

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2025-026 号

## 荣盛房地产发展股份有限公司 2024 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。

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

北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）为公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，公司董事会、监事会、董事会审计监督委员会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会审议的报告期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	梁涵	
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	zhengquanbu2146@163.com	zhengquanbu2146@163.com	

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### (一) 公司所从事的主要业务

报告期，公司的主营业务为房地产开发与销售，公司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。同时，公司布局了康旅、物业、产业新城等与房地产开发相关的多个板块。

#### (二) 2024 年度公司主要经营情况

##### 1、报告期总体经营情况总结

在政府和专班的领导和支持下，公司各大区、各板块坚持“四保一守”的方针，即“保运营、保平衡、保交付、保货值、守底线”，以现金流为主线，以项目为中心，精心安排、扎实工作，各项工作取得了较大进步，债务规模下降，债务结构优化，守住了不发生重大风险的底线。

报告期，公司持续提升经营质量，尤其增强酒店、商管等轻资产运营能力，提前布局，努力夯实和开拓非房新业务，为公司升级转型打下坚实基础。

报告期，公司进行了管理层换届，领导班子得到了更新和加强，组织机构得到了优化，区域整合稳步推进。在全行业面临巨大压力时，长期陪伴公司成长的核心团队体现出了高度的忠诚与担当。

## 2、报告期公司各板块的经营情况

### (1) 地产板块

报告期，地产板块坚持以“现金流和净资产”为主线，围绕“三级平衡”的整体要求，在资产和负债两端齐发力，保交楼成果突出，去库存卓有成效，各项工作取得一定成绩。

“保交楼”成绩突出。“保交楼”，对于房企来说不仅是一份信用承诺，更是沉甸甸的社会责任。公司坚持以此为首要任务，量质兼重，严守质量底线，严控施工环节。公司在行业逆境中始终贯彻用户至上理念，报告期各项目交付客户平均满意度高于 90%。

“保运营”健康平稳。报告期，公司以项目为中心，推进一项目一政策，及时跟踪，动态调整，达到较好效果，未出现重大负面社会舆情。公司用水滴石穿、绳锯木断的精神解决一个又一个难题，积极化解债务，使得公司债务结构得到了优化。

坚持现金流为主线，增效减费。报告期，公司在资产和负债两端齐发力，做好资金流入、流出的增减工作。在资金流入方面，营销系统抓节奏、去库存，取得了较好成绩；另外，公司积极盘活闲置资产，努力实现颗粒归仓。在资金流出方面，公司提高资金的使用效能，减少一切不必要支出，过苦日子、紧日子。

### (2) 康旅板块

报告期，康旅板块秉持大荣盛格局，坚守使命，努力开辟新赛道，为转型升级夯实基础。

康旅板块持续提升经营水平并优化结构。报告期内新增消费类业态 53 个，并通过与客户充分互动，场景类新零售业务同比提升 39%；节日类统销新零售通过匹配主力消费人群需求，优化产品结构，增加网红款产品进行推广，销售规模及利润率稳中有升；为提升转化复购率，全面落实“小盛官方微信”，更好地服务客户；通过深化“盛行天下”会员模式，优化新媒体营销矩阵，强化文旅 IP 与场景化运营，推动业绩结构调优与成本效率提升。

报告期，康旅酒店运营以“内容+文化+场景组合”为核心策略，提炼自有文旅运营新模式，成功塑造“一店一特色、一店一视界”的独特品牌形象。北戴河健康谷荣逸、塞罕坝阿尔卡迪亚、九华山阿尔卡迪亚等通过深度挖掘当地文化资源，打造差异化体验场景，实现品牌价值与经营效益的双提升。

### (3) 物业板块

荣万家作为全国性战略服务网络的综合性物业管理服务提供商，秉承以客户为中心的服务理念和“成就生活之美”的企业使命，提高服务质量，树立优质品牌形象，贯彻“致诚、致暖、致远”的价值观，以成为服务理念超前、百姓生命全周期、社区服务全链条，贴心的、有温度的、值得信赖的、受百姓欢迎的优质生活服务商为目标而努力。

报告期，荣万家物业管理服务质量持续提升，管理面积规模持续高质量增长，业态持续扩展；社区服务持续提升服务品质，提供高质量物业服务产品；商企服务不断拓展范围，服务多重业务类型。

报告期，荣万家获得诸多荣誉：“2024 中国物业服务综合实力百强企业第 14 名”、“2024 中国住宅物业服务企业 TOP20”、“2024 中国物业增值服务运营领军企业”、“2024 中国物业服务企业华北 30 强”、“2024 中国物业服务满意度领先企业”、“2024 中国智慧社区服务领先企业”等多项荣誉。

#### **(4) 产业新城板块**

报告期，产业新城公司结合园区实际，采取多元策略，做好“增资产、降负债”两条主线工作：一是资产盘活与债权清收并举，灵活匹配模式，聚焦回款目标；二是立足融资增强合作方履约能力，促进资金回款周转，并加强资金统筹管控，发挥资金最大效益；三是持续降费增效，强化管理，提高效能。

#### **(5) 其他板块**

报告期，商管公司贯彻“提升价值、适应新形势、创造新能量”的公司定位，在挑战中争取尺寸之功，克服重重困难，全力破解困局；同时积极筹备开拓业务，为轻资产运营做好准备。

报告期，设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一，促开拓提效能，研发落地第四代住宅，适应市场新常态；第二，稳定业务来源，拓宽区域与渠道，建立新平衡；第三，创新产品与服务，实现新发展；第四，协同整合，管理提效，增强新形势下团队战斗力。

报告期，实业公司将“保交楼、保运营、保稳定”放在首位，严控质量、严控交付节点，做好主业支撑；在保交楼方面，交付比例 100%；在保运营、保稳定方面，实业公司充分利用有限资金，保证公司及项目的正常运转。

商管、设计、实业板块秉持大荣盛格局，夯实基础，积极开拓，努力开辟新赛道，为转型升级打好基础。

### 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 否

单位：元

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末增减	2022 年末
总资产	161,762,218,191.12	205,857,400,571.34	-21.42%	249,651,367,255.10
归属于上市公司股东的净资产	14,855,105,924.98	23,591,241,153.18	-37.03%	23,290,771,489.77
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	38,009,452,976.87	58,960,078,527.35	-35.53%	31,892,297,350.73
归属于上市公司股东的净利润	-8,443,756,752.13	385,019,315.14	-2,293.07%	-16,307,008,247.67
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,049,806,783.58	319,170,239.55	-2,622.10%	-15,961,134,464.49
经营活动产生的现金流量净额	-1,695,986,420.91	-1,482,614,272.91	-14.39%	2,251,699,541.30
基本每股收益（元/股）	-1.94	0.09	-2,255.56%	-3.75
稀释每股收益（元/股）	-1.94	0.09	-2,255.56%	-3.75
加权平均净资产收益率	-43.92%	1.63%	-45.55%	-69.37%

#### (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	11,113,596,446.21	8,634,869,645.03	9,092,769,071.84	9,168,217,813.79
归属于上市公司股东的净利润	51,264,986.45	-367,856,084.61	-1,108,266,109.96	-7,018,899,544.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	51,260,191.16	-99,308,283.04	-1,121,185,912.85	-6,880,572,778.85
经营活动产生的现金流量净额	-426,720,888.92	-306,382,382.89	-436,130,732.92	-526,752,416.18

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

#### 4、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	144,404	年度报告披露 日前一个月末 普通股股东总 数	141,955	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（不含通过转融通出借股份）							
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	境内非国有法人	17.32%	753,126,474	0	质押 冻结	598,748,076 643,016,174	
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	质押	560,000,000	
荣盛建设	境内非国有法人	8.21%	357,065,506	0	质押 冻结 标记	320,666,306 350,267,506 6,798,000	
香港中央结算有限公司	其他	1.65%	71,626,229	0	不适用	0	
荣盛创投	境内非国有法人	1.01%	43,946,721	0	不适用	0	
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.47%	20,544,244	0	不适用	0	
钟革	境内自然人	0.38%	16,575,862	0	不适用	0	
刘山	境内自然人	0.34%	15,000,000	15,000,000	质押	10,370,000	
上海靖戈私募基金管理合伙企业（有限合伙）—靖戈共赢尊享十六号私募证券投资基金	其他	0.20%	8,667,100	0	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	荣盛控股、耿建明、荣盛建设、荣盛创投之间存在关联关系。未知其他股东之间是否存在关联关系或为一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截至 2024 年 12 月 31 日，公司股东荣盛控股参与兴业证券股份有限公司融资融券股票数量 110,110,300 股；公司股东上海靖戈私募基金管理合伙企业（有限合伙）—靖戈共赢尊享十六号私募证券投资基金参与长城证券股份有限公司融资融券股票数量 8,667,100 股。						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

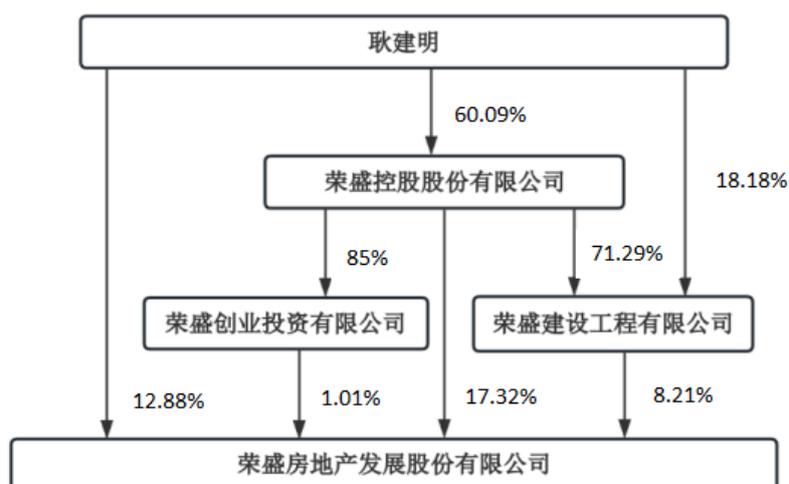
适用 不适用

## (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



## 5、在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	2025 年 04 月 23 日	93,000	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	2025 年 05 月 06 日	104,160	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	2024 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	32000985	2020 年 11 月 18 日	2024 年 11 月 18 日	50,000	7.50%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内，20 荣盛地产 MTN001 逾期未归还本息合计 15,453.87 万元、20 荣盛地产 MTN002 逾期未归还本息合计 18,022.36 万元、20 荣盛地产 MTN003 逾期未归还本息合计 167,808 万元、20 荣盛地产 PPN001 逾期未归还本息合计 61,250 万元。					

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况：无。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2024 年	2023 年	本年比上年增减
资产负债率	89.29%	87.19%	2.10%
扣除非经常性损益后净利润	-804,980.68	31,917.02	-2,622.10%
EBITDA 全部债务比	-11.69%	12.63%	-24.32%
利息保障倍数	-1.26	1.16	-208.62%

### 三、重要事项

#### (一) 公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票事项

公司于 2022 年 12 月 21 日召开的第七届董事会第二十一次会议、2023 年 1 月 6 日召开的 2023 年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行 A 股股票条件的议案》、《关于公司非公开发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2022 年度非公开发行 A 股股票预案的议案》等；于 2023 年 2 月 23 日召开的七届董事会第二十二次会议、2023 年 3 月 13 日召开的 2023 年度第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票方案论证分析报告的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次发行 A 股股票相关事宜的议案》等。于 2023 年 8 月 11 日召开了第七届董事会第三十次会议，审议通过了《关于调整公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票方案的议案》、《关于公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票预案（修订稿）的议案》等。公司拟向不超过 35 名特定对象发行不超过 1,304,449,155 股（含）A 股股票，募集资金总额不超过 287,400.02 万元（含本数），募集资金拟主要用于与“保交楼、保民生”相关的房地产项目及补充流动资金。具体情况详见公司于 2022 年 12 月 22 日、2023 年 1 月 7 日、2023 年 2 月 24 日、2023 年 3 月 14 日、2023 年 8 月 12 日、2023 年 9 月 2 日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网

(<http://www.cninfo.com.cn>) 的公告 (公告编号: 临 2022-132 号、临 2023-002 号、临 2023-014 号、临 2023-021 号、临 2023-096 号、临 2023-105 号)。

## (二) 公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事项

公司于 2023 年 6 月 7 日召开的第七届董事会第二十七次会议、第七届监事会第十四次会议审议通过了《关于公司符合发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易相关条件的议案》、《关于公司发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》、《关于本次发行股份购买资产并募集配套资金构成关联交易的议案》等。公司拟以发行股份方式购买荣盛控股股份有限公司及其他股东持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司合计 76.44% 的股份。

截至本报告披露日, 除本次交易预案披露的风险因素外, 公司尚未发现可能导致公司董事会或者本次资产重组交易对手撤销、中止本次交易方案或对本次交易方案做出实质性变更的相关事项, 本次交易相关工作正在进行。自本次交易预案披露以来, 公司积极推进本次交易的各项工作, 本次交易相关各项尽职调查、审计、评估等工作仍在持续推进中。待相关工作完成后, 公司将再次召开董事会审议本次交易的相关事项, 并按照相关法律法规的规定履行有关的后续程序。具体情况详见公司于 2023 年 7 月 8 日、8 月 10 日、9 月 8 日、10 月 9 日、11 月 8 日、12 月 9 日及 2024 年 1 月 9 日、2 月 8 日、3 月 9 日、4 月 8 日、5 月 8 日、6 月 8 日、7 月 8 日、8 月 8 日、9 月 5 日、10 月 8 日、11 月 8 日、12 月 7 日刊登于《中国证券报》《证券时报》《上海证券报》《证券日报》及公司指定信息披露网站巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的公告 (公告编号: 临 2023-072 号、临 2023-093 号、临 2023-106 号、临 2023-120 号、临 2023-131 号、临 2023-140 号、临 2024-001 号、临 2024-007 号、临 2024-009 号、临 2024-012 号、临 2024-030 号、临 2024-037 号、临 2024-041 号、临 2024-050 号、临 2024-058 号、临 2024-066 号、临 2024-083 号、临 2024-090 号)。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人: 邹家立

二〇二五年四月二十五日