

深圳大通实业股份有限公司

关于深交所2015年年报问询函的回复公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

2016年5月19日，公司收到深圳证券交易所公司部年报问询函【2016】第211号《关于对深圳大通实业股份有限公司的年报问询函》，针对问询函所提问题，公司组织相关人员和中介机构对问询函中涉及的问题进行了认真自查和核查，按交易所的要求及时进行了回复，现将回复内容披露如下：

1. 2015年第四季度，你公司实现营业收入1.45亿元，比上一季度上升129.01%；而销售净利率为3.33%，与上一季度相当。请你公司结合行业状况，说明业务的季节波动性及其合理性、是否存在第四季度集中确认收入的情形，以及收入、成本费用的确认政策和执行一贯性。

答复：

(1) 公司收入确认政策

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产开发产品销售，与客户签定了销售合同办理合同备案手续；收取了买方全部房款或收取了首期款并办妥银行按揭；房产经相关主管部门办理验收备案手续；与客户办理完毕验收交接手续，确认销售收入的实现。

基于上述收入确认政策，第四季度我公司实现营业收入1.45亿元，主要构成情况如下：

单位：万元

子公司名称	销售收入	确认依据
泗水海情	6,680.35	一期B项目自2015年9月底开始交付，第4季度持续交付。
济宁海情	4,741.15	康一住宅于2015年第4季度开始陆续交付。
青岛广顺	3,068.67	楼市升温，营销推广力度加大，第4季度陆续实现销售并交付。

合计	14,490.17
----	-----------

综上，收入确认与房地产项目开发、交付周期直接相关，不存在季节性波动，不存在第四季度集中确认收入情形。

(2) 我公司严格按照权责发生制和配比原则归集和结转成本、费用。第四季度计提企业所得税 936 万元，与三季度相比增加 756 万元，影响销售净利率 5.22%；发生管理费 1,036 万元，与三季度相比增加 585 万元（主要是期间内发生证券公司顾问费 251 万元、律师费 277 万元等），影响销售净利率 4.04%；按照应收款项坏账计提原则，计提坏账准备 220 万元，影响销售净利率 1.52%。

以上因素综合影响，导致第四季度销售净利率与上一季度相当，剔除上述因素后，第四季度销售净利率为 14.11%。

2. 本报告期末，你公司其他流动资产中的预缴税费余额为 1607.19 万元，比上年末下降 5.82%；营业税金及附加中的土地增值税为 978.47 万元，比上年同期下降 50.19%；而你公司实现营业收入 3.05 亿元，比上年同期增长 43.26%；预收房款余额为 2.26 亿元，比上年末上升 19.81%。请你公司结合当地的税收政策，对上述财务数据进行分析，并说明土地增值税的具体计缴和核算情况、预提土地增值税对递延所得税的影响、是否符合配比原则，以及是否按照权责发生制原则按时结转。请会计师出具专业意见。

答复：

(1) 其他流动资产中预缴税费与期末预收账款对应关系

元

项目	济宁海情公司		泗水海情公司		青岛广顺公司		合计	
	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末
预收账款余额	104,850,800.36	149,131,944.00	73,326,044.82	70,556,339.20	10,723,007.42	6,631,589.42	188,899,852.60	226,319,872.62
营业税	5,264,900.21	7,393,707.35	3,424,900.73	2,413,619.65	550,481.06		9,240,282.00	9,807,327.00
城建税	368,542.93	517,559.41	171,185.05	120,621.00	38,533.67		578,261.65	638,180.41
教育费附加	157,947.04	221,811.27	102,747.01	72,408.58	16,514.43		277,208.48	294,219.85
地方教育费附加	106,691.55	149,267.70	69,062.82	48,837.19	11,009.62		186,763.99	198,104.89
其他	39,870.72	61,158.80	26,993.80	16,880.99			66,864.52	78,039.79
土地增值税	4,148,319.92	4,151,700.79	1,314,747.60	836,935.17	178,555.47	67,460.80	5,641,622.99	5,056,096.76
企业所得税					1,074,890.48		1,074,890.48	-

合计	10,086,272.37	12,495,205.33	5,109,637.01	3,509,302.58	1,869,984.74	67,460.80	17,065,894.12	16,071,968.71
----	---------------	---------------	--------------	--------------	--------------	-----------	---------------	---------------

(续)

项目	济宁海情公司		泗水海情公司		青岛广顺公司		合计	
	期初	期末	期初	期末	期初	期末	期初	期末
营业税	5%	5%	5%	3%	5%	0%	5%	4%
城建税	7%	7%	5%	5%	7%	-	6%	7%
教育费附加	3%	3%	3%	3%	3%	-	3%	3%
地方教育费附加	2%	2%	2%	2%	2%	-	2%	2%
其他	0.04%	0.04%	0.04%	0.02%	0.00%	0.00%	0%	0%
土地增值税	4%	3%	2%	1%	2%	1%	3%	2%

经分析，本期其他流动资产中的预缴税费余额下降主要是以下原因：

① 上期青岛广顺公司超额缴纳企业所得税 1,074,890.48 元，形成应交税金借方余额，重分类至其他流动资产，本期无；

② 预收账款预缴税费在当月收款下月缴纳，泗水海情公司 2014 年 12 月当月预收款 4,085,538.00 元，2015 年 12 月当月预收款 22,054,317.96 元，由于时间差异导致 2015 年预收账款余额增加但相关税费并未计入当期，涉及营业税 1,102,715.90 元、土地增值税 441,086.36 元；青岛广顺公司 2015 年 12 月预收款 9,991,244.00 元，时间差异涉及营业税 499,562.20 元、土地增值税 299,737.32 元。

③ 2014 年济宁海情公司土地增值税比按预缴比例计算多缴 1,165,804.66 元。

④ 青岛广顺公司期初预收款大于期末预收款，部分上期收款在本期确认收入，以及由于时间差 2015 年 12 月预收款对应税金及附加未计入 2015 年，导致本期结转营业税金及附加大于预缴税金，所以期末其他流动资产中预缴税费无余额。

剔除上述因素后，其他流动资产中的预缴税费余额变动趋势与预收账款余额变动趋势相符。

(2) 土地增值税核算

我公司收到房地产销售款时，按照当地税局规定的预缴率预缴土地增值税；虽然根据国税发[2006]187 号文《国家税务总局关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》有关规定，我公司部分项目仍未达至清算条件，在结

转销售收入时，按照当期销售情况预估土地增值税，待实际清算时调整。

结转税金情况：

元

项目	2015 年			
	济宁海情公司	泗水海情公司	青岛广顺公司	合计
一、转让房地产收入总额	145,590,312.96	120,755,290.87	39,085,250.08	305,430,853.91
二、扣除项目金额合计	150,373,989.24	114,435,958.49	28,356,759.25	293,166,706.98
1.取得土地使用权所支付的金额	109,344,723.55	82,872,338.33	20,149,018.64	212,366,080.52
2.房地产开发成本				
3.房地产开发费用	10,934,472.36	8,287,233.83	2,014,901.86	21,236,608.05
4.与转让房地产有关的税金	8,225,848.62	6,701,918.66	2,163,035.02	17,090,802.30
5.财政部规定的其他扣除项目（20%加计扣除）	21,868,944.71	16,574,467.67	4,029,803.73	42,473,216.10
三、增值额	-4,783,676.28	6,319,332.38	10,728,490.83	12,264,146.93
四、增值额与扣除项目金额之比	0.00%	5.52%	37.83%	
五、适用税率	3%	2%	30%	
六、速算扣除系数	0%	0%	0%	
七、应缴土地增值税税额	4,422,313.03 (注 1)	2,488,405.82 (注 2)	2,873,989.20 (注 3)	9,784,708.05

(续)

项目	2014 年			
	济宁海情公司	泗水海情公司	青岛广顺公司	合计
一、转让房地产收入总额	187,246,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
二、扣除项目金额合计	213,369,969.02	30,409,585.90	2,336,541.21	246,116,096.14
1.取得土地使用权所支付的金额	155,939,141.94	22,340,319.84	1,740,774.40	180,020,236.18
2.房地产开发成本				
3.房地产开发费用	15,593,914.19	2,234,031.98	174,077.44	18,002,023.62
4.与转让房地产有关的税金	10,649,084.50	1,367,170.11	73,534.49	12,089,789.10
5.财政部规定的其他扣除项目（20%加计扣除）	31,187,828.39	4,468,063.97	348,154.88	36,004,047.24
三、增值额	-26,123,497.50	-5,775,891.18	-1,023,425.46	-32,922,814.15

四、增值额与扣除项目金额之比	0.00%	0.00%	0.00%	
五、适用税率	3%	2%	3%	
六、速算扣除系数	0%	0%	0%	
七、应缴土地增值税税额	5,671,039.47 (注 1)	492,673.89 (注 2)	39,393.47 (注 3)	6,203,106.84
补提以前年度实际清算差异	9,679,842.68		3,761,957.93	13,441,800.61

注 1：该公司按模拟清算不需缴纳土地增值税，暂按预缴率结转营业税金及附加；

注 2：该公司按模拟清算不需缴纳土地增值税，暂按预缴率结转营业税金及附加；

注 3：该公司 2015 年度按照模拟清算结转营业税金及附加，2014 年度按模拟清算不需缴纳土地增值税，暂按预缴率结转营业税金及附加。

(3) 土地增值税与递延所得税资产的关系

公司大部分地产项目土地增值税实际预缴税款大于模拟清算预提税款；个别预提税款大于预缴的项目，预提税款在所得税汇算清缴之前也基本缴纳完毕，结转的土地增值税在计算企业所得税时可以税前扣除，未形成时间性差异，所以，预提的土地增值税未确认递延所得税资产。

(4) 土地增值税收入配比性行业比较情况

项目	深大通	金地集团	万科	保利地产	招商地产
房地产业务收入	30,543.09	3,053,010.91	19,021,283.58	11,862,279.26	4,192,607.74
土地增值税	978.47	111,216.30	674,883.96	477,803.71	254,044.79
税负率	3.20%	3.64%	3.55%	4.03%	6.06%

经与行业龙头企业财务数据比较，我公司土地增值税与收入配比情况与行业水平相当。

会计师意见：深大通公司房地产业务税金核算符合税法及企业会计准则的相关规定，土地增值税结转符合权责发生制及配比原则。

3. 本报告期，你公司资产减值损失为 219.65 万元，比上年同期下降 85.97%，其中你公司未对存货计提跌价准备。请你公司对比说明近两年存货减值的具体测试情况和计提依据，并结合行业市场状况说明本年未计提存货跌价准备的合

规性。

答复：

(1) 近两年存货减值的具体测试情况和计提依据

公司对于存货在报告期末按照成本与可变现净值孰低计价，存货成本高于可变现净值的，按单个存货项目可变现净值低于成本的差额计提存货跌价准备。公司存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法如下：

可变现净值是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。在确定存货的可变现净值时，以取得的确凿证据为基础，同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

在资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时，提取存货跌价准备。存货跌价准备按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取。计提存货跌价准备后，如果以前减记存货价值的影响因素已经消失，导致存货的可变现净值高于其账面价值的，在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回，转回的金额计入当期损益。

根据以上原则和方法，我公司 2014 年计提存货跌价准备 1,235.26 万元，主要明细如下：

元

序号	项目名称	成本	可变现净值	计提额
1	丽都东高住宅	5,408,015.04	5,297,435.97	110,579.07
2	丽都东高车库	4,360,606.11	4,028,535.00	332,071.11
3	丽都西高车库	3,597,219.27	3,453,030.00	144,189.27
4	康一住宅	66,083,896.60	59,719,929.39	6,363,967.21
5	康一车库	22,192,749.16	16,817,535.00	5,375,214.16
6	圣地一期 A、C 洋房	1,619,473.57	1,592,890.39	26,583.18
合计		103,261,959.75	90,909,355.75	12,352,604.00

(2) 2015 年未计提存货跌价准备的合规性

确定存货估计售价时，对于已签约的房产，按照合同价格确定售价；对于未签约房产，按照临近报表日的销售价格估算。

我公司项目所在地青岛黄岛开发区和济宁地区房地产市场行情持续向好，价格较 2014 年呈稳中有升趋势。2014 年黄岛开发区均价为 8471 元/平方米，2015 年均价上升至 9771 元/平方米；2014 年济宁地区均价为 4500 元/平方米，2015 年均价上升至为 4717 元/平方米（以上数据摘录于搜房网、楼盘网等），结合市场价格走势判断，不存在价格下降和资产减值迹象。

鉴于市场行情向好，我公司及时调整营销策略，各项目 2015 年销售价格较 2014 年均有一定程度的提升，未计提存货跌价准备符合会计准则要求。

4. 本报告期末，你公司预收账款中账龄超过 1 年的预售房款余额为 3556.18 万元，请你公司说明超过一年未办理交房手续的原因、合同是否签订、款项是否按合同收取、相关处理是否符合收入确认政策，以及是否存在纠纷。

答复：

（1）超过 1 年未办理交房手续主要原因：一是部分房屋仅缴纳首付，尚未收到全款且未达到交付条件，二是部分房屋虽具备交付条件，但业主尚未前来办理收房等手续，公司也在积极与相关业主联系之中。

（2）公司收入确认政策

已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售商品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入企业，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认商品销售收入的实现。

房地产开发产品销售，与客户签定了销售合同办理合同备案手续；收取了买方全部房款或收取了首期款并办妥银行按揭；房产经相关主管部门办理验收备案手续；与客户办理完毕验收交接手续，确认销售收入的实现。

尽管预收帐款账龄超过一年，但因客户未办理全款或交付手续，主要风险尚未转移给客户，不符合收入确认条件，故未予确认收入。

（3）全部已签订销售合同，并按照合同约定收取款项，无合同纠纷。

5. 本报告期，你公司发生债务重组利得 223.81 万元，占你公司 2015 年度净利润的比例为 37.72%。请说明该项目发生的背景、利得的核算依据、相关会计处理的合规性，以及是否履行了临时信息披露义务。

答复：

(1) 该项目发生的背景

本公司子公司泗水海情置业有限公司（以下简称“泗水海情”）开发的“海情圣地”项目一、三标段由山东港基建设集团有限公司（以下简称“山东港基”）承包施工，该项目已竣工交付。2012年8月，山东港基以建设工程合同纠纷为由，将泗水海情及其母公司济宁海情置业有限公司（以下简称“济宁海情”）诉至济宁市中级人民法院，案号：（2012）济民初字第48号，要求泗水海情支付拖欠工程款3,000万元（数额最终以审计结果为准）及违约金，对施工工程享有优先受偿权，并要求济宁海情对泗水海情拖欠工程款及违约金承担连带责任，诉讼等费用由泗水海情承担。泗水海情接到法院送达的诉讼文书后积极应诉，并依法提出了反诉，要求山东港基承担逾期违约金、一次性验收不合格违约金、违法分包违约金、质量问题维修费用等约计1,068万元，并由山东港基承担全部反诉费用。

2014年7月16日泗水海情收到济宁市中级人民法院（2012）济民初字第48号民事判决书，判决泗水海情支付工程款25,688,285.26元及相关利息，并承担相应案件费用。

泗水海情提起上诉并收到山东省高级人民法院（2014）鲁民一终字第399号民事裁定书，裁定撤销济宁市中级人民法院（2012）济民初字第48号民事判决，发回济宁市中级人民法院重审。

2015年11月30日济宁市中级人民法院作出（2015）济民重字第9号出民事调解书，双方达成和解协议。

(2) 利得的核算依据

根据和解协议，山东港基豁免了泗水海情原根据一审判决结果计入“利息支出”的工程款逾期利息2,238,091.86元，因此形成债务重组利得2,238,091.86元。

(3) 公司严格履行临时信息披露义务，于2015年12月7日在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登了《深圳大通实业股份有限公司诉讼事项进展公告》，对上述事项进行了公告披露，公告编号：2015-072。

6. 你公司2015年度毛利率为24.05%，2014年度的毛利率为4.51%。请你

公司列示营业收入前五大客户的情况（包括但不限于名称、金额、与上市公司及控股股东、董监高是否存在关联关系）、营业成本的主要项目明细金额，并结合产品价格、成本及产品构成说明毛利率较上年相差较大的原因及合理性。

答复：

(1) 营业收入前五大客户的情况如下：

万元

序号	客户名称	金 额	是否存在关联方关系
1	钟*、刘*	733.00	否
2	赵洪*	469.88	否
3	侯洪*、肖玉*	235.34	否
4	王*、张妍*	199.04	否
5	罗*	192.90	否
合 计		1,830.16	

(2) 营业成本的主要项目明细金额

2014年-2015年，我公司营业成本的主要构成项目主要为建安成本、土地成本，基础设施建设成本等，具体明细项目及占营业成本比重见下表：

万元

序号	项目	2015年	占营业成本比重	2014年	占营业成本比重
1	建安成本	11,970.37	51.60%	10,325.52	50.72%
2	土地成本	5,860.86	25.26%	4,995.33	24.54%
3	基础设施	2,027.67	8.74%	1,807.51	8.88%
4	前期费用	1,672.09	7.21%	1,661.39	8.16%
5	公共配套成本	1,205.46	5.20%	1,254.82	6.16%
6	开发间接费	461.78	1.99%	312.51	1.54%
合 计		23,198.23	100.00%	20,357.09	100.00%

从表中可以看出，建安成本2014年比重为50.72%，2015年该比重为51.6%；土地成本2014年比重为24.54%，2015年该比重为25.26%，营业成本各明细项目及比重基本持平。

(3) 结合产品价格、成本及产品构成说明毛利率较上年相差较大的原因及合理性

2014-2015年各项目公司毛利变动情况如下：

元

2015年各公司毛利情况				
项目	济宁海情	泗水海情	青岛广顺	合计

营业收入	145,590,312.96	120,755,290.87	39,085,250.08	305,430,853.91
收入占比	47.67%	39.54%	12.80%	100.00%
营业成本	121,231,852.96	82,872,338.33	27,878,105.96	231,982,297.25
成本占比	52.26%	35.72%	12.02%	100.00%
毛利额	24,358,460.00	37,882,952.54	11,207,144.12	73,448,556.66
毛利占比	33.16%	51.58%	15.26%	100.00%
毛利率	16.73%	31.37%	28.67%	24.05%

(续)

2014年各公司毛利情况				
项目	济宁海情	泗水海情	青岛广顺	合计
营业收入	187,246,471.52	24,633,694.72	1,313,115.75	213,193,281.99
收入占比	87.83%	11.55%	0.62%	100.00%
营业成本	179,003,651.63	22,340,319.84	2,226,947.99	203,570,919.46
成本占比	87.93%	10.97%	1.09%	100.00%
毛利额	8,242,819.89	2,293,374.88	-913,832.24	9,622,362.53
毛利占比	85.66%	23.83%	-9.50%	100.00%
毛利率	4.40%	9.31%	-69.59%	4.51%

综上，各子公司毛利率较2014年均有一定程度的提升。

①济宁海情毛利率变动情况如下：

平方米，元

业态	面积	销售均价	2015年				毛利率
			营业收入		营业成本		
			总额	收入占比	总额	单位成本	
东侧住宅	4,293.57	4065.15	17,454,021.00	11.99%	14,842,193.34	3,456.84	14.96%
康一住宅	26,833.38	4058.78	108,910,815.00	74.81%	95,183,142.62	3,547.19	12.60%
其他			19,225,476.96	13.21%	11,206,542.82		41.71%
合计			145,590,312.96	100.00%	121,231,878.78		16.73%

(续)

业态	面积	销售均价	2014年				毛利率
			营业收入		营业成本		
			总额	收入占比	总额	单位成本	
东侧住宅	15,019.70	3619.5	54,363,733.64	29.03%	54,509,139.64	3,629.18	-0.27%
康一住宅	30,937.48	3791.85	117,310,344.00	62.65%	113,201,510.78	3,659.04	3.50%
其他			15,572,393.88	8.32%	11,293,001.22		27.48%
合计			187,246,471.52	100.00%	179,003,651.63		4.40%

2014年济宁海情毛利率较低，主要由于公司为了促销及加快资金回笼，采取了一定程度的价格优惠促销策略，销售价格的下降在一定程度上造成了当年毛利率下降；另外指定了西侧高层3套住宅作为物业用房，将其成本92万元确认到当期营业成本。

上述影响因素，合计导致 2014 年济宁海情毛利率较低。

2015 年，济宁地区楼市升温，济宁海情海情康城 1 期、海情丽都东侧高层凭借地理位置优势明显、楼盘紧靠区政府和学区，价格不断攀升，康城 1 期住宅销售均价从 3791.85 元/平方米提高到 4058.78 元/平方米，毛利率提升的同时，销售占比也较 2014 年提升 12%，从而拉升了整体毛利率；海情丽都东侧高层销售均价从 3619.50 元/平方米提高到 4065.15 元/平方米，销售价格的提升带动了毛利率提升。

② 泗水海情毛利率变动情况如下：

平方米，个，元

业态	面积	销售均价	2015 年				
			营业收入		营业成本		毛利率
			总额	收入占比	总额	单位成本	
一期 AC 洋房	1973.32	4724.81	9,323,560	7.72%	6,439,674	3,263	30.93%
一期 B 住宅	23926.4	4076.65	97,539,489	80.77%	70,799,568	2,959	27.41%
一期 B 储藏室	99		2,505,431	2.07%		-	100.00%
其他			11,386,811	9.43%	5,633,096		50.53%
合计			120,755,291	100.00%	82,872,338		31.37%

(续)

业态	面积	销售均价	2014 年				
			营业收入		营业成本		毛利率
			总额	收入占比	总额	单位成本	
一期 AC 洋房	4898.99	4424.52	21,675,667.72	87.99%	19,821,923.38	4046.12	8.55%
其他			2,958,027	12.01%	2,518,396.46		14.86%
合计			24,633,694.72	100.00%	2,2340,319.84		9.31%

2014 年泗水海情毛利率较低，主要由于公司为了促销及加快资金回笼，采取了团购等价格优惠促销策略，销售价格的下降在一定程度上造成了当年毛利率下降；另外，因山东港基纠纷诉讼，我公司本着谨慎性原则，按照一审判决结果和代理律师对于案件进展预判，确认预计负债事项，增加当年营业成本 427.23 万。

上述影响因素，合计导致 2014 年泗水海情毛利率较低。

2015 年，随着泗水楼市回暖，泗水公司一期 A、C 存量项目价格逐渐攀升，销售均价从 4424.52 元/平方米提高到 4724.81 元/平方米，销售价格的提升带动了

毛利率提升；另外，新交付一期 B 住宅类项目，类型为多层电梯洋房和小高层，地理位置优越，在当地定位高档楼盘，毛利率较高且销售占比超过 80%，提升了整体毛利率。

③ 青岛广顺毛利变动情况如下：

平方米，元

业态	面积	销售均价	2015 年				毛利率
			营业收入		营业成本		
			总额	收入占比	总额	单位成本	
住宅	4791.24	8021.07	38,430,890.08	98.33%	27,507,183.03	5,741.14	28.42%
车库	109.06	6000	654,360.00	1.67%	370,922.91	3,401.09	43.32%
合计	4900.3		39,085,250.08	100.00%	27,878,105.94		28.67%

(续)

业态	面积	销售均价	2014 年				毛利率
			营业收入		营业成本		
			总额	收入占比	总额	单位成本	
住宅	174.31	7533.22	1,313,115.75	100.00%	2,226,947.99	12775.79	-69.59%
合计	174.31		1,313,115.75	100.00%	2,226,947.99		-69.59%

2014 年青岛广顺毛利率较低，主要由于项目尚未全面交付，实现收入较少，另外按照政府相关规定指定 2 套房产作为物业用房，将其成本 1,101,166.27 元转入当期营业成本。

剔除上述因素后，2014 年毛利率为 24%，与 2015 年持平。

2015 年，青岛地区楼市行情持续升温，加上青岛广顺开发的七栋洋房位于青岛经济技术开发区金沙滩附近，由于位置绝佳，且属于学区房，住宅销售量大幅增加，同时售价较 2014 年也有较大提高，销售均价从 7533.32 元/平方米提高到 8021.07 元/平方米，销售价格的提升拉动了毛利率提升。

综上所述，我公司 2015 年毛利率较 2014 年有较大提升，一是由于老项目销售价格提升的同时，盈利能力更强的新项目如泗水一期 B 陆续交付实现收入，二是影响 2014 年成本因素如纠纷诉讼等在 2015 年得以消除。

7. 2015 年，你公司董监高变动较为频繁。请说明相关人员变动对你公司生产经营活动的影响。

答复：

2015 年 1 月公司董事高明明先生、姜蓬先生因个人原因辞去董事职务，辞

职后不在公司担任任何职务，公司及时选举管琛女士、王立平女士担任公司董事。监事长张庆文先生因个人原因辞去监事职务，辞职后不在公司担任任何职务，公司及时选举郭婧女士担任监事职务，2015年7月公司董事长、总经理许亚楠先生因身体原因辞去总经理职务，仍担任公司董事长职务，公司聘请黄卫华先生担任总经理。以上人员辞职后公司及时按照相关程序选举新任董事、监事、总经理，且公司经营平稳正常，上述人事变动没有对公司的经营产生影响。

8. 请你公司核对是否按照《信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的要求编制了年度报告，若否，请予以逐项补充披露。

答复：

公司认真研读了《信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》，并对比公司2015年年度报告，在公司《2015年年度报告》“第四节 管理层讨论与分析/一、概述”及《2015年年度报告摘要》“五、管理层讨论与分析/1、报告期内经营情况简介”补充以下内容：

2015年，我公司房地产业务总占地面积约33.10万平方米，总建筑面积约61.02万平方米。全年实现新开工面积7.34万平方米，期末累计已竣工面积38.32万平方米，实现签约销售额38,795.22万元，实现签约销售面积8.20万平方米，明细如下：

2015年度房地产项目开发情况表

城市	项目名称	权益比例	占地面积(万平方米)	规划总面积(平方米)	期末累计已竣工面积(平方米)	预计总投资金额(万元)	实际投资金额(万元)
泗水	海情圣地一期AC	90%	8.39	80328.14	80328.14	25717.36	25717.36
泗水	海情圣地一期B	90%	1.88	37520.5	37520.5	9600	9600
泗水	海情圣地二期西区	90%	2.78	73365		19000	10076.35
泗水	海情圣地二期东区	90%	1.02			8600	1060.16
青岛	石雀滩A1	83%	0.8	11175	11271.01	5600	6264
青岛	石雀滩A2	83%	0.78	7233.53	7061.44	4600	4752
兖州	海情丽都多层	90%	3.73	61412.5	61412.5	12695	12695
兖州	海情丽都西侧高层	90%	1.45	48626	48626	14219	14219
兖州	海情丽都东侧高层	90%	1.32	34388	34388	10235	10235
兖州	海情康城一期	90%	4.55	102607.95	102607.95	33333	33333
兖州	海情康城二期	90%	3.7	86313.7		28000	22480
兖州	海情康城三期	90%	2.7	67242.49		18700	1630
合计			33.1	610212.81	383215.54	190299.36	152061.87

2015年度房地产项目销售情况表

城市	项目名称	权益比例	业态	本年签约销售 面积或个数	期末可供销售 面积或个数	结算面积或 个数
泗水	海情圣地一期 AC	90%	洋房	2452.61	5251.31	1973.32
泗水	海情圣地一期 AC	90%	商业	1371.34		1371.34
泗水	海情圣地一期 AC	90%	车位	13	19	55
泗水	海情圣地一期 AC	90%	储藏室	13	119	9
泗水	海情圣地一期 B	90%	住宅	7783.08	2590.93	23926.4
泗水	海情圣地一期 B	90%	商业		830.28	
泗水	海情圣地一期 B	90%	车位	88	40	63
泗水	海情圣地一期 B	90%	储藏室	100	167	99
泗水	海情圣地二期西区	90%	住宅	20359.35	35502.21	
泗水	海情圣地二期西区	90%	商业		965.83	
青岛	广顺石雀滩 A1	83%	住宅	4630.57	5266.28	4189.42
青岛	广顺石雀滩 A1	83%	车库	176.1	192	109.06
青岛	广顺石雀滩 A2	83%	住宅	341.34	116.89	601.82
兖州	海情丽都多层	90%	住宅	0	0	123.01
兖州	海情丽都西侧高层	90%	住宅	818.7	681.73	582.72
兖州	海情丽都西侧高层	90%	办公房	921.34	0	921.34
兖州	海情丽都西侧高层	90%	车库	2	51	3
兖州	海情丽都西侧高层	90%	储藏室	0	433.14	103.07
兖州	海情丽都东侧高层	90%	住宅	3184.33	346.17	4293.57
兖州	海情丽都东侧高层	90%	办公房	0	83.3	
兖州	海情丽都东侧高层	90%	车库	2	53	14
兖州	海情丽都东侧高层	90%	储藏室	35.3	138.4	
兖州	海情康城一期	90%	住宅	10521.23	8900.08	26833.33
兖州	海情康城一期	90%	商业	216.13	8680.38	524.29
兖州	海情康城一期	90%	车库	31	292	47
兖州	海情康城一期	90%	储藏室	299.46	1072.38	621.36
兖州	海情康城二期	90%	住宅	28934.71	38756.43	

特此公告

深圳大通实业股份有限公司董事会

二〇一六年五月三十一日