

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2016-032

## 荣盛房地产发展股份有限公司 2015 年年度报告摘要

### 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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
王力	独立董事	因公出差	齐凌峰
鲍丽洁	董事	因公出差	耿建明

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

是否以公积金转增股本

是  否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以截至 2015 年 12 月 31 日公司总股本 4,348,163,851 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.5 元（含税），送红股 0 股（含税），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

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		
变更前的股票简称（如有）	不适用		
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
传真	0316-5908567	0316-5908567
电话	0316-5909688	0316-5909688
电子信箱	dongmichu@risesun.cn	dongmichu@risesun.cn

## 二、报告期主要业务或产品简介

报告期内公司的主营业务为房地产的开发与经营。经过多年的发展，公司已成长为二、三线城市具有极强竞争力的代表性企业之一，在全国房地产行业前百名的企业中排名位列前茅。公司的产品以面向刚需和首次改善性需求的普通商品房住宅为主。随着经营模式多元化的发展，公司目前已形成了以房地产开发为主业，贯穿设计、实业、酒店、物业、商管、房地产金融、旅游休闲等业务为一体的全方位、综合性的全产业链条，通过主、辅业的协同发展，实现公司收入、利润的最大化。

## 三、主要会计数据和财务指标

### 1、近三年主要会计数据和财务指标

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

单位：人民币元

	2015 年	2014 年	本年比上年增减	2013 年
营业收入	23,431,945,877.73	23,118,965,572.22	1.35%	19,170,775,359.91
归属于上市公司股东的净利润	2,428,235,122.13	3,231,977,600.81	-24.87%	2,906,363,563.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,353,754,621.14	3,225,549,214.25	-27.03%	2,886,479,452.94
经营活动产生的现金流量净额	-2,473,456,284.86	-1,660,815,661.12	-48.93%	-4,736,187,064.23
基本每股收益（元/股）	0.64	0.85	-24.71%	1.55
稀释每股收益（元/股）	0.64	0.85	-24.71%	1.54
加权平均净资产收益率	16.49%	26.08%	下降 9.59 个百分点	30.51%
	2015 年末	2014 年末	本年末比上年末增减	2013 年末
资产总额	102,871,331,415.26	75,792,173,016.94	35.73%	59,405,450,908.18
归属于上市公司股东的净资产	20,635,750,990.58	13,887,703,904.64	48.59%	10,958,772,319.58

## 2、分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	3,026,566,630.94	6,125,649,536.49	5,766,989,830.55	8,512,739,879.75
归属于上市公司股东的净利润	297,758,999.26	740,231,927.53	637,287,349.35	752,956,845.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	296,265,230.49	733,993,969.94	637,470,209.01	686,025,211.70
经营活动产生的现金流量净额	-3,113,540,605.99	1,549,925,291.08	-1,342,551,989.93	432,711,019.98

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

## 四、股本及股东情况

## 1、普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	94,632	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	91,844	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	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	34.04%	1,480,000,049	0	质押	1,365,740,000	
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	527,000,000	
耿建明	境内自然人	12.74%	554,000,000	415,500,000	质押	307,250,000	
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	其他	1.89%	82,204,166	82,204,166			

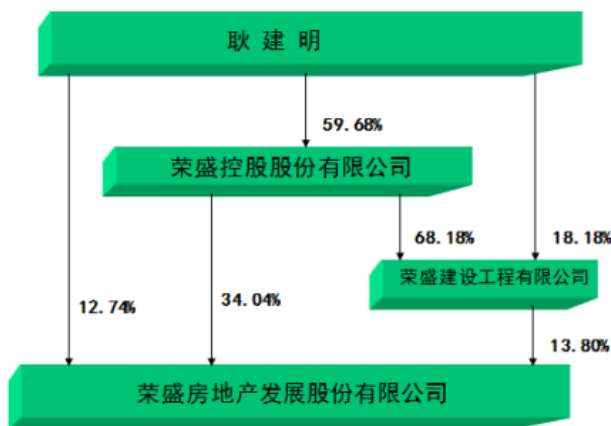
托计划						
东方汇智资管—工商银行—东方汇智新毅创盈定向增发计划一号资产管理计划	其他	1.27%	55,208,333	55,208,333		
建信基金—工商银行—陕西省信托—陕国投·财富尊享2号定向投资集合资金信托计划	其他	1.23%	53,437,500	53,437,500		
建信基金—工商银行—陕西省信托—陕国投·财富尊享1号定向投资集合资金信托计划	其他	1.23%	53,437,500	53,437,500		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.91%	39,753,600	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	荣盛控股、荣盛建设、耿建明之间存在关联关系，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）	黄小芹本人截至2015年12月31日共持有公司股票12,100,884股，其中2,299,884股在第一创业证券参与融资融券业务。					

## 2、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。

## 3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 五、管理层讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

报告期，公司实现营业收入 234.32 亿元，同比增长 1.35%，营业利润 32.07 亿元，同比下降 28.58%，归属于母公司所有者净利润 24.28 亿元，同比下降 24.87%。截至 2015 年 12 月 31 日，公司总资产 1,028.71 亿元，同比增长 35.73%；归属于上市公司股东的所有者权益 206.36 亿元，同比增长 48.59%，公司净资产收益率 16.49%。

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，实现开工面积 674.59 万平米、竣工面积 409.90 万平米、签约金额 309 亿元、销售回款 248 亿元、融资额 343.18 亿元、新增土地储备权益建筑面积 820.55 万平方米。

报告期，公司以销售为龙头，秉承“做优存量，做好增量”的策略，把握住市场的变化，及时加大适销产品的推盘力度，充分运用销售激励政策，积极尝试全民营销、联动营销等形式，取得了积极成效，年度签约额同比增长 9.19%。

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，加大了在生态旅游、养老养生、产业新城以及互联网等领域的投资，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，打造“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。根据公司发展战略需要，公司投资设立了荣盛康旅投资有限公司、河北荣盛兴城投资有限责任公司、四众互联(北京)网络科技有限公司。

报告期，公司与黄山市黄山区人民政府签订《黄山北大门整体开发项目合作框架协议书》、与北京京台永清投资有限公司、永清台湾工业新城管理委员会等相关方签订了《河北省永清台湾工业新城整体合作开发项目股权收购合同》，通过股权收购方式取得永清台湾工业新城区域内 37.8 平方公里“土地一级开发项目”等权益。与河北省涞水县人民政府签订了《野三坡景区合作开发框架协议书》，拟将野三坡打造成集休闲旅游、度假娱乐、养老养生等功能为一体的国内外独具特色的著名综合型景区。上述项目的获取为公司未来发展打下了坚实基础，也为公司实施战略转型提供了有力保障。

报告期，公司紧紧围绕“一带一路”、“京津冀协同发展”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、

一级整理等方式多管齐下加强土地储备。尤其是紧紧抓住京津冀协同发展的历史机遇，充分发挥自身优势，加大在环京津的廊坊、保定、张家口、石家庄等核心地带的投资力度，并取得积极成果，全年京津冀区域内实现新增土地储备超过 600 万平方米。

### 公司回顾总结前期披露的发展战略和经营计划在报告期内的进展情况

报告期内，公司实现开工674.59万平方米，完成2015年开工计划的150.28%；竣工409.90万平方米，完成2015年竣工计划的89.75%。

报告期内，公司签订商品房销售合同面积483万平方米，合同金额309亿元，同比分别增长3.43%、9.19%。结转项目面积339.09万平方米，同比下降4.83%；结算收入223.30亿元，同比下降0.43%。

2015年度主要经营计划完成情况：

#### (1) 开、竣工情况

(单位：万平方米)

序号	项目名称	2015年开工面积	2015年竣工面积
	<b>河北廊坊</b>	<b>147.75</b>	<b>57.91</b>
1	四季花语项目	10.46	18.09
2	塞纳荣府项目	0.94	-
3	阳光馨苑项目	0.70	-
4	花语城项目	64.21	-
5	格林郡府项目	-	4.32
6	荣盛华府项目	-	4.98
7	锦绣观邸项目	-	8.51
8	和平郡府项目	1.85	-
9	四季阳光项目	8.42	-
10	香河香城郦舍四期项目	8.18	-
11	香河白鹭岛项目	25.26	22.01
12	香河香城荣韵项目	12.65	-
13	霸州阿尔卡迪亚国际温泉城项目	8.98	-
14	永清兰庭苑项目	6.10	-
	<b>江苏南京</b>	<b>72.70</b>	<b>30.69</b>

15	龙湖半岛项目	31.22	14.20
16	花语城项目	20.14	-
17	文承熙苑项目	21.34	-
18	莉湖春晓项目	-	15.45
19	花语馨苑项目	-	1.04
	<b>江苏常州</b>	<b>8.42</b>	<b>20.95</b>
20	花语馨苑项目	4.10	5.29
21	锦绣华府项目	4.32	15.66
	<b>河北沧州</b>	<b>42.46</b>	<b>30.28</b>
22	锦绣观邸项目	7.27	-
23	香堤荣府项目	35.19	-
24	锦绣天地项目	-	24.05
25	阿尔卡迪亚项目	-	6.23
	<b>安徽蚌埠</b>	<b>14.15</b>	<b>38.32</b>
26	锦绣香堤项目	10.88	10.00
27	西湖观邸项目	3.27	3.64
28	香榭兰庭项目	-	20.68
29	南山郦都项目	-	4.00
	<b>安徽黄山</b>	<b>18.15</b>	<b>4.81</b>
30	金盆湾项目	13.32	-
31	莲花国际项目	-	3.94
32	砂场项目	4.83	0.87
	<b>湖北神农架</b>	<b>1.83</b>	<b>-</b>
33	阿尔卡迪亚国际森林酒店项目	1.23	-
34	国际养老区项目	0.60	-
	<b>江苏徐州</b>	<b>184.23</b>	<b>47.18</b>
35	花语城项目	41.78	0.40
36	文承苑项目	10.96	21.22
37	荣盛城项目	131.49	0.67
38	阿尔卡迪亚酒店项目	-	5.15
39	香榭兰庭项目	-	19.74
	<b>河北石家庄</b>	<b>-</b>	<b>5.89</b>
40	阿尔卡迪亚项目	-	5.89

	<b>河北邯郸</b>	<b>9.20</b>	<b>12.41</b>
41	江南锦苑项目	9.20	-
42	阿尔卡迪亚项目	-	12.41
	<b>山东济南</b>	<b>25.53</b>	-
43	荣盛国际时代广场	25.53	-
	<b>山东聊城</b>	<b>9.15</b>	<b>18.49</b>
44	东昌首府项目	2.15	0.73
45	馨河郦舍项目	-	5.49
46	水岸花语项目	-	12.27
47	阿卡北区项目	7.00	-
	<b>山东临沂</b>	<b>18.63</b>	<b>32.09</b>
48	锦绣外滩项目	5.87	16.07
49	会展花语项目	3.50	4.41
50	花语馨苑项目	3.48	11.61
51	荣盛华府项目	5.78	-
	<b>湖南长沙</b>	<b>34.19</b>	<b>10.92</b>
52	花语馨苑项目	3.89	10.33
53	花语书苑项目	4.23	-
54	岳麓峰景项目	5.60	-
55	财智广场项目	-	0.59
56	花语城项目	20.47	-
	<b>辽宁沈阳</b>	<b>11.17</b>	<b>33.22</b>
57	锦绣天地项目	4.68	7.04
58	紫提东郡项目	3.00	19.00
59	盛京绿洲项目	3.49	-
60	坤湖郦舍项目	-	5.30
61	爱家郦都项目	-	1.88
	<b>辽宁盘锦</b>	<b>1.96</b>	<b>2.62</b>
62	香堤荣府项目	1.96	2.62
	<b>河北唐山</b>	<b>8.82</b>	<b>18.29</b>
63	锦绣花苑项目	-	6.28
64	锦绣天地项目	8.82	12.01
	<b>河北秦皇岛</b>	<b>10.96</b>	<b>6.74</b>



65	香海湾项目	-	1.53
66	戴河首岭项目	6.46	5.21
67	汤泉首岭项目	4.50	-
	<b>广东湛江</b>	<b>46.07</b>	<b>10.68</b>
68	中央广场项目	46.07	-
69	南亚郦都项目	-	3.57
70	海湾郦都项目	-	7.11
	<b>四川成都</b>	-	<b>10.66</b>
71	香榭兰庭项目	-	10.66
	<b>内蒙古呼和浩特</b>	<b>0.30</b>	<b>17.75</b>
72	楠湖郦舍项目	0.30	17.75
	<b>海南陵水</b>	<b>8.92</b>	-
73	香水湾项目	8.92	-
<b>合 计</b>		<b>674.59</b>	<b>409.90</b>

(2) 报告期内，公司通过招拍挂方式和股权收购等方式共取得40余宗地块，建筑面积约847.97万平方米，可售规划权益建筑面积合计约820.55万平方米。具体情况下表：

(单位：万平方米)

序号	地区	项目名称	项目状态	取得方式	取得时间	建筑面积	建筑面积(权益)
1	秦皇岛	戴河首岭项目	在建	股权收购	2015-01-31	15.66	15.66
		汤泉首岭项目	在建	股权收购	2015-01-31	18.84	18.84
2	邯郸	荣盛观邸项目	拟建	招拍挂	2015-12-07	26.50	26.50
3	廊坊	花语城项目	在建	招拍挂	2015-02-04	187.00	187.00
		四季花语项目	拟建	招拍挂	2015-10-20	1.19	1.19
		四季阳光项目	在建	股权收购	2015-08-26	8.43	4.30
		白鹭岛项目	在建	招拍挂	2015-01-13	30.14	30.14
		香河花语城项目	拟建	招拍挂	2015-08-26	35.16	21.10
		永清兰亭苑项目	在建	股权收购	2015-09	13.14	13.14
		永清清芷苑项目	拟建	股权收购	2015-11	23.00	23.00
		永清台湾工业新城首期地块	拟建	招拍挂	2015-12-18	27.79	27.79
		香河帝品御居项目	在建	股权收购	2015-10-13	19.82	19.82
4	石家庄	荣盛华府项目	拟建	招拍挂	2015-12-25	42.98	42.98
5	南京	荣盛华府项目	拟建	招拍挂	2015-12-09	33.37	33.37

		花语城项目	在建	招拍挂	2014-12-31	53.54	53.54
		文承熙苑项目	在建	招拍挂	2014-12-31	21.35	21.35
6	济南	花语馨苑项目	在建	招拍挂	2015-10-29	25.11	25.11
7	黄山	砂场项目	在建	招拍挂	2015-03-20	1.70	1.70
8	长沙	花语城项目	在建	招拍挂	2015-08-27	54.03	54.03
9	聊城	阿卡北区项目	在建	招拍挂	2015-08-07	21.55	21.55
10	徐州	荣盛城项目	在建	招拍挂	2015-09-17	57.93	57.93
			拟建	招拍挂	2015-09-18	13.39	13.39
					2015-12-25	64.51	64.51
11	神农架	国际养老区项目	在建	招拍挂	2015-04-29	10.87	10.87
12	海南	万宁山钦湾项目	拟建	股权收购	2015-06-15	18.47	9.24
		陵水香水湾项目	在建	股权收购	2015-08-10	22.50	22.50
合 计						847.97	820.55

(3) 截至 2015 年 12 月 31 日，公司土地储备情况如下：

项目分布区域	计容建筑面积（万平方米）
河北	663.53
辽宁	529.19
江苏	491.21
山东	241.70
安徽	143.96
湖南	110.59
广东	78.03
海南	40.97
四川	9.69
湖北	16.40
内蒙古自治区	14.81
合计	2,340.08

(4) 报告期内，公司主要融资情况如下：

融资类别	融资余额（万元）	融资成本区间	期限结构（年）
银行贷款	841,573.00	5.7%-12%	1-10
公司债券	990,000.00	5.25%-6.59%	1-5
信托融资	1,168,274.00	9.2%-12%	1-4
定向增发	496,195.25		1年限售期

(5) 报告期内，公司主要房地产项目的开发情况如下：

项目名称	权益比	占地面积	计容建筑	已完工建筑	计划投资总	截至报告	项目进度
------	-----	------	------	-------	-------	------	------

	例 (%)		面积 (m <sup>2</sup> )	面积 (m <sup>2</sup> )	额	期末累计 实际投入 金额	
蚌埠南山郦都	100%	261,324	609,386	493,171	190,615	170,822	在建
蚌埠香榭兰庭	100%	213,881	641,998	256,377	165,640	87,299	在建
蚌埠锦绣香堤	100%	181,779	593,863	236,825	243,276	136,177	在建
邯郸阿尔卡迪亚	100%	203,718	716,030	716,030	224,795	196,865	竣工
邯郸江南锦苑	100%	167,955	333,434	-	150,560	50,556	在建
常州馨河郦舍	100%	62,546	149,437	149,437	62,176	57,728	竣工
常州锦绣天地	100%	104,445	313,655	249,397	208,298	158,511	在建
成都香榭兰庭二期	100%	14,218	56,853	43,327	51,517	39,260	在建
黄山莲花国际	100%	73,982	41,130	41,130	22,617	21,736	竣工
黄山金盆湾一期	100%	270,442	169,104	-	112,383	22,775	在建
济南锦绣澜湾	100%	47,339	189,347	-	118,983	117,714	在建
济南花语馨苑	100%	76,082	248,947	-	148,211	148,211	在建
呼和浩特楠湖郦舍	100%	127,356	309,407	245,532	140,875	112,212	在建
廊坊塞纳荣府	100%	278,223	357,047	273,170	222,719	185,222	在建
廊坊花语城	100%	705,666	1,864,744	-	970,600	246,666	在建
廊坊四季花语	100%	217,618	500,437	181,717	302,813	138,531	在建
霸州温泉城	100%	296,768	445,320	-	215,387	57,039	在建
香河白鹭岛	100%	88,057	301,467	210,954	279,424	62,252	在建
香河香城郦舍四期	100%	37,090	113,599	-	40,838	14,092	在建
永清兰亭苑	100%	116,763	131,242	-	75,594	2,461	在建
聊城水岸花语	100%	124,330	271,418	147,634	120,220	100,915	在建
聊城阿卡北区	100%	122,347	330,422	-	379,530	43,471	在建
聊城东昌首府	100%	208,324	142,521	6,854	172,368	62,920	在建
临清馨河郦舍	100%	90,691	226,274	112,766	75,365	54,062	在建
临沂塞纳荣府	79%	187,091	224,500	177,796	84,075	70,352	在建
临沂荣盛华府	100%	188,945	302,320	-	167,366	86,158	在建
南京莉湖春晓	100%	113,690	284,193	108,656	159,087	130,625	在建
南京龙湖半岛	100%	1,584,984	2,625,918	1,233,704	883,868	470,130	在建
南京花语城	100%	258,010	540,884	-	136,000	103,982	在建
南京文承熙苑	100%	97,031	213,468	-	295,611	53,206	在建
秦皇岛香海湾国际生态度假城项目	100%	341,300	135,123	14,553	210,207	92,120	在建
神农架阿尔卡迪亚国际森林酒店项目	100%	89,864	37,644	-	25,836	9,548	在建
唐山锦绣天地	100%	93,708	242,311	121,149	172,267	64,115	在建

唐山未来城	100%	103,306	275,296	-		92,984	在建
徐州香榭兰庭	100%	132,800	389,310	253,681	235,297	153,341	在建
徐州花语城	100%	311,837	873,143	-	528,777	153,715	在建
徐州荣盛城	100%	387,566	1,332,632	-	273,265	119,471	在建
沧州锦绣天地	100%	228,594	798,650	798,650	307,689	270,996	竣工
沧州锦绣观邸	100%	95,635	262,577	-	85,700	43,736	在建
广东南亚邨都	100%	218,997	552,692	552,692	172,269	156,262	在建
广东荣盛华府	100%	77,046	217,000	-	133,200	85,159	在建
广东中央广场	100%	80,964	452,212	-	386,800	158,379	在建

(6) 报告期内, 公司主要房地产项目的销售情况如下:

项目名称	权益比例	可供出售面积 (m <sup>2</sup> )	已取得预售证面积 (m <sup>2</sup> )	预售面积 (m <sup>2</sup> )	结算面积 (m <sup>2</sup> )
蚌埠香榭兰庭	100%	438,712	256,377	216,825	155,603
蚌埠锦绣香堤	100%	590,632	345,284	321,539	91,886
邯郸阿尔卡迪亚	100%	602,736	602,736	599,852	137,312
常州水岸花语	100%	161,888	143,118	115,582	89,896
常州锦绣天地住宅	100%	336,815	270,012	105,344	43,691
成都紫提东郡	100%	73,386	58,741	58,895	10,800
成都香榭兰庭	100%	111,802	82,365	82,526	60,078
呼和浩特楠湖郦舍	100%	304,869	275,404	225,027	81,004
廊坊塞纳荣府	100%	352,244	335,071	200,648	10,496
廊坊荣盛华府	100%	174,487	161,943	106,037	39,518
廊坊四季花语	100%	280,941	190,907	114,535	100,615
廊坊锦绣观邸	65%	255,966	165,815	165,150	83,310
香河白鹭岛	100%	215,792	195,940	194,313	133,987
聊城水岸花语	100%	259,762	259,762	249,782	17,880
临沂香醍荣府	79%	194,058	194,058	195,602	12,109
临沂沂河观邸	79%	248,146	206,080	151,082	47,248
临沂花语馨苑	100%	219,282	219,282	178,578	77,097
南京莉湖春晓	100%	280,511	280,511	247,962	144,794
南京花语馨苑	100%	204,512	204,512	198,689	26,208
南京龙湖半岛	100%	2,595,905	1,495,092	1,337,723	405,540
南京阿尔卡迪亚	100%	685,007	685,007	678,093	14,026
秦皇岛香海湾国际生态度假城	100%	135,049	28,093	8,801	7,192
秦皇岛黄金海岸会员商务酒店	100%	29,925	29,925	6,659	12,441
石家庄阿尔卡迪亚	100%	549,231	549,231	538,225	43,959

唐山湖畔郦舍一期回迁住宅	100%	143,868	104,789	111,605	26,879
唐山湖畔郦舍荷风苑 B	100%	166,755	166,755	129,995	16,156
唐山锦绣花苑住宅	100%	192,444	192,444	165,175	12,042
唐山锦绣天地住宅	100%	86,745	86,745	93,419	68,313
徐州香榭兰庭	100%	386,324	366,298	274,381	178,564
徐州文承苑	100%	731,090	680,487	638,687	198,492
长沙花语馨苑	100%	201,556	196,545	140,520	80,110
沧州锦绣天地	100%	532,603	532,603	532,130	278,562
广东海湾郦都	100%	236,013	236,013	209,598	72,670
广东南亚郦都	100%	538,558	538,558	532,979	42,641
广东荣盛华府	100%	218,682	161,990	95,825	60,423
沈阳香缇澜山	100%	453,012	301,628	156,252	12,096
沈阳坤湖郦舍	100%	429,730	181,508	97,863	33,495
沈阳锦绣天地	100%	1,422,127	363,775	284,771	46,624
沈阳紫提东郡	100%	1,380,086	577,194	491,253	159,523
沈阳爱家郦都	100%	304,573	303,160	264,962	38,057
沈阳幸福大道	100%	420,908	420,773	403,406	30,651
盘锦香堤荣府	100%	278,442	205,064	116,286	16,080
盘锦盛锦花都	100%	258,688	69,856	35,898	9,277
合 计		17,792,696	13,023,759	11,072,473	3,241,793

## (2) 公司未来发展的展望

2016 年，世界经济仍然面临不确定性，新兴经济体增长路途坎坷。2016 年是国家“十三五”规划开局之年，国家将继续全力推进“四个全面”战略布局，积极践行“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念，“去产能、去库存、去杠杆、降成本、补短板”将是各级政府主要工作任务。房地产业作为国民经济支柱产业，仍然是稳增长、惠民生的重要抓手，加大去库存力度仍然是各级政府工作的重要任务，并有望继续出台支持住房消费、化解房地产库存的政策措施，政策环境将进一步宽松，政策红利将持续释放。整体市场或将继续回暖，成交量有望维持在 13 亿平方米左右的高位，与此同时，市场分化将进一步加剧，行业竞争更加激烈，行业集中度持续提高。

### ①2016 年度公司发展展望、年度业务计划

#### A. 公司发展战略

2016 年是公司实现“五五规划”目标的第一年。面对当前形势，既要坚定信心，抓住难

得的发展机遇，又要积极应对，善于化危为机，按照“五五规划”战略部署，以项目为龙头，做强项目建设、做精产品营销、做优土地储备，优化运行机制、提高人员效力、提升组织效能，戮力同心、精诚协作，确保经营计划制定的各项目标实现。提高公司核心竞争力，为塑造“新型生活引领者”、实现全国性知名地产公司的战略目标打下坚实的基础。

#### B. 2016 年度开、竣工计划

(单位：万平方米)

序号	项目名称	2016 年计划开工面积	2016 年计划竣工面积
	<b>河北廊坊</b>	<b>131.55</b>	<b>56.82</b>
1	四季花语项目	10.04	16.80
2	塞纳荣府项目	6.34	1.10
3	阳光馨苑项目	3.26	11.00
4	廊坊花语城项目	29.80	-
5	和平郡府项目	-	3.74
6	荣盛华府项目	-	3.29
7	香河香城郦舍项目	-	8.18
8	香河白鹭岛项目	6.01	-
9	香河花语城项目	27.08	-
10	香河帝品御居项目	7.13	-
11	香城荣韵项目	-	3.73
12	永清兰亭苑项目	6.59	-
13	永清清芷苑项目	15.71	-
14	永清台湾新城项目	16.00	-
15	霸州阿尔卡迪亚国际温泉城项目	3.59	8.98
	<b>江苏南京</b>	<b>58.98</b>	<b>82.16</b>
16	龙湖半岛项目	24.15	42.92
17	花语城项目	19.19	9.57
18	文承熙苑项目	-	21.34
19	荊湖春晓项目	15.64	8.33
	<b>江苏常州</b>	<b>3.87</b>	<b>5.84</b>
20	花语馨苑项目	1.88	-
21	锦绣华府项目	1.99	5.84

	<b>江苏徐州</b>	<b>20.60</b>	<b>31.91</b>
22	荣盛城项目	18.76	-
23	文承苑项目	1.84	17.18
24	香榭兰庭项目	-	14.73
	<b>江苏宜兴</b>	<b>8.50</b>	<b>-</b>
25	岭秀首府项目	6.97	-
26	保利艺术馆项目	0.53	-
27	艺术街区项目	1.00	-
	<b>河北沧州</b>	<b>3.76</b>	<b>-</b>
28	锦绣观邸项目	1.80	-
29	香堤荣府项目	1.96	-
	<b>安徽蚌埠</b>	<b>26.91</b>	<b>36.46</b>
30	锦绣香堤项目	12.84	9.05
31	西湖观邸项目	3.03	9.12
32	香榭兰庭项目	11.04	-
33	南山郦都项目	-	8.03
34	云龙观邸项目	-	10.26
	<b>安徽黄山</b>	<b>-</b>	<b>17.27</b>
35	金盆湾项目	-	13.32
36	砂场项目	-	3.95
	<b>湖北神农架</b>	<b>4.95</b>	<b>5.84</b>
37	阿尔卡迪亚国际森林酒店项目	-	3.76
38	国际养老区项目	4.95	1.83
	<b>河北石家庄</b>	<b>31.41</b>	<b>-</b>
39	荣盛华府项目	31.41	-
	<b>河北邯郸</b>	<b>15.95</b>	<b>14.11</b>
40	荣盛观邸项目	15.95	-
41	江南锦苑项目	-	14.11
	<b>山东济南</b>	<b>24.77</b>	<b>18.59</b>
42	花语馨苑项目	24.77	18.59
	<b>山东聊城</b>	<b>22.62</b>	<b>22.44</b>
43	东昌首府项目	8.42	2.93
44	阿卡北区项目	14.20	11.30

45	馨河郦舍项目	-	8.21
	<b>山东临沂</b>	-	<b>50.24</b>
46	锦绣外滩项目	-	27.48
47	会展花语项目	-	8.79
48	荣盛华府项目	-	13.97
	<b>湖南长沙</b>	<b>29.68</b>	<b>23.07</b>
49	花语城项目	18.43	-
50	花语馨苑项目	-	3.89
51	花语书苑项目	7.34	5.79
52	岳麓峰景项目	3.91	13.39
	<b>辽宁沈阳</b>	<b>14.67</b>	<b>69.74</b>
53	紫提东郡项目	13.23	22.56
54	锦绣天地项目	-	15.14
55	荣盛城项目	1.44	11.86
56	昆山豪庭项目	-	10.94
57	坤湖郦舍项目	-	2.34
58	香缇澜山项目	-	6.90
	<b>辽宁盘锦</b>	-	<b>2.68</b>
59	香堤荣府项目	-	2.68
	<b>河北唐山</b>	<b>10.41</b>	<b>27.37</b>
60	翠竹苑项目	10.41	-
61	未来城项目	-	27.37
	<b>河北秦皇岛</b>	<b>5.42</b>	<b>6.81</b>
62	香海湾项目	-	0.79
63	戴河首岭项目	3.99	0.99
64	汤泉首岭项目	1.43	5.03
	<b>广东湛江</b>	-	<b>19.06</b>
65	中央广场项目	-	3.84
66	荣盛华府项目	-	9.19
67	海湾郦都项目	-	6.03
	<b>四川成都</b>	-	<b>5.55</b>
68	香榭兰庭项目	-	5.55
	<b>内蒙古呼和浩特</b>	<b>1.69</b>	<b>2.96</b>



69	楠湖郦舍项目	1.69	2.96
	<b>海南陵水</b>	<b>7.36</b>	-
70	香水湾项目	7.36	-
	<b>海南万宁</b>	<b>3.50</b>	-
71	山钦湾项目	3.50	-
	<b>张家口怀来</b>	<b>16.00</b>	-
72	羊儿岭项目	16.00	-
	<b>合 计</b>	<b>442.60</b>	<b>498.92</b>

注：1、上表中的面积均为地上建筑面积，不含地下面积。

2、上述计划可能会由于宏观经济、房地产市场以及项目本身的原因发生变化。

3、上述计划只是针对公司现有项目，如果年内有新项目取得，公司的开工计划将可能调整。

C. 公司项目拓展计划：2016 年，公司将深入研究人口的变动规律，综合考虑政治、经济、自然因素，在“找”上下功夫，选择适合公司的城市和项目，一方面继续深耕现有城市，同时积极寻找新的城市。公司将继续顺应京津冀一体化的趋势，加大对环北京区域市场的拓展力度，提高项目储备的比例。同时，着力研究“长江经济带”沿线重点区域，在目标城市做好项目布局。2016 年度公司计划新获取建筑面积约 1,000 万平方米的新项目资源。

D. 创新营销模式，强化营销管理。2016 年，公司将做好整体品牌策划和营销战略布局，广泛采用新理念、新媒介，开发新的营销渠道做好产品去化，增强对市场变化的把握和应对能力，切实提高营销管理整体水平。

E. 公司融资计划：2016 年，公司将以项目开发贷款融资为主，以发行公司债券、中期票据、信托、资产证券化及其他新型融资方式为辅，拓宽合作渠道，融通银企关系，提高融资效率、降低融资成本，确保公司的资金需要。2016 年公司计划新增信贷融资 269.31 亿元。

#### F. 公司品牌推广计划

2016 年，公司将通过内强素质，外树形象，深入推进品牌建设。第一，根据客户对品牌的认知顺序，做精营销体验区建设，从营销体验区到物业服务，分阶段提升产品与服务品质，做实品牌的两大重要支撑点，持续提升公司品牌美誉度；第二，继续坚持行之有效的公共品牌传播渠道，加大品牌传播力度，建立“品牌形象识别系统”、“品牌推广运营系统”和“品牌管理控制系统”，使品牌战略和公司整体发展需要有机结合。

### ②公司未来的资金需求、使用计划及资金来源

根据公司 2016 年度生产经营计划，公司将从以下几方面保证资金需要：

A. 坚持一贯稳健的财务政策，加快销售进度和销售资金的回笼，2016 年度计划销售回款约 350.01 亿元人民币；

B. 积极发挥银行和非银行金融机构的融资功能，通过间接融资进行弥补公司项目开发资金，2016 年公司计划新增信贷融资 269.31 亿元；

C. 公司将采取切实有力措施，落实公司的发展战略规划及财务预算，加强对公司资金的管理与监控，使公司的开发经营计划和公司的现金流量计划更加协调一致，确保开发经营计划实施到位，在提高资金使用效率的同时保证经营活动资金的需求。不断提高公司资产的流动性，保持合理的资产负债比例，并使债务结构更加合理化。

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
房地产业	22,230,397,088.33	16,091,925,439.49	27.61%	-0.43%	7.24%	-5.18%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 六、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主体较上期相比，增加 17 户，减少 0 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
欣绿地产	非同一控制下合并
金海地产	非同一控制下合并
沧州凯盛	非同一控制下合并
固安荣方	新设
济南荣商	非同一控制下合并
济南荣程	新设
华安泰投资	非同一控制下合并
方泽地产	非同一控制下合并
怀来荣峰	新设
涿水荣盛	新设
马海荣盛	非同一控制下合并
四众互联	新设
伊海荣盛	非同一控制下合并
永清荣恒	新设
廊坊嘉牧	非同一控制下合并
永清兴城	非同一控制下合并
京台物业	非同一控制下合并

②本期没有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

5、对 2016 年 1-3 月经营业绩的预计

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

二〇一六年四月二十二日