

广宇集团股份有限公司 关于深圳证券交易所 2015 年年报问询函回复的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

2016年5月6日，广宇集团股份有限公司（以下简称“公司”）收到深圳证券交易所中小板公司管理部出具的《关于对广宇集团股份有限公司2015年年报的问询函》（中小板年报问询函【2016】第94号）。公司董事会对相关问题进行了调查落实，并就问询函所提出的问题回复如下：

1、2013-2015 年，你公司房地产业务的毛利率分别为 37.29%、31.23%和 10.26%，请对比同行业公司的情况详细说明你公司房地产业务毛利率连续两年下降且报告期内下降幅度较大的原因。

我们同时选取了 5 家同行业房地产上市企业近三年房地产业务毛利率情况，与公司进行对比：

	平均	万科	顺发恒业	浙江广厦	嘉凯城	宋都股份	广宇集团
2013 年	35.27%	31.07%	39.50%	45.29%	25.37%	33.08%	37.29%
2014 年	28.06%	29.72%	33.46%	21.24%	33.02%	19.70%	31.23%
2015 年	17.45%	28.75%	25.28%	18.31%	4.42%	17.68%	10.26%

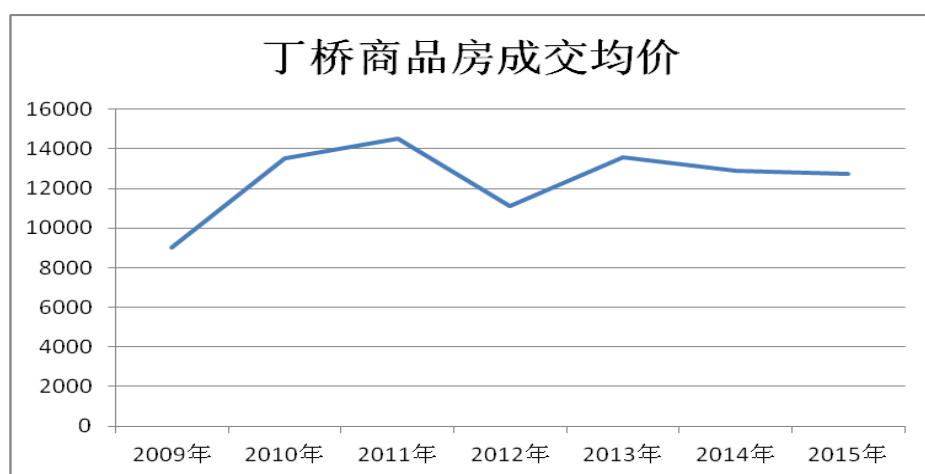
从上表可以看出，近三年上述房企毛利率均值分别为 35.27%、28.06%和 17.45%。我们认为一方面房地产企业的土地成本、融资成本等不断增加，另一方面受前期国家对房地产行业宏观调控影响，房价走势不及预期，导致房地产业务毛利率持续走低。

各楼盘拿地时间、开盘预售时间均不同，受不同时点单方土地成本、销售单价的影响，各项目最终交付结转毛利率会有较大的差异，以下对上述主要项目的拿地时间及开盘时间作列表如下（其中黄山、肇庆土地系早期取得，楼盘规模较大，滚动开发，表内所列的预售时间为当年交付主要组团的预售时间）：

项目	拿地时间	开始预售时间
黄山江南新城	2002 年 9 月	2011 年 9 月
肇庆星湖名郡	2004 年 12 月	2012 年 12 月

上东名筑	2007 年 9 月	2010 年 6 月
东承府	2009 年 12 月	2012 年 8 月
鼎悦府	2010 年 12 月和 2011 年 1 月	2013 年 5 月

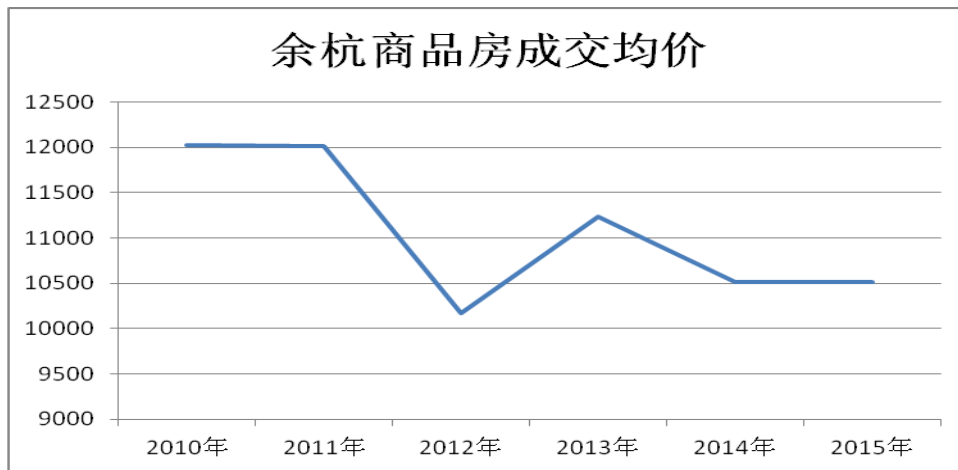
2013 年公司交付的主要是位于杭州江干区丁桥板块的上东名筑项目和黄山屯溪区江南新城 D 区香樟雅苑组团，香樟雅苑组团为高层业态，建安成本较高，但由于土地取得时间较早，土地单方成本较低；上东名筑项目 2007 年 9 月拿地，当时的楼面地价为 3,802 元，而丁桥区域在 2009 年-2010 年间出现了一波较大的涨幅（如下图，数据来源 RDAS5 房地产数据分析系统），区域平均销售价格已达到 13,500 元，因此 2013 年交付的上东名筑项目毛利率也较高。



2014 年公司交付的主要是位于丁桥板块的东承府项目和广东肇庆星湖名郡项目的西湖新筑三期组团，其中西湖新筑三期组团的业态为高层，相应建安成本较高，但由于拿地时间早，土地单方相对较低。而东承府项目在 2009 年底拿地，此时丁桥区域的地价已经上涨，该项目楼面地价约 6,400 元，同时在东承府项目的销售期间，由于受到当时国家宏观调控的影响，丁桥区域在 2012 年的销售均价已下降到了约 11,100 元，从而也影响了该项目的整体毛利率。

2015 年公司交付的主要是位于丁桥板块的东承府项目和位于杭州余杭区的鼎悦府项目。丁桥区域销售均价在 2015 年仍有所下降，同时 2015 年该项目交付的车位较多（车位毛利率较低），因此在 2015 年东承府的毛利率较 2014 年下降。鼎悦府项目分为两个地块，土地分别于 2010 年 12 月和 2011 年 1 月份取得，楼面地价较高，由于该项目在拿地后恰逢新国八条出台，此后国家房地产宏观调控政策不断出台，余杭区房屋价格出现回调，至该项目预售时，虽房价有所回升，

但未回至拿地时的水平，因此该项目前期销售的毛利率不高。由于 2015 年主要交付的两个项目毛利率均较低，造成 2015 年房地产业务毛利率降幅较大。下图为余杭区的最近几年销售均价（数据来源于 RDAS5 房地产数据分析系统）：



2、报告期内，你公司归属于上市公司股东的净利润为-6,440 万元，你公司称报告期亏损的原因之一为原计划于报告期内提前交付的武林外滩项目，因精装修进度影响未能实现提前交付。请详细说明该事项的具体情况以及截至 2015 年年报披露日武林外滩项目的交付情况。

由于武林外滩项目系公司在杭州市中心打造的全精装高端项目，合同约定交房时间为 2016 年 5 月底，按照 2015 年公司的整体计划与综合判断，公司拟将该楼盘的交房时间提前至 2015 年底。但由于公司对该项目用材以及装修质量要求严格，受到部分装修质量未达预期要求返工以及部分进口材料运输、通关时间晚于预期的影响，为了保证项目的高端品质，维护业主的利益，武林外滩项目最终未在 2015 年底前交付。2016 年 1、2 月间，杭州市遇到罕见的寒潮以及持续性雨雪天气，部分景观苗木的存活与生长受到影响，寒潮结束后项目公司马上及时对苗木进行了补种或更新，截至 2015 年年报披露日，武林外滩项目正在现场收尾、景观维护等工作，预计将于 2016 年 5 月底交房。

3、你公司营业收入构成中的“其他”项下的收入占营业收入总额的比重超过 10%，请根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式（2014 年修订）》第二十一条第二款的规定明确说明营业收入

中“其他”所属的行业或产品。

其他主要系公司全资子公司浙江合创贸易有限公司（以下简称合创贸易）的材料贸易收入，合创贸易主要经营装饰材料、建筑材料、钢材、化工材料等的销售，除为公司下属的开发项目采供建筑材料（此项内容已在合并报表中抵消），同时也对外经营材料销售服务。2015 年对外材料贸易收入中包括：钢材销售收入 7,336.17 万元，化工产品销售收入 13,183.33 万元。两年间合创贸易的销售情况如下表：

合创销售	2015 年			2014 年		
	销售金额 (万元)	合并报表 抵消金额 (万元)	合并营业 收入中金 额(万元)	销售金额 (万元)	合并报表 抵消金额 (万元)	合并营业 收入中金 额(万元)
内部材料销售-钢材	1,026.59	1,026.59	0.00	2,041.97	2,041.97	0.00
内部材料销售-水泥				465.06	465.06	0.00
内部材料销售-石材及装修材料	4,047.41	4,047.41	0.00	168.84	168.84	0.00
内部材料销售-电梯	724.85	724.85	0.00	684.17	684.17	0.00
外部材料销售-钢材	7,336.17		7,336.17	11,949.98		11,949.98
外部材料销售-化工品	13,183.33		13,183.33	12,398.72		12,398.72
合计	26,318.36	5,798.85	20,519.51	27,708.74	3,360.04	24,348.70

4、报告期末，你公司其他应收款余额为 2.89 亿元，其中应收杭州西湖房地产集团有限公司 2.41 亿元，请详细说明该笔其他应收款的性质以及杭州西湖房地产集团有限公司与你公司的关系。

截止 2015 年末，该项其他应收款在本公司控股子公司杭州天城房地产开发有限公司（以下简称天城房产）账面反映，天城房产为公司与杭州西湖房地产集团有限公司（以下简称西湖房产）合作投资，持股比例为各 50%，由于我公司在天城公司董事会占多数表决权，对天城公司具有实质控制权，故将其纳入合并范围。报告期内天城房产开发的“武林外滩”接近竣工，项目存量资金超过其经营所需，根据双方股东的协商，协议对该公司进行减资，由于减资涉及到公告等程序，在各项手续完成前，双方股东按照股权比例先行支付了减资款，抵减原先少

量的应付款后，截止 2015 年末，天城房产对两家股东的其他应收款明细如下：

其他应收款对象	2015 年末账面余额（元）	备注
广宇集团股份有限公司	243,087,854.71	已在合并报表抵销
杭州西湖房地产集团有限公司	241,112,903.41	

截止年度报告披露日，天城房产的减资事项已经完成，该项应收款也相应冲减了实收资本。

西湖房产仅与本公司在“武林外滩”开展合作开发，与本公司无关联关系。

5、报告期末，你公司预付款项的余额为 3.66 亿元，同比增加 3.58 亿元，请详细说明预付款项的性质以及同比增幅较大的原因。

2014 年以及 2015 年末，公司的预付账款类型构成如下：

类型	2015 年余额（元）	2014 年余额（元）	增加
预付土地款项	352,500,000.00	0.00	352,502,720.00
预付工程材料设备款	13,574,481.65	7,758,525.78	5,815,955.87
预付其他	54,960.86	42,755.27	9,485.59
合计	366,129,442.51	7,801,281.05	358,328,161.46

2015 年 8 月公司竞得杭政储出[2015]19 号地块的土地使用权，地价总额 70,500 万元，公司按要求在 2015 年支付总价的 50%，计 35,250 万元，并计入预付账款，此项即构成了 2015 年末全部预付账款余额的 96.28%，造成了 2015 年末预付账款同比增幅较大。

6、报告期内，你公司发生资产减值损失 1,370 万元，同比增加 966 万元，请详细说明资产减值损失同比增幅较大的原因以及合理性。

2015 年以及 2014 的资产减值损失明细表如下：

项目	2015 年发生额（元）	2014 年发生额（元）	2015 年增加
坏账损失	7,435,901.57	-2,009,274.32	9,445,175.89
存货跌价损失	6,268,798.25	6,052,058.82	216,739.43
合计	13,704,699.82	4,042,784.50	9,661,915.32

2015 年资产减值损失增加主要是坏账损失增加所致。2015 年的坏账损失主要是由以下几笔构成：

(1) 公司下属舟山鼎宇房地产开发有限公司账面其他应收款有应收舟山市国土资源局的施工保证金 1,370.00 万元,账龄由 1 年以内和 1-2 年,上升为 1-2 年和 2-3 年,该项形成 2015 年资产减值损失 244.00 万元。

(2) 公司对黄山市金源小尾羊餐饮有限公司有应收房租 117.41 万元,由于该公司欠付租金,公司已诉诸法律程序追讨,公司按会计政策在年末对该笔应收账款单独进行了减值测试,根据年审会计师事务所的要求全额计提了坏账准备,该笔形成 2015 年资产减值损失 108.01 万元。

(3) 公司下属浙江广宇丁桥房地产开发有限公司账面其他应收款有应收杭州市物业维修资金管理中心物业保修金 335.40 万元,账龄由 3-5 年上升为 5 年以上,该项形成 2015 年资产减值损失 167.70 万元。

(4) 公司下属杭州广宇建筑工程技术咨询有限公司账面其他应收款西班牙朱氏长城企业 351.71 万元,账龄由 2-3 年上升为 3-5 年,该项形成 2015 年资产减值损失 70.34 万元。

(5) 公司下属黄山广宇房地产开发有限公司账面其他应收款黄山市房地产管理局项目资本金 429.23 万元,账龄由 1-2 年和 3-5 年,分别上升为 2-3 年和 5 年以上,该项形成 2015 年资产减值损失 43.24 万元。

以上五项构成 2015 年的资产减值损失 633.29 万元,其余主要是一些零星的应收款项账龄延长等原因造成。同时 2014 年由于公司收回对联营企业浙江信宇房地产开发有限公司的财务资助款,相应计提的坏账准备减少,因此 2014 年资产减值损失中的坏账损失是负数。

存货跌价损失两年间变化不大,主要是公司下属的浙江上东房地产开发有限公司按照成本与可变现净值孰低计提存货跌价准备造成。

特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会

2016 年 5 月 13 日