

上海大名城企业股份有限公司
关于收到上海证券交易所对公司 2018 年年度报告
的事后审核问询函的公告

本公司董事局及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

上海大名城企业股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年4月19日收到上海证券交易所《关于对上海大名城企业股份有限公司2018年年度报告的事后审核问询函》（上证公函[2019]0481号），函件全文内容如下：

上海大名城企业股份有限公司：

依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号—年度报告的内容与格式》（以下简称《格式准则第2号》）、上海证券交易所行业信息披露指引等规则的要求，经对你公司2018年年度报告的事后审核，为便于投资者理解，请你公司进一步补充披露下述信息。

一、 关于房地产开发业务

1. 关于收入与利润。年报显示，公司2018年第1-4季度营业收入分别为14.31亿元、33.14亿元、22.62亿元和63.76亿元，归属于上市公司股东的净利润分别为0.38亿元、2.28亿元、-2.10亿元和4.95亿元。在三季度出现亏损的情况下，公司四季度营业收入大幅提高。请公司补充披露：（1）结合行业可比公司情况和房地产政策，说明房地

产业务收入的确认政策，包括但不限于确认条件、时点和依据等；(2) 公司本年度结转收入的房地产项目名称、所在区域、销售面积、销售单价、销售时间和交房时间，以及是否满足收入确认条件；(3) 结合公司经营情况和发展战略，说明公司四季度大规模结转收入的原因和合理性，是否存在提前确认收入的情形。

2. 关于毛利率。年报显示，公司2018年房地产业务实现营业收入129.01亿元，同比增长46.85%，毛利率为35.81%，较上年增加7.28个百分点，其中华北区域毛利率为-110.82%。请公司补充披露：(1) 结合本期结转房地产项目的区域、城市分布、行业可比公司、可比项目情况等，说明本年度房地产业务毛利率提高的原因和合理性；(2) 华北区域的具体业务构成及其亏损的原因，是否对相关项目计提资产减值损失；(3) 结合公司的土地储备和后续投资开发计划，说明房地产业务的营收和毛利率改善是否具有可持续性。

3. 关于存货。截至本报告期末，公司存货余额为364.22亿元，未计提存货跌价准备。请公司补充披露：(1) 结合各区域的开发情况和已竣工项目年限，说明部分2015、2016年度已竣工项目长期未能完成结转的原因，相关项目是否存在减值迹象；(2) 是否已对存货进行减值测试，未计提存货跌价准备的原因及合理性；(3) 期末存货利息资本化金额为32.60亿元，较期初余额增加7.32亿元，2017年利息资本化金额增加为2.50亿元，请公司说明利息资本化的会计处理依据，相关会计处理与以前年度相比有无重大变化。

4. 关于经营活动现金流。年报显示，公司2018年各季度销售商品、

提供劳务收到的现金分别为29.49亿元、27.94亿元、42.33亿元和37.00亿元。但根据公司前期披露的季度经营数据，各季度的销售金额分别为13.50亿元、47.60亿元、82.48亿元（第三和四季度合计）。请公司：（1）分别披露第三和第四季度的销售面积和销售金额；（2）结合行业情况，说明公司各季度销售商品、提供劳务收到的现金与销售数据变化趋势不一致的原因和合理性。

5. 关于土地储备。年报显示，公司目前持有待开发的土地七成以上集中在西北区域，面积高达110.56万平方米，且近三年以来未有明显进展。请公司补充披露：（1）分城市披露土地储备情况，包括持有待开发土地面积、规划计容建筑面积、合作开发项目涉及的面积等；（2）结合公司的经营情况和发展战略，说明公司土地储备集中在西北区域的原因和未来发展的规划；（3）结合区域房地产行业特征，说明西北区域房地产项目近年来开发缓慢的原因、目前的开发状况、去库存情况以及对公司后续经营的影响。

6. 关于业务增长的可持续性。年报显示，公司2018年的销售业绩有所下滑，实现的签约金额为143.58亿元，同比下降4.63%；预收账款为73.03亿元，同比增幅不足1%，增速下滑35.19个百分点。同时，公司经营活动现金流净额虽大幅增长，却主要源自现金流出的显著减少，同比下降51.90%，销售回款及经营活动现金流入未有增长；投资方面，公司本期投资支付的现金由上年的45.28亿元下降至11.20亿元。请公司补充披露：（1）结合房地产行业的发展趋势及项目布局，说明本年度公司房地产业务销售增速放缓的原因，是否对公司未来业

绩产生不利影响；（2）结合投资开发情况，说明经营活动现金流出、投资支付的现金显著减少的原因和合理性，以及是否对公司后续经营产生影响；（3）公司披露2019 年度计划实现房地产销售金额较上年增长不低于30%，请说明上述预测的依据及可实现性；（4）结合区域房地产市场及公司项目储备等情况，综合分析公司房地产业务的增长是否具有可持续性。

二、关于金控业务

7. 关于业务规模和毛利率。年报显示，公司本年度对外转让中程租赁有限公司（以下简称中程租赁）后，金控业务规模收缩显著，报告期内实现营业收入2.70亿元，同比下降77.67%；毛利率为-109.48%。请公司补充披露：（1）存量金控业务的主要类型、业务模式、业务布局以及相关风控措施，相应收入确认方式和依据；（2）除中程租赁外，公司报告期内开展其他各细分金控业务实现的营业收入金额、同比变动情况、毛利率水平等，是否与同行业一致；（3）金控业务的经营规划，对公司未来经营方向及业绩的影响。

8. 关于转让中程租赁。年报显示，2018年11月，公司对外转让中程租赁100%股权，交易价款合计为25亿元，确认长期股权处置损益5740.74万元，受让方已支付14亿元，仍有11亿元应收股权转让款待后续收回。请公司补充披露：（1）结合受让方的经营状况和资金情况等，说明后续股权转让款按期回收是否存在风险，对应其他应收款项目未计提坏账准备是否审慎；（2）结合此次交易的资金来源、交易定价以及交易目的，说明确认长期股权处置损益的会计处理依据，是否

符合会计准则的规定；（3）公司目前与中程租赁是否存在业务或资金往来，后续是否还需承担担保等潜在义务，若有，请详细披露并说明原因。

9. 关于金融资产。年报显示，公司可供出售金融资产期末余额为7.52亿元，同比下降63.07%，减值准备余额为1264.20万元；此外，长期股权投资期末账面价值11.51亿元，主要系对联营企业的投资，本期权益法下确认投资损失5852.56万元。请公司补充披露：（1）结合相关投资所签订的协议主要条款、持股比例等因素，详细分析并披露各项投资在合并财务报表上具体确认和计量的依据；（2）“华宝-康盛天天向上集合资金信托计划”账面余额期初为3.68亿元，期末为1.97亿元，金额较大，请披露相关信托计划的投向、期限、底层资产状况等要素；（3）可供出售金融资产本期大幅减少的原因和考虑；（4）公司参股的联营企业大部分呈现投资亏损，请说明主要联营企业的业务概况、亏损原因、主要合作方，上述单位是否与控股股东存在关联关系或潜在利益安排；（5）相关金融资产减值测试的具体过程、减值准备的计提依据，以及是否充分、审慎。

三、关于与关联方、合作方的资金往来

10. 关于项目合作款。年报显示，公司其他应收款期末余额为30.98亿元，同比增长158.35%，其中合作项目款为11.03亿元，同比增长287.02%，且基本未计提减值。请公司补充披露：（1）主要合作项目概况，相关款项的形成原因、时间、账龄；（2）开展项目合作时，是否存在其他约定使得公司对其他股东方形成拆借义务；（3）公司与

上述各交易对方的关联关系或潜在利益安排，公司是否与股东及关联方合作开发项目；（4）结合相关单位和项目的经营情况，说明上述合作项目款是否存在回收风险，坏账准备计提是否充分、审慎；（5）公司对联营、合营企业支付项目合作款时，其他股东是否按持股比例共同提供资金支持，是否存在资金占用的情形。

11. 关于其他应付款。年报显示，公司其他应付款期末余额为27.80亿元，同比下降69.84%，其中往来借款为18.29亿元，占比65.79%，同比下降74.85%。请公司补充披露：（1）相关往来借款前五名单位的名称、金额、形成原因和主要业务背景，是否存在商业实质，相关方是否与公司存在关联关系；（2）报告期内往来借款大幅下降的具体原因。

12. 关于股东资金支持。年报显示，截至报告期末，控股股东东福实业向上市公司提供的资金支持余额为5540.67万元，较上年减少96.33%，平均资金成本由5.02%升至7.14%。同时，由年报中收到和支出的其他与筹资活动有关的现金明细计算，股东资金支持的现金流量净额近三年分别为-3.44亿元、-12.83亿元、-7.85亿元。请公司补充披露：（1）报告期内公司与控股股东之间发生多笔资金拆入、拆出，请说明主要交易背景，及其是否构成期间占用行为；（2）结合公司经营战略和行业发展情况，说明控股股东大幅减少对上市公司资金支持的原因；（3）结合公司外部融资规模和利率水平，说明股东借款的融资成本显著提高的原因和合理性，是否高于其他渠道平均融资成本，是否存在侵害公司利益的行为，是否履行了必要的决策程序；（4）股

东资金支持的现金流量金额较大且长期净额为负的原因和合理性，是否存在股东变相占用上市公司资金的情形。

四、其他

13. 关于外部融资。年报显示，公司2018年有息负债规模大幅下降，其中短期借款、长期借款和应付债券分别为7.73亿元、69.47亿元、32.26亿元，同比下降75.86%、13.73%和52.24%，合计有息负债总额为109.46亿元，同比下降39.22%。请公司补充披露：（1）目前采用的各项融资方式、相应融资金额、期限和资金成本等；（2）结合公司的资金周转情况等，说明有息负债水平大幅下降的原因及考虑，后续融资是否存在障碍，是否会影响公司后续的生产经营和业务发展的可持续性；（3）截至报告期末公司取得的银行授信总额580.64亿元，已用信金额为347.95亿元，而期末公司负债总额为345.89亿元，请说明银行授信信息是否披露正确，有关统计口径是否存在差异。

14. 关于兰州高新股权转让。年报显示，公司对兰州高科投资发展集团公司的其他应收款为3.55亿元，坏账准备计提比例仅为5%。2016年11月公司以73,453万元的价格将所持兰州高新开发建设有限公司80%的股权转让给兰州高科投资发展集团公司，截至目前仅收到转让标款的51.73%，即3.8亿元，此股权尚待办理工商变更手续。未收回的股权转让款原应于2017年3月25日支付完毕，受让人因受国家相关融资政策调整影响，申请延期至2019年12月31日支付。请公司补充披露：（1）受让人未能在协议约定时间内向公司支付款项并多次延期的具体原因；（2）相关欠款是否约定利息，利息是否按时支付；（3）

经查阅前期年报，其他应收款中往来款2.06 亿元系应收兰州高新款项，请说明相关款项的形成背景、至今未收回的原因；（4）结合兰州高新的经营状况、前期账款催收和回款情况等，说明上述应收往来款及股权转让款坏账准备计提是否充分、审慎；（5）兰州高新股权转让至今未办理工商变更手续，请说明其是否满足出表条件。

针对前述问题，公司依据《格式准则第2号》、上海证券交易所行业信息披露指引等规定要求，认为不适用或因特殊原因确实不便披露的，应当说明无法披露的原因。请公司年审会计师事务所对上述问题1、3、4、7~14进行核查并发表意见。

请你公司收到本问询函后立即提交披露，并于2019年4月25日之前，披露对本问询函的回复，同时按要求对定期报告作相应修订和披露。

公司收到上述问询函后，高度重视，将组织相关人员进行问询函回复工作，待回复工作完成后按要求及时予以披露。

特此公告。

上海大名城企业股份有限公司董事局

2019年4月20日