

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2025-082 号

荣盛房地产发展股份有限公司 2025 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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

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		
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	
电话	0316-5909688	0316-5909688	
电子信箱	zhengquanbu2146@163.com	zhengquanbu2146@163.com	

2、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期 增减
营业收入（元）	14,180,832,056.41	19,748,466,091.24	-28.19%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-2,866,699,083.38	-316,591,098.16	-805.49%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-2,734,091,513.22	-48,048,091.88	-5,590.32%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-392,536,112.83	-733,103,271.81	46.46%
基本每股收益（元/股）	-0.66	-0.07	-842.86%
稀释每股收益（元/股）	-0.66	-0.07	-842.86%
加权平均净资产收益率	-21.26%	-1.36%	-19.90%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度 末增减
总资产（元）	148,366,130,288.04	161,762,218,191.12	-8.28%
归属于上市公司股东的净资产（元）	12,050,565,516.41	14,855,105,924.98	-18.88%

3、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	128,393	报告期末表决权恢复的优先 股股东总数（如有）	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	17.29%	751,611,504	0	质押	598,748,076
					冻结	641,501,204
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	6.36%	276,451,990	0	质押	266,839,150
					冻结	269,653,990
					标记	6,798,000
荣盛创投	境内非国有法人	1.01%	43,946,721	0	质押	43,946,721
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	0.77%	33,304,044	0	不适用	0
香港中央结算 有限公司	其他	0.65%	28,431,287	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
刘山	境内自然人	0.34%	15,000,000	0	质押	10,370,000
季革	境内自然人	0.25%	10,868,435	0	不适用	0
袁庆民	境内自然人	0.25%	10,862,282	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 2025 年 6 月 30 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；公司股东袁庆民参与招商证券股份有限公司融资融券股票数量 10,862,282 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

4、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

5、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。

6、在半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 17 日	2024 年 11 月 18 日	50,000	7.50%

(2) 截至报告期末的财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末
资产负债率	90.06%	89.29%
流动比率	1.12	1.11
速动比率	0.27	0.26
项目	本报告期	上年同期
EBITDA 利息保障倍数	-1.37	0.9
扣除非经常性损益后净利润	-273,409.15	-4,804.81
EBITDA 全部债务比	-3.86%	3.05%
利息保障倍数	-1.54	0.7
现金利息保障倍数	-0.17	-0.35
贷款偿还率	62.74%	92.07%
利息偿付率	60.26%	92.14%

三、重要事项**公司债务重组工作**

2025 年 3 月 26 日，公司披露《关于公司拟对债务进行重组的提示性公告》，为进一步化解公司债务风险，加快促进公司良好发展，公司拟制定以股抵债方案，通过梳理公司现有优质、有潜力的资产，整合酒店管理类公司、代建运营类公司、商业管理类公司以及产业服务类公司等优质轻资产子公司的部分股权作为偿债资源，用于化解相关债务。债务主要包括金融债务和经营债务等。同时公司未来也将着力提升轻资产运营能力，扩大非房领域的营收和利润占比。

2025 年 4 月 22 日，公司召开第八届董事会第六次会议，审议并通过了《关于以下属公司股权实施债务重组的议案》，于 4 月 23 日披露了《关于以下属公司股权实施债务重组相关事项的公告》，公司以下属子公司廊坊盛元臻享酒店管理有限公司（以下简称“盛元臻享”）99%股权及廊坊盛筑臻享建设工程有限公司 100%股权（以下简称“盛筑臻享”）分别搭建盛元挚享（廊坊）企业管理有限公司（以下简称“盛元挚享”）、盛筑挚享（廊坊）企业管理有限公司（以下简称“盛筑挚享”），盛元挚享与盛筑挚享合称为“挚享平台”，主要开展酒店管理、代建运营业务。公司以“挚享平台”预测估值 460 亿元（前述预测估值均以第三方机构出具的估值报告为准），将“挚享平台”不超过 20%的股权与经营及金融债权人（以下统称“债权人”）实施债务重组，即债权人将持有的不超过 92

亿元债权对应换取“挚享平台”不超过 20%股权或相应收益权。公司后续将以新设立的以商业管理业务为核心的平台公司 100%股权及以产业新城业务为核心的平台公司 100%股权搭建“至启平台”，未来拟以“至启平台”下属平台子公司开展商业管理、园区运营业务。公司将以“至启平台”预测估值 340 亿元（前述预测估值均以第三方机构出具的估值报告为准），将“至启平台”不超过 20%的股权与债权人实施债务重组，即债权人将持有的不超过 68 亿元债权对应换取“至启平台”不超过 20%股权或相应收益权。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：邹家立

二〇二五年八月二十八日