本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

证券代码：000668　证券简称：荣丰控股　公告编号：2016-25

荣丰控股集团股份有限公司关于年报问询函回复的公告

荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2016年5月25日收到深圳证券交易所下发的《关于对荣丰控股集团股份有限公司的年报问询函》(公司部年报问询函[2016]第252号)，公司组织相关部门及中介机构对问询的问题进行了核实与回复，现将回复内容披露如下：

1. 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。你公司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。

（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。

（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。

（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。

（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。

（6）请会计师就上述问题进行核查，并出具专业意见。

回复：

（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。

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。

公司为集中精力做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”）持有的荣丰嘉园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。

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凤。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。

（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。

（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。

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购房意向。

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凤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。

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。

2. 本报告期，你公司对前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例为89.80%，请结合公司业务特点、所处行业等说明公司对前五大供应商采购金额占比较高的原因，并请分析对每个供应商的采购内容、交易背景、与各供应商是否存在关联关系，及公司防范原材料过度依赖风险的措施。

回复：

公司前5名供应商情况

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	五洋建设集团股份有限公司	83,900,050.00	38.81%
2	上海宝冶集团有限公司	71,462,074.30	33.06%
3	长春市财政局	25,715,831.00	11.89%
4	沈阳远大铝业工程有限公司	8,550,000.00	3.96%
5	百中恒投资发展（北京）有限公司	4,500,000.00	2.08%
合计	--	194,127,955.30	89.80%

房地产开发企业惯例一般为项目施工建设主要是以总包方式进行，一个项目建造方会集中为一个总包及部分专业分包。

公司目前仅开发长春国际金融中心一个项目，故供应商比较集中。总包前后分别为五洋建设集团股份有限公司和上海宝冶集团有限公司。

五洋建设集团股份有限公司是原长春项目总包，目前我公司已经与该公司解约；上海宝冶集团有限公司为长春项目结构总承包单位；沈阳远大铝业工程有限公司是长春项目外幕墙专业分包单位，该公司为上市民营企业；百中恒投资发展（北京）有限公司为长春项目提供咨询服务。

经我公司询问及查询，上述公司与我公司均不存在关联关系。

3. 本报告期，你公司毛利率为73.25%，比上年同期增长23.64%；销售净利率为27.32%，比上年同期增长106.32%。请你公司结合产品价格、成本及产品构成、期间费用、非经常性损益的变化等，并与行业内主要竞争对手对比分析，说明毛利率、销售净利率较上年同期相比变化较大的原因及合理性。

回复：

单位：万元

年份	营业收入	营业成本	毛利率	净利润	销售净利率	产品构成	期间费用	非经常性损益
2014	1,082.33	441.13	59.24%	-4679.39	-432.34%	租金收入	6372.98	375.76
2015	10,662.07	2,852.20	73.25%	2913.28	27.32%	投资性房地产销售	5397.72	2509.71

（1）2014年公司收入主要来源于北京荣丰已完工项目对外出租产生的租金，2015年收入主要来源销售北京荣丰物业，属于不同的收入类型，两者不具有可比性。

（2）2015年公司销售的房产是早期开发的项目，完工于2006年底，成本较低，目前北京市场同类地区难以找到类似物业可供比较。

（3）2015年由于资金占用费形成了2265.61万元的营业外收入，对净利润产生的影响较大，见问询函回复6，所以2015年销售净利率与2014年相比增加较大。

4. 本报告期，你公司收到的其他与经营活动有关的现金往来款为4190.21万元、支付的其他与经营活动有关的现金往来款为2764.75万元。你公司连续三年经营活动现金流量净额与净利润存在较大差异。请你公司说明相关差异的原因及合理性，并请分析说明经营活动现金流入和收入、经营活动现金流出和项目开发状况的匹配情况，及上述往来款的明细内容。

回复：

补充资料	2015年度	2014年度	2013年度
净利润	29,132,795.63	-46,793,860.19	5,316,911.60
加：资产减值准备	-156,569.01	3,616,072.06	1,822,241.26
固定资产折旧	3,037,916.59	2,881,915.53	3,291,080.85
无形资产摊销	8,072.79		
长期待摊费用摊销	517,424.17	197,567.98	3,280,889.04
财务费用	21,106,549.29	33,849,895.83	23,660,444.45
投资损失	-11,377,355.78	-10,997,109.97	-6,189,458.40
递延所得税资产减少	3,277,924.76	-4,033,803.30	-962,198.35
存货的减少	-209,679,628.33	-130,670,340.49	-12,651,889.93
经营性应收项目的减少	-9,505,275.85	72,096,817.17	104,148,375.02
经营性应付项目的增加	39,532,282.48	240,790,580.58	-287,260,531.42
其他	-24,756,912.98		
经营活动产生的现金流量净额	-158,862,776.24	160,937,735.20	-165,544,135.88

经营活动现金流量净额与利润差异较大的原因，主要有两方面：

（1）公司最近三年销售的房产全部为现房，并且现房的开发成本都已经在前期支付完毕，在销售当期只支付与销售相关的税费。

（2）目前公司经营活动主要集中于长春国际金融中心项目建设，因该项目没有达到预售条件，故没有现金流入只有现金流出。

上述两点造成了公司经营活动现金流量净额与净利润存在较大差异，这是也房地产开发公司特点造成，特别是在公司销售较少，开发项目进行中时尤为突出。

与其他与经营活动有关的现金有关。

（1）公司收到的其他与经营活动有关的现金41,902,133.01 元，主要系收回北京华雍汉维按照协议退回报建款及收回上海仲盛融资保证金所致。

（2）公司支付的其他与经营活动有关的现金27,647,501.08 元，主要系支付长春市城乡建设委员会民工保证金及偿还盛世达款项所致。

5. 本报告期，你公司管理费用占营业收入的比例为30.29%。请你公司结合管理费用的具体构成，分析管理费用占营业收入的比重较高的原因及合理性、你公司的管理模式以及近三年的变化情况。

回复：

近三年管理费用构成如下：

项目	2015年度	增长率	2014年度	增长率	2013年度
职工薪酬	15,098,642.19	128.25%	6,615,098.64	124.73%	2,943,539.28
折旧费	349,486.63	1.41%	344,614.12	-0.93%	347,856.28
租赁费	3,995,254.61	-21.35%	5,080,092.32	40.58%	3,613,727.90
办公及差旅费	6,801,193.94	29.41%	5,255,720.85	18.37%	4,440,036.17
招待费	365,878.43	-62.79%	983,176.20	4.48%	941,048.81
税金	861,274.32	-25.81%	1,160,957.67	69.99%	682,962.69
中介服务费	2,802,809.93	-50.67%	5,682,107.00	240.30%	1,669,729.12
董事会费	460,000.00	-38.54%	748,398.00	113.11%	351,164.98
装修费	144,581.98	-6.55%	154,718.71	-64.66%	437,755.27
其他	1,419,580.69	-67.59%	4,379,922.85	54.04%	2,843,410.4
合计	32,298,702.72		30,404,806.36		18,271,230.90

本报告期内，公司管理费用的变动主要系薪酬变动较大形成，因北京项目完工，长春项目2014年开始正式动工，未达到确认收入条件，故对公司员工薪酬绩效考核未与公司收入增长挂钩，管理费用的变动与当期收入不存在直接关系。

（1）职工薪酬变动：2015年因公司长春项目的建设，公司加大管理力度，增加部分管理人员，同时根据物价水平的上涨，提高了管理人员的工资。

（2）办公差旅费增加：2015年长春项目加快开发进度，为了配合项目开发，公司员工出差频率加大，因此该费用2014、2015年增加较快。

（3）2014年中介服务费较大系2014年公司拟进行项目收购，相应发生的融资咨询费较多所致。

公司采取组织架构扁平化、核心部门垂直管控的管理模式，最近三年无变化。

6. 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》和对公司部半年报问询函【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：

公司计入当期损益的对非金融企业收取的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1.15亿元。

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。

7. 根据你公司年度报告，商品房销售占比为0.88%，其他非主营业务占比为99.12%，分行业信息显示房地产开发收入占比为100%，而房地产开发成本占比为1.39%，请你公司核查上述指标的准确性和内部逻辑性，并说明你公司的财务核算是否符合收入成本配比原则。

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。

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。

上述房产在本次销售中列为其他业务收入核算。故出现商品房销售占比0.88%，其他非主营业务占比99.12%。分行业房地产开发收入归集的为营业收入，包含了投资性房地产的销售，房地产开发成本归集的为主营业务成本，未包括投资性房地产的销售。

8. 本报告期末，你公司长期借款余额为1.07亿元，一年内到期的非流动负债余额为4.52亿元，报告期内偿还债务支付的现金为4.46亿元；上年末长期借款余额为7.24亿元，一年内到期的非流动负债余额为6685万元。请你公司按融资途径（如银行贷款、票据、债券、信托融资、基金融资等）披露报告期末各类融资余额、融资成本区间、期限结构等，并请结合上述财务数据，说明上年末大额借款的用途、未来12个月的资金使用计划，以及是否存在提前归还未到期的长期借款，如是，说明提前归还的原因及对你公司的影响。

回复：

融资贷款途径	借款途径	综合资金成本	期初	本期变动	余额
银行	哈尔滨银行	7.80%	15,000.00	-15,000.00	-
银行	厦门国际银行	8.30%		11,383.00	11,383.00
资产管理公司	民生加银	14.50%	30,000.00	-20,700.00	9,300.00
资产管理公司	德邦资产	14.50%	20,758.00	7,985.00	28,743.00
信托	中铁信托	14.00%	6,685.00		6,685.00
合计			72,443.00	16,332.00	56,111.00

2015年融资情况变动表

一、借款主要用于长春国际金融中心项目开发和补充公司日常经营资金

二、为保障长春国际金融中心项目的建设资金及公司日常资金需要，经总体分析，在不考虑北京项目尾盘销售回款的情况下，计划在2016年融资6-8亿元，主要用于长春国际金融中心项目的建设，小部分用于公司日常开支。

三、因1.5亿元贷款的相应抵押房产出售，所以提前归还此笔贷款。提前还款对公司无影响。

9. 本报告期末，你公司存货余额为12.78亿元，其中期末余额中含有借款费用资本化金额合计数为1.27亿元。请你公司说明存货结转情况、具体项目完工情况，并分项目补充披露利息资本化累计金额、本期利息资本化金额，及利息资本化率等。另外，请说明存货减值准备的测试情况和计提充分性。

回复：

存货分类

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发产品	303,383,990.69		303,383,990.69	303,383,990.69		303,383,990.69
在建开发产品	793,910,189.93		793,910,189.93	498,256,084.95		498,256,084.95
已完工开发产品	181,189,001.50		181,189,001.50	183,059,649.54		183,059,649.54
合计	1,278,483,182.12		1,278,483,182.12	984,699,725.18		984,699,725.18

具体明细如下：

A. 拟开发产品

项目名称	预计开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额
重庆慈母山项目	注	注	150,000万元	303,383,990.69	303,383,990.69
合计			150,000万元	303,383,990.69	303,383,990.69

注：重庆慈母山项目待政府规划完成后才能开工，截止报告日，尚无计划开工时间。

B. 在建开发产品

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	本期增加	期末余额
长春国际金融中心	2009年9月	2017年9月	187,865.88万元	498,256,084.95	295,654,104.95	793,910,189.93
合计			187,865.88万元	498,256,084.95	295,654,104.95	793,910,189.93

2015年底长春国际金融中心项目完工情况见问询函回复11。利息累计资本化金额为126,533,625.92元，其中长春荣丰房地产开发有限公司资本化利息118,878,740.51元，北京荣丰房地产开发有限公司资本化利息4,654,885.41元。本期利息资本化金额59,975,916.05元，利息资本化率约10%。

C. 已完工开发产品

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
荣丰2008	2008年12月	183,059,649.54		1,870,648.04	181,189,001.50
合计		183,059,649.54		1,870,648.04	181,189,001.50

（1）北京荣丰存货跌价准备情况：

公司房产分为住宅、车库等形式，我们在测算时考虑以下因素：住宅：a、公司楼盘位于北京西客站东，北京南二环外。同时，因公司楼盘已于2008年开始出售，现留存房屋为存量房，虽为未出售新房，但因时间较长按二手房确认市场价值；b、公司楼盘所属区域为宣武区广安门外，我们参考宣武区广安门二手房平均房价测算；c、因公司存量房较少，期间费用按8%进行测算。经测算，北京公司同类房产汇总测算后，未出现资产减值情况。

（2）重庆荣丰存货跌价准备情况：

我们在测算时考虑以下因素：A、公司土地为别墅用地；容积率1.08，应参考土地单价测算；B、土地属公司所有，公司能完全自行处置；C、2014年4月25日，公司向德邦创新资本有限公司公司借款，重庆荣丰以重庆慈母山项目土地提供抵押担保，于2014年4月对重庆土地进行过评估，土地单价为4738元/平米，且仍处于上涨趋势，按照重庆2015年已成交住宅用地成本测算。经测算，重庆公司存货未出现存货跌价情况。

（3）长春荣丰存货跌价准备：

我们在测算时考虑以下因素：A、公司楼盘尚在建设中，公司成本按预计成本计算；B、参考长春2015年各类房产市场价；C、公司楼盘位于人民大街与解放大道交汇处，测试时选取人民大道商铺平均价格；D、因公司属于长春市中心新地标建筑，公司写字楼预计出售价格在18000元/平米以上，测算时按周边市场价15000元/平米计算；E、因该地区为市中心，住宅测算参考同地段其他楼盘，均价为11000元/平米；F、期间费用按收入的10%测算。经测算，长春公司存货未出现跌价情况。

10. 本报告期末，你公司投资性房地产余额为1448.94万元，本期出售的投资性房地产的账面原值为3503.14万元。请分项目补充披露投资性房地产的所处位置、建筑面积、报告期租金收入，并说明所出售房地产的基本情况、出售目的、产生的损益及履行临时信息披露义务的情况。

回复：

投资性房地产明细如下：

房号	所处位置	建筑面积	报告期租金收入	投资性房地产净值
C2-05-26	广安门外大街305号八区C2-05-26	29.68	24,000.00	433,228.91
三期地下室-102/-103	广安门外大街305号八区D3--102/-103	2,003.52	495,383.16	9,057,894.77
二期地下室	广安门外大街305号八区C1、C2、C3、C4、C5-- -1层	1,018.22	273,170.76	4,998,308.71
		3,051.42	792,553.92	14,489,432.39

销售房产为荣丰嘉园2008小区15-17号楼-1层101室和1层101室，自2008年起作为投资性房地产出租给北京华普联合商业投资有限公司。该处房产的基本情况、出售目的详见回复1，前述销售为上市公司产生利润约3600万元。

公司于2015年12月31日在巨潮资讯网披露了《控股子公司与日常经营相关的合同公告》（公告编号：2015-76）。

11. 本报告期，你公司子公司长春荣丰房地产开发有限公司与五洋建设集团股份有限公司、上海宝冶集团有限公司签订了长春国际金融中心项目开发建设的重大合同，请说明该项目的基本情况、实施进展、已支付金额，以及付款进度是否与工程实际进度相符。

回复：长春荣丰于2014年4月22日与五洋建设集团股份有限公司签订了《长春国际金融中心项目建设工程施工总承包合同》，后因双方当时达成的合作条件发生变化，经友好协商，于 2015 年 5 月签署《终止〈施工总承包合同〉的协议》，同意终止施工总承包合同，长春荣丰经重新招标，与上海宝冶集团股份有限公司签订了《 长春国际金融中心 IFC 总承包施工合同》。上述合同事项公司均按相关监