

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

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

Da Hua Certified Public Accountants (Special General Partnership)

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

目 录

页 次

- 一、 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

1-5

## 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

### 深圳证券交易所：

由荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称荣盛发展或公司）转来的《关于对荣盛房地产发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）收悉。我们已对关注函所提及的荣盛发展计提大额存货跌价准备的事项进行了审慎核查，现汇报如下：

关注函第 3 点：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：

#### 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。

专此说明，请予察核。

大华会计师事务所(特殊普通合伙)

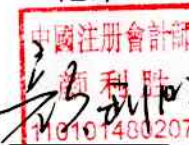


中国注册会计师：



范荣

中国注册会计师：



颜利胜

二〇二二年四月二十九日