



关于对荣丰控股集团股份有限公司 年报问询函之会计师事务所回复意见

众环专字（2016）011045 号

深圳证券交易所公司管理部：

我们根据贵部年报问询函[2016]第252号《关于对荣丰控股集团股份有限公司的年报问询函》的要求，对荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“荣丰控股公司”或“公司”）的年报问询函中的相关问题进行了认真核实并回复如下：

问询情况第一条：本报告期，你公司实现营业收入 1.07 亿元，比上年同期增长 885.11%，其中因销售投资性房地产实现其他业务收入 1.06 亿元。你对前五大客户销售收入占营业收入总额比例为 95.96%，其中于 2015 年 12 月底以一次性收款的方式向北京锦嘉资产管理有限公司（以下简称“北京锦嘉”）销售商品房实现收入 1 亿元。请你公司说明以下事项：

（1）结合公司经营特点，说明公司是否存在对个别客户重大依赖，如个别客户发生变化是否对公司生产经营产生重大不利影响，如是，公司防范客户过度依赖风险的措施。

回复：

公司主要经营房地产开发、商品房出售、出租及商品贸易等业务。报告期内，公司销售的楼盘为荣丰嘉园 2008 小区剩余少量尾盘，在建楼盘为长春国际金融中心。报告期收入来源主要为荣丰嘉园尾盘的销售和出租收入。

公司为集中精力搞好长春国际金融中心项目的开发及销售，将经营重心转移，决定对公司子公司北京荣丰房地产开发有限公司（以下简称“北京荣丰”）拥有的荣丰嘉园 2008 小区存量房逐步进行清盘。

荣丰嘉园 2008 小区尾盘销售交易过程均严格按照公司董事会制定的销售控制流程进行，不存在对个别客户的重大依赖。

综合公司目前经营情况和盈利模式，我们认为公司不存在对个别客户重大依赖，个别客户发生变化不会对公司生产经营产生重大不利影响。

（2）请列表对比分析本期前五大客户与上年同期前五大客户的变动情况，对于新增的客户请说明本期新增为前五名客户的原因、与你公司是否存在关联关系、该客户的基本经营情况等。

回复：

2015年前五大客户销售情况如下：

客户名称	营业收入	占营业收入的比例(%)	备注
北京锦嘉资产管理有限公司	100,000,000.00	93.79	投资性房地产销售
北京华普联合商业投资有限公司	965,048.78	0.91	投资性房地产出租
紫衡阳光低碳技术（北京）有限公司	560,000.00	0.53	锅炉租赁收入
李冰义	495,383.16	0.46	投资性房地产出租
北京周氏发商贸有限公司	292,682.88	0.27	投资性房地产出租
合计	102,313,114.82	95.96	

2014年前五大客户销售情况如下：

客户名称	营业收入	占营业收入的比例(%)	备注
北京华普联合商业投资有限公司	4,488,039.96	41.47	投资性房地产出租
唐山国义特种钢铁有限公司	757,317.71	7.00	贸易收入
唐山市丰南区经安钢铁有限公司	751,583.89	6.94	贸易收入
紫衡阳光低碳技术（北京）有限公司	560,000.00	5.17	锅炉租赁收入
李冰义	495,383.16	4.58	投资性房地产出租
合计	6,878,292.36	65.16	

2015年新增客户主要为北京锦嘉资产管理有限公司（以下简称“北京锦嘉”）。北京锦嘉报告期新增为公司前五大客户系购买了北京荣丰拥有的荣丰嘉园2008小区15-17号楼的-1层101室和1层101室。销售价款为1亿元。

我们通过询问及查询全国企业信用信息公示系统，北京锦嘉成立于2015年12月21日，注册资本为1000万元。经营范围：资产管理；投资管理；企业管理；物业管理；企业策划；技术开发、服务、转让、咨询。控股股东为辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司。

辽宁首嘉智慧城市综合服务股份有限公司成立于2003年4月18日，注册资本为2亿元。经营范围为：小区销售燃气；小区供暖服务；物业管理；房屋租赁；餐饮、客房、连锁早餐（仅限分支机构）。实际控制人为自然人钱春风。于2016年2月22日在全国中小企业股份转让系统成功挂牌。

我们通过询问、查询工商信息及访谈，我们认为北京锦嘉与公司不存在关联关系。

(3) 结合北京锦嘉的经营规模、成立时间，说明你公司向其进行大额销售的合理性，并详

细说明上述销售房产的过户时间、收到销售款项的时间及金额、是否符合收入确认条件及判断依据、具体会计处理过程及合规性。

回复：

1、北京锦嘉的经营规模、成立时间见问询情况第一条（2）回复。北京锦嘉主要经营活动为资产管理和投资管理，其购买荣丰嘉园 2008 小区 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室是为了进行资产管理并获取收益，符合其经营情况和发展战略。

2、荣丰嘉园 2008 小区 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室相关交易具体过程如下：

1) 2015 年 6 月，辽宁振兴生态集团发展股份有限公司（以下简称“振兴生态”）表示有意愿购买北京荣丰所拥有的荣丰嘉园 2008 小区 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室，并委派人员与公司销售人员进行了询价。

公司在报告期的发展战略是尽快清理荣丰嘉园 2008 小区存量尾盘，将发展重心转移至长春市，基于 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室面积较大，地下部分难以单独出售，参考市场价格等因素综合考虑，公司对其定价为 1 亿元。

2) 2015 年 7 月 31 日，公司向 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室的承租人北京华普联合商业投资有限公司发出优先购买权的通知，并要求在 2015 年 8 月 13 日前书面告知公司其是否有意愿购买上述房屋。截止 2015 年 8 月 13 日，北京华普联合商业投资有限公司未向公司作出优先购买告知。

3) 2015 年 8 月 14 日，北京荣丰与振兴生态达成了认购意向。

4) 北京荣丰于 2015 年 9 月至 12 月合计收到振兴生态购房款 1 亿元。

5) 根据大信会计师事务所（特殊普通合伙）出具的振兴生态 2015 年度审计报告，振兴生态主要经营业务为农林牧渔业的生产加工及销售。实际控制人安宝久与北京锦嘉的实际控制人钱春风具有密切的家庭成员关系。2015 年 12 月，振兴生态基于其经营情况和发展战略考虑，最终由其关联方北京锦嘉与北京荣丰签订商品房买卖合同。

6) 2015 年 12 月 28 日，北京荣丰与北京锦嘉签订商品房买卖合同，并于同日在北京市住房和城乡建设委员会官网办理完毕网签事宜。

7) 2015 年 12 月 29 日，北京锦嘉与公司就上述房屋办理了交接事宜。

3、公司在收到购房款时账务处理为：借：银行存款 贷：预收账款。在商品房销售满足收入确认条件时账务处理为：借：预收账款 贷：营业收入。

4、根据《企业会计准则第 14 号-收入》第二章第四条：销售商品收入同时满足下列条件的，才能予以确认：

（一）企业已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；

(二) 企业既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权, 也没有对已售出的商品实施有效控制;

(三) 收入的金额能够可靠地计量;

(四) 相关的经济利益很可能流入企业;

(五) 相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

北京荣丰对于销售的荣丰嘉园 2008 小区 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室已完成如下事项: 签订了商品房买卖合同; 收到了全部的购房款; 办理了网签事宜; 办理了房产交接手续。

我们在对公司 2015 年度财务报表审计过程中, 执行了访谈程序, 检查了相关的楼宇认购书、商品房买卖合同、购房款银行单据、销售发票、房产交接证明, 通过北京市住房和城乡建设委员会官网查询了相关合同的网签事项。

综上所述, 我们认为公司销售的荣丰嘉园 2008 小区 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室符合《企业会计准则第 14 号-收入》的确认条件, 会计处理合规。

(4) 你公司的销售模式、收款政策以及近三年的变化情况, 对北京锦嘉以一次性收款方式销售房产的原因及合理性。

回复:

公司近 3 年房屋销售为荣丰嘉园小区剩余少量尾盘销售, 销售模式采用传统的自主营销模式。收款政策为客户一次性缴纳全额房款、客户缴纳首付款后办理银行按揭收款。近三年来, 荣丰控股商品房的销售模式和收款政策未发生变化。

因北京锦嘉系 2015 年 12 月 21 日新成立公司, 为规避回款风险, 公司销售回款规定, 要求北京锦嘉全额回款。北京锦嘉购买的荣丰嘉园 2008 小区 15-17 号楼的-1 层 101 室和 1 层 101 室为商铺, 销售金额较大, 银行按揭办理时间较长, 北京锦嘉基于交房时间考虑, 最终与公司协商一次性缴纳全额房款, 早日办理交房手续。

综上所述, 我们认为公司对北京锦嘉销售上述房屋采用一次性收款的方式符合公司销售政策。

(5) 你公司营业收入主要来源于投资性房地产销售, 销售予北京锦嘉的房产是否属于投资性房地产, 如是, 请说明该等房产原持有目的、初始确认条件、出售时点的账面价值及计入其他业务收入的合规性。请会计师就上述问题进行核查, 并出具专业意见。

回复:

根据《企业会计准则第 3 号—投资性房地产》第一章第二条: 投资性房地产, 是指为赚取租金或资本增值, 或两者兼有而持有的房地产。

2008年，北京荣丰基于住宅房屋销售情况良好，回款较好，决定将部分商铺对外进行出租，赚取租金。销售予北京锦嘉的房产为荣丰嘉园2008小区15-17号楼的-1层101室和1层101室，系一楼商铺，北京荣丰自2008年将此房产租赁给北京华普联合商业投资有限公司，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，将上述房产在财务上以投资性房地产核算。

北京荣丰对上述房产收入确认时点为2015年12月30日，出售时账面原值为35,031,444.85元，已计提折旧为10,903,532.29元，账面价值为24,127,912.56元。

根据《企业会计准则第3号—投资性房地产》第五章第十八条：企业出售、转让、报废投资性房地产或者发生投资性房地产毁损，应当将处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

根据《企业会计准则讲解（2010版）》中相关说明：处置采用成本模式计量的投资性房地产时，应当按照实际收到的金额，借记银行存款等科目，贷记其他业务收入科目，按该投资性房地产的账目价值，借记其他业务成本，按其账目余额，贷记投资性房地产科目。

综上所述，我们认为公司将出售给北京锦嘉的房产收入作为其他业务收入核算符合《企业会计准则讲解（2010版）》相关规定。

问询情况第六条：本报告期，你公司计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费为2265.61万元。根据你公司于2016年3月披露的《关于收到行政处罚决定书的公告》和对你公司半年报问询函【2015】第35号的回复内容，相关方占用你公司资金的事项发生于2013年、2014年。请你公司对照营业外收入的确认条件，说明相关占用费计入2015年度损益的合规性，并请会计师出具专业意见。

回复：

2265.61万元资金占用费相关交易事项如下：

一、百汇行投资（北京）有限公司支付的资金占用补偿款13,469,957.78元。

2011年6月12日，公司（以下简称乙方）与百汇行投资（北京）有限公司以下简称甲方）签署了《合作协议书》，主要条款如下：1）甲方将其持有的昌黎百城房地产开发有限公司（以下简称丙方）50%股权转让给乙方，转让价款为6,500万元，转让后甲乙双方各占50%股权；2）甲乙双方以丙方为主体，对昌黎县城鼓楼东街、碣阳大街、民生路、燕山路之间占地约77亩的房地产项目进行开发，项目暂定名为“波尔多小镇”。3）项目前期准备资金，除注册资本外，全部由乙方负责筹集，由丙方支付利息，按年息12%计算；4）双方约定在2012年12月20日前，若丙方未能通过招标挂牌方式取得上述地块的土地使用权，本协议终止。

2012年1月10日公司（以下简称乙方）与百汇行投资（北京）有限公司（以下简称甲方）、昌黎百城房地产开发有限公司（以下简称丙方）签署《补充协议》：1）乙方于2012年1月25日前向甲方支股权转让款6,500万元；2）乙方于2012年2月25日前支付项目前期开发资金8,650万元；3）鉴于丙方目前尚未取得项目土地使用权证，所以，就乙方投入的8,650万元前期开发资金，乙方同意暂时豁免《合作协议书》规定的12%的年息，具体起息日由甲乙双方另行协商。

公司于2012年1月25日向百汇行投资（北京）有限公司支付了6,500万元股权转让款，于2012年2月25日支付了昌黎百城房地产开发有限公司8,650万元项目开发资金。

2013年2月14日，公司（以下简称乙方）与百汇行投资（北京）有限公司（以下简称甲方）、昌黎百城房地产开发有限公司（以下简称丙方）签署《项目终止协议》：受当前市场形势和各方面情况发生变化的影响，“波尔多小镇”项目暂无法进行合作。故，甲乙丙三方经友好协商，达成以下协议：1）甲方丙方同意将乙方投入的股权转让款6,500万元及项目前期开发资金8,650万元，合计15,150万元按乙方要求退还至乙方指定账户。2）根据甲方资金情况，甲方同意2013年6月30日前，归还乙方股权转让款6,500万元；丙方的项目前期款项8,650万元由甲方代为偿还，于2013年6月30日前，退还至乙方指定账户。3）如甲方未能在约定日期前，将乙方投入的资金归还完毕，自约定还款日期起，乙方有权要求甲方、丙方支付欠款部分利息，按年息12%计算。

百汇行投资（北京）有限公司于2013年6月7日归还了公司6,500.00万元项目款，昌黎百城房地产开发有限公司分别于2013年6月7日和2013年6月25日归还了公司8,650万元项目款。

为保障上市公司权益，避免股东权益受到侵害，经与百汇行投资（北京）有限公司多次沟通。2015年4月，公司与百汇行投资（北京）有限公司签署补充协议，约定甲方按照年利率6.5%计算资金占用费，向乙方支付13,469,957.78元资金占用费。

公司分别于2015年4月8日、4月9日、4月30日收到百汇行投资（北京）有限公司支付的资金占用补偿款13,469,957.78元。

二、五洋建设集团股份有限公司支付的资金占用补偿款4,516,666.67元。

2013年6月2日，公司（以下简称甲方）与五洋建设集团股份有限公司（以下简称乙方）签署《荣丰控股集团股份有限公司与五洋建设集团股份有限公司之战略合作协议》，约定甲方应按照旗下所有已取得项目（即：长春国际金融中心项目和重庆慈母山项目）之预计工程总量之2%向乙方支付合作预付款，合计人民币1.15元。

2014年4月18日，公司子公司长春荣丰房地产开发有限公司（以下简称：长春荣丰）就“长春国际金融中心工程”与五洋建设集团股份有限公司（以下简称：五洋建设）签署《建设工程施工总承包合同》。约定合同价款为18亿元，五洋建设退还长春荣丰于2013年支付的1.15亿元战略预付款。长春荣丰于2014年4月30日前收到五洋建设返还的战略预付款1.15亿元。

为保障上市公司权益，避免股东权益受到侵害，经与五洋建设集团股份有限公司多次协商。2015年2月，公司与五洋建设集团股份有限公司签订《资金占用补偿协议》，约定五洋建设按年利率6%计算资金占用费，向公司支付金占用补偿款4,516,666.67元。

公司于2015年4月30日收到五洋建设集团股份有限公司支付的资金占用补偿款4,516,666.67元。

三、上海昌兴国际贸易有限公司支付的资金占用补偿款4,669,466.67元

2013年8月30日，公司子公司荣控实业投资有限公司（以下简称乙方）与上海昌兴国际贸易有限公司（以下简称甲方）签署《矿石购销合同》及2013年10月20日，乙方与甲方签署《合同解除协议》，乙方终止采购马来西亚矿粉，以减少对公司的经济损失，甲方按原合同的第十一条的规定，按以下时间退回乙方已支付的30%预付款，于2013年12月31日前甲方一次或分次退回乙方预付款金额不少于8,000万元，2014年3月31日前甲方一次或分次退回乙方剩余的预付款。上海昌兴国际贸易有限公司于2014年3月31日前，已陆续返还公司子公司荣控实业投资有限公司全部预付货款。

为保障上市公司权益，避免股东权益受到侵害，经与上海昌兴国际贸易有限公司多次协商。2015年4月，公司与上海昌兴国际贸易有限公司签订补充协议，约定上海昌兴国际贸易有限公司按年利率6%计算资金占用费，向公司支付资金占用补偿款4,669,466.67元。

公司于2015年4月30日收到上海昌兴国际贸易有限公司支付的资金占用补偿款4,669,466.67元。

根据《企业会计准则第14号-收入》第一章第二条：收入是指企业在日常活动中形成的、会导致所有者权益增加的、与所有者投入资本无关的经济利益的总流入。

根据《企业会计准则应用指南-会计科目和主要账务处理》营业外收入科目核算企业发生的与其经营活动无直接关系的各项净收入，主要包括处置非流动资产利得、非货币性资产交换利得、债务重组利得、罚没利得、政府补助利得、确实无法支付而按规定程序经批准后转作营业外收入的应付款项等。

根据《企业会计准则第14号-收入》、《企业会计准则应用指南-会计科目和主要账务处理》，公司将收到的上述资金占用费计入营业外收入核算。

根据《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》第四章：前期差错，是指由于没有运用或错误运用下列两种信息，而对前期财务报表造成省略或错报。（一）编报前期财务报表时预期能够取得并加以考虑的可靠信息。（二）前期财务报告批准报出时能够取得的可靠信息。

公司对上述各项合作协议的终止时间为2013年及2014年，但公司在解除相关协议时基于以
本报告书共9页第7页

后的商业合作关系以及不可控的客观环境因素致相关协议不能履行，在签订相关解除协议时并未要求相关交易方支付资金占用费。

公司于2014年7月1日收到中国证监会《调查通知书》（编号：沪调查通字2014-1-026号），公司因涉嫌信息披露违法违规，被中国证监会立案调查。

为保障上市公司权益，避免股东权益受到侵害，公司与上海昌兴国际贸易有限公司、五洋建设集团股份有限公司、百汇行投资（北京）有限公司分别签署补偿协议，收回上述各方资金占用费。

基于在相关解除协议签订时公司并未要求相关各方支付资金占用费，故不作为前期会计差错列报披露，直接将上述资金占用费作为2015年度营业外收入列报披露。

综上所述，我们认为公司将上述资金占用费作为营业外核算，并计入2015年度，符合《企业会计准则第14号-收入》、《企业会计准则第28号—会计政策、会计估计变更和差错更正》、《企业会计准则应用指南-会计科目和主要账务处理》相关规定。

问询情况第十三条：你公司内部控制报告显示各类重大缺陷数量为0个，请你公司说明是否符合你公司实际情况及依据，请会计师出具专业意见。

回复：

公司于2014年7月1日收到中国证监会《调查通知书》（编号：沪调查通字2014-1-026号），公司因涉嫌信息披露违法违规，被中国证监会立案调查。

公司于2014年9月1日收到深圳证券交易所《关于对荣丰控股集团股份有限公司相关当事人的监管函》（编号：公司部监管函【2014】第71号）。认定公司存在部分事项未履行董事会审议程序，也未及时履行披露义务。违反《股票上市规则（2012年修订）》第2.1条、第9.2条、第11.11.3条第（九）项的规定。

公司已识别出上述缺陷并开始整改，但截止2014年12月31日，整改工作尚未全部完成，部分整改措施尚未运行足够长时间。2014年度公司被出具了否定意见的内控审计报告。

2014年9月，公司聘请了中海泰咨询武汉有限公司为公司内部控制进行修改设计，公司于2014年11月开始试运行新设计的内控制度。

公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

根据被检查单位适用业务流程潜在错报金额合计，分别按照被评价分（子）公司和股份公司两种口径计算错报指标。

错报指标1（%）：（错报指标1=潜在错报金额合计/被检查单位期末净资产）

当被检查单位为公司总部时，不计算错报指标1，仅以错报指标2为一般缺陷认定标准。

错报指标 2 (%)：(错报指标 2=潜在错报金额合计/股份公司期末净资产)

确认影响会计报表缺陷等级标准如下：

一般缺陷：错报指标 1 \geq 0.5%，且错报指标 2 $<$ 0.5%；

重要缺陷：0.5% \leq 错报指标 2 $<$ 1%；

重大缺陷：错报指标 2 \geq 1%。

公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：

缺陷认定等级	直接财产损失金额
一般缺陷	50万元（含50万元）~350万元
重要缺陷	350万元（含350万元）~700万元
重大缺陷	700万元及以上

2015 年度，公司对与公司财务报告以及非财务报告相关的内部控制进行了内部审计，并进行了自我评价，依据内控制度中对相关重大缺陷的界定，公司内部控制不存在重大缺陷。

根据《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们于 2015 年 9 月对公司与财务报告相关的内部控制进行了预审，于 2016 年 3 月对公司与财务报告相关的内部控制进行了审计。我们认为荣丰控股公司与财务报告相关的内部控制与公司自我评价报告相符，不存在重大缺陷。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2016年5月31日

