

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2018-141

荣盛房地产发展股份有限公司 2018 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 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

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减	
总资产（元）	213,950,039,922.36	191,733,148,823.86	11.59%	
归属于上市公司股东的净资产（元）	29,702,390,387.62	27,510,228,168.78	7.97%	
	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）	11,165,846,341.10	35.00%	30,553,720,211.31	40.89%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,491,812,469.48	34.89%	3,738,680,488.34	33.98%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,468,023,409.40	90.01%	3,646,856,964.46	61.29%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,792,694,990.54	4,012.43%	8,758,756,005.65	215.69%
基本每股收益（元/股）	0.34	36.00%	0.86	34.38%
稀释每股收益（元/股）	0.34	36.00%	0.86	34.38%
加权平均净资产收益率	5.15%	增长 0.57 个百分点	13.04%	增长 1.64 个百分点

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）	1,264,775.41	-
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）	32,765,300.95	-
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	11,370,089.78	-
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	1,987,058.43	-

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	171,611,002.75	-
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-45,405,077.06	-
减：所得税影响额	43,785,200.43	-
少数股东权益影响额（税后）	37,984,425.95	-
合计	91,823,523.88	--

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（户）	76,177	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	819,020,770
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	270,000,000
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	质押	18,000,000
香港中央结算有限公司	其他	1.21%	52,511,937	0	-	-
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	1.19%	51,799,918	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	1.00%	43,633,552	0	-	-
中央汇金资产管理有限责	国有法人	0.91%	39,753,600	0	-	-

任公司						
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	0.68%	29,548,370	0	-	-
全国社保基金一一四组合	其他	0.58%	25,247,902	0	-	-
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	-	-
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	52,511,937	人民币普通股	52,511,937			
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	51,799,918	人民币普通股	51,799,918			
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	43,633,552	人民币普通股	43,633,552			
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			
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	29,548,370	人民币普通股	29,548,370			
全国社保基金一一四组合	25,247,902	人民币普通股	25,247,902			
中国农业银行股份有限公司—景顺长城沪深 300 指数增强型证券投资基金	21,495,460	人民币普通股	21,495,460			
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）	无					

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. 报告期末交易性金融资产余额 95,536,691.70 元，比年初数 157,739,654.00 元减少 39.43%，主要原因是报告期出售交易性金融资产及交易性金融资产公允价值变动所致。

2. 报告期末应收账款余额 1,354,657,583.94 元，比年初数 783,220,837.06 元增长 72.96%，主要原因是报告期应收房款增加所致。

3. 报告期末其他流动资产余额 7,934,840,558.07 元，比年初数 5,414,038,168.61 元增长 46.56%，主要原因是报告期预缴企业所得税、增值税、土地增值税增加所致。

4. 报告期末商誉余额 234,566,702.67 元，比年初数 163,496,151.40 元增长 43.47%，主要原因是报告期非同一控制下合并宜春市赛威特房地产开发有限公司所致。

5. 报告期末长期待摊费用余额 132,365,616.51 元，比年初数 97,942,680.34 元增长 35.15%，主要原因是报告期支付房屋租金增加所致。

6. 报告期末递延所得税资产余额 788,787,189.98 元，比年初数 509,311,209.90 元增长 54.87%，主要原因是报告期可弥补亏损增加所致。

7. 报告期末应付票据余额 1,641,569,797.17 元，比年初数 470,609,464.27 元增长 248.82%，主要原因是报告期公司使用商业承兑汇票进行结算的金额增加所致。

8. 报告期末一年内到期的非流动负债余额 17,691,543,317.23 元，比年初数 11,142,577,728.30 元增长 58.77%，主要原因是报告期长期借款转为一年内到期增加所致。

9. 报告期末应付债券余额 6,042,948,605.80 元，比年初数 11,392,296,534.45 元减少 46.96%，主要原因是报告期公司部分债券到期回售所致。

10. 报告期末少数股东权益余额 2,632,530,238.45 元，比年初数 1,869,749,418.55 元增长 40.80%，主要原因是报告期少数股东增资及控股子公司盈利增加所致。

11. 年初至报告期末营业收入 30,553,720,211.31 元，比上年同期数 21,686,708,186.16

元增长40.89%，主要原因是经营规模比上年同期扩大所致。

12. 年初至报告期末营业成本20,700,854,663.84元，比上年同期数15,503,605,268.36元增长33.52%，主要原因是经营规模比上年同期扩大所致。

13. 年初至报告期末销售费用1,160,165,525.67元，比上年同期数761,445,054.10元增长52.36%，主要原因是营销人员薪酬及销售代理费增加所致。

14. 年初至报告期末管理费用1,358,261,591.64元，比上年同期数982,023,009.09元增长38.31%，主要原因是管理人员薪酬增加所致。

15. 年初至报告期末财务费用467,803,077.63元，比上年同期数50,398,738.03元增长828.20%，主要原因是费用化利息支出增加所致。

16. 年初至报告期末投资收益230,262,171.66元，比上年同期数439,143,813.14元减少47.57%，主要原因是处置子公司股权确认投资收益较上年同期减少所致。

17. 年初至报告期末公允价值变动收益-34,822,158.69元，比上年同期数-2,764,943.94元减少1,159.42%，主要原因是交易性金融资产公允价值变动导致。

18. 年初至报告期末营业外收入64,705,799.35元，比上年同期数331,116,634.82元减少80.46%，主要原因是收到的违约金减少所致。

19. 年初至报告期末营业外支出104,039,247.77元，比上年同期数61,574,815.60元增长68.96%，主要原因是捐赠支出及支付违约金增加所致。

20. 年初至报告期末支付给职工以及为职工支付的现金1,996,516,147.97元，比上年同期数1,335,223,410.35元增长49.53%，主要原因是支付的职工薪酬增加所致。

21. 年初至报告期末支付的各项税费7,077,723,681.04元，比上年同期数5,423,872,104.85元增长30.49%，主要原因是缴纳的土地增值税、企业所得税、增值税增加所致。

22. 年初至报告期末支付其他与经营活动有关的现金7,913,508,967.86元，比上年同期数16,115,387,123.37元减少50.89%，主要原因是支付合作方经营性款项减少所致。

23. 年初至报告期末收回投资所收到的现金885,855,248.61元，比上年同期数1,565,620,447.71元减少43.42%，主要原因是处置交易性金融资产及可供出售金融资产收回

的现金较上年同期减少所致。

24. 年初至报告期末取得投资收益收到的现金 164,346,930.36 元，比上年同期数 63,197,380.81 元增长 160.05%，主要原因是收到可供出售金融资产的投资收益增长所致。

25. 年初至报告期末购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 896,483,426.79 元，比上年同期数 191,783,535.29 元增长 367.45%，主要原因是购建酒店等资产现金支出增加所致。

26. 年初至报告期末投资支付的现金 1,560,176,852.38 元，比上年同期数 3,833,226,943.27 元减少 59.30%，主要原因是对外投资减少所致。

27. 年初至报告期末取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 56,527,008.36 元，比上年同期数 -1,962,777.53 元增长 2,979.95%，主要原因是并购公司支付的货币资金高于上年同期所致。

28. 年初至报告期末支付其他与投资活动有关的现金 313,964,204.63 元，比上年同期数 573,746,574.56 元减少 45.28%，主要原因是支付的项目收购款较上年同期减少所致。

29. 年初至报告期末吸收投资收到的现金 560,186,174.72 元，比上年同期数 42,019,500.00 元增长 1,233.16%，主要原因是少数股东增资增加所致。

30. 年初至报告期末发行债券收到的现金 1,492,250,000.00 元，比上年同期数 2,873,900,000.00 元减少 48.08%，主要原因是发行债券减少所致。

31. 年初至报告期末收到其他与筹资活动有关的现金 454,648,774.00 元，比上年同期数 793,238,303.55 元减少 42.68%，主要原因是承兑汇票保证金退回金额减少所致。

32. 年初至报告期末支付其他与筹资活动有关的现金 898,528,389.54 元，比上年同期数 209,420,508.96 元增长 329.05%，主要原因是支付承兑汇票保证金增加所致。

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

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 2018 年度经营业绩的预计

2018 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

2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动幅度	20.00%	至	40.00%
2018 年度归属于上市公司股东的净利润变动区间 (万元)	691,292.40	至	806,507.80
2017 年度归属于上市公司股东的净利润(万元)	576,077.00		
业绩变动的原因说明	公司管理层预计，由于 2018 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增长。		

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	157,718,190.00	-34,822,158.69	0.00	240,246,954.96	267,606,294.57	-1,587,706.94	95,536,691.70	募集资金
合计	157,718,190.00	-34,822,158.69	0.00	240,246,954.96	267,606,294.57	-1,587,706.94	95,536,691.70	--

六、违规对外担保情况

适用 不适用

报告期公司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

报告期公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用公司资金的情况。

八、委托理财

适用 不适用

报告期公司不存在委托理财。

九、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	接待对象	调研的基本情况
2018 年 07 月 13 日	实地调研	机构	上海德邻众福投资管理有限公司	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 08 月 16 日	实地调研	机构	大成基金	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 08 月 21 日	实地调研	机构	山东时间投资	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 08 月 24 日	一对一、一对多交流	机构	海通证券活动	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 08 月 29 日	实地调研	机构	太平洋证券、纯阳资产	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 08 月 31 日	一对一、一对多交流	机构	东方证券活动	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 09 月 04 日	实地调研	机构	川财证券	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 09 月 05 日	一对一、一对多交流	机构	长江证券活动	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 09 月 12 日	一对一、一对多交流	机构	华创证券活动	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。
2018 年 09 月 13 日	反向路演	机构	华商基金、华夏久盈、民生加银基金	就房地产行业的政策、公司的发展战略、销售状况、京津冀一体化等内容进行了交流。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一八年十月二十五日