

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：2022-031 号

荣盛房地产发展股份有限公司 2021 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普通股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

（一）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	
传真	0316-5908567	0316-5908567	
电话	0316-5909688	0316-5909688	
电子信箱	dongmichu@risesun.cn	dongmichu@risesun.cn	

（二）报告期主要业务或产品简介

1、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。在房地产开发区域布局上，公司已基本形成了“两横、两纵、三集群”的战略格局。

近年以来，公司持续以面向首次置业和改善性需求的普通住宅为主导产品，致力于通过提供高性价比的产品，为项目所在地客户营造“自然的园，健康的家”，缔造新型生活方式。

经过长期不懈努力，目前公司已基本形成了以房地产开发为主业，以康旅、产业新城、物业为支柱，以实业、设计、酒店、商管、互联网等相关专业公司为辅助支撑的业务发展格局。在当前复杂的经济和政策环境下，上述层次分明的业务格局更能顺应市场变化，保障公司未来质量、规模、速度的协调发展。

2、2021 年度总体经营情况总结

2021年，是房地产行业面临巨大挑战的一年，尤其下半年以来，涉房金融政策不断加紧、疫情影响反复、市场预期悲观持续，面对外部环境的急剧变化和市场压力，公司提前预判，早做准备，年初即采取了系列应对措施，报告期，公司上下披荆斩棘、砥砺前行，克难攻坚、奋力拼搏，实现了持续稳定发展。

（1）年度签约任务完成情况良好。报告期，公司签订商品房销售合同面积 1,204.22 万平方米，同比增长 2.53%；合同金额 1,345.58 亿元，同比增长 5.87%，完成年度签约计划的 103.51%。

（2）开工、开盘、竣工有序推进。2021年，公司不断强化项目建设的运营管控。一方面，公司积极响应国家号召，持续投入到疫情防治工作中；另一方面，多方协力，通过各种措施力保项目开发、销售的有序推进、安全运营。报告期，公司实现开工 487.76 万平方米，完成年初开工计划的 99.31%；实现竣工 627.46 万平方米，完成年初竣工计划的 87.30%。

（3）土地储备结构更加合理。报告期，面对疫情反复、融资收紧和市场下行压力，公司投拓工作审时度势、顺势而为。上半年，聚焦优势城市，在杭州、徐州、芜湖、广州等重点发展城市积极补充土地储备，深耕优势区域的同时，不断提高城市量级；下半年，及时调整投拓策略，重点解决遗留问题。报告期，公司先后在京津冀、长三角、中西部、珠三角区域的 16 个城市获得土地 29 宗，规划建筑面积 303.19 万平方米。截至报告期末，公司土地

储备建筑面积 3,468.90 万平方米。

(4) **公司成长性获得投资者高度认可。**报告期，公司继续保持中证 500、深港通标的股和 MSCI 明晟中国指数成分股等重要指标股的地位，公司的行业知名度、市场占有率持续提高，获得了 2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司综合实力 TOP10 第 5 位、2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司财富创造力 TOP10 第 5 位、2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司财务稳健性 TOP10 第 7 位、2021 中国指数研究院沪深上市房地产公司投资价值 TOP10 第 8 位，稳居 2021 中国房地产百强企业第 16 位。

3、报告期公司各板块的经营情况

(1) 城市地产板块

报告期，在国家政策调控的大背景下，城市地产板块适时调整经营策略，以“去库存、保回款、稳开工、保交房”为导向，不断提升产品力与服务力，谨慎控制投资力度，积极降杠杆，加强项目的销售力度，加大回款力度。

地产签约总体保持平稳，全年实现签约面积 1,140.29 万平方米，实现签约金额 1,291.60 亿元。报告期先后开展“百盘争霸”、“颗粒归仓”、“国庆专项行动”、“四季度业绩保卫战”等专项行动，全力以赴去库存；结合疫情实际，积极推行“家在荣盛”和“荣易通”两大营销平台；完善营销管控体系，加强示范区形象品质管理，多措并举；持续深耕，牢牢保持重点区域市场龙头地位，在沧州、蚌埠、廊坊市区、三河、文安、忻州、张家界、汉中、邹平等地区，市场份额保持第一。

强化运营管控，优化产品质量。全年实现开工 416.33 万平方米，竣工 595.42 万平方米。完成绿智健主题“生命绿洲”概念产品体系研发，并在今年的新项目中落地使用。继续开展巡检督促、星级评定、排雷筑基，有效推进质量标准落地，四星级以上项目占比进一步提高，湖南岳麓峰景、浙皖荣盛华府捧得“广厦奖”，沧州四季花语获得“中国钢结构金奖”。

(2) 康旅板块

报告期，康旅品牌实力持续增强。项目开发方面，首次进驻大西南核心城市重庆，补充川渝空白；入驻溧阳，实现大上海板块项目落地。项目建设上，推动“工程策划作业指导书”落地，严把开工、开盘、交付等重要环节，计划开工21个批次全部完成，计划开盘17个批次全部完成，计划交房9个批次全部完成，其中4个批次实现提前竣备交付。

酒店运营方面，2021年酒店实现营收9.96亿元，同比增长15%。旗下酒店多次参与抗疫、冬奥等专项行动，收获较高社会赞誉。报告期，酒店公司共获得国家级大奖13项，包含有

“2020-2021年度消费市场文旅行业影响力品牌奖”、“金枕头-最受欢迎酒店品牌奖”、“金马奖-最受消费者欢迎中国民族品牌酒店集团”、“星光奖-中国最具发展潜力酒店管理公司”等，“荣盛康旅酒店公司”品牌在行内排名相较2020年度晋升了11个顺位（24名），全服务饭店规模晋升至第18位（同比提升5%）。并在2021年12月荣升为中国饭店协会特邀副会长单位。

（3）产业新城板块

报告期，产业新城坚持“稳中求进”的发展思路，开启六五规划新征程，树立“深耕、外拓、创新、合作”新发展理念，推动精细化、稳健化、多元化发展。园区围绕特色产业和新兴产业前瞻性布局，产业聚集度、融合度、协同度显著提升，招商吸引力不断提升，一些科技含量高，有带动作用的优质项目相继落地，如固安园区的北京化工大学低碳技术及人工智能产学研基地项目、运载火箭精密零部件研发及生产项目，蔚县园区的太行山云计算数据中心项目、新型墙体环保材料项目，香河园区的华海云谷云计算数据中心项目等。

报告期，产业新城在开发运营、业态布局、园区服务等方面的核心竞争力日益凸显，行业地位不断巩固，蝉联中指院“2021中国产业园区运营十强企业”第七位、“2021中国产业园区运营商综合实力TOP10”第七位，荣获中指院“2021中国产业新城运营商综合实力TOP10”第八位，荣获克而瑞“全国产城发展商综合实力TOP30”第八位。

（4）物业板块

2021年1月15日，荣万家正式在香港主板敲钟上市，股票代码：02146HK，发行价格13.46港元/股，募集资金12.65亿港元，成为2021年首家赴港上市的物业公司。报告期，荣万家持续发展物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务三大核心业务线，聚焦品牌引领及客户。

客户满意度超行业均值，荣获百强企业排名TOP17、品牌价值百强TOP14、华北品牌企业20强TOP5、上市公司20强TOP17。

（5）其他板块

报告期，实业公司2021年全面实施标准化管理，53个评星项目中获四星及以上项目42个，占比79.25%；稳步推进项目工程进度，实行月度、季度联查制度，提升项目综合管理水平，56个交房项目全部按照计划节点完成。

报告期，设计公司标准化及创新成果丰硕，创新性完成立面标准化节点库系统，获国家版权局计算机软件著作权2项，获河北省工程勘察设计咨询协会优秀项目2个；总分制模式初

步形成；协同设计系统全面上线，专业化、协同化工作水平再上新台阶。

报告期，互联网公司依托互联网数据中台，不断创新研发，加快价值转化，落地ROR专项、OKR平台等数字化项目，提高公司数字化管理水平；稳步推进CMP线上交圈计划，促进管理体系再升级；加快实现数据资产化进程，数据中台基座打造成型，208个指标标签库基本形成。

（三）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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	292,775,437,885.93	288,610,872,443.43	1.44%	254,594,727,514.24
归属于上市公司股东的净资产	39,842,540,207.16	46,339,529,092.51	-14.02%	40,887,622,226.43
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	47,243,953,559.70	71,511,321,744.91	-33.94%	70,911,900,243.97
归属于上市公司股东的净利润	-4,955,398,170.29	7,501,462,153.04	-166.06%	9,120,373,466.99
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-4,935,087,544.53	7,494,043,901.95	-165.85%	9,042,513,861.10
经营活动产生的现金流量净额	16,915,150,922.31	1,366,658,579.83	1,137.70%	2,119,738,883.80
基本每股收益（元/股）	-1.14	1.73	-165.90%	2.10
稀释每股收益（元/股）	-1.14	1.73	-165.90%	2.10
加权平均净资产收益率	-12.24%	15.97%	-28.21%	21.88%

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	11,898,611,537.16	22,324,889,671.23	11,694,511,548.15	1,325,940,803.16
归属于上市公司股东的净利润	897,716,971.42	1,635,022,492.79	569,160,038.46	-8,057,297,672.96
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	912,198,503.16	1,702,545,036.75	538,751,904.86	-8,088,582,989.29
经营活动产生的现金流量净额	-5,007,313,612.92	6,254,549,470.36	5,002,481,404.75	10,665,433,660.12

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

(四) 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

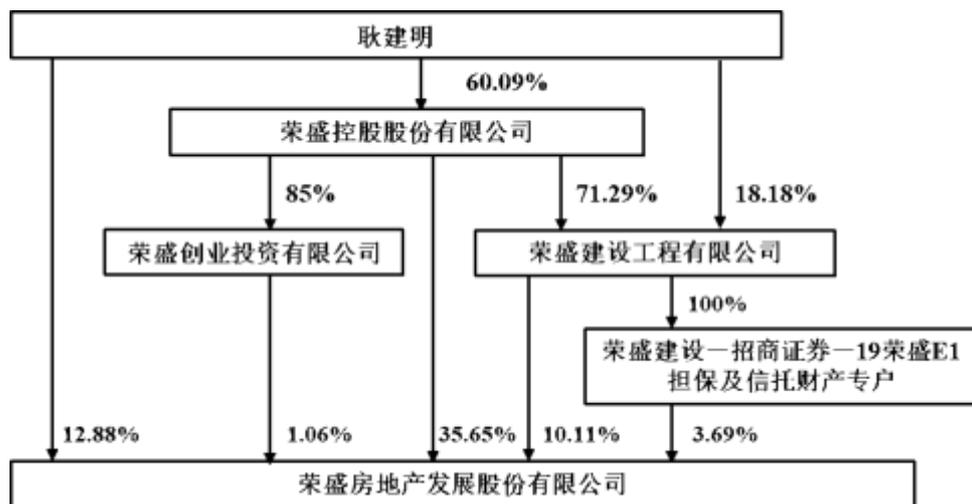
报告期末普通股股东总数	89,229	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	91,557	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
荣盛控股股份有限公司	境内非国有法人	35.65%	1,550,000,043	0	质押	758,879,999	
					冻结	151,080,000	
耿建明	境内自然人	12.88%	560,000,000	420,000,000	质押	560,000,000	
荣盛建设工程有限公司	境内非国有法人	10.11%	439,685,304	0	质押	100,987,900	
荣盛建设—招商证券—19 荣盛 E1 担保及信托财产专户	其他	3.69%	160,314,830	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	2.08%	90,258,542	0			
荣盛创业投资有限公司	境内非国有法人	1.06%	45,946,721	0			
邹家立	境内自然人	0.51%	22,190,000	16,642,500	质押	22,190,000	
郭凤英	境内自然人	0.50%	21,670,400	0			
刘 山	境内自然人	0.34%	15,000,000	11,250,000	质押	15,000,000	
中国农业银行股份有限公司—中证 500 交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.29%	12,447,800	0			
上述股东关联关系或一致行动的说明	荣盛控股、荣盛建设、耿建明、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，也未知其他股东之间是否属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人。						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	截至 2021 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 212,080,000 股；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 121,127,270 股；股东荣盛创投参与中信证券股份有限公司融资融券股票数量 45,646,721 股；股东郭凤英参与中泰证券股份有限公司融资融券股票数量 21,539,500 股。						

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



(五) 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	2023年07月23日	100,000	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	2023年08月06日	112,000	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	2023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	032000985	2020年11月18日	2023年11月18日	50,000	7.50%
报告期内公司债券的付息兑付情况	报告期内上述公司债券均根据约定按时、足额支付利息。					

2、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	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.24	1.41	-12.06%
资产负债率	84.49%	82.25%	2.24%
速动比率	0.34	0.42	-19.05%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减

扣除非经常性损益后净利润	-493,508.75	749,404.39	-165.85%
EBITDA 全部债务比	-2.58%	14.71%	-17.29%
利息保障倍数	-0.12	0.79	-115.19%
现金利息保障倍数	1.1	0.43	155.81%
EBITDA 利息保障倍数	-0.09	0.83	-110.84%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

三、重要事项

1、公司第六届董事会第十六次会议、2019年度第三次临时股东大会审议通过了《关于拟发行境外公司债券及相关事宜授权的议案》，同意公司或境外下属公司（以下简称“发行人”）在中国境外发行不超过10亿美元（含10亿美元）公司债券或等额离岸人民币或其他外币，并由公司为发行人履行全部债务本金及利息的偿还义务提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。（具体内容详见公司分别于2019年6月1日、6月18日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网（<http://www.cninco.com.cn>）发布的《荣盛房地产发展股份有限公司第六届董事会第十六次会议决议公告》、《荣盛房地产发展股份有限公司 2019 年度第三次临时股东大会决议公告》。）

2021年1月20日，公司境外间接全资子公司RongXinDa Development (BVI) Limited完成境外发行3亿美元的高级无抵押定息债券，债券期限为364天，票面利率为8.95%。本次发行的债券由公司提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。（具体内容详见公司于2021年1月21日在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》及巨潮资讯网（<http://www.cninco.com.cn>）发布的《荣盛房地产发展股份有限公司关于境外间接全资子公司美元债券2021年第一期发行完成情况的公告》。）

2、2021年7月23日，公司2021年度第三次临时股东大会审议通过了《<关于董事会换届选举的议案>-非独立董事》、《<关于董事会换届选举的议案>-独立董事》、《关于监事会换届选举的议案》等相关议案，会议采取累积投票制的方式选举耿建明先生、刘山先生、庄青峰先生、秦德生先生、景中华先生、李爱红女士为公司第七届董事会非独立董事；选举黄育华女士、程玉民先生、王力先生为公司第七届董事会独立董事；选举邹家立先生、王强先生为公司第七届监事会股东代表出任的监事，与公司临时职工代表大会选举的职工代表监事彭国

红女士共同组成公司第七届监事会。

2021年7月23日，公司第七届董事会第一次会议选举耿建明为公司第七届董事会董事长，任期三年；聘任刘山为公司总裁，任期三年；聘任庄青峰先生、景中华先生、秦德生先生、伍小峰先生、林洪波先生、王守波先生、吴秋云先生、尚中卫先生为公司副总裁，任期三年；聘任伍小峰先生为董事会秘书，任期三年；聘任景中华先生为公司财务总监，任期三年。

2021年7月23日，公司第七届监事会第一次会议选举邹家立先生为公司第七届监事会监事会主席，任期三年。

上述内容具体详见公司于2021年7月24日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的相关公告。

3、2021年1月14日，公司控股子公司荣万家共发行94,000,000股H股，发行完成后总股本增加至376,000,000股，公司共持有荣万家235,527,000股，占荣万家发行后总股本的62.64%。荣万家股票自2021年1月15日在香港联交所主板上市交易，股票代码“02146.HK”，股票中文简称“荣万家”。具体内容详见公司于2021年1月15日在《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《证券日报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）发布的《荣盛房地产发展股份有限公司关于控股子公司境外发行股份并上市的公告》。

荣盛房地产发展股份有限公司

法定代表人：耿建明

二〇二二年四月二十八日