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。

所有董事均出席了审议本报告的董事会会议。

幸标准审计意见提示

√适用 □不适用

北京德宇会计师事务所(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	岳小峰	梁丽	
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,公司的主要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,公司布局了旅游、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.报告期经体经营情况总结

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、保资值、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,经营秩序稳定,资产质量不断改善,债务结构优化,守住了不发生重大风险的底线。

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,还城整合稳步推进,在全行业调整压力下,长期陈旧公司或长板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”的根体要求,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”对于资金还不足是一台应用承诺,更是公知知的社会责任,公司坚持以此为首要任务,提质和量,严守质量底线,严控施工环节,公司在行业逆境中确传致责任用户至上理念,报告期内项目交付客户平均满意度高于90%。

“保交楼”效益平衡。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,公司用水商石穿、抛砖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率,减少一切不必要支出,过页日子,累日子。

(2)旅游板块

报告期,旅游板块秉持大运盛格局,坚守使命,努力开辟新赛道,为转型升级夯实基础。

旅游板块持续提升经营水平并优化结构。报告期内新增消费类企业63个,并通过与客户充分互动,场景类新零售业务同比提升29%;节日类展销新零售通过匹配主力消费人群需求,优化产品结构,增加闲红款产品进行推广,销售规模及利润率稳中有升;为提升转化复购率,全面落实“小道百方微信”,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,强化文旅目标客户群体,提升会员粘性与活跃度,推动业绩稳定增长与成本效率提升。

报告期,旅游商运业态以“内容+文化+场景相合”为核心策略,提炼任有文旅运营新模式,成功塑造“一店一特色、一店一视界”的独特品牌形象,北戴河健康谷商道,塞罕坝阳水谷道,九华山阳光小镇等商业项目成功实现品牌与文化的有机结合,在经营效益方面实现稳健增长。

(3)物业板块

采万家作为全国性战略服务风格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“做诚、做敬、做远”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,采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;商业服务不断拓展范围,服务多重业务类型。

报告期,采万家获得诸多荣誉:“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中国物业服务企业年度大奖”、“2024中国物业服务满意度领先企业”等多项荣誉。

(4)产业新城板块

报告期,产业新城公司结合国民实际,采取多元策略,做好“增资产、盘负债”两条主线工作,一是资产盘活与债权调收并举,灵活匹配模式,聚焦回款目标;二是立足融资增强合作力度的能力,促进资金应用效率。

(5)其他板块

报告期,麻辣公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新能量”的公司定位,在挑战中争取尽寸之功,克服重重困难,全力破解困局;同时积极筹备开机业务,为轻资产运营做好准备。

报告期,设计公司围绕“迭近新常态,建立新平衡,谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,保开拓提效度,研发渠道拓展模式,强化营销,提高效能。第二,稳定业务来源,拓宽区域市场通道,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,塑强新形势下团队战斗力。

报告期,资金公司将“保交楼,保运营,保稳定”原有相关,投资量,严控支付节点,做好主业支撑;在保交楼方面,发行比例100%;在保运营,保稳定方面,实业公司充分利用相关资金,保证公司及项目的正常运转。

商贸、设计、实业板块秉持大资盛格局,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)近一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	206,857,800,571.34	-21.82%	249,611,367,255.10
归属于上市公司股东的净资产	14,855,165,924.98	23,599,241,153.18	-37.03%	28,204,771,490.37
	2024年	2023年	本年比上年增减	2022年
营业收入	36,009,452,976.87	58,960,078,527.35	-38.93%	31,802,297,350.73
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	-8,049,806,793.58	319,170,239.55	-2,622.10%	-15,963,134,464.49
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%	2,261,699,541.30
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	-6,881,572,778.85
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

上述财务指标或其他指标披露差异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	年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数	141,955	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)	0	年度报告披露日前上一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	598,748,076	
					冻结	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	320,666,306	
					冻结	350,267,506	
					标记	6,798,000	
香港中央结算有限公司	其他	1.60%	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	
钟寒	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	
袁庆民	境内自然人	0.24%	10,290,582	0	不适用	0	
前10名无限售条件股东持股情况(不含通过转融通出借股份,高管锁定股)							
股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
荣盛控股股份有限公司	753,126,474	人民币普通股	753,126,474				
荣盛建设工程有限公司	357,065,506	人民币普通股	357,065,506				
耿建明	140,000,000	人民币普通股	140,000,000				
荣盛创业投资有限公司	43,946,721	人民币普通股	43,946,721				
香港中央结算有限公司	36,216,141	人民币普通股	36,216,141				
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	32,634,044	人民币普通股	32,634,044				
钟寒	16,575,862	人民币普通股	16,575,862				
袁庆民	10,290,582	人民币普通股	10,290,582				
王国儒	9,485,700	人民币普通股	9,485,700				
罗振	8,689,200	人民币普通股	8,689,200				
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或为一致行动人。						
前10名股东参与融资融券业务情况说明(如有)	截至2025年3月31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110,110,300股;公司股东袁庆民参与招商证券股份有限公司融资融券股票数量10,290,582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

公司是否相关优先股股东持股情况。

(3)以下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
20荣开发第一期中期票据	20荣盛地产MTN001	102001416	2020年07月22日	2025年04月23日	93,000	7.22%
20荣开发第二期中期票据	20荣盛地产MTN002	102001469	2020年08月06日	2025年05月06日	104,160	7.18%
20荣开发第三期中期票据	20荣盛地产MTN003	102002275	2020年12月09日	2024年12月10日	138,000	7.20%
20荣开发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到期未归还本息合计15,453.87万元,20荣盛地产MTN002到期未归还本息合计18,022.36万元,20荣盛地产MTN003到期未归还本息合计167,808万元,20荣盛地产PPN001到期未归还本息合计61,250万元。

(2)公司债券被新剥离证券及开展变化情况: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%
扣除非经常性损益息净利润	-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20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4月11日召开了第七届董事会第二十次会议,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207,400.02万元(含本数),募集资金扣除发行费用后拟用于“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4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2023-106号)。

(二)公司发行股份购买资产并募集配套资金事项

公司于2023年4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采盛控股股份有限公司及其他股东持有的采盛置研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重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,目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2022年12月21日、2023年1月21日、2023年2月14日、2023年3月14日、2023年4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2023-106号)。

(三)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4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采盛控股股份有限公司及其他股东持有的采盛置研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重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,目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2022年12月21日、2023年1月21日、2023年2月14日、2023年3月14日、2023年4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2023-106号)。

荣盛房地产发展股份有限公司
董事会
二〇二五年四月二十五日

证券代码:002146　证券简称:荣盛发展　公告编号:2025-027号

荣盛房地产发展股份有限公司关于2024年度计提资产减值准备和信用减值损失的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

荣盛房地产发展股份有限公司(以下简称“公司”)根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定,对截至2024年12月31日存在减值迹象的资产进行了减值测试,本着谨慎原则,对可能发生减值损失的资产计提了减值准备,主要情况如下:

一、本次计提减值情况概述

为更加真实、准确、客观地反映公司资产负债状况和经营成果,公司根据《企业会计准则》以及相关文件的要求,对截至2024年12月31日各项资产进行减值测试,具体如下:

科目	当期计提金额(元)	计提原因
资产减值损失	2,449,340,048.98	资产负债表日,存货按成本与可变现净值孰低计量,并按单个存货项目计提存货跌价准备,但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。
信用减值损失	1,511,766,075.03	对于应收票据、应收账款,无论是否在重大融资成分,本公司均按照整个存续期的预期信用损失计提坏账准备。 对于债权投资、其他债权投资、其他应收款、融资性应收款以外的长期应收款,财务担保合同等,本公司按照一般方法,即“三阶段”模型计量损失准备。
合计	3,961,106,124.01	

本次计提资产减值准备计入的报告期间为2024年1月1日至2024年12月31日。

二、本次计提资产减值准备、信用减值准备合理性的说明

(一)存货跌价准备

资产负债表日,存货按成本与可变现净值孰低计量,并按单个存货项目计提存货跌价准备,但对于数量繁多、单价较低的存货,按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据:①开发成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额;②为生产而持有的材料等,当用其生产的产成品(开发成品)的可变现净值高于成本时按照成本计量;当材料价格下降表明产成品(开发成品)的可变现净值低于成本时,可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用及相关税费后的金额确定。

综上,公司根据市场实际情况,参照目前市场价格和项目的实际销售情况,共计提存货跌价准备2,449,340,048.98元。

(二)信用减值损失

本公司以预期信用损失为基础,对以摊余成本计量的金融资产(含应收款项)、分类为以公允价值计量且其变动入其他综合收益的金融资产(含应收款项)、租赁应收款、非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认以来是否显著增加,将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段,对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法:第一阶段,金融工具的信用风险自初始确认以来未显著增加的,本公司按照该金融工具未来12个月的预期信用损失计量损失准备,并按照其账面余额(即未扣减减值准备)和实际利率计算利息收入;第二阶段,初始确认后发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其摊余成本(账面余额减去减值准备)和实际利率计算利息收入;第三阶段,金融工具的信用风险自初始确认后发生信用减值的,本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备,并按照其摊余成本(账面余额减去减值准备)和实际利率计算利息收入。

本公司按上述原则,本期共计提信用减值损失1,511,766,075.03元。

三、本次计提减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备导致减少公司2024年年度合并利润总额3,961,106,124.01元,减少归属于母公司所有者的净利润3,804,749,835.28元。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司
董事会
二〇二五年四月二十五日

证券代码:002146　证券简称:荣盛发展　公告编号:2025-028号

荣盛房地产发展股份有限公司关于终止还款义务暨关联交易的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

为了配合公司发展,公司全资子公司荣盛(徐州)海地产开发有限公司(以下简称“荣盛徐州”)与徐州市新安商业保理有限公司(以下简称“新安保理”)继续合作业务10,000万元,公司全资子公司江苏发海地产开发有限公司(以下简称“江苏发海”)、公司控股子公司徐州乐盛房地产开发有限公司(以下简称“徐州乐盛”)以各自名下资产为上述融资提供抵押担保,担保总额不超过30,750万元,担保期限不超过48个月。

二、担保情况概述

被担保方	被担保方最近一期资产负债率	本次担保金额(万元)	本次担保前担保余额(万元)	本次担保后担保余额(万元)	本次担保前可用担保额度(万元)	本次担保后可用担保额度(万元)
荣盛徐州	92.53%	10,750	0	10,750	-	-
资产负债率超过70%的全资、控股下属公司	超过70%	-	-	-	3,422,400	3,411,650

三、被担保人基本情况

1.被担保人:荣盛徐州;

2.成立日期:2006年02月14日;

3.注册地点:徐州泉山区火花街道办事处西城商贸大厦6楼622室;

4.法定代表人:陈春花;

5.注册资本:人民币5,050,5万元;

6.经营范围:房地产开发、销售;商业管理服务;物业管理;房产中介服务;室内外装饰工程设计、施工;房屋租赁;文化艺术交流活动策划;设计、制作、发布、代理国内广告;建筑材料、装饰材料、家具、花卉、苗木销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

7.股东情况:公司持有该融资100%股权;

8.财务情况:荣盛徐州信用状况良好;

9.财务情况:

单位:万元

2024年9月30日(未经审计)			2024年1-9月(未经审计)		
资产总额	负债总额	净资产	营业收入	利润总额	净利润
858,239.00	794,128.13	64,110.87	7,419.71	-2,450.71	-1,838.03

四、担保的主要内容

1.担保担保协议方:江苏发发、徐州乐盛与新安保理;

2.担保主要内容:江苏发发、徐州乐盛与新安保理签署抵押合同,为荣盛徐州上述融资提供抵押担保。

3.担保范围:主债权(包括全部本金)及利息(包括复利和罚息)、违约金、赔偿金以及甲方为实现债权和担保权利所花费的费用(包括但不限于诉讼费或仲裁费、律师费、差旅费、保全费、执行费、公告费、鉴定费、评估费、拍卖费、登记费等所有其他应付合理费用)。

四、公司董事会意见

《关于公司2025年度担保计划的议案》已经公司董事会决议通过,本次担保事项在前述担保计划范围内。关于本次担保事项,公司董事会认为:

荣盛徐州为公司的全资子公司,经营风险较小,由江苏发发、徐州乐盛为此次融资提供担保是为了支持该公司更好发展,不存在损害公司和股东利益的情形。随着业务的不断发展,重庆荣乾有足够的能力偿还本次融资。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告披露日,公司实际担保总额为435.46亿元,占公司最近一期经审计净资产的293.14%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额66.12亿元,占公司最近一期经审计净资产的44.51%,公司及其控股下属公司提供担保金额为98.51亿元。

七、备查文件

1.公司2025年度第一次临时股东大会决议;

2.江苏发发、徐州乐盛的股东会决议。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司
董事会
二〇二五年四月二十五日

证券代码:002146　证券简称:荣盛发展　公告编号:2025-029号

荣盛房地产发展股份有限公司关于股东持有的公司部分股份被冻结、解除冻结以及被司法拍卖情况的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

荣盛房地产发展股份有限公司(以下简称“公司”)近日获悉徐州投资集团采盛控股股份有限公司(以下简称“采盛控股”)及其一致行动人采盛建设工程有限公司(以下简称“采盛建设”)通告,因采盛控股与其他股东间的纠纷,采盛控股的部分股份被冻结、解除冻结以及被司法拍卖的基本情况,具体如下:

一、股东情况概述

1.本次股东股份被冻结的情况

股东名称	是否为控股股东或第一大股东	本次冻结/被司法拍卖股份数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	是否为限售股及限售类型	起始日	到期日	冻结申请人	原因
荣盛建设	是	503,600	0.15%	0.01%	否	2025/3/13	2027/3/12	开封城乡一体化示范区人民法院	司法冻结(轮候冻结生效)
荣盛建设	是	60,000	0.02%	0.00%	否	2025/3/13	2028/3/12	郑州高新技术产业开发区人民法院	司法冻结(轮候冻结生效)
荣盛建设	是	234,199	0.07%	0.01%	否	2025/3/13	2028/3/12	廊坊市经济技术开发区人民法院	司法冻结(轮候冻结生效)
合计	-	797,799	0.24%	0.02%	-	-	-	-	-

2.本次股东股份解除冻结的情况

股东名称	是否为控股股东或第一大股东	本次解除冻结数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	起始日	解除日期	申请人
荣盛建设	是	797,799	0.24%	0.02%	2024/3/13	2025/3/13	承德市双桥区人民法院
合计	-	797,799	0.24%	0.02%	-	-	-

3.本次股东股份被轮候冻结的情况

股东名称	是否为控股股东或第一大股东	本次冻结/轮候冻结数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	是否为限售股及限售类型	起始日	到期日	冻结申请人	原因
荣盛控股	是	643,016,174	85.38%	14.79%	否	2024/11/13	2027/11/12	山东省济南市中级人民法院	轮候冻结
		643,016,174	85.38%	14.79%	否	2025/1/8	2028/1/7	辽宁省沈阳市中级人民法院	
		643,016,174	85.38%	14.79%	否	2025/1/8	2028/1/7	辽宁省沈阳市中级人民法院	
		12,679,018	3.84%	0.29%	否	2024/11/7	2027/11/6	石家庄市桥西区人民法院	
		152,612	0.05%	0.00%	否	2024/11/12	2027/11/11	湛江经济技术开发区人民法院	
荣盛建设	是	330,279,146	100.00%	7.60%	否	2025/1/8	2028/1/7	辽宁省沈阳市中级人民法院	轮候冻结
		330,279,146	100.00%	7.60%	否	2025/1/8	2028/1/7	辽宁省沈阳市中级人民法院	
		116,827,156	35.37%	2.69%	否	2025/1/9	2028/1/8	石家庄市长安区人民法院	
		410,000	0.12%	0.01%	否	2025/2/11	2028/2/10	郑州高新技术产业开发区人民法院	

4.本次股东股份通过司法拍卖或强制执行的情况

股东通过竞价的方:国庆行集作,2025年4月10日,其所持有的公司3,868,438股股权被法院通过司法拍卖方式被动减持;2025年4月22日,其所持有的公司22,917,925股无限售流通股被法院通过司法拍卖方式被动减持,具体如下:

本次被司法拍卖股份数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	成交日	申请人
3,868,438	1.17%	0.09%	2025/4/10	重庆市渝北区人民法院
22,917,925	6.49%	0.53%	2025/4/22	深圳前海合作区人民法院

(1)本次拍卖事项不会对公司的正常经营及公司治理等产生影响,不会导致公司控制权发生变更。

(2)根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——股东及董事、监事、高级管理人员减持股份》第十五条,第十八条的规定,本次司法拍卖的出让方及受让方后续股份变动时,应当遵守股份变动比例、信息披露等相关规制性要求。受让方在受让后6个月内不得减持其所受让的股份。

6.本次股东股份被司法拍卖的情况

股东通过竞价的方及股份的(成交确认书):2025年3月7日,采盛控股持有的1,514,970股公司无限售流通股被拍卖,具体如下:

本次被司法拍卖股份数量(股)	占其所持股份比例	占公司总股本比例	成交日	拍卖人
1,514,970	0.20%	0.03%	2025/3/7	北京市大兴区人民法院

(1)采盛控股本次拍卖事项属涉及债务违约款项,法院裁定,股权过户登记等环节,存在一定的不确定性。敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

(2)本次拍卖事项不会对公司的正常经营及公司治理等产生影响,不会导致公司控制权发生变更。

(3)根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——股东及董事、监事、高级管理人员减持股份》第十五条,第十八条的规定,本次司法拍卖的出让方及受让方后续股份变动时,应当遵守股份变动比例、信息披露等相关规制性要求。受让方在受让后6个月内不得减持其所受让的股份。

6.股东股份累计被冻结、累计被司法强制执行,累计被拍卖的情况

截至本公告披露日,采盛控股及其一致行动人所持公司股份累计被冻结、累计被拍卖情况如下:

单位:股

股东名称	持股数量	持股比例	累计被冻结数量	累计被轮候冻结数量	累计被标记数量	累计被司法强制执行数量	累计被司法拍卖未完成情况	累计已拍卖未过户的数量	累计被冻结与标记合计占公司总股本比例	累计被冻结与标记合计占公司股东比例
荣盛控股	753,126,474	17.32%	643,016,174	3,451,130,160	0	0	0	195,353,767	1,514,970	85.38% 14.79%
耿建明	560,000,000	12.88%	0	0	0	0	0	0	0	0.00% 0.00%
荣盛建设	330,279,146	7.60%	323,481,146	1,003,555,058	6,798,000	5,495,186	26,786,360	0	100.00%	7.60%
荣盛创业投资有限公司	43,946,721	1.01%	0	0	0	0	0	0	0.00%	0.00%
合计	1,687,352,341	38.81%	966,497,320	4,454,685,218	6,798,000	5,495,186	222,140,127	1,514,970	57.68%	22.38%

(二)其他相关说明

1.根据深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号《股东及董事、监事、高级管理人员减持股份》第十五条,第十八条的规定,本次司法拍卖的出让方及受让方后续股份变动时,应当遵守股份变动比例、信息披露等相关规制性要求。受让方在受让后6个月内不得减持其所受让的股份。

2.鉴于拍卖事项涉及债务违约款项,法院裁定,股权过户登记等环节,存在一定的不确定性。敬请广大投资者谨慎决策,注意投资风险。

3.根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号》、《上市公司股东减持股份的法律法规及规则汇编》、《公司章程》和公司内部管理制度的规定,现就相关情况公告如下:

(1)公司股东荣盛控股股份有限公司(以下简称“公司”)2025年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司2025年度担保计划的议案》和公司相关项目发展需要,公司下属子公司为相关全融机构签订协议,为公司下属子公司的融资提供连带责任保证担保。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的相关规定,现就相关情况公告如下:

一、担保情况概述

为了配合公司发展,公司全资子公司荣盛(徐州)海地产开发有限公司(以下简称“荣盛徐州”)与徐州市新安商业保理有限公司(以下简称“新安保理”)继续合作业务10,000万元,公司全资子公司江苏发海地产开发有限公司(以下简称“江苏发发”)、公司控股子公司徐州乐盛房地产开发有限公司(以下简称“徐州乐盛”)以各自名下资产为上述融资提供抵押担保,担保总额不超过30,750万元,担保期限不超过48个月。

二、担保情况概述

被担保方	被担保方最近一期资产负债率	本次担保金额(万元)	本次担保前担保余额(万元)	本次担保后担保余额(万元)	本次担保前可用担保额度(万元)	本次担保后可用担保额度(万元)
荣盛徐州	92.53%	10,750	0	10,750	-	-
资产负债率超过70%的全资、控股下属公司	超过70%	-	-	-	3,422,400	3,411,650

三、被担保人基本情况

1.被担保人:荣盛徐州;

2.成立日期:2006年02月14日;

3.注册地点:徐州泉山区火花街道办事处西城商贸大厦6楼622室;

4.法定代表人:陈春花;

5.注册资本:人民币5,050,5万