

荣盛房地产发展股份有限公司

关于 2021 年度计提资产减值准备和信用减值损失的公告

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

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）根据《企业会计准则》及公司会计政策的相关规定，对截至 2021 年 12 月 31 日存在减值迹象的资产进行了减值测试，本着谨慎原则，对可能发生减值损失的资产计提了减值准备。主要情况如下：

一、本次计提减值准备情况概述

为更加真实、准确、客观地反映公司资产负债状况和经营成果，公司根据《企业会计准则》以及相关文件的要求，对截至 2021 年 12 月 31 日各项资产及财务担保合同进行减值测试，具体如下：

科目	计提减值准备金额（元）	计提原因
存货跌价准备	3,647,232,245.19	公司的存货在资产负债表日按成本与可变现净值孰低计量，对可变现净值低于存货成本的差额，计提存货跌价准备。
信用减值损失	810,948,863.31	对正常风险或低风险组合的应收账款按账龄或预期信用损失率计提坏账准备；其他应收款按照预期信用损失“三阶段”模型计提坏账准备。
合计	4,458,181,108.50	

本次计提资产减值准备计入的报告期间为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

二、本次计提资产减值准备、信用减值准备合理性的说明

（一）存货跌价准备

资产负债表日，公司均遵照企业会计准则的要求，对存货按照账面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：

（1）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；

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

①项目估计将要发生的成本，按照目标成本、合约规划等确定的项目总成本减去已经实际投入的成本；

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

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

受房地产宏观调控和信贷环境收紧影响，市场销售放缓及价格下行压力明显。特别是 2022 年第一季度房地产市场处于超出预期的下降趋势。虽各地陆续出台稳定地产市场政策，但购房者观望情绪强烈，加之疫情的影响，导致房企去化难度短时间内加大，成交规模及成交价格持续下降。

2022 年 2 月以来，新冠肺炎疫情在全国多点爆发，河南、天津、北京、河北、吉林、上海、山东等地陆续出现不同程度的疫情扩散现

象。公司业务在全国均有布局，河北、山东、天津等省份的土储面积超过了 50%，公司布局的部分城市受疫情影响较大。

综上，公司出于谨慎性考虑，根据市场发展持续下行和疫情多点爆发影响销售环境的实际情况，同时考虑持有存货的目的，参照目前市场价格和项目的实际销售情况，共计提存货跌价准备 364,723.22 万元。情况如下：

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回	转销	
开发成本	168,814,410.95	2,737,126,665.37	---	---	30,391,039.37	2,875,550,036.95
开发产品	281,699,883.79	910,105,579.82	---	---	263,488,447.10	928,317,016.51
合计	450,514,294.74	3,647,232,245.19	---	---	293,879,486.47	3,803,867,053.46

（二）信用减值损失

对单项金额超过 100 万元且在初始确认后已经发生信用减值的应收账款，本公司对单项应收账款进行信用评估。对单项金额超过 100 万元且在初始确认后已经发生信用减值的其他应收款，本公司按照信用评分模型对单项其他应收款进行信用评估。

当在单项工具层面无法以合理成本评估预期信用损失的充分证据时，本公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的判断，依据信用风险特征将应收账款划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失。

确定组合的依据如下：

组合名称	确定组合的依据	应收账款计提方法	其他应收款计提方法
组合 1. 合作方经营往来款组合	纳入合并范围内的关联方款项、少数股东和房产合作方款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失
组合 2. 与政府有关的款项组合	主要包括应收政府部门的款项、保证金等款项	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失	参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失

组合名称	确定组合的依据	应收账款计提方法	其他应收款计提方法
组合 3. 其他款项组合	包括除上述组合之外的应收账款, 本公司根据以往的历史经验对应收账款和其他应收款计提比例作出最佳估计, 参考应收账款和其他应收款的账龄进行信用风险组合分类	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提	按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提

本公司按上述原则, 本期共计提坏账准备 81,094.89 万元。其中应收账款计提 29,642.41 万元, 其他应收款计提 70,970.88 万元, 转回 19,518.41 万元。详细情况如下:

1、 应收账款计提坏账准备情况

类别	期初余额	本期变动情况				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他变动	
按组合计提预期信用损失的应收账款	470,215,369.09	296,424,072.95	---	317,967.57	---	766,321,474.47
其中: 组合 2. 与政府有关的款项组合	---	247,588,840.54	---	---	---	247,588,840.54
组合 3 其他款项组合	470,215,369.09	48,835,232.41	---	317,967.57	---	518,732,633.93
合计	470,215,369.09	296,424,072.95	---	317,967.57	---	766,321,474.47

2、 其他应收款计提坏账准备情况

坏账准备	第一阶段			第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失(合作方经营往来款组合)	未来 12 个月预期信用损失(与政府有关的款项组合)	未来 12 个月预期信用损失(其他款项组合)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	271,537,499.57	5,471,374.82	529,148,874.14	---	806,157,748.53
本期计提	608,769,052.92	1,622,376.35	---	99,317,412.10	709,708,841.37
本期转回	---	---	195,184,051.01	---	195,184,051.01
本期转销	---	---	---	---	---
本期核销	9,474,727.59	---	6,690,888.32	---	16,165,615.91
其他变动	---	987,142.62	41,017.94	---	1,028,160.56
期末余额	870,831,824.90	6,106,608.55	327,232,916.87	99,317,412.10	1,303,488,762.42

三、本次计提减值准备对公司的影响

本次计提资产减值准备事项减少公司 2021 年合并净利润 445,818.11 万元, 减少归属于母公司所有者的净利润 404,211.68 万元, 减少归属于母公司股东权益 404,211.68 万元。

四、其他说明

大华会计师事务所(特殊普通合伙)在对公司 2021 年度报告审计中,对本次资产减值准备进行了审计,并对公司 2021 年度财务报告出具了标准无保留意见的审计报告。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二二年四月二十九日