

合肥城建发展股份有限公司 关于对深圳证券交易所中小板年报问询函的回复

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，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

合肥城建发展股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到深圳证券交易所中小板公司管理部发出的《关于对合肥城建发展股份有限公司 2017 年年报的问询函》（中小板年报问询函【2018】第 138 号）（以下简称“问询函”）。公司针对问询函中提及的问题高度重视，公司董事会组织证券部、财务部和年报审计会计师事务所相关人员开会讨论，认真研究问询函相关问题，就相关事项回复如下：

一、报告期内，你公司实现营业收入 27.52 亿元，较上年同期增加 4.77%，其中一至四季度的营业收入分别为 8.61 亿元、2.36 亿元、2.42 亿元、14.12 亿元；实现归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）1.33 亿元，较上年同期增加 22.07%，其中一至四季度的净利润分别为 4,285.85 万元、-1,203.43 万元、-882.96 万元、11,077.1 万元；毛利率为 26.92%，较上年同期下降 52.4%。

（1）请结合公司业务区域、市场环境等说明公司季度间营业收入及净利润差异较大的原因及合理性；

（2）你公司 2018 年一季度实现净利润为 276.75 万元，较上年同期下降约 93.54%，请补充说明 2018 年一季度利润大幅下滑的原因；

（3）请公司以列表形式，结合公司销售情况、同行业可比公司情况说明毛利率较上年相差较大的原因及合理性。

回复：

（1）本公司主要业务区域位于安徽省，包括合肥市、蚌埠市、宣城市、巢湖市。

从安徽省来看，2017 年合肥楼市进入冷静期，量缩价稳；蚌埠市、宣城市、巢湖市，销量较好。蚌埠市区 2017 年房价普遍均价超过 7000 元，部分热门区域

房价更是突破万元，同比涨幅达到了 17%；宣城楼市区新建纯商品住房成交均价 5951 元/m²，同比增长 20%。巢湖房价以稳为主，在售老盘项目备案价格环比持平。

本公司 2017 年各季度营业收入、净利润情况如下表：

单位：万元

项目	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度	合计
营业收入	86,120.01	23,594.86	24,241.58	141,235.48	275,191.93
净利润	4,285.85	-1,203.43	-882.96	11,077.10	13,276.56

根据公司的收入确认政策，商品房在交付后确认收入，因此，收入的季度波动受商品房项目集中交付影响，集中交付导致营业收入集中确认，从而产生季度波动，造成公司 2017 年各季度营业收入波动较大。各季度净利润的差异主要受营业收入波动影响。

第一季度营业收入较高主要为琥珀瑞安家园项目商品房集中交付所致。第四季度营业收入较高主要系宣城琥珀新天地项目、巢湖琥珀新天地项目、琥珀名郡项目商品房集中交付所致。第二、三季度由于没有商品房项目集中交付的情况，主要系客户零星交付，营业收入较低。综上所述，公司季度间营业收入及净利润差异较大是合理的。

(2) 本公司 2018 年一季度净利润较上年同期下降 93.54%，大幅下降的原因为，当期实现的营业收入下降所致，2018 年一季度实现营业收入 2.54 亿元，上年同期实现营业收入 8.61 亿元，下降原因同上。营业收入较上年同期下降 70.52%，营业收入的下降导致净利润出现下降。

(3) 毛利率较上年差异较大的原因

收入、成本与毛利率分类明细表：

单位：万元

项目	2017 年度				2016 年度			
	营业收入	营业收入占比 (%)	营业成本	毛利率 (%)	营业收入	营业收入占比 (%)	营业成本	毛利率 (%)
住宅	246,413.59	89.54	188,335.92	23.57	249,233.13	94.88	206,112.43	17.30
商业及写字楼	24,482.25	8.90	10,571.01	56.82	9,065.65	3.45	4,277.75	52.81
车位及其他	4,296.08	1.56	2,202.93	48.72	4,376.07	1.67	5,885.12	-34.48

合计	275,191.93	100.00	201,109.85	26.92	262,674.85	100.00	216,275.30	17.66
----	------------	--------	------------	-------	------------	--------	------------	-------

本公司毛利率与同行业对比情况如下表：

公司名称	2017 年毛利率(%)	2016 年毛利率 (%)	变动比例 (%)
合肥城建	26.92	17.66	52.43
华远地产	28.02	18.96	47.78
天保基建	55.39	35.97	53.99
世荣兆业	56.97	37.29	52.78
珠江实业	37.28	25.84	44.28
光大嘉宝	44.16	30.43	45.12

数据来源：同花顺 iFinD

本公司 2016 年、2017 年毛利率分别为 17.66%、26.92%，2017 年毛利率较上年同期上升 52.43%，毛利率变动情况与同行业可比公司趋势一致，具备合理性。

公司 2017 年毛利率较上年同期上升较大的原因主要系：

①住宅毛利率较上年同期上升

公司 2016 年、2017 年住宅毛利率分别为 17.30%、23.57%，住宅毛利率较上年上升主要系受近两年合肥住宅价格大幅上涨所致，由于公司所售项目基本为现房，当期交付确认收入的房屋一般系前期已经预售的项目，故房地产市场价格波动对毛利率的影响通常滞后体现在财务报表中。如公司本期交付的琥珀瑞安家园 16#号楼销售均价在 17,200 元左右，该项目 2016 年交付的其他楼号销售均价在 9,000 元左右，而项目各楼栋建造成本差异较小，导致毛利率上升。

②产品销售结构比重较上年同期发生变化

2016 年度，公司房地产业务实现营业收入 26.22 亿元，其中：住宅收入 24.93 亿元，比重为 94.88%，商业及写字楼收入 0.91 亿元，比重为 3.45%；2017 年度，公司房地产业务实现营业收入 27.44 亿元，其中住宅收入 24.64 亿元，比重为 89.54%，商业收入 2.45 亿元，比重为 8.90%。

因商业及写字楼毛利率高于住宅毛利率，且 2017 年商业及写字楼销售比重较 2016 年上升，导致毛利率较上年提高。

③车位及其他 2016 年毛利率为负，主要系本公司根据合肥市房地产管理局、合肥市国土资源局、合肥市工商行政管理局及合肥市物价局发布的《关于进一步

保持我市房地产市场平稳健康发展的意见》（合房[2016]46号）规定，将不再具备销售条件的车位一次性转入营业成本所致。

综上所述，本公司毛利率较上年相差较大是合理的。

二、报告期末，你公司存货余额为70.74亿元，占总资产的61.15%，较上年末增加63.26%。请你公司结合开发成本及开发产品明细分别说明：

- (1) 存货余额大幅增加的原因；
- (2) 存货跌价准备计提的充分性及合理性。

回复：

- (1) 存货余额大幅增加的原因；

存货余额的构成

单位：万元

项目	2017年12月31日		2016年12月31日		变动比率 (%)
	账面价值	占比(%)	账面价值	占比(%)	
开发成本	631,226.62	89.23	275,164.89	63.50	129.40
开发产品	76,201.12	10.77	158,160.84	36.50	-51.82
合计	707,427.74	100.00	433,325.73	100.00	63.26

报告期末，公司开发成本余额变动率为129.40%，是存货余额大幅增加的主要原因，具体分析如下：

单位：万元

项目名称	2017年12月31日 账面价值	2016年12月31日 账面价值
琥珀东华府	214,920.07	126.08
琥珀蜀熙府	152,290.99	
小计	367,211.05	126.08
开发成本余额合计	631,226.62	275,164.89
占比	58.17%	0.05%

2017年度，公司开发成本大幅增加，主要系在建项目琥珀东华府、琥珀蜀熙府开发成本较上年增加所致。

琥珀东华府、琥珀蜀熙府项目用地于2017年度取得土地使用权证，将预付土地款转入开发成本，随着施工进度的推进，开发成本余额大幅增加。

(2) 存货跌价准备计提的充分性及合理性

(一) 存货跌价准备的计提方法

房地产开发产品按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额计提存货跌价准备。对于开发产品，以预计的售价扣除相关费用及税费后确定可变现净值，对其计提跌价准备。对开发成本，按照拟开发完工的产品的预计售价扣除至完工可交付状态时尚需发生的成本、费用和相关税费后的金额确定可变现净值，对其计提跌价准备。预计的售价区分为已预售及未预售部分，已预售部分按照实际签约金额确认预计的售价，未售部分按照周边楼盘（可比较）的市场售价，结合本公司已售产品的售价及开发产品的层次、朝向、房型等因素，确定预计的售价。

(二) 存货跌价准备计提的充分性及合理性

报告期末，公司存货跌价准备余额 5,729.99 万元，其中开发产品存货跌价准备 2,034.35 万元，开发成本 3,695.64 万元，具体情况如下：

1、开发成本明细

单位：万元

项目名称	期末余额	存货跌价准备	备注
琥珀东华府	218,615.71	3,695.64	该项目目前处于在建阶段，结合 2017 年末周边楼盘备案价，公司预测可能会产生减值
琥珀御宾府	7,923.80	-	
巢湖琥珀新天地	19,834.56	-	
蚌埠琥珀新天地	47,959.98	-	
宣城琥珀新天地	19,492.85	-	
三亚琥珀假日天地	35,917.65	-	
琥珀名郡	84,702.02	-	
琥珀庄园	48,184.71	-	
琥珀蜀熙府	152,290.99	-	
合计	634,922.26	3,695.64	

2、开发产品明细

单位：万元

项目名称	期末余额	存货跌价准备	备注
琥珀名城	4,381.47	1,022.66	该项目商品房已基本销售完

蚌埠琥珀花园	1,155.75	195.98	毕，公司根据期末可变现净值对待售的车位计提存货跌价准备
世纪阳光花园	867.77	815.71	
琥珀新天地	3,890.58	-	
琥珀五环城	17,545.30	-	
蚌埠琥珀新天地	6,316.11	-	
广德琥珀新天地	6,251.85	-	
琥珀瑞安家园	14,242.23	-	
宣城琥珀新天地	3,588.15	-	
巢湖琥珀新天地	6,774.34	-	
琥珀名郡	13,221.91	-	
合计	78,235.47	2,034.35	

报告期末，公司根据《企业会计准则第1号——存货》的要求对存货进行减值测试，经测试，除部分开发产品及开发成本存在减值情况外，其他项目未发现减值迹象。综上所述，经减值测试，公司存货跌价准备计提充分、合理。

三、2015年至2017年，你公司资产负债率分别为75.37%、82.27%、83.85%，请结合公司发展模式，说明公司报告期末资产负债率超过80%的合理性，公司未来的资金需求及偿债计划，是否存在偿债压力等。

回复：

(1) 2015、2016、2017年公司资产负债率分别为75.37%，82.27%，83.85%，报告期资产负债率超过80%，资产负债率同房地产开发销售为主营业务的企业资产负债率基本上相同，存在行业共性。

股票代码	股票简称	2017年资产负债率(%)	2016年资产负债率(%)	2015年资产负债率(%)
000537	广宇发展	86.70	88.84	63.42
600657	信达地产	86.03	85.69	83.24
600606	绿地控股	88.99	89.43	88.04
600048	保利地产	77.28	74.76	75.95
000043	中航地产	75.94	78.25	79.48
002146	荣盛发展	84.68	82.70	78.75
600322	天房发展	85.54	84.76	77.03
002208	合肥城建	83.85	82.27	75.37

数据来源：东方财富通

本公司的资产负债率与行业的经营特点和运营模式相关，具有行业合理性。

(2) 本公司的负债结构较为合理，有息负债占总负债比例不高，公司具有偿债能力。

单位：万元

项目	2017 年余额	比重 (%)
流动负债：		
应付账款	68,118.08	7.02
预收款项	437,524.79	45.11
应付职工薪酬	696.53	0.07
应交税费	22,543.51	2.32
应付利息	1,477.61	0.15
其他应付款	76,723.31	7.91
一年内到期的非流动负债	190,000.00	19.59
流动负债合计	797,083.84	82.17
非流动负债：		
长期借款	171,500.00	17.68
递延所得税负债	1,404.65	0.14
非流动负债合计	172,904.65	17.83
负债合计	969,988.49	100.00

①公司负债中预收款项占总负债 45.11%，预收款项是公司未来收入的保障，预收款项不需要使用资金偿还，对房地产开发而言，预收款项是公司持续性发展的指标，预收款项是主营业务健康标志之一。

②应付账款占负债总额 7.02%，主要为应付施工单位工程尾款及质量保证金，支付为按工程节点支付，

③应交税费主要是按项目计提土地增值税，当项目达到清算标准时，进行土地增值税清算，应缴税金余额为按项目计提土地增值税。

2017 年末公司一年内到期的非流动负债 19 亿元，长期借款 17.15 亿元，2017 年公司资金回款 32.3 亿元，一年内到期的有息负债占 2017 年收到商品的资金比例 58%，虽有一定压力，但并不影响企业正常经营和发展。2018 年公司需于一季度偿还有息负债 1 亿元，四季度偿还有息负债 18 亿元，还款主要集中在第四季度，针对上述到期借款，公司已计划还款来源：

①依靠项目的回收资金还款，公司蜀熙府项目，已在 2017 年 12 月预售，东华府和御宾府项目计划在 2018 年二季度进行预售，从现在已预售项目和推盘项

目的来访和登记来看，项目预售压力不大，2018年预售回款目标能够实现。

②积极对外融资 房地产是资金密集型企业，业务的发展依靠资金推动，为保持公司业务良性发展，实现股东利益最大化，公司保持一定的有息负债是必要的，公司积极同金融机构进行协商、合作，积极开展融资业务，妥善解决公司发展过程中的资金压力。

四、报告期末，你公司应收公司控股股东控股子公司合肥市兴泰融资担保集团有限公司的款项余额为 9,517.85 万元，请补充披露上述其他应收款项的具体性质，预计回收时间，以及是否构成关联方资金占用。

回复：

在公积金贷款“按揭”中，根据安徽省和合肥市公积金管理中心的相关规定，由担保公司承担连带担保责任，并根据按揭贷款的一定比率扣取保证金至担保公司。安徽省和合肥市公积金管理中心委托本公司控股股东兴泰控股控股子公司——合肥市兴泰融资担保有限公司（以下简称“兴泰担保”）作为公积金贷款担保方，在公积金贷款发放前，公积金管理中心、房地产开发企业、商业银行、担保公司签署“住房公积金委托担保贷款按揭项目合作协议”（“四方协议”）。根据四方协议约定，购房人申请公积金贷款后，公积金管理中心将发放的公积金贷款发放至本公司银行账户，公积金贷款保证金由银行直接扣划给兴泰担保，商品房竣工交付后，本公司负责办理商品房房产证和该房产证的他项权证，他项权证交与兴泰担保后，兴泰担保阶段性连带责任担保随之解除。本公司再向兴泰担保书面申请转回公积金贷款保证金。在此过程中，会形成本公司对兴泰担保的阶段性应收款。

2016年12月31日，上述应收款余额为9,679.81万元，2017年增加737.06万元（新增公积金贷款15%的保证金），2017年减少899.02万元（他项权证交与兴泰担保后，转回15%的保证金），截止2017年12月31日，上述余额为9,517.85万元。由此可见，此项应收款余额随新增公积金贷款而增加、随房产证的他项权证交与兴泰担保后保证金转回而减少。

根据上述业务流程，在兴泰担保承担公积金贷款的阶段性担保过程中，兴泰担保实质上以保证金的形式占用了公积金贷款总额15%的资金。该项应收款余额

构成关联方经营性资金占用，但此项关联方经营性占用是公积金管理中心公积金管理政策导致，类似于本公司作为开发商依照惯例为购房人的按揭贷款向贷款银行承担阶段性连带责任担保的行业惯例所产生的担保行为。

本公司在 2017 年度报告中已对上述事项进行了如下披露：（1）在控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明中单独列示此项关联方经营性资金占用余额和发生额。（2）独立董事对年度报告相关事项发表的独立意见之关联交易和关联方资金往来的审核意见中单独说明此项关联方经营性资金占用余额和发生额。

五、报告期内，你公司发生销售费用 5,686.12 万元，较上年同期下降 10.42%，其中售后维护费 1,399.1 万元，较上年同期增加 201.1%，请补充说明你公司营业收入上升、销售费用反而下降的原因及合理性，本年度售后维护费大幅增加的原因及合理性，以及是否存在跨期确认费用的问题。

回复：

（1）请补充说明你公司营业收入上升、销售费用反而下降的原因及合理性
报告期内，公司的销售费用构成如下：

单位：万元

项目	2017 年度		2016 年度		变动比率 (%)
	金额	占比 (%)	金额	占比 (%)	
广告费	1,602.88	28.18	1,750.83	27.58	-8.45
空置房管理费	290.85	5.12	211.31	3.33	37.64
办证费	37.29	0.66	193.63	3.05	-80.74
售后维护费	1,399.11	24.61	464.66	7.32	201.10
水电气费	463.41	8.15	469.56	7.40	-1.31
代理服务费	1,543.23	27.14	3,073.78	48.43	-49.79
其他	349.36	6.14	183.57	2.89	90.32
合计	5,686.12	100.00	6,347.34	100.00	-10.42

报告期内，公司销售费用分别为 5,686.12 万元、6,347.34 万元，占营业收入比重分别为 2.07%、2.42%，占比略有下降。由上表可知，公司的销售费用主要项目为广告费、售后维护费和代理服务费，合计占当期销售费用的 79% 以上，售后维护费和代理服务费是销售费用变动的主要原因。具体分析如下：

1、售后维护费

主要系公司本期对质保期将到期的竣工项目如琥珀新天地、世纪阳光花园项目等配套设施进行集中检修，导致本期维修费较上期增加。

2、代理服务费

主要系公司与各营销代理公司或策划公司签订的销售代理、销售推广业务发生的佣金费用，合同约定按照年度实际回笼资金的比例计提代理服务费，由于公司2017年度较2016年度年度回笼资金减少，导致按合同计算的代理服务费减少。

(2) 本年度售后维护费大幅增加的原因及合理性，以及是否存在跨期确认费用的问题

报告期内，公司售后维护费分别为1,399.10万元、464.66万元，本期较上年同期增长201.10%，主要原因为2017年度对质保期将到期的竣工项目如琥珀新天地、世纪阳光花园项目等配套设施进行集中检修，导致本期维修费较上期增加。

公司根据会计准则的要求进行账务处理，不存在跨期确认费用的事项。

特此公告。

合肥城建发展股份有限公司董事会

二〇一八年五月三十日