

一、重要提示
本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。
声明除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议。

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事事由	未亲自出席原因说明	被代理人姓名
熊晓鸽	董事	因公出差	耿建明

非标准审计意见提示
□ 适用 √ 不适用
董事会对报告期间损益情况的说明
√ 适用 □ 不适用
是否以公积金转增股本
□ 是 √ 否
公司经董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以截至2018年12月31日公司总股本4,348,163,851股为基数，向全体股东每10股派发现金红利4.50元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

董事会决议通过的关于报告期优先股利润分配预案
□ 适用 √ 不适用

二、公司基本情况

1. 公司简介

股票简称	荣盛发展	股票代码	002146
证券交易所	深圳证券交易所	董事会秘书	证券事务代表

联系人及联系方式

姓名 陈金海 职务 董事长

办公地址 河北省廊坊市经济技术开发区祥云道81号

电话 0316-5009088 电子邮箱 dongmichu@heusen.com

2. 报告期主要业务或产品简介

报告期，公司的主要业务为房地产开发与销售，拥有中华人民共和国住房和城乡建设部颁发的房地产开发企业一级资质证书。公司的产品以普通商品住宅为主。2015年以来，在对行业格局和走势进行深入分析的基础上，公司制定了由传统的房地产开发企业逐渐转型为“+X”新型产业链发展的战略格局。目前已初步形成了以房地产开发为主业，贯穿文旅、产业园区、设计、文旅、酒店、商业、物流、房产金融等业务为一体的全方位、综合性的全产业链条，通过主、辅业的协同发展，实现公司收入、利润的持续、快速增长。

2.公司在行业中的地位及所处地位

2018年，受复杂多变的外部环境影响，房地产业呈现跌宕起伏，全年全国各楼盘均价同比增幅均在5%左右，区域市场分化明显，一线城市房价涨幅较大，二线城市房价涨幅较小，三四线城市房价涨幅较小，整体房价涨幅呈阶梯状分布。2018年，全国商品房成交面积17.1亿平方米，同比增长10%，较去年同期提高10.2个百分点。

2018年，房地产行业政策调控力度进一步加强，坚决抑制房价上涨的政策铁腕，蓝天保卫战下的正常生产经营难以持续，房企去杠杆化压力增大，行业集中度进一步提高。

而面对经济下行的压力，行业调控政策持续收紧，市场竞争加剧，不利因素叠加，导致企业在激烈的行业竞争中，兑现了千亿元规模，超越达数年度目标，进一步稳固公司的行业市场地位。各板块、各产品、各系均在行业起伏之下，取得了显著成绩，全年完成签约金额1,051.63亿元，回款额815亿元，获得2018年度“中国房地产百强企业”第16位，“稳健性TOP10”榜单第6位等权威荣誉。

3. 主要会计数据和财务指标

(1) 近三年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

单位：人民币元

	2018年	2017年	本年比上年增减	2016年
营业收入(元)	56,367,617,007.22	38,704,011,493.44	-46.64%	30,622,014,467.85
归属于上市公司股东的净利润(元)	7,564,665,515.44	5,760,787,979.09	31.3%	3,148,003,116.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	7,336,942,084.15	5,073,908,304.63	44.60%	4,072,740,313.16
经营活动产生的现金流量净额(元)	17,651,688,424.06	2,273,669,394.39	670.19%	-3,694,886,906.82
基本每股收益(元/股)	1.24	1.32	31.82%	0.96
稀释每股收益(元/股)	1.24	1.32	31.82%	0.96
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	24.89%	22.44%	增长4.6个百分点	18.74%
2018年末	2017年末	本年年末比上年末增减	2016年末	
归属于上市公司股东的净资产(元)	227,762,385,405.71	191,733,140,823.00	10.79%	146,744,880,026.36
归属于上市公司股东的净资(元)	33,594,401,827.24	27,510,228,168.76	22.66%	23,665,422,675.97

(2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入(元)	6,993,014,706.88	12,403,966,341.60	25,813,396,796.41	26,313,396,796.41
归属于上市公司股东的净利润(元)	600,622,737,955.00	1,646,496,281.31	4,401,812,469.50	3,826,025,022.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	607,777,406.04	1,571,066,094.42	4,469,023,400.40	3,690,005,716.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,364,560,617,995	8,320,621,633.01	3,792,694,090.00	8,762,002,506.41

(3) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入(元)	6,993,014,706.88	12,403,966,341.60	25,813,396,796.41	26,313,396,796.41
归属于上市公司股东的净利润(元)	600,622,737,955.00	1,646,496,281.31	4,401,812,469.50	3,826,025,022.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	607,777,406.04	1,571,066,094.42	4,469,023,400.40	3,690,005,716.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,364,560,617,995	8,320,621,633.01	3,792,694,090.00	8,762,002,506.41

(4) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入(元)	6,993,014,706.88	12,403,966,341.60	25,813,396,796.41	26,313,396,796.41
归属于上市公司股东的净利润(元)	600,622,737,955.00	1,646,496,281.31	4,401,812,469.50	3,826,025,022.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	607,777,406.04	1,571,066,094.42	4,469,023,400.40	3,690,005,716.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,364,560,617,995	8,320,621,633.01	3,792,694,090.00	8,762,002,506.41

(5) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入(元)	6,993,014,706.88	12,403,966,341.60	25,813,396,796.41	26,313,396,796.41
归属于上市公司股东的净利润(元)	600,622,737,955.00	1,646,496,281.31	4,401,812,469.50	3,826,025,022.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	607,777,406.04	1,571,066,094.42	4,469,023,400.40	3,690,005,716.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,364,560,617,995	8,320,621,633.01	3,792,694,090.00	8,762,002,506.41

(6) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入(元)	6,993,014,706.88	12,403,966,341.60	25,813,396,796.41	26,313,396,796.41
归属于上市公司股东的净利润(元)	600,622,737,955.00	1,646,496,281.31	4,401,812,469.50	3,826,025,022.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	607,777,406.04	1,571,066,094.42	4,469,023,400.40	3,690,005,716.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,364,560,617,995	8,320,621,633.01	3,792,694,090.00	8,762,002,506.41

(7) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入(元)	6,993,014,706.88	12,403,966,341.60	25,813,396,796.41	26,313,396,796.41
归属于上市公司股东的净利润(元)	600,622,737,955.00	1,646,496,281.31	4,401,812,469.50	3,826,025,022.10
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	607,777,406.04	1,571,066,094.42	4,469,023,400.40	3,690,005,716.09
经营活动产生的现金流量净额(元)	-3,364,560,617,995	8,320,621,633.01	3,792,694,090.00	8,762,002,506.41

(8) 分季度主要会计数据

单位：人民币元