

关于对荣盛房地产发展股份有限公司的关注函

公司部关注函〔2022〕第 217 号

荣盛房地产发展股份有限公司董事会：

2022 年 4 月 19 日，你公司披露《2021 年度业绩预告修正公告》，预计公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润（以下简称净利润）由盈利 1 亿元-1.5 亿元下调为亏损 45 亿元-60 亿元，主要源于受市场形势等影响，你公司重新评估公司持有房地产项目的预期销售价格后补充计提存货跌价准备。

我部对此表示关注，请你公司核实并说明如下问题：

1. 请你公司详细列示此次补充计提存货跌价准备的项目所处位置、业态、开发建设情况等，逐项说明计提存货跌价准备金额，可变现净值的具体测算过程，是否借鉴独立第三方的评估工作，相关测试方式、测试过程、重要参数选取等是否与以前年度、前次业绩预告时存在较大差异及其合理性。

2. 请结合相关项目所处区域的房地产市场及周边可比项目市场价格或预计价格、项目平均销售价格、销售量的变化趋势、变化时点等信息，分析说明导致公司 2021 年存货跌价准备计提金额同比大幅增加的具体原因及合理性。

3. 请具体说明市场形势等变化对你公司各地主要项目的影响方式及程度，前述导致你公司进行业绩修正的情形是否属于《企业会计准则》规定的期后调整事项及判断依据，此次集中计提大额存货跌价准备的合理合规性，以前年度是否存在存货跌价准备计提不充分的情形。请年审会计师核查并发表明确意见。

4. 请你公司说明知悉可能导致 2021 年度业绩同比大幅下滑事项的最早时点，是否及时披露 2021 年度预计业绩大幅下滑事项，你公司在财务管理及信息披露事务管理等方面的内部控制是否存在重大缺陷。请你公司独立董事核查并发表明确意见。

5. 请你公司对照本所《股票上市规则》等相关规定，全面核查并说明是否存在其他应披露未披露的重大风险事项。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 4 月 25 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。同时，提醒你公司及全体董事、监事和高级管理人员严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规，以及本所《股票上市规则》等规定，真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2022 年 4 月 19 日

