

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2015-118 号

荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	荣盛发展	股票代码	002146
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈金海	张星星	
电话	0316-5909688	0316-5909688	
传真	0316-5908567	0316-5908567	
电子信箱	dongmichu@risesun.cn	dongmichu@risesun.cn	

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	9,152,216,167.43	10,170,895,379.26	-10.02%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,037,990,926.79	1,380,994,423.20	-24.84%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,030,259,200.43	1,370,999,225.48	-24.85%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,563,615,314.91	-1,605,976,412.10	2.64%
基本每股收益（元/股）	0.27	0.37	-27.03%
稀释每股收益（元/股）	0.27	0.37	-27.03%
加权平均净资产收益率	7.28%	11.85%	下降 4.57 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）	83,910,870,676.37	75,792,173,016.94	10.71%
归属于上市公司股东的净资产（元）	14,345,950,229.92	13,887,703,904.64	3.30%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数		116,314				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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	38.31%	1,461,610,056	0	质押	1,429,940,000
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	15.73%	600,000,134	0	质押	600,000,000
耿建明	境内自然人	14.52%	554,000,000	415,500,000	质押	524,000,000
邹家立	境内自然人	0.58%	22,306,000	16,729,500	质押	16,000,000
刘山	境内自然人	0.46%	17,526,080	13,144,560	质押	16,328,000
新华人寿保险股份有限公司一分红一个人分红-018L-FH002 深	其他	0.45%	16,999,973	0		
中国对外经济贸易信托有限公司一鸿道 3 期	其他	0.35%	13,181,600	0		
黄小芹	其他	0.33%	12,699,384	0		
中海信托股份有限公司一金海 1 号证券投资基金集合资金信托	其他	0.30%	11,526,000	0		
中国工商银行股份有限公司一广发行业领先股票型证券投资基金	其他	0.27%	10,337,094	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明		荣盛控股、荣盛建设、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。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		前 10 名普通股股东中，黄小芹共持有公司股份 12,699,384 股，其中参与融资融券股份数量 2,368,484 股。				

(3) 前 10 名优先股股东持股情况表

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（4）控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

3、管理层讨论与分析

一、概述

2015 年上半年，中国实现国内生产总值 296,868 亿元，同比增长 7.0%，主要指标逐步回暖，呈现缓中趋稳、稳中有好的发展态势。

与此同时，房地产行业也迎来了持续友好的外部政策环境。货币流动性进一步宽松，各地出台了促进行业健康发展的系列政策，大部分省、市公积金政策持续调整，长效调节机制建设推进力度不断加大，上市房企的融资渠道进一步扩大。

房地产市场对于外部环境也作出了积极的反应。根据国家统计局的数据，1-6 月份，商品房销售面积 50,264 万平方米，同比增长 3.9%，1-5 月份为下降 0.2%。其中，住宅销售面积增长 4.5%。商品房销售额 34,259 亿元，增长 10.0%，增速提高 6.9 个百分点。其中，住宅销售额增长 12.9%。70 个大中城市中，价格下降的城市有 34 个，上涨的城市有 27 个，持平的城市有 9 个（2014 年 12 月的数据是价格下降的城市有 66 个，上涨的城市有 1 个，持平的城市有 3 个）。国房景气指数从 2013 年 12 月 97.21 连续下跌 17 个月并于 5 月份创出历史新低 92.43 后，在 6 月份出现小幅回升。

从统计数据来看，在市场整体回暖的形势下，东部区域明显好于中、西部，一线城市明显好于二、三线，呈现出较强的市场分化局面。对公司这样主要定位于二、三线市场的房企来说，2015 年上半年的经营形势仍不乐观。在度过了第一季度销售的严峻局面后，第二季度的销售虽明显向好，但是增速要低于主要定位于一线城市的同行，而且公司项目所在城市的销售形势也分化严重，南京、廊坊等重点区域持续向好的同时，沈阳、长沙等地回升缓慢。

面对复杂的市场形势，公司采取了全方位的积极应对举措，取得了初步的成效。第一，公司加大了整体战略转型的力度，在对现有房地产开发主业的区域、产品等进行调整的同时，积极筹划新的产业和模式；第二，紧紧抓住市场回暖的机会，加大了对现有项目库存房源的销售力度，使得二季度销售形势得到改观；第三，抓住京津冀一体化的历史机遇，积极拓展环北京区域的项目，成效显著；第四，抓住资本市场的有利形势，推出了非公开发行和公司债。目前，非公开发行已经取得证监会核准批复，59 亿元公司债已经全部发行完毕。

二、主营业务分析

报告期，公司实现营业收入915,221.62万元，同比下降10.02%，营业利润133,798.77万元，同比下降27.70%，归属于母公司所有者净利润103,799.09万元，同比下降24.84%。截至2015年6月30日，公司总资产8,391,087.07万元，比年初增长10.71%；归属于上市公司股东的所有者权益1,434,595.02万元，比年初增长3.30%。

主营业务分地区情况的说明

报告期内，公司签订商品房销售合同面积168.16万平方米，合同金额104.90亿元，销售回款83.45亿元，结算项目面积135.34万平方米，结算收入87.41亿元。

报告期内，公司结算项目面积135.34万平方米，其中：廊坊地区共结算面积12.13万平方米，主要来自廊坊四季花语、白鹭岛项目；南京地区共结算12.11万平方米，主要来自南京花语馨苑、龙湖半岛项目；沧州地区共结算15.29万平方米，主要来自沧州锦绣天地项目；徐州公司共结算23.68万平方米，主要来自徐州文承苑、香榭兰庭项目；蚌埠地区共结算8.20万平方米，主要来自蚌埠锦绣香堤项目；邯郸地区共结算1.36万平方米，主要来自邯郸阿尔卡迪亚项目；聊城地区共结算1.11万平方米，主要来自水岸花语项目；湛江地区共结算10.12万平方米，主要来自湛江南亚郦都、海湾郦都项目；临沂地区共结算12.24万平方米，主要来自临沂锦绣外滩、花语馨苑项目；沈阳地区共结算20.01万平方米，主要来自沈阳香缇澜山、紫提东郡项目；唐山地区共结算7.35万平方米，来自唐山湖畔郦舍项目；盘锦地区共结算1.48万平方米，来自盘锦香堤荣府项目；常州地区共结算3.68万平米，来自常州锦绣华府项目；成都地区共结算1.24万平米，来自成都紫提东郡项目；长沙地区共结算5.34万平米，来自长沙花语馨苑项目。

报告期末，公司还有338.73万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额合计231.29亿元。

公司回顾总结前期披露的经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，在公司董事会的正确领导下，公司经营班子积极采取各项措施应对市场调整给行业带来的不利影响，经过公司全体员工不懈努力，实现了经营业绩、资产规模的持续增长。报告期内，公司实际开工140.94万平方米，完成年初开工计划448.88万平方米的31.40%；实际竣工153.20万平方米，完成年初竣工计划456.73万平方米的33.54%；销售回款83.45亿元，完成年初回款计划305亿元的27.36%；新增信贷融资额162.49亿元，完成年初融资计划226.99亿元的71.58%；获取建筑面积约324.04万平米的新项目资源，完成年初计划获取建筑面积750万平方米的43.21%。

三、核心竞争力分析

自公司成立并从事房地产开发业务以来，公司以企业文化为基础，以市场化运作为依托，结合公司特点及城市布局不断形成并完善自身的经营优势，经过多年的用心打造，逐步确立了具有荣盛特色的核心竞争力。

1. 公司独特的市场定位

通过多年的努力，公司确立了自身独特的市场定位：立足于京津冀环渤海地区和长三角区域有发展潜力的中等城市，稳步涉足风险较小的大城市，有选择地兼顾发展较快的小城市；将中等城市作为创造利润的中心和谋求发展、连接大城市与小城镇的桥梁；将大城市作为扩大影响、展示实力，提升技术与管理水平的平台；将小城市作为传播理念、控制风险，拓展企业发展的新空间。随着京津冀一体化进程的加速，公司将进一步加大在该区域的产业布局。

2. 公司产品以普通商品住宅为主，在项目所在的区域品牌优势突出

公司以面向刚需和首次改善性需求的普通商品住宅为主导产品。多年来，公司致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地居民营造“自然的园，健康的家”，营造新型的生活方式，满足其现实及潜在的需求。为此，公司在产品与市场定位、户型结构、产品质量、园林绿化、物业服务等与房地产开发有关的产业链上，进行全方位的努力，形成了具有荣盛特色的“舒适、健康”、高性价比的产品，在各项目所在地树立了荣盛及主要产品线的品牌地位。目前，公司在主要项目城市如廊坊、蚌埠、南京六合、邯郸、聊城、湛江等地的市场品牌形象、市场占有率均稳居前列，具有较强的市场影响力。公司销售的住宅产品中，以满足刚性和首改需求的中小户型普通商品房占绝对地位。

3. 较快的存货周转和良好的费用控制水平

多年来，公司以高周转、低成本的特点为市场所周知，获得了投资者的高度认可。公司合理安排项目前期各项工作，快速实现开工，并通过一整套严格有效的生产管理系统和完善的业务流程，严格控制主要生产节点，缩短项目开发周期，使得项目的建设过程合理、安全、高效。公司准确定位产品，秉承“不囤地、不捂盘”的原则，快速去化，实现了较高的周转效率。此外，作为一家具有鲜明民营企业印记的公司，公司已经建立了有效的费用预算、跟踪、控制流程和标准，无论是管理费用还是销售费用的控制均非常得力。公司期间费用控制长期保持了行业的领先水平。

4. 公司土地储备充足。报告期，公司紧紧抓住市场的有利时机，通过股权收购、招拍挂等多种方式，先后在多个城市获得土地25宗，规划权益建筑面积324.04万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积1,994万平方米。

5. 聚焦京津冀，成效显著

京津冀一体化在快速推进，公司充分抓住本土开发商的优势，积极扩大在上述区域的项目储备，截至目前已通过招牌挂方式与签订框架协议的方式累计签约取得两万余亩土地，为公司未来在本区域的发展建立良好的基础。

6、公司业已形成了以房地产开发为主业，贯穿设计、实业、酒店、物业、商管、房地产金融、旅游休闲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、利润的最大化。

4、涉及财务报告的相关事项

（1）与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

（2）报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

☐ 适用 ☒ 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，增加1户，减少0户，其中：

①本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	变更原因
沧州凯盛房地产开发有限公司	非同一控制下合并

②本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过委托经营或出租等方式丧失控制权的经营实体

公司本期未发生。

(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一五年八月二十日