

广宇集团股份有限公司 关于深圳证券交易所 2016 年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成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。

2017 年 6 月 12 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 2016 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2017】第[311]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、报告期内，你公司实现营业收入 41.94 亿元，比上年同期增长 143.88%，实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）1.51 亿元，同比增长 335.09%，实现经营活动产生的现金流量 18.51 亿元，同比增长 22.00%。请你公司补充披露：

(1) 结合房地产行业收入结转特点、公司房地产销售情况、预收预付情况等说明报告期内营业收入和净利润与经营性现金流量净额变化趋势不匹配的原因及合理性。

两个报告期营业收入与净利润同比增幅差异较大主要因为报告期内主要结转交付的两个项目毛利率差异所致。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存在较大差异。

公司 2015 年-2016 年间交付的主要楼盘如下表：

2015 年 交付主要楼盘	结转收入（万元）	毛利率	占营业收入比例
东承府	46,698.73	2.00%	32.50%
鼎悦府	60,088.26	1.26%	41.82%
合计	106,786.98		74.33%

2016 年交付主要楼盘	结转收入（万元）	毛利率	占营业收入比例
武林外滩	289,361.68	34.51%	69.00%
合计	289,361.68		69.00%

2016 年主要交付的武林外滩项目属于市中心高端楼盘，项目毛利率较高，因此 2016 年归属于上市公司股东的净利润增长幅度高于收入增长幅度。

由于房地产行业通常采用预售制，在预售不动产取得预售房款时不确认收入，作为预收账款处理，待不动产竣工交付后再由预收账款转为营业收入同时结转营业成本，因此房地产行业销售收款与营业收入的确认存在时间差，从而导致经营性现金流量净额与营业收入、净利润变化趋势出现不匹配的现象。最近两年主要项目的销售商品收到的现金和营业收入如下表：

期间	项目	销售商品、提供劳务收到的现金（万元）	营业收入（万元）	备注
2015 年	鼎悦府	20,128.18	60,088.26	
	星湖名郡	25,919.41	27,539.72	
	东承府	28,178.69	46,698.73	
	武林外滩	166,257.74	18.00	收入为临时停车费
	锦绣桃源	28,467.79	0.00	
	锦澜公寓	38,035.66	0.00	
	合计	306,987.47	134,344.71	
2016 年	鼎悦府	22,439.51	24,404.85	
	星湖名郡	37,156.53	15,498.77	
	东承府	19,549.39	20,441.25	
	武林外滩	73,152.76	289,361.68	
	锦绣桃源	42,280.12	44,098.48	
	锦澜公寓	60,719.44	0.00	
	公园里	94,217.39	0.00	
	合计	349,515.14	393,805.03	

如表所示，2015、2016 年各项目当期销售资金流入与当年营业收入确认存在较大的时间差异，其中武林外滩 2015 年销售资金流入 16.6 亿元，因项目未竣工无收入结转，2016 年销售资金回流 7.3 亿元，项目竣工营业收入确认 28.9 亿元。

(2) 2016 年第一至第四季度，你公司收入分别为 1.76 亿元、27.99 亿元、3.66 亿元和 8.52 亿元，实现净利润分别为 44.07 万元、1.53 亿元、673.93 万元和 -882.20 万元，请结合你公司房地产项目完成和销售情况、收入确认情况等，说明 2016 年第一至第四季度你公司营业收入与净利润波动幅度较大的原因及合理性。

2016 年各季度主要结转项目情况如下表：

结转期间	主要结转项目	结转收入（万元）	毛利率	结转收入占比
2016 年 1 季度	星湖名郡	5,570.83	22.66%	31.59%
	鼎悦府	4,432.14	-4.70%	25.13%
	小计	10,002.97		56.72%
2016 年 2 季度	东承府	17,376.72	6.19%	6.21%
	武林外滩	250,835.37	32.52%	89.61%
	小计	268,212.09		95.82%
2016 年 3 季度	鼎悦府	6,095.99	-17.69%	16.64%
	武林外滩	14,905.31	22.41%	40.69%
	小计	21,001.30		57.33%
2016 年 4 季度	武林外滩	23,621.00	63.32%	27.74%
	锦绣桃源	44,098.48	-1.55%	51.78%
	小计	67,719.48		79.52%

2016 年季度内营业收入波动主要是受该季交付房产数量的影响，净利润波动则是由于各季度交付项目毛利率存在差异。2016 年 2 季度实现营业收入及净利润较多主要系该季结转的武林外滩项目营业收入以及毛利率较高所致。2016 年 4 季度尽管收入较 3 季度有所增长，但由于主要结转项目锦绣桃源利润率较低，导致该季度出现亏损。

2、报告期内，你公司合并报表范围内实现净利润 4.08 亿元，其中归属于母公司所有者的净利润 1.51 亿元，少数股东损益 2.57 亿元。请结合房地产行业情况、公司业务开展模式、公司参股和控股项目、公司股权结构及收益分配等情况，补充说明少数股东损益占合并报表范围内净利润比例较大的原因。

近年来，随着房地产行业的不断调控和房地产行业竞争的日益激烈，越来越多的房地产企业开始采用合作开发的模式来实现分散风险和优势互补。公司

根据具体业务的实际需求，积极寻找适宜的合作伙伴，联合发挥各方的优势，以期达到共赢的目的。

目前合作开发的项目中除“锦润公寓”由公司参股 49%以外，其余各项目均为我公司控股。

2016 年公司实现净利润 4.08 亿元，其中公司下属控股子公司杭州天城房地产开发有限公司（简称杭州天城）贡献合并报表净利润 52,658.44 万元，杭州天城净利润中少数股东享有 26,329.22 万元。因此公司 2016 年少数股东损益主要为杭州天城少数股东享有。

2016 年末公司下属主要控股子公司股权结构，以及 2016 年度这些公司少数股东损益情况如下表：

公司简称	母 公 司 持 股 比 例	子 公 司 持 股 比 例	少数股东 持股比例	少数股东损 益（万元）	2016 年利润 分配总额（万 元）	其中：少数股 东分配金额 （万元）
黄山广宇	90.0%	0.0%	10.0%	-132.64		
广宇咨询	75.0%	0.0%	25.0%	-24.66	1,400.00	350.00
肇庆星湖	80.0%	0.0%	20.0%	35.01	5,950.00	1,190.00
杭州天城	50.0%	0.0%	50.0%	26,329.22	40,000.00	20,000.00
万鼎	0.0%	50.1%	49.9%	-613.67		
舟山舟宇	61.0%	0.0%	39.0%	-106.22		
合计				25,487.04	47,350.00	21,540.00

3、你公司年报披露，你公司房地产项目星湖名郡于 2015 年 12 月 31 日竣工。报告期内，星湖名郡实现开发产品结转成本 1.36 亿元，报告期末，星湖名郡开发产品余额 3.62 亿元。请结合星湖名郡预售情况、收入确认和成本结转情况，解释星湖名郡项目开发产品余额较大的原因。

肇庆星湖名郡项目土地系公司于 2004 年 12 月取得，规划总建筑面积约 65 万方，2006 年开工建设，该项目体量较大，滚动开发，各个组团陆续竣工，其中 2015 年竣工石溪雅筑组团，2016 年度未有组团竣工。截止 2016 年底整个项目开发已接近尾声，仅剩余西湖新筑二期组团仍处于在建状态，其余组团均为现房销售。由于肇庆星湖名郡项目体量较大，以及肇庆当地市场的原因，截止 2016 年末，部分已竣工组团剩余的面积与成本较多，主要构成情况如下表：

项目	开始预售时间	交付时间	总可售面积	已结转面积	剩余面积	已累计实现收入金额（万元）	已累计结转成本金额（万元）	剩余开发产品余额（万元）
白云阁	2011年9月	2013年6月	15,809	8,468	7,341	9,369	6,165	5,344
兰瑰雅四期	2012年6月	2013年10月	17,804	4,056	13,748	5,975	3,375	11,468
石溪雅筑	2014年5月	2015年12月	35,361	24,793	10,568	21,091	16,533	7,048
西湖新筑三期	2013年1月	2014年12月	100,649	80,745	19,904	53,488	36,804	9,087
合计			169,624	118,063	51,561	89,923	62,878	32,946

除以上组团外，星湖名郡项目另有如七星苑、西湖新筑一期、丹霞苑、尚林苑等组团剩余少量开发产品余额，均为销售尾盘。

4、报告期末，你公司其他应收款余额为 2.42 亿元，其中应收浙江万科南都房地产有限公司 1.57 亿元，请详细说明该笔其他应收款的产生原因与性质。

公司部分项目由公司与合作方共同设立项目公司合作开发。鉴于房地产项目开发周期较长的特点，在合作项目预售后，为提高资金的使用效率，保护合作各方的合法经济利益，项目公司将在充分保证项目后续建设和项目公司正常经营所需资金的前提下，按股权比例向公司及合作方返回资金。

浙江万鼎房地产开发有限公司（以下简称“万鼎房产”）系由公司与万科企业股份有限公司（以下简称万科）共同成立，双方合作开发杭州桃源板块的“公园里”项目，该公司股权结构如下：

浙江鼎源房地产开发有限公司（公司下属全资子公司，以下简称鼎源房产，持股比例 48%）、浙江宇舟资产管理有限公司（公司下属全资子公司，以下简称宇舟资产，持股比例 2.1%），嘉兴万科房地产开发有限公司（万科下属全资子公司，持股比例 38.55%），杭州盈昊投资合伙企业（有限合伙）（以下简称盈昊投资，万科员工跟投平台，持股比例 10.45%），杭州广睿投资管理合伙企业（有限

合伙) (以下简称广睿投资, 公司员工跟投平台, 持股比例 0.90%)。

2016 年, “公园里” 项目开始预售, 销售回笼资金较多, 在保证正常经营所需外, 剩余资金回流合作双方, 截止 2016 年 12 月 31 日, 回流公司 (含鼎源房产、宇舟资产和广睿投资) 合计 10,110.00 万元, 回流万科 (含万科、浙江万科南都房地产有限公司和盈昊投资) 合计 9,520.38 万元, 在回流万科净额 9,520.38 万元中, 包括其他应收款浙江万科南都房地产有限公司 15,663.13 万元, 其他应付款盈昊投资 6,180.91 万元。

合作双方的资金回流比例与双方股权比例基本一致。

5、报告期末, 你公司递延所得税资产余额 2.61 亿元, 其中可抵扣暂时性差异 9,201.24 万元, 同比增加 8,804.51 万元。请详细说明可抵扣暂时性差异的来源与大幅增长的原因。

公司 2016 年末递延所得税资产余额为 1.91 亿元, 较上年同期减少 1.28%。2016 年末未确认递延所得税资产期末余额为 2.61 亿元, 其中未确认减值准备可抵扣暂时性差异 9,201.24 万元, 同比增加 8,804.51 万元, 主要是报告期内公司完成对杭州市上城区广宇小额贷款有限公司 (以下简称“广宇小贷”) 的股权收购, 将广宇小贷纳入合并范围, 广宇小贷期末未确认减值准备可抵扣暂时性差异为 8,632.01 万元。由于未来能否获得足够的应纳税所得额具有不确定性, 因此没有确认为递延所得税资产的可抵扣暂时性差异。

特此公告。

广宇集团股份有限公司董事会

2017 年 6 月 16 日