

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2021-103 号

荣盛房地产发展股份有限公司 2021 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		
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	伍小峰	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）	34,223,501,208.39	26,153,915,429.22	30.85%
归属于上市公司股东的净利润（元）	2,532,739,464.21	2,945,640,513.24	-14.02%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	2,614,743,539.91	3,026,009,926.05	-13.59%
经营活动产生的现金流量净额（元）	1,247,235,857.44	-3,901,474,088.27	131.97%
基本每股收益（元/股）	0.58	0.68	-14.71%
稀释每股收益（元/股）	0.58	0.68	-14.71%
加权平均净资产收益率	5.12%	6.76%	下降 1.64 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）	293,553,016,417.16	288,610,872,443.43	1.71%
归属于上市公司股东的净资产（元）	49,515,299,933.08	46,339,529,092.51	6.85%

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		90,608	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
荣盛控股股份有限公司	境内非国有法人	35.65%	1,550,000,043	0	质押	917,669,999
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	-	-
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	11.43%	497,000,134	0	质押	298,557,900
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	2.37%	103,000,000	0	-	-
香港中央结算有限公司	境外法人	1.79%	77,999,724	0	-	-
荣盛创业投资有限公司	境内非国有法人	1.03%	44,646,721	0	-	-
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	质押	22,190,000
郭凤英	境内自然人	0.46%	19,918,450	0	-	-
建信基金一工商银行一陕西省信托一陕西国投 财富尊享 1 号定向投资集合资金信托计划	其他	0.39%	16,967,952	0	-	-
国泰君安证券资管一建设银行一国泰君安君得鑫两年持有期混合型集合资产管理计划	其他	0.37%	16,000,000	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、荣盛创业投资有限公司之间存在关联关系。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）	截至 2021 年 6 月 30 日，公司股东荣盛控股股份有限公司参与兴业证券股份有限公司融资融券股票数量 12,000 万股；股东荣盛建设工程有限公司参与广发证券股份有限公司融资融券股票数量 17,400 万股；股东荣盛创业投资有限公司参与中信证券股份有限公司融资融券股票数量 40,470,721 股；股东郭凤英参与中泰证券股份有限公司融资融券股票数量 19,787,550 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

报告期，公司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

报告期，公司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

报告期，公司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	80.16%	82.07%
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	1.82	1.61

三、重要事项

（一）报告期内公司所从事的主要业务、主要产品及其用途、经营模式、主要的业绩驱动因素

报告期，公司的主营业务为房地产开发与销售，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，公司已基本形成了“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，公司已基本形成了以房地产开发为主业，贯穿康旅、产业园、设计、实业、酒店、物业、商管、房地产金融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，实现公司收入和利润的持续、快速增长。

（二）报告期内公司所属行业的发展阶段以及公司所处的行业地位

2021 年上半年，房地产行业依然面临着严峻复杂的国内外环境，面对行业调控政策持续深入，融资环境持续收紧等诸多因素的叠加，公司始终贯彻落实“房住不炒”的指导思想，积极响应中央相关政策和要求，不断提升产品力与服务力，谨慎控制投资力度，积极降杠杆，加强对库存资源的销售力度，加大回款力度。2021 年上半年，公司实现签约金额 599.22 亿元、签约面积 516.71 万平方米，同比分别增长 24.26%、19.00%，完成年度签约计划的 46.09%。行业知名度、市场占有率较高，荣获上海易居房地产研究院 2021 中国房地产开发企业综合实力 TOP20、2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10 第 7 位、稳居 2021 中国房地产百强企业第 16 位。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求。

（三）宏观经济、房地产行业及公司经营的概述

1. 宏观经济运行回顾

2021 年上半年，新冠疫情总体趋缓，全球经济持续复苏，但仍具有脆弱性且不均衡。我国统筹推进疫情防控和经济社会发展工作，经济运行持续稳定恢复，经济的内生动力逐步增

强，市场主体信心不断增强。上半年，国内生产总值同比增长 12.7%，两年平均增长 5.3%。

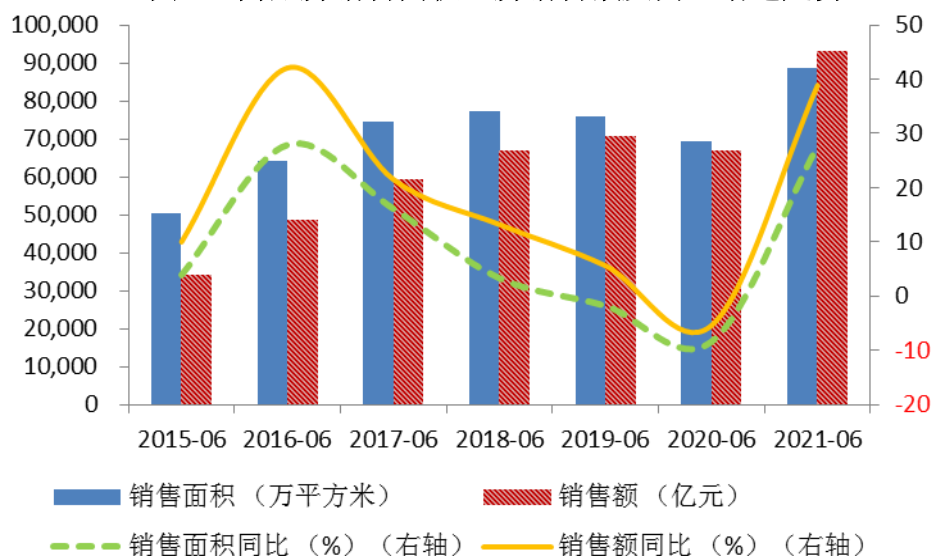
2. 房地产政策调控和市场运行回顾

2021 年上半年，房地产市场持续呈现复苏态势，商品房销售规模创出历史同期新高。中央和地方陆续出台房地产调控政策，以稳定市场预期。中央进一步加强供给侧调控，要求重点城市增加住宅用地供应，推出“两集中”政策；要求增加租赁住房供应，加大住房租赁金融支持力度；提出防止以学区房等名义炒作房价。房地产金融监管“打补丁”，加强供应链 ABS 审批，将商票纳入监管。地方政府因城施策，热点城市相继出台调控新政，包括严查资金违规流入房地产市场、建立房地联动机制、增强二手房市场调控力度等。在政策引导下，二季度末房地产市场活跃度出现回落。

(1) 全国商品房销售面积创出历史同期新高。

1-6 月，全国商品房销售面积 88,635 万平方米，同比增长 27.7%，两年平均增长 8.1%；商品房销售额 92,931 亿元，同比增长 38.9%，两年平均增长 14.7%。

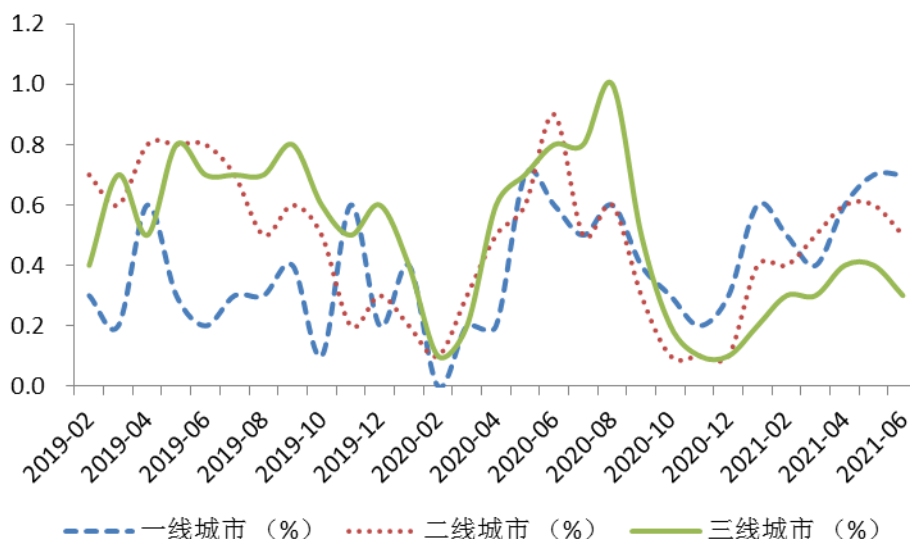
图 1：商品房销售面积、房销售额及同比增速走势



(2) 房地产开发投资增长仍具韧性。

1-6 月，全国房地产开发投资 72,179 亿元，同比增长 15%，两年平均增长 8.2%。

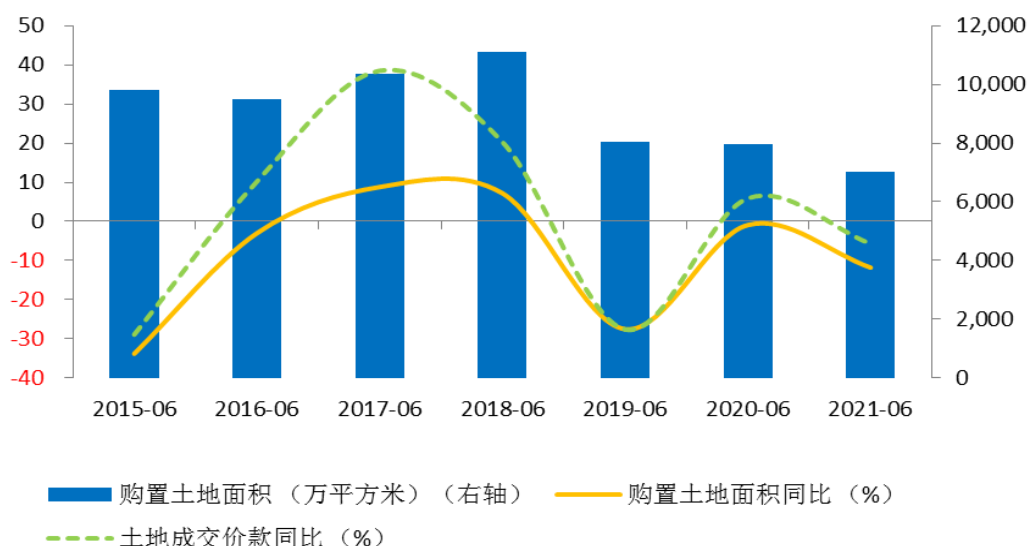
图 2：70 个大中城市新建商品住宅价格指数分类环比走势



(3) 土地市场整体供需走弱。

在“三道红线”政策的约束下，房地产开发企业购置土地的行为更加审慎，根据中国指数研究院统计，2021 年上半年，全国 300 城住宅用地推出 5.0 亿平方米，同比下降 9.5%；成交 4.2 亿平方米，同比下降 10.6%。

图 3：房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款走势



(4) 融资环境整体偏紧。

1-6 月份，房地产开发企业到位资金 102,898 亿元，两年平均增长 10%。6 月末，我国房地产贷款增速已降至 10.3%，且继续低于全部贷款增速。

图 4：全国房地产开发投资及同比增速

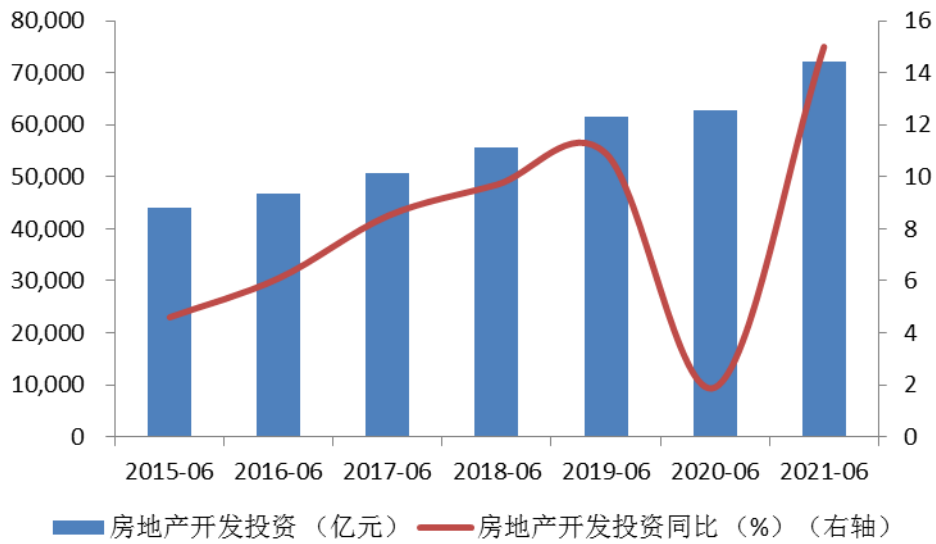
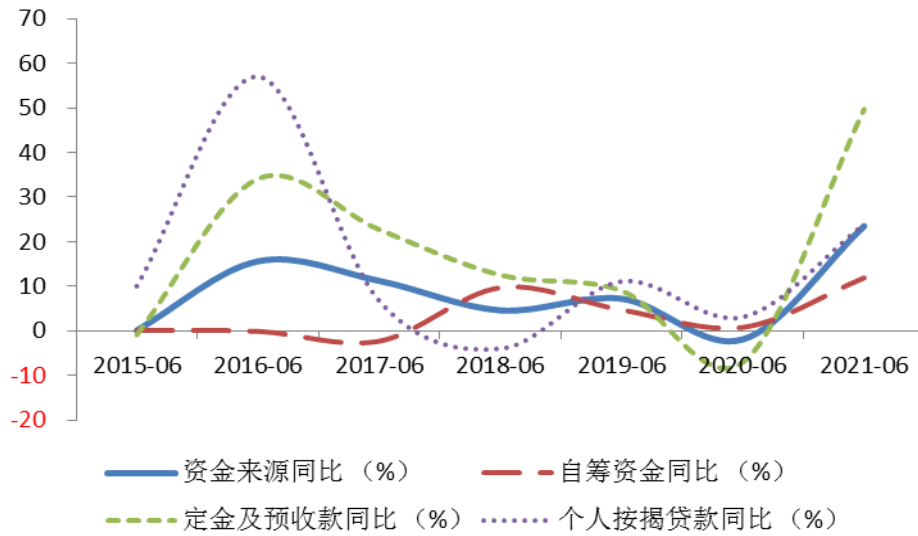


图 5：房地产开发企业资金来源及主要构成增速变化



(5) 2021 年上半年，反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”在 100.10-101.42 区间小幅波动，处于非常合适的适度景气水平。

图 6：“国房景气指数”月度走势



（四）2021年半年度公司主要经营计划完成情况

1、报告期总体经营情况总结

2021年半年度，在公司董事会的正确决策和经营团队的强力执行下，公司紧盯年度计划目标，顺应政策控风险，计划周密保节点，多措并举提品质，整体工作取得了扎实进步，综合实力再上新台阶。

（1）**开工、开盘及销售工作有序推进。**2021年年初，面对河北区域尤其是石家庄区域受疫情，公司一方面积极响应地方号召，投入到疫情防治工作中，另一方面，多方协力，积极加快销售进度和销售资金的回笼。上半年，公司签订商品房销售合同面积 516.71 万平方米，同比增长 19.00%；合同金额 599.22 亿元，同比增长 24.26%，完成年度签约计划的 46.09%。报告期，公司结转项目面积 331.54 万平方米，同比上升 56.28%；结算收入 315.78 亿元，同比上升 39.48%。

（2）**财务结构持续优化，负债率持续下降，资金状况安全、稳健。**报告期，较好的销售回款和融资，较少的购地支出（注：报告期，购地支出合计 123.40 亿元，占公司当期签约金额的 20.59%），使得公司的现金流状况得到较大改善，公司经营活动产生的现金流量净额 12.47 亿元，连续四年及一期持续为正，资金状况安全、稳健。截至 2021 年 6 月 30 日，公司资产负债率 80.16%，较期初下降 2.09 个百分点；现金短债比为 1.16；净负债率 66.50%，较期初下降 13.68 个百分点，剔除预收账款后的资产负债率为 70.81%，较期初下降 2.97 个

百分点。

(3) 土地储备结构更加合理。报告期，面对疫情冲击、融资收紧和市场下行压力，公司投拓工作审时度势、顺势而为。上半年，聚焦优势城市，维护市场地位，在杭州、徐州、芜湖、广州等土储较少的城市积极补充土地储备。报告期，公司先后在京津冀、长三角、中西部、珠三角区域的 16 个城市获得土地 28 宗，规划建筑面积 302.86 万平方米。截至报告期末，公司土地储备建筑面积 3,741.25 万平方米。

(4) 公司成长性获得投资者高度认可。报告期，公司继续保持中证 500、深港通标的股和 MSCI 明晟中国指数成分股等重要指标股的地位，荣获中国指数研究院“2021 沪深上市房地产公司投资价值 TOP10 第 8 位”。

2、报告期公司主要板块的经营情况

(1) 城市地产板块

报告期，公司城市地产板块积极调整布局重心、保签约、优管控、稳增长。上半年，面对严格的政策调控及严峻的融资环境，城市地产板块坚持以市场为导向、以客户为中心、以品质为核心竞争力，化挑战为机遇，变被动为主动，科学决策、奋力拼搏，为公司年度目标达成和稳固市场地位作出了贡献。在拓展方面，城市地产板块积极调整布局重心，加大了在长三角、珠三角的布局力度，在杭州、徐州、常州、芜湖、广州等地进行了重点布局，投资金额达 90.36 亿元，占上半年整体拿地投资金额的 73.23%；同时通过各种措施力保项目开发、销售工作有序推进，上半年实现签约面积 479.76 万平方米，签约金额 567.67 亿元，占公司上半年签约金额的 94.73%。报告期，在现有代建项目的基础上，地产板块继续进一步加大代建项目的拓展，积极强化品牌、输出管理，为公司培养新的利润增长点。

(2) 康旅板块

报告期，荣盛康旅积极履行社会责任，坚持稳定、良性发展，较好完成了半年度目标任务。工程系统紧密围绕“提质、降本”目标要求，充分发挥整合后的优势，确保各项生产工作有序推进，为营销和运营提供强有力保障。上半年开工完成率 100%，开盘完成率 113%，合同交房完成率 100%。营销系统围绕“降本、减费、提质、增效”的要求，紧抓业绩不放松，上半年实现签约面积 35.91 万平方米，签约金额 30.77 亿元。荣获 2021 年 1 月中国文旅产业

运营发展指数 TOP10 第 4 位、2021 中国文旅地产运营企业 TOP3、文旅产业运营发展指数 TOP3。同时，康旅旗下酒店产业再创佳绩，上半年实现营业收入 3.69 亿元，新签约酒店 3 家（房间 738 间），进位“中国全服务酒店规模”第 18 名，荣膺“金马奖”、“星光奖”等 7 项国家级、省级大奖。截至 2021 年 6 月 30 日，盛行天下会员规模达到 236.7 万，交易规模 6,172 万元，已经形成初具规模的盛行旅居平台。

（3）产业园板块

报告期，产业新城坚持“稳中求进”的发展思路，开启六五规划新征程，树立“深耕、外拓、创新、合作”新发展理念，推动精细化、稳健化、多元化发展。产业新城秉承“以收定支，量入为出”的投资策略，确保管理科学、资金安全、风险可控。报告期，产业新城招商规模不断扩大，优质项目纷纷落地，如固安运载火箭精密零部件研发及生产项目、固安亨利自动化控制研发及生产项目、蔚县新型墙体环保材料项目等。行业地位继续巩固，综合实力持续提升，蝉联中指院“2021 中国产业园区运营十强企业”第七位、“2021 中国产业园区运营商综合实力 TOP10”第七位，荣获中指院“中国产业新城运营商综合实力 TOP10”第八位，荣获克而瑞“全国产城发展商综合实力 TOP30”第八位。

（4）物业板块

报告期，荣万家通过自主经营、平台整合等多元形式，为业主提供“新零售、拎包入住、社区食堂、房产经纪、社区资源、社区媒体”等全生活服务链产品，有效地拓宽了增值服务的边界，形成了更为丰富多元的发展模式。客户满意度超行业均值，荣获百强企业排名 TOP17、品牌价值百强 TOP14、华北品牌企业 20 强 TOP5、上市公司 20 强 TOP17。2021 年 1 月 15 日，荣万家正式在香港主板敲钟上市，股票代码：02146HK，发行价格 13.46 港元/股，募集资金 12.65 亿港元。

（5）其他板块

报告期，设计公司紧跟市场形势，创新能力、服务意识、产品品质进一步提升，完成产值 4.11 亿元，半年度目标圆满完成。在产品研发、技术创新上取得了良好成绩，泽信旭园一期项目（通辽）被认定为 2021 年河北省工程勘察设计项目三等成果，芜湖荣盛华府一期项目被认定为 2021 年河北省工程勘察设计项目二等成果。

报告期，实业公司坚持秉承“质量的领头羊、进度的急先锋、成本的定盘星”理念，优化组织管理，推广“四新”技术应用，以技术手段提升质量细节，所施项目全部按照星评标准管控，48个项目全部按照计划高质量交房，完成产值15.33亿元、实现营业收入15.14亿元。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇二一年八月十八日