

## 荣盛房地产发展股份有限公司

### 关于 2023 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 2023 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 2023 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	909,788,996.35	资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。
信用减值损失	425,931,679.88	对于应收票据、应收账款，无论是否存在重大融资成分，本公司均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。 对于债权投资、其他债权投资、其他应收款、除租赁应收款以外的长期应收款、财务担保合同等，本公司按照一般方法，即“三阶段”模型计量损失准备。
合计	1,335,720,676.23	

本次计提资产减值准备计入的报告期间为 2023 年 1 月 1 日至 2023 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，存货按照成本与可变现净值孰低计量，并按单个存货项目计提存货跌价准备，但对于数量繁多、单价较低的存货，按照存货类别计提存货跌价准备。

存货可变现净值的确定依据：①开发成品可变现净值为估计售价减去估计的销售费用和相关税费后金额；②为生产而持有的材料等，当用其生产的产成品（开发成品）的可变现净值高于成本时按照成本计量；当材料价格下降表明产成品（开发成品）的可变现净值低于成本时，可变现净值为估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。③持有待售的材料等，可变现净值为市场售价。

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 90,978.90 万元。情况如下：

项目	期初余额	本年增加金额		本期减少金额			期末余额
		计提	其他	转回	转销	其他	
开发成本	7,989,217,557.94	587,232,213.12	---	---	---	2,680,730,412.31	5,895,719,358.75
开发产品	1,941,693,169.40	322,556,783.23	---	---	1,652,666,748.75	-2,680,730,412.31	3,292,313,616.19
合计	9,930,910,727.34	909,788,996.35	---	---	1,652,666,748.75	---	9,188,032,974.94

### （二）信用减值损失

本公司以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产（含应收款项）、分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（含应收款项融资）、租赁应收款、非以公允价值计量且其变动计入当期损益的财务担保合同进行减值会计处理并确认损失准备。

本公司在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否显著增加，将金融工具发生信用减值的过程分为三个阶段，对于不同阶段的金融工具减值采用不同的会计处理方法：第一阶段，金融工具的信用风险自初始确认后未显著增加的，本公司按照该金融工具未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额（即未扣除减值准备）和实际利率计算利息收入；第二阶段，金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加但未发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其账面余额和实际利率计算利息收入；第三阶段，初始确认后发生信用减值的，本公司按照该金融工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备，并按照其摊余成本（账面余额减已计提减值准备）和实际利率计算利息收入。

本公司按上述原则，本期共计提信用减值损失 42,593.17 万元。其中应收账款坏账准备计提 20,592.29 万元；其他应收款坏账准备计提 30,292.83 万元，转回 8,291.95 万元。详细情况如下：

### 1、 应收账款计提坏账准备情况

项目	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
应收账款 坏账准备	829,544,315.78	205,922,878.50	---	273,522.40	-238,365.07	1,034,955,306.81
合计	829,544,315.78	205,922,878.50	---	273,522.40	-238,365.07	1,034,955,306.81

### 2、 其他应收款计提坏账准备情况

坏账准备	第一阶段			第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失(组合 1. 合作方经营往来款组合)	未来 12 个月预期信用损失(组合 2. 与政府有关的款项组合)	未来 12 个月预期信用损失(组合 3.其他款项组合)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
期初余额	3,309,187,705.35	7,619,674.98	709,230,788.08	95,643,423.64	4,121,681,592.05
本期计提	---	14,402,971.20	288,525,315.77	---	302,928,286.97
本期转回	64,603,153.95	---	---	18,316,331.64	82,919,485.59
本期转销	---	---	---	---	---

坏账准备	第一阶段			第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失(组合 1. 合作方经营往来款组合)	未来 12 个月预期信用损失(组合 2. 与政府有关的款项组合)	未来 12 个月预期信用损失(组合 3.其他款项组合)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
本期核销	243,294,720.53	---	2,666,700.00	---	245,961,420.53
其他	---	---	---	---	---
期末余额	3,001,289,830.87	22,022,646.18	995,089,403.85	77,327,092.00	4,095,728,972.90

### 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 2023 年合并净利润 133,572.07 万元，减少公司归属于母公司所有者的净利润 128,936.40 万元，减少公司归属于母公司股东权益 128,936.40 万元。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二四年四月二十六日