

债券简称：20 荣盛地产 MTN001
债券简称：20 荣盛地产 MTN002
债券简称：20 荣盛地产 MTN003
债券简称：20 荣盛地产 PPN001

代码：102001416. IB
代码：102001469. IB
代码：102002275. IB
代码：32000985. IB

荣盛房地产发展股份有限公司

2026 年半年度报告

发行人：荣盛房地产发展股份有限公司



二〇二六年八月二十六日

重要提示

公司董事会及董事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

公司负责人邹家立、主管会计工作负责人景中华及会计机构负责人(会计主管人员)穆旻声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

本报告中涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，特此提醒投资者及相关人士应当对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司主要业务所处房地产行业与国民经济的联系极为密切，受到相关政策影响较大；在公司跨区域经营发展过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，公司将面临一定的管理风险；房地产开发属于资金密集型行业，在项目开发过程中需要大量的资金投入，开发周期长，资金周转速度较为缓慢。若房地产市场的波动对公司销售资金回笼产生不利影响，公司可能面临因资金周转速度较慢而导致的现金流量不足风险。敬请广大投资者注意投资风险。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目 录

重要提示	2
目 录	3
第一章 企业基本情况	2
一、企业基本情况	2
二、信息披露事务负责人和联系方式	2
第二章 债务融资工具存续情况	3
一、存续期债券情况	3
二、报告期内信用评级情况	4
三、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况	4
四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况	4
第三章 报告期内重要事项情况	5
一、会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况	5
二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告	5
三、报告期内是否发生合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%的情况	5
四、资产受限情况	5
五、对外担保情况	6
六、重大未决诉讼情况	7
其他诉讼：	7
七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况	8
第四章 财务报告	9
第五章 备查文件	10
一、备查文件	10
二、查询地址	10
三、查询网站	10

释义

释义项	指	释义内容
公司/本公司/荣盛发展/荣盛	指	荣盛房地产发展股份有限公司
荣盛控股	指	荣盛控股股份有限公司
荣盛建设	指	荣盛建设工程有限公司
荣盛创投	指	荣盛创业投资有限公司
深交所	指	深圳证券交易所
荣盛康旅/康旅/康旅事业部	指	荣盛康旅投资有限公司
荣盛兴城/产业新城	指	荣盛兴城投资有限责任公司
荣万家/物业公司/物业	指	荣万家生活服务股份有限公司
实业公司	指	香河万利通实业有限公司
设计公司	指	荣盛建筑设计有限公司
商管	指	廊坊商盛商业管理有限公司

第一章 企业基本情况

一、企业基本情况

股票简称	荣盛发展	股票代码	002146
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	荣盛房地产发展股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	荣盛发展		
公司的外文名称（如有）	RiseSun Real Estate Development Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	RiseSun		
公司的法定代表人	邹家立		

二、信息披露事务负责人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	隆小康	梁涵
联系地址	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
传真	0316-5908567	0316-5908567
电子信箱	zhengquanbu2146@163.com	zhengquanbu2146@163.com

第二章 债务融资工具存续情况

一、存续期债券情况

截止报告期末，公司债务融资工具存续情况见下表：

单位：亿元

序号	债券全称	债券简称	债券代码	起息日	到期日	发行 金额	债券余 额	利率 (%)	交易场 所	主承销商	存续期管理 机构	还本付息 方式
1	2020 年度第一期中 期票据	20 荣盛地 产 MTN001	102001416	2020/7/23	2025/4/23	10	9.3	7.22%	银行间 市场	民生银行	民生银行	分期偿还本 金；分期付 息与利随本 清相结合
2	2020 年度第二期中 期票据	20 荣盛地 产 MTN002	102001469	2020/8/6	2025/5/6	11.2	10.416	7.18%	银行间 市场	民生银行	民生银行	
3	2020 年度第三期中 期票据	20 荣盛地 产 MTN003	102002275	2020/12/10	2024/12/10	13.8	13.8	7.2%	银行间 市场	民生银行	民生银行	到期一次性 还本付息
4	2020 年度第一期定 向债务融资工具	20 荣盛地 产 PPN001	032000985	2020/11/18	2024/11/18	5	5	7.5%	银行间 市场	天津银行	天津银行	
合计						40	38.516					

逾期未偿还债券

☒适用 ☐不适用

债券代码	债券简称	逾期时间	未偿还余额 (万元)	未按期偿还的原因	处置进展
102001416	20 荣盛地产 MTN001	2024 年 07 月 23 日	93,000	销售回款不畅	正积极与债权人沟通后续处置方案
102001469	20 荣盛地产 MTN002	2024 年 08 月 06 日	104,160	销售回款不畅	正积极与债权人沟通后续处置方案
102002275	20 荣盛地产 MTN003	2024 年 12 月 10 日	138,000	销售回款不畅	正积极与债权人沟通后续处置方案
32000985	20 荣盛地产 PPN001	2024 年 11 月 18 日	50,000	销售回款不畅	正积极与债权人沟通后续处置方案

二、报告期内信用评级情况

不适用。

三、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

不适用。

四、报告期内增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施现状、执行情况和变化情况

为进一步化解公司债务风险，加快促进公司良好发展，公司制定了以股抵债方案，将现有优质、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，用于化解债务，目前正与投资人磋商中。

相关担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内无变化。

第三章 报告期内重要事项情况

一、会计政策、会计估计变更或会计差错更正情况

不适用。

二、财务报告被会计师事务所出具了非标准意见审计报告

公司半年度报告未经审计。

三、报告期内是否发生合并报表范围亏损超过上年末净资产 10% 的情况

项目名称	亏损情况	亏损原因	对公司生产经营和偿债能力的影响
公司业务	公司 2026 年半年净利润为-10.27 亿元，亏损金额超过上年末净资产的 10%。	主要是 2026 半年度收入减少同时结转的开发项目利润率下降所致。	2026 年半年度亏损情况将对本公司生产经营状态、财务情况或偿债能力产生一定程度的影响。为化解公司流动性风险，加快促进公司有序经营，公司积极应对，在稳定经营的同时，推进债务重组工作，提升持续经营能力，以推动公司持续、健康地发展。

四、资产受限情况

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	983,603,841.29	保证金、冻结
应收账款	2,049,402,323.14	融资质押
存货	31,673,942,266.19	融资抵押
固定资产	1,307,184,428.83	融资抵押
投资性房地产	881,526,300.00	融资抵押
无形资产	244,827,769.05	融资抵押
其他非流动资产	2,155,684,200.00	融资抵押
合计	39,296,171,128.50	

五、对外担保情况

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
荣盛控股	2018 年 07 月 21 日	250,000	2020 年 08 月 12 日	40,300	连带责任担保	-	有	72 个月	否	是
			2022 年 07 月 07 日	60,000	连带责任担保	-	有	60 个月	否	是
南京宁绿建设有限公司	2021 年 11 月 25 日	170,000	2021 年 12 月 02 日	136,239	抵押	有	有	36 个月	否	否
河北中凯建设工程有限公司	2021 年 12 月 24 日	138,000	2022 年 01 月 10 日	92,161	抵押	有	有	36 个月	否	否
廊坊佳立建材有限公司	2021 年 12 月 24 日	40,500	2022 年 01 月 10 日	34,987	抵押、质押、连带责任担保	有	有	36 个月	否	否
廊坊俊义建材有限公司	2022 年 01 月 19 日	123,500	2022 年 02 月 28 日	106,984	抵押	有	有	36 个月	否	否
广州昊博益海融资担保有限公司	2022 年 07 月 09 日	31,000	2022 年 07 月 09 日	24,443	连带责任担保	-	有	48 个月	否	否
荣盛建设	2023 年 07 月 15 日	60,000	2023 年 12 月 04 日	52,200	抵押	有	有	36 个月	否	是
荣盛控股	2023 年 10 月 12 日	60,000								
唐山泓洲房地产开发有限公司	2024 年 07 月 18 日	45,300	2024 年 07 月 20 日	37,000	连带责任担保、抵押	-	有	72 个月	否	否
廊坊开发区荣金房地产开发有限公司	2024 年 11 月 19 日	83,300	2024 年 11 月 20 日	56,998	抵押	有	有	36 个月	否	否
玉田县城乡置业有限公司	2024 年 12 月 10 日	79,000								
邢台开源城市建设投资有限公司	2024 年 12 月 28 日	109,000	2025 年 06 月 09 日	2,834	连带责任担保、抵押	有	-	36 个月	否	否
众和建筑工程有限公司	2025 年 06 月 12 日	12,083	2025 年 06 月 30 日	12,083	连带责任担保	有	-	36 个月	否	否
北京超安园林景观工程有限公司	2025 年 06 月 12 日	4,874	2025 年 06 月 30 日	4,874	连带责任担保	有	-	36 个月	否	否
漯河市盛旭房地产开发有限公司	2025 年 06 月 26 日	16,300	2025 年 07 月 11 日	0	连带责任担保、抵押	有	-	36 个月	是	否
廊坊市财达资产投资运营有限公司	2025 年 12 月 13 日	80,000								
北京超安园林景观工程有限公司	2026 年 01 月 30 日	97,723		97,723	连带责任担保	有	-	12 个月	否	否

报告期内审批的对外担保额度合计（A1）	97,723	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）	97,723
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）	1,552,480	报告期末对外担保余额合计（A4）	758,826

注：不存在违规对外担保的情况。

六、重大未决诉讼情况

诉讼(仲裁)基本情况	涉案金额(万元)	是否形成预计负债	诉讼(仲裁)进展	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况	披露日期	披露索引
中国信达资产管理股份有限公司河北省分公司诉廊坊市荣图盛展企业管理有限公司、第三方公司、荣盛房地产发展股份有限公司、湛江开发区荣发房地产开发有限公司	189,073	否	尚在进行中	未有结果	未到执行阶段	2026年02月14日	《荣盛房地产发展股份有限公司关于诉讼事项的公告》(公告编号:临2026-022号)

其他诉讼:

受宏观经济环境、行业环境、信用环境等影响,公司面临流动性阶段性风险,融资业务受到较大影响,业务正常开展也受到一定影响,导致发生相关诉讼、仲裁案件。报告期内,公司披露的诉讼仲裁案件相关情况具体内容如下:

2026年1月30日,公司披露了《关于诉讼事项及债务事项的公告》(公告编号:临2026-008号),如成建工集团有限公司诉沧州荣塑房地产开发有限公司,涉案金额5,000万元及利息,截至本公告披露日,公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为借款纠纷、建设工程合同纠纷等,涉及总金额约14.80亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中,对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性,公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026年2月14日,公司披露了《关于诉讼事项的公告》(公告编号:临2026-022号),除上表重大诉讼事项外,截至本公告披露日,公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为建设工程合同纠纷等,涉及总金额约0.65亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中,对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性,公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026年3月28日,公司披露了《关于诉讼事项及债务事项的公告》(公告编号:临2026-032号),浙江中成建工集团有限公司诉漯河市盛旭房地产开发有限公司、河南荣合房地产开发有限公司,涉案金额4,638万元,截至本公告披露日,公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为借款合同纠纷、建设工程合同纠纷等,涉及总金额约14.79亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中,对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性,公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026年4月4日,公司披露了《关于诉讼事项及债务事项的公告》(公告编号:临2026-035号),文安城市建设发展集团有限公司诉廊坊荣安房地产开发有限公司,涉案金额3,604万元及利息、诉讼费用等,截至本公告披露日,公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为借款合同纠纷、房屋买卖合同纠纷等,涉及总金额约12.08亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中,对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性,公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026年4月11日,公司披露了《关于诉讼事项的公告》(公告编号:临2026-037号),中国工商银行股份有限公司邢台百泉支行诉邢台荣盛房地产开发有限公司、荣盛房地产发展股份有限公司,涉案金额9,935万元及利息等,截至本公告披露日,公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为借款合同纠纷等,涉及总金额约14.01亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中,对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性,公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026年4月14日,公司披露了《关于诉讼事项的公告》(公告编号:临2026-039号),唐山市路南区

人民政府、河北唐山城南经济开发区管理委员会诉荣盛兴城投资有限责任公司、荣盛兴城（唐山）园区建设发展有限公司，涉案金额 15,050 万元及利息等，截至本公告披露日，公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为行政诉讼纠纷等，涉及总金额约 13.47 亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中，对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性，公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026 年 4 月 18 日，公司披露了《关于诉讼事项的公告》（公告编号：临 2026-040 号），唐山冀东水泥胥建混凝土有限公司诉唐山荣盛房地产开发有限公司、第三人：江苏省第一建筑安装集团建设工程有限公司，涉案金额 866 万元及诉讼费等，截至本公告披露日，公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼仲裁事项主要为金融借款纠纷等，涉及总金额约 14.18 亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中，对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性，公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026 年 4 月 23 日，公司披露了《关于诉讼事项的公告》（公告编号：临 2026-042 号），荣盛兴城投资有限责任公司、荣盛玉田兴城开发有限公司诉玉田县人民政府、玉田县窝洛沽镇人民政府。涉案金额 48,200 万元，截至本公告披露日，公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为金融借款纠纷等，涉及总金额约 11.44 亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中，对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性，公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026 年 4 月 25 日，公司披露了《关于诉讼事项的公告》（公告编号：临 2026-044 号），江苏省建筑工程集团第二工程有限公司诉滁州联荣信息科技有限公司、北京联荣科技发展有限公司，涉案金额 4,153 万元，截至本公告披露日，公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为金融借款纠纷等，涉及总金额约 8.04 亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中，对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性，公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

2026 年 6 月 13 日，公司披露了《关于诉讼事项的公告》（公告编号：临 2026-059 号），唐山市冀唐电力安装有限公司诉荣盛兴城（唐山）园区建设发展有限公司、荣盛兴城投资有限责任公司，涉案金额 2,629.81 万元及利息等，截至本公告披露日，公司及控股子公司发生的其他未达到单项披露标准的新增诉讼事项主要为借款合同纠纷、建设工程合同纠纷等，涉及总金额约 5.22 亿元。鉴于诉讼案件尚在审理过程中，对公司本期利润或后期利润的影响存在不确定性，公司将依据有关会计准则的要求和实际情况进行相应的会计处理。

七、报告期内信息披露事务管理制度变更情况

不适用。

第四章 财务报告

荣盛房地产发展股份有限公司已于 2026 年 8 月 25 日在深圳证券交易所及巨潮资讯网披露了 2026 年半年度报告，详情请见：

<https://www.szse.cn/disclosure/listed/bulletinDetail/index.html?dd8267b4-34eb-4126-a5c9-b2722d79ab7b>

第五章 备查文件

一、备查文件

- 1、荣盛房地产发展股份有限公司 2026 年半年度财务报告
- 2、荣盛房地产发展股份有限公司 2026 年半年度报告信息披露文件原件。

二、查询地址

公司名称：荣盛房地产发展股份有限公司

办公地址：河北省廊坊市经济技术开发区祥云道 81 号

法定代表人：邹家立

联系人：隆小康

联系电话：0316-5909688

发行人传真：0316-5908567

邮政编码：065001

三、查询网站

投资者也可通过中国货币网 (<http://www.chinamoney.com.cn>) 或上海清算所网站 (<http://www.shclearing.com>) 查询本报告。

本公司承诺所披露信息真实、准确、完整、及时，并将按照中国人民银行《银行间债券市场非金融企业债务融资工具管理办法》及《银行间债券市场非金融企业债务融资工具信息披露规则》等银行间债券市场自律规则指引的规定，在存续期内做好信息披露的工作，请投资者密切关注。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，关于《荣盛房地产发展股份有限公司 2026 年半年度报告》之盖章页）

荣盛房地产发展股份有限公司



2026 年 8 月 26 日