

证券代码:002133 证券简称:广宇集团 公告编号:(2016)037

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，并就向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%，请对同比行业公司的具体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公司近三年房地产业务毛利率情况，与公司进

行对比：

	平均	万科	碧桂园	浙江广厦	嘉凯城	中南股份	广宇集团
2013年	36.27%	31.07%	39.05%	45.28%	26.37%	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%

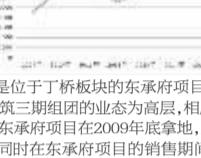
从上表可以看出，近三年上述房企毛利率均值分别为35.27%、28.06%和17.45%。我们认为一方面房企企业的土地成本、融资成本等不断增加，另一方面更受前期国家对房地产行业宏观调控影响，房价走势不及预期，导致房地产业务毛利率持续走低。

各楼盘拿地时间、开盘时间均不同，不等同于单方土地成本销售单价的影响。

各项目最终交房转毛利率会有较大的差异，以下对上述主要项目的开盘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首次主要组团的预售时间：

项目	拿地时间	开盘时间
黄山江南新城	2002年9月	2011年9月
肇庆星湖名都	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6月
鼎湖府	2010年12月-2011年1月	2013年6月

2013年公司交付的主要位于杭千区丁桥板块的上东名筑项目和黄山中溪区江南新城D区香樟雅苑组团，香樟雅苑分为高层业态，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；上东名筑项目在2009年9月拿地，当时的楼面地价为3,802元，而丁桥项目在2009年-2010年期间出现了一波较大的涨幅（如下图，数据来源RDAAS房屋数据分析师系统），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为较高。



2014年公司交付的主要位于丁桥板块的东承府项目和广东肇庆星湖名都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，相对建安成本较高，但由于拿地时间早，土地单方相对较低。而东承府项目在2000年底拿地，因此丁桥区域的地价已上涨，而丁桥项目在2009年-2010年期间出现了一波较大的涨幅（如下图，数据来源RDAAS房屋数据分析师系统），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为较高。



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对报告期内首次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2015年6月底，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及部分进口材料运输、通关时间等预期的影响，为了保证项目的高品质、高品位，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月20日，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对苗木进行了补种或更新，截至目前房屋销售情况出现回稳，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峰谷较大。

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。

4、独立董事述职情况。

5、议案出席情况。

6、召开方式：现场会议与网络投票相结合的方式。

7、本次会议召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年修订）》和《公司章程》的有关规定。

8、会议出席人员情况。

9、本次股东大会采用现场会议和参加网络投票的股东（含股东代理人，下同）共13人，代表股份287,542,346股，占公司股份总数228,727,553股的比例为39.4681%，其中：（1）出席现场会议的股东共6人，代表股份277,710,468股，占公司股份总数228,727,553股的比例为1.3493%，此外，董事、监事和总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员亲自出席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》和《公司章程》的有关规定。福建至理律师事务所委派律师对本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

10、独立董事述职情况。

11、会议召开基本情况。

12、议案表决情况。

13、现场会议召开时间：2016年5月12日（星期四）下午14:30；

14、现场会议召开地点：福建省德化县土坂村冠福产业园本公司董监办会议室；

15、网络投票时间：（1）通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年5月12日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00；（2）通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的时间为2016年5月12日下午15:00-2016年5月12日下午18:00的任意时间。

16、召开方式：现场会议与网络投票相结合的方式。

17、本次会议召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年修订）》和《公司章程》的有关规定。

18、会议出席人员情况。

19、本次股东大会采用现场会议和参加网络投票的股东（含股东代理人，下同）共13人，代表股份287,542,346股，占公司股份总数228,727,553股的比例为39.4681%，其中：（1）出席现场会议的股东共6人，代表股份277,710,468股，占公司股份总数228,727,553股的比例为1.3493%，此外，董事、监事和总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员亲自出席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》和《公司章程》的有关规定。福建至理律师事务所委派律师对本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

20、独立董事述职情况。

21、会议召开基本情况。

22、议案表决情况。

23、现场会议召开时间：2016年5月12日（星期四）下午14:30；

24、现场会议召开地点：福建省德化县土坂村冠福产业园本公司董监办会议室；

25、网络投票时间：（1）通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年5月12日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00；（2）通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的时间为2016年5月12日下午15:00-2016年5月12日下午18:00的任意时间。

26、召开方式：现场会议与网络投票相结合的方式。

27、本次会议召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年修订）》和《公司章程》的有关规定。

28、会议出席人员情况。

29、本次股东大会采用现场会议和参加网络投票的股东（含股东代理人，下同）共13人，代表股份287,542,346股，占公司股份总数228,727,553股的比例为39.4681%，其中：（1）出席现场会议的股东共6人，代表股份277,710,468股，占公司股份总数228,727,553股的比例为1.3493%，此外，董事、监事和总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员亲自出席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》和《公司章程》的有关规定。福建至理律师事务所委派律师对本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

30、独立董事述职情况。

31、会议召开基本情况。

32、议案表决情况。

33、现场会议召开时间：2016年5月12日（星期四）下午14:30；

34、现场会议召开地点：福建省德化县土坂村冠福产业园本公司董监办会议室；

35、网络投票时间：（1）通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年5月12日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00；（2）通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的时间为2016年5月12日下午15:00-2016年5月12日下午18:00的任意时间。

36、召开方式：现场会议与网络投票相结合的方式。

37、本次会议召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年修订）》和《公司章程》的有关规定。

38、会议出席人员情况。

39、本次股东大会采用现场会议和参加网络投票的股东（含股东代理人，下同）共13人，代表股份287,542,346股，占公司股份总数228,727,553股的比例为39.4681%，其中：（1）出席现场会议的股东共6人，代表股份277,710,468股，占公司股份总数228,727,553股的比例为1.3493%，此外，董事、监事和总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员亲自出席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》和《公司章程》的有关规定。福建至理律师事务所委派律师对本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

40、独立董事述职情况。

41、会议召开基本情况。

42、议案表决情况。

43、现场会议召开时间：2016年5月12日（星期四）下午14:30；

44、现场会议召开地点：福建省德化县土坂村冠福产业园本公司董监办会议室；

45、网络投票时间：（1）通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年5月12日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00；（2）通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的时间为2016年5月12日下午15:00-2016年5月12日下午18:00的任意时间。

46、召开方式：现场会议与网络投票相结合的方式。

47、本次会议召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年修订）》和《公司章程》的有关规定。

48、会议出席人员情况。

49、本次股东大会采用现场会议和参加网络投票的股东（含股东代理人，下同）共13人，代表股份287,542,346股，占公司股份总数228,727,553股的比例为39.4681%，其中：（1）出席现场会议的股东共6人，代表股份277,710,468股，占公司股份总数228,727,553股的比例为1.3493%，此外，董事、监事和总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员亲自出席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》和《公司章程》的有关规定。福建至理律师事务所委派律师对本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

50、独立董事述职情况。

51、会议召开基本情况。

52、议案表决情况。

53、现场会议召开时间：2016年5月12日（星期四）下午14:30；

54、现场会议召开地点：福建省德化县土坂村冠福产业园本公司董监办会议室；

55、网络投票时间：（1）通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年5月12日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00；（2）通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的时间为2016年5月12日下午15:00-2016年5月12日下午18:00的任意时间。

56、召开方式：现场会议与网络投票相结合的方式。

57、本次会议召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年修订）》和《公司章程》的有关规定。

58、会议出席人员情况。

59、本次股东大会采用现场会议和参加网络投票的股东（含股东代理人，下同）共13人，代表股份287,542,346股，占公司股份总数228,727,553股的比例为39.4681%，其中：（1）出席现场会议的股东共6人，代表股份277,710,468股，占公司股份总数228,727,553股的比例为1.3493%，此外，董事、监事和总经理、副总经理、董事会秘书、财务总监等高级管理人员亲自出席了本次会议。本次会议的召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》和《公司章程》的有关规定。福建至理律师事务所委派律师对本次股东大会进行见证，并出具了法律意见书。

60、独立董事述职情况。

61、会议召开基本情况。

62、议案表决情况。

63、现场会议召开时间：2016年5月12日（星期四）下午14:30；

64、现场会议召开地点：福建省德化县土坂村冠福产业园本公司董监办会议室；

65、网络投票时间：（1）通过深圳证券交易所交易系统进行网络投票的时间为2016年5月12日上午9:30-11:30,下午13:00-15:00；（2）通过深圳证券交易所互联网投票系统进行网络投票的时间为2016年5月12日下午15:00-2016年5月12日下午18:00的任意时间。

66、召开方式：现场会议与网络投票相结合的方式。

67、本次会议召集、召开符合《中华人民共和国公司法》、《上市公司股东大会规则（2014年修订）》、《深圳证券交易所上市公司股东大会网络投票实施细则（2016年修订）》和《公司章程》的有关规定。

68、会议出席人员情况。