

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2016-083

荣盛房地产发展股份有限公司 2016 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
变更后的股票简称（如有）	无		
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
		调整前	调整后	调整后
营业收入（元）	11,388,300,066.97	9,152,216,167.43	9,157,086,343.02	24.37%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,302,864,016.02	1,037,990,926.79	1,035,448,154.39	25.83%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,248,070,923.45	1,030,259,200.43	1,027,716,428.03	21.44%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,216,135,724.77	-1,563,615,314.91	-1,323,556,558.92	-294.10%
基本每股收益（元/股）	0.30	0.27	0.27	11.11%
稀释每股收益（元/股）	0.30	0.27	0.27	11.11%

加权平均净资产收益率	6.12%	7.28%	7.23%	下降 1.11 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
		调整前	调整后	调整后
总资产（元）	120,719,326,432.09	102,871,331,415.26	103,840,235,460.32	16.25%
归属于上市公司股东的净资产（元）	20,822,602,936.04	20,635,750,990.58	20,679,885,079.86	0.69%

（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	85,355					
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	34.79%	1,512,600,043	0	质押	1,408,000,000
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	493,000,000
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	国有法人	0.91%	39,753,600	0		

任公司						
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，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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	无					

（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

今年以来，在改革创新深入推进和宏观政策效应不断释放的共同作用下，中国国民经济保持了总体平稳、稳中有进、稳中有好的发展态势，为完成全年经济目标奠定了较好基础。根据国家统计局的数据，2016年上半年实现国内生产总值340,637亿元，同比增长6.7%，第二季度主要经济指标较第一季度继续回暖，呈现稳中向好的发展态势。

在2016年初“三去一降一补”政策的影响下，房地产行业迎来了持续友好的外部政策环境。货币流动性进一步宽松，多地出台了加快推进房地产去库存的系列政策，商业贷款利率下调、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。对此，房地产市场作出了积极的反应。根据国家统计局的数据，1-6月份，全国商品房销售面积64,302万平方米，同比增长27.9%，其中住宅销售面积增长 28.6%。商品房销售额48,682亿元，增长42.1%，其中

住宅销售额增长44.4%。整个上半年，房地产业的同比增幅在全国各行业中位居第一。2016年6月70个大中城市中，价格下降的城市有10个，上涨的城市有55个，持平的城市有5个（2015年12月的数据是价格下降的城市有27个，上涨的城市有39个，持平的城市有4个）。3-6月，商品房待售面积连续4个月减少。国房景气指数2015年5月份创出历史新低92.43后回升，在2016年5月份出现阶段性的新高点94.48。

在市场整体回暖、房价普涨、“地王”频现的格局下，市场也表现出明显的分化态势：一、二线城市房价同比涨幅明显，三四线城市基本保持稳定。今年以来部分二线城市房价涨幅更大，6月份南京、厦门和合肥房价同比涨幅均超过29%，赶超北京和广州；杭州、福州、天津和武汉等城市房价同比增幅亦达到两位数。

面对复杂的市场形势，结合公司发展战略，公司采取了全方位的积极应对措施，取得了初步的成效。

报告期，根据公司转型战略规划，调整公司管理架构，组建了地产事业部、康旅事业部、金融事业部、互联网事业部和创新事业部，适应和理顺了公司的业务管理。

报告期，公司快速推进转型战略。一方面，在对原有地产开发业务的区域结构、城市结构、产品结构进行调整的同时，环绕北京周围的产业园区板块初具规模，已有永清、香河、霸州三个园区落地；另一方面，公司康旅板块也在探索中努力前行，“盛行天下”计划开始上线，捷克南摩拉维亚州温泉项目签约，经营模式、管理团队不断完善。

报告期，公司紧紧围绕销售开展工作，力促销售上新台阶。一方面对公司的销售体系进行调整，采用公司制管理，由南京新探索和意家科技两个全资销售公司全面负责公司的销售；另一方面抓住各区域市场普遍回暖的机会，加大了对现有项目库存房源的销售力度，同时积极推出新项目。2016年上半年公司销售情况良好，量价齐升，签约额同比增长105.90%，是公司历史上签约额最高的上半年。

报告期，公司抓住京津冀一体化和“长江经济带”的历史性机遇，采用多种方式积极拓展环北京区域和长江经济带沿线的新项目，成效显著。

报告期，公司充分利用货币市场和资本市场的有利形势，加大了项目融资的力度，同时还首次推出了物业资产支持专项证券化方案，扩大了公司的融资渠道。

二、主营业务分析

（一）概述

报告期，公司实现营业收入1,138,830.01万元，同比增长24.37%，营业利润180,761.98万元，同比增长35.26%，归属于母公司所有者净利润130,286.40万元，同比增长25.83%。截至2016年6月30日，公司总资产12,071,932.64万元，比年初增长16.25%；归属于上市公司股东的所有者权益2,082,260.29万元，比年初增长0.69%。

（二）主营业务分地区情况的说明

报告期，公司签订商品房销售合同面积224.67万平方米，合同金额170.90亿元；结算项目面积150.81万平方米，结算收入106.58亿元。

报告期，公司结算项目面积150.81万平方米，其中：廊坊地区共结算16.92万平方米，主要来自廊坊阳光馨苑、锦绣蓝苑、荣盛华府项目；南京地区共结算49.84万平方米，主要来自南京文承熙苑、文墨花苑、花语城项目；徐州地区共结算7.56万平方米，主要来自徐州香榭兰庭项目；蚌埠地区共结算13.29万平方米，主要来自蚌埠云龙观邸、西湖观邸项目；聊城地区共结算3.87万平方米，主要来自聊城馨河郦舍项目；湛江地区共结算1.58万平方米，主要来自湛江荣盛华府项目；临沂地区共结算19.13万平方米，主要来自临沂会展花语、荣盛华府项目；沈阳地区共结算2.87万平方米，主要来自沈阳盛京绿洲、紫提东郡项目；唐山地区共结算2.74万平方米，来自唐山湖畔郦舍项目；盘锦地区共结算1.05万平方米，来自盘锦盛锦花都项目；常州地区共结算5.4万平米，来自常州锦绣华府项目；黄山地区共结算1.56万平米，来自黄山莲花国际项目；济南地区共结算17.77万平米，来自济南锦绣澜湾项目；长沙地区共结算3.17万平米，来自长沙花语馨苑项目；呼和浩特地区共结算2.03万平米，来自呼和浩特楠湖郦舍项目。

（三）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，在公司董事会的正确领导下，公司经营班子抓住市场机遇，积极采取各项措施，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165.15万平方米，完成年度开工计划442.60万平方米的37.31%；实际竣工71.79万平方米，完成年度竣工计划498.92万平方米的14.39%；销售回款172.12亿元，完成年度回款计划350.01亿元的49.18%；新增信贷融资额222.80亿元，完成年度融资计划269.31亿元的82.73%；获取建筑面积约175.24万平米的新项目资源，完成年度计划获取建筑面积1,000万平方米的17.52%。

三、核心竞争力分析

自公司成立并从事房地产开发以来，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，确立了具有荣盛特色的核心竞争力。

1、公司独特的区域战略

通过多年的努力，公司确立并不断深化自身独特的区域战略：以公司创业之地南京和廊坊为中心，深耕京津冀环渤海区域和长三角区域的中等城市和特大城市的周边区域。随着京津冀一体化进程的加速和长江经济带的推进，上述战略定位将得到不断巩固和深入，进而给公司带来良好的发展机遇。

2、公司战略转型规划确立并快速落地

根据中国经济发展的趋势、房地产行业的前景及公司的需要，经过反复研究、深入沟通，公司确立了“大地产”、“大健康”、“大金融”和互联网等新兴产业在内的“3+X”的产业布局。随着上述战略规划的快速落地，必将极大的改变公司的未来版图，使公司进入新的发展轨道。

3、公司产品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、徐州、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。

4、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。

5、公司土地储备充足、合理。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 22 宗，规划权益建筑面积 175.24 万平方米。截至报告期末，公司土地储备 2,311.18 万平方米，能够满足公司未来 2-3 年的开发需要，而且土地储备的区域分布更趋健康。

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重要主体较上期相比，增加19户，减少0户，其中：

①本期新纳入合并范围的重要子公司、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
沧州千宸房地产开发有限公司	非同一控制下合并
香河茂胜房地产开发有限公司	非同一控制下合并
成都荣盛华府置业有限公司	新设
河北中汇房地产开发有限公司	非同一控制下合并
廊坊东领房地产开发有限公司	非同一控制下合并
香河盛宏房地产开发有限公司	新设
天津市定邦实业有限公司	新设
荣盛兴城（霸州）园区建设发展有限责任公司	新设

②公司本期未发生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。

(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

二〇一六年八月二日