证券代码：000517　　证券简称：荣安地产　　公告编号：2016-030

# 荣安地产股份有限公司
# 关于深圳证券交易所对公司年报问询函回复的公告

**本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。**

荣安地产股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”）日前收到深圳证券交易所公司管理部《关于对荣安地产股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函【2016】第 32 号）。目前公司已对上述年报问询函进行了回复，现将相关回复内容披露如下：

**一、本报告期，你公司其他流动资产因购买较大数额的银行理财产品而增加约 15 亿元；2015 年，你公司公开发行债券募集资金约 12 亿元。请你公司说明募集资金的使用情况，并说明是否存在直接或间接利用债券募集资金购买理财产品的情形；如是，请说明相关募集资金使用的合规性。请你公司保荐机构核查并发表明确意见。**

**回复：**

2015 年，公司公开发行债券 12 亿元，扣除相关承销费用等，共计募集资金 11.89 亿元。公司募集资金主要用于补充流动资金，截止 2015 年底期末结余募集资金 53.53 元。

在楼市长期萎靡不利形势之下，2015 年，政府连续出台利好政策，促成刚需释放，楼市得以快速回暖。报告期内，公司商品房销售呈供需两旺、成交大幅上升的良好势头。报告期内，公司销售回款共计 21.53 亿元，是公司购买理财产品的主要资金来源。

公司债券保荐机构西南证券股份有限公司出具了《荣安地产股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》，认为：截至 2015 年底，公



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

司募集资金专户剩余 53.53 元，公司募集资金基本使用完毕。经查阅公司募集资金专户，公司不存在使用本次债券募集资金直接购买理财产品的情形。详细内容请见公司于 2016 年 4 月 14 日披露的《荣安地产股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告（2015 年度）》。

**二、本报告期，你公司因未将子公司杭州荣安置业有限公司开发的“望江南”项目的部分商铺 2,640.66 万元及时确认计入 2014 年度收入而进行会计差错更正。请你公司结合商铺的具体销售情况进一步说明 2014 年未及时确认该收入的原因，并请说明你公司具体的收入确认政策、相关内部控制及你公司的执行情况。**

**回复：**

公司出售开发产品的收入在同时满足以下条件时确认收入：房地产开发项目已经竣工并验收合格，达到合同约定的完工开发产品移交条件；销售合同已经签订，履行了销售合同规定的主要义务；价款已全部取得或虽部分取得，但其余应收款项确信能够收回；已按合同约定办理完商品房实物移交手续。

公司在商品房交付时首先根据最终的建筑面积、商品房预（销）售合同所列房屋销售单价与业主进行售房款结算，结清应（退）补房款金额，业主在房屋销售结算表上签字确认该项金额；公司根据最终的商品房决算金额开具商品房销售发票；业主在收到销售发票并办妥完其他相关的入住手续后领取进户钥匙，公司相关工程人员陪同业主验房完成后填写交房手续单确认房屋交付完成。公司在商品房交付过程中严格按照上述流程执行，并按照公司的收入确认政策确认相关收入。

子公司杭州荣安置业有限公司（以下简称“杭州荣安”）开发的“望江南”项目商铺可售面积 7,384.74 平方米。截至 2014 年 12 月 31 日止，已签订销售合同的商铺面积 6,477.79 平方米，待售面积 906.95 平方米；其中已按照合同约定于 2014 年度办理了商品房实物移交手续的商铺面积 3,412.44 平方米，销售金额 15,521.64 万元，符合公司的收入确认政策，于 2014 年度确认销售收入。“望江南”项目部分商铺业主（销售面积 618.29 平方米，销售金额 2,640.66 万元）由于在办理商铺实物移交手续过程中存在质量争议，未在交房手续单签字确认，



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司对上述商铺进行了维修，按照公司的会计政策，杭州荣安 2014 年未确认销售收入。上述销售收入 2,640.66 万元仍在预收帐款上，未作帐务处理。2015 年，宁波证监局对公司进行例行日常巡检，针对上述争议商铺，通过房产信息查询记录得知上述客户已于 2014 年办理产权转移登记手续，风险和报酬实质上已经转移给购买方。在监管部门的监督和指导下，公司对 2014 年度未及时确认的相关收入 2,640.66 万元于 2015 年度报告编制前进行了前期会计差错更正，将上述销售收入确认为 2014 年收入。

**三、本报告期，你公司资产减值损失发生额为 4,367.21 万元，占你公司归属于上市公司股东净利润的比例为 42.29%，其中计提了存货跌价准备 2,935.53 万元。请你公司说明计提减值准备的基本情况、履行的审议程序和信息披露义务，并说明合理合规性；同时，请你公司结合 2015 年宁波市房地产行业的具体情况说明你公司存货减值测试的过程及计提充分性和合理性。**

**回复：**

本报告期，公司按照制定的会计政策计提资产减值准备 4,367.21 万元，其中于资产负债表日采用账龄分析法组合计提应收款项坏账准备 1,431.68 万元，计提开发产品存货跌价准备 2,935.53 万元。

（一）公司采用账龄分析法组合计提应收款项坏账准备，各账龄段坏账准备计提比例分别为：一年以内计提 5%，一至二年计提 10%，二至三年计提 30%，三至四年计提 60%，四至五年计提 80%，五年以上计提 100%。本报告期，公司根据上述比例计提应收款项坏账准备金额 1,431.68 万元，其中计提应收账款坏账准备 327.43 万元，计提其他应收款账款准备 1,104.25 万元，计提情况如下：

1、按账龄分析法组合计提的应收账款坏账准备:

人民币单位：元

| 账龄 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 1 年以内 | 45,629,326.25 | 2,281,466.31 | 5.00% | 6,724,112.75 | 336,205.64 | 5.00% |
| 1-2 年 | 962,661.90 | 96,266.19 | 10.00% | 4,790,894.67 | 479,089.47 | 10.00% |
| 2-3 年 | 745,811.00 | 223,743.30 | 30.00% | 20,156,485.41 | 6,046,945.63 | 30.00% |
| 3-4 年 | 14,228,192.44 | 8,536,915.46 | 60.00% | 1,677,787.48 | 1,006,672.49 | 60.00% |



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

| 账龄 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 | 应收账款 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 4-5 年 | 5,970.18 | 4,776.14 | 80.00% | | | |
| 合计 | 61,571,961.77 | 11,143,167.40 | 18.10% | 33,349,280.31 | 7,868,913.23 | 23.60% |

2、按账龄分析法组合计提其他应收款坏账准备：

人民币单位：元

| 账龄 | 期末余额 | | | 期初余额 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 | 其他应收款 | 坏账准备 | 计提比例 |
| 1 年以内 | 81,952,763.98 | 4,097,638.21 | 5.00% | 21,111,745.99 | 1,055,587.30 | 5.00% |
| 1 至 2 年 | 10,109,790.27 | 1,010,979.02 | 10.00% | 38,628,655.57 | 3,862,865.56 | 10.00% |
| 2 至 3 年 | 34,774,551.12 | 10,432,365.33 | 30.00% | 3,376,867.10 | 1,013,060.14 | 30.00% |
| 3 至 4 年 | 2,523,948.65 | 1,514,369.19 | 60.00% | 445,391.61 | 267,234.97 | 60.00% |
| 4 至 5 年 | 294,696.30 | 235,757.04 | 80.00% | 254,064.82 | 203,251.86 | 80.00% |
| 5 年以上 | 708,166.82 | 708,166.82 | 100.00% | 554,726.50 | 554,726.50 | 100.00% |
| 合计 | 130,363,917.14 | 17,999,275.61 | 13.81% | 64,371,451.59 | 6,956,726.33 | 10.81% |

（二）本报告期计提存货跌价准备 2,935.53 万元

2013 年 3 月台州市椒江区霞芷街道繁荣村村民委员会（以下简称“繁荣村委会”）将位于台州大道西侧、四号公路北侧 40 亩土地与椒江区政府的国有商住土地一并公开拍卖，本公司所属子公司台州荣方建设房地产开发有限公司（以下简称“台州荣方”）取得上述用地并开发“金域华府”项目。该项目总建面积 24.35 万平方米，可售住宅面积 15.95 万平方米，商铺面积 1.79 万平方米，车位 1451 个。按照当初公开竞拍发包方的要求，竞买方竞得土地开发权后，必须同意繁荣村委会按约定回购价格 6,600.00 元/平方米（低于目前开发成本价 1771.48 元/平方米）回购建筑面积 12,000.00 平方米的商铺，按照每壹百平方米不少于 0.8 个配置，同时回购共计车位 96 个（计 1221.12 平方米），回购价格不超过 2,500.00 元/平方米（低于目前开发成本价 2791.81 元/平方米）。上述回购价款于项目竣工备案、交房后五个工作日一次性支付给竞买方。

2015 年 12 月台州荣方开发的“金域华府”项目取得竣工备案证并开始交付，台州荣方通知繁荣村委会按照回购协议回购相应商铺和车位，前来办理交房手续。截止 2015 年 12 月 31 日，繁荣村委会未来办理交房手续。

根据公司《财务管理制度》和会计政策，资产负债表日存货按成本与可变现



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

净值孰低计量，存货成本高于其可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。台州荣方财务部于本报告期末组织相关部门对存货进行全面清查的基础上，按照项目开发成本及繁荣村回购的商铺、车位（以下简称“回购商铺和车位”）的回购价格，测算回购商铺和车位应计提存货跌价准备 2,935.53 万元，并报经财务总监及总经理批准后进行会计处理。该项目的其他未售住宅、商铺和车位等资产经测试后未发生减值，不必计提相应的减值准备。

计提情况如下：

人民币单位：元

| 项目 | 回购面积（平方米） | 回购价格（元/平方米） | 单位成本（元/平方米） | 营业收入 | 营业成本 | 营业税金及附加 | 存货跌价准备 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 商铺 | 12,000.00 | 6,600.00 | 8,371.48 | 79,200,000.00 | 100,457,747.31 | 4,514,400.00 | 25,772,147.31 |
| 车位 | 1,221.12 | 2,500.00 | 5,291.81 | 3,052,800.00 | 6,461,936.05 | 174,009.60 | 3,583,145.65 |
| 合计 | | | | 82,252,800.00 | 106,919,683.36 | 4,688,409.60 | 29,355,292.96 |

按照当初土地竞买要求，繁荣村委会有权按约定的低于当时市场的价格回购特定的商铺和车位。这部分商铺和车位按照约定的价格回售给繁荣村，其所产生的与成本之间的差价在拍卖土地时就已经存在，公司董事会在竞拍这块土地时已完全知晓，不属于使公司面临重大风险的情形。因繁荣村委会未在 2015 年 12 月 31 日前来交房，故计提了存货跌价准备。若 2015 年 12 月 31 日前，繁荣村委会前来办理交房手续，则不存在计提减值的问题，该部分等值损益将作为正常的经营损失并入 2015 年度的损益。

公司对应收款项、其他应收款的坏帐准备和存货跌价准备的减值计提是在年报编制过程中进行的正常计提，公司在经董事会审议的 2015 年年度报告和财务报告中进行了充分的披露。

**四、本报告期，你公司实现营业收入比上年下降 67.50%，实现归属于母公司的净利润比上年下降 66.61%。请你公司说明营业收入和净利润下降的具体原因及对你公司生产经营的影响。**

**回复：**

根据公司的销售收入确认和核算原则（具体内容见本公告第二个问题回复），



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

公司已销售并已办理交付手续后的商品房销售收入才能结转为当期营业收入并计入当期利润,而已售但未交付使用的商品房销售收入不能确认为当期销售收入。

根据项目进度，2015 年公司只有台州金域华府项目交付，公司主要营收也来自于该项目。且由于该项目于 2015 年年末交付，截止到 2015 年底的交付比例仅为 40%左右，公司 2015 年全年的结转收入面积约为 7.46 万平方米，结转收入为 9.09 亿元。而上一年度，公司有荣安华府和望江南两个项目交付，结转收入面积达 24.75 万平方米，结转收入为 32.92 亿元。因此，报告期交付楼盘面积较上年大幅减少，导致结转收入减少，这是公司 2015 年营业收入和归属于母公司的净利润大幅减少的主要原因。

从总体情况看，报告期公司生产经营正常，商品房销售、回款情况良好，资金充裕，资产负债率较低，财务十分稳健。另一方面，公司的项目建造也是按计划稳步推进，因此，2015 年度虽然营业收入和净利润较上年有大幅下滑，但对公司生产经营并不产生影响。

特此公告。

荣安地产股份有限公司董事会

二〇一六年四月二十日



cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站