证券代码：002146 证券简称：荣盛发展 公告编号：2026-098号

# 荣盛房地产发展股份有限公司

## 2026 第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1.董事会及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第三季度财务会计报告是否经过审计

□是 √否

一、主要财务数据

（一）主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 √否

| | 本报告期 | 本报告期比上年同期增减 | 年初至报告期末 | 年初至报告期末比上年同期增减 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入（元） | 2,997,344,482.96 | -51.72% | 9,168,848,059.34 | -55.03% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -576,515,914.14 | -149.10% | -1,603,340,955.51 | 48.25% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -898,146,107.59 | -104.54% | -2,761,024,323.92 | 12.99% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | — | — | -75,066,414.44 | 87.05% |
| 基本每股收益（元/股） | -0.13 | -165.18% | -0.37 | 47.89% |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.13 | -165.18% | -0.37 | 47.89% |
| 加权平均净资产收益率 | -12.19% | -1,119.20% | -32.04% | -38.86% |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减 | |
| 总资产（元） | 122,471,251,964.16 | 130,261,386,307.12 | -5.98% | |
| 归属于上市公司股东的所有者权益（元） | 4,359,481,067.17 | 5,650,325,061.06 | -22.85% | |

（二）非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元

| 项目 | 本报告期金额 | 年初至报告期期末金额 | 说明 |
|---|---|---|---|
| 非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分） | -22,841,058.17 | 83,722,575.70 | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 | | 500,000.00 | |
| 债务重组损益 | 422,652,737.12 | 1,351,527,061.81 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -41,209,253.49 | -66,618,122.28 | |
| 减：所得税影响额 | 26,802,130.77 | 181,841,512.28 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 10,170,101.24 | 29,606,634.54 | |
| 合计 | 321,630,193.45 | 1,157,683,368.41 | -- |

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

□适用 √不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√适用 □不适用

1.报告期末应收票据余额528,528.41元，比年初数907,907.37元减少41.79%，主要原因是报告期应收票据收回所致。

2.报告期末使用权资产余额376,547,679.29元，比年初数598,041,028.74元减少37.04%，主要原因是报告期使用权资产解约所致。

3.报告期末长期待摊费用余额114,137,370.03元，比年初数249,320,133.73元减少54.22%，主要原因是报告期处置资产所致。

4.报告期末租赁负债余额410,812,094.30元，比年初数758,697,233.83元减少45.85%，主要原因是报告期使用权资产解约所致。

5.报告期末其他综合收益余额303,357,244.42元，比年初数54,887,771.76元增加452.69%，主要原因是报告期汇率变动所致。

6.年初至报告期末营业收入9,168,848,059.34元，比上年同期数 20,388,757,079.84元减少55.03%，主要原因是报告期结转项目减少所致。

7.年初至报告期末营业成本8,191,673,713.49元，比上年同期数 18,722,915,898.90元减少56.25%，主要原因是报告期结转项目减少所致。

8.年初至报告期末其他收益303,460,812.41元，比上年同期数 143,789,325.75元增加111.05%，主要原因是报告期债务重组收益增加所致。

9.年初至报告期末投资收益722,086,382.47元，比上年同期数 -34,747,966.18元增加2,178.07%，主要原因是报告期债务重组收益增加所致。

10.年初至报告期末资产减值损失-79,844,080.33元，比上年同期数-558,464,813.24元增加85.70%，主要原因是报告期计提资产减值损失减少所致。

11.年初至报告期末资产处置收益130,564,344.08元，比上年同期数95,244,986.73元增加37.08%，主要原因是报告期计提资产处置收益增加所致。

12.年初至报告期末营业外支出100,206,446.55元，比上年同期数71,078,984.06元增加40.98%，主要原因是报告期非日常支出增加所致。

13.年初至报告期末所得税费用251,395,753.99元，比上年同期数400,274,772.50元减少37.19%，主要原因是报告期当期所得税费用减少所致。

二、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | | | 123,274 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份） | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结情况 | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 |
| 荣盛控股股份有限公司 | 境内非国有法人 | 14.24% | 619,117,366 | 0 | 质押 | 466,253,938 |
| | | | | | 冻结 | 509,007,066 |
| 耿建明 | 境内自然人 | 12.88% | 560,000,000 | 420,000,000 | 质押 | 560,000,000 |
| 荣盛建设工程有限公司 | 境内非国有法人 | 4.90% | 213,131,705 | 0 | 质押 | 203,839,150 |
| | | | | | 冻结 | 207,131,705 |
| | | | | | 标记 | 6,000,000 |
| 山东通汇嘉泰融资租赁有限公司 | 境内非国有法人 | 3.05% | 132,494,138 | 0 | 不适用 | 0 |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 1.51% | 65,491,226 | 0 | 不适用 | 0 |
| 张宇 | 境内自然人 | 1.13% | 49,000,000 | 0 | 不适用 | 0 |
| 荣盛创业投资有限公司 | 境内非国有法人 | 1.01% | 43,946,721 | 0 | 质押 | 43,946,721 |
| 中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 | 其他 | 0.86% | 37,386,144 | 0 | 不适用 | 0 |
| 邹家立 | 境内自然人 | 0.56% | 24,500,000 | 18,375,000 | 不适用 | 0 |
| UBS AG | 境外法人 | 0.51% | 22,072,211 | 0 | 不适用 | 0 |

| 前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股） | | | |
|---|---|---|---|
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | 股份种类及数量 | |
| | | 股份种类 | 数量 |
| 荣盛控股股份有限公司 | 619,117,366 | 人民币普通股 | 619,117,366 |
| 荣盛建设工程有限公司 | 213,131,705 | 人民币普通股 | 213,131,705 |
| 耿建明 | 140,000,000 | 人民币普通股 | 140,000,000 |
| 山东通汇嘉泰融资租赁有限公司 | 132,494,138 | 人民币普通股 | 132,494,138 |
| 香港中央结算有限公司 | 65,491,226 | 人民币普通股 | 65,491,226 |
| 张宇 | 49,000,000 | 人民币普通股 | 49,000,000 |
| 荣盛创业投资有限公司 | 43,946,721 | 人民币普通股 | 43,946,721 |
| 中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金 | 37,386,144 | 人民币普通股 | 37,386,144 |
| UBS AG | 22,072,211 | 人民币普通股 | 22,072,211 |
| 廖伟坤 | 20,226,500 | 人民币普通股 | 20,226,500 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 荣盛控股股份有限公司、荣盛建设工程有限公司、耿建明、荣盛创业投资有限公司之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。 | | |
| 前10名股东参与融资融券业务情况说明（如有） | 截至2026年9月30日，公司股东荣盛控股股份有限公司参与兴业证券股份有限公司融资融券股票数量110,110,300股。 | | |

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

（二）公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□适用 √不适用

三、其他重要事项

□适用 √不适用

四、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：荣盛房地产发展股份有限公司 2026年09月30日

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 1,474,669,417.22 | 2,008,391,259.48 |
| 结算备付金 | | |
| 拆出资金 | | |
| 交易性金融资产 | 0.00 | 0.00 |
| 衍生金融资产 | 0.00 | 0.00 |
| 应收票据 | 528,528.41 | 907,907.37 |
| 应收账款 | 4,105,169,770.79 | 4,144,050,156.64 |
| 应收款项融资 | 0.00 | 0.00 |
| 预付款项 | 1,083,768,405.79 | 1,199,002,570.50 |
| 应收保费 | | |
| 应收分保账款 | | |
| 应收分保合同准备金 | | |
| 其他应收款 | 14,739,928,360.50 | 15,766,934,236.02 |
| 其中：应收利息 | 167,412,886.82 | 165,286,671.19 |
| 应收股利 | 0.00 | |
| 买入返售金融资产 | | |
| 存货 | 79,492,998,093.91 | 84,069,796,969.09 |
| 其中：数据资源 | | |
| 合同资产 | 0.00 | 0.00 |
| 持有待售资产 | | |
| 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | 0.00 |
| 其他流动资产 | 5,385,782,885.00 | 5,651,747,807.15 |
| 流动资产合计 | 106,282,845,461.62 | 112,840,830,906.25 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | | |
| 债权投资 | 0.00 | 0.00 |
| 其他债权投资 | 0.00 | 0.00 |
| 长期应收款 | 0.00 | 0.00 |
| 长期股权投资 | 1,638,910,758.92 | 2,071,208,671.31 |
| 其他权益工具投资 | 0.00 | 0.00 |
| 其他非流动金融资产 | 1,874,311,819.90 | 1,873,934,519.90 |
| 投资性房地产 | 1,557,526,383.29 | 1,563,677,383.29 |
| 固定资产 | 3,349,902,408.78 | 3,651,739,907.35 |
| 在建工程 | 334,787,550.76 | 334,404,657.38 |
| 生产性生物资产 | | |
| 油气资产 | | |
| 使用权资产 | 376,547,679.29 | 598,041,028.74 |
| 无形资产 | 1,125,845,697.81 | 1,213,855,959.20 |
| 其中：数据资源 | | |
| 开发支出 | | |
| 其中：数据资源 | | |
| 商誉 | 65,154,534.35 | 65,154,534.35 |
| 长期待摊费用 | 114,137,370.03 | 249,320,133.73 |
| 递延所得税资产 | 3,594,344,789.41 | 3,642,281,095.62 |
| 其他非流动资产 | 2,156,937,510.00 | 2,156,937,510.00 |
| 非流动资产合计 | 16,188,406,502.54 | 17,420,555,400.87 |
| 资产总计 | 122,471,251,964.16 | 130,261,386,307.12 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 19,990,123.19 | 25,046,123.19 |
| 向中央银行借款 | | |
| 拆入资金 | | |
| 交易性金融负债 | 301,644,334.84 | 380,263,158.81 |
| 衍生金融负债 | 0.00 | 0.00 |
| 应付票据 | 0.00 | 0.00 |
| 应付账款 | 23,352,837,743.03 | 25,486,017,473.79 |
| 预收款项 | 682,604,876.71 | 664,719,603.31 |
| 合同负债 | 11,290,800,066.17 | 15,075,014,415.81 |
| 卖出回购金融资产款 | | |
| 吸收存款及同业存放 | | |
| 代理买卖证券款 | | |
| 代理承销证券款 | | |
| 应付职工薪酬 | 184,754,449.67 | 192,471,474.16 |
| 应交税费 | 7,828,593,315.92 | 7,169,714,723.09 |
| 其他应付款 | 31,169,577,702.07 | 30,010,903,491.86 |
| 其中：应付利息 | 8,763,121,995.00 | 7,386,446,458.50 |
| 应付股利 | 29,617,233.12 | 21,943,862.86 |
| 应付手续费及佣金 | | |
| 应付分保账款 | | |
| 持有待售负债 | | |
| 一年内到期的非流动负债 | 27,869,562,197.09 | 27,256,935,297.40 |
| 其他流动负债 | 1,163,906,805.80 | 1,487,696,756.25 |
| 流动负债合计 | 103,864,271,614.49 | 107,748,782,517.67 |
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | | |
| 长期借款 | 6,534,663,003.89 | 7,499,689,906.49 |
| 应付债券 | 4,234,879,924.01 | 5,401,603,061.11 |
| 其中：优先股 | 0.00 | 0.00 |
| 永续债 | 0.00 | 0.00 |
| 租赁负债 | 410,812,094.30 | 758,697,233.83 |
| 长期应付款 | 0.00 | 0.00 |
| 长期应付职工薪酬 | 0.00 | 0.00 |
| 预计负债 | 0.00 | 0.00 |
| 递延收益 | 371,967,122.06 | 387,752,353.67 |
| 递延所得税负债 | 235,283,208.57 | 232,743,687.03 |
| 其他非流动负债 | 3,731,102.97 | 3,731,102.97 |
| 非流动负债合计 | 11,791,336,455.80 | 14,284,217,345.10 |
| 负债合计 | 115,655,608,070.29 | 122,032,999,862.77 |
| 所有者权益： | | |
| 股本 | 4,348,163,851.00 | 4,348,163,851.00 |
| 其他权益工具 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：优先股 | 0.00 | 0.00 |
| 永续债 | 0.00 | 0.00 |
| 资本公积 | 4,529,541,752.80 | 4,465,514,263.84 |
| 减：库存股 | 0.00 | 0.00 |
| 其他综合收益 | 303,357,244.42 | 54,887,771.76 |
| 专项储备 | 0.00 | 0.00 |
| 盈余公积 | 5,808,189,467.21 | 5,808,189,467.21 |
| 一般风险准备 | | |
| 未分配利润 | -10,629,771,248.26 | -9,026,430,292.75 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 4,359,481,067.17 | 5,650,325,061.06 |
| 少数股东权益 | 2,456,162,826.70 | 2,578,061,383.29 |
| 所有者权益合计 | 6,815,643,893.87 | 8,228,386,444.35 |
| 负债和所有者权益总计 | 122,471,251,964.16 | 130,261,386,307.12 |

法定代表人：邹家立 主管会计工作负责人：穆旸 会计机构负责人：穆旸

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 一、营业总收入 | 9,168,848,059.34 | 20,388,757,079.84 |
| 其中：营业收入 | 9,168,848,059.34 | 20,388,757,079.84 |
| 利息收入 | | |
| 已赚保费 | | |
| 手续费及佣金收入 | | |
| 二、营业总成本 | 11,175,984,483.68 | 21,699,946,533.47 |
| 其中：营业成本 | 8,191,673,713.49 | 18,722,915,898.90 |
| 利息支出 | | |
| 手续费及佣金支出 | | |
| 退保金 | | |
| 赔付支出净额 | | |
| 提取保险责任准备金净额 | | |
| 保单红利支出 | | |
| 分保费用 | | |
| 税金及附加 | 650,247,277.58 | 618,060,897.51 |
| 销售费用 | 408,964,793.04 | 528,487,230.18 |
| 管理费用 | 703,248,710.01 | 786,785,365.91 |
| 研发费用 | 0.00 | 0.00 |
| 财务费用 | 1,221,849,989.56 | 1,043,697,140.97 |
| 其中：利息费用 | 1,181,328,647.86 | 1,041,572,428.69 |
| 利息收入 | 6,545,298.51 | 7,946,338.31 |
| 加：其他收益 | 303,460,812.41 | 143,789,325.75 |
| 投资收益（损失以"－"号填列） | 722,086,382.47 | -34,747,966.18 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | -305,306,895.58 | 49,665,599.49 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | 0.00 | 0.00 |
| 汇兑收益（损失以"－"号填列） | | |
| 净敞口套期收益（损失以"－"号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 公允价值变动收益（损失以"－"号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 信用减值损失（损失以"－"号填列） | -444,431,908.13 | -447,836,701.06 |
| 资产减值损失（损失以"－"号填列） | -79,844,080.33 | -558,464,813.24 |
| 资产处置收益（损失以"－"号填列） | 130,564,344.08 | 95,244,986.73 |
| 三、营业利润（亏损以"－"号填列） | -1,375,300,873.84 | -2,113,204,621.63 |
| 加：营业外收入 | 33,588,324.27 | 26,631,379.34 |
| 减：营业外支出 | 100,206,446.55 | 71,078,984.06 |
| 四、利润总额（亏损总额以"－"号填列） | -1,441,918,996.12 | -2,157,652,226.35 |
| 减：所得税费用 | 251,395,753.99 | 400,274,772.50 |
| 五、净利润（净亏损以"－"号填列） | -1,693,314,750.11 | -2,557,926,998.85 |
| （一）按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以"－"号填列） | -1,693,314,750.11 | -2,557,926,998.85 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以"－"号填列） | 0.00 | 0.00 |
| （二）按所有权归属分类 | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以"－"号填列） | -1,603,340,955.51 | -3,098,141,756.47 |
| 2.少数股东损益（净亏损以"－"号填列） | -89,973,794.60 | 540,214,757.62 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 248,469,472.66 | 93,311,130.48 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 248,469,472.66 | 93,311,130.48 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | -16,694,716.81 | 3,243,176.51 |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | 0.00 | 0.00 |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | -16,694,716.81 | 3,243,176.51 |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | 0.00 | 0.00 |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | 0.00 | 0.00 |
| 5.其他 | | 0.00 |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | 265,164,189.47 | 90,067,953.97 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | 0.00 | 0.00 |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | 0.00 | 0.00 |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | 0.00 | 0.00 |
| 5.现金流量套期储备 | 0.00 | 0.00 |
| 6.外币财务报表折算差额 | 265,164,189.47 | 90,067,953.97 |
| 7.其他 | 0.00 | 0.00 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 0.00 | 0.00 |
| 七、综合收益总额 | -1,444,845,277.45 | -2,464,615,868.37 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | -1,354,871,482.85 | -3,004,830,625.99 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | -89,973,794.60 | 540,214,757.62 |
| 八、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益 | -0.37 | -0.71 |
| （二）稀释每股收益 | -0.37 | -0.71 |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元，上期被合并方实现的净利润为：0.00元。

法定代表人：邹家立 主管会计工作负责人：穆旸 会计机构负责人：穆旸

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2,991,663,914.02 | 5,091,408,260.72 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | | |
| 向中央银行借款净增加额 | | |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | | |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | | |
| 收到再保业务现金净额 | | |
| 保户储金及投资款净增加额 | | |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 拆入资金净增加额 | | |
| 回购业务资金净增加额 | | |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | | |
| 收到的税费返还 | 25,071,789.10 | 19,366,861.98 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 1,266,679,991.42 | 1,011,921,143.45 |
| 经营活动现金流入小计 | 4,283,415,694.54 | 6,122,696,266.15 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 2,071,567,487.36 | 3,474,255,922.62 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | | |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | | |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | | |
| 拆出资金净增加额 | | |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | | |
| 支付保单红利的现金 | | |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 913,376,202.32 | 961,354,188.21 |
| 支付的各项税费 | 367,182,318.98 | 522,117,384.17 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 1,006,356,100.32 | 1,744,577,805.78 |
| 经营活动现金流出小计 | 4,358,482,108.98 | 6,702,305,300.78 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -75,066,414.44 | -579,609,034.63 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 0.00 | 140,188.37 |
| 取得投资收益收到的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 121,334,180.44 | 187,393.87 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 0.00 | 0.00 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 0.00 | 66,819.48 |
| 投资活动现金流入小计 | 121,334,180.44 | 394,401.72 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 7,606,009.78 | 9,616,008.19 |
| 投资支付的现金 | 0.00 | 150,000.00 |
| 质押贷款净增加额 | | |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 0.00 | 0.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 19.72 | 3,702.89 |
| 投资活动现金流出小计 | 7,606,029.50 | 9,769,711.08 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 113,728,150.94 | -9,375,309.36 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 7,352,940.10 | 27,548,802.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 7,352,940.10 | 27,548,802.00 |
| 取得借款收到的现金 | 73,110,193.86 | 464,206,944.45 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 筹资活动现金流入小计 | 80,463,133.96 | 491,755,746.45 |
| 偿还债务支付的现金 | 544,266,305.89 | 433,351,849.48 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 71,632,137.72 | 83,117,525.47 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 0.00 | 0.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 26,253,189.51 | 28,592,558.62 |
| 筹资活动现金流出小计 | 642,151,633.12 | 545,061,933.57 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -561,688,499.16 | -53,306,187.12 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -278,970.84 | 1,277,388.79 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -523,305,733.50 | -641,013,142.32 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 1,014,903,978.82 | 1,984,049,801.20 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 491,598,245.32 | 1,343,036,658.88 |

（二）2026年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 √不适用

（三）审计报告

第三季度财务会计报告是否经过审计

□是 √否

公司第三季度财务会计报告未经审计。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二六年十月二十六日

---

证券代码：002146 证券简称：荣盛发展 公告编号：临2026-097号

# 荣盛房地产发展股份有限公司第八届董事会第二十八次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、董事会会议召开情况

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称"公司"）第八届董事会第二十八次会议通知于2026年10月21日以书面及电子邮件等方式送达全体董事，2026年10月26日以通讯表决方式召开。会议应出席董事9人，实际出席董事9人，本次董事会会议的召开符合法律法规及《公司章程》的有关规定。

二、董事会会议审议情况

本次会议审议并通过了以下议案：

《公司2026年第三季度报告》

该议案提交董事会审议前，公司第八届董事会审计监督委员会会议已经审议通过公司编制的2026年第三季度财务会计报表，同意以此财务报表为基础编制公司2026年第三季度报告并提交公司董事会审议。

同意 9 票，反对 0 票，弃权 0 票。

具体内容详见刊登于2026年10月27日《中国证券报》、《上海证券报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn）的《荣盛房地产发展股份有限公司2026年第三季度报告》。

三、备查文件

公司第八届董事会第二十八次会议决议。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二六年十月二十六日

---

证券代码：000042 证券简称：中洲控股 公告编号：2026-40号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司

## 2026 第三季度报告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示：

1.董事会及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明：保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。

3.第三季度财务会计报告是否经过审计

□是 √否

一、主要财务数据

（一）主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 √否

| | 本报告期 | 本报告期比上年同期增减 | 年初至报告期末 | 年初至报告期末比上年同期增减 |
|---|---|---|---|---|
| 营业收入（元） | 368,772,695.84 | -0.30% | 4,869,782,512.14 | 137.88% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | -52,217,090.68 | 59.20% | 936,487,441.79 | 1,422.58% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -17,526,284.70 | 78.29% | 1,038,180,899.01 | 2,979.62% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | — | — | 279,399,598.30 | -94.52% |
| 基本每股收益（元/股） | -0.0785 | 59.22% | 1.4086 | 1,422.81% |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.0785 | 59.22% | 1.4086 | 1,422.81% |
| 加权平均净资产收益率 | -1.60% | 2.29% | 33.44% | 31.56% |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度末增减 | |
| 总资产（元） | 32,894,585,819.38 | 33,987,640,919.54 | -3.22% | |
| 归属于上市公司股东的所有者权益（元） | 3,269,063,158.30 | 2,332,575,716.51 | 40.15% | |

（二）非经常性损益项目和金额

√适用 □不适用

单位：元

| 项目 | 本报告期金额 | 年初至报告期期末金额 | 说明 |
|---|---|---|---|
| 非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分） | 616,155.63 | -6,887,011.13 | |
| 计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外） | 0.00 | 113,069.97 | |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费 | 0.00 | 0.00 | |
| 委托他人投资或管理资产的损益 | 3,241,833.41 | 9,246,661.06 | |
| 对外委托贷款取得的损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回 | 0.00 | 0.00 | |
| 企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益 | 0.00 | 0.00 | |
| 同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 非货币性资产交换损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 债务重组损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等 | 0.00 | 0.00 | |
| 因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响 | 0.00 | 0.00 | |
| 因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用 | 0.00 | 0.00 | |
| 对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 交易价格显失公允的交易产生的收益 | 0.00 | 0.00 | |
| 与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益 | 0.00 | 0.00 | |
| 受托经营取得的托管费收入 | 0.00 | 0.00 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -37,608,508.21 | -106,701,692.53 | |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目 | 465,336.34 | 5,227,646.71 | |
| 减：所得税影响额 | 1,602,018.67 | 2,897,624.68 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | -196,395.52 | -205,493.38 | |
| 合计 | -34,690,805.98 | -101,693,457.22 | -- |

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

√适用 □不适用

其他符合非经常性损益定义的损益项目系代建收益。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

□适用 √不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

（三）主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因

√适用 □不适用

1、资产负债表项目

（1）本报告期末合同负债余额为1,168,336.02万元，较上年末减少231,227.73万元，减幅16.52%，主要是本期房地产项目交付结转收入额大于销售回款额所致；

（2）本报告期末应付职工薪酬余额为2,275.56万元，较上年末减少3,911.43万元，减幅63.22%，主要是本期支付上年绩效工资所致；

（3）本报告期末其他应付款余额为438,213.90万元，较上年末增加98,819.10万元，增幅29.12%，主要是本期计提的土地增值税准备金增加所致；

（4）本报告期末一年内到期的非流动负债余额为331,581.66万元，较上年末增加109,448.39万元，增幅49.27%，主要是本期一年内到期的长期借款增加所致；

（5）本报告期末未分配利润余额为59,312.37万元，较上年末增加93,648.74万元，增幅272.74%，主要是本期经营利润大幅增长，留存收益相应增加所致。

2、利润表项目

（1）年初至报告期末营业收入发生额为486,978.25万元，较上年同期增加282,260.45万元，增幅137.88%，主要是本期房地产项目结算收入同比增加所致；

（2）年初至报告期末营业成本发生额为166,794.35万元，较上年同期增加45,463.62万元，增幅37.47%，主要是本期房地产项目结算成本同比增加所致；

（3）年初至报告期末税金及附加发生额为111,207.63万元，较上年同期增加92,645.83万元，增幅499.12%，主要是本期结算的房地产项目土地增值税增值率同比上升，导致税负增加；

（4）年初至报告期末投资收益发生额为1,313.84万元，较上年同期减少22,738.73万元，减幅94.54%，主要是本期处置股权的投资收益同比减少所致；

（5）年初至报告期末资产减值损失发生额为零，较上年同期减少4,342.19万元，减幅100.00%，主要是本期存货未出现需计提跌价准备的情形；

（6）年初至报告期末所得税费用发生额为49,934.62万元，较上年同期增加43,686.11万元，增幅699.14%，主要是本期税前利润同比增加，导致所得税费用相应增加。

3、现金流量表项目

（1）年初至报告期末经营活动产生的现金流量净额为27,939.96万元，较上年同期减少481,856.95万元，减幅94.52%，主要是本期销售回款同比减少所致；

（2）年初至报告期末投资活动产生的现金流量净额为3,789.46万元，较上年同期增加7,712.79万元，增幅196.59%，主要是本期理财产品净投资额减少所致；

（3）年初至报告期末筹资活动产生的现金流量净额-72,715.42万元，较上年同期增加203,017.21万元，增幅73.63%，主要是本期归还融资同比减少所致；

上述原因导致公司年初至报告期末现金及现金等价物的净增加额-40,987.21万元，较上年同期减少271,126.20万元，减幅117.81%。

二、股东信息

（一）普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | | | 16,892 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | | 0 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 前10名股东持股情况（不含通过转融通出借股份） | | | | | | |
| 股东名称 | 股东性质 | 持股比例 | 持股数量 | 持有有限售条件的股份数量 | 质押、标记或冻结情况 | |
| | | | | | 股份状态 | 数量 |
| 深圳中洲集团有限公司 | 境内非国有法人 | 52.63% | 349,874,513 | 0 | 质押 | 277,500,000 |
| | | | | | 冻结 | 72,374,513 |
| 李丹 | 境内自然人 | 1.14% | 7,597,352 | 0 | 不适用 | 0 |
| 刘和英 | 境内自然人 | 0.91% | 6,048,906 | 0 | 不适用 | 0 |
| 胡殿君 | 境内自然人 | 0.75% | 4,966,900 | 0 | 不适用 | 0 |
| 深圳市君至投资有限公司 | 境内非国有法人 | 0.69% | 4,600,000 | 0 | 不适用 | 0 |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.68% | 4,512,858 | 0 | 不适用 | 0 |
| 崔玲 | 境内自然人 | 0.61% | 4,074,100 | 0 | 不适用 | 0 |
| 温霞 | 境内自然人 | 0.59% | 3,950,400 | 0 | 不适用 | 0 |
| 蒋金秋 | 境内自然人 | 0.55% | 3,680,132 | 0 | 不适用 | 0 |
| 胡蝶飞 | 境内自然人 | 0.52% | 3,468,000 | 0 | 不适用 | 0 |

| 前10名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股） | | | |
|---|---|---|---|
| 股东名称 | 持有无限售条件股份数量 | 股份种类及数量 | |
| | | 股份种类 | 数量 |
| 深圳中洲集团有限公司 | 349,874,513 | 人民币普通股 | 349,874,513 |
| 李丹 | 7,597,352 | 人民币普通股 | 7,597,352 |
| 刘和英 | 6,048,906 | 人民币普通股 | 6,048,906 |
| 胡殿君 | 4,966,900 | 人民币普通股 | 4,966,900 |
| 深圳市君至投资有限公司 | 4,600,000 | 人民币普通股 | 4,600,000 |
| 香港中央结算有限公司 | 4,512,858 | 人民币普通股 | 4,512,858 |
| 崔玲 | 4,074,100 | 人民币普通股 | 4,074,100 |
| 温霞 | 3,950,400 | 人民币普通股 | 3,950,400 |
| 蒋金秋 | 3,680,132 | 人民币普通股 | 3,680,132 |
| 胡蝶飞 | 3,468,000 | 人民币普通股 | 3,468,000 |
| 上述股东关联关系或一致行动的说明 | 截至报告期末，深圳中洲集团有限公司与深圳市君至投资有限公司互为一致行动关系，上述其余股东，不知其是否存在关联关系。 | | |
| 前10名股东参与融资融券业务情况说明（如有） | 李丹通过投资者信用证券账户持有7,597,352股公司股票；刘和英通过投资者信用证券账户持有6,048,906股公司股票；崔玲通过投资者信用证券账户持有4,054,900股公司股票；温霞通过投资者信用证券账户持有3,950,400股公司股票；蒋金秋通过投资者信用证券账户持有3,680,132股公司股票。 | | |

持股5%以上股东、前10名股东及前10名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

□适用 √不适用

前10名股东及前10名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

□适用 √不适用

（二）公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□适用 √不适用

三、其他重要事项

□适用 √不适用

四、季度财务报表

（一）财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市中洲投资控股股份有限公司 2026年09月30日

单位：元

| 项目 | 期末余额 | 期初余额 |
|---|---|---|
| 流动资产： | | |
| 货币资金 | 5,984,704,845.12 | 6,398,115,699.62 |
| 结算备付金 | 0.00 | 0.00 |
| 拆出资金 | 0.00 | 0.00 |
| 交易性金融资产 | 16,217.00 | 0.00 |
| 衍生金融资产 | 0.00 | 0.00 |
| 应收票据 | 0.00 | 0.00 |
| 应收账款 | 249,391,510.16 | 248,852,864.38 |
| 应收款项融资 | 0.00 | 0.00 |
| 预付款项 | 223,835,362.89 | 200,669,224.91 |
| 应收保费 | 0.00 | 0.00 |
| 应收分保账款 | 0.00 | 0.00 |
| 应收分保合同准备金 | 0.00 | 0.00 |
| 其他应收款 | 384,671,009.86 | 471,039,085.65 |
| 其中：应收利息 | 0.00 | 0.00 |
| 应收股利 | 0.00 | 0.00 |
| 买入返售金融资产 | 0.00 | 0.00 |
| 存货 | 17,860,094,929.05 | 18,217,201,508.63 |
| 其中：数据资源 | 0.00 | 0.00 |
| 合同资产 | 0.00 | 0.00 |
| 持有待售资产 | 0.00 | 0.00 |
| 一年内到期的非流动资产 | 0.00 | 0.00 |
| 其他流动资产 | 2,487,395,401.18 | 2,725,428,723.69 |
| 流动资产合计 | 27,190,109,275.26 | 28,261,307,106.88 |
| 非流动资产： | | |
| 发放贷款和垫款 | 0.00 | 0.00 |
| 债权投资 | 0.00 | 0.00 |
| 其他债权投资 | 0.00 | 0.00 |
| 长期应收款 | 16,710,196.50 | 16,710,196.50 |
| 长期股权投资 | 231,980,075.28 | 225,096,726.04 |
| 其他权益工具投资 | 933,500.00 | 933,500.00 |
| 其他非流动金融资产 | 0.00 | 0.00 |
| 投资性房地产 | 3,385,695,149.81 | 3,353,187,461.51 |
| 固定资产 | 758,632,961.06 | 785,029,166.29 |
| 在建工程 | 0.00 | 0.00 |
| 生产性生物资产 | 0.00 | 0.00 |
| 油气资产 | 0.00 | 0.00 |
| 使用权资产 | 13,698,951.04 | 17,816,366.06 |
| 无形资产 | 437,505.69 | 642,250.15 |
| 其中：数据资源 | 0.00 | 0.00 |
| 开发支出 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：数据资源 | 0.00 | 0.00 |
| 商誉 | 0.00 | 0.00 |
| 长期待摊费用 | 7,886,572.01 | 16,123,092.86 |
| 递延所得税资产 | 1,288,501,632.73 | 1,310,795,053.25 |
| 其他非流动资产 | 0.00 | 0.00 |
| 非流动资产合计 | 5,704,476,544.12 | 5,726,333,812.66 |
| 资产总计 | 32,894,585,819.38 | 33,987,640,919.54 |
| 流动负债： | | |
| 短期借款 | 0.00 | 0.00 |
| 向中央银行借款 | 0.00 | 0.00 |
| 拆入资金 | 0.00 | 0.00 |
| 交易性金融负债 | 0.00 | 0.00 |
| 衍生金融负债 | 0.00 | 0.00 |
| 应付票据 | 0.00 | 0.00 |
| 应付账款 | 2,465,461,801.67 | 2,681,213,072.90 |
| 预收款项 | 31,421,731.14 | 25,348,157.75 |
| 合同负债 | 11,683,360,238.57 | 13,995,637,572.62 |
| 卖出回购金融资产款 | 0.00 | 0.00 |
| 吸收存款及同业存放 | 0.00 | 0.00 |
| 代理买卖证券款 | 0.00 | 0.00 |
| 代理承销证券款 | 0.00 | 0.00 |
| 应付职工薪酬 | 22,755,576.17 | 61,869,888.61 |
| 应交税费 | 1,597,000,504.01 | 1,392,601,614.33 |
| 其他应付款 | 4,382,138,975.25 | 3,393,948,006.50 |
| 其中：应付利息 | 0.00 | 0.00 |
| 应付股利 | 0.00 | 0.00 |
| 应付手续费及佣金 | 0.00 | 0.00 |
| 应付分保账款 | 0.00 | 0.00 |
| 持有待售负债 | 0.00 | 0.00 |
| 一年内到期的非流动负债 | 3,315,816,573.61 | 2,221,332,712.83 |
| 其他流动负债 | 1,178,431,336.99 | 1,375,019,230.33 |
| 流动负债合计 | 24,676,386,737.41 | 25,146,970,255.87 |
| 非流动负债： | | |
| 保险合同准备金 | 0.00 | 0.00 |
| 长期借款 | 4,102,795,571.77 | 5,656,426,256.72 |
| 应付债券 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：优先股 | 0.00 | 0.00 |
| 永续债 | 0.00 | 0.00 |
| 租赁负债 | 6,666,950.61 | 11,986,612.47 |
| 长期应付款 | 0.00 | 0.00 |
| 长期应付职工薪酬 | 0.00 | 0.00 |
| 预计负债 | 0.00 | 0.00 |
| 递延收益 | 0.00 | 0.00 |
| 递延所得税负债 | 647,962,705.73 | 649,870,371.46 |
| 其他非流动负债 | 644,937,207.79 | 644,937,207.79 |
| 非流动负债合计 | 5,402,362,435.90 | 6,963,220,448.44 |
| 负债合计 | 30,078,749,173.31 | 32,110,190,704.31 |
| 所有者权益： | | |
| 股本 | 664,831,139.00 | 664,831,139.00 |
| 其他权益工具 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：优先股 | 0.00 | 0.00 |
| 永续债 | 0.00 | 0.00 |
| 资本公积 | 1,455,868,585.23 | 1,455,868,585.23 |
| 减：库存股 | 0.00 | 0.00 |
| 其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 专项储备 | 0.00 | 0.00 |
| 盈余公积 | 555,239,764.50 | 555,239,764.50 |
| 一般风险准备 | 0.00 | 0.00 |
| 未分配利润 | 593,123,669.57 | -343,363,772.22 |
| 归属于母公司所有者权益合计 | 3,269,063,158.30 | 2,332,575,716.51 |
| 少数股东权益 | -453,226,512.23 | -455,125,501.28 |
| 所有者权益合计 | 2,815,836,646.07 | 1,877,450,215.23 |
| 负债和所有者权益总计 | 32,894,585,819.38 | 33,987,640,919.54 |

法定代表人：贾帅 主管会计工作负责人：叶晓东 会计机构负责人：唐大平

2、合并年初到报告期末利润表

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 一、营业总收入 | 4,869,782,512.14 | 2,047,177,975.97 |
| 其中：营业收入 | 4,869,782,512.14 | 2,047,177,975.97 |
| 利息收入 | 0.00 | 0.00 |
| 已赚保费 | 0.00 | 0.00 |
| 手续费及佣金收入 | 0.00 | 0.00 |
| 二、营业总成本 | 3,341,735,483.03 | 1,978,349,388.52 |
| 其中：营业成本 | 1,667,943,499.56 | 1,213,307,335.86 |
| 利息支出 | 0.00 | 0.00 |
| 手续费及佣金支出 | 0.00 | 0.00 |
| 退保金 | 0.00 | 0.00 |
| 赔付支出净额 | 0.00 | 0.00 |
| 提取保险责任准备金净额 | 0.00 | 0.00 |
| 保单红利支出 | 0.00 | 0.00 |
| 分保费用 | 0.00 | 0.00 |
| 税金及附加 | 1,112,076,288.72 | 185,618,025.96 |
| 销售费用 | 210,239,832.45 | 166,870,044.58 |
| 管理费用 | 106,596,580.81 | 119,515,403.26 |
| 研发费用 | 0.00 | 4,028,283.71 |
| 财务费用 | 244,879,281.49 | 289,010,295.15 |
| 其中：利息费用 | 253,340,671.45 | 304,804,305.69 |
| 利息收入 | 9,769,073.22 | 17,672,812.58 |
| 加：其他收益 | 579,571.82 | 571,005.40 |
| 投资收益（损失以"－"号填列） | 13,138,350.29 | 240,525,629.09 |
| 其中：对联营企业和合营企业的投资收益 | 13,568,446.87 | 21,666,719.31 |
| 以摊余成本计量的金融资产终止确认收益 | 0.00 | 0.00 |
| 汇兑收益（损失以"－"号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 净敞口套期收益（损失以"－"号填列） | 0.00 | 0.00 |
| 公允价值变动收益（损失以"－"号填列） | 0.00 | 89,809.29 |
| 信用减值损失（损失以"－"号填列） | -120,330.49 | -1,326,109.30 |
| 资产减值损失（损失以"－"号填列） | 0.00 | -43,421,884.58 |
| 资产处置收益（损失以"－"号填列） | 3,201,661.37 | 757,465.13 |
| 三、营业利润（亏损以"－"号填列） | 1,544,846,282.10 | 266,024,502.48 |
| 加：营业外收入 | 8,434,280.68 | 2,655,652.40 |
| 减：营业外支出 | 115,547,888.07 | 150,235,481.74 |
| 四、利润总额（亏损总额以"－"号填列） | 1,437,732,674.71 | 118,444,673.14 |
| 减：所得税费用 | 499,346,243.87 | 62,485,140.59 |
| 五、净利润（净亏损以"－"号填列） | 938,386,430.84 | 55,959,532.55 |
| （一）按经营持续性分类 | | |
| 1.持续经营净利润（净亏损以"－"号填列） | 938,386,430.84 | 55,959,532.55 |
| 2.终止经营净利润（净亏损以"－"号填列） | 0.00 | 0.00 |
| （二）按所有权归属分类 | | |
| 1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以"－"号填列） | 936,487,441.79 | 61,506,722.93 |
| 2.少数股东损益（净亏损以"－"号填列） | 1,898,989.05 | -5,547,190.38 |
| 六、其他综合收益的税后净额 | 0.00 | 0.00 |
| 归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额 | 0.00 | 0.00 |
| （一）不能重分类进损益的其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 1.重新计量设定受益计划变动额 | 0.00 | 0.00 |
| 2.权益法下不能转损益的其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 3.其他权益工具投资公允价值变动 | 0.00 | 0.00 |
| 4.企业自身信用风险公允价值变动 | 0.00 | 0.00 |
| 5.其他 | 0.00 | 0.00 |
| （二）将重分类进损益的其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 1.权益法下可转损益的其他综合收益 | 0.00 | 0.00 |
| 2.其他债权投资公允价值变动 | 0.00 | 0.00 |
| 3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 | 0.00 | 0.00 |
| 4.其他债权投资信用减值准备 | 0.00 | 0.00 |
| 5.现金流量套期储备 | 0.00 | 0.00 |
| 6.外币财务报表折算差额 | 0.00 | 0.00 |
| 7.其他 | 0.00 | 0.00 |
| 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 | 0.00 | 0.00 |
| 七、综合收益总额 | 938,386,430.84 | 55,959,532.55 |
| （一）归属于母公司所有者的综合收益总额 | 936,487,441.79 | 61,506,722.93 |
| （二）归属于少数股东的综合收益总额 | 1,898,989.05 | -5,547,190.38 |
| 八、每股收益： | | |
| （一）基本每股收益 | 1.4086 | 0.0925 |
| （二）稀释每股收益 | 1.4086 | 0.0925 |

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0.00元，上期被合并方实现的净利润为：0.00元。

法定代表人：贾帅 主管会计工作负责人：叶晓东 会计机构负责人：唐大平

3、合并年初到报告期末现金流量表

单位：元

| 项目 | 本期发生额 | 上期发生额 |
|---|---|---|
| 一、经营活动产生的现金流量： | | |
| 销售商品、提供劳务收到的现金 | 2,659,000,757.41 | 8,785,944,597.80 |
| 客户存款和同业存放款项净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 向中央银行借款净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 向其他金融机构拆入资金净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 收到原保险合同保费取得的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 收到再保业务现金净额 | 0.00 | 0.00 |
| 保户储金及投资款净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 收取利息、手续费及佣金的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 拆入资金净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 回购业务资金净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 代理买卖证券收到的现金净额 | 0.00 | 0.00 |
| 收到的税费返还 | 3,127,027.84 | 111,713,527.41 |
| 收到其他与经营活动有关的现金 | 88,773,810.52 | 67,666,789.50 |
| 经营活动现金流入小计 | 2,750,901,595.77 | 8,965,324,914.71 |
| 购买商品、接受劳务支付的现金 | 1,428,498,144.08 | 1,956,756,176.86 |
| 客户贷款及垫款净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 存放中央银行和同业款项净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 支付原保险合同赔付款项的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 拆出资金净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 支付利息、手续费及佣金的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 支付保单红利的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 支付给职工及为职工支付的现金 | 214,073,480.41 | 302,859,430.07 |
| 支付的各项税费 | 611,017,297.35 | 1,097,081,544.06 |
| 支付其他与经营活动有关的现金 | 217,913,075.63 | 510,658,661.40 |
| 经营活动现金流出小计 | 2,471,501,997.47 | 3,867,355,812.39 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 279,399,598.30 | 5,097,969,102.32 |
| 二、投资活动产生的现金流量： | | |
| 收回投资收到的现金 | 0.00 | 13,326,000.00 |
| 取得投资收益收到的现金 | 14,808,511.37 | 13,882,166.57 |
| 处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额 | 520,549.22 | 225,338.16 |
| 处置子公司及其他营业单位收到的现金净额 | 16,591,487.93 | 118,795,593.89 |
| 收到其他与投资活动有关的现金 | 9,902,301,868.20 | 2,016,384,697.24 |
| 投资活动现金流入小计 | 9,934,222,416.72 | 2,162,613,795.86 |
| 购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 | 3,256,385.87 | 2,782,058.00 |
| 投资支付的现金 | 16,217.00 | 165,000.00 |
| 质押贷款净增加额 | 0.00 | 0.00 |
| 取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 | 0.00 | 0.00 |
| 支付其他与投资活动有关的现金 | 9,893,055,207.14 | 2,198,900,000.00 |
| 投资活动现金流出小计 | 9,896,327,810.01 | 2,201,847,058.00 |
| 投资活动产生的现金流量净额 | 37,894,606.71 | -39,233,262.14 |
| 三、筹资活动产生的现金流量： | | |
| 吸收投资收到的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金 | 0.00 | 0.00 |
| 取得借款收到的现金 | 115,200,000.00 | 10,000,000.00 |
| 收到其他与筹资活动有关的现金 | 6,266,063.66 | 5,162,006.15 |
| 筹资活动现金流入小计 | 121,466,063.66 | 15,162,006.15 |
| 偿还债务支付的现金 | 589,104,575.40 | 666,961,464.08 |
| 分配股利、利润或偿付利息支付的现金 | 250,873,885.58 | 327,496,147.43 |
| 其中：子公司支付给少数股东的股利、利润 | 0.00 | 0.00 |
| 支付其他与筹资活动有关的现金 | 8,641,841.02 | 1,778,030,751.80 |
| 筹资活动现金流出小计 | 848,620,302.00 | 2,772,488,363.31 |
| 筹资活动产生的现金流量净额 | -727,154,238.34 | -2,757,326,357.16 |
| 四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 | -12,100.63 | -19,624.96 |
| 五、现金及现金等价物净增加额 | -409,872,133.96 | 2,301,389,858.06 |
| 加：期初现金及现金等价物余额 | 6,366,065,475.64 | 3,643,568,465.77 |
| 六、期末现金及现金等价物余额 | 5,956,193,341.68 | 5,944,958,323.83 |

（二）2026年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

□适用 √不适用

（三）审计报告

第三季度财务会计报告是否经过审计

□是 √否

公司第三季度财务会计报告未经审计。

深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会

2026年10月27日

---

股票代码：000042 股票简称：中洲控股 公告编号：2026—41号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司关于独立董事任期届满辞职的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、独立董事离任情况

公司董事会于近日收到公司独立董事叶萍女士提交的书面辞职报告，叶萍女士自2020年10月28日起开始担任公司独立董事职务，连续任职已满六年。根据《上市公司独立董事管理办法》等法律法规关于独立董事任职期限的相关规定，叶萍女士将不再继续担任公司独立董事及董事会下属专门委员会委员的职务，离任后不再担任公司任何职务。

鉴于叶萍女士的辞职将导致公司独立董事人数低于董事会成员的三分之一且独立董事中缺少会计专业独立董事，根据《上市公司独立董事管理办法》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》及公司《章程》等有关规定，在公司股东会选举产生新任独立董事之前，叶萍女士将继续履行独立董事及其在专门委员会中的相关职责。公司将按照规定尽快完成新任独立董事的选举程序。

截至本公告披露日，叶萍女士未持有公司股票，不存在应当履行而未履行的承诺事项。叶萍女士在担任公司独立董事期间，恪尽职守、勤勉尽责，对公司业务发展、经营管理及公司治理等重大工作给予指导，为公司的规范运作、持续稳定发展做出了突出贡献，公司董事会对叶萍女士为公司做出的贡献表示衷心感谢！

二、备查文件

1、叶萍女士的书面辞职报告。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司董事会

2026年10月27日

---

股票代码：000042 股票简称：中洲控股 公告编号：2026—42号

# 深圳市中洲投资控股股份有限公司关于子公司项目土地使用权被收回的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、子公司项目土地使用权被收回的基本情况

公司全资子公司惠州市康威投资发展有限公司（以下简称"康威公司"）持有的圣廷峰汇地块（位于广东省惠州市惠城区金山湖JSH-A02-08地块，面积为52,298平方米，国有土地使用证证号：惠府国用（2011）13020900263号，证载用途为"商服用地"），原规划用途为五星级酒店项目。因市场环境变化及其他客观因素原因，已无法按照原方案进行开发。从自2019年开始起，康威公司积极向相关部门申请在不变更土地性质的前提下调整规划方案，以及申请有偿收回等，试图努力盘活土地，但均未取得实质成效。因该项目存在被政府无偿收回土地使用权的风险较大，公司已在2021年度对该项目全额计提跌价准备，并已在当年年度报告时予以披露。

公司于 2024 年收到惠州市自然资源局出具的《收回国有建设用地使用权决定书》（惠市自然资函【2024】35号）(以下简称《决定书》)。公司就上述土地收回事项依法向人民法院提起行政诉讼，诉讼请求：撤销惠州市自然资源局作出的前述《收回国有建设用地使用权决定书》。近期，康威公司收到广东省高院终审判决书，前述无偿收回土地决定已经广东省高院判决生效。截至目前，尚未履行相关收地手续。

二、对公司的影响

公司已于2021年对该地块对应的资产计提全额资产减值准备。本次终审判决土地使用权收回生效事项不会新增资产减值损失，不会对公司当期及未来期间财务报表产生损益影响。

目前公司生产经营正常，本次事项不会对公司持续经营能力造成重大不利影响。

三、备查文件

1、《收回国有建设用地使用权决定书》（惠市自然资函【2024】35号）；

2、广东省高级人民法院送达的《行政判决书》【（2025）粤行终95号】。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇二六年十月二十七日