

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2026-048 号

## 荣盛房地产发展股份有限公司 2025 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	隆小康	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) 2025 年度公司主要经营情况

##### 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，紧密贴合形势变化，动态调整工作举措，各项工作稳步推进并取得一定成绩。团队对新形势的适应能力和主观能动性有所增强，组织运营效能得到一定提升，成本费用得到有效控制，债务规模有所下降，风险防控意识不断增强，消除危机的办法不断改进。

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绩。

“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、财务等职能条线的协同攻坚，用水滴石穿、绳锯木断的精神解决一个又一个难题，积极化解金融债务、经营债务，守住不发生重大风险的底线。

坚持以现金流为主线，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，主要通过销售回款、清收欠款和资产处置“三驾马车”齐发力，持续提供现金流入；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”的困境，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，践行盛行天下模式，助力开发主业”指导思想下，前瞻布局，深化“内容+文化+场景组合”战略，推动 AI+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四维发展的服务矩阵，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，管理面积逾一亿平方米，管理水平不断提升，行业影响力不断扩大，2025 年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“呦吼家庭节”、“便民服务月”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，产业新城公司立足园区实际情况，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，保增量审计，守存量权益，持续推进各类债务的化解、消险工作，保障公司的正常运营。

产业新城公司依托已设立的招商平台，培植发展新业务，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盘活需求。报告期内，产业新城公司已就首都高校科研成果转化、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，设计公司在坚持“保运营、保平衡”的底线思维的同时，主动适应市场变化，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，实现现金流平衡。

### 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

单位：元

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	130,261,386,307.12	161,762,218,191.12	-19.47%	205,857,400,571.34
归属于上市公司股东的净资产	5,650,325,061.06	14,855,105,924.98	-61.96%	23,591,241,153.18
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	26,714,703,981.25	38,009,452,976.87	-29.72%	58,960,078,527.35
归属于上市公司股东的净利润	-9,427,545,118.94	-8,443,756,752.13	-11.65%	385,019,315.14
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,943,385,464.66	-8,049,806,783.58	-11.10%	319,170,239.55
经营活动产生的现金流量净额	-690,549,851.02	-1,695,986,420.91	59.28%	-1,482,614,272.91
基本每股收益（元/股）	-2.17	-1.94	-11.86%	0.09
稀释每股收益（元/股）	-2.17	-1.94	-11.86%	0.09
加权平均净资产收益率	-91.95%	-43.92%	-48.03%	1.63%

#### (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	6,986,419,800.08	7,194,412,256.33	6,207,925,023.43	6,325,946,901.41
归属于上市公司股东	-895,282,407.12	-1,971,416,676.26	-231,442,673.09	-6,329,403,362.47

的净利润				
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-917,082,027.39	-1,817,009,485.83	-439,113,075.81	-5,770,180,875.64
经营活动产生的现金流量净额	-479,763,352.77	87,227,239.94	-187,072,921.80	-110,940,816.39

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	154,588	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	135,944	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	
荣盛控股股份有限公司	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	
荣盛建设工程有限公司	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	
荣盛创业投资有限公司	境内非国有法人	1.01%	43,946,721	0	质押	43,946,721	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.90%	39,221,499	0	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	0.59%	25,868,844	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	
深圳市华苗投资有限公	境内非国有法人	0.21%	9,000,200	0	不适用	0	

司						
闫冬	境内自然人	0.21%	8,945,600	0	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	荣盛控股股份有限公司、耿建明、荣盛建设工程有限公司、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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截至 2025 年 12 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；公司股东深圳市华苗投资有限公司参与华泰证券股份有限公司融资融券股票数量 7,000,100 股；公司股东闫冬参与招商证券股份有限公司融资融券股票数量 8,945,600 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

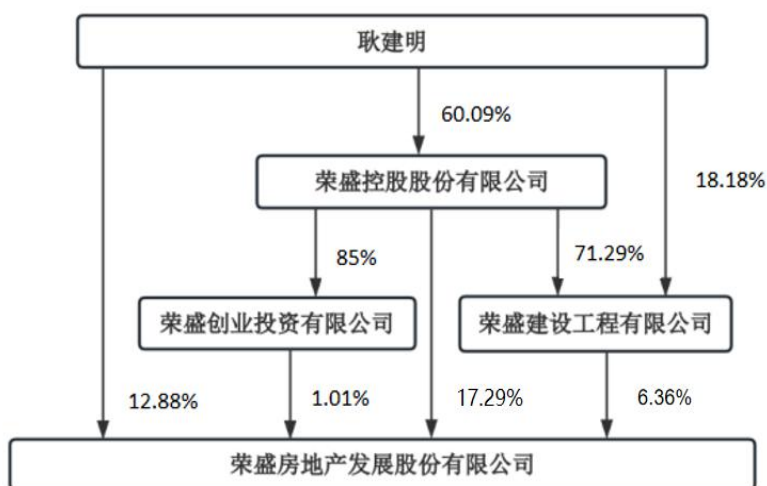
适用 不适用

(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 108,096 万元、20 荣盛地产 MTN002 逾期未归还本息合计 121,704 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	2025 年	2024 年	本年比上年增减
资产负债率	93.68%	89.29%	4.39%
扣除非经常性损益后净利润	-894,338.55	-804,980.68	-11.10%
EBITDA 全部债务比	-16.48%	-11.69%	-4.79%
利息保障倍数	-2.12	-1.26	-68.25%

### 三、重要事项

2026 年，房地产行业仍处于调整与高质量发展转型关键期，政策持续聚焦“保交楼、保民生、保稳定”，市场竞争已转向质量提升与风险防控。在此背景下，2026 年成为公司脱危解困、化解风险、实现可持续发展的重要阶段。面对复杂严峻的行业环境与经营挑战，公司目标更明确，任务更艰巨，面对困难与任务，公司将坚守房企责任担当，坚决落实各项政策要求，坚定执行既定发展战略，统筹协调、精准发力，推动各项经营工作落地见效。

首先，“化解风险”是当前行业背景下房企经营的主旋律。2026 年，公司将以“化解风险”作为未来三年经营总纲领，贯穿经营管理全过程、各环节，作为所有经营决策的出发点与落脚点，以高度的责任意识严守战略底线，保障公司经营稳健有序。公司将聚焦“保交楼”核心履约责任，统筹内外部资源攻克项目建设与交付难点，严控工程质量、提升服务品质，维护品牌公信力与业主权益，践行房企社会责任。同时，紧跟国家高质量发展导向，深耕项目管理、优化产品设计，严控工程建设质量，实施全流程品质管控，匠心打造好房子，以优质产品和服务，满足客户高品质居住需求。

其次，净资产与净现金流是房企可持续经营的核心支撑，更是抵御行业周期的关键保障。2026 年，公司将立足行业规律，多措并举守住净资产与净现金流目标：净资产方面，结合行业化债政策，通过多元化、市场化等方式，降低存量负债，严控资产折损，优化成本费用，聚焦投入产出效能，提升资产运营质量；净现金流方面，聚焦销售回款、资产处置、款项清欠三大渠道，明确目标、细化举措、强化督导，同时严控现金支出、优化资金配置，筑牢资金链安全防线，为风险化解与持续经营提供保障。

此外，公司将紧抓债务化解与风险处置，以债务化解为目标，稳步降低债务规模、优化债务结构；以风险处置为支撑，全面排查、精准处置经营管理各领域风险点，为债务化解扫清障碍，持续降低风险敞口，确保公司经营风险处于可控范围。

为高效实现风险化解目标，公司将集中优势资源，重点推进三项具体工作：经营化债聚焦日常经营重点债务领域，提前铺排化解计划、创新化解模式，确保落地见效；金融化债严格恪守监管底线，深化与金融机构的协同协作，持续优化融资结构、降低融资成本；债务重组坚持“一项目一策”精准施策，实现“化债、消险、盘活”三位一体，推动资产价值最大化，保障公司经营可持续发展。

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趋势，主动适配市场需求变化，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