

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
北京建宇会计师事务所(特殊普通合伙)为公司出具了无保留意见附持续经营重大不确定性段落的审计报告,公司董事会、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、公司简介
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
变更后的股票简称(如有):无

Table with 2 columns: Item and Content. Includes company name, address, contact info, and website.

2、报告期主要业务或产品简介
(一)公司从事的主要业务
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。

1、报告期总体经营情况总结
2025年,面对错综复杂的市场环境与前所未有的经营压力,公司在政府及专班的关心与支持下,公司各大区、各板块坚决贯彻执行战略部署和重大决策,紧密结合形势变化,动态调整工作举措,各项工作稳步推进并取得一定成效。团队对新形势的适应能力和主观能动性有所增强,组织运营效能得到进一步提升,成本费用得到有效控制,经营规模有所下降,风险的控制意识不断增强,消除危机的办法不断改善。

报告期内,公司持续提升经营质量,物业、酒店、商管等业务得到稳步提升,为公司升级转型打下坚实基础。
2、报告期公司各板块的经营情况
(1)地产板块
报告期,地产板块紧紧围绕经营目标,坚定落实“一个中心、两个重心”,积极保资产、控风险、破难题,维护了公司的正常经营。坚持以“现金流和净资产”为主线,在资产和负债两端齐发力,“保交楼”工作稳步推进,各项工作取得一定成效。

“保交楼”工作稳步推进。“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。公司将“保交楼”列为首要任务,坚持量质并重,严守质量底线,严控施工环节。公司通过建立交付工作专项机制,强化施工组织与节点管理,通过统筹有限资源,优先保障工程进度,确保年度交付任务如期完成。“保运营”健康平稳。报告期,公司通过总分联动,强化法务、财务等关键条线的协同攻坚,用水磨石穿、绳锯木断的精神解决一个又一个难题,积极化解金融债务,经营业务,守住不发生重大风险的底线。

坚持以现金流为主线,增收减费。报告期,公司在资产和负债两端齐发力,做好资金流入、流出的增收减费工作。在资金流入方面,主要通过销回回款、清收欠款和资产处置“三驾马车”齐发力,持续提供现金流;在资金流出方面,珍惜资金,努力节约费用,把可贵的资源发挥出最大的效益。

(2)康旅板块
2025年,康旅事业部以自我革命的魄力向内挖潜提质,以背水一战的决心向外攻坚破局,在复杂环境中实现了有质量的增长。面对行业“量增价减”的困局,康旅事业部在公司“以现金流为核心,品质为保障,文旅为主线,践行经营天下模式”指导下,助力开发主业“指导思想上,前瞻布局,深化‘内容+场景组合’战略,推动A+运营场景深度融合,持续升级‘一店一特色、一店一视界’品牌形象。秦皇岛、沧州等店深度结合自有产业资源,深化所在地文化资源挖掘与体验场景迭代,实现品牌曝光及经营效益双提升。康旅事业部在公司战略指引下,聚焦核心经营指标,强化现金流管理,文旅板块实现逆势突破,标杆单店在渠道经营与品质管控中稳住了公司基本盘。渠道运营方面精耕三大渠道:OTA渠道——“稳基本盘”,新媒体渠道——“拓新增量”,线下渠道——“保利润基石”,三大渠道协同推进,收益管理初见成效。各店全面执行全业务链条节流计划,降本增效成果显著,为全年业绩奠定了坚实基础。

(3)物业板块
荣万家以社区服务为基础,持续夯实服务品质;近年来,不断开拓进取,非住业务逐年增加,非住业务占比不断增加,形成社区服务、商企服务、城市服务及周边服务协同发展的服务矩阵,实现对业主的全龄关怀和业主资产的全生命周期服务。截至2025年底,物业公司业务覆盖19个省(直辖市、自治区)的68个城市,约524个项目,管理面积超一亿平方米,管理水平不断提升,行业影响力不断扩大,2025年度位列中国物业服务百强企业第13名。

荣万家不断履行社会责任,加强公司治理,通过生产作业中的节能减排和绿色环保行动,和业主一起应对气候变化;同时通过“喇叭家庭节”、“便民服务站”等社区活动,以及和壹基金、腾讯公益等联合举办社区公益活动,促进社区和谐,回馈社会厚爱,提升可持续发展,在ESG建设中不断取得突破,2025年获得“2025年中国物业行业最佳雇主”和“中国物业服务ESG发展优秀企业十强”等荣誉。

(4)产业新城板块
报告期内,面对复杂的客观环境,产业新城公司立足区域实际情况,坚持“增资产、降负债”两条主线任务,并探索多样化路径与复合策略,保增量、保质量,持续提升各类债务的化解、清缴工作,保障公司的正常运营。
产业新城公司依托已建立的招商平台,持续增长新业务,寻求轻资产运营转型,并围绕主要产品线及经济发达地区进行业务拓展。通过定制化产业园,精准满足入园企业需求,做好政府增量招商服务;嫁接政企沟通桥梁,借助已有资源储备,落实企业导入,满足政府存量资产的招商生活需求。报告期内,产业新城公司已就多个高科技科研成果转化、应急产业联合创新基地等项目进行了有效磋商,并实现签约突破。

(5)其他板块
报告期内,实业公司坚守自身定位,将“保交付、保运营、保稳定”放在首位,严控质量,严控成本,严控交付节点,做好主业支撑。2025年实业公司克服困难,保证了项目按计划100%交付,维护了按照节点交付的口碑。
报告期内,设计公司在保持“保运营、保平衡”的底线思维的同时,主动适应市场化变化,寻求市场机会,以“谋发展、树品牌、增收益”的经营思路开展2025年具体工作。市场端,拓展有所突破,形成局部深耕;产品端,结合新趋势,研发新产品并获得市场认可;运营端,抓回款,实现现金高平衡。

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

Table with 5 columns: Item, 2025年, 2024年末, 本年比上年末增减, 2023年末. Includes total assets, revenue, profit, etc.

(2)分季度主要会计数据
单位:元

Table with 5 columns: Item, 第一季度, 第二季度, 第三季度, 第四季度. Includes revenue, profit, etc.

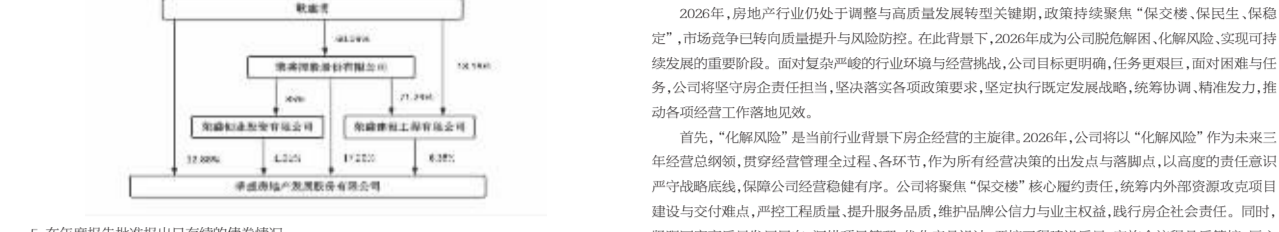
上述财务指标及其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异
□是 √否
4、股本及股东情况
(1)普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表
单位:股

Table with 5 columns: Report Period, Shareholder Name, Shareholding Ratio, Shareholding Amount, Shareholding Status. Includes荣盛发展股份有限公司, 建宇, etc.

持股比例5%以上股东,前十名股东及前十名无限售流通股股东参与融资融券出借股份情况
□适用 √不适用
前十名股东及前十名无限售流通股股东因融资融券出借/归还原因导致较上期发生变化
□适用 √不适用

2025 年度报告摘要 证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:2026-048号

(2)公司优先股股东总数及前十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

Table with 7 columns: Bond Name, Issuance Amount, Issuance Code, Issuance Date, Maturity Date, Issuance Amount (Ten Thousand Yuan), Interest Rate. Includes 2025年度第一期中期票据, etc.

(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

证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:2026-054号

2026 第一季度报告 证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:2026-054号

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。
重要内容提示:
1.董事会及董事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。
2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人员)声明:保证季度报告中财务信息的真实、准确、完整。
3.第一季度财务会计报告是否经审计
□是 √否

一、主要财务数据
(一)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

Table with 5 columns: Item, This Period, Last Period, This Period vs. Last Period Change (%), This Period vs. Last Period Change (Yuan). Includes revenue, profit, etc.

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况
□适用 √不适用
公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。
将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明
□适用 √不适用
公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

(三)主要会计数据和财务指标发生变动的情况及原因
√适用 □不适用
1.报告期末应收票据余额223,284.46元,比年初数907,307.37元减少74.31%,主要原因是票据回所致。
2.年初至报告期末营业收入3,098,642,364.01元,比上年同期数6,986,419,800.08元减少65.65%,主要原因是报告期结算项目减少所致。
3.年初至报告期末营业成本2,962,758,939.89元,比上年同期数6,442,544,287.53元减少54.17%,主要原因是报告期结算项目减少所致。
4.年初至报告期末税金及附加500,945,333.82元,比上年同期数147,631,071.66元增加239.32%,主要原因是报告期项目清算增加所致。
5.年初至报告期末销售费用103,273,573.86元,比上年同期数166,406,756.43元减少37.94%,主要原因是报告期销售代理费减少所致。
6.年初至报告期末其他收益86,830,968.75元,比上年同期数9,754,014.70元增加780.21%,主要原因是报告期债务重组增加所致。
7.年初至报告期末投资收益400,809,574.48元,比上年同期数-5,383,503.57元增加7,545.14%,主要原因是报告期债务重组增加所致。
8.年初至报告期末信用减值损失-67,442,999.89元,比上年同期数-104,621,932.85元增加35.54%,主要原因是报告期坏账减少所致。
9.年初至报告期末资产处置收益38,831,356.08元,比上年同期数17,345,424.79元增加123.77%,主要原因是资产处置收益增加所致。
10.年初至报告期末其他业务收入9,358,800.80元,比上年同期数15,479,617.02元减少39.54%,主要原因是当期确认违约金收入减少所致。
11.年初至报告期末营业外支出20,469,788.69元,比上年同期数15,400,943.00元增加32.91%,主要原因是当期确认的违约金支出增加所致。
12.年初至报告期末所得税费用111,621,716.88元,比上年同期数287,711,362.28元减少61.20%,主要原因是当期所得税费用减少所致。

二、股东信息
(一)普通股股东总数和表决权恢复的优先股股东数量及前十名股东持股情况表
单位:股

Table with 5 columns: Report Period, Shareholder Name, Shareholding Ratio, Shareholding Amount, Shareholding Status. Includes荣盛发展股份有限公司, 建宇, etc.

持股比例5%以上股东,前十名股东及前十名无限售流通股股东参与融资融券出借股份情况
□适用 √不适用
前十名股东及前十名无限售流通股股东因融资融券出借/归还原因导致较上期发生变化
□适用 √不适用

与此同时,公司立足战略全局,推动各产业公司实现“由辅转主”战略转型,充分发挥各板块协同效应,培育新的发展动能。物业公司抢抓行业服务升级机遇,布局物业服务新赛道,全力打造公司“第二增长曲线”;康旅事业部精准把握文旅地产发展机遇,主动适应市场需求变化,聚焦管理输出核心业务,培育新利润增长点;实业公司坚守“保交付”核心履约责任,严格按照交付节点推进项目建设,确保项目如期交付、品质达标,并做好债务化解与成本管控,助力公司净资产保值增值;设计公司持续加大外部市场开拓力度,依托专业优势提升服务品质,拓展业务边界,为公司创造更多营收价值。
荣盛房地产发展股份有限公司
法定代表人:邹家立
二〇二六年四月二十八日

证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:临2026-056号

荣盛房地产发展股份有限公司 关于高管人员变动的公告

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”)董事会近日收到公司副总裁尚中卫先生、陈亮先生提交的书面辞职报告。
因工作分工安排调整,尚中卫先生、陈亮先生申请辞去公司副总裁职务,辞任后,尚中卫先生、陈亮先生将继续在公司子公司任职。
截至本公告披露日,尚中卫先生、陈亮先生未持有公司股份。根据《公司法》和《公司章程》等相关规定,尚中卫先生、陈亮先生的辞职报告自送达公司董事会之日起生效。
公司董事会对尚中卫、陈亮先生任职期间所作出的贡献表示衷心感谢!
特此公告。
荣盛房地产发展股份有限公司
董事会
二〇二六年四月二十八日

证券代码:002146 证券简称:荣盛发展 公告编号:临2026-055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司法拍卖流拍的公告

公司控股股东荣盛控股股份有限公司保证向本公司提供的信息内容真实、准确、完整,没有虚假记载(下转B771)

项目 本期发生额 上期发生额
一、营业总收入 3,098,642,364.01 6,986,419,800.08
其中:营业收入 3,098,642,364.01 6,986,419,800.08
营业外收入 0 0
二、营业总成本 4,118,014,496.45 7,206,566,467.89
其中:营业成本 2,962,758,939.89 6,442,544,287.53
利息支出 0 0
手续费及佣金支出 0 0
退保金 0 0
赔付支出净额 0 0
提取保险合同准备金净额 0 0
营业税金及附加 0 0
管理费用 213,065,686.63 237,994,254.83
研发费用 0 0
财务费用 347,070,933.04 301,993,097.46
其中:利息费用 346,614,193.70 352,706,084.36
其中:利息收入 2,672,530.97 15,474,798.36
加:其他收益 86,830,968.75 9,754,014.70
减:其他损失(损失以“-”号填列) 0 0
其中:公允价值变动收益(损失以“-”号填列) 0 0
其中:对联营企业和合营企业的投资收益 5,889,300.06 -16,506,727.91
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益(损失以“-”号填列) 0 0
汇兑收益(损失以“-”号填列) 0 0
净敞口套期收益(损失以“-”号填列) 0 0
公允价值变动收益(损失以“-”号填列) 0 0
信用减值损失(损失以“-”号填列) -67,442,999.89 -104,621,932.85
资产减值损失(损失以“-”号填列) 38,831,356.08 17,345,424.79
三、营业利润(亏损以“-”号填列) -660,345,204.02 -383,054,664.74
加:营业外收入 0 0
减:营业外支出 20,469,788.69 15,400,943.00
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列) -671,464,191.91 -392,759,590.02
减:所得税费用 111,621,716.88 287,711,362.28
五、净利润(净亏损以“-”号填列) -683,076,906.76 -680,697,383.00
(一)按经营持续性分类
1.持续经营净利润(净亏损以“-”号填列) -683,076,906.76 -680,697,383.00
2.终止经营净利润(净亏损以“-”号填列) 0 0
(二)按所有权归属分类
1.归属于母公司所有者的净利润 -668,697,925.89 -886,252,407.12
2.少数股东损益 -14,378,980.87 214,696,064.12
六、其他综合收益的税后净额 71,641,934.61 26,376,386.10
归属于母公司所有者的其他综合收益的税后净额 71,641,934.61 26,376,386.10
(一)不能重分类进损益的其他综合收益 -26,858,881.41 3,243,176.51
1.重新计量设定受益计划变动额 0 0
2.权益法下不能转损益的其他综合收益 -26,858,881.41 3,243,176.51
3.其他权益工具投资公允价值变动 0 0
4.企业自身信用风险公允价值变动 0 0
5.其他 0 0
(二)将重分类进损益的其他综合收益 97,500,816.02 23,133,210.59
1.权益法下可转损益的其他综合收益 0 0
2.其他权益工具投资公允价值变动 0 0
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额 0 0
4.其他债权投资公允价值变动 0 0
5.现金流量套期储备 0 0
6.外币财务报表折算差额 97,500,816.02 23,133,210.59
7.其他 0 0
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额 0 0
七、综合收益总额 -611,433,974.15 -654,310,567.90
归属于母公司所有者的综合收益总额 -587,065,991.28 -889,906,012.62
归属于少数股东的综合收益总额 -24,377,982.87 214,696,064.12
八、每股收益:
(一)基本每股收益 -0.16 -0.21
(二)稀释每股收益 -0.16 -0.21

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

项目 本期发生额 上期发生额
一、经营活动产生的现金流量:
收回的税费及返还的现金 969,054,460.27 1,716,236,483.21
客户存款和同业存放款项净增加额 0 0
向中央银行借款净增加额 0 0
向其他金融机构拆入资金净增加额 0 0
收到原保险合同赔款的现金 0 0
收到再保业务现金净额 0 0
处置金融资产取得的投资收益 0 0
收到其他与经营活动有关的现金 3,174,236.27 2,211,906.50
经营活动现金流入小计 969,054,460.27 1,718,453,619.72
购买商品、接受劳务支付的现金 783,423,570.38 1,589,138,765.80
客户贷款及垫款净增加额 0 0
存放中央银行款项净增加额 0 0
存放同业及其他金融机构存放的款项净增加额 0 0
支付保险合同赔付款项的现金 0 0
支付其他与经营活动有关的现金 1,589,138,765.80 1,589,138,765.80
经营活动现金流出小计 1,589,138,765.80 1,589,138,765.80
经营活动产生的现金流量净额 385,630,889.89 129,314,853.92
二、投资活动产生的现金流量:
收回投资收到的现金 387,752,383.67 182,471,474.18
取得投资收益收到的现金 3,897,952.36 150,000.00
处置金融资产取得的投资收益 0 0
处置子公司及其他营业单位收到的现金 0 0
处置其他与经营活动有关的现金 0 0
收到其他与投资活动有关的现金 0 0
投资活动现金流入小计 391,650,336.03 182,621,474.18
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金 0 0
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额 0 0
支付其他与投资活动有关的现金 0 0
投资活动现金流出小计 0 0
投资活动产生的现金流量净额 391,650,336.03 182,621,474.18
三、筹资活动产生的现金流量:
吸收投资收到的现金 0 0
发行债券收到的现金 0 0
收到其他与筹资活动有关的现金 0 0
筹资活动现金流入小计 0 0
偿还债务支付的现金 0 0
分配股利、利润或偿付利息支付的现金 0 0
支付其他与筹资活动有关的现金 0 0
筹资活动现金流出小计 0 0
筹资活动产生的现金流量净额 0 0
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响 0 0
五、现金及现金等价物净增加额 777,301,172.92 1,121,396,568.10
加:期初现金及现金等价物余额 1,441,152,436.88 279,756,000.00
六、期末现金及现金等价物余额 2,218,453,609.80 1,401,142,568.10

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬

3、合并现金流量表
单位:元

Table with 3 columns: Item, This Period, Last Period. Includes cash and equivalents, operating activities, etc.

法定代表人:邹家立 主管会计工作负责人:鞠扬 会计机构负责人:鞠扬