

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2019-087

## 荣盛房地产发展股份有限公司 2019 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次半年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
戴琼	独立董事	因公出差	齐凌峰

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

### 二、公司基本情况

#### 一、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		
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣盛房地产发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	荣盛发展		
公司的外文名称（如有）	RiseSun Real Estate Development Co., Ltd		
公司的外文名称缩写（如有）	RiseSun		

公司的法定代表人	耿建明
----------	-----

## 2、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	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	24,361,418,794.28	19,387,873,870.21	25.65%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,944,470,947.96	2,246,868,018.86	31.05%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,937,216,172.44	2,178,833,555.06	34.81%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-5,739,498,107.01	4,966,061,015.11	-215.57%
基本每股收益（元/股）	0.68	0.52	30.77%
稀释每股收益（元/股）	0.68	0.52	30.77%
加权平均净资产收益率	8.11%	8.10%	增长 0.01 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）	241,657,324,675.87	227,762,385,485.75	6.10%
归属于上市公司股东的净资产（元）	34,756,005,240.73	33,584,401,827.24	3.49%

## 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	69,173		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	1,215,392,970
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	394,000,000
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	国有法人	3.65%	158,630,517	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		
全国社保基金一零一组合	其他	0.73%	31,860,110	0		
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500		
全国社保基金四零三组合	其他	0.50%	21,646,274	0		

前海人寿保险股份有限公司一分红保险产品华泰组合	其他	0.46%	19,834,199	0	
中国建设银行股份有限公司一万家精选混合型证券投资基金	其他	0.45%	19,661,450	0	
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有限共分四、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）	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 12,000 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。				

#### 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。

#### 5、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

公司报告期无优先股股东持股情况。

#### 6、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在半年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券

是

##### (1) 公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	到期日	债券余额（万元）	利率
荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公开发行公司债券（第一期）	15 荣盛 01	112253	2020 年 06 月 24 日	11,564.62	6.78%
荣盛发展 2015 年公开发行公司债券（第二期）	15 荣盛 02	112257	2019 年 07 月 28 日	44,546.74	5.10%

荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年公开发行公司债券(第二期)	15 荣盛 03	112258	2020 年 07 月 28 日	6,621.51	6.80%
--------------------------------------	----------	--------	------------------	----------	-------

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
资产负债率	84.38%	84.05%	增长 0.33 个百分点
项目	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
EBITDA 利息保障倍数	1.59	2.22	-28.38%

### 三、经营情况讨论与分析

#### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求：否

##### (一) 宏观经济运行回顾

2019 年上半年，受贸易摩擦加剧、地缘政治升温、英国脱欧进程反复等多种因素的影响，全球主要经济体经济增长放缓。进入 6 月，随着美联储停止加息并释放降息信号，全球开始进入新一轮降息和货币宽松周期。2019 上半年，在中美贸易战等不利压力下，中国国内生产总值（GDP）同比增长 6.3%，增速虽然有所回落，但保持了总体平稳、稳中有进的发展态势。主要宏观经济指标运行在合理区间，经济结构得到优化调整。

##### (二) 房地产政策调控和市场运行回顾

2019 年上半年，房地产政策主基调以“稳定”为主，在“因城施策”方针的指引下，既有市场压力较大的城市出台宽松政策，也有市场火爆城市出台限制性政策。根据国家统计局发布的统计数据，从房价、房地产投资、房地产销售、开工面积、土地成交等指标综合看，上半年房地产市场运行总体平稳。

1—6 月份，全国商品房销售面积 75,786 万平方米，同比下降 1.8%，商品房销售额 70,698 亿元，同比增长 5.6%，呈现出明显的量稳价涨的态势。分季度看，行业走势也有一定的差异。一季度，房地产市场的资金供应明显好转，市场活跃度有所提升。3、4 月份部分二线城市土地市场出现过热苗头，中央启动预期管理。4 月 19 日中央政治局会议再提“房住不炒”，住房和城乡建设部对房价、地价波动幅度较大的城市进行了预警提示，金融监管部门出台一系列有关房地产金融的政策，遏制资金过度流入房地产市场。在政策引导下，二季度房地产市

场活跃度有所回落。从不同能级城市看，分化也比较明显。6 月份，一二线城市二手住宅销售价格环比涨幅分别回落 0.1 和 0.2 个百分点，三线城市涨幅微扩；一二三线城市新建商品住宅和二手住宅销售价格同比涨幅均回落。

根据国家统计局的数据，2019 年上半年国房景气指数较 2018 年下半年整体回落一个点左右，在 100.57—100.93 之间窄幅波动，仍处于较为适宜的景气水平。

2019年上半年，面对政策和市场的复杂环境，以及融资难度进一步加大的形势，公司管理层以年度经营计划为目标，不断加强内部控制，合理控制开发节奏，强化工程质量管理。加强对城市结构、产品结构的整合和调整力度，提高在发展潜力大的区域和中心城市投资力度，加大品质型产品开发。加强营销推广，改进营销方式，将营销工作充分前置，加大对库存货源的销售力度，加大回款力度，促进了销售的持续向好。2019年上半年完成签约面积、金额422.70万平方米、465.78亿元，同比分别增长9.85%和16.16%。销售均价11,019元/平方米，较上年末增长6.69%，呈现量价齐升的态势。

报告期，公司共结算项目面积 200.19 万平方米，结算收入 216.26 亿元。其中：沧州共结算 2.49 万平方米，主要来自香堤荣府项目；邯郸共结算 9.22 万平方米，主要来自阿尔卡迪亚、江南锦苑、锦绣兰庭项目；廊坊共结算 51.63 万平方米，主要来自廊坊市花语馨苑、锦绣蓝苑、荣盛城东区、塞纳荣府、阳光馨苑项目，香河帝品御居、香城郦舍、香蒲屿、香河花语城项目，霸州温泉城项目，永清紫竹苑项目；石家庄共结算 9.24 万平方米，主要来自石家庄荣盛华府、荣盛城项目；唐山共结算 7.49 万平方米，主要来自湖畔郦舍、锦绣天地、锦绣观邸项目；修武共结算 4.29 万平方米，主要来自云台观邸项目；长沙共结算 2.90 万平方米，主要来自花语书苑项目；南京共结算 23.05 万平方米，主要来自花语城、锦绣澜山、莉湖春晓、南京龙湖半岛项目；蚌埠共结算 5.16 万平方米，主要来自锦绣香堤、香榭兰庭、西湖观邸、荣盛华府项目；芜湖共结算 7.15 万平方米，主要来自芜湖荣盛华府项目；徐州共结算 4.17 万平方米，主要来自香榭兰庭、荣盛城、九里峰景、未来广场、阿尔卡迪亚、花语城项目；沈阳共结算 27.37 万平方米，主要来自爱家郦都、香堤荣府、锦绣天地、盛锦花都、盛京绿洲、香缇澜山、紫提东郡、幸福大道、荣盛城项目；聊城共结算 26.07 万平方米，主要来自东昌首府、锦绣学府、水岸花语项目；德州共结算 5.70 万平方米，主要来自都市果岭项目；临沂共结算 1.82 万平方米，主要来自花语馨苑、荣盛华府、塞纳荣府项目；重庆共结

算 25.39 万平方米，主要来自滨江华府、锦绣南山、荣盛华府项目。

### （三）主营业务分析

报告期，公司实现营业收入243.61亿元，同比增长25.65%；营业利润39.52亿元，同比增长6.59%；归属于母公司所有者净利润29.44亿元，同比增长31.05%。截至2019年6月30日，公司总资产2,416.57亿元，较期初增长6.10%；归属于上市公司股东的所有者权益347.56亿元，较期初增长3.49%。

报告期，经过公司全体员工的共同努力，较好地完成了年度主要生产经营计划的进度任务，实现开工282.73万平方米，竣工172.44万平方米，签约金额465.78亿元，融资额258.95亿元，新增土地储备建筑面积654.20万平方米。

报告期，公司顺应形势变化，不断扩大业务领域。在做强做大传统住宅地产的同时，继续扩大在生态旅游、养老养生、产业新城等领域的投资，通过“建体系、塑模式”，积极推进公司战略转型，培育竞争新优势，强化盈利能力。

#### 城市地产板块

报告期，公司城市地产板块继续保持高速增长，房地产主业成绩再臻新高。2019年上半年，城市地产坚持以市场为导向、以客户为中心、以品质为核心竞争力，化挑战为机遇，变被动为主动，科学决策、奋力拼搏，为公司半年度目标达成和稳固市场地位作出了贡献。

报告期，公司城市地产板块紧紧围绕“一带一路”、“长江经济带”和“粤港澳大湾区”等国家重大发展规划，不断拓宽拿地渠道，创新购地模式，充分利用招拍挂、城中村改造、股权收购等方式多管齐下加强土地储备。报告期，公司在苏州、杭州、慈溪、绍兴、南通、合肥、佛山、阳江等新城市获取了新的项目，使得公司的区域布局更加均衡，为公司未来更好发展奠定坚实基础。

#### 康旅板块

报告期，荣盛康旅羽翼渐满，大健康产业业态初呈。作为公司产业转型的重要体现，康旅公司大力推动“6+N”战略布局，逐步形成“3+1”的荣盛康旅国际度假区业态模式。上半年荣盛康旅实现签约9.06亿元，回款9.03亿元，营业收入7.06亿元。

#### 产业园板块

报告期，产业新城规模、效益双丰收，与大地产板块联动彰显。作为大地产板块的重要

承载者，产业新城公司坚持目标导向，直面形势、攻坚克难，理顺机制、强抓运营，上下团结努力奋斗，园区规模不断壮大，全国知名度不断提升，取得了阶段性成果。报告期，荣盛兴城共实现净利润 4.41 亿元，完成回款 16.18 亿元；积极推进“大项目资源导入”和“产业园中园打造”的招商策略，签订土地类招商协议 12 家，总投资 26 亿元。

### 金融板块

报告期，振兴银行、中冀投资、泰发基金持续发力，公司大金融战略稳步推进。

振兴银行坚持线上线下相结合战略方向，依托人工智能、大数据等先进科技，走出了一条专而美的创新型、科技型银行道路。截至报告期末，振兴银行资产规模达 240 亿元。

中冀投资坚持以“集聚民间资本力量、聚焦京津冀协同发展、助推产业转型升级”为宗旨，深入推进“1+4”发展战略，积极完善业务布局，各业务板块逐步形成竞争优势。2019 年上半年，完成了对五维康、四通新材、燧原科技等企业的投资，多个投资项目正处上市通道；新增 2 只管理基金；荣获“投中 2018 年度中国最具成长潜力私募股权机构 TOP10”奖。

泰发基金面对经济环境严峻、金融业监管严厉的不利形势，努力打开各项工作局面，上半年实现收入 5,263.29 万元，2019 年 4 月荣获由中投信息评选的“2018 年中国房地产产业最佳投资机构 TOP10”。

### 互联网板块

报告期，四众互联不断升级“米饭公社”服务平台，快速上线社区增值服务，持续推广米饭商城，积极开启体验智慧社区新生活。报告期，“盛行天下”、“米饭公社”平台用户注册分别达到 67.51 万人、41.26 万人，平台体系逐步体现。

## 2、涉及财务报告的相关事项

(1) 与上一会计期间财务报告相比，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) 与上一会计期间财务报告相比，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47户，减少2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
河北荣韬房地产开发有限公司	新设
河北雄安盛行天下网络科技有限公司	新设
香河瑞鸿房地产开发有限公司	新设
香河荣信房地产开发有限公司	新设
廊坊荣臻贸易有限公司	新设
苏州亿灏房地产开发有限公司	新设
廊坊荣霸贸易有限公司	新设
荣盛湖北园区建设发展有限公司	新设
荣盛衡水新城开发建设有限公司	新设
三河市燕园房地产开发有限公司	不构成业务合并
杭州荣尚置业有限公司	新设
浙江灏元房地产开发有限责任公司	新设
青岛荣盛嘉业房地产开发有限公司	新设
沈阳市沈北新区羽晟坤湖郦舍幼儿园	新设
山西荣君房地产开发有限公司	新设
南京荣岛置业有限公司	新设
广州荣盛房地产有限公司	新设
浙江鑫瀚房地产有限责任公司	新设
荣兴达发展（BVI）有限公司	新设
迁安荣盛康旅房地产开发有限公司	新设
合肥荣盛乐业房地产开发有限公司	新设
杭州荣骏贸易有限公司	新设
河北荣宏房地产开发有限公司	新设
聊城荣舜房地产开发有限公司	新设
霸州市荣安房地产开发有限责任公司	新设
绍兴宸越置业有限公司	新设
阳西荣华盛房地产有限公司	新设
武汉铭利瑞置业有限公司	不构成业务合并
西藏荣玉实业有限公司	新设
修武荣盛云台古镇商业管理有限公司	新设
沧州德发房地产开发有限公司	不构成业务合并
杭州灏盛贸易有限公司	新设



杭州盛邸贸易有限公司	新设
石家庄荣真房地产开发有限公司	新设
阳西华盛房地产有限公司	新设
张家界荣盛房地产开发有限公司	新设
山西荣盛卓越置业有限公司	新设
南京荣恩置业有限公司	新设
南通市荣达通房地产开发有限公司	新设
邯郸荣凯房地产开发有限公司	新设
香河益新机械制造有限公司	不构成业务合并
重庆荣之冠商贸有限公司	新设
佛山顺德佛盛房地产有限公司	新设
湛江经济技术开发区羽晟华府幼儿园有限公司	新设
山西荣太房地产开发有限公司	新设
南京荣运置业有限公司	新设
山西荣盛物业服务有限公司	新设

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

名称	变更原因
兴隆县荣兴房地产开发有限公司	股权转让
前海金满（深圳）资产管理有限公司	股权转让

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一九年八月十三日