

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2019-104

荣盛房地产发展股份有限公司 2019 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） | 244,516,523,260.19 | 227,762,385,485.75 | 7.36% | |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 36,679,921,716.02 | 33,584,401,827.24 | 9.22% | |
| | 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） | 14,477,770,263.81 | 29.66% | 38,839,189,058.09 | 27.12% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 1,943,001,131.60 | 30.24% | 4,887,472,079.56 | 30.73% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 1,940,065,446.96 | 32.15% | 4,877,281,619.40 | 33.74% |
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 96,500,424.25 | -97.46% | -5,642,997,682.76 | -164.43% |
| 基本每股收益（元/股） | 0.45 | 32.35% | 1.12 | 30.23% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.45 | 32.35% | 1.12 | 30.23% |
| 加权平均净资产收益率 | 5.44% | 增长 0.29 个百分点 | 13.87% | 增长 0.83 个百分点 |

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） | 37,160,619.87 | |
| 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） | 54,701,361.64 | |
| 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 | 93,985,052.95 | |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出 | -166,668,750.11 | |

| | | |
|---------------|---------------|---|
| 减：所得税影响额 | -9,563,411.35 | |
| 少数股东权益影响额（税后） | 18,551,235.54 | |
| 合计 | 10,190,460.16 | — |

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 | 75,883 | 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 | 1,130,372,200 |
| 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 | 409,000,000 |
| 耿建明 | 境内自然人 | 12.88% | 560,000,000 | 420,000,000 | — | — |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 3.06% | 132,974,760 | 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 | — | — |
| 全国社保基金四零三组合 | 其他 | 0.78% | 33,934,602 | 0 | — | — |
| 全国社保基金一零一组合 | 其他 | 0.73% | 31,860,110 | 0 | — | — |
| 中国建设银行股份有限公司一万精选混合型证券投资基金 | 其他 | 0.58% | 25,229,975 | 0 | — | — |

| 邹家立 | 境内自然人 | 0.51% | 22,190,000 | 16,642,500 | - | - |
|----------------------------|---|--------|---------------|------------|---|---|
| 全国社保基金一一四组合 | 其他 | 0.41% | 17,880,197 | 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 | 132,974,760 | 人民币普通股 | 132,974,760 | | | |
| 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 | | | |
| 全国社保基金四零三组合 | 33,934,602 | 人民币普通股 | 33,934,602 | | | |
| 全国社保基金一零一组合 | 31,860,110 | 人民币普通股 | 31,860,110 | | | |
| 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 | 25,229,975 | 人民币普通股 | 25,229,975 | | | |
| 全国社保基金一一四组合 | 17,880,197 | 人民币普通股 | 17,880,197 | | | |
| 中国人民人寿保险股份有限公司—传统—普通保险产品 | 17,564,038 | 人民币普通股 | 17,564,038 | | | |
| 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 名股东参与融资融券业务情况说明（如有） | 截至报告期末，公司控股股东荣盛控股股份有限公司参与天风证券股份有限公司融资融券股票数量 13,000 万股；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. 报告期末以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产0元，比上年末数63,859,154.06元减少100%，主要原因是出售交易性金融资产所致。

2. 报告期末应收票据2,856,238.24元，比上年末数49,279,080.00元减少94.20%，主要原因是票据结算减少所致。

3. 报告期末预付款项4,561,306,116.37元，比上年末数7,451,615,159.99元减少38.79%，主要原因是预付土地款取得土地证转入存货科目较多所致。

4. 报告期末投资性房地产928,281,423.68元，比上年末数590,368,761.36元增长57.24%，主要原因是在建工程完工转入较多所致。

5. 报告期末其他非流动资产2,850,640,552.58元，比上年末数1,450,014,573.38元增长96.59%，主要原因是支付的股权收购款增加所致。

6. 报告期末应交税费2,575,205,913.77元，比上年末数5,804,934,015.89元减少55.64%，主要原因是报告期缴纳企业所得税及增值税较多所致。

7. 报告期末其他应付款21,665,297,290.29元，比上年末数15,594,987,471.19元增长38.92%，主要原因是与合作方及其他单位往来款增加所致。

8. 报告期末一年内到期的非流动负债27,474,841,043.39元，比上年末数17,500,404,191.47元增长57.00%，主要原因是一年内到期的借款增加所致。

9. 报告期末其他综合收益-78,278,544.76元，比上年末数-45,399,447.30元减少72.42%，主要原因是按比例确认的联营单位其他综合收益减少所致。

10. 年初至报告期末财务费用686,623,705.32元，比上年同期数467,803,077.63元增长46.78%，主要原因是费用化利息增加所致。

11. 年初至报告期末其他收益54,701,361.64元，比上年同期数303,250,730.74元减少81.96%，主要原因是收到的政府补助减少所致。

12. 年初至报告期末公允价值变动收益-18,852,774.99元，比上年同期数

-34,822,158.69元增长45.86%，主要原因是持有的股票及交易性金融负债公允价值变动所致。

13. 年初至报告期末资产减值损失42,949,119.80元，比上年同期数-166,858,559.37元增长125.74%，主要原因为按照新准则将资产减值损失中计提的应收款项及其他应收款项的坏账准备调整至信用减值损失所致。

14. 年初至报告期末营业外收入202,648,472.50元，比上年同期数64,705,799.35元增长213.18%，主要原因是收到的违约金及罚款增加所致。

15. 年初至报告期末营业外支出369,317,222.61元，比上年同期数104,039,247.77元增长254.98%，主要原因是捐赠及其他支出增加所致。

16. 年初至报告期末少数股东损益-55,535,338.24元，比上年同期数458,549,008.66元减少112.11%，主要原因是结算项目中合作项目减少所致。

17. 年初至报告期末购买商品、接受劳务支付的现金41,872,227,756.66元，比上年同期数31,143,808,469.00元增长34.45%，主要原因是购买土地支付的现金增加所致。

18. 年初至报告期末支付其他与经营活动有关的现金10,581,289,986.35元，比上年同期数7,913,508,967.86元增长33.71%，主要原因是支付合作方经营性款项及土地投标保证金增加所致。

19. 年初至报告期末收回投资所收到的现金1,622,943,279.29元，比上年同期数885,855,248.61元增长83.21%，主要原因是处置其他非流动金融资产增加所致。

20. 年初至报告期末取得投资收益收到的现金358,761,075.43元，比上年同期数164,346,930.36元增长118.29%，主要原因是处置其他非流动金融资产取得的收益增加所致。

21. 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386,057,435.70元，比上年同期数896,483,426.79元减少56.94%，主要原因是购建酒店等资产现金支出较上年同期减少所致。

22. 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201,609,935.94元，比上年同期数56,527,008.36元增长256.66%，主要原因是收购公司导致货币资金流出较多所致。

23. 年初至报告期末支付其他与投资活动有关的现金10,000,000.00元，比上年同期数313,964,204.63元减少96.81%，主要原因是支付的项目收购款较上年同期减少所致。

24. 年初至报告期末取得借款收到的现金36,835,294,342.14元，比上年同期数

27,813,666,910.00元增长32.44%，主要原因是取得借款增加所致。

25. 年初至报告期末收到其他与筹资活动有关的现金3,600,453,585.97元，比上年同期数454,648,774.00元增长691.92%，主要原因是质押的存单到期及银行承兑汇票保证金到期退回金额增加所致。

26. 年初至报告期末支付其他与筹资活动有关的现金6,144,425,698.98元，比上年同期数898,528,389.54元增长583.83%，主要原因是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、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：人民币元

| 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 | 4,824,120.36 | 0.00 | 25,159,549.19 | 93,842,823.61 | -59,230,563.84 | 0.00 | 募集资金 |
| 合计 | 63,859,154.06 | 4,824,120.36 | 0.00 | 25,159,549.19 | 93,842,823.61 | -59,230,563.84 | 0.00 | -- |

五、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。

六、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对上市公司的非经营性占用资金。

七、委托理财

适用 不适用

报告期公司不存在委托理财。

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 | 调研的基本情况 |
|------------------|------|-------|--------|--------|--------------------------------|
| 2019 年 07 月 03 日 | 北京 | 一对多交流 | 机构 | 东北证券活动 | 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 07 月 05 日 | 深圳 | 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 07 月 12 日 | 上海 | 一对多交流 | 机构 | 海通证券活动 | 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 08 月 30 日 | 北京 | 一对多交流 | 机构 | 东方证券活动 | 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 09 月 03 日 | 北京 | 一对多交流 | 机构 | 华创证券活动 | 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 09 月 09 日 | 秦皇岛 | 实地调研 | 机构 | 投资者调研团 | 与多名投资者就公司的发展战略、经营状况、行业政策等进行交流。 |
| 2019 年 09 月 19 日 | 廊坊 | 实地调研 | 机构 | 华夏基金 | 与投资者就公司的发展战略、经营状况、行业政策等进行交流。 |
| 2019 年 09 月 25 日 | 上海 | 一对多交流 | 机构 | 华泰证券活动 | 与多名投资者就公司经营与发展等方面的情况进行交流。 |

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一九年十月二十四日