证券代码：002146　　证券简称：荣盛发展　　公告编号：临2024-033号

荣盛房地产发展股份有限公司关于为下属公司融资提供担保的公告

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。

特别风险提示：

公司及控股子公司对外担保总额超过最近一期经审计净资产100%、公司及控股子公司对资产负债率超过70%的公司担保金额超过公司最近一期经审计净资产50%以及对合并报表外单位担保金额达到或超过最近一期经审计净资产30%，提请投资者充分关注担保风险。

根据荣盛房地产发展股份有限公司（以下简称“公司”）2024年度第一次临时股东大会审议通过的《关于公司2024年度担保计划的议案》和公司相关项目发展需要，近日，公司与相关金融机构签订协议，为公司下属公司的融资提供连带责任保证担保。根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》的相关规定，现就相关情况公告如下：

一、担保情况概述

为了促进公司业务发展，公司控股子公司滁州荣盛旅游开发有限公司（以下简称“滁州荣盛旅游”）与徽商银行股份有限公司滁州龙蟠路支行（以下简称“徽商银行滁州龙蟠路支行”）继续合作业务29,800万元，由公司为上述业务继续提供连带责任保证担保，担保总额不超过32,000万元，担保期限不超过48个月。同时，滁州荣盛旅游以其自有资产为上述融资提供抵押担保。

二、担保额度使用情况

被担保方	被担保方最近一期资产负债率	本次担保金额（万元）	本次担保前担保金额（万元）	本次担保后担保余额（万元）	本次担保前可用担保额度（万元）	本次担保后可用担保额度（万元）
滁州荣盛旅游	64.81%	32,000	0	32,000	–	–
资产负债率不超过70%的各级全资、控股下属公司	不超过70%	–	–	–	1,990,000	1,958,000

三、被担保人基本情况

1、被担保人：滁州荣盛旅游；

2、成立日期：2017年11月9日；

3、注册地点：滁州市南谯区青少年文化馆310室；

4、法定代表人：李景；

5、注册资本：人民币7,000万元整；

6、经营范围：旅游项目开发；农业项目开发；房地产开发、住宿、养老服务；商品房销售代理；市场营销策划；企业营销策划；市场调研；提供展览展示、会务服务；健康信息咨询；农业技术咨询服务；化工新材料（除危险化学品）、医疗技术、生物技术、节能技术研发、技术咨询、技术服务；园林绿化工程；亮化工程；建筑工程设计、施工；旅游景区配套设施建设；组织文化交流；酒店管理；商业管理；停车场管理服务；物业管理；房屋租赁；烟零售；餐饮服务；洗浴服务；游泳服务；养生、保健服务；健身服务；家政服务；美容、美发；打字、复印；汽车租赁；翻译服务；票务代理服务；婚庆礼仪服务；工艺品、礼品、预包装食品、服装、健身器材、鲜花、酒店用品销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7、股东情况：公司间接持有滁州荣盛旅游93.29%股权；

8、信用情况：滁州荣盛旅游信用状况良好，非失信被执行人。

9、财务情况：

单位：万元

2024年3月31日（未经审计）			2024年1-3月（未经审计）		
资产总额	负债总额	净资产	营业收入	利润总额	净利润
126,507.52	81,987.57	44,519.95	0	-390.14	-390.14

四、担保的主要内容

1、保证担保协议方：公司与徽商银行滁州龙蟠路支行；抵押担保协议方：滁州荣盛旅游与徽商银行滁州龙蟠路支行；

2、担保主要内容：公司与徽商银行滁州龙蟠路支行签署《最高额保证合同》，滁州荣盛旅游与徽商银行滁州龙蟠路支行签署《最高额抵押合同》，分别为滁州荣盛旅游上述融资分别提供全额连带责任保证担保、抵押担保。

3、担保范围：主合同项下的债权本金以及利息（罚息、复利）、违约金、赔偿金及应支付的其他款项，为实现债权与担保权利而发生的费用（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、执行费、评估费、公告费、公证费等）。主合同项下的贷款、垫款、利息、费用或任何其他债权的实际形成时间即使超出主合同签订期间，仍然属于保证合同的担保范围。

五、公司董事会意见

关于上述担保事项，公司董事会认为：

滁州荣盛旅游为公司的控股子公司，公司对其日常经营拥有控制权，能够掌握其财务状况；上述被担保子公司经营风险较小，由公司为上述融资提供担保是为了支持上述公司更好发展，不存在损害公司和股东利益的情形。随着业务的不断发展，滁州荣盛旅游有足够的能力偿还本次融资。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告披露日，公司实际担保总额为454.78亿元，占公司最近一期经审计净资产的192.77%。其中公司及其控股下属公司对合并报表外单位提供的实际担保余额72.61亿元，占公司最近一期经审计净资产的30.78%。公司逾期担保金额为31.95亿元。

七、备查文件

公司2024年度第一次临时股东大会决议。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇二四年五月三十日

证券代码：002146　　证券简称：荣盛发展　　公告编号：临2024-034号

荣盛房地产发展股份有限公司关于对深圳证券交易所2023年年报问询函的回复公告

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”）于2024年5月16日收到贵所下发的《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）（以下简称“年报问询函”），经核查，公司现就年报问询函问题回复如下：

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，是否在存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。

回复：

第一，房地产业务收入同比增长系因报告期内结算面积增加。

2023年，我国宏观经济平稳发展，受益于政策支持，房地产行业的“保交楼”工作持续推进，竣工得到了修复。据统计局数据显示，2023年我国房屋竣工面积99,831万平方米，增长17.0%。其中，住宅竣工面积72,433万平方米，增长17.2%。

在整个行业竣工“保交楼”持续推进增长的背景下，公司基于自身“两降两减，四保一守”的经营战略，稳步推动项目开发进度，交付项目增加，因此在报告期，公司新增财务结算面积大幅增加，房地产业务收入同比大幅增长。2023年公司的结算面积由上年同期227.3万平增至478.9万平，结算面积同比增长110.69%。

第二，2023年公司整体毛利率为17.27%，较上年同期增加15.04%，主要系2023年以来保交付完成较好、交付项目增加和成本管控良好等因素所致。

首先，2022年、受外部特殊时期环境影响，公司项目开发进度相对缓慢。进入2023年，国家持续加大“保交楼”政策的落实力度，公司稳步推动项目开发进度，交付项目增加，2023年结算面积同比增长110.69%。

其中安徽、浙江、山东聊城等地区，项目集中在2020-2021年预售，所处期间市场环境良好，项目毛利率较高，2023年度安徽地区实现毛利5.98亿元、浙江地区实现毛利11.32亿、山东聊城地区实现毛利3.63亿元。

其次，公司基于“两降两减，四保一守”的经营战略，优化项目开发成本，2023年公司项目单方结算成本较2022年同期下降约9.62%，结算面积由上年同期227.3万平增至478.9万平。

除此以外，邯郸、沈阳地区的结算项目，因为土地取得较早，土地成本较低，2023年邯郸地区实现毛利15.65亿元、沈阳地区实现毛利6.48亿元。

第三，房地产业务收入及毛利率变动趋势与同行业公司的相比，处于行业平均范围。

按照主营业务为房地产住宅和商业开发、地域性较强且总资产规模在千亿元以上等原则，选取7家可比上市公司2023年财务数据进行对比分析，除金地集团明显下降外，大部分公司营业收入较上年同期呈现持平或增长趋势；毛利率受区域性、项目分布等原因，增减趋势各不相同，华夏幸福、*ST金科、ST中南等区域性较强、项目分布集中的公司毛利率较上年同期均出现大幅增长，公司2023年毛利率处于行业平均范围，情况如下：

单位：亿元

公司名称	营业总收入		
	2023年	2022年	同比增减变化率
新城控股	1,191.74	1,154.57	3.22%
金地集团	981.25	1,202.08	-18.37%
滨江集团	704.43	415.02	69.73%
ST中南	684.88	590.36	16.01%
*ST金科	632.38	548.62	15.27%
首开股份	477.63	479.21	-0.33%
华夏幸福	359.07	319.42	12.41%

单位：亿元

公司名称	毛利率		
	2023年	2022年	变化范围
华夏幸福	22.93%	16.17%	6.76%
新城控股	19.05%	20.03%	-0.98%
金地集团	17.41%	20.66%	-3.25%
滨江集团	16.76%	17.48%	-0.72%
*ST金科	12.82%	6.49%	6.33%
首开股份	11.49%	16.62%	-5.13%
ST中南	9.77%	-0.09%	9.86%
平均数	15.75%	13.91%	1.84%
中位数	16.76%	16.62%	0.14%

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。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。

（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。

回复：

公司的产业园区、物业服务和酒店经营业务近三年主要经营指标如下：

单位：万元

经营板块	经营指标	2021	2022	2023
产业园区	营业收入	276,541.23	24,009.93	7,933.16
	营业成本	171,165.69	41,319.78	12,305.98
	毛利率	38.10%	-72.09%	-55.12%
物业服务	营业收入	167,494.74	168,303.93	152,258.79
	营业成本	121,026.28	167,641.16	108,212.54
	毛利率	27.74%	0.39%	28.93%
酒店经营	营业收入	73,589.64	54,612.26	69,587.97
	营业成本	24,129.46	18,255.96	20,276.27
	毛利率	67.21%	66.57%	70.86%

（一）产业园区

产业园区业务主要是按照“政府引导、企业运作、统一规划、分步实施”的合作理念，对合作区域进行投资开发和建设运营，推动区域从单一的“生产型园区经济”向生产、服务、消费等多支撑的“城市型经济”转变。经营模式上主要以政府企合作为主，政企双方约定合作范围、合作期限，保证园区可利用的土地资源供应连续，不断档。园区为政府提供包括规划咨询、土地整理、基建公建、产业招商、城市运营、人才引进等服务。政府通过地方留成部分的土地出让金、税收、专项基金、专项收入等偿还园区的投资成本和固定投资收益，最终实现有序发展、滚动开发、动态平衡。主要经营区域涉及廊坊市、唐山市及张家口市等。

产业园区业务过去三年在营业收入、营业成本以及毛利率方面均呈现逐年下降的趋势。这一现象主要是由于行业在进行深度调整，在此背景下，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。

（二）物业服务

物业服务业务的定位，是成为全国性战略服务网络的综合性物业管理服务提供商，主要通过四条业务线提供多元化服务，即物业管理服务、非业主增值服务、社区增值服务及城市服务。上述业务线物业管理服务主要包括为物业开发商、业主及住户、政府等公建部门提供广泛的物业管理服务以及维修及维护服务；非业主增值服务主要包括物业工程服务、案场服务、前期规划及设计咨询服务、物业交付服务及售后服务；社区增值服务主要包括社区零售、商业采购服务、房屋维修、维护及家政服务；城市服务主要包括向城乡提供环卫一体化运营服务等。上述业务涵盖覆盖中国19个省、直辖市及自治区的65个城市。主要分布在环渤海经济圈、长三角地区、大湾区及周边地区、中西部地区。物业板块除提供荣盛发展内部地产项目服务之外，公司重视与独立第三方物业开发商的合作，加强第三方外拓力度，多业态提升并扩大所经营城市的市场份额。凭借公司积累的丰富行业经验以及市场知名度，一直扩大与独立第三方物业开发商的业务合作，通过并购、合营、战略合作等方式，扩大市场份额及业务规模。

物业服务收入业绩整体平稳，毛利率2021年与2023年趋同。2022年受外部市场环境影响，物业服务形式出现了较大变化，零售及业主服务板块受限于当时的业务环境，公司货运及人力成本大幅增加；除此之外受公司整体发展规划影响，为提升客户服务体验，公司在业主增值服务领域，特别是线下零售生活馆、家政服务板块成本大幅增加，进而导致2022年毛利率阶段性下降。2023年，随着服务环境恢复、公司板块优化的阶段性结果显现，物业服务毛利率较2022年有所提升。

（三）酒店经营

酒店经营业务采取多产业集群，主要通过五星级酒店、特色公寓、民宿、特色小镇等商业类型提供客房服务、餐饮服务等各类休闲旅居类服务，酒店目前在河北、海南、安徽、山东、河南、湖北、江苏等省份均有布局。公司针对不同客群进行不同的品牌定位，独立完善品牌标准、服务标准、物资配置标准，完成产业升级及服务优化。

近三年来公司酒店经营板块规模稳健，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）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。

回复：

单位：亿元

项目	2023年	2022年	同比增减变化率
营业总收入	589.60	318.92	84.87%
归母净利润	3.85	-163.07	102.36%
归母扣非后净利润	3.19	-159.61	102.00%

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的净利润分别为-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的净利润分别为-159.61亿元、3.19亿元，2023年同比增长102.00%。2023年交付项目增加，成本管控良好，项目毛利率增加。公司营业收入与净利润、扣非后净利润均呈现大幅增长趋势。

（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。

回复：

公司2023年经营性现金流较上年同期下降165.84%，但营业收入与归母净利润较上年同期分别上升84.87%、102.36%，变动趋势不匹配。

首先，企业的会计利润是以权责发生制为基础摊销的，而现金流量是以收付实现制为基础计算。房地产企业由于投资周期长，且地产行业采取预售模式，项目的现金收入与利润结算存在一定时间差。其次，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。再次，销售回款不达预期，导致了经营性现金流量大幅下降的情况。综上所述，上述不匹配情形属于地产行业在当前市场现状下的合理体现。

请年审机构核查并发表明确意见。

年审会计师意见：

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，获取销售合账、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、物业服务和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。

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。

回复：

经营活动产生的现金流量净额及货币资金大幅下降，主要系公司主力推进“保交楼”加大了建设开发支出，除此之外为维持较为稳健的负债水平，以一定规模的货币资金持续推进降债工作等因素导致。

尽管市场环境对行业造成了一定影响，使得公司面临与行业同行相似的流动性的挑战，包括期末货币资金余额与有息债务余额之间的差距、较高的资产负债率以及大额票据逾期等问题，但本公司拥有较充实的货值储备，并且在利好政策的支持下获得了绝大多数金融机构在偿债期限及偿还方式上的大力支持，以上方面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，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。

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；

回复：

报告期计提存货跌价准备的具体项目情况如下：

城市	项目业态	开发状态	存货账面余额（万元）	存货跌价准备情况（万元）			近三年销售均价及销售面积（单位：万元/平方米、平方米或个数）					
							2021年		2022年		2023年	
				期初余额	本期计提	期末余额	销售均价	销售面积	销售均价	销售面积	销售均价	销售面积
蚌埠	车位	已完工	6,000	4,684	178	4,253	1.45	480.00	1.37	398.00	2.03	167.00
蚌埠	商业车位	已完工	7,132	2,495	1,099	3,234	1.78	11.00	1.20	404.87	0.87	4,382.45
合肥	车位	建设中	8,511	320	850	1,171	5.18	120.00	4.55	46.00	4.30	59.00
蚌埠	车位	已完工	1,855		1,222	1,222	1.74	72.00	1.34	87.00	1.89	33.00
滁州	住宅商业车位	建设中	21,905	402	1,566	1,968	1.26	35,166.16			1.18	3,879.05
蚌埠	商业车位	建设中	51,000		1,619	1,619	9.03	173.00	11.50	2.00	9.62	3.00
廊坊	住宅	建设中	19,924	759	1,099	1,858	0.35	13,235.18	0.51	13,268.36	0.56	11,446.64
廊坊	住宅	建设中	156,744	11,410	275	11,685	1.35	39,123.20	1.05	13,216.61	1.16	3,641.21
廊坊	住宅车位	已完工	13,728		204	204	1.24	1,235.98	0.20	68.73	1.77	1,648.09
廊坊	住宅商业车位	已完工	18,032		605	605	1.45	33,443.39	1.86	221.82	0.78	3,257.46
廊坊	住宅车位	建设中	46,280	16,946	1,334	18,281	0.80	68,337.62	0.64	3,745.58	0.85	1,251.72
廊坊	住宅	已完工	10,487	1,688	2,860	4,548	0.30	5,865.91	0.63	1,811.53	4.84	53.00
廊坊	住宅车位	已完工	16,574		3,668	3,668	0.83	9,814.27			0.64	230.49
廊坊	住宅商业车位	建设中	68,957		6,742	6,742	0.46	3,018.37	0.58	1,588.25	0.93	1,048.06
廊坊	住宅商业车位	建设中	57,968		4,667	4,667	0.69	30,267.39	0.78	42,950.53	0.95	14,123.63
廊坊	商业车位	已完工	17,818		7,403	7,403	0.83	598.68	1.89	206.95	0.61	5,214.27
廊坊	住宅车位	已完工	15,380		309	309	1.33	12,531.14	5.55	15.00	0.81	327.61
廊坊	住宅车位	已完工	6,285		1,811	1,811	0.76	11,913.38	0.75	5,260.54	0.59	214.42
仁寿	住宅商业车位	已完工	11,197	1,285	175	1,460	0.78	39,639.64	4.00	68.00	1.12	99.75
什邡	商业车位	已完工	11,037	3,803	1,451	5,254	6.20	116.00	4.65	126.00	3.48	234.00
呼和浩特	商业车位	已完工	7,543	1,159	605	1,764	3.95	39.00	4.92	7.00	4.08	4.00
阳江	住宅商业	建设中	60,927	10,133	1,624	11,727	0.52	15,886.45	0.49	16,236.39	0.44	12,658.51
沧州	住宅	已完工	13,436	6,138	635	6,773	11.62	9.00	0.52	2819.97		
上饶	住宅商业	已完工	17,215	12,576	254	6,813	0.66	28,004.48	0.60	26,494.74	0.56	1,910.31
南京	车位	已完工	2,636		360	360	6.27	13.00	5.61	4.00	3.59	2.00
濮阳	住宅商业车位	建设中	96,949	5,723	897	6,619	1.15	28,118.28	1.09	25,551.03	1.12	30,130.68
南京	车位	已完工	2,110	1	1,131	1,131	6.42	2.00	6.40	4.00	7.32	
苏州	住宅车位	已完工	22,559		1,473	1,473	2.26	31,071.82			1.60	6,107.86
南通	车位	已完工	3,806		1,672	1,672	3.76	316.00				
南京	住宅商业车位	建设中	9,780		1,864	1,864	1.99	21,860.74	6.89	10.00	6.49	113.00
南京	住宅车位	已完工	7,228		3,173	3,173	1.46	1,866.70	1.28	9,347.24		
南京	住宅车位	已完工	4,667		142	142	4.40	75.69	0.48	10,557.35	11.00	1.00
宜兴	车位	已完工	388	215	130	172	8.91	35.00	7.96	67.00	6.28	182.00
南京	车位	已完工	28,270		434	434	5.55	20.00	4.40	12.00		
承德	住宅商业车位	建设中	27,366	863	5,351	6,214	0.68	39,041.14	0.64	4,624.52	0.64	12,445.76
沈阳	住宅商业车位	已完工	15,201	5,196	222	5,418	0.75	1,910.73	1.18	310.77	0.76	8,623.94
沈阳	住宅商业车位	已完工	2,279	718	861	1,579	5.98	41.00	4.05	48.00	0.93	5,115.00
沈阳	住宅商业车位	已完工	20,477	7,211	1,125	8,337	3.84	169.00		57.00	2.67	83.00
青岛	住宅商业车位	建设中	160,001	13,135	535	13,670	0.74	81,983.49	0.75	7,733.69	0.73	10,340.89
临沂	住宅商业车位	已完工	5,914	337	427	764	0.40	5,167.86	0.35	84.76	0.64	39.78
聊城	住宅商业	已完工	9,798		2,757	2,757	2.00	88.57			0.59	13,074.00
保定	其他		503		503	503						
邢台	住宅	建设中	49,335	7,555	1,735	9,290	0.70	15,936.11	0.66	13,462.82	0.67	13,599.71
邯郸	住宅商业车位	建设中	990		165	165	0.84	28,092.09	1.16	498.51	1.36	507.42
唐山	车位	已完工	1,121		252	252	9.01	20.00	10.69	28.00	7.30	166.00
天津	商业	已完工	44,798	27,019	383	27,347			0.94	1,708.00		
唐山	住宅	建设中	62,627		1,152	1,152						
天津	车位	已完工	2,912		1,543	1,543	8.63	53.00	8.46	11.00	10.16	57.00
唐山	车位	已完工	25,203	1,520	386	0	6.03	12.00	5.73	9.00	6.50	2.00
神农架	住宅	建设中	2,899		313	313	0.66	6,416.68	0.76	916.71	0.67	8,459.00
神农架	会所	已完工	857		110	110	1.30	1,543.62				
重庆	住宅商业车位	建设中	167,487	13,067	201	10,233	1.66	93,541.91	1.45	4,804.66	1.33	2,683.85
重庆	住宅商业车位	建设中	572,641	28,486	19,201	47,687	1.01	80,112.88	0.99	2,377.39	0.84	14,366.53
重庆	住宅商业车位	建设中	51,561	3,767	224	3,992	1.10	18,673.62	1.17	1,400.32	1.13	697.71

（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；

回复：

资产负债表日，公司遵照企业会计准则的要求，对存货按照成本与可变现净值孰低计量，对存货成本高于其可变现净值的计提存货跌价准备。

其中，各项目近三年对存货可变现净值的确定方法如下：

对于开发产品，可变现净值按照该产品的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定；

对于开发成本，可变现净值按照所开发项目的估计售价减去至项目完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用和相关税费后的金额确定：

①项目估计将要发生的成本，按照目标成本、合约规划等确定的项目总成本减去已经实际投入的成本；

②预计售价（或测算均价）按已签约及未签约部分分别确定，对于已签约部分，按照实际签约金额确定售价；对于未签约部分，同时参照周边竞品的可比市场售价和公司已售产品的售价，并结合公司对未来市场预期及项目所在位置、产品业态等多种因素，综合分析确定；

③估计的销售费用和相关税费，参考已售部分实际营销费效比和税负比确定未售部分的销售费用和相关税费。

公司在本报告期期末，对项目存货跌价准备测算所使用的重要假设及关键参数的选取，保持与2021年、2022年一致的选取标准，综合考虑了项目业态、位置、项目已实现的销售价格、相关项目所处区域的房地产市场及周边可比项目市场价格、销售量、市场预期变化趋势等各方面因素，各年末存货可变现净值测算过程中所使用的价格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不存在较大差异，具有合理性。最终计提存货跌价准备，是根据市场情况而进行的测算，符合所处地区市场变化趋势，存货跌价准备计提的金额合理审慎。

（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。

回复：

公司选取同行业资产规模相似的可比公司进行对比，结果显示2021年-2023年各公司存货跌价损失金额均在逐年递增，由于各公司在不同年度的销售策略、产品类型的差异，各公司每年计提的存货跌价比例略有不同，但我公司存货跌价准备总体比例一直处于居中水平，具体变动情况如下：

单位：万元

公司名称	2021年			2022年			2023年		
	存货账面余额	存货跌价准备余额	占比	存货账面余额	存货跌价准备余额	占比	存货账面余额	存货跌价准备余额	占比
荣盛发展	19,635,963	380,387	1.94%	17,814,017	993,091	5.57%	14,507,383	918,803	6.33%
*ST金