



美好置业

美好心灵 美好人生

美好置业集团股份有限公司

2020 年第三季度报告

2020 年 10 月

第一节 重要提示

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

所有董事均已出席了审议本次季报的董事会会议。

公司负责人刘道明、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)刘怡祥声明：保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。

第二节 公司基本情况

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

项目	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）	29,574,552,672.24	27,521,265,712.29	7.46%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	6,931,115,099.90	7,079,635,463.11	-2.10%	
项目	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）	250,819,618.96	-72.75%	2,185,259,916.20	19.38%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-177,833,369.50	-381.87%	-143,217,584.92	-288.07%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-169,962,374.85	-334.60%	-146,856,293.05	-278.56%
经营活动产生的现金流量净额（元）	286,175,622.86	219.23%	66,066,040.50	107.18%
基本每股收益（元/股）	-0.0721	-386.11%	-0.0581	-291.12%
稀释每股收益（元/股）	-0.0721	-386.11%	-0.0581	-291.12%
加权平均净资产收益率	-2.53%	-3.41%	-2.04%	-3.10%

截止披露前一交易日的公司总股本：

截止披露前一交易日的公司总股本（股）	2,466,988,633
用最新股本计算的全面摊薄每股收益（元/股）	-0.0581

非经常性损益项目和金额：√ 适用 □ 不适用

单位：人民币元

项目	年初至报告期期末金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	569,942.55	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	16,323,462.27	注 1
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	4,994,236.59	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-12,183,014.87	
减：所得税影响额	-1,018,665.52	
少数股东权益影响额（税后）	7,084,583.93	
合计	3,638,708.13	--

注 1：报告期内，公司武汉江夏、合肥肥东、重庆江津等房屋智造工厂累计收到政府给予的扶持资金共计约 1,482 万元，用于支持公司房屋智造业务的发展。

公司报告期不存在将根据《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》定义、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。

二、报告期末股东总数及前十名股东持股情况表

1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东总数及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	132,433	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						
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	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
美好未来企业管理集团有限公司	境内非国有法人	16.17%	398,828,402		质押	304,999,999

香港中央结算有限公司	境外法人	1.98%	48,959,523			
东方时尚投资有限公司	境内非国有法人	1.77%	43,715,600			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.63%	40,101,800			
华夏人寿保险股份有限公司－自有资金	其他	1.50%	37,035,706			
中国证券金融股份有限公司	境内非国有法人	1.48%	36,430,307			
刘琼兰	境内自然人	1.30%	32,000,000		质押	32,000,000
于静	境内自然人	1.15%	28,282,700			
甘山林	境内自然人	0.98%	24,225,400			
陈哲英	境内自然人	0.94%	23,247,800			
前 10 名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份数量		股份种类			
美好未来企业管理集团有限公司	398,828,402		人民币普通股			
香港中央结算有限公司	48,959,523		人民币普通股			
东方时尚投资有限公司	43,715,600		人民币普通股			
中央汇金资产管理有限责任公司	40,101,800		人民币普通股			
华夏人寿保险股份有限公司－自有资金	37,035,706		人民币普通股			
中国证券金融股份有限公司	36,430,307		人民币普通股			
刘琼兰	32,000,000		人民币普通股			
于静	28,282,700		人民币普通股			
甘山林	24,225,400		人民币普通股			
陈哲英	23,247,800		人民币普通股			
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，第一名股东美好未来企业管理集团有限公司与其他股东之间不存在关联关系。公司未知其它股东之间是否存在关联关系，也未知其是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
前 10 名股东参与融资融券业务情况说明	前十名股东中，第三名股东东方时尚投资有限公司通过中信证券信用账户持有公司股份 43,715,600 股；第八名股东于静通过长城证券信用账户持有公司股份 28,282,700 股；第九名股东甘山林通过长城证券信用账户持有公司股份 24,225,400 股；第十名股东陈哲英通过银河证券信用账户持有公司股份 23,247,800 股。					

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、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

第三节 重要事项

一、报告期主要财务数据、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

资产负债表项目	2020年9月30日 (万元)	2019年12月31日 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
应收账款	13,181.38	2,748.85	379.52	主要系报告期内装配式建筑业务应收账款增加所致。
预付款项	39,496.44	98,208.28	-59.78	主要系报告期内PPP项目土地整合款减少所致。
合同资产	34,486.36	13,942.52	147.35	主要系报告期内装配式建筑业务发展导致建造合同形成的已完工未结算资产增加所致。
长期应收款	78,820.17	50,926.41	54.77	主要系报告期内PPP项目工程结算增加所致。
长期股权投资	16,650.47	4,467.25	272.72	主要系报告期内对杭州锦云澜天里项目追加投资11,880万元所致。
其他非流动资产	12,059.41	28,839.67	-58.18	主要系报告期内预付设备款投入在建工程项目所致。
应付票据	28,598.65	19,408.85	47.35	主要系报告期内装配式建筑业务采用汇票结算的工程款增加所致。
其他应付款	73,494.78	43,468.69	69.08	主要系报告期内往来款增加所致。
利润表及现金流量表项目	2020年1-9月份 (万元)	2019年1-9月份 (万元)	变动幅度 (%)	主要影响因素
营业收入	218,525.99	183,055.12	19.38	主要系本期房地产项目结算收入及装配式建筑业务收入增加所致。
营业成本	177,631.91	121,915.04	45.70	主要系本期营业收入增加成本相应增加所致。
管理费用	33,980.94	24,385.01	39.35	主要系本期职工薪酬增加所致。
财务费用	13,712.16	3,410.95	302.00	主要系本期费用化利息支出增加所致。
经营活动产生的现金流量净额	6,606.60	-91,981.26	107.18	主要系本期房产开发项目回款较上年同期增加所致。
投资活动产生的现金流量净额	-45,015.73	-138,111.80	-67.41	主要系本期工厂建设投入较上年同期减少所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-46,250.73	154,645.75	-129.91	主要系本期融资规模减少所致。

二、重要事项进展情况及影响和解决方案的分析说明

适用 不适用

股份回购的实施进展情况：适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况：适用 不适用

三、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项：

公司报告期不存在公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内超期未履行完毕的承诺事项。

四、金融资产投资

1、证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

2、衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

五、募集资金投资项目进展情况

适用 不适用

六、对 2020 年度经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

适用 不适用

七、日常经营重大合同

适用 不适用

八、委托理财

适用 不适用

单位：万元

具体类型	委托理财的资金来源	委托理财发生额	未到期余额	逾期未收回的金额
信托理财产品	自有闲置资金	9,000	9,000	0
其他类	自有闲置资金	41,700	41,700	0
合计		50,700	50,700	0

单项金额重大或安全性较低、流动性较差、不保本的高风险委托理财具体情况

√适用 □不适用

单位：万元

受托机构名称（或受托人姓名）	受托机构（或受托人）类型	产品类型	金额	资金来源	起始日期	终止日期	资金投向	报酬确定方式	参考年化收益率	预期收益（如有）	报告期实际损益金额	报告期损益实际收回情况	计提减值准备金额（如有）	是否经过法定程序	未来是否还有委托理财计划	事项概述及相关查询索引（如有）
长安国际信托股份有限公司	信托	信托型	9,000	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等	现金	7.0%-8.0%					是	是	2017年12月31日，巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公告编号：2017-70。
北京千为投资管理有限公司	基金管理人	债券型	7,500	自有闲置资金	2018年1月17日	2021年1月16日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理股份有限公司	基金管理人	债券型	18,000	自有闲置资金	2018年1月4日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理股份有限公司	基金管理人	债券型	14,000	自有闲置资金	2019年7月1日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
北京泰舜资产管理股份有限公司	基金管理人	债券型	2,200	自有闲置资金	2019年8月6日	2021年1月3日	债券、货币市场工具、证券投资基金等。	现金	7.0%-8.0%					是	是	
合计			50,700	--	--	--	--	--	--					--	--	

委托理财出现预期无法收回本金或存在其他可能导致减值的情形

□适用 √不适用

九、违规对外担保情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

十、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十一、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年7月3日	公司合肥工厂	实地调研	机构	光大证券孙伟风	双方就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流	详见公司于2020年7月6日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表(编号:2020-05)
2020年7月10日	公司武汉总部	电话沟通	机构	主持人:光大证券孙伟风;参会人:来自光大证券研究所等机构共42位投资人	公司参会人员与投资者就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流,播放了相关视频。	详见公司于2020年7月13日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表及其附件(编号:2020-06)
2020年7月14日	公司武汉总部	电话沟通	机构	兴业证券孟杰、王翩翩	双方就美好置业装配式建筑的技术优势及战略布局进行了简要交流。	详见公司于2020年7月15日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表(编号:2020-07)
2020年7月15日	公司武汉总部	电话沟通	机构	主持人:国盛证券夏天;参会人:来自国盛证券等机构共19位投资人	公司参会人员与投资者就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流。	详见公司于2020年7月15日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表(编号:2020-08)
2020年7月21日	公司武汉总部	电话沟通	机构	申万宏源曹一凡、黄颖	双方就公司装配式建筑及房地产开发业务进行了简要交流。	详见公司于2020年7月22日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表(编号:2020-09)
2020年7月23日	公司武汉工厂、项目	实地调研	机构	光大证券孙伟风、武慧东;光大资管饶于晨;华创证券王卓星	来宾现场参观武汉长江首玺在建项目及江夏智造工厂的生产流程后,双方就公司技术优势及业务模式进行了简要交流。	详见公司于2020年7月27日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表(编号:2020-10)
2020年7月24日	公司武汉工厂、项目	实地调研	机构	国盛证券夏天、何亚轩、廖文强;永盈基金王佳音;源乐晟资产何益臻;博时基金吴树	来宾现场参观武汉长江首玺在建项目及江夏智造工厂的生产流程后,双方就公司技术优势及业务模式进	详见公司于2020年7月27日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表(编号:2020-11)

				丰；中金基金于智伟	行了简要交流。	
2020 年 9 月 2 日	公司武汉总部	电话沟通	机构	国泰君安韩其成、罗爱梅、陈笑、张铎	双方参会人员就装配式建筑行业前景及公司业务发展情况进行了简要交流。	详见公司于 2020 年 9 月 4 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表（编号：2020-12）
2020 年 9 月 3 日	美好置业武汉江夏智造工厂	实地调研	机构	东方证券研究所黄骥、江剑	来宾现场参观武汉江夏房屋智造工厂生产线及样板间后，双方就公司战略定位及技术优势等问题进行了简要交流。	详见公司于 2020 年 9 月 4 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表（编号：2020-13）
2020 年 9 月 11 日	美好置业武汉江夏智造工厂	实地调研	机构	无忧基金陈圣帜；兴证国际 王文洲、陈真；Regents Capital 王达利；First Manhattan (First Beijing) 刘一飞	来宾现场参观武汉江夏房屋智造工厂生产线及样板间后，双方就公司叠合剪力墙技术发展前景及业务模式等问题进行了简要交流。	详见公司于 2020 年 9 月 14 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表（编号：2020-14）
2020 年 9 月 17 日	美好置业武汉江夏智造工厂	实地调研	机构	华夏久盈郭文峰	来宾现场参观武汉江夏房屋智造工厂生产线及样板间后，双方就公司业务发展前景等问题进行了简要交流。	详见公司于 2020 年 9 月 18 日在巨潮资讯网披露的投资者关系活动记录表（编号：2020-15）

第四节 财务报表

一、财务报表

1、合并资产负债表

编制单位：美好置业集团股份有限公司

2020 年 09 月 30 日

单位：元

项目	2020 年 9 月 30 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	1,751,416,253.63	2,536,248,264.59
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	131,813,824.95	27,488,488.40
应收款项融资	2,541,993.86	651,613.30
预付款项	394,964,412.77	982,082,846.15
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,958,283,239.05	2,159,390,270.22
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	16,437,387,156.48	13,769,804,159.32
合同资产	344,863,609.52	
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	1,238,318,506.48	1,142,457,754.54
流动资产合计	22,259,588,996.74	20,618,123,396.52
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		

其他债权投资		
长期应收款	788,201,671.54	509,264,053.77
长期股权投资	166,504,739.93	44,672,470.92
其他权益工具投资	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产	519,847,146.91	514,852,910.32
投资性房地产	675,717,183.10	695,863,563.55
固定资产	2,497,858,215.45	2,253,355,899.93
在建工程	1,665,701,745.56	1,651,413,561.35
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	519,137,077.73	529,022,447.48
开发支出		
商誉	15,794,581.74	15,794,581.74
长期待摊费用	216,898,908.91	253,927,371.67
递延所得税资产	127,208,318.61	145,078,754.33
其他非流动资产	120,594,086.02	288,396,700.71
非流动资产合计	7,314,963,675.50	6,903,142,315.77
资产总计	29,574,552,672.24	27,521,265,712.29
流动负债：		
短期借款	50,000,000.00	540,000,000.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据	285,986,481.42	194,088,490.98
应付账款	2,271,299,942.21	2,335,596,507.41
预收款项	9,554,911.03	9,005,880,064.55
合同负债	11,137,899,861.00	
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	42,230,766.37	73,179,334.59

应交税费	437,267,482.63	617,865,977.94
其他应付款	734,947,828.07	434,686,872.85
其中：应付利息		
应付股利		
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	3,135,588,411.78	1,291,837,757.93
其他流动负债	61,187,082.98	94,649,580.32
流动负债合计	18,165,962,767.49	14,587,784,586.57
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	3,481,265,600.00	4,681,738,253.85
应付债券	995,524,997.74	983,161,496.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	2,649,721.33	671,727.58
其他非流动负债	24,434,336.98	24,674,892.99
非流动负债合计	4,503,874,656.05	5,690,246,371.13
负债合计	22,669,837,423.54	20,278,030,957.70
所有者权益：		
股本	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,385,125,519.36	1,390,428,297.65
减：库存股		
其他综合收益	-210,806.83	-210,806.83
专项储备	4,033,872.37	4,033,872.37

盈余公积	402,376,174.83	402,376,174.83
一般风险准备		
未分配利润	2,672,801,707.17	2,816,019,292.09
归属于母公司所有者权益合计	6,931,115,099.90	7,079,635,463.11
少数股东权益	-26,399,851.20	163,599,291.48
所有者权益合计	6,904,715,248.70	7,243,234,754.59
负债和所有者权益总计	29,574,552,672.24	27,521,265,712.29

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年9月30日	2019年12月31日
流动资产：		
货币资金	150,520,143.16	75,202,290.10
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款		
应收款项融资		
预付款项	809.00	2,123.91
其他应收款	2,690,631,023.72	2,783,341,884.76
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	33,219,822.25	33,403,132.91
流动资产合计	2,874,371,798.13	2,891,949,431.68
非流动资产：		
债权投资		
其他债权投资		
长期应收款		
长期股权投资	5,470,542,383.58	5,246,913,204.46

其他权益工具投资	1,500,000.00	1,500,000.00
其他非流动金融资产	167,248,261.60	170,166,000.00
投资性房地产	7,312,810.45	7,597,687.00
固定资产	3,738,526.78	3,907,530.22
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	11,720.91	53,441.91
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	4,435.69	24,396.43
递延所得税资产		
其他非流动资产		
非流动资产合计	5,650,358,139.01	5,430,162,260.02
资产总计	8,524,729,937.14	8,322,111,691.70
流动负债：		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	352,898.45	352,898.45
预收款项	49,800.00	49,800.00
合同负债		
应付职工薪酬	788,499.66	658,223.07
应交税费	246,227.57	374,353.41
其他应付款	991,354,059.17	756,984,520.25
其中：应付利息		
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债		
其他流动负债	50,700,000.00	68,700,000.00
流动负债合计	1,043,491,484.85	827,119,795.18
非流动负债：		

长期借款		
应付债券	995,524,997.74	983,161,496.71
其中：优先股		
永续债		
租赁负债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	995,524,997.74	983,161,496.71
负债合计	2,039,016,482.59	1,810,281,291.89
所有者权益：		
股本	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	1,417,435,601.30	1,417,435,601.30
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	402,376,174.83	402,376,174.83
未分配利润	2,198,913,045.42	2,225,029,990.68
所有者权益合计	6,485,713,454.55	6,511,830,399.81
负债和所有者权益总计	8,524,729,937.14	8,322,111,691.70

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

3、合并本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	250,819,618.96	920,540,420.06
其中：营业收入	250,819,618.96	920,540,420.06
利息收入		

已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	499,629,685.76	843,285,889.99
其中：营业成本	249,691,482.55	655,993,168.58
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	4,411,857.09	27,076,960.59
销售费用	71,304,336.22	55,669,493.37
管理费用	126,914,630.25	87,283,373.24
研发费用	3,163,383.87	3,176,882.61
财务费用	44,143,995.78	14,086,011.60
其中：利息费用	45,586,389.30	17,113,088.66
利息收入	2,442,266.15	2,234,247.95
加：其他收益	609,666.63	20,000.00
投资收益（损失以“-”号填列）	9,192,218.52	2,170,944.54
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	1,372,358.53	1,152,600.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	2,628,452.59	-3,934,769.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-5,073,010.17
资产处置收益（损失以“-”号填列）	74,824.97	-51,616.68
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-236,304,904.09	70,386,077.82
加：营业外收入	1,012,497.38	22,057.95
减：营业外支出	10,434,091.35	6,420,070.92
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-245,726,498.06	63,988,064.85
减：所得税费用	-975,789.52	31,721,721.53
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-244,750,708.54	32,266,343.32

(一) 按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-244,750,708.54	32,266,343.32
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
(二) 按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-177,833,369.50	63,091,001.05
2.少数股东损益	-66,917,339.04	-30,824,657.73
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
(一) 不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-244,750,708.54	32,266,343.32
归属于母公司所有者的综合收益总额	-177,833,369.50	63,091,001.05
归属于少数股东的综合收益总额	-66,917,339.04	-30,824,657.73
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.0721	0.0252
(二) 稀释每股收益	-0.0721	0.0252

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

4、母公司本报告期利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	215,783.87	197,814.29
减：营业成本	94,958.85	94,958.85
税金及附加	28,410.84	18,582.01
销售费用		
管理费用	3,419,044.62	987,610.34
研发费用		
财务费用	4,410,328.26	3,620,082.78
其中：利息费用	4,495,624.42	3,667,971.89
利息收入	89,725.75	59,556.99
加：其他收益	8,187.56	
投资收益（损失以“-”号填列）	-476,279.26	1,835,801.29
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	2,011,598.04	1,152,600.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	336,972.64	148,618.10
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-7,868,077.76	-2,539,000.29
加：营业外收入		349.98
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-7,868,077.76	-2,538,650.31
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,868,077.76	-2,538,650.31
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-7,868,077.76	-2,538,650.31
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-7,868,077.76	-2,538,650.31
七、每股收益：		
(一) 基本每股收益		
(二) 稀释每股收益		

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

5、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	2,185,259,916.20	1,830,551,208.01
其中：营业收入	2,185,259,916.20	1,830,551,208.01
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	2,444,273,421.82	1,696,186,227.19
其中：营业成本	1,776,319,078.97	1,219,150,391.54
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	41,109,410.36	79,079,688.98

销售费用	141,599,201.28	108,987,414.85
管理费用	339,809,449.33	243,850,135.60
研发费用	8,314,710.95	11,009,136.77
财务费用	137,121,570.93	34,109,459.45
其中：利息费用	138,078,605.59	40,873,235.36
利息收入	5,580,659.67	6,479,364.36
加：其他收益	16,323,462.27	8,592,042.51
投资收益（损失以“-”号填列）	10,897,149.83	10,785,652.88
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	3,032,269.01	2,233,826.65
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	4,994,236.59	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,481,535.95	24,241,885.95
资产减值损失（损失以“-”号填列）		-12,290,385.08
资产处置收益（损失以“-”号填列）	569,942.55	-355,107.57
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	-227,710,250.33	165,339,069.51
加：营业外收入	2,075,074.12	1,054,951.93
减：营业外支出	14,258,088.99	12,663,781.58
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-239,893,265.20	153,730,239.86
减：所得税费用	97,159,260.04	114,189,939.75
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	-337,052,525.24	39,540,300.11
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-337,052,525.24	39,540,300.11
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	-143,217,584.92	76,150,753.48
2.少数股东损益	-193,834,940.32	-36,610,453.37
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		

4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
(二) 将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	-337,052,525.24	39,540,300.11
归属于母公司所有者的综合收益总额	-143,217,584.92	76,150,753.48
归属于少数股东的综合收益总额	-193,834,940.32	-36,610,453.37
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	-0.0581	0.0304
(二) 稀释每股收益	-0.0581	0.0304

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

6、母公司年初至报告期末利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	529,720.00	523,562.86
减：营业成本	284,876.55	284,876.55
税金及附加	67,266.17	65,145.32
销售费用		
管理费用	10,907,218.60	1,791,640.98
研发费用		
财务费用	13,729,785.42	10,783,163.37
其中：利息费用	13,867,487.14	11,342,569.75
利息收入	149,466.16	594,695.26
加：其他收益	8,187.56	
投资收益（损失以“-”号填列）	2,882,301.82	492,917,027.53
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	5,370,179.12	2,233,826.65

以摊余成本计量的金融资产终止确认收益		
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-2,917,738.40	
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,630,429.50	1,759,373.19
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-26,117,105.26	482,275,137.36
加：营业外收入	360.00	16,707.78
减：营业外支出	200.00	69,000.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-26,116,945.26	482,222,845.14
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-26,116,945.26	482,222,845.14
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-26,116,945.26	482,222,845.14
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
3.其他权益工具投资公允价值变动		
4.企业自身信用风险公允价值变动		
5.其他		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.其他债权投资公允价值变动		
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
4.其他债权投资信用减值准备		
5.现金流量套期储备		
6.外币财务报表折算差额		
7.其他		
六、综合收益总额	-26,116,945.26	482,222,845.14
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

7、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	4,956,092,186.25	3,438,061,131.74
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	125,402,917.75	
收到其他与经营活动有关的现金	718,072,134.50	1,231,307,438.58
经营活动现金流入小计	5,799,567,238.50	4,669,368,570.32
购买商品、接受劳务支付的现金	3,557,825,392.77	2,884,777,667.03
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		
支付给职工以及为职工支付的现金	417,619,960.23	440,915,013.37
支付的各项税费	621,287,270.41	953,013,478.96
支付其他与经营活动有关的现金	1,136,768,574.59	1,310,475,032.39
经营活动现金流出小计	5,733,501,198.00	5,589,181,191.75
经营活动产生的现金流量净额	66,066,040.50	-919,812,621.43
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金	7,437,421.00	13,196,949.66

净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	7,437,421.00	13,196,949.66
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	312,107,822.31	1,073,771,134.35
投资支付的现金	118,800,000.00	320,543,833.44
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	26,686,900.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	457,594,722.31	1,394,314,967.79
投资活动产生的现金流量净额	-450,157,301.31	-1,381,118,018.13
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,206,028,000.00	3,739,967,600.00
收到其他与筹资活动有关的现金		138,000,000.00
筹资活动现金流入小计	2,206,028,000.00	3,877,967,600.00
偿还债务支付的现金	2,137,080,000.00	1,544,524,500.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	521,899,009.89	461,279,750.51
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	9,556,277.00	325,705,883.27
筹资活动现金流出小计	2,668,535,286.89	2,331,510,133.78
筹资活动产生的现金流量净额	-462,507,286.89	1,546,457,466.22
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	-846,598,547.70	-754,473,173.34
加：期初现金及现金等价物余额	2,478,292,231.49	2,011,067,349.61
六、期末现金及现金等价物余额	1,631,693,683.79	1,256,594,176.27

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

8、母公司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	483,867.08	413,303.72

收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,209,419,635.02	5,120,304,363.67
经营活动现金流入小计	3,209,903,502.10	5,120,717,667.39
购买商品、接受劳务支付的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	6,277,947.89	252,960.00
支付的各项税费	287,184.37	4,442,667.22
支付其他与经营活动有关的现金	2,879,112,392.27	5,068,630,062.48
经营活动现金流出小计	2,885,677,524.53	5,073,325,689.70
经营活动产生的现金流量净额	324,225,977.57	47,391,977.69
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	200,007,122.70	
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		24,200,000.00
投资活动现金流入小计	200,007,122.70	24,200,000.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		
投资支付的现金	368,614,000.00	120,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	368,614,000.00	120,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-168,606,877.30	-95,800,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		138,271,072.02
筹资活动现金流入小计		138,271,072.02
偿还债务支付的现金	7,200,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	73,101,247.21	72,001,800.00
支付其他与筹资活动有关的现金		322,782,019.31
筹资活动现金流出小计	80,301,247.21	394,783,819.31
筹资活动产生的现金流量净额	-80,301,247.21	-256,512,747.29
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		

五、现金及现金等价物净增加额	75,317,853.06	-304,920,769.60
加：期初现金及现金等价物余额	75,202,290.10	350,145,343.69
六、期末现金及现金等价物余额	150,520,143.16	45,224,574.09

法定代表人：刘道明

主管会计工作负责人：刘怡祥

会计机构负责人：刘怡祥

二、财务报表调整情况说明

1、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,536,248,264.59	2,536,248,264.59	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	27,488,488.40	27,488,488.40	
应收款项融资	651,613.30	651,613.30	
预付款项	982,082,846.15	982,082,846.15	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	2,159,390,270.22	2,159,390,270.22	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	13,769,804,159.32	13,630,378,918.89	-139,425,240.43
合同资产		139,425,240.43	139,425,240.43
持有待售资产			

一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	1,142,457,754.54	1,142,457,754.54	
流动资产合计	20,618,123,396.52	20,618,123,396.52	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	509,264,053.77	509,264,053.77	
长期股权投资	44,672,470.92	44,672,470.92	
其他权益工具投资	1,500,000.00	1,500,000.00	
其他非流动金融资产	514,852,910.32	514,852,910.32	
投资性房地产	695,863,563.55	695,863,563.55	
固定资产	2,253,355,899.93	2,253,355,899.93	
在建工程	1,651,413,561.35	1,651,413,561.35	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	529,022,447.48	529,022,447.48	
开发支出			
商誉	15,794,581.74	15,794,581.74	
长期待摊费用	253,927,371.67	253,927,371.67	
递延所得税资产	145,078,754.33	145,078,754.33	
其他非流动资产	288,396,700.71	288,396,700.71	
非流动资产合计	6,903,142,315.77	6,903,142,315.77	
资产总计	27,521,265,712.29	27,521,265,712.29	
流动负债：			
短期借款	540,000,000.00	540,000,000.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	194,088,490.98	194,088,490.98	
应付账款	2,335,596,507.41	2,335,596,507.41	
预收款项	9,005,880,064.55	12,491,841.11	-8,993,388,223.44

合同负债		8,993,388,223.44	8,993,388,223.44
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	73,179,334.59	73,179,334.59	
应交税费	617,865,977.94	617,865,977.94	
其他应付款	434,686,872.85	434,686,872.85	
其中：应付利息			
应付股利			
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	1,291,837,757.93	1,291,837,757.93	
其他流动负债	94,649,580.32	94,649,580.32	
流动负债合计	14,587,784,586.57	14,587,784,586.57	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	4,681,738,253.85	4,681,738,253.85	
应付债券	983,161,496.71	983,161,496.71	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	671,727.58	671,727.58	
其他非流动负债	24,674,892.99	24,674,892.99	
非流动负债合计	5,690,246,371.13	5,690,246,371.13	
负债合计	20,278,030,957.70	20,278,030,957.70	
所有者权益：			
股本	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00	
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,390,428,297.65	1,390,428,297.65	
减：库存股			
其他综合收益	-210,806.83	-210,806.83	
专项储备	4,033,872.37	4,033,872.37	
盈余公积	402,376,174.83	402,376,174.83	
一般风险准备			
未分配利润	2,816,019,292.09	2,816,019,292.09	
归属于母公司所有者权益合计	7,079,635,463.11	7,079,635,463.11	
少数股东权益	163,599,291.48	163,599,291.48	
所有者权益合计	7,243,234,754.59	7,243,234,754.59	
负债和所有者权益总计	27,521,265,712.29	27,521,265,712.29	

调整情况说明：

因首次执行新收入准则，将原在“存货”科目核算的建造合同形成的已完工未结算资产调整至“合同资产”科目列报，将原在“预收账款”科目核算的预售房款调整至“合同负债”科目列报，经评估，上述会计政策变更未对公司年初未分配利润产生显著影响，因此无需对年初未分配利润进行调整。

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年1月1日	调整数
流动资产：			
货币资金	75,202,290.10	75,202,290.10	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	2,123.91	2,123.91	
其他应收款	2,783,341,884.76	2,783,341,884.76	
其中：应收利息			
应收股利			

存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	33,403,132.91	33,403,132.91	
流动资产合计	2,891,949,431.68	2,891,949,431.68	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	5,246,913,204.46	5,246,913,204.46	
其他权益工具投资	1,500,000.00	1,500,000.00	
其他非流动金融资产	170,166,000.00	170,166,000.00	
投资性房地产	7,597,687.00	7,597,687.00	
固定资产	3,907,530.22	3,907,530.22	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	53,441.91	53,441.91	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	24,396.43	24,396.43	
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计	5,430,162,260.02	5,430,162,260.02	
资产总计	8,322,111,691.70	8,322,111,691.70	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	352,898.45	352,898.45	
预收款项	49,800.00	49,800.00	

合同负债			
应付职工薪酬	658,223.07	658,223.07	
应交税费	374,353.41	374,353.41	
其他应付款	756,984,520.25	756,984,520.25	
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债			
其他流动负债	68,700,000.00	68,700,000.00	
流动负债合计	827,119,795.18	827,119,795.18	
非流动负债：			
长期借款			
应付债券	983,161,496.71	983,161,496.71	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	983,161,496.71	983,161,496.71	
负债合计	1,810,281,291.89	1,810,281,291.89	
所有者权益：			
股本	2,466,988,633.00	2,466,988,633.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	1,417,435,601.30	1,417,435,601.30	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	402,376,174.83	402,376,174.83	

未分配利润	2,225,029,990.68	2,225,029,990.68	
所有者权益合计	6,511,830,399.81	6,511,830,399.81	
负债和所有者权益总计	8,322,111,691.70	8,322,111,691.70	

调整情况说明：

因首次执行新收入准则，将原在“存货”科目核算的建造合同形成的已完工未结算资产调整至“合同资产”科目列报，将原在“预收账款”科目核算的预售房款调整至“合同负债”科目列报，经评估，上述会计政策变更未对公司年初未分配利润产生显著影响，因此无需对年初未分配利润进行调整。

2、2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

三、审计报告

第三季度报告是否经过审计

是 否

公司第三季度报告未经审计。

美好置业集团股份有限公司

董事长：刘道明

2020 年 10 月 26 日