

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,投资者应当仔细阅读年度报告全文。

本公司董事会、监事会、董事、监事、高级管理人员保证本报告所披露的信息真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

非标准审计意见提示

✓适用 □不适用

北京证监局对本公司(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间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	上市时间	2007-07-10
变更后的简称(如有)	无	证券类别	普通股
登记人	中国结算	证券代码	002146
办公地址	河北省廊坊市经济技术开发区金源街 41 号	邮编	065000
传真	0316-5996052	电子邮箱	0316-5996088
电话	0316-5996088	电子邮箱	0316-5996088
电子邮件	rlsguopan@163.com	电子邮件	rlsguopan@163.com

2、报告期主要业务或产品简介

(一)公司从事的主要业务  
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种板块。

(二)2024 年度公司主要经营情况

1. 在政府和市场的领导和支持下,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,保货值,守底线”,以现金流为主线,以项目为中心,精心安排,扎实工作,各项工作取得了稳步推进,债务规模下降,债务结构优化,守住不发生重大风险的底线。

2. 报告期,公司持续提升经营质量,尤其增强酒店、商管等轻资产运营能力,提前布局,努力夯实和开拓非房业务,为公司转型升级打下坚实基础。

3. 报告期,公司进行了管理换届,领导班子得到了更新和加强,组织机构得到了优化,区域整合稳步推进。在全行业面临巨大压力时,长期陪伴公司成长的核心团队体现出了高度的忠诚与担当。

2. 报告期各板块的经营情况

(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“二级平衡”的整体要求,在资产和负债两个发力,保现金流成果突出,库存卓有成效,各项工作取得一定成效。

“品质”将成为公司首要质量标准,“品质”是企业形象,更是沉甸甸的社会责任。公司在行业逆势中始终贯彻用行动上,报告期项目客户满意度均高于 90%。

4. 康旅板块  
报告期,公司以项目为中心,推进建设、动态调整,达成了效果,提升了服务品质,赢得了客户口碑。公司在全国行业逆势中,每一个项目都得到了广泛好评,提升了品牌价值与经营效益。

5. 物业板块  
荣万家作为国家战略性服务网络的综合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“致诚、致爱、致远”的价值观,以成为服务理念超前、百姓安全健全、社区服务全链,贴心的、有温度的、值得信赖的、百姓欢迎的优质生活服务为目标而努力。

6. 产业板块  
报告期,产业板块坚持提升服务品质,实现新旧动能转换,在客户服务质量、管理水平、规模持续增长、增长态势持续扩展提升服务品质,提高产品质量服务领先企业”等多重业务类型。

7. 国际化板块  
报告期,荣万家获得诸多荣誉,“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 中国物业服务百强企业”、“2024 中国物业服务企业综合实力百强企业”等多重荣誉。

8. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

9. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

10. 报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

11. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

12. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

13. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

14. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;三是持续降负债,强化管理,提高效能。

15. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

16. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

17. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

18. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

19. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

20. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

21. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

22. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

23. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

24. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

25. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

26. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

27. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

28. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

29. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

30. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

31. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

32. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

33. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

34. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

35. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

36. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

37. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

38. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

39. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

40. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

41. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

42. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

43. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

44. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

45. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

46. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

47. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

48. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

49. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

50. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

51. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

52. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

53. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

54. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

55. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

56. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。

57. 其他板块  
报告期,公司贯彻“提升价值,适应新形势,创新新动能”的定位,在挑战中争取尺寸之功,克服重重困难,全力破解困局,同时积极筹备开拓业务,为轻资产运营做好准备。

58. 其他板块  
报告期,设计公司围绕“适应新常态、建立新平衡、谋求新发展”的经营思路开展各项工作。第一,促进拓能提升,研发落地第四代住宅,适应市场新常态;第二,稳定业务来源,拓展区域与渠道,建立新平衡;第三,创新产品与服务,实现新发展;第四,协调整合,管理提效,增强新形势下新的战斗力。

59. 其他板块  
报告期,公司新成立的合围国际区实际,采取多元策略,做好“增资资产,降负债”两条主线工作,一是资金盘活与债权清收并举,灵活调整回款,确保回款最大效益;二是持续降负债,强化管理,提高效能。