

## 关于对荣丰控股集团股份有限公司 2023年年报的问询函的回复

深圳证券交易所上市公司管理一部：

根据我们收到荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“公司”或“荣丰控股”）转来的贵部 2024 年 5 月 20 日下发的《关于对荣丰控股集团股份有限公司 2023 年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2024〕第 181 号）（以下简称“问询函”），针对问询函中要求会计师发表意见的问询事项，我们进行了逐项的核查、落实与说明。

建立健全财务会计管理体系，并保证账簿记录的真实、完整是荣丰控股的责任。我们的责任是依据《中国注册会计师执业准则》的规定，并根据问询函中需要我们发表核查意见的事项出具真实、准确的专项说明。现将核查情况及核查结果说明如下（除特别说明外，均以人民币元列示）：

**问题 1：**年报显示，你公司报告期实现营业收入 1.17 亿元，同比减少 81.65%，其中第四季度实现营业收入 0.77 亿元，占全年营业收入的比重为 65.45%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）-0.50 亿元，同比减少 30.85%，实现归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）-0.61 亿元，同比减亏 27.38%。报告期经营活动产生的现金流量净额为 0.04 亿元，同比增加 104.17%。报告期末，你公司短期借款余额 1.79 亿元，货币资金余额 0.48 亿元，货币资金无法覆盖短期债务。请你公司：

（1）结合主营业务所处行业环境、经营状况等，说明报告期营业收入和净利润下降但扣非后净利润同比减亏的原因，以及经营活动产生的现金流量净额同比大幅增长的原因及合理性。（2）说明你公司收入主要集中在第四季度的原因及合理性，是否存在年底突击交易、虚假交易或提前确认收入，从而规避公司股票被实施退市风险警示的情形，相关业务收入确认是否符合企业会计准则的规定。（3）结合你公司流动资金需求、短期债务到期情况、期末可动用货币资金、经营现金流状况、未来资金支出安排与偿债计划、公司融资渠道和能力等因素，分析说明你公司是否存在流动性风险，如是，请作出特别风险提示。请年审机

构核查上述事项并发表明确意见，并说明针对收入真实性的核查措施、核查比例以及结论。

公司回复：

一、结合主营业务所处行业环境、经营状况等，说明报告期营业收入和净利润下降但扣非后净利润同比减亏的原因，以及经营活动产生的现金流量净额同比大幅增长的原因及合理性。

### 1、主营业务所处行业环境、经营状况

本年度内，外部经营环境发生重大变化，公司原主营业务地产开发与医疗器械配送及技术服务均受到较大影响。其中，骨科耗材集中带量采购政策全面落地，终端销售价格大幅下滑，导致安徽威宇医疗器械科技有限公司（以下简称“威宇医疗”）收入规模、盈利能力大幅下降，未来发展存在较大不确定性，为控制风险，公司对持有的威宇医疗股权进行了剥离处置，该项工作已于 2023 年 5 月完成，公司主营业务回归房地产开发与销售。

房地产行业在多重因素的影响下，呈现出复杂而多元的局面，市场对房地产价格中长期走势的预期发生深度调整，叠加居民收入预期下行，行业供需关系发生重大转变，整体面临较大的下行压力。为促进房地产市场平稳运行，政府出台了一系列调整优化政策，特别是下半年以来，政策力度逐渐加大，尽管政策持续宽松，但市场恢复需要时间和过程，公司主要项目所在地长春市房地产市场处于底部调整，边际改善企稳阶段。

### 2、报告期营业收入和净利润下降但扣非后净利润同比减亏的原因

(1) 公司 2023 年度利润表主要变动情况：

| 项目      | 本期金额           | 上期金额           | 变动额             | 上期金额-地产板块      | 上期金额-威宇医疗      |
|---------|----------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| 一、营业总收入 | 117,206,660.22 | 638,630,183.30 | -521,423,523.08 | 115,454,277.15 | 523,175,906.15 |
| 其中：营业收入 | 117,206,660.22 | 638,630,183.30 | -521,423,523.08 | 115,454,277.15 | 523,175,906.15 |
| 二、营业总成本 | 180,480,260.49 | 640,935,753.30 | -460,455,492.81 | 80,629,238.77  | 393,866,251.53 |
| 其中：营业成本 | 84,544,221.72  | 474,495,490.30 | -389,951,268.58 | 80,629,238.77  | 393,866,251.53 |
| 税金及附加   | 8,377,751.28   | 24,422,976.40  | -16,045,225.12  | 19,078,152.50  | 5,344,823.90   |
| 销售费用    | 4,751,893.02   | 16,785,253.29  | -12,033,360.27  | 5,025,290.20   | 11,759,963.09  |
| 管理费用    | 52,121,043.56  | 80,538,101.45  | -28,417,057.89  | 43,683,837.91  | 36,854,263.54  |
| 研发费用    | -              | -              | -               | -              | -              |
| 财务费用    | 30,685,350.91  | 44,693,931.86  | -14,008,580.95  | 41,437,162.61  | 3,256,769.25   |
| 加：其他收益  | 6,824,463.40   | 25,718,040.63  | -18,893,577.23  | 15,434,050.25  | 10,283,990.38  |

| 项目                         | 本期金额           | 上期金额           | 变动额            | 上期金额-地<br>产板块  | 上期金额-威宇医疗      |
|----------------------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 投资收益(损失以“-”号填列)            | 3,753,092.95   | -12,803,637.34 | 16,556,730.29  | 2,178,968.81   | -104,340.44    |
| 公允价值变动收益(损失以“-”号填列)        | -              | 19,325,737.84  | -19,325,737.84 | 19,325,737.84  | -              |
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)          | 1,565,534.67   | -55,349,635.72 | 56,915,170.39  | -12,374,512.12 | -42,975,123.60 |
| 资产减值损失(损失以“-”号填列)          | -              | -12,820,005.89 | 12,820,005.89  | -              | -12,820,005.89 |
| 资产处置收益(损失以“-”号填列)          | -              | 154,472.17     | -154,472.17    | 75,285.88      | 44,434.96      |
| 三、营业利润(亏损以“-”号填列)          | -51,130,509.25 | -38,080,598.31 | -13,049,910.94 | -64,603,388.56 | 26,522,790.25  |
| 加: 营业外收入                   | 464,094.37     | 26,228,326.24  | -25,764,231.87 | 26,018,170.63  | 210,155.61     |
| 减: 营业外支出                   | 576,068.17     | 5,809,283.00   | -5,233,214.83  | 5,186,439.33   | 622,843.67     |
| 四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)        | -51,242,483.05 | -17,661,555.07 | -33,580,927.98 | -28,928,142.88 | 26,110,102.19  |
| 减: 所得税费用                   | 2,205,142.69   | 20,507,658.64  | -18,302,515.95 | 4,770,218.73   | 15,737,439.91  |
| 五、净利润(净亏损以“-”号填列)          | -53,447,625.74 | -38,169,213.71 | -15,278,412.03 | -33,698,361.61 | 10,410,901.55  |
| 1.归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) | -49,634,038.33 | -37,931,425.42 | -11,702,612.91 | -27,968,720.07 | 10,410,901.55  |
| 2.少数股东损益(净亏损以“-”号填列)       | -3,813,587.41  | -237,788.29    | -3,575,799.12  | -5,729,641.54  | -38,239.27     |

2022年12月,新余纳鼎管理咨询合伙企业(有限合伙)(以下简称“新余纳鼎”)、长沙文超管理企业(有限合伙)(以下简称“长沙文超”)撤销对公司的表决权委托,威宇医疗不再纳入公司合并范围,但2022年报仍合并威宇医疗1-12月利润表及现金流量表数据。

2023年度公司实现营业收入117,206,660.22元,2022年度实现营业收入638,630,183.30元。2023年度与2022年度相比,收入大幅下降,主要系2022年利润表中包含威宇医疗收入523,175,906.15元所致。

2023年度归属于上市公司股东净利润-49,634,038.33元,2022年度归属于上市公司股东净利润-37,931,425.42元。2023年度与2022年度相比,归母净利润有所下降,主要原因如下:

(1) 2022年度,归母净利润中包含了威宇医疗板块净利润10,410,901.55元。

(2) 2023年度营业总收入扣除营业总成本科目与2022年度地产板块相比,增加11,125,804.57元,主要系期间费用减少。

(3) 2023年度其他收益科目与2022年度地产板块相比,下降8,609,586.85元,主要系税收返还金额减少。

(4) 2023年度公允价值变动损益科目与2022年度地产板块相比,下降19,325,737.84元,主要系2022年度计提了宁溇超业绩补偿款。

(5) 2023年度信用减值损失科目与2022年度地产板块相比,增加

13,940,046.79 元，主要系 2023 年度收回保利重庆公司应收款 121,572,956.57 元，冲回前期计提的信用减值损失 8,279,897.46 元所致。

(6) 2023 年度营业外收支净额与 2022 年度地产板块相比，下降 20,531,017.04 元，主要系 2022 年度计提长沙文超、新余纳鼎撤销表决权委托违约金 25,000,000 元。

(7) 2023 年度合并层面投资收益与 2022 年度相比，增加 16,556,730.29 元，主要系 2022 年对威宇医疗长投的重新计量影响投资收益-12,699,296.90 元。具体说明如下：

(1) 重新计量的具体会计处理过程

2022 年 12 月 29 日，因表决权委托解除，威宇医疗不再纳入合并范围，上市公司对威宇医疗的长期股权投资改按权益法核算，单体财务报表会计处理为借年初未分配利润 1,267.19 万元，贷长期股权投资 1,052.77 万元、贷投资收益 214.42 万元。

合并报表层面：按权益法确认的长投及商誉减值进行处置，同时对长期股权投资重新计量：

① 按权益法核算对威宇医疗的长期股权投资

|           |              |
|-----------|--------------|
| 借：投资收益    | 3,512,513.25 |
| 贷：年初未分配利润 | 3,512,513.25 |

② 结转计提的商誉减值准备

|           |               |
|-----------|---------------|
| 借：年初未分配利润 | 77,119,462.79 |
| 贷：投资收益    | 77,119,462.79 |

② 抵销逆流交易

|          |              |
|----------|--------------|
| 借：投资收益   | 1,368,295.78 |
| 贷：少数股东损益 | 1,368,295.78 |

③ 长期股权投资重新计量

|          |                |
|----------|----------------|
| 借：长期股权投资 | 279,005,570.75 |
| 借：投资收益   | 87,082,168.14  |
| 贷：长期股权投资 | 366,087,738.89 |

④ 抵损益

|           |                |
|-----------|----------------|
| 借：投资收益    | 3,512,513.25   |
| 少数股东损益    | 6,898,388.30   |
| 年初未分配利润   | 170,445,391.22 |
| 贷：提取的盈余公积 | 5,258,627.51   |
| 贷：未分配利润   | 175,597,665.26 |

合计影响金额-1,484.35 万元，与单体报表的金额总计影响-12,699,296.90 元。

## （2）公司失去控制权的依据及合规性

根据威宇医疗《公司章程》第二十条：“股东会会议作出修改公司章程、增加或者减少注册资本的决议，以及公司合并、分立、解散或者变更公司形式的决议，必须经代表三分之二以上表决权的股东通过。股东会作出的其他决议须经出席会议代表二分之一以上表决权的股东通过。”2022 年 12 月 29 日，长沙文超、新余纳鼎单方面解除对上市公司的表决权委托，上市公司持有威宇医疗的表决权变为 33.74%，上市公司持有的表决权不足以在股东会层面对威宇医疗实施控制。

同日，威宇医疗召开股东会，对董事会进行了改选，上市公司委派的董事全部退出威宇医疗董事会，上市公司无法再通过董事会影响威宇医疗的相关经营决策；上市公司委派的财务总监也于同日收到了免去职务的通知，上市公司难以在经营决策、财务和资金层面对威宇医疗实施有效的管控。因此，上市公司于 2022 年 12 月 29 日事实上已经失去了对威宇医疗的控制。

## （3）对公司 2022 年财务报表的具体影响

2022 年 12 月 29 日之后，上市公司被动丧失威宇医疗控制权，故威宇医疗不再纳入上市公司合并范围，但年初至失去控制日的经营成果仍然会在上市公司 2022 年合并利润表中反映；同时上市公司对威宇医疗的长期股权投资改按权益法核算会确认投资收益；上市公司合并资产负债表层面，由于威宇医疗不再纳入合并范围，合并层面资产和负债规模均会相应减少，上市公司仍持有威宇医疗 33.74% 的股权的价值将以权益法核算体现在长期股权投资科目当中。

会计师核查：

（1）通过公开渠道查询威宇医疗的工商信息，并与获取的威宇医疗最新员工花名册岗位情况进行对比，检查威宇医疗最新管理层及治理层的任职情况，

判断荣丰控股公司是否仍能控制威宇医疗。

(2) 查阅威宇医疗的董事会和股东会会议纪要、《通知函》、律师事务所的法律意见书等资料, 复核撤销表决权委托的合规性、有效性, 判断荣丰控股公司对威宇医疗丧失控制权的生效日期。

(3) 复核出售威宇医疗、终止收购湖南威宇会计处理的正确性, 并检查影响公司财务报表的相关科目及金额是否正确。

经核查, 我们认为撤销表决权委托合规, 荣丰控股于 2022 年 12 月 29 日对安徽威宇失去控制权。

## 2、扣除非经常性损益净利润表变动情况

| 项目                     | 2023 年         | 2022 年         | 变动额            |
|------------------------|----------------|----------------|----------------|
| 归属于上市公司股东的净利润          | -49,634,038.33 | -37,931,425.42 | -11,702,612.91 |
| 非经常性损益净额               | 10,890,199.37  | 45,408,300.55  | -34,518,101.18 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -60,524,237.70 | -83,339,725.97 | 22,815,488.27  |

非经常性损益明细如下:

| 项目  | 2023 年金额      | 2022 年金额       | 变动额            | 上期金额-地<br>产板块 | 上期金额-威<br>宇医疗 |
|---|---------------|----------------|----------------|---------------|---------------|
| 非流动性资产处置损益  | 3,753,092.95  | -14,779,375.57 | 18,532,468.52  | 110,037.21    | -45,898.40    |
| 计入当期损益的政府补助   | 6,116,103.09  | 24,841,436.15  | -18,725,333.06 | 14,557,445.77 | 10,283,990.38 |
| 除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外, 非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益 |               | -7,143.02      | 7,143.02       |               | -7,143.02     |
| 委托他人投资或管理资产的损益  |               |                | -              |               |               |
| 单独进行减值测试的应收款项减值准备转回   | 1,945,171.23  | 11,917,287.60  | -9,972,116.37  |               | 11,917,287.60 |
| 债务重组损益  | 708,360.31    | 876,604.48     | -168,244.17    | 876,604.48    | -             |
| 除上述各项之外的其他营业外收入和支出  | -111,973.80   | 20,434,054.55  | -20,546,028.35 | 20,831,731.30 | -397,676.75   |
| 其他符合非经常性损益定义的损益项目   |               | 19,325,737.84  | -19,325,737.84 | 19,325,737.84 | -             |
| 减: 所得税影响额   | 1,520,554.41  | 16,874,010.30  | -15,353,455.89 | 13,909,421.34 | 2,964,588.96  |
| 少数股东权益影响额(税后)   |               | 326,291.18     | -326,291.18    | 322,677.59    | 3,613.59      |
| 合计  | 10,890,199.37 | 45,408,300.55  | 45,408,300.55  | 41,469,457.67 | 18,782,357.26 |

2023 年度扣除非经常性损益净利润-60,524,237.70 元, 与 2022 年度扣非净利润相比减亏 22,815,488.27 元, 主要原因如下:

(1) 2022 年度非经常性损益包含威宇医疗数据 18,782,357.26 元。

(2) 2023 年度计入当期损益的政府补助科目与 2022 年度地产板块相比减少 8,441,342.68 元。

(3) 2023 年度除上述各项之外的其他营业外收入和支出科目与 2022 年度地产板块相比减少 20,943,705.1 元，主要系 2022 年度计提长沙文超、新余纳鼎撤销表决权委托违约金 25,000,000 元。

(4) 2023 年度其他符合非经常性损益定义的损益项目与 2022 年度地产板块相比减少 19,325,737.84 元，主要系 2022 年度计提了宁湧超的业绩补偿款。

### 3、经营活动产生的现金流量净额同比大幅增长的原因及合理性

经营活动产生的现金流量净额变动情况：

| 项目            | 2023 年         | 2022 年           | 同比增减    |
|---------------|----------------|------------------|---------|
| 经营活动现金流入小计    | 139,740,612.00 | 955,180,306.61   | -85.37% |
| 经营活动现金流出小计    | 136,129,054.49 | 1,041,817,649.86 | -86.93% |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 3,611,557.51   | -86,637,343.25   | 104.17% |

2023 年度经营性现金流量净额与 2022 年度相比增加了 90,248,900.76 元，主要系 2022 年度现金流表中含有威宇医疗数据-120,134,861.30 元，故 2023 年经营性现金流量金额与 2022 年同比增长。

#### 【年审会计师回复】

我们执行了如下核查程序：

- (1) 比较公司两年的财务报表，分析各科目波动原因。
- (2) 与管理层了解各科目波动原因的合理性。

#### 【年审会计师核查意见】

经核查，公司 2022 年度被动丧失了安徽威宇医疗器械科技有限公司股权，产生较多的营业收入、净利润、经营活动产生的现金流量等，2023 年度医疗板块业务导致业绩大幅下降，营业收入和净利润下降但扣非后净利润同比减亏、经营活动产生的现金流量净额同比大幅增长符合实际情况。

二、说明你公司收入主要集中在第四季度的原因及合理性，是否存在年底突击交易、虚假交易或提前确认收入，从而规避公司股票被实施退市风险警示的情形，相关业务收入确认是否符合企业会计准则的规定。

公司回复：

#### 1、公司分季度主要财务指标

公司 2023 年度共实现销售收入 117,206,660.22 元，其中第四季度 76,709,127.50 元，分季度主要财务指标如下：

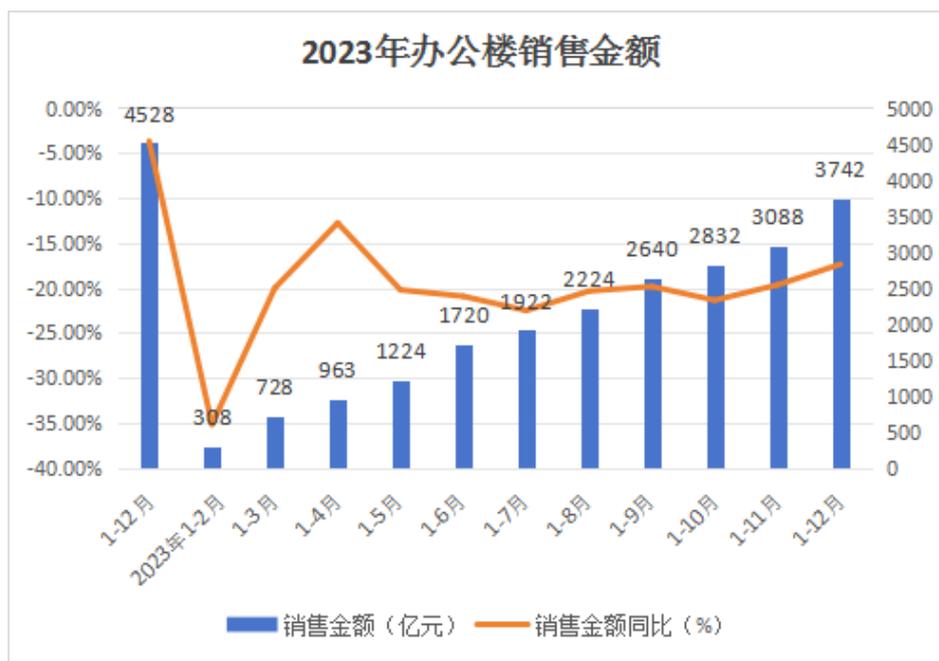
| 项目                     | 第一季度           | 第二季度           | 第三季度          | 第四季度           |
|------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| 营业收入                   | 9,719,767.65   | 11,945,162.21  | 18,832,602.86 | 76,709,127.50  |
| 归属于上市公司股东的净利润          | -7,264,157.76  | -21,942,363.18 | -3,591,778.79 | -16,835,738.60 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -14,327,776.29 | -15,321,842.26 | -6,983,358.54 | -23,891,260.61 |
| 经营活动产生的现金流量净额          | -41,281,661.22 | 2,856,237.23   | 4,234,971.08  | 37,802,010.42  |

## 2、公司 2023 年第四季度营业收入及业务开展情况

| 项目      | 2023 年第四季度收入  | 2023 年度收入      | 收入确认时点                |
|---------|---------------|----------------|-----------------------|
| 办公楼销售   | 45,781,399.98 | 45,781,399.98  | 在客户取得相关商品控制权          |
| 车位销售    | 14,710,095.23 | 27,365,142.82  | 在客户取得相关商品控制权          |
| 住宅销售    | 7,142,857.14  | 11,632,190.48  | 在客户取得相关商品控制权          |
| 商业租赁及其他 | 9,074,775.15  | 32,427,926.94  | 相关租金已经收到/在客户取得相关商品控制权 |
| 合计      | 76,709,127.50 | 117,206,660.22 |                       |

## 3、公司收入主要集中在第四季度的原因及合理性

2023 年办公用房市场整体成交规模同比出现下跌，全年成交金额 3,742 亿元，同比减少 17.56%，成交面积 2,717 万 m<sup>2</sup>，同比减少 16.76%，成交均价 13,773 元/m<sup>2</sup>，同比减少 0.72%，第四季度销售金额有所反弹，呈现向上趋势，具体如下图所示。



2023 年第四季度长春甲级写字楼市场无新增项目供应，存量规模保持在

76.1 万平方米，继续呈现出以价换量态势。公司根据市场情况调整经营及销售策略，采取全员销售、以老带新、打折促销等多种措施，加大销售力度，取得较为明显的效果。第四季度公司共实现车位销售收入 14,710,095.23 元，写字楼销售收入 45,781,399.98 元，住宅销售收入 7,142,857.14 元。

其中，写字楼销售是第四季度收入变动的主要因素，该收入主要系吉林省长鸿顺凯贸易有限公司（以下简称“长鸿顺凯”）一次性购买长春国际金融中心 A 座写字楼 2,919.03 m<sup>2</sup>，交易总价 40,282,614 元。该交易相关过程如下：

2023 年 9 月，该客户表达有意向购买 A 座写字楼，并与长春公司营销部门进行了初步接洽；

2023 年 10 月-12 月，双方就购房价格、面积、楼层进行了持续协商；

2023 年 12 月初，公司为尽快回笼资金，同意给予一定的折扣，双方达成购房意向；

2023 年 12 月 21 日，客户考虑到购买房产的主要目的在于对外出租，为便于后期经营管理，决定在长春当地成立公司作为购房主体；

2023 年 12 月 26 日，客户预付 500 万元作为购房定金；

2023 年 12 月 27 日，客户签署认购书，支付总价款 65% 的款项，并于同日办理了网签及交房手续；

2024 年 4 月，客户支付全部余款。

该客户购房目的是为了进行资产管理并获取收益。上述房产为带租约销售，收益稳定并显著高于银行存款利率，且享受一定的折扣，具有投资价值，符合客户预期。

房地产行业通行销售方式为：一次性付款、按揭贷款、分期付款等。客户主要根据其自身资金状况选择决定付款方式，该客户选择分期付款符合行业规则及公司销售政策。

长春国际金融中心项目位于长春市人民大街与解放大路交会处，以及地铁一、二号线交汇处，主楼高 226 米，为吉林省地标建筑。为保证品质，公司对 A 座写字楼的销售政策为不分割成小单元出售，故自 2021 年竣工交付以来，A 座写字楼均为大面积、大金额销售合同，如：2022 年一次性出售 A 座 46、47 整层，面积 2,988.35 m<sup>2</sup>，交易总价 5,020.43 万元。

综上所述，该业务存在连续性，符合公司销售政策，双方签署了购房合同，按合同约定支付款项，办理网签及交接手续，业务真实有效，不存在年底突击交易、虚假交易或提前确认收入的情形。

#### 4、相关业务收入确认符合相关企业会计准则的规定

根据财会〔2017〕22号《企业会计准则第14号——收入》第5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。

根据财会〔2017〕22号《企业会计准则第14号——收入》第13条规定，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。

根据财会〔2017〕22号《企业会计准则第14号——收入》第17条规定，合同中存在重大融资成分的，企业应按假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格。该交易价格与合同对价之间的差额，应在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，企业预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，可不考虑合同中存在的重大融资成分。

结合公司本次对该客户写字楼的销售，均满足收入确认几个条件，具体分析如下：

（1）合同各方已批准该合同并承诺将履行各自义务。公司销售的写字楼均为现房，买卖双方均已签订长春市商品房买卖合同（现售），并就各自的义务达

成一致意见。

(2) 该合同明确了合同各方与所转让商品相关的权利和义务。公司收到客户的首期款后,已给业主办理网签备案手续且均已通过。客户就该商品负有现时付款义务并已拥有该商品的法定所有权。

(3) 该合同有明确的与所转让商品相关的支付条款。合同约定客户首期支付 65% 的房款,2024 年 12 月 31 日前支付 25% 的房款,2025 年 12 月 31 日前支付剩余 10% 的房款,支付条款约定明确。

(4) 该合同具有商业实质。合同签订后已就合同主要条款进行确认并完成备案,双方办理了交房手续,客户已接受,具有商业实质。客户已实物占有该商品且已取得该商品所有权上的主要风险和报酬。

(5) 企业因向客户转让商品而有权取得的对价很可能收回。公司已收到客户 65% 的首期款项,同时客户同意两年内支付剩余房款,且客户股东名下持有的资产价值足以覆盖该款项,公司已取得收取全部购房款权利。公司依照合同约定确认收入金额为 3,836.44 万元。

故公司认为在符合上述情况下在交房时点,可以确认收入的实现。

综上所述,公司认为收入主要集中在第四季度具有合理性,不存在年底突击交易、虚假交易或提前确认收入,从而规避公司股票被实施退市风险警示的情形,相关业务收入确认符合相关企业会计准则的规定。

#### 年审会计师回复:

荣丰控股公司 2023 年度营业收入金额 11,720.67 万元,扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润为负值,根据退市新规当公司净利润为负值且营业收入低于 1 亿元将会被实施退市风险警示。在风险评估阶段我们将收入确认及扣除识别为特别风险,同时将营业收入的确认作为关键审计事项。

荣丰控股 2023 年经审计的营业收入、我们对各业务类型收入核查情况详见下表:

| 合同分类      | 审定营业收入                | 核查金额                  | 核查比例          |
|-----------|-----------------------|-----------------------|---------------|
| 房地产销售收入   | 86,638,350.09         | 86,638,350.09         | 100.00%       |
| 出租物业收入    | 29,313,483.49         | 29,309,157.99         | 99.99%        |
| 物业管理收入    | 1,253,270.03          | 1,136,212.17          | 90.66%        |
| 其他        | 1,556.61              | 1,556.61              | 100.00%       |
| <b>合计</b> | <b>117,206,660.22</b> | <b>117,085,276.86</b> | <b>99.90%</b> |

对营业收入的真实性，我们执行了如下核查程序：

（1）了解公司第四季度的大额销售是否符合公司的实际业务开展情况和同行业发展情况。

（2）了解房地产销售业务流程，识别销售与收款的关键控制点，测试并评价关键控制的设计和运行有效性。

（3）根据风险评估阶段对被审计单位的了解以及退市新规、监管机构的关注函，将收入审计识别为特别风险。检查收入确认条件、款项支付条件、商品房网签等是否能够证明与商品控制权转移。

（4）对商品房销售，检查买卖合同、收款记录、网签记录及可以证明房产已达到交付条件的支持性文件，以评价相关房产销售收入是否已按照公司的收入确认政策确认。

（5）对出租物业收入，检查租赁合同、收款记录，对租金收入进行测算并与账面进行比较，以评价相关租赁收入是否已按照公司的收入确认政策确认。

（6）对物业管理收入，检查物业项目、面积及单位物业费、停车系统出入明细等，对物业管理收入进行测算并与账面进行比较，以评价相关物业管理收入是否已按照公司的收入确认政策确认。

（7）对本期确认房地产销售收入的客户，抽取主要客户进行函证或现场（含视频）访谈，并对购房者的资金来源（含代付情况）、相关文件的签名字迹等执行延伸检查，同时检查主要客户应收款项期后回款情况。

（8）执行分析性复核程序，检查收入、成本及毛利率波动情况，评价收入变动的合理性。

（9）索取并查阅关联方清单，了解客户与公司、控股股东、实际控制人是否存在关联关系。对大额客户的收款进行银行存款的双向流水检查，检查是否属于与业务不相关款项，是否属于关联方资金占用等，判断销售收款的真实性。

（10）重点检查资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，检查销售合同及售房合同约定的相关交房条件及可以证明房产已交付的支付性文件，以评价相关销售收入是否在恰当的期间确认。

## （二）核查结论

通过上述核查程序，我们未发现公司存在年底突击交易、虚假交易或提前

确认收入，从而规避公司股票被实施退市风险警示的情形，相关业务收入确认符合相关企业会计准则的规定。

三、结合你公司流动资金需求、短期债务到期情况、期末可动用货币资金、经营现金流状况、未来资金支出安排与偿债计划、公司融资渠道和能力等因素，分析说明你公司是否存在流动性风险，如是，请作出特别风险提示。

**公司回复：**

截至报告期末一年内到期的银行借款金额17,850.00 万元。公司根据目前经营状况结合资金情况及偿债计划已制定了具体的应对措施，现分析说明如下：

**1、期末可动用货币资金、经营现金流状况**

公司期末可动用的货币资金余额 4,754.61 万元，2023 年度公司租售收入约为 1.17 亿元，经营活动产生的现金流量净额为 361.16 万元。自年报披露以来，房地产重磅政策密集出台，多地政府积极响应跟进，既降低购房门槛，又降低贷款利率，市场明显回暖，公司开发的项目均处于现房状态，租售状况良好，能形成较为稳定的收益。2024 年公司将充分利用支持政策，大力推动开源节流，扩大收入压缩费用，预计 2024 年经营活动产生的现金流量净额较 2023 年将会有所增长。

**2、未来资金支出安排与偿债计划**

目前公司开发的地产项目已全部竣工，无在建项目，没有大额资金支出安排。银行短期借款 178,865,429.16 元已于 2024 年 5 月完成续贷审批手续，续贷期限 36 个月。

**3、融资渠道和能力**

公司目前合作的金融机构主要有哈尔滨银行股份有限公司、吉林银行股份有限公司，公司为上述银行的长期合作客户，贷款到期后可申请续贷，前述短期借款已于 2024 年 5 月完成续贷审批手续。同时，公司积极拓展经营物业贷等其它融资渠道，为公司发展提供流动资金支持。另外，根据资金需求情况，公司还可向控股股东申请借款额度。

**4、偿债能力**

公司主要偿债能力指标如下：

| 项目   | 2023 年 12 月 31 日 |
|------|------------------|
| 流动比率 | 1.46             |

| 项目    | 2023年12月31日 |
|-------|-------------|
| 资产负债率 | 40.5%       |

注：流动比率=期末流动资产/期末流动负债；合并资产负债率=期末合并总负债/期末合并总资产\*100%

公司合并资产负债率较低，短期偿债能力较好。2023年末，公司合并资产负债率为40.5%，处于较为安全的水平；流动比率为1.46倍，由于存货在流动资产中占比较高，未来公司将加大营销力度，快速去化存量房地产项目，进一步提高企业经营流动性。

如上所述，公司短期债务已妥善解决，通过经营活动及融资渠道获得的资金能满足公司经营需求，不存在流动性风险。

### 【年审会计师回复】

该项我们执行了如下核查程序：

(1) 核对尚未结清的贷款，识别未结清信贷信息中或有事项及重大关注事项；获取公司所有的贷款合同及借据，检查贷款本金是否都记录在账面上，测算短期借款利息。核查已结清正常贷款的记录明细，并与长短期借款还款总金额核对。

(2) 对货币资金、短期借款和长期借款执行函证程序，并关注资金受限、借款担保、抵质押情况。

(3) 关注公司存货变现能力、检查应收账款回款等情况，评估公司短期偿债能力是否充足，核实公司流动性情况。

(4) 向被审计单位的法律顾问和律师了解并函证企业有关诉讼、索赔情况，关注期后事项、财务承诺及或有事项，是否存在影响企业持续经营能力的因素。

### 【年审会计师核查意见】

经核查，未发现公司存在流动性风险的情况。

• **问题 2：**年报显示，你公司报告期营业收入扣除项目合计金额为 50.79 万元，主要为物业费、零星收入等其他业务收入。请你公司按照本所《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》中关于营业收入扣除的相关规定，全面核实营业收入扣除是否充分、准确、完整，是否存在其他需要予以扣除的收入，是否存在规避退市风险警示的情形。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

(一) 按照本所《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》中关于营

业收入扣除的相关规定，全面核实营业收入扣除是否充分、准确、完整，是否存在其他需要予以扣除的收入

公司 2023 年度营业收入构成、收入扣除及判断依据如下表：

| 收入类型      | 收入金额                  | 收入扣除金额            | 扣除原因      |
|-----------|-----------------------|-------------------|-----------|
| 办公楼销售     | 45,781,399.98         | -                 |           |
| 车位销售      | 27,365,142.82         | -                 |           |
| 住宅销售      | 11,632,190.48         | -                 |           |
| 租赁物业及其他   | 32,427,926.94         | 507,866.18        | 未形成稳定业务模式 |
| <b>合计</b> | <b>117,206,660.22</b> | <b>507,866.18</b> |           |

根据《上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》关于“营业收入扣除相关事项”的有关规定为：营业收入扣除项包括与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入。

(1) 是否属于与主营业务无关的收入

| 项目   | 是否需扣除 | 扣除金额       | 是否需扣除说明  |
|--|-------|------------|--|
| 1.正常经营之外的其他业务收入，如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。         | 否     | -          | 公司主营业务为房地产开发与销售，主营业务收入主要分为两部分，一部分为办公楼销售、车位销售、住宅销售，另一部分为暂未销售的办公楼、商铺等用于短期租赁，前述业务产生的收入均为公司主营业务收入。         |
| 2.不具备资质的类金融业务收入，如拆出资金利息收入；本会计年度以及上一会计年度新增的类金融业务所产生的收入，如担保、商业保理、小额贷款、融资租赁、典当等业务形成的收入，为销售主营产品而开展的融资租赁业务除外。 | 否     | -          | 公司未开展任何类金融业务。  |
| 3.本会计年度以及上一会计年度新增贸易业务所产生的收入。   | 否     | -          | 公司无贸易业务收入。   |
| 4.与上市公司现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。   | 否     | -          | 公司无与现有正常经营业务无关的关联交易产生的收入。  |
| 5.同一控制下企业合并的子公司期初至合并日的收入。  | 否     | -          | 公司无同一控制下企业合并的情况。   |
| 6.未形成或难以形成稳定业务模式的业务所产生的收入。   | 是     | 507,866.18 | 该收入系原物业管理方-长春国金发展物业有限公司收取的业主欠缴的前期物业费，由于目前长春荣丰已与戴德梁行签订物业托管合同，国金物业不再提供物业服务，没有稳定的物业收入，故认定为难以形成稳定业务收入进行扣除。 |
| 与主营业务无关的业务收入小计   |       | 507,866.18 |  |

(2) 是否属于不具备商业实质的收入

| 项目 | 是否需扣除 | 扣除金额 | 是否需扣除说明 |
|----|-------|------|---------|
|----|-------|------|---------|

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| 1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。                         | 否 | - | 公司具有成熟的商业模式及持续经营能力，其业务能显著改变公司未来现金流量的风险、时间分布和金额。     |
| 2. 不具有真实业务的交易产生的收入，如以自我交易的方式实现的虚假收入，利用互联网技术手段或其他方法构造交易产生的虚假收入等。 | 否 | - | 公司与客户按合同约定收取款项，办理网签及交房手续，业务真实。                      |
| 3. 交易价格显失公允的业务产生的收入。  | 否 | - | 公司产品的交易价格根据市场行情及成本等因素综合确定，价格具有公允性。                  |
| 4. 本会计年度以显失公允的对价或非交易方式取得的企业合并的子公司或业务产生的收入。                      | 否 | - | 公司无此类收入。  |
| 5. 审计意见中非标准审计意见涉及的收入。   | 否 | - | 公司年报为标准审计意见，不涉及                                     |
| 6. 其他不具有商业合理性的交易或事项产生的收入。                                       | 否 | - | 办公楼、住宅及车位销售为公司主营业务，公司根据协议约定收取款项、交付房产，其产生的收入具有商业合理性。 |
| 不具备商业实质的收入小计  |   | - |   |

公司将报告期经营业务与上述规定逐条核对，对于存在与公司正常经营业务无直接关系、偶发性、临时性、无商业实质等特征的经营收入基于谨慎性原则予以扣除，具体扣除情况详见上表。因此，公司取得营业收入除计入其他业务收入的上述扣除项目外，营业收入中与主营业务无关的收入扣除充分、准确、完整，不存在其他需要予以扣除的收入。

## (二) 不存在规避退市风险警示的情形

公司经审计的 2023 年度净利润为负值，扣除后的营业收入为 116,698,794.04 元，故不存在 2023 年度经审计的净利润为负值且扣除后营业收入低于 1 亿元的情形，公司股票不存在被实施退市风险警示的风险。

### 【年审会计师回复】

该项我们执行如下核查程序：

(1) 根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》营业收入具体扣除项，识别公司属于按规定需扣除的营业收入，并复核公司判断依据的合理性。

(2) 根据《深圳证券交易所上市公司自律监管指南第 1 号——业务办理》营业收入扣除相关事项对中介机构核查要求，关注公司收入确认的合规性。

### 【年审会计师核查意见】

经核查，我们未发现报告期内营业收入的扣除存在重大不恰当情形，也未发现荣丰控股存在规避退市风险警示的情形。

**问题 3:** 年报显示, 报告期内你公司对前五名客户销售金额合计 0.60 亿元, 占年度销售总额的 51.20%, 较上年同期上升 23.55 个百分点; 向前五大供应商采购金额合计 0.26 亿元, 占年度采购总额的 69.45%, 较上年同期上升 12.54 个百分点。请你公司: (1) 说明报告期前五大客户、供应商占比较高的原因及合理性, 你公司与前五大客户、供应商的合作时间, 合作内容、合作关系是否稳定、持续, 以及相关业务在报告期收入确认及成本结转的情况。(2) 说明报告期前五大客户、供应商是否与你公司、董监高、控股股东及实际控制人等关联方是否存在关联关系, 并说明前五大客户及供应商的经营范围、业务资质、业务及人员规模、财务状况、履约能力等是否与你公司销售或采购规模相匹配, 并说明对前五大客户相关应收款项的期后回款情况。(3) 请年审机构说明对公司前五大客户及供应商函证的具体情况, 包括但不限于函证对象、函证金额、回函情况、是否采取替代测试等; 对销售与收入循环、采购与成本循环执行的内部控制测试的具体情况, 是否发现异常; 对销售或采购占比较高的第一大客户、第二大客户、第一大供应商等是否实地走访以及获取的审计证据的具体情况, 同时请核查(1)(2)事项并发表明确意见。

公司回复:

一、说明报告期前五大客户、供应商占比较高的原因及合理性, 你公司与前五大客户、供应商的合作时间, 合作内容、合作关系是否稳定、持续, 以及相关业务在报告期收入确认及成本结转的情况。

### 1、公司前五大客户

| 序号 | 客户                  | 合作时间        | 合作内容 | 合作关系    |
|----|---------------------|-------------|------|---------|
| 1  | 吉林省长鸿顺凯贸易有限公司       | 2023年12月27日 | 购房   | 不具有可持续性 |
| 2  | 卢**                 | 2023年12月21日 | 购房   | 不具有可持续性 |
| 2  | 新华人寿保险股份有限公司长春中心支公司 | 2019年9月3日   | 租赁   | 稳定、持续   |
| 4  | 孙**                 | 2023年3月10日  | 购房   | 不具有可持续性 |
| 5  | 阳光人寿保险股份有限公司吉林分公司   | 2019年7月10日  | 租赁   | 稳定、持续   |

### 2、公司前五大供应商

| 序号 | 供应商             | 合作时间        | 合作内容             | 合作关系  |
|----|-----------------|-------------|------------------|-------|
| 1  | 上海宝冶集团有限公司      | 2015年5月15日  | 长春国际金融中心项目总包施工   | 项目已完工 |
| 2  | 北京港源幕墙有限公司      | 2016年12月27日 | 长春国际金融中心项目幕墙施工   | 项目已完工 |
| 3  | 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司 | 2019年4月28日  | 长春国际金融中心项目室内装饰施工 | 项目已完工 |
| 4  | 北京利华消防工程有限公司    | 2016年5月16日  | 长春国际金融中心项目消防工    | 项目已完工 |

| 序号 | 供应商           | 合作时间        | 合作内容           | 合作关系  |
|----|---------------|-------------|----------------|-------|
|    |               |             | 程施工            |       |
| 5  | 吉林省春城热力股份有限公司 | 2018年10月20日 | 长春国际金融中心项目供热施工 | 项目已完工 |

### 3、相关业务在报告期收入确认及成本结转的情况

报告期公司前五大客户涉及的项目实现营业收入共计 60,005,671.93 元，占公司年度营业总收入的 51.19%，结转营业成本共计 47,206,366.67 元。

前五大供应商采购金额共计 25,757,388.20 元，占年度总采购金额的 69.45%。

| 序号 | 客户                  | 报告期内结转收入      | 报告期内结转成本      | 供应商             | 报告期内结转成本        |
|----|---------------------|---------------|---------------|-----------------|-----------------|
| 1  | 吉林省长鸿顺凯贸易有限公司       | 38,364,394.29 | 37,315,159.72 | 上海宝冶集团有限公司      | 项目已完工，报告期内无结转成本 |
| 2  | 卢**                 | 7,142,857.14  | 925,805.31    | 北京港源幕墙有限公司      | 项目已完工，报告期内无结转成本 |
| 3  | 新华人寿保险股份有限公司长春中心支公司 | 7,107,721.03  | 5,453,001.54  | 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司 | 项目已完工，报告期内无结转成本 |
| 4  | 孙**                 | 4,489,333.33  | 1,801,604.26  | 北京利华消防工程有限公司    | 项目已完工，报告期内无结转成本 |
| 5  | 阳光人寿保险股份有限公司吉林分公司   | 3,183,988.31  | 1,710,795.84  | 吉林省春城热力股份有限公司   | 项目已完工，报告期内无结转成本 |
| 合计 | --                  | 60,288,294.10 | 47,206,366.67 |                 |                 |

二、说明报告期前五大客户、供应商是否与你公司、董监高、控股股东及实际控制人等关联方是否存在关联关系，并说明前五大客户及供应商的经营范围、业务资质、业务及人员规模、财务状况、履约能力等是否与你公司销售或采购规模相匹配，并说明对前五大客户相关应收款项的期后回款情况。

公司回复：

#### 1、前五大客户情况

| 序号 | 客户                  | 经营范围  | 业务及人员规模              | 财务状况及履约能力   | 期后回款                   | 关联关系  |
|----|---------------------|---|----------------------|---|------------------------|-------|
| 1  | 吉林省长鸿顺凯贸易有限公司       | 办公用品销售、住房租赁、非居住房地产租赁、土地使用权租赁、融资咨询服务、企业管理咨询、信息技术咨询服务、金属材料销售；建筑材料销售；                              | 主营贸易及房地产租赁业务，员工 2 人。 | 财务状况未知；履约能力较好。  | 截至 24 年 4 月，已支付全部购房尾款。 | 无关联关系 |
| 2  | 卢**                 |   | 个人                   | 财务状况未知；履约能力较好。  | 全款到账                   | 无关联关系 |
| 2  | 新华人寿保险股份有限公司长春中心支公司 | 各类人民币、外币的人身保险，其中包括人寿保险、健康保险、意外伤害保险等各类人身保险业务；为境内外的保险机构代理保险、检验、理赔等业务；开展保险咨询业务；经银行保险监督管理机构批准的其他业务。 | 主营人寿保险业务，员工 30662 人。 | 2023 年度营业收入 715.47 亿元，利润总额 55.15 亿元，总资产 14032.57 亿元。履约能力良好。 | 按租赁合同约定收款              | 无关联关系 |
| 4  | 孙**                 |   | 个人                   | 财务状况未知；履约能力较好。  | 全款到账                   | 无关联关系 |
| 5  | 阳光人寿保               | 人寿保险、健康保险、意外伤害  | 主要经营人                | 2023 年度收入不详，  | 按租赁合同                  | 无关联关系 |

| 序号 | 客户           | 经营范围                                   | 业务及人员规模       | 财务状况及履约能力          | 期后回款 | 关联关系 |
|----|--------------|--|---------------|--------------------|------|------|
|    | 险股份有限公司吉林分公司 | 保险等各类人身保险业务；上述业务的再保险业务；经中国银保监会批准的其他业务。 | 身险业务，从业人数120人 | 利润-38520万元。履约能力良好。 | 约定收款 |      |

### 1、客户情况具体说明：

#### (1) 吉林省长鸿顺凯贸易有限公司

1.持股结构：杨颖持股 51%、徐志琪持股 49%

2.关联关系：长鸿顺凯及其股东均与公司、董监高、控股股东及实际控制人等关联方不存在关联关系。

3.购买资金来源：客户自有资金，经与公司董监高、控股股东及实际控制人核实，资金来源与公司、董监高、控股股东及实际控制人等关联方不存在关系。

4.交易定价：长鸿顺凯于 2023 年 12 月购买长春国际金融中心项目 A 座中区 2,919.03 m<sup>2</sup>，单价 13,800 元/m<sup>2</sup>，交易总价 40,282,614 元。

根据长春市统计局数据，2022 年长春房地产开发投资下降 37.1%，销售额与销售面积分别下降 46.6%、47.4%。叠加教育培训行业限制性政策影响，相关企业对写字楼的需求明显减少，产生了大量退缩租情况，对长春项目的租售造成一定冲击。

2023 年长春房地产开发投资下降 16.7%，商品房销售额与销售面积分别增长 4.6%与 5.8%。据戴德梁行统计，2023 年四季度，长春甲级写字楼市场继续呈现出以价换量态势，全市平均租金环比下降 1.3 个百分点至每平方米每月 68.5 元，这也带动了市场整体空置率下降 1.5 个百分点至 34.0%，但空置率依然处于高位，去化压力持续增高。据克尔瑞数据，2023 年长春办公市场成交均价为 8440 元/平方米。

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，由子公司长春荣丰开发建设，规划用地面积 3.26 万平米，总建筑面积 29.15 万平米，主要产品为改善性住宅及高端办公物业，主楼 A 座高 226 米，为吉林省地标建筑，已进入现房阶段，目前尚有待售办公产品 13.14 万平米，面临较为严峻的去化压力。

2022 年公司曾一次性出售 A 座 46、47 整层（顶层），面积 2,988.35 m<sup>2</sup>，成交单价 16,800 元/m<sup>2</sup>，交易总价 5,020.43 万元。

本次销售单价 13,800 元/m<sup>2</sup>，较 2022 年交易单价降低 3000 元/m<sup>2</sup>，降幅 17.86%，主要原因：2022 年出售的 A 座 46、47 为该座顶层，位置最好。2023 年出售给长鸿顺凯的楼层为 22 层、21 层属于中区，且南向受 B 座和 C 座遮挡，楼层及采光均不及 46、47 层，且写字楼市场整体呈下降趋势，故单价相应有所降低。

长春国际金融中心可比在售项目为长春华润中心，该项目与长春国际金融中心仅一街之隔，属于华润置地旗下商业综合体项目，业态相同，其 2022 年办公物业销售价格约为 18500 元/平米，2023 年销售价格约为 15700 元/平米，同比下降约 2800 元/m<sup>2</sup>，降幅约 15.13%，与本项目销售价格趋势基本一致。

综上，本次交易定价符合实际情况，具有公允性。

2、客户卢\*\*于 2023 年 12 月购买北京荣丰嘉园项目 5 号楼 1004 室，房屋坐落于西城区广安门外大街 305 号 8 区，面积 139.61 平米，总价 750 万元，套内单价 53721 元/平米，网签时间 2023 年 12 月 21 日，经了解，业主购房目的为自住，购房资金为自有资金，经与公司董监高、控股股东及实际控制人核实，资金来源与公司、董监高、控股股东及实际控制人等关联方不存在关系。

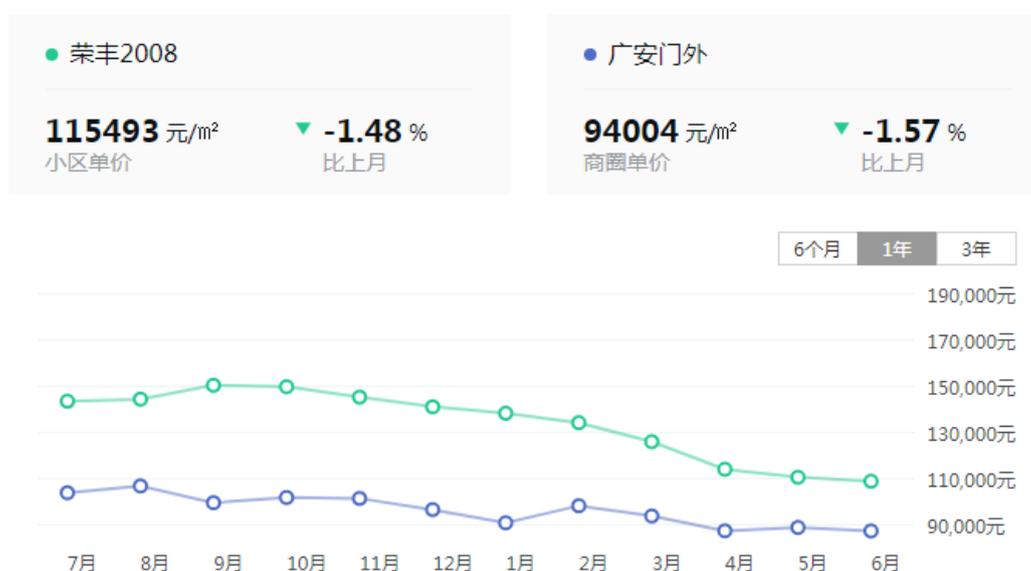
经核实，该客户与公司董监高、控股股东及实际控制人等不存在关联方关系。

据安居客信息，北京 2023 年 12 月二手房价格均价 54189 元/平米，同比去年下跌 5.83%，全年来看，北京二手房成交均价呈现震荡回落态势，一季度房价小幅上涨，二季度以来伴随市场逐步降温，叠加二手房大规模上市供应，超八成比例房源出现降价影响，导致二手房价出现下跌，四季度二手房房价跌幅明显扩大，以价换量特征明显，尤其是老旧小区，降价相对较为明显。

荣丰嘉园项目于 2000 年开工、2004 年竣工，地处北京市西城区广安门外大街，由子公司北京荣丰投资建设，包括大户型住宅、小户型公寓、小户型复式公寓等多种户型，该项目于 2012 年已基本售罄，当时因小户型公寓较为畅销，大户型住宅滞销，公司共持有 31 套未售大户型住宅，其中 29 套作为银行融资抵押物，期间公司无大户型住宅销售案例，早期售价已无参考价值。2023 年下半年，鉴于房价已呈现见顶向下趋势，持有房产红利消退，公司决定将 2 套房产出售回笼资金，因该项目竣工时间已逾二十年，小区较为老旧，以小户型公

寓为主，与大户型客户定位不一致，且公司持有的同户型住宅面积大、总价高，故成交量较小，公司拟出售的 2 套房产挂牌价约 8 万元/平米，一直未能成交，故对其中一套采用降低售价方式出售，另一套至今未能售出。据贝壳网二手房销售信息，2022 年本小区同户型仅成交 1 套，成交价格约每平米 7 万-8 万元，2023 年无成交信息；链家地产 2022 年至今，无同户型二手房成交案例。本小区小户型二手房因总价较低，交易活跃，近年来价格亦整体呈下行趋势，可作为参考案例，如下图所示：

## 房价走势



数据来源：安居客

综上，该客户与公司、董监高、控股股东及关联人不存在关联关系，本次交易给公司产生了净利润，交易双方意思表示真实，公平协商定价。为了应对市场变化，公司综合考虑同类产品的去化情况、市场行情、自身资金情况、产品成本等各方面因素，适当降低该套住宅销售价格以求回流资金，定价符合公司及行业实际情况，具有公允性。

3、客户孙\*\*于 2023 年 3 月 10 日购买长春国际金融中心项目住宅 D2802 室，建筑面积 254.80 平米，成交单价 1.85 万元，总成交额 471.38 万元，购买目的为自用，购买资金来源为客户自有资金，经与公司董监高、控股股东及实际控制人核实，资金来源与公司、董监高、控股股东及实际控制人等关联方不存在关

系。经核实，该客户与公司董监高、控股股东及实际控制人等不存在关联方关系。

长春国际金融中心项目的业态包括改善性住宅及高端办公物业，其中住宅共 208 套，于 2016 年开始预售，至 2021 年共售出 207 套，2021 年长春项目住宅销售均价为 16400 元/平米。客户所购买房源为本项目最后一套住宅，该栋楼层共 31 层，该套房屋位于 28 层，处于最好位置，公司希望能获得更好的销售价格，因此一直未急于售出，2023 年 3 月，客户孙\*\*以每平米 18500 元价格购买该套房产，公司认为符合市场行情及公司预期，达成交易。

长春市 2021 年住宅均价为 9219 元/m<sup>2</sup>，2023 年住宅均价 9279 元/m<sup>2</sup>，价格稳中略升。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，一、二号地铁线交会，为长春市核心地段，具有区位与品质优势，特别是大户型住宅为市场稀缺产品，目前二手房挂牌价在每平米 1.9 万-2.1 万元之间。可比项目长春华润中心住宅产品于 2021 年售罄，成交价格达到 2.5-2.6 万元/平米（精装修），远超当地住宅产品平均售价。

综上，本次交易定价结合了市场行情，符合公司销售政策及预期，具备公允性。

上述前五大客户为公司购房或租房客户，均能按合同约定支付款项，履约能力较强，没有出现违约情况，资金回款较有保障。前五大客户均与公司、董监高、控股股东及实际控制人不存在关联关系。截至 2024 年 4 月，前五大客户中，长鸿顺凯已提前支付全部购房尾款 1,401.13 万元。

## 2、前五大供应商情况：

| 序号 | 供应商             | 经营范围  | 业务及人员规模                        | 财务状况及履约能力                                     | 关联关系  |
|----|-----------------|---|--------------------------------|---|-------|
| 1  | 上海宝冶集团有限公司      | 冶炼工程、房屋建筑工程、市政公用工程、机电安装工程、水利水电工程、钢结构工程                    | 主营大型公建、基础设施、工业工程等业务，员工 3723 人。 | 2023 年度收入 763.82 亿元，利润 15.89 亿元。履约能力良好，工程已完工。 | 无关联关系 |
| 2  | 北京港源幕墙有限公司      | 工程设计：专业承包；生产各类幕墙产品；销售幕墙、门窗、钢结构产品；零售建筑材料；技术咨询              | 主营幕墙生产及安装业务，员工 224 人。          | 财务状况未知；履约能力较好，工程已完工。                          | 无关联关系 |
| 3  | 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司 | 一般经营项目：承接各类建筑室内、室外装饰装修工程的设计及施工；承接公用、民用建设项目的水电设备安装；建筑装饰设计咨 | 主营建筑装饰装修业务，人员 10883 人。         | 2023 年度收入 201.87 亿元，利润 10.24 亿元。履约能力良好，工程已完工  | 无关联关系 |

| 序号 | 供应商           | 经营范围  | 业务及人员规模                   | 财务状况及履约能力                                   | 关联关系  |
|----|---------------|---|---------------------------|---|-------|
|    |               | 询、服务；家具制作                                     |                           |   |       |
| 4  | 北京利华消防工程有限公司  | 一般经营项目：消防工程设计、安装、维修、技术咨询服务；技术开发；销售消防器材、防盗监控器。 | 主营消防设施工程设计及施工业务，员工 108 人。 | 财务状况未知；履约能力良好，工程已完工。                        | 无关联关系 |
| 5  | 吉林省春城热力股份有限公司 | 供热  | 主营长春市供热业务，员工 1532 人。      | 2023 年度收入 16.94 亿元，利润 1.68 亿元。履约能力良好，工程已完工。 | 无关联关系 |

上述公司前五大供应商均为长春国际金融中心项目施工单位，其经营范围、业务资质、业务及人员规模、财务状况、履约能力等均与公司项目建设需求相匹配，与公司、董监高、控股股东及实际控制人不存在关联关系。

三、请年审机构说明对公司前五大客户及供应商函证的具体情况，包括但不限于函证对象、函证金额、回函情况、是否采取替代测试等；对销售与收入循环、采购与成本循环执行的内部控制测试的具体情况，是否发现异常；对销售或采购占比较高的第一大客户、第二大客户、第一大供应商等是否实地走访以及获取的审计证据的具体情况，同时请核查（1）（2）事项并发表明确意见。

年审会计师回复以及对上述问题进行核查并发表意见如下：

1、对公司前五大客户函证的具体情况如下：

| 函证对象                | 函证金额          |               | 是否回函 | 是否相符 | 替代测试 |
|---------------------|---------------|---------------|------|------|------|
|                     | 营业收入（含税）      | 应收账款          |      |      |      |
| 吉林省长鸿顺凯贸易有限公司       | 40,282,614.00 | 14,011,344.00 | 是    | 是    | 否    |
| 卢**                 | 7,142,857.14  | -             | N/A  | N/A  | 是    |
| 新华人寿保险股份有限公司长春中心支公司 | 7,463,107.08  | -7,184,012.62 | 否    | N/A  | 是    |
| 孙**                 | 5,140,800.00  |               | N/A  | N/A  | 是    |
| 阳光人寿保险股份有限公司吉林分公司   | 3,343,187.73  | -1,622,071.78 | 是    | 是    | 是    |

注：应收账款余额为负数的，系预收房屋租金，根据租赁合同约定租金支付为按年、按半年支付，故而形成预收款。

说明：

（1）荣丰控股商品房销售收入确认的主要依据之一为完成合同备案的网签手续，由于个人业主卢\*\*不配合函证，我们检查了卢\*\*的商品房销售合同备案的网签情况、验收记录表、收款记录等作为未函证的替代程序；我们对孙\*\*的商品房和车位销售，检查了合同备案的网签情况、车位使用权转让合同、住宅车位交验表、收款记录等，同时对孙\*\*进行了视频访谈，作为未函证的替代程序。

(2) 新华人寿保险股份有限公司长春中心支公司未回函, 该客户以往年度发函均未回函, 客户反馈内部用印流程繁琐, 且要寄至总部盖章, 基本不配合回函, 我们执行了合同检查、重新计算、收款检查等替代性程序。阳光人寿保险股份有限公司吉林分公司回函只确认本期的租金总额相符, 因租赁的计算方式不同, 未对销售额进行确认, 故我们执行了合同检查、重新计算、收款检查等替代性程序。经执行替代程序后, 余额可以确认。

(3) 新华人寿保险股份有限公司长春中心支公司与长春荣丰签订有三个租赁协议, 分别为: (1) B座: 7、8、9、10、11、12、23层, 租赁期间为 2019.9-2024.12, 合同租金前三年不变, 后两年递增 5%, 合同签订后且开具发票后 10 个工作日内支付首笔租金(年付), 此后每年支付一次, 于每年的 12 月 20 日前完成交付。(2) H座房屋一层部分, 租赁期间为 2019.10-2024.12, 合同租金前三年不变, 后两年递增 5%, 合同签订后且开具发票后 10 个工作日内支付首笔租金(年付), 此后每年支付一次, 于每年的 12 月 20 日前完成交付。(3) B座: 14、21、22 层, 租赁期间为 2020.7-2025.9, 合同租金前三年不变, 后两年递增 5%, 合同签订后且开具发票后 10 个工作日内支付首笔租金(年付), 此后每年支付一次, 于每年的 9 月 20 日前完成交付。对该客户的平均租赁租金约为 1.87 元/平/天, 其他低楼层客户的平均租赁单价为 1.7-1.8 元/平/天之间, 通过对比高层租赁价格的设置是公允的。

(4) 阳光人寿保险股份有限公司吉林分公司长春荣丰签订有二个租赁协议, 分别为: (1) B座 19-20层, 租赁期间为 2019.10-2024.10, 租金 5 年内不变; 合同签订 10 日内且房屋交付前支付首笔租金(半年), 此后每半年交付一次, 分别于每年的 4 月 15 日和 10 月 15 日前完成交付。(2) B座-18层, 租赁期间为 2020.10-2025.10, 租金 5 年内不变; 合同签订 10 日内且房屋交付前支付首笔租金, 此后每半年交付一次, 分别于每年的 4 月 15 日和 10 月 15 日前完成交付。平均租赁租金约为 1.83 元/平/天, 其他低楼层客户的平均租赁单价为 1.7-1.8 元/平/天之间, 通过对比高层租赁价格的设置是公允的。

2、对公司前五大供应商函证的具体情况如下:

| 函证对象            | 函证金额          |               | 是否回函 | 是否相符 | 替代测试情况 | 备注 |
|-----------------|---------------|---------------|------|------|--------|----|
|                 | 采购额(含税)       | 应付账款          |      |      |        |    |
| 上海宝冶集团有限公司      | 8,882,176.00  | 42,241,750.14 | 否    | N/A  | 是      |    |
| 北京港源幕墙有限公司      | 13,574,195.73 | 7,725,933.14  | 否    | N/A  | 是      | 涉诉 |
| 苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司 | 11,278,853.04 | 15,389,628.60 | 否    | N/A  | 是      | 涉诉 |
| 北京利华消防工程有限公司    | 7,807,768.37  | 3,434,267.92  | 否    | N/A  | 是      |    |
| 吉林省春城热力股份有限公司   | 3,209,926.25  | 1,284,176.58  | 否    | N/A  | 是      |    |

说明: 上述函证对象均为荣丰控股之控股公司长春荣丰房地产开发有限公司(以下简称

称长春荣丰）应付的工程款，其中上海宝冶集团有限公司已于 2023 年初完成主体工程的结算，公司已付款至总结算金额的 91.33%；北京港源幕墙有限公司和苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司因工程款纠纷引起诉讼。

我们对未回函的供应商执行了替代程序，包括但不限于合同或工程结算单检查、付款检查。因公司主要合作供应商均为大型企业，用印流程较为繁琐，部分年度不配合回函，上年审计时除北京港源幕墙有限公司外，其他四家供应商均已回函，其中上海宝冶集团有限公司回函调节后相符，其他三家供应商均回函相符，本期我们结合上年回函情况进一步确认本期余额的准确性。同时检查了期后付款情况，其中上海宝冶集团有限公司的付款占总结算金额的 91.33%，北京港源幕墙有限公司的付款占总结算金额的 92.50%；苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司的付款占总结算金额的 81.20%；北京利华消防工程有限公司的付款占总结算金额的 91.31%。经执行替代程序后，余额可以确认。

### 3、销售与收入循环执行的内部控制测试的具体情况：

我们选取重要销售（含租赁，下同）合同作为样本。针对样本我们实施如下控制测试程序：

（1）查阅公司内控制度，针对销售与收入循环相关流程，询问公司相关部门及人员并了解实际执行情况，获取公司销售与收入循环的制度文件。

（2）检查销售合同签订、销售折扣是否经过适当的审批。

（3）检查进驻证明、网签备案手续等是否齐全。

（4）检查合同负债、应收账款及营业收入会计处理的真实性和准确性。

（5）检查是否准确记录收款，且收款经过恰当审核。

结论：控制测试结果未见偏差，销售与收入循环的内部控制运行有效。

### 4、采购与成本循环执行的内部控制测试的具体情况：

我们选取重要采购合同作为样本。针对样本我们实施如下控制测试程序：

（1）查阅公司内控制度，针对采购与成本循环相关流程制度，询问公司相关部门及人员并了解实际执行情况，获取公司采购与成本循环的制度文件。

（2）检查采购与付款岗位是否分离。

（3）检查采购合同、工程进度及工程量是否经过恰当审批，并是否按照合同执行。

（4）检查付款是否得到及时、准确的账务处理，检查付款是否得到恰当的

审核。

（5）检查销售成本是否根据分配的成本进行结转。

结论：控制测试结果未见偏差，采购与成本循环的内部控制运行有效。

#### 5、实地走访情况

我们对销售占比较高的客户执行了实地访谈或视频访谈程序，具体为：（1）2024年4月10日，项目合伙人对吉林省长鸿顺凯贸易有限公司的实际控制人配偶刘\*\*（购房实际出资人）进行了现场访谈，并获取了经盖章的访谈提纲、不存在关联关系的声明、现场合影等，其中访谈内容主要包括：①刘\*\*个人信息、与长鸿顺凯法人杨\*为夫妻关系，2023年末持有荣丰控股156000股股票，购买长春荣丰的房产全部来源于自有资金，荣丰控股（含控股子公司）及其股东、实际控制人、法定代表人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员以及其控制的企业、PE机构及其投资企业未提供资金支持。②长鸿顺凯与长春荣丰正常签署合同且真实有效，所置物业已验收合格且无纠纷、诉讼事项。③长鸿顺凯与长春荣丰无资金往来及拆借；④长鸿顺凯及董监高、实际控制人、持股5%以上股东与长春荣丰及其上市公司关联方均不存在关联关系，与长春荣丰发生的交易系实际真实发生，不存在私下利益交换，未协助虚增收入利润等情形。

经上述程序后，未发现明显重大异常。

（2）2024年3月21日，项目组成员对孙\*\*进行了视频访谈，向业主了解了购买意图、关联方关系、验收情况、字迹不一致情况、资金来源情况等，经访谈后，业主表示：①业主及其近亲属与荣丰控股（含控股子公司）及其股东、实际控制人、法定代表人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员以及其控制的企业、PE机构及其投资企业之间不存在投资（持股）关系、亲属关系、任职关系或其他特殊利益关系，在购买房产及车位过程中，荣丰控股（含控股子公司）及其股东、实际控制人、法定代表人、董事、监事、高级管理人员及其关系密切的家庭成员以及其控制的企业、PE机构及其投资企业未向业主提供资金支持。②购买房产及车位主要系自住，方便子女上学，所置物业已经验收，且在访谈时点已开始装修，车位转让合同与车位验收表签名字迹不一致，系车位验收表为业主委托朋友代签，本人当时在外地未进行现场签收。

③检查业主的房款支付记录，长春荣丰公司于 2023 年 3 月 10 日现金收款 6.00 万元，通过国金物业 POS 机收款 1,125,650.00 元；长春荣丰公司分别于 2023 年 6 月 6 日、2023 年 10 月 26 日、2023 年 10 月 27 日通过银行收款 398.70 万元，付款方为孙\*，上述收款中包含了长春荣丰代收的维修基金 31,850.00 元。

上述房款中有 1,125,650.00 元由长春国金发展物业服务有限公司代收，付款方为“福建国网星译网络科技有限公司”，业主回复房款系刷卡支付，不了解“福建国网星译网络科技有限公司”。经我们向被审计单位了解，福建国网星译网络科技有限公司是长春国金发展物业服务有限公司使用的 POS 机，为星译付的运营商，客户 POS 机刷卡后资金通过银联平台将收款金额分配至各 POS 机运营商，POS 机运营商再将款项支付给商户，故而形成付款方显示为福建国网星译网络科技有限公司。

针对上述 1,125,650.00 元的付款情况，我们获取了银行对账单，显示的付款方为运营商福建国网星译网络科技有限公司，未显示刷卡业主名称，在检查收入付款单据时，获取了刷卡的小票，同时向业主获取了付款记录的截图，与银行对账单收款金额一致。对上述付款方为福建国网星译网络科技有限公司的收款情形，经与业主访谈后确认系本人刷卡支付。

经上述程序后，未发现明显重大异常。

针对公司的主要供应商，我们通过函证确认、通过网络查询供应商背景信息和信用记录等程序，对供应商的独立性、履约能力及履约情况进行确认，故未执行实地走访程序。

**问题 4：年报显示，你公司 2023 年末存货账面余额为 9.41 亿元，其中，已完工开发产品账面余额为 8.62 亿元，已出租开发产品账面余额为 0.79 亿元。2023 年，你公司未计提存货跌价准备和合同履约成本减值准备。请你公司：（1）说明未将已出租开发产品转为投资性房地产核算的原因及合理性，相关会计处理是否符合企业会计准则相关规定。（2）结合主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，分析 2023 年度未计提存货跌价准备的原因，相关会计处理是否合理审慎。请年审机构核查上述事项并发表明确意见。**

公司回复：

**（一）说明未将已出租开发产品转为投资性房地产核算的原因及合理性，相关会计处理是否符合企业会计准则相关规定**

公司已出租开发产品系北京荣丰房地产开发有限公司的未售出车位，为体现其经济价值暂时出租。

公司根据财会[2004]3号《关于执行〈企业会计制度〉和相关会计准则有关问题解答[四]》的通知，房地产开发企业自行开发的房地产用于对外出租的，应当设置“出租开发产品”科目，并在“出租开发产品”科目下设置“出租产品”和“出租产品摊销”二个明细科目，核算企业开发完成用于出租经营的土地和房屋的实际成本以及出租产品摊销的价值。根据《企业会计准则第3号——投资性房地产》第四条，作为存货的房地产不属于投资性房地产，公司继续将该项通过“存货”科目列报，符合会计核算一致性原则。

本公司将开发完成用于出租的土地和房屋，在签订出租合同或协议后，按车位的实际成本，转入已出租开发产品。根据租赁合同，对已出租开发产品所取得的车位租赁收入，计入主营业务收入，同时按期摊销出租产品的成本，计入主营业务成本，不存在通过会计核算方法虚增利润的情形。

综上，本公司未将已出租开发产品转为投资性房地产核算是合理的，相关会计处理符合企业会计准则相关规定。

**（二）结合主要项目存货期末可变现净值的确认依据及主要测算过程，重要假设及关键参数的选取标准及依据，分析2023年度未计提存货跌价准备的原因，相关会计处理是否合理审慎**

**公司回复：**

存货相关的测试方式、测试过程、关键假设及重要参数选取：

（1）测试方法：资产负债表日，公司存货按照成本与可变现净值孰低计量。在存货减值测试中，可变现净值根据存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额确定。

（2）测试过程：①确定预计售价；②根据预计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额确定存货可变现净值；③按照成本与可变现净值孰低确定应计提跌价准备金额。

（3）关键假设及重要参数选取：具备期后履约协议的，以协议约定的价格

确定预计售价；不具备期后履约协议的，以期后实际售价或可类比售价确认预计售价。

公司目前持有北京荣丰嘉园及长春国际金融中心两个项目，报告期计提存货跌价准备的情况分析如下：

项目 A：该项目位于北京市西城区广安门外大街，包含住宅及车位等多种业态。项目已于 2009 年完工，目前存量产品主要为车位，荣丰嘉园同一小区住宅 2024 年 2 月成交案例销售价格约为 10.10 万元/平米（大户型住宅销售价格约为 8-9 万元/平米），车位实际成交价格为 32 万-35 万元/个，采取谨慎偏中观的预期，售价预估及实际销售总成本预估详见下表，根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，测算后无需计提存货跌价准备。

| 项目    | 成本(万元)   | 预计销售单价(万元) | 数量                     | 销售费用及税费比率 | 可变现净值(万元)            | 是否减值 |
|-------|----------|------------|------------------------|-----------|----------------------|------|
| 无产权车位 | 1,416.89 | 32-35      | 508 个                  | 0.74%     | 15,367.34-16,808.03  | 否    |
| 住宅    | 2,799.67 | 8-10.1     | 5302.25 m <sup>2</sup> | 35.20%    | 26,177.97--33,049.68 | 否    |

项目 B：该项目位于吉林省长春市人民大街与解放大路交会处，目前为当地地标建筑，包含写字楼及车位等多种业态，项目已完工交付，住宅部分已售罄，目前存量产品主要为办公物业及车位，从长春项目写字楼 2023 年度实际销售数据看，A 座销售价格 13800 元/平方米，B 座销售价格为 10000 元/平方米，C 座销售价格 15000-21300 元/平米，平均单价 17109 元/平米。公建标准车位售价 280000 元/个；住宅子母车位售价 441000 元/个、标准车位售价 213500 元/个。

2023 年由于整个房地产市场下行，为加速回款降低售价等原因，采取谨慎偏中观的预期，售价预估及实际销售总成本预估详见下表，根据实际发生成本及预计税金、销售费用测算，测算后无需计提存货跌价准备。

| 项目       | 成本(万元)    | 预计销售单价(元)  | 数量                       | 销售费用及税费比率 | 可变现净值(万元) | 是否跌价 |
|----------|-----------|------------|--------------------------|-----------|-----------|------|
| 写字间-A    | 58,908.77 | 14,000.00  | 47,142.16 m <sup>2</sup> | 5.01%     | 59,707.12 | 否    |
| 写字间-B    | 1,028.34  | 10,000.73  | 1,473.42 m <sup>2</sup>  | 5.01%     | 1,333.05  | 否    |
| 写字间-C    | 5,251.73  | 16,000.72  | 6,397.12 m <sup>2</sup>  | 5.01%     | 9,260.03  | 否    |
| 车位-公建-标准 | 9,988.75  | 280,000.00 | 439.00 个                 | 5.01%     | 11,120.16 | 否    |
| 车位-公建-子母 | 812.58    | 470,000.00 | 20.00 个                  | 5.01%     | 850.39    | 否    |
| 车位-公建-机械 | 478.29    | 213,500.00 | 32.00 个                  | 5.01%     | 618.07    | 否    |
| 车位-住宅-标准 | 377.62    | 213,500.00 | 22.00 个                  | 5.01%     | 424.92    | 否    |
| 车位-住宅-子母 | 1,553.38  | 440,000.00 | 50.00 个                  | 5.01%     | 1,990.27  | 否    |

预计长春国际金融中心项目后续价格出现大幅下滑的可能性较小，主要原

因：一、今年以来，中央及地方出台大量房地产支持政策，为行业企稳回暖提供了有力支撑。2024 年一季度，新建商品房销售额为 2.1 万亿元，同比下降 27.6%，降幅较 1-2 月收窄 1.7 个百分点，3 月单月商品房销售额为 1.1 万亿元，同比下降 25.9%。其中，办公楼销售额同比增长 6.3%，商业营业用房销售额同比增长 1.5%。数据显示支持房地产稳定政策效果在持续显现。二、本项目位于长春市一、二号地铁线交会处，是目前吉林省地标建筑，区位及品质优势较为明显，入驻企业多为大型金融机构，具有一定的中心效应，与其他区域同类业态相比具有明显优势。

公司对 2023 年度存货进行减值测试后认为不需要计提存货跌价准备,相关会计处理合理审慎。

#### **年审会计师回复：**

我们执行的审计程序包括但不限于：

(1) 了解公司已出租开发产品的存货情况，获取并复核公司编制的已出租开发产品明细及摊销表，复核相关会计处理的合规性。

(2) 了解与评价管理层对存货可变现净值估计相关的内部控制设计合理性。

(3) 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、预测未来收入等的合理性。

(4) 获得公司存货项目签约销售价格、在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。

(5) 取得公司存货跌价计提测算表，执行存货减值测试，检查是否按相关会计政策执行，评价和复核管理层在存货减值测试中使用的相关参数的合理性，尤其是预计售价、销售所必须的估计费用等，并与我们了解到的情况比对。

(6) 评估管理层对存货跌价准备计提的财务报表披露是否恰当。

#### **【年审会计师核查意见】**

经核查，我们认为，公司已出租开发产品的核算符合企业会计准则相关规定；公司 2023 年末存货跌价准备计提符合行业政策变化、存货市场价格变动趋

势，且计提金额充分，计提方法谨慎。

**问题 5：**报告期末，你公司的投资性房地产余额为 7.09 亿元，同比增长 20.31%，增长主要因为你公司将存货转为投资性房地产。投资性房地产采用成本模式计量，未计提减值准备。请你公司说明转入投资性房地产的存货的具体情况，包括转入时间、涉及金额、转入原因、主要用途等，转入投资性房地产的相关会计处理，说明投资性房地产的折旧、减值是否充分，投资性房地产目前的使用情况，是否符合投资性房地产的确认条件。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复：

**1、转入投资性房地产的存货的具体情况**

为了提高资产使用效率，缓解资金压力，长春荣丰将未出售的存货出租给第三方，以投资性房地产会计科目进行核算，采用成本模式进行后续计量。

**2023 年投资性房地产增加明细**

| 承租方名称                                | 业态  | 单元房号           | 建筑面积 (m²) | 单位成本 (元/m²) | 金额 (元)         | 结转时间    | 转入原因及用途 |
|--------------------------------------|-----|----------------|-----------|-------------|----------------|---------|---------|
| 吉林省炫跑商贸有限公司                          | 写字间 | A803-804       | 704.51    | 12,783.41   | 9,006,040.76   | 2023.2  | 出租      |
| 余**                                  | 写字间 | A1105-1106     | 407.12    | 12,783.41   | 5,204,382.22   | 2023.2  | 出租      |
| 姜**                                  | 写字间 | A903           | 200.60    | 12,783.41   | 2,564,352.21   | 2023.2  | 出租      |
| 刘**                                  | 写字间 | A905-906       | 401.20    | 12,783.41   | 5,128,704.43   | 2023.2  | 出租      |
| 京数科技(上海)有限公司                         | 写字间 | A 座 1502-1504  | 939.75    | 12,783.41   | 12,013,210.33  | 2023.3  | 出租      |
| 北京久其软件股份有限公司                         | 写字间 | A 座 1506       | 208.22    | 12,783.41   | 2,661,761.80   | 2023.3  | 出租      |
| 吉林省鼎熙私募基金管理有限公司                      | 写字间 | A 座 1505       | 208.22    | 12,783.41   | 2,661,761.80   | 2023.3  | 出租      |
| 长春市鼎石教育培训学校有限责任公司                    | 写字间 | A805           | 198.94    | 12,783.41   | 2,543,131.75   | 2023.6  | 出租      |
| 明亚保险经纪有限公司吉林分公司                      | 写字间 | A1404          | 521.37    | 12,783.41   | 6,664,886.90   | 2023.6  | 出租      |
| 北京顺元金联科技有限公司                         | 写字间 | A1004B         | 94.32     | 12,783.41   | 1,205,731.31   | 2023.6  | 出租      |
| 深圳市荟乔教育咨询有限公司                        | 写字间 | A1702          | 208.30    | 12,783.41   | 2,662,784.48   | 2023.7  | 出租      |
| 李**                                  | 写字间 | 1705-1706      | 416.6     | 12,783.41   | 5,325,568.95   | 2023.8  | 出租      |
| 哈尔滨顶益食品有限公司/哈尔滨顶津食品有限公司/长春百事可乐饮料有限公司 | 写字间 | 13 层 1301-1306 | 1862.98   | 12,783.41   | 23,815,238.71  | 2023.8  | 出租      |
| 恩梯梯数据(中国)信息技术有限公司                    | 写字间 | 19-22 层        | 7877.91   | 12,783.41   | 100,706,560.02 | 2023.9  | 出租      |
| 吉林省耘腾信息技术咨询服务集团有限公司                  | 写字间 | 1401           | 521.37    | 12,783.41   | 6,664,886.90   | 2023.10 | 出租      |
| 吉林省铭典新际健康咨询有限公司(孙丹丹)                 | 写字间 | 1403           | 207.22    | 12,783.41   | 2,648,978.39   | 2023.11 | 出租      |
| 恩梯梯数据(中国)信息技术有限公司                    | 写字间 | 2102-2104/22 层 | -2919.03  | 12,783.41   | 37,315,159.72  | 2023.12 | 出售      |
| 长春市鼎石教育培训学校有限责任公司                    | 车位  | 负三层 D124       | 56.59     | 4,091.61    | 231,541.29     | 2023.6  | 出租      |
| 谷**                                  | 车位  | 负三层 D061       | 56.59     | 4,091.61    | 231,541.29     | 2023.8  | 出租      |

| 承租方名称         | 业态 | 单元房号     | 建筑面积<br>(㎡) | 单位成本<br>(元/㎡) | 金额(元)          | 结转<br>时间 | 转入原因<br>及用途 |
|---------------|----|----------|-------------|---------------|----------------|----------|-------------|
| 周**           | 车位 | 负三层 D054 | 56.59       | 4,091.61      | 231,541.29     | 2023.8   | 出租          |
| 长春薇面村餐饮管理有限公司 | 车位 | 负三层 D128 | 56.59       | 4,091.61      | 231,541.29     | 2023.8   | 出租          |
| 任**           | 车位 | 负三层 C036 | 56.59       | 4,091.61      | 231,541.29     | 2023.9   | 出租          |
|               |    | 合计       |             |               | 155,320,527.69 |          |             |

## 2、转入投资性房地产的相关会计处理

### (1) 初始计量

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第十四条规定“在成本模式下，应当将房地产转换前的账面价值作为转换后的入账价值。”

公司认为，对上述投资性房地产的核算，符合相关准则的规定。

### (2) 后续计量

根据《企业会计准则第 3 号——投资性房地产》第九条规定“企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，对投资性房地产采用公允价值模式进行后续计量的除外。”

根据《企业会计准则应用指南第 3 号——投资性房地产》第二条第（一）点规定“在成本模式下，应当按照《企业会计准则第 4 号——固定资产》和《企业会计准则第 6 号——无形资产》的规定，对投资性房地产进行计量，计提折旧或摊销；存在减值迹象的，应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定进行处理。”

公司投资性房地产采用成本模式计量后，转换日的投资性房地产成本金额为原计入存货房地产的成本金额。此外，公司自转换日起，根据预期使用年限、残值率等计提折旧。

## 3、投资性房地产的折旧和减值是否充分

### (1) 投资性房地产的折旧

自转换日起，公司依照《企业会计准则第 4 号——固定资产》，对已出租的投资性房地产采用年限平均法进行折旧。

### (2) 投资性房地产的减值

根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》第二章第五条，存在下列迹象的，表明资产可能发生了减值：（一）资产的市价当期大幅度下跌，其跌幅明显高于因时间的推移或者正常使用而预计的下跌。（二）企业经营所处的经济、技术或者法律等环境以及资产所处的市场在当期或者将在近期发生重大变化，从

而对企业产生不利影响。（三）市场利率或者其他市场投资报酬率在当期已经提高，从而影响企业计算资产预计未来现金流量现值的折现率，导致资产可收回金额大幅度降低。（四）有证据表明资产已经陈旧过时或者其实体已经损坏。

（五）资产已经或者将被闲置、终止使用或者计划提前处置。（六）企业内部报告的证据表明资产的经济绩效已经低于或者将低于预期，如资产所创造的净现金流量或者实现的营业利润（或者亏损）远远低于（或者高于）预计金额等。

（七）其他表明资产可能已经发生减值的迹象。

公司房产 2022、2023、2024 年三年平均租金分别为 2.56 元/平、2.47 元/平、2.45 元/平，2021、2022、2023 年租金收入分别为 14,341,953.29 元、17,963,943.28 元、22,436,421.37 元，出租率分别为 100.00%、94.05%、94.93%，出租率持续维持在一个较高的区间。本期租赁业务毛利率较上年同期下降 11.79%，主要原因系：

（1）H 座地下商业出租给吉林省国金商业管理有限公司，本期计提折旧费用 171.88 万元，因双方正在诉讼中，租金预计无法收回，本期仅确认了 1-2 季度的收入合计 73.21 万（不含税），3-4 季度未确认租赁收入，上述事项造成租赁毛利率降低约 2.51%。（2）因新华人寿保险股份有限公司长春中心支公司、阳光人寿保险股份有限公司吉林分公司合计退租 4,506.64 m<sup>2</sup>，导致租赁收入减少约 286 万元，而投资性房地产正常摊销，导致毛利率降低约 9%；（3）2023 年度入驻的大客户比例较高，由于大客户租金单价优惠幅度较一般客户高，在一定程度上导致毛利率的下降。随着公司出租率的增加，并结合目前已签订租赁协议，公司出租的房产市价并未存在大幅下跌，公司所处环境因素并未发生重大变化，房产仍为可使用出租状态、未遭受损坏，资产预计不会闲置、终止使用或者计划提前处置。

综合以上因素，公司判断出租的房产不存在减值迹象。

#### **4、投资性房地产目前的使用情况**

公司于转换日前已签订租赁合同且已交付承租方，资产用途已实际发生改变；目前，投资性房地产仍在对外出租。

#### **5、是否符合投资性房地产确认条件**

根据《企业会计准则应用指南第 3 号——投资性房地产》第一条第（三）点规定“某项房地产，部分用于赚取租金或资本增值、部分用于生产商品、提

供劳务或经营管理，能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，应当确认为投资性房地产；不能够单独计量和出售的、用于赚取租金或资本增值的部分，不确认为投资性房地产。”

长春荣丰对外出租的房产能够单独计量和出售，且在出售前主要用于赚取租金，因此公司将出租存货采用投资性房地产科目进行核算，并按照成本进行后续计量。

**年审会计师回复：**

我们执行的审计程序包括但不限于：

(1) 询问公司管理层变更存货用途的意图，结合公司本年租赁计划文件、租赁合同等，检查对投资性房地产的分类和采用的计量属性是否适当。

(2) 根据《企业会计准则第3号-投资性房地产》规定，结合对本期签订的租赁合同的检查，判断公司将用于租赁的存货转入投资性房地产，认定依据是否充分。

(3) 获取并复核公司编制的投资性房地产明细表，通过重新计算转入的投资性房地产账面价值及本期摊销（折旧）的计提，核查资产计价及摊销（折旧）金额是否准确。

(4) 对投资性房地产进行减值测试，判断是否需要计提相应减值准备。

(5) 实地查看新增投资性房地产资产状态，判断与此相关的租赁业务真实性。

**【年审会计师核查意见】**

经核查，我们认为，公司将存货转为投资性房地产并采用成本模式进行后续计量符合会计准则的规定，满足投资性房地产的确认条件。

**问题 6：**年报显示，你公司报告期末受限资产账面余额合计为 1.28 亿元，包括存货 1.04 亿元、投资性房地产 0.24 亿元等。请你公司说明资产权利受限的具体情况，是否对公司生产经营产生重大不利影响，截至目前资产受限情况进展及采取的应对措施，并说明你公司是否及时履行信息披露义务。请年审机构核查并发表明确意见。

**公司回复：**

2023 年末，公司受限资产合计 105,894,577.21 元，主要包括货币资金、存

货、投资性房地产。具体资产权利受限的情况如下：

| 项目        | 2023年12月31日    |                |                  |
|-----------|----------------|----------------|------------------|
|           | 账面余额           | 账面价值           | 受限原因             |
| 货币资金      | 47,453.16      | 47,453.16      | 按揭保证金            |
| 存货—北京荣丰嘉园 | 26,833,624.78  | 26,833,624.78  | 借款抵押             |
| 存货—长春金融中心 | 77,067,428.58  | 77,067,428.58  | 诉讼查封及作为补缴土地出让金冻结 |
| 投资性房地产    | 23,771,861.32  | 1,946,070.69   | 诉讼查封             |
| 合计        | 127,720,367.84 | 105,894,577.21 |                  |

### 1、货币资金受限的情况

截至2023年12月31日，银行按揭保证金余额为47,453.16元。

### 2、存货受限的情况

截至2023年12月31日，公司存货受限主要为：

(1) 存货-北京荣丰嘉园受限系为关联方借款提供抵押担保，涉及借款银行为哈尔滨银行股份有限公司天津分行，担保金额为17,850.00万元，受限原因为抵押担保。

(2) 存货-长春金融中心受限具体情况如下表：

| 序号 | 受限金额          | 受限原因                                     | 备注 |
|----|---------------|--|----|
| 1  | 7,908,732.07  | 地下空间使用权事项，将部分房产锁定，给南关区政府用作信誉担保           |    |
| 2  | 1,050,527.79  | 买方刘颖怠于还款，拒不履行还款义务，法院判决将C1201、C1202归还给公司。 |    |
| 3  | 2,115,212.44  | 因工程款纠纷，苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司起诉查封               |    |
| 4  | 65,992,956.27 | 因工程款纠纷，中建五局安装工程有限公司起诉查封                  |    |
| 合计 | 77,067,428.58 |  |    |

### 3、投资性房地产受限的情况

截至2023年12月31日，公司投资性房地产受限具体情况如下表：

| 序号 | 受限金额          | 受限原因                           | 备注 |
|----|---------------|--------------------------------|----|
| 1  | 18,766,719.53 | 地下空间使用权事项，将部分房产锁定，给南关区政府用作信誉担保 |    |
| 2  | 5,005,141.78  | 因工程款纠纷，苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司起诉查封     |    |
| 合计 | 23,771,861.31 |                                |    |

### 4、截至目前资产受限情况进展及采取的应对措施如下：

| 项目        | 账面价值           | 截至2024年5月22日进展情况 |
|-----------|----------------|------------------|
| 货币资金      | 47,453.16      | 无变化              |
| 存货—北京荣丰嘉园 | 26,833,624.78  | 无变化              |
| 存货—长春金融中心 | 77,067,428.58  | 无变化              |
| 投资性房地产    | 1,946,070.69   | 无变化              |
| 合计        | 105,894,577.21 |                  |

北京荣丰嘉园受限资产主要为银行短期借款提供抵押担保，该笔贷款已于2024年5月完成续贷审批手续，续贷期限36个月。

上述受限资产中，存在因合同纠纷等诉讼被法院冻结的情况，公司持续密切关注诉讼进展情况，同时与供应商就争议内容积极进行协商，未来将通过加紧款项催收、获取新的融资渠道等多种方式筹措资金，争取尽快达成一致解除受限。上述受限资产规模总体占比较小，对公司生产经营不会产生重大不利影响。

## 5、是否及时履行信息披露义务

（一）公司于2023年4月7日召开第十届董事会第二十二次会议，以7票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于子公司之间提供担保的议案》，荣控实业拟向哈尔滨银行天津分行申请续贷，额度为1.785亿元人民币，北京荣丰以持有的荣丰嘉园项目29套房产提供抵押担保及连带责任保证担保。详见公司于2023年4月8日披露于巨潮资讯网的《荣丰控股集团股份有限公司关于子公司之间提供担保的公告》（公告编号：2023-023）。

（二）其他受限资产总额规模较小，未达到公司2022年度经审计净资产的10%，对公司不构成重大影响，无需临时披露，公司已在定期报告中予以披露。

### 年审会计师回复：

我们执行的审计程序包括但不限于：

（1）获取银行存款和其他货币资金账户对账单，将对账单金额与公司银行日记账、银行函证结果进行核对，获取货币资金是否受限的审计证据。

（2）获取公司银行账户开立清单及银行流水，与账面账户明细及账面流水记录核对。

（3）获取公司企业信用报告，与账面借款等信息进行核对。

（4）对公司所有银行账户实施函证，函证内容包括但不限于货币资金余额及受限情况、借款以及抵押、质押情况，并与相关抵押、质押、保证合同信息进行核对。

（5）通过企查查等第三方网站了解公司的诉讼情况，获取案件诉讼状等资料，分析判断是否存在使用受限的资产，并对公司法律顾问执行函证程序，了

解案件的进展情况。

(6) 通过公司相关人员电脑, 亲自登陆商品房网上合同备案系统及长春市房产信息平台查询公司房产信息的受限情况, 并与相关诉讼案件等进行核对。

#### 【年审会计师核查意见】

经核查, 公司在年度报告、定期报告中对资产受限情况进行了披露, 公司的改善措施正在逐步实施中, 对公司生产经营存在一定的不利影响。

**问题 7:** 年报显示, 2022 年和 2023 年你公司交易性金融资产的期末余额均为 1,932.57 万元, 以第三层次公允价值计量。请你公司说明交易性金融资产的具体情况、取得时间、成本等, 并结合估值方法、市场可比公司相关情况, 说明划分为第三层次公允价值计量且未发生公允价值变动的原因及合理性。请年审机构核查并发表明确意见。

公司回复:

2022 年和 2023 年公司交易性金融资产的期末余额均为 1,932.57 万元, 系为确认的 2021 年度应收宁湧超 2021 年业绩补偿款。

2020 年 11 月 9 日, 公司披露重大资产重组方案, 拟以现金购买盛世达持有威宇医疗的全部 30.15% 股权、以现金 0.60 亿元对标的公司进行增资, 同时长沙文超、新余纳鼎将其持有威宇医疗的全部 45.23% 股权的表决权不可撤销地委托给公司。

2021 年 7 月 15 日, 重大资产重组方案通过公司股东大会审议, 2021 年 7 月 20 日, 威宇医疗股权过户的工商登记手续办理完毕。2021 年 10 月 15 日完成对威宇医疗的增资及工商变更, 表决权委托协议生效, 实现对威宇医疗的控制。

根据公司与宁湧超签订的《附条件生效增资协议》及其补充协议(一)、(二), 协议约定, 宁湧超对增资作出业绩承诺并承担业绩补偿之义务, 业绩承诺期为 2021 年度、2022 年度和 2023 年度, 共计 3 年。根据约定, 宁湧超承诺威宇医疗 2021 年度、2022 年度和 2023 年度经审计的扣除非经常性损益前后孰低的归属于母公司所有者的净利润数额分别不低于 11,712.43 万元、10,200.00 万元、12,300.00 万元。

如果威宇医疗在业绩承诺期的截至任一年度期末累积实际利润低于截至当期期末累积承诺利润, 承诺方宁湧超则应以现金方式承担补偿责任, 业绩承诺

期间内各期应补偿金额具体计算如下：

当期应补偿现金金额=[（截至当期期末累积承诺净利润数－截至当期期末累积实际净利润数）÷业绩承诺期内各年度承诺净利润总和]×6,000 万-累积已补偿金额

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2022）004672 号《荣丰控股集团股份有限公司关于安徽威宇医疗器械科技有限公司 2021 年度业绩承诺完成情况的说明》报告，宁湧超未完成 2021 年度业绩承诺，根据业绩承诺完成情况需要向公司支付 1,932.57 万元业绩补偿款，公司于 2022 年度确认了该等业绩承诺补偿款。

2022 年 7 月 4 日，宁湧超向公司出具了的《关于履行业绩补偿的承诺函》，2022 年 7 月 8 日，廖筱叶将其持有的安徽威宇医疗器械科技有限公司 12.6204% 的股权为宁湧超该项义务提供股权质押担保，并办理了股份质押登记手续。

考虑到威宇医疗经营的不确定性，第三方评估机构江苏华信资产评估有限公司采用资产基础法对安徽威宇医疗股东全部价值进行了评估，并出具了苏华评报字[2024]第 245 号资产评估报告，经评估，威宇医疗的股东全部权益在评估基准日 2023 年 12 月 31 日的市场价值为 91,769.42 万元，根据评估结果，质押给公司的威宇医疗股权价值为 11,581.67 万元，远超过 1,932.57 万元，故公司未就交易性金融资产确认公允价值变动损失。

根据企业会计准则及相关规定，企业应当将公允价值所使用的输入值划分为三个层次：第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价，第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。公允价值计量结果所属的层次，取决于估值技术的输入值，而不是估值技术本身。企业使用重要的不可观察输入值对第二层次输入值进行调整，且该调整对公允价值计量整体而言是重要的，公允价值计量结果应当划分为第三层次。

公司对该交易性金融资产的公允价值评估，使用了第三方报价机构提供的估值，了解估值服务中应用到的输入值，并根据该输入值的可观察性和重要性，确定相关资产或负债公允价值计量结果的层次，因而作为第三层次公允价

值计量。

**年审会计师回复：**

我们执行的审计程序包括但不限于：

- （1）对威宇医疗 2021 年度业绩承诺完成情况进行了审核。
- （2）对宁湧超进行现场访谈，同时获取威宇医疗的股权质押等资料，并评估其履约意愿，判断荣丰控股交易性金融资产和确认依据是否充分。
- （3）获取公司交易性金融资产明细表，并对交易对手方进行函证。
- （4）获取威宇医疗的股权评估报告，并评价第三方评估机构的胜任能力、专业素质和客观性；对评估中所使用的估值技术、估值方法、关键假设及参数等进行复核。
- （5）对交易性金融资产的公允价值计量划分层次进行复核，并检查交易性金融资产在财务报表附注中的列报是否准确。

**【年审会计师核查意见】**

经核查，公司交易性金融资产划分为第三层次公允价值计量且未发生公允价值变动的原因合理。

（以下无正文）

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

二〇二四年六月二十四日