

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：临 2023-045 号

荣盛房地产发展股份有限公司

关于 2022 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 2022 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 2022 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	当期计提金额（元）	计提原因
资产减值损失	7,056,632,671.96	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	3,951,630,388.12	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；金融资产仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。
合计	11,008,263,060.08	

本次计提资产减值准备计入的报告期间为 2022 年 1 月 1 日至 2022 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。

综上，公司根据市场实际情况，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 831,031.87 万元，共转回存货跌价准备 125,368.60 万元。情况如下：

项目	期初余额（元）	本期增加金额（元）	本期减少金额（元）			期末余额（元）
		计提	转回	转销	其他	
开发成本	2,875,550,036.95	6,667,211,031.71	889,001,853.33	640,533,545.81	24,008,111.58	7,989,217,557.94
开发产品	928,317,016.51	1,643,107,674.45	364,684,180.87	289,055,452.27	-24,008,111.58	1,941,693,169.40
合计	3,803,867,053.46	8,310,318,706.16	1,253,686,034.20	929,588,998.08	---	9,930,910,727.34

（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

此外，对于购买或源生的已发生信用减值的金融资产，在资产负债表日仅将自初始确认后整个存续期内预期信用损失的累计变动确认为损失准备。在每个资产负债表日，将整个存续期内预期信用损失的变动金额作为减值损失或利得计入当期损益。

本公司按上述原则，本期共计提信用减值损失395,163.04万元。其中应收账款坏账准备计提12,859.39万元，转回6,555.53万元；其他应收款坏账准备计提304,632.12万元；金融资产减值损失计提84,227.05万元。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（元）	本期变动情况			期末余额（元）
		计提（元）	收回或转回（元）	核销（元）	
按组合计提预期信用损失的应收账款	766,321,474.47	128,593,919.67	65,555,280.67	543,952.91	828,816,160.56
其中：组合 2.与政府有关的款项组合	247,588,840.54	---	65,555,280.67	---	182,033,559.87
组合 3 其他款项组合	518,732,633.93	128,593,919.67	---	543,952.91	646,782,600.69
合计	766,321,474.47	128,593,919.67	65,555,280.67	543,952.91	828,816,160.56

2、 其他应收款计提坏账准备情况

类别	期初余额（元）	本期变动金额				期末余额（元）
		计提（元）	收回或转回（元）	转销或核销（元）	其他（元）	
单项认定并单项计提的坏账准备	99,317,412.10	---	---	3,673,988.46	---	95,643,423.64
组合 1.合作方经营往来款组合	870,831,824.90	2,659,944,090.95	---	221,603,210.50	---	3,309,172,705.35
组合 2.与政府有关的款项组合	6,106,608.55	2,074,513.68	---	563,845.48	2,398.23	7,619,674.98
组合 3.其他款项组合	327,232,916.87	384,302,611.90	---	7,895,099.26	5,590,358.57	709,230,788.08
合计	1,303,488,762.42	3,046,321,216.52	---	233,736,143.69	5,592,756.80	4,121,666,592.05

3、 金融资产计提减值损失情况

类别	期初余额（元）	本期变动情况			期末余额（元）
		计提（元）	收回或转回（元）	核销（元）	
金融资产减值损失	---	842,270,532.60	---	---	842,270,532.60
合计	---	842,270,532.60	---	---	842,270,532.60

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 2022 年合并净利润 1,100,826.31 万元，减少归属于母公司所有者的净利润 1,004,074.52 万元，减少归属于母公司股东权益 1,004,074.52 万元。

四、其他说明

北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）在对公司 2022 年度报

告审计中，对本次资产减值准备和信用减值损失事项进行了审计，并对公司 2022 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

二〇二三年四月二十八日