

荣盛房地产发展股份有限公司 关于对深圳证券交易所 2022 年年报 问询函的回复公告(一)

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

荣盛房地产发展股份有限公司(以下简称“荣盛”)于 2023 年 5 月 10 日收到深圳证券交易所下发的《关于对荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年年报的问询函》(公司部年报问询函[2023]第 111 号),经核实,公司就相关问题回复如下: 一、年报显示,你公司 2022 年实现营业收入 317.93 亿元,同比下降 32.70%。其中,房地产业务收入 288.79 亿元,毛利率为 2.23%,同比下降 26.7%,其中住宅销售面积下降 26.8%,商品房销售面积 133,308 亿元,同比下降 26.7%,其中住宅销售面积下降 28.3%。

2022 年房地产行业持续承压,但政策宽松及对市场预期引导效应显著,公司房地产业务收入下降,直接导致报告期内新增财务费用大幅减少,收入、成本结转同步下降,净利润下降,同时,房地产业务经营性现金流持续改善,公司整体资产质量提升,为后续经营提供保障。公司采取稳健经营、严控财务费用支出、项目去化等措施,积极应对当前市场环境,实现经营业绩、调整后当年新增计提减值准备 83.1 亿元,导致归母净利润同比下降,归母净利润下降。

Table with 4 columns: 公司名称, 营业收入, 2022 年, 2021 年, 同比增长/变化率. Rows include 荣盛地产, 中南建设, 金科股份, etc.

Table with 4 columns: 公司名称, 归母净利润, 2022 年, 2021 年, 同比增长/变化率. Rows include 荣盛地产, 中南建设, 金科股份, etc.

(2)量化分析报告期毛利率大幅下降的原因,并说明毛利率水平及变化趋势是否偏离同行业公司可比公司,是否存在进一步下滑的风险。 2022 年公司房地产业务毛利率为 2.23%,较上年同期下降 17.19 个百分点,主要系 2021 年以来房地产市场销售价格下降、结转项目成本高和资产减值增加,导致房地产业务毛利率下降。

Table with 4 columns: 公司名称, 毛利率, 2022 年, 2021 年, 变化范围. Rows include 碧桂园, 万科, 保利, etc.

随着房地产行业逐步落地,市场购买情绪修复,以及“问题 2(12)”回复所述缓解资金压力的解除,销售价格有望企稳回升,2023 年 1 季报公司毛利率较上年同期提升 7.42%,进一步下滑的风险较低。 (3)你公司 2022 年前三季度毛利率为 9.69%,高于 2022 年前三季度毛利率 7.46 个百分点。请结合你公司 2022 年度收入确认及成本结转等情况,说明你公司 2022 年第四季度毛利率大幅下降的原因及合理性。

公司 2022 年第四季度结转项目多为亏损项目,导致全年毛利率较 2022 年前三季度下降较多,主要项目如下: 华北项目 A, 2022 年第四季度达到结算条件,结转营业收入 4.9 亿元,结转营业成本 6.94 亿元,结算亏损 2.04 亿元,直接导致毛利率减少 2.6 个百分点。 华南项目 B, 2022 年第四季度达到结算条件,结转营业收入 2.33 亿元,结转营业成本 4.3 亿元,结算亏损 1.97 亿元,直接导致毛利率减少 1.97 个百分点。

截至 2022 年末,你公司资产负债率期末余额为 92.02 亿元,较期初下降 53.29%,你公司资产负债率(含短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券期末余额)合计 423.04 亿元,你公司资产负债率(含短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券期末余额)合计 423.04 亿元,你公司资产负债率(含短期借款、应付账款、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券期末余额)合计 423.04 亿元。

2023 年 5 月 10 日,你公司披露《关于境外关联全资子公司债务相关情况的公告》,因新增融资受阻,资金流动性持续承压,你公司曾发行支付两笔到期美元债券本息共计 3.67 亿美元。请你就前述美元债券违约对公司经营现状、融资状况及其他债务的影响,截至目前相关债务违约处置的最新进展,你公司拟采取的措拖等。

荣盛地产 2022 年业绩承压,主要系房地产行业持续承压,公司房地产业务收入下降,直接导致报告期内新增财务费用大幅减少,收入、成本结转同步下降,净利润下降,同时,房地产业务经营性现金流持续改善,公司整体资产质量提升,为后续经营提供保障。

贷政策,合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付比例、最低贷款利率要求,以更好满足购房者的合理住房需求,促进当地房地产市场平稳健康发展。2022 年 11 月,央行、银保监会发布关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展的通知(即“金融 16 条”),通知推出 16 项内容,对房地产相关业务领域提供金融支持。与此同时,房地产行业信贷、股权、债券融资的“三箭齐放”,基于上述政策的支持力度,2023 年 2 月 23 日,荣盛发展召开第七届董事会第二十二次会议,审议并通过了《关于公司符合特定对象发行 A 股股票的公告》,即确定特定对象发行 A 股股票,募集资金总额不超过人民币 30 亿元。

报告期内计提减值准备的具体情况如下: 单位:万元

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

报告期内计提减值准备的具体情况如下: 单位:万元

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

(2)结合上述问题(1)请说明主要因存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程,重要假设及关键参数的选取标准及依据,与 2021 年相比是否存在较大变化,如是,请说明主要原因及合理性,并结合相关项目实际销售价格,所在地市场行情,周边可比销售价格,说明报告期存货跌价准备计提的合理性依据。

存货跌价准备计提的依据及主要测算过程,重要假设及关键参数的选取标准及依据,与 2021 年相比是否存在较大变化,如是,请说明主要原因及合理性,并结合相关项目实际销售价格,所在地市场行情,周边可比销售价格,说明报告期存货跌价准备计提的合理性依据。

报告期内计提减值准备的具体情况如下: 单位:万元

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

报告期内计提减值准备的具体情况如下: 单位:万元

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

项目 A: 2016 年、2017 年根据合作协议,公司向合作方债务公司一支付项目 A 合作定金合计 3.06 亿元,计入其他应收款核算,因项目范围的修编报批迟迟未获批复,项目进度缓慢,未形成项目资产,账务处理滞后未变。至 2022 年已超协议约定的开发期限,经公司联合合作方多次与政府沟通,何时纳入城市更新仍未明确。

项目 B: 2016 年根据合作协议,公司向合作方债务人一、债务人二、债务人三支付项目 B 合作定金合计 6.00 亿元,计入其他应收款核算,因项目范围的修编报批迟迟未获批复,项目进度缓慢,未形成项目资产,账务处理滞后未变。至 2022 年已超协议约定的开发期限,经公司联合合作方多次与政府沟通,何时纳入城市更新仍未明确。

项目 C: 2016 年根据合作协议,公司向合作方债务公司四支付项目 C 合作定金合计 5.30 亿元,计入其他应收款核算,付款后,因对应项目的土地收储及招拍挂事项未进展,未形成项目资产,账务处理滞后未变。2020 年公司合作方提起诉讼,要求合作方按协议约定返还已支付的本金及对应利息,2021 年 9 月取得法院一审判决,判定公司违约,法院判决合作方要求合作方返还本金及利息的请求,2022 年总执行一系列诉讼,查封了债务人低值易耗品及股权等资产,但相关资产的变现价值较低,难以弥补利息,违约金等,本金 5.3 亿元可收回风险敞口。

项目 D: 2017 年根据合作协议,公司向合作方债务公司五支付项目 D 合作定金合计 3.06 亿元,计入其他应收款核算,款项已逾 5 年以上,长期挂账,当年计提坏账准备 1.53 亿元。

项目 E: 2017 年根据合作协议,公司向项目公司合作方、债务公司七、支付合作款项 1.0F 土地及项目 A 合作定金合计 4.54 亿元,合作投资在广州市某房地产公司,因项目公司未达到控制条件,未纳入合并范围,根据约定,第二期土地款已于 2012 年 10 月缴纳,因公司现金流紧张,无力支付,触发违约条款,合作双方就此项目向公司提起诉讼,已在 5 月 20 日撤诉,因公司现金流紧张,无力支付,触发违约条款及工程款仍在其他应收款核算。

报告期内计提减值准备的具体情况如下: 单位:万元

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.

Table with 6 columns: 城市, 项目状态, 开发建设阶段, 账面余额, 公允价值, 期初余额, 计提, 转回/转销, 期末余额. Rows include 蚌埠, 沧州, 成都, etc.