

1.重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。
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		
联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	陈尚海	姓名	
电话	0116-5909688	电话	0116-5909688
传真	0116-5908567	电话	0116-5908567
电子邮箱	zhengjia.huf@reson.cn		

2.主要财务数据和分配变化

(1)主要财务数据
公司报告期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
单位:元

	2014年	2013年	本年比上年增减	2012年
营业收入(元)	23,118,965,572.22	19,170,775,359.91	20.59%	13,415,365,897.65
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,231,977,600.81	2,906,363,563.11	11.20%	2,140,136,235.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	3,225,549,214.25	2,886,479,452.94	11.75%	2,123,389,609.93
经营活动产生的现金流量净额(元)	-1,660,813,566.12	-4,736,187,064.23	64.93%	-1,202,731,785.92
基本每股收益(元/股)	1.71	1.55	10.32%	1.15
稀释每股收益(元/股)	1.70	1.54	10.39%	1.13
加权平均净资产收益率	26.08%	30.51%	-4.43%	29.89%
	2014年末	2013年末	本年末比上年末增减	2012年末
总资产(元)	75,792,173,016.64	59,405,450,908.18	27.58%	40,482,887,005.56
归属于上市公司股东的净资产(元)	13,887,703,904.64	10,958,727,319.58	26.73%	8,171,636,047.08

(2)前10名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	35,133	年度报告披露前末5个交易日末普通股股东总数	41,535
-------------	--------	-----------------------	--------

前10名普通股股东持股情况					
股东名称	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	股份状态	数量
荣盛建设股份有限公司	境内非国有法人	38.36%	75,900,028	0	质押 706,790,000
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	17.70%	300,000,067	0	质押 280,000,000
秋润	境内自然人	14.54%	277,000,000	207,750,000	质押 160,000,000
新華人壽保險股份有限公司-分紅-个人人民币-410022	其他	0.77%	14,734,972	0	
上海浦东发展银行股份有限公司-广发小盘成长股票证券投资基金	其他	0.68%	13,029,541		
中国建设银行-华夏中证500指数增强基金	其他	0.66%	12,619,887		
中国建设银行-华安中证500指数增强基金	境内自然人	0.59%	11,333,000	8,499,750	
中国农业银行-长城内需增长开放式证券投资基金	其他	0.42%	8,060,747	0	
润山	境内自然人	0.40%	7,598,240	5,698,680	质押 7,564,000
中国建设银行-华安中证500指数增强基金	其他	0.35%	6,599,756	0	

荣盛建设、荣盛发展、秋润之间存在关联关系,中国农业银行-长城内需增长开放式证券投资基金与中国农业银行-华夏中证500指数增强基金存在关联关系,荣盛建设工程有限公司与其他股东之间是否存在上市公司关联方关系或关联交易管理方法中规定的一致行动人,以上事项请参见本报告第四节(如适用)



3.管理讨论与分析

2014年,世界经济艰难复苏,主要经济体除美国外均增长缓慢,而中国经济在经济增速换挡期,结构调整阵痛期,前期刺激政策消化期“三期叠加”背景下,经济运行仍面临较大压力,“稳增长”的政策基调后,各地方政府陆续出台了稳增长政策,出台了包括降准、降息政策,鼓励住房消费政策,出台了限购、限售、限贷、房贷利率调整等在内的支持政策。

房地产行业的外部政策环境明显改善,稳增长政策对房地产行业起到了“定向刺激”的政策效应后,各地方政府陆续出台了稳增长政策,出台了包括降准、降息政策,鼓励住房消费政策,出台了限购、限售、限贷、房贷利率调整等在内的支持政策。

荣盛房地产发展股份有限公司

证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:2015-035

2014年度报告摘要

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度业绩预告低或高于20%以上的差异原因
□适用 √不适用
三、核心竞争力分析
公司自成立以来从事房地产开发业务以来,公司以企业文化为基础,以市场化运作作为依托,结合公司特点及市场布局不断优化并完善自身的运营优势,经过多年的用心打造,逐步确立了具有荣盛特色的核心竞争力。

(1)公司独特的市场定位
通过多年的努力,公司建立了自身独特的市场定位:立足于京津冀环渤海地区及长三角区域有发展潜力的中等城市,稳步发展辐射力广的一线城市,有选择地开发发展较快的小城市;将中等城市作为创新的中心和谋求发展,连接大城市与小城市的桥梁;将大城市作为大影响、展示实力,提升技术与管理水平的平台;将小城市作为传统理念、控制风险,拓展企业发展空间,降低经营风险,一体化经营加速,公司将进一步加大对区域市场的投入。

(2)公司品牌营销商品住宅为主,在品牌项目在区域品牌化优势
公司以品牌营销和快速改善型需求的中端商品住宅为主等产品,多年来,公司致力于通过提供高性价比的产品,为项目所在地居民营造“自然、健康、舒适”、“资源、品牌”的生活方式,满足现实及潜在消费需求,为公司在“志与事同成”、个性化、产品品牌、园林绿化、物业服务与地产开发业务的基础上,建立全方位竞争优势,打造了具有荣盛特色的“荣盛、健康”高性价比产品,在各项品牌项目上,支持品牌住宅产品品牌化,目前,公司在主要项目城市如杭州、蚌埠、南京、合肥、邯郸、武汉等地的市场品牌影响力,市场占有率均位居前列,具有较强的市场影响力,公司销售的住宅产品中,以满足刚需性和首次需求的中、小户普通商品房占绝对地位,2013年、2014年,140平方米以下户型套数占比分别达到96.75%、94.38%。

(3)较优的存货周转和较好的费用控制水平
多年来,公司以品牌化、低成本特点为市场所熟知,获得了投资者的高度认可;公司合理安排项目前期各项支出,快速实现开工,并通过一些非常规的生产管理经验和完善的流程,严格控制主要生产成本,缩短项目开发周期,使得项目的投资过程可控、安全、合规,为客户提供优质、秉承“诚信、不骗”的原则,快速去化,实现了较好的周转效率。此外,作为一家具有较强工程实力的企业,公司已经建立了有效的费用预算、跟踪、控制流程和标准,无论是管理费用还是销售费用均控制在合理水平,公司期间费用控制长期保持了行业的领先水平。

(4)土地储备充足,前期,公司紧密抓住有利时机,通过股权投资、招拍挂等多种方式,先后在多个城市获得土地71宗,规划总建筑面积216.6万平方米,截至报告期末,公司土地储备建筑面积1,975.4万平方米。
(5)公司目前现金储备充裕
公司房地产开发业务已拓展到湖北、江苏、安徽、山东、湖南、湖北、浙江、广东、四川、内蒙古等9个省、1个自治区2021个城市,涉及地幅面积1000余处,2014年,山东、湖南、湖北、浙江、安徽、辽宁等地的营业收入均有较大幅度的增长,使得公司对区域的风险抵御能力显著下降,平滑了区域市场景气度可能给整个公司经营带来的风险,也为市场向好时公司营业收入的快速成长提供了条件。

(6)企业已建成或以房地产开发为主业,贯穿设计、采购、施工、物业、商业、房地产、旅游、金融、休闲度假等业务为一体的全方位、综合性的全产业链,通过主、辅业的协同发展,实现公司、品牌的发展,实现公司、品牌的发展。

4.公司未来发展展望
1.公司房地产行业发展趋势及市场竞争格局
2015年,世界经济增速将继续放缓,据世界银行2015年1月份预测,汇丰汇率和IMR权重显示,2015年世界经济将增长3.0%,增速比上年加快0.4个百分点,2015年中国宏观经济下行的压力仍较大,政府工作报告设定的GDP增速为7%左右,较2014年实际增速的有小幅下降。

对房地产行业而言,2015年仍然是困难和希望并存的一年,一方面,房地产市场自2013年以来的调整仍在继续,销售增长的压力依然,另一方面,中央和地方政府的行业生态发生了质的飞跃,李克强总理在政府工作报告中称“稳定住房消费;坚持分类指导,因地施策,落实地方政府主体责任,支持居民自住和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展”,而言之,政府对于房地产的政策从儿时的“限购”、“限贷”、“限售”、“限涨”、“限售”这个政策体系以超常规的配套政策,如存量房流转税费、新城镇化战略、推进住房货币化、推进住房金融改革、信贷政策优化、以及自2014年以来的两次降息等措施,对于行业发展的困境,实行行业复苏有着积极的意义。

公司为,在多种因素的共同作用下,2015年房地产行业也将和中国宏观经济一起步入“新常态”,呈现出行业整体投资、销售增速下降,调控仍趋严格,行业公司及区域市场分化加剧,转换和增加附加值等现象,行业运行质量和效益并行的新发展模式,这也对公司提出了新的、更高的要求。

2.2015年度公司发展展望、年度业务计划
(1)公司发展战略
2015年是公司实现“五规划”目标具有决定性意义的关键一年,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,抢抓“五大规划”战略机遇,以项目为龙头,做优项目建设和精品管理,优化土地储备,优化运行机制,提高人员效力,提升组织能力,聚力同心,精诚协作,确保经营计划确定的各项目标实现,提高公司核心竞争力,为塑造“品牌文化引领者”实现全国性知名地产公司的战略目标打下坚实的基础。

(2)2015年度重点工作
(单位:万平方米)

序号	项目名称	2015年计划开工面积	2015年计划竣工面积
1	湖北黄石项目	64.86	53.05
2	江西吉安项目	6.92	18.12
3	湖南衡阳项目	0.54	-
4	江西宜春项目	9.26	-
5	安徽宣城项目	4.24	12.51
6	湖北黄石项目	0.7	-
7	江西上饶项目	15.1	-
8	湖南衡阳项目	-	8.93
9	安徽宣城项目	-	4.98
10	湖南衡阳项目	-	8.51
11	江苏常州项目	64.56	30.09
12	江西上饶项目	10.62	21.54
13	安徽宣城项目	12.6	-
14	湖南衡阳项目	21.34	-
15	江西上饶项目	-	9.45
16	湖南衡阳项目	-	15.66
17	湖南衡阳项目	36.95	24.55
18	安徽宣城项目	29.68	-
19	湖南衡阳项目	-	24.55
20	安徽宣城项目	25.37	47.67
21	湖南衡阳项目	16.32	11.29
22	江西上饶项目	2.99	9.32
23	湖南衡阳项目	5.96	22.96
24	安徽宣城项目	-	4.1
25	湖南衡阳项目	17.5	3.93
26	安徽宣城项目	17.5	-
27	湖南衡阳项目	-	3.93
28	安徽宣城项目	1.9	-
29	湖南衡阳项目	1.9	-
30	安徽宣城项目	53.28	46.71
31	湖南衡阳项目	50.48	21.1
32	安徽宣城项目	29	12.8
33	湖南衡阳项目	29	5.15
34	安徽宣城项目	30	5.15
35	湖南衡阳项目	31	5.15
36	安徽宣城项目	31	5.15
37	湖南衡阳项目	31	5.15
38	安徽宣城项目	31	5.15
39	湖南衡阳项目	31	5.15
40	安徽宣城项目	31	5.15
41	湖南衡阳项目	31	5.15
42	安徽宣城项目	31	5.15
43	湖南衡阳项目	31	5.15
44	安徽宣城项目	31	5.15
45	湖南衡阳项目	31	5.15
46	安徽宣城项目	31	5.15
47	湖南衡阳项目	31	5.15
48	安徽宣城项目	31	5.15
49	湖南衡阳项目	31	5.15
50	安徽宣城项目	31	5.15
51	湖南衡阳项目	31	5.15
52	安徽宣城项目	31	5.15
53	湖南衡阳项目	31	5.15
54	安徽宣城项目	31	5.15
55	湖南衡阳项目	31	5.15
56	安徽宣城项目	31	5.15
57	湖南衡阳项目	31	5.15
58	安徽宣城项目	31	5.15
59	湖南衡阳项目	31	5.15
60	安徽宣城项目	31	5.15
61	湖南衡阳项目	31	5.15
62	安徽宣城项目	31	5.15
63	湖南衡阳项目	31	5.15
64	安徽宣城项目	31	5.15
65	湖南衡阳项目	31	5.15
66	安徽宣城项目	31	5.15
67	湖南衡阳项目	31	5.15
68	安徽宣城项目	31	5.15
69	湖南衡阳项目	31	5.15
70	安徽宣城项目	31	5.15
71	湖南衡阳项目	31	5.15
72	安徽宣城项目	31	5.15
73	湖南衡阳项目	31	5.15
74	安徽宣城项目	31	5.15
75	湖南衡阳项目	31	5.15
76	安徽宣城项目	31	5.15
77	湖南衡阳项目	31	5.15
78	安徽宣城项目	31	5.15
79	湖南衡阳项目	31	5.15
80	安徽宣城项目	31	5.15
81	湖南衡阳项目	31	5.15
82	安徽宣城项目	31	5.15
83	湖南衡阳项目	31	5.15
84	安徽宣城项目	31	5.15
85	湖南衡阳项目	31	5.15
86	安徽宣城项目	31	5.15
87	湖南衡阳项目	31	5.15
88	安徽宣城项目	31	5.15
89	湖南衡阳项目	31	5.15
90	安徽宣城项目	31	5.15
91	湖南衡阳项目	31	5.15
92	安徽宣城项目	31	5.15
93	湖南衡阳项目	31	5.15
94	安徽宣城项目	31	5.15
95	湖南衡阳项目	31	5.15
96	安徽宣城项目	31	5.15
97	湖南衡阳项目	31	5.15
98	安徽宣城项目	31	5.15
99	湖南衡阳项目	31	5.15
100	安徽宣城项目	31	5.15

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)公司目前针对公司现有项目,如未来有新项目取得,公司将及时调整上述计划并予以公告。

(4)公司新业务模式的打造,2015年通过收购荣盛岛项目入旅游地产后,2014年初公司又通过与湖北神农架区政府、荆门市黄州区政府、保康文化旅游局合作,共同开发神农架旅游地产项目,标志公司在住宅地产之外业务模式创新的开始,2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,进入上述区域的旅游度假地产项目,建立新的管理模式,提升当地土地价值,为公司开拓新的利润增长点。
2014年,公司通过收购湖北神农架项目,标志公司在住宅地产之外业务模式创新的开始,2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,建立新的管理模式,提升当地土地价值,为公司开拓新的利润增长点。

2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,标志公司在住宅地产之外业务模式创新的开始,2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,建立新的管理模式,提升当地土地价值,为公司开拓新的利润增长点。

2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,标志公司在住宅地产之外业务模式创新的开始,2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,建立新的管理模式,提升当地土地价值,为公司开拓新的利润增长点。

2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,标志公司在住宅地产之外业务模式创新的开始,2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,建立新的管理模式,提升当地土地价值,为公司开拓新的利润增长点。

2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,标志公司在住宅地产之外业务模式创新的开始,2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,建立新的管理模式,提升当地土地价值,为公司开拓新的利润增长点。

2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,标志公司在住宅地产之外业务模式创新的开始,2015年,公司将通过收购湖北神农架项目,建立新的管理模式,提升当地土地价值,为公司开拓新的利润增长点