

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：临 2023-011 号

荣盛房地产发展股份有限公司

关于对深圳证券交易所关注函的回复公告

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“公司”）于 2023 年 1 月 31 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的关注函》（公司部关注函〔2023〕第 102 号）（以下简称“关注函”），经核查，公司现就相关事项回复如下：

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。

回复：

2022 年，我国宏观经济增速放缓，大范围受疫情管控、房地产市场需求下降以及运营资金紧张的影响，各大房企面临销售规模大幅下降、购房者观望情绪严重、施工交房进度缓慢等困境。

面对上述不利因素，公司主动寻求变化，以现金流为主线，努力推进“保交房、保信用、保品牌”工作，稳定经营大盘，尽全力推动经营，并逐步实现良性循环。公司地产项目覆盖全国各地，大范围受到疫情影响，尤其大面积位于北方地区的地产项目，2022 年内疫情反复蔓延，长时间封控，严重影响施工进度。近期虽行业利好政策频出，但政策落地以及向

市场的传导需要一定时间，项目交付量大幅下降。同时，房地产行业信用违约等事件频发，公司新增融资受阻，资金流动性持续承压，为保证现金流持续性，2021年以来公司采取降价促销、专项去库存等措施促进销售回款，项目毛利率出现大幅下降，导致2022年公司预计净利润、扣非后净利润同比出现大幅下降。

按照主营业务为房地产住宅和商业开发、地域性较强且总资产规模在千亿元以上等原则，选取6家可比公司的数据进行对比分析，发现大部分可比公司2022年前三季度营业总收入、2022年预计净利润、扣非后净利润同期对比均出现大幅度下降。

6家同行业可比公司前三季度营业总收入情况（单位：万元）

公司名称	营业总收入		
	2022年前三季度	2021年前三季度	同比增减变化率
阳光城	1,874,903	4,133,281	-54.64%
金科股份	4,341,460	6,368,336	-31.83%
中南建设	3,435,070	6,108,413	-43.76%
ST泰禾	526,381	158,171	232.79%
首开股份	1,938,509	4,392,992	-55.87%
蓝光发展	1,485,683	1,485,563	0.01%
中位数	1,906,706	4,263,136	-55.27%
平均数	2,267,001	3,774,459	-39.94%

6家同行业可比公司业绩预告情况（单位：万元）

公司名称	归母净利润			扣非归母净利润			归母净利润		扣非归母净利润	
	2022年业绩预告范围		2021年	2022年业绩预告范围		2021年	同比变化范围		同比变化范围	
阳光城	-800,000	-1,100,000	-695,161	-910,000	-1,210,000	-960,102	-15.08%	-58.24%	5.22%	-26.03%
金科股份	-950,000	-1,900,000	360,057	-920,000	-1,870,000	286,939	-363.85%	-627.69%	-420.63%	-751.71%
中南建设	-750,000	-900,000	-338,195	-800,000	-950,000	-403,649	-121.77%	-166.12%	-98.19%	-135.35%
ST泰禾	-390,605	-528,466	-401,312	-341,989	-462,691	-432,448	2.67%	-31.68%	20.92%	-6.99%
首开股份	-100,000	-150,000	69,231	-300,000	-350,000	59,416	-244.44%	-316.67%	-604.92%	-689.07%

蓝光发展	-2,193,700	-2,193,700	-1,383,422	-2,122,400	-2,122,400	-1,136,161	-58.57%	-58.57%	-86.80%	-86.80%
中位数	-775,000	-1,000,000	-369,754	-855,000	-1,080,000	-418,049	-109.60%	-170.45%	-104.52%	-158.34%
平均数	-864,051	-1,128,694	-398,134	-899,065	-1,160,849	-431,001	-117.03%	-183.50%	-108.60%	-169.34%

如上述两表所示，6家同行业可比公司2022年前三季度营业总收入同期对比中位数为下降55.27%，平均数为下降39.94%，公司2022年前三季度营业总收入同期对比平均下降47.90%，公司下降趋势处于中位数以上、平均数以下；6家同行业可比公司预计2022年全年净利润、扣非后净利润同比中位数分别为下降109.60%至170.45%、下降104.52%至158.34%，平均数分别为下降117.03%至183.50%、下降108.60%至169.34%。公司预计2022年全年净利润、扣非后净利润亏损同比分别增加283.42%至404.50%、291.08%至412.66%，公司下降趋势超过同行可比公司中位数和平均数，但变动情况符合行业整体趋势，未发生偏离。

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。

回复：

(1) 存货跌价准备

资产负债表日，公司遵照企业会计准则的要求，对存货按照成本与可变现净值孰低计量，对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。其中，对存货可变现净值的确定方法如下：

对于开发产品，以该产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；

对于开发成本，可变现净值按照所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定：

①项目估计将要发生的成本，按照目标成本、合约规划等确定的项目

总成本减去已经实际投入的成本；

②预计售价(或测算均价)按已签约及未签约部分分别确定,对于已签约部分,按照实际签约金额确定售价;对于未签约部分,同时参照周边竞品的可比市场售价和公司已售产品的售价,并结合公司对未来市场预期及项目所在位置、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素,综合分析确定;

③估计的销售费用和相关税费后的金额,参考已售部分实际营销费效比和税负比确定未售部分的销售费用和相关税费。

为保证资产减值损失计提充分合理,基于上述测试方法和原则,公司测算并计提存货跌价准备 70 亿元至 100 亿元,该过程未借鉴独立第三方的评估工作,最终跌价准备计提金额将在 2022 年年报中予以披露,减值计提前五项目如下:

项目 A: 该项目位于广东省佛山市,包含住宅业态。项目分二期进行开发。初期公司对该项目预期销售价格较高,因此拿地成本较高,但 2022 年项目周边竞品定价降低、市场持续低迷,结合周边竞品及 2023 年 1 月销售价格,采取谨慎偏中观的预期,售价预估为 9,694 元/平方米,根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算,实际销售总成本预估为 16,329 元/平方米,测算后计提存货跌价准备 8.09 亿元。

项目 B: 该项目位于河北省廊坊市,包含商业及车位等多种业态。项目分八个批次进行开发。2022 年由于整个房地产市场下行、为加速回款降低售价等原因,结合周边竞品及 2023 年 1 月销售价格,采取谨慎偏中观的预期,售价预估为 6,335 元/平方米、车位 39,645 元/个,根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算,实际销售总成本预估为 6,710 元/平方米、车位 72,202 元/个,测算后计提存货跌价准备 5.21 亿元。

项目 C: 该项目位于浙江省杭州市,包含别墅、住宅及商业等多种业态,分多批次进行开发。2022 年由于杭州楼房限价以及材料、工程施工成本升高等原因结合周边竞品及 2023 年 1 月销售价格,采取谨慎偏中观

的预期，售价预估为 34,716 元/平方米，根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，实际销售总成本预估为 38,151 元/平方米，测算后计提存货跌价准备 4.61 亿元。

项目 D：该项目位于辽宁省沈阳市，包含住宅、商业、公寓、地下室、车位，项目分四期开发。2022 年由于疫情以及地产行业调控影响，导致销售迟缓，销售价格降低，项目周边路面停车位较多，业主基本无购买车位意向，结合周边竞品及 2023 年 1 月销售价格，采取谨慎偏中观的预期，住宅售价预估为 7,723 元/平方米，车位售价预估为 42,000 元/个，根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，住宅实际销售总成本预估为 8,002 元/平方米，车位实际销售总成本预估为 77,000 万元/个，测算后计提存货跌价准备 3.58 亿元。

项目 E：该项目位于广东省湛江市，包含商业、车位业态。项目分二批次进行开发。2022 年由于整体房地产市场低迷，项目周边多个房地产项目竞争激烈市场售价降低，结合周边竞品及 2023 年 1 月销售价格，采取谨慎偏中观的预期，综合体商铺售价预估为 8,118 元/平方米，根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，实际销售总成本预估为 10,983 元/平方米，项目测算后计提存货跌价准备 3.28 亿元。

（2）信用减值损失

资产负债表日，公司遵照企业会计准则的要求，采取信用评级模型对应收款项进行信用评估，计提信用减值损失。公司以往年度对外投出的项目合作款，在地产行业上行期，投资项目预测盈利能力良好、可正常推进，评估不存在可收回性风险，未计提信用减值损失。

进入 2022 年以来，整体市场下行严重，公司各地地产项目受到不同程度的封控、静默、停工等因素影响，严重影响销售和交付，公司销售额较 2021 年相比锐减；随着 2022 年内疫情管控、市场情绪低迷等因素影响，诸多合作企业发生资金困难的情况，公司在个别合作项目中亦出现了违约，

已投出的合作款的可收回性存在较大不确定性。

综上所述，公司基于谨慎性原则，拟对多项应收款项计提信用减值损失，计提金额 40 亿元至 70 亿元，该过程未借鉴独立第三方的评估工作，最终信用减值计提金额将在 2022 年年报中予以披露，减值计提前五债权如下：

债权 A：为支付的北京市项目 A 合作款 5 亿元，2022 年内受宏观调控及疫情影响，环京市场情绪低迷，公司及合作方均出现流动性紧张，项目无法开展，该款项账龄已超 5 年，拟计提信用减值损失 5 亿元。

债权 B：为支付的廊坊市项目 B 合作对价款 3.06 亿元，双方已成立项目公司 B，2022 年内受房地产市场低迷、廊坊市疫情静默封控管理等因素影响，项目无法推进，该款项账龄已超 5 年，拟计提信用减值损失 3.06 亿元。

债权 C：为支付的廊坊市项目 B 合作对价款 3 亿元，双方已成立项目公司 B，2022 年内受房地产市场低迷、廊坊市疫情静默封控管理等因素影响，项目无法推进，该款项账龄已超 5 年，拟计提信用减值损失 3 亿元。

债权 D：为支付的深圳市项目 D 合作款 2.84 亿元，2022 年内受宏观调控及疫情影响，公司流动性紧张，与合作方就后续开发及资金投入发生矛盾，并已触发合作协议违约条款，项目无法推进，该款项账龄为 1 年以内，拟计提信用减值损失 2.84 亿元。

债权 E：为支付的石家庄市项目 E 合作款 2.69 亿元，2022 年内受宏观调控、项目所在地房地产市场低迷、疫情封控等因素影响，公司及合作方均出现流动性紧张，项目无法推进，该款项账龄已超 5 年，拟计提信用减值损失 2.69 亿元。

综上，公司在计提存货跌价准备、计提信用减值损失的具体测算过程中，综合了实现的销售价格、周边竞品价格、项目业态、经营环境变化、未来盈利预期等多个因素综合分析确定，主要假设及重要参数选取等情况，

与以前年度不存在较大差异，资产减值损失计提充分合理，不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。

回复：2022 年前三季度公司整体毛利率为 9.69%，较上年同期下降 15.16 个百分点，主要系 2021 年以来销售价格下降、结算项目成本高和资本化利息增加，导致地产业务毛利率下降。

(1) 2022 年受到国家对房地产行业的持续调控及疫情封控的影响，公司整体销售价格随行业大势持续走低。同时，公司为解决债务危机换取流动性，加大了存货去化力度，降价销售部分存量住房，进一步导致销售价格下降，降价项目交付确认收入后对毛利率产生了较大影响。

(2) 2022 年前三季度公司单方结算成本较 2021 年同期，上升约 38%，主要系 2022 年前三季度结算项目的土地，大部分于 2017 年至 2019 年间获取，这一阶段房地产市场处于上行期，土地竞拍激烈，对应的土地购置成本均处于较高的水平，直接拉高了本期结算项目的平均成本。

(3) 近年随着整体融资环境收紧，公司因流动性紧张，加大存量债务展期力度，出现了阶段性融资成本上升，导致本期利息支出及资金成本增加，进而导致资本化利息逐年上升。

综上，受销售价格下降、结算项目成本高以及资金成本上升的影响，公司毛利润大幅度下降。

其他 6 家同行业可比公司 2022 年前三季度及 2021 年前三季度毛利率

数据如下：

6 家同行业可比公司业绩情况

公司名称	毛利率		
	2022 年前三季度	2021 年前三季度	变化范围
阳光城	9.43%	17.54%	-8.11%
金科股份	6.04%	19.52%	-13.48%
中南建设	6.18%	15.47%	-9.29%
ST 泰禾	7.37%	33.07%	-25.70%
首开股份	21.64%	17.17%	4.47%
蓝光发展	3.07%	-3.90%	6.97%
中位数	6.78%	17.36%	-10.58%
平均数	8.96%	16.48%	-7.52%

如上表所示，6 家同行业可比公司 2022 年前三季度业绩情况中，毛利率中位数为 6.78%，平均数为 8.96%，公司毛利率为 9.69%，处于行业中位数和平均数之上；相较 2021 年度，6 家同行业可比公司毛利率中位数为下降 10.58%，平均数为下降 7.52%，公司毛利率下降 15.16%，变动趋势处于行业中位数和平均数之下，变动情况基本符合行业整体趋势，未发生偏离。

2022 年下半年房地产行业扶持政策频出，二级市场再融资渠道放开，在此背景下，公司主动寻求经营策略变化，以现金流为主线，降本增效，改善公司经营情况，持续盈利能力不存在重大不确定性。但受市场环境的影响，购买情绪恢复需要时间，短期内不确定公司毛利率是否持续下降。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二三年二月十日