

债券代码：136475.SH

债券简称：16 华宇 01

债券代码：136643.SH

债券简称：16 华宇 02

债券代码：150260.SH

债券简称：18 华宇 02

债券代码：150427.SH

债券简称：18 华宇 03

债券代码：150481.SH

债券简称：18 华宇 04

债券代码：143698.SH

债券简称：18 华宇 05

债券代码：155204.SH

债券简称：19 华宇 01

债券代码：162065.SH

债券简称：19 华宇 02

关于重庆华宇集团有限公司公司债券半年度报告（2019 年）的更正公告

本公司全体董事或具有同等职责的人员保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

重庆华宇集团有限公司（以下简称公司）于 2019 年 10 月 10 日收到上海证券交易所出具的《关于对重庆华宇集团有限公司公司债券 2019 年半年度报告相关事项的问询函》上证债函[2019]334 号（以下简称问询函），现对问询函相关问题回复如下：

经对你公司 2019 年半年度报告的事后审核，依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 39 号——公司债券半年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第 39 号》）、《上海证券交易所公司债券上市规则》《上海证券交易所公司非公开发行债券挂牌转让规则》《上海证券交易所关于进一步做好非公开发行公司债券信息披露相关工作的通知》（以下简称《通知》）及其他有关规则，请重点就以下事项进行补充披露或说明：

一、根据半年报披露，你公司 2019 年上半年房屋销售及租赁业务毛利率 24.93%，较上年同期明显下降；报告期你公司存货周转率 0.14，较上年同期有所下降。请你公司细化披露相关业务的具体情况，包括但不限于：

（一）分别披露房屋销售及房屋租赁业务的收入及毛利率情况，在此基础上

对毛利率下降的具体原因进行分析。

公司回复：

1. 房屋销售及房屋租赁业务的收入及毛利率情况

(单位：亿元)

项目	2019年1-6月			2018年1-6月			毛利率变动
	收入	占总收入比	毛利率	收入	占总收入比	毛利率	
房屋销售	47.13	94.00%	22.21%	32.93	94.11%	28.39%	-6.18%
房屋租赁	2.11	4.20%	85.79%	1.32	3.77%	88.64%	-2.85%
合计	49.24	98.21%	24.93%	34.25	97.89%	30.72%	-5.78%

公司2019年上半年总体毛利率下降5.78%，其中房屋销售毛利率下降6.18%，房屋租赁毛利率下降2.85%，我们分别对房屋销售和房屋租赁毛利率下降的原因进行分析。

2. 毛利率下降原因分析

(1) 房屋销售毛利率下降原因分析

公司房屋销售毛利率较上年同期下降6.18%，主要系2019年上半年结转收入的项目与上年同期不同所致。由于项目的拿地时间、地理位置、产品定位、预售时间等方面存在个体差异，导致不同项目的楼面地价、售价及毛利率存在差异。

2019年上半年结转收入占比前五项目土地取得时间主要在2016、2017年，土地获取价格相对较高，平均楼面地价4,920.59元/m²。上年同期结转收入占比前五项目土地取得时间均在2015年及以前，土地获取价格相对于2016、2017年较低，平均楼面地价3,061.89元/m²。明细数据详见下表：

(单位：亿元、元/m²)

2019年1-6月结转项目						
区域	项目	收入	占收入比重	毛利率	单方土地成本	土地取得时间
重庆	御璟湖山[注1]	16.67	35.37%	21.37%	6,191.63	2016.12
重庆	温莎小镇	8.60	18.24%	23.75%	3,835.27	2014.4
重庆	天宫花城	3.21	6.81%	37.07%	2,081.47	2012.2
四川	锦绣花城[注2]	12.89	27.34%	18.08%	5,131.56	2016.6
江苏	熙岸花园	2.28	4.83%	24.46%	3,670.72	2017.3
前五项目小计		43.65	92.59%	22.18%	4,920.59	

注1：御璟湖山已售将在未来结转收入部分的售价高于本期结转部分，项目整体毛利率将有所上升。

注2：锦绣花城因本期与未来结转收入物业构成不同，预计未来结转收入物业的毛利率较本期高6个

百分点以上，项目整体毛利率将有所上升。

(续表)

2018年1-6月结转项目						
区域	项目	收入	占收入比重	毛利率	单方土地成本	土地取得时间
江苏	林泉雅舍	9.98	30.32%	31.80%	4,416.42	2015.7
江苏	锦绣花城	8.82	26.79%	32.21%	2,565.73	2015.8
四川	华宇广场	3.83	11.63%	32.60%	3,351.20	2013.9
四川	天府花城	3.70	11.23%	23.03%	1,750.82	2015.11
重庆	御澜湾	1.97	5.98%	10.31%	4,006.30	2012.9
前五项目小计		28.30	85.95%	28.66%	3,061.89	

此外，2018年上半年结转项目主要在2016年及2017年上半年预售，这期间房地产政策相对宽松，同时因项目土地获取成本较低，故项目毛利率较高。2019年上半年公司结转收入项目主要在2017年下半年及2018年预售，这期间国家对房地产行业限价政策逐步趋严，公司严格执行国家限价政策，加之土地获取价格相对较高，导致项目毛利率较上年同期下降。

(2) 房屋租赁毛利率下降原因分析

2019年上半年房屋租赁毛利率较上年同期略有下降，主要系2019年上半年出租面积增加，公司对新增租赁客户有一定的免租期优惠，导致确认当期租赁收入平均单价略低，毛利率略有下降。但房屋租赁收入占公司总收入比重不大，其毛利率下降对公司整体毛利率变动影响较小。

综上，公司2019年上半年毛利率下降的主要原因是结转收入的项目土地成本较上年同期存在差异。公司已对2019年下半年将结转项目的成本及售价进行分析，预计全年毛利率水平将比2019年上半年有所上升。

(二) 已完工用于销售房产项目的库存去化情况，包括项目名称、地区、类型、项目完工时间、可售面积、已售面积等。

公司回复：

截至2019年6月30日，公司已完工项目主要位于重庆、四川、江苏、浙江等地，具体情况如下：

(单位：万平方米)

项目名称	地区	完工时间	总可售面积			剩余可售面积		
			住宅	商办	车位	住宅	商办	车位
重庆锦绣花城	重庆	2018/10/30	32.06	4.14	10.47	0.12	0.04	7.04
天宫花城	重庆	2018/9/30	19.65	11.21	13.33		0.59	6.91
御璟湖山 (一、二期)	重庆	2018/12/28	18.20		5.99	0.47		5.99
温莎小镇	重庆	2018/12/29	16.87	3.50	6.59		0.56	5.24
铂悦澜庭(一期)	重庆	2018/12/24	9.35	0.19	3.81		0.08	3.81
时代星都	重庆	2019/2/22	12.28	5.95	5.17		0.44	3.41
星云汇、星领地	重庆	2017/10/30	10.15	5.76	5.36		0.20	3.39
阳光尚座	重庆	2016/12/1	7.28	0.34	2.11		0.02	1.70
御澜湾一期	重庆	2017/10/28	6.88	0.81	5.50	0.13	0.68	0.69
时代星空	重庆	2018/11/7	3.53	0.32	1.08			0.36
小泉雅舍	重庆	2018/10/19	0.95		0.34			0.26
天府花城	四川成都	2018/10/27	30.45	1.25	9.14	0.07	0.36	6.17
成都锦绣花城	四川成都	2019/6/14	15.75	0.88	6.03		0.12	1.82
华宇广场	四川成都	2018/9/28	10.42	5.42	4.07	0.01	0.14	3.22
西城雅郡	四川成都	2016/12/31	4.91	0.60	1.89		0.49	1.47
苏州锦绣花城	江苏苏州	2018/2/8	16.43	0.44		0.01	0.15	
观澜华府	江苏无锡	2016/11/25	6.67	0.16	1.46			0.99
原著花园	江苏太仓	2019/4/25	5.86		1.13	3.09		1.13
熙岸花园	江苏太仓	2019/6/15	3.95	0.22	0.63	0.58	0.22	0.63
云峰原著	浙江宁波	2019/6/30	9.95		1.34	0.25		0.38
铂宸府	浙江宁波	2018/8/31	6.36	0.73	0.68			0.25
总计			247.96	41.91	86.12	4.73	4.08	54.86

注：目前完工项目未售的主要为车库，车库销售与住宅销售政策存在区别，住宅在取得预售许可证后即可销售，重庆、成都、南京等地车库需在竣工且取得产权证后才能销售。目前上述可售房产，正在正常办证销售过程中。

(三) 在建项目的具体情况，包括项目名称、地区、类型、用途、预计竣工时间、计划投资额、已投资金额等。

公司回复：

截至 2019 年 6 月 30 日，公司在建项目主要位于重庆、杭州、宁波、成都、苏州、武汉、郑州、长沙、合肥等城市，具体情况如下：

(单位: 亿元)

项目名称	地区	权益比	类型	预计竣工时间	计划权益投资额	已投资权益金额
御璟湖山(三至五期)	重庆	70.00%	别墅、高层、商业、洋楼、车库	2020/12/28	22.06	14.76
铂悦澜庭(二至四期)	重庆	33.40%	高层、商业、车库	2020/12/10	10.01	5.88
华宇城(M8、M10)	重庆	100.00%	高层、商办、车库	2021/9/28	11.65	2.49
御临府(一至四期)	重庆	51.00%	别墅、商业、洋房、洋楼、车库	2021/11/28	11.06	5.70
观澜华府	重庆	100.00%	别墅、高层、商业、洋房、洋楼、车库	2019/7/8	10.95	9.15
御璟悦来(一至三期)	重庆	33.30%	洋楼、车库	2020/12/13	6.96	4.15
御澜湾(二期)	重庆	100.00%	别墅、车库	2019/11/30	5.33	3.52
龙州府	重庆	100.00%	酒店、商办、洋楼、车库	2019/11/30	4.37	3.11
大坪项目	重庆	34.00%	超高层、商业、车库	2019/11/12	3.62	2.85
江山雲出(一期)	重庆	33.30%	洋楼、车库	2021/5/28	3.05	1.93
金沙玖悦	重庆	50.00%	商业、洋楼、车库	2020/3/31	2.15	1.64
翡翠天际	江苏南京	30.00%	高层、商业、车库	2021/6/15	9.95	7.68
万象府	江苏常州	50.00%	高层、商业、车库	2020/9/30	11.22	7.94
常宁府	江苏常州	100.00%	高层、商业、车库	2020/5/30	9.56	7.35
都荟花园	江苏常州	33.00%	高层、商业、洋房、洋楼、车库	2020/3/30	3.46	2.47
常州观棠	江苏常州	33.00%	高层、商业、洋房、车库	2020/3/31	1.97	1.39
九州府	江苏徐州	100.00%	洋楼、车库	2020/11/30	7.11	4.27
玖玺	江苏徐州	30.00%	高层、商业、洋楼、车库	2022/2/28	4.73	3.02
时代城	江苏无锡	30.00%	高层、商业、洋房、洋楼、车库	2021/11/8	12.88	8.81
伴湖雅苑	江苏太仓	33.00%	洋房、洋楼、车库	2020/11/30	4.26	3.68
姑苏樾(66号)	江苏苏州	20.00%	洋房、车库	2020/8/31	0.86	0.65
姑苏樾(68号)	江苏苏州	20.00%	洋房、车库	2020/8/31	0.74	0.56
锦山府(一至三期)	浙江余姚	50.00%	洋房、车库	2021/9/30	12.93	9.99
国宸府(一期)	浙江杭州	23.30%	别墅、高层、车库	2021/9/30	7.21	5.13
世纪金宸	浙江杭州	25.00%	别墅、高层、公寓、商业、车库	2021/3/30	6.54	4.75
时代公馆	浙江杭州	24.50%	别墅、商办、洋楼、车库	2021/6/30	5.84	3.81

锦尚府	浙江慈溪	25.00%	别墅、商业、洋楼、 车库	2020/9/30	2.53	1.82
檀悦府	浙江慈溪	26.00%	别墅、洋楼、车库	2020/8/10	2.10	1.72
锦绣花城	四川成都	70.00%	别墅、高层、商业、 洋房、洋楼、车库	2019/11/30	13.34	10.51
锦绣广场 (一至三期)	四川成都	70.00%	高层、酒店、商办、 车库	2021/3/30	10.90	4.32
红牌楼	四川成都	22.50%	商业、洋楼、车库	2020/2/25	1.41	1.03
华宇锦绣府	四川眉山	100.00%	别墅、商业、洋房、 洋楼、车库	2021/12/5	19.80	12.45
朗阅	四川绵阳	50.00%	高层、商业、车库	2021/5/20	5.95	2.48
江悦府 (一、二期)	湖北武汉	30.00%	高层、商业、车库	2021/12/10	17.84	11.24
华宇旭辉星 空	湖北武汉	30.00%	商办、商业、车库	2021/12/25	6.72	3.94
南宸府	湖南长沙	30.00%	公寓、商业、洋楼、 车库	2019/11/30	3.43	2.68
阅境	陕西西安	50.00%	高层、商办、洋楼、 车库	2021/5/30	12.03	5.20
御璟江山 (一至四期)	安徽合肥	70.00%	别墅、高层、商业、 洋房、洋楼、车库	2020/9/30	26.44	20.84
锦绣龙川 (三期)	安徽合肥	50.00%	高层、商业、洋楼、 车库	2021/12/30	5.86	2.85
阅城(一期)	河南郑州	21.80%	高层、商业、车库	2020/8/31	11.65	6.02
金玉堂(一 期)	河南许昌	33.00%	高层、商业、洋楼、 车库	2021/6/30	4.40	2.46
东樾城	辽宁沈阳	30.00%	别墅、高层、商业、 洋房、车库	2020/9/30	6.82	5.61
合计					341.69	221.84

注：预计竣工时间是指该项目最后一期的竣工时间。

(四) 土地储备情况，包括土地所在区域、面积、用途、性质等。

公司回复：

截至 2019 年 6 月 30 日，公司土地储备主要位于重庆、天津、江苏苏州、浙江杭州、湖北武汉、安徽合肥、河南郑州等中心城市及强二线城市，具体情况如下：

(单位：万平方米)

地区	用途	性质	占地面积	建筑面积
重庆	二类居住用地 其他普通商品住房用地	住宅、商办	53.89	192.82
天津	二类居住用地	住宅、商办	23.04	46.21
江苏常州	城镇住宅用地	住宅、商办	11.18	32.35

江苏苏州	城镇住宅用地	住宅、商办	7.18	16.23
浙江宁波	二类居住用地	住宅、商办	6.58	13.69
浙江杭州	居住用地	住宅、商办	4.40	21.56
湖北武汉	商服用地	住宅、商办	5.87	29.81
河南郑州	城镇住宅用地	住宅、商办	18.94	99.02
河南许昌	城镇住宅用地 其他普通商品住房用地	住宅、商办	11.65	46.71
安徽合肥	居住用地、住宅用地	住宅、商办	21.94	61.33
辽宁沈阳	二类居住用地 其他普通商品住房用地	住宅、商办	8.53	20.23
合计			173.20	579.97

二、根据半年报披露，你公司报告期内投资活动现金净流出 22.40 亿元，较上年增长 99.20%，同时筹资活动流入 27.29 亿元，较上年下降 33.04%；此外，你公司未来一年内有息负债到期行权共计 73.56 亿元，金额较大。请结合近期房地产市场整体情况及行业融资环境，并根据你公司现金流情况、业务开展需要及未来偿债需求等，匡算未来一年内资金敞口及预计的筹资渠道，并重点说明用于偿还有息债务的具体资金来源。

公司回复：

结合近期房地产市场整体情况及行业融资环境，并根据公司现金流情况、业务开展需要及未来偿债需求，从以下五方面说明用于偿还有息债务的具体资金来源。

1. 货币资金方面

截止 2019 年 6 月 30 日，公司未来一年内有息负债到期行权共计 73.56 亿元。其中 27.00 亿元为 2019 年 8 月 18 日行权的公司债券“16 华宇 02”，该笔债券已顺利按期归还，归还后公司未来一年内有息负债到期行权共计 46.56 亿元。截止 2019 年 9 月 30 日，公司货币资金 84.40 亿元，充裕的货币资金是偿债的基本保障。

2. 经营业绩方面

2016 年以来，公司经营状况良好，房地产业务盈利能力较强。2016、2017、2018 年公司营业总收入分别为 52.92 亿元、66.87 亿元、103.54 亿元，复合增长率为 39.88%；实现归属母公司所有者净利润分别为 5.39 亿元、7.77 亿元、12.17 亿元，复合增长率为 50.32%；随着公司在建项目陆续完工交房实

现收入，公司业绩将会稳步提升，能为偿债提供有力支撑。

3. 经营活动现金流量方面

公司 2016 年以来经营活动现金流量得到较大增长。2016、2017、2018 年公司经营活动产生的现金流入分别为 88.49 亿元、161.89 亿元、208.89 亿元，公司经营活动现金回收能力较强，能充分保障还本付息。

4. 融资能力方面

受近年房地产调控影响，筹资活动净流入较去年有所减少。公司一直秉承“行稳致远”的思想，保持融资渠道合理，主要通过银行及发债方式融资，严格遵守国家“432”融资政策。截止 2019 年 6 月 30 日，公司获得银行授信总计 573.00 亿元，已使用 239.00 亿元，剩余额度 334.00 亿元，可为未来偿债提供有力的再融资渠道。

5. 自持物业租赁收入方面

公司自持商业物业大部分位于重庆、成都主城区各大商圈的核心地段，运营较为成熟，租售情况良好，2018 年现金流入 2.60 亿元，预计 2019 年现金流入 3.74 亿元、2020 年现金流入 4.10 亿元，能提供持续稳定现金流，是偿债资金的有益补充。

综上所述，公司未来一年内无偿债资金敞口。

三、请按照《格式准则第 39 号》《通知》要求，对半年度报告格式及内容进行进一步核查，就应披露而未披露的有关事项进行补充披露，及就不符合披露要求的已披露内容进行修正披露。

公司回复：

我公司已将上述内容在《重庆华宇集团有限公司公司债券半年度报告（2019 年）》之 第三节 业务经营和公司治理情况 之（二）经营情况分析 处进行了补充披露，并用楷体加粗标记。除此之外，公司按照《格式准则第 39 号》《通知》要求，对半年度报告格式及内容进行进一步核查，未发现应披露而未披露的有关事项及不符合披露要求的已披露内容。

特此公告。

（以下无正文）

（本页无正文，为《关于重庆华宇集团有限公司公司债券 2019 年半年度报告的更正公告》之盖章页）



重庆华宇集团有限公司

2019年10月17日