

关于对荣盛房地产发展股份有限公司
2021 年年报问询函的专项说明

大华核字[2022]0010606 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
2021 年年报问询函的专项说明

	目 录	页 次
一、	关于对荣盛房地产发展股份有限公司 2021 年年报问询函的专项说明	1-30

关于对荣盛房地产发展股份有限公司 2021 年年报问询函的专项说明

大华核字[2022]0010606 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展股份有限公司 2021 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2022）第 396 号，以下简称问询函）收悉。我们已对问询函所提及的相关事项进行了审慎核查，现汇报如下：

一、年报显示，你公司 2021 年度营业收入 472.44 亿元，其中房地产开发收入 400.56 亿元，占营业收入比重 84.79%，毛利率 17.86%，同比下降 10.70 个百分点。其中，母公司 2021 年度营业收入为 7.50 亿元，占合并报表层面营业收入比重为 1.59%，母公司 2021 年度收入金额及占合并报表层面营业收入比重同比分别下降 92.15%、11.77 个百分点。请详细说明房地产业务毛利率、母公司营业收入和占比同比下降的原因及合理性，是否与同行业可比公司存在较大差异，房地产业务收入确认是否合理考虑房屋预售所包含的重大融资成分并单

独进行会计处理，是否存在附回购条件的房地产销售行为及相关会计处理方式，收入确认时点是否满足项目交付结算要求，是否存在客户未签收而确认收入的情形，是否存在大额期后退款情形，报告期内收入确认是否真实、准确、完整，是否符合企业会计准则的规定。请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

（一）毛利率情况分析

公司 2021 年度营业收入 472.44 亿元，其中房地产开发收入 400.56 亿元，毛利率 17.86%，同比下降 10.70 个百分点。

2021 年度公司地产开发业务的毛利率下降主要源自以下因素：

第一，行业整体“房住不炒”政策逐渐显现市场效果。近年来，各地房地产调控政策逐渐加码，各地限购政策频出，且力度逐步加大。二三线城市在限购限价的调控下，房价整体走弱，公司项目盈利空间受政策和市场的双重限制，从而造成毛利率的下降；

第二，2021 年下半年以后为通过加强销售促进回款，公司部分项目通过一定程度的以价换量实现项目去化，在利润率面临下行压力的行业趋势下加剧了毛利率下降；

第三，近年来土地市场竞争加剧、土地成本上升，近年土地一级市场出让价格依旧维持高位，高地价使得地产开发项目的毛利率空间被持续压缩；

第四，在近年融资监管加强、融资渠道收紧的行业背景下，民营房企的融资成本不断抬升。近年民营房企的融资利率持续走高，资本化的利息随着项目交付结算，也进一步压低了项目毛利率。随着项目进入竣工结算，较高的融资利息计入营业成本后导致项目的毛利率水

平降低。

从行业看，房地产行业整体利润空间被逐渐压缩，销售毛利率下降为行业趋势。

同行业可比公司	2021 年度	2021 年度	2020 年度	2020 年度	2021 年毛利率
	营业收入 (亿元)	毛利率	营业收入 (亿元)	毛利率	同比变动
万科 A	4,299.32	21.74%	4,004.49	29.36%	-7.62%
保利发展	2,607.67	27.13%	2,263.76	33.48%	-6.35%
新城控股	1,581.18	17.68%	1,375.78	21.74%	-4.06%
金科股份	1,035.09	16.69%	815.29	23.01%	-6.32%
金地集团	883.63	19.65%	751.78	33.56%	-13.90%
中南建设	560.44	10.69%	585.7	19.14%	-8.45%
阳光城	376.67	5.51%	788.89	18.88%	-13.37%
滨江集团	374.9	24.66%	284.94	27.00%	-2.34%
华夏幸福	301.28	8.99%	593.13	25.80%	-16.81%
蓝光发展	192.87	-5.50%	397.74	21.06%	-26.56%
荣盛发展	400.56	17.86%	620.76	28.56%	-10.70%
平均值	—	15.01%	—	25.60%	-10.59%

上表参考同行业 10 家同行业可比公司，2020 年平均毛利率为 25.60%，2021 年平均毛利率为 15.01%，同比下降 10.59 个百分点。公司 2020 年毛利率为 28.56%，2021 年毛利率为 17.86%，同比下降 10.70 个百分点。公司毛利率水平及同比变动幅度与行业平均水平基本相当，与可比公司不存在较大差异。

经核查，我们认为公司房地产业务毛利下降符合行业发展趋势，毛利下降具备合理性。

（二）母公司营业收入和占比同比下降分析

公司 2021 年度营业收入 472.44 亿元，其中，母公司营业收入为 7.50 亿元，占合并报表层面营业收入比重为 1.59%，母公司 2021 年度收入金额及占合并报表层面营业收入比重同比分别下降 92.15%、

11.77 个百分点。

母公司会计报表为母公司和下属九家分公司报表汇总。根据公司整体业务发展规划，从 2018 年起，除已有项目的后期地块外，不再用母公司和下属分公司获取项目。新获取的项目均成立独立的法人公司进行开发运营。2020 年度，母公司下属分公司最后一个大规模项目竣工交房，确认营业收入 83.97 亿元。2021 年度，母公司及下属分公司交付面积减少，收入确认主要为当期销售的以前年度已竣工项目的尾盘，故收入规模及占比与去年同期相比下降幅度较大。

经核查，我们认为公司母公司营业收入和占比下降系公司整体业务发展规划调整所致，具备合理性。

（三）房地产业务收入确认情况分析

1、收入确认原则

公司收入确认的一般原则：

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。

履约义务，是指合同中荣盛发展向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。

取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

荣盛发展在合同开始日即对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，荣盛发展按照履约进度，在一段时间内确认收入：（1）客户在荣盛发展履约的同时即取得并消耗荣盛发展履约所带来的经济利

益；(2) 客户能够控制荣盛发展履约过程中在建的商品；(3) 荣盛发展履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且荣盛发展在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，荣盛发展在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

对于在某一时段内履行的履约义务，荣盛发展根据商品和劳务的性质，采用恰当的履约进度。当履约进度不能合理确定时，公司已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

收入确认的具体方法：

(1) 房地产销售收入：对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在房产已经被客户接受，或根据销售合同约定被视为已获客户接受时确认收入。

(2) 建造合同：在履约义务的时段内按履约进度确认收入，根据已经完成的合同工作量占合同预计总工作量的比例确定履约进度。

(3) 物业服务收入：在提供物业服务过程中确认收入。

(4) 物业出租收入：在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

特定交易的收入处理原则：

(1) 附有销售退回条款的合同

在客户取得相关商品控制权时，按照因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额（即，不包含预期因销售退回将退还的金额）确认收入，按照预期因销售退回将退还的金额确认负债。

销售商品时预期将退回商品的账面价值，扣除收回该商品预计发生的成本（包括退回商品的价值减损）后的余额，在“应收退货成本”项下核算。

（2）附有质量保证条款的合同

评估该质量保证是否在向客户保证所销售商品符合既定标准之外提供了一项单独的服务。公司提供额外服务的，则作为单项履约义务，按照收入准则规定进行会计处理；否则，质量保证责任按照或有事项的会计准则规定进行会计处理。

（3）附有客户额外购买选择权的销售合同

公司评估该选择权是否向客户提供了一项重大权利。提供重大权利的，则作为单项履约义务，将交易价格分摊至该履约义务，在客户未来行使购买选择权取得相关商品控制权时，或者该选择权失效时，确认相应的收入。客户额外购买选择权的单独售价无法直接观察的，则综合考虑客户行使和不行使该选择权所能获得的折扣的差异、客户行使该选择权的可能性等全部相关信息后，予以合理估计。

（4）售后回购

1) 因与客户的远期安排而负有回购义务的合同：这种情况下客户在销售时点并未取得相关商品控制权，因此作为租赁交易或融资交易进行相应的会计处理。其中，回购价格低于原售价的视为租赁交易，按照企业会计准则对租赁的相关规定进行会计处理；回购价格不低于原售价的视为融资交易，在收到客户款项时确认金融负债，并将该款项和回购价格的差额在回购期间内确认为利息费用等。公司到期未行使回购权利的，则在该回购权利到期时终止确认金融负债，同时确认收入。

2) 应客户要求产生的回购义务的合同：经评估客户具有重大经济动因的，将售后回购作为租赁交易或融资交易，按照本条 1) 规定进行会计处理；否则将其作为附有销售退回条款的销售交易进行处理。

(5) 向客户收取无需退回的初始费的合同

在合同开始（或接近合同开始）日向客户收取的无需退回的初始费应当计入交易价格。公司经评估，该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，并且该商品构成单项履约义务的，则在转让该商品时，按照分摊至该商品的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品相关，但该商品不构成单项履约义务的，则在包含该商品的单项履约义务履行时，按照分摊至该单项履约义务的交易价格确认收入；该初始费与向客户转让已承诺的商品不相关的，该初始费则作为未来将转让商品的预收款，在未来转让该商品时确认为收入。

同时对比同行业上市公司的房地产收入确认政策，具体如下：

公司名称	收入确认判断标准
荣盛发展	其他的房地产销售在房产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在房产已经被客户接受, 或根据销售合同约定被视为已获客户接受时确认收入。
招商蛇口 (001979. SZ)	对于在某一时点履行的履约义务, 本集团在客户取得相关商品控制权的时点确认收入。 本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入, 具体满足以下条件: (1) 买卖双方签订销售合同并在国土部门备案; (2) 房地产开发产品已竣工并验收合格; (3) 收到客户的全部购房款或取得收取全部购房款权利 (如银行同意发放按揭款的书面承诺函); (4) 办理了交房手续, 或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。
万科 (000002. SZ)	对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求, 满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售, 本集团在该段时间内按履约进度确认收入; 其他的房地产销售在房产完工并验收合格, 达到销售合同约定的交付条件, 在客户取得相关商品控制权时点, 确认销售收入的实现。 (1) 与客户签署了买卖合同; (2) 取得了客户的首期款并且已确认余下房款的付款安排; (3) 房产已经被客户接受, 或根据买卖合同约定被视为已获客户接受 (以较早者为准)。

公司名称	收入确认判断标准
保利地产 (600048.SH)	房地产销售收入：在房产完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明并交付使用时确认销售收入的实现。买方接到书面交房通知，无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知确定的交付使用时限结束后即确认收入的实现。
金融街 (000402.SZ)	房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。客户未完成现场交付手续，但按照合同条款可视同交付的，在《交付通知书》所规定的时限届满之日确认销售收入的实现。在确认合同

经过与同行业上市公司比较，收入确认原则与同行业上市公司相比无重大差异。

经核查，我们认为公司不存在附回购条件的房地产销售行为。收入确认时点满足项目交付结算要求，不存在客户未签收而确认收入的情形，不存在大额期后退款情形，报告期内收入确认真实、准确、完整，符合企业会计准则的规定。

2、合同中重大融资成分的认定

参考《企业会计准则第 14 号——收入》应用指南：“合同中存在重大融资成分的，企业应当按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应当在合同期间内采用实际利率法摊销。

合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，可以不考虑合同中存在的重大融资成分。”

房地产房屋的预售行为，属于行业中普遍情况，部分房屋从预售至交付的时间超过一年时间。同时房地产市场行情受供需关系、政策调控等多方面因素的影响，房屋的交易价格有上下波动的情况。公司在制定销售价格时，均根据项目所在地当时的市场行情确定，项目未来价格存在不确定性，在预售时无法准确预估房屋交付时的市场价格。

同时公司签订的销售合同未约定不同的付款时间会对销售价格进行调整，因此不涉及包含重大融资成分并单独进行会计处理的情形。

经核查，我们认为公司销售合同中不存在重大融资成分。

二、年报显示，你公司 2021 年实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-49.55 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）-49.35 亿元，经营活动产生的现金流量净额 169.15 亿元，同比变动分别为 -166.06%、-165.85%、1,137.70%。因重新评估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，你公司最终经审计净利润较 1 月 29 日披露的业绩预告金额大幅下滑。你公司 4 月 30 日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》称，公司补提存货减值主要是因为“2022 年第一季度房地产市场处于超出预期的下降趋势”“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。……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%”，因此公司采取降价促销策略，并采用一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基础。你公司于 2021 年度计提存货跌价准备 364,723.22 万元，2022 年一季度未计提资产减值损失。

（一）请结合各存货项目所处区域的房地产市场形势及相关项目降价时点及期限、降价幅度等，说明你公司在 1 月底业绩预告时是否能够对该主动降价事项进行合理预期，你公司是否充分披露可能影响业绩预告准确性的不确定性因素及其影响范围，前期业绩预告披露是

否合理、谨慎、客观、准确。

(二)请说明你公司采用促销期间的平均售价作为资产负债表日项目未来可收回金额的测算基础是否合理，是否有可靠的数据来源，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势，未借鉴独立第三方评估工作的主要考虑。

(三)请结合前述情况说明你公司在 2021 年度集中计提大额存货减值的合理合规性。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

(一)关于公司在 1 月底业绩预告时是否能够对该主动降价事项进行合理预期，公司是否充分披露可能影响业绩预告准确性的不确定性因素及其影响范围，前期业绩预告披露是否合理、谨慎、客观、准确。

公司销售项目主要布局在二、三线城市的区域市场。

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。

据国家统计局数据显示的“70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比”情况，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。

2022 年 1 月，经过市场政策的修复，70 个大中城市新建商品住宅销售价格环比指数出现复苏和回暖迹象：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。

公司部分项目自 2022 年 2 月春节后，根据项目所在地市场情况，并结合项目情况，一些项目开展促销活动，促销价较热销时价格下调 5%-30% 左右不等。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，且公司日常经营会根据关注的实时市场

情况，视各项目所在区域市场变化情况，对价格进行及时调整。在对期末存货进行可变现净值测算时候，公司会将周边竞品价格、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，同时结合所在项目区域市场整体预期走势的判断，综合各方面因素，进行测算价格选择。

因此，公司在 1 月底业绩预告时，基于当时外部市场情况、公司内部整体销售计划、周边竞品价格以及项目所在当地政策环境、整体预期走势，对包括短期销售回款而采取促销降价事项等因素均进行了合理考虑和预期。

公司在 1 月底进行业绩预告时候，充分考虑到了外部市场和社会环境实际发展情况、与业绩预告时进行的情况预测始终可能存在差异的情形，公司在 2022 年 1 月 29 日披露的《2021 年度业绩预告》（公告编号：临 2022-011 号）中“四、风险提示”中充分披露了可能影响业绩预告准确性的不确定性因素及其影响范围，即：“1、公司本期所计提的资产减值准备是影响本次业绩预告内容准确性的不确定因素，最终跌价计提金额将由公司聘请的审计机构进行审计后确定。2、本次业绩预告系公司财务部门初步测算的结果，具体财务数据以公司披露的经审计的 2021 年年度报告为准。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。”

经核查，我们认为业绩预告时，对可能影响业绩预告准确性的不确定性因素进行了充分披露。

（二）公司采用促销期间的平均售价作为资产负债表日项目未来可收回金额的测算基础是否合理，是否有可靠的数据来源，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势，未借鉴

独立第三方评估工作的主要考虑。

公司采用促销期间的平均售价作为资产负债表日项目未来可收回金额的测算基础，是公司基于 2022 年 2 月之后的项目所在区域实际市场销售数据、以及 2022 年 2 月之后行业持续出现下行趋势的等因素，基于会计准则的计量原则要求，而进行的测算价格的选择。

影响该测算价格选择主要是基于两方面的原因：

第一是基于房地产市场的实际运行情况，2022 年 2 月开始，据国家统计局数据、克而瑞研究数据等显示，房地产市场的整体运行出现了超出公司 1 月份业绩预告时候的持续下行趋势。

2022 年 2 月以来，房地产市场整体延续下行，且呈现出将会继续低位运行的趋势。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 日披露的相关数据显示：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13,016亿元，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。

据国家统计局数据显示的“70个大中城市新建商品住宅销售价格环比”情况，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。

据克而瑞研究中心数据，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，克而瑞 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%。

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。

第二是 2022 年 2 月以后公司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。尤其是环京市场和河北市场，天津市、廊坊市、唐山市、沧州市、邯郸市相继出现涉及全域范围的疫情管控措施，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，各地疫情防控的封控措施减少人员流动，项目现场销售几乎停止。经过市场调研，2022 年 1 月 28 日至 4 月 18 日期间，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，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。

上述两方面原因，显示 2022 年 2 月至今公司项目所在市场的实际运行情况，与公司 2022 年 1 月进行减值测试时候的预计存在重大差异，2022 年 2 月之后市场的实际运行情况远远低于 2021 年 1 月发布业绩预告时的预期。

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。

公司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。

根据公司已执行的促销政策、周边市场情况、未来房地产市场趋势、和受疫情等不可控因素影响，因此以促销期间的平均售价作为资产负债表日项目未来可收回金额。

因此，公司采用促销期间的平均售价作为资产负债表日项目未来可收回金额的测算基础是合理的，且有可靠的内部销售数据以及行业

市场数据来源，符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势。

关于未借鉴独立第三方评估工作的原因。第一，企业会计准则中，对存货跌价准备的计提是否必须以独立第三方评估机构的评估结果为依据并无明确要求；第二，公司期末在进行测算时候均能够按照会计准则的要求执行；第三，公司年审会计师在对公司开展审计工作时候，均会对公司存货减值事项执行审计程序并对包括存货减值事项在内的整体报表出具审计结论；第四，公司查阅同行业上市公司 2021 年度年报，仅少数公司针对存货减值事项聘请了第三方评估机构，绝大多数同行业上市公司均未聘请。公司未来将根据实际情况，考虑在有需要时候聘请相关第三方评估机构进行评估。

经核查，我们认为公司存货可收回金额的测算基础合理，有可靠的数据来源，符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势。

（三）公司在 2021 年度集中计提大额存货减值的合理合规性

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。公司按照企业会计准则的要求，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等实际情况，对 2021 年度进行存货跌价准备的计提。公司此次计提存货跌价准备，系根据市场情况而进行的测算。

经核查，我们认为公司此次计提存货跌价准备，具有合理合规性。

三、年报显示，你公司 2021 年度共计提坏账准备 81,094.89 万元，同比增长 201.76%。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。应收账款分类披露明细表显示，本期新增“组合 2 与政府有关的款项组合”，该组合期末账面余额为 11.54 亿元，本期计提坏账准备 2.48 亿元。其他应收款项下“合作方经营往来款”期末账面余额为 197.51 亿元。2022 年第一季度计提信用减值损失 1.05 亿元，同比上升 71.67%。

（一）请说明 2021 年新增“组合 2 与政府有关的款项组合”的划分依据、主要债务人、关联关系、款项性质、账龄及预计收回安排，确定该组合预期信用损失率的具体依据、方法及合理性，判断减值发生的时点及依据，本期计提大额坏账准备的原因及合理性，未按单项计提坏账准备的主要考虑。

（二）请列示“合作方经营往来款”涉及主要欠款方名称、关联关系、往来原因、账龄、预计收回安排及是否出现逾期，说明本期其他应收款坏账准备计提金额大幅增加的原因，减值金额测算过程、依据及合理性，转回坏账准备对应的前期计提情况、转回的具体原因及依据。

（三）请结合你公司应收款项的主要欠款方的信用风险状况及其他相关减值迹象等分析说明 2021 年度相关坏账准备计提是否充分、合理，并充分提示相关风险。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

(一) 2021 年新增“组合 2 与政府有关的款项组合”的划分依据、主要债务人、关联关系、款项性质、账龄及预计收回安排，确定该组合预期信用损失率的具体依据、方法及合理性，判断减值发生的时点及依据，本期计提大额坏账准备的原因及合理性，未按单项计提坏账准备的主要考虑。

应收账款中，组合 2 与政府有关的款项组合主要为公司一地产开发项目向政府的定销房项目。

截止 2021 年 12 月 31 日，该笔款项余额为 11.54 亿元，主要为应收当地政府的定销房销售房款。截止 2021 年 12 月 31 日，已实现定销房收入 30.49 亿元（含税），已收回款项 18.95 亿元，尚余 11.54 亿元未收回。

截止 2020 年 12 月 31 日，该定销房项目应收账款余额 1,189,317,148.00 元，账龄为 1-2 年的金额 1,159,070,532.00 元、账龄为 2-3 年的金额为 30,246,616.00 元。计提坏账准备的标准为按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提，坏账余额为 124,981,038.00 元，因此公司在组合 3. 其他款项组合列报。

2021 年 12 月 31 日，公司考虑应收余额 11.54 亿元中，2021 年度与当地政府就资金回收进行了沟通，政府就资金支付做出了安排，预计 2022 年年初回款 3.29 亿元（该款项已于 2022 年 1-3 月陆续收回）。因此公司考虑对该笔款项不再按照按账龄与整个存续期预期信用损失率对照表计提，剩余 8.25 亿元账龄为 2-3 年，参考历史账龄等因素确定预期信用损失率为 30%，计提坏账准备余额 2.48 亿元。公司认为根据与政府达成的资金安排，结合计提方法变化后不满足其他款项组合的列报条件，将其分类至组合 2. 与政府有关的款项组合

列报。

该笔款项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，因此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其划分为政府有关的款项组合，在组合基础上计提预期信用损失。

（二）列示“合作方经营往来款”涉及主要欠款方名称、关联关系、往来原因、账龄、预计收回安排及是否出现逾期，说明本期其他应收款坏账准备计提金额大幅增加的原因，减值金额测算过程、依据及合理性，转回坏账准备对应的前期计提情况、转回的具体原因及依据。

1、合作方经营往来款”涉及主要欠款方情况

截止 2021 年 12 月 31 日，“合作方经营往来款”中主要欠款方名称、关联关系、往来原因、账龄、预计收回安排及是否出现逾期情况如下：

单位一：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位一余额 8.08 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内及 1-2 年。公司与单位一合作开发一项目地块，根据合作协议，公司按照合作项目公司预计股权比例向其支付约定的土地竞拍款项及税费，由单位一负责处理土地获取事宜。单位一与公司不存在关联关系。目前所合作项目公司已经成立，相关土地已经获拍且项目公司已纳入公司合并范围体系，公司预计应收单位一款项待项目公司进行收益清算时清偿。由于该项目目前运营良好，该公司为公司的子公司少数股东，且子公司少数股东权益大于应收款项的余额，因此本公司认为对其应收款项的预期信

用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位二：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位二余额 7.16 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内。单位二为本公司与合作方合资成立的项目公司，根据合作协议，公司按照合作项目公司预计股权比例向其支付约定的土地竞拍款项、税费及项目运营资金，由单位二负责项目的开发建设。单位二与公司不存在关联关系。目前所合作项目公司已经成立，相关土地已经获拍且项目已投入建设。公司预计应收单位二款项待项目公司进行收益清算时清偿。由于该项目目前运营良好，公司在合资公司中所享权益大于应收款项的余额，且公司一下属子公司尚欠单位二 1.38 亿元，因此本公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位三：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位三余额 6.95 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内及 1-2 年。公司与单位三合作开发地产项目，根据合作协议，公司按照合作项目公司预计股权比例向其支付约定的土地竞拍款项及税费，由单位三负责土地获取事宜。单位三与公司不存在关联关系。目前所合作项目公司已经成立，相关土地已经获拍且项目公司已纳入公司合并范围体系。公司预计应收单位三款项待项目公司进行收益清算时清偿。由于该项目目前运营良好，该公司为本公司的子公司少数股东，且子公司少数股东权益大于应收款项的余额，因此本公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位四：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位四余额 5.91 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内及 1-2 年。公司与单位四合作开发某地块，根据合作协议，公司按照合作项目公司实际

出资比例向其支付约定的土地出让金及后续开发建设费用，由单位四负责管理目标地块剩余土地出让金及相关契税。单位四与公司不存在关联关系。目前所合作项目公司已经成立，相关土地已经获拍且项目公司已纳入公司合并范围体系。公司预计应收单位四款项待项目公司进行收益清算时清偿。由于该项目目前运营良好，该公司为公司的子公司少数股东，且子公司少数股东权益大于应收款项的余额，因此公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位五：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位五余额 5.77 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内。单位五为地方政府的预售监管资金管理平台，根据当地政府预售监管资金管控要求，政府指定单位五为收款方，该区域房地产公司按照监管资金管控要求，按揭款直接放款至单位五账户，按照工程进度从单位五拨付盘活，交付使用备案后可全部收回。单位五与公司不存在关联关系。由于单位五为政府指定的预售监管资金管理平台，公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位六：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位六 4.52 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内、2-3 年、3-4 年及 4-5 年。单位六为公司项目合作方。根据合作协议，公司按照合作项目公司预计股权比例向其支付约定的土地竞拍款项及税费，由单位六负责处理土地获取事宜。单位五与公司不存在关联关系。目前所合作项目公司已经成立，相关土地已经获拍且项目公司已纳入公司合并范围体系。公司预计应收单位六款项待项目公司进行收益清算时清偿。由于该项目目前运营良好，单位六为公司的子公司少数股东，且子公司少

数股东权益大于应收款项的余额，因此公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位七：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位七余额 3.86 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内、1-2 年。单位七为公司下属子公司与合作方合资成立的项目公司，根据合作协议，公司按照合作项目公司预计股权比例向其支付约定的土地竞拍款项、税费及项目运营资金，由单位七负责项目的开发建设。目前所合作项目公司已经成立，相关土地已经获拍且项目已投入建设。单位七与公司不存在关联关系。公司预计应收单位七款项待项目公司进行收益清算时清偿。由于单位七为公司的合资公司，公司所享权益大于应收款项的余额，截至 2022 年 1 季末已收回 1.25 亿元，且公司其他下属子公司尚欠单位七往来款 0.34 亿元，因此公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位八：截至 2021 年 12 月 31 日，本公司应收单位八余额 3.79 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 1 年以内、1-2 年、2-3 年。单位八为地方政府预售监管资金管理平台，根据预售监管资金管控要求，政府指定单位八为收款方，房地产公司按照监管资金管控要求，按揭款直接放款至单位八账户，按照工程进度从单位八拨付盘活，交付使用备案后可全部收回。单位八与公司不存在关联关系。由于单位八为房地产预售监管资金政府监管单位，仅为暂时代收性质，因此公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

单位九：截至 2021 年 12 月 31 日，公司应收单位九余额 3.08 亿元，计提坏账准备余额 0.00 元，账龄为 4-5 年。单位九股东为地方

区人民政府，区政府拆迁建设区域项目，公司为获取项目地块，向政府支付 3.08 亿元资金用于政府拆迁。单位九与公司不存在关联关系。由于单位九为政府下设平台公司，预计在整体拆迁完毕后根据土地获取情况将此笔款项冲抵土地款，因此公司认为对其应收款项的预期信用减值风险较低，期末计提坏账准备余额为 0.00 元。

2、2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日的相关坏账计提情况如下：

性质	2021 年金额（元）	2021 年坏账（元）	2020 年金额（元）	2020 年坏账（元）
预期信用损失率较低	23,599,262,090.80	---	23,236,662,298.58	---
账龄组合	4,324,766,982.73	1,204,171,350.32	3,064,504,504.18	806,157,748.53
其中：1 年以内	1,706,078,065.41	85,303,903.27	1,302,906,344.63	65,145,317.23
1-2 年	1,024,917,590.44	102,491,759.04	539,682,432.51	53,968,243.25
2-3 年	314,414,764.29	94,324,429.29	146,448,850.11	43,934,655.03
3-5 年	714,610,607.74	357,305,303.87	864,714,687.84	432,357,343.92
5 年以上	564,745,954.85	564,745,954.85	210,752,189.09	210,752,189.09
单项计提	99,317,412.10	99,317,412.10	---	---
合计	28,023,346,485.63	1,303,488,762.42	26,301,166,802.76	806,157,748.53

参考上表，公司本期计提坏账金额较上期同比增加较多，主要系相关款项账龄增加，预期信用损失增加所致，其计提具有合理性。

3、转回坏账准备对应的前期计提情况、转回的具体原因及依据。

本期转回其他款项组合 1.95 亿元，其中主要为对某公司 3.06 亿元款项，2020 年度计入其他组合，截止 2021 年 12 月 31 日已计提坏账准备余额 1.53 亿元。本期根据合同将其划分为合作方经营往来款组合，在合作方经营往来款列报，因此导致其他款项组合减少坏账准备余额 1.53 亿元。划分至合作方经营往来款后因其账龄在 3-5 年，计提坏账准备余额仍为 1.53 亿元。其余转回金额 0.42 亿元系收到回款所致。

(三)公司应收款项的主要欠款方的信用风险状况及其他相关减值迹象等分析说明 2021 年度相关坏账准备计提是否充分、合理，并充分提示相关风险。

公司对于主要欠款方，通过与公司内部人员日常业务沟通、工商查询、新闻媒体和第三方信息平台等方式进行跟踪了解，掌握其发展动态，评估其信用风险状况及其他相关减值迹象，公司 2021 年度相关坏账准备的计提是基于客观情况而进行的，计提充分、合理，且充分提示了相关风险。

(四) 核查意见

针对公司应收款项坏账准备，我们执行了以下程序：

- 1、了解公司的大额资金支付内部控制制度，并测试期执行有效性；
- 2、检查相关款项形成的证据，如合同、支付记录；
- 3、对相关方进行函证，包括函证款项形成原因、截止 2021 年 12 月 31 日的合同执行情况及未结算金额；
- 4、对相关方进行背景调查，包括调查其工商登记信息、经营状态是否异常等，判断可收回性；
- 5、对历史证据进行分析，判断其是否存在逾期未收回，并对公司预期信用损失计算过程进行复核及重新计算，判断预期信用损失计提的完整性。

根据已执行的程序，我们认为公司应收款项减值准备计提合理、充分。

四、年报显示，你公司 2021 年度新增以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产 326,227,230.59 元，均为权益工具投资，2021 年确认相关公允价值变动损益 43,902,420.49 元。2022 年一季度，因金融资产公允价值减少，确认公允价值变动收益 -103,704,120.82 元。请说明你公司报告期内新增金融资产投资的具体情况，包括但不限于投资标的、投资目的、投资时间及金额、持股比例、对被投资单位的具体影响等，是否及时履行恰当的审议程序及披露义务，将该投资分类为交易性金融资产的原因及合理性，对其公允价值的核算过程及确认依据，是否公允合理，是否符合企业会计准则的相关规定，2022 年一季度公允价值变动与 2021 年度相比发生明显变化的主要原因及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

公司期末以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值主要分以下情况：

（一）持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产年末公允价值确定以各类证券交易所及相关机构截止 2021 年 12 月 31 日的收盘价为基础。

（二）持续和非持续第二层次公允价值计量的项目，采用估值技术和重要参数的定性及定量信息

对持续第二层次公允价值计量的出租建筑物，荣盛发展采取的估值技术主要为市场比较法和收益法。

(三) 持续和非持续第三层次公允价值计量的项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

其他非流动金融资产、发行的交易性债券等第三层次公允价值计量的金融资产，荣盛发展主要采用现金流折现法、净资产法等估值方法进行确定。采用现金流折现法估值荣盛发展需对未来现金流量、信用风险、市场波动率等相关方面进行估计，并选择适当的折现率和考虑折价溢价调整。

公司交易性金融资产属于第一层次，主要为公司 2021 年持有的国内某银行在香港上市股票，投资金额为五千万美元，公司持有被投资单位股权比例较低且不具有重大影响，期末该资产公允价值的确定以证券交易所截至 2021 年 12 月 31 日的收盘价为基础，在 2021 年确认公允价值变动损益-1.21 亿元；2022 年一季度以证券交易所截至 2022 年 3 月 31 日的收盘价为基础，在 2022 年一季度确认公允价值变动损益-1.12 亿元。其他涉及公允价值变动的金融资产主要为公司购买的金融产品，投资金额为 22.4 亿元，根据金融机构确认的截至 2021 年 12 月 31 日的金融产品份额净值作为公允价值确认的基础，于 2021 年确认公允价值变动损益 1.65 亿元。由于上述投资涉及金额未达到公司最近一期归母净资产 10%，属于公司总经理权限审批范围，上述投资行为公司均在总经理权限内进行了决策，不涉及披露事项。

经核查，我们认为该投资分类为交易性金融资产是合理的，对其公允价值的核算过程及确认依据公允合理，符合企业会计准则的相关规定。

五、年报显示，与你公司相关联、但未纳入公司合并财务报表范

围的结构化主体主要从事信托资金业务。这类结构化主体 2021 年 12 月 31 日的资产总额为 384,001.47 万元。请结合前述结构化主体的法律形式、设立目的、你公司投资金额、持股比例、在结构化主体中的权利义务及享有的可变回报、投资履行的相关审议披露程序(如适用)等,说明你公司未将前述结构化主体纳入合并报表范围的判断标准和依据,对结构化主体的相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

回复:

截止 2021 年 12 月 31 日,未纳入公司合并财务报表范围的结构化主体主要从事信托资金业务。这类结构化主体截止 2021 年 12 月 31 日的资产总额为 384,001.47 万元。根据合伙协议,公司投资的上述结构化主体,经营活动由执行合伙人全面负责或所有合伙人一致同意后方可确认,因此公司不能控制其经营活动,因此上述结构化主体未同时满足控制的三要素,公司未将其纳入合并范围。选取金额较大且典型的结构化主体情况及相关协议条款如下:

结构化主体一:公司为结构化主体一的有限合伙人,主要为公司下属基金公司通过此项投资获取投资收益,合伙企业其对底层项目公司通过委托借款的方式投出资金。截至 2021 年 12 月 31 日,结构化主体一期末资产总额 616,782,895.76 元。根据《合伙协议》约定,公司认缴金额 509,122,923.94 元,占合伙企业的持股比率为 99.20%。

《合伙协议》约定所获收益按照出资比例分配。合伙企业的主要业务为进行投资活动,《合伙协议》明确约定了投资项目,公司无法对其实施变更,无法控制合伙企业的主要经营活动,由执行合伙人负责合伙企业的日常运营。公司无法通过参与合伙企业的经营活动从而改变

所获取的回报金额，因此公司对结构化主体一不具有控制，未纳入合并报表符合企业会计准则的规定。

结构化主体二：公司为结构化主体二的有限合伙人，主要为公司下属基金公司通过此项投资获取投资收益，合伙企业其对底层项目公司通过委托借款的方式投出资金。截至 2021 年 12 月 31 日，结构化主体二期末资产总额 300,851,135.03 元。根据《合伙协议》约定，公司认缴金额 318,190,000.00 元，占合伙企业的持股比率为 99.78%。

《合伙协议》约定所获收益按照实缴出资比例分配。合伙企业的主要业务为进行投资活动，《合伙协议》明确约定执行合伙人全面负责投资业务以及其他合伙事务之管理、运营、控制、决策的全部职权，因此公司无法通过参与合伙企业的经营活动从而改变所获取的回报金额，公司对结构化主体二不具有控制，未纳入合并报表符合企业会计准则的规定。

结构化主体三：公司为结构化主体三的有限合伙人，主要为公司下属基金公司通过此项投资获取投资收益，合伙企业其对底层项目公司通过委托借款的方式投出资金。截至 2021 年 12 月 31 日，结构化主体三期末资产总额 800,652,903.24 元。根据《合伙协议》约定，公司认缴金额 1,252,770,000.00 元，占合伙企业的持股比率为 99.73%。《合伙协议》约定所获收益按照实缴出资比例分配。同时合伙企业的主要业务为进行投资活动，《合伙协议》明确约定执行合伙人全面负责投资业务以及其他合伙事务之管理、运营、控制、决策的全部职权，因此公司无法通过参与合伙企业的经营活动从而改变所获取的回报金额，公司对结构化主体三不具有控制，未纳入合并报表符合企业会计准则的规定。

经核查，我们认为公司对结构化主体的相关会计处理符合企业会计准则的相关规定。

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

二〇二二年六月八日