

**关于深圳证券交易所
对荣盛房地产发展股份有限公司
2022年年报问询函的有关问题回复**



北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING CHENGYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号聚杰金融大厦 11 楼

邮编：100073

电话：(010) 63357658



北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）

BEIJING CHENGYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路 16 号聚杰金融大厦 11 楼
11/F, JUJIE FINANCIAL BUILDING, 16 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China
电话（tel）：010-63357658 邮编（postcode）：100073

关于深圳证券交易所

对荣盛房地产发展股份有限公司

2022 年年报问询函的有关问题回复

深圳证券交易所：

贵所下发的《关于对荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函（2023）第 111 号）已收悉。针对该问询函中的相关问题，北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”或“我们”）作为荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“荣盛发展”或“公司”）2022 年度财务报表的会计师，对贵所问询函中提出的相关问题进行了认真核查，现将有关问题回复如下：

Q2. 年报显示，截至 2022 年末，你公司货币资金期末余额为 92.02 亿元，较期初下降 53.29%。有息负债（含短期借款、应付票据、一年内到期的非流动负债、长期借款及应付债券）期末余额共计 423.04 亿元，有息负债余额远高于货币资金余额，其中逾期未支付票据金额为 37.36 亿元。你公司速动比率、现金利息保障倍数分别为 0.29、0.4，均小于 1，资产负债率为 89.96%，较年初增加 5.47 个百分点。报告期内，你公司经营活动产生的现金流量净额 224,483.65 万元，较上年同期下降 86.73%。请你公司：

（1）说明报告期经营活动产生的现金流量净额、货币资金余额大幅下降的原因，并结合你公司期末货币资金余额远低于有息债务余额、资产负债率较高、大额票据逾期等情况，分析说明你公司短期及长期偿债能力，是否存在流动性风险，如是，请作出特别风险提示。

（2）2023 年 3 月 21 日，你公司披露《关于境外间接全资子公司债务相关情况的公告》，因新增融资受阻，资金流动性持续承压，你公司暂停支付两笔到期美元债券本息共计 3.67 亿美元。请你公司说明前述美元债违约对你公司经营状况、融资情况及其他债务的影响，截至目前相关债务违约处置的最新进展，你公司拟采取的措施等。

（3）请你公司及年审机构结合问题（1）说明你公司持续经营能力是否存在重大不确定性，如是，请你公司作特别风险提示，请年审机构说明相关事项对出具的审计意见的具体影响及依据，相关审计意见是否恰当、合规。

回复：

1、截至 2022 年末，公司存在经营性现金流恶化、资金流动性不足、大额票据逾期、资产负债率高等不利情况。上述情况的存在可能导致投资者对公司持续经营能力产生一定疑虑，但结合公司审慎编制的 2023 年度经营计划，通过对销售回款等现金流入，以及工程款、融资还贷、财务费用、管理费用、营销费用及税金等现金流出的测算，最终评估认定公司近两年亏损为阶段性亏损。

2、截至 2022 年 12 月 31 日止，公司存货为 1,682.09 亿元、投资性房地产 18.05 亿元、固定资产 55.13 亿元，合计占资产总额 70.33%，在极端不利的情况，也足以覆盖公司的有息债务。

3、2022 年 3 月，国务院金融稳定发展委员会召开专题会议，关于房地产企业，指出要及时研究和提出有力有效的防范化解风险应对方案，提出向新发展模式转型的配套措施。2022 年 4 月，中国人民银行、国家外汇管理局发文指出，围绕“稳地价、稳房价、稳预期”目标，因城施策实施好差别化住房信贷政策，合理确定辖区内商业性个人住房贷款的最低首付款比例、最低贷款利率要求，以更好满足购房者合理住房需求，促进当地房地产市场的平稳健康发展。2022 年 11 月，央行、银保监会发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》（即“金融 16 条”），通知推出 16 项内容，对房地产相关领域进行金融支持。与此同时，房地产信贷、股权、债券融资的“三支箭”分别释放。基于上述政策端的强力驱动，2023 年 2 月 23 日，荣盛发展召开第七届董事会第二十二次会议，审议并通过了《关于公司符合向特定对象发行 A 股股票条件的议案》，拟向特定对象发行 A 股股票，募集资金总额不超过人民币 30 亿元。2023 年 3 月 3 日，荣盛发展收到深圳证券交易所出具的《关于受理荣盛房地产发展股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的通知》（深证上审〔2023〕215 号），深交所对荣盛发展报送的向特定对象发行股票的申请文件进行了核对，认为申请文件齐备，决定予以受理。2023 年 4 月 27 日，荣盛发展完成向特定对象发行 A 股股票的首轮问询回复，并披露了《关于荣盛房地产发展股份有限公司申请向特定对象发行股票的审核问询函的回复》。目前，荣盛发展向特定对象发行 A 股股票的融资工作，正有序推进。

综上，会计师审慎的对荣盛发展报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，确认公司能够在报告期末起 12 个月甚至更长的期间内维持经营，持续经营能力不存在重大不确定性；并按照审计准则的相关规定，对荣盛发展 2022 年度财务报表出具了标准无保留意见审计报告，审计依据充分，审计意见类型恰当、合规。

Q3. 年报显示，你公司 2021 年、2022 年存货期末余额分别为 1,925.56 亿元、1,682.09 亿元，分别计提存货跌价准备 36.47 亿元、83.10 亿元。报告期内计提存货跌价准备金额同比增加 127.85%。请你公司：

(1) 详细说明报告期计提存货跌价准备涉及的具体项目情况，包括但不限于项目所处城市、项目业态、开发建设状态、存货账面余额、报告期计提存货跌价准备金额、存货跌价准备期末余额等。

(2) 结合上述问题(1)详细说明主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，与 2021 年相比是否存在较大变化，如是，请说明主要原因及合理性，并结合相关项目实际销售价格、所在地区市场情况、周边可比商品价格等，说明报告期存货跌价准备计提的合理合规性。

(3) 结合问题(1)、(2)说明你公司报告期计提存货跌价准备大幅增加的原因，报告期计提大额减值的项目是否在以前年度已出现减值迹象，是否存在集中报告期计提存货跌价准备的情形，以前年度存货跌价准备计提是否充分、合理。

请年审机构就计提存货跌价准备的主要计算过程、重要假设及关键参数的选取依据等进行重点核查，并就报告期存货跌价准备计提的合理合规性、以前年度存货跌价准备计提是否充分合理发表明确意见。

回复：

1、截至 2022 年 12 月 31 日止，荣盛发展财务报表列报存货账面余额 1,781.40 亿元，占资产总额比重 71.38%，列报计提存货跌价准备 99.31 亿元，存货跌价准备按照存货成本与可变现净值孰低计量。公司管理层在资产负债表日确定存货可变现净值过程中，需对每个拟开发产品在达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个存货项目的预期未来售价、未来销售费用以及相关销售税金等。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，因此会计将存货可变现净值的估计认定为关键审计事项。

2、针对存货可变现净值这一关键审计事项，会计师的应对措施如下：

(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。

基于已执行的审计工作，会计师未发现荣盛发展可变现净值的确定存在重大不符事项。

3、会计师取得公司 2021 年度存货跌价计提的工作底稿，并对重大跌价项目的计算过程、重要假设、关键参数的选取依据进行了分析复核，未发现重大异常。

综上，会计师对荣盛发展 2022 年末计提存货跌价准备的主要计算过程、重要假设及关键参数的选取依据等进行重点核查，确认荣盛发展 2022 年度存货跌价准备计提方法合理合规、计提金额

正确，期初存货跌价准备计提金额充分合理。

Q4. 年报显示，你公司 2022 年计提信用减值损失同比大幅增加，2021 年、2022 年分别计提坏账损失 8.1 亿元、39.52 亿元。其中，对应收账款计提减值 1.29 亿元，对其他应收款计提减值 30.46 亿元，对金融资产计提减值 8.42 亿元。请你公司：

（1）请说明其他应收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、信用减值损失计提情况，以及报告期其他应收款信用减值损失计提金额同比大幅增加的原因，减值金额测算过程、依据及合理性，并说明报告期计提信用减值损失的其他应收款对应的主要欠款方的信用风险较以前年度的变化情况，你公司前期信用减值损失计提是否充分、合规，是否存在报告期内集中计提信用减值损失的情形。

（2）年报显示，截至报告期末，你公司应收账款期末账面余额为 59.82 亿元，其中，期末余额前五名应收账款期末余额为 31.61 亿元，占应收账款期末账面余额的 52.84%。请结合前五名应收账款的具体情况，包括但不限于交易对方名称、与你公司控股股东、实际控制人、董监高是否存在关联关系，款项内容、账龄、履约能力及信用风险，说明报告期对应收账款信用减值损失计提是否充分、合规，并说明应收账款集中度较高的原因及合理性，是否对相关客户存在重大依赖。

请年审机构核查并发表明确意见。

回复：

1、2022 年度，其他应收款计提减值 30.46 亿元，其中合作方经营往来款计提减值 26.6 亿元，占比 87.32%；与政府有关的款项计提减值 0.02 亿元，占比 0.07%；其他款项计提减值 3.84 亿元，占比 12.62%；应收账款 2022 年期末前五项账面余额 31.61 亿元，债务人均为政府相关部门，信用风险较低，当期末累计计提坏账准备 4.41 亿元。

2、2022 年度，荣盛发展计提并列报信用减值损失 39.52 亿元。由于信用减值损失对荣盛发展当期损益的重要性，且预期信用损失的计提涉及重大的管理层判断和估计，因此会计师将预期信用损失的估计认定为关键审计事项，并采取了以下应对措施：

（1）了解与评价管理层与预期信用损失计提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）评估管理层本期预期信用损失政策是否与上期保持一致，评估管理层计算预期信用损失时所采用的方法、假设的准确性，复核其坏账准备计提是否充分。

（3）选取金额重大或高风险的往来款，通过对往来单位背景的调查、了解往来单位的经营现状，查阅历史交易和还款情况等程序中获得的证据来评估管理层判断的合理性。

（4）检查与往来款余额相关的资料，核查往来款形成原因、真实性及往来款可回收性，评价各类组合划分依据是否充分，分类是否恰当。

（5）结合信用风险特征、账龄分析以及往来款款期后回款情况测试，分析复核公司预期信用

损失计提明细表，评价、测试管理层对往来款预期信用损失（坏账准备）计提的准确性。

（6）实施函证程序，核查往来款的真实性、余额的准确性及期后回款情况。

（7）评估管理层对预期信用损失、坏账准备的财务报表披露是否恰当。

基于已执行的审计工作，我们未发现荣盛发展预期信用损失的确定存在重大不符事项。

3、综上，通过实施上述核查程序，会计师认为：

（1）公司 2022 年度财务报表附注中，其他应收款列报金额准确，列报信息真实、完整，信用减值损失计提依据充分、合规，计提金额准确无误，不存在报告期内集中计提信用减值损失的情形。

（2）公司 2022 年度财务报表附注中，应收账款列报金额准确，列报信息真实、完整；期末前五名债务人均为政府相关部门，信用风险较低，与公司控股股东、实际控制人、董监高不存在关联关系；报告期对应收账款信用减值损失计提依据充分、合规，计提金额准确无误；公司不存在对相关客户重大依赖的情况。

（以下无正文）

（本页为“关于深圳证券交易所对荣盛房地产发展股份有限公司 2022 年年报问询函的有关问题回复”之签章页）

