

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2017-106 号

荣盛房地产发展股份有限公司 2017 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。

声明除下列董事外，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
鲍丽洁	董事	因公出差	耿建明
谷永军	董事	个人原因	陈金海

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		
变更前的股票简称（如有）	无		
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）	13,415,859,451.03	11,388,300,066.97	17.80%
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,684,593,562.74	1,302,864,016.02	29.30%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,488,483,641.05	1,248,070,923.45	19.26%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-7,474,055,836.88	-5,216,135,724.77	-43.29%
基本每股收益（元/股）	0.39	0.30	30.00%
稀释每股收益（元/股）	0.39	0.30	30.00%
加权平均净资产收益率	6.87%	6.12%	增长 0.75 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）	171,785,217,967.64	145,744,880,025.36	17.87%
归属于上市公司股东的净资产（元）	23,610,860,385.93	23,665,422,673.57	-0.23%

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	126,093		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	35.23%	1,532,000,043	0	质押	1,463,720,000
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	471,000,000
耿建明	境内自然人	12.74%	554,000,000	415,500,000	质押	20,000,000
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	3.81%	165,763,628	0		
华润元大基金—工商银行—华润深国投信托—	其他	1.67%	72,548,348	0		

华润信托·增利 4 号集合资金信托计划						
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%	53,437,400		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	
中国银行股份有限公司—华夏新经济灵活配置混合型发起式证券投资基金	其他	0.79%	34,203,104		0	
华夏基金—农业银行—华夏中证金融资产管理计划	其他	0.52%	22,425,200		0	
嘉实基金—农业银行—嘉实中证金融资产管理计划	其他	0.48%	20,863,800		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、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）	不适用					

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	180,000	5.78%
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 02	112257	2019 年 07 月 28 日	190,000	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	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	85.26%	82.70%	2.56%
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	1.47	1.28	14.84%

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

是

房地产业

(1) 概述

2017年上半年，世界经济继续改善。发达经济体总体平稳，美国、欧元区和日本经济普遍回暖；新兴经济体中，中国和印度继续引领增长。但全球经济并不平衡，结构性强劲增长仍未出现，依然面临不少风险和不确定因素。面对复杂的国内外经济形势，2017年上半年，中国国民经济稳中向好态势更趋明显，GDP同比增长6.9%，增速超出市场预期，释放出了强烈的经济持续健康发展的信号。

2017年上半年，房地产行业宏观调控力度加大，热点城市调控政策频频加码，传统限购限贷政策不断升级，房地产供需两端信贷资金逐步收紧。一、二线城市受限购、限贷等政策影响，商品房销售面积同比去年上半年下滑明显，三、四线政策环境相对宽松，去库存持续

发力。国家统计局数据显示，2017年1-6月份，全国商品房销售面积74,662万平方米，同比增长16.1%，其中住宅销售面积增长13.5%。商品房销售额59,152亿元，同比增长21.5%，其中住宅销售额增长17.9%。2017年上半年商品房销售面积与金额同比增速放缓。

2017年，面临新形势，新挑战，公司以“大地产”、“大健康”、“大金融”以及新兴产业全面发展的“3+X”战略为指导，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。公司融资渠道进一步拓宽，积极发行中期票据、资产证券化产品、定向债务融资工具等，为项目开发以及新业务的开展提供了较充裕的资金。加强营销推广，改进营销方式，将营销工作充分前置，有效地促进了市场销售，廊坊、石家庄、南京、徐州等多地销售势头强劲。

报告期内，公司实现开工278.25万平方米，竣工76.17万平方米。公司签订商品房销售合同面积257.94万平方米，合同金额272.30亿元，同比分别增长14.80%、59.33%。

报告期，结算项目面积173.61万平方米，结算收入124.72亿元。其中：徐州地区共结算27.69万平米，主要来自徐州花语城、文承苑、香榭兰庭项目；蚌埠地区共结算14.82万平米，主要来自蚌埠西湖观邸、锦绣香堤项目；沧州地区共结算21.19万平米，主要来自沧州香堤荣府、锦绣观邸项目；临沂地区共结算16.54万平米，主要来自临沂锦绣外滩、荣盛华府、塞纳荣府项目；济南地区共结算16.31万平米，主要来自济南花语馨苑项目；唐山地区共结算15.69万平米，主要来自唐山锦绣花苑、未来城项目；南京地区共结算15.33万平米，主要来自南京花语城项目；陵水地区共结算8.47万平米，主要来自陵水香水湾项目；沈阳地区共结算8.07万平米，主要来自沈阳紫提东郡、香堤澜山、锦绣天地项目；廊坊地区共结算6.54万平米，主要来自廊坊白鹭岛、永清兰亭苑、荣盛华府项目；长沙地区共结算6.34万平米，主要来自长沙荣盛书苑、岳麓峰景项目；湛江地区共结算4.15万平米，主要来自湛江海湾郦都、南亚郦都项目；常州地区共结算2.32万平米，主要来自常州锦绣华府项目；秦皇岛地区共结算2.47万平米，主要来自秦皇岛戴河首岭项目。

（2）主营业务分析

报告期，公司实现营业收入134.16亿元，同比增长17.80%；营业利润23.07亿元，同比增长27.60%；归属于母公司所有者净利润16.85亿元，同比增长29.30%。截至2017年6月30日，

公司总资产1,717.85亿元,同比增长17.87%;归属于上市公司股东的所有者权益236.11亿元,同比下降0.23%。

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,竣工76.17万平方米,签约金额272.30亿元、销售回款284.41亿元,融资额252.19亿元、新增土地储备权益建筑面积538.05万平方米。

报告期,公司紧紧围绕销售开展工作,力促销售上新台阶。一方面对公司的销售体系进行调整,由南京新探索和意家科技两个全资销售公司主要负责公司的销售;另一方面抓住各区域市场普遍回暖的机会,加大了对现有项目库存房源的销售力度,同时积极推出新项目。

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,进一步加大了在生态旅游、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。

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。尤其是紧紧抓住京津冀协同发展和“雄安新区”建设的历史机遇,充分发挥自身优势,加大在京津冀区域的廊坊、霸州、张家口、沧州、邯郸、天津等核心地带的投资力度,并取得积极成果,截至报告期末京津冀区域内土地储备超过900万平方米。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。

报告期内,兴城投资旗开得胜,“大地产”板块做齐做强。作为大地产板块的重要承载者,兴城投资紧紧围绕“京津冀协同发展”的国家战略,通过“以产兴城、以城带产、产城共建、城乡一体,共同发展”的先进理念,在建设运营香河、永清产业园区的基础上,通过与政府签约的方式,已在张家口蔚县、唐山、淮北、宜昌等地拓展多个园区,环京区域、黄淮海区域布局初步形成。报告期内,兴城投资共完成回款24亿元,完成计划的79%;成功实现土地供应572亩,完成计划的49%。

报告期,康旅投资首战告捷,大健康产业初具规模。作为公司产业转型的重要组成部分,康旅投资围绕“京津冀协同发展”的国家战略,已在承德御道口牧场管理区、滦平县、张家

口塞北管理区、蔚县、衡水滨湖新区等地高效布局。同时，大力推动“6+N”战略布局，在安徽九华山、河南云台山、福建省龙岩市、捷克共和国等地进行了成功布局。康旅投资继续承接“一带一路”战略，在捷克总统米洛什·泽曼的见证下，签订了《相互合作协议》，与捷克共和国南摩拉维亚州政府在帕索拉夫基市水疗娱乐中心、酒店及旅游业、房地产业、文化产业、体育娱乐业、葡萄种植及红酒业、航空及医疗健康业等多方面展开深入合作。

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45户，减少1户，其中：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
临沂商盛物业服务有限公司	新设
石家庄优山生态房地产开发有限公司	非同一控制下合并
常州荣淼商贸有限公司	新设
张家口荣峰房地产开发有限公司	新设
唐山荣益餐饮管理有限公司	新设
石家庄盛益发房地产开发有限公司	新设
安徽九华温泉开发有限公司	非同一控制下合并
嘉兴泰发茂安资产管理有限公司	新设
淮北荣盛碳谷新城建设开发有限公司	新设
张家口兴宁房地产开发有限公司	非同一控制下合并
廊坊市象和谷房地产开发有限公司	新设
邯郸市荣超贸易有限公司	新设
邢台荣盛旅游发展有限公司	新设

盘锦荣坤商贸有限公司	新设
天津荣筑房地产开发有限公司	新设
嘉兴泰发浩安资产管理有限公司	新设
嘉兴泰发轩安资产管理有限公司	新设
沧州荣益餐饮管理有限公司	新设
濮阳荣佑房地产开发有限公司	新设
浙江荣盛亿灏房地产开发有限公司	新设
天津荣臻房地产开发有限公司	新设
常州阿尔卡迪亚荣逸温情酒店有限公司	新设
石家庄荣赐商贸有限公司	新设
湖南荣坤商贸有限公司	新设
沧州市荣坤商贸有限公司	新设
河北荣盛建筑材料有限公司	新设
廊坊市荣益餐饮管理有限公司	新设
保定荣发房地产开发有限公司	新设
大厂回族自治县荣星房地产开发有限公司	新设
荣盛（唐山）城南建设开发有限公司	新设
南京盛利置业有限公司	新设
廊坊市荣信房地产经纪有限公司2	新设
兴隆县意家科技有限公司	新设
聊城市东昌府区荣发商贸有限公司	新设
廊坊市中海汤泉房地产开发有限公司	新设
西安荣盛健康旅游发展有限公司	新设
西藏新探索房地产营销有限公司	新设
宜兴荣盛亿鑫房地产开发有限公司	新设
神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司旭辉学院	新设
河北万利盛建筑劳务分包有限公司	新设
临沂市荣惠商贸有限公司	新设
荣盛（蔚县）新城开发有限公司	新设
荣盛（兴隆）旅游发展有限公司青松岭阿尔卡迪亚国际度假酒店	新设
唐山荣凯房地产开发有限公司	新设
邢台荣盛旅游发展有限公司阿尔卡迪亚国际度假酒店	新设

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。

全资子公司聊城荣盛房地产开发有限公司原持有聊城荣盛金柱房地产开发有限公司66%股权，由于聊城荣盛房地产开发有限公司已从该公司撤资，本期聊城荣盛金柱房地产开发有限公司不再纳入合并范围。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇一七年八月九日