

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2016-121

荣盛房地产发展股份有限公司 2016 年第三季度报告正文

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 主要财务数据及股东变化

一、主要会计数据和财务指标

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

√ 是 □ 否

	本报告期末	上年度末		本报告期末比上年 度末增减
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	128,031,414,422.39	102,871,331,415.26	103,840,235,460.32	23.30%
归属于上市公司股东的净资产（元）	21,691,652,481.18	20,635,750,990.58	20,679,885,079.86	4.89%
	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）	7,323,003,909.72	26.80%	18,711,303,976.69	25.31%
归属于上市公司股东的净利润（元）	871,458,902.28	36.54%	2,174,322,918.30	29.91%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	866,995,463.22	35.81%	2,115,066,386.67	26.95%
经营活动产生的现金流量净额（元）	---	---	-7,602,021,447.46	-182.46%
基本每股收益（元/股）	0.20	17.65%	0.50	13.64%
稀释每股收益（元/股）	0.20	17.65%	0.50	13.64%
加权平均净资产收益率	4.06%	下降 0.31 个百分点	10.18%	下降 1.42 个百分点

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况：

2016 年 2 月，控股子公司河北荣盛兴城投资有限公司同一控制下企业合并廊坊瑞盛投资股份有限公司，上年同期及上年度末相关财务数据发生变动。本报告期未发生会计政策变更及会计差错更正。

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）	-3,594,931.50	
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）	15,090,088.46	

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	-1,753,020.80	
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、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	60,174,436.63	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	13,063,445.05	
减：所得税影响额	23,952,690.00	
少数股东权益影响额（税后）	-229,203.79	
合计	59,256,531.63	--

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

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	82,429	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	35.23%	1,531,750,043	0	质押	1,442,800,000
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	463,000,000
耿建明	境内自然人	12.74%	554,000,000	415,500,000	质押	85,000,000
信诚基金—中信银行—华鑫国际信托—华鑫信托·慧智投资 57 号结构化集合资金信托计划	其他	3.98%	172,916,666	172,916,666		

华润元大基金—工商银行—华润深国投信托—华润信托·增利4号集合资金信托计划	其他	2.46%	106,875,000	106,875,000		
建信基金—兴业银行—华鑫国际信托—华鑫信托·慧智投资56号结构化集合资金信托计划	其他	1.89%	82,204,166	82,204,166		
东方汇智资管—工商银行—东方汇智新毅创盈定向增发计划一号资产管理计划	其他	1.27%	55,208,333	55,208,333		
建信基金—工商银行—陕西省信托—陕国投·财富尊享2号定向投资集合资金信托计划	其他	1.23%	53,437,500	53,437,500		
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	1.23%	53,437,500	53,437,500		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.91%	39,753,600	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	1,531,750,043	人民币普通股	1,531,750,043
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	138,500,000	人民币普通股	138,500,000

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
中国银行股份有限公司—华夏新经济灵活配置混合型发起式证券投资基金	34,203,104	人民币普通股	34,203,104
贾新乐	23,834,502	人民币普通股	23,834,502
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	22,425,200	人民币普通股	22,425,200
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	20,863,800	人民币普通股	20,863,800
银华基金—农业银行—银华中证金融资产管理计划	19,239,200	人民币普通股	19,239,200
易方达基金—农业银行—易方达中证金融资产管理计划	16,119,158	人民币普通股	16,119,158
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。建信基金—兴业银行—华鑫国际信托—华鑫信托·慧智投资 56 号结构化集合资金信托计划、建信基金—工商银行—陕西省信托—陕国投·财富尊享 2 号定向投资集合资金信托计划与建信基金—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同由建信基金管理有限责任公司管理。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）	公司股东贾新乐普通证券账户持有 19,500 股，通过安信证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有 23,815,002 股，合计持有 23,834,502 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、报告期主要会计报表项目、财务指标发生变动的情况及原因

√ 适用 □ 不适用

1、报告期末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产余额162,264,764.41元,比年初数105,570,945.09元增长53.70%,主要原因是报告期内公司控股子公司荣盛泰发(北京)投资基金管理股份有限公司(以下简称“荣盛泰发基金公司”)交易性金融资产投资增加。

2、报告期末预付款项余额8,905,889,910.73元,比年初数3,038,745,154.32元增长193.08%,主要原因是报告期预付土地款增加。

3、报告期末其他应收款余额16,599,657,036.27元,比年初数11,246,412,410.38元增长47.60%,主要原因是报告期项目合作定金、土地保证金增加。

4、报告期末长期股权投资余额910,710,250.42元,比年初数17,421,948.22元增长5127.37%,主要原因是报告期增加对联营企业投资。

5、报告期末其他非流动资产余额1,007,114,992.00元,比年初数580,945,000.00元增长73.36%,主要原因是报告期预付项目收购款增加。

6、报告期末应付票据余额692,643,965.93元,比年初数3,105,666,108.00元降低77.70%,主要原因是报告期承兑汇票到期兑付。

7、报告期末预收款项余额34,755,617,422.82元,比年初数24,283,768,714.19元增长43.12%,主要原因是报告期销售回款增加。

8、报告期末应付利息余额493,760,578.86元,比年初数255,835,991.79元增长93.00%,主要原因是报告期借款和公司债增加,计提未付利息相应增加。

9、报告期末其他应付款余额9,943,308,795.23元,比年初数5,823,116,608.80元增长70.76%,主要原因是报告期关联企业借款增加。

10、报告期末长期借款余额18,386,673,035.81元,比年初数11,273,940,000.00元增长63.09%,主要原因是报告期取得一年以上的金融机构借款增加。

11、报告期末应付债券余额15,859,668,757.51元,比年初数9,855,353,910.96元增长60.92%,主要原因是报告期公司发行公司债增加。

12、报告期末盈余公积余额3,105,063,564.62元，比年初数1,974,294,969.44元增长57.27%，主要原因是报告期计提任意盈余公积金。

13、年初至本报告期末销售费用487,847,024.40元，比上年同期数355,458,582.09元增长37.24%，主要原因是报告期经营规模扩大，在售项目增加，销售人员人工成本和营销费用相应增加。

14、年初至本报告期末财务费用64,110,156.58元，比上年同期数144,186,153.68元降低55.54%，主要原因是报告期费用化的借款利息减少。

15、年初至本报告期末资产减值损失41,001,412.33元，比上年同期数18,585,122.77元增长120.61%，主要原因是报告期其他应收款账龄结构发生了改变。

16、年初至本报告期末投资收益61,115,780.24元，比上年同期数11,387,112.73元增长436.71%，主要原因是报告期取得成本法核算可供出售金融资产收益增加。

17、年初至本报告期末营业外支出14,462,724.90元，比上年同期数21,810,606.82元降低33.69%，主要原因是报告期捐赠支出减少。

18、年初至本报告期末所得税费用803,761,096.05元，比上年同期数535,864,515.43元增长49.90%，主要原因是报告期利润总额增加，计提所得税费用相应增加。

19、年初至本报告期末销售商品、提供劳务收到的现金30,520,362,399.38元，比上年同期数15,827,131,320.82元增长92.84%，主要原因是报告期销售回款增加。

20、年初至本报告期末购买商品、接受劳务支付的现金26,827,744,666.01元，比上年同期数13,135,101,752.21元增长104.24%，主要原因是报告期支付土地款增加。

21、年初至本报告期末支付的各项税费3,397,666,595.41元，比上年同期数2,262,229,289.22元增长50.19%，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。

22、年初至本报告期末支付其他与经营活动有关的现金8,732,571,701.71元，比上年同期数3,772,405,971.83元增长131.49%，主要原因是报告期支付土地保证金增加。

23、年初至本报告期末收回投资所收到的现金1,064,617,819.18元，比上年同期数458,280,889.09元增长132.31%，主要原因是报告期荣盛泰发基金公司收回合伙企业投资增加。

24、年初至本报告期末取得投资收益收到的现金 80,595,558.99 元，比上年同期数 34,962,504.53 元增长 130.52%，主要原因是报告期荣盛泰发基金公司取得投资收益增加。

25、年初至本报告期末投资支付的现金 1,849,560,786.19 元，比上年同期数 753,049,530.56 元增长 145.61%，主要原因是报告期取得联营公司股权支付的现金增加。

26、年初至本报告期末取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 144,297,768.10 元，比上年同期数 316,571,453.65 元降低 54.42%，主要原因是报告期取得子公司支付的股权款减少。

27、年初至本报告期末支付其他与投资活动有关的现金 490,752,413.25 元，比上年同期数 2,167,034,294.96 元降低 77.35%，主要原因是报告期支付的项目收购款减少。

28、年初至本报告期末吸收投资收到的现金 35,530,000.00 元，比上年同期数 126,462,371.80 元降低 71.90%，主要原因是上年度受股权激励对象行权款项影响，而本报告期无此类业务发生。

29、年初至本报告期末取得借款收到的现金 26,486,251,900.00 元，比上年同期数 20,283,960,000.00 元增长 30.58%，主要原因是报告期取得借款增加。

30、年初至本报告期末分配股利、利润或偿付利息支付的现金 3,462,511,114.32 元，比上年同期数 2,446,226,411.56 元增长 41.54%，主要原因是报告期取得借款及发行公司债券增加，同时 2015 年度分红派息实施，支付利息、股息相应增加。

31、年初至本报告期末支付其他与筹资活动有关的现金 2,219,311,667.74 元，比上年同期数 3,667,026,480.20 元降低 39.48%，主要原因是报告期办理承兑汇票减少。

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

三、公司、股东、实际控制人、收购人、董事、监事、高级管理人员或其他关联方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺	荣盛控股股份有限公司 (以下简	股份增持的承诺	基于对房地产行业及荣盛发展未来发展前景的高度信心、对荣盛发展管理团队的高度认可、对荣盛发展投资价值的认真分析，荣盛控股在未来 12 个月内（自	2016 年 02 月 02 日	12 个月	报告期内，荣盛控股严格按照承诺增持公司股份，未出

	称“荣盛控股”）、荣盛建设工程有限公司（以下简称“荣盛建设”）、耿建明		2016 年 1 月 29 日起)以自身名义通过二级市场增持荣盛发展股份，累计增持比例不超过公司总股本的 2%，并且在增持后的六个月内不减持公司股票。荣盛建设作为荣盛发展主要股东，与荣盛控股及耿建明先生构成一致行动人，根据中国证监会、深交所有关规定，承诺在荣盛控股增持荣盛发展股票期间及法定期限内不减持荣盛发展股票。实际控制人耿建明先生为荣盛控股的第一大股东、荣盛发展的股东及实际控制人，与荣盛控股及荣盛建设构成一致行动人，根据中国证监会、深圳证券交易所有关规定，本人承诺在荣盛控股增持荣盛发展股票期间及法定期限内不减持荣盛发展股票。			现任何违反承诺的情形。截至 2016 年 9 月 30 日，荣盛控股累计增持公司股份 51,749,994 股。报告期内，荣盛建设、实际控制人耿建明先生严格遵守该承诺，未出现减持公司股票的情形。
首次公开发行或再融资时所作承诺	荣盛控股、荣盛建设、耿建明	避免同业竞争的承诺	公司上市过程中，为避免将来可能与公司发生的同业竞争，公司控股股东荣盛控股股份有限公司、公司第二大股东荣盛建设工程有限公司及实际控制人耿建明均承诺向公司出具了有法律约束力的《关于不从事同业竞争的承诺函》，做出如下承诺：荣盛控股承诺：“本公司（荣盛控股股份有限公司）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的控股股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。”荣盛建设承诺：“本公司（荣盛建设工程有限公司）在作为荣盛房地产发展股份有限公司的主要股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股的子公司现有及将来	2006 年 12 月 31 日	长期有效	报告期内，上述股东严格遵守该承诺。

			从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述 承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司 将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛建设相同的义务，保证不与荣盛房地产发展股份有限公司同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛房地产发展股份有限公司造成的经济损失承担赔偿责任。” 耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛房地产发展股份有限公司实际控制人期间，本人及本人所控制的企业、公司及其他经济组织将不以任何形式从事与荣盛房地产发展股份有限公司及其控股子公司构成同业竞争的任何业务。”			
	东方汇智资产管理有限公 司、华润元大基金 管理有限公 司、建信基金管 理有限责 任公司、 信诚基金 管理有限 公司	股份限售 承诺	作为荣盛发展 2015 年非公开发行股票 的认购对象在此承诺：“本次获配股票自 愿按照规定从股份上市之日起锁定不少 于 12 个月。”	2015 年 12 月 22 日	12 个月	截至目前，上 述主体严格按 照承诺履行， 未出现任何违 反承诺的情 形。
承诺是否按 时履行	是					
如承诺超期 未履行完毕 的，应当详细 说明未完成 履行的具体 原因及下一 步的工作计 划	无					

四、对 2016 年度经营业绩的预计

2016 年度预计的经营业绩情况：

归属于上市公司股东的净利润为正值且不属于扭亏为盈的情形

2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	30.00%	至	60.00%
2016 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间（万元）	313,396.90	至	385,719.26
2015 年度归属于上市公司股东的净利润（万元）	241,074.54		
业绩变动的原因说明	公司管理层预计，2016 年度公司可结算项目增加，结算收入及利润较上年同期有大幅上升。		

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	105,570,945.09	-5,831,841.41	0.00	504,239,259.71	441,713,598.98	1,843,251.93	162,264,764.41	募集资金
合计	105,570,945.09	-5,831,841.41	0.00	504,239,259.71	441,713,598.98	1,843,251.93	162,264,764.41	--

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

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。

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	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2016 年 07 月 01 日	一对一交流、一对多交流	国金证券活动	就公司战略转型及京津冀一体化等方面进行了交流。

2016 年 08 月 04 日	电话会议	机构	就 2016 年半年报相关内容进行了交流。
2016 年 08 月 24 日	实地调研	机构	就公司收购美亚航空，大地产、大健康、大金融战略及京津冀一体化等情况进行了交流。
2016 年 09 月 02 日	实地调研	机构	就公司收购美亚航空，大地产、大健康、大金融战略及京津冀一体化等情况进行了交流。
2016 年 09 月 06 日	一对一交流、 一对多交流	东兴证券活动	就公司收购美亚航空，大地产、大健康、大金融战略及京津冀一体化等情况进行了交流。
2016 年 09 月 12 日	一对一交流、 一对多交流	海通证券活动	就公司战略转型、收购美亚航空及京津冀一体化等情况进行了交流。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一六年十月二十六日