证券代码：600094、900940　　证券简称：大名城、大名城B　　编号：2019-036

上海大名城企业股份有限公司关于对公司2018年年度报告的事后审核问询函的回复公告

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）。公司高度重视，对《问询函》所关注事项逐一全面分析，认真补充回复，按期完成回复文件。为便于投资者对公司年度报告的理解，现将回复文件披露如下：

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90.38亿元、2.28亿元、-2.10亿元和4.96亿元。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。

公司回复：

（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

1）公司与同行业上市公司房地产业务收入确认政策比较

类别	大名城	万科A
房地产销售类	已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量时，确认营业收入的实现。即公司在房屋完工并验收合格，签订了销售合同，取得了买方付款证明，并办理完成商品房实物移交手续时，确认收入的实现。对已通知买方在规定时间内办理商品房实物移交手续，而买方未在规定时间内办理完成商品房实物移交手续且无正当理由的，在其他条件符合的情况下，在通知所规定的时限结束后即确认收入的实现。	对于根据销售合同条款、各地的法律及监管要求，满足在某一时段内履行履约义务条件的房地产销售，本集团在该段时间内按履约进度确认收入；其他的房地产销售在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点，确认销售收入的实现。
物业出租类	与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量时，本公司确认收入。	本集团在租赁合同约定的租赁期内按直线法确认收入。

2）公司房地产业务收入确认政策的说明

内容	房地产销售类收入	物业出租类收入
确认条件	已将房屋所有权上的重要风险和报酬转移给买方，不再对该房产实施继续管理权和实际控制权，相关的收入已经收到或取得了收款的证据，并且与销售该房产有关的成本能够可靠地计量。	与资产使用权让渡相关的经济利益能够流入及收入的金额能够可靠地计量。
确认时点	在签订有关转让和销售合同、已将商品房移交给买方、经业主方验收并签署验收证明时。	具有承租人认可的租赁合同、协议或其他结算通知书，履行了合同规定的义务，且价款已经取得或确信可以取得、出租投资性房地产成本能够可靠地计量。
确认依据	公司与买方签署的《商品房买卖合同》中约定的商品房价金额。	公司承租方签署的租赁合同中约定的租金金额。

公司与行业可比公司相比，公司的房地产业务收入的确认政策，包括但不限于确认条件、时点和依据等均不存在异常情况。

（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

本年度结转收入的房地产项目情况如下：

本年度结转收入的房地产项目情况如下：

项目名称	所在区域	所在城市	销售面积（平方米）	平均销售单价（万元/平方米）	销售金额（万元）	销售时间	交房时间	是否满足收入确认条件
名城港湾	东南区域	福州	173,932.84	1.75	305,168.06	2017年-2018年	2018年	是
名城城市中心广场	东南区域	福州	1,730.12	1.30	2,800.07	2017年-2018年	2018年	是
长乐大名城	东南区域	福州	7,204.05	1.05	7,567.16	2017年-2018年	2018年	是
永泰东部旅游新城（3#,5#,6#,8#地块）	东南区域	福州	129,139.51	0.75	96,876.35	2017年-2018年	2018年	是
中联名城（一、二区）	东南区域	福州	227,881.28	0.99	226,412.74	2017年-2018年	2018年	是
上海大名尚苑	华东区域	上海	1,571.76	0.48	746.80	2017年-2018年	2018年	是
飞龙居住区	华东区域	常州	46,169.47	0.89	40,954.63	2017年-2018年	2018年	是
紫金九号	华东区域	上海	16,286.41	4.91	80,040.74	2017年-2018年	2018年	是
兰州城市综合体	西北区域	兰州	137,775.66	1.69	232,558.03	2017年-2018年	2018年	是
兰州东部科技新城一期	西北区域	兰州	460,534.55	0.55	252,095.35	2017年-2018年	2018年	是
兰州东部科技新城二期	西北区域	兰州	86,134.06	0.47	40,427.94	2017年-2018年	2018年	是
合计			1,288,788.60		1,285,647.87			

（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

公司2018年第四季度大规模结转收入主要系兰州城市综合体等项目于2018年第四季度首次竣工结转收入所致，不存在提前确认收入的情形。相关项目及金额如下：

项目名称	销售金额（万元）	竣工交房时间
名城港湾八区	46,594.70	2018年第四季度
中联名城二区	128,642.04	2018年第四季度
兰州城市综合体	232,558.03	2018年第四季度
合计	407,794.77	

会计师意见：

（1）大名城房地产业务收入的确认政策符合《企业会计准则》的规定。

（2）大名城2018年确认的房地产业务收入满足收入确认条件。

（3）大名城第四季度确认收入的房地产业务收入确属应于第四季度确认收入。

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。

公司回复：

（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

公司本期结转房地产销售项目区域、城市分布及两年毛利率变动情况如下：

单位：万元

区域	城市	收入		毛利率		变动分析	可比公司
		2018	2017	2018	2017		泰禾集团
东南区域	福州	638,824.38	443,722.56	40.60%	28.93%	主要系本期结转项目中永泰东部旅游新城、名城港湾块销单价上涨以及新增埃工结转项目中中联名城二区及名城港湾项目中毛利高于上期，且占本期结转结转收入总额比重大所致。	31.56%
西北区域	兰州	525,081.32	194,937.48	28.48%	34.47%	主要系2018年度政府向公司购置用于安置用途的商品房售价较低去年销售均价低所致。	37.54%
华东区域	上海/常州	121,742.17	443,722.56	32.64%	23.59%	主要系常州区域所结转楼盘对应售价上涨所致。	
合计		1,285,647.87	1,082,382.60				

综上，本年房地产业务毛利率提高系不同城市中存量项目售价上涨及新增项目毛利较上年同城工涨所致，同时不同城市中高于2017年平均年度毛利率的项目占2018年总毛利的权重比例的提高也会影响本年度平均毛利率的提高。

（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

华北区域的具体业务构成主要系金控板块已转让子公司中程租赁委贷及融资租赁业务。2018 年以来，受到外部经济形势和行业下行风险的影响，已转让子公司中程租赁资产质量、经营状况以及经营性现金流均呈现下降趋势，客户违约情况增加，资产减值拨备计提大幅增加，而外部融资支出偿付需求未减，因此导致亏损。截至报告期末中程租赁投权转让已完成，退出合并范围。

（3）结合公司的土地储备和后续投资开发计划，说明房地产业务毛利率改善是否具有可持续性。

目前公司项目主要分布在东南、长三角及西北地区。截至2018年12月末，根据现有销售单价测算，公司现有项目（含已开发及待开发）可售货值约714亿元，主要分布于长三角及东南沿海一二线热点城市，该区域剩余可售货值中占比约70%，流动性高。2018年东南及长三角区域结转收入占房地产收入的59.16%，毛利率39.33%，按照现有销售规模、销售增幅及毛利，公司现有项目货值可为未来三到五年房地产业务增长提供支撑。

公司华东区域、东南区域、西北区域的不同项目毛利率各有不同。一方面，房地产业务毛利率变化将受制于不同城市中存量项目售价涨跌及新增项目毛利较上年同城变动所致，同时不同城市中高于上年平均年毛利率的项目占当年总毛利的权重比例的变动也会影响当年度平均毛利率；另一方面，根据每年的建设开发计划以及竣工交付安排，各区域项目在当年营业收入及所贡献毛利率中所占权重存在不确定性，因此，公司营业收入改善具有可持续性，但毛利率预计存在波动。

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。

公司回复：

（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

2015、2016年度已竣工项目长期未能完成结转的原因以及相关项目是否存在减值迹象说明

项目名称	最近一期	开发产品	未能完成		是否存在
	竣工时间	期末金额	结转的原因		减值迹象
		（万元）			
名城城市广场	2016年	111,249.03	综合体中住宅部分2014-2016年去化率为60.73%、32.86%、6%，累计三年去化达到99.59%，商业部分销售需完成综合招商后，才能实现销售去化及销售价格最大化。	相关项目账面价值加上预计的销售费用及相关税金的合计金额不高于预计的销售金额，不存在减值迹象。不存在减值迹象。	
兰州东部科技新城一期	2015年	98,899.58	大盘开发一次性投入，分期销售所致，截至2018年12月31日，累计去化率为93.34%。项目处于尾盘持续销售阶段。		
飞龙居住区	2016年	14,486.95	大盘开发一次性投入，分期销售所致，截至2018年12月31日，累计去化率为90.21%。项目处于尾盘持续销售阶段。		
永泰东部旅游新城（3#,5#,6#,8#地块）	2016年	79,149.50	大盘开发一次性投入，分期销售所致，2014年-2018年住宅的去化率累计去化达到85.55%。项目处于尾盘持续销售阶段。		
上海大名城尚苑	2016年	14,098.78	项目处于尾盘销售，仅剩车位。		
合计		317,883.84			

（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

公司每年定期对存货执行减值测试，减值测试的方式如下：

1）对于已竣工项目，公司根据各个项目周边房产销售价格、周边商业酒店、办公楼的租金价格测算预计收入，当存货账面价值加上预计的销售费用及相关税金的合计金额低于预计的销售金额时，确认不存在减值迹象，从而无需计提存货跌价准备。

2）对于在建项目，公司根据项目预计总投资成本、项目周边房产预测的未来销售价格、预测销售费用率和相关税率进行测算，当存货账面价值加上为了达到可以销售状态所需增加的成本金额以及预计的销售税费金额的合计金额低于预计的销售金额时，确认不存在减值迹象，从而无需计提存货跌价准备。

通过减值测试，公司未发现上述存货存在减值迹象，因此未计提存货跌价准备。

（3）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

公司对于利息资本化的会计处理依据，具体分为以下几种情况：

1）利息资本化的开始时点

在签订土地出让协议并部分交纳土地出让金的前提下，勘察设计活动、物理上的开工其中一个事项开始即视为购建或者生产活动已经开始。此时，用于开发项目的借款费用利息开始予以资本化。

2）利息费用暂停资本化的时点

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。

3）利息费用停止资本化的时点

当工程完成竣工验收达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

2018年度，公司对于利息资本化的会计处理坚持一贯性原则，未发生重大变化。

会计师意见：

（1）2015、2016年度已竣工项目长期未能完成结转的原因未见异常，大名城对相关项目是否存在减值迹象的判断过程及结论未见异常。

（2）大名城已对存货进行了减值测试，未计提存货跌价准备的原因及合理性未见异常。

（3）大名城利息资本化的会计处理依据未见异常，相关会计处理与以前年度相比无重大变化。

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。

公司回复：

（1）分别披露第三和第四季度的销售面积和销售金额

公司第三和第四季度销售面积和金额如下：

时间	销售面积（万平方米）	销售金额（亿元）
第三季度	43.40	36.07
第四季度	52.16	46.41

（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

公司在季度经营数据中披露的销售面积和销售金额系各季度买方签订认购协议时的认购销售面积和认购销售金额数据的汇总。由于认购协议签署后，尚需完成合同备案、按揭客户申请银行按揭贷款、按揭银行对申请进行审批并根据银行的放款额度情况最终完成放款，因此，认购协议签署至公司实际收到售房款在在一定的时间差，且由于调控政策中限签合同备案，银行按揭额度等情况在在时间的不确定性，随机性强，因此各季度销售商品、提供劳务收到的现金金额与公司季度经营数据中披露的销售金额变化趋势不一致是合理的。

会计师意见：

大名城各季度房地产销售商品、提供劳务收到的现金与销售数据变化不一致是合理的。

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。

公司回复：

（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

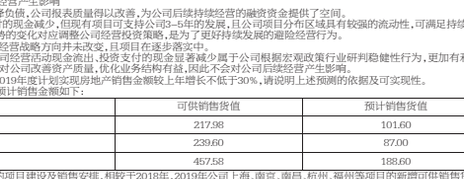
公司土地储备情况如下表所示：

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积（平方米）	一级土地整理面积（平方米）	规划计容建筑面积（平方米）	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积（平方米）	合作开发项目的权益占比(%)
1	福州	323,794.34		793,514.04	是	320,215.00	55.00
2	漳州	70,566.00	0.00	155,245.20	-	155,245.20	51.00
3	兰州	1,105,561.50		2,563,353.42	是	133,159.70	51.00
4	杭州	50,888.00		60,065.60		60,065.60	34.00
3	合计	1,550,809.84	0.00	3,572,178.26	-	668,685.50	

（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

1）公司土地储备布局

目前公司建设项目主要分布在东南、华东及西北地区。按照待开发及已开发储备项目统计口径来看，截至2018年12月末，根据现有销售单价测算，公司项目货值约714亿元，其中东南及华东地区货值占比约70%；根据账面存货金额来看，其中东南及华东地区投资金额占比77.21%；根据项目开发及未开发项目面积来看，其中东南及华东地区面积占比约41.32%。



公司所持有项目主要位于东南及华东区域，兰州区域土地系一二级联动开发模式获取，受该区域大盘分期开发模式影响，呈现出其占未开发面积比重大的情况。兰州区域虽然储备面积较大，但对应投资成本及货值均较小，在公司期末存货余额中占较小。兰州项目作为公司抓住国家“一带一路”建设的历史性战略机遇的尝试，公司通过一二级联动的大盘开发的业务模式，参与新型城镇化示范项目，建设产城融合以城带产的生态新城，实现房地产业务的进一步拓展。

2）公司未来区域发展战略

在房地产业务的区域布局上，公司将加快以聚焦城市群为导向的全国性布局。 公司将继续深耕已进入城市，将做大规模占比作为对城市公司的重要要求。同时结合城市群内城市的不同能级，聚焦发展一、二线城市，大力发展中心城市，选择性进入特别优质的三四线城市，公司将根据市场行情及政策导向适时进行项目的开发建设，加强兰州区域项目去化，回收现金流。公司将大力发展以上海为核心的长三角城市群；以福州为核心的东南城市群；重点发展以广深为核心的粤港澳大湾区城市群；战略布局以北京为核心的京津冀城市群和以成都和昆明为核心的西南城市群。

公司现有储备项目的货值及投资成本区域分布与公司未来区域发展战略基本吻合。

（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。

公司自2014年兰州区域首次结转收入以来，历年项目结转面积及金额如下：

项目	经营业态	总可售面积（万平方米）	可供出售		已预售面积（万平方米）	去化率	总投（万元）	销售回款（万元）	投资回收率	毛利率
			面积（万平方米）				（万元）			
兰州东部科技新城一期	住宅	153.78	150.1	143.29	93.34%		624,168.10	822,774.97	131.82%	33.54%
兰州东部科技新城二期	住宅	122.56	30.19	21.91	57.69%		238,038.83	160,053.44	67.24%	27.35%
兰州名城城市广场	住宅	12.32	12.32	12.32	98.21%		512,151.18	330,686.53	64.57%	35.39%
	商业	16.19	16.19	2.34	14.45%					
	办公	18.56	18.56	6.94	37.39%					
合计		402.25	235.15	186.8			1,374,358.11	1,313,514.94	95.57%	

截至2018年12月31日，兰州东部科技新城一期项目累计去化率已超过90%，累计投资回收率为131.82%。项目平均毛利率为33.54%。兰州东部科技新城项目系一二级联动开发所获取的土地，土地储备面积大。为快速推进新型城镇化示范项目，建设产城融合以城带产的生态新城，公司通过一二级联动，大盘一次性开发分期销售模式，以充分发挥规模化开发的成本优势及社会效应。该大盘开发模式存在前期土地集中投入，建造投入周期长，但分期销售收回投资的特征。

公司根据项目存量以及市场销售情况，适时合理进行施工建设，不存在开发缓慢的情况。截至2018年末，兰州东部科技新城一、二期项目累计开发建筑面积335.49万方，累计销售面积165.20万方，年均开发面积67.10万方，年均销售面积33.04万方，年度销售面积占年度开发面积比例为49.24%。年度开发面积平均为去化周期为2年，年度去化较为稳定，周期合理。兰州东部科技新城一期项目于2014年在建面积188.57万方，并于2015年竣工183.62万方。兰州东部科技新城二期项目分别于2015年新开工68.01万方，2016年新开工44.52万方，2017进行存量项目建设，2018年新开工13.63万方。

随着西北区域项目的逐步开发，将为公司后续营业收入、毛利率及现金流提供有力的支撑。

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%，增速下降36.19个百分点。请说明：（1）公司经营活动现金流净额由大幅增长，扭转了三季度出现的显著减少，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。

公司回复：

（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。

2018年，受国家房地产宏观调控政策影响，特别是限价及预售证领取环节的因城施策调控政策，导致公司在上海、杭州、福州等地新建项目未能如期取得预售证，无法实现销售，截至本回复公告日，杭州地区已新取得预售证6,468.76平方米、福州区域新取得预售证31,729.12平方米，上述地区新建项目公司预计在2019年将取得预售证并实现销售。

2018年，公司不断优化可售货值结构，报告期内，公司剩余可售货值主要分布于长三角及东南沿海一二线热点城市，该区域剩余可售货值占总可售货值比例约70%，具有较高的流动性。

因此，2018年公司房地产业务虽然销售增速放缓，但预计不会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。

1）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

i.报告期内，公司紧跟外部形势变化，投资更趋于理性，聚焦长三角及东南沿海热点城市，合理布局投资区域，稳健发展，审慎拿地，导致经营活动现金流出减少。

ii.受2018年资本市场的走势及金融市场持续去杠杆的双重影响，公司加强对金融市场和资本市场的宏观研判，防范运行风险；报告期内，公司金控业务放缓投资减少现金流出，盘活资产，去杠杆降负债，提升短期债务结构，改善现金流，导致投资支付的现金显著减少。

2）对公司后续经营产生影响

i.随着去杠杆、降负债，公司投表质量得以改善，为公司后续持续经营的融资资金提供了空间。

ii.公司投资支付的现金减少，但现有项目可支持公司3-5年的发展，且公司项目分布区域具有较强的流动性，可满足持续投入。

iii.根据外部形势的变化对应调整公司经营投资策略，是为了更好持续发展的避险经营行为。

iii.公司的后续经营战略方向并未改变，且项目在逐步落实中。

综上，本年度公司经营活动现金流出、投资支付的现金显著减少属于公司根据宏观政策调控和资本市场去杠杆的双重影响，公司金控业务放缓投资减少现金流出，盘活资产，去杠杆降负债，提升短期债务结构，改善现金流，导致投资支付的现金显著减少。

（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。

2019年各项目预计销售金额如下：

项目	可供销售货值	预计销售货值
新增项目	217.98	101.60
存量项目	239.60	87.00
合计	457.58	188.60

根据公司目前的项目建设及销售安排，相较于2018年，2019年公司上海、南京、南昌、杭州、福州等项目的新增可供销售货值所处区域流动性强，去化快，将为公司2019年计划销售金额的增长提供充足的保障。

上述预测系依据同类市场的去化周期及公司往年项目所在区域销售情况合理估计，同时，公司将加强营销力度，上述预测具有可实现性。

（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。

近年来，上海、福州及兰州市经济运行总体呈现平稳态势，产业结构得到优化，质量效益逐步提升，为房地产市场提供了一个稳定的宏观经济环境。目前公司项目主要分布在东南、长三角及西北地区。截至2018年12月末，根据现有销售单价测算，公司现有项目（含已开发及待开发）可售货值约714亿元，主要分布于长三角及东南沿海一二线热点城市，该区域剩余可售货值中占比约70%，流动性高。2018年东南及长三角区域结转收入占房地产收入的59.16%，毛利率39.33%，按照现有销售规模、销售增幅及毛利，公司现有项目货值可为未来三到五年房地产业务增长提供支撑。

在获取土地的方式上，2019年，公司会继续加大招拍挂参与力度，并积极开展一二级联动开发，介入旧城改造、棚户区改造，保持公司传统稳健的内生式发展模式。同时，公司还将采取更开放、更多元的合作模式实现规模的快速提升，并将合作拓展机制常态化。

在重点聚焦的区域上，2019年，根据区域房地产发展趋势，公司将大力发展以上海为核心的长三角一体化城市群项目的获取，以上海为中心延伸至杭州、南京、苏州、嘉兴及嘉善等区域城市；继续保持以福州（含福门）为核心的东南区域的市场占比优势和品牌优势；着力开拓以广州、深圳为核心的粤港澳大湾区城市群项目的落地，积极切入深圳“三旧”改造项目。

综上，从现有项目及公司未来房地产业务的发展战略来看，公司房地产业务的增长具有可持续性。

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险措施，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。

公司回复：

（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险措施，以及相应收入确认方式和依据。

业务类型	业务模式及业务布局	收入确认方式和依据	风险措施
金融租赁	作为发起人股东投资黄河财险保险有限公司14%的股权	作为公司的联营企业投资，收益反映在投资收益，其他综合收益中，根据联营企业的经营状况以及本公司的持股比例确认	执行严格的投资授权体系：公司管理层在董事会授权的投资规模和风险限额范围内负责对业务规模和风险限额在年度内进行分解配置，风险管理部门对相应指标进行动态监控和风险预警；建立多指标风险监控评估体系：对自营业务建立量化指标体系，结合集中投资限制、情景分析、压力测试、敏感性分析等多种方法或工具进行计量评估；对交易流程进行全方位控制：通过投资管理系统实现指标监控，对投资业务限额、集中度等进行前端控制，根据市场变化及时对业务风险进行评估报告。
	作为战略投资人将黄河财险保险公司控股权转让给中国再保险股份有限公司		
	作为第二大股东持有长安财通资产管理有限公司30%股权		
证券投资基金管理	股票投资管理方面，作为第二大股东战略持有博信股份（SH600083）16.72%的股份，持有新三板公司中广影视（834641）420万股股份	收益反映在投资收益，其他综合收益科目中，从公开活跃市场获取底层资产的市价作为公允价值，公允价值与账面价值的差额作为收益确认。	
	私募基金产品管理方面继续对旗下两只私募基金产品进行严格规范运营，保持基金稳健投资收益	在基金投资管理服务已提供，且价款已经取得或确信可以取得时确认为营业收入。	
	产业投资基金方面，名城金控与北京富唐航信投资共同设立了产业投资基金，基金首期认缴出资规模为3亿元，为公司产业转型积累经验和夯实基础。	该类业务投资作为公司的联营企业投资，收益反映在投资收益，其他综合收益中，根据联营企业的经营状况以及本公司的持股比例确认	
产业投资	产业投资方面，通过上海名恒新能源同投资参股浙江钱江新能源科技有限公司33%股权。	该类业务投资作为公司的联营企业投资，收益反映在投资收益，其他综合收益中，根据联营企业的经营状况以及本公司的持股比例确认	

（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

除中程租赁外，公司报告期内开展的其他各细分金控业务规模较小，主要为基金管理、项目公司管理，其营业收入金额、同比变动情况、毛利率水平如下：

业务类型	细分业务种类	本期营业收入/投资收益	毛利率	本期净利润	上期营业收入/投资收益	毛利率	上期净利润	收入/投资收益同比变动
金融业务投资	黄河财险	-18,093,573.90		-18,093,573.90	0.00		0.00	-18,093,573.90
金融业务投资	国融证券	-8,273,945.21		-8,273,945.21	-8,089,236.98		-8,089,236.98	-184,708.23
金融业务投资	长安财通	-7,263,571.11		-7,263,571.11	-2,041,871.57		-2,041,871.57	-5,221,699.54
证券投资基金	股票	-278,279,820.79		-293,747,738.14	311,385,341.52		152,115,827.35	-589,665,162.31
证券投资基金	项目管理费	223,433.97	100.00%	-5,529,363.22	0.00		-4,970,865.41	223,433.97
证券投资基金	基金管理	1,487,939.26	100.00%	1,487,939.26	621,875.96	100.00%	621,875.96	866,063.30
产业投资	钱江新能源	-23,386,541.18		-23,386,541.18	-11,249,945.39		-11,249,945.39	-12,136,595.79

同行业上市公司相关业务信息：

代码	公司简称	业务	本期营业收入	本期营业成本	毛利率
000987.SZ	越秀金控	基金管理	147,335,104.57	4,630,531.75	96.86%

续上表：

代码	公司简称	业务	上期营业收入	上期营业成本	毛利率
000987.SZ	越秀金控	基金管理	126,259,619.77	3,696,143.07	97.07%

与同行业对比，公司报告期内开展的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，与同行业差异较小。

（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

密切关注国家对金融行业的宏观政策，寻求优质的投资标的进行战略投资，审慎决策，稳健投资，积极防范相关风险，努力提升公司金控业务盈利能力。

会计师意见：

（1）大名城存量金控业务包括股权投资、股票交易和信托计划，大名城已制定了相应的内控措施，其收入确认的方式和依据符合企业会计准则和公司会计政策的规定。

（2）除中程租赁外，其他金控业务的毛利率水平与同行业类似。

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。

公司回复：

（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。

依据公司子公司深圳名城金控（集团）有限公司与嘉诚中泰文艺艺术投资管理有限公司（以下简称“嘉诚中泰”）、西藏诺信资本管理有限公司（以下简称“西藏诺信”）以及名城金融管理集团有限公司（以下简称“名城集团”）、中植企业集团有限公司（以下简称“中植集团”）就转让中程租赁100%股权事项签署的《股权转让协议》（以下简称“协议”）。中程租赁100%股权对应的转让价款分5期进行支付，目前前3期合计14亿元受让方已支付完毕，剩余11亿元将分2期支付完毕。

依据协议，剩余11亿元的支付时点以及支付的保障性措施如下：

金额（亿元）	支付时点情况	保障性措施
6.00	于2019年6月30日之前支付	名城集团向嘉诚中泰和西藏诺信提供专项借款用于支付。
5.00	于2019年8月31日前支付	中植集团就支付义务提供担保

由于名城集团系公司的母公司，具有充分的代偿支付能力，中植集团为受让人实际控制人，为受让人支付义务提供了担保。公司认为股权转让款回收风险较低，因此公司相应应收款项目前未计提坏账准备。

（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。

1）本次交易的资金来源

依据协议，本次股权交易价款分5期支付完毕，资金来源由受让方自筹，同时，为顺利推进股权转让事项，名城集团向受让方提供专项借款12亿元，专项用于第3期和第4期的股权转让款的支付，中植集团为受让方第5期的支付义务提供担保。

2）交易定价及交易目的

受到外部经济形势和行业下行风险的影响，

2018年以来，中程租赁资产质量、经营状况以及经营性现金流均呈现下降趋势，资产减值拨备计提大幅增加，且预计短期内无法改善，相关业务和资产风险显露。经审慎评估，为切实维护上市公司利益，决定对外转让中程租赁100%股权。

3）会计处理依据

上述股权转让事项于2018年11月9日经第七届董事局第十八次会议批准，于2018年11月26日经2018年第一次临时股东大会批准。

截至2018年12月31日，受让方已支付股权转让款14亿元，支付比例为56%。

2018年12月13日，名城金控和嘉诚中泰、西藏诺信签署《移交备忘录》确认了以下事项：

i.2018年12月11日，中程租赁已完成工商变更登记。

ii.《移交备忘录》签署各方确认2018年12月12日为移交基准日，中程租赁（含全资子公司及关联企业）的财务资料、印鉴已全部移交，大名城派驻中程租赁的财务总监、印鉴管理负责