

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2018-105 号

## 荣盛房地产发展股份有限公司 2018 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
耿建明	董事长	因公出差	刘山

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	陈金海	张星星	
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@risusun.cn	dongmichu@risusun.cn	

## 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）	19,387,873,870.21	13,415,859,451.03	44.51%
归属于上市公司股东的净利润 （元）	2,246,868,018.86	1,684,593,562.74	33.38%
归属于上市公司股东的扣除非经 常性损益的净利润（元）	2,178,833,555.06	1,488,483,641.05	46.38%
经营活动产生的现金流量净额 （元）	4,966,061,015.11	-7,474,055,836.88	166.44%
基本每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%
稀释每股收益（元/股）	0.52	0.39	33.33%
加权平均净资产收益率	8.10%	6.87%	提高 1.23 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）	205,400,201,925.49	191,733,148,823.86	7.13%
归属于上市公司股东的净资产 （元）	28,221,707,726.99	27,510,228,168.78	2.59%

## 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	82,649	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	690,000,000
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	330,000,000
耿建明	境内自然人	12.74%	554,000,000	415,500,000	质押	16,000,000
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	1.19%	51,799,918	0	-	-
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	1.00%	43,633,552	0	-	-
中央汇金资产管理有限责	国有法人	0.91%	39,753,600	0	-	-

任公司						
招商银行股份有限公司—富国低碳环保混合型证券投资基金	其他	0.68%	29,549,690	0	-	-
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	0.68%	29,548,370	0	-	-
全国社保基金—四组合	其他	0.58%	25,247,902	0	-	-
前海人寿保险股份有限公司—聚富产品	其他	0.50%	21,799,843	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）	无					

#### 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%
荣盛房地产发展股份有限公司 2015	15 荣盛 02	112257	2019 年 07 月 28 日	44,546.74	5.10%

年公开发行公司债券（第二期）					
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	220,000	5.30%

## （2）公司报告期末和上年末主要财务指标

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	84.95%	84.68%	增长 0.27 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	2.22	1.47	51.02%

## 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

2018 上半年，世界经济呈现复苏态势，但是国家和地区间分化明显，贸易保护主义持续升温对复苏构成重大挑战。同期，中国经济形势总体保持稳健，经济增速、通胀指数和就业较为平稳。上半年 GDP 增速 6.8%（按可比价格计算），比上年同期小幅回落 0.1 个百分点，保持稳定增长，其中服务业对经济的拉动作用不断增强，最终消费支出对 GDP 增长的贡献率为 78.5%，消费成为拉动中国经济增长的最重要引擎。

2018 年上半年，围绕“房子是用来住的而不是用来炒的”的定位，通过各方的共同努力，房地产行业实现了较为健康的发展。一方面，行业调控力度仍未放松，因城施策、精准调控持续深入，既有限价政策从一二线向三四年扩容，也有多地出台人才引进、公积金额度提升等政策，70 个大中城市的房价总体比较平稳。另一方面，以建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度为重点的房地产长效机制建设不断加快，行业长期发展的方向更加清晰和明朗。根据国家统计局的数据，2018 年 1-6 月份，全国商品房销售面积 77,143 万平方米，同比增长 3.3%，增速比 1-5 月份提高 0.4 个百分点。其中，住宅销售面积增长 3.2%。商品房销售额 66,945 亿元，增长 13.2%，增速提高 1.4 个百分点。其中，住宅销售额增长 14.8%。反映行业景气程度的房地产开发景气指数自 4 月份触底 101.37 后逐月回升，6 月份为 101.68，比 5 月份提高 0.09 点，处于较为适度景气水平。从行业主流公司前半年的销售情况看，按照第三方数据，总体年度任务的完成比例较好，TOP100 房企的销售额稳步增长，TOP10 房企的销售额占比再创

新高，资源加速向龙头企业集中的态势日益明显。

2018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，有力的促进了市场销售，上半年签约面积和金额同比分别增长48.22%和46.76%，其中，徐州、郑州、重庆、蚌埠、嘉兴、惠州等多地销售势头强劲。

报告期，公司共结算项目面积 229.27 万平方米，结算收入 178.14 亿元。其中：廊坊地区共结算 67.70 万平米，主要来自廊坊花语城、香河花语城项目；沈阳地区共结算 27.65 万平米，主要来自沈阳盛京绿洲、香堤澜山、锦绣天地项目；南京地区共结算 18.74 万平米，主要来自南京花语城、鹭岛荣府项目；长沙地区共结算 17.25 万平米，主要来自长沙花语城、岳麓峰景项目；济南地区共结算 12.95 万平米，主要来自济南听涛苑、时代国际项目；成都地区共结算 11.75 万平米，主要来自成都香堤荣府、香榭兰庭项目；临沂地区共结算 11.57 万平米，主要来自临沂荣盛华府、沂河馨苑项目；徐州地区共结算 11.24 万平米，主要来自徐州花语城、香榭兰庭项目；聊城地区共结算 9.82 万平米，主要来自聊城阿卡北区、馨河郦舍项目；张家口地区共结算 8.12 万平米，主要来自怀来阿尔卡迪亚项目；宜春地区共结算 8.06 万平米，主要来自宜春天屿花城项目；宜兴地区共结算 7.77 万平米，主要来自宜兴岭秀首府项目；沧州地区共结算 6.91 万平米，主要来自沧州香堤荣府项目；蚌埠地区共结算 5.73 万平米，主要来自蚌埠南山郦都、锦绣香堤项目；湛江地区共结算 2.03 万平米，主要来自湛江荣盛华府、中央广场项目。

报告期，公司实现营业收入193.88亿元，同比增长44.51%；营业利润37.07亿元，同比增长60.69%；归属于母公司所有者净利润22.47亿元，同比增长33.38%。截至2018年6月30日，公司总资产2,054.00亿元，较期初增长7.13%；归属于上市公司股东的所有者权益282.22亿元，较期初增长2.59%。

报告期，经过公司全体员工的共同努力，较好地完成了年初制定的各项生产经营计划，实现开工278.25万平方米，签约金额400.99亿元、销售回款323.91亿元，融资额181.13亿元、新增土地储备权益建筑面积402.76万平方米。

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，强化“大地产、大健康、大金融以及新兴产业全面发展的“3+X”战略格局。

报告期，公司紧紧围绕“京津冀协同发展”、“一带一路”和“长江经济带”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。充分发挥自身优势，在石家庄、霸州、张家口、邯郸、秦皇岛、邢台、唐山、承德、徐州、嘉兴、上饶、蚌埠、株洲、宜春、漯河、齐河等地获取了新的项目，为公司未来发展打下了坚实基础。

报告期，产业新城规模、效益双丰收，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，在上下团结努力奋斗下，园区规模不断壮大，全国知名度不断提升，取得了阶段性胜利。报告期内，荣盛兴城共完成回款24.02亿元；成功实现土地供应374.50亩，完成计划的34.70%。

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组成部分，康旅公司大力推动“6+N”战略布局，初步形成“3+1”的荣盛康旅国际度假区业态模式。在浙江金华经济开发区、宁波余姚市、四川自贡井盐文化度假区、安徽省宣城市郎溪县、武汉市新洲区涨渡湖、贵州省贵阳市息烽县、云南省丽江市等地签订了项目的合作协议。荣盛康旅继续承接“一带一路”战略，在奥地利总统、总理见证下，签订了《荣盛康旅投资有限公司与奥地利KYATT公司基于“一带一路”倡议下的战略合作备忘录》，与奥地利KYATT公司在奥地利及欧洲“16+1”成员国范围内共同推动和开发中医中药、“非物质文化”的保护和交流等方面开展全面合作。报告期，荣盛康旅实现签约13.74亿元，回款13.69亿元。

## 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35户，减少1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
益阳市新碧房地产开发有限公司	股权收购
上饶市荣盛房地产开发有限公司	股权收购
廊坊市盛博房地产开发有限公司	非同一控制合并
郑州红祝福置业有限公司	非同一控制合并
陕西华宇盈丰置业有限公司	非同一控制合并
株洲融盛房地产开发有限公司	新设
荣盛康旅（龙岩）投资有限公司	新设
丽江荣盛康旅置业有限公司	新设
迁西县荣盛置业旅游开发有限公司	新设
张家口荣宣房地产开发有限公司	新设
石家庄荣立房地产开发有限公司	新设
石家庄荣繁房地产开发有限公司	新设
浙江亿伟房地产开发有限公司	新设
徐州荣腾盛展房地产有限公司	新设
邯郸开发区荣发盛宏房地产开发有限公司	新设
漯河市盛旭房地产开发有限公司	新设
保定荣祥房地产开发有限公司	新设
常州荣盛亿鑫房地产开发有限公司	新设
蚌埠荣盛祥云房地产开发有限公司	新设
滁州荣盛旅游开发有限公司	新设
荣盛康旅（巩义）旅游发展有限公司	新设
荣盛康旅（济源）旅游发展有限公司	新设
荣盛康旅张家口万全房地产开发有限责任公司	新设
滁州荣盛康旅旅游开发有限公司	新设
西藏盛行宏途旅游文化发展有限公司	新设
荣盛康旅蔚县房地产开发有限公司	新设
北京荣盛农旅科技有限公司	新设
宜春市荣盛康旅物业服务有限公司	新设
荣盛玉田兴城开发有限公司	新设
霸州市荣海房地产开发有限责任公司	新设

兴隆县天蓝环保服务有限公司	新设
张家口荣盛京宣物业服务有限公司	新设
西藏荣城实业有限公司	新设
徐州盛科龙商贸有限公司	新设
香河县羽晟清芦屿幼儿园	新设

注：被股权收购企业账面资产主要为土地，且并未开始进行开发经营活动，因此认定为不构成企业合并。

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

名称	变更原因
天津润汇房地产开发有限公司	公司注销

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一八年八月十三日