

关于深圳证券交易所  
对荣盛房地产发展股份有限公司  
2023 年年报问询函的有关问题回复



北京澄宇会计师事务所(特殊普通合伙)

BEIJING CHENGYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址：北京市丰台区丽泽路 16 号聚杰金融大厦 11 楼

邮编：100073

电话：(010) 63357658



# 北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）

BEIJING CHENGYU CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS LLP

地址（location）：北京市丰台区丽泽路16号聚杰金融大厦11楼  
11/F, JUJIE FINANCIAL BUILDING, 16 Lize Road, Fengtai District, Beijing PR China  
电话（tel）：010-63357658 邮编：100073

## 关于深圳证券交易所

### 对荣盛房地产发展股份有限公司

### 2023 年年报问询函的有关问题回复

#### 深圳证券交易所：

贵所下发的《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）已收悉。针对该问询函中的相关问题，北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”或“我们”）作为荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“荣盛发展”或“公司”）2023年度财务报表的会计师，对贵所问询函中提出的相关问题进行了认真核查，现将有关问题回复如下：

Q1：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%。房地产业务毛利率为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的主要原因；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。

回复：

1、荣盛发展2023年度营业收入589.60亿元，其中房地产开发收入563.39亿元，占营业收入比重95.55%。在审计过程中对公司收入、成本、毛利率等情况了解的基础上，我们进一步实施分析、核查程序。

对荣盛发展关于2023年度营业收入、毛利率较2022年度大幅增长的说明，我们进行了核查、分析，收入变动趋势与我国房地产行业宏观统计数据变动相符，与选取同行业上市公司比较分析未见明显异常。向管理层了解毛利率变动情况，计算本期产品的毛利率，与上期比较，将本期毛利率与同行业企业进行对比分析，荣盛发展2023年度结转收入的部分项目集中在2020-2021年期间预售，彼时所处市场环境较好，售价较高，对毛利率增长做出贡献。

2、近三年，公司产业园区业务板块营业收入、营业成本以及毛利率呈现逐年下降的趋势。主要原因是在该板块市场环境下行背景下，公司结合市场环境变化和业务发展规划，采取了战略性的调整，有意收缩产业园板块的业务规模，以适应市场挑战和优化资源配置。

物业服务收入业绩整体平稳，毛利率2021年与2023年趋同。2022年受外部市场环境和内部成本增加的影响，物业服务板块出现毛利率阶段性下降。公司酒店经营板块近三年相对平稳，经营方式无重大变化，营业收入成本及毛利率均保持基本稳定。

3、公司2022年、2023年营业收入分别为318.92亿元、589.60亿元，2023年同比增长84.87%；公司2022年、2023年归属于上市公司股东净利润分别为-163.07亿元、3.85亿元，2023年同比增长102.36%；公司2022年、2023年扣非后归属于上市公司股东净利润分别为-159.61亿元、3.19亿元，2023年同比增长102.00%。营业收入与净利润、扣非后净利润均呈现大幅增长趋势。

4、公司2023年经营性现金流较上年同期下降165.84%，但营业收入与归属于上市公司股东净利润较上年同期分别上升84.87%、102.36%，变动趋势不一致。主要原因是，营业收入、利润是以权责发生制为基础计量，而现金流量是以收付实现制为基础计算；房地产行业特点，采取预售模式，项目的现金收入与利润结算存在一定时间差。此外，2023年度公司全力推进“保交楼”政策实施落地，加大了项目建设成本支出，同时销售回款不同步，导致了经营性现金净流量大幅下降的情况。该不一致情形属于地产行业在当前市场现状下的合理体现。

5、根据企业会计准则和行业惯例，荣盛发展在签订商品房销售合同，取得了房款或收款凭据，房屋验收合格、达到销售合同约定的交付条件，房产已经被客户接受，或根据销售合同约定被视为已获客户接受时确认收入。由于房地产开发收入对荣盛发展财务报表的重要性，因此我们将房地产开发收入确认认定为关键审计事项。审计应对措施如下：

（1）了解和评价荣盛发展管理层对房地产开发项目的收入确认相关的关键内部控制的设计和运行的有效性。

(2) 对收入确认政策进行检查并与同行业进行对比，以评价荣盛发展房地产开发项目的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求。

(3) 选取房产项目销售样本，检查买卖合同网签情况、房屋交付记录等可以证明房产已经被客户接受或被视为已获客户接受的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照荣盛发展的收入确认政策确认。

(4) 针对销售项目选取样本，获取销售台账、收款记录等资料，并实地查看交付、入住状况等，以判断实际销售情况，以及与财务记录是否相符。

(5) 对房地产开发项目收入进行截止性测试，将资产负债表日前后确认的销售收入与交付手续等支持性文件进行核对，以评价收入是否在正确的期间确认。

综上，公司对2023年度营业收入、毛利率较2022年度大幅度增加、与同行业可比公司对比数据说明，与我们了解的情况相符。报告期内收入确认真实、准确、完整，符合企业会计准则的规定。公司2023年不存在含重大融资成本的房屋预售收入确认，不存在附回购条件的房地产销售行为，收入确认时点满足项目交付结算要求，不存在大额期后退款情形。公司对产业园区、物业服务 and 酒店经营的经营业绩及毛利率变动原因说明、公司对2023年度营业收入与净利润、扣非后净利润变动趋势的原因说明、公司对报告期内经营性现金流情况，与营业收入、净利润情况不匹配的原因说明，与我们了解的情况相符。

**Q2. 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。

(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。

回复：

我们通过与公司治理层、管理层的充分沟通，审慎评估，判断公司近年流动性压力是房地产行业普遍存在的和暂时性的；公司董事会、管理层认为公司将有足够资源在未来 12 个月内保持持续经营，未发现对持续经营能力产生重大怀疑的情况。房地产行业普遍压力下，公司也存在货币资金下降、债务逾期、资产负债率高等不利情况；基于此，我们在公司对持续经营问题判断的基础上，进行了审慎评估。房地产行业受宏观经济、政策影响较大，当前我国经济虽面临短期困难和挑战，但长期向好的基本趋势没有改变；宏观政策方面，国家对房地产行业的扶持、刺激政策持续发力。分析了解公司2024年度经营计划，公司基于“两降两减，四保一守”的经营战略，加强了内部管理，推进降本减费，紧抓销售回款改善现金流。把握包括融资政策在内的各种支持政策，积极与包括金融机构在内的债权方沟通，推动降债、展期等工作。

1、截至2023年12月31日，公司存货1,358.86亿元，投资性房地产17.82亿元，固定资产50.35亿元，合计占资产总额69.32%，即使在极端不利的情况下，也足以覆盖公司的有息债务。

2、公司在充足货值储备基础上，在当前国家对房地产行业利好政策的支持下，公司获得了多数金融机构在偿债期限及偿还方式上的大力支持，这在很大程度上减轻了公司的偿债压力。通过主动和被动的压缩归还，公司的有息负债规模在绝对值上从2022年末的425.25亿下降到411.44亿，处于行业内的相对较低水平，同时资产负债率也由上年末89.96%下降至87.19%，与行业平均水平相当。此外，逾期票据的兑付是公司债务管理的重点工作之一，公司的逾期票据规模已从上年末的37.36亿降至27.66亿，上述数据均体现了公司财务状况正稳步改善。

3、公司积极推进债务展期和降债工作，得益于政策的有力扶持，相关债务正在通过债务结构优化、置换方案等方式得到妥善处理，流动性压力出现逐步缓解趋势。近期一系列旨在促进房地产市场持续健康发展的利好政策相继出台并逐步实施，为行业提供了稳定发展的政策环境。在审视当前经济形势和行业发展趋势的基础上，同时考虑公司相关财务指标与上年度相比呈现出逐步改善的趋势基础上，公司目前所面临的不利情况普遍存在于整个行业，持续经营能力不存在重大不确定性。

综上，我们审慎地对荣盛发展报告期末起 12 个月的持续经营能力进行了评价，判断公司能够在报告期末起 12 个月内维持持续经营，持续经营能力不存在重大不确定性，并按照审计准则的相关规定，对荣盛发展 2023 年度财务报表出具了标准无保留意见审计报告，审计意见类型恰当、合规。

**Q3. 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。

回复：

1、截至2023年12月31日止，荣盛发展财务报表列报存货账面原值1,450.74亿元，账面价值1,358.86亿元，占资产总额比重66.01%，存货跌价准备余额91.88亿元，存货跌价准备按照存货成本与可变现净值孰低计量。管理层在资产负债表日确定存货可变现净值过程中，需对每个开发项目在达到完工状态时将要发生的建造成本作出最新估计，并估算每个开发项目的预期未来售价、未来销售费用以及相关销售税金等。由于存货对荣盛发展资产的重要性，估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价存在固有风险，涉及重大的管理层判断和估计，特别是房地产行业当前面临政策、经济环境的变化以及各城市的差异化应对措施，因此我们将存货可变现净值的估计认定为关键审计事项。

## 2、审计应对

(1) 了解与评价管理层对存货可变现净值估计相关的关键内部控制设计和运行的有效性。

(2) 询问、评价管理层在存货可变现净值测试过程中所使用的方法、关键评估的假设、参数的选择、预测未来收入等的合理性。

(3) 获得荣盛发展存货项目已经预售并签约销售价格、备案价格以及同地区相近楼盘的销售价格，并结合各存货项目所在区域的房地产具体政策等信息，评价管理层预计售价的合理性。

(4) 在抽样的基础上对存货项目进行实地观察，并询问管理层这些存货项目的进度和各项目最新预测所反映的总开发成本预算。

(5) 在抽样的基础上，获取管理层编制的可变现净值测算表，复核或重新计算可变现净值测算过程。

3、我们获取荣盛发展存货跌价计提的工作底稿，并对重大跌价项目的计算过程、重要假设、关键参数的选取依据进行了分析复核，进一步核查，未发现重大异常。

综上，我们对荣盛发展 2023 年末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，确认荣盛发展2023年末存货跌价准备计提方法合理合规、计提金额正确，2021年度和2022年度存货跌价准备计提金额充分合理。

**Q4. 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。**

回复：

1、检查公司的借款合同，复核公司对于专门借款和一般借款的划分，检查公司专门借款和一般借款相对应的利息支出是否完整准确地计入恰当会计期间。

2、检查公司提供的开发项目开工的支持性文件，复核公司开始借款费用资本化的时点的合理性。

3、检查公司的开发项目达到预定可交付状态的时点，复核公司暂停借款费用资本化的时点的合理性。

4、检查公司借款利息计算表，重新计算借款利息，确定利息计算及会计处理的正确性。

经核查，公司2023年度利息资本化的会计处理符合企业会计准则的相关规定，相关会计处理与以往年度不存在重大变化，存货余额中的利息资本化金额下降比例与存货下降比例基本同步。

**Q5. 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。**

回复：

1、截至2023年12月31日，荣盛发展投资性房地产账面余额17.82亿元，采用公允价值模式进行后续计量，报告期内荣盛发展投资性房地产公允价值变动86.91万元。

2、取得公司投资性房地产明细表，了解其具体构成包括所处地点、面积、获取时间方式等。

3、取得外部评估机构出具的投资性房地产评估报告，对管理层聘请的投资性房地产外部独立评估机构的专业胜任能力、独立性和客观性进行评价，复核评估投资性房地产所采用的评估方法、关键假设、主要参数选取是否恰当以及评估过程是否准确。

经核查，我们认为：荣盛发展投资性房地产初始确认及后续计量符合企业会计准则规定，公允价值变动损益的确认依据所聘具有执业资质与专业胜任能力的评估机构所出具的评估报告；公司投资性房地产公允价值变动与当地市场行情相符，确认的公允价值变动损益金额合理、审慎。

Q6. 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。

回复：

1、2023年度荣盛发展计提信用减值损失4.26亿元。由于信用减值损失对荣盛发展当期损益的重要性，且预期信用损失的计提涉及重大的管理层判断和估计，因此我们将预期信用损失的估计认定为关键审计事项。

（1）了解与评价管理层与预期信用损失计提相关的关键内部控制设计和运行的有效性。

（2）评价管理层预期信用损失政策是否与上期保持一致性，管理层计算预期信用损失时所采用的方法、假设的合理性，复核其坏账准备计提是否恰当。

（3）金额重大或高风险的应收款项，通过对往来单位背景、经营状况、历史交易情况等调查、了解，获取证据以评价管理层判断的合理性。与管理层沟通、讨论有违约、减值迹象的应收款项，评估其回款及坏账风险。

（4）检查与应收款项余额相关的资料，核查往来款形成原因、真实性及可回收性，评价各类组合划分依据是否充分，分类是否恰当。

（5）结合信用风险特征、账龄分析以及应收款项期后回款情况，分析复核预期信用损失计提明细表，评价、测试管理层对预期信用损失（坏账准备）计提的准确性、合理性。

（6）实施函证程序，检查期后回款情况，核查往来款的真实性、准确性。

经核查，我们认为：荣盛发展2023年度财务报表附注中，应收账款列报金额准确，列报信息真实、完整；期末主要欠款方为政府相关部门，信用风险较低，与公司控股股东、实际控制人、董监高不存在关联关系，报告期对应收账款信用减值损失计提依据充分、合规，计提金额准确。其他应收款列报金额准确，列报信息真实、完整，公司对其他应收款“合作方经营往来款”的情况说明与我们了解的情况相符，其他应收款信用减值损失计提及转回、转销依据充分、合规，计提金额准确，未发现2022年度集中计提信用减值损失来跨期调节利润的情形。

Q7. 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。

回复：

公司交易性金融资产主要为2021年持有的国内某香港上市股票，投资金额5,000.00万美元，股数8,073万股，持股比例0.45%，公司主要是为实现资产保值增值目的，公司持有被投资单位股权比例较低，不具有重大影响。该交易性金融资产公允价值为第一层次计量，期末该资产公允价值的确定以证券交易所截至2023年12月31日的收盘价为基础，经计算得出期末账面价值0.83亿元人民币。其他涉及公允价值变动的金融资产主要为公司购买的金融产品，投资金额946.70万美元，根据金融机构确认的截止到2023年12月31日的金融产品份额净值作为公允价值确认的基础，2023年账面价值为0.67亿元人民币。

根据核查要求，我们再次审视该交易性金融资产计价方法，复核其按公允价值进行计量的合理性，前后期的一致性，查询并根据公开市场报价情况重新计算了公允价值与账面价值的差额。

经核查，我们认为荣盛发展持有的上述金融资产有公开的活跃交易市场，变现能力强，可以随时对外出售，列报交易性金融资产分类合理，期末公允价值计量公允合理，符合企业会计准则的相关规定。

Q8. 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。

回复：

荣盛发展2023年度处置固定资产收益2.69亿元，主要为A酒店被政府征收产生，被征收项目补偿款为3.84亿元，截至2023年12月31日，公司已收到拆迁补偿款3.4亿元。A酒店交易完成时点账面价值为1.23亿元，补偿款3.84亿元减去账面价值1.23亿元后，确认固定资产处置收益2.61亿元。

根据核查要求，我们再次检查了资产处置交易相关的协议、会计处理凭证、银行回单、审批流程等相关资料，检查交易的真实性。

经核查，我们认为荣盛发展相关资产处置收益确认符合企业会计准则的规定。



（本页为“关于深圳证券交易所对荣盛房地产发展股份有限公司 2023 年年报问询函的有关问题回复”之签章页）

北京澄宇会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年五月三十日