

关于对荣盛房地产发展股份有限公司 2021 年 年报的问询函

公司部年报问询函〔2022〕第 396 号

荣盛房地产发展股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2021 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 2021 年度营业收入 472.44 亿元，其中房地产开发收入 400.56 亿元，占营业收入比重 84.79%，毛利率 17.86%，同比下降 10.70 个百分点。其中，母公司 2021 年度营业收入为 7.50 亿元，占合并报表层面营业收入比重为 1.59%，母公司 2021 年度收入金额及占合并报表层面营业收入比重同比分别下降 92.15%、11.77 个百分点。请详细说明房地产业务毛利率、母公司营业收入和占比同比下降的原因及合理性，是否与同行业可比公司存在较大差异，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分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。请年审机构核查并发表明确意见。

2. 年报显示，你公司 2021 年实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-49.55 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）-49.35 亿元，经营活动产生的现金流量净额 169.15 亿元，同比变动分别为-166.06%、-165.85%、1,137.70%。因重新评估持有房地产项目的预期销售价格后补充计提存货跌价准备，你公司最终经审计净利润较 1 月 29 日披露的业绩预告金额大幅下滑。你公司 4 月 30 日披露的《关于对深圳证券交易所关注函的回复公告》称，公司补提存货减值主要是因为“2022 年第一季度房地产市场处于超出预期的下降趋势”“其次是 2022 年 2 月以后项目所在地疫情防控形势变化的影响。……市场真实情况远远低于 2021 年 1 月发布业绩预告时的预期。经过市场调研，在 2022 年 1 月 28 日-4 月 18 日这段时间里，公司部分受疫情影响较大的城市项目成交量同比下滑 50%至 70%”，因此公司采取降价促销策略，并采用一季度实现的平均售价或 2 月以后项目平均售价作为项目未来可收回金额的测算基础。你公司于 2021 年度计提存货跌价准备 364,723.22 万元，2022 年一季度未计提资产减值损失。

（1）请结合各存货项目所处区域的房地产市场形势及相关项目降价时点及期限、降价幅度等，说明你公司在 1 月底业绩预

告时是否能够对该主动降价事项进行合理预期,你公司是否充分披露可能影响业绩预告准确性的不确定性因素及其影响范围,前期业绩预告披露是否合理、谨慎、客观、准确。

(2) 请说明你公司采用促销期间的平均售价作为资产负债表日项目未来可收回金额的测算基础是否合理,是否有可靠的数据来源,是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势,未借鉴独立第三方评估工作的主要考虑。

(3) 请结合前述情况说明你公司在 2021 年度集中计提大额存货减值的合理合规性。

请年审机构核查并发表明确意见。

3. 年报显示,你公司 2021 年度共计提坏账准备 81,094.89 万元,同比增长 201.76%。其中应收账款计提 29,642.41 万元,其他应收款计提 70,970.88 万元,转回 19,518.41 万元。应收账款分类披露明细表显示,本期新增“组合 2 与政府有关的款项组合”,该组合期末账面余额为 11.54 亿元,本期计提坏账准备 2.48 亿元。其他应收款项下“合作方经营往来款”期末账面余额为 197.51 亿元。2022 年第一季度计提信用减值损失 1.05 亿元,同比上升 71.67%。

(1) 请说明 2021 年新增“组合 2 与政府有关的款项组合”的划分依据、主要债务人、关联关系、款项性质、账龄及预计收回安排,确定该组合预期信用损失率的具体依据、方法及合理性,判断减值发生的时点及依据,本期计提大额坏账准备的原因及合

理性，未按单项计提坏账准备的主要考虑。

(2) 请列示“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，说明本期其他应收款坏账准备计提金额大幅增加的原因，减值金额测算过程、依据及合理性，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。

(3) 请结合你公司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 2021 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。

请年审机构核查并发表明确意见。

4. 年报显示，你公司 2021 年度新增以公允价值计量且其变动计入当期损益的交易性金融资产 326,227,230.59 元，均为权益工具投资，2021 年确认相关公允价值变动损益 43,902,420.49 元。2022 年一季度，因金融资产公允价值减少，确认公允价值变动收益-103,704,120.82 元。请说明你公司报告期内新增金融资产投资的具体情况，包括但不限于投资标的、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，是否及时履行恰当的审议程序及披露义务，将该投资分类为交易性金融资产的原因及合理性，对其公允价值的核算过程及确认依据，是否公允合理，是否符合企业会计准则的相关规定，2022 年一季度公允价值变动与 2021 年度相比发生明显变化的主要原因及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。

5. 年报显示，与你公司相关联、但未纳入公司合并财务报表范围的结构化主体主要从事信托资金业务。这类结构化主体 2021 年 12 月 31 日的资产总额为 384,001.47 万元。请结合前述结构化主体的法律形式、设立目的、你公司投资金额、持股比例、在结构化主体中的权利义务及享有的可变回报、投资履行的相关审议披露程序（如适用）等，说明你公司未将前述结构化主体纳入合并报表范围的判断标准和依据，对结构化主体的相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定。请年审机构核查并发表明确意见。

6. 年报显示，你公司 2021 年确认“理财产品投资收益及其他”65,483,754.22 元，但在“委托理财情况”部分称公司报告期不存在委托理财。请说明“理财产品投资收益及其他”涉及投资收益的主要构成及金额，涉及委托理财的，结合投资标的、投资金额、收益水平等，说明是否及时履行恰当的审议程序和披露义务，并在年报中作补充披露。

7. 年报显示，你公司控股股东荣盛控股股份有限公司（以下简称“荣盛控股”）截至报告期末持有你公司股份 1,550,000,043 股，其中 151,080,000 股被冻结，占总股本的 3.47%。请说明荣盛控股前述股份被冻结的具体原因及进展，是否存在被强制执行的风险，对你公司生产经营及控制权稳定性的影响，并充分提示相关风险。

8. 年报显示，你公司 2021 年末资产负债率为 84.49%，同比

增加 2.24 个百分点，流动比例、速动比例均同比下滑。你公司 2021 年末被冻结资金 91,743,480.36 元。

(1) 请说明前述资金被冻结的具体情况，包括但不限于冻结原因、冻结时间、冻结金额、被冻结账户性质及用途、是否涉及公司主要银行账户、相关申请执行人名称（如有）、涉及执行金额（如有）及目前执行进展等，是否可能触及《股票上市规则（2022 年修订）》第 9.8.1 条第（五）（六）项规定的其他风险警示情形，你公司是否及时履行恰当的信息披露义务，已采取及拟采取的应对措施。

(2) 请结合你公司各项债务到期及逾期情况、可自由支配货币资金、预计经营现金流情况、资产变现能力、投融资安排等，分析说明你公司是否存在流动性风险，债务偿付是否存在重大不确定性，可能对公司正常生产经营活动及持续经营能力产生的影响，以及公司已采取和拟采取的应对措施，并充分提示相关风险。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2022 年 6 月 8 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
2022 年 5 月 25 日

