

关于对荣丰控股集团股份有限公司 2020 年年报的 问询函的回复

众环专字（2021）0101416 号

深圳证券交易所公司管理部：

我们于 2021 年 5 月 31 日收到荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“荣丰控股”或“公司”）转来的贵部下发的《关于对荣丰控股集团股份有限公司 2020 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2021〕第 257 号）（以下简称“《问询函》”），我们对问询函中涉及的相关问题进行了认真核查，现将问询函中需由会计师发表意见的问题答复如下：

1. 年报显示，你公司 2020 年营业收入 1.10 亿元，归属于上市公司股东的净利润-0.23 亿元，同比分别大幅下降 73.84%、163.25%。其中，第四季度实现营业收入 0.66 亿元，占全年收入的六成，扣除与主营业务无关的业务收入 534.23 万元，包括代建服务收入、废料销售收入、医疗器械销售收入和其他等，营业收入扣除后金额为 1.04 亿元。房地产开发业务毛利率为 30.45%，同比下降 25.74 个百分点，物业管理、租赁及其他业务毛利率为 24.96%，同比上升 13.01 个百分点。

（1）请公司详细说明 2020 年收入和净利润同比大幅下降、四季度营业收入占比较高的主要原因及合理性。

公司回复：

一、2020 年收入和净利润同比大幅下降的主要原因及合理性

公司 2020 年度、2019 年度销售收入的构成如下：

单位：人民币万元

类别	2020 年	2019 年	变动金额	变动比例
房地产销售收入	7,793.75	40,246.21	-32,452.46	-80.63%
其中：写字楼销售	1,696.08	31,045.07	-29,349.00	-94.54%
住宅销售	4,715.22	7,833.16	-3,117.94	-39.80%
车位销售	1,382.45	1,367.98	14.47	1.06%
出租收入	1,884.51	923.88	960.63	103.98%
物业管理收入	745.85	368.03	377.82	102.66%
其他	534.23	348.32	185.91	53.37%

合计	10,958.33	41,886.44	-30,928.11	-73.84%
----	-----------	-----------	------------	---------

公司 2020 年收入比 2019 年减少 3.09 亿元，同比减少 73.84%，主要是房地产销售收入下降所致：

（一）写字楼项目销售收入下降的主要原因及合理性

公司 2019 年、2020 年写字楼销售收入主要来自于长春国际金融中心（以下简称“长春国金中心”或“长春项目”）B、C 座。B、C 座于 2016 年 9 月取得预售许可证后即开始预售，2019 年 4 月通过竣工验收并取得竣工备案证，具备向客户交付的条件，并于当年度集中确认了从预售到竣工备案前的预售合同收入 30,864.34 万元。2020 年受到新冠疫情的影响，项目所在地市场需求量下降，长春项目写字楼销售规模大幅下滑，以上原因导致 2020 年度销售收入较 2019 年出现大幅下降，符合房地产行业的特点和市场环境。

（二）住宅项目销售收入下降的主要原因及合理性

长春国金中心住宅项目已于 2017 年验收交付，2019 年、2020 年仅剩少量尾房在售，其中 2019 年销售 22 套、2020 年销售 14 套，截止 2020 年底，住宅项目剩余 6 套未售。2020 年可售住宅房源较少，因楼层、采光、价格等原因销售难度较大，因此导致住宅项目收入大幅下降。

二、四季度营业收入占比较高的主要原因及合理性

2020 年上半年受疫情影响，长春市房地产市场下滑幅度较大，市场需求量严重下降，自三季度开始市场逐渐回升，但成交均价持续走低，价格上涨乏力。2020 年第四季度，公司调整了销售策略，采用全员销售、老带新等多种营销方式促销。第四季度共销售住宅 9 套，确认收入 3,052.48 万元；销售写字楼 23 套，确认收入 2,073.89 万元，与 2020 年前三季度相比销售收入增长明显，因此造成四季度营业收入占比较大。

（2）结合你公司营业收入具体构成，并根据有关要求，结合报告期产生营业收入的各类业务的持续时间、生产经营条件、未来业务开展计划等，逐项列示说明各类业务是否存在偶发性、临时性、无商业实质等特征，上述业务收入中与主营业务无关的业务收入、不具备商业实质的业务收入的金额、判断依据及合理性。

公司回复：

公司属于房地产开发企业，主营业务包括房地产销售、物业出租以及物业管理，公司最近三年的营业收入的具体构成如下：

单位：人民币万元

类别	2020年	2019年	2018年	业务特征	是否为主营业务收入
销售房产收入	7,793.75	40,246.21	24,325.72	业务持续进行	是
物业出租收入	1,884.51	923.88	364.29	业务持续进行	是
物业管理收入	745.85	368.03	134.57	业务持续进行	是
代建服务收入	466.98	233.49		偶发性	否
废品收入	22.07	90.96		偶发性	否
医疗器械销售收入	18.00			偶发性	否
其他收入	27.18	23.87	22.09	临时性、偶发性	否
合计	10,958.33	41,886.44	24,846.67		
与主营业务无关的业务收入小计	534.23	348.32	22.09		
不具备商业实质的业务收入小计					
营业收入扣除后金额	10,424.10	41,538.12	24,824.58		

由上表可以看出，销售房产收入、物业出租收入、物业管理收入系公司的主要收入，其中物业出租收入、物业管理收入金额逐年上升，具有持续性和一贯性。

代建服务于 2019 年、2020 年存在业务收入，且金额较大，但是该业务收入系同一合同项下单一客户的收入，具有偶发性，不具备持续性，因此将该业务收入认定为与主营业务无关的业务收入。

废品收入具有偶发性、临时性，因此将其认定为与主营业务无关的业务收入。

2020 年度公司发生医疗器械销售收入 18.00 万元，虽然公司拟收购安徽威宇医疗，实现主营业务由房地产开发向医疗健康服务的转变，但该收购事项尚存在不确定性，且 2020 年度仅发生两笔业务，以前年度也未发生过同类业务，收入具有偶发性，因此将其认定为与主营业务无关的业务收入。

其他收入主要系场地租赁收入、工本费收入等临时性收入，不具有持续性，因此将其认

定为与主营业务无关的业务收入。

(3) 请结合房屋竣工验收备案情况、收款安排、客户确认情况、执行新收入准则的影响等，说明你公司房产销售收入确认的具体时点及依据，是否符合新收入准则的相关规定。

公司回复：

公司房地产销售的收入确认原则：对于根据销售合同条款、各地的法律监管及要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认收入的实现。

根据企业会计准则第 14 号——收入（2017）第十一条规定，公司的房地产销售属于在某一时点履行履约义务。因此，应当在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。

2020 年度公司共确认商品房销售收入 77,937,478.11 元，确认依据如下：公司于 2017 年 12 月 26 日取得住宅部分竣工验收备案证，2019 年 4 月 4 日取得写字楼 BC 座竣工验收备案证，业主均已在 2020 年 12 月 31 日前付齐全款或按合同付齐首付款并完成银行按揭审批，并在 2020 年 12 月 31 日前取得前述业主签字的房屋验收表。

2020 年商品房销售结转收入具体明细如下：

类别	套数	面积（平方米）	金额（万元）
长春-住宅	14	2,650.34	4,715.22
长春-写字间	23	1,092.11	1,696.08
长春-车位	42		1,050.31
北京-车位	13		332.15
合计	92		7,793.75

企业会计准则第 14 号——收入（2017）第五条规定，当企业与客户之间的合同同时满足下列条件时，企业应当在客户取得相关商品控制权时确认收入：

- （一）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务；
- （二）该合同明确了合同各方与所转让商品或提供劳务（以下简称“转让商品”）相关的权利和义务；
- （三）该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款；

(四) 该合同具有商业实质，即履行该合同将改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额；

(五) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。

公司与客户签订的销售合同明确约定了双方的权利与义务、支付条款，履行该合同将改变公司未来现金流量的风险、时间分布或金额，合同具有商业实质，符合 1-4 条的规定。

从收款安排上看，按揭客户首付款交齐且完成银行按揭审批，一次性及分期收款客户回款比例达到 50% 以上，剩余款项收回无重大风险，对价很可能收回，符合第 5 条的规定。

根据企业会计准则第 14 号——收入（2017）第十三条，对于在某一时点履行的履约义务，企业应当在客户取得相关商品控制权时点确认收入。在判断客户是否已取得商品控制权时，企业应当考虑下列迹象：

(一) 企业就该商品享有现时收款权利，即客户就该商品负有现时付款义务。

(二) 企业已将该商品的法定所有权转移给客户，即客户已拥有该商品的法定所有权。

(三) 企业已将该商品实物转移给客户，即客户已实物占有该商品。

(四) 企业已将该商品所有权上的主要风险和报酬转移给客户，即客户已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(五) 客户已接受该商品。

(六) 其他表明客户已取得商品控制权的迹象。

公司在向客户交付房产后房产的控制权实现转移。

因此，公司在房产完工并验收合格，按揭客户首付款交齐且完成银行按揭审批，一次性及分期收款客户回款比例达到 50% 以上，对价很可能收回，向客户交付房产时确认收入的实现，符合新收入准则的规定。

(4) 请结合房屋销售合同及协议、实际交付状态及验收证明等，说明 2020 年房产销售收入确认是否符合你公司收入确认政策，是否存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，是否存在期后退款情形。

公司回复：

公司 2020 年度房产销售确认的条件具体如下：(1) 与客户签订正式的销售合同及协议；(2) 按揭客户首付款交齐且完成银行按揭审批，一次性及分期收款客户回款比例达到 50% 以上，剩余款项收回无重大风险；(3) 房产已完工并验收备案；(4) 与客户办理交付手续取得验收证明。2020 年度收入确认符合公司的收入确认政策，不存在客户未签收或未完成银行按揭审批而确认收入的情形，不存在期后退款的情形。

(5) 请结合报告期内主要结转收入项目情况、同行业可比上市公司毛利率情况等，说明你公司房地产开发业务毛利率下滑和物业管理、租赁及其他业务毛利率上升的主要原因、所处的水平及与可比公司差异原因。

公司回复：

公司房地产开发业务毛利率分项目列示如下：

金额单位：人民币万元

类别	2020 年度				2019 年度			
	收入	成本	毛利	毛利率	收入	成本	毛利	毛利率
住宅	4,715.22	2,997.26	1,717.96	36.43%	7,833.16	2,462.83	5,370.33	68.56%
车位	1,382.45	903.80	478.65	34.62%	1,367.98	787.81	580.17	42.41%
写字楼	1,696.08	1,519.41	176.67	10.42%	31,045.07	14,806.48	16,238.59	52.31%
合计	7,793.75	5,420.47	2,373.28	30.45%	40,246.21	18,057.12	22,189.08	55.13%

2020 年度住宅、车位、写字楼的毛利率较 2019 年度均有所下降。

住宅、写字楼毛利率下降主要原因为：

(1) 原土地出让金未包含地下空间使用权范围，公司办理长春国际金融中心项目整体竣工验收时，长春市规划和自然资源局要求公司补缴地下空间使用权的土地出让金，因补提该土地出让金测算的成本差异计入本期；

(2) 实际测绘面积与销售面积存在差异，因面积差调减本期收入；

(3) 因新冠疫情等因素影响，公司前三季度的销售情况较差，为尽快回笼资金，公司第四季度调整销售政策，采用销售折让多种营销方式促进房地产销售。

车位毛利率下降主要系浦发银行长春分行 2009 年预购的车位在当期交付确认收入，由于该合同签订时间较早，销售价格低于现行销售价格，导致 2020 年度车位销售的毛利率降低。

同行业房地产销售业务毛利如下：

同行业公司	毛利率 (%)
北辰实业	21.96
金科股份	23.01
华夏幸福	25.80

绿地控股	26.39
美好置业	27.28
万科	29.36
保利地产	33.48
金地集团	33.56
深深房 A	66.54
深物业	86.59

同行业房地产销售业务的毛利率因规模、地区、统计口径等存在较大的差异。公司的毛利率水平在同行业中处于中上水平，主要是因为公司房地产规模小，目前主要销售长春金融国金中心项目，该项目开发周期较长，土地成本低，故公司的毛利率水平较高。

物业管理、租赁及其他业务毛利率上升的原因主要是长春国金中心项目 B、C 座写字楼于 2019 年竣工验收，公司出租、销售的物业于 2019 年 9 月起陆续交付且写字间物业费收费标准比住宅高，2020 年度物业费收入高于 2019 年度，毛利率上升。

公司的物业管理、租赁及其他业务规模较小，且该类业务范畴与同行业上市公司存在差异，毛利率与同行业不具有可比性。

请年审会计师对上述问题进行核查，并说明对公司收入确认执行的审计程序、抽取的样本比例等，是否获取充分、适当的审计证据证明公司收入确认的真实性、准确性

会计师回复：

针对房地产开发项目收入事项，我们执行了以下主要程序：

1. 评价并测试销售与收款循环内控设计运行的有效性；
2. 判断公司收入的确认政策是否符合新收入准则的规定；
3. 检查销售合同、发票、入驻证明、收款、备案情况等支持性文件，复核预收账款结转收入的相关会计处理，以评价相关房产销售收入确认是否符合荣丰控股收入确认政策以及收入的真实性、准确性、完整性；

我们检查了本期房地产销售的全部合同、发票、房屋验收表，检查比例达到 100%；查询了房产管理部门的备案信息，检查比例为 87.12%（部分车位无产权，房产管理部门查询不到相关信息）；房产销售收款的核查比例为 82.60%。

4. 对 12 月份的销售客户进行访谈，核查客户与公司是否存在关联方关系、购房的目的、付款方式、资金的来源、交房的时间、房屋的现状等，以评价收入的真实性、且是否计入恰当的期间；访谈比例占全年房产销售收入的 70.29%，占第四季度确认收入的比例 97.72 %。

5. 对贷款银行进行访谈，核查批贷函的真实性、贷款批准的日期、除不可抗力外是否存在取消放贷的风险，并检查了期后银行放贷的银行回单，以评价报告日银行按揭款收回的可能性；

6. 我们检查了期后营业收入明细账、预收账款明细账、银行流水，了解期后回款情况以及是否存在退房事项；

7、对存货成本的分摊和结转进行测算，以确定当期营业成本的结转是否准确；

8、对各项的毛利率变动进行分析，并与同行业上市公司进行比较，分析差异的原因；

9、获取并复核了公司营业收入分类明细，并了解其业务特征及未来收入情况，分析其商业合理性；

10、根据《关于退市新规下营业收入扣除事项的通知》，复核公司营业收入扣除的准确性、完整性、合理性。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据，我们认为荣丰控股收入确认真实、准确，符合其收入确认政策，符合会计准则的规定；营业收入扣除情况及扣除后营业收入金额准确、完整、合理。

2. 年报显示，截至 2020 年 11 月 17 日，你公司控股子公司北京荣丰房地产开发有限公司（以下简称“北京荣丰”）以集中竞价方式卖出长沙银行股票 4,162.5140 万股，已收到出售股票所得价款 3.67 亿元。请结合长沙银行持股成本、出售时间、出售价格等，说明你公司出售所持长沙银行股票事项对你公司财务状况和经营成果的具体影响，并分析投资活动的现金流量净额同比下降 27.34%的主要原因及合理性，股票转让损益是否构成非经常性损益，相关会计处理过程及依据，是否符合企业会计准则相关规定。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、公司出售所持长沙银行股票事项对公司财务状况和经营成果的具体影响

公司控股子公司北京荣丰房地产开发有限公司（以下简称“北京荣丰”）原持有长沙银行股票 4,982.51 万股，成本为 1,484.41 万元。公司于 2019 年 10 月通过二级市场处置 820.00 万股，出售金额为 7,204.50 万元。2019 年 11 月 25 日公司 2019 年第四次临时股东大会审议通过处置全部长沙银行股票的重大资产出售方案的议案。议案通过后，公司于 2019 年、2020 年陆续在二级市场通过集中竞价方式出售剩余 4,162.52 万股长沙银行股票。其中 2019 年出售 2,093.27 万股，出售金额为 18,408.62 万元，2020 年出售 2,069.24 万股，出售金额为 18,289.58

万元。

北京荣丰持有的长沙银行股票指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，通过其他权益工具投资核算。在持有期间，长沙银行股票的公允价值变动计入其他综合收益，终止确认时，计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。出售长沙银行股票增加 2019 年现金流入 25,613.12 万元，2020 年现金流入 18,289.58 万元，合计增加现金流入 43,902.70 万元，对公司的经营成果无影响。

二、投资活动的现金流量净额同比下降 27.34%的主要原因及合理性

2020 年度、2019 年度投资活动现金流量分类别统计如下：

单位：人民币万元

类别	2020 年度	2019 年度	变动金额
处置长沙银行股票现金流量净额	18,231.73	25,613.12	-7,381.39
长沙银行股票分红现金流量净额	371.33	1,395.00	-1,023.67
处置固定资产现金流量净额	1,036.55		1,036.55
理财产品现金流量净额		34.56	-34.56
购建长期资产现金流量净额	-14.21	-33.14	18.92
合计	19,625.39	27,009.54	-7,384.14

注：2020 年度处置长沙银行股票现金流量净额 18,231.73 万元与 2020 年度处置银行股票现金流 18,289.58 万元的差异系扣减出售股票的相关交易税费。

由上表可以看出，2020 年度投资活动现金流量净额比 2019 年下降的因素主要是 2020 年度处置长沙银行股票现金流量比 2019 年度少，2020 年度、2019 年度交易数量、金额统计如下：

年度	数量（万股）	金额（万元）	平均售价（元/股）	交易费用（万元）	收款金额（万元）
2019 年度	2,913.27	25,644.41	8.80	31.29	25,613.12
2020 年度	2,069.24	18,311.92	8.85	22.34	18,289.58

由上表可以看出，2020 年度出售的数量少于 2019 年度，因此处置长沙银行股票现金流量比 2019 年度少。

三、公司将长沙银行股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，核算科目为其他权益工具投资。根据《企业会计准则》第九章第六十九条规定，将非

交易性权益工具投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产的，当该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。因此公司出售长沙银行股权不影响损益，不适用非经常损益相关规定。公司相关会计处理符合企业会计准则的规定。

会计师回复：我们检查了 2019 年度、2020 年度长沙银行股票交割清单、检查了股票交易的银行流水、银行回单、并对证券交易账户进行了函证，可以确认 2019 年、2020 年长沙银行股票交易的真实、准确；我们分析了荣丰控股 2019 年、2020 年投资活动现金流量的构成和金额，核实了投资活动的现金流量净额同比下降的原因，具有合理性；股票处置不影响净利润，荣丰控股的相关会计处理符合企业会计准则相关规定。

3. 你公司 2020 年末应收账款余额为 2,996.81 万元，同比大幅增长 258.31%，本期计提应收账款坏账准备 187.24 万元。按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款合计 1,904.89 万元，占应收账款期末余额合计数的 63.56%，其中，对母公司之联营企业威宇医疗应收账款为 417.17 万元。年报“关联交易情况”部分显示，报告期内你公司与威宇医疗销售商品发生额为 18 万元，向母公司之联营企业安徽马鞍山农村商业银行股份有限公司（以下简称“马鞍山农商行”）提供劳务发生额为 4,66.98 万元。请你公司说明 2020 年末应收账款余额大幅增长的主要原因，按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款及与马鞍山农商行往来的具体情况，包括交易对手方与你公司关联关系、报告期内与交易对手方的实际交易情况、往来款项具体内容、发生时间、账龄、预计结算安排，相关交易是否具有商业实质，是否属于与主营业务无关的业务收入。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、2020 年末应收账款大幅增长的主要原因系公司于 2020 年 12 月销售房产的按揭款因银行系统关账暂未放款以及公司对威宇医疗销售款因账期未到而未回款。

二、应收账款前五名的具体情况如下：

单位	期末余额 (元)	是否为 关联方	本期交易情况(含税, 单位:元)	往来款的 具体内容	发生 时间	账龄	结算安排	是否具有 商业实质	是否属于与主营业务 无关的业务收入
上海浦东发展银行 股份有限公司	6,019,600.00	否		购房款	2009 年	5年 以上	办理产权证后	是	否
上海浦东发展银行 股份有限公司	1,767,600.00	否	3,600,000.00	车位款	2020 年	1年 以内	2021年1月8 日已回款	是	否
安徽威宇医疗器 械科技有限公司	4,171,704.14	是,注1	4,171,704.14	医疗器械 销售款	2020 年	1年 以内	注1	是	是,注3
史睿	2,910,000.00	否	4,051,873.00	购房款	2020 年	1年 以内	注2	是	否
刘东宝	2,180,000.00	否	3,115,237.00	购房款	2020 年	1年 以内	2021年1月7 日已回款	是	否
李军	2,000,000.00	否	3,662,515.00	购房款	2020 年	1年 以内	2021年2月1 日已回款	是	否

注1:安徽威宇医疗器械科技有限公司系公司的母公司盛世达投资有限公司的联营企业,合同约定安徽威宇医疗应在荣丰(山东)医疗器械有限公司向上游供应商支付全部货款后150天内支付全额货款。公司已于2021年1月25日收回200万元。

注2:公司已于2021年1月12日收到款项2,660,000.00元,双方约定于2021年10月1日前支付剩余款项250,000.00元。

注3:2020年度交易金额为4,171,704.14元,公司按照净额确认收入180,014.44元。

三、马鞍山农商行系公司的母公司盛世达投资有限公司的联营企业，属于公司的关联方。公司于 2019 年与马鞍山农商行签订合同，向其提供建设工程委托管理服务，合同金额为 990 万元，服务期限为 2019 年 7 月 1 日至 2021 年 6 月 30 日，2020 年度确认收入 4,669,811.32 元，年末公司对马鞍山农商行的应收账款余额为 209,000.00 元，账龄为 1 年以内，公司于 2021 年 1 月 14 日收到代建服务款。公司对马鞍山农商行的代建服务具有商业实质，但由于属于偶发性业务，因此属于与主营业务无关的业务收入。

会计师回复：

我们获取了公司应收账款明细账，结合收入核查程序可以确认期末应收账款的真实、准确。通过分析程序我们确认荣丰控股年末应收账款余额大幅增长的原因主要系于 2020 年 12 月销售房产的按揭款未放款以及公司对安徽威宇医疗器械科技有限公司销售款因账期未到而未回款。

我们核查了荣丰控股按欠款归集的期末余额前五名的应收账款的情况以及与马鞍山农商行的往来情况，包括与荣丰控股的关联方关系、报告期内的实际交易情况、往来款的具体内容、发生的时间、账龄、结算安排等，与公司上述回复的内容一致。我们可以确认上述交易具有商业实质，除与安徽威宇医疗器械科技有限公司、马鞍山农商行的收入属于与主营业务无关的业务收入外，其他收入均属于主营业务收入。

4. 年报显示，你公司存货账面价值合计 17.66 亿元，占你公司资产总额的 67.42%，其中含有借款费用资本化金额 2.91 亿元，存货跌价准备期末余额为 0 元。请你公司说明：报告期末各项存货可变现净值的具体确定过程，你对存货采取的减值测试方式、测试过程、重要参数选取等，是否与以前年度存在较大差异及其合理性，是否借鉴独立第三方的评估工作，是否符合相关项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况，存货跌价准备计提是否充分、合理。请年审会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

报告期末，我对各项存货进行减值测试，将存货的可变现净值与账面价值进行比较，确定存货无需计提存货跌价准备。

确定可变现净值时使用的重要参数主要包括存货估计的售价，估计的销售费用以及相关的税费。其中，在确定存货的售价时，结合公司房地产项目所在区域的市场价格趋势，采用

相同或周边可比项目资产负债表日前后最新的销售价格进行预计；估计的销售费用首先根据历史数据计算得出不同地区的销售费用占收入的百分比，再按销售费用占收入百分比乘以存货估计的售价计算得出；相关税费依据税法规定按估计的售价计算得出。

由于公司存货基本为房地产，进行减值测试的重要参数如销售价格等有活跃的市场，便于获取可观察输入值，且明显不存在减值迹象，因此公司在存货的减值测试中未借鉴独立第三方的评估工作。销售价格参数的选取符合项目所在区域房地产市场及周边可比项目价格变化趋势和销售情况。公司对存货采取的减值测试方式、测试过程符合减值测试会计准则相关规定，与以前年度保持一致；通过执行存货减值测试，公司年末存货可变现净值均高于账面价值，无需计提存货跌价准备。

截止 2020 年 12 月 31 日，公司存货各项目的账面价值、可变现净值列示如下：

单位：万元

项目	类别	账面价值	期末可变现净值	存货跌价准备
荣丰嘉园	住宅	2,905.36	19,949.06	-
荣丰嘉园	车位	11,349.75	18,518.95	-
长春国际金融中心	住宅	1,099.90	2,252.04	-
长春国际金融中心	写字楼	119,567.31	173,973.12	-
长春国际金融中心	商业	27,326.30	41,909.97	-
长春国际金融中心	车库	14,344.92	19,187.28	-

会计师回复：

针对存货跌价准备计提事项，我们执行了以下主要程序：

(1)了解与评价管理层估计存货可变现净值相关的内部控制设计合理性，并测试相关内部控制运行的有效性；

(2)与公司管理层讨论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、参数的选择及预测未来收入等的合理性；

(3)获取荣丰控股各存货项目签约销售价格、房地产管理部门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调控政策等确定管理层预计售价的合

理性；

(4)根据历史销售费用、收入的数据，重新测算销售费用比例是否正确；

(5)根据项目所在地的税收政策测算预测的税费金额是否正确；

(6)根据预计售价、销售费用、税金重新计算存货的可变现净值并与存货的账面价值进行比较，复核计提的存货跌价准备的金额是否正确。

基于我们所实施的上述核查程序和获取的相关证据，我们认为荣丰控股报告期末的存货可变现净值高于账面价值，无需计提存货跌价准备。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2021年6月9日

