



荣盛房地产发展股份有限公司

2019 年第一季度报告

2019-041

2019 年 04 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。

公司负责人耿建明、主管会计工作负责人刘山及会计机构负责人(会计主管人员)景中华声明：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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
营业收入（元）	6,658,154,644.43	6,983,914,708.68	-4.66%
归属于上市公司股东的净利润（元）	781,885,593.45	600,622,737.55	30.18%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	661,591,111.04	607,777,460.64	8.85%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,167,274,820.91	-3,354,560,617.99	65.20%
基本每股收益（元/股）	0.18	0.14	28.57%
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.14	28.57%
加权平均净资产收益率	2.30%	2.16%	增长 0.14 个百分点
	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）	229,427,987,899.15	227,762,385,485.75	0.73%
归属于上市公司股东的净资产（元）	34,490,959,401.19	33,584,401,827.24	2.70%

非经常性损益项目和金额

适用  不适用

单位：元

项目	年初至报告期末金额	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）	24,913,970.60	-
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）	11,454,977.89	-
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	51,315,431.75	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	78,235,800.58	-
减：所得税影响额	39,308,967.19	-
少数股东权益影响额（税后）	6,316,731.22	-

合计	120,294,482.41	--
----	----------------	----

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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，应说明原因

适用  不适用

报告期公司不存在将根据《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、普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	60,413	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
荣盛控股股份有限公司	境内非国有法人	35.65%	1,550,000,043	0	质押	1,084,992,970
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	13.80%	600,000,134	0	质押	394,000,000
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	质押	20,000,000
香港中央结算有限公司	境外法人	1.96%	85,012,251	0	-	-
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.91%	39,753,600	0	-	-
建信基金—工商银行—陕西省信托—陕国投·财富尊享 1 号定向投资集合资金信托计划	其他	0.88%	38,378,552	0	-	-
全国社保基金一一四组合	其他	0.58%	25,247,902	0	-	-
全国社保基金一零一组合	其他	0.52%	22,611,730	0	-	-
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	-	-
前海人寿保险股份有限公司—分红保险产品华泰组合	其他	0.51%	21,966,253	0	-	-
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			
			股份种类	数量		
荣盛控股股份有限公司	1,550,000,043		人民币普通股	1,550,000,043		

荣盛建设工程有限公司	600,000,134	人民币普通股	600,000,134
耿建明	140,000,000	人民币普通股	140,000,000
香港中央结算有限公司	85,012,251	人民币普通股	85,012,251
中央汇金资产管理有限责任公司	39,753,600	人民币普通股	39,753,600
建信基金—工商银行—陕西省信托—陕国投·财富尊享 1 号定向投资集合资金信托计划	38,378,552	人民币普通股	38,378,552
全国社保基金一一四组合	25,247,902	人民币普通股	25,247,902
全国社保基金二零一组合	22,611,730	人民币普通股	22,611,730
前海人寿保险股份有限公司—分红保险产品华泰组合	21,966,253	人民币普通股	21,966,253
中国建设银行股份有限公司—万家精选混合型证券投资基金	19,722,223	人民币普通股	19,722,223
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、耿建明之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）	截至报告期末，公司第二大股东荣盛建设工程有限公司参与东兴证券股份有限公司融资融券股票数量 3,000 万股。		

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是否进行约定购回交易

是  否

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

1. 报告期末应收票据余额 4,500,000.00 元，比年初数 49,279,080.00 元下降 90.87%，主要原因是报告期应收票据背书及到期承兑所致。
2. 报告期末预付款项余额 3,205,979,102.22 元，比年初数 7,451,615,159.99 元下降 56.98%，主要原因是报告期预付土地款取得土地证转入存货科目增加较多所致。
3. 报告期末应收股利余额 72,000,000.00 元，比年初数 147,000,000.00 元下降 51.02%，主要原因是报告期收回部分股利款所致。
4. 报告期末交易性金融负债余额 345,157,087.64 元，比年初数 106,436,978.63 元增长 224.28%，主要原因是报告期发行融资产品所致。
5. 报告期末应交税费余额 2,335,512,687.61 元，比年初数 5,804,934,015.89 元下降 59.77%，主要原因是报告期缴纳的土地增值税、企业所得税、增值税增加所致。
6. 报告期末其他综合收益余额-29,759,466.80 元，比年初数-45,399,447.30 元增长 34.45%，主要原因是报告期按比例确认的联营单位其他综合收益增加所致。
7. 报告期研发费用 10,110,653.07 元，比上年同期数 394,800.25 元增长 2460.95%，主要原因是报告期在研发方面投入的人员及设备比上年同期增加所致。
8. 报告期信用减值损失 24,978,528.94 元，比上年同期数 47,798,194.80 元下降 47.74%，主要原因是报告期收回往来款项导致往来款项减少，相应计提的资产减值损失比上年同期减少所致。
9. 报告期其他收益 11,103,298.73 元，比上年同期数 16,389,081.00 元下降 32.25%，主要原因是报告期取得的政府补助减少所致。
10. 报告期投资收益 105,642,918.93 元，比上年同期数 -12,267,861.02 元增长 961.14%，主要原因是报告期处置可供出售金融资产产生的收益及按比例确认的联营单位投资收益增加所致。
11. 报告期营业外收入 131,104,799.60 元，比上年同期数 15,420,375.35 元增长 750.20%，

主要原因是报告期收到的违约金及罚款增加所致。

12. 报告期营业外支出52,517,319.86元,比上年同期数27,821,549.24元增长88.76%,主要原因是报告期捐赠支出增加所致。

13. 报告期收到其他与经营活动有关的现金5,182,385,059.85元,比上年同期数2,715,056,951.12元增长90.88%,主要原因是报告期收到合作方经营性款项增加所致。

14. 报告期购买商品、接受劳务支付的现金9,050,998,549.92元,比上年同期数13,574,351,225.57元下降33.32%,主要原因是报告期购买土地支付的现金减少所致。

15. 报告期支付给职工以及为职工支付的现金995,069,660.97元,比上年同期数738,124,772.58元增长34.81%,主要原因是报告期支付的职工薪酬增加所致。

16. 报告期支付其他与经营活动有关的现金6,270,447,609.49元,比上年同期数2,417,518,844.59元增长159.38%,主要原因是报告期支付合作方经营性款项增加所致。

17. 报告期收回投资所收到的现金683,118,643.50元,比上年同期数329,770,569.25元增长107.15%,主要原因是报告期处置可供出售金融资产增加所致。

18. 报告期取得投资收益收到的现金145,355,856.40元,比上年同期数-33,329,215.48元增长536.12%,主要原因是报告期处置可供出售金融资产取得的收益增加所致。

19. 报告期取得子公司及其他营业单位支付的现金净额73,723,216.15元,比上年同期数-77,557,696.88元增长195.06%,主要原因是报告期收购公司导致的货币资金流出增加所致。

20. 报告期发行债券收到的现金1,396,770,000.00元,比上年同期数995,500,000.00元增长40.31%,主要原因是报告期发行债券增加所致。

21. 报告期收到其他与筹资活动有关的现金149,214,987.63元,比上年同期数24,524,070.37元增长508.44%,主要原因是报告期质押的存单到期退回金额增加所致。

22. 报告期分配股利、利润或偿付利息支付的现金1,610,382,190.64元,比上年同期数1,013,387,781.35元增长58.91%,主要原因是报告期支付的利息增加所致。

23. 报告期支付其他与筹资活动有关的现金1,645,885,519.60元,比上年同期数356,576,824.27元增长361.58%,主要原因是报告期承兑汇票保证金及质押的存单增加所致。

## 二、重要事项进展情况及其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

适用  不适用

报告期公司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、对 2019 年 1-6 月经营业绩的预计

适用  不适用

## 五、以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：元

资产类别	初始投资成本	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	累计投资收益	期末金额	资金来源
基金	63,859,154.06	7,352,707.53	0.00	13,544,062.71	14,836,553.66	-54,148,270.72	69,919,370.64	募集
合计	63,859,154.06	7,352,707.53	0.00	13,544,062.71	14,836,553.66	-54,148,270.72	69,919,370.64	--

## 六、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。

## 七、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

单位：万元

股东或关联人名称	占用时间	发生原因	期初数	报告期新增占用金额	报告期偿还总金额	期末数	预计偿还方式	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)
廊坊浙商新城投资有限公司	2017 年 12 月	资金往来	2,087.57	0.00	0.00	2,087.57	现金清偿	2,087.57	2020 年 11 月
郑州红祝福置业有限公司	2018 年 11 月	资金往来	115,234.92	436.13	29,481.09	86,189.97	现金清偿	86,189.97	2019 年 7 月
徐州荣润房地产开	2018 年 10 月	资金往来	12,925.47	155.20	0.23	13,080.44	现金清偿	13,080.44	2020 年 11 月

发有限公司									
石家庄润鹏房地产开发有限公司	2018 年 11 月	资金往来	5,913.64	0.00	3,000.82	2,912.82	现金清偿	2,912.82	2019 年 6 月
合计			136,161.60	591.33	32,482.14	104,270.80	--	104,270.80	--
期末合计值占最近一期经审计净资产的比例									3.10%
相关决策程序		不适用							
当期新增大股东及其附属企业非经营性资金占用情况的原因、责任人追究及董事会拟定采取措施的情况说明		不适用							
未能按计划清偿非经营性资金占用的原因、责任人追究情况及董事会拟定采取的措施说明		不适用							
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露日期		2019 年 04 月 03 日							
注册会计师对资金占用的专项审核意见的披露索引		巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com)							

## 八、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

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
2019 年 01 月 07 日	廊坊	实地调研	机构	中信证券	就公司的发展战略、经营状况、行业政策等进行交流。
2019 年 01 月 09 日	北京	一对一交流、一对多交流	机构	中银国际证券活动	与多名投资者就公司经营与发展等方面的情况进行交流。
2019 年 01 月 10 日	上海	一对一交流、一对多交流	机构	长江证券活动	与多名投资者就公司经营与发展等方面的情况进行交流。
2019 年 01 月 11 日	深圳	一对一交流、一对多交流	机构	国信证券活动	与多名投资者就公司经营与发展等方面的情况进行交流。
2019 年 01 月 17 日	北京	一对一交流、一对多交流	机构	川财证券活动	与多名投资者就公司经营与发展等方面的情况进行交流。
2019 年 01 月 18 日	上海	一对一交流、一对多交流	机构	光大证券活动	与多名投资者就公司经营与发展等方面的情况进行交流。
2019 年 01 月 24 日	廊坊	实地调研	机构	东方证券活动	就公司的发展战略、经营状况、行业政策等进行交流。
2019 年 02 月 21 日	深圳	一对一交流、一对多交流	机构	天风证券活动	与多名投资者就公司经营与发展等方面的情况进行交流。
2019 年 02 月 25 日	廊坊	实地调研	机构	工银瑞信基金	就公司的发展战略、经营状况、行业政策等进行交流。

2019 年 02 月 27 日	北京	一对一交流、一对多交流	机构	国泰君安证券活动	就公司的发展战略、经营状况、行业政策等进行交流。
------------------	----	-------------	----	----------	--------------------------

## 第四节 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

2019 年 03 月 31 日

单位：元

项目	2019 年 3 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	27,015,838,884.11	30,366,632,894.62
结算备付金		
拆出资金		
交易性金融资产	69,919,370.64	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		63,859,154.06
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	2,666,061,085.16	2,970,823,250.62
其中：应收票据	4,500,000.00	49,279,080.00
应收账款	2,661,561,085.16	2,921,544,170.62
预付款项	3,205,979,102.22	7,451,615,159.99
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	25,691,643,206.06	24,814,888,168.01
其中：应收利息	50,610,855.35	41,125,734.03
应收股利	72,000,000.00	147,000,000.00
买入返售金融资产		
存货	146,316,526,783.85	136,700,904,101.34
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	61,000,000.00	
其他流动资产	8,618,306,946.42	9,594,566,940.00

流动资产合计	213,645,275,378.46	211,963,289,668.64
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
债权投资		
可供出售金融资产		2,721,796,409.80
其他债权投资		
持有至到期投资		61,000,000.00
长期应收款		
长期股权投资	3,007,459,544.76	2,914,052,295.67
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产	2,405,594,216.18	
投资性房地产	728,113,067.20	590,368,761.36
固定资产	4,263,514,011.51	4,281,963,603.60
在建工程	1,509,437,726.77	1,479,738,180.10
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	1,071,418,248.30	989,968,424.75
开发支出		
商誉	163,708,977.40	163,708,977.40
长期待摊费用	263,518,584.26	259,135,003.32
递延所得税资产	919,933,570.93	887,349,587.73
其他非流动资产	1,450,014,573.38	1,450,014,573.38
非流动资产合计	15,782,712,520.69	15,799,095,817.11
资产总计	229,427,987,899.15	227,762,385,485.75
流动负债：		
短期借款	8,152,485,644.00	9,186,433,189.00
向中央银行借款		
拆入资金		
交易性金融负债	345,157,087.64	
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		106,436,978.63
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	18,765,631,545.95	18,951,832,386.98

预收款项	91,855,864,366.20	87,049,191,853.09
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	52,773,767.16	59,989,834.80
应交税费	2,335,512,687.61	5,804,934,015.89
其他应付款	16,585,557,463.82	15,594,987,471.19
其中：应付利息	633,908,336.11	569,591,727.64
应付股利	21,000,000.00	21,000,000.00
应付手续费及佣金		
应付分保账款		
合同负债		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	19,595,572,420.20	17,500,404,191.47
其他流动负债	1,396,770,000.00	
流动负债合计	159,085,324,982.58	154,254,209,921.05
非流动负债：		
保险合同准备金		
长期借款	27,897,084,822.00	31,561,371,399.90
应付债券	3,569,937,186.79	4,064,528,909.23
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	643,304,550.00	633,195,237.00
递延所得税负债	882,241,143.45	884,826,218.04
其他非流动负债	3,731,102.97	3,731,102.97
非流动负债合计	32,996,298,805.21	37,147,652,867.14
负债合计	192,081,623,787.79	191,401,862,788.19
所有者权益：		
股本	4,348,163,851.00	4,348,163,851.00

其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,946,811,375.12	4,837,779,375.12
减：库存股		
其他综合收益	-29,759,466.80	-45,399,447.30
专项储备	247,400.00	247,400.00
盈余公积	5,144,151,138.12	5,144,151,138.12
一般风险准备		
未分配利润	20,081,345,103.75	19,299,459,510.30
归属于母公司所有者权益合计	34,490,959,401.19	33,584,401,827.24
少数股东权益	2,855,404,710.17	2,776,120,870.32
所有者权益合计	37,346,364,111.36	36,360,522,697.56
负债和所有者权益总计	229,427,987,899.15	227,762,385,485.75

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：景中华

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年3月31日	2018年12月31日
流动资产：		
货币资金	3,560,938,497.97	2,873,125,928.58
交易性金融资产		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	59,869,309.57	67,685,228.52
其中：应收票据		
应收账款	59,869,309.57	67,685,228.52
预付款项	165,822,781.65	678,758,322.23
其他应收款	57,067,896,352.44	55,494,052,106.43
其中：应收利息	993,156.17	
应收股利		
存货	11,413,933,836.14	11,131,917,205.87
合同资产		

持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	100,000,000.00	
其他流动资产	1,430,625,839.10	1,750,532,552.25
流动资产合计	73,799,086,616.87	71,996,071,343.88
非流动资产：		
债权投资		
可供出售金融资产		100,000,000.00
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	9,431,362,040.81	9,349,028,799.92
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	68,923,355.34	68,923,355.34
固定资产	410,782,218.32	419,679,755.02
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产		
无形资产	98,784,213.94	100,548,354.97
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	36,331,756.67	28,762,097.62
递延所得税资产	106,923,179.92	107,220,832.99
其他非流动资产	696,593,852.00	696,593,852.00
非流动资产合计	10,849,700,617.00	10,870,757,047.86
资产总计	84,648,787,233.87	82,866,828,391.74
流动负债：		
短期借款	180,000,000.00	750,000,000.00
交易性金融负债		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	7,992,142,904.04	6,804,534,208.08

预收款项	14,348,052,842.90	14,421,281,812.43
合同负债		
应付职工薪酬	2,949,311.83	2,605,559.58
应交税费	7,191,437.52	446,114,972.31
其他应付款	32,008,330,469.17	29,493,475,735.54
其中：应付利息	346,116,928.88	355,121,325.63
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	3,875,593,831.20	5,350,677,602.47
其他流动负债	1,396,770,000.00	
流动负债合计	59,811,030,796.66	57,268,689,890.41
非流动负债：		
长期借款	3,769,040,000.00	4,040,300,000.00
应付债券	3,569,937,186.79	4,064,528,909.23
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	7,338,977,186.79	8,104,828,909.23
负债合计	67,150,007,983.45	65,373,518,799.64
所有者权益：		
股本	4,348,163,851.00	4,348,163,851.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	5,108,697,207.07	5,108,697,207.07
减：库存股		
其他综合收益	-29,935,485.99	-45,303,795.08
专项储备		

盈余公积	5,144,151,138.12	5,144,151,138.12
未分配利润	2,927,702,540.22	2,937,601,190.99
所有者权益合计	17,498,779,250.42	17,493,309,592.10
负债和所有者权益总计	84,648,787,233.87	82,866,828,391.74

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：景中华

### 3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	6,658,154,644.43	6,983,914,708.68
其中：营业收入	6,658,154,644.43	6,983,914,708.68
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,979,225,140.41	5,968,175,772.98
其中：营业成本	4,410,470,927.48	4,567,671,206.16
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	394,316,107.63	367,363,562.13
销售费用	424,372,723.62	366,286,937.31
管理费用	553,499,818.30	494,382,832.67
研发费用	10,110,653.07	394,800.25
财务费用	161,476,381.37	124,278,239.66
其中：利息费用	209,559,529.92	165,547,212.62
利息收入	68,605,714.61	27,136,122.01
资产减值损失		
信用减值损失	24,978,528.94	47,798,194.80
加：其他收益	11,103,298.73	16,389,081.00
投资收益（损失以“-”号填列）	105,642,918.93	-12,267,861.02

其中：对联营企业和合营企业的投资收益	29,568,940.00	16,932,167.87
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）	6,230,341.98	3,152,568.70
资产处置收益（损失以“-”号填列）	155,423.42	145,371.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	802,061,487.08	1,023,158,096.22
加：营业外收入	131,104,799.60	15,420,375.35
减：营业外支出	52,517,319.86	27,821,549.24
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	880,648,966.82	1,010,756,922.33
减：所得税费用	165,903,584.41	312,364,065.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	714,745,382.41	698,392,856.34
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	714,745,382.41	698,392,856.34
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权属分类		
1.归属于母公司所有者的净利润	781,885,593.45	600,622,737.55
2.少数股东损益	-67,140,211.04	97,770,118.79
六、其他综合收益的税后净额	15,639,980.50	20,809,777.12
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	15,639,980.50	20,809,777.12
（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	15,639,980.50	20,809,777.12
1.权益法下可转损益的其他综合收益	15,368,309.09	20,810,232.10
2.其他债权投资公允价值变动		
3.可供出售金融资产公允价值变动损益		
4.金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6.其他债权投资信用减值准备		
7.现金流量套期储备		
8.外币财务报表折算差额	271,671.41	-454.98

9. 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	730,385,362.91	719,202,633.46
归属于母公司所有者的综合收益总额	797,525,573.95	621,432,514.67
归属于少数股东的综合收益总额	-67,140,211.04	97,770,118.79
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.180	0.140
（二）稀释每股收益	0.180	0.140

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：景中华

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	405,268,944.84	134,766,622.11
减：营业成本	259,848,696.27	75,740,587.95
税金及附加	41,039,036.02	61,083,667.53
销售费用	12,076,150.61	9,290,874.72
管理费用	117,180,977.39	123,963,989.35
研发费用		
财务费用	76,773,029.06	83,846,758.80
其中：利息费用	81,290,228.37	84,260,107.10
利息收入	19,928,944.31	3,655,219.86
资产减值损失		
信用减值损失	-431,741.25	-3,767,190.96
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）	57,392,283.27	18,020,769.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	53,190,236.80	16,795,517.47
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）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-8,413.20
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-43,824,919.99	-197,379,709.42
加：营业外收入	15,880,190.82	338,924.08
减：营业外支出	3,642,226.75	1,993,461.17
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-31,586,955.92	-199,034,246.51

减：所得税费用	-21,688,305.15	-44,621,195.43
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,898,650.77	-154,413,051.08
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-9,898,650.77	-154,413,051.08
（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	15,368,309.09	20,810,232.10
（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	15,368,309.09	20,810,232.10
1. 权益法下可转损益的其他综合收益	15,368,309.09	20,810,232.10
2. 其他债权投资公允价值变动		
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益		
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额		
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
6. 其他债权投资信用减值准备		
7. 现金流量套期储备		
8. 外币财务报表折算差额		
9. 其他		
六、综合收益总额	5,469,658.32	-133,602,818.98
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：景中华

## 5、合并现金流量表

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	13,115,101,200.94	13,097,221,460.69
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		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
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		
收到其他与经营活动有关的现金	5,182,385,059.85	2,715,056,951.12
经营活动现金流入小计	18,297,486,260.79	15,812,278,411.81
购买商品、接受劳务支付的现金	9,050,998,549.92	13,574,351,225.57
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		
为交易目的而持有的金融资产净增加额		
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	995,069,660.97	738,124,772.58
支付的各项税费	3,148,245,261.32	2,436,844,187.06
支付其他与经营活动有关的现金	6,270,447,609.49	2,417,518,844.59
经营活动现金流出小计	19,464,761,081.70	19,166,839,029.80
经营活动产生的现金流量净额	-1,167,274,820.91	-3,354,560,617.99
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	683,118,643.50	329,770,569.25
取得投资收益收到的现金	145,355,856.40	-33,329,215.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,994,116.00	575,942.37
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	6,526,410.89	
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计	836,995,026.79	297,017,296.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	192,991,202.65	180,391,824.88

投资支付的现金	251,355,959.50	242,131,164.60
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	73,723,216.15	-77,557,696.88
支付其他与投资活动有关的现金		1,876,390.00
投资活动现金流出小计	518,070,378.30	346,841,682.60
投资活动产生的现金流量净额	318,924,648.49	-49,824,386.46
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	215,500,000.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	215,500,000.00	
取得借款收到的现金	5,984,351,384.65	6,192,054,990.00
发行债券收到的现金	1,396,770,000.00	995,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	149,214,987.63	24,524,070.37
筹资活动现金流入小计	7,745,836,372.28	7,212,079,060.37
偿还债务支付的现金	8,439,240,579.78	7,417,632,014.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,610,382,190.64	1,013,387,781.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	10,044,000.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	1,645,885,519.60	356,576,824.27
筹资活动现金流出小计	11,695,508,290.02	8,787,596,620.24
筹资活动产生的现金流量净额	-3,949,671,917.74	-1,575,517,559.87
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-7,698,010.64	-12,421,563.81
五、现金及现金等价物净增加额	-4,805,720,100.80	-4,992,324,128.13
加：期初现金及现金等价物余额	27,383,711,676.39	22,510,546,228.55
六、期末现金及现金等价物余额	22,577,991,575.59	17,518,222,100.42

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：景中华

## 6、母公司现金流量表

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	362,590,417.95	920,121,312.43
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	3,096,465,128.92	1,024,725,775.97
经营活动现金流入小计	3,459,055,546.87	1,944,847,088.40
购买商品、接受劳务支付的现金	623,795,220.89	539,667,551.72

支付给职工以及为职工支付的现金	112,474,739.11	58,035,743.88
支付的各项税费	152,647,638.13	376,734,587.27
支付其他与经营活动有关的现金	828,175,352.32	169,658,677.81
经营活动现金流出小计	1,717,092,950.45	1,144,096,560.68
经营活动产生的现金流量净额	1,741,962,596.42	800,750,527.72
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	130,000,000.00	12,000,000.00
取得投资收益收到的现金	17,032,046.47	1,236,164.30
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		3,000.00
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	147,032,046.47	13,239,164.30
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,807,987.00	1,221,535.70
投资支付的现金	13,774,695.00	180,150,950.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	25,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	40,582,682.00	181,372,485.70
投资活动产生的现金流量净额	106,449,364.47	-168,133,321.40
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	409,500,000.00	363,150,000.00
发行债券收到的现金	1,396,770,000.00	995,500,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计	1,806,270,000.00	1,358,650,000.00
偿还债务支付的现金	2,657,086,451.88	2,048,135,228.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	291,597,669.54	241,284,403.06
支付其他与筹资活动有关的现金	18,185,270.08	
筹资活动现金流出小计	2,966,869,391.50	2,289,419,631.75
筹资活动产生的现金流量净额	-1,160,599,391.50	-930,769,631.75
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	687,812,569.39	-298,152,425.43
加：期初现金及现金等价物余额	2,873,125,928.58	2,924,082,517.65
六、期末现金及现金等价物余额	3,560,938,497.97	2,625,930,092.22

法定代表人：耿建明

主管会计工作负责人：刘山

会计机构负责人：景中华

## 二、财务报表调整情况说明

## 1、首次执行新金融工具准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况

√ 适用 □ 不适用

## 合并资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	30,366,632,894.62	30,366,632,894.62	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	不适用	63,859,154.06	63,859,154.06
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	63,859,154.06	不适用	
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	2,970,823,250.62	2,970,823,250.62	
其中：应收票据	49,279,080.00	49,279,080.00	
应收账款	2,921,544,170.62	2,921,544,170.62	
预付款项	7,451,615,159.99	7,451,615,159.99	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	24,814,888,168.01	24,814,888,168.01	
其中：应收利息	41,125,734.03	41,125,734.03	
应收股利	147,000,000.00	147,000,000.00	
买入返售金融资产			
存货	136,700,904,101.34	136,700,904,101.34	
合同资产	不适用		
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		61,000,000.00	61,000,000.00
其他流动资产	9,594,566,940.00	9,594,566,940.00	
流动资产合计	211,963,289,668.64	212,024,289,668.64	212,024,289,668.64
非流动资产：			
发放贷款和垫款			

债权投资	不适用		
可供出售金融资产	2,721,796,409.80	不适用	
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资	61,000,000.00	不适用	
长期应收款			
长期股权投资	2,914,052,295.67	2,914,052,295.67	
其他权益工具投资	不适用		
其他非流动金融资产	不适用	2,721,796,409.80	2,721,796,409.80
投资性房地产	590,368,761.36	590,368,761.36	
固定资产	4,281,963,603.60	4,281,963,603.60	
在建工程	1,479,738,180.10	1,479,738,180.10	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	不适用		
无形资产	989,968,424.75	989,968,424.75	
开发支出			
商誉	163,708,977.40	163,708,977.40	
长期待摊费用	259,135,003.32	259,135,003.32	
递延所得税资产	887,349,587.73	887,349,587.73	
其他非流动资产	1,450,014,573.38	1,450,014,573.38	
非流动资产合计	15,799,095,817.11	15,738,095,817.11	15,738,095,817.11
资产总计	227,762,385,485.75	227,762,385,485.75	
流动负债：			
短期借款	9,186,433,189.00	9,186,433,189.00	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债	不适用	106,436,978.63	106,436,978.63
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	106,436,978.63	不适用	
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	18,951,832,386.98	18,951,832,386.98	
预收款项	87,049,191,853.09	87,049,191,853.09	
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	59,989,834.80	59,989,834.80	
应交税费	5,804,934,015.89	5,804,934,015.89	
其他应付款	15,594,987,471.19	15,594,987,471.19	
其中：应付利息	569,591,727.64	569,591,727.64	
应付股利	21,000,000.00	21,000,000.00	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
合同负债	不适用		
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	17,500,404,191.47	17,500,404,191.47	
其他流动负债			
流动负债合计	154,254,209,921.05	154,254,209,921.05	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	31,561,371,399.90	31,561,371,399.90	
应付债券	4,064,528,909.23	4,064,528,909.23	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	不适用		
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	633,195,237.00	633,195,237.00	
递延所得税负债	884,826,218.04	884,826,218.04	
其他非流动负债	3,731,102.97	3,731,102.97	
非流动负债合计	37,147,652,867.14	37,147,652,867.14	
负债合计	191,401,862,788.19	191,401,862,788.19	
所有者权益：			
股本	4,348,163,851.00	4,348,163,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			

资本公积	4,837,779,375.12	4,837,779,375.12	
减：库存股			
其他综合收益	-45,399,447.30	-45,399,447.30	
专项储备	247,400.00	247,400.00	
盈余公积	5,144,151,138.12	5,144,151,138.12	
一般风险准备			
未分配利润	19,299,459,510.30	19,299,459,510.30	
归属于母公司所有者权益合计	33,584,401,827.24	33,584,401,827.24	
少数股东权益	2,776,120,870.32	2,776,120,870.32	
所有者权益合计	36,360,522,697.56	36,360,522,697.56	
负债和所有者权益总计	227,762,385,485.75	227,762,385,485.75	

调整情况说明：

根据财政部于2017年3月31日颁布的《企业会计准则第22号-金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号-金融资产转移》、《企业会计准则第24号-套期会计》，2017年5月2日财政部修订发布的《企业会计准则第37号-金融工具列报》（以上四项准则统称“新金融工具准则”），要求在境内外同时上市的企业以及在境外上市并采用国际财务报告准则或企业会计准则编制财务报告的企业，自2018年1月1日起施行；其他境内上市企业自2019年1月1日起施行。根据上述会计准则的修订要求，本公司于2019年1月1日首次执行新金融工具准则，按照新金融工具准则，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在财务报表中列报为交易性金融资产；以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债在财务报表中列报为交易性金融负债；将持有至到期投资指定为以摊余成本计量的金融资产，因将在一年内到期，在财务报表中以一年内到期的非流动资产列报；将可供出售金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，财务报表中以其他非流动金融资产列报。

金融资产类别	变更前		变更后	
	计量类别	账面价值（元）	计量类别	账面价值（元）
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	63,859,154.06	交易性金融资产	63,859,154.06
公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	106,436,978.63	交易性金融负债	106,436,978.63
持有至到期投资	持有至到期投资	61,000,000.00	一年内到期的非流动资产	61,000,000.00
可供出售金融资产	可供出售金融资	2,721,796,409.80	其他非流动金融资产	2,721,796,409.80

母公司资产负债表

单位：元

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	2,873,125,928.58	2,873,125,928.58	
交易性金融资产	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		不适用	
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	67,685,228.52	67,685,228.52	
其中：应收票据			
应收账款	67,685,228.52	67,685,228.52	
预付款项	678,758,322.23	678,758,322.23	
其他应收款	55,494,052,106.43	55,494,052,106.43	
其中：应收利息			
应收股利			
存货	11,131,917,205.87	11,131,917,205.87	
合同资产	不适用		
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产		100,000,000.00	100,000,000.00
其他流动资产	1,750,532,552.25	1,750,532,552.25	
流动资产合计	71,996,071,343.88	72,996,071,343.88	72,996,071,343.88
非流动资产：			
债权投资	不适用		
可供出售金融资产	100,000,000.00	不适用	
其他债权投资	不适用		
持有至到期投资		不适用	
长期应收款			
长期股权投资	9,349,028,799.92	9,349,028,799.92	
其他权益工具投资	不适用		
其他非流动金融资产	不适用		
投资性房地产	68,923,355.34	68,923,355.34	
固定资产	419,679,755.02	419,679,755.02	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产	不适用		
无形资产	100,548,354.97	100,548,354.97	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	28,762,097.62	28,762,097.62	
递延所得税资产	107,220,832.99	107,220,832.99	
其他非流动资产	696,593,852.00	696,593,852.00	
非流动资产合计	10,870,757,047.86	10,770,757,047.86	10,770,757,047.86
资产总计	82,866,828,391.74	82,866,828,391.74	
流动负债：			
短期借款	750,000,000.00	750,000,000.00	
交易性金融负债	不适用		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		不适用	
衍生金融负债			
应付票据及应付账款	6,804,534,208.08	6,804,534,208.08	
预收款项	14,421,281,812.43	14,421,281,812.43	
合同负债	不适用		
应付职工薪酬	2,605,559.58	2,605,559.58	
应交税费	446,114,972.31	446,114,972.31	
其他应付款	29,493,475,735.54	29,493,475,735.54	
其中：应付利息	355,121,325.63	355,121,325.63	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	5,350,677,602.47	5,350,677,602.47	
其他流动负债			
流动负债合计	57,268,689,890.41	57,268,689,890.41	
非流动负债：			
长期借款	4,040,300,000.00	4,040,300,000.00	
应付债券	4,064,528,909.23	4,064,528,909.23	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	不适用		
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	8,104,828,909.23	8,104,828,909.23	
负债合计	65,373,518,799.64	65,373,518,799.64	
所有者权益：			
股本	4,348,163,851.00	4,348,163,851.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	5,108,697,207.07	5,108,697,207.07	
减：库存股			
其他综合收益	-45,303,795.08	-45,303,795.08	
专项储备			
盈余公积	5,144,151,138.12	5,144,151,138.12	
未分配利润	2,937,601,190.99	2,937,601,190.99	
所有者权益合计	17,493,309,592.10	17,493,309,592.10	
负债和所有者权益总计	82,866,828,391.74	82,866,828,391.74	

调整情况说明：

根据上述新金融工具准则的修订要求，母公司于2019年1月1日首次执行新金融工具准则，按照新金融工具准则，将以收取合同现金流量为目标的可供出售金融资产指定为以摊余成本计量的金融资产，因将在一年内到期，在财务报表中以一年内到期的非流动资产列报。

金融资产类别	变更前		变更后	
	计量类别	账面价值（元）	计量类别	账面价值（元）
可供出售金融资产	可供出售金融资产	100,000,000.00	一年内到期的非流动资产	100,000,000.00

## 2、首次执行新金融工具准则追溯调整前期比较数据的说明

适用  不适用

## 三、审计报告

第一季度报告是否经过审计

是  否

公司第一季度报告未经审计。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一九年四月二十五日