

证券代码：000668

证券简称：荣丰控股

公告编号：2018-031

## 荣丰控股集团股份有限公司

### 关于年报问询函回函的公告

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

荣丰控股集团股份有限公司于2018年5月29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273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、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 m<sup>2</sup>，销售金额为26,165.08万元，均价为1.2万元/m<sup>2</sup>。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；（2）你公司从该项目结转销售收入3.69亿，本年长春国际金融中心项目销售金额为26,165.08万元，请说明存在差异的原因；（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；（4）鉴于长春国际金融中心项目属于公司主要收入利润来源，请公司结合长春市地产调控政策及房地产行业发展情况，预测未来年度项目推出情况，并充分提示相关风险。

回复（1）公司前十大交易对手方情况列示如下：

单位：元

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
------	------	--------	------	----------

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、检查销售合同涉及到的合同金额、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。

**回复（2）**本年度长春国际金融中心实现销售现金流 36,901 万元，该数据为当年预收的房款，其中包含写字楼及住宅。截止 2017 年底，公司预售的 106 套住宅，面积 21,599.69 平米，已符合收入确认的条件，根据会计准则，结转销售收入为 26,165.08 万元。

**回复（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。

**回复（4）**公司开发的长春国际金融中心项目位于长春市南关区人民大街与解放大路交汇处，总建筑面积 29.15 万平米，住宅部分已于 2017 年底竣工交付，写字楼及商业部分将于 2018 年年底竣工交付。

2017 年，长春市整体房价持续走高，商品住宅销售总额达到 618.6 亿元，比上年同期增长 10%，商品住宅销售均价达到每平方米 7580 元，比去年上涨 10.3%，创历史新高。从 2013 年—2016 年数据看，长春商品房房价年均上涨不足 4%，市场整体的增长速度为 5%左右，远低于这一期间吉林省接近 7%的 GDP 平均增长速度，因此，预计长春市房地产市场仍有较大的发展空间。

同时，为防止房价过快上涨，长春市分别于今年 1 月及 4 月发布限售政策，规定属于长春市三环区域新购非家庭唯一住房的，2 年之内不得上市交易；二手住房自办理转移登记后，2 年之内不得再次上市交易。5 月 14 日发布“限价”政策，要求商品实际成交价格不得高于预售申报价格，否则不予网签。上述政策主要是针对商品住宅，长春项目住宅部分面积 4.29 万平米，截至目前，已销售 2.75 万平米，未售面积仅有 1.54 万平米，且商品住宅备案均价为 1.5 万元，故长春市目前执行的上述限售、限价政策对公司后续销售不会产生重大不利影响，但是不排除在限售方面继续出台政策，防止房价过快上涨，请投资者注意风险。

2、年报显示，你公司 2017 年销售费用发生额为 486.8 万元，同比增长 73.93%，其中职工薪酬，广告宣传费，其他销售费用大幅上升，销售服务费大

幅下降。请公司说明：（1）相关费用发生的背景，销售服务费大幅下降的原因及合理性；（2）相关会计处理的准确性、合规性。

回复（1）公司销售费用变动明细表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	增减变动比例
职工薪酬	2,773,581.40	1,285,440.81	53.65%
业务招待费	67,902.12	86,619.80	-27.57%
广告宣传费	1,033,142.40	44,070.00	95.73%
销售服务费	73,281.41	495,774.03	-576.53%
折旧费	75,968.27	68,381.76	9.99%
办公与差旅费	694,070.65	742,593.29	-6.99%
其他	150,237.29	76,115.98	49.34%
合计	4,868,183.54	2,798,995.67	73.93%

1、2017年度销售费用中职工薪酬同比上升53.65%，主要原因系本年度公司加大销售力度，销售额由7943.87万元增长至3.69亿元，销售人员提取的销售佣金相应大幅增长。销售人员数量增加及待遇提高也导致职工薪酬增加。

2、公司本年度营销策略从策划、组织线下活动为主转为投放广告进行市场推广为主，加大广告宣传力度，以促进销售。2017年销售服务费同比下降576.53%，主要系营销活动费用减少37.90万元；广告宣传费同比增长95.73%，主要系本年度新增投放电视广播、楼体巨幅广告等费用69.78万元所致。

回复（2）销售费用中的职工薪酬主要系直接为长春项目销售服务的人员工资及佣金。按照受益和服务对象归集，会计核算上将其列入销售费用核算，以上会计处理符合《企业会计准则》的相关规定。

3、年报显示，北京荣丰房地产开发有限公司及荣控实业投资有限公司本年净利润为-15,19.7万元及-11,00.1万元，请公司补充披露：（1）分别列示子公司的<sup>3</sup>主营业务，净利润，总资产及现金流情况；分别按行业、产品及地区说

明报告期内公司营业收入构成情况。(2) 针对北京荣丰房地产开发有限公司及荣控实业投资有限公司亏损的情况, 说明原因、公司有哪些应对措施, 并充分提示相关风险。(3) 年报显示, 你公司子公司北京荣丰房地产开发有限公司的荣丰嘉园项目位于北京市西城区广安门外大街 305 号八区住宅 2017 年销售面积 408 平米, 收入为 350.83 万元。荣丰嘉园报告期销售面积 408 m<sup>2</sup>对应的均价是否明显低于市场价; 如是, 请说明原因及合理性;

回复 (1) 子公司的主营业务, 净利润, 总资产及现金流情况

单位: 元

	主营业务收入	净利润	总资产	经营活动产生的现金流量净额
北京荣丰房地产开发有限公司	8,156,057.48	-15,197,079.90	795,388,151.90	-202,328,549.71
荣控实业投资有限公司	2,991,452.99	-11,001,016.69	685,512,585.79	618,916,540.76

北京荣丰房地产开发有限公司 (北京地区)

单位: 元

分行业	主营业务收入
房地产开发	3508269.4
物业管理与租赁	4647788.08
分产品	主营业务收入
商品房销售收入	3508269.4
租赁收入	4647788.08

荣控实业投资有限公司 (上海地区)

单位: 元

分行业	主营业务收入
贸易	2991452.99
分产品	主营业务收入
机电设备	2991452.99

回复（2）公司近两年来工作重心主要围绕长春项目的开发与销售，北京荣丰仅有少量的投资性房地产出租收益以及车位销售收入，盈利能力较弱，故2017年出现亏损，随着长春项目陆续交房，销售工作稳步推进，公司今后将会投入更多的精力推进北京荣丰嘉园的尾房销售。荣控实业系公司的全资子公司，成立于2013年6月14日，注册资金6000万元，主要从事商品贸易及投资业务，因公司近年来主要精力及资源均投入长春项目建设，致荣控实业经营管理相对薄弱，相关业务运作不理想，亏损较为严重，今后公司将加大对荣控实业的扶持力度，引入专业人士充实经营团队，完善经营目标责任制，强化内部管理，实现荣控实业经营状况的根本好转。

回复（3）北京荣丰2017年销售面积408平米，收入为350.83万元。主要系销售17个地下车位，每个车位面积约24平米，平均单价20.63万元，该价格为公司综合考虑成本、客户群体及周边同类产品售价等因素制定，不存在低于市场价格销售的情况。

4、年报显示，公司土地储备仅剩位于重庆市南岸区鸡冠石镇的重庆慈母山项目。此前一直影响项目开发的鸡冠石污水处理厂加盖改造工程于2017年年底完工，目前已投入试运行。重庆慈母山项目待政府规划完成后才能开工，截至报告日，尚无计划开工时间。请公司补充披露：（1）“重庆慈母山项目待政府规划完成后才能开工”涉及的“政府规划”的具体内容，目前进展情况，是否存在实质障碍；（2）重庆慈母山项目开工，除政府规划外，是否还存在其他前置条件或者障碍，以及公司拟采取的解决措施；（3）公司面对土地储备有限的情况，有哪些应对措施，并充分揭示风险。

回复（1）年报中表述的“政府规划”的具体内容为：确定项目建筑规模、容积率、建筑限高等技术经济指标，目前重庆荣丰已委托设计单位进行概念设计，根据合同约定，此项工作将于五个月内完成，并报政府相关部门审批。

**回复（2）**除规划条件外，鸡冠石污水处理厂加盖改造工程对慈母山项目环保评价有较大影响，该工程已于2017年年底完工，目前正在试运行，尚待政府部门验收。

**回复（3）**公司目前土地储备较少，总体规模较小，面临较大的竞争压力，采取的主要措施：一、坚持差异化发展战略，近年来，公司集中考察了重庆、成都、长春及珠三角地区部分城市，积极拓展新项目，力争在局部区域或细分领域形成一定的竞争优势；二、积极寻找优质标的，在集中精力推进现有项目建设的同时，探索适合公司实际情况的适度多元化发展模式。

5. 年报显示，由于长春地处高寒地区，年度可施工期短，项目场地狭小，作业面窄，多家单位多工种立体交叉作业，安全管控难度极大，且长春项目主楼为超高层纯钢结构建筑，施工工艺要求高，难度较大，可能存在不能按期完成施工计划的风险。请你公司补充披露：（1）不能按期完成施工计划对你公司的影响，包括但不限于影响的项目、目前投资金额、原预计进度、根据现有情况预计进度；（2）无法按时完成施工是否可能对你公司2018年或未来业绩产生重大影响，你公司将采取的应对措施。

**回复（1）**长春国际金融中心项目共分为A、B、C、D、E、F、G、H八栋，目前投资金额13.79亿元。其中，D、E、F、G四栋为住宅，已于2017年年底竣工交付；A、B、C三栋为写字楼，A栋为主楼，共47层，高226米，纯钢结构，H座为商业。目前，B、C座已完成玻璃幕墙封闭，正在进行室内机电工程及公共区域精装修施工，H座正在进行外立面石材施工及室内机电工程施工。B、C、H座工程进度基本符合长春公司2018年度施工计划，将于本年年底完成竣工验收。A座玻璃幕墙已安装至27层，受天气及施工难度影响，较原进度计划滞后约一个月左右，可能存在不能按计划竣工的风险。

**回复（2）**长春国际金融中心项目总建筑面积29.15万平米，其中住宅部分面积4.29万平米，已于2017年年底竣工交付，2017年住宅销售面积2.16万平

米，已签约未达到确认收入条件销售面积 3,473.87 平米，2018 年已签约销售面积 2,422.97 平米，销售额 3,906.79 万元，未售面积 1.54 万平米，按 2018 年销售均价计，预计可产生 2.62 亿元销售收入。写字楼总面积 12.87 万平米，目前 A 座暂未销售，B、C 座已销售 1.3 万平米，销售金额 2.42 亿元，写字楼部分计划于 2018 年年底竣工交付。综上所述，长春项目住宅及写字楼部分销售收入可保证公司本年度利润，如 A 座不能按时竣工，对公司本年业绩不会产生重大影响。

6. 年报显示，报告期内公司对第一大供应商上海宝冶集团有限公司采购额为 6,782.1 万元，占年度采购总额比例 39.11%；前五大供应商交易额占年度采购总额比例为 74.36%。请公司补充披露：（1）公司与前五大供应商交易背景，签约时间，采购项目明细及金额，是否存在关联关系；（2）说明公司是否对前五大供应商存在重大依赖，并充分揭示风险。

回复（1）公司与前五大供应商交易情况如下：

序号	供应商名称	交易背景	签约时间	采购项目明细	采购额（元）	占年度采购总额比例	是否有关联关系
1	上海宝冶集团有限公司	招标	2015.5.8	二级钢、钢板综合、三级钢、圆钢、商品砼、高聚物改性沥青防水卷材等	67,820,890.80	39.11%	否
2	北京港源幕墙有限公司	招标	2016.12.27	铝型材表面粉末喷涂、铝型材表面氟碳喷涂、氟碳喷涂铝板、连续阳极氧化铝板、中空钢化 LOE-E 玻璃等	28,977,727.73	16.71%	否
3	中建五局工业设备安装有限公司	招标	2017.9.10	管材、钢材、开关、残疾人呼叫按钮卫生间报警按钮、插座、调速开关（带温控器）、LEB 等电位箱、电线、电缆、桥架、灯具等	15,291,180.30	8.82%	否
4	长春市润锋建筑安装工程有	直委	2016.7.26	管材、阀门、压力表、温度计、温度变送器、流量	9,696,000.00	5.59%	否



序号	供应商名称	交易背景	签约时间	采购项目明细	采购额（元）	占年度采购总额比例	是否有关联关系
	限责任公司			转化器、电缆、角钢、PLC控制柜、液位变送器等			
5	北京利华消防工程有限公司	招标	2016. 5. 16	气体灭火控制器、端子箱、防火线槽等	7,164,137.93	4.13%	否
合计	--				128,949,936.76	74.36%	

**回复（2）** 公司目前主业为房地产开发，业内惯例，项目施工建设一般由总承包单位施工，总承包单位可以将部分专业工程发包给具有资质的专业分包单位，故与一般生产型企业相比，供应商比较集中。上海宝冶集团有限公司为长春项目结构总承包单位，北京港源幕墙有限公司为外幕墙工程分包单位，中建五局工业设备安装有限公司为机电工程施工单位，长春市润锋建筑安装工程有限责任公司为热力施工单位，北京利华消防工程有限公司为消防工程施工单位。2017年，公司与上述单位发生的采购费用 128,949,936.76 元，实际为公司按合同约定，根据施工进度支付的工程款。上述施工单位均属于充分竞争行业，由公司通过公开招标选定，双方根据签定的施工合同履行，不存在关联关系，亦不存在重大依赖性。

7. 年报显示，截至期末按欠款方归集的期末余额前五名应收账款汇总金额为 584.7 万元，占应收账款期末余额合计数的比例 93.12%，全部计提坏账准备。请公司补充披露：（1）应收账款金额前五名对应的主体名称、金额、所占比例，上市公司、上市公司董监高、控股股东及实际控制人与对手方是否存在关联关系；（2）应收款发生时间、发生原因、长期未能收回的原因，（3）公司已采取的回款措施，并解释说明后续回款可能性大小；（4）公司日后是否将继续与欠款方有交易往来。

**回复（1）** 应收账款前五名与公司、公司董监高、控股股东及实际控制不存在关联关系，具体情况见下表：

序号	主体名称	金额（元）	比例	发生时间	是否存在关联关系

1	上海浦东发展银行股份有限公司	4,187,200.00	66.69%	2009年6月	否
2	龚亮	609,462.00	9.71%	2002年9月	否
3	冯英	455,284.00	7.25%	2004年9月	否
4	耿丹丹	298,000.00	4.75%	2006年1月	否
5	崔汝丽	296,773.00	4.73%	2007年3月	否
合计		5,846,719.00	93.12%		

**回复(2)** 上海浦东发展银行股份有限公司(以下简称“浦发银行”)应收账款发生于2009年。2009年6月30日,长春荣丰与浦发银行签署协议,长春荣丰将位于长春市人民大街3518号的8906平方米建筑物转让给浦发银行,交易价格为9380万元,按协议约定,长春荣丰将《土地使用权证》过户至浦发银行名下,浦发银行向长春荣丰支付剩余购房款,因目前长春国际金融中心项目尚未整体竣工,交易标的的《土地使用权证》无法进行分割办理,故该笔应收款项尚未达到支付条件。第2-5项均为北京荣丰嘉园项目的早期购房客户,因购房时支付房款较为困难,向公司申请延期付款,后一直未能支付,公司安排客服部门多次进行催收,客户均以经济困难为由请求延期付款,故上述应收账款一直未能收回。截止目前,上述应收帐款已全额计提坏账。

**回复(3)** 长春项目竣工后,公司将尽快办理转让予浦发银行的8906平米建筑物的《土地使用权证》,以满足协议约定的付款条件,收回4,187,200元应收账款。对于第2-5项应收账款,公司将按照销售收款的相关内控制度,安排专人进行催收,同时与购房客户进行协商,争取早日解决,必要时通过法律途径处理。

**回复(4)** 公司日后不会继续与上述欠款方有交易往来。

8. 年报显示,你公司一年内到期的非流动负债期末余额为400万元,同比减少98%。其他流动负债期末余额为18,000万元,期初余额为0。请说明:(1)其他流动负债增加的原因;(2)请结合公司生产经营情况,说明公司相关负债具体的偿还安排,并说明公司的生产经营是否受到影响。

回复(1) 公司其他流动负债增加 1.8 亿元，主要是因长春国际金融中心项目建设需要，向上海汉冶萍实业有限公司（以下简称“汉冶萍”）借款 1.8 亿元所致。公司分别于 2017 年 9 月 25 日、2017 年 12 月 7 日，共向汉冶萍借款 1.8 亿元，借款年利率为 9%，所借款项用于长春项目建设，故截止到 2017 年底，其他流动负债有所增加。

回复(2) 2017 年年底，长春项目销售收入稳定增长，销售回款增加，全年共实现现金流 3.69 亿元，2018 年公司将继续加大销售及回款力度，预计销售收入能满足长春项目建设需要，故公司分别于 2018 年 1 月 2 日、1 月 12 日归还汉冶萍 1.8 亿元借款，生产经营未受影响。

9. 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。

回复(1) 公司期末存货余额构成如下：

单位：元

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		1,008,245,025.97	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

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
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。

年审会计师核查意见详见《会计师回复》。

**回复（2）** 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编制年报时漏填所致。

存货中借款费用资本化发生的时间及对应金额列示如下：

单位：元

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。

10. 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。

回复（1）经营活动产生的现金净流量与净利润差异调节如下：

单位：元

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。

回复（2）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：

单位：元

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。

**回复（3）**《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，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；

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。

会计师意见详见《会计师回复》

11. 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。

**回复（1）**本期投资收益的来源如下：

单位：元

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
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。

**回复（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。

长沙银行近五年分红情况：

单位：元

投资主体	股权名称	持股数量(股)	持股比例	投资成本	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年



北京 荣丰	长沙 银行	49,825 ,140	1.62%	14,844 ,134.0 0	6,189,458. 40	7,117,877. 10	7,117,877. 10	4,982,514. 00	7,473,771. 00
----------	----------	----------------	-------	-----------------------	------------------	------------------	------------------	------------------	------------------

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。

12. 根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式》的要求，请你公司就占公司营业收入或营业利润10%以上的行业、产品或地区，分项列示其营业收入、营业成本、毛利率，并分析其变动情况。

回复：公司2017年度营业收入、营业成本、毛利率与2016年度相比，均有较大的变动，具体如下：

单位：元

	营业收入		营业成本		毛利率		营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减	
	2017年	2016年	2017年	2016年	2017年	2016年				
分行业										
房地产开发	265,159,105.59	5,241,954.67	156,183,382.89	719,805.09	41%	86%	4958%	21598%	-45%	
物业管理及租赁	4,827,685.82	7,759,981.03	2,380,395.56	2,897,262.76	51%	63%	-38%	-18%	-12%	
分产品										
商品房销售收入	265,159,105.59	5,241,954.67	156,183,382.89	719,805.09	41%	86%	4958%	21598%	-45%	
租赁及其他收入	4,827,685.82	7,759,981.03	2,380,395.56	2,897,262.76	51%	63%	-38%	-18%	-12%	
分地区										
长春	261,830,733.93	0.00	154,045,660.31	0.00	41%	0%	100%	100%	-	
北京	8,156,057.48	13,001,935.70	4,518,18.14	3,617,067.85	45%	72%	-37%	25%	-28%	

营业收入比去年同期大幅增长的主要原因系 2016 年长春项目尚未达到确认收入条件,公司销售收入主要来源为北京荣丰的存量房产、车位销售及租赁收入。2016 年,北京荣丰房屋车位销售收入 646,716.19 元、存量房销售收入 4,595,238.48 元、投资性房地产销售收入 2,658,718.60 元,房屋及车位租赁收入 5,101,262.43 元,销售收入合计 13,001,935.70 元。2017 年,长春项目住宅部分实现竣工交付,达到收入确认条件,共结转销售收入 26,515.9 万元。故 2017 年度营业收入同比增幅较大。

2017 年公司营业成本同比大幅增长、毛利率下降的主要原因系 2016 年北京荣丰销售的存量房及投资性房地产竣工时间较早,成本较低,出售时价格较高所致。2016 年,北京荣丰销售存量房一套,销售单价每平方米 9.3 万元,销售收入 4,595,238.48 元,该套房屋于 2003 年竣工,成本为 358,277.31 元,毛利率 92.20%;销售投资性房地产一套,销售单价每平方米 9.28 万元,销售收入 2,658,718.60 元,该套房屋于 2004 年竣工,成本为 398,966.51 元,毛利率 84.99%,致 2017 年公司营业成本与 2016 年相比大幅增长、毛利率下降。

13. 根据《行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务(2017 年修订)》第六条的要求,请你公司:(1)在“预收账款”项目附注中披露预售房产收款的信息,包括但不限于截至报告期末预售金额前五项目的名称、期初余额、期末余额;(2)在“营业收入”项目附注中披露报告期内确认收入金额前五的项目名称、收入金额等。房地产行业信息披露指引,补充营业收入、预收账款的财务报表附注。请充分披露行业信息,并重视年报披露工作。

回复(1) 预售房产收款前五名

单位:元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	长春国际金融中心	79,438,712.00	173,718,773.00	2018 年 12 月	83.40%
2	荣丰嘉园	36,380,011.32	33,799,246.43	2008 年 6 月	16.23%

注:公司目前只有长春国际金融中心及荣丰嘉园两个项目在售。

回复（2）报告期内确认收入金额前五名房地产项目情况

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	长春国际金融中心	261,650,836.19
2	荣丰嘉园	8,156,057.48

注：公司目前只有长春国际金融中心及荣丰嘉园两个项目在售。

特此公告

荣丰控股集团股份有限公司董事会

二〇一八年六月十四日