

# 深圳证券交易所

---

## 关于对荣盛房地产发展股份有限公司 2023 年年报的问询函

公司部年报问询函〔2024〕第 150 号

荣盛房地产发展股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2023 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

1. 年报显示，你公司 2022 年、2023 年营业收入分别为 318.92 亿元、589.60 亿元，归属于母公司股东净利润（以下简称“净利润”）分别为-163.07 亿元、3.85 亿元。报告期内，房地产、产业园区、物业服务和酒店经营等业务的营业收入分别为 563.39 亿元、0.79 亿元、15.23 亿元和 6.96 亿元，同比变动分别为 95.09%、-66.96%、-9.53%和 27.42%。房地产业毛利率为 17.27%，较上年增加 15.04 个百分点。经营活动产生的现金流量净额为-14.83 亿元，同比下降 165.84%。请你公司：

（1）结合项目业态、所处市场销售情况、收入确认等量化分析说明房地产业务收入同比大幅增长的原因；结合报告期内收入

确认及成本结转等情况，分析房地产业务毛利率大幅增长的具体情况及其主要原因；房地产业务收入及毛利率变动趋势与同行业可比公司存在较大差异的原因及合理性；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本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。

(2) 说明产业园区、物业服务和酒店经营等业务的具体开展情况，包括但不限于具体业务内容、经营模式、主要经营区域、近三年主要经营指标等，并分析经营业绩及毛利率变动原因及合理性。

(3) 说明你公司营业收入与净利润、扣非后净利润变动趋势不一致的原因。

(4) 说明报告期内经营性现金流情况，是否与营业收入、净利润情况相匹配。

请年审机构核查并发表明确意见。

2. 年报显示，截至 2023 年末，你公司货币资金期末余额为 52.31 亿元，较期初下降 43.17%。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 415.83 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 27.66 亿元。你公司速动比率为 0.32，

现金利息保障倍数为-0.41，资产负债率为87.19%。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)你公司2023年末除债券外的有息债务逾期金额为36.27亿元，说明相关逾期的具体原因及影响，截至目前的还款或展期情况。

(3)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》，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情况、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。

(4)请你公司及年审机构结合上述情况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。

3.年报显示，你公司2023年末存货账面余额为1,450.74亿元，主要为房地产存货；存货跌价准备期末余额为91.88亿元。你公司2021年、2022年、2023年确认存货跌价损失36.47亿元、83.10亿元、9.10亿元。请你公司：

(1) 逐项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、近三年签约销售均价及销售面积等；

(2) 说明各项目近三年存货期末可变现净值的确认方式、重要假设及关键参数的选取标准及依据，是否存在较大变化，如是，请说明主要原因及合理性，各年末存货可变现净值测算过程中所使用的价格是否与各项目当年实际销售情况、所处城市区域的房地产市场情况及周边竞品销售情况存在较大差异及合理性，是否符合所处地区市场变化趋势，存货跌价准备计提金额是否合理审慎；

(3) 结合前述情况，并对比同行业可比上市公司，说明存货跌价损失金额在各年度间呈现大幅波动的合理性。

(4) 结合上述问题说明你公司报告期计提存货跌价准备大幅减少的原因，报告期计提存货跌价准备是否充分审慎，是否存在 2022 年集中计提存货跌价准备以跨期调节利润的情形。

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，并就近三年公司存货跌价准备计提的合理合规性发表明确意见。

4. 年报显示，你公司 2023 年末存货余额中的利息资本化金额为 111.95 亿元，较 2022 年末存货余额中的利息资本化金额 142.87 亿元下降 21.64%。请说明公司利息资本化的会计处理依

据，相关会计处理是否与以往年度存在重大变化，如是，请说明原因及合理性，并说明存货余额中的利息资本化金额大幅下降原因。请年审机构核查并发表明确意见。

5. 年报显示，截至 2023 年末，你公司投资性房地产账面余额为 17.82 亿元，采用公允价值模式进行后续计量；报告期内未计提投资性房地产资产减值准备。请你公司结合主要投资性房地产项目租金价格、出租率及其变化等，说明是否与所在区域市场变化趋势保持一致，是否存在减值迹象及判断依据，相关减值准备计提是否充分合理，是否偏离同行业一般水平。请年审会计师核查并发表明确意见。

6. 年报显示，你公司 2023 年末应收账款账面余额 61.78 亿元，当期计提坏账准备 2.06 亿元，期末坏账准备余额 10.35 亿元；其他应收账款账面余额 232.11 亿元，当期计提坏账准备 3.03 亿元，期末坏账准备余额 40.96 亿元。请你公司：

(1) 结合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 2023 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。

(2) 请列示其他应收款中“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，信用风险较以前年度的变化情况，说明本期其他应收款坏账准备计提金额大幅减少的原因，减值金额测算过程、依据及合理性，是否存在在 2022 年度集中计提信用减值损失来跨期

调节利润的情形；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。

请年审会计师核查并发表明确意见。

7. 年报显示，截至 2023 年末，你公司交易性金融资产期末余额为 1.50 亿元，较期初下降 24.90%，主要为权益工具投资，2023 年确认相关公允价值变动损益-0.53 亿元。请你公司说明相关投资的具体情况，包括投资目的、投资时间及金额、持股比例、对被投资单位的具体影响等。并结合被投资标的合同现金流量测试情况、金融资产管理模式等，说明你公司将其分类为交易性金融资产的原因及合理性，相关资产公允价值是否公允合理。

请年审会计师核查并发表明确意见。

8. 年报显示，你公司 2023 年度资产处置收益 3.4 亿元，其中处置固定资产收益 2.69 亿元。请你公司说明处置的固定资产名称、处置价格、交易时点、交易对方、款项收回时点，自查相关处置收益确认是否符合企业会计准则的规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2024 年 5 月 30 日前将有关说明材料报送我部并对外披露，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所  
上市公司管理一部

2024年5月16日