

## 东莞宏远工业区股份有限公司

### 关于 2015 年度报告问询函相关事项的公告

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。

公司近期收到深圳证券交易所《关于对东莞宏远工业区股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函[2016]第132号），公司作了相应询查与回复，现就年报问询函中提及的主要事项公告如下：

一. 问：“本报告期，你公司联营企业贵州鸿熙矿业有限公司（以下简称“贵州鸿熙”）实现净利润为零。请你公司说明贵州鸿熙取得的煤矿行业相关资质、业务经营模式、下属主要资产（包括但不限于生产经营概况、当期营业收入、净利润占上市公司合并营业收入、净利润的比重等）情况、未实现净利润的原因、相关资产是否列入你公司合并报表及其合规性，并请会计师发表专项意见。”

答：贵州鸿熙矿业有限公司于 2014 年 8 月 4 日取得贵州省煤矿企业兼并重组工作领导小组办公室下发的贵州煤矿企业兼并重组资格的批复（文号：黔煤兼并重组办【2014】60 号）。2014 年 11 月 13 日公司与山西鸿熙矿业科技管理有限责任公司、孟建军及柳向阳共同签署了《股权转让及合作经营合同》。公司与孟建军及柳向阳达成合作经营煤矿整合主体的协议，将以具备煤炭兼并重组主体资格的鸿熙矿业作为煤矿整合主体开展相关工作。目前鸿熙矿业各股东持股比例如下：公司占 45% 股份、孟建军占 40% 股份、柳向阳占 15% 股份。根据《股权转让及合作经营合同》的约定：煤矿整合主体有关的合并、

分立、对外投资、融资、担保、购入或出让煤矿资产等重大事项应由董事会决议，审议的事项均应当经鸿熙矿业全体董事一致书面决议同意方可进行。因此，本公司对鸿熙矿业不会构成实际控制，故公司未将鸿熙矿业纳入本公司的合并范围。

鸿熙矿业是根据贵州省煤矿企业兼并重组相关政策的要求而成立的，其主要功能是为名下各煤矿提供煤矿兼并重组平台并具备对名下煤矿的监督管理职能，其本身目前并不从事任何其他的生产经营活动，其收入来源主要是以收取名下煤矿的管理费，以达到维持鸿熙矿业的日常运作和收支平衡。

目前鸿熙矿业名下煤矿共 24 个（包括本公司实际投资的威宁县新发乡煤炭沟煤矿和威宁县炉山镇核桃坪煤矿，全部为挂靠性质，鸿熙矿业不实际拥有其所有权），除此外，鸿熙矿业无其他实际拥有的煤矿和实物资产（除少量办公设备外）。为符合贵州省兼并重组主体企业合计产能需达到 200 万吨的政策要求，鸿熙矿业名下各煤矿采取抱团取暖的方式，将各自的煤矿采矿权证挂靠至鸿熙矿业名下，以获得煤矿生存和发展的机会，公司名下各煤矿实际仍由原煤矿业主所控制和实际拥有，同时约定：公司名下煤矿的产权归属均以其实际投资人为准，公司名下煤矿均由其实际产权人自行负责投资、经营管理、自负盈亏，自负民事经济、行政、刑事法律责任，各不相干，互不干预。但名下煤矿给鸿熙矿业造成经济损失的，该煤矿应当承担相应的赔偿责任。因此，鸿熙矿业名下各煤矿的生产经营收益也未纳入鸿熙矿业的财务报表。但在鸿熙矿业名下的贵州鸿熙矿业有限公司威宁县新发乡煤炭沟煤矿和贵州鸿熙矿业有限公司威宁县炉山镇核桃坪煤

矿为本公司实际投资和控制的煤矿，已经纳入本公司的合并范围内，我们认为将上述两个实际控制的煤矿纳入合并范围的账务处理是合适的。

煤炭沟煤矿 2015 年度营业收入 25,935,027.57 元，占上市公司合并营业收入的比重约为 8.38%；净利润-19,623,544.49 元，占上市公司合并净利润的比重约为 19.85%。核桃坪煤矿 2015 年度营业收入 0 元，净利润-8,440,025.61 元，占上市公司合并净利润的比重约为 8.54%，该矿报告期内处于煤矿整合阶段，为停产状态。

二. 问：“2015 年 1 月 27 日，你公司与易颖、金荣辉签署《威宁县结里煤焦有限公司与孔家沟煤矿资产整合合作协议》，但易颖、金荣辉未按约定移交孔家沟煤矿的产权，并擅自生产，你公司就此起诉易颖和金荣辉。请你公司结合贵州煤矿兼并重组政策，说明上述事项对子公司威宁县结里煤焦有限公司下属核桃坪煤矿未来生产经营的影响，及未计提预计负债的合理合规性。”

答：目前核桃坪煤矿与孔家沟煤矿兼并重组整合实施方案已获贵州省兼并重组领导小组办公室的批准，但由于孔家沟煤矿原股东易颖、金荣辉拒不履行合同义务，这对核桃坪煤矿下一步进行 45 万吨新矿井的扩能、技改等工作造成不利影响，为此，本公司已依法起诉易颖、金荣辉，要求其履行合同义务并承担违约责任和赔偿损失，现诉讼正在受理中，尚未开庭审理，目前暂无法准确判断对该事项对核桃坪煤矿未来经营业绩的影响，需待法院的判定结果而定。

三. 问：“本报告期，你公司发生净亏损 9884.48 万元，实现营业收入 3.10 亿元，比上年同期下降 64.43%。请你公司结合行业周期

和主要竞争对手经营情况、自身经营销售模式、主要客户变化情况，说明营业收入大幅下降的原因及合理性；请结合利润表主要项目变动情况，说明发生亏损的原因及拟采取的应对措施。”

答：2015年，房企生存与发展状况继续分化，中小型房企经营面临的困难和挑战日益增多，从上市房地产公司的年报数据来看，房地产行业的盈利能力明显下降，销售毛利率和净利率都呈持续下滑趋势。公司房地产业务由于可售楼盘数量少，规模体量小，前三季度房地产市场冷清销售不理想，第四季度稍微好转但不足以扭转年度营收的下降局面；2015年10月，康城假日率先启用三级转介的销售模式，通过深圳当地中介机构引入深圳客，实现主要客户由东莞本地客向深圳客的转变。我公司在售项目康城假日成交593套，金额3.73亿元（中原地产统计数据，下同），位居寮步镇在售楼盘第五位，其主要竞争对手广源阳光里成交690套，金额5.09亿元；万润广场成交574套，金额4.74亿元；星城国际花园成交444套，金额3.94亿元；时代华庭成交288套，成交金额1.69亿元。

2015年公司营业收入下降的主要原因有：（1）康城假日项目在环评报批过程中遇到客观因素所致延缓，使得该项目的环评未能按时通过（2016年4月14日已通过了环保审批并取得批复）从而直接导致2015年度无法取得该项目的竣工备案证，根据公司商品房收入确认的会计政策，2015年该项目已销售的商品房全部不能确认当期收入，截止2015年12月31日，康城假日项目存货余额56,760万元，预收账款27,203万元。（2）2015年12月，公司进一步收购苏州天骏金融服务产

业园有限公司20%的股权，从而对苏州天骏的持股比例已达70%，实现了对其的控制。由于收购日苏州天骏总体评估的基准价格，与公司原取得苏州天骏50%股权的账面成本存在较大差异，根据会计准则的相关规定，报告期末公司对苏州天骏以往的长期股权投资权益法变为合并报表时，按公允价值确认重新计量产生投资损失1868.24万元。(3) 2015年，煤矿行业寒冬持续，煤炭需求持续疲软，贵州省原煤价格探底走低。核桃坪煤矿由于整合不顺利，2015年处于停产状态，导致煤炭板块比上年同期减少34.12%。

主营收入比上年同期减少64.43%，主营业务成本比上年同期减少63.29%，营业税金及附加比上年同期减少67.05%，上述3项累计同比减少12,475.52万元，销售费用比上年同期减少23.19%，管理费用比上年同期减少22.49%，财务费用比上年同期增加27.36%，期间费用累计同比减少1,591.33万元，投资收益比上年同期减少1,654.02%，减少2,471.21万元。

综上所述，在收入大幅减少的情况下，毛利大幅下降，期间费用未大幅下降情况下，且产生大额的投资损失，因此产生亏损。

应对措施：(1) 加快去库存力度，加速资金回笼；(2) 通过降低负债率、贷款利率和缩短开发周期等手段，加强财务杠杆的应用，合理筹集资金、拓宽融资渠道，调整资本结构，降低资金成本；加强资金管理，严格按工程进度支付相关工程款项，提高资金使用效率，为项目工期提供资金保障。(3) 在保证项目质量的前提下降低开发成本，采取必要措施优化房地产开发过程中的费用支出，提高成本管理意识、完善成本控制体系、严格控制工程成本，实现经济效益最大化。

(4) 充分研究市场，讲究销售推广策略，尽力让所花的推广费用，产生最佳效果；同时，努力提高房地产管理水平，规范内部管理，进一步营造公司勤俭节约的良好风气，以有效降低办公成本为核心，严格控制管理费用开支，杜绝经费的损失浪费。

**四. 问：**“本报告期，你公司存货周转率为 0.1392，比上年同期下降 64.80%；你公司未计提存货跌价准备。请你公司结合经营销售模式变化、主要客户变更、产能扩张、行业平均水平等，说明存货周转率大幅下降的原因及合理性，并说明存货减值的测试情况及你公司未计提跌价的合理性。”

**答：**存货周转率的指标计算是销货成本 ÷ 平均存货余额，2015 年度本公司存货周转率大幅下降主要有以下几个原因：

(1) 由于康城假日项目 2015 年已销售的商品房全部不能确认当期收入，受此影响，本报告期结转的销售成本大大减少，相应的存货成本大大增加。(2) 2015 年度帝庭山项目开始施工，一期别墅投入了大量的资金，使得存货成本也大大增加。该项目还处在建设阶段，销售收入要到 2016 年才能确认。(3) 2015 年 12 月份，公司下属房地产公司新增收购了苏州天骏金融服务产业园有限公司 20% 股权（股权收购后房地产公司持有该公司股权达 70%），从而取得对该公司的控制权，报告期末，公司将该公司纳入合并范围，导致公司合并后存货成本有所增加，该公司还处在建设阶段，没有确认销售收入。

综上，本报告期内，公司在因确认的收入减少导致相应结转的销售成本也大幅减少，而存货成本余额增加的情况下，存货周转率大幅下降是正常的。

本报告期公司出现大额亏损，亏损的原因主要是康城假日未能确

认收入、煤矿的亏损以及对苏州天骏金融服务产业园有限公司以往的长期股权投资权益法变为合并报表时确认公允价值投资损失造成的，而不是因为房地产项目自身价值下降造成的。相反的，随着国家提出了房地产行业去库存的目标，相应的房地产以往过紧的调控政策得以适度放松，这导致了从 2015 年第四季度开始东莞临深片区的房地产价格有所提升，至 2016 年一季度东莞城区及泛临深片区的房地产价格也有提升，所以，公司对房地产项目的存货未计提减值准备是符合公司的实际情况，是合理的。

**五. 问：**“你公司 2013-2015 年三年母公司资产负债表未分配利润为正，但你公司三年间未进行利润分配，请说明未进行利润分配是否符合《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、你公司《公司章程》等相关规定，是否符合你公司前期披露的《三年股东回报计划》。”

**答：**根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的指导思想，公司在《章程》、《三年股东回报规划》中规定，“在公司可供分配利润为正、且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，如无重大投资计划或重大现金支出等事项发生，公司每年应当采取现金方式分配股利，未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于未来三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案”。

从公司经营情况来看，受产业调控政策影响和行业萎靡的影响，以及公司盈利体量偏小的缘故，公司整体经营状况不甚理想。从近几

年的盈利状况来看，2013 年度、2014 年度和 2015 年度上市公司母公司的净利润分别为 72,406,805.55 元、-5,156,637.86 元、-2,028,201.75 元，近三年年均可分配利润非常微薄。

从公司未来资金需求来看，目前公司在建或拟建的房地产项目：东莞帝庭山、江苏昆山金融服务园项目、东莞时代国际、东莞康城假日，仍需循序投入大量资金，开工项目对流动资金的占用将进一步提高，受限于中小规模的格局以及涉房原因，公司项目运营的融资成本及利率难以有效下降，外源性资金成本高，取得银行借款的难度益增；2015 年度，公司归还了 1.69 亿元贷款，而 2016 年预计一年内到期的需归还的信托高息贷款约 1.2 亿。同时，公司下属煤矿整合及未来扩能扩界实施工作亦需较多资金；在行业市场低迷的情况下，公司销售回款压力大，内生性资金不足，流动资金偏紧，不利于腾挪运转，在这种情况下，应保持公司生存与持续经营的根本，资金留存与循环再用尤为关键。

近几年来，公司为持续经营作了必要的房地产项目储备，2012 年 8 月以挂牌竞价方式取得康城假日项目地块，耗资 15500 万元；2013 年 9 月以挂牌竞价方式取得帝庭山项目地块，耗资 38135 万元；2013 年收购苏州金融产业服务园公司 50% 股权 5959.59 万元，到 2015 年 12 月收购其 20% 股权纳入并表再耗资 1441 万；同时，为符合贵州省煤炭兼并重组政策的要求，公司在煤矿整合方面投入亦大，其中，2014 年 1 月收购永安煤矿价款 2750 万；2014 年 6 月收购兴坝田煤矿价款 2400 万元；2014 年 11 月收购贵州鸿熙矿业 45% 股权价款 2237.15 万



元；2015年5月收购结里煤焦公司20%股权价款1135万元；公司下属核桃坪煤矿和煤炭沟煤矿拟进行扩能扩界和技术改造，均需投入大量资金。

因此，从经营情况、资金需求情况来看，在盈利微薄、资金紧张的形势下，为保证公司资金流的正常运转，保持公司持续经营能力和突破发展瓶颈，经公司董事会审慎研究，未进行分红，是公司保证持续经营和发展的要求，也符合公司前期披露的《三年股东回报规划》的规定。

六. 问：“请你公司补充披露应收账款、预付款项、应付账款、预收账款的前五名单位名称、金额、款项性质等，并说明该等单位与你公司、你公司董事、监事、高级管理人员、核心技术人员、持股5%以上股东、实际控制人等是否存在关联关系。”

答：（1）应收账款前五名

项目	是否关联方	金额	账龄	坏账准备	款项性质
御庭山购房客户1	否	1,200,000.00	1年以内	36,000.00	售楼款
深圳*****工程公司	否	874,200.00	1年以内	26,226.00	售楼款
御庭山购房客户2	否	987,900.00	1年以内	29,637.00	售楼款
御庭山购房客户3	否	892,400.00	1年以内	26,772.00	售楼款
御庭山购房客户4	否	800,400.00	1年以内	24,012.00	售楼款
合计		4,754,900.00		142,647.00	

（2）预付账款前五名

项目	是否关联方	金额	账龄	款项性质
东莞*****地产	否	2,374,616.00	1年以内	佣金
深圳*****地产	否	1,354,463.30	1年以内	佣金
贵州*****技术咨询	否	1,101,460.00	2-3年	技改款

服务有限公司				
深圳****地产	否	889,434.00	1年以内	佣金
东莞****工程有限公 司	否	733,852.61	1年以内	工程款
合计		6,453,825.91		

### (3) 应付账款前五名

单位	是否关联方	金额	账龄	款项性质
****建工集团有限公司	否	49,664,947.32	1年以内	工程款
****建筑集团有限公司	否	30,470,193.75	1年以内	工程款
****建设有限公司	否	5,767,243.22	1年以内	工程款
广东****工程设计有限公司	否	4,068,107.00	1年以内	设计费
东莞市****绿化有限公司	否	3,611,733.49	1年以内	工程款
合计		93,582,224.78		

### (4) 预收账款前五名

单位	是否关联方	金额	账龄	款项性质
江南第一城购房客户 1	否	4,559,000.00	1年以内	售楼款
江南第一城购房客户 2	否	1,278,712.00	1年以内	售楼款
江南第一城购房客户 3	否	1,076,567.00	1年以内	售楼款
江南第一城购房客户 4	否	1,036,233.00	1年以内	售楼款
江南第一城购房客户 5	否	1,003,177.00	1年以内	售楼款
合计		8,953,689.00		

七. 问：“本报告期末，你公司按预付对象归集的余额前五名预付账款汇总金额占比为 66.48%。请结合公司特点、所处行业等说明你公司对前五大供应商采购金额占比较高的原因，及你公司防范供应商集中风险的措施。”

答：截止 2015 年 12 月 31 日，公司预付账款余额为 970.84 万元，前五名预付账款汇总金额占比为 66.48%，其中预付康城假日销售佣金 461.85 万元，主要是因为报告期内康城假日销售收入未能确认，按权责发生制和费用配比原则，故将已支付的按收入比例计算的销售

佣金列入预付账款，待收入确认时再转入销售费用。另外，前五大供应商采购金额占也比较高，这主要是公司的业务特点所决定的，本公司主要业务为房地产项目开发，工程项目多以总包方式对外委托施工单位建设，商品房销售也是委托外部专业机构代理，所对应的供应商相对较少，公司所支付的预付工程款和销售佣金的供应商也相对集中，单一受托单位所提供的劳务服务的金额较大且集中，故会造成前五名预付账款汇总金额占比和前五大供应商采购金额占比较高情况，因此，尽管供应商相对集中，但不会对公司的生产经营带来不利的影响和风险。

**八. 问：**“本报告期，因债务人已经不存在，你公司核销应收东莞市发展银行、海南发展银行的款项共计 20.16 万元，请你公司说明上述交易的具体情况，及是否履行了对外提供财务资助的审议程序和信息披露义务。”

**答：**在 2000 年以前，公司与东莞市发展银行和海南发展银行均存在业务关系，并在上述两银行有少量存款，截止 2015 年 12 月 31 日，公司账面仍对两银行挂账其他应收款 201,639.22 元。但由于该银行经营管理不善，已破产清算，清算时只兑付居民存款，单位存款一直无力兑付，因此，公司的存款也一直未能收回，形成应收款。公司也根据相关会计政策和实际情况，于 2007 年对该应收款项全额计提了坏账准备。时隔多年，上述其他应收款 201,639.22 元已不可能收回，为真实准确地反映公司的财务数据，公司将上述其他应收款 201,639.22 元予以核销，并冲减已计提的坏账准备，本次核销不会对本期利润产生重大影响。

上述款项并不是本公司对外提供财务资助而造成的，且涉及金额

较小，本公司未单独就该事项作临时信息披露，但在每年的定期财务报告中都有提及。

**九. 问：“本报告期，你对应收柳向阳股权转让款 2900 万元全额计提坏账准备。请说明该项股权转让交易的具体情况、全额计提坏账准备的原因及对你公司生产经营业务的影响。”**

**答：**经核实，本公司对应收柳向阳股权转让款 2900 万元并未全额计提坏账准备。该款项为转让永安煤矿（煤矿关闭指标）应收的股权转让余款，账龄为一年以内，根据公司其他应收款坏账计提政策，本公司按其余额的 1%计提了坏账准备 29 万元，该坏账准备的计提不会对公司生产经营造成重大影响。由于近年来煤炭行业的低迷，造成其未能按照合同约定的付款进度支付款项，该债权柳向阳已以其实际独资持有的盘县猛者新寨煤矿股权提供了履约担保，本公司一直都在大力催收该款项（包括向对方发送律师函等方式），目前公司正在与柳向阳协商该款项的处理办法和方式。

**十. 问：“本报告期末，你公司存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 1.24 亿元。请你公司分项目披露报告期利息资本化累计金额、本期利息资本化金额、利息资本化率等情况，并说明你公司利息资本化的具体会计政策及是否遵循执行一贯性。”**

**答：**1、分项目披露报告期利息资本化情况

项目	本期资本化金额	累计资本化余额	利息资本化率
康城假日	16,894,589.51	55,644,047.95	8.78%
帝庭山	41,918,377.77	54,275,250.62	13.39%
御庭山		9,248,730.38	-
江南第一城		4,753,295.78	-
合计	58,812,967.28	123,921,324.73	-

2015 年度，本公司存货年末余额中含有借款费用资本化金额为 123,921,324.73 元，本年度确认借款费用的利息资本化率 11.66%；

2、利息资本化的具体政策如下：

本公司房地产项目从项目取得施工许可证且开始施工，作为利息资本化开始时点，取得房屋预售许可证和工程竣工备案表，为利息资本化结束时点。

本公司一直按照这个具体会计政策一贯执行。

十一. 问：“请你公司核对并按照《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的要求补充披露相关内容。”

答：经与《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的要求核对，本公司未能详细披露“分项目披露报告期利息资本化情况”，只是在存货附注明细中披露了“存货年末余额中含有借款费用资本化金额 1.24 亿元”，该内容已在前面第十点中作详细说明。

特此公告。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

二〇一六年五月十八日