

股票简称：荣盛发展

股票代码：002146



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  
审核问询函的回复（修订稿）

保荐机构（主承销商）



（无锡市新吴区菱湖大道 200 号中国物联网国际创新园 F12 栋）

二〇二三年九月

深圳证券交易所：

根据贵所于 2023 年 3 月 23 日出具的《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）》（以下简称“问询函”），荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“荣盛发展”、“公司”或“发行人”）与保荐机构华英证券有限责任公司（以下简称“保荐机构”）、北京金诚同达律师事务所（以下简称“发行人律师”）、北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）对问询函所涉及的问题认真进行了逐项核查和落实，现就相关问题做以下回复说明。

如无特别说明，本问询函回复中所涉及的简称或释义与《荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度向特定对象发行 A 股股票募集说明书》（以下简称“募集说明书”）中相同，若出现合计数值与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。

本回复中的字体代表以下含义：

字体	内容
黑体	问询函所列问题
宋体	对问询函所列问题的回复
楷体（加粗）	对问询回复以及募集说明书等申请文件的修订、补充

## 目录

问题 1.....	3
问题 2.....	114
问题 3.....	148
问题 4.....	236
其他问题: .....	246

## 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。

回复:

一、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

(一) 剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比情况

截至报告期各期末，公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比情况如下：

单位：万元

计算方式	项目	金额/比率			
		2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
A	货币资金	670,704.14	920,206.22	1,969,883.70	3,159,679.56
B	预收款项	81,725.70	93,396.23	92,699.23	58,848.39
C	合同负债	8,928,489.93	10,355,282.14	10,994,506.77	8,315,962.56
D	短期借款	28,655.00	46,188.86	81,302.86	196,912.26
E	一年内到期的非流动负债	2,036,729.15	2,471,160.28	2,522,153.61	2,016,438.12
F	一年内到期的非流动负债中租赁负债	41,249.39	66,599.12	62,263.07	67,870.75
G	其他流动负债中的带息负债	144,039.99	138,833.20	-	358,110.40
H	长期借款	1,371,942.26	1,007,024.40	2,203,936.14	3,807,075.48
I	应付债券	612,998.08	655,878.40	803,998.03	931,410.13
J	负债合计	20,933,293.35	22,451,865.26	24,735,741.81	23,684,950.72
K	所有者权益	2,550,662.13	2,504,747.06	4,541,801.98	5,176,136.53
L	负债和所有者权益合计	23,483,955.48	24,956,612.32	29,277,543.79	28,861,087.24
M=D+E-F+G	短期债务	2,168,174.76	2,589,583.21	2,541,193.40	2,503,590.02
N=H+I	长期债务	1,984,940.34	1,662,902.80	3,007,934.17	4,738,485.61
O=M+N	带息负债合计	4,153,115.10	4,252,486.01	5,549,127.57	7,242,075.62
P=O-A	净负债	3,482,410.96	3,332,279.79	3,579,243.87	4,082,396.06
Q=	剔除预收款后的资产	81.34%	81.55%	73.60%	73.78%

计算方式	项目	金额/比率			
		2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
$(J-B-C*1.09) / (L-B-C*1.09)$	负债率				
$R=P/K$	净负债率	136.53%	133.04%	78.81%	78.87%
$S=A/M$	现金短债比	0.31	0.36	0.78	1.26

注：上表计算公式如下

1、短期债务=短期借款+一年内到期的非流动负债-一年内到期的非流动负债中租赁负债+其他流动负债中的带息负债

2、长期债务=长期借款+应付债券

3、带息负债合计=短期债务+长期债务

4、净负债=带息负债合计-货币资金

5、资产负债率（剔除预收）=（负债合计-预收款项-合同负债\*1.09）/（负债和所有者权益合计-预收款项-合同负债\*1.09）

6、净负债率=净负债/所有者权益

7、现金短债比=货币资金/短期债务

## （二）发行人有息负债增速情况符合“三条红线”相关要求

### 1、相关法规情况

根据住房和城乡建设部、中国人民银行出台的重点房地产企业资金监测和融资管理规则，对房地产企业有息负债规模增加设置了“三道红线”，具体如下：一是剔除预收款后的资产负债率大于 70%；二是净负债率大于 100%；三是现金短债比小于 1 倍。

截至 2020 年末，公司剔除预收款及合同负债后的资产负债率分别为 73.78%，大于 70%；公司净负债率分别为 78.87%，小于 100%；公司现金短债比分别为 1.26 倍，大于 1 倍；因此根据重点房地产企业资金监测和融资管理规则中“黄档企业的有息负债规模年增速不得超过 10%”的规定，公司有息负债规模年增速不得超过 10%。

截至 2021 年末，公司剔除预收款及合同负债后的资产负债率分别为 73.60%，大于 70%；公司净负债率分别为 78.81%，小于 100%；公司现金短债比分别为

0.78 倍，小于 1 倍；因此根据重点房地产企业资金监测和融资管理规则中“橙档企业的有息负债规模年增速不得超过 5% 的规定，公司有息负债规模年增速不得超过 5%。

截至 2022 年末和 2023 年 6 月末，公司剔除预收款及合同负债后的资产负债率分别为 81.55% 和 81.34%，均大于 70%；公司净负债率分别为 133.04% 和 136.53%，均高于 100%；公司现金短债比分别为 0.36 倍和 0.31 倍，均小于 1 倍；因此根据重点房地产企业资金监测和融资管理规则中“红档企业的有息负债不能再增加”的规定，公司有息负债规模不能再增加。

## 2、有息负债增速情况

报告期各期末，公司有息负债情况如下：

单位：万元

指标	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
有息负债规模	4,153,115.10	4,252,486.01	5,549,127.57	7,242,075.62
有息负债增速	-1.48%	-23.37%	-23.38%	-

报告期各期末，公司有息负债规模未再增加，符合重点房地产企业资金监测和融资管理规则中相关要求，相关指标处于合理区间内。

### （三）发行人相关财务指标处于合理区间

公司与同行业可比上市公司<sup>1</sup>剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比对比情况如下：

指标	公司名称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
----	------	-----------	------------	------------	------------

<sup>1</sup> 证监会行业“CSRC 房地产业”共有 119 家上市公司。本次发行申请文件根据 2019 年至 2021 年“CSRC 房地产业”各上市公司营业收入的平均值，选取了与公司最接近 8 家上市公司初步作为同行业可比上市公司，同时，结合以上 8 家上市公司 2019 年至 2021 年营业收入具体构成，剔除了三年旅游综合业务收入占比均在 50% 左右的华侨城 A，保留了 2019 年至 2021 年营业收入以房地产开发为主的华夏幸福、金地集团、中南建设、阳光城、首开股份、华发股份和大悦城共 7 家公司作为公司同行业可比上市公司。

指标	公司名称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
剔除预收款后的资产负债率	华夏幸福	93.89%	92.57%	93.05%	76.08%
	金地集团	62.87%	65.33%	67.57%	68.49%
	中南建设	85.91%	82.62%	80.67%	78.80%
	阳光城	-	87.93%	82.89%	78.62%
	首开股份	72.15%	70.43%	73.69%	74.78%
	华发股份	65.83%	65.21%	66.48%	76.06%
	大悦城	71.56%	73.73%	69.74%	71.15%
	平均值	75.18%	76.83%	76.30%	74.85%
	中位数	71.86%	73.73%	73.69%	76.06%
	荣盛发展	81.34%	81.55%	73.60%	73.78%
净负债率	华夏幸福	788.45%	765.80%	802.91%	183.51%
	金地集团	53.94%	53.12%	54.55%	57.80%
	中南建设	145.03%	107.78%	92.77%	97.27%
	阳光城	-	300.08%	169.11%	93.21%
	首开股份	161.00%	146.04%	143.61%	153.16%
	华发股份	70.81%	72.79%	80.32%	158.60%
	大悦城	97.08%	80.30%	83.04%	86.14%
	平均值	219.38	217.99%	203.76%	118.53%
	中位数	121.06	107.78%	92.77%	97.27%
	荣盛发展	136.53%	133.04%	78.81%	78.87%
现金短债比	华夏幸福	0.31	0.20	0.09	0.32
	金地集团	1.12	1.29	1.58	1.29
	中南建设	0.50	0.60	0.93	1.41
	阳光城	-	0.13	0.41	1.53
	首开股份	1.23	1.16	1.47	1.37
	华发股份	1.92	1.98	1.84	0.95
	大悦城	2.50	2.31	1.44	1.74
	平均值	1.26	1.09	1.11	1.23



指标	公司名称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
	中位数	1.18	1.16	1.44	1.37
	荣盛发展	0.31	0.36	0.78	1.26

注：截至 2023 年 8 月 31 日，阳光城已退市。

### 1、剔除预收款后的资产负债率

截至 2020 年末，公司剔除预收款后的资产负债率为 73.78%，低于同行业可比公司的平均值和中位数；截至 2021 年末，公司剔除预收款后的资产负债率为 73.60%，与同行业可比公司平均水平基本相同；截至 2022 年末，公司剔除预收款后的资产负债率为 81.55%，高于同行业可比上市公司平均值，除金地集团和华发股份外，其他同行业可比上市公司均未满足“三道红线”中关于“剔除预收款后的资产负债率不超过 70%”的规定；截至 2023 年 6 月末，公司剔除预收款后的资产负债率为 81.34%，较 2022 年 12 月 31 日略有降低。

### 2、净负债率

截至 2020 年末和 2021 年末，公司净负债率分别为 78.87%和 78.81%，明显低于同行业可比公司的平均值和中位数；截至 2022 年末，公司净负债率为 133.04%，明显低于同行业可比公司的平均值、高于同行业可比公司的中位数，除金地集团、华发股份和大悦城外，其他同行业可比上市公司均未满足“三道红线”中关于“净负债率不超过 100%”的规定；截至 2023 年 6 月末，公司净负债率为 136.53%，较 2022 年末略有升高。

### 3、现金短债比

截至 2020 年末，公司的现金短债比为 1.26，高于同行业可比公司平均值；随着房地产行业调控政策的施行，公司现金压力增大，截至 2021 年末，现金短债比降至 0.78，低于同行业可比公司平均值；截至 2022 年末，公司现金短债比为 0.36，明显低于同行业可比公司平均值和中位数，其中，华夏幸福、中南建设和阳光城的现金短债比也明显低于同行业可比公司平均值和中位数；截至 2023 年 6 月末，公司现金短债比为 0.31，进一步出现下降，主要系受外部市场环境和

融资政策因素影响，公司现金压力持续增大，公司货币资金余额持续下降所致。

因报告期各期末公司现金短债比变动较大，因此选取证监会行业“CSRC 房地产业”全行业 119 家上市公司进行对比分析。报告期各期末，“CSRC 房地产业”现金短债比情况如下：

证券代码	证券简称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
000002.SZ	万科 A	2.49	2.02	2.40	2.28
600048.SH	保利发展	2.42	2.18	2.65	2.26
601155.SH	新城控股	1.26	1.00	1.85	3.01
001979.SZ	招商蛇口	1.79	2.13	2.14	1.61
000656.SZ	金科股份	0.25	0.25	0.88	1.29
600340.SH	华夏幸福	0.31	0.21	0.10	0.33
600383.SH	金地集团	1.11	1.28	1.57	1.28
000069.SZ	华侨城 A	2.12	1.82	2.38	2.23
000961.SZ	中南建设	0.50	0.59	0.92	1.41
002146.SZ	荣盛发展	0.32	0.37	0.76	1.43
000671.SZ	阳光城	-	0.14	0.47	1.68
600376.SH	首开股份	1.23	1.15	1.47	1.37
600325.SH	华发股份	2.05	2.08	2.15	1.12
000031.SZ	大悦城	2.47	2.29	1.43	1.73
600466.SH	蓝光发展	0.05	0.07	0.15	1.06
002244.SZ	滨江集团	2.52	1.89	2.02	2.34
000402.SZ	金融街	2.03	1.21	1.40	1.27
600657.SH	信达地产	1.03	0.98	1.33	1.11
600823.SH	世茂股份	0.20	0.21	0.60	3.14
600565.SH	迪马股份	0.27	0.30	0.76	1.33
601588.SH	北辰实业	1.66	1.06	1.27	1.36
000537.SZ	广宇发展	4.67	3.69	1.69	2.29
600266.SH	城建发展	3.59	2.33	1.29	1.32

证券代码	证券简称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
600708.SH	光明地产	2.13	1.55	0.49	0.49
600208.SH	新湖中宝	0.54	0.71	1.17	1.01
600663.SH	陆家嘴	0.18	0.14	0.55	0.20
900932.SH	陆家 B 股	0.18	0.14	0.55	0.20
000736.SZ	中交地产	0.76	0.53	0.66	1.43
600223.SH	鲁商发展	0.75	0.79	0.93	0.72
000517.SZ	荣安地产	2.49	2.42	1.72	1.69
600094.SH	大名城	1.27	1.06	4.24	0.54
900940.SH	大名城 B	1.27	1.06	4.24	0.54
600675.SH	中华企业	4.16	9.85	7.17	2.86
000560.SZ	我爱我家	0.41	0.33	0.45	1.68
000732.SZ	ST 泰禾	0.02	0.02	0.06	0.10
600736.SH	苏州高新	2.12	2.22	1.86	2.11
002314.SZ	南山控股	1.31	0.81	1.37	1.76
000926.SZ	福星股份	0.76	0.67	0.70	0.53
600743.SH	华远地产	0.60	1.96	1.16	0.58
600510.SH	黑牡丹	0.94	0.73	1.64	1.96
000620.SZ	新华联	0.07	0.13	0.22	0.28
000042.SZ	中洲控股	0.25	0.26	1.91	1.87
600748.SH	上实发展	0.98	1.56	0.65	1.58
600067.SH	冠城大通	0.20	0.32	0.36	0.31
000540.SZ	中天金融	-	0.07	0.09	0.21
001914.SZ	招商积余	1.55	17.47	5.11	1.18
600515.SH	海南机场	12.79	26.93	31.14	0.11
600683.SH	京投发展	1.39	1.90	2.61	3.78
000797.SZ	中国武夷	0.78	0.55	0.55	0.78
002285.SZ	世联行	3.96	2.78	3.06	1.31
600649.SH	城投控股	0.31	0.70	0.29	1.30

证券代码	证券简称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
600077.SH	宋都股份	-	2.74	3.47	2.83
600665.SH	天地源	1.63	1.24	1.09	1.98
600185.SH	格力地产	0.34	0.20	0.25	0.41
600322.SH	天房发展	0.10	0.03	0.12	0.15
600239.SH	ST 云城	1.76	1.51	0.15	0.08
002133.SZ	广宇集团	3.06	3.06	3.03	5.10
002208.SZ	合肥城建	2.71	2.25	3.84	2.16
600162.SH	香江控股	1.49	1.41	1.00	1.37
000838.SZ	财信发展	0.87	2.22	4.37	1.15
600848.SH	上海临港	1.78	3.01	2.07	0.97
900928.SH	临港 B 股	1.78	3.01	2.07	0.97
002305.SZ	南国置业	0.90	0.88	1.86	1.73
002377.SZ	国创高新	0.27	0.50	0.32	1.52
600622.SH	光大嘉宝	3.22	4.13	9.62	2.21
000011.SZ	深物业 A	6.25	6.93	25.88	114.54
200011.SZ	深物业 B	6.25	6.93	25.88	114.54
000720.SZ	新能泰山	0.15	0.15	0.16	0.68
600639.SH	浦东金桥	0.63	0.80	1.03	0.79
900911.SH	金桥 B 股	0.63	0.80	1.03	0.79
000667.SZ	美好置业	0.24	0.20	0.78	0.64
000718.SZ	苏宁环球	0.86	0.75	0.46	0.51
600064.SH	南京高科	0.38	0.20	0.26	0.39
600007.SH	中国国贸	151.84	194.25	5.70	108.12
000863.SZ	三湘印象	3.14	2.52	20.11	1.95
000006.SZ	深振业 A	1.30	2.56	1.37	2.62
600684.SH	珠江股份	0.48	1.13	2.04	1.67
600533.SH	栖霞建设	1.49	1.08	0.86	0.92
600393.SH	粤泰股份	0.09	0.16	0.15	0.79

证券代码	证券简称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
002016.SZ	世荣兆业	312. 50	223.91	6.27	9.45
000036.SZ	华联控股	58. 30	81.82	51.30	111.12
600658.SH	电子城	1. 30	0.86	2.34	1.51
600173.SH	卧龙地产	8. 63	3,364.73	N/A	N/A
000615.SZ	奥园美谷	0. 55	1.18	2.12	0.85
600638.SH	新黄浦	39. 45	38.95	50.13	3.02
600773.SH	西藏城投	0. 47	0.31	0.48	1.50
000029.SZ	深深房 A	2. 80	3.45	11.17	34.95
200029.SZ	深深房 B	2. 80	3.45	11.17	34.95
000897.SZ	津滨发展	N/A	13.31	9.11	5.95
000965.SZ	天保基建	0. 58	0.38	0.25	0.15
002968.SZ	新大正	24. 91	27.18	72.33	N/A
600895.SH	张江高科	1. 45	0.45	0.71	0.38
603506.SH	南都物业	2. 97	36.01	63.84	N/A
000909.SZ	数源科技	0. 36	0.33	0.42	0.83
000918.SZ	嘉凯城	-	0.03	0.03	0.16
600503.SH	华丽家族	2, 349. 43	4.62	0.24	4.37
600807.SH	济南高新	1. 27	2.07	0.39	2.82
300917.SZ	特发服务	55. 09	55.19	43.21	691.16
600641.SH	万业企业	12. 67	12.01	30.33	191.75
600791.SH	京能置业	12. 12	1.17	0.52	0.53
600159.SH	大龙地产	N/A	N/A	N/A	N/A
600604.SH	市北高新	0. 43	0.51	0.40	0.18
900902.SH	市北 B 股	0. 43	0.51	0.40	0.18
600692.SH	亚通股份	0. 81	1.89	1.56	2.15
600246.SH	万通发展	21. 49	6.83	16.74	20.26
600225.SH	卓朗科技	0. 65	0.28	0.26	0.10
000573.SZ	粤宏远 A	1. 61	1.43	1.92	1.12

证券代码	证券简称	2023-6-30	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
000514.SZ	渝开发	3.31	2.08	3.74	2.76
600716.SH	凤凰股份	2.62	5.27	10.36	3.87
000631.SZ	顺发恒业	108.05	108.59	76.69	N/A
600215.SH	派斯林	0.27	0.05	0.07	N/A
000616.SZ	ST 海投	0.02	0.45	1.92	1.16
000014.SZ	沙河股份	7.53	2.78	70.37	75.19
000608.SZ	阳光股份	1.41	0.54	0.37	0.66
000668.SZ	荣丰控股	0.09	0.08	1.46	0.34
000886.SZ	海南高速	473.79	2,466.46	1,821.70	N/A
000558.SZ	莱茵体育	1.45	1.26	0.73	1.62
900957.SH	凌云 B 股	0.32	0.41	0.01	0.23
000007.SZ	全新好	6.33	4.80	1.90	N/A

注 1：上表现金短债比计算公式为现金短债比=货币资金/（短期借款+一年内到期的非流动负债）。

注 2：上表中“N/A”系该公司当年不存在短期借款及一年内到期的非流动负债。

注 3：截至 2023 年 8 月 31 日，阳光城、中天金融、宋都股份、嘉凯城已退市。

报告期各期末，“CSRC 房地产业”现金短债比分布情况如下：

单位：个数、%

现金短债比倍数	2023-6-30		2022-12-31		2021-12-31		2020-12-31	
	数量	占比	数量	占比	数量	占比	数量	占比
小于等于 0.5	31	26.96	31	26.05	30	25.21	21	17.65
大于 0.5 且小于 1	17	14.78	19	15.97	17	14.29	19	15.97
小计	48	41.74	50	42.02	47	39.50	40	33.61
大于等于 1	65	56.52	68	57.14	70	58.82	71	59.66
当年不存在短期借款及一年内到期的非流动负债	2	1.74	1	0.84	2	1.68	8	6.72
合计	115[注]	100.00	119	100.00	119	100.00	119	100.00

注：已剔除截至 2023 年 8 月 31 日，已退市的 4 家同行业可比公司：阳光城、中天金融、宋都股份、嘉凯城。

报告期各期末“CSRC 房地产业”各上市公司现金短债比小于 1 的公司占比分别为 33.61%、39.50%、42.02%和 **41.74%**，占比**总体**明显上升，其中，现金短债比小于等于 0.5 的占比分别为 17.65%、25.21%、26.05%和 **26.96%**，占比明显上升。

在证监会行业“CSRC 房地产业”全行业 119 家上市公司中，2020 年末现金短债比低于荣盛发展的上市公司共有 59 家；2021 年末现金短债比低于荣盛发展的上市公司共有 40 家；2022 年末现金短债比低于荣盛发展的上市公司共有 26 家；**2023 年 6 月末**现金短债比低于荣盛发展的上市公司共有 **21** 家。

自房地产行业政策调控以来，同行业公司资金压力逐渐增大的数量亦逐年增长，因此，公司现金短债比由 2020 年末的 1.26 倍降至 **2023 年 6 月末**的 0.31 倍具有合理性。

综上所述，2022 年末和 2023 年 6 月末公司剔除预收款后的资产负债率和净负债率因受房地产行业整体市场仍处于下行趋势的影响有所增长，具有合理性，公司有息负债规模持续下降，符合监管要求；现金短债比由于房地产行业整体调控，公司货币资金余额持续下降处于下降趋势，公司短期偿债压力较大，具有合理性。公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比处于合理区间。

#### **（四）补充披露风险**

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/四、财务风险/（一）资产负债率较高及短期偿债压力较大的风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“2020 年末、2021 年末、2022 年末及 **2023 年 6 月末**，公司的资产负债率分别为 82.07%、84.49%、89.96%和 **89.14%**，处于较高水平且呈现升高趋势。同时，截至 **2023 年 6 月末**，公司剔除预收款后的资产负债率、净负债率、现金短债比分别为 **81.34%**、**136.53%**和 0.31，与同行业可比公司相比现金短债比较低，短期偿债压力较大。房地产行业属于资金密集型行业，高负债运营是房地产企业的普遍特征，虽然具有上述行业特征，但如果公司不能合理控制债务规模和匹配债务

期限结构，维持合理必要的货币资金规模，将会对公司的进一步融资、偿债能力以及正常生产经营活动产生不利影响，公司存在资产负债率较高及短期偿债压力较大的风险。”

二、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

（一）报告期内公司交付困难的房地产项目

报告期内，公司存在逾期交付房地产项目的情形。截至 2023 年 6 月 30 日，因自身资金困难、大气治理、与总包方存在工程款项纠纷、总包方资金困难等原因，公司共有 31 个房地产项目（合计 46 个建设批次）存在应当交付但尚未交付的情况；截至 2023 年 7 月 31 日，已有 3 个建设批次完成交付，尚有 43 个建设批次尚未交付，具体情况如下：

截至 2023 年 7 月 31 日，已完成交付的 3 个建设批次具体情况如下：

序号	项目名称	建设批次[注]	项目公司	位置	原定交付时间	实际交付时间	延期交付原因
1	京北冰雪花园	三期二批 1 注	张家口荣峰房地产开发有限公司	河北张家口	2022 年 7 月	2023 年 7 月	因资金困难、大气治理导致工期延后
2	宣化盛景豪庭	一期二批 1	张家口荣光房地产开发有限公司	河北张家口	2022 年 9 月	2023 年 7 月	因资金困难、大气治理导致工期延后
3	荣盛华府	一期二批	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	辽宁沈阳	2022 年 10 月	2023 年 7 月	因资金困难导致工期延后

注：此处数字为该项目在该建设批次下再次划分的分段建设序号。

截至 2023 年 7 月 31 日，尚未交付的 43 个建设批次具体情况如下：

序号	项目名称	建设批次	项目公司	位置	原定交付时间	建设进度及预计交付时间	延期交付原因
1	香河花语城	一期三批 1	荣盛（香河）房地产开发有限公司	河北廊坊	2021 年 12 月	目前已达到交付条件，预计 2023 年 9 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
2		一期三批 2			2022 年 12 月	目前单体竣工完成 90%，园林完成 50%，预计 2024 年 5	因资金困难、大气治理导致工期延后



						月可以开始交付	
3		二期一批			2022 年 12 月	目前单体完成 83%, 预计 2024 年 5 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
4	荣盛城	S3 商业一批	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	江苏徐州	2022 年 9 月	目前现场已完工，预计 2023 年 9 月可以开始交付	因资金困难导致工期延后
5	濮阳荣盛华府	二期二批 2	濮阳荣佑房地产开发有限公司	河南濮阳	2021 年 6 月	主体已完工，园林完成 95%，预计 2023 年 9 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
6		三期一批			2021 年 9 月	目前幕墙完成 99%，精装西区商业完成 83%，东区商业完成 67%，园林完成 80%，预计 2023 年 12 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
7	漯河锦绣江南	二期一批	漯河市盛旭房地产开发有限公司	河南漯河	2022 年 11 月	目前外立面完成 65%，室内装修完成 50%，预计 2024 年 6 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
8		二期二批 1			2022 年 11 月	目前外立面完成 65%，室内装修完成 40%，预计 2024 年 6 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
9		二期二批 2			2023 年 2 月	目前外立面完成 65%，室内装修完成 10%，预计 2024 年 6 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
10		二期三批			2023 年 3 月	目前外立面完成 20%，预计 2024 年 6 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
11	鲁东锦绣外滩	二期四批	青岛东方蓝海置业有限公司	山东青岛	2022 年 4 月	目前单体完成 95%，园林已完成，预计 2023 年 9 月可以开始交付	因资金困难、大气治理、与总包存在纠纷导致工期延后
12	鲁东锦绣外滩	三期二批	青岛东方白灵房地产开发有限公司	山东青岛	2022 年 6 月	目前室内装修完成 90%，园林完成 97%，预计 2023 年 12 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
13		三期三批 1			2022 年 10 月	目前装修完成 80%，园林完成 35%，预计 2023 年 12 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
14		三期三批 2			2022 年 10 月	目前室内装修完成 80%，园林完成 35%，预计 2023 年 12 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后

15	临沂荣盛华府	四期	临沂荣盛房地产开发有限公司	山东临沂	2022年6月	目前外立面完成75%，精装完成85%，预计2023年12月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
16	荣盛城	一期四批（回迁）	河北欣绿房地产开发有限公司	河北石家庄	2021年12月	目前室内装修完成40%，外线完成70%，园林完成20%，预计2023年10月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
17	荣盛华府	五期三批（裙商）	河北荣商房地产开发有限公司	河北石家庄	2021年12月	目前精装完成65%，精装完成80%，园林完成40%，预计2024年6月开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
18		五期二批（A塔）			2022年10月	目前幕墙完成85%，精装完成90%，外线完成90%，预计2023年12月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
19	平山中山华府	一期二批	河北荣宏房地产开发有限公司	河北石家庄	2022年9月	目前外立面完成95%，外线、园林完成10%，预计2023年12月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
29	花语城	八期	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊开发区分公司	河北廊坊	2022年6月	目前主体完成93%，预计2023年12月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
21	桃李观邸	一期（回迁）	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司	河北廊坊	2022年3月	目前单体完成80%，外线、园林完成30%，预计2023年12月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
22	龙河花语	一期（回迁）	廊坊市恒创房地产开发有限公司	河北廊坊	2022年7月	目前单体完成60%，装修完成10%，后续拟由政府聘请新施工方代建，由政府与施工方确认交付时间	因资金困难、大气治理导致工期延后
23		一期一批			2022年12月	目前单体完成60%，装修完成10%，后续拟由政府聘请新施工方代建，由政府与施工方确认交付时间	因资金困难、大气治理导致工期延后
24	霸州枫林苑	一期2	霸州市荣海房地产有限责任公司	河北廊坊	2022年9月	目前单体砌体已完成，预计2024年5月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
25		二期			2022年9月	目前单体砌体已完成，园林完成75%，预计2024年5月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后

26	西定府邸	一期	唐山市盛玉房地产开发有限公司	河北唐山	2022 年 6 月	目前单体室内装修完成 95%，园林完成 30%， <b>预计 2023 年 11 月可以开始交付</b>	因资金困难、大气治理、与总包方工程款纠纷导致工期延后
27	益阳·中央御府	一期一批 1	益阳荣诚房地产开发有限公司	湖南益阳	2022 年 12 月	目前精装完成 99%，园林完成 95%， <b>预计 2023 年 9 月可以开始交付</b>	因资金困难导致工期延后
28		一期二批 1			2022 年 12 月	<b>目前精装完成 95%，精装完成 98%，外线、园林完成 70%，预计 2023 年 11 月可以开始交付</b>	因资金困难、总包方资金困难导致工期延后
29	江天领筑(江心洲)	-	南京荣岛置业有限公司	江苏南京	2022 年 12 月	<b>目前幕墙完成 95%，装修完成 88%，外线完成 75%，园林完成 42%，预计 2023 年 9 月可以开始交付</b>	因资金困难导致工期延后
30	花语馨城	一期一批	南京荣恩置业有限公司	江苏南京	2022 年 12 月	<b>目前外立面完成 95%，装修完成 70%，外线完成 80%，园林完成 75%，预计 2023 年 12 月可以开始交付</b>	因资金困难导致工期延后
31	鲁东花语海岸	一期一批	青岛东方亚龙置业有限公司	山东青岛	2022 年 11 月	目前主体已验收，交付时间暂未确定	因资金困难、大气治理导致工期延后
32	鲁东锦绣学府	一期一批 2	青岛荣航置业有限公司	山东青岛	2022 年 11 月	<b>目前单体外立面完成 95%，室内精装完成 75%，公区精装完成 70%，外线完成 60%，园林完成 20%，预计 2023 年 9 月可以开始交付</b>	因资金困难、大气治理、原总包方停工退场导致工期延后
33	荣盛城	二期二批	邯郸荣盛房地产开发有限公司	河北邯郸	2023 年 3 月	<b>目前外墙涂料完成，公区精装完成 91%，外线完成 50%，园林完成 10%，预计 2023 年 8 月可以开始交付</b>	因资金困难、大气治理导致工期延后
34		二期三批			2023 年 3 月	<b>目前外墙涂料完成，公区精装完成 91%，外线完成 50%，园林完成 10%，预计 2023 年 8 月可以开始交付</b>	因资金困难、大气治理导致工期延后
35	锦绣书院(锦绣)	-	河北墨泽房地产开发有限公司	河北石家	2022 年 12 月	目前外立面完成 70%， <b>精装完成 5%，外线完成 10%</b> ，预计	因资金困难、大气治理导致工期延后

	院)		限公司	庄		2023 年 12 月可以开始交付	
36	晋州滨江华府	一期一批	石家庄鑫懋房地产开发有限公司	河北石家庄	2022 年 12 月	目前公区精装完成 30%，外线完成 30%，预计 2023 年 12 月可以开始交付	因大气治理导致工期延后
37	荣盛首府	一期（二地块回迁）	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	河北廊坊	2022 年 12 月	目前单体主体完成 70%，园林尚未进场施工，预计 2024 年 6 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
38		一期（三地块回迁）			2022 年 12 月	目前单体完成 85%，精装完成 80%，园林完成 60%，预计 2023 年 9 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
39		二期（九地块回迁）			2022 年 12 月	目前单体主体完成 65%，园林尚未进场施工，预计 2024 年 6 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
40	锦绣书苑	一期一批	廊坊市盛宏房地产开发有限公司	河北廊坊	2022 年 12 月	目前单体主体完成 95%，装修完成 40%，预计 2023 年 10 月可以开始交付	因资金困难、大气治理导致工期延后
41	荣盛城	三期四批 1	沈阳荣盛新地标开发有限公司	辽宁沈阳	2022 年 12 月	目前外立面已完成，精装完成 45%，外线完成，园林完成 45%，预计 2023 年 9 月可以开始交付	因资金困难暂缓开工
42	锦绣学府	一期三批	沧州中实房地产开发有限公司	河北沧州	2023 年 3 月	为政府公租房，改变结构形式，与政府后续协商交付时间	因资金困难暂缓开工
43	熙堂尚院	二期	唐山荣皓房地产开发有限公司	河北唐山	2023 年 3 月	目前主体结构已完成，暂未确定交付时间，预售极少，可协商退房	因资金困难、大气治理导致工期延后

注：上表中“建设批次”中数字为该项目在该建设批次下再次划分的分段建设序号。

## （二）因交付困难引起的纠纷争议

截至 2023 年 6 月 30 日，上述情况中的 8 个项目存在因交付困难引起且尚未解决的商品房买卖纠纷或争议，具体如下：

### 1、荣盛华府项目（石家庄）

荣盛华府项目（石家庄）位于河北石家庄，项目公司为河北荣商房地产开发有限公司。该项目原定于 2021 年 12 月及 2022 年 10 月交付，目前仍在建设中。

截至 2023 年 6 月 30 日，有 1 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司返还款项及利息，涉案金额为 54.75 万元。

## 2、花语馨城项目（南京）

花语馨城项目（南京）位于江苏南京，项目公司为南京荣恩置业有限公司。该项目原定于 2022 年 12 月交付，目前仍在建设中。截至 2023 年 6 月 30 日，有 1 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司解除合同、返还款项并支付违约金，涉案金额为 144.19 万元。

## 3、鲁东锦绣外滩三期项目

鲁东锦绣外滩三期项目位于山东青岛，项目公司为青岛东方白灵房地产开发有限公司。该项目原定于 2022 年 6 月及 2022 年 10 月交付，目前仍在建设中。截至 2023 年 6 月 30 日，有 1 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司返还购房款、支付违约金及贷款利息，涉案金额为 102.70 万元。

## 4、鲁东锦绣外滩二期项目

鲁东锦绣外滩二期项目位于山东青岛，项目公司为青岛东方蓝海置业有限公司。该项目原定于 2022 年 4 月交付，目前仍在建设中。截至 2023 年 6 月 30 日，有 3 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司解除合同、返还款项、支付利息、支付违约金及相关费用，涉案金额为 307.95 万元。

## 5、鲁东锦绣学府项目

鲁东锦绣学府项目位于山东青岛，项目公司为青岛荣航置业有限公司。该项目原定于 2022 年 11 月交付，目前仍在建设中。截至 2023 年 6 月 30 日，有 2 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司解除合同、返还款项及利息，支付违约金及其他费用，涉案金额为 225.93 万元。

## 6、花语城项目（香河）

花语城项目（香河）位于河北廊坊香河，项目公司为荣盛（香河）房地产开发有限公司。该项目预定于 2021 年 12 月及 2022 年 12 月交付，目前部分已完工

但尚未交付，部分仍在建设中。截至 2023 年 6 月 30 日，有 1 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司支付违约金，涉案金额为 7.25 万元。

## 7、花语城项目（廊坊）

花语城项目（廊坊）位于河北廊坊，项目公司为荣盛发展廊坊开发区分公司。该项目原定于 2022 年 6 月交付，目前仍在建设中。截至 2023 年 6 月 30 日，有 6 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司解除合同、返还款项及利息、支付违约金、赔偿损失、交付房屋，涉案金额为 515.21 万元。

## 8、益阳·中央御府项目

益阳·中央御府项目位于湖南益阳，项目公司为益阳荣诚房地产开发有限公司。该项目原定于 2022 年 12 月交付，目前仍在建设中。截至 2023 年 6 月 30 日，有 1 户业主因逾期交付对项目公司提起诉讼，要求项目公司解除合同、返还款项、支付违约金，涉案金额为 59.76 万元。

经核查，前述诉讼案件的涉案总金额合计为 1,417.74 万元，金额较小，占发行人 2023 年 6 月 30 日未经审计的净资产 0.06%，占比较小，且均未对公司的正常经营造成重大不利影响。截至 2023 年 6 月 30 日，公司存在因交付困难引起的诉讼案件，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营活动的重大纠纷或争议。

## （三）纠纷解决方案

公司针对因交付困难引发的纠纷或争议，制定了如下解决方案：

1、与业主积极沟通，说明延期交付的原因，明确延期交付的时间，全力协调公司内部资源及外部资源，尽力保障项目交付；

2、对于因不可抗力等因素导致的逾期交付，在不可抗力因素发生时，尽快主动与业主联系，确保与业主顺畅沟通项目进度，并保存不可抗力相关证据；

3、若业主已提起诉讼，积极应诉，并在诉讼过程中与业主保持沟通，争取协商解决纠纷；

4、公司制定了《项目实施阶段进度管理办法》，建立了风险预警机制，对项目批次的进度执行情况进行“五级”风险评定，并按季度发布风险预警状态；若出现预警及以上风险状态，项目公司将组织现场进度协调会、制定赶工计划，发行人协助项目公司落实各项问题；

5、针对尚未交付的项目，发行人及相关项目公司已按照目前项目进度、施工情况、资金安排等因素，重新确定交付时间；

6、针对因资金困难造成的延期交付，项目公司根据当地政策申请纾困资金，与银行等金融机构沟通协调融资展期等；

7、针对因工程纠纷造成的延期交付，项目公司将积极协调、沟通，尽快解决纠纷，尽力保障项目进度；

8、控股股东和实际控制人均已作出承诺：“本人/本公司将尽最大可能帮助荣盛发展协调资源，积极推进存在交付困难项目的建设进度，尽快完成交付。”

综上，报告期内，发行人存在交付困难的项目，亦存在因交付困难引起的纠纷或争议，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营的重大纠纷或争议；为避免可能产生的重大纠纷或争议，发行人已制定了相应的解决方案。

#### （四）补充披露风险

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（四）项目交付困难并引发争议纠纷的风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“房地产企业属于资金密集型企业，项目建设开发需要通过自筹、信贷、预售回款等方式筹集资金。在项目销售进度不及预期、融资渠道受限等因素的影响下，目前公司部分项目存在项目交付困难，截至 2023 年 6 月 30 日，公司有 31 个房地产项目（合计 46 个建设批次）存在逾期交付情况，涉及建筑面积 248.30 万平方米，占公司同期在建项目建筑面积的 13.02%，并由此引发相关争议纠纷，相关项目面临与部分购房者解除商品房买卖合同，向部分购房者退还首付房款及

利息并支付违约金的可能。虽然目前相关诉讼整体金额较小，未对公司生产经营活动造成重大不利影响，但若不能及时缓解上述情况，甚至逾期交付项目数量进一步增加，相关纠纷争议涉及金额进一步提升，可能会对公司生产经营活动造成不利影响，甚至影响公司品牌和口碑，对公司未来长期发展造成负面影响，公司存在项目交付困难并引发争议纠纷的风险。”

三、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

（一）最近一期末银行授信及债券信用评级情况，还本付息情况

1、银行授信额度

截至 2023 年 6 月 30 日，公司共获得 41 家银行授信，授信总金额为 3,020,893.47 万元，已使用银行授信金额 2,255,078.85 万元，未使用银行授信额度 756,314.61 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	授信机构	授信额度（A）	已使用金额（B）	未使用金额（C=A-B）
1	民生银行	475,871.00	475,871.00	-
2	农业发展银行	489,000.00	180,134.30	308,865.70
3	渤海银行	372,016.65	372,016.65	-
4	建设银行	163,754.00	163,754.00	-
5	光大银行	73,300.00	11,451.75	61,848.25
6	兴业银行	44,329.20	44,329.20	-
7	中国银行	50,170.00	50,170.00	-
8	盛京银行	18,631.99	-	18,631.99
9	广发银行	85,600.00	85,600.00	-
10	农业银行	360,000.00	120,903.00	239,097.00
11	其他 31 家银行	1,413,450.00	876,930.01	536,519.99



序号	授信机构	授信额度 (A)	已使用金额 (B)	未使用金额 (C=A-B)
合计数		3,020,893.47	2,255,078.85	756,314.61

## 2、债券信用评级情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司存续债券基本情况如下：

单位：万元/万美元

序号	债券简称	起息日	到期日[注 1]	债券余额	利率	交易场所	评级 [注 2]	评级 展望
1	20 荣盛地产 MTN001	2020-07-23	2023-07-23	93,000.00	7.22%	银行间交 易市场	-	-
2	20 荣盛地产 MTN002	2020-08-06	2023-08-06	104,160.00	7.18%	银行间交 易市场	-	-
3	20 荣盛地产 MTN003	2020-12-10	2023-12-10	138,000.00	7.20%	银行间交 易市场	-	-
4	20 荣盛地产 PPN001	2020-11-18	2023-11-18	50,000.00	7.50%	银行间交 易市场	-	-
5	荣盛发展 9.5%N20230316	2022-03-17	2023-03-16	US\$19,934.12	9.50%	新加坡证 券交易所	-	-
6	荣盛发展 9.5%N20240917	2022-03-17	2024-09-17	US\$53,128.95	9.50%	新加坡证 券交易所	-	-

注 1：指债券发行时的到期日

注 2：根据大公国际资信评估有限公司 2023 年 7 月 28 日《大公关于终止荣盛房地产发展股份有限公司主体及相关债项信用评级的公告》，自公告之日起，大公国际资信评估有限公司决定终止对荣盛发展及相关债项的信用评级。

## 3、还本付息情况

报告期内，公司贷款偿还率及利息偿付率情况如下：

项目	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
贷款偿还率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%

截至 2023 年 6 月 30 日，公司两笔美元债“荣盛发展 9.5%N20230316”、“荣

盛发展 9.5%N20240917”逾期未偿付本息合计 3.87 亿美元。

## （二）截至目前大额债务违约、逾期等情形及债务展期协议或债务重组方案

### 1、公司中期票据未能如期偿付事项（20 荣盛地产 MTN001、20 荣盛地产 MTN002）

荣盛发展分别于 2018 年 1 月 30 日、2018 年 3 月 5 日召开公司第五届董事会第六十二次会议、2018 年度第一次临时股东大会，审议通过了《关于拟注册发行中期票据的议案》等相关议案。

2020 年 7 月 8 日，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2020]MTN739 号），接受公司中期票据注册。公司本次中期票据注册金额为 35 亿元，注册额度自通知书落款之日起 2 年内有效。

#### （1）2020 年度第一期中期票据（20 荣盛地产 MTN001）

2020 年 7 月 22 日，公司发行了 2020 年度第一期中期票据，具体情况如下：

债券简称	20 荣盛地产 MTN001
发行金额	10 亿元
起息日	2020 年 7 月 23 日
发行期限	2+1 年
兑付日	2023 年 7 月 23 日
发行利率	7.22%

荣盛发展 2020 年度第一期中期票据应于 2023 年 1 月 23 日兑付本金 5,000 万元及对应利息。因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，未能按期足额兑付上述本息。

2023 年 2 月 16 日，公司召开 2020 年度第一期中期票据 2023 年第三次债券持有人会议，审议通过了关于本息偿付、增信保障措施等议案。

债券持有人会议审议通过的调整后本金偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的本金（万元）
第 1 期	2023-02-23	1,000
第 2 期	2024-07-23	5,000
第 3 期	2024-10-23	5,000
第 4 期	2025-01-23	10,000
第 5 期	2025-02-23	10,000
第 6 期	2025-03-23	10,000
第 7 期	2025-04-23	53,000

债券持有人会议审议通过的调整后利息偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的利息（万元）
第 1 期	2023-02-23	36.40
第 2 期	2023-11-23	671.46
第 3 期	2023-12-23	671.46
第 4 期	2024-01-23	671.46
第 5 期	2024-03-23	1,342.92
第 6 期	2024-04-23	671.46
第 7 期	2024-05-23	671.46
第 8 期	2024-06-23	671.46
第 9 期	2024-07-23	1,674.25
第 10 期	2024-10-23	422.32
第 11 期	2025-01-23	1,026.62
第 12 期	2025-02-23	1,087.95
第 13 期	2025-03-23	1,143.33
第 14 期	2025-04-23	6,384.66

经债券持有人会议审议通过，上述兑付日调整不触发《荣盛房地产发展股份有限公司 2020 年度第一期中期票据募集说明书》关于违约责任约定中的下述约定：“拖欠付款：拖欠中期票据本金或任何到期应付利息”，不构成公司对本期中期票据的违约。

2023 年 2 月 23 日，公司已经按照调整后的本息支付安排如期偿付了第 1 期本金 1,000 万元和第 1 期利息 36.40 万元。

## （2）2020 年度第二期中期票据（20 荣盛地产 MTN002）

2020 年 8 月 5 日，公司发行了 2020 年度第二期中期票据，具体情况如下：

债券简称	20 荣盛地产 MTN002
发行金额	11.2 亿元
起息日	2020 年 8 月 6 日
发行期限	2+1 年
兑付日	2023 年 8 月 6 日
发行利率	7.18%

荣盛发展 2020 年度第二期中期票据应于 2023 年 2 月 6 日兑付本金 5,600 万元及对应利息。因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，未能按期足额兑付上述本息。

2023 年 2 月 6 日，公司召开 2020 年度第二期中期票据 2023 年第三次债券持有人会议，审议通过了关于本息偿付、增信保障措施等议案。

债券持有人会议审议通过的调整后本金偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的本金（万元）
第 1 期	2023-02-16	1,120
第 2 期	2024-08-06	5,600
第 3 期	2024-11-06	5,600
第 4 期	2025-02-06	11,200
第 5 期	2025-03-06	11,200
第 6 期	2025-04-06	11,200
第 7 期	2025-05-06	59,360

债券持有人会议审议通过的调整后利息偿付安排如下：

序号	兑付日	当期兑付的利息（万元）
第 1 期	2023-02-16	35.91
第 2 期	2024-08-06	771.11
第 3 期	2024-11-06	872.46
第 4 期	2025-02-06	1,947.61
第 5 期	2025-03-06	2,009.30
第 6 期	2025-04-06	2,077.60
第 7 期	2025-05-06	11,361.57

经债券持有人会议审议通过，上述兑付日调整不触发《荣盛房地产发展股份有限公司 2020 年度第二期中期票据募集说明书》关于违约责任约定中的下述约定：“拖欠付款：拖欠中期票据本金或任何到期应付利息”，不构成公司对本期中期票据的违约。

2023 年 2 月 16 日，公司已经按照调整后的本息支付安排如期偿付了第 1 期本金 1,120 万元和第 1 期利息 35.91 万元。

2023 年 2 月 10 日，公司做出自愿性公告，拟在 2020 年度第二期中期票据 2023 年第三次持有人会议议案的基础上，拟按照募集说明书约定及相关法律法规和监管规则履行相关程序后，将本息兑付方案进行优化（最终兑付方案以相关规则和程序确认后为准，尚需债券持有人会议审议通过）。其中，本金偿付安排不变，拟调整后的利息兑付安排具体情况如下：

序号	兑付日	当期兑付的利息（万元）
第 1 期	2023-02-16	35.91
第 2 期	2023-12-06	747.87
第 3 期	2024-01-06	747.87
第 4 期	2024-03-06	1,495.74
第 5 期	2024-04-06	747.87
第 6 期	2024-05-06	747.87
第 7 期	2024-06-06	747.87

第 8 期	2024-07-06	747.87
第 9 期	2024-08-06	1,864.77
第 10 期	2024-11-06	470.38
第 11 期	2025-02-06	1,143.45
第 12 期	2025-03-06	1,205.14
第 13 期	2025-04-06	1,273.44
第 14 期	2025-05-06	7,099.52

## 2、公司美元债未能如期偿付事项（荣盛发展 9.5%N20230316、荣盛发展 9.5%N20240917）

### （1）债券发行情况

荣盛发展第六届董事会第五次会议、2018 年度第五次临时股东大会、第六届董事会第十六次会议、2019 年度第三次临时股东大会审议通过了《关于拟发行境外公司债券并对其相关事宜进行授权及担保的议案》《关于拟发行境外公司债券及相关事宜授权的议案》，同意公司或境外下属公司在中国境外发行美元债或等额离岸人民币或其他外币，并由公司为其履行全部债务本金及利息的偿还义务提供无条件及不可撤销的跨境连带责任保证担保。公司通过境外间接全资子公司 RongXingDa Development (BVI) Limited（以下简称“BVI 公司”）在境外发行债券荣盛发展 8%N20220424（债券代码：XS1979285571）、荣盛发展 8.95%N20220118（债券代码：XS2280638607），债券在新加坡交易所挂牌上市。

2021 年 12 月 16 日，BVI 公司对上述两笔美元债提出交换要约，2022 年 3 月上述两笔美元债的展期交割工作完成，新发行的两笔美元债券荣盛发展 9.5%N20230316（债券代码：XS2420457348）、荣盛发展 9.5%N20240917（债券代码：XS2420457421）于新加坡交易所重新上市。

### （2）逾期未能偿付情况

因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，已暂停对上述票据的支付。截至 2023 年 6 月 30 日，上述美元债的具体违约本金及利息

情况如下：

单位：亿美元

项目	违约本金	违约利息
9.5%N20230316	1.99	0.24
9.5%N20240917	0.99	0.65
小计	2.98	0.89
合计		3.87

注：基于债券条款，有关违约事件共涉及票据本金共计 7.31 亿美元。

目前公司正在进行上述美元债券展期或重组的协商沟通工作，在合理保障债权人合法利益的基础上寻求对于公司有利的中长期解决方案。

公司已经聘请仲量联行企业评估及咨询有限公司（以下称“仲量联行”）就美元债券展期或重组所需提供的增信资产，即部分房地产开发项目的未来现金流搭建模型并进行测算。目前已经将备选增信资产及测算结果提交至主要债券持有人代表，公司正在与主要债券持有人就备选增信资产进行沟通确认、整体重组展期方案进行磋商谈判。

发行人已就美元债券重组事项成立了专门工作组，会同美元债券财务顾问海通国际证券有限公司（Haitong International Securities Company Limited）、法律服务机构盛德律师事务所（Sidley Austin LLP）全力推进美元债重组事项相关工作。

公司做出了《关于美元债券重组的承诺函》，承诺“在 2023 年 9 月 30 日前完成上述美元债券重组，完成以展期交割且新发行的美元债券重新完成上市之日为准。”

**（3）公司美元债券逾期事项不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约**

2022 年 10 月 14 日，公司召开了 2020 年度第二期中期票据 2022 年第三次持有人会议、2020 年度第三期中期票据 2022 年第一次持有人会议、2020 年度第一期中期票据 2022 年第三次持有人会议以及 2020 年度第一期定向债务融资工具

2022 年第一次持有人会议，通过了关于豁免“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”和“20 荣盛地产 PPN001”交叉保护条款相关义务的议案。因此，上述公司美元债的违约事件不会导致“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”和“20 荣盛地产 PPN001”出现交叉违约。

### 3、商业票据未能如期兑付事项

受房地产政策调控、宏观环境的影响，2021 年 10 月公司因流动资金紧张出现部分商票未能如期兑付的情形。上述情况发生后，公司快速停止了新开商票，并积极与商票持有人进行协商沟通。

在公司流动性紧张，且承担较大的“保交楼、保民生”压力的情况下，主要通过“以房抵债”等方式积极清偿已到期未支付商票。截至 2022 年末及 2023 年 7 月末，已到期未支付的商票情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 7 月 31 日	2022 年 12 月 31 日
已到期未支付的商票	271,077.92	373,648.85

截至 2023 年 7 月 31 日，公司已到期未支付的商票金额为 271,077.92 万元，较 2022 年 12 月 31 日减少 102,570.93 万元，下降幅度 27.45%。

对于剩余已到期未支付的商票，公司仍将主要通过“以房抵债”的方式积极推动偿付工作，持票人可以在公司提供的分布全国各地的可抵偿房源范围之内按已到期商票余额全款抵房，并对持票金额较小的持票人开放了车位、储藏室等产品抵偿方案，加快推进偿付进度。

根据工作计划，公司预计将于 2024 年 12 月底前完成商票兑付工作，并做出了《关于商业票据兑付的承诺函》，承诺“在 2024 年 12 月 31 日前完成上述商业票据兑付。”

综上所述，截至 2023 年 6 月 30 日，公司银行授信总金额为 3,020,893.47



万元，已使用银行授信金额 2,255,078.85 万元，未使用银行授信额度 756,314.61 万元，贷款偿还率和利息偿付率均为 100%；截至 2023 年 8 月 31 日，公司“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”、“20 荣盛地产 PPN001”、“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”未有评级；“20 荣盛地产 MTN001”和“20 荣盛地产 MTN002”存在逾期未能支付情况，已于 2023 年 2 月与债权人达成债务展期协议；美元债“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”已经出现逾期，但不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约，目前公司正在积极与债权人进行债务展期或重组协商，并承诺将在 2023 年 9 月 30 日前完成美元展期或重组；截至 2023 年 7 月 31 日，公司已到期未支付的商票金额为 271,077.92 万元，目前公司持续通过“以房抵债”等方式积极进行偿付，并承诺将在 2024 年 12 月 31 日前完成上述商业票据兑付。

### （三）补充披露风险

公司已在本本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/四、财务风险/（三）债务逾期违约及债务展期或重组失败的风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“截至目前，公司存在公开市场债务违约、商票已到期未支付以及部分工程款项未能及时兑付的情况。公司于新加坡证券交易所发行的‘荣盛发展 9.5%N20230316’及‘荣盛发展 9.5%N20240917’两笔美元债券已经发生违约，目前公司正在进行上述美元债券展期或重组的协商沟通工作，并承诺在 2023 年 9 月 30 日前完成上述美元债券重组。截至 2023 年 7 月 31 日，公司已到期未支付的商业票据余额为 27.11 亿元，目前公司持续通过‘以房抵债’等方式积极进行偿付，并承诺将在 2024 年 12 月 31 日前完成上述商业票据兑付。上述情况已经导致公司及部分子公司存在诉讼纠纷、银行账户冻结以及股权冻结等情况。在房地产融资信贷、债券、股权融资‘三箭齐发’的背景下，公司将在加强资金使用统筹管理的基础上，以‘保交楼、保民生’为着力点，积极运用各类融资工具合理应对当前的债务逾期和违约情况，但不排除未来进一步出现债务逾期或违约，

以及逾期或违约债务未能与债权人达成展期、重组或其他偿付方式，从而新增法律纠纷、银行账户冻结以及资产受限的情况，从而对公司经营造成不利影响，公司存在债务逾期违约及债务展期或重组失败的风险。”

#### **四、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、项目预售等相应的内部控制制度并有效执行**

##### **（一）公司建立健全了内部控制制度**

公司已经根据《公司法》《证券法》等相关法规及《公司章程》建立了股东大会、董事会、监事会和管理层的法人治理结构以及相应的内部规章制度，各部门依规有序运行，人员各司其职。

在三会运作层面，公司建立了《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《监事会议事规则》《董事会审计委员会工作细则》《董事会战略投资委员会工作细则》《董事会薪酬与考核委员会工作细则》《董事会提名委员会工作细则》《内部审计管理制度》《独立董事年报工作制度》等制度。

在财务管理层面，公司制定了关于财务管理的相关制度，主要包括《财务管理细则》《荣盛房地产发展股份有限公司开发类项目预算管理细则》《荣盛房地产发展股份有限公司应收债权管理细则》《会计档案管理规定》等制度。

在企业经营管理和规范运作方面，发行人主要制定了《总裁工作细则》《关联交易管理制度》《募集资金管理制度》《债券募集资金管理与使用制度》《信息披露事务管理制度》《重大信息内部报告制度》《风险投资管理制度》等制度。

在项目开发管理方面，公司陆续制定了经营管理、规范运作等方面的专项制度及规程，主要包括《组织权责手册》《组织管理手册》《项目实施阶段进度管理办法》《项目实施阶段单体工程质量管理办法》《营销管理手册》《智慧营销管理手册》《地产事业部营销费用管理办法》《工程招标采购管理办法》《荣盛地产供应商管理办法》等制度。

综上所述，公司已制定了较为完善的内部控制制度。

**（二）发行人建立健全了资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等相应的内部控制制度**

## **1、资金管控**

公司总部对资金进行统一管理，各分子公司开销户均须由总部资金管理部审批确认，对外融资由公司总部统筹，主要经营付款由资金管理部统一结算。公司实行层层审批、层层负责的管控机制，对资金管控主要体现在对资金使用流程的管控，具体分为如下 2 个部分：

### **（1）还贷付息资金管控**

由具体负责的财务人员或资金管理人员提出还贷付息资金使用申请，并对还贷付息日期及金额的准确性负责；区域财务负责人负责复核还贷付息资金的使用申请并筹集、调配资金，对未按合同规定还贷付息的行为负责；区域总经理负责统筹安排资金及协调关系；总部资金管理部负责人再次复核还贷付息资金的使用申请并筹集、调配资金，对未按合同规定还贷付息的行为负责；总部财务中心总经理负责审核还贷付息资金是否存在违规行为，保障资金安全；公司总裁对还贷付息行为负责。

### **（2）内部拨付资金管控**

由具体负责的财务人员或资金管理人员提出内部拨付资金使用申请，并拟定资金用途；总部资金管理部负责人负责审核资金拨付计划并拟定资金拨付方案；总部财务中心总经理负责审核拨付资金是否存在违规行为，保障资金安全；资金拨付方分管领导对资金拨付行为负责；经集团总裁批准后，可以实行资金拨付行为。

## **2、拿地拍地**

公司总部投资中心负责管理房地产项目投资，明确了项目信息收集、可行性论证、立项决策程序和标准等流程，并按照分级授权审批程序对新项目投资实施全程监控。在此基础上，公司拿地拍地共分为 4 个阶段，包括：

### **(1) 项目预审阶段**

由公司区域投资部门通过各地区自然资源交易中心等官方网站收集拟出让土地资料并对意向项目进行初步判断；经初步判断符合投资标准的项目，由区域投资部门编写投资意向书，召开投资项目研讨会并形成会议纪要；经区域总经理批准后，报送公司参与项目评审；项目评审前，由公司投资中心召开预审会，审核投资项目。

### **(2) 项目评审阶段**

经公司投资中心预审会审核通过的投资项目，可提交至公司投资评审会审核；经投资评审会审核通过的投资项目，由公司董事长签发项目投资批复。

### **(3) 项目竞拍阶段**

项目竞拍前公司将召开项目投前评审会，确定竞拍方案；竞拍方案确定后，由区域投资部门提出保证金使用申请，经区域财务负责人、区域总经理等层层批准后，最终由公司董事长审批；竞拍开始后，由区域总经理代表公司负责参与土地竞拍。

### **(4) 土地获取阶段**

竞拍取得土地使用权后，区域投资部门负责按照要求准备相关材料、签订成交确认书、办理土地使用权权属文件；若拟变更项目公司，由区域投资部门向当地政府部门提交变更申请，并在履行变更程序后，变更项目公司。

## **3、项目开发建设**

公司全周期把握项目开发节奏，监督项目开发进度，落实项目计划，以实现项目开发建设管理，包括：

### **(1) 项目前期管理**

新项目取得公司作出的项目投资批复后，持续跟进项目获取进展，每周组织相关部门召开专题会议，了解工作进展；同时做好政府前期沟通，提前确定规划

方案。

## **(2) 项目建设管理**

项目取得土地后，逐项推进规划方案报批、施工规划审批、通过招投标确定承包单位、取得建设相关手续等流程；开工前做好现场施工铺排，前置完成土方、桩基、护坡、降水等分项工程；总承包单位进场施工后，严格督促落实各项资源，保障现场施工；同时，建设过程中，项目公司通过每月召开月度供货会议、进行月度工程量统计、考核重要节点等方式保证工程进度。

## **(3) 项目预警管理**

建立风险预警机制，提前预警，及时纠偏；对项目批次的进度执行情况进行“五级”风险评定，并按季度发布风险预警状态；对于达到预警标准的项目，提前采取有效措施，保障项目进度。

## **(4) 项目质量管理**

建立质量管理体系，前期加强对地址勘察、桩基工程、基坑支护、基坑降水、沉降观测等前端管理，确保地基基础、主体结构安全；项目各阶段应及时反馈设计缺陷，建立产品缺陷案例库，以降低产品功能瑕疵、缺陷的发生几率；同时，各项目公司应积极落实“三防”（防裂、防漏、防饶）质量要求，遏制“三返”（返潮、返坡、返味），保障项目质量。

# **4、项目预售**

公司制定了营销管理制度，与信息化系统相结合，确保销售工作有序推进。同时销售管理采用不相容职位相分离原则，销售定价与销售业务办理岗位相分离、销售折扣审批与销售合同签订相分离、销售签约与销售收款相分离。在此基础上，公司项目预售管理主要分为如下 4 个阶段：

## **(1) 内部定价**

项目基本达到或预计即将达预售条件后，项目公司根据项目实际情况内部拟定销售价格，并报公司研评部审核，审核通过后最终由公司董事长批准。

## **(2) 房价备案及申请预售**

总部审批通过销售价格后，项目公司进行房价备案，经房产管理部门现场审核通过后，向项目公司核发预售证。

## **(3) 商品房销售**

项目公司取得预售证后，按照前期制定的销售方案进行销售；客户与项目公司达成购买意向后，交付定金，签署认购书，并在一定期限内支付全部价款，同时项目公司与客户签订商品房买卖合同，并按照项目所在地要求办理完成网签备案；若客户以贷款方式购买商品房，则应先支付全部首付款，在完成网签备案手续后，可以向银行办理贷款手续。

## **(4) 交房及办理产权证明**

项目符合交房条件后，项目公司向客户交房；待项目手续齐全后，由客户自行办理产权证明，项目公司提供必要的协助。

## **(三) 公司内部控制制度有效**

2020年4月6日，公司董事会作出《荣盛房地产发展股份有限公司2019年度内部控制自我评价报告》，对公司2019年12月31日的内部控制有效性作出评价，认为公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2021年4月26日，公司董事会作出《荣盛房地产发展股份有限公司截至2020年12月31日的内部控制自我评价报告》，对公司2020年12月31日的内部控制有效性作出评价，认为公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。同日，大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《荣盛房地产发展股份有限公司内部控制审计报告》（大华内字[2021]000017号），认为荣盛发展于2020年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2022年4月28日，公司董事会作出《荣盛房地产发展股份有限公司2021

年度内部控制自我评价报告》，对公司 2021 年 12 月 31 日的内部控制有效性作出评价，认为公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

2023 年 4 月 27 日，荣盛发展董事会作出《荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度内部控制自我评价报告》，对公司 2022 年 12 月 31 日的内部控制有效性作出评价，认为公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。同日，北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)出具了《荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年度内部控制审计报告》(澄宇控字(2023)第 0018 号)，认为荣盛发展于 2022 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上所述，公司制定了完善的内部控制制度，健全有效；公司针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等制定了必要的管理制度，并依据该等制度进行房地产开发活动，能够有效执行。

#### **(四) 补充披露风险**

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/(二)管理和内部控制风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“公司作为一家专业化经营的大型房地产开发企业，具备成熟的房地产项目开发、运营模式和管理制度。公司为实现房地产开发业务全国化，实现覆盖辽宁、河北、河南、山东、山西、江苏、江西、浙江、安徽、湖南、湖北、陕西、四川、广东、天津、重庆、海南、云南、内蒙古等地区的 70 多个城市，涉及房地产项目 300 多个。随着公司经营规模的持续扩大，公司将对自身的管理能力提出更高要求，公司在各业务领域均制定了全面的内部控制管理措施及严格的业务管理制度和 workflow。在公司跨区域经营发展过程中，如果内部的管理体系、项目管理制度、人力资源储备等方面不能满足公司发展的要求，内部控制制度建设未能与公司业务发展相匹配，或内控制度未能有效执行，将直接影响公司经营目标的实现、公司财产的安全和经营业绩的稳定性，公司存在管理和内部控制风险。”

五、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

（一）公司报告期内闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设情况

### 1、闲置土地

（1）可能被认定构成闲置土地的情形

报告期内，公司不存在因土地闲置而遭受行政处罚的情形，亦不存在因闲置土地被主管部门认定“情节严重”的违法行为。

截至**2023年6月30日**，公司因资金困难、政府规划、周边基础设施不完善、政府拆迁等原因，仍然存在**45**项可能被主管部门认定为构成闲置土地情形的情况。

其中，按照规定开工的时间分类情况如下：

序号	规定的开工建设时间（年）	涉及土地数量
1	2002	2
2	2003	1
3	2012	6
4	2013	1
5	2014	1
6	2017	2
7	2018	6
8	2019	4
9	2020	<b>9</b>
10	2021	1



序号	规定的开工建设时间（年）	涉及土地数量
11	2022	9
12	2023	3
合计		45

按照尚未开工的原因分类情况如下：

序号	尚未开工的原因	涉及土地数量
1	因规划尚未通过审批或尚未确定而尚未开工	16
2	因公司资金困难而尚未开工	17
3	因周边配套设施缺失而尚未开工	6
4	因地块内拆迁尚未完成而尚未开工	4
5	其他	2
合计		45

前述可能被主管部门认定为构成闲置土地情形的具体情况如下：

序号	公司名称	土地使用权/不动产权证号	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规定的开工时间	尚未开工的原因
1	国科（齐河）投资有限公司	齐国用（2002）字第 38 号	368,313.00	2002 年 6 月 30 日前	发行人于 2017 年收购该项目，尚有部分土地因国土空间规划尚未确定，规划方案尚未通过审批，导致尚未开工
2	国科（齐河）投资有限公司	齐国用（2002）字第 62 号	286,846.00	2002 年 9 月 30 日前	发行人于 2017 年收购该项目，尚有部分土地因国土空间规划尚未确定，规划方案尚未通过审批，导致尚未开工
3	国科（齐河）投资有限公司	齐国用（2002）字第 206 号	287,743.00	2003 年 3 月 1 日前	发行人于 2017 年收购该项目，尚有部分土地因国土空间规划尚未确定，规划方案尚未通过审批，导致尚未开工
4	青岛东方海湾房地产开发有限公司	青房地权市字第 201120351 号	161,061.00	2012 年 4 月 13 日前	发行人于 2017 年收购该项目，因《胶州产业新区控制性详细规划》正在重新调整中，目前规划方案尚未审批通过，因此尚未开工
5	青岛东方亚龙置业有限公司	青房地权市字第 201150684 号	29,022.50	2012 年 4 月 13 日前	发行人于 2017 年收购该项目，因《胶州产业新区控制性详细规划》正在重新调整中，目前规划方案尚未通过审批，因此尚未开工
6	青岛东方亚龙	青房地权市字第	34,722.80	2012 年 4 月	发行人于 2017 年收购该项目，

序号	公司名称	土地使用权/不动产权 证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规定的开工 时间	尚未开工的原因
	置业有限公司	201150685 号		13 日前	因《胶州产业新区控制性详细规划》正在重新调整中，目前规划方案尚未通过审批，因此尚未开工
7	青岛东方亚龙置业有限公司	青房地权市字第 201268660 号	41,508.80	2012 年 4 月 13 日前	发行人于 2017 年收购该项目，因《胶州产业新区控制性详细规划》正在重新调整中，目前规划方案尚未通过审批，因此尚未开工
8	青岛东方亚龙置业有限公司	青房地权市字第 201268983 号	43,934.00	2012 年 4 月 13 日前	发行人于 2017 年收购该项目，因《胶州产业新区控制性详细规划》正在重新调整中，目前规划方案尚未通过审批，因此尚未开工
9	沈阳荣盛房地产开发有限公司	沈北国用(2012)第 204 号	32,673.00	2012 年 4 月 30 日前	部分土地已开工，但因资金困难，尚有部分土地未开工
10	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	沈开国用(2013)第 025 号	39,954.58	2013 年 6 月 24 日前	部分土地已开工，但因资金困难尚有部分土地未开工
11	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	沈开国用(2013)第 032 号	46,999.92	2014 年 2 月 25 日前	部分土地已开工，但因资金困难，尚有部分土地未开工
12	重庆荣乾房地产开发有限公司	渝(2017)大渡口区不动产权第 000831487 号	21,110.80	2017 年 10 月 2 日前	该地块为商业地块，涉及商业地块特殊规划要求，规划方案尚未审批通过，因此尚未开工
13	重庆荣盛坤创房地产开发有限公司	渝(2017)南岸区不动产权第 000739863 号	13,738.00	2017 年 10 月 6 日前	该地块为商业地块，涉及商业地块特殊规划要求，规划方案尚未审批通过，因此尚未开工
14	安徽九华温泉开发有限公司	皖(2018)青阳县不动产权第 0003339 号	50,095.93	2018 年 1 月 20 日前	因资金困难尚未开工
15	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	渝(2017)巴南区不动产权第 000349377 号	51,680.00	2018 年 4 月 30 日前	该地块为文化设施地块，涉及文化地块等特殊规划要求，规划方案尚未审批通过，因此尚未开工
16	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	鄂(2017)神农架不动产权第 0001269 号	19,777.08	2018 年 6 月 1 日前	现场地势陡峭，不满足开发建设条件，已与政府协商置换土地，原地块暂未开发
17	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	鄂(2017)神农架不动产权第 0001266 号	4,994.56	2018 年 6 月 1 日前	该地块原计划用于修建停车楼，因资金困难尚未开工
18	德州荣盛房地产开发有限公司	鲁(2018)齐河县不动产权第 0000144 号	51,946.00	2018 年 10 月 24 日前	因资金困难尚未开工
19	德州荣盛房地产开发有限公司	鲁(2018)齐河县不动产权第 0000146 号	55,989.00	2018 年 10 月 24 日前	资金困难，尚有部分土地未开工
20	荣盛康旅投资有限公司	皖(2017)黄山区不动产权第 0011310 号	137,109.75	2019 年 4 月 12 日前	因规划问题政府要求暂缓开发，因此尚未开工
21	荣盛康旅投资	皖(2017)黄山区不动	138,092.48	2019 年 4 月	因规划问题政府要求暂缓开发，

序号	公司名称	土地使用权/不动产权证号	土地面积(m <sup>2</sup> )	规定的开工时间	尚未开工的原因
	有限公司	产权第 0011311 号		12 日前	因此尚未开工
22	荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司	冀(2018)围场不动产权第 0004071 号	210,350.20	2019 年 5 月 1 日前	周边配套设施缺失且公司资金困难, 因此尚未开工
23	赤城县荣天房地产开发有限公司	冀(2019)赤城县不动产权第 0000133 号	68,202.00	2019 年 11 月 29 日前	周边配套设施尚不成熟, 且资金困难尚未开工
24	阳西荣华盛房地产有限公司	粤(2019)阳西县不动产权第 0007360 号	52,240.99	2020 年 4 月 28 日	因资金困难尚未开工
25	阳西荣华盛房地产有限公司	粤(2019)阳西县不动产权第 0007362 号	59,732.40	2020 年 4 月 28 日	因资金困难尚未开工
26	山西荣太房地产开发有限公司	晋(2019)忻州市不动产权第 0002423 号	13,122.54	2020 年 5 月 1 日前	因资金困难尚未开工
27	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	冀 2019 廊坊开发区不动产权第 0005473 号	90,789.90	2020 年 9 月 27 日前	项目修建性详细规划调整于 2023 年 3 月 17 日完成审批, 公司将在履行后续审批程序后按照相关法规政策要求开工建设
28	安徽九华温泉开发有限公司	皖(2021)青阳县不动产权第 0001784 号	39,668.45	2020 年 11 月 21 日前	因资金困难尚未开工
29	荣盛(蔚县)房地产开发有限公司	冀(2018)蔚县不动产权第 0003612 号	43,752.00	2020 年 11 月 4 日前	周边配套设施缺失, 因此尚未开工
30	荣盛(蔚县)房地产开发有限公司	冀(2018)蔚县不动产权第 0003611 号	50,391.00	2020 年 11 月 4 日前	周边配套设施缺失, 因此尚未开工
31	荣盛(蔚县)房地产开发有限公司	冀(2019)蔚县不动产权第 0000216 号	44,510.00	2020 年 12 月 23 日前	周边配套设施缺失, 因此尚未开工
32	荣盛(蔚县)房地产开发有限公司	冀(2019)蔚县不动产权第 0000215 号	47,842.00	2020 年 12 月 23 日前	周边配套设施缺失, 因此尚未开工
33	荣盛康旅投资有限公司	皖(2022)黄山区不动产权第 0000120 号	126,896.16	2021 年 3 月 10 日前	因资金困难尚未开工
34	兴隆县荣恒房地产开发有限公司	冀(2020)兴隆县不动产权第 0000119 号	69,849.00	2022 年 1 月 4 日前	因政府原因导致拆迁存在遗留问题且周边道路及配套管线不完善, 因此尚未开工
35	兴隆县盛远房地产开发有限公司	冀(2020)兴隆县不动产权第 0000931 号	23,453.00	2022 年 1 月 4 日前	因政府原因导致拆迁存在遗留问题且周边道路及配套管线不完善, 因此尚未开工
36	赤城县荣天房地产开发有限公司	暂无土地证	69,485.00	2022 年 2 月 15 日前	因资金困难暂未取得土地证
37	赤城县荣天房地产开发有限公司	暂无土地证	170,373.00	2022 年 2 月 15 日前	因资金困难暂未取得土地证
38	宜昌荣宜置业有限公司	暂无土地证	33,740.00	2022 年 4 月 26 日前	因资金困难暂未取得土地证

序号	公司名称	土地使用权/不动产权 证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规定的开工 时间	尚未开工的原因
39	山东颐卓置业有限公司	鲁(2020)淄博临淄区不动产权第0007305号	24,439.38	2022年8月28日前	因资金困难尚未开工
40	荣盛康旅投资有限公司	皖(2021)黄山区不动产权第0005392号	46,776.00	2022年9月1日前	因资金困难尚未开工
41	廊坊市恒创房地产开发有限公司	冀(2021)廊坊市不动产权第0000344号	10,288.90	2022年10月28日前	规划调整方案尚未审批通过,因此尚未开工
42	廊坊市恒创房地产开发有限公司	冀(2021)廊坊市不动产权第0000479号	78,903.16	2022年10月28日前	规划调整方案尚未审批通过,因此尚未开工
43	重庆荣乾房地产开发有限公司	渝(2017)大渡口区不动产权第000880660号	28,352.40	2023年3月31日	政府尚未完成地块内天然气管道拆迁工作,暂不具备开工条件,因此尚未开工
44	重庆荣乾房地产开发有限公司	渝(2017)大渡口区不动产权第000880485号	41,184.60	2023年3月31日	地块内社会道路尚未完成拆迁,暂不具备开工条件,因此尚未开工
45	重庆荣乾房地产开发有限公司	渝(2017)大渡口区不动产权第000880579号	20,991.40	2023年3月31日	临近市政道路尚未完成修建,因此尚未开工

上述第4项:2018年10月11日,胶州市国土资源局作出《闲置土地调查通知书》(胶土闲调字[2018]10号),青岛东方海湾房地产开发有限公司拥有的面积为161,061平方米的土地涉嫌构成闲置土地,将对该地块进行调查。截至**2023年6月30日**,青岛东方海湾房地产开发有限公司未收到有关主管部门进一步通知,未被征收土地闲置费,亦未因此而受到行政处罚。

上述第22项:2022年10月18日,承德市御道口牧场管理区管理委员会作出《闲置土地调查通知书》(承御管闲置[2022]01号),认为荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司拥有的面积为210,350.2平方米的土地涉嫌构成闲置土地,将对该块土地进行调查。截至**2023年6月30日**,荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司未收到有关主管部门进一步通知,未被征收土地闲置费,亦未因此而受到行政处罚。

上述第24、25项:2021年5月10日,阳西县自然资源局作出《闲置土地调查通知书》(西自然资(通)[2021]44号),认为阳西荣华盛房地产有限公司拥有的面积为52,240.99平方米和59,732.4平方米的土地涉嫌构成闲置土地,

将对该块土地进行调查。截至 2023 年 6 月 30 日，阳西荣华盛房地产有限公司未收到有关主管部门进一步通知，亦未因此而受到行政处罚。

## （2）闲置土地情况

序号	公司名称	土地使用权/ 不动产权证号	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规定的开工时间	尚未开工的原因
1	廊坊愉景房地产开发有限公司	廊国用(2011)第 04358 号	40,657.23	2011 年 10 月 15 日前	发行人于 2012 年收购该项目，因项目合作方案纠纷导致地块被查封，无法开工。
2	西安荣盛健康旅游发展有限公司	陕(2018)临潼区不动产权第 0000019 号	117,539.50	2018 年 12 月 1 日前	该公司以招拍挂方式取得住宅和商服用地，但报批规划方案时发现与政府规划相冲突，因此规划方案无法审批通过，项目尚未开工
3		陕(2018)临潼区不动产权第 0000016 号	74,233.12	2018 年 12 月 1 日前	

①2022 年 10 月 18 日，河北省自然资源厅于其网站上发布《2022 年闲置土地清单》，廊坊愉景房地产开发有限公司（以下简称“廊坊愉景”）拥有的面积为 40,657.23 平方米的土地被列入该清单。

截至本问询回复出具日，荣盛发展持有廊坊愉景 65%的股权，合作方杨某香持有廊坊愉景 35%的股权。根据荣盛发展与杨某香、杨某庭签订的合作协议，荣盛发展于 2012 年收购杨某香和杨某庭合计持有的廊坊愉景 65%的股权，本次收购前，廊坊愉景已持有编号为“廊国用（2011）第 04358 号”的土地使用权，且该地块因合作方杨某香与其他第三方的案件纠纷处于查封状态，暂时无法开发建设。截至本问询回复出具之日，前述案件纠纷尚未全部处理完毕，廊国用（2011）第 04358 号土地使用权无法开工。

②2020 年 7 月 16 日，西安市自然资源和规划局作出《闲置土地认定书》（市资源发[2020]8-30 号），西安荣盛健康旅游发展有限公司拥有陕（2018）临潼区不动产权第 0000019 号，面积为 117,539.5 平方米的土地因规划相关开工手续未批准，市政配套不具备开工条件，导致项目不能按时开工建设；陕（2018）临潼区不动产权第 0000016 号，面积为 74,233.12 平方米的土地不具备报批需求（项目选址无法审批通过），且市政配套不具备开工条件，导致项目不能按时开工建

设。上述两个地块均存在超出合同约定的动工开发期限未动工建设的情况，但系政府相关部门的原因导致其不能按时开工。

该公司以招拍挂方式取得上述一块住宅用地和一块商服用地，并与西安市自然资源和规划局签订了《土地使用权出让合同》，两宗土地已取得《国有建设用地使用权证》，有关政府部门进行规划审批时发现，根据《临潼骊山风景名胜区总体规划》，前述地块用途为旅游设施用地，且属于 10 米控制建筑区，与公司取得地块时住宅和商服用地相矛盾，且与公司项目规划住宅限高相冲突，因此规划方案无法通过审批，导致前述地块无法开工。

根据《土地闲置处置办法》第八条及第十二条的规定，因政府相关部门的行为导致动工开发延迟的，可以通过重新约定开发时间、调整土地用途和规划条件、收回土地使用权、置换土地、政府安排临时使用等方式进行处置。截至本问询回复出具日，西安荣盛健康旅游发展有限公司与西安市政府有关部门尚未就前述地块的处置方案达成一致。

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人存在 45 项可能被主管部门认定为构成闲置土地的情况，以及 3 项非因自身原因造成的闲置土地，但不存在因此而受到土地管理部门行政处罚的情形，亦不存在因闲置土地被主管政府部门认定“情节严重”的违法行为。

## **2、捂盘惜售**

公司报告期内不存在因捂盘惜售而受到住建部门行政处罚的情形，亦不存在因捂盘惜售被住建部门认定“情节严重”的违法行为。

## **3、炒地炒房**

公司报告期内不存在因炒地炒房而受到土地管理部门、住建部门行政处罚的情形，亦不存在因炒地炒房被土地管理部门、住建部门认定“情节严重”的违法行为。

#### 4、违规融资

公司报告期内不存在因违规融资而受到金融监管部门行政处罚的情形，亦不存在因违规融资被金融监管部门认定“情节严重”的违法行为。

#### 5、违规拿地

公司报告期内不存在因违规拿地而受到土地管理部门行政处罚的情形，亦不存在因违规拿地被土地管理部门认定“情节严重”的违法行为。

#### 6、违规建设

##### (1) 公司报告期内存在因违规建设而受到行政处罚情况

2019年1月1日至**2023年6月30日**，公司及合并报表范围内子公司存在因违规建设被住建部门、城市管理执法部门等主管部门行政处罚的情形，但均不构成《管理办法》第十一条第（六）项规定的“上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为”。

2019年1月1日至**2023年6月30日**，发行人因违规建设受到的罚款金额在20万元以上的行政处罚共计**50**项，按照具体处罚事由分类如下：

序号	处罚事由	行政处罚数量
1	涉及未按规划内容进行建设的处罚	13
2	涉及未批先建的处罚	<b>22</b>
3	涉及未按规定进行办理工程相关验收、备案或质量监督手续的处罚	18
4	涉及未按照相关规定交付房屋的处罚	2
5	涉及违规预售的处罚	1
6	其他处罚	1
合计		<b>57[注]</b>

注：由于部分行政处罚涉及多个处罚事由，因此合计数大于49项

在上述**50**项处罚中，未缴纳全部罚款或未完成整改的有5项，按处罚金额判断涉及顶格处罚有13项；行政处罚决定文书中涉及“情形严重”及类似表述

的行政处罚有 2 项，均在按处罚金额判断涉及顶格处罚的 13 项之中。此外，在 13 项顶格处罚中，未缴纳全部罚款或未完成整改的有 1 项，为第 28 项处罚。

13 项按处罚金额判断涉及顶格处罚所对应的违法行为均不属于重大违法行为的判断依据如下：

行政处罚编号	相关违法行为不属于重大违法行为的判断依据	行政处罚决定文书中是否涉及“情形严重”及类似表述
1、2、13、16、24、25、33、35、41	处罚依据法规并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额。  根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此该违法行为不属于重大违法行为。	否
5	处罚依据法规并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额。  行政处罚做出机构已经出具专项《证明》，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此该违法行为不属于重大违法行为。	否
6	《证券期货法律适用意见第 18 号》对“重大违法行为的认定标准”进行了进一步明确，“发行人合并报表范围内的各级子公司，如对发行人主营业务收入和净利润不具有重大影响（占比不超过百分之五），其违法行为可不视为发行人存在重大违法行为，但违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。”  首先，2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，处罚对象河北欣绿房地产开发有限公司的营业收入占发行人主营业务收入占比分别为 0.53%、0.19%、0.07% 及 0.02%，净利润占发行人净利润占比分别为-0.74%、0.00%、0.02% 及 0.01%，对发行人主营业务收入和净利润不具有重大影响（占比不超过百分之五）。  其次，处罚对象系因在项目未取得《商品房预售许可证》的情况下违规预售并收取预付房款受到行政处罚，虽然行政处罚决定书中认为“违法情节严重”，但该违法行为并未导致环境污染或人员伤亡，并后续已经取得项目相应《商品房预售许可证》，未造成恶劣社会影响。  因此，根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，该违法行为不视为发行人存在重大违法行为。	是
23	处罚依据法规存在“情节严重的，由资质许可机关降低资质等级或者吊销资质	否



行政处罚 编号	相关违法行为不属于重大违法行为的判断依据	行政处罚决定 文书中是否涉 及“情形严重” 及类似表述
	<p>证书”的情节严重升格处罚规定。</p> <p>根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未“降低资质等级或者吊销资质证书”，不属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此该违法行为不属于重大违法行为。</p>	
28	<p>《证券期货法律适用意见第18号》对“重大违法行为的认定标准”进行了进一步明确，“发行人合并报表范围内的各级子公司，如对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五），其违法行为可不视为发行人存在重大违法行为，但违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。”</p> <p>首先，2020年、2021年、2022年及<b>2023年1-6月</b>，处罚对象濮阳荣佑房地产开发有限公司的营业收入占发行人主营业务收入占比分别为0.96%、1.24%、0.10%及<b>0.07%</b>，净利润占发行人净利润占比分别为0.56%、-1.75%、0.58%及<b>-0.74%</b>，对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五）。</p> <p>其次，处罚对象系因未按照核发的《建设工程规划许可证》和审定的修建性详细规划总平面图进行建设受到行政处罚，虽然行政处罚决定书“其违法行为属于严重”，但该违法行为并未导致环境污染或人员伤亡，且处罚对象按照主管政府部门要求进行改建，亦未造成恶劣社会影响。</p> <p>因此，根据《证券期货法律适用意见第18号》，该违法行为不视为发行人存在重大违法行为。</p>	是

相关**50**项处罚的具体情况如下：

单位：万元

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
1.	荣盛发展	廊坊市城市管理综合行政执法局	2020-05-09	廊城执法罚字[2020]第00151号	786.96	发行人存在车库超建和改变层高的行为，超建部分工程造价 10%的罚款	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>荣盛发展已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>根据行政处罚决定书，从发行人被处罚的结果来看，仅对发行人处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，发行人的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
2.	荣盛发展	邯山区城市管理综合行政执法局	2020-07-28	邯山城管罚决字[2020]18号	132.37	发行人邯鄹分公司在“荣盛江南锦苑”一期 5#-15#楼项目中，存在未按规划审批内容建设地下	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						停车位的行为，处总造价 10%的罚款	<p>荣盛发展已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>根据行政处罚决定书，从发行人被处罚的结果来看，仅对发行人处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，发行人的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
3.	南京荣盛盛景置业有限公司	南京市六合区城市管理行政执法局	2019-11-25	宁城法六[2019]270020 号	477.96	该公司在荣盛花语城四期、二期等项目中，存在实际建筑面积超出建设工程规划许可证的行为，处整体造价 1% 的罚款	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>《南京市城市管理行政处罚权自由裁量权基准应用指导意见》第 191 号第 3.2 项：“违建面积超过核准面积的 1%，或者违建总面积大于 500 平方米的，没收实物或者违法收入，并处整体造价 1% 的罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处工程造价 1% 的罚款，处罚数额处于法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此不属于重大违法行为。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
4.	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	徐州市自然资源和规划局	2020-09-07	徐自然资源规罚字[2020]15号	104.86	该公司存在违法占用土地、未取得建设工程规划许可证进行建设的行为，违建处工程造价8%的罚款；占用国有建设用地，处15元/m <sup>2</sup> 的罚款	<p>《土地管理法》（2019年修订）第七十七条：“未经批准或者采取欺骗手段骗取批准，非法占用土地的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令退还非法占用的土地，对违反土地利用总体规划擅自将农用地改为建设用地的，限期拆除在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，恢复土地原状，对符合土地利用总体规划的，没收在非法占用的土地上新建的建筑物和其他设施，可以并处罚款；对非法占用土地单位的直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。”</p> <p>《徐州市城乡规划条例》第五十一条第一款：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可要求进行建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款；无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据徐州市自然资源和规划局出具的专项《证明》，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
5.	徐州市盛和房地产开发有限公司	徐州市规划局	2019-01-28	徐规行罚字[2019]第3号	128.16	该公司云龙观邸项目存在未取得建设工程规划许可证的行为，处工程造价10%的罚款	<p>《徐州市城乡规划条例》第五十一条第一款：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可要求进行建设的，由城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下罚款；无法采取改正措施消除对规划实施的影响的，责令限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之五以上百分之十以下</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得徐州市城乡建设局核发的《建筑工程规划许可证》（编号：0090530 及 0090531）。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。同时根据徐州市自然资源和规划局出具的专项《证明》，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此该违法行为不属于重大违法行为。</p>
6.	河北欣绿房地产开发有限公司	石家庄市住房和城乡建设局	2019-03-04	石住建稽罚字（2019）第 008 号	30.85	<p>该公司存在项目未取得《商品房预售许可证》的情况下，违规预售并收取预付房款的行为，违法情节严重，处已收取预付款 1% 的罚款</p>	<p>《城市房地产开发经营管理条例》（2011 年修订）第三十九条：“违反本条例规定，擅自预售商品房的，由县级以上人民政府房地产开发主管部门责令停止违法行为，没收违法所得，可以并处已收取的预付款 1% 以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未没收违法所得，该公司后续已经取得石家庄市行政审批局核发的《石家庄市商品房预售许可证》（编号：石行审预售许决【2019】171 号）。</p> <p>《证券期货法律适用意见第 18 号》对“重大违法行为的认定标准”进行了进一步明确，“发行人合并报表范围内的各级子公司，如对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五），其违法行为可不视为发行人存在重大违法行为，但违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。”</p> <p>首先，2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，处罚对象河北欣绿房地产开发有</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>限公司的营业收入占发行人主营业务收入占比分别为 0.53%、0.19%、0.07% 及 <b>0.02%</b>，净利润占发行人净利润占比分别为-0.74%、0.00%、0.02% 及 <b>0.01%</b>，对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五）。</p> <p>其次，处罚对象系因在项目未取得《商品房预售许可证》的情况下违规预售并收取预付房款受到行政处罚，虽然行政处罚决定书中认为“违法情节严重”，但该违法行为并未导致环境污染或人员伤亡，并后续已经取得项目相应《商品房预售许可证》，未造成恶劣社会影响。</p> <p>因此，根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，该违法行为不视为发行人存在重大违法行为。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
7.	河北欣绿房地产开发有限公司	桥西区住房和城乡建设局	2019-11-24	西建罚字（2019）第 056 号	54.01	该公司存在未办理施工图审查合格书、质量监督、安全监督备案和建筑工程施工许可证，擅自开工建设东五里城中村改造（1-1 号地块 6-1 号地块）项目的行为，处以 54.01 万元罚款	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得石家庄市桥西区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：130104202003040101）。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（四）施工图设计文件未经审查或审查不合格，擅自施工的……（六）未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续完成了施工图设计文件审查，并向石家庄市桥西区住房和城区建设局完成安全监督备案。</p> <p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1% 以上 2% 以下的罚款。”</p> <p>《建筑工程施工许可管理办法》（2018 年修订）第十二条：“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1% 以上 2% 以下罚款；对施工单位处 3 万元以下罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
8.	河北欣绿房地产开发有限公司	石家庄市桥西区城市管理综合行政执法局	2019-11-28	石西综执罚(2019)第54号	271.00	该公司在桥西区红旗大街与江锦路交叉口西北角建设东五里城中村改造1号、6号项目中,存在未取得《建设工程规划许可证》的行为,处以271万元罚款	<p>《城乡规划法》(2019年修订)第六十四条:“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形,仅规定罚款幅度,由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额,且该公司后续已取得石家庄市自然资源和规划局核发的《建筑工程施工许可证》(编号:建管130100201905044)。根据行政处罚决定书,从该公司被处罚的结果来看,仅对该公司处以罚款,并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入,该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”,不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第18号》,相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论,且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的,可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书,处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。</p> <p>因此,左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
9.	盘锦荣盛房地产开发有限公司	盘锦市城市管理综合行政执法局	2019-05-13	盘综执支罚字[2019]第(003)号	89.67	该公司荣盛香堤荣府一期工程,存在未按规划许可规定进行建设的行为,处以89.67万元罚	<p>《城乡规划法》(2019年修订)第六十四条:“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,</p>



序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						款。	<p>不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
10.	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	沈阳市浑南区城市管理综合行政执法局	2019-03-18	沈城行执浑南罚决字 [2019] 第 613001 号	35.30	该公司存在未按照《建设工程规划许可证》建设的行为，处以 35.30 万元罚款。	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
11.	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	沈阳市城乡建设局	2021-12-21	辽沈(市)建罚决字[2021]第138号	20.00	<p>该公司存在开工建设前未按照有关规定办理工程质量监督手续的行为，处以 20 万元罚款。</p>	<p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……(六)未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”。</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已办理工程质量监督手续。</p> <p>该公司暂未缴纳罚款。结合处罚依据，该公司被处罚款 20 万元，处罚数额处于法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
12.	聊城荣盛房地产开发有限公司	聊城市住房和城乡建设局	2020-08-18	聊建行处字[2020]06号	30.00	<p>该公司建设的东昌首府五地块 1#-4#商业楼、1#-14#楼及地下车库工程中，存在未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文</p>	<p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条第(八)项：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……(八)未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的……”。</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得聊城市建设工程竣工验收备案办公室出具的《竣工备案证号》(编号：鲁 P0-20-062)。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处罚款 30 万元，处罚数额处于</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						件或准许使用文件报送备案的行为，处以 30 万元罚款。	法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。 因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
13.	聊城荣盛房地产开发有限公司	聊城市城市管理局	2020-07-10	聊城管行处字[2020]第12号	45.40	该公司荣盛东昌首府 2 地块项目，存在改变规划方案的行为，违建部分工程造价 10%的罚款	《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。” 该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。 该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。 因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
14.	临沂荣盛房地产开发有限公司	临沂市自然资源和	2020-09-16	临自然资源规罚告字	1,424.58	该公司荣盛华府项目 1-9#、11-21#楼，	《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
	发有限公司	规划局		[2020]7001号		存在未按照规划审批内容进行建设的行为，处工程造价5%的罚款	<p>责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处工程造价5%的罚款，属于法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
15.	临沂荣盛房地产开发有限公司	临沂市自然资源和规划局	2021-04-06	临自然资源罚决字[2021]7001号	671.88	该公司荣盛华府项目22-25#楼，存在未按照规划审批内容进行建设的行为，处工程造价5%的罚款	<p>《城乡规划法》（2019年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处工程造价 5%的罚款，属于法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
16.	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	廊坊市城市管理综合行政执法局	2020-08-12	廊城执法罚字（2020）第 00511 号	28.55	<p>该公司塞纳荣府小区三、四期地下车库存在未按规划建设的行为，处违规部分工程造价 10% 的罚款</p>	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
17.	荣盛（香	香河县住	2019-12-16	香建罚字	20.00	该公司开发建设的	《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十六条第（八）项：“违反本条例规定，

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
	河)房地产开发有限公司	房和城乡建设局		[2019] 第 92 号		花语城项目（部分 1）存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为，处罚款 20 万元	建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（八）未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的……”。该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》的描述，该行为为一般违法行为，且处罚数额属于法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，不属于重大违法行为。
18.	荣盛（香河）房地产开发有限公司	香河县住房和城乡建设局	2019-12-16	香建罚字 [2019] 第 94 号	20.00	该公司开发建设的花语城项目（部分 2）存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为，处罚款 20 万元	《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十六条第（八）项：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（八）未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的……”。该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》的描述，该行为为一般违法行为，且处罚数额属于法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，不属于重大违法行为。
19.	荣盛（香河）房地产	香河县住房和城乡建设局	2019-12-16	香建罚字 [2019] 第	20.00	该公司开发建设的花语城项目（部分	《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十六条第（八）项：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（八）

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
	开发有限公司	建设局		96 号		2) 17#楼存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为, 处罚款 20 万元	未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的……”。该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》的描述, 该行为为一般违法行为, 且处罚数额属于法定处罚区间的较低数额, 且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形, 不属于重大违法行为。
20.	荣盛(香河)房地产开发有限公司	香河县住房和城乡建设局	2019-12-16	香建罚字[2019] 第 98 号	20.00	该公司开发建设的花语城项目(部分 3)(1#2#3#5#6#配套商业)存在未在竣工验收合格后将竣工验收报告和规划、公安消防、环保等部门出具的认可文件或准许使用文件报有关部门备案的行为, 处罚款 20 万元	《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条第(八)项:“违反本条例规定, 建设单位有下列行为之一的, 责令改正, 处 20 万元以上 50 万元以下的罚款:……(八)未按照国家规定将竣工验收报告、有关认可文件或者准许使用文件报送备案的……”。该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》的描述, 该行为为一般违法行为, 且处罚数额属于法定处罚区间的较低数额, 且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形, 不属于重大违法行为。

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
21.	涑水荣盛伟业房地产开发有限公司	涑水县自然资源和规划局	2022-06-22	(涑自规)罚字(2022)第(003)号	25.05	该公司建设的四季圣诞小镇一期项目,AY-5#楼存在未按照《建设工程规划许可证》的规定进行建设的行为,处工程造价 5% 的罚款	<p>《城乡规划法》(2019 年修订)第六十四条:“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的,由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设;尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的,限期改正,处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款;无法采取改正措施消除影响的,限期拆除,不能拆除的,没收实物或者违法收入,可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>《涑水县人民政府关于加快解决我县国有土地上已售城镇住宅和老旧小区不动产登记历史遗留问题的意见》(涑政字[2022]18 号):“未按规划许可实施的,对违法部分应对责任主体处以违法部分面积工程造价 5%的处罚。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形,仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书,从该公司被处罚的结果来看,仅对该公司处以罚款,并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入,该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”,不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据,该公司被处工程造价 5%的罚款,属于法定处罚区间的较低数额,且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此,左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
22.	湛江开发区荣发房地产开发有限公司	湛江市住房和城乡建设局	2020-06-05	湛建管罚决[2017]011-1	618.02	该公司荣盛中央广场 A 区 11、12、13、17、21 栋项目,存在未取得施工许可	<p>《建筑法》(2019 年修订)第六十四条:“违反本法规定,未取得施工许可证或者开工报告未经批准擅自施工的,责令改正,对不符合开工条件的责令停止施工,可以处以罚款。”</p> <p>《建筑工程施工许可管理办法》(2018 年修订)第十二条:“对于未取得施工许可证或</p>



序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						证擅自施工、施工图设计文件未经审查擅自施工、未办理质量监督手续擅自施工的行为，未取得施工许可证，处合同价款 1% 的罚款；未办理质量监督手续，处罚款 20 万元；施工图未经审查，处罚款 20 万元	<p>者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1% 以上 2% 以下罚款；对施工单位处 3 万元以下罚款。”</p> <p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（四）施工图设计文件未经审查或审查不合格，擅自施工的……（六）未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”</p> <p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1% 以上 2% 以下的罚款”。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》的描述，该违法行为为轻微，且该处罚数额属于法定处罚区间较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
23.	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	重庆市住房和城乡建设委员会	2020-12-28	（渝）建罚 [2020] 第 0100-1 号	50.00	该公司将不符合交付使用条件的住宅项目交付使用的行为，处罚款 50 万元	<p>《重庆市城市房地产开发经营管理条例》（2018 年修订）第四十一条：“违反本条例规定，将不符合交付使用条件的住宅项目交付使用的，由城乡建设主管部门责令停止交付行为，限期改正，处二十万元以上五十万元以下的罚款；情节严重的，由资质许可机关降低资质等级或者吊销资质证书。”</p> <p>根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未“降低资质等级或者吊销资质证书”，不属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
24.	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	重庆市城市管理局	2021-09-27	渝城管违建罚[2021]318027号	279.42	<p>该公司建设荣盛滨江华府二期项目时，存在擅自改变建设工程规划许可证及附件、附图进行建设的行为，少建烟道处建设工程造价5%的罚款；增建车库及设备用房处工程造价10%的罚款；少建车库处工程造价5倍罚款</p>	<p>《重庆市城乡规划条例》（2019年修订）第八十三条第一款第（一）项：“尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正。在限期内改正的，处建设工程造价百分之五的罚款；对逾期未改正的，依法采取强制拆除等措施，处建设工程造价百分之十罚款。”</p> <p>《重庆市城乡规划条例》（2019年修订）第八十七条第（四）项：“减少建设工程规划许可证所确定的配套设施面积进行建设的，责令整改；无法整改的，对减少面积部分处建设工程造价五倍以上十倍以下罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>根据《证券期货法律适用意见第18号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处罚款属于法定处罚区间的较低数额。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
25.	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	重庆市巴南区规划和自然资源局	2019-09-27	渝规罚巴南字[2019]第0043号	25.87	该公司D10号车库局部存在封闭空间的事实，处工程造价10%的罚款	<p>《重庆市城乡规划条例》（2019年修订）第八十三条第一款第（一）项：“城乡规划主管部门对本条例第七十三条第一款第一项至第三项所列的违法建设，应当责令停止建设，并按照以下规定进行查处：（一）尚可采取改正措施消除对规划实施影响的，责令限期改正。在限期内改正的，处建设工程造价百分之五罚款；对逾期未改正的，依法采取强制拆除等措施，处建设工程造价百分之十罚款……”。</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求强制拆除，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第18号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
26.	岳阳恒通房地产开发	岳阳市住房和城乡建设局	2019-06-11	岳建行罚字	30.00	该公司建设的金鸪御府二期项目，存	<p>《建设工程质量管理条例》（2019年修订）第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处20万元以上50万元以下的罚款：……（六）未按</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
	发有限公司	建设局		[2019]20号		在未办理工程质量安全监督手续，擅自进行前期施工的行为，处罚款 30 万元	<p>照国家规定办理工程质量监督手续的……”。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》描述，该公司具有及时纠正违法行为，未造成实质性危害后果和配合执法查处等情节。且处罚数额属于法定处罚区间较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
27.	濮阳荣佑房地产开发有限公司	濮阳市城市综合执法局	2021-09-13	pysz（濮）城罚决字[2021]第S022号	38.25	该公司荣盛华府项目，存在未组织竣工验收，擅自交付使用的行为，处合同价款 2.4% 的罚款	<p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十八条：“违反本规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处工程合同价款 2% 以上 4% 以下的罚款；造成损失的，依法承担赔偿责任：（一）未组织竣工验收，擅自交付使用的；（二）验收不合格，擅自交付使用的；（三）对不合格的建设工程按照合格工程验收的。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》描述，该违法行为属于轻微，且该公司被处罚款属于法定处罚区间的较低数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
28.	濮阳荣佑房地产开发有限公司	濮阳市城市综合执法局	2021-11-19	pysz（濮）城罚决字[2021]第4009号	340.99	该公司在开州路西、民生路东开发的荣盛华府 2#、3#、4#、5#住宅楼项目中，存在未按照核发的《建	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>《证券期货法律适用意见第 18 号》对“重大违法行为的认定标准”进行了进一步明</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						设 工 程 规 划 许 可 证》和审定的修建性详细规划总平面图进行建设，擅自改变住宅楼梯间出口位置、改变小区规划道路及绿地布置的行为，其违法行为属于严重，处结算价款 10%的罚款	<p>确，“发行人合并报表范围内的各级子公司，如对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五），其违法行为可不视为发行人存在重大违法行为，但违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的除外。”</p> <p>首先，2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 <b>1-6 月</b>，处罚对象濮阳荣佑房地产开发有限公司的营业收入占发行人主营业务收入占比分别为 0.96%、1.24%、0.10% 及 <b>0.07%</b>，净利润占发行人净利润占比分别为 0.56%、-1.75%、0.58% 及 <b>-0.74%</b>，对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五）。</p> <p>其次，处罚对象系因未按照核发的《建设工程规划许可证》和审定的修建性详细规划总平面图进行建设受到行政处罚，虽然行政处罚决定书“其违法行为属于严重”，但该违法行为并未导致环境污染或人员伤亡，且处罚对象按照主管政府部门要求进行改建，亦未造成恶劣社会影响。</p> <p>因此，根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，该违法行为不视为发行人存在重大违法行为。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
29.	信阳荣阳房地产开发有限公司	信阳市住房和城乡建设局	2019-11-27	（ 2019 年）信建罚 字 第 144 号	174.00	该公司在信阳荣盛华府一期 1#-14#楼及地下室项目中，存在未取得施工许可证擅自施工的行为，处工程合同价	<p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1% 以上 2% 以下的罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据信阳市住房和城乡建设局出具的专项《证明》，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，该行为不属于重大违法违规行为。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						款 1.7025%的罚款	
30.	信阳荣阳房地产开发有限公司	信阳市住房和城乡建设局	2019-11-27	( 2019 年 ) 信建罚字第 142 号	40.00	该公司建设的信阳荣盛华府一期 1#-14#楼地下室项目存在施工图设计文件未经审查批准的行为, 处罚款 40 万元	<p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订) 第五十六条: “违反本条例规定, 建设单位有下列行为之一的, 责令改正, 处 20 万元以上 50 万元以下的罚款: …… (四) 施工图设计文件未经审查或审查不合格, 擅自施工的……”。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据信阳市住房和城乡建设局出具的专项《证明》, 且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形, 该行为不属于重大违法违规行为。</p>
31.	滁州荣盛旅游开发有限公司	南谯区城市管理行政执法局	2022-10-08	(南) 城罚决字 [2021] 第 303006 号	23.36	该公司存在未办理建设工程规划许可证、未取得建筑工程施工许可证先行开工建设的行为, 处工程造价 6% 的罚款	<p>《城乡规划法》(2019 年修订) 第六十四条: “未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的, 由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设; 尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的, 限期改正, 处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款; 无法采取改正措施消除影响的, 限期拆除, 不能拆除的, 没收实物或者违法收入, 可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>根据行政处罚决定书, 从该公司被处罚的结果来看, 仅对该公司处以罚款, 该公司的上述行为属于 “尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”, 且该公司后续已取得滁州市南谯区住房和城乡建设交通局核发的《建筑工程施工许可证》( 编号 3411031910220001-SX-002 及 3411031911160002-SX-001 ), 已取得滁州市自然资源和规划核发的《工程规划许可证》( 编号 20190147 及 20190152 ), 不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司暂未缴纳罚款。结合处罚依据, 该公司被处工程造价 6% 的罚款, 属于法定处</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							罚区间较低处罚数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
32.	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-02-26	万行执罚决（建）字（2019）第001号	74.84	该公司建设的张家口·荣盛城（A2区酒店、A3区1#-3#、5#-8#楼）项目工程，存在开工前未取得建设工程规划许可证的行为，处工程造价8.5%的罚款	<p>《城乡规划法》（2019年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。根据行政处罚决定书，从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第18号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且未按照工程造价10%顶格处罚。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
33.	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-03-27	万行执罚决（建）字（2019）第	100.15	该公司建设的张家口·荣盛城（A3区）项目5#、6#、7#、8#住宅楼项目工	<p>《建设工程质量管理条例》（2017年修订）第五十七条：“第五十七条违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款百分之一以上百分之二以下的罚款”。</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
		局		(007-1)号		程, 存在未取得施工许可证擅自开工建设的行为, 处工程合同价款 2% 的罚款	<p>法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额, 且该公司后续已取得张家口市万全区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》(编号 130729X190404-011-01)。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》, 相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论, 且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的, 可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书, 处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形, 且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此, 左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
34.	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-05-20	万行执罚决(建)字(2019)第(013)号	40.21	该公司建设的张家口·荣盛城(A3区)项目工程, 存在开工前未取得建设工程规划许可证的行为, 处工程造价 7% 的罚款	<p>《城乡规划法》(2019 年修订)第六十四条: “未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的, 由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设; 尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的, 限期改正, 处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款; 无法采取改正措施消除影响的, 限期拆除, 不能拆除的, 没收实物或者违法收入, 可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形, 仅规定罚款幅度, 由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额, 且该公司后续已取得张家口市万全区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》(编号 130729X190823-027-01)。</p> <p>根据行政处罚决定书, 从该公司被处罚的结果来看, 仅对该公司处以罚款, 该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”, 不属于情节严重的情形。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据, 该公司被处工程造价 7% 的罚款, 属于法定处罚区间较低处罚数额, 且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者</p>



序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
35.	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口市万全区住房和城乡建设局	2019-07-09	万行执罚决（建）字（2019）第（015-1）号	78.79	该公司建设的张家口·荣盛城（A4区）项目 1#-3#、5#-7#住宅楼及地下车库项目工程，存在未取得施工许可证擅自开工建设的行为，处合同价款 2% 的罚款	<p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1% 以上 2% 以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得张家口市万全区行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 130729X190830-032-01）。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
36.	佛山顺德佛盛房地产有限公司	佛山市顺德区住房和城乡建设局和水利局	2020-01-21	顺住建罚[2020]4 号	309.96	该公司在高新区西部启动区商务配套区 D-XB-10-01B-05-02 地块项目（一期），存在未办理建筑工	<p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1% 以上 2% 以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得佛山市顺德区住房和城乡建设局和水利局核发的《建筑工程施工许可证》（编号 440606202001210301）。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						程施工许可证擅自施工的行为，责令改正违法行为，处合同价款 1% 的罚款	该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》，该违法行为未造成质量、安全事故，未造成危害后果，属于性质轻微的违法行为，且处罚数额属于法定处罚区间较低处罚数额。 因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
37.	佛山顺德佛盛房地产有限公司	佛山市顺德区住房和城乡建设水利局	2020-03-26	顺住建罚[2020]6号	25.00	该公司开发的顺德高新区西部启动区商务配套区 D-XB-10-01B-05-02 地块(一期)项目，存在未按规定办理工程质量监督手续擅自施工的行为，处罚款 25 万元	《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（六）未按规定按照国家规定办理工程质量监督手续的……” 该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》描述，该违法行为未造成质量安全事故，危害后果轻微，属于轻微违法行为，且处罚数额属于法定处罚区间较低处罚数额。 因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
38.	苏州亿灏房地产开发有限公司	苏州市吴中区住房和城乡建设局	2019-09-04	吴住建罚字 [2019] 第 010 号	25.00	该 公 司 苏 地 2019-WG-9 号地块项目存在未办理质量监督手续擅自开工建设的行为，处罚款 25 万元	《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（六）未按规定按照国家规定办理工程质量监督手续的……”。 该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已完成了相关的工程质量监督手续。 该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处罚款 25 万元，属于法定处罚

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>区间较低处罚数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
39.	张家界荣盛房地产开发有限公司	张家界市自然资源和规划局	2020-02-20	张自然资源罚决字[2020]1号	21.76	该公司荣盛华府项目，存在未经规划许可擅自建设售楼部的行为，处工程造价 8%的罚款	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据张家界市自然资源和规划局出具专项《证明》，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，该行为不属于重大违法违规行为。</p>
40.	长沙荣丰房地产开发有限公司	长沙县行政执法局	2019-11-13	长县执规罚告字[2019]1004号	21.53	该公司存在未办理《建设工程规划许可证》及开工手续，建设售楼部的行为，处罚款 21.53 万元	<p>《城乡规划法》（2019 年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度。从该公司被处罚的结果来看，仅对该公司处以罚款，并未要求限期拆除建筑、没收实物或违法收入，该公司的上述行为属于“尚可采取改正措施消除对规划实施的影响”，不属于情节严重的情形。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
41.	沧州盛钰房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2021-06-28	(沧建) 罚 字 (2021) 第(067)号	93.93	<p>该公司建设的锦绣豪庭 1#-16#楼桩基工程，存在未按照国家规定办理工程质量监督手续，以及未取得建筑工程施工许可证擅自施工的行为，未办理工程质量监督处罚款 50 万元；未取得建筑工程施工许可证处罚款 43.93 万元</p>	<p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……(六)未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已在沧州市建设工程质量服务中心办理了工程质量监督手续。</p> <p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1%以上 2%以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得沧州市行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》(编号：130901202106300101)。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
42.	鸿韵(江苏常州)实业投资有限公司	常州市住房和城乡建设局	2020-11-16	常建罚字（2020）第 69A 号	86.50	<p>该公司存在施工图设计文件未经审查擅自开工，消防设计文件未经审查，以及未办理工程质量监督手续擅自开工的行为，施工图设计文件未经审查处罚款 35 万元；消防设计文件未经审查处罚款 16.5 万元；未办理工程质量监督手续处罚款 35 万元</p>	<p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（四）施工图设计文件未经审查或审查不合格，擅自施工的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司施工图设计文件已经常州市建设工程施工图设计审查中心审查。</p> <p>《消防法》（2019 年修订）第五十八条第（一）项：“违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：（一）依法应当进行消防设计审查的建设工程，未经依法审查或者审查不合格，擅自施工的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司消防设计文件已经常州市住房与城乡建设局审查。</p> <p>《建设工程质量管理条例》（2019 年修订）第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……（六）未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已办理相应的工程质量监督手续。</p> <p>《建设工程安全生产管理条例》第五十四条第二款：“建设单位未将保证安全施工的措施或者拆除工程的有关资料报送有关部门备案的，责令限期改正，给予警告。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《行政处罚决定书》的描述，该项处罚属于一般处罚的中幅度罚款，且处罚数额属于法定处罚区间较低处罚数额，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
43.	沧州荣川房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2020-11-06	(沧建)罚字(2020)第(095)号	80.10	<p>该公司建设的荣盛花语城 13#、14#、15#、16#复合地基及 S1#楼工程，存在未按照国家规定办理工程质量监督手续、未取得建筑工程施工许可证擅自开工的行为，处罚款 80.1 万元</p>	<p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……(六)未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已经在沧州市建设工程质量服务中心局办理了工程质量监督手续。</p> <p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1% 以上 2% 以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得沧州市行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》(编号：130901202106300101)。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							<p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
44.	沧州荣塑房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2020-12-17	(沧建) 罚 字 (2020) 第(136)号	58.03	<p>该公司建设的颐和·荣盛华府 A-1#、A-2#、A-4#、A-5#、A-6#、A-7#楼复合地基工程，存在未按照国家规定办理工程质量监督手续、未取得建筑工程施工许可证擅自开工的行为，处罚款 58.03 万元</p>	<p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条：“违反本条例规定，建设单位有下列行为之一的，责令改正，处 20 万元以上 50 万元以下的罚款：……(六)未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已在沧州市建设工程质量服务中心办理了工程质量监督手续。</p> <p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十七条：“违反本条例规定，建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准，擅自施工的，责令停止施工，限期改正，处工程合同价款 1%以上 2%以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得沧州市行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》(编号：130901202012210101)。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》，相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论，且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的，可以不认定为重大违法行为。根</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							据行政处罚决定书，处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。 因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
45.	沧州泰博房地产开发有限公司	沧州市住房和城乡建设局	2020-12-17	(沧建) 罚字 (2020) 第(138)号	87.61	该公司建设的泰合·荣盛华府 A-1#、A-3#、A-7#、A-8# 楼复合地基及 A-S1#楼工程,存在未按照国家规定办理工程质量监督手续、未取得建筑工程施工许可证擅自开工的行为,处罚款 87.61 万元	<p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十六条:“违反本条例规定,建设单位有下列行为之一的,责令改正,处 20 万元以上 50 万元以下的罚款:……(六)未按照国家规定办理工程质量监督手续的……”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形,仅规定罚款幅度,由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额,且该公司后续已经在沧州市建设工程质量服务中心办理了工程质量监督手续。</p> <p>《建设工程质量管理条例》(2019 年修订)第五十七条:“违反本条例规定,建设单位未取得施工许可证或者开工报告未经批准,擅自施工的,责令停止施工,限期改正,处工程合同价款 1%以上 2%以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形,仅规定罚款幅度,由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额,且该公司后续已取得沧州市行政审批局核发的《建筑工程施工许可证》(编号:130901202105080101、130901202012210201)。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据《证券期货法律适用意见第 18 号》,相关处罚依据未认定该行为属于情节严重的情形且中介机构出具明确核查结论,且违法行为未导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣等的,可以不认定为重大违法行为。根据行政处罚决定书,处罚机关未认定该行为属于情节严重的情形。因此,左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
46.	邢台荣宏	邢东新区	2022-03-24	《祝村镇	23.97	该公司存在未取得	《城乡规划法》(2019 年修订)第六十四条:“未取得建设工程规划许可证或者未按照



序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
	房地产开发有限公司	祝村镇综合行政执法队		执法队对于荣盛锦绣学府 4 号楼应处罚款决定书》		《建设工程规划许可证》的行为，处工程造价 5% 的罚款	<p>建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得邢台市自然资源和规划局邢东新区分局核发的《建设工程规划许可证》（编号：建字第 111305202200009 号）。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处工程造价 5% 的罚款，属于处罚幅度较低区间，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。</p> <p>因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
47.	长沙荣祥房地产开发有限公司	长沙县行政执法局	2021-09-27	长县执住建罚字[2021]第1044号	49.47	该公司存在未取得施工许可证擅自施工的行为，处地下室建筑工程造价 1% 的罚款	<p>《建筑工程施工许可管理办法》第十二条：“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1% 以上 2% 以下罚款。”</p> <p>该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已取得长沙县住房和城乡建设局核发的《建筑工程施工许可证》（编号：430121202102070301）。</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处工程合同价款 1% 的罚款，属于处罚幅度较低区间，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							影响恶劣的情形。根据长沙县人民政府出具的《证明》，该公司自设立起至 2023 年 1 月 2 日，未发现其在长沙县经营过程中存在违反国家及地方住房和城乡建设方面的法律、法规和规范性文件的重大违法违规行为。 因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
48.	山东荣发房地产开发有限公司	临沂市城市管理局	2022-12-14	临城管行处字[2022]第JS-02007号	24.00	公司荣盛蓝山郡小区工程存在未经消防验收擅自投入使用的违法行为，处罚款 24 万元	《消防法》第五十八条第一款第（二）项：“违反本法规定，有下列行为之一的，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构按照各自职权责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款：……（二）依法应当进行消防验收的建设工程，未经消防验收或者消防验收不合格，擅自投入使用的……”。 该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，且该公司后续已完成临沂市住房和城乡建设局的消防验收（编号：临建消验字【2022】第 0040 号）。 该公司暂未缴纳罚款。该公司对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五）且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，因此根据《证券期货法律适用意见第 18 号》该违法行为不视为发行人存在重大违法行为。 因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
49.	滁州荣诚置业有限公司	滁州市城市管理行政执法局	2022-02-10	滁（综）城罚决字[2021]第ZZ306号	245.79	该公司滁州荣盛锦绣学府项目，存在开工前未依法取得施工许可证的行	《建筑工程施工许可管理办法》（2021 年修订）第十二条：“对于未取得施工许可证或者为规避办理施工许可证将工程项目分解后擅自施工的，由有管辖权的发证机关责令停止施工，限期改正，对建设单位处工程合同价款 1% 以上 2% 以下罚款；对施工单位处 3 万元以下罚款。”

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						为，处合同价款1.5%的罚款	该规定并未规定“情节严重”的升格处罚情形，仅规定罚款幅度，由处罚机关根据违法行为性质行使自由裁量权确定罚款金额，该公司暂未缴纳罚款。结合处罚依据，该公司被处工程合同价款1.5%的罚款，属于处罚幅度较低区间，且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形。  因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
50.	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	沈阳市城市管理综合行政执法局浑南区执法分局	2023-06-08	辽沈（浑南）城罚决字[2023]第2101260320230320004号	49.55	该公司项目存在未取得《建设工程规划许可证》擅自建设的行为，处工程造价6%的罚款	《城乡规划法》（2019年修订）第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”  根据处罚决定书，该违法行为属于情节轻微的违法行为，该公司已缴纳了全部罚款。  因此，左述违法行为不属于重大违法行为。

## （2）是否构成重大违法违规情形

公司及其控制的企业收到相关行政处罚通知书后，通过缴纳罚款、增强工程建设管理、进行员工培训提高员工合规建设意识等方式加强内部控制。

根据《管理办法》第十一条第（六）项的规定，上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为的，不得向特定对象发行股票。

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》的规定，需根据行为性质、主观恶性程度、社会影响等具体情况判断是否属于严重损害投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，若该行为属于在国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域存在重大违法行为的，原则上构成严重损害社会公共利益的违法行为；若上市公司及其控股股东、实际控制人存在欺诈发行、虚假陈述、内幕交易、操纵市场等行为的，原则上构成严重损害上市公司利益和投资者合法权益的违法行为。

因此，公司在 2019 年 1 月 1 日至 **2023 年 6 月 30 日** 内存在因违规建设受到的罚款金额在 20 万元以上的行政处罚共计 **50** 项，其中行政处罚决定文书中涉及“情形严重”及类似表述的行政处罚有 2 项，但相应处罚主体在报告期内对对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五）且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形，不属于《管理办法》第十一条第（六）项规定的情形，不构成本次发行的实质性法律障碍。

## 7、环境保护

### （1）发行人报告期内因环境保护而受到的行政处罚

2019 年 1 月 1 日至 **2023 年 6 月 30 日**，公司及合并报表范围内子公司存在受到环境保护主管部门处罚的情况，其行政处罚决定文书中均未涉及“情形严重”及类似表述，且均不构成《管理办法》第十一条第（六）项规定的“上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为”。自 2019 年 1 月 1 日至 **2023 年 6 月 30 日**，发行人受到的环境保护相关行政处罚情况如下：

单位：万元

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
1	涿水荣盛伟业房地产开发有限公司	保定市生态环境局	2021-03-06	保涿水环罚字(2020)8200号	60.00	该公司荣逸四季童话酒店项目，存在环境保护设施未经验收投入使用的行为，处罚款 60 万元	<p>《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订）第二十三条第一款：“违反本条例规定，需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，建设项目即投入生产或者使用，或者在环境保护设施验收中弄虚作假的，由县级以上环境保护行政主管部门责令限期改正，处 20 万元以上 100 万元以下的罚款；逾期不改正的，处 100 万元以上 200 万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他责任人员，处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；造成重大环境污染或者生态破坏的，责令停止生产或者使用，或者报经有批准权的人民政府批准，责令关闭。”</p> <p>该公司已缴纳罚款 12 万元。根据保定市生态环境局出具的专项《证明》，该行为未导致严重环境污染、不存在社会影响恶劣的情况，且处罚数额属于法定处罚区间的较低数额，因此，该行为不属于重大违法行为。</p>
2	涿水荣盛伟业房地产开发有限公司	保定市生态环境局	2021-03-06	保涿水环罚字(2020)8202号	8.00	该公司荣逸四季童话酒店项目，存在环境保护设施未经验收投入使用的行为，处罚款 8 万元	<p>《建设项目环境保护管理条例》（2017 年修订）第二十三条第一款：“违反本条例规定，需要配套建设的环境保护设施未建成、未经验收或者验收不合格，建设项目即投入生产或者使用，或者在环境保护设施验收中弄虚作假的，由县级以上环境保护行政主管部门责令限期改正，处 20 万元以上 100 万元以下的罚款；逾期不改正的，处 100 万元以上 200 万元以下的罚款；对直接负责的主管人员和其他责任人员，处 5 万元以上 20 万元以下的罚款；造成重大环境污染或者生态破坏的，责令停止生产或者使用，或者报经有批准权的人民政府批准，责令关闭。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。根据保定市生态环境局出具的专项《证明》，该行为未导致严重环境污染、不存在社会影响恶劣的情况，且处罚数额属于法定处</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
							罚区间的较低数额，因此，该行为不属于重大违法行为。
3	荣盛兴城（兴隆）园区建设发展有限公司	承德市生态环境局兴隆县分局	2020-01-14	兴环罚[2019]049号	41.00	公司存在经未经处理的污水排向柳河的行为，处罚款 41 万元	<p>《水污染防治法》（2017 年修订）第八十三条第一款第三项：“违反本法规定，有下列行为之一的，由县级以上人民政府环境保护主管部门责令改正或者责令限制生产、停产整治，并处十万元以上一百万元以下的罚款；情节严重的，报经有批准权的人民政府批准，责令停业、关闭：……（三）利用渗井、渗坑、裂隙、溶洞，私设暗管，篡改、伪造监测数据，或者不正常运行水污染防治设施等逃避监管的方式排放水污染物的……”。</p> <p>该公司暂未缴纳罚款。根据承德市生态环境局兴隆县分局出具的专项《证明》，该行为未构成情形严重、社会影响恶劣的环境污染事故，且处罚数额属于法定处罚区间的较低数额，因此，该行为不属于重大违法行为。</p>
4	唐山荣盛房地产开发有限公司	唐山市生态环境局	2020-09-20	唐环罚字[2020]07-133号	0.60	公司存在未取得县级以上人民政府或者相关部门的许可和证明，擅自夜间施工，处罚款 0.6 万元	<p>《河北省环境保护条例》第四十三条第六款：“违反本条例规定，有下列情形之一的，县级以上人民政府环境保护行政主管部门或者其他依照法律规定行使环境保护监督管理权的部门，应当根据不同情节，按下列规定给予处罚：……（六）晚二十二点至晨六点期间在城市市区噪声敏感建筑物集中区域内从事产生噪声污染的活动或者因特殊需要必须连续作业而未取得县级以上人民政府环境保护行政主管部门的证明的，责令停止作业，并处以一千元以上一万元以下的罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处罚款六千元，属于处罚幅度较低区间，因此，左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
5	邯郸荣盛房地产开发有限公司	邯郸市生态	2022-06-01	邯环罚(2022)	10.00	公司涉嫌废油漆桶未按照规定设置危险废	《固体废物污染环境防治法》（2020 年修订）第一百一十二条规定：“违反本法规定，有下列行为之一，由生态环境主管部门责令改正，处以罚款，没收违

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
	发 有 限 公 司	环境局		15-48 号		物识别标志案，处罚款 10 万元	法所得；情节严重的，报经有批准权的人民政府批准，可以责令停业或者关闭： （一）未按照规定设置危险废物识别标志的……有前款第一项、第二项、第五项、第六项、第七项、第八项、第九项、第十二项、第十三项行为之一，处十万元以上一百万元以下的罚款……”。  该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处罚款 10 万元，属于处罚幅度较低区间，因此，左述违法行为不属于重大违法行为。
6	石 家 庄 鑫 懋 房 地 产 开 发 有 限 公 司	石家庄市生态环境局晋州市分局	2019-10-16	石环罚[2019]晋州-208 号	1.00	公司存在环境噪声污染的行为，处罚款 1 万元	《石家庄市城市市区环境噪声污染防治管理办法》第三十五条，“违反本办法第十二条、第十四条、第十五条规定的，由环保部门责令改正，并可处以一万元至三万元的罚款。”  该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据，该公司被处罚款 1 万元，属于处罚幅度较低区间，因此，左述违法行为不属于重大违法行为。

## （2）是否构成重大违法违规情形

根据《管理办法》第十一条第（六）项的规定，上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为的，不得向特定对象发行股票。

根据《证券期货法律适用意见第 18 号》的规定，需根据行为性质、主观恶性程度、社会影响等具体情况判断是否属于严重损害投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为，若该行为属于在国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域存在重大违法行为的，原则上构成严重损害社会公共利益的违法行为；若上市公司及其控股股东、实际控制人存在欺诈发行、虚假陈述、

内幕交易、操纵市场等行为的，原则上构成严重损害上市公司利益和投资者合法权益的违法行为。

因此，公司上述行政处罚均系因违反环境保护等方面法律、法规和规范性文件而受到的行政处罚，其行政处罚决定文书中均未涉及“情形严重”及类似表述，且未造成严重环境污染、重大人员伤亡或社会恶劣影响，不属于《管理办法》第十一条第（六）项规定的情形，不构成本次发行的实质性法律障碍。

8、安全生产

（1）发行人报告期内因安全生产而受到的行政处罚

2019年1月1日至**2023年6月30日**，公司及合并报表范围内子公司存在受到安全生产主管部门处罚的情况，其行政处罚决定文书中均未涉及“情形严重”及类似表述，且均不构成《管理办法》第十一条第（六）项规定的“上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为”。报告期内，发行人受到的安全生产相关处罚情况如下：

单位：万元

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
1	荣盛（蔚县）新城开发有限公司	蔚县应急管理局	2022-05-10	（冀张蔚）应急罚[2022]1号	140.00	该公司未落实建设主体责任，对“11.12”较大坍塌事故的发生负有责任，处罚款140万	《安全生产法》（2021年修订）第一百一十四条第二项：“发生较大事故的，处一百万元以上二百万元以下的罚款。” 该公司已缴纳了全部罚款。根据蔚县应急管理局出具的专项《证明》，该公司行为不属于严重违法违规行为，该行政处罚不属于重大行政处罚。



序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
						元	
2	蚌埠荣盛商业管理有限公司	蚌埠市禹会区应急管理局	2021-06-30	(禹)应急罚[2021]7号	1.00	该公司未如实记录安全生产教育和培训情况;应急预案未向主管部门备案,处罚款1万元	<p>《安全生产法》(2014年修正)第九十四条:“生产经营单位有下列行为之一的,责令限期改正,可以处五万元以下的罚款;逾期未改正的,责令停产停业整顿,并处五万元以上十万元以下的罚款,对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款:……(四)未如实记录安全生产教育和培训情况的……”</p> <p>《应急管理部关于修改〈生产安全事故应急预案管理办法〉的决定》第四十五条:“……生产经营单位未按照规定进行应急预案备案的,由县级以上人民政府应急管理等部门依照职责责令限期改正;逾期未改正的,处3万元以上5万元以下的罚款,对直接负责的主管人员和其他直接责任人员处1万元以上2万元以下的罚款。”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据,该公司被处罚款1万元,属于处罚幅度较低区间,因此,左述违法行为不属于重大违法行为。</p>
3	徐州荣盛广场商业管理有限公司	徐州市泉山区应急管理局	2019-12-05	(徐泉翟山)应急罚[2019]0008号	1.50	该公司未按要求设置安全生产管理机构或配备安全管理人员,处罚款1.5万元	<p>《安全生产法》(2014年修正)第九十四条:“生产经营单位有下列行为之一的,责令限期改正,可以处五万元以下的罚款;逾期未改正的,责令停产停业整顿,并处五万元以上十万元以下的罚款,对其直接负责的主管人员和其他直接责任人员处一万元以上二万元以下的罚款:(一)未按照规定设置安全生产管理机构或者配备安全生产管理人员的……”</p> <p>该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据,该公司被处罚款1.5万元,属于处罚幅度较低区间,且《行政处罚决定书》中具有从轻处罚的描述,因此,左述违法行为不属于重大违法行为。</p>

序号	处罚对象	处罚单位	处罚时间	处罚文号	处罚金额	处罚事由及处罚幅度	法律分析
4	南京六合荣盛物业服务服务有限公司	南京市江北新区管理委员会应急管理局	2021-06-25	(苏宁江)应急罚(2021)211号	1.50	该公司存在应急预案编制前未按照规定开展风险辨识、评估的行为,处罚款1.5万元	《生产安全事故应急预案管理办法》(2019年修正)第四十五条:“生产经营单位有下列情形之一的,由县级以上人民政府应急管理部门责令限期改正,可以处1万元以上3万元以下罚款:(一)在应急预案编制前未按照规定开展风险辨识、评估和应急资源调查的……” 该公司已缴纳了全部罚款。结合处罚依据,该公司被处罚款1.5万元,属于处罚幅度较低区间,因此,左述违法行为不属于重大违法行为。

## (2) 是否构成重大违法违规情形

根据《管理办法》第十一条第(六)项的规定,上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为的,不得向特定对象发行股票。

根据《证券期货法律适用意见第18号》的规定,需根据行为性质、主观恶性程度、社会影响等具体情况判断是否属于严重损害投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为,若该行为属于在国家安全、公共安全、生态安全、生产安全、公众健康安全等领域存在重大违法行为的,原则上构成严重损害社会公共利益的违法行为;若上市公司及其控股股东、实际控制人存在欺诈发行、虚假陈述、内幕交易、操纵市场等行为的,原则上构成严重损害上市公司利益和投资者合法权益的违法行为。

因此,公司上述行政处罚均系因违反安全生产等方面法律、法规和规范性文件而受到的行政处罚,其行政处罚决定文书中均未涉及“情形严重”及类似表述,且未造成严重环境污染、重大人员伤亡或社会恶劣影响,不属于《管理办法》第十一条第(六)项规定

的情形，不构成本次发行的实质性法律障碍。

综上所述，报告期内，发行人及其合并范围内子公司不存在因闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地等情况而受到金融监管部门、住建部门、土地管理部门等相关部门行政处罚的情形；2019年1月1日至**2023年6月30日**，发行人及其合并范围内子公司存在因违规建设受到的罚款金额在20万元以上的行政处罚共计**50**项，其中行政处罚决定文书中涉及“情形严重”及类似表述的行政处罚有2项，但相应处罚主体在报告期内对发行人主营业务收入和净利润不具有重要影响（占比不超过百分之五）且不存在违法行为导致严重环境污染、重大人员伤亡或者社会影响恶劣的情形；2019年1月1日至**2023年6月30日**，公司及合并报表范围内子公司存在受到安全生产主管部门处罚、环境保护主管部门处罚的情况，但其行政处罚决定文书中均未涉及“情形严重”及类似表述。

报告期内，发行人所受到的行政处罚均未造成严重环境污染、重大人员伤亡或社会恶劣影响，且均不构成《管理办法》第十一条第（六）项规定的“上市公司最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为”，不构成本次发行的实质性法律障碍。

## **（二）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**

公司控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

综上，报告期内，发行人不存在捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地的情况；截至**2023年6月30日**，发行人存在**45**项可能被主管部门认定为构成闲置土地的情况，以及**3**项非因自身原因造成的闲置土地，但不存在因此而受到土地管理部门行政处罚的情形；报告期内，发行人存在违规建设、违反环境保护及安全生产相关法律、法规和规范性文件规定的情况，且存在被相关主管部门作出行政处罚的情形，但相关处罚不属于《管理办法》第十一条第（六）项规定的情形，不构成本次发行的实质性法律障碍；报告期内，发行人控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

## **（三）补充披露风险**

公司已在本本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（十）受到相关主管部门行政处罚的风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“公司从事的房地产开发业务产业链条较长，涉及行业较多，且接受规划、国土、建设、房管、物价和消防等多个政府部门的审批和监管。报告期内，公司及合并报表范围内子公司存在因违规建设被住建部门、城市执法部门等部门受到行政处罚的情形。相关法律法规及其配套的规章政策、标准规范的日益完善对公司管理提出了更高的要求，随着公司生产经营规模的进一步发展，若公司在未来的经营过程中因管理不到位而未按照相关法规要求开展业务，则可能会受到相关主管部门行政处罚，严重情况下可能导致公司项目建设开发及销售进度受阻，并对公司日常经营、业绩、声誉等造成不利影响，公司存在受到相关主管部门行政处罚的风险。”

公司已在本本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经

营风险/（十二）闲置土地风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“为有效处置和充分利用闲置土地，规范土地市场行为，促进节约集约用地，国家出台了《闲置土地处置办法》等多项法规政策对闲置土地情形进行规范治理。截至**2023年6月30日**，发行人存在3项，合计面积232,429.85平方米土地被认定为闲置土地的情形。虽然上述土地闲置系因项目合作方原因导致地块查封、规划方案未审批通过等外部客观因素所形成，且目前有关主管部门并未要求回收土地，亦未就上述闲置土地对公司进行行政处罚，但公司未来仍存在因上述闲置土地事项面临遭受行政处罚甚至无偿回收土地的可能，公司存在闲置土地风险。”

六、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

（一）股权质押情况

截至**2023年6月30日**，公司控股股东荣盛控股、实际控制人耿建明及其控制的荣盛建设持有的公司股权质押的原因及合理性、质押资金用途如下：

序号	股东名称/姓名	质押股份（股）	质权人	担保债务履行期限	原因	资金用途
1	荣盛控股	36,724,138	山东通汇嘉泰融资租赁有限公司（曾用名 为山东高速通达融资租赁有限公司）	2021-4-27 至 2023-4-26	为天津荣盛盟固利新能源科技有限公司融资提供担保	融资租赁
2		10,175,862				
3		24,100,000				
4		36,000,000				
5		2,000,000				
6		20,000,000				
7		50,000,000				
8		6,400,000				
9		9,770,000				

序号	股东名称/姓名	质押股份（股）	质权人	担保债务履行期限	原因	资金用途
10		75,000,000	中融国际信托有限公司	至 2023-1-12	为荣盛控股、荣盛发展及荣盛（徐州）房地产开发有限公司履行《执行和解协议》提供担保	偿还借款
11		20,000,000		至 2023-6-30	为荣盛（徐州）房地产开发有限公司融资提供担保	投资款
12		50,000,000				
13		30,000,000				
14		96,650,000	盛京银行股份有限公司	2020-8-10 至 2022-8-9	为荣盛控股借款提供担保	偿还借款
15		65,000,000				
16		25,300,000				
17		89,500,000	天津银行股份有限公司凌宾路支行	2020-3-30 至 2025-3-29	为荣盛控股借款提供担保	并购资金
18		45,000,000				
19		40,000,000	河北瑞龙生物科技有限公司	2020-9-14 至 2023-4-14	为荣盛控股借款提供担保	补充流动资金
20		22,000,000	天津滨海农村商业银行股份有限公司	2021-9-18 至 2022-9-16	为天津荣盛盟固利新能源科技有限公司融资提供担保	补充流动资金
21		10,000,000	中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司	2022-3-31 至 2024-3-18	为廊坊开发区荣金房地产开发有限公司、嘉兴朝旭投资合伙企业（有限合伙）借款提供担保	偿还债务
22		23,321,800	荣盛创投	2022-10-13 至 2023-10-13	为荣盛控股借款提供担保	补充流动资金
23		920,000				
24		330,043				
25		250,000				
26		5,660,000				

序号	股东名称/姓名	质押股份（股）	质权人	担保债务履行期限	原因	资金用途
小计		794,101,843	占公司股份总数的 18.26%，占荣盛控股持有的发行人股份总数的 <b>81.35%</b>			
27	耿建明	100,000,000	廊坊银行股份有限公司文安支行	2021-9-29 至 2024-9-28	为北京超安园林景观工程有限公司借款提供担保	采购资金
28		454,000,000				
29		6,000,000				
小计		560,000,000	占公司总股本 12.88%，占耿建明持有的公司股份总数的 100%			
30	荣盛建设	44,877,300	天津银行股份有限公司石家庄分行	2022-3-3 至 2023-12-2	为荣盛建设借款提供担保	非房地产建设项目
31		75,987,900		2021-3-11 至 2023-12-2	为荣盛建设借款提供担保	非房地产建设项目
32		8,640,974		2021-3-11 至 2023-12-2	为荣盛建设借款提供担保	非房地产建设项目
33		25,000,000	中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行	2019-3-11 至 2023-10-31	为荣盛建设及其供应商供应链融资提供担保	偿还货款
34		35,000,000				
35		11,599,868	保定银行股份有限公司	2023-05-30 至 2024-05-30	为荣盛建设借款提供担保	日常经营
36		13,400,132				
37		6,160,132	荣盛创投	2021-12-10 至 2023-12-09	为荣盛建设借款提供担保	日常经营
小计		220,666,306	占公司总股本 <b>5.07%</b> ，占荣盛建设持有的公司股份总数的 <b>59.47%</b>			
合计		1,574,768,149	占公司总股本 <b>36.22%</b>			

注：1、前述第 1-9 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与山东通汇嘉泰融资租赁有限公司沟通展期事项。

2、前述第 10 项质押担保的主债权已全部偿还，因荣盛控股与中融国际信托有限公司尚存在多项业务往来，该笔质押暂未解除。

3、前述第 11-13 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股已与相关方就展期事项达成一致。

4、前述第 14-16 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与盛京银行股份有限公司沟通展期事项。

5、前述第 19 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与河北瑞龙生物科技有限公司**处理后续债务偿还事项**。

6、前述第 20 项质押担保的主债权已到期，荣盛控股正在与天津滨海农村商业银行股份有限公司沟通展期事项。

上述股份质押的主要原因系控股股东及实际控制人为满足包括荣盛发展在内的其控制的企业资金需求或业务拓展需求，同时希望通过股权质押等方式拓宽融资渠道，寻求多元化资金支持业务发展，相关资金主要用于偿还借款、补充流动资金以及日常生产经营等内容，并非以股票转让或控制权转让为目的，具有商业合理性。

## （二）约定质权实现情形

1、根据荣盛控股与山东通汇嘉泰融资租赁公司签订的股票质押合同，前述第 1-9 项质押的质权实现情形为：

“1.出质人未按照本合同约定要求追加、补充质押股票的；

“2.债务人不履行主合同项下到期债务，包括但不限于主债权本金、合法的服务费、利息、违约金、赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、诉讼财产保全责任保险费、申请执行费、合理的律师代理费、办案费用、公告费、评估费、拍卖费、鉴定费、差旅费、电讯费等）以及因债务人违约而给本合同债权人造成的损失和其他所有应付费用；或债务人违反主合同项下义务；

“3.发生债权人有权相信债务人无法履行主合同项下到期债务的情形，包括但不限于：债务人申请（或被申请）破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、合并、分立、组织形式变更以及出现其他类似情形。”

2、根据荣盛控股与中融国际信托有限公司签订的股票质押合同，前述第 10 项质押的质权实现情形为：

“（1）债务人未按主合同约定按期、足额履行主合同项下到期债务或被宣布提前到期的债务；

“（2）在任何条件下，若质押股票的市值（按当日收盘价计算）小于按照以下公示计算的数值：{《执行和解协议》项下股权收购本金金额+ $\Sigma$ [《执行和解



协议》项下股权收购本金金额 $\div 99\% \times 15.0\% \times$ 自 2021 年 1 月 22 日（含）至股权收购本金实际支付日（不含）经过的实际天数/365]-债务人已支付的收购价款} $\times 130\%$ -债务人或出质人已向信托财产专户支付的保证金余额（如有，以债权人确认为准），则质权人有权立即行使本合同项下的质权；

“（3）债务人或出质人申请（或被申请）破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销营业执照、歇业、合并、分立、组织形式变更或出现其他类似情形；

“（4）出质人违反本合同项下任何约定；

“（5）债务人发生主合同项下的其他违约情形，或债务人或出质人发生危及或损害质权人权利、权益或利益的其他事件。”

3、根据荣盛控股与中融国际信托有限公司签订的股票质押合同，前述第 11-13 项质押的质权实现情形为：

“（1）债务人未按主合同约定按期、足额履行主合同项下到期债务或被宣布提前到期的债务；

“（2）债务人或项目公司未按约定的用途使用中融信托向其支付的投资款；

“（3）在任何条件下，若质押股票的市值（按当日收盘价计算）小于按照以下公示计算的数值： $\{\text{主合同项下各笔名义股权投资价款余额之和} \times 99\% + \sum [\text{第 } i \text{ 笔名义股权投资价款} \times 2\% + \text{该第 } i \text{ 笔名义股权投资价款余额} \times 13\% \times \text{该第 } i \text{ 笔股权投资价款支付之日（含）至 } T \text{ 日（不含）期间的天数} / 365] - \text{债务人已支付的收购价款}\} \times 130\%$ -债务人或出质人已向信托财产专户支付的保证金余额（如有，以债权人确认为准），则质权人有权立即行使本合同项下的质权；

“（4）债务人或出质人申请（或被申请）破产、重整或和解、被宣告破产、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销营业执照、歇业、合并、分立、组织形式变更或出现其他类似情形；

“（5）出质人违反本合同项下任何约定；

“(6) 债务人发生主合同项下的其他违约情形，或债务人或出质人发生危及或损害质权人权利、权益或利益的其他事件。”

4、根据荣盛控股与盛京银行股份有限公司签订的借款质押合同，前述第 **14-16** 项质押的质权实现情形为：

“(1) 债务履行期限届满或出现借款合同中约定的提前届满的情形，质权人的债权未受清偿或未得到足额清偿的；

“(2) 质押期间质物、出质权利价值减少或损毁、灭失，危害质权人权利，出质人不能在规定期限内向质权人提供符合质权人要求的其他有效担保的；

“(3) 出质人违反本合同第一条、第六条、第七条中任意一款的。”

5、根据荣盛控股与天津银行股份有限公司凌宾路支行签订的权利质押合同，前述第 **17-18** 项质押的质权实现情形为：

“借款人不履行主合同项下到期债务或按法律规定、依主合同约定提前到期的债务，乙方有权依法及本合同的约定行使质押权，与甲方协议以质押权利折价抵偿主合同借款人所欠债务，或将质押权利拍卖、变卖后以所得价款优先受偿。”

6、前述第 **19** 项质押的质押协议中未明确约定质权实现情形。

7、根据荣盛控股与天津滨海农村商业银行股份有限公司签订的最高额权利质押合同，前述第 **20** 项质押的质权实现情形为：

“债权人无论何种原因未按主合同约定清偿到期应付债权（包括因债务人或出质人违约而由债权人宣布提前到期的债权），出质人均在此不可撤销授权债权人依照相关法律规定的方式和程序直接处分（包括但不限于以质押权利折价或直接拍卖、变卖质押权利），并以所得款项偿还债务人所欠债权人的债务。无论主合同项下是否存在多种担保方式，出质人再次声明，债权人均有权优先向出质人行使质押权，而不受其他担保方式限制。”

8、根据荣盛控股与中国东方资产管理股份有限公司河北省分公司签订的质押协议，前述第 **21** 项质押的质权实现情形为：

“(1) 债务人不履行主合同项下到期或被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定；

“(2) 乙方违反本协议项下任何约定；

“(3) 乙方或债务人申请或被申请破产、重整或和解、被宣告破产、重整或和解、被解散、被注销、被撤销、被关闭、被吊销、歇业、合并、分立、组织形式变更以及出现其他类似情形；

“(4) 发生危及、损害甲方权利、权益或利益的其他事件。”

9、根据荣盛控股与荣盛创投签订的股票质押中未明确约定质权实现情形。

10、根据耿建明与廊坊银行股份有限公司文安支行签订的股权质押合同，前述第 **27-29** 项质押的质权实现情形为：

“(1) 主合同项下债务履行期限届满，质权人未受清偿。‘期限届满’包括主合同项下债务履行期限届满，以及质权人依照国家法律法规规定或者主合同的约定宣布主合同项下债权提前到期的情形。债务人违反主合同约定义务或者出质人违反本合同约定义务的，质权人有权宣布债权确定期限提前届满。

“(2) 债务人、出质人被撤销、吊销营业执照、责令关闭或者出现其他解散事由。

“(3) 债务人、出质人被人民法院受理破产申请或者裁定和解。

“(4) 债务人、出质人死亡、被宣告失踪或被宣告死亡。

“(5) 出质权利被申请撤销、申请宣告无效、异议、诉讼、仲裁、查封、冻结、监管或者被采取其他强制措施。

“(6) 出质人未按质权人要求恢复出质权利价值或者提供相应的担保。

“(7) 出质人违反本合同项下义务。

“(8) 其他严重影响质权实现的情形。”

11、根据荣盛建设与天津银行股份有限公司石家庄分行签订的权利质押合同，前述第 30-32 项质押的质权实现情形为：

“借款人不履行主合同项下到期债务或按法律规定、依主合同约定提前到期的债务，乙方有权依法及本合同的约定行使质押权，与甲方协议以质押权利折价抵偿主合同借款人所欠债务，或将质押权利拍卖、变卖后以所得价款优先受偿。”

12、根据荣盛建设与中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行签订的最高额权利质押合同，前述第 33-34 项质押的质权实现情形为：

“债务人不履行主合同项下到期债务或不履行被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定，或者发生主合同项下危及乙方债权的情形导致乙方行使担保权利的，乙方有权处分质押权利。”

13、根据荣盛建设与保定银行股份有限公司廊坊分行签订的权利质押合同，前述第 35-36 项质押的质权实现情形为：

“（一）债务人不能履行主合同项下到期债务或不履行被宣布提前到期的债务，或违反主合同的其他约定，乙方有权处分质押权利。

“（二）本合同《质押权利清单》记载的或双方另行约定的质押权利的价值（下称“暂定价值”），均不表明质押权利的最终价值，其最终价值为乙方处分质押权利所得价款在扣除各项税费后的净额。

“若以质押权利抵偿乙方债权的，上述暂定价值并不作为质押权利抵偿乙方债权的依据，届时质押权利的价值应由甲乙双方协商一致或依法公平评估确定。

“（三）乙方实现质押权利所得价款，在支付变卖或拍卖过程中的费用（包括但不限于保管费、评估费、拍卖费、过户费、税费等）后，优先用于清偿主合同项下的债务，剩余价款退还甲方。

“（四）甲方与债务人为同一人的，乙方可以对甲方的质押权利之外的财产申请强制执行，且不以放弃质权或先处分质押权利为前提条件。

“(五) 甲方不得以任何方式（包括作为或不作为）妨碍乙方实现质权。

“(六) 无论乙方对主合同项下的债权是否拥有其他担保（包括但不限于保证、抵押、质押、保函、备用信用证等担保方式），不论上述其他担保何时成立、是否有效、乙方是否向其他担保人提出权利主张，也不论是否有第三方同意承担主合同项下的全部或部分债务，也无无论其他担保是否由债务人自己所提供，甲方在本合同项下的担保责任均不因此减免，乙方均可直接要求甲方依照本合同约定在其担保范围内承担担保责任，甲方将不提出任何异议。

“(七) 如果甲方只对主合同项下的部分债务提供担保，则甲方同意，即便因债务人清偿、乙方实现其他担保权利或任何其他原因导致主合同项下的债务部分消灭，甲方仍应按照本合同的约定在担保范围内对尚未消灭的债务承担担保责任。

“(八) 如果甲方只为主合同项下的部分债务提供担保，甲方在其承担担保责任后主合同项下的债务仍未获完全清偿的，则甲方承诺，其向债务人或其担保人主张（包括预先行使）代位权或追偿权，不应使乙方利益收到任何损害，并同意主合同项下债务的清偿优先于甲方代位权或追偿权的实现。

“具体而言，在乙方债权未被全部清偿前，

“1、甲方同意不向债务人或其他担保人主张代位权或追偿权；如因任何原因，甲方实现了上述权利，则应将所获款项优先用于清偿乙方尚未获偿的债权；

“2、主合同项下的债务如有物的担保，甲方同意不以行使代位权为由或任何其他原因对该担保物或其处分后所得价款提出权利主张，上述担保物及所得价款应优先用于清偿乙方尚未获偿的债权；

“3、若债权人或其他担保人为甲方提供了反担保，则甲方基于上述反担保而获得的款项应优先用于清偿乙方尚未获偿的债权。

“(九) 如果主合同不成立、不生效、无效、部分无效或被撤销、被解除，且甲方与债务人不是同一人，则甲方在本合同约定的担保范围内对债务人因返

还财产或赔偿损失而形成的债务或债务人承担连带责任。

“(十) 甲方已充分认识到利率风险。如果乙方根据主合同的约定或者国家的利率政策变化而调整利率水平、计息或结息方式, 导致债务人应偿还的利息、罚息、复利增加的, 对增加部分, 甲方也承担担保责任。

“(十一) 如果除主合同项下的债务外, 债务人对乙方还负有其他到期债务, 乙方有权划收债务人在保定银行股份有限公司系统开立的账户中的人民币款项首先用于清偿任何一笔到期债务, 甲方的担保责任不因此发生任何减免。”

#### 14、前述第 37 项质押未明确约定质权实现情形。

#### (三) 股权冻结情况

截至 2023 年 6 月 30 日, 公司控股股东荣盛控股、实际控制人耿建明控制的荣盛建设股权被冻结的原因如下:

序号	股东名称	冻结股份数	占其持有公司股份总数的比例 (%)	占公司总股本的比例 (%)	冻结法院	主要原因及合理性
1	荣盛控股	52,069,721	5.33%	1.20%	北京市第三中级人民法院	荣盛控股与中国民生信托有限公司(代表私募基金)投资纠纷
2		132,677,905	13.59%	3.05%	北京市第三中级人民法院	中融信托与荣盛及子公司融资合同纠纷
3		1,514,970	0.16%	0.03%	北京市大兴区人民法院	荣盛发展与京东金融的商票融资纠纷
4		157,100	0.02%	0.00%	廊坊经济技术开发区人民法院	张洪斌与衡水荣军房地产开发有限公司融资纠纷
5		3,305,030	0.34%	0.08%	廊坊经济技术开发区人民法院	-
6		50,181,951	5.14%	1.15%	河北省石家庄市中级人民法院	荣盛发展子公司、荣盛控股与东方资产管理股份有限公司河北省分公司融资纠纷
7		1,576,354	0.16%	0.04%	蚌埠市蚌山区人民法院	理财案件纠纷

序号	股东名称	冻结股份数	占其持有公司股份总数的比例（%）	占公司总股本的比例（%）	冻结法院	主要原因及合理性
8		563,790	0.06%	0.01%	石家庄市新华区人民法院	理财案件纠纷
小计		242,046,821	24.80%	5.57%	-	-
9	荣盛建设	4,258,191	1.15%	0.10%	重庆市渝北区人民法院	票据追索权纠纷
10		1,314,811	0.35%	0.03%	重庆市大渡口区人民法院	票据追索权纠纷
11		1,630,002	0.44%	0.04%	香河县人民法院	票据追索权纠纷
12		100,000	0.03%	0.00%	济南市历城区人民法院	荣盛建设与山东祥海物资有限公司买卖合同纠纷
13		70,000	0.02%	0.00%	开封城乡一体化示范区人民法院	荣盛建设与金明区谊达建筑设备租赁站票据追索权纠纷
14		657,895	0.18%	0.02%	开封城乡一体化示范区人民法院	-
15		8,527,799	2.30%	0.20%	开封城乡一体化示范区人民法院	与河南兴阔实业有限公司的票据权纠纷
16		2,000,000	0.54%	0.05%	开封市鼓楼区人民法院	与开封市世纪商砼有限公司买卖合同纠纷
17		1,942,772	0.52%	0.04%	廊坊经济技术开发区人民法院	-
18		22,917,925	6.18%	0.53%	深圳前海合作区人民法院	与深圳前海兴邦商业保理有限公司商票融资纠纷
19		750,000	0.20%	0.02%	仪征市人民法院	与仪征市兴月混凝土有限公司买卖合同纠纷
20		70,000	0.02%	0.00%	新都区人民法院	与四川永丰达贸易有限公司买卖合同纠纷
21		2,080,000	0.56%	0.05%	江宁经济技术开发区人民法院	-
小计		46,319,395	12.48%	1.07%	-	-
合计		288,366,216	-	6.63%	-	-

#### **（四）控股股东、实际控制人的财务状况和偿债能力、涉诉情况**

##### **1、荣盛控股**

荣盛控股目前经营情况正常，截至**2023年7月4日**，荣盛控股各项借款正常履行中，未被列为关注类或不良类贷款；截至**2022年12月31日**，荣盛控股未经审计的总资产为737,587.89万元，净资产为187,157.36万元，营业收入为0万元，净利润为17,417.54万元。

截至**2023年8月30日**，荣盛控股共有**38**起未决诉讼，涉案金额为**2,751.80**万元，主要是因借贷、投资引起的纠纷。

截至**2023年8月19日**，荣盛控股不存在被列为失信被执行人的情形。

##### **2、耿建明**

截至**2023年6月30日**，耿建明不存在尚未结清的贷款逾期的情形，不存在未决诉讼或仲裁案件。

此外，截至**2023年8月19日**，耿建明共有**1**项被列为失信被执行人的情况。

##### **3、荣盛建设**

荣盛建设目前经营情况正常，截至**2023年7月13日**，荣盛建设除与**华夏银行股份有限公司石家庄分行**、**中国农业银行股份有限公司廊坊分行**、**中国建设银行股份有限公司廊坊住房城建支行**的**4**笔借款因展期和借新还旧问题被列为关注类贷款外，其余借款正常履行中；截至**2022年12月31日**，荣盛建设未经审计的总资产为777,796.45万元，净资产为253,773.45万元，营业收入为101,888.42万元，净利润为-334,832.54万元。

截至**2023年8月30日**，荣盛建设共有**325**起未决诉讼，涉案金额为**27,668.75**万元，主要是日常经营过程中产生的建设工程合同纠纷、买卖合同纠纷、劳务分包合同纠纷和票据追索权纠纷。

此外，截至**2023年8月19日**，荣盛建设共有**106**项被列为失信被执行人的



情况。

（五）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

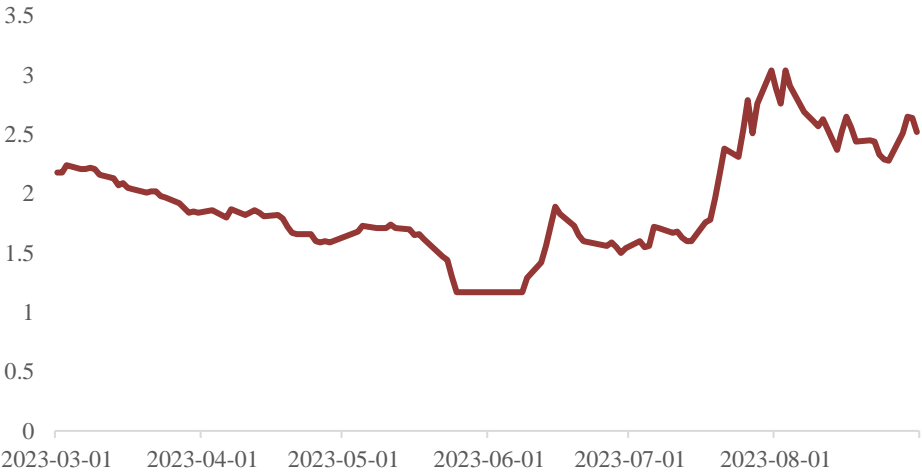
1、公司股价变动情况、是否存在较大平仓风险

荣盛控股与中融国际信托有限公司、天津银行股份有限公司凌宾路支行、盛京银行股份有限公司明确约定了平仓价格，具体情况如下：

序号	质押权人	质押股份数量（股）	占公司股份比例（%）	平仓价格（元/股）
1	中融国际信托有限公司	175,000,000	4.02%	3.32
2	天津银行股份有限公司凌宾路支行	134,500,000	3.09%	1.50
3	盛京银行股份有限公司	186,950,000	4.30%	2.67
合计		496,450,000	11.42%	-

截至 2023 年 8 月 30 日，公司最近六个月的股票价格变动情况如下：

公司最近六个月股价收盘价（元）



数据来源：WIND

虽然荣盛控股与中融国际信托有限公司、天津银行股份有限公司凌宾路支行、盛京银行股份有限公司约定了平仓价格，但截至本问询回复出具之日，未有质权

人实际履行平仓权利。若荣盛发展股票价格持续处于较低位置，荣盛控股质押的荣盛发展 496,450,000 股股票存在一定的平仓风险。

## 2、是否可能导致控股股东、实际控制人发生变更

截至 2023 年 6 月 30 日，荣盛控股持有公司 22.45% 股份，荣盛建设持有公司 8.53% 股份，耿建明直接持有公司 12.88% 股份，并通过荣盛控股、荣盛建设和荣盛创投合计控制公司 44.87% 股份，发行人不存在其他持股 5% 以上的股东；除上海牛伞、荣盛创投外，公司不存在其他持股 1% 以上的股东，股份较为分散。

荣盛控股向荣盛创投借款，将其持有的荣盛发展 30,481,843 股股份质押给荣盛创投，荣盛建设将其持有的荣盛发展 6,160,132 股股份质押给荣盛创投，荣盛创投系荣盛发展股东，亦是荣盛控股的控股子公司，因此，前述质押给荣盛创投的 36,641,975 股股份不存在被强制执行的风险。

除上述质押给荣盛创投的股份外，若上述质押股份及冻结股份均被强制执行，耿建明仍然通过荣盛控股、荣盛建设及荣盛创投控制公司 184,664,452 股股份，占公司本次发行前总股本的 4.25%，在维持公司现有股权较为分散的前提下，尚不存在导致公司控股股东和实际控制人发生变更的风险。

## 3、控股股东、实际控制人维持控制权稳定性的相关措施

此外，公司控股股东荣盛控股、实际控制人耿建明和股东荣盛建设已作出维持控制权稳定的承诺，具体如下：

### （1）公司控股股东荣盛控股作出承诺：

“本公司处于正常经营中，在相关质押担保的主债权到期或被要求提前清偿时，本公司将积极与质权人、债务人沟通协商，并作出合理的资金偿还安排，确保本公司或相关债务人及时偿还债务；若相关股权质押已解除，本公司将尽快办理质押解除手续。同时，本公司将密切关注荣盛发展股票价格，与质权人保持良好沟通，提前预警相关风险。”

### （2）公司实际控制人耿建明作出承诺：

“在相关质押担保的主债权到期或被要求提前清偿时，本人将积极与质权人、债务人沟通协商，并作出合理的资金偿还安排，确保相关债务人及时偿还债务；若相关股权质押已解除，本人将尽快办理质押解除手续。同时，本人将密切关注荣盛发展股票价格，与质权人保持良好沟通，提前预警相关风险。”

（3）公司股东荣盛建设作出承诺：

“本公司处于正常经营中，在相关质押担保的主债权到期或被要求提前清偿时，本公司将积极与质权人协商，并作出合理的资金偿还安排，确保本公司及时偿还债务；若相关股权质押已解除，本公司将尽快办理质押解除手续。同时，本公司将密切关注荣盛发展股票价格，与质权人保持良好沟通，提前预警相关风险。”

本次发行后，募投资金将用于荣盛发展主营业务建设及补充流动资金，缓解荣盛发展经营压力。因此，荣盛控股及荣盛建设作为荣盛发展的股东，亦可缓解向公司提供资金支持和担保的压力，一定程度上降低债务风险，从而维持控制权稳定。

综上所述，根据控股股东和实际控制人的股权质押和司法冻结具体情况，结合控股股东及实际控制人的偿债能力及财务状况，若荣盛发展股票价格持续处于较低位置，控股股东荣盛控股持有的部分质押股份存在平仓的风险，截至本问询回复出具日，在维持现有股权较为分散的前提下，尚不存在导致公司控股股东和实际控制人发生变更的风险；控股股东、实际控制人已作出维持控制权稳定的措施并出具了相关承诺。

（六）补充披露风险

公司已在本本次发行募集说明书“重大事项提示/七、风险因素/（五）其他风险/1、股权质押及冻结风险”以及“第五节 与本次发行相关的风险因素/五、其他风险/（一）股权质押及冻结风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“截至 2023 年 6 月 30 日，公司实际控制人耿建明直接持有公司股份数量为 56,000.00 万股，质押发行人股份占其持有股份数的比例为 100.00%；发行人控股股东荣盛控股直接持有公司股份全部被质押或冻结；发行人控股股东、实际控制

人的一致行动人荣盛建设持有公司股份数量为 37,106.15 万股，质押、冻结发行人股份数量合计为 26,698.57 万股，占其持有股份数的比例为 71.95%。如果未来公司股价出现大幅下跌的极端情况，或公司实际控制人、控股股东及一致行动人荣盛建设出现财务状况恶化，履约能力不足，或公司股价发生剧烈等情况，无法偿还股权质押、冻结相关债务，上述质押股份可能面临全部或部分被强制平仓的可能，上述冻结股份可能面临司法处置的可能，极端情况下可能导致公司面临控制权不稳定的情况，公司存在股权质押及冻结风险。”

**七、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。**

#### **（一）相关媒体报道情况**

通过在百度资讯、新浪、搜狐等主流媒体网站检索与资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面相关关键字的方式，对公司报告期内，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的舆情情况进行了检索核查，其中涉及舆情且阅读量在 1,000 次以上的主要媒体报道情况如下：

序号	日期	媒体	文章标题
1	2023-02-28	界面新闻	去年预亏约两百亿，荣盛发展近 20 亿债券再度展期
2	2023-02-07	焦点财经 Focus	环京一哥不好当：华夏幸福快上岸，荣盛发展又趴下
3	2023-02-03	凤凰 WEEKLY	利润巨亏的荣盛公开债首次违约，“河北王”会成为下一个华夏幸福吗
4	2023-01-31	乐居财经	违约与亏损双重夹击，荣盛发展等待曙光
5	2022-12-23	界面新闻	业绩持续亏损、债券接连展期，荣盛发展要定增“补血” 30 亿
6	2023-04-19	氪财经	荣盛发展境内外债双违约，募资被问询，预计亏损增幅超过同行均值
7	2023-05-28	金融界	退市关键时刻！千亿地产紧急出手，重磅自救来了！9 万股民要嗨了
8	2023-05-28	大河财立方	知名房企刚刚跨界自救，拟大手笔购买动力电池厂商资产

序号	日期	媒体	文章标题
9	2023-06-01	澎湃新闻	荣盛发展：因收购新能源动力电池公司交易仍在推进，将继续停牌
10	2023-06-07	钛媒体	荣盛发展：业绩亏损、负债高企之下，还欲进军新能源赛道
11	2023-06-07	澎湃新闻	荣盛发展回复年报问询函：短期内销售不景气，公司存一定偿债压力
12	2023-06-16	乐居财经	荣盛发展重组问询函回复顺利通过

上述媒体报道中，序号 1 至序号 12 项报道的与检索事项相关的均为资金筹措方面的中期票据及美元债未能如期偿付事项以及发行股份收购荣盛盟固利新能源科技股份有限公司（以下简称“荣盛盟固利”）股权事项。

### 1、中期票据及美元债未能如期偿付事项

中期票据及美元债未能如期偿付事项的具体核查情况参见“问题 1”回复之“三/（二）截至目前大额债务违约、逾期等情形及债务展期协议或债务重组方案”。

### 2、发行股份收购荣盛盟固利股权事项

2023 年 6 月 9 日，公司披露了《荣盛房地产发展股份有限公司发行股份购买资产并配套募集资金暨关联交易预案》（以下称“预案”）等相关公告，经公司第七届董事会第二十七次会议审议通过，拟发行股份收购荣盛控股等交易对方合计持有的荣盛盟固利 76.44%。根据预案，本次交易构成关联交易、不构成重大资产重组、不构成重组上市、不会导致实际控制人发生变化。本次交易完成后，荣盛盟固利将成为公司控股子公司，新能源业务将成为公司主营业务之一。本次交易将有利于提升公司科技创新发展潜力，增强公司的资产质量和核心竞争力，为公司未来业务转型升级奠定坚实基础。

截至预案签署日，与本次交易相关的审计、评估工作尚未最终完成，尚无法对本次交易完成后公司财务状况和盈利能力进行准确定量分析，具体财务数据将以审计、评估结果为准。公司将在本预案公告后尽快完成审计、评估工作并再次召开董事会，对相关事项进行审议，并在重组报告书中详细分析本次交

易对上市公司财务状况和盈利能力的具体影响。

## （二）关于上述媒体报道不属于重大不良舆情的分析

互联网目前已经成为信息传播的重要渠道，包括电视、广播和报刊杂志所传递的信息也会在互联网上广泛传播，是目前信息传播最为广泛、传播速度最快的媒介之一，信息传播过程也会保留大量痕迹，也是最有代表性舆情传播途径。

一般认为，互联网舆情可以分为四级，具体包括：①特大互联网舆情事件（Ⅰ级）：主要指的是那些受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件；②重大互联网舆情事件（Ⅱ级）：主要指的是在较大范围内引发部分媒体和网友关注的，且造成了一定的危害和影响的事件；③较大互联网舆情事件（Ⅲ级）：主要指的是那些仅受到少数媒体和网友关注的，网络传播转载情况一般，讨论未成为热点的事件；④一般互联网舆情事件（Ⅳ级）：主要指的是那些仅在小范围内引发个别媒体和网友关注的，未形成热点，未形成范围转载，持续时间短，参与人数一般事件。

因此，对于重大不良舆情，可以认为是“受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件”。

### 1、中期票据及美元债未能如期偿付事项

公司出现债务违约事项，主要是由于受宏观经济增速放缓，房地产市场需求下降、购房者观望情绪严重、施工交房进度缓慢等因素影响，公司销售规模下降以及由于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所致。

其中，关于中期票据“20 荣盛地产 MTN001”和“20 荣盛地产 MTN002”未能如期偿付事项，公司已于 2023 年 2 月与债权人达成债务展期协议；关于美元债违约事项，公司正在进行展期或重组的协商沟通工作，在合理保障债权人合法权益的基础上寻求对于公司有利的中长期解决方案。上述事项并未导致公司经营受到严重影响，不属于“受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件”，因此不属于重大不良舆情。

## 2、发行股份收购荣盛盟固利股权事项

公司拟发行股份收购荣盛控股等交易对方合计持有的荣盛盟固利 76.44%股权事项，已经公司第七届董事会第二十七次会议审议通过。根据预案，本次交易构成关联交易、不构成重大资产重组、不构成重组上市、不会导致实际控制人发生变化。本次交易完成后，荣盛盟固利将成为公司控股子公司，新能源业务将成为公司主营业务之一。本次交易将有利于提升公司科技创新发展潜力，增强公司的资产质量和核心竞争力，为公司未来业务转型升级奠定坚实基础。

公司收购荣盛盟固利具有必要性和合理性，履行了必要的审议程序，相关信息披露真实、准确、完整、及时，并未导致公司经营活动受到严重影响，不属于“受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件”，因此不属于重大不良舆情。

上述媒体报道相关事项不涉及信访、上访及其他人群聚集等社会性事件。

综上所述，报告期内公司不存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面的重大不良舆情。

### （三）补充披露风险

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（九）重大不良舆情风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“报告期内，公司不存在资金筹措、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。鉴于公司目前经营压力较大，存在债务违约事项，较为容易引发相关媒体报道，如相关媒体报道的转载、阅读量较大，则会引起较多关注，对公司资金筹措、拿地、项目建设以及项目销售等事项造成影响，从而进一步对公司经营情况产生不利影响。”

## 八、中介机构核查意见

### （一）保荐机构核查程序与核查意见

#### 1、核查程序

（1）查阅公司财务报告、审计报告以及同行业可比上市公司披露的相关数据；

（2）与公司项目交付相关部门人员沟通并取得公司截至 **2023 年 6 月 30 日** 交付困难项目的清单及交付状态的说明；抽查已完成交付项目的竣工备案文件、竣工报告等文件；抽查因项目交付困难引起的纠纷争议的起诉状、答辩意见等相关文件；取得公司关于纠纷解决方案的说明；取得控股股东、实际控制人出具的关于项目交付相关承诺。

（3）查阅公司企业征信报告、银行授信额度情况说明；查阅大公国际资信评估有限公司 **2023 年 7 月 28 日** 出具的《**大公关于终止荣盛房地产发展股份有限公司主体及相关债项信用评级公告**》；查阅公开市场债务相关公告，与公司相关负责人了解公司美元债券展期或重组的进展情况；查阅公司截至 **2023 年 7 月 31 日** 商票及逾期兑付情况相关资料，与公司负责人了解商票兑付或其他支付的计划安排；取得公司《关于美元债券重组的承诺函》、《关于商业票据兑付的承诺函》。

（4）取得并查阅公司制定的各项上市公司治理及内部管理制度；取得业务部门关于资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售管理的说明；取得并查阅公司董事会出具的公司 2019 年度、2020 年度、2021 年度及 2022 年度内部控制自我评价报告；取得并查阅大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2020 年度内部控制审计报告；取得并查阅北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 2022 年度内部控制审计报告；

（5）取得并查阅荣盛发展报告期内的年度报告、审计报告及财务报表等财务文件；取得并查阅报告期内荣盛发展在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目的土地使用权出让合同、土地使用权证书、土地出让金缴纳凭证、延期申请、



延期开工证明等；取得并查阅报告期内荣盛发展在房地产开发过程中的完工、在建、拟建项目的立项批复、环评、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证等文件；取得公司关于闲置土地、捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地、违规建设等情况的说明；查询相关土地管理部门、住建部门、金融监管部门网站；通过搜索引擎（百度）查询荣盛发展是否存在重大诉讼、仲裁及行政处罚；取得并查阅住建部门、城市管理执法部门等部门作出的行政处罚决定书、证明文件，以及公司缴纳罚款的凭证；取得公司控股股东、实际控制人关于不存在重大违法违规情况的说明；通过查询裁判文书网，查询公司控股股东、实际控制人是否存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为；

（6）取得并查阅公司截至 **2023 年 6 月 30 日** 的《证券质押及司法冻结明细表》；取得并查阅荣盛控股、耿建明、荣盛建设关于股权质押及冻结、涉诉情况和债务履行情况的说明；取得并查阅荣盛控股、耿建明、荣盛建设持有的荣盛发展股权质押的质押合同及主债务合同；取得并查阅与荣盛控股、荣盛建设持有的荣盛发展股权冻结案件相关的判决书、调解书、执行通知书等法律文书；取得并查阅荣盛控股、荣盛建设截至 2022 年 12 月 31 日的财务报表；取得并查阅荣盛控股、耿建明、荣盛建设的信用报告；取得荣盛控股、耿建明、荣盛建设出具的质押相关承诺；网络核查关于荣盛控股、耿建明、荣盛建设被列为执行被执行人的情况；

（7）通过在百度资讯、新浪、搜狐等主流媒体网站检索与资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面相关关键字的方式，对公司报告期内，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的舆情情况进行了核查，查看是否存在相关的重大舆情；查阅了公司美元债、中期票据以及**发行股份收购荣盛盟固利 76.44%股权事项**的相关资料，并访谈公司相关负责人，了解对于违约债务的处理情况。

## 2、核查意见

（1）2022 年末和 **2023 年 6 月末**公司剔除预收款后的资产负债率和净负债率因受房地产行业整体市场仍处于下行趋势的影响有所增长，具有合理性，公司

有息负债规模持续下降，符合监管要求；现金短债比由于房地产行业整体调控，公司货币资金余额持续下降处于下降趋势，公司短期偿债压力较大，具有合理性。

（2）报告期内，公司存在交付困难的项目，亦存在因交付困难而引起的纠纷争议，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营的重大纠纷或争议，公司已制定了相应的解决方案。

（3）截至 2023 年 6 月 30 日，公司授信总金额为 3,020,893.47 万元，已使用银行授信金额 2,255,078.85 万元，未使用银行授信额度 756,314.61 万元，贷款偿还率及利息偿付率均为 100%；截至 2023 年 8 月 31 日，公司“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”、“20 荣盛地产 PPN001”、“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”未有评级；“20 荣盛地产 MTN001”和“20 荣盛地产 MTN002”存在逾期未能支付情况，已于 2023 年 2 月与债权人达成债务展期协议；美元债“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”已经出现逾期，但不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约，目前公司正在积极与债权人进行债务展期或重组协商，并承诺将在 2023 年 9 月 30 日前完成美元展期或重组；截至 2023 年 7 月 31 日，公司已到期未支付的商票金额明显减少，金额为 271,077.92 万元，目前公司持续通过“以房抵债”等方式积极进行偿付，并承诺将在 2024 年 12 月 31 日前完成上述商业票据兑付。

（4）公司制定了完善的内部控制制度，健全有效；公司针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等制定了必要的管理制度，并依据该等制度进行房地产开发活动，能够有效执行。

（5）报告期内公司不存在捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地的情况；截至 2023 年 6 月 30 日，发行人存在 45 项可能被主管部门认定为构成闲置土地的情况，以及 3 项非因自身原因造成的闲置土地，但不存在因土地闲置被土地管理部门作出行政处罚的情形；报告期内公司存在违反规划建设、违反环境保护及安全生产等相关法律、法规和规范性文件规定的情况，且存在被相关主管部门行政处罚的情况，但相关处罚不属于《管理办法》第十一条第（六）项规定的

情形，不构成本次发行的实质性法律障碍；报告期内，公司控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为。

（6）根据控股股东和实际控制人的股权质押和司法冻结具体情况，结合控股股东及实际控制人的偿债能力及财务状况，若荣盛发展股票价格持续处于较低位置，控股股东荣盛控股持有的部分质押股份存在平仓的风险；除荣盛控股、**荣盛建设**质押给荣盛创投的股份之外，若质押股份及冻结股份均被强制执行，在维持现有股权较为分散的前提下，尚不存在导致公司控股股东和实际控制人发生变更的风险；控股股东、实际控制人已作出维持控制权稳定的措施并出具了相关承诺。

（7）报告期内，公司不存在资金筹措、拿地拍地、项目建设、已售楼房交付、实际控制人声誉等方面的重大不良舆情。

## （二）发行人律师核查意见

（1）报告期内，发行人存在交付困难的项目，亦存在因交付困难引起的纠纷或争议，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营活动的重大纠纷或争议；为避免可能产生的重大纠纷或争议，发行人已制定了相应的解决方案，该等方案合法、有效；

（2）截至**2023年6月30日**，公司授信总金额为**3,020,893.47**万元，已使用银行授信金额**2,255,078.85**万元，未使用银行授信额度**756,314.61**万元，贷款偿还率及利息偿付率均为100%；截至**2023年8月31日**，公司“**20荣盛地产MTN001**”、“**20荣盛地产MTN002**”、“**20荣盛地产MTN003**”、“**20荣盛地产PPN001**”、“荣盛发展9.5%N20230316”和“荣盛发展9.5%N20240917”未有评级；“**20荣盛地产MTN001**”和“**20荣盛地产MTN002**”存在逾期未能支付情况，已于2023年2月与债权人达成债务展期协议；美元债“荣盛发展9.5%N20230316”和“荣盛发展9.5%N20240917”已经出现逾期，但不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约，目前公司正在积极与债权人进行债务展期或重组协商，并承诺将在2023年9月30日前完成美元展期或重组；截至**2023**

年7月31日,公司已到期未支付的商票金额明显减少,金额为**271,077.92**万元,目前公司持续通过“以房抵债”等方式积极进行偿付,并承诺将在2024年12月31日前完成上述商业票据兑付。

(3) 发行人制定了完善的内部控制制度,健全有效;发行人针对资金管控、拿地拍地、项目开发建设、项目预售等制定了必要的管理制度,并依据该等制度进行房地产开发活动,能够有效执行;

(4) 报告期内,发行人不存在捂盘惜售、炒地炒房、违规融资、违规拿地的情况;经核查,截至**2023年6月30日**,发行人存在**45**项可能被主管部门认定为构成闲置土地的情况,以及**3**项非因自身原因造成的闲置土地,但不存在因此而受到土地管理部门行政处罚的情形;报告期内,发行人存在违反违规建设、**违反环境保护及安全生产**等相关法律、法规和规范性文件规定的情况,且存在被相关主管部门作出行政处罚的情形,但相关处罚不属于《管理办法》第十一条第(六)项规定的情形,不构成本次发行的实质性法律障碍;报告期内,发行人控股股东、实际控制人不存在贪污、贿赂、侵占财产、挪用财产等违法行为;

(5) 根据控股股东和实际控制人的股权质押和司法冻结具体情况,结合控股股东及实际控制人的偿债能力及财务状况,若荣盛发展股票价格持续处于较低位置,控股股东荣盛控股持有的部分质押股份存在平仓的风险;除荣盛控股、**荣盛建设**质押给荣盛创投的股份之外,若质押股份及冻结股份均被强制执行,在维持公司现有股份较为分散的前提下,尚不存在导致发行人控股股东和实际控制人发生变更的风险;荣盛控股、耿建明、荣盛建设已作出维持控制权稳定的措施,相关措施合法、有效。

### (三) 申报会计师核查意见

(1) 2022年末和**2023年6月末**公司剔除预收款后的资产负债率和净负债率因受房地产行业整体市场仍处于下行趋势的影响有所增长,具有合理性,公司有息负债规模持续下降,符合监管要求;现金短债比由于房地产行业整体调控,公司货币资金余额持续下降处于下降趋势,公司短期偿债压力较大,具有合理性。

(2) 报告期内，公司存在交付困难的项目，亦存在因交付困难而引起的纠纷争议，但不存在因交付困难而引起的严重影响公司经营的重大纠纷或争议，公司已制定了相应的解决方案。

(3) 截至 2023 年 6 月 30 日，公司授信总金额为 3,020,893.47 万元，已使用银行授信金额 2,255,078.85 万元，未使用银行授信额度 756,314.61 万元，贷款偿还率及利息偿付率均为 100%；截至 2023 年 8 月 31 日，公司“20 荣盛地产 MTN001”、“20 荣盛地产 MTN002”、“20 荣盛地产 MTN003”、“20 荣盛地产 PPN001”、“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”未有评级；“20 荣盛地产 MTN001”和“20 荣盛地产 MTN002”存在逾期未能支付情况，已于 2023 年 2 月与债权人达成债务展期协议；美元债“荣盛发展 9.5%N20230316”和“荣盛发展 9.5%N20240917”已经出现逾期，但不会导致中期票据（MTN）及非公开定向债务融资工具（PPN）交叉违约；目前公司正在积极与债权人进行债务展期或重组协商，并承诺将在 2023 年 9 月 30 日前完成美元展期或重组；截至 2023 年 7 月 31 日，公司已到期未支付的商票金额明显减少，金额为 271,077.92 万元，目前公司持续通过“以房抵债”等方式积极进行偿付，并承诺将在 2024 年 12 月 31 日前完成上述商业票据兑付。

## 问题 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。

回复：

一、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；

（一）公司产品结构及主要项目区位

截至 2022 年 12 月 31 日，公司按产品分类的存货账面余额构成如下：

单位：万元

产品类型	金额	占比
开发成本和开发产品	17,440,539.05	97.90%
原材料	7,193.13	0.04%
低值易耗品	2,967.55	0.02%
周转材料	809.32	0.00%
出租开发产品	12,990.28	0.07%
工程施工	318,016.89	1.79%
其他	31,501.10	0.18%
合计	17,814,017.32	100.00%

截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货账面余额构成中开发成本和开发产品占比 97.90%，为公司存货的主要组成部分，其中开发成本系建设开发过程中的房地产项目，开发产品系已经建设完成待售的房地产开发项目。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货中开发成本和开发产品按产品结构（业态）可售面积划分情况如下：

单位：平方米

产品类型	可售面积	面积占比
住宅	39,901,570.31	84.13%
商业	7,458,565.89	15.73%
车位[注]	461,638.00	-
其他	65,891.58	0.14%

产品类型	可售面积	面积占比
开发成本和开发产品合计（不含车位）	47,426,027.78	100.00%

注：车位的数量以“个”为单位计算，因此在计算不同产品（业态）面积占比时未纳入计算。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货中开发成本和开发产品主要包括住宅、商业、车位以及其他，其中，其他主要是产业园等业态。住宅和商业作为存货中开发成本和开发产品主要构成部分，占当期末开发成本和开发产品面积的比例分别为 84.13% 和 15.73%。

截至 2022 年 12 月 31 日，按开发成本和开发产品按项目所在区位划分情况如下：

单位：万元

区域	金额	占比
华北地区	7,453,923.78	42.74%
华东地区	5,709,991.57	32.74%
西南地区	1,648,632.77	9.45%
华南地区	938,788.06	5.38%
华中地区	857,552.68	4.92%
东北地区	598,724.43	3.43%
西北地区	219,587.01	1.26%
境外	13,338.75	0.08%
合计	17,440,539.05	100.00%

截至 2022 年 12 月 31 日，公司房地产开发项目主要集中在集中于华北地区、华东地区、西南地区及华南地区，以上四个区域项目占公司开发成本和开发产品账面余额的比例分别为 42.74%、32.74%、9.45% 和 5.38%，合计占比 90.31%。

## （二）资产减值损失计提

截至 2022 年 12 月 31 日，公司资产减值损失主要来自存货跌价损失，公司按地区分类的存货跌价准备情况如下：



单位：万元

区域	存货跌价准备计提金额	占比
华北地区	261,238.52	37.01%
华东地区	182,014.95	25.79%
华南地区	163,926.19	23.23%
华中地区	52,362.04	7.42%
西南地区	-12,452.42	-1.76%
东北地区	54,374.43	7.71%
西北地区	4,199.56	0.60%
境外	-	-
<b>合计</b>	<b>705,663.26</b>	<b>100.00%</b>

注：以上列示存货跌价准备计提金额含转回或转销金额，下同。

截至 2022 年 12 月 31 日，公司存货跌价准备计提的项目主要位于华北地区、华东地区和华南地区，合计计提存货跌价准备 607,179.66 万元，合计占当期存货跌价金额的比例为 86.04%。

公司《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》（公告编号：临 2023-011 号，以下称“《关注函回复》”）中所选择的同行业可比上市公司 2022 年度资产减值损失情况如下，以下数据均来源于各上市公司已披露的 2022 年度报告：

单位：万元

公司名称	资产减值损失具体情况	
	资产减值损失	其中：存货跌价准备
阳光城	-306,592.23	-306,477.08
金科股份	-1,507,436.09	-1,369,947.96
中南建设	-259,088.29	-213,312.21
ST 泰禾	-50,162.74	-44,342.01
首开股份	-5,009.17	-4,815.41
蓝光发展	-1,627,346.01	-1,582,159.74

由于上述各上市公司的产品构成、项目区位分布和自身经营情况存在差异，其已经披露 2022 年计提存货跌价准备金额也有较大差异。

### （三）信用减值损失计提

《关注函回复》中同行业可比公司披露的 2022 年度信用减值损失相关信息如下，以下数据均来源于各上市公司已披露的 2022 年度报告：

单位：万元

公司名称	信用减值损失
阳光城	-22,631.22
金科股份	-242,221.43
中南建设	-94,369.88
ST 泰禾	-19,037.73
首开股份	-48,884.17
蓝光发展	-275,062.70
荣盛发展	-395,163.04

在《关注函回复》提及的同行业可比公司中，中南建设在《江苏中南建设集团股份有限公司关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》（公告编号：2023-034）中披露：“由于市场进一步调整，非良性循环状况持续，一些之前还未出现风险的合作方实际发生风险，公司计划提高有关违约风险权重，同时应收款项期限增加，预期信用损失率相应变动，公司 2022 年预计新增计提减值准备金额相对 2021 年有可能增加，...，新增计提有关减值区间预计在 10 亿元~22 亿元”。中南建设 2022 年度报告披露当年信用减值损失金额为-94,369.88 万元。

2022 年，房地产行业整体市场仍处于下行趋势，公司部分合作项目的开发建设进度不及预期，部分合作企业发生资金等方面困难，致使公司部分合作项目的前期投入款项能否回收产生较大的不确定性。基于谨慎性原则，公司 2022 年度计提信用减值损失-395,163.04 万元。

(四) 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公司可比公司的原因及合理性

1、公司预计 2022 年净利润、扣非净利润同比变化与同行业可比公司的对比情况

公司预计 2022 年归母净利润亏损 190 亿元至 250 亿元，较 2021 年同比增加 283.42%至 404.50%；2022 年扣非归母净利润亏损 193 亿至 253 亿元，较 2021 年同比增加 291.08%至 412.66%，与《关注函回复》中提及的同行业公司业绩预告对比情况如下：

单位：万元

公司名称	归母净利润			扣非归母净利润		
	2022 年业绩预告		2021 年	2022 年业绩预告范围		2021 年
	上限金额	下限金额		上限金额	下限金额	
阳光城	-800,000	-1,100,000	-695,161	-910,000	-1,210,000	-960,102
金科股份	-950,000	-1,900,000	360,057	-920,000	-1,870,000	286,939
中南建设	-750,000	-900,000	-338,195	-800,000	-950,000	-403,649
ST 泰禾	-390,605	-528,466	-401,312	-341,989	-462,691	-432,448
首开股份	-100,000	-150,000	69,231	-300,000	-350,000	59,416
蓝光发展	-2,193,700	-2,193,700	-1,383,422	-2,122,400	-2,122,400	-1,136,161
中位数	-775,000	-1,000,000	-369,754	-855,000	-1,080,000	-418,049
平均数	-864,051	-1,128,694	-398,134	-899,065	-1,160,849	-431,001
荣盛发展	-1,900,000	-2,500,000	-495,540	-1,930,000	-2,530,000	-493,509

同行业可比上市公司净利润及扣非后净利润同比变化范围情况如下：

公司名称	归母净利润同比变化		扣非归母净利润同比变化	
	与上限金额对比	与下限金额对比	与上限金额对比	与下限金额对比
阳光城	-15.08%	-58.24%	5.22%	-26.03%
金科股份	-363.85%	-627.69%	-420.63%	-751.71%

公司名称	归母净利润同比变化		扣非归母净利润同比变化	
中南建设	-121.77%	-166.12%	-98.19%	-135.35%
ST 泰禾	2.67%	-31.68%	20.92%	-6.99%
首开股份	-244.44%	-316.67%	-604.91%	-689.07%
蓝光发展	-58.57%	-58.57%	-86.80%	-86.80%
中位数	<b>-109.60%</b>	<b>-170.45%</b>	<b>-104.52%</b>	<b>-158.34%</b>
平均数	<b>-117.03%</b>	<b>-183.50%</b>	<b>-108.60%</b>	<b>-169.34%</b>
荣盛发展	<b>-283.42%</b>	<b>-404.50%</b>	<b>-291.08%</b>	<b>-412.66%</b>

注：1、同比变化中“上限”计算方法为（2022 年业绩预告（扣非）归母净利润上限金额-2021 年度（扣非）归母净利润）/2021 年度（扣非）归母净利润的绝对值；

2、同比变化中“下限”计算方法为（2022 年业绩预告（扣非）归母净利润下限金额-2021 年度（扣非）归母净利润）/2021 年度（扣非）归母净利润的绝对值。

由上表可知，除 ST 泰禾 2022 年度业绩预告的归母净利润上限和扣非归母净利润上限较 2021 年度同比亏损幅度收窄，以及阳光城 2022 年度业绩预告的扣非归母净利润上限较 2021 年度同比亏损幅度收窄以外，其他可比同行业公司 2022 年度业绩预告的归母净利润和扣非归母净利润较 2021 年度均出现亏损幅度明显增大或由盈转亏的情况。

## 2、公司实际 2022 年净利润、扣非净利润同比变化与同行业可比公司的对比情况

公司 2022 年归母净利润亏损-1,631,139.0727 万元，较 2021 年同比增加 229.16%；2022 年扣非归母净利润亏损-1,596,113.45 万元，较 2021 年同比增加 223.42%，与《关注函回复》中提及的同行业可比公司业绩对比情况如下：

### （1）归母净利润

单位：万元

公司名称	2022 年度	2021 年度	同比增长率
阳光城	-1,255,304.38	-695,161.11	-80.58%
金科股份	-2,139,204.18	360,056.93	-694.13%

中南建设	-917,061.81	-338,195.37	-171.16%
ST 泰禾	-537,394.22	-401,312.20	-33.91%
首开股份	-46,094.65	26,369.13	-274.81%
蓝光发展	-2,494,192.73	-1,383,422.38	-80.29%
<b>中位数</b>	<b>-1,231,541.99</b>	<b>-405,277.50</b>	<b>-203.88%</b>
<b>平均值</b>	<b>-1,086,183.09</b>	<b>-369,753.79</b>	<b>-193.76%</b>
<b>荣盛发展</b>	<b>-1,631,139.07</b>	<b>-495,539.82</b>	<b>-229.16%</b>

## (2) 扣非归母净利润

单位：万元

公司名称	2022 年度	2021 年度	同比增长率
阳光城	-1,141,165.35	-960,102.05	-18.86%
金科股份	-2,051,984.26	286,938.96	-815.13%
中南建设	-964,338.23	-403,649.42	-138.90%
ST 泰禾	-473,774.73	-432,447.72	-9.56%
首开股份	-226,906.72	16,554.50	-1,470.66%
蓝光发展	-2,420,591.96	-1,136,160.77	-113.05%
<b>中位数</b>	<b>-1,052,751.79</b>	<b>-418,048.57</b>	<b>-151.83%</b>
<b>平均值</b>	<b>-1,213,126.88</b>	<b>-438,144.42</b>	<b>-176.88%</b>
<b>荣盛发展</b>	<b>-1,596,113.45</b>	<b>-493,508.75</b>	<b>-223.42%</b>

公司与同行业可比公司 2022 年度净利润和扣非归母净利润较 2021 年度均出现亏损幅度明显增大或由盈转亏的情况，公司与同行业可比公司的整体变动趋势相符。

### 3、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

从 2022 年全年净利润、扣非后净利润降幅来看，公司降幅低于金科股份和首开股份，但高于阳光城、中南建设、ST 泰禾和蓝光发展，系计算 2022 年度同比净利润降幅时以 2021 年度净利润为基数，而公司 2021 年度亏损金额相对阳光

城和蓝光发展较小，同时 2022 年度预计亏损金额较大，故计算所得利润降幅较大。

另一方面，不同地区的经济发展水平、收入水平以及房地产调控政策存在一定差异，因此主要项目所在区域的差异也会导致房地产开发企业经营业绩出现一定程度差异。在《关注函回复》中提及的阳光城、金科股份、中南建设、ST 泰禾、首开股份和蓝光发展 6 家上市公司均不以华北环京区域为主要业务区域，与公司有较大差异，且公司项目主要集中于二线城市非核心区域和三线城市，在近年外部市场环境因素影响下销售价格持续承压。

综上所述，公司预计的 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具有合理性。

#### **（五）补充披露风险**

公司已在本本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/一、经营业绩持续亏损风险”对相关风险进行补充修订，具体内容如下：

“受融资压力较大、房地产市场下行以及防控管理等方面影响，公司 2021 年和 2022 年经营业绩出现较大幅度下滑。其中，2021 年和 2022 年，公司营业收入分别为 4,724,395.36 万元和 3,179,349.62 万元，同比下降 33.94%和 32.70%；归属于母公司所有者的净利润为-495,539.82 万元和-1,631,139.07 万元，出现持续亏损情况。针对上述情况，公司采取了紧抓现金流、积极去化回款、交付有序推进和降费增效等措施，开源节流，积极改善公司经营情况。但由于公司目前资金压力较大，融资成本较高，房地产市场目前整体需求依然较弱，公司上述举措对于扭转收入下滑和持续亏损趋势的效力力度存在不确定性，公司存在经营业绩持续亏损的风险。”

公司已在本本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/四、财务风险/（四）存货跌价的风险”对相关风险进行补充修订，具体内容如下：

“截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末和 2023 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 18,756,247.99 万元、19,255,576.35 万元、16,820,926.25 万元和

15,756,238.58 万元，占流动资产的比例分别为 70.32%、72.72%、74.17% 和 74.12%，主要由房地产项目开发中的开发成本和已建成尚未出售的开发产品构成。公司存货的价值会因房地产市场的波动而发生变动。受外部市场环境等因素影响，2021 年度公司因计提存货跌价准备产生资产减值损失-364,723.22 万元；2022 年因计提存货跌价准备产生资产减值损失-705,663.27 亿元对公司经营业绩产生了较大影响。若在未来的资产负债表日，公司部分项目因房地产市场价格波动或开发建设成本上升导致存货的账面价值高于其可变现价值，则可能继续计提一定金额的存货跌价准备，从而对公司经营业绩带来不利影响，公司存在计提存货跌价准备的风险。”

公司已在本本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/四、财务风险/（七）信用减值损失的风险”做出补充风险披露：

“2022 年，房地产行业整体市场仍处于下行趋势，公司部分合作项目的开发建设进度不及预期，部分合作企业发生资金等方面困难，致使公司部分合作项目的前期投入款项能否回收产生较大的不确定性。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，因坏账损失计提的信用减值损失金额为 -310,935.99 亿元，对公司经营业绩产生较大影响。如果房地产行业仍处于下行区间，公司合作开发项目的合作企业进一步出现信用恶化和支付困难的情形，导致公司前期合作项目投入款项难以收回，则可能继续发生一定金额的信用减值损失，公司存在信用减值损失的风险。”

二、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

#### （一）公司计提存货跌价准备的方法及可变现净值测算依据

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、产品业态等多种因素，综合分析确定；

③估计的销售费用和相关税费，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。

**（二）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，周边竞品售价，2022年度与以前年度是否存在较大差异**

公司目前完工和在建项目分布于全国 18 个省市自治区。由于房地产开发项目销售情况与项目所在地域有较强的关联性，计提存货跌价准备情况与项目销售情况密切相关，因此公司将截至 2022 年 12 月 31 日计提存货跌价准备的情况按相关项目所在城市进行划分，计提存货跌价准备所涉及的主要城市项目整体情况如下：

单位：万元、%

城市	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况 (去化率)	存货跌价准备计提金额	当年销售情况 (去化率)
廊坊	122,612.65	3.74	4,959.36	11.19
佛山	80,963.38	11.17	-	15.88



城市	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况 (去化率)	存货跌价准备计提金额	当年销售情况 (去化率)
沈阳	52,129.54	1.16	2,267.59	6.82
石家庄	51,423.60	4.55	18,680.82	11.98
青岛	43,146.87	5.40	-	16.14
济南	39,259.17	3.96	15,951.16	16.60
唐山	38,646.18	1.12	11,726.67	2.96

注：去化率=当年销售面积/可供销售面积，下同。

由上表可以看出，公司计提存货跌价准备的项目在 2022 年度的去化率明显弱于 2021 年度，受宏观经济和外部市场环境因素的影响，销售进度放缓；截至 2022 年末，公司计提存货跌价准备的项目中逾期的共 29 个。

公司计提存货跌价准备主要项目所在城市 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元/m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
廊坊	9,579.00	-8.77	10,500.00	0.11	10,488.00	-5.84	11,138.00
佛山	18,855.00	2.63	18,372.00	12.98	16,262.00	11.47	14,589.00
沈阳	9,732.00	-14.53	11,386.00	0.42	11,338.00	11.95	10,128.00
石家庄	14,504.00	-6.53	15,518.00	-11.26	17,487.00	11.42	15,695.00
青岛	16,454.00	8.24	15,202.00	2.80	14,788.00	1.69	14,542.00
济南	17,439.00	5.93	16,463.00	5.65	15,583.00	2.01	15,276.00
唐山	9,308.00	0.33	9,277.00	-12.84	10,644.00	8.38	9,821.00

注：以上数据取自克而瑞、中指云、安居宝等第三方机构。

2020 年，除廊坊房地产销售均价同比下降 5.84% 以外，其他城市房地产市场销售均价整体较为平稳。

2021 年，石家庄和唐山房地产销售均价分别同比下降 11.26% 和 12.84%，其

他城市房地产市场销售均价整体较为平稳。

2022 年，廊坊房地产市场销售均价在 2020 年同比下降、2021 年维持的基础上再次同比下降 8.77%；佛山房地产市场销售均价在 2020 年、2021 年连续同比增长 11.47%、12.98%的基础上仅同比增长 2.63%；沈阳房地产市场销售均价同比大幅下降 14.53%；石家庄房地产市场销售均价在 2021 年同比下降 11.26%之后继续同比下降 6.53%。

公司计提存货跌价准备主要项目所在城市 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况：

单位：万 m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
廊坊	1,577,500	-7.32	1,702,017	-7.78	1,845,575	25.23	1,473,774
佛山	7,554,720	-33.02	11,278,263	-13.80	13,083,980	4.87	12,475,838
沈阳	7,553,238	-39.85	12,557,565	4.22	12,048,706	-28.68	16,893,347
石家庄	2,632,100	-24.15	3,470,200	49.20	2,325,800	21.09	1,920,700
青岛	11,158,288	-23.13	14,516,407	-3.16	14,990,698	3.28	14,514,856
济南	6,830,342	-30.08	9,768,854	26.28	7,735,843	20.10	6,440,979
唐山	5,362,800	3.76	5,168,300	25.37	4,122,300	-13.09	4,743,200

注：以上数据取自克而瑞、中指云、安居宝等第三方机构。

2022 年度，除唐山以外，公司计提存货跌价准备项目所在的其他主要城市全部出现销售面积明显下滑的情况，公司项目所在区域继续承压。

公司存货跌价所涉及重点城市具体情况及存货跌价主要项目情况具体分析如下：

## 1、廊坊地区项目

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟对廊坊地区 17 个项目计提存货跌价准备 127,090.70 万元，3 个项目转回存货跌价准备 4,478.05 万元，合计计入资产减值

损失 122,612.65 万元，其中计提存货跌价准备金额在 5,000 万元以上的项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）
廊坊项目 A	52,105.46	1.37	-	1.34
廊坊项目 B	16,946.37	[注]93.07	-	5.40
廊坊项目 C	16,353.36	4.94	-	48.36
廊坊项目 D	11,410.02	9.00	-	26.88

注：2022 年，廊坊项目 B 当年去化率较高主要系公司采取以价换量的去化所致，但降价也导致该项目存货成本高于其可变现净值，因而相应计提存货跌价准备。

廊坊地区 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
廊坊	9,579.00	-8.77	10,500.00	0.11	10,488.00	-5.84	11,138.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

廊坊地区 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
廊坊	1,577,500.00	-7.32	1,702,017.00	-7.78	1,845,575.00	25.23	1,473,774.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

2019 年至 2022 年，廊坊地区的房地产市场销售均价及房地产销售面积均处于下行趋势，2022 年度出现了“量价齐跌”的情形，同时，以上项目的去化率在 2022 年均出现不同程度的减少，其中，廊坊项目 B 的销售情况较好但依旧计

提了存货跌价准备，主要是因为受市场因素的影响，公司资金流动性持续承压，销售价格下降加大去化力度所致。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、产品业态等多种因素，以及项目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，经测算需计提存货跌价准备。

## 2、佛山地区项目

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟对佛山地区 1 个项目合计计提存货跌价准备并计入资产减值损失 80,963.38 万元，其中计提存货跌价准备金额在 5,000 万元以上的项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）
佛山项目 A	80,963.38	12.20	-	12.04

佛山地区 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
佛山	18,855.00	2.63	18,372.00	12.98	16,262.00	11.47	14,589.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

佛山地区 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
佛山	7,554,720	-33.02	11,278,263	-13.80	13,083,980	4.87	12,475,838

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

2019 年至 2022 年佛山地区的房地产销售均价处于上升状态，2022 年上涨幅度较小；2019 年至 2022 年佛山地区的房地产市场销售面积连续下跌，2022 年成销售面积减少明显。由于公司佛山地区项目楼盘处于非核心区域，受不景气房地产行情的影响更为明显，项目销售情况不佳。2022 年末，公司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、产品业态等多种因素，以及项目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，经测算需计提存货跌价准备。

### 3、沈阳地区项目

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟对沈阳地区 8 个项目计提存货跌价准备 52,135.03 万元，1 个项目转回存货跌价准备 5.49 万元，合计计入资产减值损失 52,129.54 万元，其中计提存货跌价准备金额在 5,000 万元以上的项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）
沈阳项目 A	35,020.21	4.94	786.16	27.15
沈阳项目 B	7,211.34	0.03	-	0.05
沈阳项目 C	5,196.23	0.84	-	0.50

沈阳地区 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
沈阳	9,732.00	-14.53	11,386.00	0.42	11,338.00	11.95	10,128.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

沈阳地区 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
沈阳	7,553,238.00	-39.85	12,557,565.00	4.22	12,048,706.00	-28.68	16,893,347.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

2022 年，沈阳地区房地产市场销售均价处于下跌趋势，并且房地产市场销售面积下滑明显，出现“量价齐跌”的情形；同时，2022 年以上项目的销售情况均出现不同程度的下滑。2022 年末，公司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、产品业态等多种因素，以及项目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，经测算需计提存货跌价准备。

#### 4、石家庄地区项目

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟对石家庄地区 6 个项目合计计提存货跌价准备并计入资产减值损失 51,423.60 万元，其中计提存货跌价准备金额在 5,000 万元以上的项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）
石家庄项目 A	18,406.51	3.73	-	21.13
石家庄项目 B	18,374.73	11.35	13,436.62	53.89
石家庄项目 C	6,932.34	-	-	48.17
石家庄项目 D	6,150.68	-	-	39.02

石家庄地区 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
石家庄	14,504.00	-6.53	15,518.00	-11.26	17,487.00	11.42	15,695.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

石家庄地区 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
石家庄	2,632,100.00	-24.15	3,470,200.00	49.2	2,325,800.00	21.09	1,920,700.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

2021 年及 2022 年，石家庄地区房地产市场销售均价连续下跌；2022 年，石家庄地区房地产市场销售面积下滑明显，2022 年出现“量价齐跌”的情形；同时，以上项目 2022 年销售情况明显弱于 2021 年。2022 年末，公司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、产品业态等多种因素，以及项目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，经测算需计提存货跌价准备。

## 5、青岛地区项目

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟对青岛地区 2 个项目合计计提存货跌价准备并计入资产减值损失 43,146.87 万元，其中计提存货跌价准备金额在 5,000 万元以上的项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）
青岛项目 A	30,011.91	26.96	-	40.25
青岛项目 B	13,134.96	4.25	-	4.32

青岛地区 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
青岛	16,454.00	8.24	15,202.00	2.80	14,788.00	1.69	14,542.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

青岛地区 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
青岛	11,158,288.00	-23.13	14,516,407.00	-3.16	14,990,698.00	3.28	14,514,856.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

2019 年至 2022 年，青岛地区房地产市场销售均价总体平稳，但销售面积下滑明显；同时，2022 年青岛项目 A 的销售情况较 2021 年明显下滑、青岛项目 B 连续两年销售情况欠佳。2022 年末，公司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、产品业态等多种因素，以及项目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，经测算需计提存货跌价准备。

## 6、济南地区项目

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟对济南地区 5 个项目合计计提存货跌价准备并计入资产减值损失 39,259.17 万元，其中计提存货跌价准备金额在 5,000 万元以上的项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）



项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）
济南项目 A	30,291.24	15.88	-	18.76
济南项目 B	7,899.82	1.23	-2,743.99	37.17

济南地区 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
济南	9,732.00	-14.53	11,386.00	0.42	11,338.00	11.95	10,128.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

济南地区 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
济南	7,553,238.00	-39.85	12,557,565.00	4.22	12,048,706.00	-28.68	16,893,347.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

2021 年及 2022 年，济南地区房地产市场销售均价总体处于下跌趋势；2022 年，济南地区房地产市场销售面积下滑明显，2022 年出现“量价齐跌”的情形；同时，2022 年以上项目的销售情况均出现不同程度的下滑。2022 年末，公司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、产品业态等多种因素，以及项目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，经测算需计提存货跌价准备。

## 7、唐山地区项目

截至 2022 年 12 月 31 日，公司拟对唐山地区 10 个项目计提存货跌价准备 40,004.26 万元，2 个项目转回存货跌价准备 1,358.08 万元，合计计入资产减值损

失 38,646.18 万元，其中计提存货跌价准备金额在 5000 万元以上的项目情况如下：

单位：万元、%

项目名称	2022 年/2022-12-31		2021 年/2021-12-31	
	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）	存货跌价准备计提金额	当年销售情况（去化率）
唐山项目 A	19,500.63	0.16	-	8.05
唐山项目 B	13,995.12	0.33	-	-

唐山地区 2019 年-2022 年房地产市场销售均价情况如下：

单位：元、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价	变动率	销售均价
唐山	9,308.00	0.33	9,277.00	-12.84	10,644.00	8.38	9,821.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

唐山地区 2019 年-2022 年房地产市场销售面积情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

城市	2022 年		2021 年		2020 年		2019 年
	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积	变动率	销售面积
唐山	5,362,800.00	3.76	5,168,300.00	25.37	4,122,300.00	-13.09	4,743,200.00

注：以上数据来自于克而瑞、中指云及安居客等第三方机构。

2021 年及 2022 年，唐山地区房地产市场销售均价总体处于下跌趋势；2022 年，唐山地区房地产市场销售面积变动不明显。2022 年，唐山项目 A 销售量下滑明显，唐山项目 B 连续两年销售情况不佳。2022 年末，公司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、产品业态等多种因素，以及项目估计将要发生的成本，估计的销售费用和税费后的金额，经测算需计提存货跌价准备。

### （三）同行业可比公司存货跌价准备情况

2020 年、2019 年和 2022 年，公司与《关注函回复》中提及的同行业可比公司的存货跌价准备计提情况如下：

单位：亿元

公司名称	2022 年	2021 年	2020 年
阳光城	30.65	69.16	7.97
金科股份	136.99	21.63	4.10
中南建设	21.33	23.30	3.32
ST 泰禾	4.43	10.92	17.35
首开股份	0.48	10.83	3.67
蓝光发展	158.22	61.14	1.66
平均值	58.68	32.83	6.35
中位数	25.99	22.47	3.89
荣盛发展	70.57	36.47	1.96

2020 年，除 ST 泰禾以外，其他同行业可比公司计提存货跌价准备金额普遍相对较小且较为平稳；2021 年及 2022 年，同行业可比公司计提存货跌价准备金额均较 2020 年有大幅增长。公司报告期内计提存货跌价准备金额变动情况与同行业可比公司趋势基本一致。

金科股份在 2022 年业绩预告及相关问询回复披露预计计提存货跌价准备 100 至 150 亿元，蓝光发展在 2022 年业绩预告及相关问询回复披露预计计提存货跌价准备约 134 亿元，金额均大于公司预计的 70-100 亿元。金科股份 2022 年度计提存货跌价准备 136.99 亿元，蓝光发展 2022 年度计提存货跌价准备 158.22 亿元，均高于公司 2022 年度计提的存货跌价准备金额。

### （四）存货跌价准备计提具有合理性和充分性，不存在集中在 2022 年大额资产减值的情形

根据国家统计局数据，2022 年，商品房销售面积 135,837 万平方米，同比下

降 24.3%，其中住宅销售面积同比下降 26.8%。商品房销售额 133,308 亿元，同比下降 26.7%，其中住宅销售额同比下降 28.3%。2022 年末，商品房待售面积 56,366 万平方米，同比增长 10.5%，其中住宅待售面积同比增长 18.4%。受外部市场环境因素影响，2022 年度我国房地产行业处于下行区间，商品房销售面积、销售金额同比明显下降，待售面积同比明显增长，行业整体面临较大的压力，加强去化，降低财务风险，是房地产行业最重要的经营目标。

2019 年至 2022 年末，公司计提存货跌价准备的项目主要位于二线城市的非核心区域及三线城市，主要包括廊坊、佛山、沈阳、石家庄、青岛、济南和唐山等。2020 年度和 2021 年度，平均销售价格同比下滑的城市分别为 1 个和 2 个；2022 年度，过半数城市出现了平均销售价格的明显走低的情况，其余城市的平均销售价格呈现较为稳定的情况。2022 年度公司计提存货跌价准备项目所在的主要城市几乎全部出现销售面积明显下滑的情况，公司项目所在区域继续承压。

综上所述，公司 2022 年度计提存货跌价准备金额较大主要公司房地产开发项目主要集中在廊坊、石家庄等环京区域城市，以及华东、华南和西南地区二线城市非核心区域以及三线城市，而上述地区 2022 年房地产市场整体出现销售价格下行或成交规模下降情况，公司严格按照企业会计准则，对截至 2022 年 12 月 31 日的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，计提金额合理、充分、不存在集中在 2022 年大额资产减值的情形。

**三、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**

2021 年，全国商品房销售面积同比增长 1.90%，2022 年，全国商品房销售面积同比下降-24.30%，商品房待售面积增长 10.47%，反映出房地产市场整体下行；同时，因公司项目开工建设和销售受到外部环境因素的干扰，公司各地地产项目的销售和交付受到不同程度的影响，公司部分项目的销售进度和交付情况不

及预期，公司销售额较 2021 年同比下降；此外，因 2022 年市场环境波动、市场情绪低迷等，公司部分合作项目的合作方出现资金困难的情况，部分合作项目出现了合作方违约情况。

### （一）应收类科目账龄结构及坏账准备计提情况

#### 1、应收账款

截至 2022 年 12 月 31 日，公司应收账款账龄主要在 2 年以内，占比为 84.15%，具体情况如下：

单位：万元

项目	2022-12-31	
	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	221,842.37	37.08
1 至 2 年	281,609.18	47.07
2 至 3 年	32,461.29	5.43
3 至 4 年	52,324.99	8.75
4 至 5 年	4,589.03	0.77
5 年以上	5,433.18	0.91
合计	598,260.04	100.00
坏账准备	82,881.62	-
账面价值	515,378.43	-

#### 2、其他应收款

截至 2022 年 12 月 31 日，公司其他应收款账龄主要在 3 年以内，占比为 74.14%，具体情况如下：

单位：万元

项目	金额	占比
1 年以内（含 1 年）	1,403,806.32	46.22
1 至 2 年	513,366.05	16.90

项目	金额	占比
2 至 3 年	334,860.64	11.02
3 至 4 年	785,306.88	25.86
4 至 5 年	82,402.73	2.71
5 年以上	98,026.79	3.23
合计	3,037,339.90	100.00
坏账准备	412,166.66	-
账面价值	2,625,173.24	-

## （二）客户支付能力、相关项目的建设或交付情况

公司的应收款项主要为合作方经营往来款，合作方经营往来款的回收情况须考虑相关开发项目的情况。在地产行业上行期，开发项目预测盈利能力良好、预期能够正常推进，经公司评估不可收回风险较低，对其应收款项的预期信用减值风险较低，未计提信用减值损失。受房地产宏观调控政策以及外部市场环境不确定性的影响，进入 2022 年以来，房地产行业市场整体仍处于下行阶段，公司各地地产项目受到外部因素的影响，出现不同程度的停工等情况，项目销售和交付受到较大影响；因此，2022 年受到外部因素、市场情绪低迷等情况的影响，公司部分合作项目的合作方出现资金困难的情况，部分合作项目在推进时因资金问题与合作方出现了争议情况，应收款项的可收回性存在较大不确定性。

结合上述影响因素，公司基于谨慎性原则，对多项应收款项计提信用减值损失，因坏账损失计提的信用减值损失金额为-310,935.99 万元，其中信用减值损失的前五大项目对应信用减值损失的金额合计为-204,275.00 万元，占比为 65.68%，前五大项目减值计提相关主要债权以及对应客户支付能力、相关项目的建设或交付情况如下：

单位：万元

项目	会计科目	项目城市	账龄	计提减值原因	信用减值损失金额
项目 A	其他应收账款	廊坊	5 年以上	项目进度缓慢，未形成项目资产，已超协议约定	30,600.00

项目	会计科目	项目城市	账龄	计提减值原因	信用减值损失金额
项目 B	其他应收账款	石家庄	5 年以上	的开发期，纳入城市规划仍无明确时间 项目进度缓慢，未形成项目资产；合作方已无偿还能力	60,000.00
项目 C	其他应收账款	廊坊	5 年以上	土地收储及招拍挂事项无进展，未形成项目资产；已提起诉讼但预期相关资产的变现价值较低	53,000.00
项目 D	其他应收账款	廊坊	5 年以上	对应项目推进停滞，按照账龄计提坏账	15,300.00
项目 E\F	其他应收账款	广州	1-2 年	公司无力按照协议约定继续投入，触发违约条款，前期支付款项回收可能极低	45,375.00
合计					204,275.00

以上项目具体情况如下：

项目 A（廊坊）：2016 年、2017 年根据合作协议，公司向合作方支付项目合作定金合计 30,600.00 万元，计入其他应收款核算。因项目范围的大部分村街无城市规划，项目进度缓慢，未形成项目资产，至 2022 年已超协议约定的开发期限。经项目合作方多次与政府沟通，何时纳入城市规划仍无明确时间，因此公司计提坏账准备 30,600.00 万元。

项目 B（石家庄）：2016 年根据合作协议，公司向项目合作方支付项目合作定金合计 60,000.00 万元，计入其他应收款核算，因项目地块的修详规批复迟迟无法取得，项目进度缓慢，未形成项目资产，至 2022 年修详规批复仍未取得，公司于当年 11 月与合作方签订合作解除协议。2022 年合作方同样受房地产宏观调控等不利因素影响，已无偿还能力，因此公司计提坏账准备 60,000.00 万元。

项目 C（廊坊）：2016 年根据合作协议，公司向项目合作方支付项目合作定金合计 53,000.00 万元，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无进展，未形成项目资产。2020 年公司向合作方提起诉讼，要求合作方根据协议约定返还已支付的本金及对应利息，2021 年 9 月底取得法院二审裁定，判定公司胜诉，法院支持公司要求合作方返还本金及利息的请求。2022 年经执行一系列追偿工作，查封了债务人低值原材料以及股权等资产，但相关资

产的变现价值较低，尚不足以弥补利息、违约金部分，因此公司计提坏账准备 53,000.00 万元。

项目 D（廊坊）：2017 年根据合作协议，公司向项目合作方支付项目合作定金合计 30,600.00 万元，计入其他应收款核算，因项目推进停滞，2019 年根据项目实际情况按照账龄计提坏账，以后年度均按账龄补提，截至 2022 年账龄已达 5 年以上，按账龄计算，当年计提坏账准备金额为 15,300.00 万元。

项目 E\F（广州）：2021 年根据合作协议，公司向项目公司支付合作项目土地款及工程款合计 45,375.00 万元。根据合作协议约定，公司需于 2022 年 5 月 20 日前缴纳第二期土地款，因公司现金流紧张，无力投入，触发违约条款，项目合作方以此收回项目公司公章及证照。公司前期支付合作项目土地款及工程款因自身违约回收可能极低，因此公司计提坏账准备 45,375.00 万元。

以上减值计提相关债权所对应的项目主要集中在廊坊、石家庄等环京区域城市，因房地产市场整体下行和外部环境因素的影响，公司在此区域的项目的推进受影响较大。

### （三）同行业可比公司情况

报告期各期，同行业可比公司信用减值损失计提情况如下：

单位：万元

公司名称	2022 年	2021 年	2020 年
阳光城	-22,631.22	-17,250.48	-15,573.89
金科股份	-242,221.43	-6,685.35	-8,324.45
中南建设	-94,369.88	-81,840.07	-4,684.49
ST 泰禾	-19,037.73	-21,120.30	-73,230.96
首开股份	-48,884.17	-13,792.14	-4,069.23
蓝光发展	-275,062.70	-42,439.80	-13,485.26
平均值	-117,034.52	-30,521.36	-19,894.72
中位数	-71,627.03	-19,185.39	-10,904.86



公司名称	2022 年	2021 年	2020 年
荣盛发展	-395,163.04	-81,094.89	-26,873.93

由上表可知,2020 年和 2021 年信用减值损失计提的金额高于行业平均水平,但也处于同行业可比公司计提金额的范围之内;2022 年公司预计信用减值损失较大,主要是减值计提相关债权所对应的项目主要集中在廊坊、石家庄等环京区域城市,因房地产市场整体下行和外部环境因素的影响,公司在此区域的项目的推进受影响较大所致。

房地产市场具有较强的地域属性。同行业可比公司中,阳光城业务主要在华东地区,金科股份业务主要在华南和华东地区,中南建设业务主要在华东(江苏、浙江)地区,ST 泰禾和首开股份业务主要在北京地区,蓝光发展业务主要在西南、华中、华南地区,与公司以华北环京区域为主要业务区域相比有较大差异,因此公司 2022 年信用减值损失与同行业可比公司相比金额较大主要系项目地域差异所致,具有合理性。

综上所述,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,公司应收类科目信用减值损失计提具有合理性和充分性,不存在集中在 2022 年大额信用减值的情形。

#### 四、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。

报告期各期,公司其他行业收入、其他收入及其占比营业收入比例的情况具体如下:

单位:万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
实业	2,096.24	0.09	7,986.03	0.25	3,369.21	0.07	17,035.17	0.24
商管	14,794.57	0.65	38,177.14	1.20	30,186.40	0.64	23,979.93	0.34

项目	2023 年 1-6 月		2022 年		2021 年		2020 年	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
设计	1,454.20	0.06	6,653.03	0.21	9,293.61	0.20	16,686.57	0.23
幼教[注]	402.96	0.02	1,299.04	0.04	2,269.18	0.05	1,327.43	0.02
其他	1,257.35	0.06	4,094.94	0.13	82,818.09	1.75	108,496.27	1.52
其他行业小计	20,005.32	0.88	58,210.18	1.83	127,936.49	2.71	167,525.36	2.34
其他业务收入	12,195.27	0.53	39,278.09	1.24	73,223.41	1.55	59,708.55	0.83

注：报告期内，公司合并报表范围内产生幼教收入的幼儿园数量分别为 8 家、8 家、7 家和 6 家。截至本回复出具日，公司已经将幼儿园全部对外转让，合并报表范围内不存在幼儿园业务。

报告期各期，其他行业的收入占公司营业收入的比例较小，分别为 2.34%、2.71%、1.83%和 0.88%，主要由实业、商管、设计、幼教业务产生的收入构成。其中，实业业务收入主要来源于房屋室内装修，商管业务收入主要来源于商业类地产出租，设计业务收入主要来源于建筑设计，幼教业务收入主要来源于幼儿教育，其他收入主要为建材销售等业务，均因公司各子公司根据其经营范围实际开展业务所产生，具有合理性。

报告期各期，其他业务收入占公司营业收入的比例分别为 0.83%、1.55%、1.24%和 0.53%。其他业务收入主要包括样板间拆除、家具等变卖以及办公设备报废等产生废品的销售收入，属于投资性房地产物业出租产生的租金收入等，均因公司根据实际经营情况产生，具有合理性。

上述业务收入均符合产业相关政策，关于幼教业务的分析参见“问题 4”回复之“一、教育培训业务”相关回复。

综上，报告期内公司其他行业收入和其他收入的具体内容为实业、商管、设计、幼教业务产生的收入，均因公司根据实际经营情况产生，具有合理性，符合相关产业政策。

## 五、中介机构核查意见

### （一）保荐机构核查程序与核查意见

#### 1、核查程序

（1）查阅公司披露的 2022 年度业绩预告及相关资料，以及关注函回复同行业可比公司业绩预告；查阅关注函回复同行业可比公司报告期各期定期报告、关注函回复等资料；

（2）查阅公司披露的报告期各期定期报告，项目逾期交付情况汇总表；通过克而瑞、中指云以及安居客等第三方机构查询公司计提存货跌价准备项目所在主要城市的平均房价情况；

（3）与公司管理人员沟通披露 2022 年度业绩预告时，计提存货跌价准备及信用减值损失相关情况，了解报告期内其他行业收入以及其他业务收入的情况。

#### 2、核查意见

经核查，保荐机构认为：

（1）与关注函回复中同行业可比上市公司相比，产品结构相差不大，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主要原因是受项目区位分布的影响，同时华北地区的项目因环京市场、河北市场和山东市场等地因房地产行业调控政策和特殊时期的影响，公司在此区域的项目销售受到了影响，为了完成销售任务增加回款，缓解流动性压力，公司适时调整销售节奏，销售价格持续降低，从而影响存货的可变现净值及计提的存货跌价准备情况，具有合理性；此外，在市场低迷的前提下，公司根据合作项目、合作企业的资金、信用情况，基于谨慎性原则，拟对多项应收款项计提信用减值损失，具有合理性。

（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，公司存货跌价准备计提具有合理性和充分性，不存在集中在 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，公司应收类科目信用减值损失计提具有合理性和充分性，不存在集中在 2022 年大额信用减值的情形。

(4) 报告期内公司其他行业收入和其他收入的具体内容为实业、商管、设计、幼教业务产生的收入，均因公司根据实际经营情况产生，具有合理性，符合相关产业政策。

## (二) 申报会计师核查意见

经核查，申报会计师认为：

(1) 与关注函回复中同行业可比上市公司相比，产品结构相差不大，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主要原因是受项目区位分布的影响，同时华北地区的项目因环京市场、河北市场和山东市场等地因房地产行业调控政策和特殊时期的影响，公司在此区域的项目销售受到了影响，为了完成销售任务增加回款，缓解流动性压力，公司适时调整销售节奏，销售价格持续降低，从而影响存货的可变现净值及计提的存货跌价准备情况，具有合理性；此外，在市场低迷的前提下，公司根据合作项目、合作企业的资金、信用情况，基于谨慎性原则，拟对多项应收款项计提信用减值损失，具有合理性。

(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，公司存货跌价准备计提具有合理性和充分性，不存在集中在 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，公司应收类科目信用减值损失计提具有合理性和充分性，不存在集中在 2022 年大额信用减值的情形。

(4) 报告期内公司其他行业收入和其他收入的具体内容为实业、商管、设计、幼教业务产生的收入，均因公司根据实际经营情况产生，具有合理性，符合相关产业政策。

### 问题 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。

回复：

一、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

（一）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

### 1、在建房地产开发项目情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司共有在建房地产项目 188 个，预计总投资金额合计 23,347,543.42 万元，已投入资金 12,662,935.66 万元，预计还需投入资金 10,684,607.77 万元，相关具体情况请参见“附表 在建房地产项目”。

### 2、本次募集资金投向上述三个募投项目的原因

公司以房地产开发为主业，目前已基本形成了“两横、两纵、三集群”的项目布局。其中，“两横”是指沿着长江及陇海铁路沿线的布局，“两纵”是以京沪、京广铁路沿线的布局，“三集群”是指深耕“京津冀城市群”，稳步拓展“长三角城市群”、“珠三角城市群”周边城市的布局。

本次募投项目中，成都时代天府项目和长沙锦绣学府项目分别位于“两横”中的长江沿线区域和“两纵”中的京广铁路沿线区域的省会城市，唐山西定府邸项目位于“京津冀城市群”，均位于公司房地产开发业务重点区域，且所在城市能级<sup>2</sup>较高，保障上述项目建成交付对于公司在重点区域的品牌和口碑具有重要意义，能够起到良好的示范作用并辐射周边。同时，本次募投项目所在城市成都、长沙和唐山均属于区域内经济较为发达的城市，居民生活水平较高消费能力较强，项目销售回款预期较好，通过投入募集资金加速项目建设交付进程也有利于改善公司经营业绩和现金流，促进公司良性发展。

---

<sup>2</sup>城市能级指城市的综合实力及其对该城市以外地区的辐射影响程度

### 3、本次募集资金投向上述三个募投项目的必要性

#### （1）贯彻落实“保交楼、保民生”的国家战略指示

房地产业作为我国基础性、先导性重要产业，在扩大内需、拉动投资和保持国民经济增长中发挥了重要作用，其长期健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局。近年来，房地产市场整体步入调整通道，国家有关部门陆续出台多项房地产市场的积极政策。2022 年 11 月发布的《中国人民银行、中国银行保险监督管理委员会关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（银发[2022]254 号）指出“保持房地产融资平稳有序”，“积极做好‘保交楼’金融服务”。

公司坚决贯彻落实“保交楼、保民生”的国家战略指示，充分发挥资本市场股权融资功能，实施改善资产负债表计划，加大权益补充力度，更好服务稳定宏观经济大盘。本次发行募投项目成都时代天府、长沙锦绣学府和唐山西定府邸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。

#### （2）项目地理区位优势，销售前景良好

##### ①成都时代天府项目

成都时代天府项目所在地四川省成都市天府新区是成都市中心城区的南大门，成都南拓发展重点区域，是国务院主控、按世界标准打造的 19 个国家级新区之一，2022 年预计完成地区生产总值 4,450 亿元，同比增长 4%，居国家级新区第一方阵。成都时代天府项目地处天府大道旁，多条地铁贯通，交通便捷，毗邻活力购物中心、保税商业中心、中国西部国际博览城、大悦城等商圈，以及兴隆湖、鹿溪河生态区、凤栖公园，生活便利、环境宜居。

##### ②长沙锦绣学府项目

长沙锦绣学府项目所在地长沙县位于湖南省东北部，湘江下游东岸，是长株



潭“两型社会”综合改革配套试验区的核心部分，全县总面积 1,756 平方公里，年常住人口超 130 万人，是湖南省人口最稠密的县之一。2021 年 6 月，《长株潭一体化发展五年行动计划（2021-2025 年）》正式发布，行动计划明确指出要：创建国家中心城市，并支持“长沙县撤县设立星沙区”，拓展城市发展空间。长沙锦绣学府项目位于星沙新兴发展板块湘龙区域，毗邻中型商业中心，周边社区型商业配套丰富，生活消费配套齐全，紧邻星沙联络线及 5 号线水渡河站地铁口，距离黄花机场和高铁站均 30 分钟车程，交通便捷。

### ③唐山西定府邸

唐山西定府邸项目所在地玉田高铁新城地处河北省唐山市玉田县城南侧 22 公里处，在京唐城际高铁增设的玉田南站建设完成后处于京津一小时、唐山半小时经济圈。唐山西定府邸毗邻玉田产业新城服务中心、站前商业广场等全能配套商业中心、雨来公园，生活消费配套便利。

截至 2023 年 6 月 30 日，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目已经预售面积占总可售面积的比例分别为 47.24%、68.05%和 45.82%，结合项目的地理区位优势，未来销售前景较好。

### （3）释放积极信号，提振市场信心

2021 年以来，受多方面因素影响，公司业绩下行，资金较为紧张，经营面临一定压力。通过本次发行募集资金并投入具有区域代表性的房地产开发项目，能够有效释放公司融资渠道更加丰富，融资环境获得改善的积极信号，向市场传递公司坚持稳健经营的决心和能力，有利于在销售端提升购房者对于公司品牌的认可和购房意愿，在融资端提升金融机构和债权人对于公司的信任程度，从而最终提振市场各方对于公司的信心。

### （二）本次募投项目是否计提存货跌价准备

公司存货跌价准备计提方法参见“问题 2”回复之“二/（一）公司计提存货跌价准备的方法”。

成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目含住宅和商业，唐山西定府邸项目包含住宅、商业和安置房，项目均分多批进行开发。结合周边竞品及公司已售产品的销售价格，并结合公司对未来市场预期及项目所在位置、产品业态等多种因素，综合分析确定预计售价；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，确定项目估计将要发生的成本；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确定估计的销售费用和相关税费；经测算，2022 年度和 **2023 年半年度末**，后成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目可变现净值高于成本，无需计提存货跌价准备。

综上所述，2022 年度和 **2023 年半年度末**，本次募投项目均未计提存货跌价准备。

### （三）补充披露风险

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（三）募集资金投资项目发生存货跌价以及预计效益无法实现的风险”对相关风险进行补充修订，具体内容如下：

“公司本次募集资金投资项目的实施有助于公司落实国家‘保交楼，保民生’政策、扩大经营规模和提升盈利水平。虽然公司在测算相关募投项目效益时，已对当地房地产市场发展状况进行了调研分析，并结合募投项目的前期预售情况，同时参考区域内及同行业相近产品的市场价格进行效益测算，但竞争对手的发展、楼市价格的变动、市场容量的变化、宏观经济形势的变化、营销渠道的开拓以及后续建设实际发生成本等因素也会对项目的投资回报和公司的预期收益产生影响，若本次募投项目销售价格明显低于预期水平，或者后续实际建设成本高于预期，可能导致募集资金投资项目预计效益不能实现，甚至可能发生存货跌价损失，从而对公司经营业绩产生一定不利影响，存在募集资金投资项目预计效益无法实现的风险。”

二、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

（一）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

截至 2023 年 6 月 30 日，公司控股股东为荣盛控股，实际控制人为耿建明。除公司及合并报表范围内的子公司以外，公司实际控制人耿建明控制的其他企业及其实际经营业务情况如下：

序号	公司名称	股权结构	实际经营业务	是否从事与公司相同或类似的业务	经营范围
1	荣盛控股股份有限公司	耿建明持股 60.09%	投资	否	对建筑业、工程设计业、房地产业、建材制造业、金属制造业、卫生业、金融、保险业、采矿业的投资。
2	南京荣盛农业科技开发有限公司	荣盛控股持股 100.00%	未开展实际业务	否	木苗、花卉、稻谷、玉米、蔬菜种植、销售；禽畜饲养；水产养殖；农产品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
3	廊坊荣盛嘉业商务信息咨询有限责任公司	荣盛控股持股 100.00%	未开展实际业务	否	企业管理咨询、商务信息咨询（投资咨询除外）、房地产信息咨询、物业服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
4	廊坊荣盛科技发展有限公司	荣盛控股持股 100.00%	未开展实际业务	否	对智能家居产业、人工智能行业、互联网行业的技术服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
5	廊坊诚达信息技术服务有限公司	荣盛控股持股 100.00%	未开展实际业务	否	电子产品、通讯产品、节能设备、机械设备、安全防护设备、计算机网络及系统工程、信息管理软件开发、咨询、转让及服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
6	荣盛创业投资有限公司	荣盛控股持股 85.00%	投资	否	私募证券投资，股权投资，创业投资业务，代理其他创业投资企业机构或个人的创业投资业务，创业投资咨询业务，为创业企业提供创业管理服务业务，参与设立创业投资企业与创业投资管理顾问机构。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
7	荣盛建设工程有限公司	荣盛控股持股 71.29%，耿建明持股	建筑工程施工	否	建筑工程施工总承包特级；市政公用工程施工总承包壹级；建筑装修装饰工程专业承包壹级；钢结构工程专业承包壹级；建筑防水工程专业承包贰级；机电设备安装工程

序号	公司名称	股权结构	实际经营业务	是否从事与公司相同或类似的业务	经营范围
		18.18%			专业承包贰级；起重设备安专业承包贰级；公路工程施工总承包贰级；铁路工程施工总承包叁级；机电安装工程施工总承包贰级；建筑工程、人防工程设计（以上凭资质证经营）；铝合金门窗加工、安装；塑料门窗、幕墙安装；低压配电箱(柜)的制作、销售；高压开关柜、高压控制柜及其底座、成套集控保护设备、转换开关、其他低压电路开关装置的制作、销售；机械式停车设备制作、安装、销售；建筑工程机械、钢模板、脚手架、塔吊、施工升降机的租赁；建筑工程劳务分包（木工、砌筑、水电安装、抹灰、油漆、钢筋混凝土、脚手架、焊接、模板）；建筑材料批发；园林景观设计施工；绿化苗木种植；园林古建筑设计施工；土石方工程施工；建筑铝膜租赁、销售；智能化工程、亮化工程的设计、施工；消防工程、人防工程、电力工程施工；道路货物运输代理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8	河北安旭专用汽车有限公司	荣盛控股持股 70.00%	专用车改装、环卫一体化服务	否	开发、生产、销售：专用汽车、改装汽车及其零部件、除雪设备、市政环卫设备、武警防护设备、公安消防设备；医疗器械批发；租赁、出口专用汽车及其设备；计算机系统、各类通信信息网络系统集成服务；环境卫生管理服务；城乡垃圾清运服务；城乡垃圾处理服务；城乡排泄物处理服务；绿化服务；建筑物清洗服务；城市水域治理服务；江、湖治理服务；水库污染治理服务；再生物资回收；公路养护服务；环境保护与治理咨询服务；市政管理咨询服务；机械工程研究服务；环境科学技术研究服务；环境卫生工程设计服务；城市应急与综合安保系统开发、集成和实施；安全玻璃、特种钢板的技术开发；销售设备；进口产品代理销售；货物进出口；设计、销售金属油罐、压力容器、塑料制品。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
9	荣盛盟固利新能源科技股份有限公司	荣盛控股持股 68.39%	锂电池研发生产	否	生产电池；技术开发；经营本企业自产产品及技术的出口业务和本企业所需的机械设备、零配件、原辅材料及技术的进口业务，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （二）本次募投项目实施后不会新增同业竞争

本次募集资金用于成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目建设和补充流动资金，本次募投项目的实施不会导致公司业务范围发生变化。公司控股股东、实际控制人控制的除公司及其合并报表范围之内子公司以外的其他企业均不从事房地产开发业务，因此本次募投项目实施后不会新增同业竞争。

为避免与公司存在或可能存在的同业竞争，公司控股股东荣盛控股及实际控制人耿建明于 2006 年 12 月 22 日出具了长期有效的《关于不从事同业竞争的承诺函》，具体承诺如下：

荣盛控股承诺：“本公司（荣盛控股）在作为荣盛发展的控股股东期间，本公司承诺不直接或间接从事与荣盛发展及其控股的子公司现有及将来从事的业务构成同业竞争的任何活动，并愿意对违反上述承诺而给荣盛发展造成的经济损失承担赔偿责任。对本公司直接和间接控股的企业，本公司将通过派出机构和人员（包括但不限于董事、总经理）以及控股地位使该企业履行本承诺函中与荣盛控股相同的义务，保证不与荣盛发展同业竞争，并愿意对违反上述承诺而给荣盛发展造成的经济损失承担赔偿责任。”

耿建明承诺：“本人（耿建明）在作为荣盛发展实际控制人期间，本人及本人所控制的企业、公司及其他经济组织将不以任何形式从事与荣盛发展及其控股子公司构成同业竞争的任何业务。”

综上所述，公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在相同或相似业务，公司控股股东、实际控制人已经出具了长期有效的《关于不从事同业竞争的承诺函》，本次募投项目实施不会导致公司主营业务范围发生变化，实施后不会新增同业竞争。

## （三）补充披露风险

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（十一）同业竞争风险”对相关风险进行补充披露：

“本次募投项目实施不会导致公司主营业务范围发生变化，实施后不会新增同业竞争。但如果未来公司控股股东、实际控制人未能有效履行《关于不从事同业竞争的承诺函》，或公司业务范围拓展导致与控股股东、实际控制人控制的其他企业出现从事相同或类似业务的情况且未能及时妥善协调解决，可能对公司的业务经营产生一定的不利影响，进而损害上市公司利益。”

三、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

（一）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

### 1、向关联方采购商品和接受劳务

#### （1）关联交易的合理性、必要性

报告期内，公司向关联方采购商品和接受劳务情况如下：

单位：万元

关联方	采购项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
荣盛建设工程有限公司	提供劳务	20,006.79	47,154.76	158,073.28	203,456.85
占营业成本的比例		1.07%	1.52%	4.16%	3.94%

报告期内，公司向关联方采购商品和接受劳务均为向荣盛建设采购工程建设总包服务，采购金额占各期营业成本的比例分别为 3.94%、4.16%、1.52% 和 1.07%。2022 年和 2023 年 1-6 月，公司向关联方荣盛建设采购金额和占当期营业成本比例较报告期前两年有所下降，主要系公司受融资环境及外部市场环境因素影响，导致公司开发的项目中由荣盛建设总承包的项目建设进度放缓所致。

荣盛建设拥有二十多年的建筑施工经验，技术能力出众，曾荣获中国建筑行业工程质量最高荣誉奖“鲁班奖”，在河北及其周边地区具有较强的竞争实力。

荣盛建设熟悉了解公司的产品定位、设计风格，能有效保证公司开发项目的质量和工期，满足公司对工程质量和进度的要求，通过参与项目招标的方式与公司进行合作，公司向荣盛建设采购工程建设总包服务具有合理性、必要性。

## （2）关联交易的公允性

根据相关法规要求，公司房地产开发项目施工部分，根据既定的设计方案，采用公开招标或邀请招标的方式确定施工单位及合同造价，针对其中保障房、回迁房，相关施工部分公开招标或邀标还需在政府主管部门组织、监督下进行，与中标工程总承包方签订的相关建筑施工工程合同还需向政府主管部门备案。此外，对于部分工期紧张，急需快速进场开工的项目，公司以前期已通过招投标定价的可比项目/工段造价或按项目所在地消耗定额和计价规范编制的工程预算为参考价格，经商务谈判，在满足公司成本控制目标的前提下直接委任荣盛建设作为工程建设总承包方<sup>3</sup>。公司向荣盛建设采购工程建设总包服务严格按照上述方式进行，采购价格具有公允性。

报告期内，公司向荣盛建设采购工程建设总包服务所对应的项目招投标和合同签署主要集中在 2016 年至 2020 年。2021 年后，由于市场环境的影响，公司资金压力持续增大，为保障存量项目“保交楼、保民生”，新增项目开发速度明显放缓，荣盛建设未再中标或签署公司大额工程总包合同。

报告期内，公司向荣盛建设采购工程总包服务所对应的主要项目招投标情况如下：

序号	中标年度	项目名称	参标单位	最终报价 (万元)	单价(元/平方米)	差异率 [注]
1	2016	南京公司鹭岛荣	荣盛建设	12,100.00	1,364.40	-

<sup>3</sup> 依据《中华人民共和国招标投标法》第三条以及《必须招标的工程项目规定》（国家发展改革委 2018 年第 16 号令）规定，民营企业投资的房地产开发项目既非全国有资金投资或者国家融资的项目、也非使用国际组织或者外国政府贷款援助资金的项目，同时也不属于关系社会公共利益、公众安全的公用事业项目，故而不属于依法必须进行招标的项目。

序号	中标年度	项目名称	参标单位	最终报价 (万元)	单价(元/平方米)	差异率 [注]
		府三期二批及荣盛华府三期总包工程	江苏龙海建工集团有限公司	11,900.00	1,341.85	-1.65%
			南京市瓜埠建筑安装工程有限公司	11,950.00	1,347.49	-1.24%
2	2016	廊坊市区公司花语城六期五地块施工总承包工程	荣盛建设	11,290.00	1,387.27	-
			江苏建宇建设集团有限公司	11,295.05	1,387.89	0.04%
			中国五冶集团有限公司	11,460.00	1,408.16	1.51%
3	2016	廊坊市区公司花语城七期八地块施工总承包工程	天元建设集团有限公司	22,970.00	1,364.64	-3.06%
			荣盛建设	23,695.00	1,407.71	-
			江苏江中集团有限公司	23,767.00	1,411.99	0.30%
			河北中凯建设工程有限公司	23,890.00	1,419.30	0.82%
4	2016	荣盛阿尔卡迪亚花语城三期总包工程	天元建设集团有限公司	20,450.00	1,474.30	0.84%
			荣盛建设	20,280.00	1,462.04	-
			河北中凯建设工程有限公司	20,600.00	1,485.11	1.58%
			中国新兴保信建设总公司	20,755.50	1,496.32	2.34%
5	2017	南京公司荣盛隼峰总承包工程	荣盛建设	20,700.00	2,194.87	-
			上海家树建筑工程有限公司	20,719.65	2,196.96	0.09%
			中民筑友建设有限公司	21,000.00	2,226.68	1.45%
			江苏省苏中建设集团股份有限公司	21,980.00	2,330.60	6.18%
6	2017	惠州-御湖观邸总承包工程	荣盛建设工程有限公司	33,550.00	1,597.62	
			广东电力工程局有限公司	33,573.93	1,598.76	0.07%
			中国中铁建工集团	33,783.00	1,608.71	0.69%
7	2019	石家庄公司平山中山华府项目一期	荣盛建设	7,532.00	1,637.53	-
			中南洋建设有限公司	7,815.00	1,699.06	3.76%
			江苏南通二建集团有限公司	7,835.00	1,703.41	4.02%
			北京京西建筑集团有限责任公司	8,110.00	1,763.20	7.67%
8	2019	荣盛金科雅苑总承包工程	荣盛建设	18,100.00	1,887.43	-
			北京韩建集团有限公司	18,834.67	1,964.04	4.06%
			重庆市御临建筑工程有限公司	18,753.23	1,955.55	3.61%



序号	中标年度	项目名称	参标单位	最终报价 (万元)	单价(元/平方米)	差异率 [注]
9	2019	大长亭一期项目 三地块施工总承包合同	荣盛建设	38,512.00	1,722.25	-
			南通华荣建设集团有限公司	40,290.00	1,801.77	4.62%
			上海文宇建设集团有限公司	40,249.00	1,799.93	4.51%
			海天建设集团有限公司	39,355.00	1,759.95	2.19%
			江苏南通三建集团股份有限公司	40,690.00	1,819.65	5.66%
10	2019	荣盛首府一期项目（一地块 1#、2#（公共配套用房）、5#、6#、9#、10#、13#、14#楼、车库）总承包施工合同	荣盛建设	20,388.00	1,767.95	
			江苏江中集团有限公司	20,468.00	1,774.89	0.39%
			廊坊市晟达建筑安装工程有限公司	19,862.00	1,722.34	-2.58%
			天津二建建筑工程有限公司	20,860.00	1,808.88	2.32%
			上海文宇建设集团有限公司	20,757.00	1,799.95	1.81%
			江苏南通三建集团股份有限公司	20,840.00	1,807.15	2.22%
11	2020	廊坊市区公司锦绣书院项目一、三地块总包工程	荣盛建设	18,780.00	2,095.02	-
			通州建总集团有限公司	18,802.81	2,097.57	0.12%
			北京城建五建设集团有限公司	18,843.27	2,102.08	0.34%
12	2020	廊坊市区荣盛尊府项目（5-12#、18-21#楼、垃圾站及车库）施工总承包工程	荣盛建设	26,150.00	1,863.89	
			湖北远大建设集团有限公司	26,150.00	1,863.89	0.00%
			中国京冶工程技术有限公司	27,000.00	1,924.48	3.25%
			中铝国际(天津)建设有限公司	27,321.29	1,947.38	4.48%
			廊坊市晟达建筑安装工程有限公司	28,200.00	2,010.01	7.84%

注：差异率=（中标其他单位单价-中标荣盛发展单价）/荣盛发展单价

公司收到投标机构的投标文件后组织招投标评审会进行招标评定，综合考虑施工建设单位的报价方案、技术方案、施工组织管理、付款方式等方面，最终确定中标单位。报告期内，在公司向荣盛建设采购工程总包服务所对应的主要项目中，荣盛建设与其他参与投标单位的报价不存在较大差异，公司向荣盛建设的工程总包服务采购价格公允。

报告期内，公司以前期已通过招投标定价的可比项目或工段作为参考价格，经商业谈判后直接委任荣盛建设作为工程建设总承包方的情况如下：

序号	合同签署年度	项目	合同金额 (万元)	合同单价 (元/平方米)	参考项目/ 工段	参考项目单 价(元/平方 米)	差异率	参考项目招投标情况		
								参标单位	最终报价	差异率
1	2020 年	西定府邸 项目三期 总承包工 程施工合 同	15,450.00	2,165.00	西定府邸 项目二期 总承包工 程施工合 同	1,811.77	-16.32%	江苏省第一建筑安 装集团建设工程有 限公司	1,811.77	-
								安徽三建工程有限 公司	1,873.97	3.43%
								荣盛建设	1,931.79	6.62%
2	2020 年	廊坊市区 荣盛尊府 一标段施 工总承包	20,388.00	2,084.05	廊坊市区 荣盛尊府 二标段施 工总承包	1,863.89	-10.56%	荣盛建设	1,863.89	-
								湖北远大建设集团 有限公司	1,863.89	0.00%
								中国京冶工程技术 有限公司	1,924.48	3.25%
								中铝国际(天津)建 设有限公司	1,947.38	4.48%
								廊坊市晟达建筑安 装工程有限公司	2,010.01	7.84%

与参考项目西定府邸二期相比，西定府邸三期五栋主楼中有三栋为装配式建筑，且 2020 年钢材价格上涨带动人工和材料价格上涨，因此合同单价较高，具有合理性。

与参考项目廊坊市区荣盛尊府二标段相比，廊坊市区荣盛尊府一标段主体建筑层数更高、单位造价更高，同时一标段中包含单位造价更高的人防车位，且 2020 年钢材价格上涨带动人工和材料价格上涨，因此合同单价较高，具有合理性。

报告期内，公司以项目所在地消耗定额和计价规范编制的工程预算为参考价格，经商务谈判后直接委任荣盛建设作为工程建设总承包方的情况如下：

序号	合同签署 年度	项目	项目预算金额 (万元)	合同金额 (万元)	单价(元/ 平方米)
1	2017 年	花语水岸项目总承包工程一标段	28,872.90	27,498.00	1,360.48

2	2018 年	花语城十地块商业综合体总承包工程	66,516.21	64,461.00	1,929.48
3	2020 年	桃李观邸项目	36,823.81	36,264.00	1,854.38

在荣盛建设中标公司工程总包主要项目各年度，即 2016 年至 2020 年，荣盛建设中标其他可比项目中标平均单价与中标公司主要项目平均单价对比情况如下：

年度	当年	单价（元/平方米）	差异率
2016 年	当年中标荣盛发展项目平均	1,400.34	-
	当年中标其他可比项目	1,396.98	-0.24%
2017 年	当年中标荣盛发展项目平均	1,782.72	-
	当年中标其他可比项目	1,750.33	-1.82%
2018 年	当年中标荣盛发展项目平均	1,929.48	-
	当年中标其他可比项目	1,923.70	-0.30%
2019 年	当年中标荣盛发展项目平均	1,725.57	-
	当年中标其他可比项目	1,744.71	1.11%
2020 年	当年中标荣盛发展项目平均	1,954.00	-
	当年中标其他可比项目	1,944.05	-0.51%

注：差异率=（当年中标其他可比项目单价-当年中标荣盛发展项目平均单价）/当年中标荣盛发展项目平均单价

经对比，荣盛建设中标公司项目平均单价与中标其他可比项目单价不存在明显差异。

综上所述，公司报告期内关联工程采购价格具有公允性。

## 2、向关联方销售商品和提供劳务

报告期内，公司向关联方销售商品和提供劳务情况如下：

单位：万元

关联方	销售项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年度	2020 年度
-----	------	-----------------	--------	---------	---------

关联方	销售项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年度	2020 年度
沧州保盛房地产开发有限公司	销售材料及装修服务	472.35	962.36	2,542.68	2,821.08
荣盛建设工程有限公司	销售材料及装修服务	204.68	1,224.09	3,968.34	2,926.24
石家庄润鹏房地产开发有限公司	销售材料及装修服务	48.30	140.73	144.38	290.34
郑州红祝福置业有限公司	销售材料及装修服务	-	-	938.42	-
徐州荣润房地产开发有限公司	销售物资	-	-	-	3,391.29
辽宁振兴银行股份有限公司	装修服务	-	-	64.25	642.20
海门市盛弘新房地产开发有限公司	装修服务	-	108.71	2,065.45	1,739.08
合计		725.33	2,435.89	9,723.52	11,810.23
占营业收入的比例		0.03%	0.08%	0.21%	0.17%

报告期内，公司向关联方销售商品和提供劳务主要为建材销售，提供装修服务，提供酒店服务以及房屋租赁，所产生的收入占各期营业收入的比例分别为 0.17%、0.21%、0.08% 和 **0.03%**，对公司经营业绩影响较小，定价公允。

### 3、关联方资产转让

报告期内，公司与河北中鸿凯盛投资股份有限公司（以下简称“中鸿凯盛”）发生一笔资产转让交易，具体情况如下：

单位：万元

关联方	关联交易内容	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年度	2020 年度
中鸿凯盛	收购中鸿凯盛的 15% 的荣盛兴城投资有限责任公司股权	-	49,193.00	-	-

为进一步整合资源，加强对业务的控制，提升运营决策效率，经 2022 年 6 月 22 日公司第七届董事会第十次会议审议通过，公司以 49,193 万元收购中鸿凯盛持有的 15% 的荣盛兴城投资有限责任公司（以下简称“荣盛兴城”）股权。本次交易前，公司持有荣盛兴城 85% 的股权，本次交易后，公司持有荣盛兴城 100%

的股权。上述交易以北京普瑞君华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（普瑞君华评字【2022】第 10003 号）为定价依据，该报告采用基础资产法对荣盛兴城股东全部权益价值进行评估，截止评估基准日 2022 年 5 月 25 日，荣盛兴城股东全部权益价值为 327,953.86 万元。

**（二）关联交易信息披露的规范性**

报告期内，公司与关联方之间的交易已按《公司法》《证券法》《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规以及《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》等规章制度的要求履行了信息披露义务，公司已就关联交易事项按照相关规定在临时公告、定期报告、审计报告中进行了信息披露。

**（三）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**

本次募投项目成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目建成后的房屋主要面向购房个人或企业进行销售，预计不会产生较大金额的关联销售。

本次募投项目中，成都时代天府和长沙锦绣学府项目不会新增关联采购，唐山西定府邸项目将会发生向荣盛建设的关联采购。**截至 2023 年 6 月 30 日**，唐山西定府邸项目已经发生和预计未来将会发生的关联采购具体情况如下：

单位：万元

项目名称	合同类别	合同名称	合同签署年度	合同总价	已采购金额（含税）	未来预计采购金额（含税）
唐山西定府邸项目	总包	唐山公司西定府邸项目三期总承包工程施工合同	2020 年	15,450.00	280.00	15,170.00
	专业分包	天津公司西定府邸项目一期二期配电箱设备采购工程合同	2021 年	232.26	187.70	44.56
	专业分包	唐山公司西定府邸项目一期门窗制作安装工程	2020 年	403.00	403.00	-

项目名称	合同类别	合同名称	合同签署年度	合同总价	已采购金额（含税）	未来预计采购金额（含税）
	专业分包	唐山公司西定府邸项目二期门窗制作安装工程	2020 年	459.00	<b>459.00</b>	-
		合计		16,544.26	<b>1,329.70</b>	<b>15,214.56</b>

由于荣盛建设已经中标了本项目二期总包工程，且项目的三期工程工期较紧张，为满足施工要求，公司以二期总包工程为基础，经双方商务谈判，在满足公司成本控制目标的前提下直接委任荣盛建设作为工程建设总承包方。

项目	合同金额（万元）	合同单价（元/平方米）	参考项目/工段	参考项目单价（元/平方米）	差异率
西定府邸项目三期总承包工程施工合同	15,450.00	2,165.00	西定府邸项目二期总承包工程施工合同	1,811.77	-16.32%

与唐山西定府邸项目二期总承包工程施工合同相比，唐山西定府邸项目三期总承包施工合同的合同单价要高 16.32%，主要系唐山西定府邸项目三期五栋主楼中有三栋为装配式建筑，且 2020 年钢材价格上涨带动人工和材料价格上涨，致使唐山西定府邸项目三期建设成本较高所致，具有合理性。

本次募投项目实施未来预计新增关联采购金额为 **15,214.56** 万元，占公司 2022 年度营业成本的比例为 **0.49%**，占唐山西定府邸项目总投资的比例为 **14.86%**，关联交易定价公允，不会对公司经营业绩产生重大影响，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。

综上所述，报告期内公司关联交易具有必要性，信息披露规范，关联交易价格公允；本次募投项目实施未来预计新增关联采购金额为 **15,214.56** 万元，占公司 2022 年度营业成本的比例为 **0.49%**，占唐山西定府邸项目总投资的比例为 **14.86%**，关联交易定价公允，不会对公司经营业绩产生重大影响，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。

#### （四）补充披露风险

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/四、财务风险/（八）关联交易风险”对相关风险进行了补充披露，具体内容如下：

“公司的关联交易系基于合理的商业或生产经营需求，报告期各期交易定价公允，不存在关联方为公司输送利益的情形。本次募投项目实施未来预计新增关联采购金额为 15,214.56 万元，占公司 2022 年度营业成本的比例为 0.49%，关联交易定价公允，预计不会对公司生产经营的独立性造成重大不利影响。但是，若未来公司出现内部控制有效性不足、治理不够规范的情况，可能会出现因关联交易价格不公允而损害公司及中小股东利益的情形。”

四、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

（一）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

本次发行募投项目成都时代天府、长沙锦绣学府和唐山西定府邸均主要系向居民销售的住宅，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。

本次发行募投项目中业态构成情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、%

项目		成都时代天府		长沙锦绣学府		唐山西定府邸	
		建筑面积	占比	建筑面积	占比	建筑面积	占比
可售	住宅类	182,007.71	88.54	99,735.00	69.98	110,319.06	64.00

项目			成都时代天府		长沙锦绣学府		唐山西定府邸	
			建筑面积	占比	建筑面积	占比	建筑面积	占比
商业类	公寓类		13,732.99	6.68	38,035.92	26.69	-	-
	独栋底商		8,855.49	4.31	4,306.20	3.02	231.36	0.13
	公寓底商		642.01	0.31	448.81	0.31	-	-
	住宅底商		316.94	0.15	-	-	-	-
	安置房		-	-	-	-	43,513.38	25.24
	其他[注 1]		-	-	-	-	18,320.09	10.63
小计			205,555.14	100.00	142,525.93	100.00	172,383.89	100.00
非可售	非可售保障房[注 2]		28,345.82	-	-	-	-	-
合计			233,900.96	-	142,525.93	-	172,383.89	100.00

注 1：即地下储藏室，为项目规划修建的地下空间，独立面向客户销售；

注 2：系根据成都时代天府项目得土地挂牌文件要求无偿配建的保障房。

项目出售的业态分为住宅、公寓、商业和地下室，其中成都时代天府、长沙锦绣学府和唐山西定府邸商业类可售建筑面积占各项目整体可售建筑面积的比例分别为 11.46%、30.02%、0.13%，占比较低，且均为项目规划要求的商业配套，住宅类及公寓类建筑均为独立建筑，底商则根据不同项目具体规划情况具有独栋底商、公寓底商、住宅底商三种形式，具体情况参见上表。

因此，本次募集资金所有投资项目均与“保交楼、保民生”密切相关，均属于面向居民销售的住宅类项目或拆迁安置住宅项目。

（二）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

### 1、各募投项目建设状态、预售情况、剩余资金具体来源

截至本次发行首次董事会召开日，本次发行募投项目建设状态、预售情况和剩余资金具体来源如下：

#### （1）成都时代天府项目



批次	建设进度	预售情况
一批（A5、C1、C2、D10、D11）	主体封顶、室内毛坯、屋面已完成 外立面施工进行中	可售面积 35,323.88 平方米 已预售面积 31,794.74 平方米，预 售金额 75,661.28 万元
二批（C3、B8、B9、B10）	主体封顶、室内毛坯、屋面已完成 外立面施工进行中	可售面积 34,212.94 平方米 已预售面积 29,151.78 平方米，预 售金额 67,543.15 万元
三批（A6、B11、B12、D9、D12）	主体封顶、室内毛坯、屋面已完成 外立面施工进行中	可售面积 43,410.60 平方米 已预售面积 35,996.26 平方米，预 售金额 72,093.45 万元
四批（A4、C4、C5、B7、D13、D14、D15、D16）	主体封顶、室内毛坯、屋面已完成 外立面施工进行中	可售面积 34,602.64 平方米，尚未 预售
五批（A1、A2、A3、C6、C7、C8）	暂未开工	可售面积 34,457.65 平方米，尚未 预售
商业（A/S1、A/S2、C/S1、B13/S、B10/S、D9）	商业跟随所属住宅楼栋同步施工	可售面积 9,814.44 平方米，尚未 预售
公寓（B13）	桩基施工完毕	可售面积 13,732.99 平方米，尚未 预售

成都时代天府项目预计总投入 482,719.87 万元，其中本次发行董事会前已投入资金 340,355.43 万元，还需投入资金 142,364.44 万元，拟使用募集资金投入 120,000.00 万元，剩余 22,364.44 万元将通过后续房屋预售收款以及自筹方式解决。

## （2）长沙锦绣学府项目

批次	建设进度	预售情况
一批次（1#、2#、3#、4#、5#、6#、7#）	主体封顶、室内毛坯已完成 屋面、外立面、室内装修施工进行中	可售面积 99,735.00 平方米 已预售面积 96,951.90 平方米，预 售金额 88,737.19 万元
二批次（8#、9#、S1#、S2#、S3#、S4#、S5#）	主体封顶、室内毛坯、屋面、外立面施工进行中	可售面积 42,790.93 平方米，尚未 预售

长沙锦绣学府项目预计总投入 117,298.49 万元，其中本次发行董事会前已投

入资金 56,023.19 万元，还需投入资金 61,275.31 万元，拟使用募集资金投入 50,000.00 万元，剩余 11,275.31 万元将通过后续房屋预售收款以及自筹方式解决。

### (3) 唐山西定府邸项目

批次	建设进度	预售情况
一期（15#、16#、17#、18#、S4、S5）	主体封顶、屋面已完成 室内毛坯、外立面、公共区域施工进行中	可售面积 43,744.34 平方米 已预售面积 39,276.50 平方米， 预售金额 23,565.00 万元
二期（1#、2#、5#、6#、9#、10#、S1、S2）	主体封顶、屋面已完成 室内毛坯、外立面、公共区域施工进行中	可售面积 55,177.68 平方米 已预售面积 34,152.00 平方米， 预售金额 22,428.00 万元
三期（3#、4#、7#、8#、11#、12#）	主体封顶、屋面已完成 室内毛坯、外立面、公共区域施工进行中	可售面积 55,141.38 平方米，尚未预售

唐山西定府邸项目预计总投入 102,379.35 万元，其中本次发行董事会前已投入资金 54,514.28 万元，还需投入资金 47,865.07 万元，拟使用募集资金投入 40,000.00 万元，剩余 7,865.07 万元将通过后续房屋预售收款以及自筹方式解决。

## 2、公司财务状况和经营状况

报告期内，公司利润表主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
营业收入	2,281,926.38	3,179,349.62	4,724,395.36	7,151,132.17
营业成本	1,875,018.68	3,104,634.22	3,801,049.04	5,161,849.28
营业利润	95,759.97	-1,759,868.05	-402,253.92	1,104,615.54
利润总额	90,290.67	-1,781,473.83	-419,334.42	1,067,800.61
净利润	59,464.96	-1,843,649.13	-500,272.77	777,391.04
归母净利润	10,825.21	-1,631,139.07	-495,539.82	750,146.22
扣非归母净利润	17,777.59	-1,596,113.45	-493,508.75	749,404.39
毛利率（%）	17.83	2.35%	19.54%	27.82%

### (1) 营业收入变动分析

2020 年至 2022 年，房地产市场及融资整体情况如下：

项目	2020 年		2021 年		2022 年	
	面积/ 金额	同比变动 (%)	面积/金 额	同比变动 (%)	面积/金 额	同比变动 (%)
全国商品房销售面积（万平方米）	176,086	2.64	179,433	1.90	135,837	-24.30
商品房待售面积（万平方米）	49,850	0.06	51,023	2.35	56,366	10.47
房地产开发企业到位资金（亿元）	193,115	8.12	201,132	4.15	148,979	-25.93
其中：国内贷款（亿元）	26,676	5.74	23,296	-12.67	17,388	-25.36
自筹资金（亿元）	63,377	8.97	65,428	3.24	52,940	-19.09
定金及预收款（亿元）	66,547	8.46	73,946	11.12	49,289	-33.34
个人按揭贷款（亿元）	29,976	9.88	32,388	8.05	23,815	-26.47
利用外资（亿元）	192	9.09	107	-44.27	78	-27.10

数据来源：国家统计局

2019 年和 2020 年，全国商品房销售面积较为平稳，分别同比变动-0.06%和 2.64%，房地产开发企业到位资金也保持平稳增长，分别同比变动 7.62%和 8.12%。

2021 年，全国商品房销售面积同比增长 1.90%，但上半年和下半年出现分化，其中上半年全国商品房销售面积 88,635 万平方米，同比增长 27.7%；下半年全国商品房销售面积 90,798 万平方米，同比下降 14.9%，而通常情况下商品房销售主要集中在下半年，行业内素有“金九银十”传统旺季，反映出 2021 年下半年国内房地产情况已经出现下行趋势。另一方面，从资金情况来看，2021 年房地产开发企业到位资金同比增长 4.15%，但其中国内贷款部分同比下降 12.67%，增量主要来自定金及预收款以及个人按揭贷款，房企信贷融资难度加大。

2022 年，全国商品房销售面积同比下降 24.30%，商品房待售面积增长 10.47%，同时房地产开发企业到位资金同比下降 25.93%，包括国内贷款、自筹资金、定金及预收款、个人按揭贷款和利用外资全部出现明显下降，反映出房地产行业整体信贷融资难度进一步提升，自筹资金困难，预售回款萎缩，行业整体资金压力

急剧增大。

公司收入变化情况也与行业整体趋势高度相符。2019 年和 2020 年，公司经营情况整体较为平稳，2021 年和 2022 年 1-9 月公司经营业绩出现大幅下滑。

2021 年，公司经营活动现金流入金额为 9,666,873.14 万元，同比略微下降 3.72%，但筹资活动产生的现金流量净额为-2,428,646.53 万元，反映公司虽然预售回款情况较为平稳，但融资出现困难，致使公司资金压力急剧增大，项目工程款项支付受到较大影响，部分项目施工进度和交付不及预期，致使 2021 年全年营业收入仅为 4,724,395.36 万元，同比下降 33.94%。

2022 年度，公司经营活动现金流入 3,670,972.33 万元，同比大幅下降 62.03%。同时公司筹资活动产生的现金流量净额为-1,449,786.48 万元，反映公司融资困难进一步加剧，同时销售回款出现大幅下降，致使公司资金压力进一步增大，项目建设及交付压力较 2021 年进一步增大，致使 2022 年营业收入仅为 3,179,349.62 万元，同比下降 32.70%。

在 2021 年下半年至今房地产市场整体下行背景下，2022 年公司重点业务区域的环京市场和河北市场，如天津市、廊坊市、唐山市、沧州市、邯郸市以及山东省内多地，上述城市及地区人员流动频率和密度因外部环境因素影响导致销售大幅下降，公司在上述区域的项目销售受到了严重阻碍，部分项目现场销售几乎停滞，也对公司项目销售和回款造成了明显的影响。**2023 年半年度营业收入同比增长主要系公司全力“保交楼”，加大项目交付工作力度并确认收入所致。**

## （2）毛利率变动分析

房地产业务是公司核心业务，2020 年、2021 年、2022 年 **2023 年 1-6 月** 占公司营业收入的比例分别为 86.81%、84.79%、89.48%和 **93.64%**，因此房地产业务毛利率变化是公司毛利率变化的主要原因。

2020 年，公司房地产业务毛利率为和 27.82%；2021 年，公司房地产业务毛利率为 17.86%，较 2020 年度下降 10.71%；2022 年，公司房地产业务毛利率为 2.29%，较 2021 年度进一步下降 15.57%，毛利率下降主要受以下因素影响：

①近年来，各地房地产调控政策频出，力度逐步加大，部分地区房价不合理上涨的趋势得到有效遏制，但致使部分地区房地产市场成交量低迷，房价走低，其中部分二线城市非核心区域和部分三线城市情况较为明显，但房地产项目开发有一定周期，房企通常会在预计未来销售价格的基础下决策拿地价格。在近年土地市场竞争加剧、土地一级市场出让价格维持高位的背景下，公司部分房地产开发项目的销售价格与拿地时的预期存在一定差异，较高地价和实际销售房价较低使得公司地产开发项目的利润空间被持续压缩，从而造成毛利率的下降。

②在近年融资监管加强、融资渠道收紧的行业背景下，民营房企的融资整体利率持续走高，资本化利息计入存货的金额也相应增大，在项目交付时，较高的融资利息计入营业成本后进一步降低项目的毛利率水平。

③在受外部环境因素影响，房地产市场需求较弱的情况下，公司部分项目通过一定程度的以价换量实现项目去化，通过加强销售促进回款，该部分项目在报告期内交付确认收入时对当期毛利率也有一定影响。

**2023 年半年度，因部分交付结算项目的效益较好，毛利率较高，房地产业务毛利率有所回升。**

### （3）期间费用变动分析

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例	金额	占营业收入比例
销售费用	48,149.79	2.11	168,480.70	5.30	227,139.24	4.81	243,603.09	3.41
管理费用	58,865.30	2.58	175,957.62	5.53	251,399.58	5.32	261,954.41	3.66
财务费用	107,517.33	4.71	229,492.98	7.22	189,071.93	4.00	93,392.10	1.31
合计	214,532.42	9.40	573,931.30	18.05	667,610.75	14.13	598,949.60	8.38

2021 年和 2022 年，公司销售费用和管理费用占比较高，主要系职工薪酬等支出相对刚性，而营业收入规模下降所致；财务费用金额和占比持续增长，主要

系在建项目陆续完工、新的项目开发缩减，符合资本化条件的利息支出减少，以及融资成本上升所致。

#### （4）净利润变动分析

除营业收入，毛利率和期间费用外，报告期内，净利润还受到资产减值损失和信用减值损失的影响：

单位：万元、%

项目	2023 年 1-6 月		2022 年度		2021 年度		2020 年度	
	金额	占净利润比例	金额	占净利润比例	金额	占净利润比例	金额	占净利润比例
信用减值损失	-33,682.21	-56.64	-395,163.04	21.43	-81,094.89	16.21	-26,873.93	-3.46
资产减值损失	-1,759.95	-2.96	-705,663.27	38.28	-364,723.22	72.90	-19,609.78	-2.52
净利润	59,464.96	100.00	-1,843,649.13	100.00	-500,272.77	100.00	777,391.04	100.00

2020 年，公司信用减值损失和资产减值损失金额较小，对公司净利润影响较小。

2021 年和 2022 年，公司信用减值损失和资产减值损失金额较大，对公司净利润有较大影响，相关情况请参见“问题 2”回复之“二、结合计提存货跌价准备...”、“三、结合应收类科目账龄结构...”。

### 3、现金流状况

报告期内，公司现金流量表主要财务数据情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
经营活动现金流入小计	973,012.99	3,670,972.33	9,666,873.14	10,040,055.21
经营活动现金流出小计	1,021,408.76	3,446,488.68	7,975,358.05	9,903,389.35
经营活动产生的现金流量净额	-48,395.77	224,483.65	1,691,515.09	136,665.86
投资活动现金流入小计	6,412.27	451,061.02	257,903.71	172,364.75
投资活动现金流出小计	7,101.60	170,610.65	493,621.02	399,828.34

项目	2023 年 1-6 月	2022 年	2021 年	2020 年
投资活动产生的现金流量净额	-689.33	280,450.37	-235,717.31	-227,463.59
筹资活动现金流入小计	98,529.72	96,493.57	3,578,667.80	7,053,936.35
筹资活动现金流出小计	262,989.62	1,546,280.05	6,007,314.33	6,699,184.98
筹资活动产生的现金流量净额	-164,459.91	-1,449,786.48	-2,428,646.53	354,751.37
期末现金及现金等价物余额	663,154.35	876,256.16	1,816,554.65	2,796,001.82

### (1) 经营活动产生的现金流量净额

2021 年，公司经营活动产生的现金流量净额同比增长 1,554,849.23 万元，同比增长 1,137.70%，主要系当年公司资金压力较大，为降低公司资金压力购买商品、接受劳务支付的现金较 2020 年减少 1,449,544.79 万元所致。

2022 年，公司经营活动产生的现金流量净额同比减少 1,467,031.44 万元，同比下降 86.73%，主要系公司预售金额减小，销售商品、提供劳务收到的现金下降 67.99%所致。

2023 年半年度，公司经营活动产生的现金流为-48,395.77 万元，一方面系当期房地产市场需求复苏较为缓慢，另一方面系公司实力践行“保交楼”、控制经营风险、控制新开发项目数量和规模，共同致使项目销售金额较低，销售商品、提供劳务支付的现金同比减少 959,398.87 万元所致。

### (2) 投资活动产生的现金流量净额

2021 年，公司投资活动产生的现金流量金额依旧为负主要是产业园业务购建固定资产、无形资产和其他长期资产产生较多现金流出所致。

2022 年，公司投资活动产生的现金流量净额为正数主要是处置子公司及其他营业单位收到的现金净额明显增长共同所致。

2023 年半年度，公司投资活动产生的现金流量净额为-689.33 万元，主要是收回投资收到的现金以及处置子公司及其他营业单位收到的现金净额减少所致。

### （3）筹资活动产生的现金流量净额

2021 年度、2022 年度及 **2023 年度 1-6 月**，公司筹资活动产生的现金流量净额持续为负主要是取得借款收到的现金大幅低于偿还债务支付的现金所致。

#### 4、本次发行募投项目确有资金筹措需求，本次融资具有必要性和合理性

受市场和融资环境因素影响，自 2021 年以来公司收入规模明显下降，资产负债率持续提升，期末现金及现金等价物余额持续下降，流动资金紧张，经营出现一定程度困难，项目交付面临较大压力。

截至 **2023 年 6 月 30 日**，本次发行募投项目中成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目已经预售面积占总可售面积的比例分别为 **47.24%、68.05%和 45.82%**，且成都时代天府项目和唐山西定府邸项目已经出现或预计将出现逾期交付情况，亟需补充资金投入项目建设加快交付进度，本次融资具有必要性。

本次发行拟投入募投项目的金额未超过募投项目建设所需，且均计划用于建安成本，具有合理性。

### （三）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

考虑募集资金投入，本次募投项目剩余所需投入资金情况如下：

单位：万元

项目	成都时代天府	长沙锦绣学府	唐山西定府邸	合计
已投入资金[注 1]	340,355.43	56,023.19	54,514.28	450,892.90
还需投入资金	142,364.44	61,275.31	47,865.07	251,504.81
其中：使用募集资金	<b>118,430.52</b>	<b>42,749.50</b>	40,000.00	<b>201,180.02</b>
监管资金账户余额[注 2]	29,048.98	26,276.11	1,646.63	56,971.72



项目	成都时代天府	长沙锦绣学府	唐山西定府邸	合计
自筹资金[注 3]	-5, 115. 06	-7, 750. 30	6,218.43	-6, 646. 93
未售部分预计货值 <sup>4</sup>	322,862.17	49,871.70	66,001.94	438,735.82

注 1：已投入资金指截至本次发行董事会召开日前的已投入资金

注 2：余额截至日期为本次发行董事会召开日

注 3：自筹资金计算方式为还需投入资金-使用募集资金-监管资金账户余额，为负值即拟使用募集资金和监管资金账户余额合计已超过项目建设还需投入资金金额

考虑监管资金账户余额，投入募集资金后，成都时代天府项目和长沙锦绣学府项目建设资金已经充足，唐山西定府邸项目还需公司自筹 6,218.43 万元完成建设，且该项目未售部分预计货值足以覆盖，因此募集资金投入后能够确保向购房者交楼。

相关具体保障措施如下：

1、在募集资金到位前，公司将通过继续预售房屋和自筹的方式获得项目建设资金并持续推动项目建设，募集资金到位之后再对本次发行首次董事会后投入的募投项目建设资金进行置换，确保项目建设进度。

2、公司已根据中国证监会及深圳证券交易所的相关规定制定《募集资金管理制度》。公司本次发行募集资金将存放于董事会指定的募集资金专项账户中，并建立募集资金三方监管制度，由保荐机构、存放募集资金的商业银行、公司共同监管募集资金按照承诺用途和金额使用，并定期对募集资金进行内部检查、配合保荐机构和存放募集资金的商业银行对募集资金使用的情况进行检查和监督，保障房屋交付。

考虑监管资金账户余额，虽然投入募集资金后，成都时代天府项目尚有 5, 115. 06 万元剩余资金，但截至本次发行董事会召开日，成都时代天府项目公司成都天赫房地产开发有限公司前期累计向上市公司及其全资子公司成都荣盛伟业房地产开发有限公司拆借资金合计 120,406.17 万元，全部用于支付成都时代

<sup>4</sup> 货值指房地产项目根据可售面积和预计售价计算的市场价值

天府项目土地款及前期建设费用，已归还 24,506.41 万元，尚需归还 95,899.76 万元，归还借款主要系公司在资金较为紧张的情况下进行全局规划，用于其他同样需要“保交楼、保民生”项目建设；长沙锦绣学府项目尚有 7,750.30 万元剩余资金，但截至本次发行董事会召开日，长沙锦绣学府项目处于主体封顶但尚未完成房屋竣工验收备案阶段，根据《长沙监管协议》中监管资金使用的相关约定，监管账户中重点监管资金 16,675.80 万元中仍有 4,168.90 万元额度在房屋竣工验收备案之后方可支取用于项目建设，重点监管资金使用存在一定限制，因此在项目房屋竣工验收备案之前实际能够使用的剩余资金额度为 3,581.40 万元。

综上所述，虽然在考虑监管资金账户余额基础上，且本次发行能够足额募集全部资金时，成都时代天府和长沙锦绣学府项目尚有剩余资金，但为加快项目工程建设进度，实力践行“保交楼、保民生”，公司仍需分别就成都时代天府和长沙锦绣学府项目投入募集资金 118,430.52 万元和 42,749.50 万元，具有合理性。

#### （四）补充披露风险

公司已在本发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（五）募集资金投资项目逾期交付的风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“本次募投项目在本次发行董事会召开日前已经投入资金建设。在募集资金到位前，公司将通过继续预售房屋和自筹的方式获得项目建设资金并持续推动项目建设，募集资金到位之后再对本次发行首次董事会后投入的募投项目建设资金进行置换，确保项目建设进度。本次发行募集资金投入和项目后续预售回款预计能够覆盖本次募投项目所需全部投资。但是募投项目受房地产市场景气度、国家宏观经济形势、金融及信贷政策、居民购房预期、项目规划设计及地理区位等多种因素的综合影响，项目后续销售情况可能不及预期，或者本次发行未能足额募集资金，若同时公司未能及时通过其他方式筹措资金，则可能导致建设进度不及预期和交付延迟，存在募集资金投资项目逾期交付的风险。”

五、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

(一) 募投项目预售资金运行情况

1、成都时代天府

根据四川天府新区公园城市建设局、成都天赫房地产开发有限公司、中国民生银行股份有限公司成都铁像寺支行签订的《成都市商品房预售款监管协议》(以下简称“成都监管协议”),成都天赫房地产开发有限公司在中国民生银行股份有限公司成都铁像寺支行开立商品房预售款监管专用账户,用于商品房预售款的收存和支取;根据《成都监管协议》,荣盛时代天府项目预售款合计纳入监管的额度为 56,694.59 万元。

根据《成都监管协议》中“七、预售款支取”的相关约定(四川天府新区公园城市建设局、成都天赫房地产开发有限公司、中国民生银行股份有限公司成都铁像寺支行分别为甲方、乙方、丙方),成都天赫房地产开发有限公司支取预售款的要求如下:

“(一) 支取超出监管额度的资金

对于监管账户内超出监管额度的购房款,经乙方申请且甲方在 2 个工作日内无异议的情况下,丙方应在 3 个工作日内及时拨付至乙方账户。

“(二) 支取监管额度内资金

乙方在建设工程达到《成都市商品房预售款监管办法实施细则》第十六条规定的工程建设进度节点,申请支取监管额度内的预售款时,应当满足规定的资金余额要求。”

因本次监管楼栋取得国有建设用地使用权的时间不在 2016 年 7 月 17 日前,规划用途为住宅,在相应的支取节点支取预售款后资金余额按下列方式执行。

支取后资金余额的要求为:

- (1) 主体结构工程完成四分之三，资金余额应当不低于监管额度的 60%；
- (2) 主体结构封顶，资金余额应当不低于监管额度的 50%；
- (3) 完成内外装饰装修，资金余额应当不低于监管额度的 15%；
- (4) 建设工程并联竣工验收合格、房屋交付率达 90% 以上且剩余未交付房源无重大矛盾纠纷隐患的，可以申请支取剩余资金。”

截至 2023 年 6 月 30 日，成都时代天府项目预售款监管账户累计已收到预售款（含银行利息）197,946.28 万元，其中 62,420.29 万元用于支付工程款，72,365.84 万元用于偿还贷款本息，1,239.42 万元用于退还客户房款，17,128.88 万元用于支付相关税费，24,894.40 万元用于归还上市公司体系内借款，剩余 19,897.45 万元尚未使用。

对于监管额度内的资金，成都天赫房地产开发有限公司严格按照《成都监管协议》相关要求，各阶段监管资金账户内余额均不低于对应阶段应当保留的相应额度，对于超过监管额度的资金，公司将超出监管额度资金用于支付工程款项、偿还贷款、支付相关税费、归还股东借款等行为，符合《成都市商品房预售款监管办法》《成都市商品房预售款监管办法实施细则》的相关规定，2023 年 4 月 17 日，四川天府新区公园城市建设局出具《证明》：“公司自 2020 年 4 月 14 日成立至今，未发现违反房产预（现）售管理相关法律法规的情形”。

## 2、长沙锦绣学府

根据长沙县住房和城乡建设局、长沙荣祥房地产开发有限公司、渤海银行股份有限公司长沙分行签订的《长沙县新建商品房预售资金监管协议书》（以下简称“长沙监管协议”），长沙荣祥房地产开发有限公司在渤海银行股份有限公司长沙分行开立商品房预售资金监管账户，用于商品房预售款的收存和支取；根据《长沙监管协议》，长沙县住房和城乡建设局对本项目所有预售资金进行监管，其中重点监管的额度合计为 16,675.80 万元。

根据《长沙监管协议》中“六、监管资金的使用”的相关约定（长沙荣祥房

地产开发有限公司、渤海银行股份有限公司长沙分行、长沙县住房和城乡建设局分别为甲方、乙方、丙方)，长沙荣祥房地产开发有限公司支取预售款的要求如下：

①甲方应按照用款计划和工程进度分以下四个节点使用重点监管资金，乙方支付审核时对用款事项、资金金额、支付去向应重点把控：

A. 取得商品房预售许可证后至结构封顶，申请使用重点资金额度合计不得超过 5,836.60 万元；

B. 房屋结构封顶后至取得竣工验收备案表，累计申请使用重点资金额度合计不得超过 12,506.90 万元；

C. 取得房屋竣工验收备案表至完成不动产首次登记，累计申请使用重点资金额度合计不得超过 15,841.90 万元；

D. 完成房屋所有权首次登记后，解除监管并全额使用剩余的重点监管资金。

②非重点监管资金可优先偿还项目抵押贷款，也可支付与本项目有关的其他费用。

③监管账户内资金额度合计未达到 16,675.80 万元，不得使用重点监管资金；监管账户内资金额度达到 16,675.80 万元后，甲方可以申请使用非重点监管资金。

截至 **2023 年 6 月 30 日**，长沙锦绣学府项目预售款监管账户累计已收到预售款(含银行利息)**62,378.67** 万元，其中 **39,242.92** 万元用于支付工程款，7,566.16 万元用于支付相关税费，剩余 **15,569.58** 万元尚未使用。

长沙荣祥房地产开发有限公司严格按照《长沙监管协议》相关条款，依据协议约定将支取的预售资金用于支付相关工程款及项目相关税费，各节点申请使用重点资金额度均未超过《长沙监管协议》约定上限，符合《长沙县商品房预售资金监督管理办法（试行）》对于监管资金使用的相关规定。

2023 年 4 月 11 日，长沙县住房和城乡建设局出具《证明》：“自 2021 年 10 月 1 日上线预售资金监管系统至本证明出具之日，你公司使用监管账户内商品房

预售款均履行了相关流程，不存在违规使用监管账户内商品房预售款的情况”。

### 3、唐山西定府邸

根据玉田县住房和城乡建设局、唐山市盛玉房地产开发有限公司、中国农业银行股份有限公司玉田县支行签订的《唐山市商品房预售资金监管协议》（以下简称“《唐山监管协议》”），唐山市盛玉房地产开发有限公司在中国农业银行股份有限公司玉田县支行开立商品房预售资金监管账户，用于商品房预售款的收存和支取。根据《唐山监管协议》，唐山西定府邸项目预售款重点监管额度为 16,553.30 万元。

根据《唐山市商品房预售资金监管办法》规定，唐山市盛玉房地产开发有限公司提取预售款的要求如下：

“第十二条 预售资金按笔提取,每笔预售资金进入监管账户并完成对应商品房买卖合同登记备案后，房地产开发企业可以通过监管系统申请提取重点监管资金以外的资金，优先用于项目工程有关建设。

“购房人采用贷款方式购买商品房的，购房贷款全部转入监管账户后，方可提取预售监管资金。

“第十三条 重点监管资金以工程建设进度作为编制依据，每笔资金分节点按比例提取。

“第十四条 重点监管资金提取节点及比例分别为：

“（一）监管项目工程建成层数达到规划设计总层数四分之一申请用款的，提取数额不超过重点监管额度总额的 25%；

“（二）监管项目建成层数达到规划设计总层数三分之一申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 35%；

“（三）监管项目建成层数达到规划设计总层数的二分之一申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 60%；

“(四) 监管项目建成层数达到规划设计总层数四分之三申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 70%；

“(五) 监管项目主体结构封顶申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 80%；

“(六) 监管项目通过竣工验收后申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 90%；

“(七) 监管项目通过竣工验收备案后申请用款的，提取数额累计不超过重点监管额度总额的 95%；

“(八) 除采用被动式超低能耗建筑技术建造的商品房项目外，监管项目办理房屋所有权首次登记后，全额提取剩余的重点监管资金。

“采用被动式超低能耗建筑技术建造的商品房项目，在房屋竣工交付满两年后，以套为单位全额提取留存的重点监管资金。”

截至 2023 年 6 月 30 日，唐山西定府邸项目预售款监管账户累计已收到预售款（含银行利息）16,616.04 万元，其中 15,208.14 万元用于支付工程款，剩余 1,407.90 万元尚未使用。

唐山市盛玉房地产开发有限公司依据协议约定将支取的预售资金用于支付相关工程款，各节点申请使用重点资金额度均未超过《唐山监管协议》约定上限，符合《唐山市商品房预售资金监管办法》对于监管资金使用的相关规定。

2023 年 4 月 10 日，玉田县住房和城乡建设局出具《证明》：“截至本证明出具之日，你公司使用监管账户内商品房预售款均履行了相关流程，不存在违规使用监管账户内商品房预售款的情况”。

## **（二）募投项目逾期或无法交付的原因**

截至本回复报告出具日，本次募投项目存在或可能存在逾期或无法交付的情形，具体如下：

序号	募投项目名称	是否存在或可能存在逾期或无法交付的情形	原因
1	成都时代天府	是	项目原定交付时间为 2023 年 6 月，预计无法按期交付，原因系：（1）项目预售情况未达预期，建设资金投入压力较大，项目建设进度不及预期；（2）根据四川省政府部门发布的通知，2022 年四川省因极端高温天气对企业进行限电停产等措施，影响项目施工进度。
2	长沙锦绣学府	否	目前项目建设进度正常。
3	唐山西定府邸	是	<p>一期项目原定交付时间为 2022 年 6 月，目前未能交付，原因系：（1）根据唐山市政府部门或玉田县政府部门发布的通知，项目多次因唐山市或玉田县启动重污染天气Ⅱ级应急响应或橙色预警等大气污染防治管控措施而暂停施工；（2）因资金紧张，项目公司未能向总承包方兑付商票、支付应付款项等，项目建设进度不及预期。</p> <p>二期项目原定交付时间为 2022 年 12 月，已于 2023 年 6 月底开始交付。</p>

对于因大气治理停工和高温限电等不可抗力因素导致的项目无法交付或预计无法交付，公司正在与总承包方积极协调加快推动项目建设；对于因资金压力导致的项目无法交付或预计无法交付，公司将在募集资金到位前通过加强销售回款和自筹资金等方式推动项目建设。

同时，公司将与募投项目业主积极沟通，说明延期交付的原因，明确延期交付的时间，全力协调公司内部资源及外部资源，尽力保障项目交付。

### （三）募投项目监管账户资金使用的情况

截至 2023 年 6 月 30 日，成都天赫房地产开发有限公司存在将监管额度外的商品房预售款最终用于偿还股东借款的情形，金额为 24,894.40 万元。根据《成都市商品房预售款监管办法》《成都市商品房预售款监管办法实施细则》的规定，监管账户内资金达到监管额度后，监管服务平台自动向开发企业、承办银行、监管部门发送确认通知。对于超过监管额度的资金，承办银行凭开发企业的支付指令即可办理资金划转业务。

综上，截至本回复报告出具日，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐



山西定府邸项目不存在违规使用政府监管额度内资金的情况。

#### **（四）补充披露风险**

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（七）募投项目资金监管风险”对相关风险进行补充披露，具体内容如下：

“房地产行业资金来源主要为项目销售回款，各地对于房地产企业项目的预售资金均有相应的监管办法，以降低房地产企业的资金挪用风险，保证销售资金能够专款专用。但如果公司因内部控制失效、重点环节的管理人员失职、对资金监管不够重视等原因，未能对本次募投项目预售监管资金实施有效监管，从而导致项目开发建设进度和交付进度受到影响，存在募投项目资金监管风险。”

**六、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**

**（一）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**

##### **1、本次募投项目资金缺口及资金来源**

本次募投项目资金缺口及资金来源情况请参见“问题 3”回复之“四/（二）/1、各募投项目建设状态、预售情况、剩余资金具体来源”。

##### **2、本次募集资金用于补充流动资金的必要性**

在房地产行业整体下行，房企融资成本提升，融资难度持续增大的背景下，为保持经营平稳，公司从开源节流两方面入手，一方面加强项目销售回款，另一方面控制各项成本开支，以“保交楼、保民生”为核心目标组织生产经营活动。但 2021 年以来公司筹资活动产生的现金流量净额持续大额为负，仍对公司保持货币资金余额位于合理水平造成了较大压力。

单位：万元

项目	2023 年 1-6 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
筹资活动产生的现金流量净额	-164,459.91	-1,449,786.48	-2,428,646.53	354,751.37
期末现金及现金等价物余额	663,154.35	876,256.16	1,816,554.65	2,796,001.82

为了应对当前货币资金余额持续下降，资金周转压力较大的问题，公司在部分项目上“以价换量”，即通过一定幅度降价的方式取获取销售回款，甚至存在部分项目售价低于成本的情况，致使项目货值折损，不能完全有效覆盖后期工程投入、未还贷款及利息，需要自行筹措资金完成项目建设交付。

目前公司的融资主要通过银行借款、信托借款等，融资渠道单一且融资成本较高，难以保证公司日常经营开支以及项目建设资金协调安排的需求，对公司的长期稳定经营存在明显的不利影响。

2020 年末、2021 年末、2022 年末和 **2023 年 1-6 月**，公司的资产负债率分别为 82.07%、84.49%、89.96%和 **89.14%**，处于较高水平且呈现升高趋势。本次发行的部分募集资金用于补充公司流动资金后，不考虑其他因素影响，公司总资产和净资产规模都将得到提升，公司资产负债率将相应有所降低，偿债能力得到提高，公司资本实力和抗风险能力将进一步增强。同时，通过补充流动资金可以减少未来公司费用水平，一定程度提升公司的盈利水平。

综上所述，本次发行募集资金用于补充流动资金具有必要性。

### 3、本次募集资金用于补充流动资金的合理性

根据《〈上市公司证券发行注册管理办法〉第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》（以下称《适用意见第 18 号》）规定“（一）通过配股、发行优先股或者董事会确定发行对象的向特定对象发行股票方式募集资金的，可以将募集资金全部用于补充流动资金和偿还债务。通过其他方式募集资金的，用于补充流动资金和偿还债务的比例不得超过募集资金总额的百分之三十。对于具有轻资产、高研发投入特点的企业，补充流动资金和偿还债务超过上述比例的，应

当充分论证其合理性，且超过部分原则上应当用于主营业务相关的研发投入。”

公司本次拟通过特定对象发行股票募集 **287,400.02** 万元，其中 **86,220.00** 万元用于补充流动资金，全部用于支付上市公司及下属全资子公司人员工资薪酬、差旅及运营费用，未超过募集资金总额的 30%。

最近三年，上市公司管理费用和销售费用中职工薪酬、差旅及主要运营费用情况如下：

单位：万元

项目	2022 年	2021 年	2020 年
职工薪酬（管理费用）	74,915.87	123,622.76	124,435.49
职工薪酬（销售费用）	50,561.32	79,797.32	80,818.46
差旅交通费（管理费用）	1,896.67	3,746.09	4,386.66
广告宣传费（管理费用）	22,545.73	39,450.36	38,087.59
销售代理费（管理费用）	51,343.12	30,655.94	44,928.83
合计	<b>201,262.71</b>	<b>277,272.47</b>	<b>292,657.04</b>

2020 年、2021 年及 2022 年，上市公司上述费用支出规模分别为 292,657.04 万元、277,272.47 万元、201,262.71 万元，均远高于公司本次补充流动资金项目拟投入金额 **86,220.00** 万元。

综上所述，本次募集资金用于补充流动资金具有合理性。

（二）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

### 1、公司拿地拍地、开发新楼盘计划

2022 年度，公司通过招拍挂新增土地储备 2 宗，具体情况如下：

单位：平方米、万元

序号	宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积	计容建筑面积	土地总价款
1	沧州 CTP-2211 号地块	河北省沧州市	商服用地	12,120.72	30,210.89	6,390.00
2	桃李观邸二期	河北省廊坊市	住宅	21,380.14	65,520.36	16,845.58

2023 年上半年，公司未新增土地储备。

截至 2023 年 6 月 30 日，公司拟建项目 27 个，具体情况如下：

单位：平方米

编号	项目名称	项目位置	项目建设主体	土地面积
1	荣盛城商业中心	河北省沧州市	沧州中实房地产开发有限公司	12,120.72
2	石盆峪	河北省石家庄市	河北荣创房地产开发有限公司	58,582.59
3	龙湾漫城	河北省廊坊市	廊坊荣年房地产开发有限公司	136,265.77
4	桃李观邸二期	河北省廊坊市	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司	21,380.14
5	清正苑	河北省廊坊市	廊坊嘉牧房地产开发有限公司	114,421.51
6	永清东高线 52 亩地	河北省廊坊市	廊坊启盛房地产开发有限公司	34,990.71
7	京北 冰雪花园四期项目	河北省张家口市	张家口荣峰房地产开发有限公司	39,901.35
8	八达岭阿尔卡迪亚二期项目	河北省张家口市	怀来荣峰房地产开发有限公司	66,050.09
9	健康谷荣颐苑项目	河北省保定市	涿水荣盛伟业房地产开发有限公司	10,033.21
10	健康谷项目	河北省保定市	涿水荣盛伟业房地产开发有限公司	128,276.19
11	爱普乐园项目	河北省保定市	涿水荣盛伟业房地产开发有限公司	28,112.00
12	丽江荣盛花溪星院北区	云南省丽江市	丽江荣鼎房地产开发有限公司	202,783.00
13	黄山北门地块 1 项目	安徽省黄山市	荣盛康旅投资有限公司	82,477.00
14	云上居小区	安徽省黄山市	荣盛康旅投资有限公司	275,202.23
15	藏宝园周边	安徽省黄山市	荣盛康旅投资有限公司	46,053.15
16	藏宝园 69 亩	安徽省黄山市	荣盛康旅投资有限公司	80,843.01
17	黄山北门商街东侧地块	安徽省黄山市	荣盛康旅投资有限公司	46,776.00
18	青阳九华佛国温泉综合开发项目三期	安徽省池州市	安徽九华温泉开发有限公司	39,688.45

编号	项目名称	项目位置	项目建设主体	土地面积
19	荣盛捷克南摩拉维亚中医中药水疗康复中心项目	捷克布拉格	荣盛康旅（捷克）投资股份有限公司	222,647.00
20	康养小镇一期	湖北省张家口市	荣盛（蔚县）房地产开发有限公司	94,143.00
21	康养小镇二期	湖北省张家口市	荣盛（蔚县）房地产开发有限公司	92,352.00
22	荣盛广场	山东省青岛市	青岛东方海湾房地产开发有限公司	127,075.90
23	骊山府一期	陕西省西安市	西安荣盛健康旅游发展有限公司	117,539.50
24	御道口国际康养度假区项目二期	河北省承德市	荣盛围场满族蒙古族自治县旅游发展有限公司	210,350.20
25	荣盛·海陀一品原乡 A 地块	河北省张家口市	赤城县荣天房地产开发有限公司	68,202.00
26	荣盛·海陀一品原乡 B 地块	河北省张家口市	赤城县荣天房地产开发有限公司	69,485.00
27	荣盛·海陀一品原乡 C 地块	河北省张家口市	赤城县荣天房地产开发有限公司	170,373.00

## 2、在建项目资金需求

截至 2023 年 6 月 30 日，公司共有在建房地产项目 188 个，预计总投资金额合计 23,347,543.42 万元，已投入资金 12,662,935.66 万元，预计还需投入资金 10,684,607.77 万元，相关具体情况请参见“附表 在建房地产项目”。

## 3、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

2022 年 11 月 28 日，为支持实施改善优质房企资产负债表计划，加大权益补充力度，促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展，更好服务稳定宏观经济大盘，证监会推出新政恢复涉房上市公司并购重组及配套融资。募集资金用于存量涉房项目和支付交易对价、补充流动资金、偿还债务等，不能用于拿地拍地、开发新楼盘等。

本次发行募投项目均已支付土地出让金并获得土地使用权证，已取得目前开发阶段所需的资质证照，为存量住宅项目，具体情况如下：

### （1）成都时代天府项目

资格文件	编号/证号
------	-------

资格文件	编号/证号
国有土地使用权出让合同	510100-2020-B-013（天府）
土地使用权证	川（2021）成天不动产权第 0001460 号 川（2021）成天不动产权第 0001462 号 川（2021）成天不动产权第 0001464 号 川（2021）成天不动产权第 0001465 号
建设用地规划许可证	地字第 510156202020405 号
建设工程规划许可证	建字第 510156202030896 号
建筑工程施工许可证	510110202009270601 510110202009270701
立项备案	川投资备【2020-510164-70-03-457495】FGQB-0078 号
环评备案	四川政务服务网建设项目环境影响登记表备案公示查询系统备案，备案号 20205101000200000333
商品房预售许可证	蓉预售字第 510110202123406 号 蓉预售字第 510110202132623 号 蓉预售字第 510110202139812 号 蓉预售字第 510110202148516 号

注：其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

## （2）长沙锦绣学府项目

资格文件	编号/证号
国有土地使用权出让合同	004242
土地使用权证	湘（2020）长沙县不动产权第 0093851 号
建设用地规划许可证	地字第 430121202012060 号
建设工程规划许可证	建字第 430121202013101 号
建筑工程施工许可证	430121202102070301
立项备案	2020956
环评备案	湖南省生态环境厅建设项目环境影响登记表备案系统，备案号 202043012100000372
商品房预售许可证	长县房售许字（2021）第 0098 号 长县房售许字（2021）第 0108 号

资格文件	编号/证号
	长县房售许字（2021）第 0125 号 长县房售许字（2021）第 0128 号 长县房售许字（2021）第 0185 号 长县房售许字（2021）第 0216 号 长县房售许字（2021）第 0225 号

注：其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

### （3）唐山西定府邸项目

资格文件	编号/证号
国有土地使用权出让合同	玉出让字（2019）86 玉出让字（2019）87
土地使用权证	冀 2019（玉田县）不动产权第 0006908 号 冀 2019（玉田县）不动产权第 0007087 号
建设用地规划许可证	地字第 1302292020002 号 地字第 1302292020005 号
建设工程规划许可证	建字第 130229202000009 号 建字第 130229202000016 号
建筑工程施工许可证	130229202004150101 130229202106180101 130229202009150101
立项备案	玉审批字[2020]1630032 号 玉审批字[2020]1630033 号
环评备案	河北建设项目环境影响登记表备案系统，备案号 202013022900000258、 202013022900000259、202013022900001272
商品房预售许可证	（玉审批）房预售证第 202009 号 （玉审批）房预售证第 202010 号 （玉）房预售证第 202003 号 （玉）房预售证第 202004 号 （玉）房预售证第 202005 号 （玉）房预售证第 202010 号

注：其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

综上所述，本次募集资金将不会规划用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，符合中国证监会于 2022 年 11 月 28 日发布的房地产股权融资五项措施的相关规定。

公司针对上述事项作出《关于本次募集资金不会直接或变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目》的承诺，具体承诺内容如下：

“本次公司的募集资金投资项目中，成都时代天府、长沙锦绣学府及唐山西定府邸项目均已取得目前项目开发阶段所需的国有土地使用证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、预售许可证，其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理，为存量项目。

“本次发行募集资金将用于募投项目的建安工程相关支出和补充流动资金，未用于募投项目土地，未来亦不会将募集资金变相用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目。”

七、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

（一）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

本次募集资金**原计划**投向各募投项目的资金均不包括董事会前投入的资金，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	董事会前投入	后续需要投入资金	拟用募集资金投入
1	成都时代天府	482,719.87	340,355.43	142,364.44	120,000.00
2	长沙锦绣学府	117,298.49	56,023.19	61,275.31	50,000.00



序号	项目名称	项目总投资	董事会前投入	后续需要投入资金	拟用募集资金投入
3	唐山西定府邸	102,379.35	54,514.28	47,865.07	40,000.00
4	补充流动资金	90,000.00	0.00	90,000.00	90,000.00
合计		<b>792,397.71</b>	<b>450,892.90</b>	<b>341,504.82</b>	<b>300,000.00</b>

公司本次向特定对象发行募集资金在扣除发行费用后将全部用于成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目、唐山西定府邸项目及补充流动资金项目。在上述募投项目中，成都时代天府项目及长沙锦绣学府项目涉及商业公寓，根据四川天府新区成都管理委员会规划建设国土局审批通过的规划条件，在土地使用强度方面，兼容商业服务业设施计容建筑面积不小于总计容建筑面积的10%且不大于20%。根据长沙县自然资源局出具的建设用地规划条件通知单，该宗地用地性质为商住混合用地，商住比为3:7，因此成都时代天府及长沙锦绣学府项目配套部分商业公寓系根据政府项目规划要求所致，具有合理性。

按照募投项目的投入要素，即土地成本、建安成本、销售费用、管理费用和财务费用，公司可以根据土地出让文件及规划设计要点的要求，结合相关建设的具体施工方案、融资以及营销管理计划进行详细规划并确定相应的投资金额。

按照募投项目最终的业态，即住宅、公寓、商业、可售安置房和不可售保障房，对于建筑主体成本，公司可以根据各业态具体施工方案所核定单位建筑成本以及各业态的建筑面积对相关投资金额进行匹配，但对于属于主体建筑必要组成部分的公共配套、桩基施工降水和电梯投入，以及属于整个项目的项目前期费用、综合规费、配套系统、环境绿化及配套、营销示范区和车位成本投入无法明确匹配至各个业态，因此对于上述无法明确匹配至各个业态的投资以各个业态的建筑面积进行分摊。

截至本次发行董事会召开日，按照募投项目的投入要素，即土地成本、建安成本、销售费用、管理费用和财务费用，公司可以根据土地款项实际支付金额，各建安成本中各要素合同项下实际支付金额，以及销售费用、管理费用和财务费

用实际发生金额进行统计，并结合项目整体投资计划对本次发行董事会召开日之后续各项投入进行合理预计。

基于上述方案和原则，本次募集资金涉及商业和公寓的投入情况如下：

单位：万元

序号	项目	商业部分用途	是否涉及募集资金投入	涉及商业和公寓的募集资金金额
1	成都时代天府	商业/公寓	是	1,569.48
2	长沙锦绣学府	商业/公寓	是	7,250.50
3	唐山西定府邸	商业	否	-
合计		-	-	8,819.98

为进一步聚焦募集资金投资使用，贯彻落实“保交楼、保民生”的国家战略指示，充分发挥资本市场股权融资功能，结合公司募投项目的具体情况，公司于 2023 年 8 月 11 日召开了第七届董事会第三十次会议，对本次发行募集总额和募集资金投资项目计划进行了调整，具体情况如下：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟用募集资金投入 (调整前)	拟用募集资金投入 (调整后)	调减金额[注]
1	成都时代天府	482,719.87	120,000.00	118,430.52	1,569.48
2	长沙锦绣学府	117,298.49	50,000.00	42,749.50	7,250.50
3	唐山西定府邸	102,379.35	40,000.00	40,000.00	0.00
4	补充流动资金	86,220.00	90,000.00	86,220.00	3,780.00
合计		788,617.71	300,000.00	287,400.02	12,599.98

注：调减金额=拟用募集资金投入（调整前）-拟用募集资金投入（调整后）

募集资金投资项目计划调整后，本次发行募集资金不再投入包括商业和公寓在内的任何商业业态，补充流动资金总额相应调整为 86,220.00 万元，未超过本次发行募集资金总额 287,400.02 万元的 30%。

调整后，本次募投项目的投资具体构成如下：

## 1、成都时代天府项目

成都时代天府项目投资明细构成情况如下：

单位：万元、%

序号	项目	项目总投资		董事会前投入	后续投入	
		金额	占比	金额	金额	是否使用募集资金投入
1	土地成本	252,408.00	52.29	252,408.00	-	否
2	建安成本	182,372.59	37.78	51,056.96	131,315.63	是
2-1	项目前期费用	6,358.71	1.32	4,385.79	1,972.92	是
2-2	综合规费	8,291.52	1.72	6,228.38	2,063.14	是
2-3	建筑工程成本	109,229.85	22.63	34,484.25	74,745.60	是
2-3-1	建筑主体成本	102,161.44	21.16	28,462.74	73,698.70	是
2-3-1-1	住宅	84,917.05	17.59	23,535.75	61,381.30	是
2-3-1-2	底商	3,791.41	0.79	1,267.31	2,524.10	否
2-3-1-2-1	独栋底商	3,453.35	0.72	1,188.59	2,264.76	否
2-3-1-2-2	公寓底商	113.13	0.02	-	113.13	否
2-3-1-2-3	住宅底商	224.93	0.05	78.72	146.21	否
2-3-1-3	公寓	4,435.31	0.92	-	4,435.31	否
2-3-1-4	保障房	7,773.47	1.61	3,659.68	4,113.79	是
2-3-1-5	公共配套	1,244.20	0.26	-	1,244.20	是
2-3-2	桩基、施工降水	4,503.56	0.93	4,503.56	-	否
2-3-3	电梯	2,564.85	0.53	1,517.95	1,046.90	是
2-4	配套系统	8,230.57	1.71	324.54	7,906.03	是
2-5	环境绿化及配套	18,102.34	3.75	2,602.90	15,499.44	是
2-6	营销示范区	1,480.12	0.31	832.26	647.86	是
2-7	车位成本	30,679.49	6.36	2,198.86	28,480.63	是
3	销售费用	9,594.61	1.99	5,828.02	3,766.59	否
4	管理费用	7,434.72	1.54	4,295.90	3,138.82	否
5	财务费用	30,909.96	6.40	26,766.55	4,143.41	否
合计		482,719.87	100.00	340,355.43	142,364.44	-

募集资金原计划按照不同业态的投入情况如下：

单位：万元

序号	项目	是否涉及募集资金投入	拟投入募集资金金额	金额占比
1	住宅类	是	111,297.30	92.75%
2	保障房	是	7,133.22	5.94%
3	公寓类	是	1,569.48	1.31%
4	底商	否	-	
合计			120,000.00	100.00%

募集资金投资项目计划调整后，本项目募集资金将不再投入包括商业和公寓在内的任何商业业态。

项目明细情况如下：

(1) 土地成本

根据公司获得土地（含契税）的实际成本测算。

(2) 建安成本

①项目前期费用

项目前期费用为 6,358.71 万元，主要包括前期工程费用及设计费用。

②综合规费

综合规费为 8,291.52 万元，主要包括前期规证办理费用、开工证办理费用、竣工手续办理费用、产权手续办理费用及工程管理的相关费用。

③建筑工程成本

建筑工程成本为 109,229.85 万元，主要包括建筑主体成本、桩基及施工降水成本、电梯成本，具体情况如下：

单位：万 m<sup>2</sup>、元/m<sup>2</sup>、万元、%

序号	项目	项目总投资			
		建筑面积	单位成本	金额	金额占比
2-3-1	建筑主体成本	-	-	102,161.44	93.53

序号	项目	项目总投资			
		建筑面积	单位成本	金额	金额占比
2-3-1-1	住宅	18.20	4,665.59	84,917.05	77.74
2-3-1-2	底商	0.98	3,863.26	3,791.41	3.47
2-3-1-2-1	独栋底商	0.89	3,899.68	3,453.35	3.16
2-3-1-2-2	公寓底商	0.03	3,569.36	113.13	0.10
2-3-1-2-3	住宅底商	0.06	3,503.46	224.93	0.21
2-3-1-3	公寓	1.37	3,229.67	4,435.31	4.06
2-3-1-4	保障房	2.83	2,742.37	7,773.47	7.12
2-3-1-5	公共配套	0.47	2,620.95	1,244.20	1.14
2-3-2	桩基、施工降水	-	-	4,503.56	4.12
2-3-3	电梯	-	-	2,564.85	2.35
合计		-	-	109,229.85	100.00

测算依据如下：

项目	测算依据
住宅	根据土地出让文件及规划设计要点的要求，制定本项目的规划方案。各业态（住宅、底商、公寓、保障房、公共配套等）建设面积主要依据项目规划方案，建设单位成本依据公司对于该业态产品的定位及配置，在符合建筑及结构等设计规范要求的前提下，参考已发生的合同实际成本及未发生的合约规划进行估算得出
底商	
公寓	
保障房	
公共配套	
桩基、施工降水	结合本项目规划方案，根据项目现场实际地勘情况，在符合相关规范相关要求、保障建筑物及现场安全要求的前提下，参考已发生合同实际成本进行估算得出
电梯	结合本项目规划方案及产品定位，在符合设计规划相关要求、匹配产品配置的前提下，参照对应电梯品牌对应型号的集中采购价格进行估算得出

#### ④配套系统

配套系统费用为 8,230.57 万元，主要包括电气系统、水系统、燃气系统及零星配套系统等费用。

#### ⑤环境绿化及配套

环境绿化及配套费用为 18,102.34 万元，主要为环境绿化费用、道路铺装费用、代建绿地和道路费用等环境相关支出费用。其中代建绿地和道路费用支出为 13,839.14 万元，系根据土地挂牌文件中关于代建绿地及道路要求及政府配建的相关造价要求，参照已生效合同总额进行估算得出。

#### ⑥营销示范区

营销示范区成本为 1,480.12 万元，主要包括售楼中心装修费用、样板间及景观示范区装修费用。

#### ⑦车位成本

车位成本为 30,679.49 万元，具体情况如下：

序号	项目	项目总投资			
		车位数量（个）	单位成本（万元/个）	金额（万元）	占比（%）
1	普通地下车位	1,749	10.07	17,614.35	57.41
2	人防地下车位	1,000	13.07	13,065.14	42.59
合计		-	-	30,679.49	100.00

根据上表，车位主要包括普通地下车位和人防地下车位，各类型车位数量符合当地城市设计规范要求及项目规划需求，单位成本参照已发生的实际成本及未发生的合同约定成本进行估算得出。

#### （3）销售费用

销售费用为 9,594.61 万元，主要包括已预售部分产生的销售费用及未销售部分产生的销售费用两部分组成，未销售部分产生的销售费用根据公司以往项目已经发生的比例，并结合项目地理区位、前期销售进展情况、未来项目销售计划，按照未销售部分的销售收入的 1.2% 计取。

#### （4）管理费用

管理费用为 7,434.72 万元，主要包括已发生的管理费用及未来发生的管理费用两部分组成，未来发生的管理费用根据公司以往项目已经发生的比例，并结合项目地理区位、前期销售进展情况、未来项目销售计划，按照未销售部分的销售收入的 1% 计取。

#### （5）财务费用

财务费用为 30,909.96 万元，为项目存量融资贷款产生的利息支出。

## 2、长沙锦绣学府

长沙锦绣学府项目投资明细构成情况如下：

单位：万元、%

序号	项目	项目总投资		董事会前投入	后续投入	
		金额	占比	金额	金额	是否使用募集资金投入
1	土地成本	17,384.76	14.82	17,384.76	-	否
2	建安成本	84,790.30	72.29	29,401.33	55,388.97	是
2-1	项目前期费用	4,232.20	3.61	1,870.82	2,361.38	是
2-2	综合规费	3,679.58	3.14	2,631.94	1,047.64	是
2-3	建筑工程成本	57,464.82	48.99	24,258.32	33,206.50	是
2-3-1	建筑主体成本	54,669.37	46.61	22,262.61	32,406.76	是
2-3-1-1	住宅	41,490.34	35.37	15,138.58	26,351.76	是
2-3-1-2	底商	1,009.99	0.86	445.25	564.74	否
2-3-1-2-1	独栋底商	926.85	0.79	403.22	523.63	否
2-3-1-2-2	公寓底商	83.14	0.07	42.03	41.11	否
2-3-1-3	公寓	11,272.87	9.61	6,233.53	5,039.34	否
2-3-1-4	公共配套	896.18	0.76	445.25	450.93	是
2-3-2	桩基、施工降水	2,141.25	1.83	1,605.95	535.30	是
2-3-3	电梯	654.20	0.56	389.76	264.44	是
2-4	配套系统	5,338.18	4.55	390.11	4,948.07	是

序号	项目	项目总投资		董事会前投入	后续投入	
		金额	占比	金额	金额	是否使用募集资金投入
2-5	环境绿化及配套	1,567.54	1.34	-	1,567.54	是
2-6	营销示范区	1,712.50	1.46	250.14	1,462.36	是
2-7	车位成本	10,795.47	9.20	-	10,795.47	是
3	销售费用	2,391.05	2.04	1,452.59	938.46	否
4	管理费用	1,328.36	1.13	1,240.77	87.59	否
5	财务费用	11,404.03	9.72	6,543.74	4,860.29	否
合计		117,298.49	100.00	56,023.19	61,275.31	-

募集资金原计划按照不同业态的投入情况如下：

单位：万元

序号	项目	是否涉及募集资金投入	拟投入募集资金金额	金额占比
1	住宅类	是	42,749.50	85.50%
2	公寓类	是	7,250.50	14.50%
3	底商	否	-	-
合计			50,000.00	100.00%

募集资金投资项目计划调整后，本项目募集资金将不再投入包括商业和公寓在内的任何商业业态。

项目明细情况如下：

#### （1）土地成本

根据公司获得土地（含契税）的实际成本测算。

#### （2）建安成本

##### ①项目前期费用

项目前期费用为 4,232.20 万元，主要包括前期工程费用及设计费用。

##### ②综合规费



综合规费为 3,679.58 万元，主要包括前期规证办理费用、开工证办理费用、竣工手续办理费用、产权手续办理费用及工程管理的相关费用。

### ③建筑工程成本

建筑工程成本为 57,464.82 万元，主要包括建筑主体成本、桩基及施工降水成本、电梯成本，具体情况如下：

单位：万m²、元/m²、万元、%

序号	项目	项目总投资			
		建筑面积	单位成本	金额	金额占比
2-3-1	建筑主体成本	-	-	54,669.37	95.14
2-3-1-1	住宅	9.97	4,160.06	41,490.34	72.20
2-3-1-2	底商	0.48	2,124.05	1,009.99	1.76
2-3-1-2-1	独栋底商	0.43	2,152.36	926.85	1.61
2-3-1-2-2	公寓底商	0.05	1,852.45	83.14	0.14
2-3-1-3	公寓	3.80	2,963.74	11,272.87	19.62
2-3-1-4	公共配套	0.55	1,622.61	896.18	1.56
2-3-2	桩基、施工降水	-	-	2,141.25	3.73
2-3-3	电梯	-	-	654.20	1.14
合计		-	-	57,464.82	100.00

测算依据如下：

项目	测算依据
住宅	根据土地出让文件及规划设计要点的要求，制定本项目的规划方案。各业态（住宅、底商、公寓、公共配套等）建设面积主要依据项目规划方案，建设单位成本依据公司对于该业态产品的定位及配置，在符合建筑及结构等设计规范要求的前提下，参考已发生的合同实际成本及未发生的合约规划进行估算得出。
底商	
公寓	
公共配套	
桩基、施工降水	结合本项目规划方案，根据项目现场实际地勘情况，在符合相关规范相关要求、保障建筑物及现场安全要求的前提下，参考已发生合同实际成本进行估算得出。
电梯	结合本项目规划方案及产品定位，在符合设计规划相关要求、匹配产品配置的前提下，参照对应电梯品牌对应型号的集中采购价格进行估算得出。

#### ④配套系统

配套系统费用为 5,338.18 万元，主要包括电气系统、水系统、燃气系统及零星配套系统等费用。

#### ⑤环境绿化及配套

环境绿化及配套费用为 1,567.54 万元，主要为环境绿化费用、道路铺装费用、围墙及街头绿地等环境相关支出费用。

#### ⑥营销示范区

营销示范区成本为 1,712.50 万元，主要包括售楼中心装修费用、样板间及景观示范区装修费用。

#### ⑦车位成本

车位成本为 10,795.47 万元，具体情况如下：

序号	项目	项目总投资			
		车位数量（个）	单位成本（万元/个）	金额（万元）	占比（%）
1	普通地下车位	988	8.32	8,216.54	76.11
2	人防地下车位	202	12.77	2,578.93	23.89
合计		-	-	10,795.47	100.00

主要包括普通地下车位和人防地下车位，各类型车位数量符合当地城市设计规范要求及项目规划需求，单位成本参照已发生的成本及未发生的合同约定成本进行估算得出。

#### （3）销售费用

销售费用为 2,391.05 万元，根据公司以往项目经验，按照项目预计总收入的 1.71% 计取，主要包括已预售部分产生的销售费用及未销售部分产生的销售费用两部分组成，其中未销售部分产生的销售费用以往项目已经发生的比例，并结合项目地理区位、前期销售进展情况、未来项目销售计划安排按年分摊。

#### （4）管理费用

管理费用为 1,328.36 万元，根据公司以往项目经验，按照项目预计总收入的 0.95% 计取，主要包括已发生的管理费用及未发生的管理费用两部分组成，其中未发生的管理费用根据以往项目已经发生的比例，并结合项目地理区位、前期销售进展情况、未来项目销售计划安排按年分摊。

#### （5）财务费用

财务费用为 11,404.03 万元，为项目存量融资贷款产生的利息支出。

### 3、唐山西定府邸

唐山西定府邸项目投资明细构成情况如下：

单位：万元、%

序号	项目	项目总投资		董事会前投入	后续投入	
		金额	占比	金额	金额	是否使用募集资金投入
1	土地成本	15,235.00	14.88	15,235.00	-	否
2	建安成本	74,838.19	73.10	30,202.98	44,635.21	是
2-1	项目前期费用	972.84	0.95	969.51	3.33	是
2-2	综合规费	2,946.78	2.88	1,598.07	1,348.71	是
2-3	建筑工程成本	45,203.96	44.15	26,031.76	19,172.20	是
2-3-1	建筑主体成本	42,219.03	41.24	24,789.01	17,430.02	是
2-3-1-1	住宅	30,366.35	29.66	17,261.54	13,104.81	是
2-3-1-2	可售安置房	10,692.25	10.44	6,807.59	3,884.66	是
2-3-1-3	底商	69.79	0.07	31.30	38.49	否
2-3-1-3-1	独栋底商	69.79	0.07	31.30	38.49	否
2-3-1-4	公共配套	1,090.64	1.07	688.58	402.06	是
2-3-2	桩基、施工降水	2,097.27	2.05	876.24	1,221.03	是
2-3-3	电梯	887.67	0.87	366.50	521.17	是
2-4	配套系统	8,421.57	8.23	463.67	7,957.90	是

序号	项目	项目总投资		董事会前投入	后续投入	
		金额	占比	金额	金额	是否使用募集资金投入
2-5	环境绿化及配套	2,098.70	2.05	30.00	2,068.70	是
2-6	营销示范区	1,313.15	1.28	1,109.97	203.19	是
2-7	车位成本	13,881.18	13.56	-	13,881.18	是
3	销售费用	2,040.76	1.99	930.39	1,110.37	否
4	管理费用	907.00	0.89	485.91	421.09	否
5	财务费用	9,358.40	9.14	7,660.00	1,698.40	否
合计		102,379.35	100.00	54,514.28	47,865.07	-

募集资金按照不同业态的投入情况如下：

单位：万元

序号	项目	是否涉及募集资金投入	拟投入募集资金金额	金额占比
1	住宅类	是	32,202.68	80.51%
2	可售安置房	是	7,797.32	19.49%
3	底商	否	-	-
合计			40,000.00	100.00%

项目明细情况如下：

#### （1）土地成本

根据公司获得土地（含契税）的实际成本测算。

#### （2）建安成本

##### ①项目前期费用

项目前期费用为 972.84 万元，主要包括前期工程费用及设计费用。

##### ②综合规费

综合规费为 2,946.78 万元，主要包括前期规证办理费用、开工证办理费用、竣工手续办理费用、产权手续办理费用及工程管理的相关费用。

### ③建筑工程成本

建筑工程成本为 45,203.96 万元，主要包括建筑主体成本、桩基及施工降水成本、电梯成本，具体情况如下：

单位：万 m<sup>2</sup>、元/m<sup>2</sup>、万元、%

序号	项目	项目总投资			
		建筑面积	单位成本	金额	金额占比
2-3-1	建筑主体成本	-	-	42,219.03	93.40
2-3-1-1	住宅	11.03	2,752.59	30,366.35	67.18
2-3-1-2	可售安置房	4.35	2,457.23	10,692.25	23.65
2-3-1-3	底商	0.02	3,016.35	69.79	0.15
2-3-1-3-1	独栋底商	0.02	3,016.35	69.79	0.15
2-3-1-4	公共配套	0.44	2,493.16	1,090.64	2.41
2-3-2	桩基、施工降水	-	-	2,097.27	4.64
2-3-3	电梯	-	-	887.67	1.96
合计		-	-	45,203.96	100.00

测算依据如下：

项目	测算依据
住宅	根据挂牌文件的规划指标及各项要求，制定本项目的规划方案。各业态（住宅、底商、可售安置房、公共配套等）建设面积主要依据项目规划方案，建设单位成本依据公司对于该业态产品的定位及配置，设计部门及工程部门在符合建筑及结构等设计规范要求的前提下、参考已发生的合同实际成本及未发生的合约规划进行估算得出。
可售安置房	
底商	
公共配套	
桩基、施工降水	结合本项目规划方案，根据项目现场实际地勘情况，在符合相关规范相关要求、保障建筑物及现场安全要求的前提下，工程部门参考已发生合同实际成本进行估算得出。
电梯	结合本项目规划方案及产品定位，在符合设计规划相关要求、匹配产品配置的前提下，参照对应电梯品牌对应型号的集中采购价格进行估算得出。

### ④配套系统

配套系统费用为 8,421.57 万元，主要包括电气系统、水系统、燃气系统及零

星配套系统等费用。

⑤环境绿化及配套

环境绿化及配套费用为 2,098.70 万元，主要为环境绿化费用、道路铺装费用、围墙及街头绿地等环境相关支出费用。

⑥营销示范区

营销示范区成本为 1,313.15 万元，主要包括售楼中心装修费用、样板间及景观示范区装修费用。

⑦车位成本

车位成本为 13,881.18 万元，具体情况如下：

序号	项目	项目总投资			
		车位数量（个）	单位成本（万元/个）	金额（万元）	占比（%）
1	普通地下车位	1,165	8.08	9,417.74	67.85
2	人防地下车位	382	11.68	4,463.44	32.15
合计		-	-	13,881.18	100.00

主要包括普通地下车位和人防地下车位，各类型车位数量符合当地城市设计规范要求及项目规划需求，单位成本参照已发生的实际成本及未发生的合同约定成本进行估算得出。

（3）销售费用

销售费用为 2,040.76 万元，根据公司以往项目经验，按照项目预计总收入的 1.8% 计取，主要包括已预售部分产生的销售费用及未销售部分产生的销售费用两部分组成，其中未销售部分产生的销售费用根据以往项目已经发生的比例，并结合项目地理区位、前期销售进展情况、未来项目销售计划安排按年分摊。

（4）管理费用

管理费用为 907.00 万元，根据公司以往项目经验，按照项目预计总收入的

0.8%计取，主要包括已发生的管理费用及未发生的管理费用两部分组成，其中未发生的管理费用根据项目根据以往项目已经发生的比例，并结合项目地理区位、前期销售进展情况、未来项目销售计划安排按年分摊。

(5) 财务费用

财务费用为 9,358.40 万元，项目存量融资贷款产生的利息支出。

4、补充流动资金项目

为满足公司业务持续发展的资金需求，公司本次拟使用不超过 86,220.00 万元募集资金用于补充流动资金，全部用于支付上市公司及下属全资子公司人员工资薪酬、差旅及办公运营费用。

(二) 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

1、本次募投项目与公司前期可比项目比较情况

(1) 成都时代天府项目

成都时代天府项目与公司前期可比项目比较情况如下：

项目名称	所在区域	可售面积[注]（平方米）	建安成本（万元）	单位建安成本（元/平方米）
成都时代天府项目	成都市天府新区	205,555.14	182,372.59	8,872.20
仁寿荣盛万树香堤	四川省仁寿县	64,822.98	27,932.45	4,309.03
重庆荣盛鹿山府	重庆市渝北区	160,747.29	87,643.82	5,452.27

注：可售面积不含地下部分

单价差异主要原因如下：

成都时代天府项目的单位建筑成本为 8,872.20 元/平方米，较重庆荣盛鹿山府（以下简称“鹿山府”）高 3,419.92 元/平方米，主要系：

①成都时代天府项目采用批量式精装修，鹿山府为毛坯交付，折算单位建筑

工程成本相差 1,746.70 元/平方米；

②成都时代天府项目建安成本中含有代建道路及绿地费用 13,839.14 万元，鹿山府未含此项费用，折算单位建筑成本相差 679.17 元/平方米；

③在车位成本方面，成都时代天府项目车位较鹿山府额外涉及土方建筑，导致单位建筑成本相差 581.47 元/平方米。

2、根据上表，成都时代天府项目的单位建筑成本为 8,872.20 元/平方米，较仁寿荣盛万树香堤（以下简称“万树香堤”）高 4,563.16 元/平方米，主要系：

①时代天府项目采用批量式精装修，万树香堤为毛坯交付，折算单位建筑工程成本相差 1,746.70 元/平方米；

②时代天府项目建安成本中含有代建道路及绿地费用 13,839.14 万元，万树香堤未含此项费用，折算单位建筑成本相差 679.17 元/平方米；

③时代天府项目采用装配式建筑，建筑成本有所增加，且时代天府产品系列定位要高于万树香堤，导致总承包单位建筑成本相差 475.47 元/平方米；

④由于地理区位不同，成都基础配套费高于仁寿县，折算单位建筑成本相差 240 元/平方米；

⑤由于时代天府项目的外立面施工标准更高，折算单位建筑成本相差 298 元/平方米；

⑥在项目前期费用中，时代天府项目由于地形高差大，土方、挡墙及沟渠迁改导致三通一平<sup>5</sup>费用较高，折算单位建筑成本相差 209 元/平方米。

综上所述，成都时代天府项目与公司前期可比项目相比单位建安成本较高，主要系项目装修程度、代建道路及绿地以及车位额外土方建筑，具有合理性。

---

<sup>5</sup> 三通一平：三通一平是一种工程开发建设。三通指的是通电通路通水，一平主要指的是土地平整，大部分的工程在开发新楼盘的时候都是需要进行三通一平工程的。三通一平工程一般是包括在工程造价里面的。



## (2) 长沙锦绣学府项目

长沙锦绣学府项目与公司前期可比项目比较情况如下：

项目名称	所在区域	可售面积[注]（平方米）	建安成本（万元）	单位建安成本（元/平方米）
长沙锦绣学府	长沙市长沙县	142,525.93	84,790.30	5,949.11
长沙荣盛城	长沙市长沙县	275,306.94	125,181.56	4,546.98
益阳中央御府	益阳市赫山区	268,368.51	116,480.14	4,340.31

注：可售面积不含地下部分

单价差异的主要原因如下：

长沙锦绣学府项目与长沙荣盛城（以下简称“荣盛城”）均位于长沙市长沙县，锦绣学府的单位建筑成本为 5,949.11 元/平方米，较荣盛城高 1,402.13 元/平方米，主要系：

①长沙锦绣学府项目为装配式建筑设计，建设成本要高于荣盛城，且在精装修的成本上，锦绣学府亦高于荣盛城，导致整体的单位建筑成本相差 962.99 元/平方米；

②长沙锦绣学府项目原地貌较高，且存在苗圃基地、驾校训练基地，村民自用排水沟等，场地较荣盛城复杂，三通一平费用较高，导致单位建筑成本相差 188.32 元/平方米。

2、长沙锦绣学府项目的单位建筑成本为 5,949.11 元/平方米，较益阳中央御府（以下简称“中央御府”）高 1,608.81 元/平方米，主要系：

①长沙锦绣学府项目建筑主要为装配式建筑设计，中央御府仅有部分楼栋为装配式建筑设计，且锦绣学府为精装修交付，中央御府为毛坯交付，导致整体的单位建筑成本相差 1,394.30 元/平方米；

②长沙锦绣学府项目原地貌较高，且存在苗圃基地、驾校训练基地，村民自用排水沟等，场地较中央御府复杂，三通一平费用较高，导致单位建筑成本相差

140 元/平方米。

综上所述，长沙锦绣学府项目与公司前期可比项目相比单位建安成本较高，主要系建筑设计、装修程度以及三通一平费用差异所致，具有合理性。

### （3）唐山西定府邸项目

唐山西定府邸项目与公司前期可比项目比较情况如下：

项目名称	所在区域	可售面积[注]（平方米）	建安成本（万元）	单位建安成本（元/平方米）
唐山西定府邸	唐山市玉田县	154,063.80	74,838.19	4,857.61
锦绣天樾一期	唐山市丰润县	157,387.84	77,222.06	4,906.48
锦绣前程	唐山市路南区	160,258.18	80,673.26	5,033.96

注：可售面积不含地下部分

唐山西定府邸项目与锦绣天樾一期项目、锦绣前程项目均位于唐山市，产品系列的定位及可售面积相近，因此项目单位建筑成本差异较小。

## 2、本次募投项目与同行业上市公司可比项目比较情况

根据同行业上市公司的公开披露信息，筛选同地区或同城市的上市公司可比住宅项目，成都时代天府项目与同行业可比公司项目比较情况如下：

上市公司	项目名称	所在区位	总建筑面积（m²）	总投资（万元）	单位投资金额（元/m²）
保利发展 （600048.SH）	成都保利和光屿湖	成都市天府新区	430,878.00	533,524.00	12,382.25
	成都保利天空之城二期	成都市天府新区	198,670.00	269,269.00	13,553.58
	成都中粮保利天府时区	成都市天府新区	482,969.00	546,477.00	11,314.95
	成都保利璟园	成都市天府新区	80,873.00	118,687.00	14,675.73
	成都保利和颂	成都市双流区	322,649.00	485,496.00	15,047.19
	成都保利锦城和颂	成都市武侯区	77,670.00	136,895.00	17,625.21
首开股份 （600376.SH）	首开·云著	成都市天府新区	454,462.00	715,400.00	15,741.69

上市公司	项目名称	所在区位	总建筑面积 (m²)	总投资 (万元)	单位投资 金额 (元/ m²)
平均数			-	-	14,334.37
中位数			-	-	14,675.73
公司	成都时代天府项目	成都市天府新区	333,148.80	482,719.87	14,489.62

根据同行业上市公司的公开披露信息，筛选同地区或同城市的上市公司可比住宅项目，长沙锦绣学府项目与同行业可比公司项目比较情况如下：

上市公司	项目名称	所在区位	总建筑面积 (m²)	总投资 (万元)	单位投资 金额 (元/ m²)
新城控股 (601155.SH)	长沙县新城悦隼	长沙市长沙县	237,861.00	128,902.00	6,050.00
	长沙县新城朗隼	长沙市长沙县	253,894.00	122,302.00	4,913.64
	长沙县新城汇隼风华	长沙市长沙县	120,657.00	69,750.00	5,935.46
	长沙县新城明显东方	长沙市长沙县	362,026.00	250,086.00	8,134.23
保利发展 (600048.SH)	长沙保利金香槟	长沙市长沙县	133,331.00	82,160.00	8,085.90
	长沙保利檀樾	长沙市长沙县	211,384.00	117,914.00	7,664.87
平均数			-	-	5,777.56
中位数			-	-	5,679.52
公司	长沙锦绣学府	长沙市长沙县	191,335.00	117,298.49	6,130.53

同行业上市公司的公开披露信息中未见位于唐山市玉田县可比项目，故筛选同位于唐山市项目与唐山西定府邸项目进行比较，具体情况如下：

上市公司	项目名称	所在区位	总建筑面积 (m²)	总投资 (万元)	单位投资 金额 (元/ m²)
新城控股 (601155.SH)	唐山路北区新城澜樾府	唐山市路北区	545,378.00	311,764.00	5,716.48
	唐山路北区荣盛新城熙堂尚院	唐山市路北区	44,480.00	50,393.00	11,329.36
	唐山路南区新城瑞府	唐山市路南区	148,742.00	86,925.00	5,844.01

上市公司	项目名称	所在区位	总建筑面积 (m²)	总投资 (万元)	单位投资 金额 (元/ m²)
	唐山路北项目	唐山市路北区	446,591.00	309,046.00	6,920.11
	唐山路南区谢庄项目	唐山市路南区	200,089.00	178,142.00	8,903.14
	唐山爱民里项目二期	唐山市路北区	140,288.00	102,803.00	7,328.00
平均数			-	-	<b>7,673.52</b>
中位数			-	-	<b>7,124.05</b>
公司	唐山西定府邸	唐山市玉田县	232,257.73	102,379.35	4,408.01

根据上述同行业可比项目的对比数据，不同项目在公司品牌定位、所在区位、工程设计、装修标准等因素的影响下，单位建筑面积的投资有所不同。

成都时代天府项目、长沙市锦绣学府项目与可比上市公司同地区的住宅项目单位建筑投资单价不存在较大差异，唐山西定府邸项目单位投资金额低于其他可比项目主要系该项目的唐山市路北区与路南区为唐山市市区，玉田县区位相对较远，土地成本明显较低所致。

综上所述，本次募集资金投向各募投项目的各项投资支出系均系完成募投项目建设和后续销售管理相关，具有必要性，相关测算结合已实际投入成本及未来预估的合约规划成本得出，具有合理性；本次募集资金投向未包含董事会前投入资金；本次募投项目与前期可比项目在单位建安成本上有一定差异，但主要系因不同项目存在所在区位、工程设计、装修标准等客观差异所致，具有合理性；本次募投项目中，唐山西定府邸项目单位投资金额与同行业公司位于唐山市的可比项目单位投资成本亦存在一定差异，主要系项目区位不同，土地成本较低所致，具有合理性。

八、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

#### （一）各募投项目预售进度及当地房地产价格波动情况

##### 1、成都时代天府项目

##### （1）预售进度情况及未来销售计划

截至本次发行首次公告日，成都时代天府项目预售进度情况及预计未来销售情况如下：

单位：m<sup>2</sup> 万元、元/平方米

类型	预售面积	预售金额	预售均价	未售面积	预计售价
住宅	96,942.78	215,297.88	22,208.76	85,064.93	26,829.65
商业	-	-	-	9,814.44	30,000.00
公寓	-	-	-	13,732.99	22,000.00
合计	<b>96,942.78</b>	<b>215,297.88</b>	-	<b>108,612.36</b>	-

项目的预计售价系根据项目未售产品，在参考项目当地商品房价格走势基础上，结合周边相同业态的竞品项目销售均价确定，对于项目中已满足预售条件的产品，除考虑上述因素之外，还需要参考该批次产品的预售备案价，在备案要求范围内进行预售。

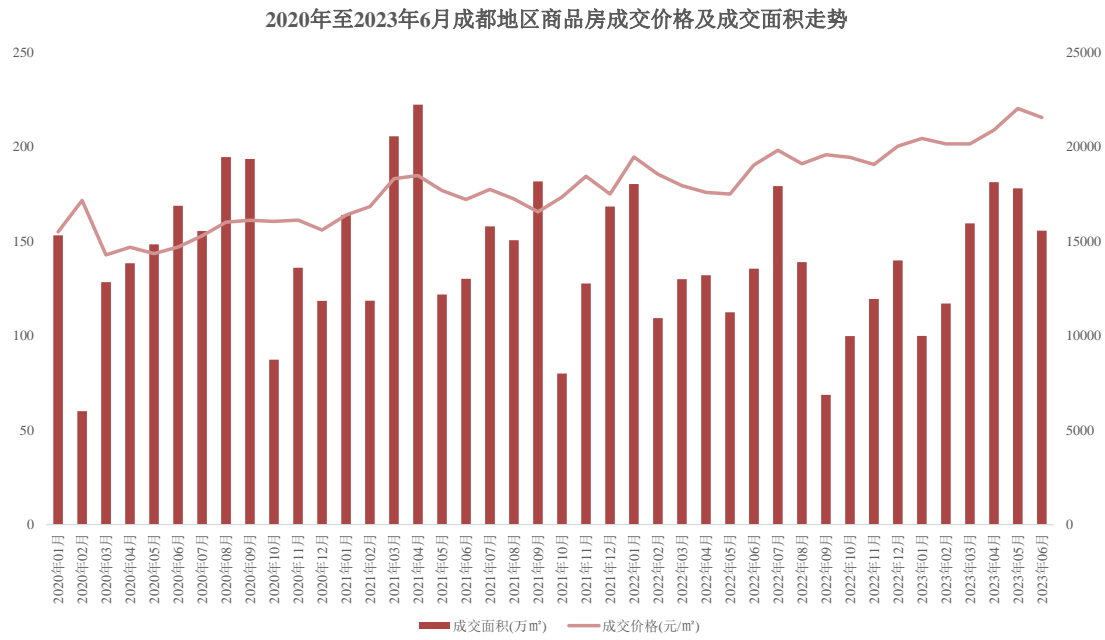
本项目周边竞品项目主要包括人居越秀·和樾林语、隆溪湖铂翠轩等项目，其相同住宅业态的销售均价范围约 24,500 至 30,000 元/平方米，本项目预计售价处于上述价格区间内，具有合理性。

##### （2）当地房地产价格波动情况

本项目所在地四川省成都市天府新区是成都市中心城区的南大门，成都南拓发展重点区域，是国务院主控、按世界标准打造的 19 个国家级新区之一，2021 年地区生产总值达到 4,158.8 亿，2022 年四川天府新区预计完成地区生产总值

4,450 亿元，增长 4%，居国家级新区第一方阵。

成都市 2020 年至 2023 年 6 月的房地产商品房成交价格及成交面积走势如下：



数据来源：中指云数据

从商品房的成交价格来看，2020 年至 2023 年 6 月，成都地区商品房成交价格整体较为稳健。

2、长沙锦绣学府项目

(1) 预售进度情况及未来销售计划

截至本次发行首次公告日，长沙锦绣学府项目预售进度情况及预计未来销售情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、万元、元/平方米

类型	预售面积	预售金额	预售均价	未售面积	预计售价
住宅	96,951.90	88,737.19	9,152.70	2,783.10	9,200.00
公寓	-	-	-	38,035.92	8,000.00
商业	-	-	-	4,755.01	15,000.00
合计	96,951.90	88,737.19	-	45,574.03	-

截至**2023年6月30日**，本项目已经预售面积占总可售面积的比例为**68.05%**，后续预计售价与前期预售均价不存在显著差异。

项目的预计售价系根据项目未售产品，在参考项目当地商品房价格走势基础上，结合周边相同业态的竞品项目销售均价确定，对于项目中已满足预售条件的产品，除考虑上述因素之外，还需要参考该批次产品的预售备案价，在备案要求范围内进行预售。

本项目周边竞品项目主要包括保利金香槟、日盛湖湘悦府等项目，其相同住宅业态的销售均价范围约 9,200 至 9,900 元/平方米，本项目预计售价处于上述价格区间内，具有合理性。

**(2) 当地房地产价格波动情况**

本项目所在地长沙县位于湖南省东北部，湘江下游东岸，是长株潭“两型社会”综合改革配套试验区的核心部分，全县总面积 1,756 平方公里，年常住人口超 130 万人，是湖南省人口最稠密的县之一。

长沙市**2020年至2023年6月**的房地产商品房成交价格及成交面积走势如下：



数据来源：中指云数据

从商品房的成交价格来看，**2020年至2023年6月**，长沙地区商品房成交价格整体较为稳健。

### 3、唐山西定府邸项目

#### (1) 预售进度情况及未来销售计划

截至本次发行首次公告日，唐山西定府邸项目预售进度情况及预计未来销售情况如下：

单位：m<sup>2</sup>、万元、元/平方米

类型	预售面积	预售金额	预售均价	未售面积	预计售价
住宅	73,428.59	45,993.07	6,263.65	80,403.85	7,160.24
商业	-	-	-	231.36	9,000.00
地下室[注]	2,302.44	287.04	1,246.69	16,017.65	1,500.00
合计	<b>75,731.03</b>	<b>47,373.36</b>	-	<b>96,652.86</b>	-

注：即地下储藏室，为项目规划修建的地下空间，独立面向客户销售

项目的预计售价系根据项目未售产品，在参考项目当地商品房价格走势基础上，结合周边相同业态的竞品项目销售均价确定，对于项目中已满足预售条件的产品，除考虑上述因素之外，还需要参考该批次产品的预售备案价，在备案要求范围内进行预售。

截至**2023年6月30日**，本项目已经预售面积占总可售面积的比例为**45.82%**，后续预计售价高于预售均价主要系前期已预售的产品包括了可售安置房，其销售均价较低，其他高单价的产品会在后期进行销售，因此拉低了预售均价。

本项目周边竞品项目主要包括铂海·锦绣府、红星美凯龙·玉田国际商业中心等项目，其相同住宅业态的销售均价范围约 6,980 至 8,500 元/平方米，本项目预计售价处于上述价格区间内，具有合理性。

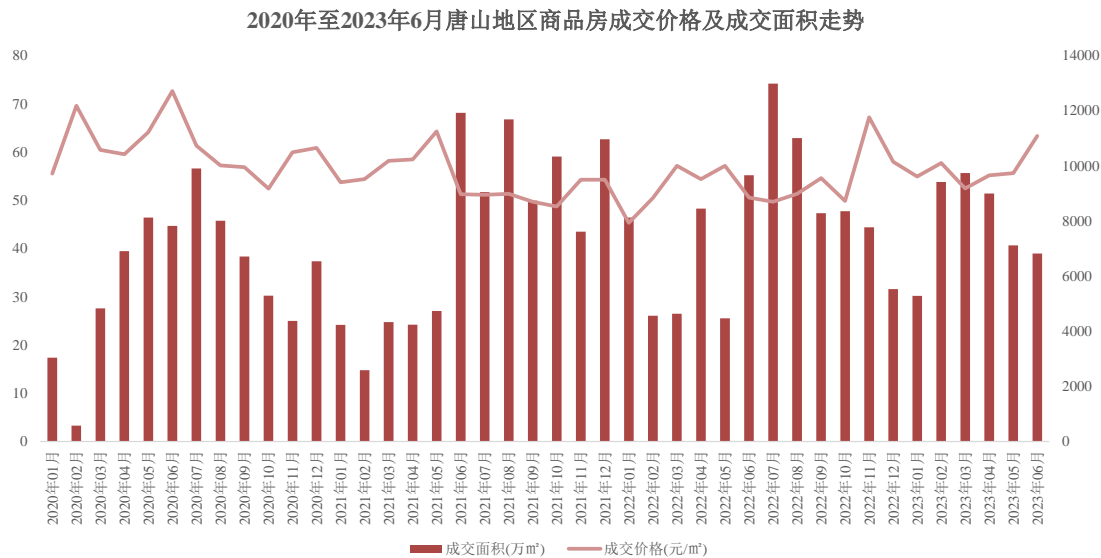
#### (2) 当地房地产价格波动情况

本项目所在地玉田高铁新城地处河北省唐山市玉田县城南侧 22 公里处，在京唐城际高铁增设的玉田南站建设完成后处于京津一小时、唐山半小时经济圈。唐山西定府邸毗邻玉田产业新城服务中心、站前商业广场等全能配套商业中心、



玉田高铁新城医院、雨来公园，生活消费配套便利。

唐山市 2020 年至 2023 年 6 月的房地产商品房成交价格及成交面积走势如下：



数据来源：中指云数据

从商品房的成交价格来看，2020 年至 2023 年 6 月，唐山地区商品房成交价格虽然存在一定波动，但整体较为稳健，总体维持在 1 万元左右水平。

（二）公司报告期内以价换量的去化策略及募投项目销售策略

2019 年至 2020 年，中央坚持“房住不炒、因城施策”的政策主基调，强化落实城市主体责任，实现稳地价、稳房价、稳预期的长期调控目标，促进房地产市场平稳健康发展。2021 年至 2022 年，全国房地产市场经历了较大挑战，在宏观经济环境的变化及调控政策的影响下，商品房销售规模大幅下降、房企频现债务危机等。一定程度上影响了商品房的销售。

在“去库存、保回款、稳开工、保交房”的导向下，2021 年底以来，公司部分项目进行了“以价换量”，加强项目去化力度，保回款。**2023 年上半年，房地产市场回暖程度不及预期**，公司将统筹平衡货值及现金流，结合各项目实际情况制定货值提升具体方案，逐步收紧优惠幅度，“保货值”成为了公司的工作重点。

在公司政策的导向下，报告期内成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目、唐山西定府邸项目并未出现大规模的以价换量而导致货值折损的情形。

本次募投项未来的预计售价系参考项目备案价、前期项目的预售情况，同时考虑到当地新建住宅的价格走势确定，项目营销部门制定了明确的销售计划，坚持多线营销组合的销售策略：①通过筛选精准推广媒介，对客户群体立体覆盖；②自有媒介强化宣传，加强自身拓客，导入核心客群；③展示营销不断优化，重视细节，体现项目品质，提升客户的来访体验。在上述措施的支持下，进一步完成项目的去化。

### （三）同行业公司可比项目的情况

近期公司同行业可比公司募投项目相关效益指标的具体情况如下：

单位：%

序号	证券代码	公司简称	募投项目名称	销售净利率	项目投资收益率
1	600325.SH	华发股份	郑州华发峰景花园项目	2.89	3.00
2			南京燕子矶 G82 项目	5.70	6.05
3			湛江华发新城市南（北）花园项目	4.62	4.81
4			绍兴金融活力城项目	8.44	9.17
5	000961.SZ	中南建设	临沂春风南岸项目	8.90	11.19
6			青岛即墨樾府项目	5.99	6.68
7	601155.SH	新城控股	温州新城瓯江湾项目	5.40	6.50
8			东营项目	2.68	3.19
9			重庆大足项目	3.99	4.63
10			泰安新泰项目	3.08	3.45
11			宿迁泗洪项目	3.11	3.81
12			大同云冈项目	5.73	6.98
13	000002.SZ	万科 A	中山金域国际	8.27	9.57
14			广州金茂万科魅力之城	3.32	3.49
15			珠海海上城市	9.55	11.47
16			杭州星图光年轩	9.56	10.92

序号	证券代码	公司简称	募投项目名称	销售净利率	项目投资收益率
17	600048.SH	保利发展	郑州翠湾中城	6.67	7.17
18			郑州未来时光	5.83	6.54
19			重庆星光天空之城	11.44	13.64
20			成都菁蓉都会	6.44	7.72
21			西安万科东望	6.99	7.91
22			长春溪望荟	3.50	3.80
23			鞍山高新万科城	4.24	4.94
24	600048.SH	保利发展	广州保利领秀海	6.87	-
25			西安保利天汇	9.60	-
26			大连保利城	6.80	-
27			合肥保利和光熙悦	8.43	-
28			中山保利天汇	7.66	-
29			南京保利阅云台	7.65	-
30			西安保利锦上	9.73	-
31			南京保利燕璟和颂	7.97	-
32			合肥保利拾光年	9.54	-
33			广州保利和悦滨江	10.01	-
34			广州保利锦上	6.73	-
35			南京保利扬子萃云台	8.33	-
36			合肥保利珺悦	7.88	-
37			莆田保利建发棠颂和府	9.44	-
38	600094.SH	大名城	松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块项目（大名城映云间）	7.40	8.40
39			青浦区朱家角镇 D06-01 地块项目（大名城映湖）	5.89	6.55
40			上海大名城临港奉贤 B10-02 地块项目（大名城映园）	5.07	5.60
41			上海大名城临港奉贤 B1101、B1201、B1301 地块项目（大名城映园二期）	7.36	8.30
42			上海大名城临港科技城 B02-02 地块项目（大名城映晖）	5.12	5.60
平均值				6.76	6.82

序号	证券代码	公司简称	募投项目名称	销售净利率	项目投资收益率
中位值				6.84	6.55

公司本次募投项目的效益指标如下：

项目	销售净利率	项目投资收益率
成都时代天府	5.21%	5.81%
长沙锦绣学府	10.11%	12.05%
唐山西定府邸	5.14%	5.67%

结合同行业可比公司的募投项目效益来看，公司的成都时代天府项目及唐山西定府邸项目销售净利率及项目投资收益率均低于同行业可比公司募投项目效益指标的平均值和中位数。

长沙锦绣学府项目的销售净利率与项目投资收益率较高，主要系该项目土地成本较低：

长沙锦绣学府项目土地“[2020]长沙县 039 号地块”由项目公司湖南荣盛房地产有限公司于 2020 年 8 月 13 日以底价购得，土地成交总价为 18,566 万元，折合楼面价为 1,275 元/平方米。

与之相比，根据长沙县人民政府公示信息，2020 年 9 月 11 日由长沙天骄房地产开发有限公司购得的“[2019]长沙县 084 号地块”成交价为 32,601 万元，折合楼面价 3,141 元/平方米；2020 年 10 月 15 日由武汉鸿永房地产开发有限公司购得的“[2020]长沙县 066 号地块”成交价为 73,213 万元，折合楼面价 4,369 元/平，均大幅高于长沙锦绣学府项目土地“[2020]长沙县 039 号地块”水平。

综上所述，本次发行募投项目中，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目预售情况良好，未来销售计划明确，并未出现大规模的以价换量而导致货值折损的情形，且所在城市区域房价较为稳健，未来预计销售价格审慎；与同行业可比项目对比，成都时代天府项目和唐山西定府邸项目销售净利率和项目投资收益率略低于平均水平，长沙锦绣学府项目销售净利率和项目收益率

较高主要系土地价格较低所致，本次募投项目效益测算合理、谨慎。

#### **（四）补充披露风险**

公司已在本次发行募集说明书“第五节 与本次发行相关的风险因素/三、经营风险/（三）募集资金投资项目发生存货跌价以及预计效益无法实现的风险”进行相关风险披露。

### **九、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**

#### **（一）财务性投资及类金融业务的相关规定**

##### **1、财务性投资**

根据《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》（以下简称“《适用意见第 18 号》”），财务性投资是指：（1）财务性投资包括不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资或投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。（2）围绕产业链上下游以获取技术、原料或渠道为目的的产业投资，以收购或整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。（3）基于历史原因，通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资，不纳入财务性投资计算口径。（4）金额较大指的是，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十（不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额）。

##### **2、类金融业务的认定标准**

根据《监管规则适用指引——发行类第 7 号》，类金融业务是指：（1）除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从

事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当和小额贷款等业务。（2）与公司主营业务发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策的融资租赁、商业保理及供应链金融，暂不纳入类金融业务计算口径。

## （二）发行人财务性投资情况

截至 2023 年 6 月末，公司可能涉及财务性投资（包括类金融业务）的会计科目情况如下：

单位：万元、%

项目	2023 年 6 月 30 日	其中：财务性投资金额	财务性投资占最近一期末归母净资产比例
交易性金融资产	15,846.87	15,846.87	0.68
其他应收款	2,664,455.94	-	-
其他流动资产	1,482,320.33	-	-
其他非流动金融资产	285,394.38	285,394.38	12.30
长期股权投资	289,413.52	237,768.57	10.25
其他非流动资产	272,001.29	-	-
合计	5,009,432.34	539,009.82	23.23

截至 2023 年 6 月 30 日，公司合并报表中财务性投资相关资产金额为 539,009.82 万元，占当期末合并报表的归母净资产比为 23.23%，公司最近一期末不存在金额较大的财务性投资。具体情况如下：

### 1、交易性金融资产

截至 2023 年 6 月 30 日，公司交易性金融资产为 15,846.87 万元，主要为基金及股票投资，属于财务性投资，自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今无新增相关投资。

### 2、其他应收款

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他应收款情况：

单位：万元

款项性质	2023 年 6 月 30 日
其他应收款账面余额	3,093,346.28
坏账准备	428,890.33
其他应收款账面价值	2,664,455.94

其他应收款账面余额按款项性质分类情况：

单位：万元

款项性质	2023 年 6 月 30 日	
	金额	占比
土地保证金等政府部门保证金	2,687,837,206.95	8.69%
合作方经营往来款	24,832,134,565.39	80.28%
其他	3,413,491,010.00	11.03%
合计	30,933,462,782.34	100.00%

公司其他应收款由合作方经营往来款项、土地保证金等政府部门保证金和其他构成，其中，合作方经营往来款占比 **80.28%**，系其他应收款的主要组成部分。

### （1）合作方经营往来款

公司合作方经营往来款分布较为分散，款项主要为项目合作投入产生的往来，具体而言主要包括：①在公司与合作方共同开发项目地块的早期，根据合作项目进度，公司按照约定进行前期投入的土地、土地整理等相关款项；②由公司控制，并与合作方（作为少数股东）共同开发，且已经建设达到预售条件的项目，在项目公司销售回款已经预计满足未来一定期限正常开发建设及运营所需资金且有所富余的基础上，公司将富余款项（预计项目未来能够产生的部分利润）对合作方进行预分配，但由于此时项目尚未交付确认收入、成本和利润，因而在公司账面上形成与合作方的经营往来款；待项目完成交付，项目达到确认收入条件时，公司将上述富余预分配资金直接冲抵股东分红。

以上业务模式均为房地产开发企业普遍存在的项目合作开发模式，符合行业

惯例。

**(2) 土地保证金等政府部门保证金**

其他应收款中土地保证金等政府部门保证金系公司为开发房地产项目所取得土地缴纳的保证金。

**(3) 其他**

其他应收款中其他主要包括：①根据当地政府预售监管资金管控要求，项目按揭款直接放款至预售监管资金管理平台账户，按照工程进度从预售监管资金管理平台拨付给公司，项目完成交付使用备案后该部分资金可全部收回；②除土地保证金等政府部门保证金之外的其他保证金；③政府为推进“保交楼，稳民生”发放的纾困基金，按照工程节点公司申请发放；④代付水费、电费、取暖费，以及员工备用金等款项。

以上款项均为与公司主业相关的款项，不属于财务性投资。

**3、其他流动资产**

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他流动资产账面价值 1,482,320.33 万元，主要包括预缴税款等款项。上述其他流动资产均因公司日常经营活动而形成，不属于财务性投资。

**4、其他非流动金融资产**

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他非流动金融资产账面价值 285,394.38 万元，均属于财务性投资，相关具体情况如下：

单位：万元			
序号	被投资企业名称	账面价值	是否自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今无新增相关投资
1	北京荣盛嘉盛资产管理中心（有限合伙）	64,958.20	是
2	嘉兴朝旭投资合伙企业（有限合伙）	60,242.13	是



序号	被投资企业名称	账面价值	是否自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今无新增相关投资
3	北京荣盛兴成资产管理中心（有限合伙）	51,919.80	是
4	嘉兴坤安投资合伙企业（有限合伙）	30,600.00	是
5	嘉兴泰民投资合伙企业（有限合伙）	27,100.00	是
6	嘉兴藤铭投资合伙企业（有限合伙）	16,497.00	是
7	廊坊市金海房地产开发有限公司	9,143.79	是
8	北京泰发润茂资产管理中心（有限合伙）	8,000.00	是
9	北京荣盛华宝资产管理中心（有限合伙）	4,500.00	是
10	北京泰发翰环资产管理中心（有限合伙）	<b>3,126.65</b>	是
11	廊坊市弘亚房地产开发有限责任公司	2,328.01	是
12	北京荣盛泰然股权投资中心（有限合伙）	2,100.00	是
13	石家庄润鹏房地产开发有限公司	1,190.00	是
14	深恒和投资管理（深圳）有限公司	1,000.00	是
15	北京荣盛耀泰资产管理中心（有限合伙）	809.00	是
16	嘉兴泰展投资合伙企业（有限合伙）	801.00	是
17	北京荣盛东方股权投资中心（有限合伙）	683.75	是
18	其他	<b>395.04</b>	是
合计		<b>285,394.38</b>	

公司对以上所有被投资企业自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今无新增相关投资。

以上项目中，截至本回复出具日，公司对于嘉兴泰展投资合伙企业（有限合伙）（序号 16）仍有 199 万元剩余实缴出资义务，最晚实缴时限为 2069 年 8 月。

对于上述涉及财务性投资的剩余实缴出资事项，公司已经出具《关于嘉兴泰展投资合伙企业（有限合伙）的出资承诺》，承诺：“自承诺函出具日至本次非公开发行募集资金使用完毕前，本公司承诺不再新增对嘉兴泰展投资合伙企业（有限合伙）的资金投入”。

## 5、长期股权投资

截至 2023 年 6 月 30 日，公司长期股权投资账面价值 289,413.52 万元，具体情况如下：

单位：万元

序号	被投资企业名称	账面价值	是否构成财务性投资	原因	是否自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今无新增相关投资
1	中冀投资股份有限公司	161,107.21	是	该公司的经营范围包括以自有资金对国家非限制或非禁止的项目进行投资并对其投资进行管理；投资咨询（金融、证券及期货咨询除外）；企业管理咨询；经济贸易咨询；市场营销策划。与公司主营业务无关，属于财务性投资。 公司已完成了对其的全部出资。	是
2	北交金科金融信息服务有限公司	4,856.36	是	该公司的经营范围包括接受金融机构委托从事金融信息技术外包、接受金融机构委托从事金融业务流程外包、接受金融机构委托从事金融知识流程外包等，与公司主营业务无关，属于财务性投资。 公司已完成了对其的全部出资。	是
3	徐州荣润房地产开发有限公司	13,676.80	否	该公司的经营范围为房地产开发、销售，符合公司主营业务方向，不属于财务性投资。	是
4	霸州新荣能源发展有限公司	41.79	是	该公司的经营范围包括新能源技术推广服务、供热服务（地热除外）、各类工程建设活动、商务信息咨询、能源管理数据库系统开发、管理服务等，与公司主营业务无关，属于财务性投资。 公司存在后续 320 万元实缴出资义务（2040 年末）。	是
5	南京星星荣盛影城有限公司	126.40	是	该公司的经营范围包括电影放映、影院管理服务、组织文化艺术交流、自营和代理各类商品及技术的进出口业务等，与公司主营业务无关，属于财务性投资。 公司存在后续 120 万元实缴出资义务（2045 年 5 月末）。	是

序号	被投资企业名称	账面价值	是否构成财务性投资	原因	是否自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今无新增相关投资
6	河北野三坡旅游投资有限公司 【注】	21,351.21	否	该公司的经营范围包括对旅游项目的投资、自然景区管理服务、企业自有房屋租赁服务等。康旅产业为公司发展战略的支柱产业之一，投资原因是公司响应政府号召，举办河北省第一届旅发大会，公司与野三坡景区管委会合作，用于对野三坡的景区进行投资建设，该项投资符合公司战略发展方向，不属于财务性投资。	是
7	辽宁振兴银行股份有限公司	61,636.81	是	该公司的经营范围包括吸收人民币存款；发放短期、中期和长期人民币贷款等，与公司主营业务无关，属于财务性投资。 公司已完成了对其的全部出资。	是
8	重庆烨瑞市政工程有限公司	1,400.40	否	因 2022 年度该公司部分股权被转让，不再为合并范围内子公司，公司对其核算方式变为权益法而作为长期股权投资核算，该公司的经营范围包括土地整治服务等，产业园业务为公司发展战略的支柱产业之一，符合公司战略发展方向，不属于财务性投资。	是
9	海门市盛弘房地产开发有限公司	15,066.55	否	该公司的经营范围为房地产开发经营，符合公司主营业务方向，不属于财务性投资。	是
10	北京银思朗信息技术有限公司	10,000.00	是	该公司的经营范围包括技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；计算机软硬件及辅助设备零售等，与公司主营业务无关，属于财务性投资。 公司已完成了对其的全部出资。	是
11	蚌埠市东方万家生活服务有限责任公司	150.00	否	该公司的经营范围包括物业管理；商业综合体管理服务；家政服务；物业服务评估；房地产经纪等，物业服务是公司的支柱性产业之一，符合公司战略发展方向，不属于财务性投资。	是
合计		289,413.52	-	-	-

注：公司的业务布局为以地产为主业，以康旅、产业新城、物业为支柱，其中，康旅板块主要包括酒店、特色小镇旅游开发以及滑雪场等业务，拥有高星连锁酒店品牌“阿尔卡迪亚”，旗下酒店有陵水阿尔卡迪

亚假日酒店、神农架阿尔卡迪亚森林酒店、秦皇岛阿尔卡迪亚滨海度假酒店等，运营位于秦皇岛、神农架等地特色小镇等形式文旅项目、神农架滑雪场以及秦皇岛高尔夫球场。

公司投资该公司原因是响应政府号召举办河北省第一届旅发大会，与野三坡景区管委会合作对野三坡的景区进行投资建设。因此该项投资符合公司主营业务及战略发展方向，不属于财务性投资。

公司对以上所有被投资企业自本次非公开发行相关董事会决议日前六个月起至今无新增相关投资。

以上项目中，截至本回复出具日，公司对于霸州新荣能源发展有限公司（序号 4）仍有 320 万元剩余实缴出资义务，最晚实缴时限为 2040 年末，对于南京星星荣盛影城有限公司（序号 5）仍有 120 万元剩余实缴出资义务，最晚实缴时限为 2045 年 5 月。

对于上述涉及财务性投资的剩余实缴出资事项，公司已经出具《关于霸州新荣能源发展有限公司和南京星星荣盛影城有限公司的出资承诺》，承诺“自承诺函出具日至本次非公开发行募集资金使用完毕前，本公司承诺不再新增对霸州新荣能源发展有限公司和南京星星荣盛影城有限公司的资金投入”。

## 6、其他非流动资产

截至 2023 年 6 月 30 日，公司其他非流动资产资产账面价值 272,001.29 万元，款项性质为股权收购款，均为与公司主业相关的款项，不属于财务性投资。其中，支付廊坊钢铁去产能项目所产生的余额为 215,693.75 万元，为其他非流动资产的主要组成部分，相关具体情况如下：

为响应国家和河北省政府的钢铁去产能政策，2019 年 1 月，公司全资子公司廊坊市荣图盛展房地产开发有限公司（以下简称“荣图盛展”）与当地人民政府、需要搬迁的钢铁生产企业等相关方签订了《钢铁去产能合作框架协议》《股权转让协议》，同意受让需要搬迁的钢铁生产企业（以下称“标的公司”）的股权，以股权转让款的形式支持标的公司搬迁和启动再生产。标的公司钢铁产能全部退出后，当地政府未来以土地出让金向标的公司股东对标的公司土地及地上房屋、设备、经营性停产停业等进行补偿，标的公司股东再向荣图盛展返还前期全部股权转让款项。荣图盛展可依法参与《钢铁去产能合作框架协议》中所提及的出让

土地竞拍。

荣图盛展已按协议约定于 2019 年 3 月支付款项 215,693.75 万元，并于同年 4 月完成标的公司的股权工商变更。但当地政府因搬迁进度严重滞后，无法按协议约定时间完成出让土地工作，导致无法如期返还荣图盛展去产能补偿款。公司目前处于与政府沟通推进过程中，尚未取得明确的处理方案。

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日至今，公司不存在新增其他非流动资产的情形。

综上所述，截至 2023 年 6 月 30 日，公司的财务性投资总额为 539,009.82 万元，占公司合并报表归属于母公司净资产的 23.23%，小于 30%，不构成金额较大的财务性投资。

### （三）发行人类金融业务情况

报告期内，发行人子公司天津荣兴商业保理有限公司（以下称“荣兴保理”）从事商业保理业务。荣兴保理成立于 2022 年 6 月 29 日，注册资本 30,000.00 万元，经营范围为：许可项目：商业保理业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）。

#### 1、荣兴保理基本情况

荣兴保理成立之初拟服务于与公司主营业务发展密切相关供应商等，然而由于房地产市场依旧低迷，公司现金流优先倾向交付项目，精准工程投入，同时，荣兴保理自成立以来暂未开展任何商业保理业务。荣兴保理已于 2023 年 5 月 12 日注销完毕。

根据《监管规则适用指引——发行类第 7 号》：“与公司主营业务发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策的融资租赁、商业保理及供应链金融，暂不纳入类金融业务计算口径。”因此荣兴保理不纳入类金融计算口径。

## 2、报告期内类金融业务的合法合规性

经查询国家企业信用信息公示系统（[www.gsxt.gov.cn/index.html](http://www.gsxt.gov.cn/index.html)）、信用中国（[www.creditchina.gov.cn](http://www.creditchina.gov.cn)）以及相关行政主管部门官方网站等公开渠道，报告期内上述企业不存在因违反商业保理行业法律、法规、政策而受到行政处罚的情形。

2023年4月14日，天津东疆综合保税区地方金融监督管理局出具《证明》：“天津荣兴商业保理有限公司，统一社会信用代码为 91120118MABT6MNK6E，法定代表人尚中卫。根据该公司日常报送的监管信息，自 2022 年 6 月 29 日至 2023 年 4 月 14 日，该公司未实际开展业务。截至目前，我局未发现该公司存在行政处罚或违反相关法律法规的行为。”

## 3、公司承诺在本次募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内，不再新增对类金融业务的资金投入（包含增资、借款等各种形式的资金投入）

发行人已出具《关于财务性投资和类金融业务的承诺》，承诺“本次非公开发行募集资金使用完毕前或募集资金到位 36 个月内，本公司承诺不再新增对类金融业务的资金投入（包含增资、借款等各种形式的资金投入），类金融业务包括但不限于：融资租赁、商业保理和小贷业务等”。

### （四）发行人金融业务情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司并表范围内不存在金融企业或类金融企业。

## 十、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

发行人第七届董事会 2022 年第二十一次会议于 2022 年 12 月 21 日逐项审议通过了关于本次非公开发行 A 股股票的相关议案，自本次发行相关董事会决议日前六个月（即 2022 年 6 月 21 日）起至本回复出具日，发行人不存在实施或拟实施的财务性投资情况，具体分析如下：

### **（一）类金融**

荣兴保理成立之初拟服务于与公司主营业务发展密切相关供应商等，然而由于房地产市场依旧低迷，公司现金流优先倾向交付项目，精准工程投入，同时，荣兴保理自成立以来暂未开展任何商业保理业务。根据《监管规则适用指引——发行类第7号》：“与公司主营业务发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策的融资租赁、商业保理及供应链金融，暂不纳入类金融业务计算口径。”，因此荣兴保理不纳入类金融计算口径。

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在实施或拟实施类金融投资的情况。

### **（二）非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在实施或拟实施的非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）的情况。

### **（三）与公司主营业务无关的股权投资**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在实施或拟实施的与公司主营业务无关的股权投资的情况。

### **（四）投资产业基金、并购基金，拆借资金**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在实施或拟实施的投资产业基金、并购基金、拆借资金的情况。

### **（五）委托贷款**

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在实施或拟实施的委托贷款的情况。

## （六）购买收益波动大且风险较高的金融产品

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在实施或拟实施的购买收益波动大且风险较高的金融产品的情况。

综上，发行人自董事会决议日前六个月至本回复出具日，不存在实施或拟实施的财务性投资的情形。

## 十一、中介机构核查意见

### （一）保荐机构核查程序与核查意见

#### 1、核查程序

（1）获取公司截止 **2023 年 6 月 30 日** 在建及拟建项目清单；查阅了公司业绩快报发布时的存货跌价准备清单列表；访谈公司投资拓展部负责人，了解公司募投项目的基本情况、选择募投项目的原因及必要性等情况；

（2）通过网络核查的方式了解公司控股股东、实际控制人控制的其他企业的经营范围，取得了公司控股股东、实际控制人控制的其他企业的营业执照、公司章程等文件；

（3）获取公司关联交易明细清单，获取公司《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易决策制度》等规章制度及报告期内相应的决策文件；获取公司金额较大的关联交易项目相关的招投标文件；查阅公司关联交易中涉及的评估文件。

（4）查阅公司报告期内的年度报告及季度报告；取得公司三个募投项目的测算表及募投报告；取得公司关于募投项目建设状态的说明文件；取得公司关于预售情况、资金筹措必要性的说明文件；

（5）取得并查阅募投项目的预售款监管协议；取得发行人关于募投项目资金运行情况的说明；抽查募投项目预售资金运行相关流水；取得住建部门出具的关于募投项目预售资金的证明；



(6) 取得公司关于募投项目补充流动资金合理性及必要性的说明；取得公司出具的关于拿地拍地、开发新楼盘计划的相关承诺函；

(7) 访谈公司投资拓展部负责人，了解募投项目的各项投资明细的测算依据；查阅同行业上市公司年度报告及预案文件；取得公司关于前期可比项目与募投项目的差异说明；

(8) 访谈公司的管理层，了解公司的去化策略、以及交付的保障措施；取得中房指数研究院的相关行业数据；取得公司关于效益指标与同行业可比项目的差异说明；

(9) 查阅公司公告文件等相关文件资料，对公司本次发行相关董事会决议日前六个月起至今实施或拟实施的财务性投资情况进行核查；

(10) 查阅公司报告期内财务报告、审计报告，获取截至 **2023 年 6 月 30 日** 交易性金融资产、其他应收款、其他流动资产、长期股权投资、其他非流动金融资产、其他非流动资产等科目明细表；

(11) 查阅截至 **2023 年 6 月 30 日** 公司投资的相关参股公司章程、营业执照等资料，了解公司相关投资背景及原因；

(12) 查阅公司类金融业务相关企业的营业执照、公司章程、财务报表、等相关资料；

(13) 获取发行人类金融业务相关企业的合规证明，网络核查类金融业务相关企业是否存在受到行政处罚的情况；

(14) 查阅公司其他非流动资产涉及项目的合同协议等资料；

(15) 获取发行人关于其他非流动金融资产以及类金融业务相关承诺函。

## **2、核查意见**

(1) 本次募集资金投向上述三个募投项目具有必要性，2022 年度和 **2023 年半年度末**，本次募投项目均未计提存货跌价准备，具有合理性。

(2) 公司与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在相同或相似业务，公司控股股东、实际控制人已经出具了长期有效的《关于不从事同业竞争的承诺函》，本次募投项目实施不会导致公司主营业务范围发生变化，实施后不会新增同业竞争。

(3) 报告期内公司关联交易具有必要性，信息披露规范，关联交易价格公允；本次募投项目实施未来预计新增关联采购金额为 **15,214.56** 万元，占公司 2022 年度营业成本的比例为 **0.49%**，占唐山西定府邸项目总投资的比例为 **14.86%**，关联交易定价公允，不会对公司经营业绩产生重大影响，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。

(4) 本次募集资金所有投资项目均与“保交楼、保民生”密切相关，属于面向居民销售的住宅类项目或拆迁安置住宅项目。本次发行募投项目确有资金筹措需求，本次融资具有必要性和合理性，公司已制定了相应的保障措施确保募集资金投入后能够确保向购房者如期交楼。

(5) 截至本问询回复出具日，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目不存在违规使用政府监管额度内资金的情况。

(6) 本次发行募集资金用于补充流动资金具有必要性及合理性。本次募集资金将不会规划用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，符合中国证监会于 2022 年 11 月 28 日发布的房地产股权融资五项措施的相关规定。

(7) 本次募集资金投向各募投项目的各项投资支出系各项目结合已实际投入成本及未来预估的合约规划成本估算得出，具有必要性，各明细项目的测算具有合理性，本次募集资金投向未包含董事会前投入资金。在公司品牌定位、所在区位、工程设计、装修标准等因素的影响下，公司本次募投项目与前期可比项目及同行业上市公司可比项目的基建造价不存在无法解释的重大差异。

(8) 公司各募投项目根据各自项目的实际预售情况及市场发展情况确立了各自的销售策略、未来销售计划，结合各募投项目的当地房地产价格波动趋势来看，未来销售前景良好，且项目的效益指标与同行业公司可比项目相比不存在重

大差异，效益测算结果合理、谨慎，具有可实现性。

(9)公司最近一期末不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资的情形；公司报告期内类金融业务涉及的企业不存在因违反融资担保、商业保理、融资租赁行业法律、法规、政策而受到行政处罚的情形，符合相关监管要求。

(10)公司自本次发行董事会决议日前六个月起至今，不存在实施或拟实施的财务性投资情况。

## (二) 发行人律师核查意见

1、发行人与控股股东、实际控制人控制的其他企业之间不存在相同或相似业务，发行人控股股东、实际控制人已经作出了《关于不从事同业竞争的承诺函》，该等承诺持续有效；本次募投项目实施不会导致公司主营业务范围发生变化，实施后不会新增同业竞争。

2、报告期内公司关联交易具有必要性，信息披露规范，关联交易价格公允；本次募投项目实施未来预计新增关联采购金额为 **15,214.56** 万元，占公司 2022 年度营业成本的比例为 **0.49%**，占唐山西定府邸项目总投资的比例为 **14.86%**，关联交易定价公允，不会对公司经营业绩产生重大影响，不会严重影响上市公司生产经营的独立性。

3、截至本补充法律意见书出具之日，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目不存在违规使用政府监管额度内资金的情况。

## (三) 申报会计师核查意见

1、本次募集资金投向上述三个募投项目具有必要性，2022 年度和 **2023 年半年度末**，本次募投项目均未计提存货跌价准备，具有合理性。

2、报告期内公司关联交易具有必要性，信息披露规范，关联交易价格公允；本次募投项目实施未来预计新增关联采购金额为 **15,214.56** 万元，占公司 2022 年度营业成本的比例为 **0.49%**，占唐山西定府邸项目总投资的比例为 **14.86%**，关联交易定价公允，不会对公司经营业绩产生重大影响，不会严重影响上市公司生

产经营的独立性。

3、本次募集资金所有投资项目均与“保交楼、保民生”密切相关，属于面向居民销售的住宅类项目或拆迁安置住宅项目。本次发行募投项目确有资金筹措需求，本次融资具有必要性和合理性，公司已制定了相应保障措施确保募集资金投入后能够确保向购房者如期交楼。

4、截至本问询回复出具日，成都时代天府项目、长沙锦绣学府项目和唐山西定府邸项目不存在违规使用政府监管额度内资金的情况。

5、本次发行募集资金用于补充流动资金具有必要性及合理性。本次募集资金将不会规划用于拿地拍地、开发新楼盘等增量项目，符合中国证监会于 2022 年 11 月 28 日发布的房地产股权融资五项措施的相关规定。

6、本次募集资金投向各募投项目的各项投资支出系各项目结合已实际投入成本及未来预估的合约规划成本估算得出，具有必要性，各明细项目的测算具有合理性，本次募集资金投向未包含董事会前投入资金。在公司品牌定位、所在区位、工程设计、装修标准等因素的影响下，公司本次募投项目与前期可比项目及同行业上市公司可比项目的基建造价不存在无法解释的重大差异。

7、公司各募投项目根据各自项目的实际预售情况及市场发展情况确立了各自的销售策略、未来销售计划，结合各募投项目的当地房地产价格波动趋势来看，未来销售前景良好，且项目的效益指标与同行业公司可比项目相比不存在重大差异，效益测算结果合理、谨慎，具有可实现性。

8、公司最近一期末不存在持有金额较大、期限较长的财务性投资的情形；公司报告期内类金融业务涉及的企业不存在因违反融资担保、商业保理、融资租赁行业法律、法规、政策而受到行政处罚的情形，符合相关监管要求。

9、公司自本次发行董事会决议日前六个月起至今，不存在实施或拟实施的财务性投资情况。

问题 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。

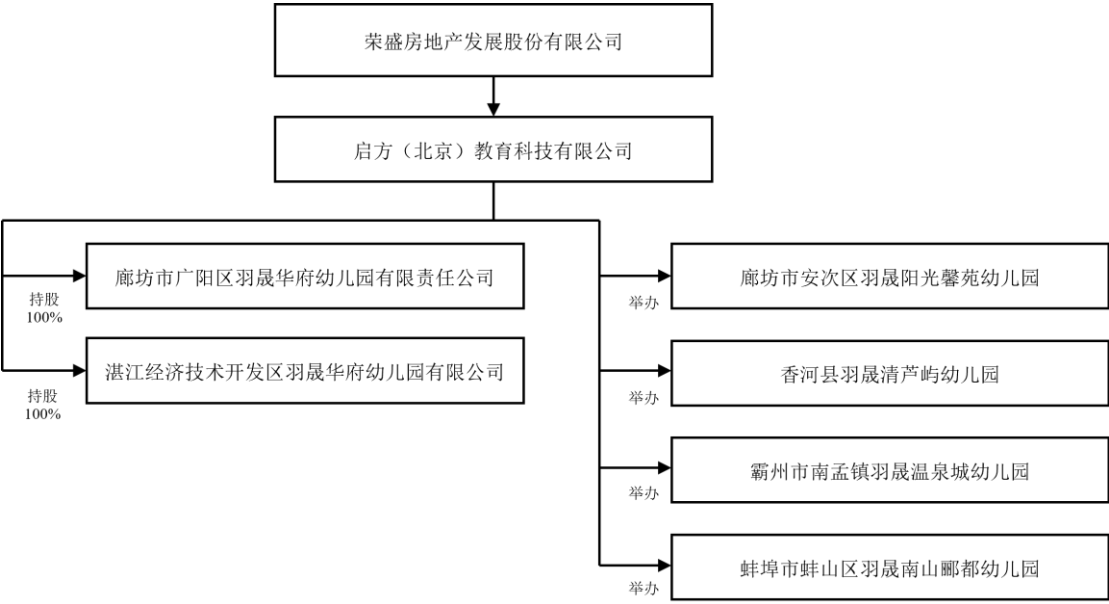
回复：

一、教育培训业务

（一）基本情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司合并报表范围内以及参股的合营、联营企业不存在教育培训业务。

截至 2023 年 3 月 31 日，公司参股的合营、联营企业不存在教育培训业务，公司合并报表范围内的教育培训业务为 6 家幼儿园，均系房地产开发项目配套建设所形成，且均由公司子公司启方（北京）教育科技有限公司（以下称“启方北京”）持股或举办，相关股权控制关系情况如下：



## 1、启方北京基本情况

公司名称	启方（北京）教育科技有限公司	
统一社会信用代码	91110108MA00GH1T4X	
成立日期	2017-07-25	
注册资本	10000 万人民币	
注册地址	北京市海淀区翠微中里 14 号楼四层 B494	
股权情况	股东名称	持股比例
	荣盛房地产发展股份有限公司	100.00%
经营范围	技术推广、技术咨询；计算机技术培训（不得面向全国招生）；教育咨询（中介服务除外）；软件开发；企业管理咨询；组织文化艺术交流活动（不含营业性演出）；经济贸易咨询；销售电子产品、文化用品、计算机软件及辅助设备。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）	

## 2、启方北京全资持股或举办的 6 家幼儿园基本情况

### （1）廊坊市广阳区羽晟华府幼儿园有限责任公司（以下称“广阳幼儿园公司”）

公司名称	廊坊市广阳区羽晟华府幼儿园有限责任公司	
统一社会信用代码	91131003MA0E28PM1A	
成立日期	2019-09-04	
注册资本	100 万元人民币	
注册地址	廊坊市广阳区艺术大道以北、建设路以东荣盛华府小区内	
股权情况	股东名称	持股比例
	启方（北京）教育科技有限公司	100.00%
经营范围	学前教育（凭民办学校办学许可证经营）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）	
类型	营利性民办幼儿园	

### （2）廊坊市安次区羽晟阳光馨苑幼儿园（以下称“安次幼儿园”）

名称	廊坊市安次区羽晟阳光馨苑幼儿园
----	-----------------

统一社会信用代码	52131002MJ090026X7
成立日期	2020-07-31
开办资金	20 万元人民币
住所	河北省廊坊市安次区常甫路瑞丰道荣盛阳光馨苑小区 13 号楼
举办者	启方（北京）教育科技有限公司
业务范围	学前教育
类型	非营利性民办幼儿园

### （3）香河县羽晟清芦屿幼儿园（以下称“香河幼儿园”）

名称	香河县羽晟清芦屿幼儿园
统一社会信用代码	52131024MJ0782777K
成立日期	2017-12-27
开办资金	50 万元
住所	香河县钱旺镇荣盛白鹭岛清芦屿小区内
举办者	启方（北京）教育科技有限公司
业务范围	监护、学前教育
类型	非营利性民办幼儿园

### （4）霸州市南孟镇羽晟温泉城幼儿园（以下称“霸州幼儿园”）

名称	霸州市南孟镇羽晟温泉城幼儿园
统一社会信用代码	52131081MJ0873855L
成立日期	2020-01-13
开办资金	20 万元
住所	河北省廊坊市霸州市南孟镇荣盛阿尔卡迪亚温泉城小区内 48 号楼
举办者	启方（北京）教育科技有限公司
业务范围	学前教育
类型	非营利性民办幼儿园

### （5）蚌埠市蚌山区羽晟南山郦都幼儿园（以下称“蚌埠幼儿园”）

名称	蚌埠市蚌山区羽晟南山郦都幼儿园
统一社会信用代码	52340303MJA798718Q
成立日期	2019-07-02
开办资金	10 万元
住所	安徽省蚌埠市蚌山区南山郦都 D 区
举办者	启方（北京）教育科技有限公司
业务范围	学前教育
类型	普惠性民办幼儿园

(6) 湛江经济技术开发区羽晟华府幼儿园有限公司（以下称“湛江幼儿园公司”）

公司名称	湛江经济技术开发区羽晟华府幼儿园有限公司	
统一社会信用代码	91440800MA52WDEP1G	
成立日期	2019-02-19	
注册资本	50 万元人民币	
注册地址	湛江开发区海滨大道北 6 号荣盛华府 3 号楼一层幼儿园	
股权情况	股东名称	持股比例
	启方（北京）教育科技有限公司	100.00%
经营范围	许可项目：营利性民办幼儿园。（有效期至 2024 年 7 月 27 日）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）	
类型	营利性民办幼儿园	

以上 6 家幼儿园 2022 年和 2023 年 1-3 月营业收入和净利润情况如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月		2022 年度	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润
广阳幼儿园公司	32.23	-4.93	94.58	-116.42
安次幼儿园	40.80	10.06	82.50	-106.57
香河幼儿园	34.11	0.88	84.06	-100.77
霸州幼儿园	20.03	-6.94	43.46	-96.69



项目	2023 年 1-3 月		2022 年度	
	营业收入	净利润	营业收入	净利润
蚌埠幼儿园	56.30	-26.31	236.76	-115.67
湛江幼儿园公司	50.86	7.47	207.20	4.14
合计	234.32	-19.78	748.55	-531.98
公司	612,103.52	-42,163.18	3,179,349.62	-1,843,649.13
占公司当期营业收入/净利润的比例	0.04%	0.05%	0.02%	0.03%

公司 6 家幼儿园 2022 年和 2023 年 1-3 月的合计营业收入占公司营业收入的比例分别为 0.02% 和 0.04%，合计净利润占公司净利润的比例分别为 0.03% 和 0.05%，占比极低，对公司业绩影响极小。

## （二）后续业务开展的规划安排

公司已与廊坊佳立建材有限公司（以下简称“廊坊佳立”）、启方北京签订《股权收购协议》，约定由廊坊佳立收购荣盛发展持有的启方北京 100% 股权，廊坊佳立与公司不存在关联关系。

廊坊佳立建材有限公司基本情况如下：

公司名称	廊坊佳立建材有限公司
统一社会信用代码	91131001MA08LAHX47
法定代表人	高淑珍
成立日期	2017-05-27
注册资本	5000 万元人民币
注册地址	河北省廊坊市经济技术开发区四海路市场内
经营范围	销售:建筑材料、装饰装修材料、五金电料、防水保温材料。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

《股权收购协议》主要内容如下：

1、协议双方（公司和廊坊佳立）确定目标股权定价基准日为 2023 年 3 月 31 日。

2、截至 2023 年 3 月 31 日，目标公司（启方北京）账面净资产为 1,997.42 万元。各方同意，根据目标公司截至 2023 年 3 月 31 日财务报表，甲方（廊坊佳立）收购乙方（公司）所持目标股权的总交易价款为人民币 2,300 万元（大写：贰仟叁佰万元整）。

3、各方确认，截至 2023 年 3 月 31 日，乙方对目标公司尚有应付款 2,446 万元未结。甲方、乙方和目标公司同意由甲方承接前述债务中的 2,300 万元部分，并与甲方在目标股权交易价款【即 2,300 万元】（大写贰仟叁佰万元整）范围内进行冲抵。冲抵后本次股权交易甲方实际需支付给乙方的款项为 0 元。

4、各方确认债务承接行为生效后，除按照 3 条冲抵后乙方对目标公司剩余 146 万未结应付款项以外，乙方对甲方所承接债务不再承担任何责任，承接债务的所有权利义务均转移至甲方。

截至 2023 年 6 月 14 日，启方北京股权转让工商登记变更已完成。

同时，公司已作出《关于教育培训业务的承诺》，具体承诺内容如下：

“截至本承诺出具日，公司及其子公司不存在需要教育部门及其他部门批准的面向义务教育阶段学生的学科类和非学科类教育培训业务，不存在违反幼儿园、义务教育、课外及线上培训管理的相关监管要求或其他国家教育产业相关政策的情况；未来，公司及其子公司也不会开展需要教育部门及其他部门批准的面向义务教育阶段学生的学科类和非学科类教育培训业务，遵守幼儿园、义务教育、课外及线上培训管理的相关监管要求，不会从事违反国家‘双减意见’等教育产业相关政策要求的业务。”

## 二、文化传媒业务

### （一）基本情况

截至 2023 年 6 月 30 日，公司合并报表范围内公司以及参股的合营企业或联营企业名称包含文化或传媒的公司情况如下：

序号	公司名称	主要业务
----	------	------

1	润盛文化传媒有限公司	电影院经营
2	西藏盛行宏途旅游文化发展有限公司	酒店预订、物业服务 App 运营
3	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司	房地产开发、住宅酒店商铺开发
4	徐州比如明天文化旅游有限公司	室内活动场馆运营
5	唐山魔豆城文化旅游有限公司	室内活动场馆运营
6	中禾尚艺（北京）文化发展有限公司	学习用品、日用品的销售
7	秦皇岛首岭体育文化发展有限公司	高尔夫球场及小镇运营
8	秦皇岛首岭娱乐文化发展有限公司	高尔夫球场运营
9	涞水荣发体育文化发展有限公司	滑雪场运营
10	修武荣盛文化旅游古镇开发有限公司	旅游景点项目开发经营
11	唐山揽盛文化传媒有限公司	<b>房地产项目交付活动策划</b>
12	山东盛翔体育文化娱乐发展有限公司	未实际开展业务
13	河北野三坡神悦文化传播有限公司	未实际开展业务
14	济源荣盛文化旅游有限公司	未实际开展业务

如上表所示，第 1 项润盛文化传媒有限公司（以下简称“润盛文化”）从事电影院经营业务，第 2 项公司主要从事公司旗下酒店预订和业主物业等服务的“盛行天下”App 运营，3-11 项公司主要从事旅游和运动项目开发运营、**房地产项目交付活动策划**、室内娱乐和零售业务，12-14 项公司未开展实际业务。

综上所述，除润盛文化所从事的电影院经营业务与文化传媒相关以外，其余公司并未实际开展文化传媒相关业务。

润盛文化基本情况如下：

公司名称	润盛文化传媒有限公司	
成立日期	2017-06-30	
注册资本	5000 万元人民币	
注册地址	西藏自治区拉萨市堆龙德庆区世邦湿地公园（南苑）16 栋 1 号	
股权情况	股东名称	持股比例
	廊坊商盛商业管理有限公司	98.00%

	唐山魔豆城文化旅游有限公司		2.00%
经营范围	电影放映；预包装食品兼散装食品零售；设计制作、代理、发布户内外广告及影视广告；场地租赁；会务会展服务；眼睛（影院专用）的销售；冷热饮品的制售；影院建设；企业管理咨询；日用百货、玩具、工艺品的销售（不含象牙及制品的加工、销售）；电影放映设备技术服务。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。】		
最近一年及一期主要财务数据（单位：万元）	指标名称	2023 年 6 月 30 日 /2023 年 1-6 月	2022 年 12 月 31 日 /2022 年度
	营业收入	365.16	570.62
	占公司营业收入的比例	0.02%	0.02%
	净利润	-17.30	-150.51
	占公司净利润的比例	-0.03%	0.01%

注：廊坊商盛商业管理有限公司、唐山魔豆城文化旅游有限公司系公司子公司

润盛文化 2022 年和 2023 年 1-6 月营业收入占公司营业收入的比例分别为 0.02% 和 0.02%，净利润占公司净利润的比例分别为 0.01% 和 -0.03%，占比极低。

润盛文化拥有济南时代国际分公司（以下简称“润盛济南”）、徐州未来城分公司（以下简称“润盛徐州”）和南京六合第一分公司三家分支机构。报告期内，润盛文化及下属三家分支机构中仅有润盛济南和润盛徐州在实际开展业务。

润盛济南和润盛徐州为依法设立的电影放映单位，其中润盛济南地址位于山东省济南市历城区全福立交桥西北角荣盛时代国际，拥有 6 个放映厅，约 820 个座位；润盛徐州地址位于江苏省徐州市泉山区三环南路与长安路交叉口徐州荣盛未来城，拥有 6 个放映厅，约 753 个座位。

自成立以来，润盛济南和润盛徐州一直与横店股份影视有限公司<sup>6</sup>（以下简称“横店影视”）合作，采取加盟横店院线的方式经营。具体而言，横店影视为电影院线公司，润盛济南和润盛徐州作为横店影视的院线放映单位，由横店影视为其放映提供所需的电影节目和拷贝，润盛济南和润盛徐州享有横店院线成员所

<sup>6</sup> 横店股份影视有限公司系 A 股上市公司，证券代码 603103

享有的影片放映权；在未征得横店影视同意的情况下，润盛济南和润盛徐州不得随意排映自购影片，不得排映其他发行渠道的影片。

横店影视根据润盛济南和润盛徐州票房收入扣除国家电影专项基金和增值税及附加后的净票房收入按照一定比例收取院线管理费，影片发行方所取得的票房收入分账款由横店影视代其向润盛济南和润盛徐州收取。润盛济南和润盛徐州最终获得扣除影片发行方票房分账收入和横店影视院线管理费之后的净票房收入部分。

## （二）后续业务开展的规划安排

未来，公司计划润盛文化仍按当前业务模式继续从事电影院经营业务。

公司出具了《关于文化传媒业务的承诺》，具体承诺内容如下：

“公司以房地产开发为主业，截至本承诺出具日公司子公司润盛文化传媒有限公司存在电影院经营业务，相关业务开展具备必要资质许可，合法合规。未来公司将继续恪守房地产开发主业，不会主动跨界从事新闻业、出版业、广播、电视、影视节目制作等文化传媒类业务。”

综上所述，截至 2023 年 3 月 31 日，公司子公司启方北京持股或举办 6 家幼儿园，合计占公司 2023 年 1-3 月和 2022 年营业收入和净利润比例极低，公司参股的合营、联营企业不存在教育培训业务。截至 **2023 年 6 月 14 日**，公司已完成启方北京 100%股权转让工商登记变更。**同时，公司已作出了《关于教育培训业务的承诺》。截至 2023 年 6 月 30 日，公司合并报表范围内以及参股的合营、联营企业不存在教育培训业务；**报告期内公司子公司润盛文化经营 2 家电影放映单位，合计占公司 **2023 年 1-6 月**和 2022 年营业收入和净利润比例极低，公司拟继续按照当前业务模式经营，并出具了《关于文化传媒业务的承诺》。

## 三、保荐机构核查意见

### （一）核查程序

1、查阅了公司合并报表范围内从事有关教育培训和文化传媒业务公司的营

业执照、公司章程、相关业务资质许可证和相关部门的批复等文件，并根据其财务报表、业务合同对相关企业具体从事业务的情况进行了核查；

2、与公司相关主管负责人员了解了公司对于涉及教育培训业务的启方北京和涉及文化传媒业务的润盛文化的后续业务开展规划安排，查阅了与启方北京股权转让、工商登记变更相关的协议及文件，取得了公司出具的《关于教育培训业务的承诺》和《关于文化传媒业务的承诺》。

## （二）核查意见

经核查，保荐机构认为：

截至 2023 年 3 月 31 日，公司子公司启方北京持股或举办 6 家幼儿园，合计占公司 2023 年 1-3 月和 2022 年营业收入和净利润比例极低，公司参股的合营、联营企业不存在教育培训业务。截至 **2023 年 6 月 14 日**，公司已完成启方北京 100%股权转让工商登记变更。**同时，公司已作出了《关于教育培训业务的承诺》。**截至 **2023 年 6 月 30 日**，**公司合并报表范围内以及参股的合营、联营企业不存在教育培训业务**；报告期内公司子公司润盛文化经营 2 家电影放映单位，合计占公司 **2023 年 1-6 月**和 2022 年营业收入和净利润比例极低，公司拟继续按照当前业务模式经营，并出具了《关于文化传媒业务的承诺》。

其他问题：

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。

回复：

一、重要风险因素梳理

公司已在募集说明书扉页重大事项提示中，按重要性原则重新披露了对公司及本次发行产生重大不利影响的直接和间接风险，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了梳理排序。

二、对社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况

（一）相关媒体报道情况

公司和保荐机构对媒体报道持续关注，通过检索百度咨询、新浪、搜狐等主流媒体网站，就公司本次发行申请受理日至本报告出具日关于本次发行项目的媒体报道情况进行了检索自查，剔除简讯及公告相关描述消息，媒体报道的主要情况如下：

序号	日期	媒体	文章标题
1	2023-03-03	新浪财经	荣盛渡劫：债务违约，又预亏 250 亿...
2	2023-03-07	大公房产	荣盛发展定增申请获深交所受理，拟募资不超 30 亿补血
3	2023-03-17	澎湃新闻	荣盛发展：公司将暂停支付两只美元债的相关款项

序号	日期	媒体	文章标题
4	2023-03-17	观点网	荣盛发展：暂停支付两只美元债相关款项
5	2023-03-20	乐居财经	荣盛发展两笔美元债违约，涉及本金约 7.3 亿美元
6	2023-03-20	金融界	中国华融公告 2022 年预亏 276 亿元；荣盛发展暂停支付两只美元债   债市公告精选
7	2023-03-21	财经网	预计暂停对两笔美元票据支付，涉及金额约 7.3 亿美元
8	2023-03-21	观点网	流动性危机进一步扩大？荣盛两笔美债违约
9	2023-03-22	不良资产头条	“河北王”正式宣布违约
10	2023-03-22	新浪财经	“亏损王”荣盛超 7 亿美元债违约，境内外债券信用双双失守
11	2023-03-24	观点网	荣盛发展增发不超 30 亿元股票申请收问询函称将逐项落实并回复
12	2023-03-27	新京报	业主注意！荣盛发展两笔美元债违约，涉资 7.3 亿美元！
13	2023-03-30	中国房地产报	预亏！央企国企在列
14	2023-04-19	氢财经	荣盛发展境内外债双违约，募资被问询，预计亏损增幅超过同行均值
15	2023-04-27	观点网	荣盛发展回复问询函：短期偿债压力较大，美元债展期或重组存在不确定性
16	2023-04-28	每经网	荣盛发展回复再融资，积极践行“保交楼、保民生”
17	2023-05-04	新浪网	荣盛发展回复交易所问询函：公司存在经营业绩持续亏损的风险
18	2023-05-11	中国质量新闻网	荣盛发展收深交所问询函，被要求说明营业收入大幅下滑、业绩大额亏损原因
19	2023-05-11	中新经纬	V 观财报   荣盛发展大亏 163 亿遭问询：美元债违约处置进展如何？
20	2023-05-11	文轩新闻	房子卖不动，钱还不上，荣盛发展如何自救？
21	2023-05-11	金融界	荣盛发展年报遭问询，被追问营收大幅下滑、业绩大额亏损且亏损面进一步扩大原因及合理性
22	2023-05-11	观点网	荣盛发展被问询，须说明营收下滑、业绩亏损面进一步扩大的原因等
23	2023-05-28	金融界	退市关键时刻！千亿地产紧急出手，重磅自救来了！9 万股民要嗨了



序号	日期	媒体	文章标题
24	2023-05-28	大河财立方	知名房企刚刚跨界自救，拟大手笔购买动力电池厂商资产
25	2023-05-29	上海证券报	荣盛发展拟控股盟固利，跨界新能源领域
26	2023-05-29	新浪网	股价跌至 1.17 元，荣盛发展为保壳拟收购新能源资产？
27	2023-05-30	金融界	荣盛发展突击停牌收购跨界新能源自救，两年累亏 212 亿负债 425 亿翻盘待考
28	2023-05-30	财联社	“一元退市”压顶，荣盛发展停牌收购大股东新能源锂电资产
29	2023-06-06	大河财立方	“1 元退市”警报拉响，跨界新能源能否挽救昔日千亿房企？
30	2023-06-07	钛媒体	荣盛发展：业绩亏损、负债高企之下，还欲进军新能源赛道
31	2023-06-07	澎湃新闻	荣盛发展回复年报问询函：短期内销售不景气，公司存一定偿债压力
32	2023-06-08	乐居财经	荣盛发展拟购买新能源电池公司荣盛盟固利 76.45% 股份
33	2023-06-09	澎湃新闻	荣盛发展收深交所问询函，涉及收购标的持续盈利能力等问题
34	2023-06-09	乐居财经	收购荣盛盟固利加高管增持，荣盛发展坚定转型储能领域
35	2023-06-09	新华网	自身连亏还要收购亏损资产，荣盛发展募资收购案被问询
36	2023-06-09	中国经济网	荣盛发展拟收购荣盛盟固利 76% 股权，股价一字涨停
37	2023-06-14	财联社	连获 3 个涨停！房企龙头“追锂”保壳，“1 元红线”持续高悬，关注地产复苏方向
38	2023-06-15	中国网地产	荣盛发展 4 涨停 成为地产转型升级“龙一”
39	2023-06-19	新浪财经	荣盛发展重组问询函回复顺利通过，盟固利在储能领域技术领先
40	2023-06-19	界面新闻	民营房企花式保壳，“环京王”荣盛发展暂时摆脱退市危机
41	2023-06-21	中国房地产报	“保壳”！这家房企踏进新能源！焦点
42	2023-07-14	财联社	同比扭亏，荣盛发展上半年多项指标全面趋好
43	2023-07-17	中国能源报	房企荣盛发展瞄准新能源
44	2023-07-18	长江商报	荣盛发展业绩回暖第二季度预盈超 7.4 亿有息负债为货币资金 5 倍仍推并购突围
45	2023-08-10	银柿财经	转型新能源前，荣盛发展再回复深交所年报问询函
46	2023-08-29	中国证券报	荣盛发展：2023 年上半年盈利 1.08 亿元 同比扭亏

序号	日期	媒体	文章标题
47	2023-08-29	财联社	荣盛发展上半年营收利润双增长，财务指标趋好
48	2023-08-29	新京报	中报速递   荣盛发展上半年营收约 228 亿元，实现扭亏为盈
49	2023-08-30	澎湃新闻	荣盛发展：上半年归母净利润同比增加约 104%至 1.08 亿元
50	2023-08-31	每日经济新闻	荣盛发展上半年归母净利同比扭亏，试图成为首家战略转型的民营房企

注：关于公司拟发行股份购买资产事宜相关媒体报道较多，内容雷同，此处未全部列示。

上述媒体报道中，序号 2、序号 11 项主要涉及本次发行受理以及收到问询函事项，序号 15 至 17 项主要涉及回复本次问询函事项，序号 18 至 22 项、**31 项以及 45 项**主要涉及收到及回复年报问询函事项，序号 23 至 30 项以及 32 至 **44 项**主要涉及公司发行股份收购荣盛盟固利 76.44% 股权、**2023 年半年度业绩预告**以及公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份计划事项，**序号 46 至 50 项**主要涉及公司 **2023 年半年报**事项，其他报道主要涉及公司中期票据及美元债未能如期偿付事项、2022 年度业绩预告较大额度亏损事项以及收购中鸿凯盛持有的 15% 的荣盛兴城投资有限责任公司股权事项。

## （二）保荐机构核查情况

针对上述问题，保荐机构进行了详细的核查，具体情况如下：

### 1、中期票据及美元债未能如期偿付事项

（1）公司中期票据未能如期偿付事项（20 荣盛地产 MTN001、20 荣盛地产 MTN002）

#### ①2020 年度第一期中期票据（20 荣盛地产 MTN001）

2020 年 7 月 22 日，公司发行了 2020 年度第一期中期票据，发行金额 10 亿元。因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，未能按期足额兑付应于 2023 年 1 月 23 日兑付的本金 5,000 万元及对应利息。

2023 年 2 月 16 日，公司召开 2020 年度第一期中期票据 2023 年第三次债券持有人会议，审议通过了关于本息偿付、增信保障措施等议案。2023 年 2 月 23

日，公司已按照调整后的本息支付安排如期偿付了第 1 期本金 1,000 万元和第 1 期利息 36.40 万元。

②2020 年度第二期中期票据（20 荣盛地产 MTN002）

2020 年 8 月 5 日，公司发行了 2020 年度第二期中期票据，发行金额 11.2 亿元。因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，未能按期足额兑付应于 2023 年 2 月 6 日兑付的本金 5,600 万元及对应利息。

2023 年 2 月 6 日，公司召开 2020 年度第二期中期票据 2023 年第三次债券持有人会议，审议通过了关于本息偿付、增信保障措施等议案。2023 年 2 月 16 日，公司已按照调整后的本息支付安排如期偿付了第 1 期本金 1,120 万元和第 1 期利息 35.91 万元。

（2）公司美元债未能如期偿付事项（荣盛发展 9.5%N20230316、荣盛发展 9.5%N20240917）

公司通过境外间接全资子公司 RongXingDa Development (BVI) Limited（以下简称“BVI 公司”）在境外发行债券荣盛发展 8%N20220424（债券代码：XS1979285571）、荣盛发展 8.95%N20220118（债券代码：XS2280638607），债券在新加坡交易所挂牌上市。2021 年 12 月 16 日，BVI 公司对上述两笔美元债提出交换要约，2022 年 3 月上述两笔美元债的展期交割工作完成，新发行的两笔美元债券荣盛发展 9.5%N20230316（债券代码：XS2420457348）、荣盛发展 9.5%N20240917（债券代码：XS2420457421）于新加坡交易所重新上市。

因宏观经济环境、行业环境及融资环境叠加影响，公司流动性紧张，已暂停对上述票据的支付。目前公司正在进行上述美元债券展期或重组的协商沟通工作，在合理保障债权人合法利益的基础上寻求对于公司有利的中长期解决方案。公司做出了《关于美元债券重组的承诺函》，承诺“在 2023 年 9 月 30 日前完成上述美元债券重组，完成以展期交割且新发行的美元债券重新完成上市之日为准。关于中期票据及美元债未能如期偿付事项的具体情况参见“问题 1”回复之“三/（二）截至目前大额债务违约、逾期等情形及债务展期协议或债务重组方案”。

## **2、公司 2022 年度业绩预告较大额度亏损事项**

根据公司披露的《2022 年度业绩预告》，公司预计 2022 年度归属于上市公司股东的净利润亏损 1,900,000 万元至 2,500,000 万元，扣除非经常性损益后的净利润亏损 1,930,000 万元至 2,530,000 万元，预计 2022 年度归属于上市公司股东的净利润、扣除非经常性损益后的净利润亏损同比分别增加 283.42%至 404.50%、291.08%至 412.66%。

公司 2022 年度业绩大幅下滑，一方面是由于受宏观经济增速放缓，房地产市场需求下降、运营资金紧张、购房者观望情绪严重、施工交房进度缓慢等因素影响，公司销售规模大幅下降。另一方面，由于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。

公司预计 2022 年净利润、扣非净利润同比变化与同行业可比公司的具体情况参见“问题 2”回复之“一/（四）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”。

## **3、收购中鸿凯盛持有的 15%的荣盛兴城投资有限责任公司股权事项**

公司收购中鸿凯盛持有的 15%的荣盛兴城投资有限责任公司股权系为进一步整合资源，加强对业务的控制，提升运营决策效率，公司已按相关法律法规以及规章制度的要求履行了信息披露义务，相关交易价格公允。

具体情况参见“问题 3”回复之“三/（一）/3、关联方资产转让”。

## **4、发行股份收购荣盛盟固利 76.44%股权事项**

2023 年 6 月 9 日，公司披露了《荣盛房地产发展股份有限公司发行股份购买资产并配套募集资金暨关联交易预案》（以下称“预案”）等相关公告，经公司第七届董事会第二十七次会议审议通过，拟发行股份收购荣盛控股等交易对方合计持有的荣盛盟固利新能源科技股份有限公司（以下称“荣盛盟固利”）76.44%。

根据预案，本次交易构成关联交易、不构成重大资产重组、不构成重组上市、不会导致实际控制人发生变化。本次交易完成后，荣盛盟固利将成为公司控股子公司，新能源业务将成为公司主营业务之一。本次交易将有利于提升公司科技创新发展潜力，增强公司的资产质量和核心竞争力，为公司未来业务转型升级奠定坚实基础。

截至预案签署日，与本次交易相关的审计、评估工作尚未最终完成，尚无法对本次交易完成后公司财务状况和盈利能力进行准确定量分析，具体财务数据将以审计、评估结果为准。公司将在本预案公告后尽快完成审计、评估工作并再次召开董事会，对相关事项进行审议，并在重组报告书中详细分析本次交易对上市公司财务状况和盈利能力的具体影响。

## **5、公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份事项**

2023年6月9日，公司披露了《关于公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份计划的公告》。基于对公司经营发展的信心及对公司长期投资价值和未来持续发展前景的充分认可，公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干计划自2023年6月9日起未来3个月内，以自有或自筹资金按照增持价格为不高于1.20元/股、通过二级市场集中竞价方式对公司股票进行增持，增持金额合计不低于7,565万元人民币、且不超过12,050万元人民币。

## **6、关于上述媒体报道均不属于重大不良舆情的分析**

(1) 公司中期票据及美元债未能如期偿付事项、2022年度业绩预告较大幅度亏损事项

公司出现债务违约以及2022年度业绩预告较大幅度亏损事项，主要是由于受宏观经济增速放缓，房地产市场需求下降、购房者观望情绪严重、施工交房进度缓慢等因素影响，公司销售规模下降以及由于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所致。

其中，关于中期票据“20荣盛地产MTN001”和“20荣盛地产MTN002”未能如期偿付事项，公司已于2023年2月与债权人达成债务展期协议；关于美

元债违约事项，公司正在进行展期或重组的协商沟通工作，在合理保障债权人合法权益的基础上寻求对于公司有利的中长期解决方案；关于 2022 年度业绩预告较大额度亏损事项，公司已经及时对深交所相关问询进行了回复，并如期披露了公司 2022 年度报告，相关信息披露真实、准确、完整、及时，对由于市场环境等因素导致的公司经营事项媒体报道进行了回应，并未导致公司经营活动受到严重影响，不属于“受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件”，因此不属于重大不良舆情。

## （2）收购中鸿凯盛持有的 15%的荣盛兴城投资有限责任公司股权事项

为进一步整合资源，加强对业务的控制，提升运营决策效率，经 2022 年 6 月 22 日公司第七届董事会第十次会议审议通过，公司以 49,193 万元收购中鸿凯盛持有的 15%的荣盛兴城投资有限责任公司（以下简称“荣盛兴城”）股权。本次交易前，公司持有荣盛兴城 85%的股权，本次交易后，公司持有荣盛兴城 100%的股权。上述交易以北京普瑞君华资产评估有限公司出具的《资产评估报告》（普瑞君华评字【2022】第 10003 号）为定价依据，该报告采用基础资产法对荣盛兴城股东全部权益价值进行评估，截止评估基准日 2022 年 5 月 25 日，荣盛兴城股东全部权益价值为 327,953.86 万元。

荣盛兴城是当时公司产业园业务板块的核心资产。2021 年荣盛兴城合并报表层面实现营业收入 276,541.23 万元，营业利润 91,833.23 万元，净利润 64,713.75 万元，经营活动产生的现金流量净额 78,974.99 万元；2022 年 1 月 1 日至 5 月 25 日合并报表层面实现营业收入 316.24 万元，营业利润 295,991.56 万元，净利润 225,195.76 万元，经营活动产生的现金流量净额 91,050.85 万元，经营情况良好。公司收购荣盛兴城具有必要性和合理性，履行了必要的审议程序，相关信息披露真实、准确、完整、及时，并及时回复了深交所就相关事项的问询，并未导致公司经营活动受到严重影响，不属于“受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件”，因此不属于重大不良舆情。

## （3）发行股份收购荣盛盟固利 76.44%股权事项

公司拟发行股份收购荣盛控股等交易对方合计持有的荣盛盟固利 76.44% 股权事项，已经公司第七届董事会第二十七次会议审议通过。根据预案，本次交易构成关联交易、不构成重大资产重组、不构成重组上市、不会导致实际控制人发生变化。本次交易完成后，荣盛盟固利将成为公司控股子公司，新能源业务将成为公司主营业务之一。本次交易将有利于提升公司科技创新发展潜力，增强公司的资产质量和核心竞争力，为公司未来业务转型升级奠定坚实基础。

公司收购荣盛盟固利具有必要性和合理性，履行了必要的审议程序，相关信息披露真实、准确、完整、及时，并未导致公司经营活动受到严重影响，不属于“受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件”，因此不属于重大不良舆情。

#### （4）公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份事项

公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份的计划系基于对公司经营发展的信心及对公司长期投资价值和未来持续发展前景的充分认可。本次增持计划的实施不会导致公司股权分布不符合上市条件，不会导致公司控制权发生变化。相关信息披露真实、准确、完整、及时，并未导致公司经营活动受到严重影响，不属于“受到境内外媒体、官方等广泛关注的突发负面舆情，且造成了严重危害和影响的事件”，因此不属于重大不良舆情。

上述媒体报道相关事项不涉及信访、上访及其他人群聚集等社会性事件。

### （三）保荐机构核查结论

#### 1、核查程序

保荐机构履行了以下核查程序：

（1）保荐机构通过百度咨询、新浪、搜狐等主流媒体网站，以“荣盛发展”为关键字进行检索，对公司本次发行申请受理日至本报告出具日是否涉及社会关注度较高、传播范围较广、可能影响本次发行的媒体报道情况进行核查；

（2）查阅了公司美元债、中期票据的相关资料，并访谈公司相关负责人，

了解对于违约债务的处理情况；

（3）查阅了公司披露的 2022 年度业绩预告、同行业可比公司业绩预告及定期报告等资料，访谈了公司相关负责人，了解和分析公司 2022 年预计大额亏损以及亏损幅度大于同行业可比公司的原因及合理性；

（4）获取公司《公司章程》《股东大会议事规则》《董事会议事规则》《关联交易决策制度》等规章制度以及关联交易中涉及的决策及评估文件，查阅了发行股份收购荣盛盟固利 76.44%股权事项以及公司部分董事、监事、高级管理人员及核心骨干增持公司股份事项的相关文件。

## **2、核查意见**

经核查，保荐机构认为：

截至本问询回复出具日，上述媒体未对本次向特定对象发行股票的真实性、准确性及完整性提出质疑。保荐机构将持续关注有关该项目的媒体报道等情况，如果出现媒体等对该项目信息披露真实性、准确性、完整性提出质疑的情形，将及时进行核查并向贵所提交相关核查报告。



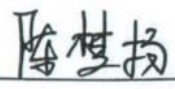
（本页无正文，为荣盛房地产发展股份有限公司《关于荣盛房地产发展股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函的回复》之盖章页）



（本页无正文，为华英证券有限责任公司《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的回复》之签字盖章页）

保荐代表人：

  
金城

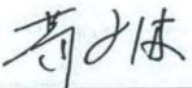
  
陈梦扬



## 声明

本人已认真阅读荣盛房地产发展股份有限公司本次问询意见回复报告的全部内容，了解报告涉及问题的核查过程、本公司的内核和风险控制流程，确认本公司按照勤勉尽责原则履行核查程序，问询意见回复报告不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对上述文件的真实性、准确性、完整性、及时性承担相应法律责任。

保荐机构董事长  
/法定代表人：

  
葛小波



附表 在建房地产项目

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
1	重庆市	重庆荣乾房地产开发有限公司	荣盛城一二期	534,146.14	251,785.38
2	重庆市	重庆荣乾房地产开发有限公司	荣盛城三期	148,419.57	25,728.07
3	重庆市	重庆荣盛坤创房地产开发有限公司	荣盛华府	178,052.35	143,046.77
4	重庆市	重庆荣品房地产开发有限公司	鹿山府	125,670.24	59,608.83
5	重庆市	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	滨江华府	220,606.05	153,350.72
6	重庆市	重庆荣盛鑫煜房地产开发有限公司	锦绣南山	166,036.79	118,815.85
7	四川省成都市	成都天赫房地产开发有限公司	时代天府	230,311.87	96,084.22
8	河北省邯郸市	邯郸荣盛房地产开发有限公司	荣盛城	324,448.00	147,870.81
9	河北省邯郸市	邯郸荣盛房地产开发有限公司	锦绣学府	148,056.96	104,092.27
10	河北省邯郸市	邯郸荣盛房地产开发有限公司	君兰苑	31,875.32	15,938.25
11	河北省邯郸市	邯郸荣盛房地产开发有限公司	公园印象	115,161.42	73,174.28
12	河北省邯郸市	邯郸市荣昂房地产开发有限公司	荣景园项目	20,910.54	19,500.00
13	河北省邯郸市	邯郸荣凯房地产开发有限公司	荣盛金科雅苑	174,202.95	60,560.47
14	河北省石家庄市	石家庄荣智房地产开发有限公司	荣盛首府	167,237.59	103,205.85
15	河北省沧州市	沧州荣川房地产开发有限公司	沧州花语城	124,045.00	47,834.55
16	河北省沧州市	沧州盛钰房地产开发有限公司	锦绣豪庭	120,991.00	10,283.64
17	河北省沧州市	沧州盛钰房地产开发有限公司	荣盛尚府	95,907.00	34,301.95
18	河北省沧州市	沧州盛钰房地产开发有限公司	锦绣书苑	66,794.00	8,898.46
19	河北省沧州市	沧州泰博房地产开发有限公司	泰合 荣盛华府	138,371.00	41,770.42
20	河北省沧州市	沧州荣塑房地产开发有限公司	颐和 荣盛华府	111,601.00	34,445.39

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
21	河北省沧州市	沧州中实房地产开发有限公司	泰享嘉府三期	53,233.50	49,270.98
22	河北省沧州市	沧州中实房地产开发有限公司	锦绣学府	77,235.66	62,177.27
23	河北省衡水市	衡水荣军房地产开发有限公司	君悦学府	103,993.62	33,100.82
24	河北省沧州市	沧州荣朔房地产开发有限公司	沧州君兰苑	<b>64,663.69</b>	38,280.00
25	山东省滨州市	邹平市城投齐运房地产有限公司	荣盛墨香山南（二、三期）	<b>106,791.66</b>	13,480.00
26	河北省沧州市	沧州德发房地产开发有限公司	四季花语	50,268.00	38,821.84
27	天津市	天津荣臻房地产开发有限公司	天津锦绣学府	142,027.21	132,180.85
28	湖南省益阳市	益阳荣诚房地产开发有限公司	益阳中央御府	127,023.00	58,482.57
29	湖南省长沙市	长沙荣祥房地产开发有限公司	锦绣学府	99,913.74	44,345.31
30	湖南省长沙市	长沙荣丰房地产开发有限公司	长沙荣盛城	142,581.00	105,604.18
31	湖南省张家界市	张家界荣盛房地产开发有限公司	张家界花语书苑	88,115.57	66,715.65
32	湖南省永州市	永州荣丰房地产开发有限公司	永州滨江御府	125,295.00	38,690.90
33	河北省石家庄市	河北墨泽房地产开发有限公司	石家庄荣盛锦绣院	25,217.19	17,217.30
34	河北省石家庄市	石家庄荣立房地产开发有限公司	石家庄荣盛和府	45,475.18	38,726.13
35	河北省石家庄市	石家庄荣繁房地产开发有限公司	石家庄荣盛御府	124,461.65	90,128.13
36	河北省石家庄市	石家庄荣真房地产开发有限公司	石家庄宝郡府	56,219.87	44,341.77
37	河北省石家庄市	河北欣绿房地产开发有限公司	石家庄荣盛城	259,505.67	126,901.39
38	河北省石家庄市	河北荣宏房地产开发有限公司	石家庄中山华府	38,752.66	24,792.35
39	河北省石家庄市	石家庄荣恩房地产开发有限公司	石家庄荣盛华府（棉三项目）	246,168.94	123,285.61
40	河北省石家庄市	河北荣商房地产开发有限公司	石家庄荣盛华府（棉四）	317,379.18	211,766.39
41	河北省石家庄市	石家庄鑫懋房地产开发有限公司	石家庄滨江华府	82,710.99	32,142.37
42	河南省郑州市	河南荣福房地产开发有限公司	郑州荣盛苑	88,039.45	4,800.43

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
43	河南省郑州市	郑州红祝福置业有限公司	郑州花语水岸	276,996.57	235,799.07
44	河南省漯河市	漯河市盛旭房地产开发有限公司	漯河锦绣江南	221,140.72	132,600.74
45	河南省濮阳市	濮阳荣佑房地产开发有限公司	濮阳荣盛华府	83,234.14	83,234.14
46	河南省信阳市	信阳荣阳房地产开发有限公司	信阳荣盛华府	27,130.33	26,362.00
47	辽宁省沈阳市	沈阳荣盛房地产开发有限公司	锦绣御景	150,638.21	50,485.72
48	辽宁省沈阳市	沈阳荣盛房地产开发有限公司	香缇澜山	177,493.65	125,435.30
49	辽宁省沈阳市	沈阳荣盛新地标房地产开发有限公司	荣盛城	488,923.65	200,796.58
50	辽宁省沈阳市	沈阳荣盛房地产开发有限公司	坤湖郦舍	199,451.09	126,022.39
51	辽宁省盘锦市	盘锦荣盛房地产开发有限公司	盛锦花都	161,953.93	34,200.60
52	辽宁省盘锦市	盘锦荣盛房地产开发有限公司	香堤荣府	102,465.11	70,159.35
53	辽宁省沈阳市	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	锦绣天地	333,078.97	239,664.76
54	辽宁省沈阳市	沈阳荣盛锦绣天地房地产开发有限公司	和悦名邸	233,142.58	58,002.25
55	辽宁省沈阳市	沈阳荣盛中天房地产开发有限公司	紫提东郡、荣盛华府	602,328.37	423,799.60
56	江苏省徐州市	徐州乐盛房地产开发有限公司	荣盛城 S-4 地块	183,759.42	22,539.42
57	江苏省徐州市	徐州荣安房地产开发有限公司	荣盛城 A-8-1 项目	107,721.00	6,179.00
58	江苏省徐州市	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	麓山荣郡首开区	271,090.62	200,638.12
59	江苏省徐州市	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	时代盛汇生活广场	86,699.84	68,445.68
60	江苏省徐州市	荣盛（徐州）房地产开发有限公司	荣盛城 S1、A20 地块	35,085.31	10,820.49
61	安徽省蚌埠市	蚌埠荣盛锦业房地产开发有限公司	兰凌御府	173,207.48	121,619.34
62	安徽省蚌埠市	蚌埠荣盛祥云房地产开发有限公司	玖陇院	126,127.37	73,638.16
63	安徽省合肥市	合肥荣盛泽业房地产开发有限公司	湖滨荣府	162,361.14	126,162.57
64	安徽省合肥市	合肥荣邦房地产开发有限公司	湖樾花园	66,291.43	34,053.98

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
65	安徽省蚌埠市	蚌埠荣嘉房地产开发有限公司	檀境里	89,222.31	54,846.79
66	安徽省芜湖市	芜湖荣众房地产开发有限公司	云辰花苑	109,221.88	40,488.72
67	浙江省杭州市	杭州荣耀盛灏置业有限公司	江荣府	199,727.87	87,667.94
68	广东省阳江市	阳西荣华盛房地产有限公司	山湖海	202,521.01	66,548.26
69	广东省阳江市	阳西华盛房地产有限公司	御海湾	116,016.36	52,621.17
70	广东省佛山市	佛山顺德佛盛房地产有限公司	文博府	82,070.23	64,953.00
71	广东省惠州市	惠州市金泓投资有限公司	荣盛华府	152,265.28	<b>65,361.62</b>
72	河北省保定市	保定市泽信房地产开发有限公司	锦绣书苑	38,312.00	26,203.25
73	河北省廊坊市	三河市燕园房地产开发有限公司	三河水岸花语	44,494.00	32,496.35
74	河北省廊坊市	荣盛（香河）房地产开发有限公司	香河花语城	167,428.00	95,146.29
75	河北省廊坊市	荣盛房地产发展股份有限公司香河分公司	白鹭岛漫萍屿	18,514.03	17,704.00
76	河北省廊坊市	香河茂胜房地产开发有限公司	清芷苑	24,166.29	11,783.64
77	河北省廊坊市	香河瑞鸿房地产开发有限公司	花语馨园	24,325.08	10,620.09
78	河北省廊坊市	香河荣信房地产开发有限公司	香河水岸花语	45,429.00	14,024.00
79	河北省廊坊市	廊坊愉景房地产开发有限公司	锦绣观邸	93,186.00	80,873.00
80	河北省廊坊市	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司	四季花语	255,750.00	241,923.00
81	河北省廊坊市	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊开发区分公司	花语城	852,241.00	776,789.00
82	河北省廊坊市	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	荣盛尊府	92,485.00	33,347.68
83	河北省廊坊市	廊坊开发区荣盛房地产开发有限公司	荣盛首府+锦绣天悦	664,928.00	479,302.00
84	河北省廊坊市	廊坊市盛宏房地产开发有限公司	锦绣书院	107,210.00	50,259.35
85	河北省廊坊市	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司	桃李观邸	456,760.00	87,862.55
86	河北省廊坊市	荣盛房地产发展股份有限公司廊坊分公司	锦绣豪庭	28,083.00	26,165.59

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
87	河北省廊坊市永清	永清荣恒房地产开发有限公司	荣盛城东区	90,194.00	40,837.85
88	河北省廊坊市永清	永清荣恒房地产开发有限公司	荣盛城西区	226,828.00	108,604.41
89	河北省廊坊市永清	永清荣之地房地产开发有限公司	花语茗苑（原荣盛城南区）	54,246.00	20,555.88
90	河北省廊坊市霸州	荣盛房地产发展股份有限公司霸州分公司	阿尔卡迪亚温泉城	204,909.00	191,020.53
91	河北省廊坊市霸州	霸州市荣成房地产开发有限公司	阿尔卡迪亚霸州新城	84,477.00	53,157.62
92	河北省廊坊市霸州	霸州市荣成房地产开发有限公司	霸州清芦屿	42,499.21	34,797.42
93	河北省廊坊市霸州	霸州市荣进房地产开发有限责任公司	枫景苑	114,512.00	14,251.00
94	河北省廊坊市霸州	霸州市荣海房地产开发有限责任公司	荣盛阿尔卡迪亚枫林苑	183,087.00	<b>56,927.04</b>
95	河北省廊坊市霸州	霸州市荣安房地产开发有限责任公司	霸州枫林苑五至八期	148,108.00	<b>9,881.94</b>
96	河北省张家口市	张家口荣峰房地产开发有限公司	京北 冰雪花园三期 A 区项目	21,057.00	6,671.19
97	河北省张家口市	张家口荣峰房地产开发有限公司	京北 冰雪花园三期 B 区项目	43,522.00	29,775.96
98	河北省张家口市	张家口荣光房地产开发有限公司	宣化盛景豪庭	104,516.00	28,742.82
99	河北省张家口市	张家口荣尚房地产开发有限公司	张家口 荣盛城	201,355.00	114,336.38
100	河北省张家口市	北京中瑞嘉业房地产开发有限公司	中瑞花园项目	72,676.00	59,745.06
101	河北省保定市	涿水荣盛伟业房地产开发有限公司	四季童话小镇项目	169,853.08	33,327.73
102	河北省保定市	涿水荣盛伟业房地产开发有限公司	大地花海项目	49,238.32	5,451.87
103	安徽省滁州市	滁州联荣信息科技有限公司	锦绣观邸	232,043.59	121,216.94
104	安徽省滁州市	滁州荣盛旅游开发有限公司	荣盛龙湾	114,973.84	70,854.80
105	安徽省滁州市	滁州荣华置业有限公司	荣盛华府	33,234.56	23,103.73
106	安徽省滁州市	滁州荣鼎置业有限公司	荣盛明湖书苑	46,852.79	31,877.26
107	安徽省六安市	金寨荣盛康旅投资有限公司	金寨一品原乡一期	42,239.69	26,472.71
108	安徽省六安市	金寨荣盛康旅投资有限公司	金寨一品原乡二期	68,703.13	11,356.37



序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
109	云南省丽江市	丽江荣盛康旅置业有限公司	丽江荣盛花溪星院南区	210,000.00	41,220.17
110	河南省焦作市修武县	修武荣盛文化旅游古镇开发有限公司	云台观邸	48,792.41	36,224.43
111	河南省焦作市修武县	修武荣盛文化旅游古镇开发有限公司	云台古镇	152,217.83	47,618.90
112	河北省邢台市	邢台荣盛房地产开发有限公司	邢台荣盛华府一期	47,045.95	21,737.88
113	河北省邢台市	邢台荣盛房地产开发有限公司	邢台荣盛华府二期	34,743.77	<b>9,558.23</b>
114	河北省邢台市	邢台荣盛房地产开发有限公司	邢台锦绣观邸一期	21,600.32	10,525.43
115	河北省邢台市	邢台荣盛房地产开发有限公司	邢台锦绣观邸二期	21,545.08	5,601.44
116	河北省邢台市	邢台荣盛旅游发展有限公司	山湖逸墅	5,246.79	509.36
117	河北省邢台市	邢台荣宏房地产开发有限公司	邢台锦绣学府项目	49,264.76	16,850.09
118	河北省秦皇岛市	秦皇岛金海房地产开发有限公司	秦皇岛汤泉首岭	112,434.76	62,694.34
119	河北省秦皇岛市	秦皇岛盛泽房地产开发有限公司	秦皇岛香海湾国际生态度假城	137,507.49	47,711.58
120	河北省承德市	承德荣盛康旅房地产开发有限公司	承德锦绣观邸项目	81,034.61	30,460.21
121	河北省承德市	承德恒岳房地产开发有限公司	荣盛锦绣御府项目	109,942.63	5,895.22
122	河北省承德市	承德荣德房地产开发有限公司	荣盛学府新城项目	32,217.05	9,765.39
123	河北省承德市	荣盛（兴隆）旅游发展有限公司	青松岭西湾地块项目	75,103.94	25,237.37
124	河北省张家口市	荣盛农旅（张家口）房地产开发有限公司	塞北民俗商街项目	11,761.41	794.62
125	河北省张家口市	荣盛农旅（张家口）房地产开发有限公司	塞北草原度假区民俗庄园项目	3,286.22	445.47
126	河北省张家口市	荣盛农旅（张家口）房地产开发有限公司	塞北草原度假区亲子营地项目	1,803.76	104.92
127	河北省张家口市	荣盛农旅（张家口）房地产开发有限公司	塞北草原度假区野奢部落项目	1,849.65	446.00
128	安徽省黄山市	荣盛康旅投资有限公司	山合水小区	22,792.91	5,402.39
129	安徽省黄山市	荣盛康旅投资有限公司	黄山浦溪小区	95,468.45	59,856.32
130	安徽省黄山市	黄山荣盛房地产开发有限公司	荣盛金盆湾小区	101,081.57	84,119.79

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
131	安徽省池州市	安徽九华温泉开发有限公司	九华怡静居	46,050.00	220.23
132	江苏省溧阳市	溧阳荣锦置业有限公司	荣盛观锦庭	56,935.13	21,314.00
133	湖北省神农架林区	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	兰亭苑项目	14,562.38	<b>3, 679. 84</b>
134	湖北省神农架林区	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	民俗商街项目	6,737.12	<b>1, 653. 68</b>
135	湖北省神农架林区	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	怡菊苑项目	9,138.68	794.51
136	湖北省神农架林区	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	盛棠苑项目	5,325.75	387.73
137	湖北省神农架林区	神农架林区荣盛置业旅游开发有限公司	壹品院	6,842.88	2,719.68
138	湖北省宜昌市	宜昌荣宜置业有限公司	锦绣观邸	47,094.88	10,916.23
139	安徽省淮北市	淮北荣盛碳谷新城建设开发有限公司	启航一期项目	<b>20, 158. 69</b>	10,370.40
140	河北省唐山市	荣盛玉田兴城开发有限公司	西定府庄村安置房	73,452.69	23,103.46
141	山东省济南市	济南荣丰房地产开发有限公司	荣盛华府	101,765.21	101,229.62
142	山东省聊城市	聊城荣星房地产开发有限公司	江山印	395,225.79	104,311.58
143	山东省德州市	国科（齐河）投资有限公司	都市果岭	279,518.36	127,758.00
144	山东省德州市	德州荣耀房地产开发有限公司	阿尔卡迪亚温泉城	257,874.12	129,518.54
145	山东省青岛市	青岛荣航置业有限公司	锦绣学府	129,235.10	74,000.53
146	山东省青岛市	青岛东方篮海置业有限公司	锦绣外滩（观海阁）	351,120.28	247,790.88
147	山东省青岛市	青岛东方白灵房地产开发有限公司	锦绣外滩（品月苑）	338,314.24	128,003.37
148	山东省青岛市	青岛东方亚龙置业有限公司	锦绣外滩（听潮轩）	71,992.88	16,986.14
149	山东省临沂市	山东荣盛富翔地产开发有限公司	沂河馨苑 B 区	42,386.05	42,386.05
150	山东省临沂市	山东荣盛富翔地产开发有限公司	沂河郡府	54,634.74	48,792.45
151	山东省临沂市	山东荣盛富翔地产开发有限公司	塞纳荣府	65,479.65	64,676.53
152	山东省临沂市	山东荣盛富翔地产开发有限公司	沂河观邸	68,454.12	41,545.53

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
153	山东省临沂市	临沂荣盛房地产开发有限公司	荣盛华府	96,745.08	96,745.08
154	山东省淄博市	山东颐卓置业有限公司	花语江南	71,187.85	26,849.00
155	河北省唐山市	唐山市盛玉房地产开发有限公司	西定府邸	87,144.34	41,276.40
156	河北省唐山市	唐山荣盛房地产开发有限公司	锦绣阅山	119,878.05	78,891.04
157	河北省唐山市	唐山荣盛房地产开发有限公司	锦绣天城	135,364.72	99,619.54
158	河北省唐山市	唐山荣盛房地产开发有限公司	君兰苑 A	75,694.99	55,539.97
159	河北省唐山市	唐山荣盛房地产开发有限公司	锦绣观邸	48,757.17	46,632.94
160	河北省唐山市	唐山荣皓房地产开发有限公司	熙堂尚院二期	28,358.28	11,302.01
161	河北省唐山市	唐山泓洲房地产开发有限公司	锦绣天樾	187,600.38	38,152.96
162	河北省唐山市	唐山荣鸿房地产开发有限公司	锦绣前程	81,068.08	18,696.83
163	江苏省宜兴市	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司	岭秀首府-保利艺术馆	3,642.00	3,437.75
164	江苏省宜兴市	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司	岭秀首府-艺术家街区	27,586.00	10,960.16
165	江苏省宜兴市	宜兴城东文化旅游投资开发有限责任公司	宜兴岭秀首府温泉酒店	26,918.00	2,608.09
166	江苏省南京市	南京荣恩置业有限公司	NO.2019G10 栖霞区龙潭新城 (花语馨城)	98,382.00	43,858.00
167	江苏省南京市	南京荣运置业有限公司	花语书苑	45,273.00	27,040.80
168	江苏省南京市	南京荣岛置业有限公司	江天瓴筑	92,581.00	33,024.00
169	江苏省常州市	鸿韵（江苏常州）实业投资有限公司	常州云翌花园	133,251.50	41,314.12
170	江苏省常州市	常州盛嘉置业发展有限公司	常州风华瓴著	197,216.26	51,083.91
171	江苏省南京市	南京荣盛盛泰置业有限公司	荣盛首府	112,479.00	48,663.00
172	陕西省汉中市	汉中荣园兴城置业有限公司	荣盛滨江悦府	112,223.10	49,802.43
173	陕西省汉中市	汉中荣园锦城置业有限公司	荣盛滨江悦府二期	119,480.15	386.50

序号	城市/区域	开发主体公司名称	项目名称	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
174	山西省临汾市	山西荣君房地产开发有限公司	临汾荣盛锦绣学府	59,646.08	24,582.00
175	山西省忻州市	山西荣太房地产开发有限公司	忻州荣盛锦绣学府	312,166.93	162,041.86
176	山西省太原市	太原荣德置业有限公司	太原荣盛龙城印象	32,199.32	9,737.00
177	陕西省咸阳市	陕西华宇盈丰置业有限公司	锦绣观邸二期	61,488.04	41,018.75
178	河北省张家口市	荣盛京宣张家口房地产开发有限公司	锦绣澜山项目	87,731.00	46,293.00
179	河北省邯郸市	邯郸开发区荣发盛宏房地产开发有限公司	锦绣观邸	37,073.00	<b>37,073.00</b>
180	河北省廊坊市	廊坊荣安房地产开发有限公司	文安兰亭苑	96,376.00	17,583.29
181	河北省廊坊市	河北万特房地产开发有限公司	帝品御居	80,898.00	66,126.53
182	河南省濮阳市	濮阳荣佑房地产开发有限公司	濮阳滨河商业街	42,285.46	42,285.46
183	湖南省长沙市	长沙荣苑房地产开发有限公司	长沙荣盛花语书苑	71,629.03	39,154.57
184	湖南省株洲市	株洲融盛房地产开发有限公司	株洲荣盛华府	91,603.74	54,298.36
185	辽宁省沈阳市	沈阳幸福筑家房地产开发有限公司	盛京绿洲	165,720.14	155,554.14
186	湖南省益阳市	益阳荣生房地产开发有限公司	益阳荣盛华府	132,596.00	102,150.04
187	江苏省南京市	南京荣钰置业有限公司	荣盛隽峰	89,993.00	60,890.50
188	河北省张家口市	张家口荣宣房地产开发有限公司	名筑小区	44,870.00	2,083.68

注：预计总投资金额及累计总投资金额不含获得土地相关款项