

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2022-085 号

荣盛房地产发展股份有限公司 2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

1、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	伍小峰	梁涵	
办公地址	河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号	河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号	
电话	0316-5909688	0316-5909688	
电子信箱	dongmichu@risesun.cn	dongmichu@risesun.cn	

2、主要财务数据和财务指标

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）	14,501,968,104.11	34,223,501,208.39	-57.63%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,253,035,011.44	2,532,739,464.21	-188.96%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,809,875,059.45	2,614,743,539.91	-207.46%
经营活动产生的现金流量净额（元）	3,999,699,246.27	1,247,235,857.44	220.69%
基本每股收益（元/股）	-0.52	0.58	-189.66%
稀释每股收益（元/股）	-0.52	0.58	-189.66%
加权平均净资产收益率	-6.01%	5.12%	-11.13%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年末增减
总资产（元）	282,164,281,570.73	292,775,437,885.93	-3.62%
归属于上市公司股东的净资产（元）	37,391,467,800.09	39,842,540,207.16	-6.15%

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	88,179	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、标记或冻结情况	
					股份状态	数量
荣盛控股	境内非国有法人	33.37%	1,450,840,043	0	质押	749,530,000
					冻结	151,080,000
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	质押	560,000,000
荣盛建设	境内非国有法人	8.81%	382,885,304		质押	145,865,200
					冻结	2,993,002
荣盛建设一招商证券一19荣盛E1担保及信托财产专户	其他	4.99%	217,114,830			
香港中央结算有限公司	境外法人	1.79%	77,882,170			
荣盛创投	境内非国有法人	1.06%	45,946,721			
中国工商银行股份有限公司一南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.52%	22,563,000			
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	质押	22,190,000

铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋鱼肠 2 号私募证券投资基金	其他	0.50%	21,700,000			
铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋广盈达 1 号私募证券投资基金	其他	0.46%	19,870,000			
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、荣盛创投之间存在关联关系，荣盛控股与铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋鱼肠 2 号私募证券投资基金、铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋广盈达 1 号私募证券投资基金之间为一致行动人。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 2022 年 6 月 30 日，公司股东荣盛控股参与兴业证券股份有限公司融资融券股票数量 212,080,000 股；股东荣盛建设参与广发证券股份有限公司融资融券股票数量 121,127,270 股；股东荣盛创投参与中信证券股份有限公司融资融券股票数量 45,646,721 股；股东铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋鱼肠 2 号私募证券投资基金参与华金证券股份有限公司融资融券股票数量 21,700,000 股；股东铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋广盈达 1 号私募证券投资基金参与华金证券股份有限公司融资融券股票数量 19,870,000 股；股东铸锋资产管理（北京）有限公司—铸锋纯钧 6 号私募证券投资基金参与华金证券股份有限公司融资融券股票数量 17,220,000 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

公司报告期无优先股股东持股情况。

6、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
2020 年度第一期中期票据	20 荣盛地产 MTN001	102001416	2020 年 07 月 22 日	2023 年 07 月 23 日	100,000	7.22%
2020 年度第二期中期票据	20 荣盛地产 MTN002	102001469	2020 年 08 月 05 日	2023 年 08 月 06 日	112,000	7.18%
2020 年度第三期中期票据	20 荣盛地产 MTN003	102002275	2020 年 12 月 09 日	2023 年 12 月 10 日	138,000	7.20%
2020 年度第一期定向债务融资工具	20 荣盛地产 PPN001	032000985	2020 年 11 月 18 日	2023 年 11 月 18 日	50,000	7.50%

(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
资产负债率	85.22%	84.49%
流动比率	1.17	1.24
速动比率	0.33	0.34
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	-0.29	1.82
扣除非经常损益后净利润（万元）	-280,987.51	261,474.35
EBITDA 全部债务比	-0.02	0.07
利息保障倍数	-0.39	1.73
现金利息保障倍数	1.62	0.65
贷款偿还率	1	1
利息偿付率	1	1

三、重要事项

(一) 公司从事的主要业务

报告期，公司的主营业务为房地产开发与销售，公司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，在房地产开发区域布局上，已基本形成了“两横、两纵、三集群”的战略格局。

近年以来，公司持续以面向首次置业和改善性需求的普通住宅为主导产品，一直致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地客户营造“自然的园，健康的家”，缔造新型生活方式。

经过长期不懈努力，目前公司已基本形成了以房地产开发为主业，以康旅、产业新城、物业为支柱，以实业、设计、酒店、商管、互联网等相关专业公司为辅助支撑的业务发展格局。在当前复杂的经济和政策环境下，上述层次分明的业务格局更能顺应市场变化，保障公司未来平稳协调发展。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中的“房地产业”的披露要求

（二）宏观经济运行回顾

2022 年上半年，我国经济顶住了压力实现正增长，国内生产总值（GDP）56.26 万亿元，上半年国内生产总值同比增长 2.5%，其中二季度增长 0.4%。

（三）房地产政策和市场运行回顾

行业政策方面，2022 年上半年，各级地方政府一方面纾困企业，防范并化解企业偿债风险，一方面继续减压市场，全面落实两“支持”。2022 年上半年，全国累计 175 个省市出台了 299 次调控政策，共计 627 条。其中：36 城放松限购，54 城放松限贷，20 城放松限售，142 省市放松公积金贷款，58 城执行首套房贷利率 4.25%、二套 5.05%，31 城减免房地产税费，50 城实行购房补贴，43 城调降土拍门槛。

市场方面，上半年房地产行业仍处于低位运行态势。今年 2 月，住户中长期贷款出现负增长，实属罕见，具体而言，住户中长期贷款 2 月份减少 459 亿元，为有统计数据以来历史首次出现负增长。住户住房贷款 4 月份更是减少 605 亿元。住户中长期贷款 5 月增加 1,047 亿元，较去年同期少增 3,379 亿元，显示住房按揭贷款需求不足。

1、全国商品房销售面积、销售额同比降幅均超过 20%

2022 年上半年，全国房地产市场仍然在深度调整中，从需求端来看，购房预期发生了变化。据克而瑞市场调研数据显示，上半年疫情影响了 53% 人群的购房情绪，36% 的人群推迟或不买房。而其中“坚持买房人群”主要分布在一线城市，占比 55%；“推迟购房人群”主要分布在三四线城市，占比 62%，改善型和再改善型需求被抑制。客户购房迫切度相对更低，3 个月内的购房者占比下降至 4%，超六成客户置业计划暂缓至一年以上。

多重因素作用下，上半年全国商品房销售面积、销售额同比降幅均超过 20%。据统计局数据显示，1—6 月份，商品房销售面积 68,923 万平方米，同比下降 22.2%；其中，住宅销售面积下降 26.6%。商品房销售额 66,072 亿元，下降 28.9%；其中，住宅销售额下降 31.8%。

图 1:商品房销售面积、房销售额及同比增速走势

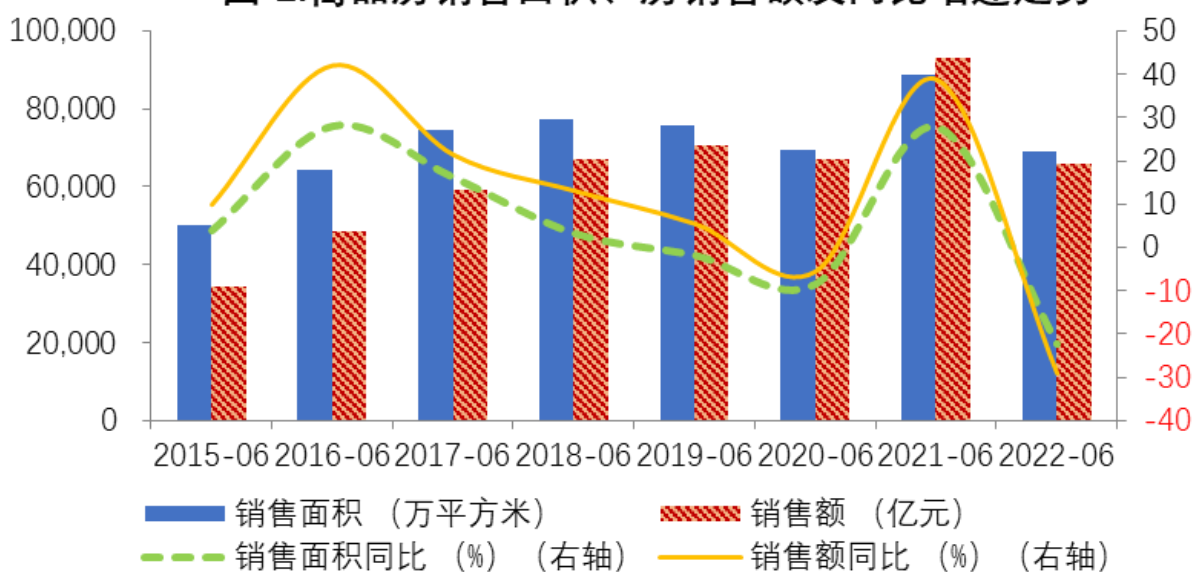
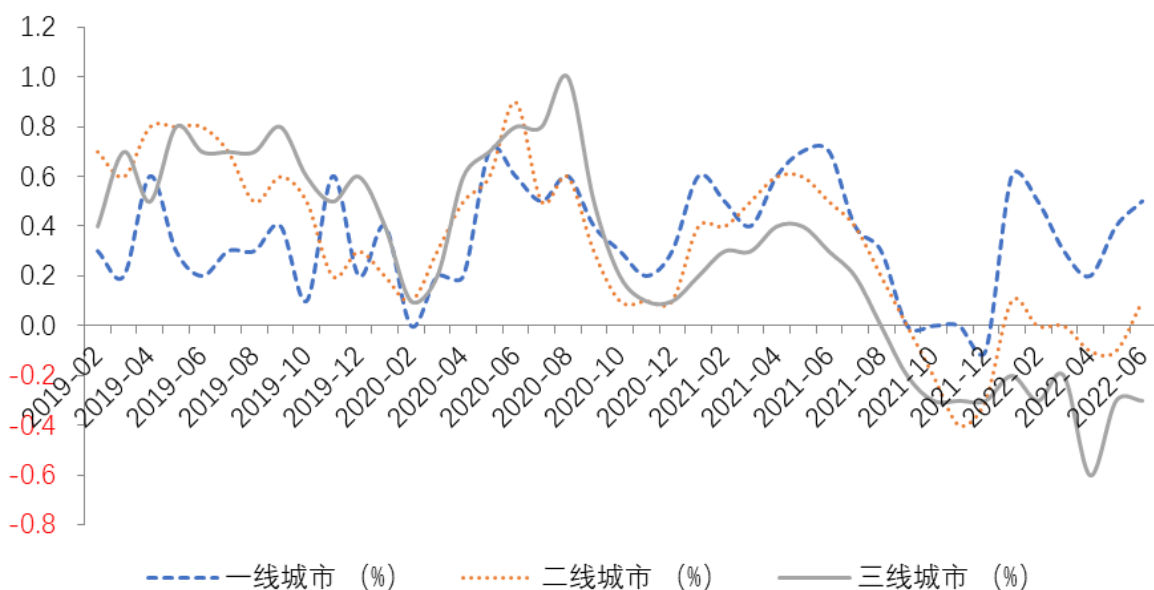


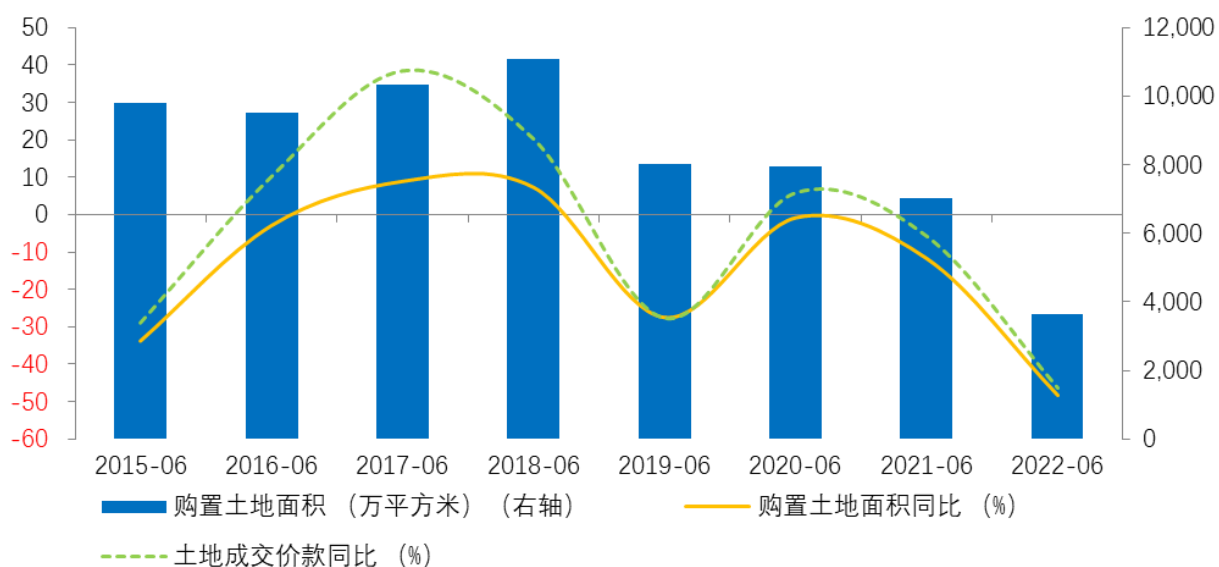
图 2: 70 个大中城市新建商品住宅价格指数分类环比走势



2、土地市场交易规模缩水五成

上半年土地成交陷入低谷，据国家统计局数据显示，2022 年上半年土地购置面积为 3,628 万平方米，同比下滑 48.3%；土地成交价款 2,043 亿元，同比下滑 46.3%。

图 3:房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款走势



3、房地产开发投资同比降幅持续扩大

2022 年 1—6 月份，全国房地产开发投资 68,314 亿元，同比下降 5.4%；其中，住宅投资 51,804 亿元，下降 4.5%。6 月，全国房地产开发投资额为 16,207 亿元，同比下降 9.4%，单月降幅较 5 月扩大 1.6 个百分点。房企投资不足，供给端的修复弱于需求端。

图 4:全国房地产开发投资及同比增速

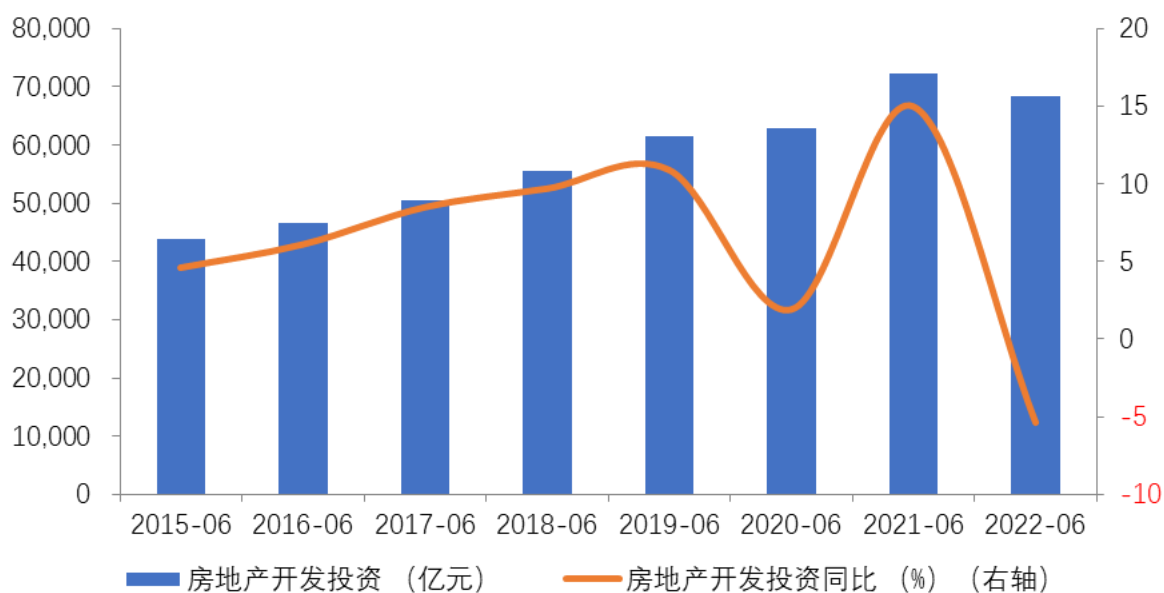
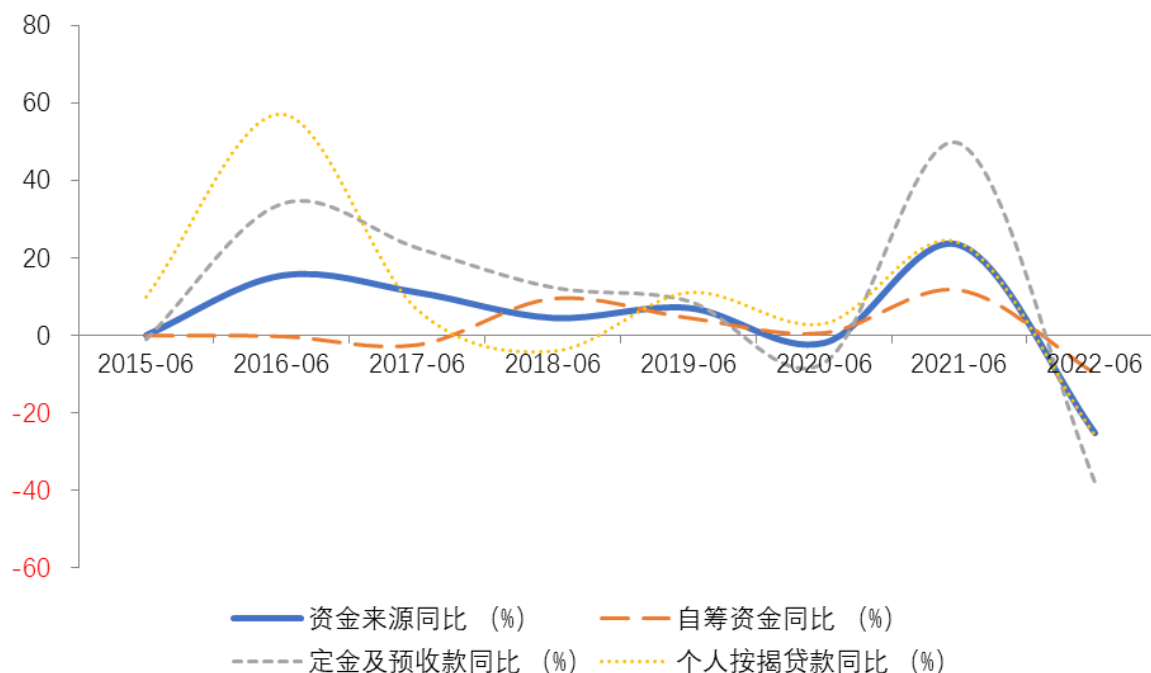


图 5:房地产开发企业资金来源及主要构成增速变化



4、国房景气指数持续下滑

2022 年上半年，反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”持续下滑，从 2022 年 1 月开始，已经连续 6 个月低于 100，处于持续低迷的水平。

图 6：“国房景气指数”月度走势



5、行业分化趋势加大

根据中指研究院数据，2021 年至今，TOP20 排名中，民企占比逐步降低，2021 年上半年民企占比 55%，2022 年上半年民企占比 40%，国央企排名上升显著，排名前七仅一家

民企。

根据克尔瑞数据，2022 年上半年，TOP50 房企拿地金额，国央企占比达到 74%，优势明显。民企则近乎“隐身”，占比仅有 26%，且集中在少数企业中。

（四）2022 年半年度公司主要经营情况

1、报告期总体经营情况总结

2022 年上半年，面对持续低迷的市场，公司在“六五”规划的总体指导下，以现金流为经营主线，统筹兼顾各项工作难度，围绕“一主一辅三约束”的具体目标开展各项工作，实现持续平稳发展。

（1）**紧抓现金流**。以现金流为核心工作，合理调配资源，优先倾向交付项目，精准工程投入；开展专项清欠工作，追回多项逾期欠款，努力做到颗粒归仓。

（2）**积极去化，抓回款**。公司抓住政策窗口期，抓住疫情好转的有利时机，多方协力，攻坚克难，多措并举，保货值，保签约，保回款。

（3）**交付有序推进**。上半年开展了“疫情突围”、“春耕行动”，“民生行动”等“保工程”活动，总部与分公司联动，集中力量突破困难，取得了来之不易的成绩。报告期，公司实现开工完成率 100%，交付完成率 90.2%，供货完成率 92.4%。

（4）**降费增效**。科学管控成本，做好降本增效工作，开展多项专项工作，并取得较好的成果，多个分公司产生费用结余。

2、报告期公司各板块的经营情况

（1）城市地产板块

报告期，城市地产板块不断整合资源，深挖价值，主动出击，转变思维，努力实现业绩突破。各个项目陆续呈现实景样板基地，提升客户体验感，增强品牌信任度，有效提振市场信心，提高成交转化率。多部门协同发展，提升产品力，坚持不懈去库存。

报告期，城市地产板块集中资源“抓生产”、“保交付”。在疫情封控期，严格落实地方政府防控要求，积极强化内功，强化过程沟通。疫情解封后，针对重点交付项目，快速落实相关方案，组织施工人员有序施工。上半年实际交付的一次交房合格率达到 90%。

（2）康旅板块

报告期，荣盛康旅积极作为，努力承担社会责任，坚持稳定、良性发展。主要以“保回款”工作为抓手，以“保交房”工作为重点，协调资金支持，协助各个项目解决卡点，确保康旅项目按时交房。

始终保持越是艰险越向前的奋斗精神，上半年度，15 次获得行业品牌荣誉，其中 7 次问鼎 2022 年中国小镇运营商品品牌指数 TOP1、康养产品运营商品品牌指数 TOP1，领跑行业市场。同时，康旅旗下酒店产业在上半年疫情多点爆发的形势下，荣膺中国饭店协会酒店集团规模 TOP50 第 28 位，旗下酒店积极履行社会责任、多次参与抗疫专项行动，20 家酒店接待隔离及抗疫天使医护工作者 23 万人次，收获了较高的社会赞誉。

（3）产业新城板块

报告期，荣盛兴城坚持“稳字当头”，以“现金流”为导向，核心围绕“资金”开展经营，全力推动公司稳健有序发展。报告期，荣盛兴城主要从六个方面出发，聚焦稳健发展目标：一是抓回款，多渠道推动回款增加；二是抢融资，早谋划把握政策窗口期；三是控投资，以收定支，合理把控投资节奏；四是降费用，持续提质增效，降本节支；五是精运营，把握经营关键，注重工作细节，保障公司经营顺畅；六是优招商，提高服务水平和质量，让企业落得下、留得住、发展好，新增签约蔚县凯森固废处理项目、蔚县中丘装配式建材项目、蔚县新型墙体环保材料二期项目等。

（4）物业板块

荣万家作为综合性物业管理服务提供商，主要通过物业管理服务、非业主增值服务及社区增值服三条业务线提供多元化服务。荣万家秉承着以客户为中心的服务理念，提高服务质量，贯彻“致诚、致暖、致远”的价值观，以成为服务理念超前、业主生命全周期、社区服务全链条，贴心的、有温度的、值得信赖的、受业主欢迎的优质生活服务商为目标努力。在报告期内，荣万家荣获“2022 年中国物业服务企业百强 TOP16”、“2022 年中国物业服务企业服务力百强企业 TOP15”、“2022 年中国物业满意度领先企业”、“2022 中国物业服务多种经营优秀企业”等多项荣誉称号。

（5）其他板块

实业公司以保信用、保工程、保品牌为原则，支持主业，做好主业的有利补充。利用自身优势，从工程前期入手，合理策划，利用新技术、新工艺，降低成本。前期实地推演，合理利用资金，保运营、保稳定，确保按照计划节点达到交房条件，保证一次交房合格率，提升业主满意度，起到支持主业的作用。上半年交房项目 29 个，全部按照计划节点达到交房条件。

互联网公司专注主业数据赋能，数据中心基础建设成熟化，实现从“项目”到“公司”运营管理数据闭环升级；持续深化“CMP”业务，推进三端协同互通；全面拉通中台，促进产

业管理提效，数据赋能，信息助力；择机构建物联网中台基座，经济推行产业物联创新；
战略聚焦，组织融合，提服务人效，守安全底线。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇二二年八月二十五日