

股票代码:600994,900940 股票简称:大名城,大名城B 编号:2022-045

## 上海大名城企业股份有限公司 关于上海证券交易所对公司2021年年度报告信息披露监管工作函的回复的公告

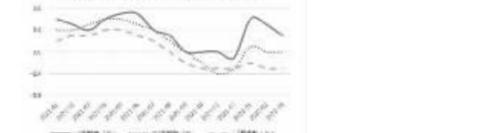
构成。

公司在确定2021年末存货的可变现净值时,充分考虑了资产负债表日后疫情以及行业下行等事项对存货项目估计价值的影响。影响估计价值有关的关键估计程序是由宏观预期和两部分证据构成,其中宏观证据包括:疫情对市场销售购买力的分析判断、行业宏观政策效果及行业运行分布数据对市场价格涨跌趋势的判断,以及根据区域市场销售去化周期数据确定公司的销售价格变化等等几个方面;微观证据包括:项目自身的销售价格或类似开发物业产品的市场价格情况,项目自身地位、品质及未来销售计划。房地产行业销售数据及官方数据对市场预期、疫情及疫情防控对房地产市场销售数据等均属于资产负债表日后及所属会计期间已经发生的事项,该事项在资产负债表日至财务报告批准报出前所发生的变化,为公司确定存货项目的估计价值提供了新的或进一步证据。

3)公司业绩预告时计提存货跌价准备的具体依据

2022年1月,经过市场调研的修复,70个大城市中,一线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.1%,环比涨幅为-1.860%,二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%,三线城市新建商品住宅环比下降0.2%,涨幅比上月收窄0.1个百分点,且70个大城市中,1月新建商品住宅销售价格环比下降城市为39%,比上月减少11个百分点。

70个大城市新建商品住宅销售价格变动幅度和环比



(注)资料来源:国家统计局网站  
公司销售项目中数据来源于上海、福州、南昌及兰州等二线城市,鉴于2021年下半年房地产市场快速降温,二、三线城市房价普遍下跌,行业整体流动性风险开始显现,部分房地产企业出现流动性紧张,公司为尽快销售回笼资金,2021年下半年对部分项目采取了促销政策。2021年底,房地产行业调控政策开始出现逆向调整,调控措施逐步趋缓,部分城市居民房贷利率小幅下调,地方政策也纷纷出台积极落实稳楼市的措施。鉴于房地产行业政策趋缓和稳楼市预期,预计对房地产市场销售可能会有一定的阶段改善,届时公司存货将有一定幅度的回升,故在对存货跌价准备计提过程中考虑了上述因素,根据周边竞品可比市场价格和公司产品的售价,结合项目所在位置、产品业态、楼层、朝向、户型等多种因素及未来销售计划,对存货项目计提跌价准备约3亿元,并于2022年1月未进行业绩预告。

4)疫情影响行业变化情况及公司应对措施:对存货跌价准备调整计提的具体依据  
资产负债表日后,疫情对市场销售购买力的分析判断、行业宏观政策效果及行业运行分布数据对市场价格涨跌趋势的判断,以及根据区域市场销售去化周期数据确定公司的销售价格变化等等几个方面;微观证据包括:项目自身的销售价格或类似开发物业产品的市场价格情况,项目自身地位、品质及未来销售计划。房地产行业销售数据及官方数据对市场预期、疫情及疫情防控对房地产市场销售数据等均属于资产负债表日后及所属会计期间已经发生的事项,该事项在资产负债表日至财务报告批准报出前所发生的变化,为公司确定存货项目的估计价值提供了新的或进一步证据。因此,属于子公司对资产负债表日后存货减值准备进行调整的事项,属于公司结合前述事项,根据市场调研情况应调低有关存货的估计价值,从而影响了报告期存货跌价的计提。公司出于谨慎性考虑,在与会计师事务所充分沟通后,重新评估预期销售价格及对存货的影响,对2021年末存货存货补充计提了跌价准备4.7亿元,并进行了业绩预告更正。补充计提存货跌价的存货种类及主要项目情况如下:

A. 2022年1月,如本问题回复3)中所述,公司根据房地产市场调整幅度及名城湾项目系列项目名城湾九区项目实际情况(受政府备案价格影响,该项目首次备案价及周边竞品项目的售价,仅对名城湾九区项目中已取得预售许可证的住宅单元进行了存货价值的计提,该项目中未取得预售许可证的其他房产单元当时计划用于租赁销售,尚未进行存货价值的再售,因此未予计提。

业绩提升后,疫情对行业的不利影响进一步传导至公司,迫使公司调整销售策略,可由租可售转而对外预售可售的住宅尽最大可能出售,以加快项目存货周转速度。这一变化最导致资产负债表日本项目尚未披露可售许可证390套住宅新增计提存货跌价准备1.9亿元。

B. 2022年1月,如本问题回复3)中所述,行业整体流动性风险开始显现,对相关车位存货资产开展跌价测试。公司在评估与待估车位有关宏观预期证据时,鉴于当时的房地产市场政策趋缓和疫情趋稳态势,预计2022年的房地产市场将逐渐回升,公司项目所处的二线城市开发项目尾盘车位销售价格步入“中间低、两头高”的V型价格区间,车位价格也将持续回升。据此,公司进一步结合项目所属属性、自身已开发产品的均价和周边竞品的可比市场价格,对车位存货资产计提了跌价准备。

业绩提升后受疫情影响,福州同侨回区和外地返乡人数大幅减少,预期的流动性春节销售未达预期,业主的车位购置意愿持续低落,期间房地产业市场整体延续下行趋势,特别是流动性不佳的房企开始对车位资产进行降价促销及开展了低成本促销,受此影响公司车位销量明显下降,车位价格相比2021年也等法回升甚至下降。因此在采用参考销售价格时,更多的采用了后期的销售价格,受疫情和市场变化等因素影响调整事项影响,资产负债表新增计提存货跌价准备2.6亿元。

综上,房地产行业市场调整幅度及资产负债表日已经存在的情况,2022年1月国家统计局发布的70个大城市新建商品住宅销售价格及各类研究机构对房地产行业的宏观分析均为资产负债表日已经存在的事实,与待估价值有关的关键估计程序提供了新的进一步证据。由于外部环境客观发生了非企业可控制的变化,导致公司对未来预期发生了转变,该预期变化影响了公司对于项目销售价格的投资、销售和回售,投资的决策调整最终导致了公司于资产负债表上的减值计提。因此业绩提升后,年报披露的疫情和市场变化情况及资产负债表日后调整事项,公司于资产负债表日后进一步确定减值,审慎评估疫情影响情况及对存货的影响,相关重新测算调整资产负债表日存货的可变现净值的会计处理是否符合企业会计准则的相关规定如下:

5)公司业绩预告更正的相关决策程序如下:  
2022年4月19日上午,财务负责人向公司提交了《关于2021年度业绩预告更正的情况说明》,公司董事会第一时间召开并召开审计委员会关于业绩预告更正的相关沟通会。  
4月20日上午10:30分,公司召开审计委员会关于2021年度业绩预告更正暨第二次沟通会,会议参会人员:审计委员会全体成员、财务总监、中审签字会计师事务所经理、董事会秘书及证券事务代表。  
会议审议通过审计委员会关于2021年度业绩预告更正暨第二次沟通会的汇报,并与审计会计师达成一致,并同意审计会计师进行了充分沟通,审计委员会对公司应披露更正的审慎性判断。

4月20日,全体董事签署《公司2021年度业绩预告更正的情况说明》。  
4月21日,公司向上海证券交易所提交《公司2021年年度报告业绩预告更正的公告》并披露。  
(3)对近三年存货跌价准备计提情况,并结合各项目价值变化和去化情况等,分析前期存货跌价准备的审慎性和充分性。

公司回复:  
公司制定了符合企业会计准则的存货跌价准备会计政策,且公司在存货跌价准备计提的相关政策与前期保持一致。每一资产负债表日,公司均按照企业会计准则的要求,对存货按照成本与可变现净值孰低计量,对存货成本高于其可变现净值的存货资产,公司在进行存货减值测试时选用的估计售价按照目前主要的销售价格或类似开发物业产品的市场价格确定,同时结合项目自身地位、品质及未来销售计划综合确定。

如前述问题回复中所述的类似项目售价变化和去化情况,2021年之前包含本年计提跌价的福建名城湾九区项目和广西西南住宅项目在当年的周边竞品价格均较高;2021年之后,公司车位根据历史按项目自身地位、采用传统的“去化、稳价、促销”策略进行销售,因此2019年及2020年,公司按具体会计政策对包含前述项目在当年的各个地区项目的存货均进行了跌价测试,未发现存在跌价问题,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,主要受整体房地产市场和项目所在区域的环境不利影响,同时受疫情影响加重,房地产行业整体信心不足,观望情绪浓厚。此外受客观“房住不炒”的长期调控政策以及竞品项目以价换量的市场策略,公司坚定确立了加快项目去化回笼资金的决策,并以此指导对房地产项目重新进行价格梳理和厘定盘价,最终公司对相关房地产项目计提了必要的减值准备。

综上,由于房地产行业整体下行,项目所在区域环境不利影响以及“重疫情”带来的影响,公司根据既定销售策略,对相关项目计提了跌价准备。公司在计提存货跌价准备的会计政策及依据前后一致且恰当,首次计提减值损失对原来预期预计了,对房地产行业趋势变化等因素考虑不充分。今后公司将坚持谨慎性原则,加强存货减值准备,加强对突发变化引发的预期不确定性及科学性。

年审会计师发表意见中,会计师已充分关注公司计提存货跌价准备的具体情况,同时近几年我们将存货跌价准备的计提作为重要的会计判断,并执行了以下审计程序:  
1.对财务人员访谈了解,了解各类存货可变现净值的具体确认过程及存货跌价准备计提的方法以及会计合理性;  
2.通过政府公开网站查询相关存货信息、查询并对比周边同类物业的销售价格等,评估存货项目所在地市场政府对拟开发房产可变现净值的影响;  
3.评价管理层与编制和监督管理层及预期各存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;  
4.在抽样的基础上,对存货项目进行实地观察,并向管理层这些存货项目的建造和各项最新预测所反映的总发生额了解;  
5.评价管理层所采用的估值方法,并将估值中采用的关键估计和假设,包括与公允价值有关的关键估计和假设,与市场获取数据和大宗的销售计划进行比较;  
6.将各存货项目的估计净值成本与大城名的测算数据进行比较,并将截至资产负债表日发生的成本与预期进行比较,以评价管理层测算的准确性并验证过程;  
7.执行重新计算程序,复核公司存货跌价准备计提是否正确。

8.检查公司计提存货跌价准备的会计政策,依据是否前后一致,是否恰当。

经核查:  
我认为,公司2021年度计提存货跌价损失的会计处理符合企业会计准则的相关规定及公司的实际情况,相关存货跌价损失的计提具有合规合理性,业绩提升后,年报披露的疫情和市场变化情况等为企业计提减值准备的资产负债表日后调整事项,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,不存在前期存货跌价准备计提不谨慎或不充分的情况。

二、关于货币资金及其受限情况。根据年报,2021年末货币资金余额2.61亿元,其中存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项0.42亿元,同期资产负债规模约96亿元。大额货币资金补充披露:(1)结合公司货币资金资产的平均持有量、预售资金的潜在受限情况等,说明公司货币资金与带息负债并存的原因及合理性,是否存在其他受限资金情况;(2)结合公司非受限资金与债务规模情况、经营情况、融资情况等,综合评估公司偿债压力,并说明已采取和拟采取何种措施保持流动性充裕。  
(1)结合公司货币资金资产的平均持有量、预售资金的潜在受限情况等,说明公司大额货币资金与带息负债并存的期间及合理性,是否存在其他受限资金情况。

公司回复:  
报告期内公司货币资金余额6.61亿元,其中存在抵押、质押、冻结等对使用有限的款项0.42亿元,期末公司货币资金平均持有量为43.80亿元,具体情况如下表:

期限	2022年1月	2022年1月	2021年12月	2021年12月
抵押	0.42	0.42	0.42	0.42
质押	0.00	0.00	0.00	0.00
冻结	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.42	0.42	0.42	0.42

期末货币资金增加与公司本年销售签约回款增加有关,也与宏观层面金融机构关于个人按揭在2021年10月份放宽、受益于银行信贷投放按揭有关。  
2)公司2021年约300万平米的在建开发量,同期带息负债规模约96亿元,公司的带息负债规模相对于约400亿元总资产来讲,有息负债率仅为24%,负债规模相比同行,属于较低水平。

房地产行业经营特点决定企业需要大额货币资金,房地产开发行业原材料采购环节往往具有预付款性质,企业无法确定何时付款和拿多少土地,企业需要频繁多次缴纳土地出让金,无论招拍挂还是并购,都需要企业预付大额货币资金。  
3)公司重点开发项目投资区域在上海,而上海属于分批集中供地城市,每年约3-4批次,参与上海土地,需要约大额预交保证金和土地监管资金,竞买保证金占起拍价的20%,土地监管资金为起拍价的100%+10%溢价,即保证金和土地监管资金合计占起拍价的130%的占比自有资金,由于土地供应主要由政府调控,公司前期参与土地竞拍和土地竞拍均存在较大的不确定性,带来的土地投资支出波动较大,存在投资及前期投入资金重复现象。

6)公司项目开发是一个持续滚动状态,合理负债经营是保障公司发展的重要支撑。房地产行业开发负债余额也随着项目生产进度及销售回款的情况动态变化。因此,前述公司大额货币资金与带息负债并存,与公司预期债务期限结构以及公司日常生产经营性所需流动资金保障在合理的相关性。

7)房地产行业全国预售资金监管政策调整预售资金存入监管账户,但预售资金监管分为一般监管和重点监管。期末公司货币资金余额中预售监管账户存款余额217.1亿元,其中重点监管资金4.7亿元,一般监管资金22.4亿元。公司项目所在地区各项目区域具体监管政策如下:

A. 福州地区预售资金进入监管账户后,当资金达到既定监管额度(不高于项目工程总造价的12%)后,公司可提前监管申请提前解除资金监管,土地监管资金在支取节点与比例方面,根据工程进度可提前解除监管比例,其中结构封顶前不得超160%,竣工验收前不得超135%,交付使用前不得超125%。福州地区2021年预售项目重点监管额度资金余额为4.7亿元,一般监管资金余额4.2亿元,不存在其他受限资金情况。

B. 兰州地区预售资金存入监管账户后,项目公司需施工合同、发票等资料,预售资金可用于本项目建设投入,金额比例视其他制度限制。兰州地区用于预售项目建设成本占售价的比例为50%,项目预售资金投入本项目建设投入支出成本匹配,预售资金均属于一般监管,预售监管账户一般监管资金余额1.1亿元,不存在其他受限资金情况。

A. 福州地区预售资金进入监管账户后,预售资金用于本项目建设,归还银行贷款本息及利息等支出,金额比例视其他制度限制。期末公司上海地区预售资金均属于一般监管,预售监管账户一般监管资金余额1.1亿元,不存在其他受限资金情况。  
(2)结合公司非受限资金与债务规模情况、经营情况、融资情况等,综合评估公司偿债压力,并说明已采取和拟采取何种措施保持流动性充裕。

公司回复:  
1)公司整体偿债能力较强。公司年销售约140亿元,账面货币资金总额6.61亿元,公司房地产业“三红三绿”全部为绿牌,资产负债率67.15%,扣除预收账款资产负债率为34.42%(根据监管要求,在计算预收账款扣除后的资产负债率时,扣除的预收账款也包含合同负债以等待转销项),净负债率为20.47%,现金短债比为24.24(计算公式:货币资金/(短期债务+一年内到期的非流动负债))。总体偿债能力较强。

2)公司短期偿债压力较小,公司受限资金4.19亿元,其中一年到期的短期负债规模23.07亿(含应付账款),公司期末受限货币资金余额全部扣除短期负债后,仍结余资金31.12亿元,高余额资金除偿还本息和基于生产运营等活动资金外,主要备有可变现的上海区域新增项目投资之资金,公司整体流动性有保障。

3)公司已采取和拟采取以措施保持流动性充裕:  
A. 福州公司商务风险管控与融资体系。设置与财务风险相关且具体企业财务状况和资本结构的指标预警体系,净负债率、利息保障倍数、现金短债比、存货周转率、总资产净利率等。借助信息化工具,制定财务风险预警的承受范围,做到每月及时跟踪和预警,确保企业的财务预警体系健全有效。  
B. 强化资金安全管理,加强日和大额资金监管制。以年度资金计划管理为抓手,开齐开好支,以收支定支,落实资金安全责任到人。每月召开资产负债率(T+3)月常态化动态化资金管理计划,在企业内部全面强化资金计划管理意识,分析资金计划执行差异原因,提升资金计划管理水平,及时调整,并对日常大额资金支出采取集中支付审批,建立资金日报制度,及时掌握资金计划进度,监控预警并及时对账调整。

C. 优化资本结构,提前规划并合理置备债务期限。积极拓宽融资渠道,在维护及拓展现有银行、信托等传统融资渠道的基础上,创新多渠道融资,通过金融创新盘活各类资产,保障融资渠道的畅通,债务期限上,提前布局调整,拉长债务均摊期,开展展期,确保长期债务的偿付期限匹配分散,避免长短期债务集中到期的支付风险。  
D. 控制投资规模和投资区域,确保流动性佳。投资金额上限人为作出,以自有资金为主,拿地地点与销售占比控制在合理内。投资区域上,聚焦上海,兼融福州,规避高风险和非优势地区。

在开发支支,聚焦银行价格体系,资产负债率的销售策略,紧抓人才输入。精简组织架构,提高决策效率,控制使用支出。  
三、少数股东损益。根据年报,2021年公司净利润-3.29亿元,归属于少数股东损益实现盈利8,334.06万元,而归母净利润亏损1.12亿元。请公司补充披露:(1)主要并表子公司少数股东情况,包括不限于少数股东名称、流动性情况、是否与控股股东存在关联,以及公司是否对少数股东的超比例行业经营业绩的非等比例分配权益的情况,并说明理由;(2)与归母净利润不同,归属于少数股东损益的原因及合理性,是否存在差异化利润分配、特殊退出安排等,请承诺及披露相关情况,并说明相关会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定。请年审会计师对上述问题发表意见。

(1)主要并表子公司的少数股东情况,包括不限于少数股东名称、流动性情况,是否与控股股东存在关联,以及公司是否对少数股东的超比例行业经营业绩的非等比例分配权益的情况,并说明理由。  
公司回复:  
A. 福建福源益处于2017年11月13日,注册资本为人民币30,000万元,其中名城地产(福建)有限公司持股51%,少数股东福建永鸿投资有限公司持股49%。  
福建永鸿投资有限公司(以下简称“永鸿投资”)成立于2008年9月,注册资本为人民币11,000万元,企业性质为民营企业,其中自然人股东陈锦祥持股21.82%,系香港永鸿国际集团在大陆注册的投资性主体,名城地产(福建)有限公司与永鸿投资合作开发位于重庆市石街湾永鸿名城商住项目所在地,项目住宅及商办已大部分出售,剩余部分主要为车位资产,本项目于2021年完成竣工交付,因无法获取该项目的财务报告,公司无法判断该少数股东的行业经营业绩。该少数股东与公司不存在关联关系,公司不存在与少数股东的超比例行业经营业绩的非等比例分配权益性担保。

2022年3月14日,名城地产(福建)有限公司与福建鸿建地产产营销策集团有限公司(以下简称“鸿建集团”)签署《股权转让协议》,鸿建地产承继式收购名城福源所持福源益51%的股权(以下简称“标的股权”)。该股权转让交易已全部完成。  
B. 兰州新顺成立于2014年4月30日,注册资本为人民币30,000万元,公司持股51.00%,少数股东酒钢集团兰州莱东房地产开发有限公司持股49.00%。  
酒钢集团兰州莱东房地产开发有限公司成立于2008年9月,注册资本为人民币5,000万元,企业性质为国有企业,为酒钢集团(集团)有限公司全资子公司,公司与酒钢集团合作开发位于兰州高新区CG1319-CG1324滨河商住地块,合计42万方,项目于2018年竣工分期交付。因无法获取该项目的财务报告,公司无法判断该少数股东的流动性情况。该少数股东与公司不存在关联关系,公司不存在与少数股东的超比例行业经营业绩的非等比例分配权益性担保。

(2)归母净利润与亏损,归属于少数股东损益的原因及合理性,是否存在差异化利润分配、特殊退出安排、承诺固定收益等情况,评估相关会计处理是否符合《企业会计准则》相关规定。  
公司回复:  
1)本期公司归母净利润亏损,主要系受房地产市场等外部环境影响,全资子公司计提存货跌价准备7.71亿元所致,扣除该因素带来的减计影响,报告期内公司实现的经营活动仍为0.65亿元。  
2)归属于上市公司股东的净利润,主要系本公司主要并表全资子公司福源益和兰州新顺的前述项目开发销售情况良好,实现盈利所致。公司与少数股东均遵循“同股同权”的原则,按持股比例享有,享有或承担公司的风险和报酬。报告期内,福源益、兰州新顺合计贡献的归母净利润及少数股东损益分别为9,131.7万元、-8,773.7万元。

报告期内公司归属于母公司股东的净利润和少数股东损益情况如下:

项目	2022年1-3月	2022年1-3月	2021年度	2021年度
归属于上市公司股东的净利润	-41,474.41	40,377.58	-106,348.49	-109,711.14
少数股东损益	8,334.06	7,497.98	88,800.34	114,606.14

3)公司不存在与少数股东不同比例分配的情况,对少数股东不存在保底回购、强制优先分红、对赌、特殊退出安排等情形。  
综上,两家公司的净利润与亏损,属于实际情况,公司编制的合并报表也符合企业会计准则的相关规定。报告期内公司归母净利润贡献为负,归属于少数股东损益盈利是合理的。  
年审会计师发表意见:

我认为,公司2021年度计提存货跌价损失的会计处理符合企业会计准则的相关规定及公司的实际情况,相关存货跌价损失的计提具有合规合理性,业绩提升后,年报披露的疫情和市场变化情况等为企业计提减值准备的资产负债表日后调整事项,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,不存在前期存货跌价准备计提不谨慎或不充分的情况。

二、关于货币资金及其受限情况。根据年报,2021年末货币资金余额2.61亿元,其中存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项0.42亿元,同期资产负债规模约96亿元。大额货币资金补充披露:(1)结合公司货币资金资产的平均持有量、预售资金的潜在受限情况等,说明公司货币资金与带息负债并存的原因及合理性,是否存在其他受限资金情况;(2)结合公司非受限资金与债务规模情况、经营情况、融资情况等,综合评估公司偿债压力,并说明已采取和拟采取何种措施保持流动性充裕。  
(1)结合公司货币资金资产的平均持有量、预售资金的潜在受限情况等,说明公司大额货币资金与带息负债并存的期间及合理性,是否存在其他受限资金情况。

公司回复:  
报告期内公司货币资金余额6.61亿元,其中存在抵押、质押、冻结等对使用有限的款项0.42亿元,期末公司货币资金平均持有量为43.80亿元,具体情况如下表:

期限	2022年1月	2022年1月	2021年12月	2021年12月
抵押	0.42	0.42	0.42	0.42
质押	0.00	0.00	0.00	0.00
冻结	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.42	0.42	0.42	0.42

期末货币资金增加与公司本年销售签约回款增加有关,也与宏观层面金融机构关于个人按揭在2021年10月份放宽、受益于银行信贷投放按揭有关。  
2)公司2021年约300万平米的在建开发量,同期带息负债规模约96亿元,公司的带息负债规模相对于约400亿元总资产来讲,有息负债率仅为24%,负债规模相比同行,属于较低水平。

房地产行业经营特点决定企业需要大额货币资金,房地产开发行业原材料采购环节往往具有预付款性质,企业无法确定何时付款和拿多少土地,企业需要频繁多次缴纳土地出让金,无论招拍挂还是并购,都需要企业预付大额货币资金。  
3)公司重点开发项目投资区域在上海,而上海属于分批集中供地城市,每年约3-4批次,参与上海土地,需要约大额预交保证金和土地监管资金,竞买保证金占起拍价的20%,土地监管资金为起拍价的100%+10%溢价,即保证金和土地监管资金合计占起拍价的130%的占比自有资金,由于土地供应主要由政府调控,公司前期参与土地竞拍和土地竞拍均存在较大的不确定性,带来的土地投资支出波动较大,存在投资及前期投入资金重复现象。

6)公司项目开发是一个持续滚动状态,合理负债经营是保障公司发展的重要支撑。房地产行业开发负债余额也随着项目生产进度及销售回款的情况动态变化。因此,前述公司大额货币资金与带息负债并存,与公司预期债务期限结构以及公司日常生产经营性所需流动资金保障在合理的相关性。

7)房地产行业全国预售资金监管政策调整预售资金存入监管账户,但预售资金监管分为一般监管和重点监管。期末公司货币资金余额中预售监管账户存款余额217.1亿元,其中重点监管资金4.7亿元,一般监管资金22.4亿元。公司项目所在地区各项目区域具体监管政策如下:

A. 福州地区预售资金进入监管账户后,当资金达到既定监管额度(不高于项目工程总造价的12%)后,公司可提前监管申请提前解除资金监管,土地监管资金在支取节点与比例方面,根据工程进度可提前解除监管比例,其中结构封顶前不得超160%,竣工验收前不得超135%,交付使用前不得超125%。福州地区2021年预售项目重点监管额度资金余额为4.7亿元,一般监管资金余额4.2亿元,不存在其他受限资金情况。

B. 兰州地区预售资金存入监管账户后,项目公司需施工合同、发票等资料,预售资金可用于本项目建设投入,金额比例视其他制度限制。兰州地区用于预售项目建设成本占售价的比例为50%,项目预售资金投入本项目建设投入支出成本匹配,预售资金均属于一般监管,预售监管账户一般监管资金余额1.1亿元,不存在其他受限资金情况。

A. 福州地区预售资金进入监管账户后,预售资金用于本项目建设,归还银行贷款本息及利息等支出,金额比例视其他制度限制。期末公司上海地区预售资金均属于一般监管,预售监管账户一般监管资金余额1.1亿元,不存在其他受限资金情况。  
(2)结合公司非受限资金与债务规模情况、经营情况、融资情况等,综合评估公司偿债压力,并说明已采取和拟采取何种措施保持流动性充裕。

公司回复:  
1)公司整体偿债能力较强。公司年销售约140亿元,账面货币资金总额6.61亿元,公司房地产业“三红三绿”全部为绿牌,资产负债率67.15%,扣除预收账款资产负债率为34.42%(根据监管要求,在计算预收账款扣除后的资产负债率时,扣除的预收账款也包含合同负债以等待转销项),净负债率为20.47%,现金短债比为24.24(计算公式:货币资金/(短期债务+一年内到期的非流动负债))。总体偿债能力较强。

2)公司短期偿债压力较小,公司受限资金4.19亿元,其中一年到期的短期负债规模23.07亿(含应付账款),公司期末受限货币资金余额全部扣除短期负债后,仍结余资金31.12亿元,高余额资金除偿还本息和基于生产运营等活动资金外,主要备有可变现的上海区域新增项目投资之资金,公司整体流动性有保障。

3)公司已采取和拟采取以措施保持流动性充裕:  
A. 福州公司商务风险管控与融资体系。设置与财务风险相关且具体企业财务状况和资本结构的指标预警体系,净负债率、利息保障倍数、现金短债比、存货周转率、总资产净利率等。借助信息化工具,制定财务风险预警的承受范围,做到每月及时跟踪和预警,确保企业的财务预警体系健全有效。  
B. 强化资金安全管理,加强日和大额资金监管制。以年度资金计划管理为抓手,开齐开好支,以收支定支,落实资金安全责任到人。每月召开资产负债率(T+3)月常态化动态化资金管理计划,在企业内部全面强化资金计划管理意识,分析资金计划执行差异原因,提升资金计划管理水平,及时调整,并对日常大额资金支出采取集中支付审批,建立资金日报制度,及时掌握资金计划进度,监控预警并及时对账调整。

C. 优化资本结构,提前规划并合理置备债务期限。积极拓宽融资渠道,在维护及拓展现有银行、信托等传统融资渠道的基础上,创新多渠道融资,通过金融创新盘活各类资产,保障融资渠道的畅通,债务期限上,提前布局调整,拉长债务均摊期,开展展期,确保长期债务的偿付期限匹配分散,避免长短期债务集中到期的支付风险。  
D. 控制投资规模和投资区域,确保流动性佳。投资金额上限人为作出,以自有资金为主,拿地地点与销售占比控制在合理内。投资区域上,聚焦上海,兼融福州,规避高风险和非优势地区。

在开发支支,聚焦银行价格体系,资产负债率的销售策略,紧抓人才输入。精简组织架构,提高决策效率,控制使用支出。

8.检查公司计提存货跌价准备的会计政策,依据是否前后一致,是否恰当。  
经核查:  
我认为,公司2021年度计提存货跌价损失的会计处理符合企业会计准则的相关规定及公司的实际情况,相关存货跌价损失的计提具有合规合理性,业绩提升后,年报披露的疫情和市场变化情况等为企业计提减值准备的资产负债表日后调整事项,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,不存在前期存货跌价准备计提不谨慎或不充分的情况。

二、关于货币资金及其受限情况。根据年报,2021年末货币资金余额2.61亿元,其中存在抵押、质押、冻结等对使用有限制款项0.42亿元,同期资产负债规模约96亿元。大额货币资金补充披露:(1)结合公司货币资金资产的平均持有量、预售资金的潜在受限情况等,说明公司货币资金与带息负债并存的原因及合理性,是否存在其他受限资金情况;(2)结合公司非受限资金与债务规模情况、经营情况、融资情况等,综合评估公司偿债压力,并说明已采取和拟采取何种措施保持流动性充裕。  
(1)结合公司货币资金资产的平均持有量、预售资金的潜在受限情况等,说明公司大额货币资金与带息负债并存的期间及合理性,是否存在其他受限资金情况。

公司回复:  
报告期内公司货币资金余额6.61亿元,其中存在抵押、质押、冻结等对使用有限的款项0.42亿元,期末公司货币资金平均持有量为43.80亿元,具体情况如下表:

期限	2022年1月	2022年1月	2021年12月	2021年12月
抵押	0.42	0.42	0.42	0.42
质押	0.00	0.00	0.00	0.00
冻结	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.42	0.42	0.42	0.42

期末货币资金增加与公司本年销售签约回款增加有关,也与宏观层面金融机构关于个人按揭在2021年10月份放宽、受益于银行信贷投放按揭有关。  
2)公司2021年约300万平米的在建开发量,同期带息负债规模约96亿元,公司的带息负债规模相对于约400亿元总资产来讲,有息负债率仅为24%,负债规模相比同行,属于较低水平。

房地产行业经营特点决定企业需要大额货币资金,房地产开发行业原材料采购环节往往具有预付款性质,企业无法确定何时付款和拿多少土地,企业需要频繁多次缴纳土地出让金,无论招拍挂还是并购,都需要企业预付大额货币资金。  
3)公司重点开发项目投资区域在上海,而上海属于分批集中供地城市,每年约3-4批次,参与上海土地,需要约大额预交保证金和土地监管资金,竞买保证金占起拍价的20%,土地监管资金为起拍价的100%+10%溢价,即保证金和土地监管资金合计占起拍价的130%的占比自有资金,由于土地供应主要由政府调控,公司前期参与土地竞拍和土地竞拍均存在较大的不确定性,带来的土地投资支出波动较大,存在投资及前期投入资金重复现象。

6)公司项目开发是一个持续滚动状态,合理负债经营是保障公司发展的重要支撑。房地产行业开发负债余额也随着项目生产进度及销售回款的情况动态变化。因此,前述公司大额货币资金与带息负债并存,与公司预期债务期限结构以及公司日常生产经营性所需流动资金保障在合理的相关性。

7)房地产行业全国预售资金监管政策调整预售资金存入监管账户,但预售资金监管分为一般监管和重点监管。期末公司货币资金余额中预售监管账户存款余额217.1亿元,其中重点监管资金4.7亿元,一般监管资金22.4亿元。公司项目所在地区各项目区域具体监管政策如下:

A. 福州地区预售资金进入监管账户后,当资金达到既定监管额度(不高于项目工程总造价的12%)后,公司可提前监管申请提前解除资金监管,土地监管资金在支取节点与比例方面,根据工程进度可提前解除监管比例,其中结构封顶前不得超160%,竣工验收前不得超135%,交付使用前不得超125%。福州地区2021年预售项目重点监管额度资金余额为4.7亿元,一般监管资金余额4.2亿元,不存在其他受限资金情况。

B. 兰州地区预售资金存入监管账户后,项目公司需施工合同、发票等资料,预售资金可用于本项目建设投入,金额比例视其他制度限制。兰州地区用于预售项目建设成本占售价的比例为50%,项目预售资金投入本项目建设投入支出成本匹配,预售资金均属于一般监管,预售监管账户一般监管资金余额1.1亿元,不存在其他受限资金情况。

A. 福州地区预售资金进入监管账户后,预售资金用于本项目建设,归还银行贷款本息及利息等支出,金额比例视其他制度限制。期末公司上海地区预售资金均属于一般监管,预售监管账户一般监管资金余额1.1亿元,不存在其他受限资金情况。  
(2)结合公司非受限资金与债务规模情况、经营情况、融资情况等,综合评估公司偿债压力,并说明已采取和拟采取何种措施保持流动性充裕。

公司回复:  
1)公司整体偿债能力较强。公司年销售约140亿元,账面货币资金总额6.61亿元,公司房地产业“三红三绿”全部为绿牌,资产负债率67.15%,扣除预收账款资产负债率为34.42%(根据监管要求,在计算预收账款扣除后的资产负债率时,扣除的预收账款也包含合同负债以等待转销项),净负债率为20.47%,现金短债比为24.24(计算公式:货币资金/(短期债务+一年内到期的非流动负债))。总体偿债能力较强。

2)公司短期偿债压力较小,公司受限资金4.19亿元,其中一年到期的短期负债规模23.07亿(含应付账款),公司期末受限货币资金余额全部扣除短期负债后,仍结余资金31.12亿元,高余额资金除偿还本息和基于生产运营等活动资金外,主要备有可变现的上海区域新增项目投资之资金,公司整体流动性有保障。

3)公司已采取和拟采取以措施保持流动性充裕:  
A. 福州公司商务风险管控与融资体系。设置与财务风险相关且具体企业财务状况和资本结构的指标预警体系,净负债率、利息保障倍数、现金短债比、存货周转率、总资产净利率等。借助信息化工具,制定财务风险预警的承受范围,做到每月及时跟踪和预警,确保企业的财务预警体系健全有效。  
B. 强化资金安全管理,加强日和大额资金监管制。以年度资金计划管理为抓手,开齐开好支,以收支定支,落实资金安全责任到人。每月召开资产负债率(T+3)月常态化动态化资金管理计划,在企业内部全面强化资金计划管理意识,分析资金计划执行差异原因,提升资金计划管理水平,及时调整,并对日常大额资金支出采取集中支付审批,建立资金日报制度,及时掌握资金计划进度,监控预警并及时对账调整。

C. 优化资本结构,提前规划并合理置备债务期限。积极拓宽融资渠道,在维护及拓展现有银行、信托等传统融资渠道的基础上,创新多渠道融资,通过金融创新盘活各类资产,保障融资渠道的畅通,债务期限上,提前布局调整,拉长债务均摊期,开展展期,确保长期债务的偿付期限匹配分散,避免长短期债务集中到期的支付风险。  
D. 控制投资规模和投资区域,确保流动性佳。投资金额上限人为作出,以自有资金为主,拿地地点与销售占比控制在合理内。投资区域上,聚焦上海,兼融福州,规避高风险和非优势地区。

在开发支支,聚焦银行价格体系,资产负债率的销售策略,紧抓人才输入。精简组织架构,提高决策效率,控制使用支出。

8.检查公司计提存货跌价准备的会计政策,依据是否前后一致,是否恰当。  
经核查:  
我认为,公司2021年度计提存货跌价损失的会计处理符合企业会计准则的相关规定及公司的实际情况,相关存货跌价损失的计提具有合规合理性,业绩提升后,年报披露的疫情和市场变化情况等为企业计提减值准备的资产负债表日后调整事项,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,不存在前期存货跌价准备计提不谨慎或不充分的情况。