

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2024-020 号

荣盛房地产发展股份有限公司 2023 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

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	dongmichu@risesun.cn	dongmichu@risesun.cn	

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）2023 年度公司主要经营情况

1、报告期总体经营情况总结

2023 年，面对持续的困难和挑战，公司管理团队信心坚定、团结稳定，公司全员体现了坚决不躺平的责任意识和滚石上山、爬坡过坎的奋斗精神，最终实现营业收入 5,896,008 万元，净利润 153,648 万元，扭亏为盈，稳健发展，在脱危解困、经营向好的道路上迈出坚实的一步。在报告期内，公司经营坚持“四保一守”的方针，即“保运营、保平衡、保交付、保货值、守信用”，以现金流为主线，以项目为中心，统筹兼顾各项工作，实现了全年的持续平稳发展。

2、报告期公司各板块的经营情况

（1）地产板块

第一，始终将“保交付”作为公司经营的首要任务。“保交付”，对于房企来说是一份信用承诺，更是承担的一份社会责任。荣盛发展作为一家有担当的民营企业，始终将“保交付”作为公司经营的首要任务，在“四保一守”的方针指引下，公司以“保交付”为核心，持“质”以恒，抓落实、强执行，继续突出“保交楼”的政治站位和“保运营”的基础地位，体现“保平衡”的根本要求。公司积极推进项目创优建设，报告期共有石家庄、安徽、重庆、湘鄂等 4 个公司共获得 4 个“省优”，1 个“市优”。工程上加强作业交底、材料验收、实测实量、隐蔽工程、一户一验、维修满意度等过程管控，推进“红七”、“标四”、“质量 100 点”等落地执行，抓住主体、装修实测实量中的关键指标，守住质量红线；积极落实“三防”（防裂、防漏、防扰）、遏制“三返”（返潮、返坡、返味），消除质量通病，提高交付质量；落实一户一验，做好质量风险排查及问题整改；交付后督促做好报修问题的处理，将报修问题处理率及维修满意度纳入考核，持续提升业主满意度。

第二，紧抓营销回款。公司持续以现金流为核心工作，及时调整组织架构，抓营销，促回款，成效逐渐显现。公司 7-11 月的营销回款整体较上半年月均增长 45%，其中 10 个大区月均签约、回款较上半年双增长，分别为重庆大区、湘鄂大区、辽宁大区、山东大区、京北大区、石家庄大区、冀中大区、山陕大区、成都大区、淮海大区，其中有 5 个大区签约增幅比例超 100%，4 个大区回款增幅超 100%。公司 2023 年 12 月销售回款创下近两年的月度纪录。为了改善现金流，公司全年开展多个专项清欠工作，追回逾期欠款，努力做到颗粒归仓。

第三，以增加净资产为目标，增效降费。各区域公司按照“脱危解困”的整体目标，以项目为单元，以区域公司为单位编制了资产负债表。摸清了底数、找出了问题，明确了项目的操作方式，确立了以净资产为主要指标的各区域公司和总公司的中期奋斗目标。按照净现金流和净资产的三级平衡的整体要求，各大区“双管齐下、三箭齐发、四面出击”，利用一切可以利用的手段，压实“三道防线”，阶段工作取得了显著成效。报告期，公司持续优化费用管理，杜绝浪费，报告期间费用同比呈下降趋势，降费的同时做好增效工作。在逆境中多方协力，攻坚克难，多措并举，降费增效的同时努力做到保货值、保签约、保回款。

（2）康旅板块

2023 年，我国旅游行业驶入全面复苏新通道，市场逐步恢复、机遇和挑战同在，荣盛康旅士气高涨，积极承接市场变化，做好各度假区软硬件提升，多元渠道创新，做到好品质、提供好服务，树立好口碑。荣盛康旅旗下酒店在端午、五一、十一、春节等多个传统节日实现满房入住，酒店大厅人流如织，游客络绎不绝，业绩稳健增长，成为公司利润增长点。

在报告期内，荣盛康旅勇于突破、敢于创新，积极承担社会责任，实现突破、稳定地发展，荣誉颇丰，荣获“中国酒店集团规模 TOP50”“中国饭店集团 60 强”“中国酒店集团规模 60 强”“星光奖年度民族酒店品牌管理集团”“AHF 亚洲酒店大奖年度生活方式酒店品牌”“金马奖影响力民族酒店品牌”“消费市场行业影响力品牌”“2023 抖音年度精选热销酒店”“年度度假人气酒店”“河北省旅游饭店集团十强”，荣誉当选河北省旅游协会饭店分会副会长单位，荣登中国饭店协会“专精特新”酒店品牌推荐榜单等服务类奖项，旗下 4 家酒店荣登中国国际饭店百强榜单、酒店案例分享至“2023 中国酒店集团及品牌发展报告”。

品质服务方面，濮阳阿尔卡迪亚酒店和沧州阿尔卡迪亚酒店荣获“2023 中国酒店品质服务 TOP100”，并且优秀服务案例依据《品质饭店》（T/CHA027-2022）标准要求和

《2023 中国住宿业品质服务报告》数据测评，被收录中国饭店协会&华客科技联合出品的《2023 年中国住宿业品质服务报告》，公司首次获此行业殊荣。同时康旅积极履行社会责任，用实际行动为社会发展贡献力量、提供便利，实现社会效益。

（3）物业板块

荣万家作为综合性物业管理服务提供商，主要通过物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务及城市服务四条业务线提供多元化服务。荣万家秉承以客户为中心的服务理念，提高服务质量，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努力。在报告期内，物业管理服务面积规模持续高质量增长、非业主增值服务积极拓展多元化经营、社区增值服务以业主及住户的日常需求为核心，为其提供多元化的生活服务。

在报告期内，荣万家荣获 2023 中国物业服务百强企业第 15 位、2023 中国物业社区增值服务优秀企业第二名、2023 中国物业管理上市企业 20 强、2023 中国物业服务企业综合实力 20 强、2023 中国住宅物业服务领先企业、2023 中国智慧物业服务领先企业、2023 中国物业增值服务运营领先企业、2023 中国住宅物业服务力 20 强企业、2023 中国物业服务满意度领先企业、2023 年度服务力住宅标杆项目—石家庄荣盛华府、2023 中国物业服务企业品牌价值 100 强、2023 中国物业服务华北品牌企业 30 强，荣万家石家庄市锦绣学府项目、沧州市荣盛名邸项目荣获北京中指信息技术研究院颁发 2023~2024 中国五星级物业服务项目。

（4）产业新城板块

在报告期内，产业新城坚持“稳字当头”，以“现金流”为核心，坚持以收定支，收支平衡原则，全力推动公司保运转。报告期，荣盛兴城主要从五个方面出发，聚焦稳健发展目标：一是聚焦回款目标，多措并举狠抓回款；二是谨慎理性投资，筑牢投资安全防线；三是持续降费增效，强化管理提高效能；四是统筹资金管控，发挥资金最大效益；五是精运营，把握经营关键，注重工作细节，保障公司经营顺畅。

（5）其他板块

在报告期内，实业公司继续全面推行标准化施工，细化过程管理，把保交付、保运营、保稳定放在首位。所承接项目全部按照计划节点完成。引领质量标杆，做捍卫质量“领头羊”，注重工艺、注重细节，坚持落实自查互查制度，提升业主满意度。

在报告期内，设计公司紧跟市场形势，创新能力、服务意识、产品品质进一步提升。2023 年 11 月参与了河北省建委组织的《河北省装配式新农居竞赛》，为装配式设计技术

积累了相关经验。参与了中国勘察设计协会组织《全国“好房子”设计大赛》，获得优秀奖，提升公司业内声誉。开展美好家系列、创新户型、创新立面等研发工作，并将研发成果一一落地。

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

追溯调整或重述原因：同一控制下企业合并

单位：元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	205,857,400,571.34	249,566,123,153.43	249,651,367,255.10	-17.54%	292,775,437,885.93	292,775,437,885.93
归属于上市公司股东的净资产	23,591,241,153.18	23,278,010,411.86	23,290,771,489.77	1.29%	39,842,540,207.16	39,842,540,207.16
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	58,960,078,527.35	31,793,496,189.69	31,892,297,350.73	84.87%	47,243,953,559.70	47,243,953,559.70
归属于上市公司股东的净利润	385,019,315.14	-16,311,390,727.31	-16,307,008,247.67	102.36%	-4,955,398,170.29	-4,955,398,170.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	319,170,239.55	-15,961,134,464.49	-15,961,134,464.49	102.00%	-4,935,087,544.53	-4,935,087,544.53
经营活动产生的现金流量净额	-1,482,614,272.91	2,244,836,499.08	2,251,699,541.30	-165.84%	16,915,150,922.31	16,915,150,922.31
基本每股收益（元/股）	0.09	-3.75	-3.75	102.40%	-1.14	-1.14
稀释每股收益（元/股）	0.09	-3.75	-3.75	102.40%	-1.14	-1.14
加权平均净资产收益率	1.63%	-69.37%	-69.37%	71.00%	-12.24%	-12.24%

(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	6,121,035,167.57	16,698,228,656.59	11,181,189,556.90	24,959,625,146.29
归属于上市公司股东的净利润	-641,634,633.97	749,886,752.61	21,353,454.82	255,413,741.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-455,657,111.68	633,432,964.20	2,522,259.74	138,872,127.29
经营活动产生的现金流量净额	-384,357,294.35	-99,600,406.21	-580,534,412.05	-418,122,160.30

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	136,799	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	124,877	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	21.81%	948,480,241	0	质押	794,101,843	
					冻结	698,492,279	
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	8.42%	366,230,692	0	质押	320,666,306	
					冻结	42,296,020	
					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	不适用	0	
香港中央结算有限公司	境外法人	0.75%	32,574,847	0	不适用	0	
刘学良	境内自然人	0.53%	23,092,608	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	0.46%	20,187,844	0	不适用	0
刘山	境内自然人	0.34%	15,000,000	11,250,000	质押	10,370,000
刘少明	境内自然人	0.23%	9,800,000	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 2023 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；公司股东荣盛建设参与广发证券股份有限公司融资融券股票数量 4,548,270 股；公司股东刘少明参与渤海证券股份有限公司融资融券股票数量 7,000,000 股。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

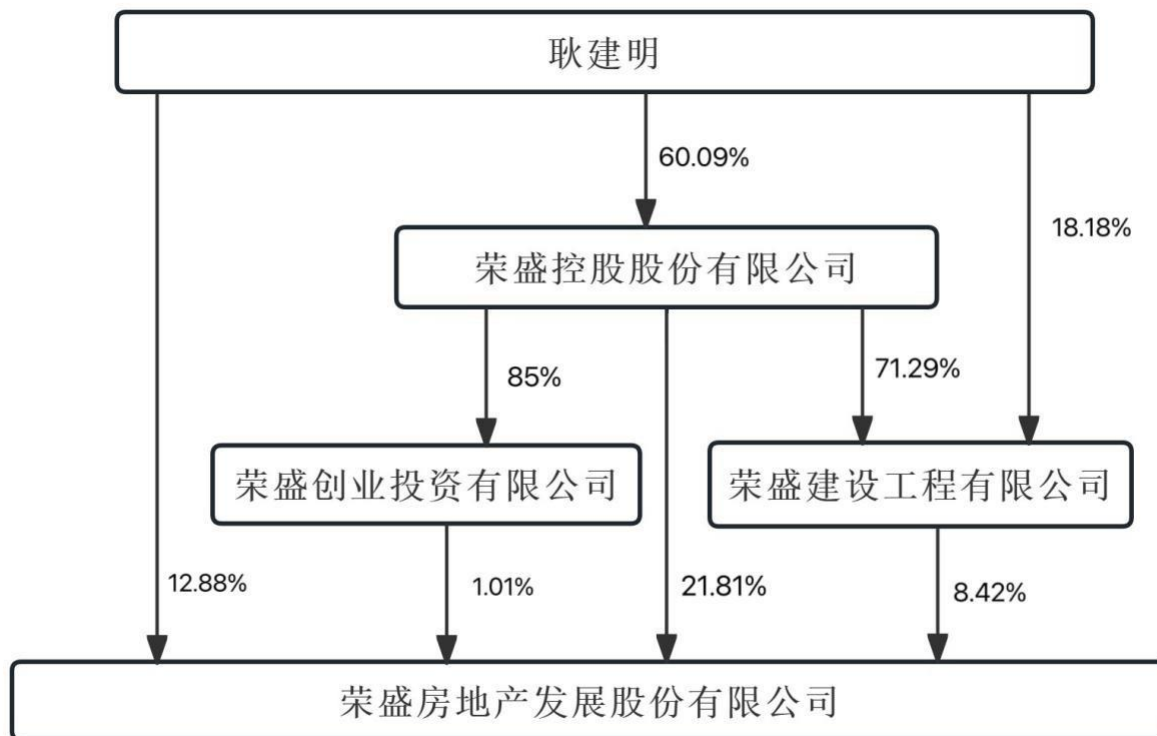
前十名股东较上期未发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
刘山	新增	0	0.00%	0	0.00%
刘少明	新增	0	0.00%	0	0.00%
前海鹏城万里资本管理（深圳）有限公司—鹏城万里价值贰号私募证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%
上海牛伞资产管理有限公司—上海牛伞如山私募证券投资基金	退出	0	0.00%	0	0.00%

(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MTN002、20荣盛地产MTN003、20荣盛地产PPN001均按期足额兑付本息。20荣盛地产MTN001于2023年2月16日召开持有人会议变更了本息兑付安排，变更后均按期足额兑付本息。				

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

基于自身需求和商业安排，公司决定不再委托大公国际资信评估有限公司对公司及相关债项进行信用评级，该决定自 2023 年 7 月 28 日起正式生效，此后公司将不再更新信用评级结果。此次评级终止不代表公司信用状况发生实质性变化，不会对偿债能力或债券兑付安排产生重大不利影响。

(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	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	87.19%	89.96%	-2.77%
扣除非经常性损益后净利润	31,917.02	-1,596,113.45	102.00%
EBITDA 全部债务比	12.63%	-34.02%	46.65%
利息保障倍数	1.16	-3.39	134.22%

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《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》、《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》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 76.45% 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)。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：邹家立

二〇二四年四月二十六日