证券代码:002146　证券简称:荣盛发展　公告编号:2021-046

荣盛房地产发展股份有限公司

【2020】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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

李松海世计意见提示

□ 适用 V 不适用

董事会对议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

V 适用 □ 不适用

是否以公积金转增股本

□ 是 V 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为:以4,348,163,851股为基数,向全体股东每10股派发现金股息350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 V 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释云道81号	河北省廊坊市经济技术开发区释云道81号	
电话	0316-5909988	0316-5909988	
电子信箱	dongmichu@risesun.cn	dongmichu@risesun.cn	

2.报告期主要证券或产品简介

(1)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、三角群”的战略格局。

近年以来,公司持续以面向消费群体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”、绿色新型生活方式。

践行“五有”时期的不懈努力,公司已基本形成了以房地产开发为主业,贯穿旅旅、产业园、设计、实业、酒店、物业、商贸、幼儿园、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。

报告期内,公司始终贯彻落实“房住不炒”的指导思想,不断提升产品质量与品牌价值,严格控制单地成本,适度增加土地储备,以实现规模与利润的平衡增长。

(2)报告期内公司所属行业的发展的投以及公司所处的行业地位

2020年,房地产行业依然面临着严峻复杂的国内外环境,一方面是新冠疫情带来的严重冲击,另一方面是主管部门新的行业管理政策,即针对资金需求端企业的“三线四档两规”和针对资金供给端银行的“两道红线”,再次表明了中央对房产行业去杠杆的决心。

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,公司积极应对了,持续跟踪、研究并响应国家相关政策和要求,深入研究宏观经济趋势和行业变革方向,以完善区域战略布局,持续提升经营质量,规避区域性政策风险为工作重点,进一步完善、调整相关架构,推进经营转型变现和经营效率更高的大运营体系建设,在日趋激烈的行业竞争中稳步前行。2020全年,公司全年完成签约金额1,270.97亿元,完成年度签约计划的105.04%。行业知名度、市场占有率进一步提高,获评中国房地产行业综合运营效率TOP10第6名,稳居中国房地产行业企业第16位。

3.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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 V 否

	2020年	2019年	本年比上年增减	2018年
营业收入(元)	71,511,321,744.91	70,911,900,243.97	0.85%	56,367,617,007.72
归属于上市公司股东的净利润(元)	7,501,462,152.04	9,120,373,466.99	-17.75%	7,564,606,515.44
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	7,494,043,901.95	9,042,513,861.10	-17.12%	7,336,942,684.15
经营活动产生的现金流量净额(元)	1,366,658,579.93	2,119,738,883.90	-35.53%	17,511,658,542.06
基本每股收益(元/股)	1.73	2.10	-17.62%	1.74
稀释每股收益(元/股)	1.73	2.10	-17.62%	1.74
加权平均净资产收益率	15.97%	21.88%	下降5.91个百分点	24.89%
	2020年末	2019年末	本年末比上年末增减	2018年末
总资产(元)	288,610,872,443.43	254,594,727,514.24	13.36%	227,762,385,485.75
归属于上市公司股东的净资产(元)	46,339,529,092.51	40,887,622,226.43	13.33%	33,584,401,827.24

(2)分季度主要会计数据

单位:元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,207,666,946.81	17,946,248,482.41	17,507,613,876.94	27,849,792,438.75
归属于上市公司股东的净利润	881,960,135.56	2,063,680,377.68	1,458,888,380.18	3,096,933,259.62
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	824,901,340.14	2,201,108,589.91	1,351,970,715.02	3,116,063,260.88
经营活动产生的现金流量净额	-4,917,614,717.08	1,016,140,629.81	-3,715,162,243.07	8,983,234,911.17

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 V 否

4.股东及股权情况

(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	94,595	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	87,044	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	35.65%	1,550,000,043	0	质押	1,097,190,000
联想明	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	185,000,000
荣盛建设-招商证券-19荣盛E3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	1.96%	84,652,760	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	–	–
全国社保基金四零三组合	其他	0.59%	25,733,969	0	–	–
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	–	–
郭凤英	境内自然人	0.46%	19,918,450	0	–	–
建信基金-工商银行-陕西省信托-聚国投-财富尊享1号定向投资集合资金信托计划	其他	0.39%	16,907,952	0	–	–

上述股东关联关系或一致行动的说明

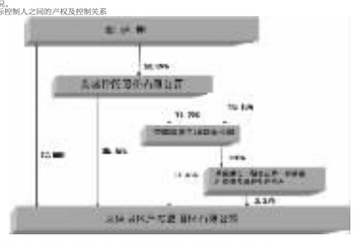
	荣盛控股、荣盛建设、联想明之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系,也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	截至2020年底,公司股东荣盛控股股份有限公司融资融券股票数量12,000万股;股东荣盛建设参与广发证券股份有限公司融资融券股票数量17,400万股;股东郭凤英参与中泰证券股份有限公司融资融券股票数量19,787,560股。

(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 V 不适用

公司股东断无优先股股东持股情况。

(3)公司控股股东或最终公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5.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:否

三、经营情况讨论与分析

1.报告期经营情况简介

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

(1)宏观经济与行业情况

2020年,再方主要经济体出现二战后最严重的衰退,近全球化情绪继续蔓延。面对新冠肆虐疫情严重冲击和复杂严峻的国内外环境,党和政府统筹推进疫情的控和经济社会发展,推动生产生活秩序快速恢复,我国国民经济呈现稳定恢复态势,展现出中国经济的强大韧性和抗冲击能力。2020年,国内生产总值突破百万亿元,同比增长2.3%,是全球唯一实现经济正增长的主要经济体,占世界经济的比重超过17%,成为推动全球经济复苏的主要力量。

②房地产政策调控和市场运行环境

2020年,中央继续坚持“房住不炒,因城施策”的政策主基调,但全球更长的货币环境影响,在抵不动产在内的资产价格升值预期加大,为遏制房地产金融化趋势,下半年房地产金融政策调控进一步收紧,中国人民银行会同住建部出台了针对房地产开发企业财务监管的指导意见,在12家房企开展“三线四档两规模”的资金监测和融资管理测试点,给房业银行的房地产贷款设置“两条红线”、土地管理制度改革稳步推进,国务院下放土地审批权,探索利用存量建设用地进行开发建设的市场化机制,热点城市调控持续升级,严查经营性贷款等资金违规进入房地产市场,期间涉及“炒房”最群,加强租赁市场监管,严控高房价上涨,起会涉等市场监管,力保市场稳育向好。

2020年初房地产市场受新冠疫情影响,出现短期大幅调整,随后快速反弹并持续复苏,全年新房销售面积和金额均创出历史新高。

a.商品房销售面积创历史新高,市场分化加剧

2020年,房地产市场销售面积和销售额双双创出历史新高,商品房销售面积176,086万平方米,同比增长26%,商品房销售金额17.3,613亿元,同比增长67%,全国商品住宅销售面积同比增长32%,销售额同比增长108%,百城二手住宅价格继续冲有涨,平均涨幅在3%左右,市场结续分化态势,长三角和珠三角地区市场复苏领先全国;一线城市住宅价格涨幅明显高于二、三线城市,南方城市的房地产市场强于北方城市。

图1:商品房销售面积、房销售额及同比增速走势

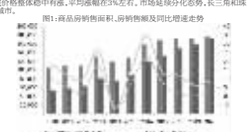
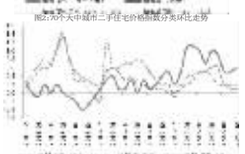


图2:70个大中城市二、三线住价格涨跌分类环比走势



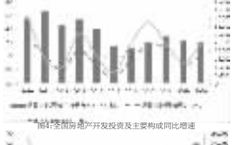
b.土地市场趋中有降,房地产开发投资保持较强韧性

2020年,土地市场在经历快速反弹后整体回落,土地购置面积同比减少,特别是下半年,在融资新政的束下,企业购置土地的积极性持续回落,全年房地产开发企业土地购置面积25,536万平方米,同比下降11%;土地成交价款17,289亿元,同比增长17.4%。

2020年,全国房地产开发投资141,443亿元,同比增长7%,其中,住宅投资104,446亿元,增长7.6%。

图3:房地产开发企业土地购置面积及土地成交价款走势

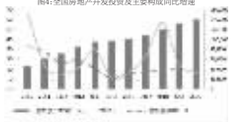
图4:不同房地产开发投资及主要构成同比增速



c.房地产融资环境整体趋紧,房地产贷款增速持续下降

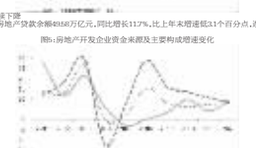
2020年,房地产行业融资环境整体趋紧,人民币房地产贷款余额4倍万亿元,同比增长117%,比上年末增速低11个百分点,连续28个月回落;全年增加5.17万亿元,占同期各项贷款增量的26.1%,比上年全年不足7个百分点。

图5:房地产开发企业资金来源及主要构成增速变化



d.2020年,受疫情影响,反映全国房地产行业景气状况的“国房景气指数”在3月下降至97.44,待国内疫情稳定,房企陆续复工复产后,“国房景气指数”从4月开始持续爬升,12月至100.56,恢复到非常合适的适度景气水平。

图6:“国房景气指数”月度走势



(2)2020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

2020年度,在公司董事会的正确决策和经营团队的强力执行下,公司顺利年度计划目标,顺应政策控风险,让时间带保节点,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。

a.全面全服疫情影响,开工、开盘及销售工作有序推进,2020年初,突如其来的“新冠”疫情对整个房地产行业造成了巨大的影响,一方面,公司采取响应国家号召,投入到疫情防的工作中;另一方面,多方协力,通过各种措施力保项目开发,销售的有序推进,全年实现,公司总共新开工面积3,117万平方米,完成开工计划的104.12%;实现竣工1,086万平方米,完成年初竣工计划的78.42%。报告期,结转项目面积600.81万平方米,同比下降16.98%;结算收入约276亿元,同比下降2.10%。

b.年度签约任务完成情况良好,报告期,公司签订商品房销售合同面积1,174.6万平方米,同比增长66.96%;合同金额1,270.97亿元,同比增长10.11%,完成年度签约计划的105.04%。

c.财务结构持续优化,负债率持续下降,报告期,较好的销售回款和融资,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12亿元,在2017年至今持续第四年为正。截至2020年12月31日,公司资产负债率227%,较期初下降0.32个百分点;现金短债比为1.23,较期初增长0.36;净负债率80.11%,剔除预收账款后的资产负债率为72.78%。

d.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,整个市场地位,在石家庄、唐山、蚌埠、廊坊、沧州、郑州等十城较少的城市积极补充,高效建设,高效销售,严控高房价上涨,提高新项目的利润安全边际。报告期,公司共新在拍获置,长三角、京津冀区域空间第一城市获得土地权宗,规划建筑面积7145万平方米。截至报告期末,公司土地储备建筑面积3,835.98万平方米。

e.公司城市性质评级持续提升,报告期,公司继续保持评级AA级的最高级别,获得国际评级机构MSCI明规中国房地产行业第一梯队的地位,在“第11届中国上市公司投资者关系天马奖”评选中,荣获“最佳投资者关系公司奖”、“中小板最佳董事会奖”两大荣奖。

②报告期公司各板块的经营情况

a.城市地产板块

报告期,公司城市地产板块系规复了、复产、保苏的、优势的。报告期,面对严重的疫情影响,严格的政策调控及严峻的融资环境,城市地产板块较持以市场为导向,以客户为中心,以品质为核心设争力,化挑战为机遇,发展动力主动、科学决策,多方拼搏,为公司年度目标达成或超出市场地位作出了贡献。在生产管理方面,和规复了、优化项目进程,努力解决周转工期,“14苏州”和“100天开工、200天开盘”节点达成率分别达到42.5%、66%,同比大幅提高。长沙昆明湖项目、廊坊新都梁盛悦府一期获得行业最高奖项一广厦奖,各类项目获得省、市奖项28个,产品获行业认可。

b.旗舰板块

报告期,荣盛旗舰积极履行社会责任,坚持稳定、良性发展,较好完成了年度目标任务。工程方面及时商收,开工、开盘、交房完成率均达到100%;营销再创佳绩,承德、野三坡、黄山、秦皇岛等公司多项目开盘,承德锦绣观澜项目“4.27”节点全部提前达成,期内销售额“4.5”节点全部达成。全年实现营业额172亿元,收入第32位的元,实现2020年中国年度影响力房地发展第40位。旗旗旗下酒店产业逐步向上,高效来回提高旅游消费,7月和国庆期间,6月和“五一”节日期间,旗旗旗旗各项指标了相关期,7月份全,全年实现营业收入6.03亿元