

关于上海大名城企业股份有限公司

向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的  
回复

天职业字[2023]38351号

---

目 录

关于上海大名城企业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的  
审核问询函的回复—————1

关于上海大名城企业股份有限公司

向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的回复

天职业字[2023]38351号

上海证券交易所：

根据贵所2023年3月31日下发的《关于上海大名城企业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函》（上证上审（再融资）【2023】180号）（以下简称“问询函”）的要求，天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“申报会计师”）对问询函所列问题进行了逐项核查，现回复如下：

### 一、问题 3. 关于融资规模及效益测算

根据申报材料，1) 本次向特定对象发行股票募集资金总额不超过 300,000 万元，拟投入大名城映云间、大名城映湖等 5 个房地产开发项目以及补充流动资金；2) 发行人本次募集资金用于补充流动资金金额为 90,000 万元，截至报告期末，发行人货币资金余额为 327,015.68 万元；3) 发行人已对各项目投资额、预计经济效益进行估算，项目投资主要为土地成本、其他开发成本和营销、管理费用。

请发行人说明：（1）本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出；结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性，是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形；（2）募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有大额货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性；结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过 30%；（3）募投项目效益测算过程及测算依据，效益测算是否谨慎；（4）公司针对上述事项履行的决策程序及信息披露情况。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

【回复】

(一) 本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出；结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性，是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形

1、本次募投各项目尚需投资金额的具体构成、测算依据及过程，拟使用募集资金投入的具体内容，是否为资本性支出

(1) 本次募投项目情况

公司本次向特定对象发行股票募集资金总额预计为不超过 255,000 万元（含本数），其中用于具体房地产项目的金额为 200,000 万元，补充流动资金的金额为 55,000 万元，具体如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目总投资	已投金额	尚需投资金额	拟使用募集资金金额
松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块项目（大名城映云间）	262,609	224,357	38,252	35,000
青浦区朱家角镇 D06-01 地块项目（大名城映湖）	212,181	175,192	36,989	35,000
上海大名城临港奉贤 B10-02 地块项目（大名城映园）	173,068	131,851	41,217	35,000
上海大名城临港奉贤 B1101、B1201、B1301 地块项目（大名城映园二期）	212,607	135,887	76,720	70,000
上海大名城临港科技城 B02-02 地块项目（大名城映晖）	136,748	107,155	29,593	25,000
<b>小计</b>	<b>997,213</b>	<b>774,442</b>	<b>222,771</b>	<b>200,000</b>
补充流动资金	55,000	-	55,000	55,000
<b>合计</b>	<b>1,052,213</b>	<b>774,442</b>	<b>277,771</b>	<b>255,000</b>

注：上述房地产募投项目已投金额及尚需投资金额均为截至公司第八届董事局第二十四次会议决议日，下同。

根据上表，除补充流动资金外，本次募投项目总投资 997,213 万元，已投资 774,442 万元，尚需投入 222,771 万元，拟使用募集资金金额为 200,000 万元。公司坚持区域深耕发展策略，聚焦具备长期支撑力的热点城市，重点开拓长三角一体化区域、东南沿海区域房地产项目，截至公司第八届董事局第二十四次会议决议日，本次募投项目均为公司在上海“五大新城”及临港新片区开发并处于建设过程中的房地产项目，虽然相关项目均已达到预售条件并进行预售，但在项目交付前仍需按施工进度支付工程进度款，在项目交付后 3 至 6 个月期间开展竣工结算，依据竣工结

算情况支付项目结算款，并在达到质保期后支付质保金结清款项。本次发行的募集资金将主要用于支付董事局会议后募投项目所发生的项目进度款、项目结算款以及最终的质保金尾款。

(2) 本次募投项目的投资构成、测算依据及过程

① 松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块项目（大名城映云间）

本项目投资估算情况如下表：

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	163,487	62.25
2	其他开发成本	84,513	32.18
3	费用成本（营销、管理）	14,609	5.56
<b>总投资</b>		<b>262,609</b>	<b>100.00</b>

本项目投资总额为 262,609 万元，其中：土地成本为 163,487 万元，其他开发成本 84,513 万元（含：建安成本 61,816 万元、其他配套成本 9,075 万元（主要为前期费用、基础设施配套费、公共设施配套费等）、资本化利息支出 13,622 万元），费用成本（营销、管理）14,609 万元，总投资构成主要为土地成本和其他开发成本构成，符合行业惯例。

其中：建安成本投资主要构成如下：

单位：万元/m<sup>2</sup>，万元，m<sup>2</sup>

项目	单位成本	工程量	金额
1、不含精装修的主体建筑工程费	0.32	99,250	32,172
其中：地上建筑	0.31	71,166	22,061
地下建筑	0.36	28,084	10,110
2、精装修成本	0.26	99,250	26,298
其中：地上建筑	0.35	71,166	24,894
地下建筑	0.05	28,084	1,404
3、主体安装工程费	0.03	99,250	3,346
其中：地上建筑	0.04	71,166	2,643
地下建筑	0.03	28,084	703
<b>合计</b>			<b>61,816</b>

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的其他开发成本，属于资本性支出。

② 青浦区朱家角镇 D06-01 地块项目（大名城映湖）

本项目投资估算情况如下表：

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	116,879	55.08
2	其他开发成本	85,221	40.16
3	费用成本（营销、管理）	10,081	4.75
<b>总投资</b>		<b>212,181</b>	<b>100.00</b>

本项目投资总额为 212,181 万元，其中：土地成本为 116,879 万元，其他开发成本为 85,221 万元（含：建安成本 57,716 万元、其他配套成本 12,230 万元（主要为前期费用、基础设施配套费、公共设施配套费等）、资本化利息支出 15,275 万元），费用成本（营销、管理）10,081 万元，总投资构成主要为土地成本和其他开发成本构成，符合行业惯例。

其中：建安成本投资主要构成如下：

单位：万元/m<sup>2</sup>，万元，m<sup>2</sup>

项目	单位成本	工程量	金额
1、不含精装修的主体建筑工程费	0.34	88,197	29,594
其中：地上建筑	0.32	60,783	19,451
地下建筑	0.37	27,414	10,143
2、精装修成本	0.28	88,197	25,126
其中：地上建筑	0.39	60,783	23,755
地下建筑	0.05	27,414	1,371
3、主体安装工程费	0.03	88,197	2,996
其中：地上建筑	0.04	60,783	2,310
地下建筑	0.03	27,414	686
<b>总投资</b>			<b>57,716</b>

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的其他开发成本，属于资本性支出。

③ 上海大名城临港奉贤 B10-02 地块项目（大名城映园）

本项目投资估算情况如下表：

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	73,130	42.26
2	其他开发成本	89,216	51.55
3	费用成本（营销、管理）	10,722	6.20
总投资		<b>173,068</b>	<b>100.00</b>

本项目投资总额为 173,068 万元，其中：土地成本为 73,130 万元，其他开发成本为 89,216 万元（含：建安成本 70,312 万元、其他配套成本 12,904 万元（主要为前期费用、基础设施配套费、公共设施配套费等）、资本化利息支出 6,000 万元），费用成本（营销、管理）10,722 万元，总投资构成主要为土地成本和其他开发成本构成，符合行业惯例。

其中：建安成本投资主要构成如下：

单位：万元/m<sup>2</sup>，万元，m<sup>2</sup>

项目	单位成本	工程量	金额
1、不含精装修的主体建筑工程费	0.32	145,933	46,251
其中：地上建筑	0.30	84,151	25,245
地下建筑	0.34	61,782	21,006
2、精装修成本	0.13	145,933	19,683
其中：地上建筑	0.20	84,151	16,594
地下建筑	0.05	61,782	3,089
3、主体安装工程费	0.03	145,933	4,378
其中：地上建筑	0.03	84,151	2,525
地下建筑	0.03	61,782	1,853
合计			70,312

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的其他开发成本，属于资本性支出。

④ 上海大名城临港奉贤 B1101、B1201、B1301 地块项目（大名城映园二期）

本项目投资估算情况如下表：

单位：万元

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	83,865	39.45
2	其他开发成本	117,904	55.46

序号	项目	金额	占比
3	费用成本（营销、管理）	10,838	5.10
<b>总投资</b>		<b>212,607</b>	<b>100.00</b>

本项目投资总额为 212,607 万元，其中：土地成本为 83,865 万元，其他开发成本为 117,904 万元（含：建安成本 88,654 万元、其他配套成本 17,051 万元（主要为前期费用、基础设施配套费、公共设施配套费等）、资本化利息支出 12,200 万元），费用成本（营销、管理）10,838 万元，总投资构成主要为土地成本和其他开发成本，符合行业惯例。

其中：建安成本投资主要构成如下：

单位：万元/m<sup>2</sup>，万元，m<sup>2</sup>

项目	单位成本	工程量	金额
1、不含精装修的主体建筑工程费	0.32	155,112	49,983
其中：地上建筑	0.31	107,642	33,369
地下建筑	0.35	47,470	16,615
2、精装修成本	0.22	155,112	34,017
其中：地上建筑	0.29	107,642	31,643
地下建筑	0.05	47,470	2,374
3、主体安装工程费	0.03	155,112	4,653
其中：地上建筑	0.03	107,642	3,229
地下建筑	0.03	47,470	1,424
<b>合计</b>			<b>88,654</b>

本次募集资金投入部分拟用于募投项目的其他开发成本，属于资本性支出。

⑤ 上海大名城临港科技城 B02-02 地块项目（大名城映晖）

本项目投资估算情况如下表：

单位：万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	71,216	52.08
2	其他开发成本	59,469	43.49
3	费用成本（营销、管理）	6,063	4.43
<b>总投资</b>		<b>136,748</b>	<b>100.00</b>

本项目投资总额为 136,748 万元，其中：土地成本为 71,216 万元，其他开发成

本为 59,469 万元（含：建安成本 42,713 万元、其他配套成本 6,780 万元（主要为前期费用、基础设施配套费、公共设施配套费等）、资本化利息支出 9,976 万元），费用成本（营销、管理）6,063 万元，总投资构成主要为土地成本和其他开发成本构成，符合行业惯例。

其中：建安成本投资主要构成如下：

单位：万元/m<sup>2</sup>，万元，m<sup>2</sup>

项目	单位成本	工程量	金额
1、不含精装修的主体建筑工程费	0.32	71,948	23,178
其中：地上建筑	0.31	50,083	15,526
地下建筑	0.35	21,865	7,653
2、精装修成本	0.24	71,948	17,376
其中：地上建筑	0.33	50,083	16,283
地下建筑	0.05	21,865	1,093
3、主体安装工程费	0.03	71,948	2,158
其中：地上建筑	0.03	50,083	1,502
地下建筑	0.03	21,865	656
合计			<b>42,713</b>

(3) 拟使用募集资金投入内容均为资本性支出

根据前述分析，本次募投项目开发成本包括土地成本及其他开发成本，其中，其他开发成本具体包含建安成本、其他配套成本（前期费用、基础设施配套费、公共设施配套费等）及资本化利息支出，均为资本性支出项目。

本次发行募集资金将用于相关募投项目尚需投入的开发成本，具体情况如下：

单位：万元

项目名称	项目总投	其中：开发成本总投（土地成本+其他开发成本）	已投入开发成本	尚需投入的开发成本	募集资金投入
1-松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块项目（大名城映云间）	262,609	248,000	209,852	38,148	35,000
2-青浦区朱家角镇 D06-01 地块项目（大名城映湖）	212,181	202,100	165,782	36,318	35,000
3-上海大名城临港奉贤 B10-02 地块项目（大名城映园）	173,068	162,346	122,770	39,576	35,000



项目名称	项目总投资	其中：开发成本 总投（土地成本+ 其他开发成本）	已投入开发 成本	尚需投 入的 开发成本	募 集 资 金投入
4-上海大名城临港奉贤 B1101、B1201、B1301 地块 项目（大名城映园二期）	212,607	201,769	129,707	72,062	70,000
5-上海大名城临港科技城 B02-02 地块项目（大名城 映晖）	136,748	130,685	102,027	28,658	25,000
<b>合 计</b>	<b>997,213</b>	<b>944,900</b>	<b>730,138</b>	<b>214,762</b>	<b>200,000</b>

综上，本次募投各项目拟使用募集资金投向均为募投项目尚需投入的开发成本，均为资本性支出。

**2、结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性，是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形**

（1）结合公司财务状况、经营情况、现金流、募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排等说明募集资金投入和规模的必要性、合理性

① 发行人的财务状况

最近三年一期末，发行人主要财务指标情况如下：

单位：万元，%

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
资产总额	3,499,977.71	3,462,864.59	3,995,103.26	3,783,295.81
负债总额	2,218,778.07	2,191,817.86	2,682,747.83	2,371,301.88
所有者权益	1,281,199.63	1,271,046.72	1,312,355.43	1,411,993.93
资产负债率（合 并）（%）	63.39	63.29	67.15	62.68
流动比率（倍）	1.46	1.46	1.69	1.91
速动比率（倍）	0.27	0.23	0.40	0.21

最近三年一期各期末，发行人资产负债率分别为 62.68%、67.15%、63.29% 和 63.39%，相对较为稳定。流动比率分比为 1.91、1.69、1.46 和 1.46，存在一定的下降趋势。速动比率分别为 0.21、0.40、0.23 和 0.27，速动比率相对较低，主要系公司自 2017 年起调整经营策略，大幅偿还有息债务等，进而导致货币资金及扣除存货的流动资产规模相对较小所致。

本次发行完成后，公司的总资产及净资产规模均将有较大幅度的提升，公司资产负债率将有所下降，整体财务状况将得到进一步改善。其相关财务指标的测算情况如

下表所示：

单位：万元

项目	发行前	发行后
资产总额	3,499,977.71	3,754,977.71
负债总额	2,218,778.07	2,218,778.07
所有者权益	1,281,199.63	1,536,199.63
流动资产	2,810,797.61	3,065,797.61
流动负债	1,920,232.49	1,920,232.49
存货	2,292,879.59	2,492,879.59
资产负债率	0.63	0.59
流动比率	1.46	1.60
速动比率	0.27	0.30

注：假设本次发行后，货币资金增加 55,000 万元，存货增加 200,000 万元，其他条件不变。

## ② 发行人的经营情况

最近三年一期，发行人房地产开发销售情况如下：

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入（万元）	149,930.50	736,139.96	766,122.46	1,483,694.28
净利润（万元）	9,498.25	19,196.66	-32,900.41	52,295.15
销售面积（万平方米）	9.22	41.47	73.70	117.85
销售金额（亿元）	21.34	75.95	137.67	150.26
成交均价（万元/平方米）	2.31	1.83	1.87	1.28

最近三年一期，公司房地产销售面积分别为 117.85 万平方米、73.70 万平方米、41.47 万平方米和 9.22 万平方米，销售金额分别为 150.26 亿元、137.67 亿元、75.95 亿元和 21.34 亿元，发行人销售面积和销售金额呈现下滑趋势。

本次募投项目的实施和完成会在未来期间内为公司带来一定的经营收益，本次 5 个募投项目的经济评价情况如下表所示：

单位：万平方米，万元，%，个

序号	项目	大名城映云间	大名城映湖	大名城映园	大名城映园二期	大名城映晖	合计
1	可售住宅面积	6.31	5.86	6.58	7.61	4.57	30.93
2	配套商业面积	-	-	1	1.41	-	2.41
3	配套车位数量	802	635	750	1,239	539	3,965

序号	项目	大名城映云间	大名城映湖	大名城映园	大名城映园二期	大名城映晖	合计
4	销售收入	298,056	235,838	191,063	240,020	149,593	1,114,570
5	净利润	22,046	13,891	9,690	17,655	7,655	70,937
6	销售净利率	7.4	5.89	5.07	7.36	5.12	-
7	项目投资收益率	8.4	6.55	5.6	8.3	5.6	-

根据上表，5个募投项目可售住宅面积达30.93万平方米，可实现收入1,114,570万元，净利润70,937万元，有利于提高整个公司的盈利水平，有利于公司抓住行业区域分化的发展机遇，达成公司城市群的区域规划布局，品牌影响力将得到加强，市场竞争力和整体盈利水平将得到提高，能够有效巩固公司市场地位，为公司进一步发展提供可靠的保障。

### ③ 发行人的现金流情况

最近三年一期，发行人现金流情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
经营活动产生的现金流量净额	88,230.17	86,413.25	653,371.65	-241,679.55
投资活动产生的现金流量净额	5,429.71	-2,574.29	59,126.83	18,036.25
筹资活动产生的现金流量净额	256.33	-424,888.82	-388,337.58	108,996.44
汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1.06	-206.69	52.48	89.28
现金及现金等价物净增加额	93,915.16	-341,256.55	324,213.37	-114,557.59

房地产行业属于资金密集型行业。近年来，在房地产行业周转速度下降、行业利润率下行的背景下，公司面临较大经营压力。2017年至今，为保障持续经营的安全稳健，公司顺应宏观经济形势，采取主动收缩的战略，持续压降负债规模，足额按期履行还本付息义务，保持了合理财务杠杆水平。

本次向特定对象发行A股股票融资，将使公司筹资活动现金流入和经营活动现金流出大幅增加。未来随着募集资金投资项目最终交付，公司主营业务的盈利能力将得以提升，投资项目带来的经营活动产生的现金流入将得以增加，从而改善公司的现金流状况。

④ 募投项目的建设情况及预计交付时间、募集资金使用安排

单位：万元

项目名称	项目总投	已投金额	尚需投资金额	投入比例	拟使用募集资金金额	开工建设时间	原计划预计交付时间	交付预期
松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目（大名城映云间）	262,609	224,357	38,252	85.43%	35,000	2020年9月	2023年3月	延期至2023年5月
青浦区朱家角镇D06-01地块项目（大名城映湖）	212,181	175,192	36,989	82.57%	35,000	2020年10月	2023年4月	延期至2023年6月
上海大名城临港奉贤B10-02地块项目（大名城映园）	173,068	131,851	41,217	76.18%	35,000	2020年9月	2023年3月	已按期交付
上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目（大名城映园二期）	212,607	135,887	76,720	63.91%	70,000	2021年1月	2023年9月	预计能够按期交付
上海大名城临港科技城B02-02地块项目（大名城映晖）	136,748	107,155	29,593	78.36%	25,000	2020年10月	2023年9月	预计能够按期交付

本次募集资金将用于投资建设公司在上海地区开发并处于建设过程中的房地产项目，符合国家相关产业政策以及公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场前景和经济效益。根据上表，5个募投项目开工建设时间在2020年9月~2021年1月间，截至本次董事会决议日前，募投项目已投入比例在60%~90%之间，预计交付时间在2023年3月~9月之间。具体建设进展情况详见本回复“问题2”之“一、（一）、2、本次5个房地产开发项目的项目类型，销售对象，开工建设情况、预售情况、后续进度安排及预计竣工交付时间”之说明。

募集资金到位前，公司根据募集资金投资项目的实际情况，以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后，若本次实际募集资金额（扣除发行费用后）少于项目拟投入募集资金总额，募集资金不足部分由公司自筹解决。

综上，发行人通过本次发行可以明显改善财务状况、经营情况以及现金流情况，有利于公司更快、更好地推进现有地产项目，提升经济效益，进一步促进公司主营业务的健康发展。随着募集资金投资项目的完成，现有主营业务进一步完善升级，将有

效增强公司的抗风险能力和持续经营能力。募集资金的投入和规模具备必要性、合理性

(2) 是否存在置换董事会决议日前已投入资金的情形

发行人本次募投项目的已投金额及尚需投资金额均为截至公司第八届董事局第二十四次会议决议日，发行人不存在置换董事会决议日前已投入资金的情形。

本次募投项目在竣工验收后 3 至 6 个月期间开展竣工结算，依据竣工结算情况支付项目结算款，并在达到质保期后支付质保金结清款项。本次发行董事局决议日至本回复出具日，大名城映园项目已于 2023 年 3 月底竣工验收并交付、大名城映云间项目已于 2023 年 5 月底竣工验收并交付，这两个项目正在办理竣工结算事宜。公司将根据施工总包合同约定及具体竣工结算情况支付工程款，其他募投项目正在办理竣工验收手续中，尚未开展竣工结算工作。

本次发行的募集资金将用于支付董事局会议后募投项目所发生的项目进度款、项目结算款以及最终的质保金尾款。

(二) 募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有大额货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性；结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过 30%

1、募集资金补充流动资金的测算依据，结合期末持有大额货币资金的使用安排、补充流动资金的具体用途、营运资金缺口等分析募集资金补流的必要性与合理性

(1) 期末货币资金的使用安排

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人货币资金余额为 324,712.79 万元，其中受限货币资金为 30,172.94 万元，扣除受限资金后，发行人货币资金的使用安排主要包括以下三个方面：

① 房地产项目开发建设资金投入

发行人作为房地产企业，其资金主要用于房地产项目的建设投入，包括但不限于支付项目开工建设后的建筑材料款、设备款、工程款、代理费、宣传费、法定税费和归还项目借贷款以及发放从业人员合理工资等费用。截至 2023 年 3 月末，根据发行人开发成本核算数据，除本次募投项目外，其他在建项目预计总投资 139.80 亿元，

未来尚需投入约 67.13 元。主要明细如下：

单位：万元

项目	预计总投资	开发成本余额
名城港湾	52,731.00	45,109.20
永泰东部旅游新城	37,064.00	3,305.79
兰州东部科技新城一期	28,583.00	15,872.15
兰州东部科技新城二期	508,688.31	145,304.67
南联邱屋城市更新项目	-	2,285.24
临港科技城-映玥	89,634.00	72,160.08
庄行-映雨江南	237,200.00	170,828.52
青浦重固项目	278,100.00	171,800.10
青浦重固毛家角项目	166,000.00	100,001.43
<b>合计</b>	<b>1,398,000.31</b>	<b>726,667.18</b>

### ② 支付招拍挂土地款项

房地产企业购买土地的款项来源须为自有资金，不得为银行贷款、信托资金、资本市场融资、资管计划配资、保险资金等违规资金。另外，鉴于政府部门在土地拍卖时间上的不确定性，房地产企业需随时保持一定金额的货币资金储备，以用于支付可能的土地拍卖款项。近三年，发行人共拍得土地 11 宗，平均每年土地款支出约为 40 亿元，因此，从发行人业务开展的角度，支付土地款项将是发行人货币资金的主要用途之一。

### ③ 支付短期内到期的债务

截至 2023 年 3 月末，发行人货币资金及有息债务情况如下表所示：

单位：万元

项目	金额
货币资金	324,712.79
其中：受限的货币资金	30,172.94
有息债务	546,294.03
其中：一年内到期的有息债务	<b>249,678.38</b>

截至 2023 年 3 月末，发行人货币资金为 324,712.79 万元，扣除受限资金后的货币资金余额为 294,539.85 万元，而发行人一年内到期的有息债务金额为 249,678.38 万元，发行人需保持一定的货币资金用于支付短期内到期的有息债务，保障偿债流动性

安全。

## (2) 补充流动资金的具体用途

根据本次发行方案，公司拟使用本次募集资金 55,000 万元进行补充流动资金。近年来，在房地产行业周转速度下降、行业利润率下行的背景下，公司经营成本居高不下，持续面临较大经营压力。2017 年至今，为保障持续经营的安全稳健，公司采取主动收缩的战略，持续压降负债规模，足额按期履行还本付息义务，保持合理财务杠杆水平。

2017 年至今，公司筹资活动现金流量净额除 2020 年及 2023 年 1-3 月外持续为负，具体如下表：

单位：万元

项目	2023年1-3月	2022年	2021年	2020年	2019年	2018年	2017年
筹资活动产生的现金流量净额	256.33	-424,888.82	-388,337.58	108,996.44	-1,031,000.02	-821,985.94	-124,665.84

本次发行前，公司的营运资金来源仍旧主要为银行借款、信托借款等，资金成本压力较大。报告期内，公司综合融资成本位于 7%-8% 左右的较高水平，且部分信托借款及资产管理公司的借款利率水平高于 10%。公司现有较为单一的融资渠道已经较难满足公司未来稳健发展需求，对公司业务发展带来较大的不利影响，本次发行募集资金用于补充流动资金部分将按照监管要求主要用于发行人日常经营活动，具体包括现有在建项目的开发投入、短期经营性应付款项的支付以及偿还短期有息债务本息等。

## (3) 短期资金缺口分析

本次发行补充流动资金的测算，系结合发行人所处房地产行业特点，主要通过通过对发行人面临的短期债务的偿付、业务开展所面临的短期应付款项（应付账款、应付票据及应交税费等）需求作为依据进行流动资金缺口的测算。

### ① 流动资产构成以存货为主

截至 2023 年 3 月末，发行人流动资产构成情况如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
货币资金	324,712.79	11.55
交易性金融资产	9,904.87	0.35

项目	金额	占比
应收票据	40.00	0.001
应收账款	23,921.27	0.85
预付款项	2,381.81	0.08
其他应收款	37,699.10	1.34
存货	2,292,879.59	81.57
其他流动资产	119,258.19	4.24
<b>流动资产合计</b>	<b>2,810,797.61</b>	<b>100.00</b>

根据上表，发行人流动资产主要为存货，占流动资产总额的比例为 81.57%，发行人存货主要为开发产品与开发成本，截至 2023 年 3 月末，发行人存货构成情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	账面价值	占比
开发产品	920,449.71	40.14
开发成本	1,372,000.23	59.84
库存商品	429.65	0.02
<b>合计</b>	<b>2,292,879.59</b>	<b>100.00</b>

上表中，开发产品主要为各已建成项目的尾盘住宅、配套商业及地下车位，公司按相匹配的销售推广策略逐步有序去化，短期大额变现能力相对较弱；开发成本主要为公司在建或拟建的各房地产项目，具体包括已经预售但尚未交付的及尚未预售的房地产项目，针对已经预售的项目，该类项目已经完成了预售资金收取，针对尚未预售的项目，该类项目的建设进度尚未达到预售条件，短期内仍需要较大资金规模的继续投入（详见前文“期末货币资金的使用安排”回复）。因此，由于房地产开发项目的特殊性，相比货币资金、交易性金融资产等，发行人存货的短期变现能力相对较弱。

## ② 流动负债构成以合同负债为主

截至 2023 年 3 月末，发行人流动负债构成情况如下：

单位：万元，%

项目	金额	占比
短期借款	11,892.16	0.62
应付票据	22,486.80	1.17
应付账款	178,764.92	9.31



项目	金额	占比
预收款项	1,058.73	0.06
合同负债	1,109,067.38	57.76
应付职工薪酬	419.21	0.02
应交税费	189,611.61	9.87
其他应付款	100,017.28	5.21
一年内到期的非流动负债	209,324.01	10.90
其他流动负债	97,590.41	5.08
<b>流动负债合计</b>	<b>1,920,232.49</b>	<b>100.00</b>

根据上表，发行人流动负债主要为合同负债，占比为 57.76%。除此以外，发行人流动负债占比较大的科目包括应付账款、应交税费以及一年内到期的非流动负债，内容包括大额工程款、相关税费以及公司债券/债务等需在一年内进行支付。主要内容如下表所示：

单位：万元

项目	金额	主要内容
应付账款	178,764.92	其中工程款为 164,524.08 万元
应交税费	189,611.61	其中应交土地增值税 168,706.75 万元，应交企业所得税 20,702.88 万元
一年内到期的非流动负债	209,324.01	主要为一年内到期的应付债券，公司 20 名城债将于 2023 年 12 月到期兑付，剩余本金余额为 12.371 亿元。

### ③ 短期资金缺口测算分析

截至 2023 年 3 月末，发行人流动性较好、变现能力较强的资产主要为货币资金及交易性金融资产，而短期需要支付的款项则包括短期借款、一年内到期的流动负债以及应付账款、应付票据、应交税费等短期应付项目，短期内公司面临的资金缺口情况测算如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	短期内流动性较好、变现能力较强的资产	334,617.66
1.1	货币资金	324,712.79
1.2	交易性金融资产	9,904.87
2	短期内需要支付的款项	645,101.45
2.1	短期借款	11,892.16

序号	项目	金额
2.2	应付票据	22,486.80
2.3	应付账款	178,764.92
2.4	应付职工薪酬	419.21
2.5	应交税费	189,611.61
2.6	其他应付款中的往来借款（华融借款）	32,602.75
2.7	一年内到期的非流动负债	209,324.01
3	差额（1-2）	-310,483.80

截至 2023 年 3 月末，发行人流动资产主要包括货币资金、交易性金融资产、存货、应收账款、其他应收款及其他流动资产等，相比货币资金和交易性金融资产，存货的短期变现能力相对较弱（详见前文“流动资产构成以存货为主”回复）；应收账款主要构成为三年以上的应收政府补助款，其他应收款主要为押金、保证金、垫付款、合作项目款等，短期变现能力亦较弱（详见本回复问题 6 关于应收款项回复）；其他流动资产主要为预缴税金，系已预付的款项。因此，发行人流动性较好、变现能力较强的资产主要为货币资金及交易性金融资产，合计 334,617.66 万元。

截至 2023 年 3 月末，发行人短期需对外支出的则包括短期借款、一年内到期的非流动负债、其他应付款中的往来借款等有息负债以及应付票据、应付账款、应交税费等短期经营性应付款项，合计 645,101.45 万元；从短期变现能力较好的资产与短期需对外支出的款项对比来看，发行人存在一定的资金缺口，具体金额为-310,483.80 万元，该项资金缺口需通过及时变现存货资产或其他筹资途径进行支付。

#### **（4）营运资金需求及其测算过程与依据**

##### **① 营业收入增长率的预测假设**

发行人报告期内采取较为谨慎的拿地政策，主动收缩业务规模，优化债务结构，2020 年、2021 年和 2022 年营业收入增长率分别为 13.75%、-48.36%和-3.91%。在 2022 年稳增长的行业背景下，未来房地产行业宽松政策有望持续释放，发行人将根据房地产行业市场情况适时调整业务发展战略。

关于发行人未来收入增长率的测算参考了同行业情况以及相关研究报告关于未来的预测，其中房地产行业上市公司（剔除 ST 类）及主要头部房地产企业过去三年（2020、2021 和 2022 年）营业收入增长率具体如下：

单位：%

项目	2020年	2021年	2022年	近三年平均值
房地产行业A股上市公司营业收入增长率（平均数）	7.00	24.57	-0.03	10.52
主要地产公司营业收入增长率平均值（注）	20.57	16.86	11.29	16.24

注：选取的主要地产公司为万科 A 000002.SZ、招商蛇口 001979.SZ、保利发展 600048.SH 和金地集团 600383.SH。

另外，根据行业研究报告（《西南证券：房地产行业 2023 年春季投资策略》预计在中性假设下，2023 年房地产销售增速为 4.9%、《信达证券：房地产行业 2023 年度策略报告》预计 2023 年全国商品房销售金额增长 5.8%）对未来商品房销售增长率进行了预测。

2023 年，公司上海区域的映云间及映园项目已经完成交付，此外还有映湖、映晖、映玥、映园二期等项目也将在年内完成交付，且公司兰州区域及福州区域亦有现房、车位等在持续销售，预计 2023 年全年营业收入将较 2022 年实现较大增长。2023 年一季度，公司已实现营业收入 149,930.50 万元，较上年同期增幅达 82.56%。

综合以上行业变化、公司现有项目销售情况及行业研报预计情况，基于谨慎性考虑，公司假设 2023 年至 2025 年的收入增长率为 4.9%。

## ② 营运资金需求测算过程

假设公司 2023 年至 2025 年营业收入年增长率为 4.9%，根据销售百分比法，假定未来三年各项经营性流动资产、经营性流动负债占营业收入的比例与 2022 年占比均值保持一致，则公司 2023 年至 2025 年三年营运资金新增需求测算过程如下：

单位：万元

项目	2022年	2023年E	2024年E	2025年E
年度营业收入	736,139.96	772,210.82	810,049.15	849,741.56
收入增长率（预计）	-	4.90%		
经营性资产	2,367,606.39	2,483,619.10	2,605,316.44	2,732,976.94
应收票据	40.00	41.96	44.02	46.17
应收账款	24,305.88	25,496.87	26,746.21	28,056.78
应收款项融资	0.00	0.00	0.00	0.00
预付账款	1,819.03	1,908.16	2,001.66	2,099.74
存货	2,341,441.48	2,456,172.11	2,576,524.55	2,702,774.25
经营性负债	1,288,038.23	1,351,152.10	1,417,358.56	1,486,809.13
应付票据	25,458.74	26,706.22	28,014.82	29,387.55

项目	2022年	2023年E	2024年E	2025年E
应付账款	186,624.07	195,768.65	205,361.31	215,424.02
合同负债	1,075,955.42	1,128,677.24	1,183,982.42	1,241,997.56
营运资金需求	1,079,568.16	1,132,467.00	1,187,957.88	1,246,167.82
未来三年资金总需求	166,599.66			

注：以上测算不构成公司对未来年度盈利情况的承诺，也不代表公司对未来年度经营情况及趋势的判断。

经测算，公司2023年至2025年三年营运资金新增需求总额为166,599.66万元，本次补充流动资金的金额为55,000万元，未超过未来营运资金需求，规模合理。

综上，基于房地产行业特点，发行人主要通过对短期内应付款项及有息债务的偿付进行分析测算；发行人现有的货币资金将主要用于现有在建项目的继续投入、未来土地购买、偿还债务以及日常的经营活动，本次发行补充流动资金将按照监管要求主要用于日常经营活动，鉴于发行人流动资产以存货（各房地产开发项目）为主，在短期应付款项支付及有息债务的偿还方面存在一定的资金缺口。因此，通过本次发行并利用部分募集资金补充流动资金，可以一定程度上降低公司日常经营活动对银行借款、信托借款等高成本资金的依赖，进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，增强资金实力，降低财务费用与财务风险，提升公司的盈利能力，具有必要性与合理性。

**2、结合本次募投项目中非资本性支出的金额情况，测算本次募投项目中实际补充流动资金的具体数额及其占本次拟募集资金总额的比例，是否超过30%**

本次募投项目的投资构成及尚需投入的开发成本金额情况如下表所示：

单位：万元

项目名称	项目总投	其中：开发成本总投（土地成本+其他开发成本）	已投入开发成本	尚需投入的开发成本	募集资金投入
1-松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目（大名城映云间）	262,609	248,000	209,852	38,148	35,000
2-青浦区朱家角镇D06-01地块项目（大名城映湖）	212,181	202,100	165,782	36,318	35,000
3-上海大名城临港奉贤B10-02地块项目（大名城映园）	173,068	162,346	122,770	39,576	35,000
4-上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目（大名城映园二期）	212,607	201,769	129,707	72,062	70,000
5-上海大名城临港科技城B02-02地块项目（大名城映晖）	136,748	130,685	102,027	28,658	25,000

合计	997,213	944,900	730,138	214,762	200,000
----	---------	---------	---------	---------	---------

根据上表，公司本次募集资金投入金额 200,000 万元均投向募投项目尚需投入的资本性支出部分，不存在募集资金投向募投项目非资本性支出的情形。根据本次发行方案，公司本次募集资金总额 255,000 万元，拟使用其中 55,000 万元募集资金进行补充流动资金，本次募集资金用于补充流动资金的金额未超过本次募集资金总额的 30%，符合《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》中关于补充流动资金比例的规定。

### （三）募投项目效益测算过程及测算依据，效益测算是否谨慎

本次募投项目投资效益测算具体情况如下：

#### 1、松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块项目（大名城映云间）

本项目经济评价情况如下表所示：

序号	项目	指标
1	可售住宅面积（万平方米）	6.31
2	配套商业面积（万平方米）	-
3	配套车位数量（个）	802
4	销售收入（万元）	298,056
5	净利润（万元）	22,046
6	销售净利率（%）	7.40
7	项目投资收益率（%）	8.40

#### （1）收入测算情况

本项目收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	金额	备注
住宅	286,026	销售面积：63,142.81 平方米；估测单价：45,298.30 元/平方米
地下车库	12,030	车位数量：802；销售单价 15 万/个
总收入	298,056	

#### （2）成本费用测算

本项目成本费用测算情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	金额
1	开发成本	248,000
1.1	其中：土地成本	163,487
1.2	建安成本	61,816
1.3	其他配套成本	9,075
1.4	资本化利息支出	13,622
2	营销费用	7,015
3	管理费用	7,594
4	销售税费	6,053
5	总成本	268,662

### (3) 净利润测算

本项目净利润测算情况如下：

单位：万元

项目	金额
总收入	298,056
总成本	268,662
所得税	7,349
净利润	22,046

## 2、青浦区朱家角镇 D06-01 地块项目（大名城映湖）

本项目经济评价情况如下表所示：

序号	项目	指标
1	可售住宅面积（万平方米）	5.86
2	配套商业面积（万平方米）	-
3	配套车位（个）	635
4	销售收入（万元）	235,838
5	净利润（万元）	13,891
6	销售净利率（%）	5.89
7	项目投资收益率（%）	6.55

项目投资收益率测算依据情况如下：

### (1) 收入测算情况

本项目收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	金额	备注
住宅	229,488	销售面积：57,994.20 平方米；估测单价：39,570.93 元/平方米
地下车库	6,350	车位数量：635；销售单价 10 万/个
<b>总收入</b>	<b>235,838</b>	

### (2) 成本费用测算

本项目成本费用测算情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	金额
<b>1</b>	<b>开发成本</b>	<b>202,100</b>
<b>1.1</b>	<b>其中：土地成本</b>	<b>116,879</b>
<b>1.2</b>	<b>建安成本</b>	<b>57,716</b>
<b>1.3</b>	<b>其他配套成本</b>	<b>12,230</b>
<b>1.4</b>	<b>资本化利息支出</b>	<b>15,275</b>
2	营销费用	5,422
3	管理费用	4,659
4	销售税费	5,136
<b>5</b>	<b>总成本</b>	<b>217,317</b>

### (3) 净利润测算

本项目净利润测算情况如下：

单位：万元

项目	金额
总收入	235,838
总成本	217,317
所得税	4,630
净利润	13,891

### 3、上海大名城临港奉贤 B10-02 地块项目（大名城映园）

本项目经济评价情况如下表所示：

序号	项目	指标
1	可售住宅面积（万平方米）	6.58
2	配套商业面积（万平方米）	1.00
3	配套车位（个）	750

序号	项目	指标
4	销售收入（万元）	191,063
5	净利润（万元）	9,690
6	销售净利率（%）	5.07
7	项目投资收益率（%）	5.60

项目投资收益率测算依据情况如下：

（1）收入测算情况

本项目收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	金额	备注
住宅	153,813	销售面积：66,280.96 平方米；估测单价：23,206.28 元/平方米
地下车库及配套商业	37,250	车位数量：750；销售单价 15 万/个 配套商业：10,000.00 平方米；销售单价：26,000.00 元/平方米
<b>总收入</b>	<b>191,063</b>	

（2）成本费用测算

本项目成本费用测算情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	金额
1	开发成本	162,346
1.1	其中：土地成本	73,130
1.2	建安成本	70,312
1.3	其他配套成本	12,904
1.4	资本化利息支出	6,000
2	营销费用	5,945
3	管理费用	4,777
4	销售税费	5,076
5	<b>总成本</b>	<b>178,144</b>

（3）净利润测算

本项目净利润测算情况如下：

单位：万元

项目	金额
总收入	191,063



总成本	178,144
所得税	3,230
净利润	9,690

#### 4、上海大名城临港奉贤 B1101、B1201、B1301 地块项目（大名城映园二期）

该项目经济评价情况如下表所示：

序号	项目	指标
1	可售住宅面积（万平方米）	7.61
2	配套商业面积（万平方米）	1.41
3	配套车位（个）	1,239
4	销售收入（万元）	240,020
5	净利润（万元）	17,655
6	销售净利率（%）	7.36
7	项目投资收益率（%）	8.30

项目投资收益率测算依据情况如下：

##### （1）收入测算情况

本项目收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	金额	备注
住宅销售	175,474	销售面积：73,266.18 平方米；估测单价：23,950.24 元/平方米
自持住宅对外租赁	9,274	138 套自持住宅，租金 2,000 元/月，每三年上涨 6%，对外租赁 20 年
地下车库及配套商业	55,272	车位数量：1,239；销售单价 15 万/个 配套商业：14,110.50 平方米；销售单价：26,000.00 元/平方米
<b>总收入</b>	<b>240,020</b>	

##### （2）成本费用测算

本项目成本费用测算情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	金额
1	开发成本	201,769
1.1	其中：土地成本	83,865
1.2	建安成本	88,654
1.3	其他配套成本	17,050

1.4	资本化利息支出	12,200
2	营销费用	6,000
3	管理费用	4,838
4	销售税费	3,873
5	总成本	216,480

### (3) 净利润测算

本项目净利润测算情况如下：

单位：万元

项目	金额
总收入	240,020
总成本	216,480
所得税	5,885
净利润	17,655

### 5、上海大名城临港科技城 B02-02 地块项目（大名城映晖）

该项目经济评价情况如下表所示：

序号	项目	指标
1	可售住宅面积（万平方米）	4.57
2	配套商业面积（万平方米）	-
3	配套车位（个）	539
4	销售收入（万元）	149,593
5	净利润（万元）	7,655
6	销售净利率（%）	5.12
7	项目投资收益率（%）	5.60

项目投资收益率测算依据情况如下：

#### (1) 收入测算情况

本项目收入构成如下表所示：

单位：万元

项目	金额	备注
住宅	141,508	销售面积：45,647.60 平方米；估测单价：31,000.00 元/平方米
地下车库	8,085	车位数量：539；销售单价 15 万/个
总收入	149,593	

## (2) 成本费用测算

本项目成本费用测算情况如下表所示：

单位：万元

序号	项目	金额
1	开发成本	130,685
1.1	其中：土地成本	71,216
1.2	建安成本	42,713
1.3	其他配套成本	6,780
1.4	资本化利息支出	9,976
2	营销费用	3,888
3	管理费用	2,175
4	销售税费	2,638
5	总成本	139,386

## (3) 净利润测算

本项目净利润测算情况如下：

单位：万元

项目	金额
总收入	149,593
总成本	139,386
所得税	2,552
净利润	7,655

## 6、关于本次募投项目效益测算的谨慎性

公司本次募投项目效益测算主要包含收入、费用及成本测算三个方面，其中，

① 收入测算主要系公司结合土地成本、开发建设成本等成本因素，并综合考虑周边市场价格情况、供需情况等市场因素对可售住宅、地下车位及配套商业按照行业通行的测算方式所进行的预测，测算过程审慎；针对可售住宅，截至 2022 年末，募投项目的可售住宅预售情况均较为良好，实现大比例去化，该等住宅的销售签约均价与公司估算价格不存在较大差异，针对车位及配套商业，公司将在楼盘交付后结合入住情况制定与之相匹配的销售推广策略并逐步有序去化，公司结合周边区域的市场价格、地下车位及配套商业的历史推广经验，并综合考虑项目所在区域住宅体量大、配套商业较少的供需情况等方面因素对地下车位和配套商业进行预测，测

算亦具有合理性。

截至2022年末，公司募投项目中的可售住宅去化情况良好，地下车位及配套商业按现行规定将在楼盘交付后逐步开展销售并有序去化，公司可售住宅的预售情况具体如下：

项目名称	可售套数	签约套数	签约均价 (元/m <sup>2</sup> )	去化率 (%)	效益测算预测均价 (元/m <sup>2</sup> )
大名城映云间	600	595	45,747	99.17	45,298.30
大名城映湖	586	585	39,505	99.83	39,570.93
大名城映园	668	664	23,309	99.40	23,206.28
大名城映园二期	740	612	23,497	82.70	23,950.24
大名城映晖	450	441	32,034	98.00	31,000.00

本次募投项目均已开始销售，各项目效益测算时预计的平均售价及实际售价因住宅类型、推盘时间以及具体位置不同而有所差异，项目实际签约均价与效益测算预测均价不存在较大差异，反映其效益测算中的预计售价较为合理、谨慎。

② 本次募投项目的费用测算系公司依托项目开发计划，综合考虑项目建设、销售去化、人员投入等情况进行的综合测算。基于发行人历史房产项目开发经验，本次各个募投项目预计的销售费用、管理费用占项目销售收入的比例在 2%-3%之间，该比例与发行人在相关项目立项及开工年度的销售费用收入占比、管理费用收入占比不存在较大差异，具体如下表所示：

序号	项目	募投项目销售费用收入 占比	募投项目管理费用收 入占比
1	松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地 块项目（大名城映云间）	2.35%	2.55%
2	青浦区朱家角镇 D06-01 地块项目 （大名城映湖）	2.30%	1.98%
3	上海大名城临港奉贤 B10-02 地块项 目（大名城映园）	3.11%	2.50%
4	上海大名城临港奉贤 B1101、B1201、 B1301 地块项目（大名城映园二期）	2.50%	2.02%
5	上海大名城临港科技城 B02-02 地块 项目（大名城映晖）	2.60%	1.45%
序号	年度	发行人销售费用收入占 比	发行人管理费用收入 占比
1	2020 年度	3.21%	2.46%
2	2019 年度	3.52%	2.51%
3	2018 年度	2.79%	2.82%

注：鉴于本次募投项目的立项及开工时间集中在 2020 年下半年至 2021 年初，故比时采

用项目开工当年及前两年发行人销售费用收入占比、管理费用收入占比数据。

截至 2023 年 3 月末，本次募投项目“管理费用和销售费用”投入金额、预算金额及其差异如下表所示：

单位：万元

指标	已发生金额	预算金额	差异
松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块项目（大名城映云间）	14,420	14,609	-189
青浦区朱家角镇 D06-01 地块项目（大名城映湖）	10,035	10,081	-46
上海大名城临港奉贤 B10-02 地块项目（大名城映园）	7,410	10,722	-3,312
上海大名城临港奉贤 B1101、B1201、B1301 地块项目（大名城映园二期）	6,834	10,838	-4,004
上海大名城临港科技城 B02-02 地块项目（大名城映晖）	5,919	6,063	-144
合计	44,618	52,315	-7,697

根据上表，映云间、映湖、映晖三个项目已发生的费用金额与预算金额差异较小，映园及映园二期项目存在部分差异的主要原因为：① 映园与映园二期项目同区域分期开发的项目，实际开发及销售过程中，存在较多广告营销费用的节省；② 映园二期尚未全部销售，后续预计还有部分已发生尚未结算以及需要继续投入的费用；③ 本次募投项目均为上海区域项目，在 2022 年行业景气度下降及上半年上海不可抗力因素影响下，部分项目人员有所缩减，在公司综合统筹各项目的运营管理人员保障项目进度的背景下，相关项目运营管理人员费用亦有所节约。综合以上因素，映园及映园二期项目实际发生的费用较原预计费用节约较多，且映园二期项目仍需继续投入相关费用，已发生金额与预算金额的差异原因具有合理性。

总体来看，本次发行募投项目“管理费用和销售费用”的预测较为谨慎，具有合理性。

③ 成本测算系基于公司实际支付的土地成本并结合同区域房产项目的单方建安成本及精装修成本价格等进行测算，地上建安成本区间位于 3,000 元/m<sup>2</sup>-3,200 元/m<sup>2</sup>，地下为 3,400 元/m<sup>2</sup>-3,700 元/m<sup>2</sup>，精装修成本为 3,500 元/m<sup>2</sup>-4,000 元/m<sup>2</sup>，相关成本预测与实际不存在较大差异，亦具有审慎合理性。

综上所述，公司本次募投项目效益测算较为审慎，测算结果谨慎合理。

#### （四）公司针对上述事项履行的决策程序及信息披露情况

针对本次募集资金投资项目，公司已履行的决策程序及信息披露情况如下：

2022年12月8日，大名城召开第八届董事局第二十四次会议，2022年12月26日，大名城召开2022年第一次临时股东大会，大名城董事会、股东大会审议通过了《关于公司符合非公开发行A股股票条件的议案》、《关于公司2022年度非公开发行A股股票方案的议案》、《关于公司2022年度非公开发行A股股票预案的议案》、《关于公司与名城控股集团有限公司等认购方签署附条件生效的股份认购协议的议案》、《关于提请股东大会授权公司董事局或董事局授权人士全权办理本次非公开发行A股股票相关事项的议案》等与本次非公开发行股票相关的议案。

2023年2月19日，大名城召开第八届董事局第二十八次会议，审议通过了《关于公司符合向特定对象发行A股股票条件的议案》、《关于调整公司2022年度向特定对象发行A股股票方案的议案》、《关于公司向特定对象发行A股股票预案（修订稿）的议案》、《关于公司向特定对象发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）的议案》、《关于公司与名城控股集团有限公司等认购方签署附条件生效的股份认购协议之补充协议的议案》、《关于公司本次向特定对象发行A股股票摊薄即期回报、填补回报措施（修订稿）及相关主体承诺的议案》、《关于公司向特定对象发行A股股票发行方案论证分析报告的议案》等与本次向特定对象发行A股股票相关的议案。2023年3月7日，大名城2023年第二次临时股东大会审议通过了《关于公司向特定对象发行A股股票发行方案论证分析报告的议案》等与本次向特定对象发行A股股票相关的议案。

2023年5月4日，大名城召开第八届董事局第三十一次会议，审议通过了《关于调整公司2022年度向特定对象发行A股股票方案的议案》、《关于公司向特定对象发行A股股票预案（二次修订稿）的议案》、《关于公司向特定对象发行A股股票募集资金使用的可行性分析报告（二次修订稿）的议案》、《关于公司向特定对象发行A股股票发行方案论证分析报告（修订稿）的议案》、《关于公司与名城控股集团有限公司等认购方签署附条件生效的股份认购协议之补充协议（二）的议案》、《关于公司本次向特定对象发行A股股票摊薄即期回报、填补回报措施（二次修订稿）及相关主体承诺的议案》等与本次向特定对象发行A股股票相关的议案。

公司已及时公告上述董事会、股东大会的会议决议、相关议案以及独立董事意见，履行了相关信息披露义务。

## （五）核查程序及核查意见

### 1、核查程序

- （1）查阅了发行人本次发行的预案、可行性分析报告；
- （2）查阅了发行人募投项目可研报告，分析效益测算的谨慎合理性；
- （3）查阅了发行人本次发行的审批程序及披露情况，包括但不限于董事会决议及股东大会决议等；
- （4）查阅发行人财务报告、审计报告等资料，复核测算资金缺口情况；
- （5）访谈发行人管理人员，了解募投项目的建设和交付情况，并取得发行人关于募投项目建设情况的说明；
- （6）访谈发行人财务总监，了解发行人货币资金的使用计划及相关限制情况；
- （7）查阅发行人近年来取得地产项目的公告文件；
- （8）查阅发行人在资本市场上相关债务工具的支付情况等；
- （9）实地走访募投项目，查看募投项目的建设情况，并了解募投项目的交付进展。

### 2、核查意见

经核查，申报会计师认为：

（1）本次募投各房地产开发项目拟使用募集资金投入均为资本性支出；发行人通过本次发行可以改善财务状况、经营情况以及现金流情况，有利于公司更快、更好地推进现有地产项目，提升经济效益，进一步促进公司主营业务的健康发展，募集资金的投入和规模具备可行性和必要性；发行人不存在置换董事会决议日前已投入资金的情形。

（2）基于房地产行业特点，发行人主要通过对短期内应付款项及有息债务的偿付进行分析测算；发行人现有的货币资金将主要用于现有在建项目的继续投入、未来土地购买、偿还债务以及日常的经营活动，本次发行补充流动资金将按照监管要求主要用于日常经营活动，发行人在短期应付款项支付及有息债务的偿还方面存在一定的营运资金缺口，本次募集资金用于补充流动资金具备合理性和必要性；公司本次募集资金投入金额 200,000 万元均投向募投项目的资本性支出部分，不存在募集资金投向募投项目非资本性支出的情形，实际补充流动资金的数额占本次拟募集资金总额的比例未超过 30%。

(3) 公司本次募投项目效益测算较为审慎，测算结果谨慎合理。

(4) 公司针对本次向特定对象发行股票募集资金用于房地产项目及补充流动资金的事项已履行了相应的决策程序并及时进行了披露。

## 二、问题 4. 关于经营情况

根据申报材料，1) 报告期各期，发行人营业收入分别为 1,304,316.65 万元、1,483,694.28 万元、766,122.46 万元和 359,471.03 万元；归母净利润分别为 74,355.91 万元、44,817.18 万元、-41,234.47 万元及 3,676.43 万元；2) 各期公司销售毛利率分别为 27.12%、17.78%、17.68%和 22.88%，低于同行业可比公司的平均水平；3) 报告期内，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 1,030,037.04 万元、-241,679.55 万元、653,371.65 万元、49,555.30 万元。

请发行人说明：（1）结合同行业可比公司、行业整体情况等，量化分析报告期内发行人收入逐期大幅下降的原因，结合具体影响因素分析 2021 年大额亏损、2022 年较 2021 年收入大幅下滑而净利润扭亏为盈的原因与合理性；（2）量化分析公司销售毛利率波动较大、毛利率低于同行业可比公司的原因及合理性；（3）报告期内经营活动产生的现金流量净额各期波动较大的原因；（4）结合报告期内业绩影响不利因素、期后业绩、公司土地储备、后续投资开发计划及房地产行业政策、区域房地产市场状况等。说明公司业绩是否存在持续大幅下滑的可能性，对公司持续经营能力是否构成重大不利影响。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

### 【回复】

（一）结合同行业可比公司、行业整体情况等，量化分析报告期内发行人收入逐期大幅下降的原因，结合具体影响因素分析 2021 年大额亏损、2022 年较 2021 年收入大幅下滑而净利润扭亏为盈的原因与合理性

1、结合同行业可比公司、行业整体情况等，量化分析报告期内发行人收入逐期大幅下降的原因

报告期内，公司与可比公司及行业整体的营业收入、净利润情况如下：



单位：万元

可比公司	项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
招商蛇口	营业收入	1,500,880.85	18,300,265.91	16,064,341.30	12,962,081.84	9,767,218.12
	净利润	42,442.33	909,847.72	1,520,173.71	1,691,330.21	1,885,688.22
保利发展	营业收入	3,995,554.78	28,101,669.82	28,493,313.63	24,309,486.85	23,593,356.46
	净利润	396,551.18	2,701,109.53	3,718,947.58	4,004,820.76	3,755,396.62
万科A	营业收入	6,847,400.74	50,383,836.74	45,279,777.40	41,911,167.77	36,789,387.75
	净利润	283,371.36	3,755,090.93	3,806,952.70	5,929,811.64	5,513,161.46
金地集团	营业收入	1,433,694.13	12,003,539.80	9,893,491.57	8,365,671.10	6,308,421.02
	净利润	22,006.03	916,643.55	1,295,109.24	1,524,063.20	1,546,501.85
可比公司平均数	营业收入	3,444,382.63	27,197,328.07	24,932,730.97	21,887,101.89	19,114,595.84
	净利润	186,092.73	2,070,672.93	2,585,295.81	3,287,506.45	3,175,187.04
行业平均数	营业收入	309,005.07	2,049,686.75	2,223,370.86	2,090,537.90	1,848,404.66
	净利润	10,578.07	-36,706.99	75,853.78	228,866.58	257,807.06
行业中位数	营业收入	99,541.14	510,158.40	537,949.71	510,784.88	426,021.95
	净利润	2,142.98	14,364.27	18,178.53	36,392.69	53,572.78
大名城	营业收入	149,930.50	736,139.96	766,122.46	1,483,694.28	1,304,316.65
	净利润	9,498.25	19,196.66	-32,900.41	52,295.15	99,808.70

根据中国证监会《2021年3季度上市公司行业分类结果》，房地产业（K70）上市公司119家，其中，部分公司主营业务为房地产服务业，例如物业管理，房屋租赁及咨询服务等，部分公司虽从事房地产业务，但区域集中度较高，总体与公司不具有直接可比性。基于上述原因以及公司业务涵盖华东、东南及西北区域的情形，公司选取业务覆盖全国的行业头部公司，相对而言，公司与该等同行业公司业务分布具有相近性，同行业公司选取具有合理性。

近几年来，房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。根据上表所示，报告期内，房地产行业可比公司的营业收入呈现整体上升趋势，主要系可比公司均为大型、综合性企业集团，该类公司融资及资金周转能力相对较强，各类项目储备较多，经营业态亦较为丰富，具有更完善的业务体系及专业开发能力，开发产品涵盖住宅、公寓、写字楼、购物中心、酒店、展馆等多种业态。

与房地产行业可比公司相比，公司经营业态相对较为单一，报告期内，营业收入主要来源于住宅开发项目的结转。2019年-2023年1-3月，公司营业收入分别为

1,304,316.65 万元、1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 149,930.50 万元，整体呈现下降趋势。主要系房地产项目存在开发周期较长的特点，地产项目从拿地到结转收入通常需要 3 年左右时间，公司 2021 年、2022 年的收入结转主要来自于 2017 年至 2018 年期间新增的土地项目。

自 2017 年起，公司对未来行业整体趋势判断趋于谨慎，开始施行谨慎拿地、加速去库存、降负债去杠杆的主动经营措施。具体来看，公司的合并资产负债率由 2017 年末的 77.77% 压缩至 2018 年末的 72.30%，至 2019 年末进一步下降至 65.98%；公司扣除预收款项（含合同负债）的资产负债率由 2017 年末的 65.04% 压缩至 2018 年末的 57.03%，至 2019 年末进一步下降至 43.09%。公司主动压缩负债规模的成果显著，保证了公司流动性安全可控。在整个房地产行业普遍出现流动性风险的情况下，公司仍旧保持健康的资产负债结构，合理的负债规模，按时偿还有息债务，未发生流动性风险。发行人在主动收缩规模的战略下，新增投资项目阶段性减少，从而影响到公司报告期内新增项目收入的结转。

综上，公司报告期内收入逐期大幅下滑主要系前期主动收缩项目规模所致，与行业可比公司及行业整体情况变动存在差异，主要系公司谨慎拿地、加速去库存、降负债去杠杆的主动经营措施所致。

## 2、结合具体影响因素分析 2021 年大额亏损、2022 年较 2021 年收入大幅下滑而净利润扭亏为盈的原因与合理性

2021 年，公司实现合并口径净利润-32,900.41 万元，归属于母公司股东的净利润为-41,234.47 万元，大额亏损的原因主要为公司于当年计提了较大金额的存货跌价准备，对当年的盈利情况造成了较大不利影响。具体减值情况如下：

单位：万元

业态	项目	所属区域	存货跌价准备金额
住宅	名城港湾	福州. 马尾区	29,139.92
	南昌大名城	南昌. 西湖区	5,220.68
尾盘车位	名城港湾	福州. 马尾区	17,719.97
	永泰东部旅游新城	福州. 永泰县	8,087.18
	名城城市广场	福州. 马尾区	7,462.92
	兰州东部科技新城一、二期	兰州. 高新区	4,423.90
	大名城尚苑	上海. 嘉定区	5,046.03

2021 年下半年至 2022 年上半年，受国内宏观经济增速放缓、市场消费者信心持续低迷等不利因素影响，房地产行业信用风险事件逐渐增多。在此背景下，2021 年年度报告审计过程中，经公司审慎判断，认为部分存货在可预见的销售周期内难以恢复到以往较高的常规销售价格。因此，公司对各个房地产项目的存货进行了减值测试，通过审慎评估，对福建名城港湾九区项目、江西南昌项目、各项目车位等存货资产计提减值金额约 7.71 亿元，该等存货跌价准备计提的测算过程、依据及合理性详见本回复问题 8.1 之“一”之“(一) 1、结合主要楼盘所在地的房产销售价格波动趋势分析 2021 年末大额存货跌价准备计提的测算过程、依据及合理性，是否存在延迟或提前计提跌价准备的情形”。2021 年，剔除上述存货跌价准备计提影响后，公司实现的经营利润为 4.65 亿元。

2022 年，公司实现营业收入 736,139.96 万元，较 2021 年仅同比下降 3.91%，不存在收入大幅下滑的情形；2022 年，公司实现合并口径净利润 19,196.66 万元，归属于母公司股东净利润 17,095.83 万元，扭亏为盈，主要原因如下：

(1) 公司 2022 年度计提存货跌价准备大幅减少

2021 年下半年至 2022 年上半年，受国内宏观经济增速放缓、市场消费者信心持续低迷等不利因素影响，房地产行业信用风险事件逐渐增多，市场对于房地产行业发展整体预期偏悲观，公司在审慎判断并进行减值测试后，对 2021 年的存货计提了约 7.71 亿元的存货跌价准备，从而导致 2021 年出现亏损，剔除存货跌价准备计提影响后，公司实现的经营利润为 4.65 亿元。

2022 年下半年以来，随着国家系列房地产宽松政策的出台以及外部经营环境的显著改善，影响公司房地产项目存货跌价准备的因素已不再持续恶化，2022 年度公司计提存货跌价准备较 2021 年度大幅减少。

(2) 公司 2022 年度投资收益大幅下降

2022 年公司投资收益为-5,796.99 万元，较 2021 年的 25,790.94 万元同比减少 122.48%，下降的主要原因为：2021 年，公司投资收益主要为转让原控股子公司名城地产（福清）有限公司并确认投资收益 25,543.19 万元，由于股权转让属于非经常性经营活动，计入当年的非经常性损益；2022 年，公司股权转让确认的投资收益大幅下滑，仅为 447.32 万元，另由于权益法核算的长期股权投资收益出现较大亏损，使得 2022 年度公司投资收益出现较大幅度下降。

(3) 2022年，公司严控三费支出，开源节流，提升获利能力

公司2022年三项费用较2021年同比减少24.42%。2022年，公司秉持审慎经营的原则，严控三费支出。其中，销售费用由于各项目开展减员节支措施，导致人工费及物业费减少。管理费用由于开展减员节支措施，导致人工费减少；且因线上办公，从而使办公费及差旅费减少。财务费用由于公司借款规模较2021年下降，导致本期借款费用减少。

综上，公司2021年大幅亏损主要系大额计提存货跌价准备所致。2022年，公司营业收入较上年同比下降3.91%，不存在收入大幅下滑的情形，同时，由于影响公司房地产项目存货跌价准备的因素已不再持续恶化，公司2022年度计提存货跌价准备金额大幅减少，在公司严控三费支出，日常经营盈利的情况下，公司于2022年实现扭亏为盈，相关原因具有合理性。

## (二) 量化分析公司销售毛利率波动较大、毛利率低于同行业可比公司的原因及合理性

### 1、公司销售毛利率情况

2019年至2023年1-3月，发行人毛利率情况如下表所示：

单位：%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
销售毛利率	20.04	17.72	17.68	17.78	27.12
房地产业务毛利率	20.06	17.72	17.74	17.69	27.02

2019年至2023年1-3月，发行人综合毛利率分别为27.12%、17.78%、17.68%、17.72%和20.04%，房地产业务毛利率27.02%、17.69%、17.74%、17.72%和20.06%，发行人综合毛利率主要受房地产业务毛利率影响。

报告期内，公司各地区房地产销售毛利率及收入占比的情况如下：

单位：万元，%

2023年1-3月				
房地产业务毛利率=20.06%				
地区	营业收入	营业成本	销售毛利率	收入占比
华东地区	108,365.00	88,065.38	18.73	72.47
东南地区	31,174.40	23,284.92	25.31	20.85
西北地区	9,994.83	8,188.52	18.07	6.68

2022 年度				
房地产业务毛利率=17.72%				
地区	营业收入	营业成本	销售毛利率	收入占比
华东地区	10,447.41	8,750.46	16.24	1.42
东南地区	559,917.91	468,207.71	16.38	76.15
西北地区	164,880.40	128,028.08	22.35	22.43
2021 年度				
房地产业务毛利率=17.74%				
项目	营业收入	营业成本	销售毛利率	收入占比
华东地区	188,807.15	179,983.11	4.67	24.78
东南地区	350,018.49	289,766.46	17.21	45.93
西北地区	223,223.92	157,119.60	29.61	29.29
2020 年度				
房地产业务毛利率=17.69%				
项目	营业收入	营业成本	销售毛利率	收入占比
华东地区	653,147.22	576,618.78	11.72	44.31
东南地区	648,032.89	518,636.73	19.97	43.97
西北地区	172,777.72	117,931.81	31.74	11.72
2019 年度				
房地产业务毛利率=27.02%				
项目	营业收入	营业成本	销售毛利率	收入占比
华东地区	415,658.55	339,217.67	18.39	32.14
东南地区	505,535.18	341,018.00	32.54	39.09
西北地区	372,031.16	263,608.99	29.14	28.77

注：房地产业务毛利率=Σ单项目毛利率\*单项目收入加权占比。

据上表所示，报告期内，公司各区域销售毛利率差异较大，主要原因系各地区土地价格差异较大，单方土地成本占单方房屋销售价格的比例亦存在较大差异，且在各地房地产调控政策频出的背景下，项目存在新房限价的情形，导致各地区毛利率差异较大。公司华东区域项目主要集中在上海等一线城市，该等城市拿地价格较高，单方土地成本占单方房屋销售价格的比例较大，且存在新房限价的情形，从而使得华东区域较其他地区的毛利率较低。公司东南地区及西北地区项目主要集中在福州、兰州等城市，上述城市拿地成本及单方土地成本较上海等城市更低，除拿地

成本外的其他项目开发成本亦较低，综合导致公司该等区域的销售毛利率较高。

此外，报告期内，各区域收入占比变动变化亦较大，具体量化分析情况如下表所示：

单位：%

项目	2023年1-3月		2022年度		2021年度		2020年度		2019年度	
	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率	收入占比	毛利率
华东区域	72.47	18.73	1.42	16.24	24.78	4.67	44.31	11.72	32.14	18.39
东南区域	20.85	25.31	76.15	16.38	45.93	17.21	43.97	19.97	39.09	32.54
西北区域	6.68	18.07	22.43	22.35	29.29	29.61	11.72	31.74	28.77	29.14
房地产业务毛利率	-	<b>20.06</b>	-	<b>17.72</b>	-	<b>17.74</b>	-	<b>17.69</b>	-	<b>27.02</b>
毛利率变动	-	<b>2.34</b>	-	<b>-0.02</b>	-	<b>0.05</b>	-	<b>-9.33</b>	-	-
其中：区域占比变动影响	-	-1.04	-	2.08	-	3.68	-	-1.14	-	-
区域毛利率变动影响	-	3.38	-	-2.10	-	-3.63	-	-8.18	-	-

注 1：区域占比变动影响= $\sum$ （收入占比<sub>T+1</sub>-收入占比<sub>T</sub>）×毛利率<sub>T</sub>

注 2：区域毛利率变动影响= $\sum$ （毛利率<sub>T+1</sub>-毛利率<sub>T</sub>）×收入占比<sub>T+1</sub>

根据上表，发行人 2019 年-2023 年 1-3 月房地产业务毛利率分别为 27.02%、17.69%、17.74%、17.72%和 20.06%；2020 年较 2019 年毛利率下降 9.33%，其中区域占比变动影响-1.14%，区域毛利率变动影响-8.18%，因此 2020 年毛利率的下降主要受区域毛利率下降影响；2021 年较 2020 年毛利率增加 0.05%，其中区域占比变动影响 3.68%，区域毛利率变动影响-3.63%，因此 2021 年毛利率在区域占比及区域毛利率综合影响下变动不大；2022 年较 2021 年毛利率减少 0.02%，其中，区域占比变动影响 2.08%，区域毛利率变动影响-2.10%，因此 2022 年毛利率在区域占比及区域毛利率综合影响下变动不大；2023 年 1-3 月较 2022 年毛利率增加 2.34%，其中区域占比变动影响-1.04%，区域毛利率变动影响 3.38%，因此 2023 年 1-3 月毛利率上升主要受区域毛利率上升影响。

根据前述分析，发行人 2019 年毛利率较高，在 2020 年出现较大幅度下降后，2020 年-2023 年 1-3 月维持较为稳定的水平，该等变化的主要原因系公司各区域毛利率总体呈现下降的情况降低了综合毛利率，但各区域收入占比变化的因素又相对提

高了综合毛利率，进而使得 2020 年-2023 年 1-3 月毛利率维持相对较为稳定的水平。

综上，报告期内，发行人毛利率波动受各区域毛利率变动以及区域收入占比变动所影响，毛利率变动具有合理性。

## 2、毛利率低于同行业可比公司的原因及合理性

报告期内，同行业可比公司的毛利率情况如下：

单位：%

指标	可比公司	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度	2019 年度
销售毛利率	招商蛇口	12.62	19.25	25.47	28.69	34.65
	保利发展	21.87	21.99	26.78	32.56	34.96
	万科 A	15.45	19.55	21.82	29.25	36.25
	金地集团	17.50	20.66	21.18	32.86	40.50
可比公司平均数		16.86	20.36	23.81	30.84	36.59
行业平均数		-	24.99	28.77	32.96	37.14
行业中位数		-	20.65	22.71	29.42	34.81
大名城		20.04	17.72	17.68	17.78	27.12

注：同行业公司 2023 年一季报中均未披露房地产业务相关数据。

根据上表，公司销售毛利率总体略低于同行业可比上市公司的平均水平。主要原因在于同行业上市公司中，各企业的战略布局不同，导致销售区域存在较大差异性，进一步影响了拿地成本、销售价格等。由于房地产企业销售毛利率和开发项目存在直接关联，且与房地产行业头部企业相比，发行人体量较小、开发区域较为集中，毛利率受单个项目或单个区域变动影响较大。

大名城房地产业务主要集中在上海及周边、福建以及兰州区域，相比全国性房地产企业，大名城的业务区域相对集中，其收入、毛利率的变动受各个区域开发情况变动影响较大。通过查阅保利发展、金地集团、招商蛇口披露的年度报告中关于各区域的毛利率数据分析大名城毛利率的变动情况，如下表所示

单位：%

公司	区域	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年	2019 年度
保利发展	华东片区	未披露	18.55	21.23	20.28	31.01
	西部片区	未披露	23.22	27.22	33.86	29.88
金地集团	华东	未披露	22.34	21.32	36.04	46.71
	西部	未披露	20.99	29.91	24.41	35.51

公司	区域	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年	2019年度
	东南	未披露	16.58	12.58	23.50	35.55
招商蛇口	华东区域	未披露	18.26	11.54	16.19	20.63
	江南区域	未披露	16.77	17.69	17.75	16.18
均值	华东区域	未披露	19.72	18.03	24.17	32.78
	东南区域	未披露	16.58	12.58	23.50	35.55
	西部区域	未披露	22.11	28.57	29.14	32.70
大名城	华东区域	18.73	16.62	4.69	11.72	18.40
	东南区域	25.31	16.38	17.21	19.97	32.54
	西北区域	18.07	22.35	29.61	31.74	29.14
	合计	<b>20.06</b>	<b>17.72</b>	<b>17.74</b>	<b>17.69</b>	<b>27.02</b>

注：①万科A公司年度报告中未披露分区域的毛利率信息。

根据上表，2019至2022年，发行人东南区域毛利率分别为32.54%、19.97%、17.21%、16.38%，与前述可比公司东南区域毛利率之间不存在重大差异；发行人西北区域毛利率分别为29.14%、31.74%、29.61%、22.35%，与前述可比公司西部区域毛利率均值不存在重大差异；发行人华东区域毛利率分别为18.40%、11.72%、4.69%、16.62%，与前述可比公司华东区域毛利率均值存在一定差异，主要系发行人报告期内结转的华东区域项目相对较少，各地块拿地成本差异较大，导致毛利率存在较大波动，未来随着发行人在长三角区域的进一步开拓，毛利率将趋于稳定。

综上，发行人毛利率低于同行业可比上市公司主要系开发区域的不同、各区域毛利率存在差异导致，相关原因具有合理性。

### （三）报告期内经营活动产生的现金流量净额各期波动较大的原因

由于房地产项目的预售性质，房屋预售后，相关款项在资产负债表“合同负债”中列报，在项目取得竣工备案并结转收入前，该款项不计入“营业收入”列报，导致营业收入的确认较现金流存在滞后性。因此，对于房地产开发企业而言，相较于营业收入，公司的现金流情况更能体现公司的当期经营情况。2019年-2023年1-3月，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为1,030,037.04万元、-241,679.55万元、653,371.65万元、86,413.25万元和88,230.17万元，波动较大，主要系公司近年来调整经营战略、降负债、降杠杆所致。2019年-2023年1-3月公司经营活动及筹资活动的流入、流出情况如下：



单位：万元

	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
经营活动现金流入小计	205,951.39	875,016.27	1,469,713.40	1,263,257.96	1,665,770.40
经营活动现金流出小计	117,721.22	788,603.02	816,341.76	1,504,937.51	635,733.36
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>88,230.17</b>	<b>86,413.25</b>	<b>653,371.65</b>	<b>-241,679.55</b>	<b>1,030,037.04</b>
筹资活动现金流入小计	96,805.00	408,786.77	882,772.76	1,300,187.44	916,102.18
筹资活动现金流出小计	96,548.67	833,675.60	1,271,110.34	1,191,191.01	1,947,102.19
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>256.33</b>	<b>-424,888.82</b>	<b>-388,337.58</b>	<b>108,996.44</b>	<b>-1,031,000.02</b>

注：公司经营活动现金流入、流出主要为公司当年度房地产开发项目的预售收款情况及新项目投入情况，公司筹资活动现金流入、流出主要为公司新增或偿还有息负债产生。

2019年，公司经营活动现金流量净额为1,030,037.04万元，主要为公司延续主动收缩的战略措施，当年房产销售收款远大于新项目支出，与此同时，公司利用项目销售回流的现金大幅偿还有息债务，实施降杠杆、降负债的经营策略，当年筹资活动现金流量净额为-1,031,000.02万元。

2020年，公司经营活动现金流量净额为-241,679.55万元，主要为公司为确保债务结构安全的情况下，逐步在上海五大新城及临港新片区获取了多项地块，新增项目开发支出大于当年的房产销售款，同时，新增项目亦带动房地产开发贷规模有所增加，带动公司当年筹资活动现金流量净额翻正为108,996.44万元。

2021年、2022年及2023年1-3月，公司上海各项目预售情况良好，经营活动现金流量净额大额为正，分别为653,371.65万元、86,413.25万元和88,230.17万元，公司继续利用项目销售回流资金偿还债务，筹资活动现金流量净额分别为-388,337.58万元、-424,888.82万元和256.33万元。

综上，公司报告期内经营活动产生的现金流量净额各期波动较大，主要系公司调整经营策略，降杠杆、降负债及行业的预售性质所致，符合公司的业务发展情况。

（四）结合报告期内业绩影响不利因素、期后业绩、公司土地储备、后续投资开发计划及房地产行业政策、区域房地产市场状况等。说明公司业绩是否存在持续大幅下滑的可能性，对公司持续经营能力是否构成重大不利影响

#### 1、报告期内业绩影响不利因素、期后业绩

公司自重组上市以来一直专注于房地产行业的发展。近年来，宏观经济增速放缓，房地产行业周转速度下降，行业下行压力持续。自2017年起，公司对未来行业

整体趋势判断趋于谨慎，开始施行谨慎拿地、加速去库存、降负债去杠杆的主动收缩经营措施。在主动收缩规模的战略下，公司新增投资项目阶段性减少，从而影响到公司 2021 年度及 2022 年度新增项目的结转，导致收入出现较大幅度下降。此外，2021 年年报编制期间，由于房地产行业整体发生了较大的不利变化，公司基于审慎判断，对公司存货计提了大额减值准备，进而导致公司 2021 年度出现大额亏损。

2020 年，在保持稳健的资产负债结构的同时，公司在上海等地获取多项地块，增加了公司土地及项目储备。2022 年底，在国家对房地产行业政策支持逐步落地及外部环境改善的背景下，消费者信心逐步重新建立，公司项目所在区域的房地产市场价格出现持续性下跌的风险相对较小，亦不存在继续大额计提存货减值准备的情形。2022 年，公司实现归属于母公司股东净利润 17,095.83 万元，与 2021 年相比实现扭亏为盈；2023 年 1-3 月，公司实现归属于母公司股东净利润 10,138.66 万元，亦较 2022 年同期扭亏为盈，经营情况进一步好转。

综上所述，我国房地产市场受宏观经济、政府政策、消费者情绪、地区稳定性等多种因素影响。2023 年，在“房住不炒”的基调下，预计供需两端政策均有继续优化的空间，专项借款及配套资金的加快落地，亦有望取得更多实质性进展，共同促进购房者预期好转。综合判断，公司项目所在区域的房地产市场价格出现持续性下跌的风险相对较小，亦不存在继续大额计提存货减值准备的情形。此外，2022 年公司净利润已经实现扭亏为盈，2023 年一季度，公司经营情况继续改善，随着公司在上海等地的多个楼盘集中交付，预计全年营业收入及利润情况较 2022 年将有较大提升，经营情况进一步改善，公司业绩不存在持续大幅下滑的可能性，对公司持续经营能力不构成重大不利影响。

## 2、土地储备、后续投资开发计划

公司土地储备及后续投资开发计划的项目主要为公司“开发成本”科目中的项目。截至 2023 年 3 月 31 日，公司“开发成本”的具体构成如下：

单位：万元

项目	所属区域	预计下期竣工时间	期末余额
名城港湾	福州.马尾区	2024 年	45,109.20
永泰东部旅游新城	福州.永泰县	2025 年	3,305.79
兰州东部科技新城一期	兰州.高新区	2025 年	15,872.15
兰州东部科技新城二期	兰州.高新区	2023 年	145,304.67

项目	所属区域	预计下期竣工时间	期末余额
南联邱屋城市更新项目	深圳市	-	2,285.24
映云间	上海.松江区	2023年	221,852.54
映湖	上海.青浦区	2023年	173,918.35
映晖	上海.临港新城	2023年	108,073.58
映玥	上海.临港新城	2023年	72,160.08
映园二期	上海.奉贤区	2023年	141,488.60
映雨江南	上海.奉贤区	2024年	170,828.52
青浦重固	上海.青浦区	2024年	171,800.10
青浦毛家角	上海.青浦区	2025年	100,001.43
合计	-	-	<b>1,372,000.25</b>

根据上表，公司土地储备及后续计划投资开发的项目分布在上海、兰州、福州等地，其中上海区域的开发项目占比较大，包含映云间、映湖、映晖、映玥、映园二期、映雨江南、青浦重固、青浦毛家角等项目。

目前，公司在建项目的预计下期竣工时间主要集中在 2023 年，亦有部分项目竣工时间分布在 2024 年及 2025 年，该情况主要系近年来房地产市场整体较为低迷，房地产行业开发投资总额、销售面积及销售金额等增速放缓甚至出现下滑，公司出于对行业整体情况判断采取谨慎拿地、加速去库存、降负债去杠杆的主动收缩经营措施所致。2022 年下半年以来，在国家相关部门陆续出台政策支持房地产企业合理融资的背景下，公司将在保障目前已预售/已销售房地产项目按期交付，以及确保公司资产负债结构、资金状况总体安全平稳的前提下，视行业整体变化情况选择有利于公司长期稳健发展的新增投资及拿地策略。当前，公司将根据在建/竣工项目所在市场情况、消费者信心、项目建设周期和销售周期合理有序去化，在房地产行业未出现进一步重大不利变化的情况下，短期内公司业绩不存在持续大幅下滑的可能性，亦不会对公司持续经营能力造成重大不利影响。

### 3、房地产行业政策

国家在 2022 年下半年陆续颁布或提出各项支持房地产行业的政策，包括但不限于以下政策：

序号	时间	发布单位	政策来源	相关内容
1	2023 年 3 月	自然资源部、银保监会	《关于协同做好不动产“带押过户”便民利企服务的通知》	以点带面，积极做好“带押过户”。要推动省会城市、计划单列市率先实现，并逐步向其他市县拓展；要推动同一银行业金融机构率先实现，并逐步向跨银行业金融机构拓展；要推动住宅类不动产率先实现，并逐步向工业、商业等类型不动产拓展。实现地域范围、金融机构和不动产类型全覆盖，常态化开展“带押过户”服务。
2	2023 年 3 月	-	两会政府工作报告	有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展。加强住房保障体系建设，支持刚性和改善性住房需求，解决好新市民、青年人等住房问题。
3	2023 年 1 月	人民银行、银保监会	人民银行、银保监会建立首套住房贷款利率政策动态调整机制	新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，可阶段性维持、下调或取消当地首套住房贷款利率政策下限。住房贷款利率政策与新建住房价格走势挂钩、动态调整，有利于支持城市政府科学评估当地商品住宅销售价格变化情况，“因城施策”用足用好政策工具箱，更好地支持刚性住房需求，形成支持房地产市场平稳健康运行的长效机制。
4	2022 年 12 月	中共中央、国务院	《“十四五”扩大内需战略实施方案》	扎实推动生活服务消费有序恢复。多渠道增加城乡居民收入，特别是提高中低收入居民的消费能力，改善消费环境和条件，全面促进消费提质升级。支持住房改善、新能源汽车、养老服务、教育医疗文化体育服务等消费，培育线上线下融合等新型消费，着力满足居民个性化、多样化、高品质的消费需求。
5	2022 年 12 月	中共中央政治局	中央政治局会议	要确保房地产市场平稳发展，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，满足行业合理融资需求，推动行业重组并购，有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况。
6	2022 年 11 月	人民银行、银保监会	全国性商业银行信贷工作座谈会	在 2023 年 3 月 31 日前，央行将向商业银行提供 2000 亿元免息再贷款，支持商业银行提供配套资金用于助力“保交楼”，封闭运行、专款专用。
7	2022 年 11 月	人民银行、银保监会	《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》	供给侧方面提出要保持房地产融资合理适度。

序号	时间	发布单位	政策来源	相关内容
8	2022 年 8 月	自然资源部	《关于积极做好用地用海要素保障的通知》	26 条政策措施包括强化国土空间规划引领约束、强化用地计划指标保障、简化建设项目规划用地审批、明确建设项目占用耕地和永久基本农田相关政策、落实节约集约用地、优化土地供应、优化用海用岛审批等内容
9	2022 年 8 月	人民银行	2000 亿元“保交楼”贷款支持计划	专项用于“保交楼”2000 亿元全国性纾困基金启动，由央行指导政策性银行在现有贷款额度中安排。中央财政将根据实际借款金额，对政策性银行予以 1% 的贴息，贴息期限不超过两年。
10	2022 年 8 月	国务院	国务院常务会议	支持刚性和改善性住房需求，地方要“一城一策”用好政策工具箱，灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。
11	2022 年 7 月	中共中央政治局	中央政治局会议	坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

除此以外，证监会关于房地产再融资等政策的放开也进一步支持了房地产业的发展。2023 年以来，在房地产需求端刺激政策陆续颁布，1 月 5 日人民银行、银保监会发布文件建立首套住房贷款利率政策动态调整机制；1 月 10 日人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会提出推动房地产业向新发展模式平稳过渡，要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，其中对于需求端也有更为积极的表态“优化政策激活合理需求，稳定房地产销售，压实企业瘦身自救责任”；1 月 17 日住建部会议强调大力支持刚性和改善型住房需求；2 月 20 日证监会启动不动产私募投资基金试点工作；3 月 24 日，证监会发布文件进一步推进基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）常态化发行。2023 年地产政策或仍将延续宽松基调。

#### 4、项目所在区域的市场状况

公司存量项目主要分布在上海、兰州、福州等地，区域的市场状况如下：

##### （1）上海房地产市场状况

需求方面，上海作为我国的一线城市，城市经济实力强、工作机会多、城市配套设施完善、医疗教育资源丰厚，对于人才购房定居的吸引力强，刚需长期存在。同时，优质供给房源出现、贷款可得性高、房贷利率下降等保障了居民购房需求。

政策方面，2018年1月4日，《上海市城市总体规划（2017-2035年）》发布，规划中对嘉定、松江、青浦、奉贤、南汇等5个新城，要求建设成为长三角城市群中具有辐射带动作用的综合性节点城市。就城市功能来看，五大新城不是简单承接中心城人口和功能疏解，而是按照集聚百万人口规模、形成独立综合功能的要求，打造“长三角城市网络中的综合性节点城市”，至2025年，五大新城将基本形成独立的城功能，在长三角城市网络中初步具备综合性节点城市的地位，五大新城常住人口总规模将达到360万左右，新城所在区的GDP总量将达到1.1万亿元。

此外，2023年1月29日，上海市人民政府发布了《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》，要求全面落实各类人才计划和政策，进一步完善住房、教育、医疗等政策和服务，大力吸引和留住各类人才。2023年，上海市计划完成中心城区零星旧改12万平方米，实施旧住房成套改造28万平方米，改善居住条件，加大保障性租赁住房建设并落实五大新城及临港人才住房支持。上海市还计划创造550,000个岗位，吸引人才来沪就业。

## （2）兰州、福州房地产市场状况

需求方面，兰州市及福州市作为甘肃省及福建省的省会城市，城市住房需求旺盛，主要来自三个方面。一是城市间人口流动需求，周围三、四线城市的人口流入二线城市买房的需求。二是周边乡镇购房需求，如周边基础设施建设较为落后的乡镇居民在城市置业买房的需求。2021年我国常住人口城镇化率64.7%，目前城镇化仍处于较快发展阶段，预计未来会产生较大的购房需求。三是年轻人口返乡置业需求，二线城市生活压力较小，产业发展未来仍有较大的空间，且距离家乡较近，对年轻人的吸引力越来越强，对年轻人口的吸引也会带动购房需求的增长。

政策方面，2022年12月13日，兰州市人民政府办公室发布了关于印发《兰州市助企纾困激发市场主体活力若干措施》的通知，传递了“稳增长、稳就业、改善社会心理预期、提振发展信心”的信号。针对房地产行业，文件提出：“阶段性调整兰州市首套住房商业性个人住房贷款利率，5年期以上首套住房商业性个人住房贷款利率下限由4.3%下调至4.0%；取消现行限售政策，个人购买的住房，自取得房屋《不动产权证书》后即可上市交易；推行“拿地即开工”。适当提高旧城改造、城市更新等项目的货币化安置比例和奖励幅度。积极探索推行“房票”制度，鼓励实行异地安置”。2022年3月，福州市亦出台相关政策支持当地房地产业稳健发展，政策

提出了非福州市五城区户籍可在福州五城区（包括鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区、马尾区）购买一套 144 平方米以下的普通住宅，无需提交原政策要求的“在购房之日前 2 年内在本市五城区累计缴纳 1 年及以上个人所得税或社会保险证明”。

综上，随着房地产各项利好政策的推出以及宏观经济的向好将有利于提振房地产市场信心。

## **5、公司业绩不存在持续大幅下滑的可能性，对公司持续经营能力不构成重大不利影响**

根据上述分析，随着外部环境逐渐改善，预计未来房地产市场价格出现持续性下跌的风险相对较小，亦不存在继续大额计提存货减值准备的情形。2023 年，随着公司在上海等地的多个楼盘集中交付，预计营业收入、利润情况较 2022 年将有一定提升，经营情况进一步改善。公司土地储备及计划投资开发的项目较多，项目所在城市主要为上海、福州、兰州等一/二线城市，城市住房需求旺盛，房地产需求端刺激政策陆续颁布，也将继续带动房地产业的健康发展。

此外，自 2017 年起，公司对未来行业整体趋势判断趋于谨慎，开始施行谨慎拿地、加速去库存、降负债去杠杆的主动经营措施，具体来看，公司的合并资产负债率由 2017 年末的 77.77% 压缩至 2018 年末的 72.30%，至 2019 年末进一步下降至 65.98%；公司的扣除预收款项（含合同负债）的资产负债率由 2017 年末的 65.04% 压缩至 2018 年末的 57.03%，至 2019 年末进一步下降至 43.09%。截至 2022 年末，公司合并口径资产负债率 63.29%、扣除预收款项（含合同负债）的资产负债率 29.52%，均处于行业较低水平，总体来看，公司主动压缩负债规模的成果显著，保证了公司的流动性安全可控，在整个房地产行业普遍出现流动性风险的情况下，公司仍旧保持了健康的资产负债结构，合理的负债规模，并按时偿还有息债务，未发生流动性风险，公司资产负债情况良好。

综上，2021 年，公司业绩影响主要受大额计提存货减值准备所致，未来公司项目所在区域的房地产市场价格出现持续性下跌的风险相对较小，预计不存在继续大额计提存货减值准备的情形。2022 年，公司实现归属母公司所有者的净利润 17,095.83 万元，公司土地储备及计划投资开发的项目较多，项目所在城市主要为上海、福州、兰州等一/二线城市，城市住房需求旺盛，房地产需求端刺激政策陆续颁布，也将继续带动房地产业的健康发展。在房地产行业未出现进一步重大不利变

化的情况下，公司业绩不存在持续大幅下滑的可能性，对公司持续经营能力不构成重大不利影响。

针对报告期内公司业绩波动情况，以及未来在行业变化对公司业绩影响的情况，公司已对募集说明书中的公司业绩波动的风险进行了修订及补充披露，具体如下：

“最近三年，发行人营业收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元和 736,139.96 万元，归属于母公司所有者净利润分别为 44,817.18 万元、-41,234.47 万元和 17,095.83 万元，呈现较大波动。公司业绩波动主要受公司主营房地产业务的变化所导致，房地产业务收入的不均衡主要是房地产项目的开发周期较长且房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后造成。公司房地产业务毛利率的波动主要受单个房地产项目之间存在个体差异及拿地成本不同等原因造成。受上述因素影响，预计未来公司房地产业务收入和毛利率仍将呈现一定波动，从而使公司面临业绩波动的风险。

同时，近年来，受国内经济增速下滑等因素影响，我国房地产行业开发投资总额、销售面积与金额等增速放缓甚至出现下滑，房地产企业经营业绩普遍出现下降。尽管 2022 年下半年有关部门陆续出台政策支持房地产企业合理融资，促进“保交楼、保民生”，但我国房地产行业仍面临调整，若未来行业整体的不利因素仍未得到改善，公司将存在业绩波动变大甚至业绩下滑的风险。”

## （五）核查程序及核查意见

### 1、核查程序

- （1）查阅同行业可比公司的定期报告并了解同行业公司收入变动情况；
- （2）查阅发行人行业政策文件、市场研究报告等公开资料，了解行业环境情况；
- （3）获取发行人报告期内的收入明细表，并分析差异原因及合理性；
- （4）获取发行人报告期内的成本明细表，分析公司报告期内成本变化及不同区域的毛利率差异情况。

### 2、核查意见

经核查，申报会计师认为：

- （1）公司 2021 年大幅亏损主要系大额计提存货跌价准备所致；2022 年，公司营业收入较上年同比下降 3.91%，不存在收入大幅下滑的情形，同时，由于影响公司



房地产项目存货跌价准备的因素已不再持续恶化，公司 2022 年度计提存货跌价准备金额大幅减少，在公司严控三费支出，日常经营盈利的情况下，公司于 2022 年实现扭亏为盈，相关原因具有合理性。

(2) 发行人毛利率低于同行业可比上市公司主要系开发区域的不同、各区域毛利率存在差异导致，相关原因具有合理性。

(3) 公司报告期内经营活动产生的现金流量净额各期波动较大主要系公司调整经营策略，实施降杠杆，降负债，谨慎拿地及行业的预售性质所致，波动原因具有合理性。

(4) 2021 年，公司业绩影响主要受大额计提存货减值准备所致，未来公司项目所在区域的房地产市场价格出现持续性下跌的风险相对较小，预计不存在继续大额计提存货减值准备的情形。2022 年，公司实现归属母公司所有者的净利润 17,095.83 万元，公司土地储备及计划投资开发的项目较多，项目所在城市主要为上海、福州、兰州等一/二线城市，城市住房需求旺盛，房地产需求端刺激政策陆续颁布，也将继续带动房地产业的健康发展。在房地产行业未出现进一步重大不利变化的情况下，公司业绩不存在持续大幅下滑的可能性，对公司持续经营能力不构成重大不利影响。公司已在募集说明书中对业绩波动风险进行了提示与披露。

### 三、问题 5. 关于财务状况及偿债能力

根据申报材料，截至 2022 年 9 月末，发行人合并口径资产负债率为 67.00%，速动比率为 0.26。请发行人说明：（1）剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内；（2）最近一期末银行授信、债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况；（3）结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期偿债压力，是否面临较大的债务偿付风险，相关风险是否充分披露。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

#### 【回复】

（一）剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标是否处于合理区间内

最近三年一期，公司相关财务指标情况如下表所示：

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
剔除预收款后的资产负债率	28.92%	29.52%	39.42%	48.84%
净负债率	17.29%	25.02%	20.47%	70.90%
现金短债比	1.47	1.06	4.24	0.54

发行人资产负债结构相对合理，最近三年一期末，“剔除预收款后的资产负债率”均低于 70%，“净负债率”均低于 100%，除 2020 年末外，发行人“现金短债比”均大于 1.0。最近一期末，发行人“剔除预收款后的资产负债率”、“净负债率”和“现金短债比”指标均处于合理区间内。

**（二）最近一期末银行授信、债券信用评级情况和还本付息情况，是否存在大额债务违约、逾期等情况**

### 1、银行授信情况

截至 2023 年 3 月末，发行人授信额度总额为 581.86 亿元，剩余额度为 408.47 亿元。

### 2、债券信用评级情况

根据联合资信评估股份有限公司于 2022 年 6 月 26 日出具的《上海大名城企业股份有限公司 2022 年跟踪评级报告》（联合[2022]4786 号），联合资信评估股份有限公司通过对上海大名城企业股份有限公司主体及其相关债券的信用状况进行跟踪分析和评估，确定维持上海大名城企业股份有限公司主体长期信用等级为 AA+，维持“20 名城债”的信用等级为 AA+，评级展望为稳定。

截至本回复出具日，无其他债券信用评级报告。

### 3、债券还本付息情况

截至 2023 年 3 月末，公司已发行仍在存续期内的公司债券为“20 名城债”，基本情况如下：

债券代码	175481.SH
债券简称	20 名城债
发行规模（亿元）	14.591
当前余额（亿元）	12.371

起息日	2020-12-01
债券期限	3（2+1）
到期日期	2023-12-01
发行方式	面向专业投资者公开发行

报告期内，发行人于 2021 年 12 月 1 日按时支付了“20 名城债”存续期第一年度的利息，并于 2022 年 12 月 1 日支付了存续期第二年度的利息以及债券回售本金 2.22 亿元。截至 2022 年末，发行人“20 名城债”余额为 12.371 亿元。发行人将于 2023 年 12 月 1 日支付“20 名城债”存续期第三年的利息及剩余本金。经查询公开信息，并根据公司过往在公开市场发行债务融资工具的本息偿付记录，公司不存在大额违约、逾期记录，履约情况良好。

综上，截至报告期末，发行人不存在大额债务违约、逾期等情况。

（三）结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期偿债压力，是否面临较大的债务偿付风险，相关风险是否充分披露

1、结合目前公司负债规模及结构、货币资金、盈利能力、现金流状况及外部融资能力等，量化分析公司的短期偿债压力

（1）负债规模及结构

最近三年一期末，公司负债规模及结构情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2023年3月31日		2022年12月31日		2021年12月31日		2020年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债合计	1,920,232.49	86.54	1,890,517.18	86.25	1,994,973.28	74.36	1,683,696.11	71.00
非流动负债合计	298,545.58	13.46	301,300.68	13.75	687,774.54	25.64	687,605.77	29.00
<b>负债合计</b>	<b>2,218,778.07</b>	<b>100.00</b>	<b>2,191,817.86</b>	<b>100.00</b>	<b>2,682,747.83</b>	<b>100.00</b>	<b>2,371,301.88</b>	<b>100.00</b>

最近三年一期末，发行人负债总额分别为 2,371,301.88 万元、2,682,747.83 万元、2,191,817.86 万元和 2,218,778.07 万元。其中，发行人负债以流动负债为主，流动负债占总负债的比例分别为 71.00%、74.36%、86.25%和 86.54%，流动负债占比相对较大。

近年来，发行人持续压降有息债务规模，由 2020 年末的 123.63 亿元下降至

2023年3月末的54.63亿元。发行人剔除预收账款的资产负债率持续下降，由2020年末的48.84%下降至2023年3月末的28.92%；另外，由于持续压降债务，发行人持有的现金规模相对其他可比公司较低，进而使得流动比率持续下降，而速动比例亦低于1，存在一定的短期偿债压力。具体数据参见下表：

项目	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末
资产负债率（合并）（%）	63.39	63.29	67.15	62.68
剔除预收款后的资产负债率（%）	28.92	29.52	39.42	48.84
流动比率（倍）	1.46	1.46	1.69	1.91
速动比率（倍）	0.27	0.23	0.40	0.21
有息债务规模（亿元）	54.63	55.67	89.48	123.63

综上，最近三年一期末，发行人负债结构以流动负债为主，在主动降负债的政策下，发行人负债规模及结构得到了较大程度优化，但仍存在一定的短期偿债压力。

## （2）货币资金

最近三年一期末，发行人货币资金及占流动资产比例情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
现金	28.94	15.89	25.70	44.14
银行存款	322,257.15	236,110.90	610,942.67	225,889.48
其他货币资金	2,426.69	2,537.11	15,134.40	9,282.49
<b>货币资金合计</b>	<b>324,712.79</b>	<b>238,663.91</b>	<b>626,102.78</b>	<b>235,216.10</b>
<b>流动资产</b>	<b>2,810,797.61</b>	<b>2,767,560.03</b>	<b>3,374,338.01</b>	<b>3,220,879.26</b>
<b>占比（货币资金/流动资产）</b>	<b>11.55</b>	<b>8.62</b>	<b>18.55</b>	<b>7.30</b>

最近三年一期末，发行人货币资金分别为235,216.10万元、626,102.78万元、238,663.91万元和324,712.79万元，占流动资产的比例分别为7.30%、18.55%、8.62%和11.55%。其中，2021年末货币资金大幅增加主要系公司位于上海的多项房地产项目于2021年下半年开始预售，资金大幅回流所致。

通过选取与公司主营业务相近的房地产行业头部企业，其“货币资金/流动资产”的比例情况如下表所示：

证券代码	证券简称	2023年3月末	2022年末	2021年末	2020年末	平均值
000002.SZ	万科A	9.99%	9.69%	9.33%	12.62%	10.41%

001979.SZ	招商蛇口	14.30%	13.16%	12.18%	15.52%	13.79%
600048.SH	保利发展	11.91%	13.58%	13.74%	12.85%	13.02%
600383.SH	金地集团	15.67%	17.36%	17.75%	16.80%	16.90%
<b>大名城</b>		<b>11.55%</b>	<b>8.62%</b>	<b>18.55%</b>	<b>7.30%</b>	<b>11.51%</b>

根据上表，近三年一期大名城货币资金/流动资产的比例均值为 11.51%，整体略低于房地产行业头部企业数据。总体来看，发行人货币资金占流动资产的比例波动较大，且占比略低于房地产行业头部企业。

### (3) 盈利能力

最近三年一期，发行人的主要盈利能力指标情况如下表所示：

单位：万元，%

项目	2023年1-3月	2022年度	2021年度	2020年度
营业收入	149,930.50	736,139.96	766,122.46	1,483,694.28
销售毛利率	20.04	17.72	17.68	17.78
净利润	9,498.25	19,196.66	-32,900.41	52,295.15
加权平均净资产收益率	0.82	1.37	-3.20	3.43
加权平均净资产收益率 (扣非后)	0.79	0.80	-4.74	3.26

根据上表，最近三年一期发行人销售毛利率分别为 17.78%、17.68%、17.72%和 20.04%，相对较为稳定，但受项目结转规模以及存货跌价减值等事项影响，发行人营业收入、净利润及加权平均净资产收益率波动相对较大。

### (4) 现金流状况

最近三年一期，公司现金流量情况如下：

单位：万元

项目	2023年1-3月 /2023年3月末	2022年度/2022 年末	2021年度/2021 年末	2020年度/2020 年末
经营活动产生的现金流量 净额	88,230.17	86,413.25	653,371.65	-241,679.55
投资活动产生的现金流量 净额	5,429.71	-2,574.29	59,126.83	18,036.25
筹资活动产生的现金流量 净额	256.33	-424,888.82	-388,337.58	108,996.44
现金及现金等价物净增加 额	93,915.16	-341,256.55	324,213.37	-114,557.59
现金流动负债比率	4.59%	4.57%	32.75%	-14.35%

注：现金流动负债比率=经营活动产生的现金流量净额/年末流动负债×100%

最近三年一期，发行人现金及现金等价物净增加额分别为-114,557.59 万元、324,213.37 万元、-341,256.55 万元和 93,915.16 万元，存在较大的波动性。其中，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为-241,679.55 万元、653,371.65 万元、86,413.25 万元和 88,230.17 万元，整体波动较大，主要受房地产项目预售资金变动影响；投资活动产生的现金流量净额相对较小；在发行人主动降杠杆、降债务规模的政策下，发行人筹资活动支出金额较大，分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 256.33 万元，筹资活动现金流存在较大的对外流出。

另外，最近三年一期末，发行人现金流动负债比率分别为-14.35%、32.75%、4.57%和 4.59%，存在较大的波动性。通过选取与公司主营业务相近的房地产行业头部企业，其“现金流动负债比率”的比例情况如下表所示：

证券代码	证券简称	2023年1-3月 /2023年3月末	2022年度 /2022年末	2021年度 /2021年末	2020年度 /2020年末
000002.SZ	万科A	0.66%	0.26%	0.31%	4.04%
001979.SZ	招商蛇口	1.85%	5.23%	6.07%	7.39%
600048.SH	保利发展	-1.73%	0.88%	1.29%	2.02%
600383.SH	金地集团	-2.07%	9.00%	3.64%	3.28%
大名城		4.59%	4.57%	32.75%	-14.35%

根据上表，大名城现金流动负债比率波动性较大，且存在为负值的情况。而同行业头部企业，除最近一起外，其现金流动负债比率均为正值且相对较为稳定。

#### (5) 外部融资能力

最近三年一期末，发行人相关偿债能力比率情况如下表所示：

主要偿债指标	2023年 3月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日
流动比率（倍）	1.46	1.46	1.69	1.91
速动比率（倍）	0.27	0.23	0.40	0.21
合并资产负债率（%）	63.39	63.29	67.15	62.68

通过选取与公司主营业务相近的房地产行业头部企业，其“流动比率”、“速动比率”以及“资产负债率”的比例情况如下表所示：

单位：%

证券简称	年度	万科 A	招商蛇口	保利发展	金地集团	平均值	大名城
资产负债率	2020 年	81.28	65.63	78.69	76.59	75.55	62.68
	2021 年	79.74	67.68	78.36	76.19	75.49	67.15
	2022 年	76.95	67.91	78.09	72.28	73.81	63.29
	2023 年 3 月末	77.20	69.09	77.85	72.56	74.18	63.39
流动比率	2020 年	1.17	1.54	1.51	1.41	1.41	1.91
	2021 年	1.22	1.53	1.52	1.41	1.42	1.69
	2022 年	1.31	1.55	1.54	1.42	1.46	1.46
	2023 年 3 月末	1.32	1.52	1.56	1.45	1.46	1.46
速动比率	2020 年	0.41	0.57	0.53	0.59	0.53	0.21
	2021 年	0.40	0.55	0.53	0.68	0.54	0.40
	2022 年	0.47	0.57	0.50	0.74	0.57	0.23
	2023 年 3 月末	0.49	0.59	0.49	0.75	0.58	0.27

根据上表，发行人资产负债率整体低于房地产行业头部企业，流动比率则整体高于房地产行业头部企业，速动比率略低于房地产行业头部企业，主要系 2017 年以来发行人调整经营策略，大幅偿还有息债务所致。

另外，截至 2023 年 3 月末，发行人授信额度总额为 581.86 亿元，剩余额度为 408.47 亿元。

综上，从发行人偿债指标、与房地产行业头部企业对比情况以及银行授信情况来看，发行人具备一定外部融资能力。

## 2、是否面临较大的债务偿付风险，相关风险是否充分披露。

根据前述分析，发行人存在一定的短期偿债压力，已在募集说明书“第六章、四、（四）资产流动性风险”中做了披露，并在“重大事项提示”做了风险提示：

### “（四）资产流动性风险

房地产行业是一个需要大量资金投入的行业，且投入资金的周转周期较长，投资在产品销售并结转收入以前都以存货形式存在，这使得房地产企业的存货金额大大高于其他行业，扣除存货后的速动比率普遍较低。

截至 2023 年 3 月 31 日，公司资产总额为 3,499,977.71 万元，其中流动资产总额为 2,810,797.61 万元，占资产总额的 80.31%。在流动资产中，存货为 2,292,879.59 万

元，占资产总额的比例高达 65.51%，导致公司扣除存货后的速动比率为 0.27，低于行业平均水平。

公司存货的变现能力直接影响着资产流动性及短期偿债能力，如果公司因在建项目开发和预售项目迟滞等因素导致存货周转不畅，将给公司总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。”

#### **（四）核查程序及核查意见**

##### **1、核查程序**

（1）查阅发行人征信报告，了解发行人征信情况，并取得发行人关于征信情况的说明；

（2）通过查询证监会、交易所等网站，了解发行人在债务工具市场上是否存在债务违约等情况；

（3）查阅发行人跟踪评级报告，了解发行人信用评级情况；

（4）取得发行人的银行授信统计表，了解发行人授信情况；

（5）访谈发行人管理人员，了解发行人相关财务状况情况；

（6）取得发行人历年财务报告、审计报告，复核并计算相关财务指标数据；

（7）通过查询信用中国、企查查等网站，核查发行人是否存在相关债务违约情况；

（8）通过查阅同行业房地产头部公司年度报告等方式，取得相关财务数据并与发行人相关财务数据进行比对分析；

##### **2、核查意见**

经核查，申报会计师认为：

（1）发行人剔除预收款后的资产负债率、净负债率和现金短债比指标处于合理区间内。

（2）发行人最近一期末银行授信余额为 408.47 亿元，最近一次主体信用评级和债券信用评级均为 AA+，发行人存续债券均处于正常状态，发行人不存在大额债务违约、逾期等情况。

（3）目前发行人负债以流动负债为主、货币资金占比相对较低、盈利能力和现金流状况均存在较大波动性，外部融资能力相关财务指标良好，发行人整体存在一定的短期偿债压力，发行人已在募集说明书中进行风险提示。



#### 四、问题 6. 关于应收款项

根据申报材料，1) 报告期各期末应收账款账面价值分别为 24,010.34 万元、29,859.43 万元、36,433.19 万元和 27,348.89 万元，各期末按单项计提坏账准备的应收账款主要为政府补助购房款金额分别为 22,731.87 万元、22,571.96 万元、22,334.28 万元、21,707.17 万元，2019 年坏账准备计提比例为 10%、2020 年、2021 年、2022 年坏账准备计提比例为 20%，各期按组合计提坏账准备的应收账款坏账准备计提比例分别为 0、0.01%、0.38%、1.03%；2) 报告期各期末公司其他应收款账面价值分别为 160,948.71 万元、80,937.13 万元、36,165.66 万元和 44,238.36 万元，主要为合作项目款、垫付款及押金、保证金；其中 2020 年 3 月 30 日，公司将对兰州高科、兰州高新因股权转让及股东借款形成的债权权利，合计 55,453.00 万元全部转让于中建七局，以抵消应付中建七局的工程结算款。

请发行人说明：（1）结合相关政府补助政策说明公司政府补助购房款的确认依据及准确性，各期末金额保持稳定的合理性，应收政府补助购房款坏账准备计提比例的确认依据；结合账龄、应收账款周转率、期后回款、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末坏账准备计提是否合理、充分；（2）各期末其他应收账款各类别的金额、账龄、坏账准备计提情况，长账龄其他应收款的可回收性、坏账准备计提是否充分；（3）2020 年公司与中建七局债权转让与债权债务抵消的背景、履行的内部决策程序，债权债务抵消的真实性，公司是否存在被追偿的风险。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

#### 【回复】

（一）结合相关政府补助政策说明公司政府补助购房款的确认依据及准确性，各期末金额保持稳定的合理性，应收政府补助购房款坏账准备计提比例的确认依据；结合账龄、应收账款周转率、期后回款、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末坏账准备计提是否合理、充分

1、结合相关政府补助政策说明公司政府补助购房款的确认依据及准确性，各期末金额保持稳定的合理性，应收政府补助购房款坏账准备计提比例的确认依据

（1）应收政府补助购房款的确认依据及准确性

报告期内，公司应收账款中的应收政府补助购房款余额情况如下：

单位：万元

项目	2023年 3月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
政府补助购房款	21,236.77	21,653.84	22,334.28	22,571.96	22,731.87

报告期内，公司应收账款中应收政府补助购房款为政府给予兰州高新区榆中园区房地产项目的补贴款，确认依据为兰州高新区管委会于2016年11月发布的政策文件《兰州高新区贯彻落实〈兰州市人民政府关于促进兰州新区和兰州高新区房地产健康发展指导意见〉的实施方案》（兰高新管发【2016】100号），相关规定如下：

“2.在榆中园区购买新建商品住房，具有大学本科学历或初级职称者给予600元/m<sup>2</sup>的购房补贴，具有硕士研究生学历（含全日制和非全日制）或中级职称者给予1000元/m<sup>2</sup>的购房补贴，具有博士研究生学历或者高级职称者给予2000元/m<sup>2</sup>的购房补贴。

3.高新区（含一区五园）内企事业单位员工在榆中园区购买新建商品住房的，给予600元/m<sup>2</sup>的购房补贴。

4.城乡普通居民（含外来务工人员）在榆中园区购买新建商品住房的，给予500元/m<sup>2</sup>的购房补贴。

...

购买（租赁）补贴资金由财政局向市财政局申请资金并支付。在榆中园区购买新建商品住房或商品房的补贴对象，凭代金券与房地产开发企业冲抵购房款；在榆中园区租赁商品房的补贴对象，凭代金券到财政局兑现房补贴，房地产开发企业持代金券到财政局统一结算补贴资金。”

根据文件内容，兰州高新区管委会以在榆中园区购买商品房的城乡普通居民等符合条件的补助对象，补助标准为所购商品房面积×每平方米定额补助，公司按房屋销售合同金额抵扣政府补助后的金额向购房者收取购房款，未收取部分在实际交付房屋时确认为应收政府补助购房款。

公司在与购房者网签房屋销售合同时，同时与购房者、兰州高新区建设和房产管理局签订《兰高新管发[2016]100号文件协议书》（三方协议），协议中明确约定该套房屋的政府补贴金额，兰州高新区建设和房产管理局全程监督指导该协议履行，并根据公司提交的资料完成资格确认、补贴标准认定、补贴凭证发放、补贴款兑付。协议签署后，公司根据协议列明的补贴金额确认应收政府补助购房款。

公司已按规定建立了完善的内控体系，明确了销售与收款控制的基本要点以及对岗位分工与授权批准、销售合同签订控制、购房款收取控制、销售记录控制等进行了详细规定。报告期内，公司与应收款确认相关的关键内部控制的设计和运行有效，公司对应收政府补助购房款的确认准确。

(2) 各期末金额保持稳定的合理性

根据兰州高新区管委会的政策文件，该项政府补助政策实施时间为 2016 年 11 月至 2017 年 11 月，随着政策到期，公司不再确认新的应收政府补助购房款，此外，由于该项购房补贴发放较为缓慢，因此，报告期各期末金额较为稳定，具有合理性。

2021 年 10 月，兰州高新区管委会发布《兰州高新区榆中园区购房补贴人员公示（第一批）》，对符合政府购房补贴的购房人进行了公示。2022 年 1 月，兰州高新区管委会再度发布《兰州高新区榆中园区购房补贴人员公示（第二批）》，按照兰州高新区党工委、管委会工作计划，在第一批购房补贴人员公示基础上，兰州高新区榆中园区购房补贴工作组及相关业务部门对拟享受购房补贴人员进一步审核认定，符合购房补贴人员共计 4255 人（户）（含第一批公示人员）。上述公示主要针对兰州大名城、合兴嘉园、合盛嘉园的符合补贴要求的业主。**该等项目均为公司全资或控股的房地产项目。**

2021 年 12 月，兰州高新区管委会发布《兰州高新技术产业开发区管理委员会关于定连园区购房补贴人员办理不动产证和发放购房补贴的公告》（兰高新管公发〔2021〕14 号），确定了按照“先办证，后补贴”的补贴原则，分批次对符合购房补贴人员办理不动产证书并发放补贴资金。

2022 年，在兰州高新区管委会完成公示并明确补贴发放原则后，该项购房补贴发放节奏逐步加快，公司 2022 年末的应收政府补助购房款余额较 2021 年末下降 680.44 万元。

**截至 2023 年 5 月末，公司应收政府补助购房款余额 20,953.36 万元，较 2022 年末进一步下降 700.48 万元。**

(3) 应收政府补助购房款坏账准备计提比例的确认依据

2019 年-2022 年末，公司应收政府补助购房款坏账准备计提情况如下：

单位：万元

截止日期	账面余额	计提坏账比例	坏账金额	账面价值
2019 年 12 月 31 日	22,731.87	10%	2,273.19	20,458.68

截止日期	账面余额	计提坏账比例	坏账金额	账面价值
2020年12月31日	22,571.96	20%	4,514.39	18,057.57
2021年12月31日	22,334.28	20%	4,466.86	17,867.42
2022年12月31日	21,653.84	20%	4,330.77	17,323.07
2023年3月31日	21,236.77	20%	4,247.35	16,989.41

公司自 2019 年起执行新金融工具准则，对应收政府补助购房款采用预期信用损失的简化模型，按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。

2019 年度公司预期相关购房补贴人员名单审核流程能够较快审核完成，但考虑未收到政府补助款项所产生的资金占用成本及预期信用损失，公司采用 2019 年储蓄国债三年期利率 4.0% 及预计未来收回期间，经测算确认 10% 为预期信用损失率。

2020 年度公司考虑该项购房补贴人员名单审核流程尚未实际审核完成，多年未收到政府补助款项，但因政府机构信用相对较好，公司预期该款项发生信用损失的可能性较小，公司采用 2020 年储蓄国债五年期利率 3.97% 及预计未来收回期间，经测算确认 20% 为预期信用损失率。

2021 年 10 月起，兰州高新区管委会陆续公示两批购房补贴人员名单，公示期内无异议者可按《兰州高新技术产业开发区管理委员会关于定连园区购房补贴人员办理不动产证和发放购房补贴的公告》（兰高新管公发【2021】14 号）办理房屋不动产手续、领取购房补贴。随着政府机构持续推动政策落实，公司已陆续收到该项政府补贴款，该款项预期信用损失的风险进一步降低，但公司基于谨慎性原则，在 2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月仍按照 20% 比例确认坏账准备。

综上，公司对政府补助购房款的确认依据为兰州高新区管委会于 2016 年 11 月发布的政策文件《兰州高新区贯彻落实〈兰州市人民政府关于促进兰州新区和兰州高新区房地产健康发展指导意见〉的实施方案》（兰高新管发【2016】100 号），具有准确性。各期末金额保持稳定主要系上述补助政策实施结束后，公司的应收政府补助购房款不再增加，同时该项购房补贴发放较为缓慢所致，具备合理性。公司应收政府补助购房款坏账准备计提比例的依据为公司综合考虑政府机构信用良好及资金占用成本后测算确认。

## 2、结合账龄、应收账款周转率、期后回款、坏账准备计提政策、同行业可比公司情况等说明各期末坏账准备计提是否合理、充分

报告期各期末，公司应收账款及坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2023年 3月31日	2022年 12月31日	2021年 12月31日	2020年 12月31日	2019年 12月31日
应收账款余额	28,245.01	28,684.75	36,433.19	29,859.43	24,010.34
坏账准备	4,323.74	4,378.87	4,520.95	4,515.10	2,273.19
账面价值	23,921.27	24,305.88	31,912.23	25,344.33	21,737.15
计提比例（%）	15.31	15.27	12.41	15.12	9.47

报告期各期末，公司应收账款余额分别为 24,010.34 万元、29,859.43 万元、36,433.19 万元、28,684.75 万元及 28,245.01 万元。坏账计提比例分别为 9.47%、15.12%、12.41%、15.27% 及 15.31%，坏账计提比例较为稳定，具体情况如下：

（1）应收账款账龄情况

报告期各期末，公司应收账款账龄情况具体如下：

单位：万元

项目	2022年12月31日		2021年12月31日	
	账面余额	占比（%）	账面余额	占比（%）
1年以内（含1年）	5,805.60	20.24	12,674.56	34.79
1-2年（含2年）	484.72	1.69	1,101.37	3.02
2-3年（含3年）	548.40	1.91	92.83	0.25
3年以上	21,846.04	76.16	22,564.43	61.93
合计	<b>28,684.75</b>	<b>100.00</b>	<b>36,433.19</b>	<b>100.00</b>
项目	2020年12月31日		2019年12月31日	
	账面余额	占比（%）	账面余额	占比（%）
1年以内（含1年）	7,043.15	23.59	1,022.58	4.26
1-2年（含2年）	93.19	0.31	5,011.32	20.87
2-3年（含3年）	4,884.88	16.36	17,976.44	74.87
3年以上	17,838.21	59.74	-	-
合计	<b>29,859.43</b>	<b>100.00</b>	<b>24,010.34</b>	<b>100.00</b>

报告期内，发行人应收账款中三年以上账龄的占比较高，主要系应收政府补助购房款导致。发行人报告期内应收政府补助购房款分别为 22,731.87 万元、22,571.96 万元、22,334.28 万元、21,653.84 万元，占应收账款账面余额的比例分别为 94.68%、75.59%、61.30% 及 75.49%。扣除应收政府补助购房款外的应收账款账龄主要集中在 1 年以内，应收账款账龄整体比例合理。

## （2）应收账款周转率

报告期各期末，公司及同行业可比公司应收账款周转率如下：

项目	股票简称	2022年	2021年	2020年	2019年
应收账款 周转率 (次/年)	招商蛇口	49.39	52.12	55.97	63.82
	保利地产	73.93	96.18	107.52	116.40
	万科A	78.42	111.91	162.15	199.61
	金地集团	-	158.93	224.76	312.57
	可比公司平均数	<b>67.25</b>	<b>104.79</b>	<b>137.60</b>	<b>173.10</b>
	大名城	<b>22.61</b>	<b>23.11</b>	<b>55.08</b>	<b>54.84</b>

据上表所示，报告期内可比公司应收账款周转率平均值分别为 173.10 次/年、137.60 次/年、104.79 次/年及 67.25 次/年，整体呈下降趋势。报告期内，公司应收账款周转率分别为 54.84 次/年、55.08 次/年、23.11 次/年及 22.61 次/年，亦呈下降趋势，应收账款周转率变动趋势与同行业可比公司一致。

报告期内，公司应收账款周转率在 2021 年及 2022 年有较大变动，主要系公司最近两年营业收入规模下降所致，在公司应收账款变化较小的情况下，公司营业收入大幅下滑，导致公司应收账款周转率大幅下降。公司应收账款周转率低于同行业可比公司的平均值，系各年度应收账款中政府补助购房款占比较高进而导致整体周转率偏低。

## （3）应收账款期后回款情况

报告期内，公司各期末应收账款期后回款情况如下：

单位：万元

项目	除政府补贴款外应收账款				
	账面余额	期后回款（注）	期后回款比例（%）	截至 2023 年 3 月 31 日期后回款情况	截至 2023 年 3 月 31 日期后回款比例（%）
2022 年 12 月 31 日	7,030.91	3,326.91	47.32	<b>3,326.91</b>	<b>47.32</b>
2021 年 12 月 31 日	14,098.91	13,052.74	92.58	<b>13,085.56</b>	<b>92.81</b>
2020 年 12 月 31 日	7,287.47	6,266.40	85.99	<b>6,784.86</b>	<b>93.10</b>
2019 年 12 月 31 日	1,278.47	1,198.28	93.73	<b>1,248.47</b>	<b>97.65</b>

注：2019 年度、2020 年度及 2021 年度期后回款均以 12 个月为限，2022 年度期后回款统计截止至 2023 年 3 月 31 日。

如上表所示，报告期内，公司除政府补贴款外的应收账款的期后 12 个月回款比

例分别为 93.73%、85.99%、92.58%及 47.32%，其中 2022 年度回款率相对较低，主要是其回款期间较短。截至 2023 年 3 月 31 日，上述除政府补贴款外应收账款的期后回款比例分别为 97.65%、93.10%、92.81%及 47.32%。综上，报告期内，公司整体应收账款期后回款比例较高，回款情况较好。

#### (4) 应收账款坏账准备计提政策

报告期内，公司采用预期信用损失的简化模型，始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。报告期末对有客观证据表明其已发生减值的应收款项单独进行减值测试，根据其预计未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备；当金融资产无法单独以合理成本评估预期信用损失的信息时，在组合的基础上评估信用风险是否显著增加是可行的。公司参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失，坏账准备计提政策符合企业会计准则的规定。

#### (5) 同行业可比公司坏账准备计提情况

报告期内，同行业可比公司坏账准备计提情况如下：

单位：万元

项目	2022 年 12 月 31 日		2021 年 12 月 31 日	
	坏账准备金额	计提比例 (%)	坏账准备金额	计提比例 (%)
招商蛇口	15,918.33	3.94	8,694.94	2.58
保利地产	21,282.26	5.00	16,729.72	5.00
万科 A	36,152.28	4.60	24,028.80	4.82
金地集团	-	-	3,624.91	4.55
<b>平均数</b>	<b>24,450.96</b>	<b>4.51</b>	<b>13,269.59</b>	<b>4.24</b>
<b>大名城</b>	<b>4,378.87</b>	<b>15.27</b>	<b>4,520.95</b>	<b>12.41</b>
项目	2020 年 12 月 31 日		2019 年 12 月 31 日	
	坏账准备金额	计提比例 (%)	坏账准备金额	计提比例 (%)
招商蛇口	3,930.80	1.40	3,823.53	2.09
保利地产	12,896.40	5.00	9,711.99	5.00
万科 A	11,574.14	3.72	7,304.43	3.54
金地集团	1,385.22	3.09	1,107.50	3.73
<b>平均数</b>	<b>7,446.64</b>	<b>3.30</b>	<b>5,486.86</b>	<b>3.59</b>
<b>大名城</b>	<b>4,515.10</b>	<b>15.12</b>	<b>2,273.19</b>	<b>9.47</b>

如上表所述，报告期内公司各年度坏账准备计提比例高于同行业可比公司。公司每年末对应收账款中的应收政府补贴款单项计提坏账准备，在充分考虑应收政府补贴购房款违约风险以及可收回性的基础上充分计提坏账。对于组合计提坏账情况，公司在充分考虑以前年度应收账款实际损失率及信用风险特征后，结合公司实际经营情况确定预期信用损失率并据此计提坏账准备。

综上，发行人应收账款中三年以上账龄的占比较高，主要系应收政府补助购房款导致，扣除应收政府补助购房款外的应收账款账龄主要集中在 1 年以内，应收账款整体比例合理。公司应收账款周转率低于同行业可比公司的平均值，主要系发行人各年度应收账款中政府补助购房款占比较高导致整体应收账款周转率偏低所致。公司各年度应收账款（除政府补贴款外）期后回款比例较高，回款情况良好。公司坏账准备计提政策符合企业会计准则的规定，各报告期内公司各年度坏账准备计提比例高于同行业可比公司。报告期内，公司各期末坏账准备计提具有充分性、合理性。

（二）各期末其他应收账款各类别的金额、账龄、坏账准备计提情况，长账龄其他应收款的可回收性、坏账准备计提是否充分

### 1、报告期各期末其他应收款金额及分类情况

单位：万元

类别	2023年3月31日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日	2019年12月31日
押金、保证金	8,027.21	9,147.54	13,285.02	8,483.56	7,371.52
往来款	183.90	186.30	399.16	1,192.33	20,842.84
垫付款	15,855.31	14,287.50	11,820.63	12,741.93	11,047.27
合作项目款	15,327.91	13,909.11	11,915.20	59,585.32	90,208.17
股权转让款	-	-	-	-	35,453.00
<b>小计</b>	<b>39,394.34</b>	<b>37,530.44</b>	<b>37,420.01</b>	<b>82,003.14</b>	<b>164,922.80</b>
减：坏账准备	1,695.24	1,887.73	1,254.35	1,066.01	3,974.63
<b>合计</b>	<b>37,699.10</b>	<b>35,642.71</b>	<b>36,165.66</b>	<b>80,937.13</b>	<b>160,948.17</b>

注：2019年12月31日，股权转让款与往来款主要为公司对兰州高科、兰州高新因股权转让及股东借款形成的债权债务。

报告期各期末，公司其他应收款账面价值分别为 160,948.17 万元、80,937.13 万元、36,165.66 万元和 35,642.71 万元，主要为合作项目款、垫付款及押金、保证金。其中项目合作款主要为应收的共同开发房产项目合作方或项目公司的合作款项；押



金、保证金由租赁保证金、借款保证金、农民工保证金等款项构成；垫付款主要为代客户垫付的包括客户按揭逾期款、房屋维修基金、物业及水电费等款项，均与公司开展房地产开发业务及日常经营管理相关。

## 2、账龄情况

单位：万元

类别	2022年12月31日			
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上
押金、保证金	3,052.80	986.00	2,858.43	2,250.30
往来款	6.08	0.03	2.45	177.74
垫付款	7,565.57	5,217.20	630.51	874.22
合作项目款	8,109.11	-	-	5,800.00
<b>合计</b>	<b>18,733.56</b>	<b>6,203.23</b>	<b>3,491.39</b>	<b>9,102.26</b>
<b>占比</b>	<b>49.92%</b>	<b>16.53%</b>	<b>9.30%</b>	<b>24.25%</b>
类别	2021年12月31日			
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上
押金、保证金	6,097.38	4,822.94	575.06	1,789.65
往来款	115.89	77.15	6.08	200.04
垫付款	7,157.97	3,330.27	727.23	605.16
合作项目款	6,115.20	-	-	5,800.00
<b>合计</b>	<b>19,486.44</b>	<b>8,230.36</b>	<b>1,308.36</b>	<b>8,394.85</b>
<b>占比</b>	<b>52.07%</b>	<b>21.99%</b>	<b>3.50%</b>	<b>22.43%</b>
类别	2020年12月31日			
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上
押金、保证金	5,516.39	734.86	1,014.94	1,217.37
往来款	986.21	6.08	160.75	39.29
垫付款	8,061.04	2,849.17	810.97	1,020.75
合作项目款	43,177.50	1,000.25	9,780.00	5,627.57
<b>合计</b>	<b>57,741.14</b>	<b>4,590.36</b>	<b>11,766.66</b>	<b>7,904.98</b>
<b>占比</b>	<b>70.41%</b>	<b>5.60%</b>	<b>14.35%</b>	<b>9.64%</b>
类别	2019年12月31日			
	1年以内	1至2年	2至3年	3年以上
押金、保证金	1,404.43	1,390.28	2,303.34	2,273.47
往来款	5.33	160.75	-	20,676.76
垫付款	7,536.45	1,646.90	1,031.20	832.72

合作项目款	49,827.04	26,028.56	14,352.57	-
股权转让款	-	-	35,453.00	-
<b>合计</b>	<b>58,773.25</b>	<b>29,226.49</b>	<b>53,140.11</b>	<b>23,782.95</b>
<b>占比</b>	<b>35.64%</b>	<b>17.72%</b>	<b>32.22%</b>	<b>14.42%</b>

2019年-2022年各期末其他应收款账龄主要在1年以内，占比分别为35.64%、70.41%、52.07%和49.92%。截至2021年末及2022年末，由于公司部分合作项目建成并销售以及公司根据战略布局处置了部分项目公司，相关项目合作款陆续收回，因此，该期末公司无账龄在1至2年及2至3年的项目合作款，账龄1年以上的项目合作款均为公司子公司深圳市名城开发建设有限公司参与深圳坪山、龙岗等城市旧改项目的合作款项，账龄期限为3年以上，账龄分布与合作项目开发进度基本一致。截至2019年末的股权转让款与往来款账龄较长，主要系公司对兰州高科、兰州高新因股权转让及股东借款形成的债权债务，款项已于2020年用于抵付中建七局的工程结算款，具体详见本问题回复之（三）部分。

### 3、坏账准备计提情况

其他应收款各类别在各期末计提的坏账比例如下表所示：

单位：万元

类别	2022年12月31日			2021年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金	9,147.53	1,112.64	12.16%	13,285.02	740.63	5.57%
往来款	186.30	163.84	87.94%	399.16	40.49	10.14%
垫付款	14,287.50	611.25	4.28%	11,820.63	473.23	4.00%
合作项目款	13,909.11	-	-	11,915.20	-	-
<b>合计</b>	<b>37,530.44</b>	<b>1,887.73</b>	<b>5.03%</b>	<b>37,420.01</b>	<b>1,254.35</b>	<b>3.35%</b>
类别	2020年12月31日			2019年12月31日		
	账面余额	坏账准备	计提比例	账面余额	坏账准备	计提比例
押金、保证金	8,483.56	463.86	5.47%	7,371.52	687.28	9.32%
往来款	1,192.33	37.84	3.17%	20,842.84	1,041.08	4.99%
垫付款	12,741.93	564.31	4.43%	11,047.27	473.62	4.29%
合作项目款	59,585.32	-	-	90,208.17	-	-
股权转让款	-	-	-	35,453.00	1,772.65	5.00%

合计	82,003.14	1,066.01	1.30%	164,922.80	3,974.63	2.41%
----	-----------	----------	-------	------------	----------	-------

公司各期末其他应收款坏账准备总体计提比例分别为 2.41%、1.30%、3.35% 和 5.03%，坏账准备金额主要集中在押金、保证金和垫付款。

#### 4、长账龄其他应收款的可回收性、坏账准备计提是否充分

2019 年-2022 年各期末其他应收款各类别账龄 3 年以上的情况：

单位：万元，%

类别	2022 年 12 月 31 日				2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面余额	占比	坏账准备	计提比例
垫付款	874.22	9.60	174.84	20.00	605.16	7.21	121.03	20.00
合作项目款	5,800.00	63.72			5,800.00	69.09		
往来款	177.74	1.95	163.55	92.02	200.04	2.38	40.01	20.00
押金、保证金	2,250.30	24.72	450.06	20.00	1,789.65	21.32	357.93	20.00
合计	9,102.26	100.00	788.45	8.66	8,394.85	100.00	518.97	6.18
类别	2020 年 12 月 31 日				2019 年 12 月 31 日			
	账面余额	占比	坏账准备	计提比例	账面余额	占比	坏账准备	计提比例
垫付款	1,020.75	12.91	204.15	20.00	832.72	3.50	166.54	20.00
合作项目款	5,627.57	71.19						
往来款	39.29	0.50	7.86	20.00	20,676.76	86.94	1,034.06	5.00
押金、保证金	1,217.37	15.40	243.47	20.00	2,273.47	9.56	454.69	20.00
合计	7,904.98	100.00	455.48	5.76	23,782.95	100.00	1,655.29	6.96

据上表所述，公司其他应收款长账龄的类别主要为合作项目款和押金、保证金。2019 年-2022 年末，合作项目款占期末账龄 3 年以上其他应收款余额的比例分别为 0%、71.19%、69.09% 和 63.72%，主要系应收共同开发房产项目合作方的合作款项，2020 年-2022 年，上述项目合作款明细具体如下：

2021 年 12 月 31 日及 2022 年 12 月 31 日			
项目名称	合作方	金额	项目状态
坪山田心土地整备项目	深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	1,300.00	《田心社区整村土地整备利益统筹项目实施方》政府公示
	深圳市坪山田心股份合作公司新联分公司	1,000.00	
	深圳市坪山田心股份合作公司对面城分公司	1,300.00	
龙岗邱屋街片区城市更新项目	深圳市龙岗南联股份合作公司	1,100.00	城市更新单元计划(草案)政府公示
	深圳市南联邱屋投资发展有限公司	1,100.00	

合计	5,800.00	-
----	----------	---

截至2021年12月31日及2022年12月31日，公司账龄3年以上的其他应收款中合作项目款为公司控股子公司深圳市名城开发建设有限公司（以下简称“名城开发”）关于深圳城市更新项目的合作项目款。2018年，名城开发与上述合作方就坪山田心社区、龙岗邱屋街片区的土地整备、城市更新项目签订合作意向书。由于该类城市旧改项目涉及方案设计、村民集体决议、方案统筹调整、政府公示及审批等事项，项目整体开发周期较长，目前合作项目均处于公示阶段，各项目均在正常推进中，项目合作款项账龄与之相匹配。

2020年12月31日		
项目名称	合作方	金额
长乐泰城	福鼎泰禾房地产开发有限公司	5,627.57

截至2020年12月31日，公司账龄3年以上的其他应收款中合作项目款为公司控股子公司福州市长乐区名城房地产开发有限公司（以下简称“长乐名城”）关于长乐泰城项目的合作项目款。长乐名城与福鼎泰禾房地产开发有限公司合作开发长乐泰城项目，并成立项目公司福州市长乐区泰城房地产开发有限公司，该项目在2020年有序交房。截至2020年12月31日上述项目合作款总计10,607.82万元，其中账龄3年以上的金额为5,627.57万元。2021年，公司已将上述项目公司处置，应收的项目合作款已收回。

综上，项目合作款项在报告期内不存在逾期或不能全额收回的情况，结合公司对合作项目进度的预期，该款项的信用风险不存在显著增加迹象，公司无需进行坏账准备计提。

公司长账龄的押金、保证金主要为农民工保证金和总部房屋租赁押金。其中，农民工保证金占3年以上账龄各期末押金、保证金的比例分别为81.47%、54.06%、74.48%和59.24%，由于款项系支付给监管部门，预计不存在实质性回收风险。总部房屋租赁押金为209万元，房屋租赁合同在报告各期内正常执行，账龄符合行业惯例及商业实质。

截至2019年末，公司其他应收款中3年以上的往来款均为应收兰州高新的20,676.76万元往来款（含利息）。根据公司与兰州高科签订的股权转让协议，兰州高科承诺清偿兰州高新对公司的前述全部应付款，在公司与兰州高科多次函复往来

中，兰州高科及兰州高新均承诺履约。此外，兰州高科于 2018 年支付 1000 万元股权转让款，表明其有足够的还款能力及还款意愿。兰州高科为国有企业，承接兰州高新开发区授权范围内可经营性土地的征购、储备、开发，高新区基础设施建设等，经营稳定，因此该往来款预计不存在回收风险。公司依据相关会计政策，将其分类为单项认定计提坏账准备的其他应收款项并按 5%的比例计提坏账准备。该款项已于 2020 年用于抵付中建七局的工程结算款。具体详见本回复问题 6 之“一、（三）2020 年公司与中建七局债权转让与债权债务抵消的背景、履行的内部决策程序，债权债务抵消的真实性，公司是否存在被追偿的风险”之说明。

长账龄的垫付款主要为代客户垫付的购房按揭逾期款、物业费及水电费等款项，2019 年-2022 年末，账龄 3 年以上的客户购房按揭逾期款分别为 251.23 万元、772.60 万元、468.05 万元和 596.83 万元，主要集中在兰州和福州区域，公司已开展相应催款工作，报告期内陆续收回了部分垫付款。公司采用预期信用损失的一般模型对押金、保证金及垫付款等账龄 3 年以上的其他应收款已充分计提坏账准备。

综上所述，公司长账龄其他应收款收回风险可控，坏账准备根据企业会计准则及公司制定的坏账准备计提比例已进行充分计提。

**（三）2020 年公司与中建七局债权转让与债权债务抵消的背景、履行的内部决策程序，债权债务抵消的真实性，公司是否存在被追偿的风险**

**1、2020 年公司与中建七局债权转让与债权债务抵消的背景**

2016 年 11 月 10 日，兰州高科投资（控股）集团有限公司（以下简称“兰州高科”）与公司签订《关于兰州高新开发建设有限公司的股权转让协议》（以下简称“《股权转让协议》”），约定公司将原持有的兰州高新开发建设有限公司（以下简称“兰州高新”）的 80%股权转让予兰州高科，股权转让对价为 73,453.00 万元。

《股权转让协议》签订后，兰州高科实际仅支付了 38,000.00 万元股权转让款，剩余股权转让款 35,453.00 万元及标的公司欠付公司的借款 2 亿元及相应利息截至 2019 年年报出具日尚未支付。

中国建筑第七工程局有限公司（以下简称“中建七局”）作为公司旗下四个兰州项目的工程总承包商，与公司及公司兰州项目公司签署了《建设工程施工合同》，承接公司在兰州高新区东部科技新城园区内的房屋建设工程项目，就该等总承包工程的最终造价的确认与决算安排，公司与中建七局共同委托天职（北京）国际工程

项目管理有限公司（名称已变更为“青矩工程顾问有限公司”）对公司兰州项目的工程款进行审核，根据审核结果并经双方共同确认，中建七局所承接公司兰州项目的工程总造价金额为 36.76 亿元，扣除公司兰州子公司已支付的 27.05 亿元工程款，剩余尚未支付的工程结算款为 9.71 亿元。

为推动未付工程款的尽快支付，中建七局在对公司应收兰州高科及兰州高新的债权文件及背景充分了解后，基于其自身与兰州高科均为国有企业，企业性质相同且中建体系和兰州政府之间的一揽子业务合作考虑，中建七局愿意以承接该等债权及相关权益的方式抵偿部分未付工程款。经双方友好协商，于 2020 年 3 月 30 日，公司与中建七局签署《债权转让及债权债务抵销协议》等相关文件，将对兰州高科因股权转让形成的债权权利以及兰州高新因股东借款形成的债权权利及以上两债权相关衍生权利全部转让于中建七局，以抵销应付中建七局的工程结算款。基于上述安排，公司也对中建七局总承包应承担的项目工程维保责任予以免除。

## 2、履行的内部决策程序

根据公司出具的《关于上海大名城企业股份有限公司与中国建筑第七工程局有限公司债权债务抵销事项的说明》，公司已履行了必要的内部决策程序，“关于公司与中建七局的债权债务抵销事项的内部决策程序，已经公司经营管理层集体决策同意后，由公司董事局主席签批同意。综上，公司经营管理层已就该事项达成一致意见，履行了充分且必要的内部决策程序，相关程序合法合规”。

## 3、债权债务抵消的真实性及是否存在被追偿的风险

2016 年 11 月 10 日，兰州高科与公司签订了《股权转让协议》，约定公司将原持有的兰州高新 80% 股权转让予兰州高科，股权转让对价为 73,453.00 万元。《股权转让协议》签订后，兰州高科实际仅合计支付了 38,000.00 万元股权转让款，剩余股权转让款 35,453.00 万元及标的公司欠付公司的借款 2 亿元及相应利息截至 2019 年年报出具日尚未支付。

中建七局作为公司旗下四个兰州项目的工程总承包商，公司应付未付中建七局的工程结算款金额合计为 97,083.08 万元。基于上述情形，公司与中建七局协商，并经公司经营管理层集体决策同意，履行了必要的内部审议程序后，于 2020 年 3 月 30 日，双方签署《债权转让及债权债务抵销协议》等相关文件，将对兰州高科因股权转让形成的债权权利以及兰州高新因股东借款形成的债权权利全部转让于中建七局，

并约定前述债权转让对应等额清偿公司欠付中建七局的工程结算款。

《债权转让及债权债务抵销协议》协议中对债权转让及债权债务抵销的具体情况进行了明确、有效的约定，亦明确标的债权转让受到债务人偿还能力不确定性等客观因素影响，可能造成债权无法全部或部分回收的瑕疵或风险，但中建七局应当自行考察、甄别、判断和承受，公司不承担任何瑕疵担保责任。《债权转让及债权债务抵销协议》签订后，2020年7月20日，公司向兰州高科寄送《债权转让通知书》，兰州高科于2020年7月21日签收。

中建七局在受让公司相关债权债务及对应衍生权利后，因兰州高科未能清偿剩余股权转让款、兰州高新未能清偿股东借款。为维护自身合法权益，中建七局向上海市第一中级人民法院（以下简称“上海一中院”）提起（2020）沪01民初299号案件（以下简称“股转案件”）诉请兰州高科支付剩余股权转让款等，提起（2020）沪01民初300号案件（以下简称“借款案件”）诉请兰州高新及兰州高科共同偿还股东借款等。涉及案件的具体情况详见本回复问题8之8.2之“（一）是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响”中相关回复。

在前述股转案件及借款案件中，各方对公司向中建七局转让相关债权的基本事实均不持异议。中建七局在两案中也仅将公司列为第三人，未诉请公司承担任何责任。两案目前均已有生效判决，公司实际也未被判令承担任何责任。具体如下：

#### （1）股转案件判决

上海一中院于2021年9月30日出具（2020）沪01民初299号民事判决书，判决“一、被告兰州高科投资（控股）集团有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告中国建筑第七工程局有限公司股权转让款人民币354,530,000元；二、被告兰州高科投资（控股）集团有限公司应于本判决生效之日起十日内支付原告中国建筑第七工程局有限公司逾期违约金（计算方式为以人民币354,530,000元为本金，自2017年3月26日起按照日万分之三计算至实际清偿之日止）”。兰州高科上诉后，上海市高级人民法院于2022年6月29日出具（2021）沪民终1296号民事判决书，判决“驳回上诉，维持原判”。

#### （2）借款案件判决

上海一中院于2021年12月28日出具（2020）沪01民初300号民事判决书，判

决“一、被告兰州高新开发建设有限公司应于本判决生效之日起十日内向原告中国建筑第七工程局有限公司偿还借款 200,000,000 元，支付利息（自 2016 年 9 月 30 日起，以 150,000,000 元为本金；自 2016 年 11 月 7 日，以 50,000,000 元为本金，均按年利率 12% 计算至实际清偿之日止）；二、被告兰州高科投资（控股）集团有限公司对被告兰州高新开发建设有限公司上述第一条确定的付款义务承担连带责任”。兰州高科、兰州高新上诉后未在指定期限内缴纳上诉费，上海市高级人民法院于 2022 年 6 月 22 日出具（2022）沪民终 347 号民事裁定书，裁定“按上诉人自动撤回上诉处理。一审判决自本裁定书送达之日起发生法律效力”。

综上所述，公司已将对兰州高科的股权债权、对兰州高科的借款债权及以上两债权相关的衍生权利均转让给中建七局用以抵销工程结算款，包括兰州高科在内的各方对中建七局受让有关债权均不持异议，公司也不承担相关债权的瑕疵担保责任，故债权转让及债权债务抵销事项具有真实性且公司原则上不存在因此被追偿的风险。中建七局虽提起股转案件及借款案件，但仅将公司列为两案件第三人，并未诉请公司承担任何责任。目前两案均已出具生效判决，生效判决亦未判令公司承担任何责任。

#### **（四）核查程序及核查意见**

##### **1、核查程序**

（1）获取并检查与应收政府补助购房款确认相关的政策文件、销售合同、三方协议等资料，评价应收政府补助购房款确认依据的合理性，复核应收政府补助购房款确认金额的准确性。

（2）获取并检查相关的政策文件，浏览政府网站公告，评价应收政府补助购房款各期末金额保持稳定的合理性。

（3）获取并检查发行人对应收政府补助购房款的坏账计提政策，评价发行人使用的关键假设的合理性和数据的准确性，复核发行人对应收政府补助购房款坏账准备的准确性。

（4）获取并检查发行人对应收款项的坏账计提政策，了解管理层按信用风险特征划分组合的考虑，评价管理层根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的预期信用损失率的合理性。

（5）获取发行人各期应收款项明细表，复核发行人应收款项坏账准备的计算过



程，分析发行人应收款项的金额及占比、账龄、周转率、期后回款等情况是否存在重大异常、应收款项坏账准备计提是否充分。

(6) 查阅同行业可比公司公开信息，分析其应收账款坏账准备计提情况与发行人是否一致，以及相关差异的原因及合理性。

(7) 获取发行人各期其他应收款明细表，分析发行人其他应收款的金额及占比、账龄、坏账准备计提情况。

(8) 获取重要合同及凭证，了解长账龄其他应收款形成原因及进展，通过网络公开信息查询其他应收款相关对手方经营情况，结合发行人业务模式分析长账龄其他应收款的可回收性，坏账准备计提是否充分。

(9) 获取并查看关于债权债务抵消事项的相关合同及《债权转让通知书》，对债券债务抵消真实性进行核查；

(10) 获取并查看各诉讼事项的《民事裁定书》等资料，对公司是否存在被追偿的风险进行分析。

## 2、核查意见

经核查，申报会计师认为：

(1) 发行人政府补助购房款的确认依据为兰州高新区管委会于 2016 年 11 月发布的政策文件《兰州高新区贯彻落实〈兰州市人民政府关于促进兰州新区和兰州高新区房地产健康发展指导意见〉的实施方案》（兰高新管发【2016】100 号），具有准确性。各期末金额保持稳定主要系上述补助政策实施结束后，公司不再确认新的应收政府补助购房款，且该项购房补贴发放较为缓慢，具备合理性。发行人应收政府补助购房款坏账准备计提比例的依据为公司综合考虑政府机构信用良好及资金占用成本后测算确认。

(2) 发行人扣除应收政府补助购房款外的应收账款账龄主要集中在 1 年以内，应收账款账龄整体比例合理；发行人应收账款周转率低于同行业可比公司的平均值，主要系各年度应收账款中应收政府补助购房款占比较高所致；报告期内，发行人扣除应收政府补助购房款外的应收账款期后回款比例较高，回款情况良好；发行人坏账准备计提政策符合企业会计准则的规定，各报告期内发行人各年度坏账准备计提比例高于同行业可比公司，发行人各期末坏账准备计提具有充分性、合理性。

(3) 发行人其他应收款项性质主要为合作项目款、押金、保证金及垫付款。

其他应收款账龄主要集中在 1 年以内，发行人根据历史信用损失经验及前瞻性估计确定的预期信用损失率对其他应收款计提坏账准备。长账龄其他应收款主要系合作项目款及押金、保证金，其中合作项目均正常推进中，预期发生信用损失可能性极低；农民工保证金预期于项目开发完成时收回，租赁保证金预期于租赁合同履行完毕后收回，发行人长账龄其他应收款回收风险总体可控，坏账准备计提充分。

(4) 公司与中建七局债权转让与债权债务抵消系基于双方协商确定，相关事项均已履行公司内部决策程序，债权债务抵消具有真实性，公司不存在被追偿的风险。

## 五、问题 7. 关于财务性投资

根据申报材料，截至最近一期末，发行人认定交易性金融资产、其他权益工具投资及部分长期股权投资共计 96,910.17 万元为财务性投资；另外，发行人持有六妙白茶股份有限公司 15%的股权，该股权投资 3,217.79 万元未认定为财务性投资。请发行人说明：（1）六妙白茶与发行人的合作情况，结合六妙白茶向公司的销售规模及销售占比进一步说明六妙白茶是否属于围绕公司产业链上下游以获取技术、原料或渠道为目的的产业投资，未认定为财务性投资的依据是否充分；（2）公司开展私募股权业务的背景及原因，目前的经营规模和状况，发行人作为私募投资基金管理人管理的相关产品具体情况，产品的设立、募资来源、投向等是否合法合规，以及未来该类业务的发展计划；（3）公司最近一期末是否持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会决议日前六个月起本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见，并就发行人是否符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定发表明确意见。

### 【回复】

（一）六妙白茶与发行人的合作情况，结合六妙白茶向公司的销售规模及销售占比进一步说明六妙白茶是否属于围绕公司产业链上下游以获取技术、原料或渠道为目的的产业投资，未认定为财务性投资的依据是否充分

发行人与六妙白茶的业务往来始于 2020 年，最近三年向六妙白茶采购茶叶礼盒金额分别为 21.76 万元、71.84 万元和 90.22 万元，分别占六妙白茶当期营业收入的 0.26%、0.24%和 0.45%。2021 年 3 月，发行人基于搭建房地产产业链下游终端营销渠道的营销策略规划，对六妙白茶进行股权投资，对其持股比例为 15%，系基于自身房地产业务大规模面向终端自然人消费者的特点，综合考虑地产项目定位及开盘、推盘的营销效果，拟将六妙白茶的产品作为公司营销推广时配置的礼品。从谨慎性角度考虑，发行人将该笔投资认定为财务性投资，但投资时间早于本次发行相关董事会决议日（即 2022 年 12 月 8 日）前六个月，属于本次发行相关董事会决议日前六个月之前形成的财务性投资。

**（二）公司开展私募股权业务的背景及原因，目前的经营规模和状况，发行人作为私募投资基金管理人管理的相关产品具体情况，产品的设立、募资来源、投向等是否合法合规，以及未来该类业务的发展计划**

### **1、公司开展私募股权业务的背景及原因**

2015 年，受宏观经济因素和行业经营环境影响，房地产市场分化加剧，地产金融化趋势明显。2015 年 5 月，经公司第六届董事会第二十二次会议通过，公司新设全资子公司深圳名城金控（集团）有限公司，主营业务包括股权投资、证券市场投资等投资业务，借此实践公司产业+金融双轮驱动、协同发展的战略思路，发挥公司的资金优势、管理优势，积极变革资源整合模式，通过资本整合与资本运营实现公司适度多元化发展，打造新的业务增长极。在产业+金融的战略规划下，公司成立西藏康盛投资管理有限公司和上海名城股权投资基金有限公司作为私募基金管理人，具体开展私募股权业务。

### **2、公司私募股权业务目前的经营规模和状况**

2017 年末开始，公司顺应宏观经济形势，根据行业政策及经营环境变化调整经营节奏，审慎调整战略发展规划，采取主动收缩的经营措施，逐步有序退出前期的部分投资。最近三年一期，公司金控板块收入分别为 29.04 万元、39.03 万元、47.58 万元和 17.95 万元，全部为私募股权业务的管理费收入，占主营业务收入比例分别为 0.0020%、0.0051%、0.0065%和 0.0120%，占比均较小。

报告期内，公司开展的私募股权业务均为金控板块的日常业务，公司原下属子公司上海名城股权投资基金有限公司和西藏康盛投资管理有限公司是在基金业协会备案的私募基金管理人，基本情况如下：

(1) 上海名城股权投资基金有限公司

名称	上海名城股权投资基金有限公司
成立日期	2015-09-09
统一社会信用代码	91310000350804666L
经营范围	股权投资，股权投资管理。
<b>私募基金备案情况</b>	
法定代表人/执行事务合伙人（委派代表）姓名	梁婧
机构类型	私募股权、创业投资基金管理人
登记编号	P1024650
注册地	上海市
登记时间	2015-10-16
正在管理的基金产品	嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）（基金编号：SL4083）

注：截至 2023 年 3 月末，发行人在嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）持有份额 100 万份，余额为 100 万元，列报在长期股权投资，并认定为财务性投资。截至本回复出具日，公司已将上海名城股权投资基金有限公司对外转让，发行人亦不再持有嘉兴瀚昶股权投资合伙企业份额。

(2) 西藏康盛投资管理有限公司

名称	西藏康盛投资管理有限公司
成立日期	2015-04-01
统一社会信用代码	91540195321403898A
经营范围	投资管理、私募基金管理、私募资产管理、证券投资。
<b>私募基金备案情况</b>	
法定代表人/执行事务合伙人（委派代表）姓名	鲍金林
机构类型	私募证券投资基金管理人
登记编号	P1015619
注册地	西藏自治区
登记时间	2015-06-11
正在管理的基金产品	康盛多策略精选证券投资基金（基金编号：SH3488）、 康盛启航私募证券投资基金（基金编号：SVE420）、 康盛启兴私募证券投资基金（基金编号：SXA697）、 康盛启云一期私募证券投资基金（基金编号：SXC344）

注：截至 2023 年 3 月末，发行人在康盛启航私募证券投资基金持有份额 1,000.00 万份，余额为 967.00 万元，认定为财务性投资，作为结构化主体纳入公司合并报表范围。除持有康盛启航私募证券投资基金的份额外，发行人在其他三项基金中仅作为管理人，未持有基金份额。截至本回复出具日，公司已将持有的康盛启航私募证券投资基金份额全部赎回并将西藏康盛投资管理有限公司对外转让，发行人不再持有康盛启航私募证券投资基金份额。

### 3、发行人作为私募投资基金管理人管理的相关产品具体情况，产品的设立、募资来源、投向等是否合法合规

原发行人金控业务板块旗下的上海名城股权投资基金有限公司和西藏康盛投资管理有限公司是在中国证券投资基金业协会备案的私募基金管理人，其所管理的基金产品均在中国证券投资基金业协会备案，具体情况如下：

#### (1) 上海名城股权投资基金有限公司管理的基金产品

上海名城股权投资基金有限公司成立至今作为私募投资基金管理人管理的基金产品仅嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）一项，具体信息如下：

基金名称	嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）
基金编号	SL4083
成立时间	2016-06-21
基金类型	股权投资基金
基金管理人名称	上海名城股权投资基金有限公司
托管人名称	中国农业银行股份有限公司

嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）为以有限合伙形式成立的投资基金，募资来源为所有合伙人的认缴出资。根据合伙协议，该基金设立目的为顺应国家产业政策、发展规划以及产业发展战略，主要投资方向为先进制造业、智能制造业等领域的具备一定增长潜力和价值挖掘潜力的成长型企业和未上市优质企业。截至 2023 年 3 月末，该基金未进行任何投资行为，无具体收益信息。

#### (2) 西藏康盛投资管理有限公司管理的基金产品

西藏康盛投资管理有限公司成立至今作为私募投资基金管理人管理的基金产品共 5 项，基本信息如下：

序号	基金名称	基金管理人名称	托管人名称	成立时间	存续情况
1	康盛多策略精选证券投资基金	西藏康盛投资管理有限公司	国泰君安证券股份有限公司	2016-05-09	存续
2	康盛启航私募证券投资基金	西藏康盛投资管理有限公司	国泰君安证券股份有限公司	2022-03-22	存续
3	康盛启兴私募证券	西藏康盛投资管理有	东方证券股份有限	2022-09-08	存续

	投资基金	有限公司	公司		
4	康盛启云一期私募证券投资基金	西藏康盛投资管理有 限公司	东方证券股份有限 公司	2022-11-07	存续
5	长安康盛1号资产管理计划	西藏康盛投资管理有 限公司	中国光大银行股份 有限公司	2015-12-08	已清盘

上表中基金的具体情况如下：

① 康盛多策略精选证券投资基金

基金名称	康盛多策略精选证券投资基金
基金编号	SH3488
成立时间	2016-05-09
基金类型	私募证券投资基金
基金管理人名称	西藏康盛投资管理有限公司
托管人名称	国泰君安证券股份有限公司

康盛多策略精选证券投资基金为以非公开方式向合格投资者募集资金设立的投资基金。根据基金托管人提供的《份额持有证明》，截至 2023 年 3 月末，公司未持有该项基金的份额，该基金份额持有人属于符合基金合同及相关法律法规约定的合格投资者。截至 2023 年 3 月末，康盛多策略精选证券投资基金的基金份额为 1,500 万份，净资产为 1,833.37 万元，自基金合同生效起至 2023 年 3 月末净值增长率为 57.50%（包含存续期内的基金分红），基金主要投资方向为股票投资，符合基金合同约定的投资范围。

② 康盛启航私募证券投资基金

基金名称	康盛启航私募证券投资基金
基金编号	SVE420
成立时间	2022-03-22
基金类型	私募证券投资基金
基金管理人名称	西藏康盛投资管理有限公司
托管人名称	国泰君安证券股份有限公司

康盛启航私募证券投资基金为以非公开方式向合格投资者募集资金设立的投资基金，根据基金托管人提供的《份额持有证明》，截至 2023 年 3 月末，发行人通过全资子公司深圳名城金控（集团）有限公司持有份额 1,000.00 万份，深圳名城金控（集团）有限公司及其他基金份额持有人属于符合基金合同及相关法律法规约定的

合格投资者。截至 2023 年 3 月末，康盛启航私募证券投资基金的基金份额为 1,149.70 万份，净资产为 1,112.02 万元，自基金合同生效起至 2023 年 3 月末净值增长率为-3.30%。截至 2023 年 3 月末，基金主要投向其他基金产品，符合基金合同约定的投资范围。截至本回复出具日，发行人已将持有的康盛启航私募证券投资基金份额全部赎回并将西藏康盛投资管理有限公司对外转让，发行人不再持有康盛启航私募证券投资基金份额。

### ③ 康盛启兴私募证券投资基金

基金名称	康盛启兴私募证券投资基金
基金编号	SXA697
成立时间	2022-09-08
基金类型	私募证券投资基金
基金管理人名称	西藏康盛投资管理有限公司
托管人名称	东方证券股份有限公司

康盛启兴私募证券投资基金为以非公开方式向合格投资者募集资金设立的投资基金，根据基金托管人提供的《基金持有人名册》，截至 2023 年 3 月末，公司未持有该项基金的份额，该基金份额持有人属于符合基金合同及相关法律法规约定的合格投资者。截至 2023 年 3 月末，康盛启兴私募证券投资基金的基金份额为 3,000 万份，净资产为 2,962.91 万元，自基金合同生效起至 2023 年 3 月末净值增长率为 -1.24%。截至 2023 年 3 月末，该基金主要投向其他基金产品，符合基金合同约定的投资范围。

### ④ 康盛启云一期私募证券投资基金

基金名称	康盛启云一期私募证券投资基金
基金编号	SXC344
成立时间	2022-11-07
基金类型	私募证券投资基金
基金管理人名称	西藏康盛投资管理有限公司
托管人名称	东方证券股份有限公司

康盛启云一期私募证券投资基金为以非公开方式向合格投资者募集资金设立的投资基金，根据基金托管人提供的《基金持有人名册》，截至 2023 年 3 月末，公司未持有该项基金的份额，该基金份额持有人属于符合基金合同及相关法律法规约定

的合格投资者。截至 2023 年 3 月末，康盛启云一期私募证券投资基金的基金份额为 100 万份，净资产为 96.12 万元，自基金合同生效起至 2023 年 3 月末净值增长率为 -3.88%。截至 2023 年 3 月末，基金资产全部为银行存款和结算备付金，尚无其他投资。

⑤ 长安康盛 1 号资产管理计划

基金名称	长安康盛 1 号资产管理计划
基金编号	SD9012
成立时间	2015-12-08
基金类型	基金专户
基金管理人名称	西藏康盛投资管理有限公司
托管人名称	中国光大银行股份有限公司

长安康盛 1 号资产管理计划于 2018 年 8 月 22 日清盘，根据《财产清算报告》，截至 2018 年 8 月 22 日，基金单位份额净值为 1.005 元，份额总额为 3,200 万份，资产净值为 3,214.62 万元。

(3) 产品的设立、募资来源、投向等是否合法合规

根据上述发行人作为私募投资基金管理人管理的相关产品的设立、募资来源及投向具体情况，上述基金产品依据《中华人民共和国证券法》《中华人民共和国证券投资基金法》《私募投资基金监督管理暂行办法》《中华人民共和国合伙企业法》《私募投资基金管理人登记和基金备案办法（试行）》《私募投资基金合同指引》《私募投资基金募集行为管理办法》《私募投资基金信息披露管理办法》《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范 1-4 号》及其他法律法规的有关规定和自律规则签订了基金合同或合伙协议，相关产品设立、募资来源及投向等内容均符合合同条款约定及有关法律法规的相关规定。

综上，**报告期内**发行人作为私募投资基金管理人管理的基金产品的设立、募资来源、投向等具有合法、合规性。

4、未来该类业务的发展计划

截至本回复出具日，经公司第八届董事局第三十二次会议审议通过，公司已将上海名城股权投资基金有限公司和西藏康盛投资管理有限公司的全部股权转让予控股股东名城控股集团，公司已不存在从事私募基金管理人业务的子公司，亦不涉及控股其他金融机构或从事类金融业务的情形。



此外，公司自本次发行董事会决议日（2022年12月8日）前六个月至本次发行前亦不存在对上述业务新投入和拟投入的财务性投资计划。

（三）公司最近一期末是否持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形，自本次发行相关董事会决议日前六个月起本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况，相关财务性投资是否已从本次募集资金总额中扣除

1、公司最近一期末是否持有金额较大、期限较长的财务性投资（包括类金融业务）情形

截至2023年3月31日，公司合并报表可能与财务性投资（包含类金融业务）相关的会计科目的核查情况如下：

单位：万元

会计科目	账面价值	是否属于财务性投资	财务性投资金额	财务性投资占归母净资产的比例
交易性金融资产	9,904.87	部分是	9,666.57	0.78%
衍生金融资产	-	-	-	-
其他应收款	37,699.10	否	-	-
其他流动资产	119,258.19	否	-	-
其他债权投资	-	-	-	-
长期应收款	-	-	-	-
长期股权投资	114,742.98	部分是	81,374.01	6.55%
其他权益工具投资	3,937.00	是	3,937.00	0.32%
其他非流动金融资产	75.00	否	-	-
其他非流动资产	5,274.65	部分是	5,223.35	0.42%
合计			<b>100,200.93</b>	<b>8.07%</b>

（1）交易性金融资产

截至2023年3月31日，公司交易性金融资产为9,904.87万元，具体内容如下：

单位：万元

序号	投资明细	期末余额	投资时间	投资背景	是否属于财务性投资	财务性投资金额
1	股票投资（国航远洋）	2,669.07	2021年12月	金控业务投资	是	2,669.07

序号	投资明细	期末余额	投资时间	投资背景	是否属于财务性投资	财务性投资金额
2	东恺百会全视角二号私募证券投资基金	591.36	2022年3月，公司投资康盛启航私募证券投资基金，将其作为结构化主体纳入合并范围，序号2-3为康盛启航私募证券投资基金的持仓产品。		是	967.00
3	世达映日荷花共同富裕私募证券投资基金	508.70				
4	世达映日荷花康盛私募证券投资基金	6,030.50	2022年3月	金控业务投资	是	6,030.50
5	信托保障基金	105.24	2020年6月-2022年1月	信托保障基金	否	-
合计		9,904.87	-			9,666.57

注：截至本回复出具日，发行人已将持有的康盛启航私募证券投资基金份额全部赎回并将西藏康盛投资管理有限公司对外转让，发行人不再持有康盛启航私募证券投资基金份额。

#### ① 康盛启航私募证券投资基金

截至2023年3月31日，东恺百会全视角二号私募证券投资基金和世达映日荷花共同富裕私募证券投资基金系康盛启航私募证券投资基金的持仓产品，康盛启航私募证券投资基金为原发行人子公司西藏康盛投资管理有限公司管理的基金产品，且发行人为主要出资方，公司根据《企业会计准则第33号——合并财务报表》判断，在会计处理上将康盛启航私募证券投资基金作为结构化主体纳入合并范围。因此，公司2023年3月末合并口径的交易性金融资产中列示康盛启航私募证券投资基金的持仓产品。

康盛启航私募证券投资基金成立时间为2022年3月，发行人通过全资子公司深圳名城金控（集团）有限公司持有份额1,000.00万份，由原发行人子公司西藏康盛投资管理有限公司担任基金管理人。截至2023年3月31日，发行人持有康盛启航私募证券投资基金的期末余额为967.00万元，认定为财务性投资。截至本回复出具日，发行人已将持有的康盛启航私募证券投资基金份额全部赎回并将西藏康盛投资管理有限公司对外转让，发行人不再持有康盛启航私募证券投资基金份额。

#### ② 信托保障基金

公司将一年内到期还款的融资本金对应的信托保障基金金额，列报在交易性金融资产，其余信托保障基金列报在其他非流动金融资产。信托保障基金系公司办理信托贷款时，根据《信托业保障基金管理办法》（银监发[2014]50号）及《中国银保监会办公厅关于做好信托业保障基金筹集和管理等有关具体事项的通知》（银监办发[2015]32号）等法律法规的规定及中国信托业保障基金相关协议要求认购的信托保障

基金，不属于财务性投资。

综上，最近一期末，公司交易性金融资产中的股票投资（国航远洋）、康盛启航私募证券投资基金（列报为东恺百会全视角二号私募证券投资基金、世达映日荷花共同富裕私募证券投资基金）以及世达映日荷花康盛私募证券投资基金属于财务性投资，合计金额为 9,666.57 万元，占当期归母净资产的比例为 0.78%，金额占比较小。

### （2）其他应收款

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他应收款为 37,699.10 万元，具体内容如下：

单位：万元

类别	2023 年 3 月 31 日
押金、保证金	8,027.21
往来款	183.90
垫付款	15,855.31
合作项目款	15,327.91
小计	39,394.34
减：坏账准备	1,695.24
合计	37,699.10

其中，垫付款主要为按揭逾期客户款项、代垫客户水电费、代垫物业费用等款项，押金、保证金主要为销售提佣保证金、融资租赁/借款相关保证金、农民工保证金等内容，往来款主要为小金额暂支款项，上述款项属于公司开展房地产开发业务及日常经营管理相关的其他应收款项，不构成财务性投资；合作项目款主要为公司对上海陕名置业发展有限公司、杭州北隆房地产开发有限公司、杭州弘招城房地产开发有限公司等联营公司的合作项目款项，以及子公司深圳市名城开发建设有限公司参与深圳坪山、龙岗等城市旧改，根据协议支付的前期项目合作款项，以支持发行人房地产开发等主营业务的发展，不属于财务性投资。

### （3）其他流动资产

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他流动资产为 119,258.19 万元，其中合同取得成本为 4,348.20 万元，预缴税费及待抵扣进项税 114,909.99 万元。合同取得成本主要为发行人部分房地产项目尚在开发建设中，尚未达到交付条件及确认收入条件时，其发生的销售佣金应当确认为合同取得成本，主要包括上海源翀置业有限公司、上

海种溢置业有限公司、兰州新亚房地产开发有限公司、上海泰伯置业有限公司等房地产项目公司。预缴税费及待抵扣进项税主要系房地产项目公司预缴的土地增值税、所得税、增值税等。上述款项均不构成财务性投资。

(4) 长期股权投资

截至 2023 年 3 月 31 日，公司长期股权投资账面价值为 114,742.98 万元，主要为公司对联营企业的投资，具体内容如下：

单位：万元

序号	联营企业	投资时间	投资比例	经营业务	账面价值	是否财务性投资	财务性投资金额
1	黄河财产保险股份有限公司	2018年1月	14%	机动车保险；企业/家庭财产保险及工程保险；责任保险等	31,705.29	是	31,705.29
2	福州市万曦房地产有限公司	2017年12月	18.86%	房地产开发；工程管理服务；房屋租赁	15,371.69	否	-
3	嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）	2016年6月	2.5%	股权投资	100.00	是	100.00
4	杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）	2016年10月	36.84%	金融投资、股权投资、投资管理、实业投资	45,889.10	是	45,889.10
5	杭州弘招城房地产开发有限公司	2019年1月	34%	房地产开发经营	7,430.56	否	-
6	杭州北隆房地产开发有限公司	2019年3月	33%	房地产开发经营	10,234.29	否	-
7	六妙白茶股份有限公司	2021年3月	15%	茶饮料制造；茶叶种植；精制茶加工；酒、饮料及茶叶批发；酒、饮料及茶叶零售	3,679.62	是	3,679.62
8	福州福汇物业管理有限公司	2006年10月	30%	物业管理	332.44	否	-
<b>合计</b>					<b>114,742.98</b>	<b>-</b>	<b>81,374.01</b>

注：报告期内，对嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）的长期股权投资系发行人通过上海名城股权投资基金有限公司持有，截至本回复出具日，公司已将上海名城股权投资基金有限公司对外转让，发行人不再持有嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）份额。

其中，福州市万曦房地产有限公司为发行人与福州市泊亭置业有限公司（万科企业股份有限公司的控股子公司）等其他合作开发方设立的房地产项目公司，主要合作开发项目为福州臻麓园；杭州弘招城房地产开发有限公司为发行人与招商局地产（杭州）有限公司（招商局蛇口工业区控股股份有限公司的控股子公司）等其他合作开发方设立的房地产项目公司，主要合作开发项目为随梦塘府；杭州北隆房地产开发有限公司为发行人与杭州蓝光置业有限公司（四川蓝光发展股份有限公司的控股子公司）、招商局地产（杭州）有限公司（招商局蛇口工业区控股股份有限公司的控股子公司）等其他合作开发方设立的房地产项目公司，主要合作开发项目为雍澜府。上述三项长期股权投资均为发行人为合作开发房地产项目成立的房地产项目公司，不构成财务性投资。福州福汇物业管理有限公司主要经营业务为物业管理，属于公司围绕房地产业务产业链上下游产生的长期股权投资，不构成财务性投资。截至 2023 年 3 月 31 日，黄河财产保险股份有限公司长期股权投资账面价值为 31,705.29 万元，属于财务性投资；嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）长期股权投资账面价值为 100.00 万元，原公司金控板块子公司上海名城股权投资基金有限公司作为执行事务合伙人持有其 2.5% 份额比例，公司设立至今未对外投资，基于谨慎性原则，认定为财务性投资，截至本回复出具日，公司已将上海名城股权投资基金有限公司对外转让，发行人不再持有嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）份额；杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）长期股权投资账面价值为 45,889.10 万元，对外投资标的为国融证券股份有限公司的股权，属于财务性投资；六妙白茶股份有限公司长期股权投资账面金额为 3,679.62 万元，虽然系与发行人搭建房地产下游营销渠道有一定关系的股权投资，但基于谨慎性原则，认定为财务性投资。上述投资发生时间均早于本次发行相关董事会决议日（即 2022 年 12 月 8 日）前六个月，属于本次发行相关董事会决议日六个月之前形成的财务性投资，截至最近一期末，合计账面价值为 81,374.01 万元，占归属于母公司净资产的比例为 6.55%。

#### （5）其他权益工具投资

截至 2023 年 3 月 31 日，公司其他权益工具投资为 3,937.00 万元，占当期归母净资产的比例为 0.32%，主要为公司原金控板块子公司西藏康盛投资管理有限公司于

2015年至2017年期间陆续投资买入的中广影视和博信股份的股票，属于财务性投资，但金额占比较小。

#### （6）其他非流动金融资产

截至2023年3月31日，公司其他非流动金融资产账面价值为75.00万元，占当期归母净资产的比例为0.01%，由信托保障基金构成，不属于财务性投资。

#### （7）其他非流动资产

截至2023年3月31日，公司其他非流动资产账面价值为5,274.65万元，主要为预付六妙白茶的股权投资款5,223.35万元，占归属于母公司净资产的比例为0.42%，投资时间2021年9月，根据前述分析，认定为财务性投资，属于本次发行相关董事会决议日（2022年12月8日）六个月之前形成的财务性投资。

综上，最近一期末，公司存在财务性投资的情形，涉及科目包括交易性金融资产、其他权益工具投资、长期股权投资中的黄河财产保险股份有限公司、嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）、杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙）和六妙白茶股份有限公司以及其他非流动资产中的预付六妙白茶股权投资款，上述财务性投资的金额合计100,200.93万元，占最近一期末归属于母公司净资产的比例为8.07%，不属于金额较大的财务性投资。

## 2、自本次发行相关董事会决议日前六个月起本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况

### （1）财务性投资及类金融业务的认定标准

根据《证券期货法律适用意见第18号》第1条规定：

① 财务性投资包括但不限于：投资类金融业务；非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）；与公司主营业务无关的股权投资；投资产业基金、并购基金；拆借资金；委托贷款；购买收益波动大且风险较高的金融产品等。

② 围绕产业链上下游以获取技术、原料或者渠道为目的的产业投资，以收购或者整合为目的的并购投资，以拓展客户、渠道为目的的拆借资金、委托贷款，如符合公司主营业务及战略发展方向，不界定为财务性投资。

③ 上市公司及其子公司参股类金融公司的，适用本条要求；经营类金融业务的不适用本条，经营类金融业务是指将类金融业务收入纳入合并报表。

④ 基于历史原因，通过发起设立、政策性重组等形成且短期难以清退的财务性投资，不纳入财务性投资计算口径。

⑤ 金额较大是指，公司已持有和拟持有的财务性投资金额超过公司合并报表归属于母公司净资产的百分之三十（不包括对合并报表范围内的类金融业务的投资金额）。

根据《监管规则适用指引——发行类第7号》第1条规定：

① 除人民银行、银保监会、证监会批准从事金融业务的持牌机构为金融机构外，其他从事金融活动的机构均为类金融机构。类金融业务包括但不限于：融资租赁、融资担保、商业保理、典当及小额贷款等业务。

② 发行人应披露募集资金未直接或变相用于类金融业务的情况。

③ 与公司主营业务发展密切相关，符合业态所需、行业发展惯例及产业政策的融资租赁、商业保理及供应链金融，暂不纳入类金融业务计算口径。

(2) 自本次发行相关董事会决议日前六个月起本次发行前，公司实施或拟实施的财务性投资及类金融业务的具体情况

本次向特定对象发行 A 股股票的首次董事会决议日为 2022 年 12 月 8 日，自本次发行首次董事会决议日前六个月至今，公司不存在新投入或拟投入财务性投资及类金融业务的情况，具体分析如下：

#### ① 类金融业务

发行人旗下的上海名城股权投资基金有限公司和西藏康盛投资管理有限公司是依据中国证监会《私募投资基金监督管理暂行办法》（证监会令第 105 号）的规定在中国证券投资基金业协会登记的私募基金管理人，不属于融资租赁、商业保理和小贷业务等类金融业务。

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在从事融资租赁、商业保理和小贷业务等类金融业务的情况。

② 非金融企业投资金融业务（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在非金融企业投资金融业务的情况（不包括投资前后持股比例未增加的对集团财务公司的投资）。

#### ③ 与公司主营业务无关的股权投资

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在与公司主营业务无关的股权投资。

④ 投资产业基金、并购基金

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在投资产业基金、并购基金的情况。

⑤ 拆借资金

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在资金拆借情况。

⑥ 委托贷款

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在委托贷款情况。

⑦ 购买收益波动大且风险较高的金融产品

自本次发行董事会决议日前六个月起至本回复出具日，公司不存在购买收益波动大且风险较高的金融产品的情况。

综上，本次发行董事会决议日前六个月至本回复出具日，发行人不存在新投入和拟投入的财务性投资及类金融业务情况。

### 3、不存在财务性投资从本次募集资金总额中扣除的情况

自本次发行相关董事会决议日前六个月至本回复出具日，公司不存在新投入和拟投入的财务性投资（包括类金融投资），亦不存在需将相关财务性投资从本次发行募集资金总额中扣除的情形。

#### （四）核查程序及核查意见

##### 1、核查程序

（1）查阅中国证监会及上海证券交易所关于财务性投资及类金融业务的相关规定，并逐条核查发行人是否满足相关要求；

（2）查阅发行人报告期内董事会决议、公告文件、定期报告和相关科目明细账，核查本次董事会决议日前六个月至本回复出具日，发行人是否存在实施或拟实施的财务性投资的情形；

（3）查阅发行人对外股权投资的出资协议/合伙协议/公司章程、财务报告、营业执照等，了解被投资企业主营业务，向管理层了解投资目的、投资期限以及形成



过程等，判断相关投资是否与发行人主营业务相关、是否有利于发行人战略发展，是否属于财务性投资；

(4) 查阅发行人开展私募股权业务涉及公告文件、基金业协会备案情况、基金合同/合伙协议及季度报告等，核查相关投资的内容、模式、规模等基本情况，判断相关投资是否属于类金融业务及财务性投资；

(5) 访谈发行人管理层，进一步了解发行人开展私募股权业务的背景、原因及未来该类业务的发展计划，进一步了解发行人对六妙白茶进行股权投资的具体情况，确认自本次发行董事会决议日前六个月起至今，以及最近一期末，发行人是否存在实施或拟实施财务性投资的情况；

(6) 查阅发行人对外转让上海名城股权投资基金有限公司和西藏康盛投资管理有限公司的审计报告、转让协议及相关审议程序文件。

## 2、核查意见

经核查，申报会计师认为：

(1) 发行人对六妙白茶的股权投资属于围绕公司产业链上下游以获取技术、原料或渠道为目的的产业投资，未认定为财务性投资的依据充分。

(2) 报告期内，发行人作为私募投资基金管理人管理的相关产品的设立、募资来源、投向等符合相关法律法规和自律规则的有关规定；截至本回复出具日，发行人已对外转让上海名城股权投资基金有限公司和西藏康盛投资管理有限公司的全部股权，公司已不存在开展私募股权业务的子公司，亦不涉及控股其他金融机构或从事类金融业务的情形。

(3) 最近一期末，发行人不存在持有金额较大的财务性投资。自本次发行董事会决议日前六个月至本回复出具日，发行人不存在新投入和拟投入财务性投资的情况，亦不存在相关财务性投资需从本次募集资金总额中扣除的情况。

(4) 发行人本次向特定对象发行 A 股股票符合《证券期货法律适用意见第 18 号》第 1 条、《监管规则适用指引——发行类第 7 号》第 1 条的相关规定。

## 六、问题 8. 关于其他

8.1 根据申报材料，1) 报告期各期末存货账面余额分别为 3,023,473.69 万元、2,859,945.88 万元、2,644,914.65 万元和 2,726,243.16 万元，2021 年末公司大额

计提存货跌价准备；2）报告期各期末，公司投资性房地产账面价值分别为 230,631.42 万元、268,802.51 万元、303,221.89 万元和 316,713.81 万元，逐期增加。

请发行人说明：（1）结合主要楼盘所在地的房产销售价格波动趋势分析 2021 年末大额存货跌价准备计提的测算过程、依据及合理性，是否存在延迟或提前计提跌价准备的情形；结合公司存量项目所处区域房地产市场情况和发展趋势、同行业可比公司的情况，分析公司各期末存货跌价准备计提的充分性；（2）各期投资性房地产的具体内容、核算计量方法，是否符合企业会计准则的要求。

请保荐机构及申报会计师核查并发表明确意见。

#### 【回复】

（一）结合主要楼盘所在地的房产销售价格波动趋势分析 2021 年末大额存货跌价准备计提的测算过程、依据及合理性，是否存在延迟或提前计提跌价准备的情形；结合公司存量项目所处区域房地产市场情况和发展趋势、同行业可比公司的情况，分析公司各期末存货跌价准备计提的充分性

1、结合主要楼盘所在地的房产销售价格波动趋势分析 2021 年末大额存货跌价准备计提的测算过程、依据及合理性，是否存在延迟或提前计提跌价准备的情形

（1）结合主要楼盘所在地的房产销售价格波动趋势分析 2021 年末大额存货跌价准备计提的测算过程、依据及合理性

#### ① 2021 年末大额存货跌价准备计提的测算过程、依据

根据《企业会计准则第 1 号——存货》以及公司执行的会计政策的相关规定：资产负债表日，存货应当按照成本与可变现净值孰低计量。存货成本高于其可变现净值的，应当计提存货跌价准备，计入当期损益。

公司对于期末房地产项目，于资产负债表日考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，以估计售价减去估计将要发生的成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值。估计售价区分为已预售及未售部分，已预售部分按照实际签约金额确认估计售价，未售部分按照估计未来的销售价格确定。

2021 年下半年至 2022 年上半年，受国内宏观经济增速放缓、市场消费者信心持续低迷等不利因素影响，房地产行业信用风险事件逐渐增多。在此背景下，2021 年

年度报告审计过程中，经公司审慎判断，认为部分存货在可预见的销售周期内难以恢复到以往较高的常规销售价格。因此，公司对各个房地产项目的存货进行了减值测试，通过审慎评估，对福建名城港湾九区项目、江西南昌项目、各项目车位等存货资产计提减值金额约 7.71 亿元，减值及具体测算情况如下：

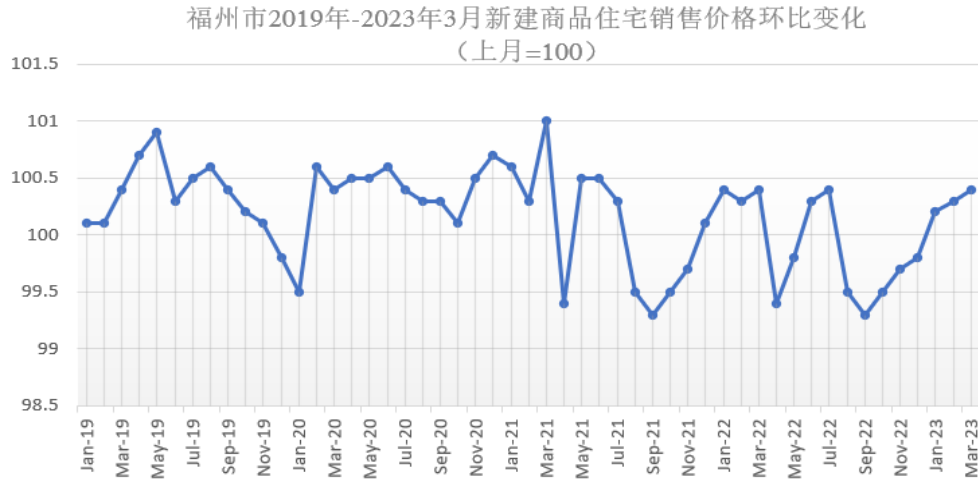
单位：万元

业态	项目	所属区域	存货结余成本	估计总收入	税金及其他支出	可变现净值	存货跌价准备金额
住宅	名城港湾	福州. 马尾区	83,906.90	55,965.26	1,198.28	54,766.98	29,139.92
	南昌大名城	南昌. 西湖区	111,933.57	108,333.20	1,620.31	106,712.89	5,220.68
尾盘车位	名城港湾	福州. 马尾区	60,934.04	47,185.28	3,971.21	43,214.07	17,719.97
	永泰东部旅游新城	福州. 永泰县	30,498.67	24,516.00	2,104.51	22,411.49	8,087.18
	名城城市广场	福州. 马尾区	25,286.50	19,289.58	1,466.01	17,823.58	7,462.92
	兰州东部科技新城一、二期	兰州. 高新区	16,396.89	14,125.44	2,152.45	11,972.99	4,423.90
	大名城尚苑	上海. 嘉定区	10,071.68	5,538.32	512.68	5,025.64	5,046.03

#### A. 名城港湾

本次发生存货减值迹象的项目为名城港湾九区，项目位于福州市马尾东江滨板块，于 2017 年 9 月 11 日通过挂牌拍卖方式取得马宗地 2017-05 号土地使用权。项目业态主要以高层住宅为主，项目于 2021 年底交付。项目总建筑面积 77,548.86 m<sup>2</sup>，其中可售住宅总计 680 套，配建房面积 13,782.29 m<sup>2</sup>，商业面积 1,025.82 m<sup>2</sup>。2021 年 8 月，受福建省住房和城乡建设等 8 个部门联合转发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》的影响，房产企业的销售定价行为规范越发趋严。截至 2021 年底，项目已销售 101 套，尚有住宅 390 套未核发预售许可证。

项目位于福州市马尾东江滨板块，根据国家统计局 70 大中城市新建商品住宅销售价格指数，报告期内，福州市新房均价变动情况如下：



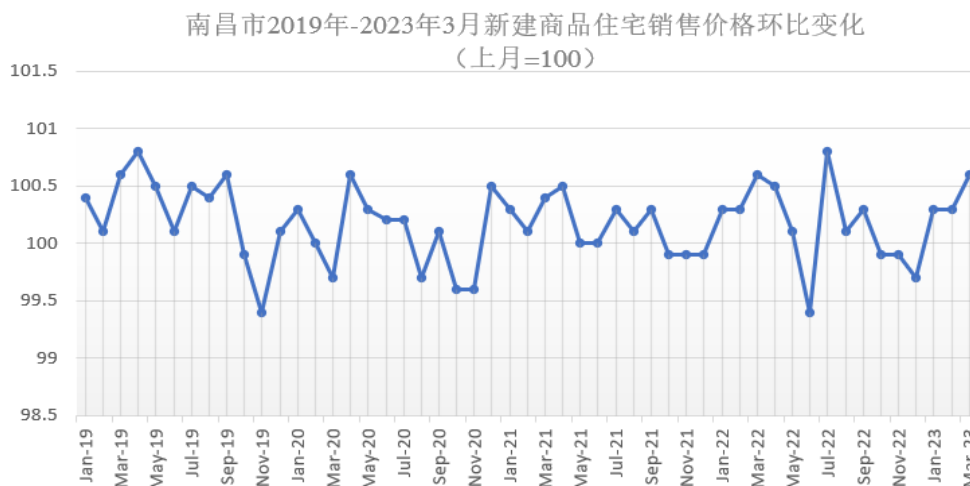
数据来源：国家统计局

2021年，国内房地产市场持续降温，福州市房价于2021年下半年出现较大回落，此外，2021年下半年当地政府强化房产价格调控措施，新房限价政策趋严，使得项目销售均价仅为约21,788.04元/m<sup>2</sup>，均为项目备案价格。鉴于上述销售价格与项目成本（含建设成本及相关费用）之间存在差异，公司根据市场销售情况对该项目剩余可售住宅进行重新估价，结合预计销售价格与建设成本及相关费用的差额，经测试，本项目2021年度计提住宅存货跌价准备2.91亿元。

### B.南昌大名城

该项目位于南昌西湖区朝阳新城板块，于2017年5月12日通过挂牌拍卖方式取得DABJ2017004地块土地使用权。项目业态主要以高层住宅为主，2021年已竣工交付。项目总建筑面积146,386.27 m<sup>2</sup>，其中可售住宅总计760套。项目自2019年6月首开，截至2021年底累计已售347套。

项目位于南昌市西湖区朝阳新城版块，根据国家统计局70大中城市新建商品住宅销售价格指数，报告期内，南昌市新房均价变动情况如下：



数据来源：国家统计局

2021年，国内房地产市场持续降温，南昌市房价于2021年四季度出现小幅下降，此外，受当地政府强化房产价格调控影响，项目销售均价约18,327.91元/m<sup>2</sup>。鉴于上述销售价格与项目成本（含建设成本及相关费用）存在差异，公司根据市场销售情况对该项目剩余可售住宅进行重新估价，结合预计销售价格与建设成本及相关费用的差额，经测试，对本项目2021年度计提住宅存货跌价准备5,220.68万元。

### C. 车位减值

上述项目的具体情况如下：

a. 名城港湾项目位于福州市马尾东江滨，相关项目小区住宅总户数16,430户，车位配置共11,114个。截至2021年底，项目累计已销售车位7,254个，剩余未售车位3,860个。

b. 永泰东部旅游新城项目位于福州市永泰县，相关项目小区住宅总套数6,943套，车位配置共4,970个。截至2021年底，项目累计销售车位884个，剩余未售车位4,086个。

c. 名城城市广场项目位于福州市马尾东江滨，系商住办一体的综合体项目。住宅总套数640套，办公总套数312套，商业总套数757个，车位配置1,972个。截至2021年底，项目累计已销售车位319个，剩余未售车位1,653个（含自持出租的8个）。

d. 兰州东部科技新城项目位于兰州市高新区，相关项目小区住宅总户数7,862户，车位配置共4,717个。截至2021年底，项目累计已销售车位1,983个，剩余未售车位

2,734 个。

e.上海大名城尚苑项目位于上海嘉定区，项目以住宅为主，住宅总套数 784 套，车位配置共 697 个。截至 2021 年底，项目累计已销售车位 147 个，剩余未售车位 550 个。

车位的销售价格及去化快慢受本小区业主的入住率、入住业主的汽车保有量以及车位的销售时间点等要素的变化而变化，且根据规定，车位需要在小区整体交付后才可启动销售。考虑到车位销售的固有特点，公司传统的车位销售策略为“慢去化、稳价格”，在此模式下车位销售价格在一较长销售周期中呈现“中间低、两头高”的 V 型价格走势。

鉴于上述住宅、综合体项目大都已进入尾盘销售阶段，同时宏观经济及行业下行所带来的不利影响对企业的流动性提出了更高要求。为确保公司增加净现金流以应对行业流动性风险，车位作为公司存量资产中无抵押且客户相对精准的可变现存货，公司积极采取价格换市场、库存换现金的销售策略以达到加快现金回笼的目的。因此，上述车位的估计销售均价均低于单个车位的建设成本。基于此，公司结合上述各个项目的预计销售价格、建设成本及相关费用对上述未售车位项目重新进行估价，经测试 2021 年度计提的车位存货跌价准备约 4.27 亿元。

#### ②大额存货跌价准备计提的合理性

根据上述回复，公司各期计提存货跌价损失的测算及会计处理符合企业会计准则的相关规定、楼盘所在地的房产销售价格波动趋势及公司的实际经营情况，相关存货跌价准备的计提具有合理性。

#### (2) 是否存在延迟或提前计提跌价准备的情形

2019 年，全国商品住宅销售额同比增长 6.5%，我国房地产市场呈现稳中有升的态势。2020 年，房地产市场整体亦表现强韧，销售、土地成交、开发投资等指标实现 V 型反转，全国商品房销售额再创新高。进入 2021 年下半年，房地产行业在严格的监管调控措施下快速降温，经济增速下行压力加大，导致全国房地产市场整体呈下降趋势。基于国内房地产市场的实际情况，2021 年之前，公司存货不存在跌价迹象。

此外，公司名城港湾九区和南昌大名城项目均为 2021 年下半年竣工交付，2021 年之前相关项目的周边竞品价格均较高，项目不存在跌价迹象；2021 年之前，公司

车位根据历史售价结合项目销售情况，采用传统的“慢去化、稳价格”销售策略进行销售，在房地产市场整体表现较为强韧的情况下，车位有序去化，亦不存在跌价迹象。

总体来看，2019年及2020年，公司按照具体会计政策对包括前述项目在内的各个房地产项目的存货均进行了跌价测试，未发现存在跌价情形，因此无需计提存货跌价准备。

2021年，公司计提大额存货跌价损失，主要受项目所在区域和项目自身建设成本影响，同时受宏观环境叠加影响，房地产市场整体信心不足，观望情绪浓厚。此外，考虑到“房住不炒”的中长期调控政策以及针对各项目尾盘车位以价换量的市场策略，公司对房地产项目及尾盘车位重新进行价格梳理，最终对相关房地产项目及尾盘车位计提了必要的跌价准备。

综上，由于宏观环境变化、房地产市场整体下行、项目所在区域的环境不利影响等因素叠加影响，公司根据既定销售策略，对相关项目计提存货跌价准备。公司计提存货跌价准备的会计政策及依据前后一致且恰当。公司2021年末大额计提存货跌价准备的原因主要系房地产行业变化所导致，不存在延迟或提前计提跌价准备的情形。

## 2、结合公司存量项目所处区域房地产市场情况和发展趋势、同行业可比公司的情况，分析公司各期末存货跌价准备计提的充分性；

### (1) 公司存量项目所处区域房地产市场情况和发展趋势

公司存量项目主要为公司存货中列报的开发产品及开发成本，公司已开发项目为公司存货中的开发产品，为已建成待出售的物业及部分尾盘车库/车位，截至2023年3月31日，共计993,890.06万元，该等项目的具体情况如下：

单位：万元，万平方米

项目名称	所属区域	最近一期竣工时间	可供销售面积	已销售面积(含预售)	期末余额	主要内容
上海大名城尚苑	上海.嘉定区	2016年	8.09	8.09	10,209.59	车位
上海紫金九号	上海.浦东新区	2019年	16.72	16.68	6,385.84	车位
南京大名城	南京.雨花台区	2020年	8.77	8.77	2,116.56	车位
常州大名城	常州.新北区	2016年	72.67	72.63	3,273.69	车位、商业

项目名称	所属区域	最近一期竣工时间	可供销售面积	已销售面积(含预售)	期末余额	主要内容
杭州大名城	杭州.萧山区	2021年	5.68	5.68	6,005.18	车位
永泰东部旅游新城	福州.永泰县	2022年	56.09	46.59	189,412.86	住宅、车位
紫金九号	福州.仓山区	2019年	10.36	9.92	23,530.06	尾盘住宅、车位
名城港湾	福州.马尾区	2022年	255.89	249.13	213,527.89	尾盘住宅、车位
名城城市广场	福州.马尾区	2016年	18.46	11.58	81,812.92	商业、办公、车位
福清紫金轩	福州.福清	2020年	17.98	17.98	3,746.80	车位
长乐大名城	福州.首占新区	2020年	27.48	27.47	8,067.59	车位
南昌大名城	南昌.西湖区	2021年	10.58	9.01	43,281.06	尾盘住宅、车位
兰州东部科技新城一期	兰州.高新区	2015年	150.49	148.58	18,418.64	尾盘住宅、车位
兰州东部科技新城二期	兰州.高新区	2022年	164.34	125.42	241,066.56	尾盘住宅、车位
兰州城市综合体	兰州.城关区	2018年	30.05	23.66	79,766.85	商业、办公、车位
映园	上海.奉贤区	2023年	6.58	6.54	63,267.97	尾盘住宅、车位
<b>合计</b>	-	-	<b>860.23</b>	<b>787.73</b>	<b>993,890.06</b>	

注：上述统计面积数据，均不含车位面积及已领取预售许可证但暂时用于出租及运营的物业面积。

公司开发成本指公司在建或拟建的房地产项目，截至 2023 年 3 月 31 日，共计 1,372,000.25 万元，具体构成如下：

单位：万元

项目	所属区域	预计下期竣工时间	期末余额
名城港湾	福州.马尾区	2024年	45,109.20
永泰东部旅游新城	福州.永泰县	-	3,305.79
兰州东部科技新城一期	兰州.高新区	2025年	15,872.15
兰州东部科技新城二期	兰州.高新区	2023年	145,304.67



南联邱屋城市更新项目	深圳市	-	2,285.24
映云间	上海.松江区	2023年	221,852.54
映湖	上海.青浦区	2023年	173,918.35
映晖	上海.临港新城	2023年	108,073.58
映玥	上海.临港新城	2023年	72,160.08
映园二期	上海.奉贤区	2023年	141,488.60
映雨江南	上海.奉贤区	2024年	170,828.52
青浦重固	上海.青浦区	2024年	171,800.10
青浦毛家角	上海.青浦区	2025年	100,001.43
合计	-	-	<b>1,372,000.25</b>

公司存量项目主要分布在上海、兰州、福州等地。项目主要包括：上海地区主要为映云间、映湖、映晖、映玥、映园二期、映园、映雨江南、青浦重固、青浦毛家角，福州地区主要为名城港湾、福州紫金九号、永泰东部旅游新城，兰州地区主要为兰州东部科技新城一、二期等。上海作为超一线城市、福州与兰州作为二线省会城市，具有多方面的住房需求，刚需长期存在，房地产业发展仍有较大空间。同时，随着房地产各项利好政策的退出以及宏观经济的向好亦将有利于提振房地产市场信心，预计未来各项目的销售价格及车位等不存在大幅下降的情形。项目具体情况及所处区域的市场情况等详见本回复第四题之“四、结合报告期内业绩影响不利因素、期后业绩、公司土地储备、后续投资开发计划及房地产行业政策、区域房地产市场状况等。说明公司业绩是否存在持续大幅下滑的可能性，对公司持续经营能力是否构成重大不利影响。”中相关回复。

## (2) 同行业可比公司的情况

报告期内，同行业可比公司存货跌价准备计提的情况如下：

可比公司	2022年度	2021年度	2020年度	2019年度
招商蛇口	截止日的存货跌价准备余额为 72.18 亿元，计提比例为 1.72%。计提项目为原材料，库存商品，在建开发产品及已完工开发产品。	截止日的存货跌价准备余额为 49.35 亿元，计提比例为 1.17%。计提项目为原材料，在建开发产品及已完工开发产品。	截止日的存货跌价准备余额为 47.55 亿元，计提比例为 1.30%。计提项目为原材料，在建开发产品及已完工开发产品。	截止日的存货跌价准备余额为 36.06 亿元，计提比例为 1.14%。计提项目为库存商品，在建开发产品及已完工开发产品。
保利发展	截止日的存货跌价准备余额为 21.33 亿元，计提比例为	截止日的存货跌价准备余额为 17.86 亿元，计提比例为	截止日的存货跌价准备余额为 28.06 亿元，计提比例为	截止日的存货跌价准备余额为 37.03 亿元，计提比例为

	0.24%。计提项目为开发产品及开发成本。	0.22%。计提项目为开发产品及开发成本。	0.38%。计提项目为开发产品及开发成本。	0.63%。计提项目为开发产品及开发成本。
万科 A	截止日的存货跌价准备余额为 51.39 亿元，计提比例为 0.56%。计提项目为已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品。	截止日的存货跌价准备余额为 61.80 亿元，计提比例为 0.57%。计提项目为已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品。	截止日的存货跌价准备余额为 41.85 亿元，计提比例为 0.42%。计提项目为已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品。	截止日的存货跌价准备余额为 29.90 亿元，计提比例为 0.33%。计提项目为已完工开发产品、在建开发产品及拟开发产品。
金地集团	截止日的存货跌价准备余额为 50.80 亿元，计提比例为 3.25%。计提项目为开发产品及开发成本。	截止日的存货跌价准备余额为 18.71 亿元，计提比例为 0.98%。计提项目为开发产品及开发成本。	截止日的存货跌价准备余额为 8.60 亿元，计提比例为 0.46%。计提项目为开发产品及开发成本。	截止日的存货跌价准备余额为 5.14 亿元，计提比例为 0.37%。计提项目为开发产品及开发成本。

据上表所示，同行业可比公司中，报告期内均计提了存货跌价准备，除招商蛇口、金地集团 2022 年计提比例高于 1% 外，其余可比公司的计提比例均较小。

### (3) 公司各期末存货跌价准备计提的充分性

报告期各期末，公司存货跌价准备计提情况如下：

单位：万元，%

项目	2023 年 3 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	计提比例
开发产品	993,890.06	73,440.36	920,449.71	7.39
开发成本	1,372,000.23	-	1,372,000.23	-
库存商品	429.65	-	429.65	-
<b>合计</b>	<b>2,366,319.94</b>	<b>73,440.36</b>	<b>2,292,879.59</b>	<b>3.10</b>
项目	2022 年 12 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	计提比例
开发产品	960,953.47	73,252.07	887,701.40	7.62
开发成本	1,453,513.61	-	1,453,513.61	-
库存商品	226.48	-	226.48	-
<b>合计</b>	<b>2,414,693.55</b>	<b>73,252.07</b>	<b>2,341,441.48</b>	<b>3.03</b>
项目	2021 年 12 月 31 日			
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	计提比例
开发产品	1,154,057.41	77,100.60	1,076,956.80	6.68
开发成本	1,490,690.58	-	1,490,690.58	-
库存商品	166.66	-	166.66	-

合计	2,644,914.65	77,100.60	2,567,814.04	2.92
项目	2020年12月31日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	计提比例
开发产品	980,341.56	-	980,341.56	-
开发成本	1,879,477.66	-	1,879,477.66	-
库存商品	126.66	-	126.66	-
合计	2,859,945.88	-	2,859,945.88	0.00
项目	2019年12月31日			
	账面余额	跌价准备	账面价值	计提比例
开发产品	1,386,262.83	-	1,386,262.83	-
开发成本	1,637,049.38	-	1,637,049.38	-
库存商品	161.48	-	161.48	-
合计	3,023,473.69	-	3,023,473.69	0.00

关于公司报告期内存货跌价计提情况，详见本题“一、发行人说明事项”之“（一）结合主要楼盘所在地的房产销售价格波动趋势分析 2021 年末大额存货跌价准备计提的测算过程、依据及合理性，是否存在延迟或提前计提跌价准备的情形；结合公司存量项目所处区域房地产市场情况和发展趋势、同行业可比公司的情况，分析公司各期末存货跌价准备计提的充分性；”中的相关回复。

报告期内，公司存货跌价计提情况与同行业可比公司不一致，主要系公司开发项目所在地较为集中，均为一、二线城市，根据上述分析，该等城市 2019 年及 2020 年不存在跌价迹象。而同行业可比公司，由于其项目开发数量较多，涉及的区域较广，各城市/地区的经济、政策变化等均会对房价产生一定影响。基于房地产行业的区域性特点，各公司开发项目所处的区域不同，导致各公司对于跌价准备计提的判断标准存在差异。

综上所述，公司报告期内各期末存货跌价准备计提具有充分性。

**（二）各期投资性房地产的具体内容、核算计量方法，是否符合企业会计准则的要求**

### 1、各期投资性房地产的具体内容

报告期各期末，发行人投资性房地产的具体内容如下：

序号	地区	项目	业态	账面价值									
				2023年3月31日		2022年末		2021年末		2020年末		2019年末	
				面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)	面积 (m <sup>2</sup> )	账面价值 (万元)
1	华东	常州大名城	幼儿园房屋	9,194.57	2,822.28	9,194.57	2,822.28	9,194.57	2,908.68	9,194.57	3,004.44	9,194.57	3,090.90
2		赛特工业园	厂房	26,414.00	28,205.34	26,414.00	28,378.72	26,414.00	29,424.41	26,414.00	26,807.14	26,414.00	24,138.62
3		金桥出口加工区厂房	厂房、土地	11,688.00	21,017.72	11,688.00	21,014.58	11,688.00	22,118.76	11,688.00	23,374.54	11,688.00	24,395.55
4		杭州大名城	住宅	4,273.12	12,352.58	4,273.12	12,429.14	4,273.12	12,735.83				
5		时代名城	商铺	583.96	726.91	583.96	733.30	583.96	758.88	583.96	784.46	583.96	810.04
6		盘古大观	公寓	647.72	3,682.09	647.72	3,710.35	647.72	3,823.35	647.72	3,936.36	647.72	4,049.36
7	东南	福州名城港湾	商铺、幼儿园房屋、别墅、车位	40,590.03	18,891.36	40,590.03	19,026.39	30,282.71	14,545.72	36,219.96	16,101.23	37,836.44	25,066.50
8	东南	福州名城城市广场	综合体	105,869.78	78,417.64	105,869.78	78,961.18	91,472.36	69,822.06	81,560.91	67,871.62	81,579.64	67,925.68
9	东南	永泰东部旅游新城	商铺	3,225.03	2,333.27	3,225.03	2,348.74	3,225.03	2,408.97	3,291.65	2,491.81	3,291.65	2,552.52
10	东南	福州滨江广场	办公楼、车位	68,902.89	22,155.06	68,902.89	22,318.16	68,902.89	22,970.57	68,902.89	23,568.74	68,902.89	24,219.85
11	东南	福清中联名城	商铺	-	-	-	-	-	-	5,193.94	4,002.13	5,193.94	4,107.77
12	西北	兰州城市综合体名城广场	综合体	214,631.11	169,051.82	214,397.53	170,177.34	133,983.96	94,361.48	80,058.65	75,698.75	40,395.38	39,824.03
13	西北	兰州东部科技新城一期	幼儿园房屋	6,194.40	1,619.21	6,194.40	1,619.21	6,194.40	1,690.01	6,194.40	1,779.70	6,194.40	1,831.08
14	西北	兰州东部科技新城二期	商铺、车位	53,518.88	26,407.24	53,079.98	26,413.36	51,636.99	25,653.17	43,173.14	19,381.58	16,219.12	8,619.50
合计				<b>545,733.49</b>	<b>387,682.51</b>	<b>545,061.01</b>	<b>389,952.75</b>	<b>438,499.72</b>	<b>303,221.89</b>	<b>373,123.79</b>	<b>268,802.50</b>	<b>308,141.71</b>	<b>230,631.40</b>

报告期各期末，发行人投资性房地产面积分别为 30.81 万平方米、37.31 万平方米、43.85 万平方米、54.51 万平方米和 54.57 万平方米，投资性房地产账面价值分别为 230,631.42 万元、268,802.50 万元、303,221.89 万元、389,952.75 万元和 387,682.51 万元。公司投资性房地产主要分布在兰州、福州、上海、北京、常州，主要业态为商铺、综合体、厂房等。投资性房地产按出租状态分为已出租的投资性房地产和待出租的投资性房地产。

报告期内，公司将已出租的土地使用权和建筑物划分为投资性房地产符合《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》相关规定：投资性房产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，主要包括：（1）已出租的土地使用权；（2）持有并准备增值后转让的土地使用权；（3）已出租的建筑物，投资性房地产应当能够单独计量和出售。

报告期内，公司部分建筑物处于待出租状态，主要系原租赁合同终止，由于公司对该部分建筑物的持有意图仍为出租兼出售，也未对该部分建筑物进行重新开发，根据《企业会计准则讲解（2010）》关于投资性房地产转换的相关解释：“房地产开发企业将用于经营出租的房地产重新开发用于对外销售的，从投资性房地产转换为存货。”此处“重新开发”指对建筑物进行重大结构性调整和更新，因此公司仍将该部分建筑物划分为投资性房地产。

综上所述，公司对投资性房地产的划分符合《企业会计准则》的相关规定。

## 2、投资性房地产核算计量方法，是否符合企业会计准则的要求

报告期内，公司投资性房地产主要为土地使用权和建筑物。其中通过购入取得的土地使用权，原值按照成本进行初始计量；通过购入和自建方式取得的建筑物，原值按照出租面积占该房产总建筑面积比例\*房屋建筑物原值计量。公司投资性房地产采用成本模式进行后续计量，并采用与固定资产和无形资产相同的方法计提折旧。

公司投资性房地产残值率、预计使用寿命和年折旧率如下：

投资性房地产类别	预计使用寿命（年）	预计净残值率（%）	年折旧率（%）
房屋及建筑物	20-40	4.00	2.40—4.80
土地使用权	40-70	0.00	1.43—2.50

资产负债表日，对存在减值迹象的，估计其可收回金额，可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。投资性房地产减值损失一经确认，不再转回。

根据《企业会计准则第 3 号-投资性房地产》第七条，投资性房地产应当按照成本进行初始计量；第九条，企业应当在资产负债表日采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，采用成本模式计量的建筑物的后续计量，适用《企业会计准则第 4 号-固定资产》。采用成本模式计量的土地使用权的后续计量，适用《企业会计准则第 6 号-无形资产》。报告期内，发行人对投资性房地产的初始确认和后续计量方法符合《企业会计准则》的相关规定。

综上，公司对投资性房地产的划分、初始金额的确认及后续计量模式的选择符合《企业会计准则》的相关规定。

### **(三) 核查程序及核查意见**

#### **1、核查程序**

(1) 了解发行人的存货跌价准备计提政策，评价管理层关于存货跌价准备计提方法的合理性，了解和评价发行人管理层关于存货跌价准备相关内部控制有效性；

(2) 获取发行人存货跌价准备计算表，复核报告期各期末存货减值测试的过程，判断确认可变现净值相关的估计售价、销售税费是否合理；

(3) 了解发行人与投资性房地产初始确认、出租房地产相关的内部控制制度，评价制度设计的有效性并测试实际执行情况；

(4) 获取并核查房屋出租相关的协议、管理层书面确认文件，核实投资性房地产的核算范围，复核投资性房地产计价的准确性；

(5) 了解发行人投资性房地产会计核算方法并评价相关会计核算的合规性；

(6) 获取发行人各期投资性房地产明细表，复核发行人累计折旧的计提金额的准确性；

(7) 获取发行人投资性房地产跌价准备计算表，复核报告期各期末投资性房地产跌价准备计算过程，判断确认可变现净值相关的关键参数是否合理。

#### **2、核查意见**

经核查，申报会计师认为：

(1) 2021 年末，发行人大额存货跌价准备计提的依据合理，具备合理性；不存在延迟或提前计提跌价准备的情形；发行人各期末存货跌价准备计提具有充分性。

(2) 发行人各期投资性房地产的具体内容、核算方法符合企业会计准则的规定，该事项对公司生产经营不存在重大不利影响。

(本页无正文，为天职国际会计师事务所(特殊普通合伙)《关于上海大名城企业股份有限公司向特定对象发行股票申请文件的审核问询函的回复》之签字盖章页)



中国注册会计师

(项目合伙人):



中国注册会计师:



中国注册会计师:

