

深圳证券交易所

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〔2023〕第 102 号

荣盛房地产发展股份有限公司董事会：

2023 年 1 月 31 日，你公司披露的《2022 年年度业绩预告》（以下简称“业绩预告”）显示，你公司预计 2022 年实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）为-190 亿元至-250 亿元，扣除非经常性损益后的净利润（以下简称“扣非后净利润”）为-193 亿元至-253 亿元，亏损原因包括开发项目利润率下降、资产减值等。我部对此表示关注，请你公司就以下事项进行核实并作出说明：

1. 你公司预计 2022 年净利润、扣非后净利润亏损同比分别增加 283.42%至 404.50%、291.08%至 412.66%。请你公司结合所处行业环境、公司经营情况、同行业可比公司情况等，说明你公司业绩亏损同比大幅增加的原因及合理性，以及收入、净利润的变动趋势是否偏离同行业可比公司情况。

2. 业绩预告显示，你公司因计提资产减值损失导致公司利润

下滑。请你公司说明计提资产减值损失涉及的具体资产及项目情况，主要减值测试过程，包括主要假设及重要参数选取等情况，是否与以前年度存在较大差异，资产减值损失计提是否充分合理，是否存在集中在报告期计提大额资产减值的情形。

3. 业绩预告显示，你公司因 2022 年度开发项目利润率下降，从而导致毛利润同比出现较大幅度下降。你公司 2022 年三季度报显示，你公司 2022 年前三季度销售毛利率为 9.69%，同比下降 15 个百分点。请你公司结合报告期内收入确认及成本结转等情况，分析毛利率下滑的具体情况的主要原因，并说明毛利率水平及变化趋势是否与同行业可比公司存在较大差异，是否存在进一步下滑的风险。同时，说明你公司持续盈利能力是否存在重大不确定性，并作出特别风险提示。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 2 月 7 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
2023 年 1 月 31 日