

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：临 2022-028 号

## 荣盛房地产发展股份有限公司

### 关于对深圳证券交易所关注函的回复公告

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

荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）于 2022 年 4 月 19 日收到深圳证券交易所下发的《关于对荣盛房地产发展股份有限公司的关注函》（公司部关注函〔2022〕第 217 号）（以下简称“关注函”）。收到关注函后，公司董事会高度重视，立即组织相关部门及协调中介机构共同对关注函所涉问题进行逐项落实、核查与回复公司现就相关事项回复如下：

2022 年 4 月 19 日，你公司披露《2021 年度业绩预告修正公告》，预计公司 2021 年度归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）由盈利 1 亿元-1.5 亿元下调为亏损 45 亿元-60 亿元，主要源于受市场形势等影响，你公司重新评估公司持有房地产项目的预期销售价格后补充计提存货跌价准备。

我部对此表示关注，请你公司核实并说明如下问题：

1. 请你公司详细列示此次补充计提存货跌价准备的项目所处位置、业态、开发建设情况等，逐项说明计提存货跌价准备金额，可变现净值的具体测算过程，是否借鉴独立第三方的评估工作，相关测试方式、测试过程、重要参数选取等是否与以前年度、前次业绩预告时存在较大差异及其合理性。

回复：

每个资产负债表日，公司均遵照企业会计准则的要求，对存货按照

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。

基于上述测试方法和原则,公司此次补充计提存货跌价准备主要项目情况如下:

项目 A: 该项目位于河北省,项目业态为洋房,目前项目正在开发建设过程中。2021 年该项目在热销时的售价为 6,500 元/平方米,2022 年 1 月,周边竞品项目销售价 6,900 元/平方米。公司于 2022 年 1 月进行业绩预告时,预测随着冬季奥运会的召开,观赛人群的引流会给项目持续热销带来正面促进作用,公司布局项目 2022 年 1 月份并未有相关降价促销措施。因此在 2022 年 1 月进行存货跌价准备测算时,采取谨慎偏中观的预期,按照 6,300 元/平方米的价格进行测算。然而 2022 年 2 月冬奥会的召开,并未给项目热销带来正面促进作用,公司为完成 1 季度的促销售抢抓回款任务,尽快带来回款,于 2022 年 1 季度采取

了优惠价格促销活动，活动平均项目售价为 4,450 元/平方米。综合各方面考虑因素，公司采用 2022 年 1 季度实现的平均售价对 2021 年末的该项目存货进行跌价准备的测算，补充计提存货跌价准备 4.34 亿元。

项目 B：该项目位于西南区域，包含别墅、住宅（含洋房和高层）及商业等多种业态。项目分多批次进行开发。该项目 2021 年住宅热销时候均价 13,000 元/平方米，主要产品热销时候均价 12,500 元/平方米。2022 年 1 月周边竞品项目价格为 11,500 元—14,000 元/平方米，已售主要产品均价 12,660 元/平方米。结合项目自身情况，参考周边项目售价，公司于 2022 年 1 月进行预测时，采取谨慎偏中观的预期，分业态按照 11,500 元/平方米至 12,000 元/平方米进行测算。2022 年 2 月后，项目销售清淡，综合各方面考虑因素，鉴于该项目 2022 年 1 季度销售极少，不具有参考意义，未售产品采用 2021 年 12 月平均售价 11,000 元/平方米左右价格对 2021 年末的该项目存货进行跌价准备的测算，补充计提存货跌价准备 2.3 亿元。

项目 C：该项目位于西南区域，主要业态为别墅和商业。项目尚在开发中。项目主要业态 2021 年热销时均价为 16,250 元/平方米，2022 年 1 月周边竞品项目销售均价为 15,000 元/平方米，公司于 2022 年 1 月进行预测时，采取谨慎偏中观的预期，考虑到未来市场发展，以周边项目参考价格进行测算。2022 年 2 月之后，为加快销售及回款，公司针对该项目未售产品进行大幅度降价促销，综合各方面考虑因素，公司采用 2022 年 2 月后该项目实现的平均售价 10,900 元/平方米，对 2021 年末的该项目存货进行测算，补充计提存货跌价准备 3.72 亿元。

项目 D：该项目位于西南区域，主要产品为住宅和商业，目前项目尚在开发中。2022 年 1 月周边竞品项目售价在 16,000 元/平方米—25,000 元/平方米，公司于 2022 年 1 月进行预测时，采取谨慎偏中观的预期，按周边竞品项目最低价格进行存货跌价准备的测算。2022 年 2 月后，为加快销售及回款，公司针对该项目未售部分进行大幅度降价促

销，综合各方面考虑因素，公司采用 2022 年 2 月后该项目实现的均价 10,300 元/平方米价格对 2021 年末存货进行测算，补充计提存货跌价准备 2.1 亿元。

项目 E：该项目位于长三角区域，项目主要产品为高层住宅和洋房住宅，项目分三期开发，目前项目正在开发建设中。公司在 2021 年热销时候均价为 13,500 元/平方米，2022 年 1 月周边竞品项目均价为 13,000 元/平方米，公司于 2022 年 1 月进行预测时，采取谨慎偏中观的预期，采用 13,000 元/平方米的价格对存货进行测算。但实际 2022 年 2 月 3 月的销售均价为 10,600 元，实际销售价格较 2021 年降低，未见企稳迹象，综合各方面考虑因素，公司采用 2022 年 1 季度实际销售均价进行测算，补充计提存货跌价准备 2.99 亿元。

项目 F：该项目位于河北省，该项目为多业态项目，主要产品包括洋房、高层、和公寓等。项目分两期开发，目前正在施工中。公司该项目主要产品 2021 年热销时均价为 24,700 元/平方米至 28,100 元/平方米，2021 年底项目进行降价促销，价格有所下调。2022 年 1 月周边竞品项目高层售价 25,000 元/平方米。2022 年初公司取消了优惠政策，考虑到未来市场企稳情况，公司于 2022 年 1 月进行预测时，采取谨慎偏中观的预期，按均价 23,000 元/平方米进行测算。实际 2022 年一季度实际销售价格未有提高迹象，综合各方面考虑因素，测算价格按照 2022 年 1 季度各业态的均价 21,000 元/平方米对 2021 年末存货进行测算，补充计提存货跌价准备 1.34 亿元。

项目 G：该项目位于华中地区，项目主要产品为高层住宅，分三期开发，目前项目正在施工中。公司该项目 2021 年最高售价为 6,480 元/平方米，全年签约均价为 5,135 元/平方米。2022 年 1 月周边竞品价格项目为 5,600 元-5,900 元/平方米。公司于 2022 年 1 月进行预测时，采取谨慎偏中观的预期，在公司预测 2022 年销售价格企稳的情况下，按周边竞品较低价格 5,600 元/平方米进行测算。2022 年 1 季度该项目

实际签约均价为 4,380 元/平方米,考虑到 2022 年 1 季度该项目销售量较少,因此综合考虑了 2021 年 12 月销售情况,综合各方面考虑因素,公司对该项目 2021 年底存货以 2021 年 12 月及 2022 年一季度销售均价 4,670 元/平方米进行测算,补充计提存货跌价准备 1.12 亿元。

项目 H: 该项目位于长三角区域,项目主要销售产品为住宅及车位,项目已于 2021 年交付。该项目已销售部分均价为 22,600 元/平方米,2022 年 1 月项目周边竞品楼盘价格均价为 24,500 元/平方米。公司于 2022 年 1 月进行预测时,采取谨慎偏中观的预期,按 24,500 元/平米测算。该项目公司 2022 年 1 季度实际销售均价为 21,564 元/平方米,销售价格较已售部分进一步降低,未见企稳迹象,综合各方面考虑因素,公司采用 2022 年 1 季度实际销售均价对 2021 年底存货进行测算,补充计提存货跌价准备 1.01 亿元。

综上,公司在计提存货跌价准备金额,可变现净值的具体测算过程中,综合了实现的销售价格、周边竞品价格、项目业态、未来预期等多个因素,综合分析确定。

存货相关测试方式、测试过程、重要参数选取等具有合理性,与以前年度、前次业绩预告时不存在较大差异。该过程未借鉴独立第三方的评估工作。

**2. 请结合相关项目所处区域的房地产市场及周边可比项目市场价格或预计价格、项目平均销售价格、销售量的变化趋势、变化时点等信息,分析说明导致公司 2021 年存货跌价准备计提金额同比大幅增加的具体原因及合理性。**

回复:

前述问题 1 的回复,对相关项目所处区域的房地产市场及周边可

比项目市场价格或预计价格、项目平均销售价格、销售量的变化趋势、变化时点等信息进行了详细说明，公司在每个资产负债表日，对项目存货跌价准备计提金额，均综合考虑了项目业态、位置、项目已实现的平均销售价格、相关项目所处区域的房地产市场及周边可比项目市场价格、销售量、市场预期变化趋势等各层面因素后，而做出的测算结果。

其中，周边竞品价格通过网络查询第三方地产销售网站和实地走访等多种方式获取。

公司从 2022 年 1 月初开始进行合并报表的编制工作，对存货跌价准备测算时，公司项目整体销售额较少，同时，公司个别项目 2022 年 1 月部分项目的销售价格较之 2021 年底有提高，上述情况在进行存货可变现净值测算时候会跟近期实际成交价格、周边竞品价格及预期近期销售价格共同结合进行参考判断，也会同时会考虑特殊情况与通常情况的差异性。此外，还会结合判断的 2022 年及未来房地产市场走势，采取谨慎偏中观，综合多种因素谨慎判断并确定测算价格。

鉴于降价促销一般仅为阶段性措施，或者一季度销售清淡，本身符合行业惯例，在对期末存货进行可变现净值测算时候，公司将周边竞品价格、项目实际售价、项目预期售价以及促销价格因素均考虑在内，同时结合市场预期走势的判断，进行预期价格综合选择。上述列举项目中，采用 1 季度实现的平均售价或 2 月以后项目平均售价作为项目未来可收回金额的测算参考基础，是在综合了各类实际市场信息、以及行业持续延续下行趋势未见企稳的预期等因素，基于会计准则谨慎性原则，而进行的测算价格的选择。

归纳起来，此次导致公司 2021 年存货跌价准备计提金额同比大幅增加的原因来自两方面的影响：

首先是 2022 年 2 月以来，房地产市场整体延续下行趋势的影响。2022 年 3 月 11 日，中国人民银行发布金融统计数据报告，显示以按揭

房贷为主的居民中长期贷款首次出现了负增长，2022年2月居民中长期贷款同比减少459亿元，为有该项数据统计的15年以来的首次负增长。2022年1季度的居民中长期贷款的增加值分别为1月7,424亿元、2月-459亿元、3月3,735亿元。3月增加值虽然较2月出现回升，但是相比1月增加值仍有接近50%的下降。而该数据是在自2021年四季度即开始的居民中长期贷款陆续放松的六个月后的情况，说明各类房贷政策虽然放松，但是地产市场仍然在下行走低，政策效果、市场回暖未达预期。

据国家统计局2022年4月18日披露的数据显示：2022年1-3月，商品房销售面积31,046万平方米，同比下降13.8%；其中，商品房销售额29,655亿元，同比下降22.7%；二者降幅较1-2月扩大4.2个百分点和3.5个百分点。

单月来看，2022年3月商品房销售面积15,343万平方米，同比下降17.7%；商品房销售额14,196亿元，同比下降26.2%；二者降幅较1-2月扩大8.1个百分点和6.9个百分点。在房地产开发企业到位资金方面，3月到位资金13016亿元，同比下降23.0%，降幅环比扩大5.3个百分点，单月到位资金量居2018年5月以来最低，从而使得到位资金的累计值降幅进一步扩大，2022年1-3月到位资金为38,159亿元，同比下降19.6%，降幅环比1-2月的17.7%进一步扩大。

上述事项及数据均表明，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，直接影响到了公司库存项目的可变现净值的测算。

其次是2022年2月以后项目所在地疫情防控形势变化的影响。2022年2月至今，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%，受此

次疫情的影响较大。公司布局的部分城市受疫情影响较大，受制于持续受损的需求端，市场真实情况远远低于 2021 年 1 月发布业绩预告时的预期。经过市场调研，在 2022 年 1 月 28 日-4 月 18 日这段时间里，公司部分受疫情影响较大的城市项目成交量同比下滑 50%至 70%，为了完成销售任务抢抓回款，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，从而造成整体存货价值的减少。

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造成的销售环境影响，经过测算，对 2021 年末公司存货计提存货跌价准备，是合理和审慎的。

**3. 请具体说明市场形势等变化对你公司各地主要项目的影响方式及程度，前述导致你公司进行业绩修正的情形是否属于《企业会计准则》规定的期后调整事项及判断依据，此次集中计提大额存货跌价准备的合理合规性，以前年度是否存在存货跌价准备计提不充分的情形。请年审会计师核查并发表明确意见。**

回复：

**(1) 关于公司进行业绩修正的情形是否属于《企业会计准则》规定的期后调整事项及判断依据，关于此次集中计提大额存货跌价准备的合理合规性**

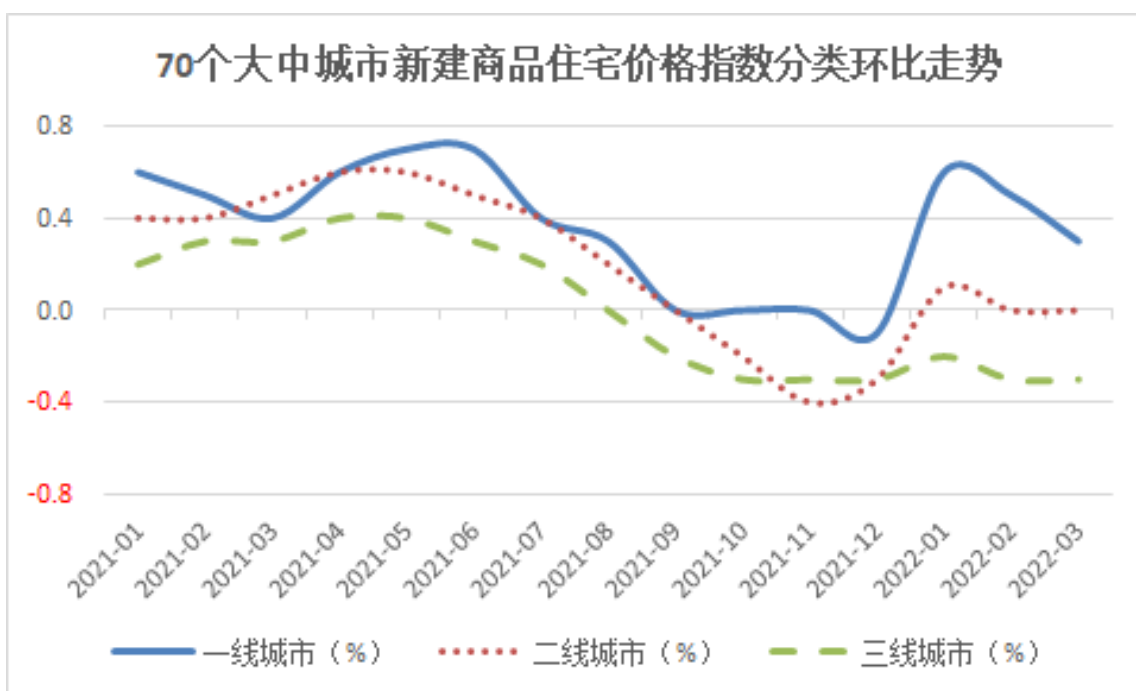
2021 年下半年，随着房地产市场出现快速降温，二、三线城市房价普跌，房地产开发企业被抽贷、断贷现象普遍，全行业整体流动性风险开始显露，部分房地产企业出现流动性紧张。

鉴于市场急速降温，公司为尽快销售回笼资金，2021 年下半年对部分项目采取了促销政策，部分项目销售价格进行了下调。

2021 年底，房地产调控政策开始出现逆向调整。各地陆续出台相应政策，主要体现在：1) 供给端土地松绑；2) 资金端降低首付款比例，降低按揭贷款利率，银行缩短按揭贷款放款周期；3) 需求端放开限售



限贷；4) 政府提供购房补贴等政策。30 多个市县出台财税补贴等刺激性政策。



| 70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比 |          |          |          |
|----------------------|----------|----------|----------|
| 月份                   | 一线城市 (%) | 二线城市 (%) | 三线城市 (%) |
| 2021-01              | 0.60     | 0.40     | 0.20     |
| 2021-02              | 0.50     | 0.40     | 0.30     |
| 2021-03              | 0.40     | 0.50     | 0.30     |
| 2021-04              | 0.60     | 0.60     | 0.40     |
| 2021-05              | 0.70     | 0.60     | 0.40     |
| 2021-06              | 0.70     | 0.50     | 0.30     |
| 2021-07              | 0.40     | 0.40     | 0.20     |
| 2021-08              | 0.30     | 0.20     | 0.00     |
| 2021-09              | 0.00     | 0.00     | -0.20    |
| 2021-10              | 0.00     | -0.20    | -0.30    |
| 2021-11              | 0.00     | -0.40    | -0.30    |
| 2021-12              | -0.1     | -0.3     | -0.3     |
| 2022-01              | 0.60     | 0.10     | -0.20    |
| 2022-02              | 0.50     | 0.00     | -0.30    |
| 2022-03              | 0.3      | 0.00     | -0.20    |

(图表中数据均来源于国家统计局)

据国家统计局数据显示，2021 年 9 月，70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比指数开始调整，一线城市、二线城市环比不再增长，三

线城市开始环比下跌。

2021 年 12 月，一线城市新建商品住宅销售价格结束了连续三月（2021 年 9 月-11 月）环比持平的局面，转为下降 0.1%。二线城市新建商品住宅环比下降 0.3%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%。

2022 年 1 月，经过市场政策的修复，一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.1%转为上涨 0.6%，二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降 0.3%转为上涨 0.1%，三线城市新建商品住宅环比下降 0.2%，降幅比上月均收窄 0.1 个百分点。且 70 个大中城市中，1 月新建商品住宅销售价格环比下降城市为 39 个，比上月减少 11 个。

公司销售项目主要布局在二、三线城市，基于上述数据的好转、房地产政策趋暖、疫情趋稳态势，公司在 2022 年 1 月进行业绩预测分析时，预计 2022 年的房地产市场将出现平稳趋势，公司产品价格将有一定平稳性，在对存货跌价准备计提的测算中充分考虑如上因素，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，结合项目所在位置、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素，对存货计提跌价准备。

2022 年 2 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.5%，二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月上涨 0.1%转为持平，三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.3%，降幅比上月扩大 0.1 个百分点。

2022 年 3 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨 0.3%，二线城市新建商品住宅销售价格环比持平，与上月相同，三线城市新建商品住宅环比下降 0.2%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点。

2022 年 2 月到 4 月，虽然房地产政策继续企稳，但公司主要布局的二、三线城市市场尚未如 1 月预测时出现平稳走势。据克而瑞研究中心数据显示，房企 2022 年第 1 季度开局惨淡，且 2 月之后企业销售下降趋势进一步扩大：

2022 年 1 月，中国房地产市场整体延续了去年下半年以来的降温趋势。TOP100 房企单月实现销售操盘金额 5256 亿元，同比降低 39.6%，较 2021 年的月均水平也降低 43%。

2022 年 2 月，中国房地产市场延续下行调整趋势，春节期间受疫情和行业信心不足影响，市场整体的供求和成交都没有明显转暖迹象，企业销售同比降幅较 1 月进一步扩大。2 月行业百强房企仅实现销售操盘金额 4015.8 亿元，较上月降低 23.5%，较去年同期降低 47.2%，与 2021 年月均水平相比则降低 56.5%。

2022 年 3 月，中国房地产行业下行压力持续，企业销售同比降幅较 1、2 两月进一步扩大。TOP100 房企单月仅实现销售操盘金额 5115.4 亿元，环比增长 27.4%，增幅明显低于往年同期；同比降低 52.7%，较 2 月降幅扩大 5.5 个百分点；相比 1 月业绩规模降低 2.6%。

累计来看，1-3 月百强房企的整体业绩规模同比大幅降低 47%，超八成的百强房企累计业绩同比降低，其中近四成企业的降幅高于 50%。

尤其是进入 2022 年 2 月后，国内新冠疫情出现进一步蔓延，尤其是环京市场和河北市场，天津市、廊坊市、唐山市、沧州市、邯郸市相继出现疫情管控政策，山东和天津等地也处于疫情管控之中，公司在此区域的项目销售受到了严重影响，销售价格除了地产行业市场下行影响还叠加受到疫情影响，各地疫情防控措施减少人员流动，项目现场销售几乎停止，使得项目实际售价较 2022 年 1 月预测时候降低，而 2022 年 2 月之后的销售价格又影响了公司对前期进行存货可变现净值的预期测算价格。

以上两个因素，与公司 2022 年 1 月进行减值测试时候的预计存在重大差异，公司和年审会计师事务所出于谨慎考虑，不得不于 4 月大幅增加存货跌价准备。

根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》第二条：资产负债表日后调整事项，是指对资产负债表日已经存在的情况提供了新的

或进一步证据的事项；和第五条：企业发生的资产负债表日后调整事项，通常包括下列各项：（二）资产负债表日后取得确凿证据，表明某项资产在资产负债表日发生了减值或者需要调整该项资产原先确认的减值金额。由于公司在 2022 年 4 月取得的公司项目 2022 年 1 季度实际完成价格情况、市场持续走低未见回暖平稳趋势的实际市场数据等，与在 2022 年 1 月进行预测时发生了变化，项目和市场实际数据低于 2022 年 1 月的预期，这些期后销售价格和周边竞品的销售价格等确凿证据表明，在公司年度财务报告经董事会审议通过前，公司存货在资产负债表日发生了减值，公司出于谨慎性考虑，在与会计师事务所充分沟通后，重新评估预期销售价格情况及对存货的影响，对 2021 年末公司存货补充计提了存货跌价准备。前述导致公司进行业绩修正的情形属于《企业会计准则》规定的期后调整事项。

公司出于谨慎性考虑，在与会计师事务所充分沟通后，重新评估预期销售价格情况及对存货的影响，对 2021 年末公司存货补充计提了存货跌价准备。综上，公司此次计提存货跌价准备，具有合理合规性。

## （2）以前年度是否存在存货跌价准备计提不充分的情形

每个资产负债表日，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：

第一，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其可变现净值；

第二，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的总投成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定：

①项目估计的总投成本，按照目标成本、合约规划等编制；

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。

公司以前年度不存在存货跌价准备计提不充分的情形。

#### **公司年审会计师意见如下:**

一、业绩修正的情形是否属于《企业会计准则》的期后调整事项  
荣盛发展于2022年1月28日发布了业绩预告,2022年4月18日发布了修正预告。

荣盛发展在资产负债表日,对存货可变现净值进行了测算,荣盛发展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。

荣盛发展在资产负债表日，鉴于房地产政策趋暖和疫情趋稳态势，以及上一年度采取的降价措施，预计 2022 年的房地产市场将出现回暖趋势，公司货值将有一定幅度的回升，在对存货跌价准备计提的测算中考虑如上因素，周边竞品的可比市场售价和公司已售产品的售价，结合项目所在位置、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素，对存货计提跌价准备。

2022 年 2 月至 4 月，虽然房地产政策继续放宽，但消费者购房意愿持续低落，销售量下跌明显，房地产市场整体延续下行趋势。因此本所在采用可参考销售价格时，更多的采用了期后的销售价格。

根据《企业会计准则第 1 号-存货》第十六条：企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

根据《企业会计准则第 29 号-资产负债表日后事项》第二条：资产负债表日后事项，是指资产负债表日至财务报告批准报出日之间发生的有利或不利事项。财务报告批准报出日，是指董事会或类似机构批准财务报告报出的日期。资产负债表日后事项包括资产负债表日后调整事项和资产负债表日后非调整事项。资产负债表日后调整事项，是指对资产负债表日已经存在的情况提供了新的或进一步证据的事项。

本所在确定预计销售价格时采用以下原则：

1. 开发产品，资产负债表日已签订了商品房销售合同的，按成交价确定；尚未销售的，按同类开发产品的最近平均销售价格确定，若期后未销售或成交样本较小，以资产负债表日前最近的销售价格作为参考；

2. 开发成本，资产负债表日已签订了商品房销售合同的，按成交价确定；尚未销售的，按同类开发产品的最近平均销售价格确定，若期后未销售或成交样本较小，以资产负债表日前最近的销售价格作为参考；若项目尚未开盘，按周边可比同类业态的价格参考。

由于本所在资产负债表日后取得的销售价格及市场变化表明公司

存货在资产负债表日发生了减值，出于谨慎性考虑，本所参考取得的所能获取的最新证据作为评估预期销售价格的依据，对 2021 年末公司存货计提了存货跌价准备。

经核查，我们认为期后销售价格为确定资产负债表日存货可变现净值提供了新的或进一步证据，业绩修正的情形属于《企业会计准则》规定的资产负债表日后调整事项。

## 二、此次集中计提大额存货跌价准备的合理合规性

荣盛发展在 2022 年初进行业绩预告时，主要根据项目所在房地产市场走势，以及项目所在地疫情态势趋向稳定的形势，依据各项目未来市场可参考售价计算可变现净值，对存货计提了跌价准备。

从 2022 年 2 月以来，各地购房政策虽然有所放松，但是消费者购房意愿持续低落，销售量下跌明显，房地产市场整体延续下行趋势。

2022 年 2 月以来，国内新冠疫情出现进一步蔓延，多地新冠疫情的防控态势加重，公司项目的销售环境受到了严重影响。

参考《企业会计准则第 1 号-存货》第十六条，企业确定存货的可变现净值，应当以取得的确凿证据为基础，并且考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素。

经核查，我们认为此次计提大额存货跌价准备具有合理合规性。

## 三、以前年度是否存在存货跌价准备计提不充分的情形

由于存货对荣盛发展资产的重要性，且期末估值涉及重大的管理层判断和估计，我们在 2020 年度、2021 年度均将存货跌价准备计提作为重要的审计领域，并执行了以下应对措施：

(1) 了解与评价管理层对存货可变现净值估计相关的内部控制设计合理性，并测试相关内部控制运行的有效性。

(2) 与公司管理层讨论存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择、预测未来收入等的合理性。

(3) 获得荣盛发展各存货项目已经预售并签约销售价格、在房地

产管理部门备案价格以及同地区相近楼盘的销售价格，并结合各存货项目所在区域的房地产调控政策等确定管理层预计售价的合理性。

(4) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算。

(5) 在抽样的基础上，重新测算存货是否存在减值。

(6) 评估管理层对存货跌价准备计提的财务报表披露是否恰当。

经核查，我们认为以前年度不存在存货跌价准备计提不充分的情形。

**4. 请你公司说明知悉可能导致 2021 年度业绩同比大幅下滑事项的最早时点，是否及时披露 2021 年度预计业绩大幅下滑事项，你公司在财务管理及信息披露事务管理等方面的内部控制是否存在重大缺陷。请你公司独立董事核查并发表明确意见。**

回复：

从公司工作方面，公司于 2022 年 1 月初即开始对 2021 年度业绩进行初步测算，当时的测算是根据 2021 年四季度行业数据情况、2022 年 1 月市场趋于平稳和疫情发展平稳的态势的情况，对 2021 年业绩进行的测算。前述问题 2、3、4 的回复中，统计局以及克而瑞研究中心数据显示，2022 年 2 月、3 月及 2022 年第 1 季度的市场数据低于 1 月预计情况后，公司根据市场发展情况对存货跌价准备进行测算。

从年审工作开展方面，公司年审会计师年度审计工作计划时间为 2022 年 2 月 8 日至 3 月 10 日外勤，2022 年 3 月 11 日至 3 月 25 日完成审计报告初稿。由于疫情影响，导致很多函证工作进度缓慢，公司财务人员受疫情影响无法正常办公，资料提供较慢，审计调整迟迟难以确定，给公司的正常办公带来极大影响。会计师事务所的审计人员无法外出，年报编制及审计工作进展缓慢。年审会计师主要通过网络查询方式获取公司项目周边竞品的销售数据、地产行业市场数据、宏观经济数据，和公司线上填报的销售相关数据，但是，审计实地盘点工作通过网络视频



方式无法完全替代，因此加大了审计资料获取的难度，延长了审计沟通确认的时间。审计工作的开展需要时间，而疫情管控又延长了审计取证、沟通并确认的时间。截止到 2022 年 4 月 15 日，公司才与审计师就初步审计结果进行沟通，并对审计调整意见进行核对。由于公司规模较大，双方核对需要一定的时间。在有了初步的沟通结果后，公司于 2022 年 4 月 18 日发布了业绩预告修正公告。

2022 年 4 月 18 日是公司知悉 2021 年度业绩同比大幅下滑事项的最早时点，公司在知悉的最早时间及时披露了 2021 年度预计业绩大幅下滑相关公告。公司在财务管理及信息披露事务管理等方面的内部控制是完备的，不存在重大缺陷。

**公司独立董事意见如下：**

经核查，2022 年 4 月 18 日是公司知悉 2021 年度业绩同比大幅下滑事项的最早时点，公司在知悉的最早时间及时披露了 2021 年度业绩预告修正公告。此次修正事项中，公司持续关注相关项目实际经营情况变化，主动调查、获取信息披露决策所需要的资料，对于已披露的事件的进展和变化情况按照相关法律法规要求进行及时披露。公司在财务管理及信息披露事务管理等方面的内部控制是完备的，不存在重大缺陷。

**5. 请你公司对照本所《股票上市规则》等相关规定，全面核查并说明是否存在其他应披露未披露的重大风险事项。**

回复：

经核查，公司不存在其他应披露未披露的重大风险事项。公司将严格遵守各项法律法规和监管规定，及时履行信息披露义务。

公司独立董事根据要求对相关事项进行了核查,并发表了独立意见。

公司聘请的大华会计师事务所(特殊普通合伙)根据要求对相关事项进行了核查,并发表了意见,详见大华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的《关于对荣盛房地产发展股份有限公司的关注函的专项说明》(大华核字[2022]008390号)。

公司及全体董事、监事和高级管理人员将严格遵守《证券法》《公司法》等法律法规,以及深交所《股票上市规则》等规定,真实、准确、完整、及时、公平地履行信息披露义务。

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