

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2014-072 号

## 荣盛房地产发展股份有限公司 2014 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
营业收入（元）	10,170,895,379.26	7,624,113,277.75	33.40%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	1,380,994,423.20	1,118,965,913.63	23.42%
归属于上市公司股东的扣除非经常 性损益的净利润（元）	1,370,999,225.48	1,115,418,302.90	22.91%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	-1,605,976,412.10	-3,967,026,955.86	59.52%
基本每股收益（元/股）	0.73	0.60	21.67%
稀释每股收益（元/股）	0.73	0.59	23.73%

加权平均净资产收益率	11.85%	12.86%	下降 1.01 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）	67,823,024,447.13	59,405,450,908.18	14.17%
归属于上市公司股东的净资产（元）	11,990,618,643.79	10,958,772,319.58	9.42%

(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		45,098				
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	38.59%	730,800,028	0	质押	707,670,000
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	15.84%	300,000,067	0	质押	280,000,000
耿建明	境内自然人	14.63%	277,000,000	207,750,000	质押	165,500,000
上海浦东发展银行—广发小盘成长股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.90%	17,081,326	0		
新华人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—018L-FH002深	境内非国有法人	0.83%	15,693,921	0		
全国社保基金—零九组合	境内非国有法人	0.82%	15,500,000	0		
邹家立	境内自然人	0.68%	12,849,000	9,636,750	质押	7,000,000
交通银行—华安策略优选股票型证券投资基金	境内非国有法人	0.54%	10,243,834	0		
刘山	境内自然人	0.51%	9,576,320	7,182,240	质押	7,000,000
耿建富	境内自然人	0.43%	8,189,378	0	质押	8,183,442
上述股东关联关系或一	荣盛控股、荣盛建设、耿建明、耿建富之间存在关联关系。未知其他股东之间是					

致行动的说明	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

2014 年上半年，中国宏观经济正处于经济增速换挡期、结构调整阵痛期、前期刺激政策消化期“三期叠加”状态中，在内外部的严峻形势和压力下，中央政府通过运用一系列“微刺激”政策和定向调控措施，使得经济运行总体趋稳并有所回升。但是 GDP 增速连续 6 个季度低于 8%也表明了中国经济已经进入中高速增长阶段，这也是房地产行业所面临的客观外部环境。

2014 年上半年，房地产行业面临着复杂的政策、市场形势。宏观调控政策相对平稳，李克强总理年初在政府工作报告提出了“双向调控”的政策思路。而地方政府层面，多地出台了以放松限购、落户政策、公积金政策为主的救市政策。行业面临着多年来少有的相对友好的外部政策环境。

就房地产市场而言，无论是销售还是投资，形势则极为严峻。按照国家统计局的数据，1-6 月份商品房销售面积 48,365 万平方米，同比下降 6.0%，其中，住宅销售面积下降 7.8%。商品房销售额 31,133 亿元，下降 6.7%，其中，住宅销售额下降 9.2%。70 个大中城市住宅价

格环比下降的城市数量从 2 月份的 4 个增加到 6 月份的 55 个。全国房地产开发投资额的同比增速从上年 12 月的 19.8%逐月下滑到 6 月的 14.1%。国房景气指数也从上年 12 月 97.21 的适度水平逐月下跌至 6 月 94.84 的较低水平。

在这样的行业形势下，公司的经营也遇到了自 2011 年下半年以来的又一次严重困难，主要表现在销售增速下滑、去化速度下降、融资成本上升等。对于上述问题，公司管理层进行了理性、客观的分析，做出了积极的应对。

公司认为，上半年以来行业的调整，是宏观经济、政策、行业发展阶段等多种因素共同作用的结果，是行业发展过程中正常的、必要的调整。这种调整不会改变行业的发展方向，有利于行业未来的进一步健康发展，但是也将会改变行业原有的运行规则和经营、管理模式，对行业公司提出了更新的挑战和要求。

公司认为，面临新形势，新挑战，公司既要坚持原有的定位和优势，又要在管理、战略上做出必要的调整，才能适应市场形势，帮助公司渡过难关并谋求未来更好的发展。为此，公司在继续围绕京津冀、长三角两个战略区域，坚持二、三线市场定位、以刚需和首次改善为主的产品定位，做精做优高周转、低成本的传统优势的基础上，加大对京津冀区域的市场拓展力度，增加该区域的项目数量和比例，提高对公司业绩的贡献度。公司还根据目前项目规模和管理需要，对原有的管理方式和体制进行必要的改革，强化精细化管理水平，提高市场变化的应对能力和速度。经过公司上下共同努力，较好的克服了市场下滑带来的各种不利影响，保证了公司的平稳运营。

## 二、主营业务分析

报告期，公司实现营业收入 10,170,895,379.26 元，同比增长 33.40%，营业利润 1,850,623,873.93 元，同比增长 15.56%，归属于母公司所有者净利润 1,380,994,423.20 元，同比增长 23.42%。截至 2014 年 6 月 30 日，公司总资产 67,823,024,447.13 元，比年初增长 14.17%；归属于上市公司股东的所有者权益 11,990,618,643.79 元，比年初增长 9.42%。

### 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 150.88 万平方米，合同金额 104.69 亿元，销售回款 113.14 亿元，结算项目面积 166.55 万平方米，结算收入 99.08 亿元。

报告期内，公司结算项目面积 166.55 万平方米，其中：廊坊地区共结算面积 2.52 万平方

米，主要来自廊坊塞纳荣府项目；南京地区共结算38.17万平方米，主要来自南京花语馨苑、兰亭苑和龙湖半岛项目；沧州地区共结算15.99万平方米，主要来自沧州锦绣天地项目；徐州公司共结算1.09万平方米，来自徐州文承苑项目；蚌埠地区共结算18.40万平方米，主要来自蚌埠南山郦都、锦绣香堤项目；邯郸地区共结算7.77万平方米，主要来自邯郸阿尔卡迪亚项目；聊城地区共结算18.61万平方米，主要来自聊城阳光逸墅、水岸花语项目；广东地区共结算3.72万平方米，来自广东南亚郦都、海湾郦都项目；临沂地区共结算25.85万平方米，来自临沂香醍荣府、锦绣外滩、花语馨苑项目；沈阳地区共结算26.44万平方米，主要来自沈阳爱家郦都、锦绣天地、香缇澜山、坤湖郦舍项目；唐山地区共结算6.70万平方米，来自唐山湖畔郦舍项目；盘锦地区共结算1.00万平方米，来自盘锦香堤荣府项目；长沙地区共结算0.29万平方米，来自长沙财智广场项目。

报告期末，公司还有349.13万平方米已销售资源未竣工结算，合同金额合计229.91亿元。

#### **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233.96万平方米，完成年初开工计划596.82万平方米的39.20%；实际竣工154.83万平方米，完成年初竣工计划462.35万平方米的33.49%；销售回款113.14亿元，完成年初回款计划345亿元的32.79%；新增信贷融资额108.20亿元，完成年初融资计划170亿元的63.65%；获取建筑面积约74.31万平米的新项目资源，完成年初计划获取建筑面积745万平方米的9.97%。

### **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。随着城镇化进程的加速以及中等城市房地产市场的不断成熟，中等城市房地产市场将会获得更好、更快的发展。

### 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，以满足刚性需求的中小户型普通商品房占绝对地位，2012年、2013年，140平方米以下户型套数占比分别达到92.83%、96.75%。

### 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，2014年上半年公司期间费用占营业收入的比例为6.81%，在行业保持领先水平。

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5个城市获得土地5宗，规划权益建筑面积74.31万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积2,035.46万平方米。

### 5. 公司项目实现全国布局

公司房地产开发业务已经伸展到河北、江苏、安徽、山东、湖北、湖南、辽宁、广东、四川、内蒙古等9个省、1个自治区的23个城市，涉及房地产项目100余个。特别是最近几年，南京、蚌埠、廊坊、沧州、石家庄、聊城、临沂等地的营业收入均有较大幅度的增长，使得

公司对个别区域的依赖度显著下降，平滑了区域市场不景气可能给整个公司经营带来的风险，也为市场向好时公司营业收入的快速成长提供了条件。

#### 6. 公司形成了较为完善的业务格局

经过多年努力，公司在原有的房地产开发主业基础上，逐步形成了集设计研发、房地产开发与销售、实业经营、商业管理、酒店管理、旅游文化地产、房地产基金等业务为一体的多元化、全产业链、多业态的产业格局。目前，上述各业态呈现均衡、良好发展的势头。

### 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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

#### (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

二〇一四年八月十八日