证券代码：000668　　证券简称：荣丰控股　　公告编号：2024-029

荣丰控股集团股份有限公司关于深圳证券交易所年报问询函的回复公告

本公司及全体董事、监事、高级管理人员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

荣丰控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）于2024年5月20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》”），根据《问询函》的要求，公司积极组织相关各方对《问询函》中提出的问题进行核查，现将回复内容公告如下：

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。

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、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，导致安徽威宁医疗器械科技有限公司（以下简称“威宁医疗”）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，公司对持有的威宁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。

二、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

（一）公司2023年度利润表主要变动情况：

单位：元

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-威宁医疗
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	0.00	0.00	0.00		
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
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）	0.00	19,325,737.84	-19,325,737.84	19,325,737.84	0.00
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）	0.00	-12,820,005.89	12,820,005.89		-12,820,005.89
资产处置收益（损失以“-”号填列）	0.00	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，威宁医疗不再纳入公司合并范围，但2022年报仍合并威宁医疗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年利润表中包含威宁医疗收入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宁医疗板块净利润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年度计提了宁湧超业绩补偿款。

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年度地产板块相比，增加16,556,730.29元，主要系2022年对威宁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，威宁医疗不再纳入合并范围，上市公司对威宁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按权益法核算对威宁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

③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

④长期股权投资重新计量

借：长期股权投资　279,005,570.75

贷：投资收益　87,082,168.14

贷：长期股权投资　366,087,738.89

⑤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

根据威宁医疗《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，上市公司持有威宁医疗的表决权变为33.74%，上市公司持有的表决权不足以在股东会层面对威宁医疗实施控制。

同日，威宁医疗召开股东会，对董事会进行了改选，上市公司委派的董事全部退出威宁医疗董事会，上市公司无法再通过董事会影响威宁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宁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宁医疗的控制。

（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宁医疗控制权，故威宁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；同时上市公司对威宁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，由于威宁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，上市公司仍持有威宁医疗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宁医疗的工商信息，并与获取的威宁医疗最新员工花名册岗位情况进行对比，检查威宁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宁医疗。

（2）查阅威宁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宁医疗丧失控制权的生效日期。

（3）复核出售威宁医疗、终止收购湖南威宁会计处理的正确性，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日对安徽威宁失去控制权。

（二）扣除非经常性损益净利润表变动情况

单位：元

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：

单位：元

项目	2023年金额	2022年金额	变动额	上期金额-地产板块	上期金额-威宁医疗
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			0.00		
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	0.00
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	0.00
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宁医疗数据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。

三、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：

单位：元

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宁医疗数据-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。

【会计师核查意见】

经核查，公司2022年度被动丧失了安徽威宁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年度无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。

（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。

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、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：

单位：元

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

二、公司2023年第四季度营业收入及业务开展情况

单位：元

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	

三、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2,717万平米，同比减少16.76%，成交均价13,773元/平米，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平米，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平米，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。

四、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和除识别为特别风险，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：

单位：元

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%
合计	117,206,660.22	117,085,276.86	99.90%

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。

【会计师核查意见】

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。

（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：

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：

一、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。在报披露以来，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。

二、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月完成续续审批手续，续续期限36个月。

三、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月完成续续审批手续。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。

四、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
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。

【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（元）	收入扣除金额（元）	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
合计	117,206,660.22	507,866.18	

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（元）	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，经营受托管理业务实现的收入，以及因计入主营业务收入，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，如折出资金利息收入；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（元）	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。

【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。

公司回复：

一、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

二、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程施工	项目已完工
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

三、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