

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

荣丰控股集团股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2020 年年度报告（以下简称“年报”）进行审查的过程中，关注到如下事项：

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。

（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。

(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。

(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。

(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。

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。

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。

3. 你公司于 2020 年 12 月 16 日披露《关于出售子公司股权的公告》称，北京荣丰拟将持有的重庆荣丰吉联房地产开发有限公司（以下简称“重庆荣丰”）100%股权转让给保利（重庆）投资实业有限公司，目标公司项下土地占地面积为 187,147 平米，股权及债权总对价为 12.10 亿元，预计本次出售能为你公司增加净利润约 4.12 亿元。2021 年 4 月 9 日，你公司披露《关于签署股权收购协议之补充协议的公告》，因重庆荣丰的土地存在自然保护地（受限土地），共 59,379 平米暂不能办理国有土地使用权证书，因此在总对价中扣除 38,405 万元暂不支付。请说明前述股权转让事项目前进展情况，是否与前期协议安排存在差异，并说明相关会计处理过程及依据。

4. 年报显示，你公司将持有的重庆荣丰 100%股权转让给保利重庆公司后，目前开发项目仅剩长春国际金融中心，且无土地储备。长春国际金融中心项目目前主要为商办产品且定位较为高端，售价远高于市场平均水平，市场竞争压力较大。请你公司说明在存量房地产开发项目较少、市场竞争压力较大等情况下，你公司持续经营能力是否存在重大不确定性，拟采取的提升公司持续经营能力的应对措施及实施进展。

5. 年报显示，你公司 2020 年末现金及现金等价物余额为 2,606.89 万元，经营活动、筹资活动产生的现金流量净额均为负，投资活动产生的现金流量净额较去年有所下滑，而一年内到期的银行贷款、票据和非银行类贷款合计 7.22 亿元。同时，你公司拟采用支付现金的方式购买你公司控股股东盛世达投资有限公司（以下简称“盛世达”）持有的安徽威宇医疗器械科技有限公司（以下简称“威宇医疗”）30.15% 股权并以现金 0.60 亿元对威宇医疗进行增资。请结合债务到期情况、

可自由支配货币资金、预计经营现金流、可用融资额度、对外投资安排等，量化分析你公司的短期偿债能力，是否存在债务偿付风险，可能对公司正常生产经营活动及持续经营能力产生的影响，以及你公司拟采取的应对措施。

6. 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。

（1）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。

（2）本期计提应收账款坏账准备 187.24 万元涉及的应收账款的具体情况，计提坏账准备的主要原因及合理性。

（3）请核实报告期内你公司与威宇医疗销售商品发生额 18 万元的准确性。

7. 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：

(1) 长春国际金融中心项目相关借款的具体情况，累计利息资本化率达 17.59%的主要原因，并结合同行业可比公司情况，进一步分析借款利息资本化率的合理性。

(2) 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。

8. 本报告期，你公司非流动资产处置损益为 942.12 万元。请你公司说明所处置的非流动资产的具体情况、处置目的、交易作价、定价依据、交易价款是否已按期收回、损益计算过程，非流动资产处置的内部审议程序和信息披露情况，是否存在以定期报告替代临时报告的情形。

9. 2021 年度一季报显示，你公司“2021 年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况”为“不适用”。请结合你公司承租资产情况（如有）等，说明你公司是否自 2021 年起首次执行新租赁准则，无需按照新租赁准则对 2021 年初使用权资产和租赁负债等科目进行重分类和列报的原因，是否符合新租赁准则的相关规定。

请你公司就上述问题做出书面说明，在 2021 年 6 月 7 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。涉及需披露的，请及时履行披露义务。

特此函告

深圳证券交易所
上市公司管理一部
2021年5月31日