

证券代码：002146

证券简称：荣盛发展

公告编号：临2023-094号

## 荣盛房地产发展股份有限公司

### 关于对深圳证券交易所 2022 年年报问询函的回复公告（二）

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”）前期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 2022 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2023〕第 111 号；以下简称“年报问询函”），经公司及年审会计师对相关数据确认后补充回复如下：

4. 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：

（3）说明计提信用减值损失对应的金融资产类别、金额、会计核算科目等，你对相关金融资产的会计处理过程，是否符合《企业会计准则》的有关规定，并说明金融资产的减值迹象时点及减值计提依据等，前期信用减值损失计提是否充分、合理，是否存在报告期内集中计提减值的情形。

回复：

公司当年计提的信用减值损失对应的金融资产为对合伙企业的投资款，公司将此类投资计入其他非流动金融资产列示，截至2022年年末账面余额8.42亿元。

根据会计政策，此类金融资产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，因被投资公司破产，2022年当年对上述金融资产全额计提信用减值损失8.42亿元，其中主要为对项目公司G的投资，计提信用减值损失7.93亿元，占比94.18%，情况如下：

2021年5月项目公司G申请破产，公司同年申报破产债权12.43亿元，由于管理人工作安排等原因，截至2021年底，迟迟未能启动相关工作及程序，首次债权人会议未召开，债务人资产状况尚不清晰，可收回金额无法确定，考虑公司已申报债权12.43亿元明显大于账面余额7.93亿元，且债权的确定需要时间去履行相关程序，故2021年未计提信用减值损失。

2022年债权人会议仍未召开，出于谨慎性考虑，公司根据法院裁定载明情况，初步核查项目公司G资产3.59亿元，负债24.17亿元，资产负债率为673%，根据破产法规定，清算资产应优先偿还破产清算费用、共益债务、职工工资、国家税款等支出，公司作为普通债权人，清偿顺序靠后，结合被投资公司的资产状况，投资款收回的可能性极低，因此报告期对该项金融资产计提了减值7.93亿元。

综上，公司对相关金融资产的会计处理过程符合《企业会计准则》的有关规定，报告期内公司在取得充分适当的证据后，计提信用减值损失，不存在报告期内集中计提减值的情形。

**请年审机构核查并发表明确意见。**

**年审会计师回复：**

1、金融资产及减值情况

公司当年计提的信用减值损失对应的金融资产为对合伙企业的投资款，公司将此类投资计入其他非流动金融资产列示，截至2022年年末账面余额为8.42亿元。

根据公司会计政策，此类金融资产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，因被投资公司破产，2022年当年对上述金融资产全额计提信用减值损失8.42亿元，其中主要为对项目公司G的投资，计提信用减值损失7.93亿元，占比94.18%，情况如下：

2021年5月，项目公司G申请破产，公司同年申报破产债权12.43亿元，由于管理人工作安排等原因，截至2021年底，迟迟未能启动相关工作及程序，首次债权人会议未召开，债务人资产状况尚不清晰，可收回金额无法确定，考虑公司已申报债权12.43亿元明显大于账面余额7.93亿元，且债权的确定需要时间去履行相关程序，故2021年末计提信用减值损失。

2022年债权人会议仍未召开，出于谨慎性考虑，公司根据法院裁定载明情况，初步核查项目公司G资产3.59亿元，负债24.17亿元，资产负债率为673%，根据破产法规定，清算资产应优先偿还破产清算费用、共益债务、职工工资、国家税款等支出，公司作为普通债权人，清偿顺序靠后，结合被投资公司的资产状况，投资款收回的可能性极低，因此报告期对该项金融资产计提了减值7.93亿元。

2、年报审计过程中，会计师采用穿透核查的方式取得并核查下述资料：

- (1) 相关结构化主体的合伙协议、转让或分立协议；
- (2) 借款协议及相关转让协议；
- (3) 记账凭证、银行凭单及内部审批资料；

(4) 人民法院破产裁定资料、民事调解书等资料；

(5) 债权申报资料。

基于已执行的审计工作及已获取的证据，我们未发现荣盛发展金融资产期初及当期减值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：

公司2022年度财务报表附注中其他非流动金融资产期初、期末列报金额准确，列报信息真实、完整，相关会计处理符合《企业会计准则》的有关规定，信用减值损失计提依据充分、合理，计提金额准确无误，不存在报告期内集中计提减值的情形。

6. 年报显示，你公司2021年、2022年收到其他与经营活动有关的现金分别为201.55亿元、121.83亿元，其中，往来款项分别为130.37亿元、65.78亿元；支付其他与经营活动有关的现金分别为192.30亿元，108.53亿元，其中，往来款项分别为152.27亿元、81.81亿元。请你公司说明报告期收到其他与经营活动有关的现金、支付其他与经营活动有关的现金较上年同比大幅减少的原因及合理性，以及主要往来款项的款项性质、交易对方及其与你公司、公司董监高、控股股东是否存在关联关系，是否构成财务资助或非经营性资金占用，是否及时履行恰当的审议程序和披露义务(如适用)。

回复：

报告期内公司现金流量表中“收到其他与经营活动有关的现金”较上年减少79.72亿，主要为收到往来款减少64.60亿，下降49.55%，“支付其他与经营活动有关的现金”较上年减少83.77亿，主要为支付往来款减少70.49亿，下降46.27%。对比2022年“经营活动产生的现金流量净额”变动情况，较上年下降56.79%，下降幅度趋同。

如公司在《荣盛房地产发展股份有限公司关于对深圳证券交易所 2022 年年报问询函的回复公告（一）》（公告编号：临2023-058号）的“问题2”回复内容所述，2022年房地产行业整体融资环境紧张，同时受政策调控、业主消费预期减弱等多重因素影响，公司项目销售受阻，回款额大幅缩减，整体经营节奏放缓。

报告期收到其他与经营活动有关的现金、支付其他与经营活动有关的现金较上年同比大幅减少主要是由于行业整体下行等原因，公司预售项目较同期减少，同时达到申请拨付监管资金的项目减少所致。报告期主要的往来款情况如下：

1、收到其他与经营活动有关的现金中的主要往来款2022年公司收到其他与经营活动有关的现金中的主要往来款形成原因如下：

单位一：单位一为地方政府新建商品房预售监管服务中心，根据当地政府预售监管资金管控要求，政府指定单位一为款项收付方。2022年，公司在该地房地产项目工程进度达标，符合监管资金账户申请拨付相关款项条件，收到单位一转入监管资金105,610.94万元。

单位二：单位二为地方住房保障和房产管理局、中国人民银行市中心支行、中国银监会监管分局确认的商品房预售资金第三方托管平台。2022年，公司当地房地产项目工程进度达标，符合监管资金账户申请拨付相关款项条件，收到单位二转入监管资金53,987.90万元。

单位三：单位三为地方国土资源局经济开发区分局。2022年，经公司申请，当地经济技术开发区管理委员会收回公司一块土地，公司收到单位三转入回收土地补偿款53,520.91万元。

单位四：单位四为地方房产管理服务中心。2022年，公司当地房地产项目工程进度达标，符合监管资金账户申请拨付相关款项条件，收到单位四转入资金19,568.70万元。

单位五：单位五为地方房地产交易服务中心。2022年，公司当地房地产项目工程进度达标，符合监管资金账户申请拨付相关款项条件，收到单位五转入监管资金18,742.10万元。

## 2、支付其他与经营活动有关的现金中的主要往来款

2022年公司支付其他与经营活动有关的现金中的主要往来款形成原因如下：

单位一：单位一为地方政府新建商品房预售监管服务中心，根据当地政府预售监管资金管控要求，政府指定单位一为款项收付方。2022年，公司向单位一支付资金84,362.40万元，系当地房地产项目根据项目预售应纳入监管的相关款项。

单位六：单位六为地方高新技术产业开发区住房和城乡建设局。2022年，公司向单位六支付资金79,200.00万元，为当地房地产项目根据项目预售应纳入监管的相关款项。

单位二：单位二为地方住房保障和房产管理局、中国人民银行市中心支行、中国银监会监管分局确认的商品房预售资金第三方托管平台。2022年公司向单位二支付资金61,247.90万元，为当地房地产项目根据项目预售应纳入监管的相关款项。

单位七：单位七为地方财政局。2022年，公司向单位七支付资金13,774.91万元，为当地房地产项目根据项目预售应纳入监管的相关款项。

单位八：单位八为地方政府指定的预售资金监管方。2022年，公司向单位八支付资金11,561.59万元，为当地房地产项目根据项目预售应纳入监管的相关款项。

综上，公司上述主要往来款项的款项性质为监管资金、土地补偿款等款项，交易对方为地方商品房预售资金监管相关的政府部门或平台、地方住建局及财政局等，与公司、公司董监高、控股股东不存在关联关系，不构成财务资助或非经营性资金占用，不涉及履行审议程序和披露义务事项。

公司聘请的北京澄宇会计师事务所（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，详见于同日披露的北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《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（二）》。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二三年八月九日