

荣丰控股集团股份有限公司 关于年报问询函回函的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

荣丰控股集团股份有限公司于2017年5月23日收到深圳证券交易所发出的《关于对荣丰控股集团股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2017]第198号），公司董事会已向深圳证券交易所作出书面回复，现就回复内容公告如下：

1. 报告期内，你公司四个季度分别实现营业收入 1,041,897.99 元，2,783,429.82 元，3,902,483.44 元，13,001,935.70 元，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润分别为-6,099,148.35 元，-20,076,065.54 元，-38,230,041.57 元，-42,475,396.18 元，请你公司结合收入和成本的结转情况说明四个季度扣除非经常性损益后净利润率差别较大的原因。

回复：报告期内，公司共实现营业收入 13,001,935.70 元，四个季度扣除非经常性损益后净利润率分析表如下：

单位：元

项目	一季度	二季度	三季度	四季度
营业收入	1,041,897.99	2,783,429.82	3,902,483.44	13,001,935.70
营业成本	379,205.93	999,430.33	1,378,636.18	3,617,067.85
毛利率	63.60%	64.09%	64.67%	72.18%
营业税金及附加	241,049.17	468,814.17	-100,000.85	3,335,843.73
销售费用	586,138.98	1,450,338.41	2,539,157.03	2,798,995.67

管理费用	5,614,557.46	12,524,166.37	20,212,390.27	35,784,392.71
财务费用(收益以“-”号填列)	537,942.25	14,533,584.65	26,598,757.02	21,629,757.64
扣除非经常性损益的净利润	-6,099,148.35	-20,076,065.54	-38,230,041.57	-42,475,396.18
扣除非经常性损益的净利润率	-585.39%	-721.27%	-979.63%	-326.69%

我司根据《企业会计准则第 14 号——收入》结转营业收入,具体原则如下:

1) 商品房已竣工, 2) 与买方签订购房合同, 3) 收取全部售楼款(按揭购楼方式为收足首期及银行按揭款), 4) 办理入住证明, 5) 具备办理房产证的有关条件时确认收入的实现。在结转收入的同时配比结转营业成本, 四个季度毛利率不存在重大差异。扣除非经常性损益的净利润率差异较大的原因有以下几方面:(一)随着公司贷款规模陆续增加,从二季度开始,财务费用大幅增长;(二)公司根据长春国际金融中心资金需求,集团四季度增加了对子公司长春荣丰的委托贷款,由于委托贷款的资金来源系集团外部借款,因此委托贷款对应的利息予以资本化计入长春国际金融中心项目,长春荣丰公司支付给集团的委贷利息收入冲减了部分财务费用,所以导致第四季度亏损额降低;(三)管理费用每季度增长约 700 万左右(主要包括职工薪酬、办公费、差旅费、租赁费、中介顾问费、业务招待费等),四季度增幅较大,主要是年底集中报销以及计提绩效工资所致。

管理费用各期明细如下表:

单位:元

	全年合计	一季度	二季度	三季度	四季度
职工薪酬	17,326,614.26	3,766,113.49	3,421,947.17	3,729,273.68	6,409,279.92
折旧及摊销费	1,262,110.55	90,919.59	87,912.54	80,486.16	1,002,792.26
租赁费	4,435,033.41	1,055,733.7	1,116,902.05	1,050,634.23	1,211,763.43
办公及差旅费	7,423,759.36	280,097.01	1,002,965.44	1,251,378.88	4,889,318.03
招待费	337,184.33	54,783.99	41,616.56	74,223.96	166,559.82
税金	273,622.75	128,563.35	127,617.73	58,520.85	-41,079.18
中介服务费	2,986,191.96	29,591	237,653.93	785,000	1,933,947.03
董事会费	460,000.00	0	230000	0	230,000
装修费	50,964.65	0	0	0	50,964.65
其他	1,228,911.44	208,755.33	642,993.49	658,706.14	-281,543.52
合计	35,784,392.71	5,614,557.46	6,909,608.91	7,688,223.9	15,572,002.44

2. 报告期末，你公司存货余额 1,446,155,833.28 元，计提跌价准备为 0 元，请你公司说明存货减值测试的具体过程，并结合测试过程说明未计提存货跌价准备的合理性。

回复：我司存货主要构成如下表：

(1) 存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品	303,383,990.69		303,383,990.69	303,383,990.69		303,383,990.69
在建开发产品	983,194,848.10		983,194,848.10	793,910,189.93		793,910,189.93
已完工开发产品	159,576,994.49		159,576,994.49	181,189,001.50		181,189,001.50
合计	1,446,155,833.28		1,446,155,833.28	1,278,483,182.12		1,278,483,182.12

(2) 存货具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额(元)	期末余额(元)
重庆慈母山项目	注	注	150,000	303,383,990.69	303,383,990.69
合计			150,000	303,383,990.69	303,383,990.69

注：重庆慈母山项目待政府规划完成后才能开工，尚无计划开工时间。

B. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资(万元)	年初余额(元)	期末余额(元)
长春国际金融中心	2009年9月	2017年12月	187,865.88	793,910,189.93	983,194,848.10
合计			187,865.88	793,910,189.93	983,194,848.10

C. 已完工开发产品

单位：元

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
荣丰 2008	2008 年 12 月	181,189,001.50		21,612,007.01	159,576,994.49	
合计		181,189,001.50		21,612,007.01	159,576,994.49	

(1) 北京荣丰存货跌价准备情况：

公司房产分为住宅、车库等形式，我们在测算时考虑以下因素：a、公司楼盘位于北京西客站东，北京西二环外。同时，因公司楼盘已于 2008 年开始出售，现留存房屋为存量房，虽为未出售新房，但因时间较长按二手房确认市场价值；b、公司楼盘所属区域为宣武区广安门外，我们参考宣武区广安门二手房平均房价测算，目前商品房价格 10 万元/平米以上。车位销售价格 22 万元/个，20 年租赁收入总额为 20 万元左右；c、按照账面价值与可变现净值孰低的原则，经测算北京公司同类房产、车位后，均未出现存货跌价情况。

(2) 重庆荣丰存货跌价准备情况：

我们在测算时考虑以下因素：A、公司土地为别墅用地；容积率 1.08，应参考土地单价测算；B、土地属公司所有，公司能完全自行处置；C、2016 年 4 月 26 日，公司向中铁信托投资有限公司借款，以重庆荣丰慈母山项目土地提供抵押担保，于 2016 年 4 月对该地块进行过评估，土地价格为 64,711 万元，且仍处于上涨趋势，按照重庆 2016 年已成交住宅用地成本测算。经测算，重庆公司存货未出现存货跌价情况。

(3) 长春荣丰存货跌价准备：

我们在测算时考虑以下因素：A、公司楼盘尚在建设中，公司成本按预计成本计算；B、参考长春 2016 年各类房产市场价；C、公司楼盘位于人民大街与解放大道交汇处，测试时选取人民大道商铺平均价格；D、因公司属于长春市中心新地标建筑，公司写字楼目前网签售价在 19000 元/平米以上，已售面积

3488.21 平方米，测算时按周边市场价 15000 元/平米计算；E、公司住宅目前网签售价在 13000 元/平米以上，已售面积 7915.55 平方米，测算时按周边市场价 11000 元/平米计算；F、经测算单位成本及毛利率，按照账面价值与可变现净值孰低的原则，长春公司存货未出现跌价情况。

3. 报告期末，你公司投资性房地产余额 31,564,716.23 元，较去年末增长约 118%，请列表说明转入投资性房地产的主要资产的具体情况，包括转入时间、转入依据、转入金额、用途等。

回复：我司投资性房地产采用成本模式进行后续计量：

单位：元

项目	房屋、建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	21,045,521.11	21,045,521.11
2. 本期增加金额	19,296,511.09	19,296,511.09
其中：存货转入	19,296,511.09	19,296,511.09
3. 本期减少金额	609,109.22	609,109.22
其中：处置	609,109.22	609,109.22
4. 期末余额	39,732,922.98	39,732,922.98
二、累计摊销		
1. 期初余额	6,556,105.50	6,556,105.50
2. 本期增加金额	1,815,391.46	1,815,391.46
其中：摊销	1,815,391.46	1,815,391.46
3. 本期减少金额	203,290.21	203,290.21
其中：处置	203,290.21	203,290.21
4. 期末余额	8,168,206.75	8,168,206.75
三、账面价值		
1. 期末账面价值	31,564,716.23	31,564,716.23
2. 期初账面价值	14,489,415.61	14,489,415.61

为充分利用闲置资产，经公司总经理办公会研究决定，将北京荣丰位于荣丰嘉园 8 区 18 号楼的地下商业部分转为投资性房产。

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第一章第二条之规定，公司于 2016 年 1 月 1 日将该部分房产由存货转入投资性房地产核算，面积 4,063.37 平方米，账面价值 19,296,511.09 元，用途是赚取租金。故致投资性房地产余额本期与上年同期数据差距较大。

4. 报告期内，你公司其他应付款余额 52,782,227.68 元，其中主要为应付单位、个人的往来款，请你公司说明往来款涉及的主要单位（个人）、金额、涉及事项。

按款项性质列示：

项目	期末余额	年初余额
应付押金、保证金等	6,000,487.23	11,708,121.43
应付单位往来	26,671,598.95	27,122,375.67
应付个人往来	13,258,910.28	14,145,201.41
其他	6,851,231.22	4,317,496.99
合计	52,782,227.68	57,293,195.50

回复：按单位、个人明细列示：

单位：元

单位名称	金额	款项性质
预提学校工程款	25,000,000.00	未付工程款
王征	8,231,511.08	费用垫付款
懋辉发展有限公司	810,148.63	股东借款
李秉政	460,879.66	费用垫付款
胡银龙	303,504.00	应付办公室租金
其他	5,124,465.86	小额费用垫付款

5. 定期报告显示，你公司存在部分未决仲裁事项，相关事项涉及澳大利亚考克斯集团、沈阳远大铝业工程有限公司等单位，请你公司按照《股票上市规则》

第 11.1.1 和第 11.1.2 要求说明相关仲裁事项是否达到临时披露标准，你公司是否履行相关临时信息披露义务（若需要）。

回复：截止至年报披露日，公司共有两项未决仲裁。

（1）2016年3月24日，澳大利亚考克斯集团向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

- A、请求裁决长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“被申请人”）向澳大利亚考克斯集团（以下简称“申请人”）支付设计费人民币2,580,000.00元；
- B、请求裁决被申请人向申请人返还差旅费支出人民币20,126.80元；
- C、请求裁决被申请人向申请人支付逾期设计费的违约金2,413,590.00元；
- D、请求裁决被申请人向申请人支付逾期补偿差旅费的违约金20,982.19元；
- E、请求裁决被申请人承担全部仲裁费用。

2016年3月29日，长春荣丰房地产开发有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁反诉请求，请求被反诉人应返还反诉人超额支付的人民币4,420,000.00元，以及占用该笔资金期间的利息。

公司2015年经审计净资产为648,146,051.54元，本仲裁事项涉及我司诉讼请求4,420,000.00元，涉及金额占比为0.68%；对方诉讼请求5,034,698.99元，涉及金额占比为0.78%。根据《股票上市规则》第11.1.1规定，上市公司发生的重大诉讼、仲裁事项涉及金额占公司最近一期经审计净资产绝对值10%以上，且绝对金额超过一千万元的，应当及时披露，本事项涉案金额未达到披露标准，故未予披露。

（2）2016年10月19日，长春荣丰房地产开发有限公司向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还超付的预付款694.16万元；

B、请求裁决被申请人补偿申请人因办理本案而支出的律师费；

C、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

长春荣丰房地产开发有限公司于2017年2月28日撤回于2016年10月19日提出的仲裁请求，重新向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

A、请求裁决沈阳远大铝业工程有限公司（以下简称“被申请人”）向长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“申请人”）退还预付款人民币5,750,180.47元；

B、请求裁决被申请人向申请人支付占用申请人超付的预付款期间的利息156,333.03元；

C、请求裁决被申请人向申请人赔偿由于其违约给申请人造成的损失，以及支付工程延误违约金，合计人民币6,426,400.00元；

D、请求裁决被申请人向申请人支付1,000,000.00元的律师费；

E、请求裁决被申请人承担本案仲裁费用。

2016年12月13日，沈阳远大铝业工程有限公司（申请人）向中国国际经济贸易仲裁委员会提出仲裁请求，仲裁请求如下：

A、请求裁决确认长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称“被申请人”）在履行合同过程中违约在先；

B、请求裁决解除申请人与被申请人签订的分包合同；

- C、请求裁决被申请人向申请人支付赔偿款21,873,239.00元；
- D、请求裁决被申请人向申请人支付880,000.00元的律师费；
- E、请求裁决被申请人承担本案仲裁费。

公司2015年经审计净资产为648,146,051.54元，本仲裁事项涉及我司诉讼请求13,332,913.50元，涉及金额占比为2.06%；对方诉讼请求22,753,239.00元，涉及金额占比为3.51%。未达到披露标准，故未予披露。

以上两项仲裁事项我司诉讼请求共计17,752,913.50元，占公司2015年经审计净资产的2.74%，对方诉讼请求共计27,787,937.99元，占公司2015年经审计净资产的4.29%，均未达到披露标准，故未予披露。

6. 请公司根据《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》第五条第（六）项、第（八）项的规定补充披露：（1）公司的房地产出租情况，区分不同业态、地区披露报告期主要出租项目的权益比例、楼面面积、出租率等（若适用）；（2）按融资途径（如银行贷款、票据、债券、信托融资、基金融资等）披露报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等。

回复：

（1）公司房地产主要出租情况

地区：北京

单位：元

类别	物业名称	物业位置	建筑面积	租金	权益比例
房屋租赁	荣丰 2008	广安门外大街 305 号	5,252.42	3,136,653.76	90%
车位租赁	荣丰 2008	广安门外大街 305 号	183 个	1,404,608.67	90%
锅炉租赁	荣丰 2008	广安门外大街 305 号		560,000	90%
合计				5,101,262.43	

(2) 公司融资情况

单位：元

融资贷款途径	综合资金成本	期限结构	融资余额
信托公司	10%-14%	3年-5年	346,500,000
银行	6%-8%	1年-3年	216,277,000
银行	3%-5%	1年-3年	235,000,000
银行	5%-7%	1年-3年	178,000,000
银行	3%-5%	1年-3年	142,480,000

7. 年报显示，公司前5名供应商中，对“挡光补助/补偿（个人）”采购额为15,679,000.00元，请公司补充说明“挡光补助/补偿（个人）”的具体内容、涉及主体、与上市公司及公司实际控制人、董事、监事、高管是否存在关联关系。

回复：根据《长春市生活居住建筑日照管理办法》规定，因长春项目对周围部分住户产生挡光，应按规定进行相应挡光补偿，2016年共计对377户居民进行挡光补偿，涉及金额15,679,000.00元，因其属于长春项目建设支出的一部分，故将其归集至工程相关的应付款核算。补偿涉及的居民与上市公司及公司实际控制人、董事、监事、高管不存在关联关系。

8. 年报中“资产构成重大变动情况”显示，货币资金、存货、长期借款等占总资产比重同比均发生重大变化，公司未在“重大变动说明”一栏进行说明，请予以补充。

回复：公司资产构成重大变动情况

单位：元

	2016年末		2015年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	464,708,574.74	22.93%	79,699,129.07	5.53%	17.40%	
存货	1,446,155,833.28	71.36%	1,278,483,182.12	88.71%	-17.35%	
长期借款	901,980,000.00	44.51%	107,135,885.36	7.43%	37.08%	

公司2016年资产总额2,026,437,864.42元，2015年资产总额

1,441,228,878.88 元。货币资金占资产比重同比增加是由于本期我司增加了 390,000,000 元质押存单，导致货币资金增加所致；存货占资产比重同比减少是由于我司增加了贷款规模配比存单质押，导致总资产大幅增加所致；长期借款占资产比重同比增加是因为根据长春项目开发的资金需求，本期我司增加了贷款规模，长期借款增加所致。

荣丰控股集团股份有限公司董事会

二〇一七年六月八日