

关于荣盛房地产发展股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函

审核函〔2023〕120035号

荣盛房地产发展股份有限公司：

根据《证券法》《上市公司证券发行注册管理办法》（以下简称《注册办法》）、《深圳证券交易所上市公司证券发行上市审核规则》等有关规定，本所发行上市审核机构对荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称发行人或公司）向特定对象发行股票的申请文件进行了审核，并形成如下审核问询问题。

1.截至2022年9月末，发行人交易性金融负债10.46亿元，其他应付款295.70亿元，一年内到期的非流动负债242.85亿元，长期借款115.97亿元，应付债券余额为75.72亿元，对外担保金额为785,600万元，担保对象包括控股股东及供应商。

请发行人补充说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比等财务指标是否处于合理区间；（2）报告期内是否存在房地产项目交付困难引发的重大纠纷争议等情况，如是，是否已妥善解决或已有明确可行的解决方案；（3）最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况，截至目前是否存在大额债务违约、逾期等情形，如是，请说明对于违约债务是否与债权人达成债务展期协议或债务重组方案；（4）内部控制是否健

全有效，是否建立健全的资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目销售等相应的内部控制制度并有效执行；（5）报告期内是否存在闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况，是否存在因前述事项受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门行政处罚等重大违法违规情况；控股股东、实际控制人最近三年是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；（6）结合控股股东和实际控制人股权质押及司法冻结的原因及合理性，质押资金具体用途、约定质权实现情形、其财务状况和偿债能力、涉诉情况、股价变动情况等，说明是否存在较大的平仓风险，是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更，以及控股股东、实际控制人维持控制权稳定性的相关措施；（7）是否存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面重大不良舆情。

请发行人补充披露上述风险。

请保荐人核查并发表明确意见，对（7）出具专项舆情核查报告，请发行人律师核查（2）（3）（4）（5）（6）并发表明确意见，请会计师核查（1）（2）（3）并发表明确意见。

2. 发行人预计 2022 年全年归母净利润亏损 190 亿元至 250 亿元，2023 年 2 月 11 日披露《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》称，发行人预计 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%；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%，发

行人称变动情况符合行业整体趋势，未发生偏离。根据 2022 年业绩预告，发行人拟计提存货跌价准备 70 亿元至 100 亿元，对多项应收款计提信用减值损失，计提金额 40 亿元至 70 亿元，前述测算均未借鉴独立第三方的评估工作。此外，发行人报告期内存在其他行业收入和其他收入，2019-2021 年度均超过 20 亿元。

请发行人补充说明：（1）结合产品结构、主要项目区位、资产减值损失及信用减值损失计提等情况，说明发行人预计的 2022 年全年净利润、扣非后净利润降幅显著大于同行业可比公司的原因及合理性；（2）结合计提存货跌价准备的项目各期建设或销售进度、交付或逾期情况、可变现净值测算依据、周边竞品售价情况、同行业可比公司计提情况等，说明 2022 年度与以前年度是否存在较大差异，存货跌价准备计提的合理性和充分性，是否存在集中在 2022 年大额资产减值的情形；（3）结合应收类科目账龄结构、客户支付能力、相关项目的建设或交付情况、同行业可比公司情况等，说明应收类科目信用减值损失计提的合理性和充分性，是否存在集中在 2022 年大额信用减值的情形；（4）其他行业收入和其他收入的具体内容，报告期内产生较大金额的原因及合理性，是否符合相关产业政策。

请发行人补充披露（1）相关风险。

请保荐人及会计师核查并发表明确意见。

3. 本次发行拟募集资金不超过 30 亿元，投向成都时代天府（以下简称成都项目）、长沙锦绣学府（以下简称长沙项目）、唐山山西定府邸（以下简称唐山项目）三个募投项目并补充流动资金。本次募投项目均已获得项目土地并开工建设，部分房屋已经预售，

亟需资金投入确保项目开发建设及交付进度，其中唐山西定府邸还涉及京唐铁路（玉田段）拆迁安置，本次募集资金所有投资项目均与“保交楼、保民生”密切相关。本次募投项目剩余资金缺口由公司通过其他方式解决。本次募投项目均已取得土地使用权证、商品房预售许可证等，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。成都项目、长沙项目、唐山项目销售净利率分别为 5.21%、10.11%和 5.14%。

发行人控股股东荣盛控股和实际控制人耿建明直接控制的荣盛建设工程有限公司报告期各期均为发行人前五大供应商之一，提供工程建设总包服务。最近一期，发行人收购河北中鸿凯盛投资股份有限公司（以下简称中鸿凯盛）持有的 15%的荣盛兴城投资有限责任公司股权，中鸿凯盛的实际控制人耿凡超为耿建明的关系密切的家庭成员。

截至 2022 年 9 月末，发行人交易性金融资产为 32,207.37 万元，主要为基金及股票投资；长期股权投资金额为 278,099.67 万元，其中对 5 家公司的投资属于财务性投资；其他非流动金融资产账面价值为 379,051.10 万元，主要包括房地产开发公司、资产管理中心、基金等投资；其他非流动资产为 386,153.51 万元，主要为股权收购款。

请发行人补充说明：（1）结合在建房地产开发项目情况，说明本次募集资金投向上述三个募投项目的原因及必要性，本次募投项目是否计提存货跌价准备，如是，请说明可变现净值测算依据以及本次募集资金投向的合理性；如否，请结合可变现净值测算依据说明存货跌价准备计提是否充分；（2）结合控股股东、实

际控制人控制的其他企业及其实际经营业务情况，说明是否存在相同或相似业务，本次募投项目实施后是否会新增重大不利影响的同业竞争；（3）报告期内关联交易的必要性、信息披露的规范性、关联交易价格的公允性；如本次募投项目新增关联交易，请结合新增关联交易的性质、定价依据，总体关联交易对应的收入、成本费用或利润总额占发行人相应指标的比例等，说明是否属于显失公平的关联交易，是否严重影响上市公司生产经营的独立性；（4）本次募投项目是否均属于“保交楼、保民生”、面向居民销售的住宅类项目或拆迁安置住宅项目，并结合各募投项目建设状态、预售情况、剩余资金具体来源、发行人财务状况、经营状况、现金流等情况充分说明资金筹措需求，以及本次融资的必要性和合理性，募集资金投入后是否能够确保向购房者如期交楼，并结合资金缺口情况说明具体保障措施；（5）结合各募投项目预售资金运行情况、逾期或无法交付的原因等说明项目是否存在资金挪用等违法违规情形，如是，请说明解决整改措施；（6）结合本次募投项目资金缺口及资金来源，说明本次募集资金用于补充流动资金的必要性及合理性，并结合发行人拿地拍地、开发新楼盘计划、在建项目资金需求等，说明本次募集资金是否会变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，如否，请出具相关承诺；（7）本次募集资金投向各募投项目的具体投资构成明细、各项投资支出的必要性，各明细项目所需资金的测算假设及主要计算过程，测算的合理性，是否包含董事会前投入的资金；与发行人前期可比项目及同行业上市公司可比项目单位基建造价是否一致，如否，请说明原因及合理性；（8）结合各募投项目预售进度、未来销售

计划、发行人报告期内以价换量的去化策略、当地房地产价格波动、同行业公司可比项目的情况，说明本次募投项目效益测算是否合理、谨慎；（9）结合相关科目的具体投资明细，说明发行人最近一期末是否存在持有较大的财务性投资（包括类金融业务）的情形；（10）发行人自本次发行相关董事会前六个月至今，发行人已实施或拟实施的财务性投资的具体情况，是否涉及扣减的情形。

请发行人补充披露（1）（2）（3）（4）（5）（6）（7）（8）相关风险。

请保荐人核查并发表明确意见，请发行人律师核查（2）（3）（5）并发表明确意见，请会计师核查（1）（3）（4）（5）（6）（7）（8）（9）（10）并发表明确意见。

4. 请发行人补充说明：是否存在教育培训和文化传媒业务，如是，请说明相关业务的具体内容、经营模式、收入利润占比等情况，以及后续业务开展的规划安排。

请保荐人核查并发表明确意见。

请发行人在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则披露对发行人及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险。披露风险应避免包含风险对策、发行人竞争优势及类似表述，并按对投资者作出价值判断和投资决策所需信息的重要程度进行梳理排序。

同时，请发行人关注社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况，请保荐人对上述情况中涉及本次项目信息披露的真实性、准确性、完整性等事项进行核查，并于

答复本审核问询函时一并提交。若无重大舆情情况，也请予以书面说明。

请对上述问题逐项落实并在十五个工作日内提交对问询函的回复，回复内容需先以临时公告方式披露，并在披露后通过本所发行上市审核业务系统报送相关文件。本问询函要求披露的事项，除按规定豁免外应在更新后的募集说明书中予以补充，并以楷体加粗标明；要求说明的事项，是问询回复的内容，无需增加在募集说明书中。保荐人应当在本次问询回复时一并提交更新后的募集说明书。除本问询函要求披露的内容以外，对募集说明书所做的任何修改，均应先报告本所。

发行人、保荐人及证券服务机构对本所审核问询的回复是发行上市申请文件的组成部分，发行人、保荐人及证券服务机构应当保证回复的真实、准确、完整。

深圳证券交易所上市审核中心

2023年3月23日