

关于荣丰控股集团股份有限公司 深圳证券交易所年报问询函回复

众环专字(2018)011399号

深圳证券交易所公司管理部:

我们于2018年5月29日收到贵部年报问询函【2017】第273号《关于对荣丰控股集团股份有限公司的年报问询函》。中审众环会计师事务所(特殊普通合伙)作为荣丰控股集团股份有限公司(以下简称“公司”或“荣丰控股”)2017年度财务报表审计机构,对本次询问的相关事项进行了审慎检查。现对贵部的相关询问答复如下:

一、年报第13页显示,商品房销售收入26,515.9万元,同比增长4,958.40%;经营活动产生的现金流量净额同比增加212.55%,主要系长春国际金融中心项目实现结转3.69亿销售收入所致。长春国际金融中心住宅销售面积21,599.69 m²,销售金额为26,165.08万元,均价为1.2万元/m²。请你公司补充披露:(1)请公司按前十大交易对手方,列示对手方背景、签约时间、签约金额、是否存在关联关系等情况。请会计师发表明确意见;(3)请年审会计师结合公司的收入确认政策说明对于房屋交付验收情况所采取的具体审计过程及结论,说明收入确认的合规性。

一(1)公司回复:

公司前十大交易情况列示如下:

客户名称	签约金额	确认收入金额	签约时间	是否存在关联关系
董萌	5,831,262.00	5,553,582.86	2016/7/22	否
王静	4,478,087.00	4,264,844.76	2017/11/26、 2017/9/8	否
王和	3,721,476.00	3,544,262.86	2017/10/10	否
战海成	3,539,127.00	3,370,597.14	2017/11/8	否
孙国华	3,405,401.00	3,243,239.05	2017/11/2	否
单鸿阁	3,374,813.00	3,214,107.62	2017/9/30	否
徐丹	3,247,915.00	3,093,252.38	2017/11/30	否
韩翠玲	3,209,987.00	3,057,130.48	2016/8/8	否
魏波	3,139,563.00	2,990,060.00	2017/10/29	否
贾晓燕	3,095,288.00	2,947,893.33	2017/5/21	否
合计	37,042,919.00	35,278,970.48		

会计师回复：

针对公司前十大收入交易情况我们采取的审计程序如下：

- 1、了解并测试与公司销售与收款相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 2、检查销售合同涉及的合同金额、交房时间等重要条款；
- 3、检查收到售楼款相关银行单据，核实合同签订方与付款方是否一致；
- 4、通过询问及网络查询的方式，核实购买方与公司是否存在关联关系；
- 5、检查购买方与公司是否在资产负债表日前办理房屋验收手续，并对房屋验收事项进行函证。

通过实施上述审计程序，我们认为，公司前十大交易中涉及的签约时间、交易金额真实准确，交易对手与公司不存在关联关系。

一（3）会计师回复：

对于房屋交付验收情况采取的具体审计程序如下：

- 1、检查购买方与公司办理的房屋验收情况表，核实是否有购买双方签字确认、签收时间是否在资产负债表日之前；
- 2、对于办理房屋验收事项所涉及的验收时间、房屋质量问题等事项进行函证确认（函证方式包括但不限于现场函证、邮寄询证）；
- 3、检查核实了公司收入确认是否符合企业会计准则及公司披露的收入会计政策相关规定。

通过实施上述审计程序，我们认为，公司与购买方办理的房屋验收情况不存在瑕疵，收入确认合规。

二、年报显示，存货期末余额为 178,227.4 万元，未计提跌价准备。存货期末余额中，含有借款费用资本化金额合计数为 23,375.1 万元，但开发成本及开发产品项目中均显示“利息资本化累计金额”为零。请公司补充披露：（1）公司期末存货减值测算过程及测试结论，并请年审会计师事务所对存货减值测试过程及减值测试结论的合理性发表专项核查意见。（2）说明开发成本及开发产品项目中均显示“利息资本化累计金额”为零的原因，存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额，并结合同行业公司情况，说明借款费用资本化比例的合理性。请公司年审会计师发表核查意见。

二（1）公司回复：

公司期末存货余额构成如下：

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	465,789,065.05		465,789,065.05	303,383,990.69		303,383,990.69
在建开发产品	1,008,245,025.97		1,008,251,047.01	983,194,848.10		983,194,848.10
已完工开发产品	308,239,613.61		308,239,613.61	159,576,994.49		159,576,994.49
合计	1,782,273,704.63		1,782,273,704.63	1,446,155,833.28		1,446,155,833.28

期末存货减值测算过程及依据如下：

1、拟开发产品系位于重庆市南岸区鸡冠石镇的重庆慈母山储备土地，因周边污水处理厂需要加盖改造，且加盖改造工程于 2017 年底完成，目前正在试运行，尚待政府部门验收，故该项目截止报告日尚未开工建设。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，评估价格为 64,711 万元。2017 年 6 月 13 日，金地集团以楼面价 9,973 元/平米价格获得位于重庆市南岸区 CBD 弹子石的项目土地，该土地所处地段与公司拥有的上述土地相近，故上述储备土地不存在减值迹象，无需计提减值准备。

2、在建开发产品系长春国际金融中心未完工的商业体项目，该商业体预计 2018 年 12 月 31 日前竣工交房，截止 2017 年 12 月 31 日，商业体部分已预售收款 136,801,219.00 元，销售情况较好，已签约合同销售均价为 17000 元/平米，商业体预计单位成本 8500 元/平米，毛利较高，故商业体项目不存在减值迹象，无需计提减值准备。

3、已完工开发产品系北京荣丰嘉园小区及长春国际金融中心住宅未售尾盘，长春国际金融中心住宅项目 2017 年度平均销售毛利率为 40.74%，北京荣丰嘉园小区尾盘单位成本较低，根据资产负债表日获取的住宅销售单价测算毛利率在 90%以上，故已完工开发产品不存在减值迹象，无需计提减值准备。

会计师回复：

针对公司存货期末减值测试情况，我们实施了如下审计程序：

- 1、了解并评价与存货跌价准备计提相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 2、获取公司编制的存货跌价测算表，评价并核实所采用相关数据的合理性；
- 3、重新对存货减值情况进行测算，并与公司提供的存货跌价测算表进行比较分析。

通过实施上述审计程序，我们认为公司对于存货减值的测算过程合理，期末存货不存在减值。

二（2）公司回复：

开发成本及开发产品项目中显示利息资本化累计金额为零的原因系公司漏填。

存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额列示如下：

项目名称	资本化时间	利息资本化总额	2017年12月31日利息 资本化余额
北京荣丰嘉园	2003至2008	153,531,534.54	6,591,386.69
长春国际金融中心	2010至2017	260,398,483.71	227,159,136.98
合计		413,930,018.25	233,750,523.67

资本化率与同行业比较分析如下：

公司名称	2017年资本化率	2016年资本化率
荣丰控股	9.23%	8.88%
福星股份	5.17%-9.65%	4.35%-12.00%
广宇发展	3.75%-5.6%	4.75%-6%
嘉凯城	8.39%	11.37%
泰禾集团	7.82%	8.71%

会计师回复：

针对借款费用资本化比例的合理性，我们实施的审计程序如下：

- 1、了解并评价与借款费用资本化相关的关键内部控制的设计和运行有效性；
- 2、评价公司借款费用资本化政策是否符合《会计准则第17号——借款费用》相关规定；
- 3、获取公司编制的借款费用资本化测算表，核实是否与财务帐及报表一致；
- 4、获取借款合同、了解在建项目进度，确认利息资本化起点和终止的准确性
- 5、重新计算利息资本化金额；

通过实施上述审计程序，我们认为公司借款费用资本化率在合理范围内。

三、年报显示，报告期内公司经营活动产生的现金净流量为11,512.5万元，与本年度净利润1,038.4万元之间存在重大差异，且你公司预付款项，应付账款，预收款项今年均大幅上升，请公司补充披露：（1）现金流与净利润存在重大差异的原因；（2）预付款项，应付账款，预收款项余额大幅增加的原因；（3）根据披露，公司预收帐款期末数为20,829.0万元，较期初数增加79.84%，主要构成为一年以内的预收帐款项。请结合公司的在建项目情况，对相关项目的预售情况作进一步说明，明确其是否符合预售条件，请会计师发表意见。

三（1）公司回复：

经营活动产生的现金净流量与净利润差异调节如下：

项目	本年发生额	上期发生额
1.将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	13,891,574.35	-42,296,870.98
加：资产减值准备	2,815,608.85	1,709,494.30
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	2,339,731.61	2,383,102.03
无形资产摊销	16,890.01	8,806.68
长期待摊费用摊销	632,667.75	639,158.04
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-1,202,817.31	
财务费用（收益以“-”号填列）	19,257,499.68	20,241,421.25
投资损失（收益以“-”号填列）	-7,855,761.15	-4,982,514.00
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-11,764,194.38	-7,288,709.34
存货的减少（增加以“-”号填列）	-268,891,232.37	-137,384,546.95
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-6,062,424.92	70,933,214.16
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	372,731,649.23	-5,968,268.80
其他	-784,561.66	-285,428.43
经营活动产生的现金流量净额	115,124,629.69	-102,291,142.04

经营活动现金流量净额与利润差异较大的原因分析如下：

公司开发的长春国际金融中心项目包括住宅和商业 2 个业态，其中住宅部分于 2016 年 7 月开始预售，商业部分于 2016 年 9 月开始预售。截止 2017 年 12 月 31 日住宅和商业合计销售收款金额 448,452,151.00 元，其中达到收入确认条件的收款金额为 274,733,378.00 元，公司于 2017 年结转收入，未达到收入确认条件的金额为 173,718,773.00 元，将其在预收账款核算。未达到收入确认条件的预收账款造成经营活动现金流量净额与净利润差异较大。

三（2）公司回复：

预付账款、应付账款、预收账款报告期末与期初变动列示如下：

名称	2017 年 12 月 31 日余额	2016 年 12 月 31 日余额	变动额	变动比例
预付账款	3,175,201.28	573,419.40	2,601,781.88	453.73%
应付账款	281,468,051.67	34,425,284.97	247,042,766.70	717.62%
预收账款	208,290,284.23	115,818,723.32	92,471,560.91	79.84%

1、预付账款大幅增加系未达到结算条件的长春国际金融中心商业项目设备及工程款增加所

致。

2、应付账款大幅增加系本期长春国际金融中心住宅项目已达到交房条件，但相关工程尚未最终结算，成本核算需要进行暂估，待办理结算后会陆续支付。

3、预收账款大幅增加系收到已预售但未达到收入确认条件的长春国际金融中心商业体预收款。

三（3）公司回复：

《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地产项目达到预售条件的相关规定如下：

- 1、已交付全部土地使用权出让金，取得土地使用权证书；
- 2、持有建设工程规划许可证；
- 3、按提供预售的商品房计算，投入开发建设的资金达到工程建设总投资的百分之二十五以上，并已经确定施工进度和竣工交付日期；
- 4、向县级以上人民政府房产管理部门办理预售登记，取得商品房预售许可证明；

公司开发的长春国际金融中心商业和住宅项目于 2016 年达到《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地产项目进行预售的相关规定，并于 2016 年 7 月 7 日获取了长春国金金融中心住宅项目预售许可证，于 2016 年 9 月 7 日获取了长春国际金融中心 B 座、C 座、H 座商业体预售许可证。

会计师回复：

针对公司在建项目是否符合预售条件，我们查询了《中华人民共和国城市房地产管理法》对房地产项目达到预售条件的相关规定，并对相关规定所涉及的证据资料（建设工程规划许可证、预售许可证等）进行了检查核实。

经核查，公司长春国际金融中心住宅和商业项目的预售符合相关法律法规的规定。

四、年报“投资收益”项目显示本期收益 743.37 万元，请你公司：（1）详细说明本期投资收益主要来源、会计处理方式；（2）相关投资收益是否计入非经常性损益及其原因，请年审会计师发表专项核查意见。

公司回复：

1、本期投资收益的来源如下：

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
理财产品持有期间的投资收益	381,990.15	
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	7,473,771.00	4,982,514.00

产生投资收益的来源	本年发生额	上期发生额
合计	7,855,761.15	4,982,514.00

注：公司于报告期内购买平安银行天天利保本理财产品，该产品无固定期限，可灵活赎回，预期收益率为 3.1%，于报告期收到利息 381,990.15 元。公司于 2017 年收到长沙银行 2016 年度分红 7,473,771.00 元。公司在收到上述理财收益及股权分红时会计处理为：借：银行存款，贷：投资收益。

2、理财产品持有期间收到的投资收益 381,990.15 元计入非经常性损益，长沙银行分红 7,473,771.00 元计入经常性损益。

会计师回复：

根据中国证券监督管理委员会公告[2008]43号《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。

公司购买平安银行天天利保本理财产品系对暂时闲置的资金进行优化管理，以短期获利为主要意图，购买理财产品的行为属于偶发性的经济活动。故将其持有期间的投资收益计入非经常性损益是合理的。

长沙银行股权系公司 2001 年对其投资形成，截止报告日，公司持有长沙银行 1.62% 股权。根据查询公司战略规划会议纪要以及向管理层询问了解，公司持有长沙银行股权的意图系为获得较为稳定的分红，在可预见的未来期公司没有出售的意图。公司 2003 年至 2017 年每年均从长沙银行获取较为稳定的分红，合计分红金额 54,243,405.76 元。

基于管理层对持有长沙银行股权的意图以及从长沙银行获取分红的频率固定等因素考虑，公司将其持有期间分红金额计入经常性损益是合理的。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2018 年 6 月 8 日