

# 深圳证券交易所

---

## 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

荣盛房地产发展股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2022 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 年实现营业收入 317.93 亿元，同比下降 32.70%。其中，房地产业务收入 288.79 亿元，毛利率为 2.23%，同比下降 17.19 个百分点。你公司 2022 年实现归属于母公司所有者的净利润（以下简称“净利润”）为-163.11 亿元，归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为-159.61 亿元，同比分别下降 229.16%、223.42%。请你公司：

（1）结合所处行业环境、主营业务经营情况、收入确认及成本结转、资产减值情况等，说明你公司报告期营业收入大幅下滑、业绩大额亏损且亏损面进一步扩大的原因及合理性。

（2）量化分析报告期毛利率大幅下滑的原因，并说明毛利

率水平及变化趋势是否偏离同行业可比公司,是否存在进一步下滑的风险。

(3) 你公司 2022 年前三季度毛利率为 9.69%, 高于 2022 年全年毛利率 7.46 个百分点。请结合你公司第四季度收入确认及成本结转等情况, 说明你公司 2022 年第四季度毛利率大幅下降的原因及合理性。

2. 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。

3. 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。

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:

(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。

(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。

请年审机构核查并发表明确意见。

5. 截至 2022 年末，你公司其他非流动资产——股权收购款期末余额为 27.20 亿元，较期初下降 36.68%。请你公司说明相关款项的具体内容，涉及的交易事项、交易对手、标的情况、相关会计处理过程及依据，并说明是否存在长期未收回相关资产导致长期挂账的情形，未在相关应收款项科目核算的原因，是否存在规避计提资产减值损失的情形。同时，请说明就上述股权收购事项履行审议程序及信息披露义务的情况（如适用）。

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）。

7. 截至 2022 年末，你公司交易性金融资产期末余额为 1.99 亿元，较期初下降 38.89%，主要为权益工具投资。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。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2023 年 5 月 24 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  
2023 年 5 月 10 日