

新华都购物广场股份有限公司关于深圳证券交易所

对公司2015年年度报告事后审核问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

新华都购物广场股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 5 月 12 日收到深圳证券交易所《关于对新华都购物广场股份有限公司 2015 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2016】第 133 号）。公司对深圳证券交易所问询事项进行了逐项回复说明，现将相关事项及回复公告如下：

问题一：

报告期内，受关店影响，你公司业绩出现较大亏损。请补充披露报告期内公司关闭/处置门店的总数，每家关闭/处置门店形成的损失情况，包括损失确认依据和金额、处置的资产明细、相应的会计处理方法、违约金赔偿数额以及是否存在后续纠纷等，并说明上述关闭门店事项是否按照本所《股票上市规则》等规定履行了审批程序和信息披露义务。

【回复及补充披露】：

1、2015 年度公司关闭/处置 14 家门店，合计关店/处置损失 15,243.81 万元，具体关闭/处置门店的损失情况如下表：

2015 年度关店/处置损失情况表

序号	店 名	关店损失合计(万元)	其中：				
			违约赔偿金 (万元)	长期待摊费用 (万元)	固定资产(万 元)	员工补偿 (万元)	其 他(万 元)
1	泉州惠兴店	273.22	157.84	72.31	26.57	-	16.51
2	泉州东园店	292.40	57.50	147.10	87.80	-	-
3	泉州浮桥店	526.65	340.24	122.77	63.63	-	-

4	泉州福隆店	933.05	682.00	99.69	40.35	-	111.01
5	泉州科山店	372.16	275.11	63.63	33.43	-	-
6	南昌洪城店	2,616.96	1,111.24	889.06	343.27	28.78	244.60
7	厦门美湖店	12.31	-	3.70	6.55	-	2.07
8	厦门东渡店	31.47	-	3.80	27.67	-	-
9	宁波兴宁店	5,576.45	1,094.22	3,934.66	371.62	169.58	6.38
10	宁波四明店	1,216.87	440.00	666.40	24.45	73.51	12.52
11	上海九亭店	2,068.72	724.38	941.73	247.27	123.14	32.20
12	杭州滨江店	1,112.92	442.21	1,561.09	109.46	161.77	-1,161.61
13	漳州南台店	18.95	-42.09	50.94	10.10	-	-
14	龙岩街心店	191.68	-	25.61	31.69	-	134.39
合 计		15,243.81	5,282.65	8,582.48	1,423.85	556.78	-601.95

备注：

其他项目包含：租金损失、商品损耗、门店设备维护、拆除费用以及杭州滨江店因关店冲回原预提的免租期租金等费用。

2、上述关店/处置损失确认依据：

除杭州滨江店尚未正式签订解约协议预计负债 230 万元作为赔偿业主的违约金、泉州科山店、南昌洪城店实际金额应以法院最终判决为准外，其余均以实际发生数确认关店/处置损失。

3、会计处理方法：

(1) 违约金：账列营业外支出

(2) 长期待摊费用：管理费用---长期待摊费用摊销

(3) 固定资产：通过“固定资产清理”科目过渡，账列营业外支出---固定资产损失

(4) 员工补偿：通过“应付职工薪酬”科目过渡，账列销售费用---工资

(5) 租金损失：列销售费用---租金

(6) 商品损耗：账列管理费用---商品损耗（含税价）、同时将增值税进项税额转出

(7) 门店设备维护和拆除费用等：列销售费用等

4、是否存在后续纠纷

(1) 泉州科山店涉及诉讼：业主泉州兴隆房地产开发有限公司 2016 年 1 月向福建省泉州市惠安县人民法院起诉公司全资子公司泉州新华都购物广场有限公司及第三人泉州苏宁云商有限公司，法院已受理。因泉州兴隆房地产开发有限公司消防设施不合格导致公司关店，泉州新华都购物广场有限公司已于 2016 年 3 月 18 日提起反诉，惠安县人民法院已受理。本案尚在审理中，详见刊登于 2016 年 4 月 20 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2016-047 号公告。

(2) 南昌洪城店涉及诉讼：公司提出解除租赁合同后，业主林政乡向江西省南昌市青云谱区人民法院提起诉讼，公司也已向南昌市青云谱区人民法院提起反诉。本案尚在审理中，详见刊登于 2016 年 4 月 20 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2016-047 号公告。

(3) 杭州滨江店尚在与业主协商后续事项，是否存在后续纠纷存在不确定性。

(4) 除上述 3 家门店未完全解决外，其余 11 家均已妥善解决。

5、审批程序和信息披露

公司于 2016 年 2 月 4 日召开的第三届董事会第二十三次（临时）会议审议通过了上述关闭/处置 14 家门店事项，详见刊登于 2016 年 2 月 5 日的《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《证券日报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）2016-003 号公告。

问题二：

你公司当期资产负债率为 82.31%，请列示公司近三年的资产负债率，结合公司业务发展模式 and 同行业公司情况，说明资产负债率在 80%以上的合理性；请结合公司经营性现金流同比变化情况，分析公司流动现金是否充裕，是否存在偿债压力；并请根据公司当期借款余额，计算未来利息支出，说明公司未来的资金

需求及偿债计划。

【回复说明】:

1、公司资产负债率与同行业比较:

项 目	2016 年 1 季度	2015 年	2014 年	2013 年
新华都	59.89%	82.31%	72.45%	73.88%
人人乐	63.33%	63.77%	60.61%	56.58%
永 辉	38.81%	39.51%	58.24%	54.40%
步步高	59.45%	59.30%	61.56%	60.48%

2、公司资产负债率较同行业高的重要影响因素:

(1) 2015年12月16日, 公司收到中国证监会“证监许可[2015]2916号”文, 核准新华都发行股份购买资产并募集配套资金暨关联交易事宜。该交易包括发行股份及支付现金购买资产、募集配套资金两部分; 本次发行股份及支付现金购买资产不以募集配套资金的成功实施为前提, 最终配套融资发行成功与否不影响发行股份及支付现金购买资产的实施。

公司于 2015 年 12 月份新增银行贷款 2 亿元, 主要用于购买上述资产的现金预付款; 2016 年 1 月 19 日公司收到募集配套资金净额 53,916.58 万元。

2016 年第一季度归还银行贷款 3 亿元, 当期借款余额 2.5 亿元。

(2) 2013 年 5 月, 公司向控股股东新华都实业集团股份有限公司购买长沙中泛置业有限公司和长沙武夷置业有限公司各 19.5%股权, 转让总价 63,800 万元, 公司已支付 23,830 万元, 并已办妥股权变更手续, 尚余 39,970 万元款项未支付。

3、经营活动产生的现金流量净额2015年度为-8,832.60万元, 较2014年度的-21,582.59万元有较大改观, 主要受益于报告期注重调整库存结构、减少购货支出等。随着公司关闭/处置严重亏损门店、探索行业的转型升级, 注重坪效、费效、人效的提升, 向管理要效益, 预期现金流将向好发展。加之此次公司收到募集配套资金净额53,916.58万元, 除3亿元支付收购款外, 其余23,916.58万元全部用于补充流动资金, 因此不存在偿债压力。

问题三:

你公司在当期非经常性损益明细表中披露, 公司报告期内依协议收取资金

占用费 3,510 万元。根据你公司 2016 年 3 月 29 日披露的《关于补充披露〈商品房认购协议〉和〈房屋租赁合同〉中收取资金占用费的公告》，2015 年你公司依据相关《商品房认购协议》和《房屋租赁合同》从和昌（福建）房地产开发有限公司（以下简称“和昌福建”）处已收取 2015 年 1-3 月份资金占用费 1,305 万元，并且应收取 2015 年 4-6 月份资金占用费 1,305 万元，合计 2,610 万元。请说明年报披露收取资金占用费金额与前述公告披露金额存在差距的原因；如存在其他资金占用费款项，请说明该占用费的形成原因、金额、期限，以及是否按照本所《股票上市规则》等规定履行了审批程序和信息披露义务。

【回复说明】：

1、公司 2015 年年报披露收取资金占用费 3,510 万元，其中：和昌福建 2,610 万元，沙县华都置业有限公司 900 万元。

2、基于对沙县消费市场及前期开立门店取得较好收益的评估，为完善该地域商业网点的战略布局，2013 年 4 月 23 日，公司（甲方）与福建宏光实业有限公司（乙方）签订《商业地产项目合作开发协议书》，双方共同参与福建省三明市沙县国土资源局于 2013 年 5 月 1 日至 2013 年 6 月 30 日期间举行的沙县闽政地【2013】116 地块国有建设用地使用权挂牌出让。约定（1）甲方出资 3400 万元，乙方出资 18600 万元；乙方保证甲方的出资享受固定收益。（2）甲方投入资金，分享确定收益及同等条件下优先获得集中式主力商业的经营权；租金按月租金 26 元/平方米的价格租赁给甲方关联的商业公司，甲方投入资金收益按“每两年 60%收益、三年 80%收益”（即 30 个月内按每月占用资金的 2.5%、即 30 个月以上按每月占用资金的 2.23%计算固定收益）。项目由新注册的房地产开发。（3）除本协议约定外，甲方不承担项目开发风险，不干预乙方对本项目的正常经营管理（除了派驻财务人员保证所投资金安全外）。（4）合作开发期限为五年，自本协议生效日起计算；乙方应当组织项目开发公司在 31 个月内完成甲方进驻部分的商业资产的开发建设，达到预定可交付使用状态。

3、2013 年 7 月 17 日，双方成立项目公司沙县华都置业有限公司。

4、2013 年 9 月 30 日，公司与福建宏光实业有限公司、一信（福建）房地产开发有限公司（丙方）签订三方协议，约定：（1）自协议签订之日起，丙方

受让乙方在原协议中的所有权利义务，丙方按原协议约定负责保证甲方资金安全，并于合作期满后由丙方退还甲方投资款，或按甲方投资款受让甲方所持股权。

(2) 甲方投资款由原协议的 3400 万元，修改为 3000 万元，即：甲方出资金额 1000 万元，加上甲方之前支付给沙县华都置业有限公司的租赁保证金 2000 万元，甲方投资款总额为 3000 万元。

2015 年度，公司实际收到 900 万元。

5、审批程序和信息披露

本次初始投资 3400 万元（后变更为 3000 万元），占 2012 年度公司经审计净资产 1,320,072,539.11 元的 2.58%，属于总经理权限范围内，不需要提交董事会审议，也未进行信息披露。

问题四：

你公司报告期末存货账面余额为 7.12 亿元，与上年末余额相比减少 2.96%，存货跌价准备余额为 1,156.42 万元，与上年末余额相比增加 48.12%。请按照存货分类，量化说明存货余额下降、存货跌价准备增长的原因，存货跌价准备计提的依据、计算过程以及计提的合理性、充分性。

【回复说明】：

公司存货跌价准备的计提方法及存货可变现净值的确定依据：

资产负债表日，存货采用成本与可变现净值孰低计量，按照存货类别成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。直接用于出售的存货，在正常生产经营过程中以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税费后的金额确定其可变现净值；

公司与供应商所签订的供货合同，大部分可退货或换货；因超市商品品类繁多，公司通常按照不可退、换货商品的类别存货项目计提存货跌价准备。

2015 年存货跌价准备余额为 1,156.42 万元，较上年末余额 780.66 万元，相比增加 375.76 万元、增幅 48.12%，主要影响类别计提情况如下：

存货跌价准备计提比较表

金额单位：万元

项 目	2015 年度	2014 年度	准备金变动
-----	---------	---------	-------

商品类别	计提品类的商品进价（不含税）	计提准备金	计提品类的商品进价（不含税）	计提准备金	金额	幅度%
酒 类	1,440.72	459.70	1,034.26	150.53	309.18	205.40%
生活电器	75.98	25.93	48.16	16.79	9.14	54.46%
体育服饰	5,164.01	511.35	6,042.70	408.40	102.95	25.21%
自营服饰	2,573.53	124.07	3,367.76	179.45	- 55.38	-30.86%

主要影响因素如下：

（1）酒类商品准备金增加 309.18 万元，系白酒类商品总体售价下降但相当部分原进价未改变；关闭/处置门店的酒类商品移至其他门店销售，因原系不畅销商品且外包装破损等打折幅度大；部分供应商不再合作，商品由原可退换变更为不可退换货。

（2）体育服饰因存货中含有 2013 年等过季商品计提比例提高。

（3）自营服饰因过季商品减少，当季商品增多而减少计提存货跌价准备金。

问题五：

你公司报告期内违约金发生额为 5,374.46 万元，是上期发生额 50.54 万元的 106 倍，请说明违约金的具体构成及其发生原因、对公司的影响、是否涉及诉讼事项；如涉及诉讼事项，请说明相关诉讼事项是否按照本所《股票上市规则》等规定履行了审批程序和信息披露义务。

【回复说明】：

1、2015 年营业外支出中违约金具体情况如下：

2015 年度营业外支出中违约金分析表

序号	门 店	违约金额（万元）	其中：关店违约金（万元）	发生原因	是否涉及诉讼
1	泉州惠兴店	157.84	157.84	关店、提前解约	否
2	泉州东园店	57.50	57.50	关店、提前解约	否

3	泉州浮桥店	340.24	340.24	关店、提前解约	否
4	泉州福隆店	682.00	682.00	关店、提前解约	否
5	泉州科山店	275.11	275.11	关店、提前解约	是
6	晋江磁灶店	5.74		受伤员工一次性 就业补助	否
7	南昌洪城店	1,111.24	1,111.24	关店、提前解约	是
8	杭州滨江店	442.21	442.21	关店、提前解约 尚未签约	无
9	宁波兴宁店	1,094.22	1,094.22	关店、提前解约	无
10	宁波四明店	440.00	440.00	关店、提前解约	无
11	上海松江店	768.37	724.38	关店、提前解约	无
合 计		5,374.46	5,324.74		

2、相关诉讼及信息披露

详见“问题一回复第4点”

问题六：

报告期内你公司对安溪新华都置业发展有限公司存在其他应收款 1,128.82 万元，已于 2016 年 3 月全额收回上述款项，但你公司在报告期末仍对该款项计提 112.88 万元坏账准备，请补充说明计提坏账准备的依据和计提的合理性。

【回复说明】：

根据《企业会计准则》及公司对应收款项计提坏账准备制定的会计政策，报告期末公司采用账龄分析法对上述其他应收款进行了坏账准备计提，2016 年 3 月收回款项时已冲回。

特此公告。

新华都购物广场股份有限公司

董 事 会

二〇一六年五月二十三日