

申万宏源证券有限公司

关于

上海大名城企业股份有限公司  
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券

之

核查意见

主承销商：申万宏源证券有限公司



二〇二三年十月

## 主承销商声明

申万宏源证券有限公司（以下简称“主承销商”）作为上海大名城企业股份有限公司（以下简称“大名城”或“发行人”）发行公司债券（以下简称“本次发行”）的主承销商，本机构及本机构指派参与发行公司债券工作的项目主办人根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“《公司法》”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“《证券法》”）等有关法律、法规和《公司债券发行与交易管理办法》（以下简称“《发行与交易管理办法》”）、《公司信用类债券信息披露管理办法》（以下简称“《信息披露管理办法》”）等有关规定，诚实守信，勤勉尽责，严格按照依法制订的业务规则、行业执业规范和道德准则出具本核查意见，并保证所出具文件的真实性、准确性和完整性。

## 释义

除非文意另有所指，下列简称在本主承销商核查意见中具有如下特定含义：

大名城、发行人、上市公司	指	上海大名城企业股份有限公司
华源股份	指	发行人前身，上海华源股份有限公司
名城控股集团、控股股东、东福实业	指	名城控股集团有限公司，发行人控股股东，原福州东福实业发展有限公司，2018年9月更名为名城企业管理集团有限公司，2020年12月更名为名城控股集团有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司，发行人控股股东、实际控制人之一致行动人
华颖创投	指	华颖投资有限公司，发行人控股股东、实际控制人之一致行动人
利伟集团	指	利伟集团有限公司
名城地产（福建）/名城福建	指	名城地产（福建）有限公司
名城地产（永泰）/名城永泰	指	名城地产（永泰）有限公司
康盛投资	指	西藏康盛投资管理有限公司
名城汇（北京）	指	名城汇（北京）投资管理有限公司
福州顺泰	指	福州顺泰地产有限公司
名城国际	指	名城国际控股有限公司
本次债券/本次公司债券	指	上海大名城企业股份有限公司面向专业投资者公开发行的面值总额不超过9亿元（含9亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
主承销商/债券受托管理人/簿记管理人/申万宏源证券	指	申万宏源证券有限公司
律师/发行人律师/金杜律师	指	北京市金杜律师事务所
会计师/发行人会计师/天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
国务院	指	中华人民共和国国务院
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证券登记机构/登记机构	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
人民银行	指	中国人民银行
财政部	指	中华人民共和国财政部
募集说明书	指	发行人根据有关法律法规为发行本次债券制作的《上海大名城企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券募集说明书》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《上海大名城企业股份有限公司2023年面向专业投资者公开发行公司债券受托管理协议》

《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券债券持有人会议规则》
认购人/投资者/持有人	指	就本次债券而言，通过认购、购买或以其他合法方式取得并持有本次债券的主体
《公司章程》	指	《上海大名城企业股份有限公司章程》
报告期/最近三年及一期	指	2020 年、2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月
最近三年	指	2020 年、2021 年及 2022 年
发行文件	指	在本次发行过程中必需的文件、材料或其他资料及其所
工作日	指	中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节
交易日	指	上海证券交易所的交易日
元/万元/亿元	指	人民币元/万元/亿元
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《发行与交易管理办法》	指	《公司债券发行与交易管理办法》
《信息披露管理办法》	指	《公司信用类债券信息披露管理办法》
上交所 3 号指引	指	《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》

## 第一节 发行人基本情况

注册名称：上海大名城企业股份有限公司

法定代表人：俞锦

注册资本：247,532.5057 万元

实缴资本：247,532.5057 万元

设立（工商注册）日期：1996 年 7 月 18 日

统一社会信用代码：913100006073563962

住所：上海市闵行区红松东路 1116 号 1 幢 5 楼 A 区

信息披露事务负责人及其职位与联系方式：张燕琦，董事会秘书，电话：021-62470088，传真：021-62479099，电子信箱：zhangyanqi@greatown.cn

办公地址：上海市长宁区红宝石路 500 号东银中心 B 栋 29 楼

电话号码：021-62478900，021-62470088

传真号码：021-62479099

邮政编码：201103

网址：dmc@greatown.cn

电子信箱：<http://www.greatown.cn>

所属行业：房地产业（K70）

经营范围：房地产综合开发，建造、销售商品房；物业管理，物业租赁；公共基础设施开发与建设；建筑装饰安装工程；从事新能源科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，新能源汽车的销售；生产、加工、销售生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（限分支机构经营）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件；上述产品的研究开发、技术咨询和售后服务；经营进出口业务。（涉及配额、许可证或国家专项管理的，应凭证经营或按国家有关规定另行报批）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】

经核查，本主承销商认为，发行人系依法设立并有效存续的股份有限公司。

## 第二节 本次公司债券主要发行条款

1、发行人全称：上海大名城企业股份有限公司。

2、债券全称：上海大名城企业股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券。

3、发行金额：本次债券发行总额不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），拟分期发行。

4、债券期限：本次债券期限不超过 5 年（含 5 年），可为单一期限品种，也可多种期限的混合品种。

本次债券可设置投资者回售选择权，具体回售条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

5、票面金额及发行价格：本次债券面值为 100 元，按面值平价发行。

6、债券利率及其确定方式：本次债券为固定利率债券，债券票面利率将根据网下询价簿记结果，由发行人与主承销商协商确定。

本次债券可设置票面利率调整选择权，具体票面利率调整条款由发行人根据相关规定、市场情况和发行时公司资金需求情况予以确定。

7、发行对象：本次债券面向专业投资者公开发行。

8、发行方式：本次债券发行方式为簿记建档发行。

9、承销方式：本次债券由主承销商以代销方式承销。

10、付息方式：本次债券采用单利计息，付息频率为按年付息。

11、兑付金额：本次债券到期一次性偿还本金。

12、偿付顺序：本次债券在破产清算时的清偿顺序等同于发行人普通债务。

13、增信措施：本次债券不设定增信措施。

14、主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：申万宏源证券有限公司。

15、信用评级机构及信用评级结果：经联合资信评估股份有限公司评定，发行人的主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，本次债券暂未进行债项信用评级。

16、募集资金用途：本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。

17、质押式回购安排：本次公司债券发行结束后，认购人不可进行债券质押式回购。

18、税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。



### 第三节 本次债券符合法律法规规定的发行条件

1、发行人根据《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》等法律、法规及规范性文件制订公司章程，不断完善法人治理结构，各部门之间职能分工明确，建立起了相互制约以及顺畅的协作、信息沟通关系。发行人制定了“三会”议事规则以及公司规章制度等相关的配套制度，明确了股东大会、董事会及监事会的职责、权力范围，具备健全且运行良好的组织机构，符合《证券法》第十五条第一款第（一）项、《发行与交易管理办法》第十四条第一款第（一）项的规定。

2、发行人2020年、2021年和2022年经审计合并财务报表中归属于母公司股东的净利润分别为44,817.18万元、-41,234.47万元和17,095.83万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为6,892.85万元。根据目前债券市场的发行情况，发行人最近三年平均可分配利润足以本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《发行与交易管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

3、2020年末、2021年末、2022年末及2023年6月末，发行人资产负债率分别为62.68%、67.15%、63.29%和60.12%，报告期内较为稳定；扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为48.84%、39.42%、29.52%和31.67%，最近三年呈下降趋势，主要系发行人主动调整经营策略，降负债、降杠杆所致；发行人资产负债结构较为合理，剔除预收款后的资产负债率低于70%，处于合理区间内。

2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-6月，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124,329.91万元，波动较大，主要系发行人近年来调整经营战略，实施降杠杆、降负债、谨慎拿地及房地产行业的预售性质所致。2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-6月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为18,036.25万元、59,126.83万元、-2,574.29万元和6,629.74万元，整体规模相对较小。2020年度、2021年度、2022年度及2023年1-6月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为108,996.44万元、-388,337.58万元、-424,888.82万元和2,657.15万

元，2020 年，发行人新增项目带动房地产开发贷规模有所增加，取得借款收到的现金流入较多；2021 年及 2022 年，在主动降杠杆、降债务规模的政策下，发行人持续偿还到期债务，筹资活动产生的现金流量净额为负。发行人具有正常的现金流量，符合发行人的业务特征及行业特点。

发行人具有合理的资产负债结构和正常的现金流量，符合《国务院办公厅关于贯彻实施修订后的证券法有关工作的通知（国办发〔2020〕5 号）》《发行与交易管理办法》第十四条第一款第（三）项的规定。

4、本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金，符合《证券法》第十五条第一款第（三）项、《发行与交易管理办法》第十四条第一款第（四）项的规定。

#### 第四节 本次债券不存在法律法规禁止发行的情形

1、经查询人民银行征信报告、查阅发行人财务报告及审计报告、相关财务资料、“信用中国”网站、中国裁判文书网、中国执行信息公开网失信被执行人名单、上海证券交易所网站等公开信息等方式，发行人已公开发行的公司债券或其他债务(含银行贷款)不存在违约或者延迟支付本息且仍处于继续状态的情形，发行人及合并报表范围内子公司未被列为失信被执行人，发行人不存在《证券法》第十七条第（一）项、《发行与交易管理办法》第十五条第（一）项的情形。

2、经查询公开信息，发行人已公开发行的公司债券不存在违反《证券法》规定改变公开发行公司债券所募资金的用途的情况，不存在《证券法》第十七条第（二）项、《发行与交易管理办法》第十五条第（二）项的情形。

## 第五节 发行人存在的主要风险

发行人存在的主要风险包括：

### 一、发行人的相关风险

#### （一）财务风险

##### 1、资产负债率较高的风险

发行人所在房地产行业普遍存在资产负债率偏高的特点。报告期各期末，发行人资产负债率（合并财务报表口径）分别为 62.68%、67.15%、63.29%和 60.12%，近年来为满足项目建设开发投入的需要，发行人债务融资规模较大，资产负债水平较高，但报告期内资产负债率相对稳定并呈现下降趋势，说明发行人财务管理的稳健性较强，高负债率风险得到缓解。但是如果发行人持续融资能力受到限制或者未来房地产市场出现重大波动，可能面临偿债的压力从而使其业务经营活动受到不利影响。

##### 2、发行人业绩波动的风险

最近三年及一期，发行人房地产开发业务收入分别为 1,473,958.14 万元、762,049.56 万元、735,245.73 万元和 522,023.82 万元，呈现下降趋势。

发行人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。若未来房地产行业景气度持续下行，房地产业利好政策未能有效传导，发行人将面临营业收入下降的风险，从而对发行人的偿债能力带来不利影响。

##### 3、现金流量不足的风险

现金流量的充足程度对维持企业正常的经营运作至关重要。支付开发成本和结转销售成本时点之间的差异以及预售房款与确认销售收入时点之间的差异，使得房地产企业的现金流量压力普遍较大。

最近三年及一期，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 124,329.91 万元。随着发行人前期投入项目的销售回款，发行人的经营性现金流逐步得到了一定改善。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进

度等因素的影响，未来发行人仍然可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转的压力。

#### 4、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 6 月 30 日，发行人资产总额为 3,259,817.39 万元，其中流动资产总额为 2,555,563.91 万元，占资产总额的 78.40%。在流动资产中，存货为 2,010,736.57 万元，占资产总额的比例高达 61.68%，导致发行人扣除存货后的速动比率为 0.31。

发行人存货的变现能力直接影响着资产流动性及短期偿债能力，如果发行人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，将给发行人总资产的周转和短期偿债能力带来较大压力。

#### 5、销售按揭担保风险

目前，购房者在购买商品房的时，多采用银行按揭的付款方式。按照房地产行业的惯例，在购房人以银行按揭方式购买商品房，购房人支付了首期房款、且将所购商品房作为向银行借款的抵押物后，办妥他项权证前，银行还要求开发商为购房人的银行借款提供担保。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人为部分客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,540,620.93 万元。在担保期间内，如购房者不能按时偿还银行按揭贷款，且其抵押物价值不足以抵偿相关债务时，发行人有代为偿还银行按揭贷款、承担一定经济损失的风险。

#### 6、筹资风险

房地产行业是一个高度资金密集型的行业，筹资能力对发行人未来的发展至关重要。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人货币资金余额为 357,906.69 万元，考虑到发行人目前存在较多的在建及拟建的房地产项目，发行人未来可能面临一定的资金需求，需通过多种渠道筹集资金，对发行人的融资能力提出了更高的要求。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 2,657.15 万元，报告期内，在发行人

主动降杠杆、降债务规模的政策下，发行人持续利用项目销售回流资金偿还债务，筹资活动现金流在 2021 年和 2022 年呈现大额净流出的态势。未来，若发行人不能及时通过多种渠道获得上述房地产项目开发所需的资金，将给发行人房地产开发业务带来一定不利影响。

#### 7、存货跌价风险

2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人存货账面价值分别为 2,859,945.88 万元、2,567,814.04 万元、2,341,441.48 万元和 2,010,736.57 万元，占总资产的比例分别为 75.59%、64.27%、67.62%和 61.68%。截至 2023 年 6 月末，发行人存货跌价准备为 71,870.68 万元。发行人的存货主要由开发成本及开发产品构成，存货的变现能力和变现价值直接影响发行人资产的流动性及偿债能力，未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。

#### 8、受限资产规模较大的风险

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计 620,773.64 万元，占发行人截至 2023 年 6 月末总资产的比例为 19.04%，占当期末净资产的比例为 47.75%。发行人受限资产规模较大，主要系发行人以存货等作为抵押物向金融机构借款所致。目前，发行人经营状况和信用记录相对良好，但若未来发行人因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成发行人资产被冻结和处置，将对发行人正常生产经营活动造成不利影响，进而影响发行人的偿债能力。

#### 9、投资收益波动的风险

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 607.03 万元、25,790.94 万元、-5,796.99 万元和-93.41 万元。2021 年度，发行人转让原控股子公司股权，处置长期股权投资产生的投资收益金额较大，由于股权转让属于非经常性经营活动，相关收益不具有可持续性。2022 年度，发行人投资收益为-5,796.99 万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益为负。报告期内，发行人投资收益波动较大，若未来持续波动，可能会在一定程度上影响发行人盈利能力的稳定性。

#### 10、应收款项的回收风险

截至 2023 年 6 月末，发行人应收账款账面余额为 24,737.15 万元，其中，应收政府补助购房款余额为 20,842.57 万元，主要为政府给予兰州高新区榆中园区房地产项目的补贴款，账龄相对较长，2021 年以来随着政府机构持续推动政策落实，发行人陆续收到该项政府补贴款。截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款账面余额为 42,550.23 万元，其中合作项目款余额为 11,459.11 万元，由于相关合作项目整体开发周期较长，发行人合作项目款部分款项的账龄在 3 年以上，且未计提坏账准备。虽然发行人应收款项的主要对手方信用情况较好，合作开发项目亦在逐步推进中，但由于相关款项账龄较长、且未来回款时间存在一定的不确定性，发行人仍存在一定的回款风险。

## （二）经营风险

### 1、投资决策风险

目前，国家对房地产行业的调控政策处于不断调整的时期，房地产行业的未来发展存在较多不确定性。在经济环境和政策环境越发复杂的背景下，企业在进行决策过程中需要考虑的因素越来越多，在进行土地拍卖、产品销售等投资决策时的难度也越来越大。如果发行人不能及时、有效把握市场及宏观经济形势变化，不能抓住核心决策要素，从而可能导致投资决策失误，对发行人未来经营发展造成重大不利影响。

### 2、管理和控制风险

针对房地产行业开发周期长、投资需求大、波动较大的特点，为保证运营的平稳性，确保持续发展，发行人制订和实施了适度多元化的经营策略。另外，发行人主要通过下属控股子公司来负责经营各项业务，这样的模式导致发行人下设子公司较多，发行人在业务、财务、人事方面管理较为复杂，跨度大，环节多。

尽管发行人已经采取了制定严格的管理制度，向子公司委派董事、监事、财务负责人，以及统一管理对外担保等措施来规避管理风险，发行人的经营业绩仍存在如内部管理控制制度不能得到有效执行、内部监管不到位及信息沟通不畅等而导致的管理与控制风险。

### 3、项目开发风险

房地产开发项目投资大、周期长，涉及环节多，属于较为复杂的系统工程。

项目开发往往涉及定位、规划设计、工程施工、配套设施建设、销售等，每一环节都可能蕴藏着一定的风险。尽管发行人具备较强的项目操作能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如设计方案的更改、气候地质条件与预期不同、施工方案选定不科学、项目管理和组织不力等都将增加项目的开发成本、延长项目的开发周期。

同时，房地产开发项目往往需要接受土地、规划、住建和物价等多个政府部门的审批和监管，发行人对项目开发控制的难度较大，未来经营和发展面临较大的不确定性。

#### 4、合资开发项目风险

房地产项目的开发对资金的需求巨大，通过合资方式进行房地产项目开发是目前行业内较为普遍的模式。目前，发行人在部分项目中采用合资形式进行项目开发，这有利于发行人获取项目资源、拓宽融资渠道。

但是，合资开发项目也存在着一一定的风险，即对合资开发的项目的控制程度受到一定影响。一旦发行人与合资各方在合作过程中产生了争议和纠纷，将导致项目开发周期延长或停滞，给发行人经营带来不利影响。

#### 5、土地储备不足的风险

土地储备是房地产开发企业持续稳定发展的决定因素之一。截至报告期末，发行人持有待开发土地主要位于西北区域、大湾区及东南区域，虽然按照发行人目前的开发规模同时考虑到未来几年的适当增长，这些土地储备满足发行人未来若干年的发展，但如发行人未来不能及时取得土地储备，将影响发行人正常的建设开发，进而影响发行人的经营业绩。

#### 6、产品质量风险

房地产产品质量问题关系重大，涉及到生命、财产安全等各个方面，是企业参与市场竞争、树立企业品牌的必备基础。发行人一向注重产品的质量，建立了完善的质量管理和监督控制体系，以发包方式交给设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作。

然而，在未来的开发项目中，如果管理不善或质量监控出现漏洞，产品质量仍有可能出现问题，导致产品质量无法满足客户需求或交付后出现质量纠纷，从



而损害发行人品牌声誉和市场形象，并使发行人遭受不同程度的经济损失，甚至导致法律诉讼，对发行人的经营和发展造成不利影响。

## 7、原材料价格波动的风险

土地、钢材、商品砼等建筑装饰材料是房地产项目建设的主要原材料，在总开发成本中的比重较大。因此，原材料价格的变化会影响到发行人房地产项目建造成本，加大项目开发经营风险，进而影响发行人的经营业绩。

### （三）管理风险

#### 1、规模扩张产生的管理风险

近年来，发行人逐步实现经营规模的扩张，虽然发行人目前已经建立了规范的管理制度，经营管理运转情况良好，但随着募投项目的实施，发行人在经营决策、运作实施和风险控制方面的难度将有所增加，对发行人的经营管理水平提出了更高要求。发行人保持持续的快速增长，资产规模和业务规模大幅上升，管理跨度逐渐加大，对发行人的管理水平和运营能力提出了更高的要求。

#### 2、股权质押风险

截至 2023 年 6 月末，发行人控股股东及其一致行动人共计质押发行人股份 227,298,179 股，累计质押股份占发行人总股本的比例为 9.18%，占实际控制人及其一致行动人持有发行人股份的比例为 25.93%。发行人控股股东及一致行动人的股票质押均系为银行贷款提供担保，目前，发行人控股股东及其一致行动人资信状况良好，但若未来发行人控股股东及其一致行动人资信状况发生重大不利变化，相关银行借款的偿付将存在不确定性，极端情况下所质押股份或将面临处置的风险，发行人可能面临股权结构不稳定的潜在风险。

### （四）政策风险

#### 1、国家房地产调控政策变化的风险

在过去十几年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱产业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。为了加快我国经济向消费驱动模式的转型，也更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏

宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节。

国家对房地产行业的多项调控政策，对房地产开发企业的业务开展和资本成本产生了较大的影响。如果发行人不能适应国家地产调控政策的变化，及时调整自身的生产经营，则有可能对发行人未来的经营和发展造成不利影响。

## 2、信贷政策变化的风险

房地产行业是资本密集型行业，其发展容易受到国家和地方信贷政策的影响。房地产行业信贷政策包括对企业的信贷政策和对购房者的信贷政策两方面。

对企业的信贷政策，我国政府多次强调要严格执行房地产项目资本金要求，严禁对不符合信贷政策规定的房地产开发企业或开发项目发放房地产开发贷款，防范信贷资金违规进入房地产市场。房地产开发企业信贷政策由松向紧的变化将对发行人获取贷款支持、开发项目的能力产生一定负面影响。

对购房者的信贷政策。银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，因此，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要的影响。购房按揭贷款利率的变化将对所有购房者产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望。如果上述政策向不利于释放购房需求变化，将对发行人产品销售带来一定风险。发行人销售受银行按揭贷款规模影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对发行人销售造成重大不利影响。

## 3、税收政策变化的风险

税收政策对房地产行业的影响较大。如果政府税收政策，特别是房产税、企业所得税等政策发生变动，将对房地产开发企业的盈利能力和现金流状况产生直接影响。房产税的征收对商品房的购买需求有较大的影响。2021年10月23日，全国人民代表大会常务委员会通过《关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，为积极稳妥推进房地产税立法与改革，引导住房合理消费和土地资源节约集约利用，促进房地产市场平稳健康发展，全国人大常委会授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作。

因此，一旦国家进一步在未实施房产税的地区开征房产税或房产税率发生变

化，将会对未来房地产行业的需求有较大影响，对房地产市场和发行人产品的销售带来一定影响。

#### 4、土地政策变化风险

房地产行业是典型的资源依赖型行业。土地资源是房地产行业最基本的、不可或缺的生产资料，是房地产行业的核心要素。土地政策的变化很大程度上影响着房地产企业取得土地的难易程度和取得成本的高低，从而很大程度上影响着房地产企业的经营状况。

与房地产行业相关的土地政策主要涉及以下几个方面：在土地储备管理政策方面，主要涉及每年的建设用地增量计划安排、征收土地补偿费率的调整；在存量土地管理政策方面，主要涉及土地闲置费率的调整、农村集体建设用地交易政策变化；在土地出让管理政策方面，主要涉及土地供给率政策调整、“限房价、竞地价”等拍卖政策变化、拍地首付款比例及缴纳期限变化等。

在以上土地管理方面，国务院及各部委先后出台了《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《关于加强土地调控有关问题的通知》、《关于加大闲置土地处置力度的通知》、《国务院关于促进节约集约用地的通知》、《关于印发全国土地利用总体规划纲要（2006-2020年）的通知》、《国土资源部关于严格建设用地管理促进批而未用土地利用的通知》、《闲置土地处置办法》等政策法规，从保护耕地、节约集约用地、加大力度处置闲置土地、强化土地规划控制等方面对土地进行调控。

因此，如果未来上述土地政策如土地一级市场供给、供地指标等的执行更加严格，将可能导致发行人土地取得难度加大，土地成本提高，从而对发行人的业务和业绩产生不利影响。

## 二、本次债券的投资风险

### （一）利率风险

公司债券属于利率敏感性投资品种。受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券为固定利率且期限可能跨越多个利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者

持有的债券价值具有一定的不确定性。

## （二）流动性风险

本次债券发行结束后，发行人将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

## （三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好，但在债券存续期内，如发行人所处的宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及发行人本身的生产经营发生重大不利变化，这些因素的变化会影响到发行人运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致发行人不能如期从预期的还款来源获得用以偿还本次债券利息和本金所需要的资金，可能会对本次债券的按期偿付造成一定的影响。

## （四）其他投资风险

在本次债券发行时，发行人已根据现时情况拟定了相关偿债保障措施来控制 and 降低本次债券的还本付息风险，但是在本次债券存续期内，可能由于不可控的宏观经济、法律法规变化等因素导致目前拟定的偿债保障措施不充分或无法完全履行，进而影响本次债券持有人的利益。

经核查，发行人披露的主要风险完整、充分。

## 第六节 核查意见

主承销商依据《证券法》、《发行与交易管理办法》等法律法规的规定，对发行人进行了核查。具体如下：

### 一、本次发行的相关决议合法有效、履行了内部决策程序。

发行人于 2022 年 12 月 8 日召开第八届董事局第二十四次会议，审议通过《关于公司公开发行公司债券方案的议案》，同意发行人公开发行本次债券，并提请发行人股东大会审议。

发行人于 2022 年 12 月 26 日召开 2022 年第一次临时股东大会，审议通过了公开发行公司债券方案，该决议有效期为自股东大会审议通过之日起 24 个月。

在上述股东大会及董事会的授权范围内，发行人董事局授权人士已同意本次债券发行的票面金额、发行规模、债券品种及期限、发行方式及发行对象、债券利率及其确定方式、募集资金用途等发行事项。

经核查，本次发行的相关决议合法有效，发行人履行了规定的内部决策程序，符合《公司法》《发行与交易管理办法》和《公司章程》等规定和要求。

### 二、关于发行人董事、监事和高级管理人员对公司债券发行上市申请文件确认情况的核查

经核查，发行人全体董事、监事及高级管理人员对本次债券发行上市申请文件已签署书面确认意见。发行人监事会对本次债券发行上市申请文件进行了审核，全体监事已签署书面确认意见。

发行人全体董事、监事及高级管理人员承诺本次债券发行申请文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

### 三、发行人非失信被执行人。

主承销商于 2023 年 8 月对发行人诚信信息情况进行了核查。具体如下：

1、通过信用中国网站进行了查询。根据查询结果，发行人未被“信用中国”网站列入异常经营名录或严重失信主体。

2、通过发行人的人民银行征信报告进行了查询。根据查询结果，发行人报告时间为 2023 年 8 月 8 日的人民银行征信报告中不存在信用逾期记录。

3、通过上海市人民政府网站进行了查询。根据查询结果，发行人未受到地方政府处罚。

4、通过信用中国网站、中国执行信息公开网及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是失信被执行人。

5、通过国家税务总局网站、国家税务总局重大税收违法失信案件信息公布栏网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是重大税收违法案件当事人。

6、通过中华人民共和国应急管理部网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是安全生产领域失信生产经营单位。

7、通过中国政府采购网“政府采购严重违法失信行为记录名单”进行了查询。根据查询结果，发行人不是政府采购严重违法失信人。

8、通过中华人民共和国生态环境部网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是环境保护领域失信生产经营单位。

9、通过工业和信息化部网站、信用中国网站及企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是电子认证服务行业失信机构。

10、通过信用中国网站、证券期货市场失信记录查询平台及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是涉金融严重失信人。

11、通过国家市场监督管理总局网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是食品药品生产经营严重失信者。

12、通过国家发展改革委网站、“盐行业信用管理与公共服务平台”、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是盐

业行业生产经营严重失信者。

13、通过国家金融监督管理总局网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是保险领域违法失信当事人。

14、通过中华人民共和国国家统计局网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是统计领域严重失信企业。

15、通过国家发展改革委网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是电力行业严重违法失信市场主体。

16、通过中华人民共和国商务部网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是国内贸易流通领域严重违法失信主体。

17、通过信用中国网站、国家能源局及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是石油天然气行业严重违法失信主体。

18、通过国家市场监督管理总局网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是严重质量违法失信行为当事人。

19、通过财政部网站、国家发展改革委网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是财政性资金管理使用领域相关失信责任主体。

20、通过中华人民共和国农业农村部、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是农资领域严重失信生产经营单位。

21、通过中华人民共和国海关总署网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是海关失信企业。

22、通过国家住房和城乡建设部网站、自然资源部网站、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是失信房地产企业。

23、通过国家市场监督管理总局网站、海关总署、信用中国网站及国家企业信用信息公示系统进行了查询。根据查询结果，发行人不是出入境检验检疫严重违法失信企业。

24、通过“信用交通”网站进行了查询。根据查询结果，发行人不是严重违法失信超限超载运输当事人。

25、通过中华人民共和国人力资源和社会保障部网站进行了查询。根据查询结果，发行人不是拖欠农民工工资失信联合惩戒对象。

经核查，发行人不存在相关失信记录。

#### **四、主承销商、会计师事务所、律师事务所等中介机构及其签字人员符合参与公司债券发行业务的相关规定、不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格**

（一）本次债券的主承销商为申万宏源证券有限公司，会计师事务所为天职国际会计师事务所（特殊普通合伙），律师事务所为北京市金杜律师事务所。

经主承销商审慎核查，本次债券的主承销商具有证券承销业务资格，会计师事务所、律师事务所等中介机构具有从事证券服务业务资格。

（二）经主承销商审慎核查，本次债券的主承销商、会计师事务所、律师事务所不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，符合《发行与交易管理办法》第二十九条、第三十九条的规定。

（三）本次债券的相关中介机构受到行政处罚和监管措施等事项及其整改情况如下：

##### **1、主承销商、受托管理人、簿记管理人：申万宏源证券有限公司**

申万宏源证券有限公司（以下简称“申万宏源证券”）成立于 2015 年 1 月 16 日，现持有上海市徐汇区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 913100003244445565 的《营业执照》和中国证监会核发的《中华人民共和国经营证券期货业务许可证》，批准从事的证券期货业务范围包括：“证券经纪；证券投资咨询；融资融券；代销金融产品；证券投资基金代销（以上各项业务限新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏以外区域）；证券承销（限除可转换债券以外的各类债券品种）；证券自营（除服务新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏区域证券经纪业务客户的证券自营外）；股票期权做市；证券投资基金托管；上市证券做市交易。”

2020 年至本核查意见出具之日，申万宏源证券被相关证券监管部门以及人行给予处罚或采取监管措施的具体情形如下：

（1）2020 年 2 月申万宏源证券宁波分公司（以下简称“宁波分公司”）被



## 中国人民银行宁波市中心支行行政处罚

2020年2月11日，中国人民银行宁波市中心支行向宁波分公司出具了行政处罚决定书，主要内容为：宁波分公司未按照规定履行客户身份识别义务、保存交易记录，且情节严重，决定对宁波分公司处以55万元罚款。收到函件后，宁波分公司积极按照监管要求进行整改，强化客户身份识别，规范交易记录保存，进一步完善反洗钱工作，并及时向当地人行上报了整改报告。

### （2）2020年11月申万宏源证券被上海证监局采取监管措施

2020年11月4日，上海证监局向申万宏源证券出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取责令改正措施的决定》（沪证监决[2020]168号），主要内容为：公司子公司上海申银万国证券研究所有限公司（以下简称“研究所”）开展发布证券研究报告业务，但未对研究所署名证券分析师刘洋在冠以公司名称的公众号上发布的某篇证券研究报告进行发布前的质量控制和合规审查，不符合《发布证券研究报告暂行规定》第十条的规定，违反《证券公司和证券投资基金管理公司合规管理办法》第六条的规定，采取责令改正措施的决定。收到函件后，研究所积极按照监管要求进行整改，强化发布研究报告业务内控管理，完善新媒体及互联网工具管理机制，切实避免类似事件再次发生。

（3）2021年3月，申万宏源证券西部子公司库尔勒滨河路营业部被新疆证监局出具警示函。

2021年3月20日，新疆证监局出具了《关于对申万宏源西部证券有限公司库尔勒滨河路证券营业部采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：营业部未采取有效措施严格规范员工执业行为，对营业部电脑使用情况监督失效，存在营业部员工使用营业部电脑替客户办理证券交易的情况。收到函件后，营业部对各业务条线工作进行了风险排查，加强全体员工合规培训，加强营业部现场客户用机管理及客户委托交易监控，切实防范发生类似事件。

### （4）2021年4月，申万宏源证券被重庆证监局出具警示函。

2021年4月14日，重庆证监局出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：申万宏源证券重庆分公司负责人王军在任职期间，存在在其他营利性机构兼职的行为，公司未及时处置王军的兼职行为并向重庆证监局报告，反映出公司内部控制不完善、合规管理不到位。前期公司

已督促王军根据要求完成整改，近期申万宏源证券组织对分支机构负责人兼职情况进行了梳理，未发现问题。申万宏源证券将进一步细化完善相关规章制度，严格落实监管要求，加强干部兼职管理，切实防范发生类似事件。

（5）2021年6月申万宏源证券盐城解放北路证券营业部被江苏证监局责令改正

2021年6月17日，江苏证监局向公司盐城解放北路证券营业部出具了《关于对盐城解放北路证券营业部采取责令改正行政监管措施的决定》。主要内容为：在检查中发现营业部：一是未将融资融券合同交付给客户，未按照相关规定开展融资融券业务；二是未定期对客户风险承受能力情况进行后续评估，多名客户风险测评过期，且营业部未能及时关注客户风险等级变化情况，也未能根据投资者和产品或者服务的信息变化情况，主动调整投资者分类、产品或者服务分级以及适当性匹配意见，并告知投资者。收到函件后，申万宏源证券进一步强化分支机构管理和培训，督促分支机构完善内部控制制度和流程，加强系统前端控制，针对客户实际情况采取差异化的管控措施，持续强化投资者适当性管理，探索建立风险测评过期客户有序压缩的长效机制，切实防范发生类似事件。

（6）2021年8月公司青岛海尔路营业部被青岛证监局责令改正

2021年8月5日，青岛证监局向青岛海尔路营业部出具了《关于对申万宏源证券有限公司海尔路证券营业部采取责令改正措施的决定》。主要内容为：一是存在营业部前经纪人的笔记本电脑通过你营业部无线网络进行证券交易委托的情形，上述证券交易委托涉及其名下多名客户，营业部对此未能及时发现并有效实施管控。二是营业部在为客户办理融资融券业务过程中，存在未填写签署日期及客户信用资金第三方存管业务协议签署、使用不当等情形。

整改情况：①青岛海尔路营业部已于2018年7月取消无线网络，按照公司《网络系统管理办法》制度要求，加强电脑设备基础数据管理和维护，加强员工执业行为技术监测和处置，并加强从业人员合规培训和警示教育；②进一步加强经办人员的业务培训，严格规范业务操作流程，明确客户协议签字盖章要求；③进一步加强合同版本管理，严格按照公司下发的通知和业务操作手册，及时启用新版协议、作废旧版协议，并按要求向青岛证监局报送整改报告。

（7）2021年9月公司云南分公司被云南证监局出具警示函

2021年9月23日，云南证监局向云南分公司出具了《关于对申万宏源证券有限公司云南分公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：云南分公司在营销管理、人员管理、岗位设置、IB业务公示、合同管理、客户资料等六个方面存在不到位的情况。

整改情况：云南分公司已于2021年4月对分公司岗位设置和职责进行了全面梳理、调整，已严格按照要求落实IB业务公示，并对相关合同和现场开户客户资料进行了梳理和排查，进一步加强合同和客户资料管理；申万宏源证券已于2021年8月对云南分公司负责人进行了强制离岗审计，分公司将按照云南证监局的要求及时报备强制离岗审计报告。

#### （8）2021年11月申万宏源证券被上海证监局出具警示函

2021年11月24日，上海证监局向申万宏源证券出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：一是在个别私募资产管理计划运作过程中，在未事先取得投资者同意的情况下投资关联方承销的证券。二是未能将私募资产管理业务和其他业务进行有效隔离。三是存在对不同私募资产管理计划持有的同类资产采用不同估值方法的情形，且个别私募资产管理计划未严格遵守公允估值原则，估值方法不合理。此外，公司个别私募资产管理计划在相关债券已发生实质违约的情况下未及时调整估值，估值程序存在缺陷。

收到函件后，申万宏源证券组织梳理了存量资管产品的投资范围和投资限制，进一步加强投资经理合规风控意识，督促投资经理严格按照产品合同约定进行投资，并完善现有投资管理系统，做好前端控制；严格履行信息隔离墙管理，加强员工职业道德教育和管理；通过聘请毕马威会计师事务所，完善相关资产产品估值方法。

#### （9）2022年4月申万宏源证券被上海证监局责令增加合规检查次数

2022年4月24日，中国证监会上海监管局向申万宏源证券出具《关于对申万宏源证券有限公司采取责令增加合规检查次数措施的决定》，主要内容为：公司与蚂蚁财富（上海）金融信息服务有限公司合作开展线上投资顾问业务时，未独立开展适当性管理，未全面了解投资者情况，未获取客户的住址、职业、财务状况、投资经验、诚信记录等信息，相关信息系统运行不处于公司自身控制范围，未能本地保存客户信息、适当性管理以及相关服务记录等资料。

针对前述问题，申万宏源证券已联系蚂蚁财富获取并保存所有存量客户的相关数据，终止与所有客户的服务协议，终止与蚂蚁财富的线上投资顾问业务合作，并积极配合蚂蚁财富做好线上投资顾问业务合作终止的善后工作。

（10）2023 年 1 月申万宏源证券南昌县澄湖北大道证券营业部被江西证监局出具警示函

2023 年 1 月 5 日，江西证监局对申万宏源证券南昌县澄湖北大道证券营业部出具了《关于对申万宏源证券有限公司南昌县澄湖北大道证券营业部采取出具警示函措施的决定》，主要内容为：营业部原经纪人黄霞在营业部任职期间，存在违规操作客户证券账户的行为。

整改情况：分公司和营业部不断加强内部控制，组织开展典型案例教育，加强合规检查，加强考核运用，强化岗位责任，切实避免类似事件发生。

（11）2023 年 7 月公司吉林分公司被吉林证监局出具警示函

2023 年 7 月 19 日，吉林证监局向吉林分公司出具了《关于对申万宏源证券有限公司采取出具警示函措施的决定》。主要内容为：一是分公司员工的个别手机号未纳入公司员工行为监测系统。二是分公司信息技术岗兼任柜台业务备岗，从事客户开户业务及双录复核工作。三是分公司柜台业务专用章由柜台岗一人使用及保管。四是分公司信息系统建设类型为 B 型，未对部分现场客户交易区进行视频监控。五是分公司证券经纪人档案中未记载后续执业培训情况、执业活动情况、客户投诉及处理情况、绩效考核等信息；证券经纪人“代理期限”公示有误。六是分公司投资顾问向部分客户提供投资建议的时间、内容、方式和依据等信息，未以书面或者电子文件形式予以记录留存。七是分公司对个别客户的投资者适当性管理不到位。吉林证监局决定对分公司采取出具警示函的监督管理措施。

整改情况：针对可以立行立改、即知即改的问题，吉林分公司已完成整改；对于无法马上整改的问题，公司已组织了相关部门召开专题讨论会，研究制订具体整改措施，并积极推进整改工作。同时，吉林分公司按照吉林证监局要求及时报送整改报告，并持续加强内部控制和基础管理，避免再次发生类似事件。

综上，申万宏源证券针对上述各项监管措施均已完成相关整改工作，不存在被限制债券承销业务资格的情形。上述情况不会对本次债券发行构成实质性障

碍，未对申万宏源证券的日常经营构成重大影响，本次签字人员均不涉及上述事件，不影响其从业资格，上述事件的相关人员也均未参与本次债券的承销工作。

## 2、审计机构：天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“天职国际”）对上海大名城企业股份有限公司 2020 年、2021 年、2022 年度财务报表进行了审计，并出具了“天职业字[2021]18725 号”、“天职业字[2022]20908 号”及“天职业字[2023]10136 号”审计报告。

天职国际持有北京市海淀区市场监督管理局核发的“统一社会信用代码 911101085923425568”《营业执照》，天职国际已根据《证券法》以及财政部、证监会《会计师事务所从事证券服务业务备案管理办法》的要求进行证券服务业务备案，具备从事证券服务业务资格。

根据天职国际的书面说明，自 2020 年至说明出具日，天职国际存在被监管机构采取其他行政监管措施事项，不存在被监管机构行政处罚或立案调查事项。自 2020 年度至说明出具日，天职国际收到中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书[2020]20 号、中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书[2020]65 号、中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书[2020]161 号、中国证券监督管理委员会辽宁监管局行政监管措施决定书[2021]2 号、中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书[2021]59 号、中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书[2021]206 号、中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书[2023]14 号和中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书[2023]20 号。具体包括：

（1）关于《中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书[2020]20 号》

2020 年，天职国际收到中国证监会福建监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师叶慧、李靖豪、陆俊采取出具警示函措施的决定》（[2020]20 号），指出天职国际在执行恺英网络股份有限公司 2017 年和 2018 年财务报表审计项目时，违反了《上市公司信息披露管理办法》等有关证券法规的规定，中国证监会福建监管局对天职国际及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。2020 年，天职国际已按要求整改完毕并形成了整改

报告。

（2）关于《中国证券监督管理委员会江苏监管局行政监管措施决定书[2020]65号》

2020年，天职国际收到中国证监会江苏监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师党小安、徐新毅、王楠采取出具警示函监管措施的决定》（[2020]65号），指出天职国际在执行扬州日兴生物科技股份有限公司首次公开发行股票并上市的财务报表审计及内部控制鉴证项目（以2016年至2018年为申报期）违反了《证券发行与承销管理办法》等的规定，中国证监会江苏监管局对天职国际及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。2020年，天职国际已整改完毕。

（3）关于《中国证券监督管理委员会北京监管局行政监管措施决定书[2020]161号》

2020年，天职国际收到中国证监会北京监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及乔国刚、迟文洲、陈艳玲采取出具警示函措施的决定》（[2020]161号），指出天职国际在执行东方网力科技股份有限公司2018年年及2019年年报审计项目时，违反了《上市公司信息披露管理办法》的规定，中国证监会北京监管局对天职国际及签字注册会计师采取出具警示函的监督管理措施。截至目前，天职国际及相关注册会计师已按照相关规定向中国证监会北京监管局提交书面报告。

（4）关于《中国证券监督管理委员会辽宁监管局行政监管措施决定书[2021]2号》

2021年，天职国际收到中国证监会辽宁监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师汪娟、王巍采取监管谈话措施的决定》（[2021]2号），指出天职国际在执行沈阳机床股份有限公司2019年年报审计项目时，执业行为不符合《中国注册会计师执业准则》的有关要求，违反了《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会辽宁监管局对天职国际及签字注册会计师采取监管谈话的监督管理措施。截至目前，天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

（5）关于《中国证券监督管理委员会福建监管局行政监管措施决定书

[2021]59 号》

2021 年，天职国际收到中国证监会福建监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师王清峰、何航、邹昕采取监管谈话措施的决定》（[2021]59 号），指出天职国际在执行龙洲集团股份有限公司 2019 年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会福建监管局对天职国际及注册会计师王清峰、何航和邹昕采取监管谈话的监督管理措施。天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

（6）关于《中国证券监督管理委员会上海监管局行政监管措施决定书[2021]206 号》

2021 年，天职国际收到中国证监会上海监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师周学民、张婧颖采取出具警示函措施的决定》（沪证监决[2021]206 号），指出天职国际在执行上海北特科技股份有限公司 2018 年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会上海监管局对天职国际及注册会计师周学民、张婧颖采取出具警示函的行政监管措施。天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

（7）关于《中国证券监督管理委员会深圳监管局行政监管措施决定书[2023]14 号》

2023 年，天职国际收到中国证监会深圳监管局出具的《关于对天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）及注册会计师黄琼、蔡东钰采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2023]14 号），指出天职国际在执行深圳丹邦科技股份有限公司 2018 年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会深圳监管局对天职国际及注册会计师黄琼、蔡东钰采取出具警示函的行政监管措施。天职国际及相关注册会计师已按要求进行整改。

（8）关于《中国证券监督管理委员会广东监管局行政监管措施决定书[2023]20 号》

2023 年，天职国际收到中国证监会广东监管局出具的《关于对天职国际会

计师事务所（特殊普通合伙）、黎明、杨辉斌采取出具警示函措施的决定》（行政监管措施决定书[2023]20 号），指出天职国际在执行爱司凯科技股份有限公司 2020 年度、2021 年度财务报表审计项目时，执业行为不符合中国注册会计师执业准则的有关要求，违反了中国证监会《上市公司信息披露管理办法》的规定。中国证监会广东监管局对天职国际和黎明、杨辉斌采取出具警示函的行政监管措施。天职国际及相关注册会计师将按要求进行整改。

就上述事项天职国际对“天职业字[2021]18725 号”、“天职业字[2022]20908 号”及“天职业字[2023]10136 号”审计报告进行了专项复核，经办发行人业务的签字会计师及项目组成员从未参与过以上项目，上述项目的签字会计师以及项目组成员亦从未参与过发行人的审计工作。根据相关法律法规，上述事项未导致天职国际以及为发行人执行审计业务的签字会计师的执业受限，对上海大名城企业股份有限公司本次发行公司债券项目不构成影响。

### 3、发行人律师：北京市金杜律师事务所

北京市金杜律师事务所（以下简称“金杜律师事务所”）持有北京市司法局于 2016 年 8 月 10 日核发的《律师事务所执业许可证》（统一社会信用代码为 31110000E00017891P），具备作为本次债券发行的法律顾问的资格。金杜律师事务所经办律师谢元勋、赵璐均持有《律师执业证》。

经查询证监会证券期货市场失信记录查询平台等公开信息，并经金杜律师事务所确认，自 2020 年 1 月 1 日以来，金杜律师事务所受到的行政处罚、监管措施及立案调查情况如下：

2022 年 3 月 25 日，金杜律师事务所收到中国证监会《行政处罚决定书》。《行政处罚决定书》认定本所在乐视网 2016 年非公开发行股票项目中存在未勤勉尽责的情形。根据《证券法》的规定，对金杜律师事务所处以没收业务收入 188,679 元并处以 377,358 元罚款。

上述罚没款项已缴纳完毕。上述处罚不影响金杜律师事务所证券服务业务的开展，亦不影响金杜律师事务所及各分所持有的律师事务所执业资格及正常执业。

自 2020 年 1 月 1 日至今，除上述警示函和行政处罚外，金杜律师事务所不存在其他受到证券监督管理机构监管措施的情形，亦不存在其他被证券监管机构



立案调查的情形。上述监管措施和行政处罚事项不属于被证券监管机构限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，不会对本次债券发行构成实质性障碍。金杜律师事务所具备作为本次债券发行的法律顾问的资格。

综上，本主承销商认为，各中介机构具有从事证券服务业务资格，符合参与公司债券发行业务的相关规定，各中介机构或签字人员不存在被监管部门限制债券承销或参与债券发行业务活动资格的情形，本次债券相关中介机构被相关监管部门给予的其他处罚或采取的监管措施对本次债券发行不构成实质性障碍。

## **五、主承销商、会计师事务所、律师事务所等中介机构不存在被立案调查的情况。**

经本主承销商审慎核查中国证券业协会、证监会及沪、深交易所网站等，主承销商、会计师事务所、律师事务所等中介机构均不存在被立案调查的情况。

## **六、债券受托管理人是否符合中国证监会及交易所的相关要求**

经核查，本次债券的债券受托管理人为申万宏源证券有限公司，债券受托管理人符合中国证监会及交易所的相关要求。申万宏源证券有限公司为中国证券业协会会员，是经中国证监会认可的机构，未为本次债券提供担保，与发行人之间不存在依据企业会计准则相关规定构成重大影响的关联关系，具有担任本次债券受托管理人资格，符合《公司法》、《证券法》（2019年修订）、《公司债券管理办法》第五十八条以及《公司债券受托管理人执业行为准则》的规定。

## **七、发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次已注册但尚未发行完毕，再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。**

经核查，发行人不存在已申报公开发行公司债券且正处于审核过程中或者前次公司债券已注册但尚未发行完毕，再次申请公开发行相同品种公司债券的情形。

## 八、本次债券注册金额的合理性

本次债券发行金额为不超过人民币 9 亿元(含 9 亿元)。发行人 2020 年、2021 年和 2022 年经审计合并财务报表中归属于母公司股东的净利润分别为 44,817.18 万元、-41,234.47 万元和 17,095.83 万元,最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 6,892.85 万元。根据目前债券市场的发行情况,发行人最近三年平均可分配利润足以本次公司债券一年的利息,符合《证券法》第十五条第一款第(二)项、《发行与交易管理办法》第十四条第一款第(二)项的规定。

本次债券的募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。以发行人截至 2023 年 6 月末的财务数据为基准,本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后,发行人合并报表口径的资产负债率水平将与发行前保持一致,流动比率将由 1.47 提升至 1.55,速动比率将由 0.31 提升至 0.33。发行人的短期偿债能力将有所提升。

发行人通过本次发行固定利率的公司债券,有利于锁定财务成本,避免贷款利率波动风险,拓宽发行人融资渠道。本次债券的发行有利于发行人拓展直接债务融资渠道,及时补充流动性,进一步改善资产负债结构,为发行人的未来发展提供支持。

综上所述,本次债券发行规模具有合理性。

## 九、募集资金用途合法合规、发行人已公开发行的公司债券所募集资金的用途是否符合《证券法》第十五条规定。

经主承销商审慎核查,截至本核查意见出具日,发行人前次公开发行公司债券募集资金已全部用于募集说明书约定的用途。

本次债券的募集资金扣除发行费用后,拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金,符合《证券法》第十五条之规定。

## 十、《债券持有人会议规则》与《债券受托管理协议》符合相关规范规定

经主承销商审慎核查,《债券持有人会议规则》和募集说明书披露的债券持

有人会议规则相关内容符合《发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》和《上海证券交易所公司债券存续期业务指南第1号——公司债券持有人会议规则（参考文本）》的相关要求。

经主承销商审慎核查，《债券受托管理协议》和募集说明书披露的债券受托管理协议的主要内容符合《发行与交易管理办法》、《上海证券交易所公司债券上市规则》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核业务指南第2号——投资者权益保护（参考文本）》和《公司债券受托管理人执业行为准则》相关规定，《债券受托管理协议》载有中国证券业协会公布的发行公司债券受托管理协议必备条款。

## **十一、募集说明书披露的规范性核查**

发行人已按照《信息披露管理办法》、《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第1号—申请文件及编制（2023年修订）》和交易所相关要求编制募集说明书，募集说明书披露的相关信息真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，符合公开发行公司债券的相关条件。

## **十二、发行人已公开发行的公司债券或其他债务（含银行贷款）无违约或延迟支付本息的事实并仍处于继续状态。**

经主承销商核查，截至本核查意见出具之日，发行人已公开发行的公司债券或其他债务（含银行贷款）未出现违约或延迟支付本息的情形。

## **十三、发行人不存在重大违法行为。**

经公开网络查询，并检索发行人有关信息，未发现发行人存在重大违法行为。

## **十四、发行债券符合地方政府性债务管理的相关规定，未新增政府债务。**

经主承销商核查，发行人为民营房地产企业，非地方政府融资平台公司，本次发行不涉及新增政府债务。

### （一）发行人本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务

经核查，发行人本次举借债务符合国发【2014】43号、国发【2015】40号文等相关政策文件要求，本次公司债券的发行不会纳入政府债务范围，发行人本次发行公司债券不涉及新增地方政府债务。

### （二）发行人债券募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向公益性项目

经核查，发行人本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。发行人债券募集资金不用于偿还地方政府债务或者投向不产生经营性收入的公益性项目。

## 十五、发行人非经营性往来占款与资金拆借的合规性核查

经查询发行人2020年、2021年、2022年审计报告及2023年半年度财务报表，截至2020年末、2021年末、2022年末及2023年6月末，发行人其他应收款账面余额分别为82,003.14万元、37,420.01万元、37,530.44万元和42,550.23万元，账面价值分别为80,937.13万元、36,165.66万元、35,642.71万元和41,025.90万元，占当期末资产总额的比重分别为2.14%、0.91%、1.03%和1.26%，所占比重较小。

发行人其他应收款主要为合作项目款、垫付款及押金、保证金，最近三年及一期末，发行人其他应收款分类明细情况如下：

单位：万元

类别	2023年6月30日	2022年12月31日	2021年12月31日	2020年12月31日
押金、保证金	17,313.11	9,147.54	13,285.02	8,483.56
往来款	179.94	186.30	399.16	1,192.33
垫付款	13,598.07	14,287.50	11,820.63	12,741.93
合作项目款	11,459.11	13,909.11	11,915.20	59,585.32
小计	<b>42,550.23</b>	<b>37,530.44</b>	<b>37,420.01</b>	<b>82,003.14</b>
减：坏账准备	1,524.33	1,887.73	1,254.35	1,066.01
合计	<b>41,025.90</b>	<b>35,642.71</b>	<b>36,165.66</b>	<b>80,937.13</b>

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，均与发行人开展房地产开发业务及日常经营管理相关。

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备期末余额
中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司	押金、保证金	10,000.00	1 年以内（含 1 年）	23.50	-
上海陕名置业发展有限公司	项目合作款	5,659.11	1-2 年（含 2 年）	13.30	-
珠海万达商业管理集团股份有限公司	押金、保证金/垫付款项	1,400.00	1-2 年（含 2 年）	3.29	-
深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	项目合作款	1,300.00	3 年以上	3.06	-
深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	项目合作款	1,300.00	3 年以上	3.06	-
合计	-	19,659.11	-	46.21	-

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款中，上海陕名置业发展有限公司为发行人联营企业、系于 2021 年 12 月成立的项目合作公司，发行人持股 49%，陕西建工房地产开发集团有限公司持股 51%，双方合作开发自贸区临港新片区 FXG1-0001 单元 E01A 街坊 E01A-05 地块项目，发行人对该项目按持股比例投入合作款产生其他应收款。

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款中，对深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司、深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司和深圳市南联邱屋投资发展有限公司的合作项目款合计 5,800.00 万元，账龄均在 3 年以上，主要系发行人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，具体明细如下：

单位：万元

项目名称	合作方	金额	项目状态
坪山田心土地	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

整备项目	深圳市坪山田心股份合作公司新联分公司	1,000.00	备利益统筹项目（含树山背）土地整备规划（草案）》政府公示
	深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	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	-

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。上述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，结合发行人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，因此，发行人无需进行坏账准备计提。

综上，发行人其他应收款规模相对较小，且为发行人开展房地产开发业务及日常经营管理活动产生，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发行人制定的坏账准备计提比例已进行充分计提，不存在重大风险。

此外，根据天职国际出具的《上海大名城企业股份有限公司 2020 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字[2021]21153 号）、《上海大名城企业股份有限公司 2021 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字[2022]18150 号）、《上海大名城企业股份有限公司 2022 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字[2023]17509 号），及发行人出具的书面说明，报告期内发行人与控股股东及其附属企业不存在非经营性往来占款或资金拆借情况。

## 十六、重大资产重组事项符合间隔期要求、符合模拟计算条件等。

报告期内，发行人未发生导致发行人主营业务和经营性资产实质变更的重大资产购买、出售、置换情形。

## 十七、交易所审核重点关注事项的核查

### （一）关于报告期内发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高

**级管理人员涉嫌违法违规被有权机关调查、被采取强制措施或存在“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等显示存在失信情形的核查**

经主承销商核查发行人及其控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员的诚信信息情况及公开信息，报告期内，发行人及其不存在控股股东、实际控制人、董事、监事、高级管理人员报不存在涉嫌违法违规被有权机关调查、采取强制措施的情形，“信用中国”网站、国家企业信用信息公示系统等未显示其存在失信情形。

**（二）关于发行人及其控股股东、实际控制人存在债务违约或严重失信情形的核查**

经主承销商核查发行人及其控股股东、实际控制人的诚信信息情况及公开信息，发行人及其控股股东、实际控制人不存在债务违约或严重失信等严重负面情形的情况。

**（三）关于报告期内发行人、发行人控股股东或实际控制人存在重大负面舆情的核查**

经主承销商核查公开信息，报告期内，发行人、发行人控股股东或实际控制人不存在重大负面舆情的情况。

**（四）关于控股股东或实际控制人支配的发行人股权存在高比例质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项，可能造成发行人股权结构不稳定的核查**

经主承销商核查，截至本核查意见出具之日，发行人的持股 5%以上股东及其一致行动人所持发行人股份质押情况如下：

出质人	质权人	质押数量	占其所持股份比例	占发行人总股本比例	起始日	到期日	质押资金用途
名城控股集团	浙商银行股份有限公司福州分行	119,798,179	50.85%	4.84%	2022/9/1	2025/8/8	融资
创元贸易	浙商银行股份有限公司福州分行	10,000,000	100.00%	0.40%	2022/8/30	2025/8/8	提供担保

出质人	质权人	质押数量	占其所持股份比例	占发行人总股本比例	起始日	到期日	质押资金用途
俞锦	上海浦东发展银行股份有限公司福州分行	20,000,000	78.78%	3.84%	2022/6/27	2023/11/11	提供担保
	浙江稠州商业银行股份有限公司福州分行	44,000,000			2023/6/12	2025/6/11	提供担保
	华夏银行股份有限公司福州晋安支行	33,500,000			2021/10/27	2024/10/11	提供担保

截至本核查意见出具之日，发行人控股股东及其一致行动人共计质押发行人股份 227,298,179 股，累计质押股份占发行人总股本的比例为 9.18%，占实际控制人及其一致行动人持有发行人股份的比例为 25.93%，占比相对较小。

发行人控股股东及一致行动人的股票质押均系为银行贷款提供担保，并非直接的证券公司股票质押融资事项，目前，发行人控股股东及其一致行动人资信状况良好，具备良好的资金偿还能力，所质押股份平仓风险较小，不存在控股股东或实际控制人支配的发行人股权存在高比例质押、冻结或发生诉讼仲裁等事项以及可能造成发行人股权结构不稳定的情形。

#### （五）关于报告期内发行人董事、高级管理人员变动频繁或变动人数比例较大的核查

报告期内，发行人董事、监事及高级管理人员变化情况如下：

##### 1、董事变化情况

（1）鉴于发行人第七届董事局任期届满，发行人于 2020 年 6 月 22 日召开第七届董事局第三十七次会议审议通过了《关于董事会换届选举暨提名第八届董事局非独立董事候选人的议案》、《关于董事会换届选举暨提名第八届董事局独立董事候选人的议案》，同意提名俞培梯先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生为第八届董事局非独立董事候选人，提名卢世华先生、陈玲女士、郑启福先生为第八届董事局独立董事候选人。

（2）发行人于 2020 年 7 月 10 日召开 2020 年第三次临时股东大会审议通过



了《关于董事会换届选举暨提名第八届董事局非独立董事候选人的议案》、《关于董事会换届选举暨提名第八届董事局独立董事候选人的议案》，同意选举俞培娣先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生担任发行人第八届董事会非独立董事职务；同意选举卢世华先生、陈玲女士、郑启福先生担任发行人第八届董事会独立董事职务。

（3）发行人于 2020 年 7 月 10 日召开第八届董事局第一次会议选举俞培娣先生为第八届董事局主席。

（4）鉴于发行人第八届董事局任期届满，发行人于 2023 年 7 月 5 日召开第八届董事局第三十三次会议审议通过了《关于董事局换届选举暨提名非独立董事候选人的议案》、《关于董事局换届选举暨提名独立董事候选人的议案》，同意提名俞培娣先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生为第九届董事局非独立董事候选人，提名郑启福、陈金山先生、田新民先生为第九届董事局独立董事候选人。

（5）发行人于 2023 年 7 月 21 日召开 2023 年第三次临时股东大会审议通过了《关于董事局换届选举非独立董事的议案》、《关于董事局换届选举独立董事的议案》，同意选举俞培娣先生、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、冷文斌先生、郑国强先生担任发行人第九届董事会非独立董事职务；同意选举郑启福先生、陈金山先生、田新民先生担任发行人第九届董事会独立董事职务。

（6）发行人于 2023 年 7 月 21 日召开第九届董事局第一次会议选举俞培娣先生为第九届董事局主席。

## 2、监事变化情况

（1）鉴于发行人第七届监事会任期届满，发行人于 2020 年 6 月 22 日召开第七届监事会第二十三次会议审议通过了《关于监事会换届选举的议案》，同意提名董云雄先生、梁婧女士为发行人第八届监事会非职工监事候选人

（2）发行人工会于 2020 年 7 月 9 日召开职工代表大会，会议选举江山先生为发行人第八届监事会职工监事，将与发行人 2020 年第三次临时股东大会选举产生的二位监事共同组成发行人第八届监事会。

(3) 发行人于 2020 年 7 月 10 日召开 2020 年第三次临时股东大会审议通过了《关于监事会换届选举的议案》，同意选举董云雄先生、梁婧女士担任发行人第八届监事会监事职务，与由发行人职工代表大会选举产生的职工监事江山先生共同组成发行人第八届监事会。

(4) 发行人于 2020 年 7 月 11 日召开第八届监事会第一次会议选举董云雄先生为第八届监事会主席。

(5) 鉴于发行人第八届监事会任期届满，发行人于 2023 年 7 月 5 日召开第八届监事会第二十五次会议审议通过了《关于监事会换届选举暨提名监事候选人的议案》，同意提名董云雄先生、梁婧女士为发行人第九届监事会非职工监事候选人。

(6) 发行人工会于 2023 年 7 月 20 日召开职工代表大会，会议选举江山先生为发行人第九届监事会职工监事，将与发行人 2023 年第三次临时股东大会选举产生的二位监事共同组成发行人第九届监事会。

(7) 发行人于 2023 年 7 月 21 日召开 2023 年第三次临时股东大会审议通过了《关于监事会换届选举非职工监事的议案》，同意选举董云雄先生、梁婧女士担任发行人第九届监事会监事职务，与由发行人职工代表大会选举产生的职工监事江山先生共同组成发行人第九届监事会；

(8) 发行人于 2023 年 7 月 21 日召开第九届监事会第一次会议选举董云雄先生为第九届监事会主席。

### 3、高级管理人员变化情况

(1) 发行人于 2020 年 7 月 10 日召开第八届董事局第一次会议审议通过了《关于聘任公司高级管理人员的议案》，同意聘任俞锦先生为发行人总经理、蒋冬森先生为发行人执行总经理、冷文斌先生为发行人常务副总经理、郑国强先生为发行人财务总监兼副总经理、鲍金林先生为发行人副总经理、林振文先生为发行人副总经理、陈峰先生为发行人副总经理、陈方先生为发行人副总经理、张燕琦女士为发行人董事会秘书。

(2) 2023 年 5 月 26 日，发行人披露了《关于公司高管辞职的公告》，鲍金

林先生因工作变动原因辞去发行人副总经理职务及发行人下属子公司其他一切职务，辞职报告自送达发行人董事局之日起生效。

(3) 发行人于 2023 年 7 月 21 日召开第九届董事局第一次会议审议通过聘任发行人其他高级管理人员的议案，同意聘任俞锦先生为发行人总经理、蒋冬森先生为发行人执行总经理、冷文斌先生为发行人常务副总经理、郑国强先生为发行人财务总监兼副总经理、林振文先生为发行人副总经理、陈峰先生为发行人副总经理、陈方先生为发行人副总经理、张燕琦女士为发行人董事会秘书。

经主承销商核查，报告期内董监高人员变动主要系任期届满或个人工作安排，属于正常变动，已履行了必要法律程序和内部审批程序，未对发行人的正常经营、偿债能力和组织机构运行造成重大不利影响。

#### (六) 关于发行人的非经营性往来占款和资金拆借余额占比的核查

经查询发行人 2020 年、2021 年、2022 年审计报告及 2023 年半年度财务报表，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 6 月末，发行人其他应收款账面余额分别为 82,003.14 万元、37,420.01 万元、37,530.44 万元和 42,550.23 万元，账面价值分别为 80,937.13 万元、36,165.66 万元、35,642.71 万元和 41,025.90 万元，占当期末资产总额的比重分别为 2.14%、0.91%、1.03%和 1.26%，所占比重较小。

发行人其他应收款主要为合作项目款、垫付款及押金、保证金，最近三年及一期末，发行人其他应收款分类明细情况如下：

单位：万元

类别	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
押金、保证金	17,313.11	9,147.54	13,285.02	8,483.56
往来款	179.94	186.30	399.16	1,192.33
垫付款	13,598.07	14,287.50	11,820.63	12,741.93
合作项目款	11,459.11	13,909.11	11,915.20	59,585.32
小计	<b>42,550.23</b>	<b>37,530.44</b>	<b>37,420.01</b>	<b>82,003.14</b>
减：坏账准备	1,524.33	1,887.73	1,254.35	1,066.01
合计	<b>41,025.90</b>	<b>35,642.71</b>	<b>36,165.66</b>	<b>80,937.13</b>

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，均与发行人开展房地产开发业务及日常经营管理相关。

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款前五名情况如下：

单位：万元、%

债务人名称	款项性质	账面余额	账龄	占其他应收款期末余额比例	坏账准备期末余额
中国华融资产管理股份有限公司上海自贸试验区分公司	押金、保证金	10,000.00	1 年以内（含 1 年）	23.50	-
上海陕名置业发展有限公司	项目合作款	5,659.11	1-2 年（含 2 年）	13.30	-
珠海万达商业管理集团股份有限公司	押金、保证金/垫付款项	1,400.00	1-2 年（含 2 年）	3.29	-
深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司	项目合作款	1,300.00	3 年以上	3.06	-
深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	项目合作款	1,300.00	3 年以上	3.06	-
合计	-	19,659.11	-	46.21	-

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款中，上海陕名置业发展有限公司为发行人联营企业、系于 2021 年 12 月成立的项目合作公司，发行人持股 49%，陕西建工房地产开发集团有限公司持股 51%，双方合作开发自贸区临港新片区 FXG1-0001 单元 E01A 街坊 E01A-05 地块项目，发行人对该项目按持股比例投入合作款产生其他应收款。

截至 2023 年 6 月末，发行人其他应收款中，对深圳市坪山田心股份合作公司新屋地分公司、深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司和深圳市南联邱屋投资发展有限公司的合作项目款合计 5,800.00 万元，账龄均在 3 年以上，主要系发行人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，具体明细如下：

单位：万元

项目名称	合作方	金额	项目状态
坪山田心土地	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

整备项目	深圳市坪山田心股份合作公司新联分公司	1,000.00	整备利益统筹项目（含树山背）土地整备规划（草案）》政府公示
	深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	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	-

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。上述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，结合发行人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，因此，发行人无需进行坏账准备计提。

综上，发行人其他应收款规模相对较小，且为发行人开展房地产开发业务及日常经营管理活动产生，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发行人制定的坏账准备计提比例已进行充分计提，不存在重大风险。

此外，根据天职国际出具的《上海大名城企业股份有限公司 2020 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字[2021]21153 号）、《上海大名城企业股份有限公司 2021 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字[2022]18150 号）、《上海大名城企业股份有限公司 2022 年度控股股东及其他关联方资金占用情况的专项说明》（天职业字[2023]17509 号），及发行人出具的书面说明，报告期内发行人与控股股东及其附属企业不存在非经营性往来占款或资金拆借情况。

#### （七）关于发行人存在大额对外担保情形的核查

经主承销商查阅发行人 2023 年半年度报告及发行人出具的书面说明，截至 2023 年 6 月末，发行人不存在为合并报表范围外的公司提供担保情形。

此外，发行人部分商品房销售采用“按揭”方式，根据行业惯例，由发行人为业主按揭购房向银行提供连带责任保证。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人为部分客户购房按揭贷款提供的阶段性担保总额为 1,540,620.93 万元。

#### （八）关于发行人资金受到集中归集、统一管理的核查

经主承销商核查，发行人不存在资金受到集中归集、统一管理的情形。

#### （九）关于发行人债务结构不均衡的核查

经主承销商核查，截至 2023 年 6 月末，发行人有息负债总额为 53.40 亿元，其中，银行借款余额为 35.81 亿元，占有息负债总额的比例为 67.06%，未低于有息负债总额的 30%；银行借款与公司债券外其他公司信用类债券余额为 35.81 亿元，占有息负债总额的比例为 67.06%，未低于有息负债总额的 50%。综上，发行人不存在债务结构不均衡的情形。

#### （十）关于报告期内有息债务结构大幅变化的核查

经主承销商核查，最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 123.71 亿元、89.48 亿元、55.67 亿元和 53.40 亿元，占同期末总负债的比例分别为 52.17%、33.35%、25.40%和 27.25%。截至 2023 年 6 月末，发行人有息负债中，银行借款余额为 358,133.74 万元，占有息负债余额的比例为 67.06%。截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在主要金融机构的授信总额度约 631.86 亿元，其中已使用授信额度约 173.39 亿元，未使用授信额度约 458.47 亿元。

报告期内，发行人银行借款规模和银行授信额度呈下降趋势，有息债务结构变化幅度较大。除了近年来房地产企业融资普遍受到一定限制的因素外，主要是由于发行人近年采取较为谨慎的拿地政策，主动收缩业务规模，新增投资项目阶段性减少，因此，与房地产项目开发紧密相关的银行贷款规模、银行授信额度随之减少。虽然报告期内，受到新增项目收入结转减少的不利影响，发行人营业收入、净利润下降，但发行人主动压缩负债规模的成果显著，截至 2022 年末，发行人合并口径资产负债率为 63.29%、扣除预收款项（含合同负债）的资产负债率为 29.52%，均处于行业较低水平，在房地产行业普遍出现流动性风险的情况下，发行人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。此外，受益于 2022 年四季度以来国家关于支持房地产市场平稳健康发展的一系列政策落地，引导金融机构改善对稳健民营房企的风险偏好，2023 年一季度，发行人密集获得中国工商银行、中国建设银行等金融机构

新增授信额度，发行人最近一期末银行授信额度有所上升，截至 2023 年 6 月 30 日，发行人及其子公司在主要金融机构的授信总额度约 631.86 亿元，其中已使用授信额度约 173.39 亿元，未使用授信额度约 458.47 亿元。

综上所述，报告期内发行人有息债务结构的变动未对发行人偿债能力产生重大不利影响。

发行人已审慎确定本次公司债券申报规模，本次债券发行金额为不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。

### （十一）关于发行人债务短期化的核查

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 123.71 亿元、89.48 亿元、55.67 亿元和 53.40 亿元，其中，期限在 1 年以内（含 1 年）的有息负债余额分别为 55.10 亿元、20.87 亿元、25.67 亿元和 31.37 亿元，占有息负债总额的比例分别为 44.54%、23.32%、46.11%和 58.75%。

最近一年及一期，发行人短期债务占比较 2021 年末有所上升，主要系发行人存续的公司债券“20 名城债”将于 2023 年内到期、按到期期限转入一年内到期的非流动负债所致。最近三年末，发行人现金短债比分别为 0.54、4.24 和 1.06，发行人现金及现金等价物对短期债务的覆盖相对较弱，存在一定的短期偿债压力。

发行人偿债资金将主要来源于发行人日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流入。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

发行人已审慎确定本次公司债券申报规模及募集资金用途，本次债券发行金额为不超过人民币 9 亿元（含 9 亿元），募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。本次债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资

金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

## （十二）关于发行人或所属企业集团合并报表范围内公司债券存量余额较大且存在集中偿付压力的核查

发行人的控股股东为名城控股集团有限公司，为利伟集团有限公司的全资子公司；发行人的实际控制人为自然人俞培梯。除发行人外，发行人所属企业集团无其他发债主体。

截至本核查意见出具之日，发行人及子公司已发行尚未兑付的境内债券余额为 6.00 亿元，明细如下：

单位：年、亿元、%

序号	债券简称	发行主体	债券性质	发行日期	回售日期	到期日期	债券期限	发行规模	票面利率	余额
1	20 名城债	上海大名城企业股份有限公司	公募	2020-11-27	2022-12-01	2023-12-01	3 (2+1)	14.591	7.50	6.00
合计			-	-	-	-	-	14.591	-	6.00

综上所述，发行人公司债券存量规模不大，与发行人整体资产负债规模相匹配，不存在发行人或所属企业集团合并报表范围内公司债券存量余额较大且存在集中偿付压力的情形。

## （十三）关于发行人非公开发行公司债券余额占净资产比例达到 40%的核查

经主承销商核查，发行人不存在非公开发行公司债券余额占最近一期末净资产比例达到 40%、再次申请非公开发行公司债券的情形。

## （十四）关于发行人存在过度融资情形的核查

最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 123.71 亿元、89.48 亿元、55.67 亿元和 53.40 亿元，呈下降趋势。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 62.68%、67.15%、63.29%和 60.12%，报告期内较为稳定；扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为 48.84%、39.42%、29.52%和 31.67%，最近三年呈现下降趋势。最近三年及一期末，发行人流动比率分别为 1.91、1.69、1.46 和 1.47，速动比率分别为 0.21、0.40、0.23 和 0.31，速动比率低于同期流动比率，



主要是由于存货在流动资产中占比较大。综上，发行人有息负债逐年下降，债务率较低，不存在“报告期内有息负债余额年均增长率超过 30%、最近一年末资产负债率超过行业平均水平且速动比率小于 1”的情形。

此外，最近一年末，发行人资产负债率为 63.29%，扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率为 29.52%，有息负债与净资产的比例为 39.23%，发行人债务率较低，发行人亦不存在“最近一年末资产负债率、有息负债与净资产比例均超出行业平均水平的 30%”的情形。

经主承销商核查，发行人不存在过度融资情形。

**（十五）关于发行人的非流动资产占比显著高于同行业可比企业的核查**

经主承销商核查，最近三年及一期末，发行人流动资产合计分别为 3,220,879.26 万元、3,374,338.01 万元、2,767,560.03 万元和 2,555,563.91 万元，占资产总额的比重分别为 85.13%、84.46%、79.92%和 78.40%。发行人资产主要以流动资产为主，货币资金、存货和其他流动资产占比较高，发行人不存在非流动资产占比显著高于同行业可比企业的情形。

**（十六）关于发行人最近一期末商誉账面价值超过总资产 30%的核查**

经主承销商查阅发行人 2023 年半年度报告，最近一期末，发行人商誉账面价值为 0.00 万元，占总资产的比例为 0.00%，未超过 30%。

**（十七）关于最近一期末存在大额资产权利受限的情形的核查**

经主承销商核查，截至 2023 年 6 月末，发行人所有权或使用权受到限制的资产具体情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	23,469.66	发行人以货币资金质押向银行借款、作为各类保证金
存货	436,905.20	发行人以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	54,989.65	发行人以固定资产作为抵押物向银行或其他金融机构借款
投资性房地产	105,409.13	发行人以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	620,773.64	-

截至 2023 年 6 月 30 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计 620,773.64 万元，占当期末总资产的比例为 19.04%，占当期末净资产的比例为 47.75%。受限资产主要系发行人以存货等作为抵押物向金融机构借款所致。

#### **（十八）关于报告期内现金流量情况异常的核查**

经主承销商核查，最近三年及一期，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 133,812.34 万元，未持续大额为负；发行人属于“房地产业（K70）”，报告期内现金流量结构特征符合业务特点及行业特征，未有显著差异。发行人不存在报告期内现金流量情况异常的情形。

#### **（十九）关于报告期内经营活动现金流缺乏可持续性的核查**

发行人经营活动现金流入主要由销售商品、提供劳务收到的现金等构成，最近三年及一期，发行人经营活动现金流入分别为 1,263,257.96 万元、1,469,713.40 万元、875,016.27 万元和 352,396.05 万元，主要反映发行人当年度房地产开发项目的预售收款情况。发行人经营活动现金流出主要由购买商品、接受劳务支付的现金和支付的各项税费及支付其他与经营活动有关的现金等构成，最近三年及一期，发行人经营活动现金流出分别为 1,504,937.51 万元、816,341.76 万元、788,603.02 万元和 228,066.14 万元，主要为发行人当年度新项目投入情况。

最近三年及一期，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 124,329.91 万元，报告期内波动较大，主要系发行人近年来调整经营战略，实施降杠杆，降负债，谨慎拿地及行业的预售性质所致。

2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-241,679.55 万元，呈现净流出状态，主要原因为 2020 年发行人在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。

2021 年、2022 年及 2023 年 1-6 月，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为正，主要系发行人拿地力度相对较小，且上海各项目预售情况良好。2021

年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 895,051.20 万元，主要系发行人 2021 年销售款上涨，其中 2021 年发行人销售商品、提供劳务收到的现金较 2020 年增加 185,234.99 万元，2021 年发行人拿地支出减少，购买商品、接受劳务支付的现金较 2020 年减少 687,449.41 万元。

2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年减少 566,958.40 万元，主要系发行人 2022 年受可售资源规模下降等影响，销售款下降，发行人销售商品、提供劳务收到的现金较 2021 年减少 596,061.92 万元。

综上所述，报告期内发行人经营活动产生的现金流量存在一定波动，符合发行人的业务特征，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

## **（二十）关于报告期内投资活动现金流出较大的核查**

发行人投资活动现金流入主要由收回投资收到的现金、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额等构成，最近三年及一期，发行人投资活动现金流入分别为 25,641.29 万元、75,311.68 万元、5,334.54 万元和 12,567.96 万元。发行人投资活动现金流出主要由购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金、投资支付的现金、支付其他与投资活动有关的现金等构成，最近三年及一期，发行人投资活动现金流出分别为 7,605.04 万元、16,184.86 万元、7,908.83 万元和 5,938.22 万元。

近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 18,036.25 万元、59,126.83 万元、-2,574.29 万元和 6,629.74 万元，发行人投资活动产生的现金流入或流出整体规模相对较小，存在较大的波动情况。

2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 41,090.58 万元，主要系 2021 年发行人转让控股子公司、处置子公司及其他营业单位收到的现金流入较大所致。

2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-2,574.29 万元，由正转负，主要系当年投资支付的现金流出 7,188.90 万元。

综上，发行人投资活动产生的现金流入或流出整体规模相对较小，预计不会对发行人偿债能力产生重大不利影响。

## （二十一）关于报告期内筹资活动现金流缺乏稳定性的核查

发行人筹资活动现金流入主要由取得借款收到的现金等构成，最近三年及一期，发行人筹资活动现金流入分别为 1,300,187.44 万元、882,772.76 万元、408,786.77 万元和 235,680.76 万元，逐年下降。发行人筹资活动现金流出主要由偿还债务支付的现金、偿付利息支付的现金、支付其他与筹资活动有关的现金等构成，最近三年及一期，发行人筹资活动现金流出分别为 1,191,191.01 万元、1,271,110.34 万元、833,675.60 万元和 233,023.61 万元。

近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 2,657.15 万元，存在较大的波动。

2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 108,996.44 万元，主要系 2020 年发行人新增项目带动房地产开发贷规模有所增加，取得借款收到的现金流入较多所致。2021 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为-388,337.58 万元，较 2020 年由正转负，主要系发行人 2021 年偿还债务支付的现金增加且借款减少所致。

2021 年及 2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系在发行人主动降杠杆、降债务规模的政策下，发行人持续利用项目销售回流资金偿还债务所致。

报告期内，发行人施行谨慎拿地、加速去库存、降负债去杠杆的经营措施，面对宏观经济下行、房地产市场低迷等诸多不利影响，在整个房地产行业普遍出现流动性风险的情况下，发行人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。综上，报告期内，发行人筹资活动现金流量波动的情形未对发行人日常经营和偿债能力产生重大不利影响。

## （二十二）关于报告期内盈利能力缺乏稳定性的核查

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人实现营业收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 522,420.09 万元，实现净利润分别为 52,295.15 万元、-32,900.41 万元、19,196.66 万元和 28,997.12 万元，销售毛利率分别为 17.78%、17.68%、17.72%和 18.52%。

报告期内，发行人营业收入逐年下降。房地产项目存在开发周期较长的特点，房地产企业的收入确认主要依赖于房地产项目的收入结转，而地产项目从拿地到最后结转收入一般需要 3 年左右的时间，发行人 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。2017 年至 2018 年，在房地产行业调控力度不放松的政策背景下，房地产行业企业融资渠道受限、融资规模持续被压缩，对行业发展形成较大阻力。自 2017 年起，发行人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。在主动收缩规模的战略下，发行人新增投资项目阶段性减少，从而影响到发行人 2021 年度及 2022 年新增项目结转的收入出现较大幅度下降。2023 年 1-6 月，发行人上海区域的映云间及映园项目已经完成交付，此外，发行人在上海五大新城及临港新片区等区域有包括映湖、映晖、映玥、映园二期等多个映系列项目即将进入交付程序并结转确认收入，预计 2023 年全年营业收入将较 2022 年实现较大增长。在现阶段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，预计发行人经营情况将得到一定的改善。

2021 年度，发行人净利润由正转负，主要是由于 2021 年末发行人大额计提存货跌价准备 77,100.60 万元所致。2021 年下半年至 2022 年上半年，因宏观经济增速放缓叠加其他不可抗力因素影响，市场消费者信心持续低迷，房地产行业企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，经发行人审慎判断，发行人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，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。2022 年度及 2023 年 1-6 月，发行人计提存货跌价准备金额分别为 1,798.10 万元和 858.42 万元，较 2021 年大幅减少，主要系随着国家系列房地产宽松政策的出台以及外部环境的改善，影响存货跌价准备因素已不再持续恶化所致。

综上所述，报告期内，受发行人前期主动收缩、项目结转规模以及存货跌价减值等事项影响，发行人营业收入持续下滑，净利润波动相对较大，但销售毛利率等指标仍相对较为稳定，2022 年，发行人实现扭亏为盈，经营情况有所好转。2023 年，发行人上海区域的多个项目陆续完成交付，预计 2023 年全年营业收入

将较 2022 年实现较大增长。在现阶段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，预计发行人经营情况和盈利水平将得到一定改善。

### **（二十三）关于报告期内净利润较依赖大额非经常性损益的核查**

最近三年及一期，发行人资产处置收益分别为-11.99 万元、-14.14 万元、-22.56 万元和 12.71 万元，主要为固定资产处置收益，报告期内金额很小。

最近三年及一期，发行人投资收益分别为 607.03 万元、25,790.94 万元、-5,796.99 万元和-93.41 万元。2021 年度，发行人处置长期股权投资产生的投资收益 25,921.95 万元，主要系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，形成了处置长期股权投资产生的投资收益金额较大。2022 年度，发行人投资收益为-5,796.99 万元，主要系发行人权益法核算的长期股权投资收益为-6,254.34 万元、大额为负。

最近三年及一期，发行人其他收益分别为 216.24 万元、224.44 万元、8,173.08 万元和 205.66 万元。2022 年，发行人取得其他收益 8,173.08 万元，主要系发行人根据《企业会计准则第 12 号—债务重组》以非现金资产清偿债务，用部分房产等存货清偿供应商应付款项 24,811.07 万元，并确认其他收益 7,929.49 万元。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，发行人营业毛利润分别为 263,861.23 万元、135,463.39 万元、130,476.06 万元和 96,775.31 万元，净利润分别为 52,295.15 万元、-32,900.41 万元、19,196.66 万元和 28,997.12 万元，扣除非经常性损益后的净利润分别为 50,004.81 万元、-52,824.24 万元、12,006.74 万元和 29,134.46 万元。总体来看，发行人的盈利主要来源于物业开发销售及运营等主营业务，非经常性损益对发行人净利润的影响相对较为可控。

### **（二十四）关于发行人存在“存贷双高”等财务指标明显异常、财务信息不透明的特征的核查**

截至 2023 年 6 月末，发行人货币资金余额为 357,906.69 万元，其中银行存款 354,801.53 万元，货币资金占总资产的比重为 10.98%。2023 年 6 月末，发行人有息负债总额为 53.40 亿元，占总负债的比例为 27.25%。

经主承销商核查，发行人不存在“存贷双高”等财务指标明显异常、财务信

息不透明的特征的情形。

#### **（二十五）关于企业集团发行人的核查**

经主承销商查询国家企业信用信息公示系统并核查发行人的经营范围和主营业务，发行人的经营范围为：“房地产综合开发，建造、销售商品房；物业管理，物业租赁；公共基础设施开发与建设；建筑装饰安装工程；从事新能源科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让，新能源汽车的销售；生产、加工、销售生物制品、农药及中间体（限分支机构经营）、药品原料及制剂（限分支机构经营）、保健品（限分支机构经营）、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件；上述产品的研究开发、技术咨询和售后服务；经营进出口业务。（涉及配额、许可证或国家专项管理的，应凭证经营或按国家有关规定另行报批）。【依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动】”。发行人以房地产为主业，发行人开发的房地产项目以住宅为主，同时涵盖商业地产、工业地产及旅游地产等。报告期内，发行人营业收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 522,420.09 万元。其中，主营业务收入分别为 1,473,987.18 万元、762,088.59 万元、735,293.31 万元和 522,041.78 万元，占营业收入的比重分别为 99.35%、99.47%、99.88%和 99.93%，房地产开发业务在发行人营业收入中的占比很高。

发行人根据《公司法》《证券法》《上市公司章程指引》《上市公司治理准则》等法律、法规及规范性文件制订公司章程，不断完善法人治理结构，各部门之间职能分工明确，建立起了相互制约以及顺畅的协作、信息沟通关系。发行人制定了“三会”议事规则以及公司规章制度等相关的配套制度，明确了股东大会、董事会及监事会的职责、权力范围，具备健全且运行良好的组织机构。

经主承销商核查，发行人不属于多元化经营、治理结构复杂的企业集团，不存在公司治理不规范、经营范围不明确等问题。

#### **（二十六）关于发行人属于投资控股型企业，经营成果主要来自子公司的核查**

经主承销商核查，发行人以房地产为主业，发行人成立专业项目子公司作为房地产开发销售项目的实施主体，发行人本部主要职能为投资控股平台，负责对下属子公司及项目公司的综合管控。

截至 2022 年末，发行人合并总资产 3,462,864.59 万元，母公司总资产 2,661,176.30 万元、占合并口径总资产的比例为 76.85%。2022 年度，发行人合并营业总收入 736,139.96 万元，合并净利润 19,196.66 万元，母公司营业总收入 16,943.67 万元、占合并口径营业总收入的比例为 2.30%；母公司净利润 9,437.05 万元、占合并口径净利润的比例为 49.16%。

综上，发行人母公司资产规模较大、报告期内稳定增长，母公司层面实现的净利润占合并口径净利润的比例较高，发行人本部对下属子公司及项目公司能够有效控制，投资控股型架构对发行人偿债能力的影响有限。

#### **（二十七）关于发行人首次申请发行公司债券的核查**

经主承销商核查，发行人不属于首次申请发行公司债券。

#### **（二十八）关于发行人报告期内曾发生公司债券或其他债务违约或延迟支付本息，或发行人存在风险类债券情形的核查**

经主承销商核查，报告期内，发行人及其主要子公司不存在债务违约记录，发行人报告期内未发生公司债券或其他债务违约或延迟支付本息的情形，不存在上海证券交易所业务规则规定的风险类债券。

#### **（二十九）关于报告期内发行人主体信用评级下调的核查**

经主承销商核查，发行人主体长期信用等级为 AA+，发行人不存在报告期内主体信用评级下调的情形。

#### **（三十）关于发行人短期债券余额占比较高且增幅较大的核查**

经主承销商核查，发行人未发行过短期公司债券或（超）短期融资券，不存在短期债券余额占比较高且增幅较大的情形。

#### **（三十一）关于发行人存在特殊会计处理，可能影响本次债券发行条件或对投资决策影响较大的核查**



经主承销商核查，发行人不存在可能影响本次债券发行条件或对投资决策影响较大的特殊会计处理。

**（三十二）关于发行人经营、财务情况存在上交所 3 号指引重点关注事项或其他重大不利情形，可能严重影响偿债能力的，未针对性地设置增信机制或投资者保护机制的核查**

经主承销商核查，发行人经营、财务情况不存在可能严重影响偿债能力的《上海证券交易所公司债券发行上市审核规则适用指引第 3 号——审核重点关注事项（2023 年修订）》重点关注事项或其他重大不利情形。为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券制定了偿债计划和偿债保障措施，约定了发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施。

**（三十三）关于发行人属于关注情形的城市建设企业的相关核查**

经主承销商查询国家企业信用信息公示系统并核查发行人的经营范围和主营业务，发行人为房地产企业，不属于主要从事城市建设的地方国有企业。

**（三十四）关于发行人属于房地产企业的核查**

经主承销商查询国家企业信用信息公示系统并核查发行人的经营范围和主营业务，发行人以房地产为主业，发行人所处行业为房地产业（K70）。

最近三年及一期，发行人相关财务指标情况如下表所示：

项目	2023年6月30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	31.67%	29.52%	39.42%	48.84%
净负债率	13.55%	25.02%	20.47%	70.90%
现金短债比	1.27	1.06	4.24	0.54

发行人资产负债结构相对合理，最近三年及一期末，“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。

发行人偿债资金将主要来源于发行人日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流入。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

本次债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付。

### **（三十五）关于发行人所在行业涉及国家产业政策调整的核查**

根据中国证监会颁发的《上市公司行业分类指引》（2012 修订），发行人所处行业为房地产业（K70）。房地产行业是一个具有高度综合性和关联性的行业，产业链较长、产业关联度较大，其发展态势关系整个国民经济的稳定发展和金融安全。近年来，国家坚持“房住不炒”政策，落实房地产市场长效调控管理机制，调控政策保持常态化严格化。

发行人以房地产为主业，发行人开发的房地产项目以住宅为主，同时涵盖商业地产、工业地产及旅游地产等。自 2017 年起，发行人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。在主动收缩规模的战略下，发行人新增投资项目阶段性减少，2021 年度及 2022 年度新增项目结转的收入出现下降。2023 年 1-6 月，发行人上海区域的映云间及映园项目已经完成交付，此外，发行人在上海五大新城及临港新片区等区域有包括映湖、映晖、映玥等多个映系列项目即将进入交付程序并结转确认收入，预计营业收入将得到一定的改善。

在整个房地产行业普遍出现流动性风险的情况下，发行人仍旧保持健康的资产负债结构，合理的负债规模。报告期内，发行人持续利用项目销售回流资金偿还债务所致。按时偿还有息债务，未发生流动性风险。

本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还到期公司债券本金和/或置换已用于偿还公司债券本金的自有资金。发行人承诺将严格按照募集说明

书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人，不直接或间接用于购置土地，不用于住宅房地产业务。发行人本次申请发行公司债券募集资金未投向不符合国家产业政策的业务领域。

### **（三十六）关于募集说明书未适用一项《投保指南》约定的增信机制或投资者保护条款的核查**

经主承销商核查，本次债券募集说明书适用《投保指南》约定的投资者保护条款。为维护本次债券持有人的合法权益，发行人为本次债券制定了偿债计划和保障措施，约定了发行人偿债保障措施承诺、资信维持承诺、交叉保护承诺和救济措施。

### **（三十七）关于投资者权益保护约定与《投保指南》及其他契约文件之间存在冲突或重大遗漏的核查**

经主承销商核查，本次债券投资者权益保护约定与《投保指南》及其他契约文件之间不存在冲突或重大遗漏。

## **十八、关于有偿聘请第三方机构和个人等相关行为的核查**

根据《关于加强证券公司在投资银行类业务中聘请第三方等廉洁从业风险防控的意见》(证监会公告[2018]22号)(以下简称“廉洁从业意见”)等规定，主承销商就在投资银行类业务中有偿聘请各类第三方机构和个人(以下简称“第三方”)等相关行为进行核查。

### **（一）有偿聘请第三方等相关行为的核查**

主承销商在本次承销业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为。

### **（二）发行人有偿聘请第三方等相关行为的核查**

本主承销商对发行人有偿聘请第三方等相关行为进行了专项核查。经核查，发行人在主承销商、律师事务所、会计师事务所等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为。

经主承销商核查，主承销商在本次承销业务中不存在各类直接或间接有偿聘请第三方的行为，不存在未披露的聘请第三方行为，符合《廉洁从业意见》的相

关规定。发行人在主承销商、律师事务所、会计师事务所等该类项目依法需聘请的证券服务机构之外，不存在直接或间接有偿聘请其他第三方的行为，符合《廉洁从业意见》的相关规定。

十九、其他事项的核查意见

（一）关于发行人是否属于分类监管要求所认定的房地产企业的核查

根据上海证券交易所《关于试行房地产、产能过剩行业公司债券分类监管的函》（以下简称“《分类监管函》”）的要求，发行人相关情况如下：

1、房地产收入的核查

经核查，发行人属于分类监管要求所认定的普通住宅地产开发型企业。发行人 2022 年主营业务收入、毛利润及房地产业务收入构成的具体情况如下表所示：

发行人名称					上海大名城企业股份有限公司		
是否沪深上市公司	是				股票代码	600094（A 股）、 900940（B 股）	
					上市公司行业分类	房地产业	
最近一年主营业务收入构成			最近一年主营业务毛利润构成		最近一年房地产业务收入构成		
构成	金额（万元）	占比（%）	金额（万元）	占比（%）	构成	金额（万元）	占比（%）
物业开发销售及运营	735,245.73	99.88	130,259.48	99.83	房地产销售	720,456.01	97.99
金融投资	47.58	0.01	47.58	0.04	开发物业租赁及运营	14,789.72	2.01
其他	846.66	0.12	169.00	0.13	-	-	-
合计	736,139.96	100.00	130,476.06	100.00	合计	735,245.73	100.00

经核查，房地产业务收入为发行人最主要的主营业务收入来源，发行人行业分类为房地产业（K70）。发行人房地产销售收入在房地产业务中占比最高，占比 97.99%，房地产类型为普通住宅地产。

2、基础范围的核查

经核查，发行人为境内上市的房地产企业（大名城 A：600094，大名城 B：900940），资质良好，主体信用等级为 AA+，评级展望为稳定，能够严格执行国家房地产行业政策和市场调控政策，属于房地产分类监管的基础范围类型，具备房地产企业申报公司债券的基础条件。

3、关于发行人是否存在房地产企业不得发行公司债券相关情形的核查

主承销商已就发行人住宅房地产业务出具专项核查意见，明确说明发行人房地产业务在报告期内不存在下列情形：（1）报告期内违反“国办发〔2013〕17号”规定的重大违法违规行为，或经自然资源部等主管部门查处且尚未按规定整改；（2）房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍“地王”、哄抬地价等行为；（3）前次公司债券募集资金尚未使用完毕或者报告期内存在违规使用募集资金问题；（4）因扰乱房地产市场秩序被住建部、自然资源部等主管部门查处的情形。

#### 4、关于发行人综合指标评价的核查

主承销商对照《分类监管函》的综合评价指标及参数值，对发行人进行了核查，核查结果如下：

序号	综合指标及参数值	发行人情况	是否触发
1	最近一年末总资产小于200亿	截至2022年末，发行人总资产为346.29亿元，大于200亿	否
2	最近一年度营业收入小于30亿	2022年，发行人实现营业收入73.61亿元，大于30亿	否
3	最近一年度扣除非经常性损益后净利润为负	2022年，发行人扣除非经常性损益后净利润为1.20亿元	否
4	最近一年末扣除预收款后资产负债率 <sup>1</sup> 超过65%	截至2022年末，发行人扣除预收款（含合同负债）后资产负债比率为29.52%	否
5	房地产业务非一、二线城市占比 <sup>2</sup> 超过50%	发行人房地产业务以上海市、福州市、兰州市等直辖市、省会城市，截至2022年末，房地产业务非一、二线城市占比为7.34%，未超过50.00%	否

经核查，发行人所有指标均符合对应参数值的规定，属于“正常类”房地产企业。

#### （二）关于持股比例大于 50%但未纳入合并范围子公司的核查

截至 2022 年末，发行人不存在持股比例大于 50%但未纳入合并范围子公司。

#### （三）关于发行人董事、监事、高级管理人员是否涉嫌重大违纪违法的核查

经查询“全国法院失信被执行人名单信息公布与查询”“综合查询被执行人”

<sup>1</sup> 扣除预收款后的资产负债率=（总负债-预收账款）/总资产；

<sup>2</sup> 房地产业务非一、二线城市占比=最近一年末涉及非一、二线城市房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额/最近一年末涉及房地产业务的存货、投资性房地产和无形资产的账面余额。

“信用中国”“中国裁判文书网”等网站，报告期内发行人董事、监事、高级管理人员不存在涉嫌重大违纪违法的情形。

#### **（四）关于发行人报告期内是否存在被媒体质疑的重大事项的核查**

经公开网络查询并查阅发行人出具的书面说明，未发现报告期内发行人存在被媒体质疑的重大事项。

#### **（五）关于发行人报告期内发生会计政策/会计估计变更事项的核查**

经核查，2020 年、2021 年及 2022 年，发行人存在会计政策变更，发行人已在募集说明书中披露了会计政策变更的具体情况，对财务状况/经营成果未产生重大不利影响。

除上述情况外，报告期内，发行人不存在重要会计政策变更情况、重要会计估计变更情况或重要会计差错更正情况。

#### **（六）关于报告期内发生更换会计师事务所情形的核查**

经核查，报告期内，发行人未发生更换会计师事务所的情形。

#### **（七）关于《募集说明书》审计机构声明缺少一名会计师签字的核查**

经核查，本次债券《募集说明书》审计机构声明缺少一名会计师签字。

天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对发行人 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度合并及母公司利润表、合并及母公司股东权益变动表和合并及母公司现金流量表以及财务报表附注进行了审计，并于 2021 年 4 月出具了“天职业字[2021]18725 号”标准无保留意见的审计报告（以下简称“2020 年度审计报告”）。截至本核查意见出具之日，发行人 2020 年度审计报告审计业务的签字注册会计师之一的陈哲已经从天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）离职，因此，本次债券《募集说明书》审计机构声明中陈哲未签字。上述情况未影响发行人 2020 年度审计报告的有效性，对本次债券发行不构成障碍。

#### **（八）关于争议解决机制的核查**

经核查，本次债券《募集说明书》中披露的争议解决机制与《债券受托管理协议》《债券持有人会议规则》等文件中的相关约定不冲突。

#### **（九）关于是否存在《上海证券交易所公司债券融资监管问答（五）》明确的相关情形的核查**

经核查，本次债券主承销商申万宏源证券有限公司不存在《上海证券交易所公司债券融资监管问答（五）》明确的相关情形。

经核查，发行人公开发行公司债券符合法律法规规定的发行条件，发行人履行了规定的内部决策程序，相关中介机构及其签字人员具有参与发行公司债券的资格，募集说明书披露的主要风险和其他信息真实、准确、完整和符合规范要求，《债券持有人会议规则》和《债券受托管理协议》符合相关规定。

## 第七节 主承销商内核情况

### 一、内核机构

主承销商设立的内核机构包括非常设的投资银行类业务内核委员会（以下简称“内核委员会”）和常设机构内核部门履行对公司投资银行类业务的内核审议决策职责，对投资银行类业务风险进行独立研判并发表意见。作为非常设机构的内核委员会以现场、通讯等会议方式履行职责，以投票表决方式对规定事项作出审议。内核部门作为常设内核机构，负责对规定事项进行书面审核。

投资银行类业务内核工作的目标是通过公司层面审核的形式对投资银行类项目进行出口管理和终端风险控制，履行以公司名义对外提交、报送、出具或披露材料和文件的最终审批决策职责。

### 二、内核程序

1、业务部门在申请启动内核会议审议程序前，项目组应当完成对尽职调查阶段工作底稿的获取和归集工作，并提交业务部门质量控制部验收。工作底稿验收通过的，业务部门质量控制部制作项目质量控制报告，列示项目存疑或需关注的问题提请内核会议讨论。项目报送申请经质量评价委员会（如需）审议及批准后备送内核部门。

2、项目在经业务部门质量控制部审核并履行完毕问核程序后，由业务部门发起申请内核会议审核程序，并向内核部门提交内核申请文件、质量控制报告。内核部门在对申请文件齐备性及规范性进行审核后召集内核会议，并将内核申请文件、质量控制报告等材料送达参会的内核委员。内核委员在对内核申请文件等材料审核后形成内核委员审核工作底稿，并提交给内核部门。

3、内核会议由内核负责人或内核负责人指定内核委员会副主任委员或委托其他内核委员主持。参加内核会议的委员在听取项目组的汇报后，根据其审核情况在内核会议上向项目组提出其存疑或关注的问题，项目负责人及项目组成员回答内核委员提出的问题。内核委员根据项目组对问题的解答和说明，经参加会议的内核委员充分讨论后对是否同意报送进行投票表决。



除召开内核会议集体表决的情形外，其他由内核部门书面审核履行内核程序。

### 三、内核意见

2023年8月21日，本项目召开了内核会议。参加本次内核会议的内核委员在听取项目情况汇报后，针对本项目提出了相关问题，在听取项目组成员的解答并经过讨论后，对本项目进行投票表决，表决结果为通过。本次内核会议同意项目组落实内核意见并修改、补充完善申报文件后对外报送。

### 四、内核关注的主要问题，及解决情况

1、报告期各期末，发行人资产负债率分别为 62.68%、67.15%、63.29%和 63.39%，截至 2023 年 3 月 31 日，货币资金余额 324,712.79 万元。报告期内，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，大幅波动；筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 256.33 万元，最近两年大额净流出。截至 2023 年 3 月 31 日，受限资产账面价值合计 614,538.86 万元，占当期末净资产的比例为 47.97%。截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及其子公司在主要金融机构的授信总额度约 581.86 亿元，未使用授信额度约 408.47 亿元，但工行、农行、建行三大行的未使用额度高达 380 亿元，授信机构集中度很高。请项目组：（1）核查说明发行人是否触及“三道红线”，限制房地产融资的政策对发行人偿债能力、业务开展以及后续融资的影响，发行人去杠杆降负债方面的举措；（2）说明受限资产所处的状态，受限期限和种类，占净资产将近一半的资产受限对发行人流动性的影响；（3）说明发行人经营活动净现金流量大幅波动的原因及在债券存续期内的变动趋势，发行人存续期内销售回款的具体措施以及经营活动现金净流量大幅波动对发行人偿债能力的影响；（4）说明报告期各期发行人经营活动现金流中购买土地支出和占比情况，后续购买土地计划，现有可售资源规模和预计现金流入情况，发行人上下游资金链和流动性是否稳定且可持续；（5）说明发行人是否存在使用本次募集资金用于购买土地、拍地或开发新楼盘等增量项目的情形，建议存续期密切关注发

行人募集资金使用是否与募集说明书约定一致及其合法合规性；（6）说明发行人筹资活动最近两年净流出的原因，是否受到金融机构断贷或者抽贷的影响，对外融资情况是否发生恶化，发行人利用项目销售回流资金偿还债务的可行性，筹资活动现金流是否稳定可持续；（7）说明发行人除“20 名城债”之外，无其他任何直接债务融资产品的原因，发行人直接债务融资渠道是否畅通及受阻的原因，对发行人偿债能力的影响；（8）说明发行人授信金融机构高度集中的原因，基于三大行对于房地产公司信贷政策具有高度的行为一致性，说明未使用授信是否存在限制，银行融资渠道是否畅通；（9）说明发行人各期末现金短债比，速动比率偏低的原因，与同行业企业对比是否合理，是否存在短期偿债压力和偿付风险；（10）结合发行人投资规划、盈利能力、现金流量、项目回款情况等因素，量化分析本次债券发行 9 亿元并全部偿债的合理性，发行人短期债务和本次债券偿债资金来源、安排和偿债保障；（11）本次公司债券为公开发行产品，请结合同行业同资质可比公司，分析说明发行人是否具备合理的资产负债结构和正常的现金流量，并在主承销商核查意见中补充完善，并列入履职计划，在存续期内保持关注。

回复：

（1）核查说明发行人是否触及“三道红线”，限制房地产融资的政策对发行人偿债能力、业务开展以及后续融资的影响，发行人去杠杆降负债方面的举措；

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人“三条红线”相关财务指标情况如下：

项目	标准	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	低于 70%	28.92%	29.52%	39.42%	48.84%
净负债率	低于 100%	17.29%	25.02%	20.47%	70.90%
现金短债比	大于 1.0	1.47	1.06	4.24	0.54

注：剔除预收款后的资产负债率=（总负债-合同负债）/总资产

净负债率=（有息负债-货币资金）/合并权益

现金短债比=货币资金/短期有息债务

如上表所示，截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人“剔除预收款后的资产负债率”分别为 48.84%、39.42%、29.52%和

28.92%，均低于 70%；“净负债率”分别为 70.90%、20.47%、25.02%和 17.29%，均低于 100%；“现金短债比”分别为 0.54、4.24、1.06 和 1.47，除 2020 年末外均大于 1.0。报告期内，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。**截至 2022 年末，发行人房地产企业“三道红线”指标均为绿档，未触及“三道红线”。**

2017 年以来，为保障持续经营的安全稳健，发行人顺应宏观经济形势，发行人采取主动收缩的战略，主要压降负债规模，使得发行人杠杆水平较低。发行人目前经营正常，能够按时、足额偿付现有债务，在主动收缩的背景下限制房地产融资的政策对发行人偿债能力、业务发展未产生明显影响。2022 年 11 月以来，交易商协会与中债信用增进公司共同支持民营企业债券融资，积极开展了部分民营房地产企业债券融资的增信工作；央行和银保监会联合发布“金融十六条”，促使各大国有银行相继与房地产企业签约给予意向性授信额度；证监会亦调整优化多项措施，支持房地产企业股权融资。随着债券融资、信贷支持、股权融资“三支箭”依次落地，形成三箭齐发之势。在此背景下，2023 年以来，大名城先后与工行、农行、建行签署合作协议，获得 300 亿元的授信额度支持，同时，发行人向特定对象发行股票的申请亦于 2023 年 6 月获得证监会同意注册批复，房地产企业融资政策环境的改善对发行人的后续融资和业务发展产生了一定的积极影响。

发行人在去杠杆、降负债方面的主要举措为收缩资产负债表，实施谨慎拿地的策略，减少拿地和新项目开发支出，以保持合理财务杠杆水平；同时，发行人加速去库存，致力于通过房产销售收款实现资金回流，利用自有资金和销售现金回笼对存量的债务进行偿还。从降负债措施的成果来看，报告期内，发行人筹资活动现金流大额对外流出，最近三年及一期筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 256.33 万元；最近三年及一期末，发行人有息负债余额分别为 123.63 亿元、89.48 亿元、55.67 亿元和 54.63 亿元，负债规模持续压降；截至 2022 年末，发行人合并口径资产负债率为 63.29%、扣除预收款（含合同负债）的资产负债率为 29.52%，杠杆率处于相对较低的水平。

**(2) 说明受限资产所处的状态，受限期限和种类，占净资产将近一半的资**

### 产受限对发行人流动性的影响；

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产情况如下：

单位：万元

受限资产	账面价值	受限原因
货币资金	30,172.94	发行人以货币资金质押向银行借款、作为各类保证金
存货	427,019.88	发行人以存货作为抵押物向银行或其他金融机构借款
固定资产	55,412.29	发行人以固定资产作为抵押物向银行或其他金融机构借款
投资性房地产	101,933.75	发行人以投资性房地产作为抵押物向银行借款
合计	614,538.86	-

发行人受限资产中，所有权或使用权受到限制的货币资金为发行人向银行质押借款而受限的贷款保证金以及按揭保证金等各类保证金；存货为发行人在建及已竣工的房地产项目及土地使用权等开发成本以及已建成的住宅、综合体、车位等开发产品；固定资产主要为房屋及建筑物；投资性房地产主要为发行人拥有的商铺、综合体、厂房等物业。

发行人所有权或使用权受到限制的存货、固定资产、投资性房地产等相关资产均为抵押受限。受限期限依照抵押借款的到期期限而定，截至 2023 年 3 月末，发行人抵押借款余额合计 39.98 亿元，其中，将于一年内到期的抵押借款余额合计 11.41 亿元，占比约 28.54%，除此之外，尚有合计约 23.21 亿元的抵押借款将陆续于 2024 年及 2025 年到期，占比约 58.06%。

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计 614,538.86 万元，占发行人截至 2023 年 3 月末总资产的比例为 17.56%，占当期末净资产的比例为 47.97%。报告期内，发行人以存货等作为抵押物向金融机构借款，因此，发行人受限资产规模相对较大且占净资产的比重相对较高。发行人受限资产规模较大，一定程度上会影响发行人未来以抵质押的方式进行债务融资的能力，或将对发行人的后续资产运用和流动性带来一定的风险。目前，发行人经营状况和信用记录相对良好，若未来发行人未能按时、足额偿付借款导致相关资产被冻结和处置，或将对发行人的正常生产经营活动造成不利影响，进而可能影响发行人的偿债能力。

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中已就发行人“受限资产规模较大的风险”作出如下

风险提示:

“截至 2023 年 3 月 31 日，发行人所有权或使用权受到限制的资产账面价值合计 614,538.86 万元，占发行人截至 2023 年 3 月末总资产的比例为 17.56%，占当期末净资产的比例为 47.97%。发行人受限资产规模较大，主要系发行人以存货等作为抵押物向金融机构借款所致。目前，发行人经营状况和信用记录相对良好，但若未来公司因阶段性流动性不足等原因导致未能按时、足额偿付借款，可能造成公司资产被冻结和处置，将对公司正常生产经营活动造成不利影响，进而影响公司的偿债能力。”

**(3) 说明发行人经营活动净现金流量大幅波动的原因及在债券存续期内的变动趋势，发行人存续期内销售回款的具体措施以及经营活动现金净流量大幅波动对发行人偿债能力的影响；**

报告期内，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，波动较大。其中，2020 年，发行人经营活动产生的现金流量净额为-241,679.55 万元，呈现净流出的状态，主要原因为 2020 年发行人在确保债务结构安全的情况下，新增拿地和新增项目开发支出大于当年的房产销售款；2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人经营活动产生的现金流量净额持续为正，主要系发行人拿地力度相对较小，且项目预售回笼情况良好。2021 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 895,051.20 万元，主要系发行人 2021 年销售款上涨，销售商品、提供劳务收到的现金较 2020 年增加 185,234.99 万元，同时，2021 年发行人拿地支出减少，购买商品、接受劳务支付的现金较 2020 年减少 687,449.41 万元。2022 年，发行人经营活动产生的现金流量净额较 2021 年减少 566,958.40 万元，主要系由于发行人 2021 年以来拿地力度收窄、新项目投资减少，使得 2022 年新增预售项目减少、房地产销售金额有所下降，从而导致销售商品、提供劳务收到的现金较 2021 年减少 596,061.92 万元。

截至 2023 年 6 月末，发行人可售资源规模约 275 万平方米，可售货值约 330 亿元，预计发行人 2023 年下半年、2024 年及 2025 年的经营活动现金流入分别约为 44 亿元、70 亿元和 40 亿元。不考虑未来通过新购地块等方式新增住宅地产开发项目的情况下，在本次债券存续期内，发行人预计销售回款可能呈现一

定程度的下降趋势。

在本次债券存续期间，发行人将继续加大销售力度，通过加强宣传推广、开展促销活动等一系列措施，积极去化，加快销售速度和资金回笼速度。具体措施为：①加强宣传推广，加大与分销渠道、中介机构、新媒体平台、互联网知名公众账号等合作，梳理在售房地产项目的价值点，提高在社会公众视野中的曝光率，增强对潜在购房客群的吸引力；②开展促销活动，加大折扣优惠力度，向购房者提供买房送车位、买房送抵用券、现场到访抽奖、限期现金折扣等多样化的让利措施。

房地产行业属于资金密集型行业，房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，发行人现金流可能存在一定波动。若未来发行人销售资金不能及时回笼且融资渠道不畅，经营活动现金净流量持续大幅波动，将可能会影响发行人的偿债能力以及本次债券的偿付。《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中已就发行人“现金流量不足的风险”作出如下风险提示：

“现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。支付开发成本和结转销售成本时点之间的差异以及预售房款与确认销售收入时点之间的差异，使得房地产企业的现金流量压力普遍较大。

最近三年及一期末，公司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。随着公司前期投入项目的销售回款，公司的经营性现金流逐步得到了一定改善。考虑到房地产项目开发周期较长，购置土地和前期工程占用资金量大，受拿地节奏及项目开发进度等因素的影响，未来公司仍然可能面临阶段性现金流量不足的风险和资金周转的压力。”

**（4）说明报告期各期发行人经营活动现金流中购买土地支出和占比情况，后续购买土地计划，现有可售资源规模和预计现金流入情况，发行人上下游资金链和流动性是否稳定且可持续；**

①2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-3月，发行人购买土地支出分别为783,253.00万元、193,475.50万元、156,383.50万元和0.00万元，占经

营活动现金流出的比例分别为 52.05%、23.70%、19.83%和 0.00%。

未来，发行人将在保障目前已预售/已销售房地产项目按期交付，确保资产负债结构、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自身长期稳健发展的新增投资及拿地策略。发行人 2023 年下半年的重点工作包括进行核心城市优质土储的补充，聚焦城市群的区域布局，在长三角及东南区域板块加大招拍挂参与力度；在港珠澳大湾区保持传统稳健的内生式发展模式，积极开展一、二级联动开发，介入旧城改造、棚户区改造等旧改项目。

②截至 2023 年 6 月末，发行人可售资源规模约 275 万平方米，可售货值约 330 亿元，预计发行人 2023 年下半年、2024 年及 2025 年的经营活动现金流入分别约为 44 亿元、70 亿元、40 亿元。

③发行人上游供应商为各承建单位，最近三年，发行人向前五名供应商的采购情况如下：

年度	序号	供应商名称	采购金额（万元）	占营业成本的比例
2022 年	1	福建东寰建设有限公司	34,254.16	5.66%
	2	福建汉诚装饰设计工程有限公司	20,333.78	3.36%
	3	上海鼎凯建筑工程有限公司	17,324.60	2.86%
	4	甘肃第六建设集团股份有限公司	15,468.59	2.41%
	5	甘肃建投土木工程建设集团有限责任公司	15,691.09	2.41%
	总计		101,121.00	16.70%
2021 年	1	中建海峡建设发展有限公司	52,144.31	8.27%
	2	中建一局集团第一建筑有限公司	29,316.44	4.65%
	3	陕西建工集团股份有限公司上海分公司	27,683.77	4.39%
	4	福建东寰建设有限公司	27,394.70	4.34%
	5	甘肃第六建设集团股份有限公司	25,428.98	4.03%
	总计		161,968.20	25.68%
2020 年	1	中建海峡建设发展有限公司	80,585.44	6.61%
	2	福建汉诚装饰设计工程有限公司	22,701.13	1.86%
	3	福建卓禾建筑工程有限公司	21,539.50	1.77%
	4	中建三局集团有限公司	19,652.57	1.61%

年度	序号	供应商名称	采购金额（万元）	占营业成本的比例
	5	甘肃建投土木工程建设集团有限责任公司	11,557.72	0.95%
	总计		156,036.36	12.79%

如上表所示，发行人上游供应商根据房地产开发项目不同而略有变化，具有一定的稳定性。项目组通过信用中国网站对发行人最近三年的前五大供应商的资信情况进行了核查，未发现被列入严重失信主体或经营异常名录的情形。截至目前，发行人主要房地产开发项目均有序推进建设中，不存在由于供应商在业务合作中发生资金链问题或者其他重大违约导致对发行人的开发项目产生重大不利影响的情况，资金链和流动性风险相对较小，具有一定的稳定性和持续性。

发行人下游客户主要为房屋销售客户。报告期内，发行人下游客户十分分散，不存在主要客户，未构成下游客户资金链和流动性不稳定或不可持续的情况。

**（5）说明发行人是否存在使用本次募集资金用于购买土地、拍地或开发新楼盘等增量项目的情形，建议存续期密切关注发行人募集资金使用是否与募集说明书约定一致及其合法合规性；**

发行人本次申请面向专业投资者公开发行不超过 9 亿元（含 9 亿元）公司债券，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券，不存在使用本次债券募集资金用于购买土地、拍地或开发新楼盘等增量项目的情形。发行人已在《募集说明书》“第三节 募集资金运用”之“七、发行人关于本次债券募集资金的承诺”中作出如下承诺：

“发行人承诺将严格按照募集说明书约定的用途使用本次债券的募集资金，不用于弥补亏损和非生产性支出，不转借他人，不直接或间接用于购置土地，不用于住宅地产业务。”

项目组已将募集资金使用列入本次债券受托管理履职计划，本次债券存续期内，项目组将持续关注发行人募集资金使用与募集说明书约定是否一致，关注募集资金使用的合法合规性。

**（6）说明发行人筹资活动最近两年净流出的原因，是否受到金融机构断贷或者抽贷的影响，对外融资情况是否发生恶化，发行人利用项目销售回流资金偿还债务的可行性，筹资活动现金流是否稳定可持续；**



发行人筹资活动现金流最近两年净流出，主要系在发行人主动降杠杆、降债务规模、审慎拿地的政策下，拿地减少导致开发贷规模减少，同时持续偿还债务，导致债务支付的现金增加且借款减少所致。经向发行人了解，发行人不存在受到金融机构断贷或者抽贷的情况。

在房地产行业在经历了多年的高速发展后，近年来呈现出增速放缓、区域分化的特征，但 2022 年下半年以来，国家陆续颁布或提出各项支持房地产行业的政策以提振市场信心。从交易商协会和中债增支持民营企业融资、央行和银保监会发布“金融十六条”，到各大国有银行和房企签约授信额度，再到证监会支持房地产企业股权融资，房地产企业对外融资情况较之前已有一定的改善，不存在持续恶化的情形。

近年来，对于房地产企业，外部融资渠道普遍受到一定的限制，加强销售回款是房地产企业最重要的经营现金流，亦成为了房地产企业维持业务经营、偿还到期债务的重要渠道，**报告期内，发行人债务的偿付主要依赖自有资金和销售现金回笼，利用销售回笼偿还债务具有可行性。**

2023 年 1-3 月，发行人筹资活动现金流净额由负转正，筹资活动现金流入 96,805.00 万元，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 256.33 万元。发行人向特定对象发行股票的申请已于 2023 年 6 月获得证监会同意注册批复，在定向增发股权融资完成发行后，发行人资金实力进一步增强，将使发行人筹资活动现金流入增加。**筹资活动现金流波动是由于发行人按照业务发展规划、项目开发进展进行融资。项目开发贷是发行人主要的有息负债构成，发行人目前开发贷、直接融资等通道顺畅，不存在融资不可持续的情形。**

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中已就发行人“筹资风险”作出如下风险提示：

“房地产行业是一个高度资金密集型的行业，筹资能力对公司未来的发展至关重要。截至 2023 年 3 月 31 日，公司货币资金余额 324,712.79 万元，考虑到公司目前存在较多的在建及拟建的房地产项目，公司未来可能面临一定的资金需求，需通过多种渠道筹集资金，对公司的融资能力提出了更高的要求。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 256.33 万元，报告期内，在发行人

主动降杠杆、降债务规模的政策下，公司持续利用项目销售回流资金偿还债务，筹资活动现金流在 2021 年和 2022 年呈现大额净流出的态势未来，若公司不能及时通过多种渠道获得上述房地产项目开发所需的资金，将给公司房地产开发业务带来一定不利影响。”

**(7) 说明发行人除“20 名城债”之外，无其他任何直接债务融资产品的原因，发行人直接债务融资渠道是否畅通及受阻的原因，对发行人偿债能力的影响；**

2018 年以来，房地产企业发行公司债券仅能“借新还旧”，银行间产品和美元债券亦是如此。发行人目前债券融资仅剩余“20 名城债”，无其他直接融资产品，一方面原因在于发行人存量的直接债务融资产品只有公司债券，因此仅能通过“借新还旧”滚动发行公司债券，无法新增发行其他直接债务融资产品。另一方面原因是自 2017 年以来，发行人主动降负债，未尝试新增其他直接债务融资产品。发行人存量的“20 名城债”可以通过自有资金和公司债券续发偿还，“借新还旧”目前较为稳定，不存在受阻的情况。综上，发行人直接债务融资产品较少的情形未对发行人偿债能力构成重大不利影响。

**(8) 说明发行人授信金融机构高度集中的原因，基于三大行对于房地产公司信贷政策具有高度的行为一致性，说明未使用授信是否存在限制，银行融资渠道是否畅通；**

2022 年下半年以来，国家对房地产行业政策支持逐步落地，房地产行业外部环境逐步得到改善，房地产行业重新被提及为支柱行业，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行业的发展。2023 年 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；2023 年 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”。2023 年 7 月，中央政治局会议提出适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策。在此背景下，发行人在 2023 年密集获得工行、农行、建行的综合授信，导致授信金融机构相对集中。

在此授信额度内，具体授信金额、期限及业务品种由授信行进行授信审批后提取。与此同时，发行人是民营地产企业中首个获得证监会定增批文的企业，在定增股权融资完成发行后，发行人的资本实力将得到提升。

发行人有息债务以银行借款为主，截至 2023 年 3 月末，银行借款占有息债务的比例为 67.25%，银行借款用途基本为项目开发，除了少数几笔用于补充流动资金、偿还借款的贷款资金成本在 6%-8.85%之间以外，其他项目贷款利率在 3.35%-6.175%之间。发行人银行借款中的短期借款为发行人向厦门银行借入的流动贷款，期限为 1 年，利率为 3.35%。目前来看，发行人银行融资渠道相对顺畅。

**(9) 说明发行人各期末现金短债比，速动比率偏低的原因，与同行业公司对比是否合理，是否存在短期偿债压力和偿付风险；**

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人现金短债比分别为 0.54、4.24、1.06 和 1.47，除 2020 年末外，发行人现金短债比均大于 1.0。

截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人速动比率分别为 0.21、0.40、0.23 和 0.27，受房地产开发行业特点影响，存货在流动资产中的占比较大，因此，发行人扣除存货后的速动比率相对较低。

项目组查询了部分房地产行业头部企业以及与发行人资产规模相近的中小房企截至 2022 年末的现金短债比、速动比率等数据，具体如下：

公司名称	2022 年 12 月 31 日		
	资产总额（亿元）	现金短债比	速动比率（倍）
招商蛇口	8,864.71	2.13	0.57
保利发展	14,704.64	2.18	0.50
万科 A	17,571.24	2.02	0.47
金地集团	4,193.83	1.28	0.74
中交地产	1,373.07	0.53	0.30
荣安地产	733.37	2.42	0.25
福星股份	382.75	0.67	0.42
珠江股份	313.63	1.13	0.29
格力地产	302.59	0.20	0.18
<b>大名城</b>	<b>346.29</b>	<b>1.06</b>	<b>0.23</b>

数据来源：Wind 资讯。

如上表所示，招商蛇口、保利地产等房地产行业头部企业的综合实力较强，现金短债比均大于 2.0、处于相对较高的水平，发行人的现金短债比显著优于中交地产、福星股份、格力地产等中小房企，与金地集团等头部企业相比也较为接近。考虑到发行人现金短债比大于 1.0，符合“三道红线”要求，总体而言处于合理区间内。

速动比率方面，上表中房地产行业头部企业及中小房企的速动比率均小于 1，处于较低水平，一定程度上反映了房地产行业特性；发行人速动比率为 0.23，虽劣于招商蛇口、保利地产等房地产行业头部企业，但优于格力地产，与中交地产、荣安地产、珠江股份等中小房企的水平相近。

综上所述，受房地产开发行业特点影响，报告期内，发行人的现金短债比、速动比率相对较低，但与同行业可比企业相比不存在明显的异常，具有一定的合理性。《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中已就发行人“资产流动性风险”作出如下风险提示：

“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。”

截至 2023 年 3 月末，发行人有息负债余额为 54.63 亿元，其中，期限在 1 年以内（含 1 年）的有息负债余额为 24.97 亿元，占有息负债的比例为 45.71%，发行人短期需偿付的有息负债规模相对较大，面临一定的短期偿债压力。在整个房地产行业普遍出现流动性风险的情况下，发行人仍旧保持相对健康的资产负债结构，负债规模相对合理，按时偿还有息债务，未发生流动性风险，但考

考虑到发行人的资产流动性相对一般，现金类资产对债务的保障水平相对较弱，发行人仍存在一定的债务偿付风险。

**(10) 结合发行人投资规划、盈利能力、现金流量、项目回款情况等因素，量化分析本次债券发行 9 亿元并全部偿债的合理性，发行人短期债务和本次债券偿债资金来源、安排和偿债保障；**

1) ①投资规划方面：发行人以房地产为主业，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 2022 年 12 月 31 日，发行人主要在建项目的总投资金额为 219.78 亿元，累计已完成投资 141.55 亿元，尚待投资金额约 78.23 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要拟建项目的总投资金额为 52.71 亿元，预计未来三年投资金额约 10.54 亿元。房地产行业是一个高度资金密集型的行业，考虑到发行人目前存在较多的在建及拟建的房地产项目，发行人未来可能面临一定的资金需求。未来，发行人将在保障目前已预售/已销售房地产项目按期交付，确保资产负债结构、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自身长期稳健发展的新增投资及拿地策略。

②盈利能力方面：2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 149,930.50 万元，实现净利润分别为 52,295.15 万元、-32,900.41 万元、19,196.66 万元和 9,498.25 万元，销售毛利率分别为 17.78%、17.68%、17.72%和 20.04%。报告期内，受发行人前期主动收缩、项目结转规模以及存货跌价减值等事项的影响，发行人营业收入有所下滑，净利润波动相对较大，但销售毛利率等指标仍相对较为稳定，2022 年，发行人实现扭亏为盈，经营情况有所好转。2023 年，发行人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，预计 2023 年全年营业收入将较 2022 年实现较大增长。在现阶段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，预计发行人的经营情况和盈利水平将得到一定改善。

③现金流量方面：经营活动现金流方面，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，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，报告期内波动较大，主要系发行人近年来调整经营战略，实施降杠杆，降负债，谨慎拿地及行业的预售性质所致。2020 年，发行人在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，经营活动现金流呈现净流出的状态；2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人拿地力度相对较小，且上海各项目预售情况良好，经营活动产生的现金流量净额持续为正。

投资活动现金流方面，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 18,036.25 万元、59,126.83 万元、-2,574.29 万元和 5,429.71 万元，整体规模相对较小。2021 年，发行人投资活动产生的现金流量净额较 2020 年增加 41,090.58 万元，主要系 2021 年、转让控股子公司、处置子公司及其他营业单位收到的现金流入较大所致；2022 年，发行人投资活动产生的现金流量净额为-2,574.29 万元，由正转负，主要系当年投资支付的现金流出 7,188.90 万元。发行人投资活动产生的现金流入或流出整体规模相对较小，对发行人偿债能力的影响相对较为有限。

筹资活动现金流方面，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 256.33 万元，存在一定的波动。2020 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额为 108,996.44 万元，主要系 2020 年发行人新增项目带动房地产开发贷规模有所增加，取得借款收到的现金流入较多所致。2021 年及 2022 年，发行人筹资活动产生的现金流量净额持续为负，主要系在发行人主动降杠杆、降债务规模的政策下，持续利用项目销售回流资金偿还债务，偿还债务支付的现金增加且借款减少所致。

④项目回款方面：2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人房地产销售金额分别为 150.26 亿元、137.67 亿元、75.95 亿元和 21.34 亿元，呈下降趋势，主要系发行人近年采取较为谨慎的拿地政策，报告期内集中于以上海市为核心的长三角区域和以福州市为中心的福建区域审慎拿地，且近两年的拿地力度有所收窄，新增投资项目阶段性减少，可售资源规模相对有限且有所减少，导致销售金额均有所下滑。收入结转方面，报告期内，发行人收

入结转主要来自于 2017 年至 2018 年期间新增的土地项目，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人物业开发销售及运营业务分别实现营业收入 1,473,987.18 万元、762,088.59 万元、735,293.31 万元和 149,534.23 万元。

2) 发行人本次申请面向专业投资者公开发行不超过 9 亿元（含 9 亿元）公司债券，募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。发行人 2020 年、2021 年和 2022 年经审计合并财务报表中归属于母公司股东的净利润分别为 44,817.18 万元、-41,234.47 万元和 17,095.83 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 6,892.85 万元，根据目前债券市场的发行情况，发行人最近三年平均可分配利润足以支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《发行与交易管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

本次债券的募集资金扣除发行费用后，拟全部用于偿还公司债券。本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并报表口径的资产负债率水平将与发行前保持一致，流动比率将由 1.46 提升至 1.54，速动比率将由 0.27 提升至 0.28，发行人的短期偿债能力将有所提升。同时，发行人通过本次发行固定利率的公司债券，有利于锁定财务成本，避免贷款利率波动风险，拓宽融资渠道。本次债券的发行有利于发行人拓展直接债务融资渠道，及时补充流动性，进一步改善资产负债结构，为发行人的未来发展提供支持。

综上所述，发行人本次申请面向专业投资者公开发行不超过 9 亿元（含 9 亿元）公司债券，募集资金用于偿还公司债券，具有合理性。

3) 发行人短期债务和本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流入。2020 年度、2021 年度、2022 年度以及 2023 年 1-3 月，发行人合并口径营业总收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 149,930.50 万元，净利润分别为 52,295.15 万元、-32,900.41 万元、19,196.66 万元和 9,498.25 万元，经营活动现金流入分别为 1,263,257.96 万元、1,469,713.40 万元、875,016.27 万元和 205,951.39 万元。报告期内，受前期主动收缩、项目结转规模以及存货跌价减值等事项的影响，发行人营业收入、净利润波动相对较大，但报告期内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，2022 年发行人亦实现扭亏为盈，经营情况有所好转。2023 年，发行人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，且发行人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。在现阶段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，预计发行人经营情况将得到一定改善。发行人日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流入能够为本次债券的到期偿付提供一定的保障。整体而言，发行人目前债务率较低，相对稳定的业务经营能力将为发行人短期债务及本次债券本息的偿还提供较为有力的保障。

本次债券发行后，发行人将进一步加强经营管理、资产负债管理、流动性管理和募集资金运用管理，保证及时、足额安排资金用于每年的利息支付和到期的本金兑付，本次债券的偿债安排具有一定的可行性。

为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

此外，在偿债应急保障措施方面，截至 2023 年 3 月末，发行人流动资产余额为 2,810,797.61 万元，其中货币资金规模为 324,712.79 万元，发行人可用货币资金相对较为充足。如果本次债券兑付遇到突发性资金周转问题，在必要时发行人可以通过自有资金或流动资产变现来补充偿债资金，即使在现金流量不充足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

同时，发行人资信状况良好，与多家银行均建立长期稳定的信贷业务关系，截至 2023 年 3 月 31 日，发行人及其子公司在主要金融机构的授信总额度约 581.86 亿元，其中已使用授信额度约 173.39 亿元，未使用授信额度约 408.47 亿元。发行人可用银行授信余额较为充足，如果由于意外情况导致发行人不能及时从预期的还款来源获得足够资金，发行人有可能凭借自身良好的资信状况以及与金融机构良好的合作关系，通过间接融资筹措短期债务和本次债券还本付息所需资金。

此外，发行人作为民营房地产企业，在发展过程中长期得到控股股东及实际控制人的支持，包括向发行人及控股子公司提供阶段性资金支持等，以保障



发行人经营发展资金需求，控股股东及实际控制人的支持亦是发行人按时偿还到期债务的潜在保障。

综上所述，发行人到期债务及本次发行公司债券的本息偿还资金将主要来源于发行人日常的盈利积累及经营活动所产生的现金流入。为了充分、有效地维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，本次债券的偿债安排具有一定的可行性。

**（11）本次公司债券为公开发行产品，请结合同行业同资质可比公司，分析说明发行人是否具备合理的资产负债结构和正常的现金流量，并在主承销商核查意见中补充完善，并列入履职计划，在存续期内保持关注。**

①资产负债结构方面：截至 2020 年末、2021 年末及 2022 年末，发行人资产负债率分别为 62.68%、67.15%和 63.29%，较为稳定；扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率分别为 48.84%、39.42%和 29.52%，呈下降趋势。

项目组查询了部分房地产行业头部企业以及与发行人资产规模相近的中小房企截至 2022 年末的现金短债比、速动比率等数据，具体如下：

公司名称	2022 年 12 月 31 日		
	资产总额（亿元）	资产负债率（%）	扣除预收款项（合同负债）后的资产负债率（%）
招商蛇口	8,864.71	67.91	51.55
保利发展	14,704.64	78.09	50.01
万科 A	17,571.24	76.95	50.38
金地集团	4,193.83	72.28	53.89
中交地产	1,373.07	86.13	65.90
荣安地产	733.37	85.29	32.62
福星股份	382.75	67.70	47.32
珠江股份	313.63	94.25	75.89
格力地产	302.59	79.07	72.38
<b>大名城</b>	<b>346.29</b>	<b>63.29</b>	<b>29.52</b>

数据来源：Wind 资讯。

如上表所示，与招商蛇口、保利地产等房地产行业头部企业以及福星股份、格力地产等中小房企相比，发行人的资产负债率处于较低的水平，主要系发行人 2017 年以来主动调整经营策略，实施降杠杆、降负债、谨慎拿地，减少

新项目开发支出，持续偿付有息负债，压缩负债规模，因此，发行人的资产负债率处于较低水平，与自身经营情况相匹配。

综上所述，发行人资产负债结构较为合理，剔除预收款后的资产负债率低于 70% 的“三道红线”指标，处于合理区间内。

②现金流量方面：经营活动现金流方面，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，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，波动较大，主要系发行人近年来调整经营战略，实施降杠杆、降负债、谨慎拿地及房地产行业的预售性质所致，符合发行人的业务特征及行业特点。投资活动现金流方面，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 18,036.25 万元、59,126.83 万元、-2,574.29 万元和 5,429.71 万元，整体规模相对较小。筹资活动现金流方面，2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 256.33 万元，2020 年，发行人新增项目带动房地产开发贷规模有所增加，取得借款收到的现金流入较多；2021 年及 2022 年，在主动降杠杆、降债务规模的政策下，发行人持续偿还到期债务，筹资活动产生的现金流量净额持续为负。

项目组查询了部分房地产行业头部企业以及与发行人资产规模相近的中小房企最近三年的现金流量情况，具体如下：

单位：亿元

项目	年度	招商蛇口	保利发展	万科 A	金地集团	中交地产	荣安地产	福星股份	珠江股份	格力地产	大名城
经营活动产生的现金流量净额	2020 年度	276.22	151.50	531.88	75.15	-187.40	-107.28	53.63	7.03	18.20	-24.17
	2021 年度	259.77	105.51	41.13	94.00	-44.52	-4.04	50.79	-7.32	34.60	65.34
	2022 年度	221.74	74.22	27.50	199.07	29.35	104.77	22.11	-0.94	16.60	8.64
投资活动产生的现金流量净额	2020 年度	-48.18	-69.27	57.97	-100.37	-15.39	8.57	1.22	17.45	-21.44	1.80
	2021 年度	-242.77	-199.87	-262.81	-95.55	-41.60	-9.77	0.73	0.31	-0.23	5.91
	2022 年度	-100.14	6.37	-130.30	-24.07	-24.26	33.13	6.55	-0.13	4.98	-0.26
筹资活动产生的现金流量净额	2020 年度	-78.94	-18.78	-325.04	117.22	228.40	110.61	-60.80	-1.80	3.74	10.90
	2021 年度	-111.61	344.58	-231.04	105.45	104.74	28.70	-52.34	0.10	-54.98	-38.83
	2022 年度	-58.74	-30.15	34.39	-277.44	-25.89	-153.14	-44.83	-7.96	-16.66	-42.49

数据来源：Wind 资讯。

如上表所示，招商蛇口、保利地产等房地产行业头部企业的综合实力较强，在房地产行业下行周期中保持了较为良好的经营态势，经营活动现金流量持续呈现净流入的状态，中小房地产企业的经营活动产生的现金流量净额最近三年普遍波动较大。投资活动方面，福星股份、珠江股份、格力地产等与发行人资产规模相近的中小房企投资活动现金流量规模普遍较小。筹资活动方面，房地产行业头部企业与中小房企不同年度的现金流量情况均存在较大波动，与各公司的筹融资金安排联系较为密切，招商蛇口、福星股份等企业筹资活动现金流持续呈现净流出的状态。

综上所述，报告期内，发行人现金流量的波动情况符合发行人的业务特征及行业特点，具有正常的现金流量。

项目组已在《主承销商核查意见》中补充完善，并将其列入履职计划，项目组将在本次债券存续期内持续关注发行人的资产负债结构和现金流量情况。

**2、发行人应收账款中的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，最近三年及一期末，发行人应收政府补助购房款余额分别为 22,571.96 万元、22,334.28 万元、21,653.84 万元和 21,236.77 万元，占应收账款余额的比例分别为 89.06%、69.99%、89.09%和 88.78%。兰州高新区管委会于 2016 年 11 月发布的政策文件（兰高新管发【2016】100 号）明确补助标准和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，发行人不再确认新的应收政府补助购房款。请项目组：（1）说明发行人应收政府补助款项账龄情况，每年按照 20%比例确认坏账损失是否充分，报告期内回款情况，该等购房补助是否纳入地方财政预算，是否存在无法回款的风险；（2）说明发行人兰州高新区榆中园区房地产项目实际交付情况，是否存在“烂尾”楼盘无法交付的情形，项目组是否进行实地核查；（3）关于其他应收款，2020 年 3 月 30 日，发行人将对兰州高科、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。请核查 2020 年发行人与中建七局债权转让与债权债务抵消的背景、是否按《公司法》《公司章程》规定履行相应的内部决策程序，债权债务抵消的真实性，发行人是否存在被追偿的风险，以及对其盈利能力和偿债能力的影响。**

回复：

**(1) 说明发行人应收政府补助款项账龄情况，每年按照 20%比例确认坏账损失是否充分，报告期内回款情况，该等购房补助是否纳入地方财政预算，是否存在无法回款的风险；**

截至 2023 年 3 月末，发行人应收账款中的应收政府补助购房款余额为 21,236.77 万元，为政府给予兰州高新区榆中园区房地产项目的补贴款。根据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），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，依据购房者的学历、职称、职业等条件给予购房者 500 元/m<sup>2</sup>至 2000 元/m<sup>2</sup>不等的定额补助，补助标准为所购商品房面积×每平方米定额补助。发行人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。

截至报告期末，发行人应收账款中的应收政府补助购房款的账龄在 3 年以上。发行人自 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。2020 年度，发行人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，发行人预期该款项发生信用损失的可能性较小，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，发行人已陆续收到该项政府补贴款，该款项发生信用损失的风险进一步降低，但基于谨慎性原则，发行人在 2021 年、2022 年及 2023 年 1-3 月仍按照 20%比例确认坏账准备。

综上，发行人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计提坏账，应收政府补助购房款坏账准备计提比例的依据为发行人综合考

虑政府机构信用良好及资金占用成本后测算确认，坏账准备计提较为充分，计提政策符合企业会计准则的规定。

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规定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，发行人已陆续收到该项政府补贴款。报告期内，发行人累计收到的应收政府补助购房款约890.27万元。

根据《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》，购房补贴资金由兰州高新区财政局向兰州市财政局申请资金并支付，由兰州高新区财政局向房地产开发企业结算补贴资金。

发行人应收政府补助购房款的手方属于政府机构，信用相对较好，该款项发生信用损失的可能性相对较小，且随着政府机构持续推动政策落实，发行人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。综上，应收政府补助购房款未来无法回款的风险相对较小。

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中已就发行人“应收款项的回收风险”作出如下风险提示：

“截至2023年3月末，发行人应收账款账面余额为28,245.01万元，其中，应收政府补助购房款余额为21,236.77万元，主要为政府给予兰州高新区榆中园房地产项目的补贴款，账龄相对较长，2021年以来随着政府机构持续推动政策落实，公司陆续收到该项政府补贴款。截至2023年3月末，发行人其他应收款账面余额为37,699.10万元，其中合作项目款余额为15,327.91万元，由于相关合作项目整体开发周期较长，发行人合作项目款部分款项的账龄在3年以上，且未计提坏账准备。虽然发行人应收款项的主要对手方信用情况较好，合作开发项目亦在逐步推进中，但由于相关款项账龄较长、且未来回款时间存在一定的不确定性，发行人仍存在一定的回款风险。”

**（2）说明发行人兰州高新区榆中园房地产项目实际交付情况，是否存在“烂尾”楼盘无法交付的情形，项目组是否进行实地核查；**

发行人在兰州高新区榆中园开发的房地产项目包括兰州东部科技新城一

期、兰州东部科技新城二期。发行人对兰州区域项目实施分期开发，其中，兰州东部科技新城一期（B、C、D、A、H 地块）、兰州东部科技新城二期（3#、4#、5#、6#、7-1#、7-2#、9#、10-1#、10-2#、11#、13#、15#、17#、18#、20#、21#地块）属于已完工的项目，此外，兰州东部科技新城一期（F 地块）、兰州东部科技新城二期（1#地块、2#地块、14#地块、22#地块）处于在建状态，兰州东部科技新城二期（27#地块、23、24#地块、28#地块）等项目尚处于拟建状态。

截至 2023 年 3 月 31 日，发行人兰州东部科技新城一期、兰州东部科技新城二期已完工项目情况如下：

单位：万元、平方米

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	账面价值	可供出售总面积	累计已售面积	销售进度
1	名城地产（兰州）有限公司、甘肃名城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城一期（B、C、D、A、H 地块）	住宅	14,870.88	1,504,933.84	1,485,787.67	98.73%
2	兰州新顺房地产开发有限公司、兰州悦华房地产开发有限公司、兰州海华房地产开发有限公司、兰州玖城房地产开发有限公司、兰州恒尚房地产开发有限公司、兰州新和房地产开发有限公司、兰州江丰房地产开发有限公司、兰州新亚房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（3#、4#、5#、6#、7-1#、7-2#、9#、10-1#、10-2#、11#、13#、15#、17#、18#、20#、21#地块）	商住	237,753.76	1,643,375.29	1,257,409.74	76.51%

发行人形成应收政府补助购房款的房地产项目竣工时间相对较早，均已实际交付。项目组已通过获取相关项目预售许可证、项目竣工备案表的方式进行核查，不存在楼盘“烂尾”、未实际交付的情形。

（3）关于其他应收款，2020 年 3 月 30 日，发行人将对兰州高科、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。请核查 2020 年发行人与中建七局债权转让与债权债务抵消的背景、是否按《公司法》《公司章程》规定履行相应的内部决策程序，债权债务抵消的真实性，发行人是否存在被追偿的风

**险，以及对其盈利能力和偿债能力的影响。**

①2020 年发行人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

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”）与发行人签订《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》”），约定发行人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发行人的借款 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”）作为发行人旗下四个兰州项目的工程总承包商，与发行人及下属兰州项目公司签署了《建设工程施工合同》，承接发行人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，发行人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，中建七局所承接兰州项目的工程总造价金额为 36.76 亿元，扣除发行人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，中建七局在对发行人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。

根据发行人出具的《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》，关于发行人与中建七局的债权债务抵销的事项，已经发行人经营管理层集体决策同意后，由发行人董事局主席签批同意。在履行了必要的内部审议程序后，经双方友好协商，发行人于 2020 年 3 月 30 日与中建七局签署了《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予中建七局，并约定前述债权转让对应

等额清偿发行人欠付中建七局的工程结算款。基于上述安排，发行人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。

**综上所述，发行人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，相关事项均已履行内部决策程序，符合《公司法》《公司章程》的规定，债权债务抵消具有真实性。**

②是否存在被追偿的风险以及对发行人盈利能力和偿债能力的影响

《债权转让及债权债务抵销协议》中明确了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，发行人不承担任何瑕疵担保责任。

中建七局在受让发行人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。在前述股转案件及借款案件中，各方对发行人向中建七局转让相关债权的基本事实均不持异议。

**中建七局在前述股转案件及借款案件中仅将发行人列为第三人，未诉请发行人承担任何责任，发行人实际也未被判令承担任何责任。判决结果具体如下：**

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”。

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，在相关诉讼案件中，发行人未被法院判决需对转让予中建七局的债权承担赔偿责任，不存在被追偿的风险，未对发行人盈利能力和偿债能力产生重大不利影响。

3、各报告期末，发行人存货账面价值分别为 2,859,945.88 万元、2,567,814.04 万元、2,341,441.48 万元和 2,292,879.59 万元，占期末资产总额的比重分别为占总资产的比例分别为 75.59%、64.27%、67.62%和 65.51%。截至 2023 年 3 月末，发行人存货跌价准备为 73,440.36 万元。请项目组：（1）说明发行人存货中开发成本的具体内容，项目投资总额，投资进度是否正常，是否存在应确认而未确认收入的情况，存货周转率较低的原因，是否合理；（2）“限购”、“限贷”政策是否对发行人存货销售造成不利影响；（3）计提存货跌价准备的对象、比例和实际损失情况，尤其偏远地区项目减值计提是否合理充分；（4）请发行人于募集说明书中补充披露相关项目跌价的具体原因、相关不利因素是否消除、后续是否仍有影响、同地区的其他项目是否也存在跌价风险，并评估存货跌价对发行人存续期盈利能力的影响；（5）说明发行人主要房地产项目开发主体、坐落地、业态、权益比例、建设期、建设进度和去化率等；（6）说明存货中一二三四线城市的比例，存货去化情况，与同行业公司相比是否正常，并结合房地产项目预售情况、主要业务所在地房地产市场供求和价格波动情况等，定量分析存货跌价准备计提的充分性；（7）说明发行人报告期内土地取得情况，包括但不限于地块名称、地块所在地、土地面积、取得时间、出让金额、截至最近一期已缴出让金、后续出让金缴付计划和资金来源、拟建项目类别等；（8）截至 2023 年 3 月末，发行人土地储备主要集中在兰州、福州区域，区域

市场容量有限，发行人土地储备较少且质量一般，请说明发行人是否存在补库存需求和发行人未来发展规划；（9）结合报告期存货明细余额、当期销售占比和收入确认情况，说明发行人盈利水平是否存在突击粉饰的情形，其可持续性和稳定性，对发行人偿债能力的影响；（10）说明发行人是否涉及“地王”等相关舆情报道，如涉及，请进一步披露“地王”竞拍情况、土地出让金缴纳情况和资金来源。

回复：

（1）说明发行人存货中开发成本的具体内容，项目投资总额，投资进度是否正常，是否存在应确认而未确认收入的情况，存货周转率较低的原因，是否合理；

发行人存货中的开发成本主要为在建或拟建的房地产项目，截至 2023 年 3 月 31 日，发行人存货中的开发成本账面余额为 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（映辰）	上海.青浦区	2024 年	171,800.10
青浦毛家角（映辰二期）	上海.青浦区	2025 年	100,001.43
合计	-	-	<b>1,372,000.25</b>

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要在建项目的总投资金额为 219.78 亿元，累计已完成投资 141.55 亿元，尚待投资金额约 78.23 亿元。截至 2022 年 12 月 31 日，发行人主要拟建项目的总投资金额为 52.71 亿元，预计未来三年投资

金额约 10.54 亿元。

发行人在建的房地产开发项目中，除大名城映湖项目外，主要在建项目的建设进度与计划一致。大名城映湖的项目所在地位于上海，2022 年上半年，因受外部不可抗力因素的影响，发行人上海区域项目于 2022 年 4 月至 6 月期间全面停工。2022 年 7 月，发行人虽第一时间组织施工队伍进行全面复工复产，尽最大努力降低停工对项目进度的影响，但由于受制于复工所需的相关施工人员组织、材料采购、物流运输等事项在短时间内实施难度较大的原因，相关项目的工程建设进度仍旧受到了一定程度的不利影响。映湖项目的计划交付时间为 2023 年 4 月 30 日前，因 2022 年外部不可抗力因素影响导致进度不及预期，该项目最终实际于 2023 年 7 月 20 日正式开始交付。除上述情况外，发行人房地产开发项目的投资进度正常。

房地产企业销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后，收入的确认依赖于房地产项目的完工交付、达到确认条件，不存在应确认而未确认收入的情况。

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人存货周转率分别为 0.41、0.23、0.25 和 0.03。由于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，存货周转率普遍较低，因此，发行人存货周转率较低的情形具有合理性。项目组查询了房地产行业头部企业的存货周转率数据，具体情况如下表所示：

指标	公司名称	2023 年 3 月 31 日	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
存货周转率	招商蛇口	0.03	0.36	0.31	0.27
	保利发展	0.04	0.26	0.27	0.25
	万科 A	0.06	0.4	0.34	0.31
	金地集团	0.08	0.56	0.41	0.34
平均数		0.0525	0.395	0.3325	0.2925
大名城		0.05	0.25	0.23	0.41

数据来源：Wind 资讯。

如上表所示，报告期内，发行人存货周转率和房地产行业头部企业相比差距不大，不同时点的存货周转率与房地产行业头部企业的数据相比互有高低。

在房地产行业下行周期中，房地产开发项目的销售普遍承压，若发行人在售项目销售迟滞、持续去化困难，导致存货周转不畅、形成大量库存积压，可能会给发行人的销售去化和资金回流造成压力，带来一定的流动性压力。《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中，已就发行人“资产流动性风险”作出如下风险提示：

“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。……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 and 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。”

## **（2）“限购”、“限贷”政策是否对发行人存货销售造成不利影响；**

近年来，我国采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节，国家对房地产行业采取的“限购”、“限贷”政策等多项调控政策，对房地产开发企业的业务开展、销售去化和资本成本产生了较大的影响。但自 2022 年底以来，国家对房地产行业政策支持逐步落地，在现阶段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，随着房地产各项利好政策的推出以及宏观经济的逐步向好，房地产市场信心或将得到提振。2023 年 8 月 31 日晚，央行、国家金融监督管理总局发布通知，调整优化差别化住房信贷政策，首套及二套住房贷款首付比例下限下调，并降低存量首套住房贷款利率，需求空间进一步打开。此前中央各级部门多次强调要支持刚性和改善性住房需求，本次政策推出后，后续各城市有望陆续落地实施，在政策的加持下，房地产销售未来有望逐步复苏。

从区域分布情况来看，发行人存量项目主要分布在上海、兰州、福州等地直辖市和省会城市。其中，兰州区域项目位于兰州高新区榆中园区，无“限购”、“限贷”政策；除此之外，上海、福州等其他区域普遍存在“限购”、“限贷”政策。

截至 2022 年末，发行人存货中，非“限购”、“限贷”地区的房地产开发项目的期末余额为 499,998.05 万元，占比约 20.71%；“限购”、“限贷”地区

的房地产开发项目的期末余额为 1,914,469.03 万元，占比约 79.29%。

2022 年末，发行人非“限购”、“限贷”地区的存货周转率为 0.26，“限购”、“限贷”地区的存货周转率为 0.25，存货周转率未表现出显著差异。考虑到兰州等非“限购”、“限贷”地区与上海等“限购”、“限贷”地区的房地产市场活跃度、市场行情、购房者消费力等方面本就存在一定的差异，“限购”、“限贷”政策对发行人不同区域房地产开发项目的存货周转率影响相对有限。

当前，房地产行业仍处于下行周期，房地产开发项目的销售去化普遍承压，未来，发行人将根据在建/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，以多种营销手段加快销售回款，保障现金流安全，增强持续经营能力和盈利能力。项目组将持续关注“限购”、“限贷”等相关房地产调控政策对发行人销售去化的影响。

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（四）政策风险”中，已就“国家房地产调控政策变化的风险”作出如下风险提示：

“……为了加快我国经济向消费驱动模式的转型，也更加引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节。

国家对房地产行业的多项调控政策，对房地产开发企业的业务开展和资本成本产生了较大的影响。如果公司不能适应国家地产调控政策的变化，及时调整自身的生产经营，则有可能对公司未来的经营和发展造成不利影响。”

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（四）政策风险”中，已就“信贷政策变化的风险”作出如下风险提示：

“对购房者的信贷政策。银行按揭贷款是消费者购房的重要付款方式，因此，购房按揭贷款政策的变化对房地产销售有重要的影响。购房按揭贷款利率的变化将对所有购房者产生影响，首付款比例的政策变化将较大程度上影响自住改善型、投资型和投机型购房者的购房欲望。如果上述政策向不利于释放购房需求变化，将对公司产品销售带来一定风险。公司销售受银行按揭贷款规模

影响较大，如受国家政策调整、银行自身流动性变化、银行风险控制变化等因素影响，出现银行按揭贷款规模或比例缩小等情况，将导致消费者不能从银行获得按揭贷款，从而对公司销售造成重大不利影响。”

**(3) 计提存货跌价准备的对象、比例和实际损失情况，尤其偏远地区项目减值计提是否合理充分；**

①报告期内，发行人对部分住宅房地产开发项目及尾盘车位计提了存货跌价准备。2021年下半年至2022年上半年，因宏观经济增速放缓叠加其他不可抗力因素影响，市场消费者信心持续低迷，房地产行业企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，经发行人审慎判断，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，对各个房地产项目的存货进行了减值测试，通过审慎评估，2021年度，发行人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77,100.60万元，具体情况如下：

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

随着国家系列房地产宽松政策的出台以及外部环境的改善，影响存货跌价准备因素已不再持续恶化所致，2022年度及2023年1-6月，发行人计提存货跌价准备金额分别为1,798.10万元和858.42万元，较2021年大幅减少。

②截至 2023 年 3 月 31 日，发行人存货中的开发产品账面余额为 993,890.06 万元，已计提的存货跌价准备余额为 73,440.36 万元，计提比例为 7.39%。报告期各期末，发行人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	-
合计	2,366,319.94	73,440.36	2,292,879.59	3.10
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	-
合计	2,414,693.55	73,252.07	2,341,441.48	3.03
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

③就实际损失情况而言，2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人因计提存货跌价准备形成的资产减值损失分别为 0.00 万元、-77,100.60 万元、-1,798.10 万元和-722.17 万元。

报告期内，发行人计提大额存货跌价准备的住宅项目主要为福州名城港湾九区、南昌大名城项目，上述项目由于当地政府强化房产价格调控的影响，使得项目销售均价难以覆盖项目成本（含建设成本及相关费用），发行人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的差额，经测试相应计提了存货跌价准备。

发行人 2021 年末计提大额存货跌价准备的福州名城港湾、南昌大名城项目的尾盘住宅、车位仍在销售去化中，2022 年度，名城港湾项目销售面积为 5.70 万平方米，南昌大名城项目销售面积为 2.58 万平方米。2022 年度，名城港湾项目计提的存货跌价准备结转 1,361.34 万元，南昌大名城项目计提的存货跌价准备结转 2,884.43 万元。

兰州等西北区域相对偏远地区的住宅项目，由于拿地成本较低，并未出现明显的减值迹象，但由于发行人为了加快现金回笼，对各项目尾盘车位以价换量的市场策略，导致估计销售均价均低于单个车位的建设成本，因此，发行人对兰州东部科技新城一、二期项目的部分尾盘车位亦相应计提了存货跌价准备。

综上，发行人根据企业会计准则的相关规定、项目所在地的房产销售价格波动趋势及发行人的实际经营情况计提存货跌价损失，相关存货跌价准备的计提具有合理性、较为充分。

**（4）请发行人于募集说明书中补充披露相关项目跌价的具体原因、相关不利因素是否消除、后续是否仍有影响、同地区的其他项目是否也存在跌价风险，并评估存货跌价对发行人存续期盈利能力的影响；**

发行人已在《募集说明书》中披露了存货跌价准备计提的原因和具体情况等。如前所述，2021 年下半年至 2022 年上半年，因宏观经济增速放缓叠加其他不可抗力因素影响，市场消费者信心持续低迷，房地产行业企业信用风险事件逐渐增多，通过审慎评估，发行人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，发行人对部分住宅房地产开发项目及尾盘车位进行了较为充分的存货跌价准备计提。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环境的改善，影响存货跌价准备因素已不再持续恶化，在房地产行业未出现进一步重大不利变化的情况下，发行人项目所



在区域的房地产市场价格出现持续性下跌、继续大额计提存货减值准备、持续对发行人产生重大不利影响的可能性相对较小。

发行人房地产开发项目的存货跌价准备计提与各项目的拿地及建设成本、所在地的房产销售价格波动趋势及实际经营情况密切相关，报告期内，发行人计提大额存货跌价准备的住宅项目主要为福州名城港湾九区、南昌大名城项目，上述项目由于当地政府强化房产价格调控的影响，使得项目销售均价难以覆盖项目成本，此外，发行人在福州、南昌等地的房地产开发项目较少，因此，不存在同地区其他项目也有较大存货跌价风险的情形。

存货的变现能力和变现价值直接影响发行人资产的流动性、盈利能力及偿债能力，本次债券存续期内，若房地产行业不景气，发行人项目所在区域的房地产市场价格出现持续性下跌，发行人将面临存货跌价损失风险，从而对发行人的盈利能力产生不利影响。《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（二）经营风险”中已就发行人“存货跌价风险”作出如下风险提示：

“2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 2,859,945.88 万元、2,567,814.04 万元、2,341,441.48 万元和 2,292,879.59 万元，占总资产的比例分别为 75.59%、64.27%、67.62%和 65.51%。截至 2023 年 3 月末，发行人存货跌价准备为 73,440.36 万元。公司的存货主要由开发成本及开发产品构成，存货的变现能力和变现价值直接影响公司资产的流动性及偿债能力，未来若房地产行业不景气，开发项目利润下滑或项目无法顺利完成开发，公司将面临存货跌价损失风险，从而对公司的盈利能力产生不利影响。”

**（5）说明发行人主要房地产项目开发主体、坐落地、业态、权益比例、建设期、建设进度和去化率等；**

①截至 2023 年 3 月 31 日，发行人已完工项目的开发主体、项目位置、经营业态、权益比例、销售进度等情况如下：

单位：万元、平方米

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	权益比例	可供出售总面积	累计已售面积	销售进度
----	------	------	------	------	------	---------	--------	------

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	权益比例	可供出售总面积	累计已售面积	销售进度
1	名城地产（兰州）有限公司、甘肃名城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城一期(B、C、D、A、H地块)	住宅	100.00%	1,504,933.84	1,485,787.67	98.73%
2	兰州新顺房地产开发有限公司、兰州悦华房地产开发有限公司、兰州海华房地产开发有限公司、兰州玖城房地产开发有限公司、兰州恒尚房地产开发有限公司、兰州新和房地产开发有限公司、兰州江丰房地产开发有限公司、兰州新亚房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（3#、4#、5#、6#、7-1#、7-2#、9#、10-1#、10-2#、11#、13#、15#、17#、18#、20#、21#地块）	商住	100.00%	1,643,375.29	1,257,409.74	76.51%
3	兰州顺泰房地产开发有限公司	兰州	兰州名城城市广场	商办	100.00%	300,539.98	236,662.32	78.75%
4	上海御雄实业有限公司、上海秀弛实业有限公司	上海	上海紫金九号	住宅	100.00%	167,158.19	166,773.83	99.77%
5	上海名城汇实业发展有限公司	上海	上海大名城名郡	住宅	100.00%	80,882.98	80,882.98	100.00%
6	南京顺泰置业有限公司	南京	南京大名城	住宅	100.00%	87,663.54	87,663.54	100.00%
7	名城地产（永泰）有限公司	永泰	永泰东部旅游新城（2#、3#、4#、5#、6#、7#、8#地块）	住宅	100.00%	560,920.34	466,006.51	83.08%
8	东福名城（常州）置业发展有限公司	常州	常州大名城	住宅	100.00%	726,672.52	726,268.77	99.94%
9	大名城（福清）房地产开发有限公司	福清	福清大名城（福清紫金轩）	商住	100.00%	179,774.57	179,774.57	100.00%
10	福州市长乐区名城房地产开发有限公司	福州	长乐大名城	住宅	100.00%	274,790.23	274,677.48	99.96%
11	南昌名城房地产开发有限公司	南昌	南昌大名城	住宅	100.00%	105,757.16	90,325.58	85.41%
12	杭州名振实业有限公司	杭州	杭州大名城	住宅	100.00%	56,771.16	56,771.16	100.00%
13	名城地产（福建）有限公司	福州	名城港湾（一区、二区、三区一期、三期二区、五区、六区、七区、八区、九区）	住宅	100.00%	2,558,856.72	2,485,638.73	97.14%

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	权益比例	可供出售总面积	累计已售面积	销售进度
14	福州顺泰地产有限公司	福州	福州名城城市广场	综合体	100.00%	184,603.29	115,806.25	62.73%
15	福州凯邦房地产开发有限公司	福州	福州紫金九号	住宅	100.00%	103,591.58	99,211.23	94.60%
16	上海翀廷置业有限公司	上海	映园	住宅	100.00%	65,844.28	65,438.46	99.38%

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。

②发行人主要在建项目的开发主体、项目位置、经营业态、权益比例、建设进度、销售进度等具体情况如下：

单位：亿元、平方米

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	权益比例	项目规划计容建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	预计建设期	后续投资计划			可供出售总面积	累计已售面积	销售进度	是否已预售	建设进度是否与预期一致
										2023年	2024年	2025年					
1	名城地产（福建）有限公司	福州	名城港湾十区	住宅	100.00%	64,539.21	5.27	4.17	2022年-2024年	0.71	0.39	-	-	-	-	否	是
2	上海翀宁置业有限公司	上海	映晖	住宅	100.00%	48,050.00	13.07	10.47	2020年-2023年	1.64	0.96	-	45,728.67	44,847.64	98.07%	是	是
3	上海翀宁置业有限公司	上海	映玥	住宅	100.00%	33,983.88	8.96	6.93	2020年-2023年	1.52	0.51	0.00	30,574.57	28,325.57	92.64%	是	是
4	上海苏翀置业有限公司	上海	映湖	住宅	100.00%	60,783.00	20.21	17.08	2020年-2023年	1.63	1.50		58,622.71	58,499.35	99.79%	是	否
5	上海泰伯置业有限公司	上海	映云间	住宅	100.00%	66,466.12	24.80	21.50	2020年-2023年	1.88	1.42	-	63,127.49	62,711.12	99.34%	是	是
6	上海翀廷置业有限公司	上海	映园	住宅	100.00%	82,851.68	16.23	13.32	2020年-2023年	2.13	0.78	-	65,844.28	65,438.46	99.38%	是	是

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	权益比例	项目规划计容建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	预计建设期	后续投资计划			可供出售总面积	累计已售面积	销售进度	是否已预售	建设进度是否与预期一致
										2023年	2024年	2025年					
7	上海源翀置业有限公司	上海	映园二期	商住	100.00%	105,693.22	20.18	13.79	2021年-2023年	3.29	3.10	-	73,213.63	62,498.05	85.36%	是	是
8	名城地产（兰州）有限公司	兰州	兰州东部科技新城一期（F地块）	住宅	100.00%	70,837.94	2.86	1.59	2014年-2025年	-	-	1.27	-	-	-	否	是
9	兰州新顺房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（1#地块）	商住	100.00%	55,827.40	40.07	10.60	2021年-2023年	4.85	6.39	18.23	-	-	-	否	是
10	兰州新顺房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（2#地块）	办公	100.00%	263,185.43			2021年-2023年				-	-	-	否	是
11	兰州铭悦房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（14#地块）	商住	100.00%	265,450.36			2021年-2025年				-	-	-	否	是

序号	开发主体	项目位置	项目名称	经营业态	权益比例	项目规划计容建筑面积	总投资金额	累计完成投资金额	预计建设期	后续投资计划			可供出售总面积	累计已售面积	销售进度	是否已预售	建设进度是否与预期一致
										2023年	2024年	2025年					
12	兰州玖城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期（22#地块）	商住	100.00%	200,331.30			2021年-2024年				-	-	-	否	是
13	上海翀溢置业有限公司	上海	映雨江南	住宅	100.00%	98,749.98	23.72	16.33	2021年-2024年	3.67	3.72	-	44,028.46	16,111.80	36.59%	是	是
14	上海苏峻置业有限公司	上海	映辰	住宅	100.00%	84,444.20	27.81	16.06	2022年-2024年	3.11	3.59	5.05	80,288.49	23,945.50	29.82%	是	是
15	上海翀骁置业有限公司	上海	上海青浦毛家角项目（映辰二期）	住宅	100.00%	55,517.40	16.60	9.71	2022年-2025年	2.05	3.64	1.20	-	-	-	否	是

注：映湖项目计划交付时间为 2023 年 4 月 30 日前，因 2022 年外部不可抗力因素影响导致进度不及预期，该项目已于 2023 年 7 月 20 日正式开始交付。

③发行人主要拟建项目的开发主体、项目位置、经营业态、权益比例等具体情况如下：

单位：亿元、万平方米

序号	开发主体	项目位置	项目名称	项目业态	权益比例	土地面积	总投资金额	预计建设周期	预计未来三年投资金额		
									2023年	2024年	2025年
1	名城地产(永泰)有限公司	永泰	永泰东部旅游新城(1#地块)	商住	100.00%	3.84	3.71	3年	-	-	0.74
2	甘肃名城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期(27#地块)	商住	100.00%	10.23	49.00	3年	-	-	9.80
3	兰州玖城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期(23、24#地块)	商住	100.00%	23.93					
4	兰州和城房地产开发有限公司	兰州	兰州东部科技新城二期(28#地块)	商住	100.00%	12.95					

**(6) 说明存货中一二三四线城市的比例，存货去化情况，与同行业公司相比是否正常，并结合房地产项目预售情况、主要业务所在地房地产市场供求和价格波动情况等，定量分析存货跌价准备计提的充分性；**

①最近一年末，发行人存货中，涉及一、二线城市房地产业务的项目所在地分布在上海、福州、兰州、南京、杭州等城市，账面余额合计 2,213,860.15 万元，占比约 81.69%；涉及非一、二线城市房地产业务的项目所在地分布在常州市、永泰县等城市，账面余额合计 200,606.93 万元，占比约 8.31%。

从发行人存货中房地产开发项目的销售去化进度来看，截至 2023 年 3 月末，发行人已完工项目的销售进度基本在 80%以上，其中，上海区域项目的销售进度基本在 95%以上，兰州区域项目的销售进度基本在 75%以上。截至 2023 年 3 月末，发行人在建项目中，已预售的项目均位于上海地区，映晖、映玥等项目预售进度较为良好，销售进度在 85%以上；映辰、映雨江南等项目系于 2021 年、2022 年开工，预售尚处于较为前期的阶段，未来，发行人将持续开展销售并有序去化。整体来看，发行人房地产开发项目的销售进度较为良好，不存在去化率明显很低的楼盘，库存去化情况正常。

②截至 2023 年 3 月末，发行人在建项目中，已预售的项目均位于上海地

区，映晖、映玥等项目预售进度较为良好，销售进度在 85%以上；映辰、映雨江南等项目系于 2021 年、2022 年开工，预售尚处于较为前期的阶段，未来，发行人将持续开展销售并有序去化。

从区域分布情况来看，发行人存量项目主要分布在上海、兰州、福州等地直辖市和省会城市。

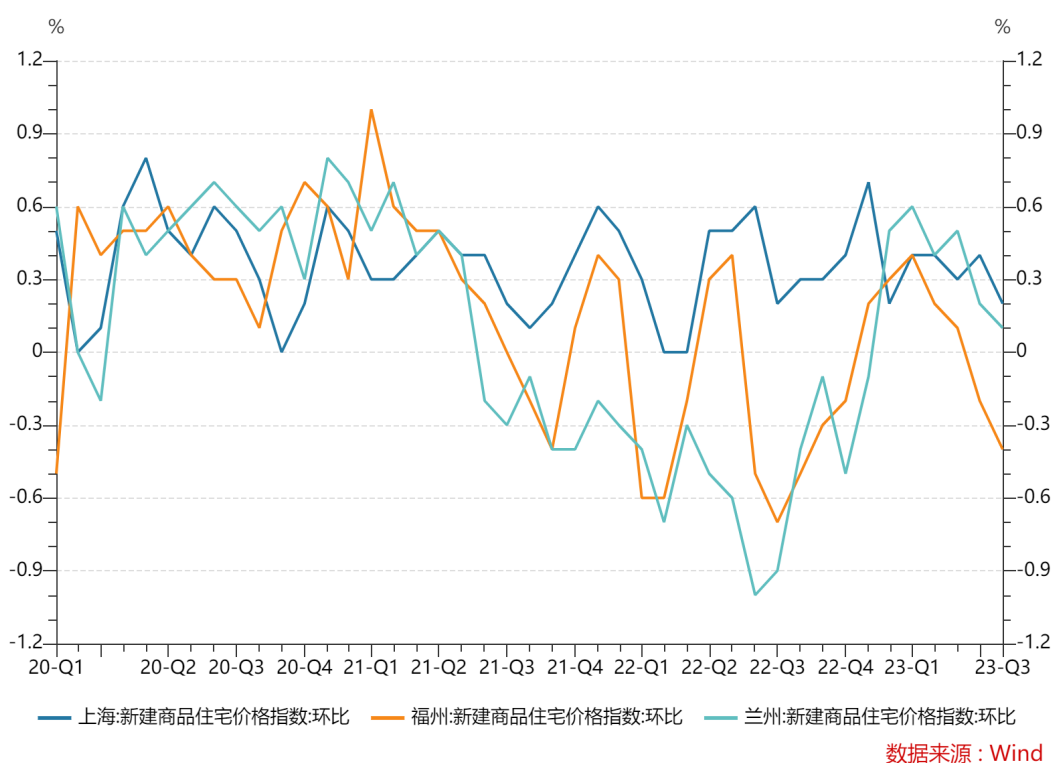
上海作为我国的一线城市，城市经济实力强、工作机会多、城市配套设施完善、医疗教育资源丰厚，对于人才购房定居的吸引力强，刚需长期存在。同时，优质供给房源出现、贷款可得性高、房贷利率下降等保障了居民购房需求。2018 年 1 月 4 日，《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》发布，规划中对嘉定、松江、青浦、奉贤、南汇等 5 个新城，要求建设成为长三角城市群中具有辐射带动作用的综合性节点城市。此外，2023 年 1 月 29 日，上海市人民政府发布了《上海市提信心扩需求稳增长促发展行动方案》，要求全面落实各类人才计划和政策，进一步完善住房、教育、医疗等政策和服务，大力吸引和留住各类人才。2023 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。

兰州市及福州市作为甘肃省及福建省的省会城市，城市住房需求相对较为良好，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；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。

总体来看，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。

根据国家统计局 70 大中城市新建商品住宅销售价格指数，2020 年以来，上海市、兰州市和福州市新房均价变动情况如下：





截至 2023 年 3 月 31 日，发行人存货中的开发产品账面余额为 993,890.06 万元，已计提的存货跌价准备余额为 73,440.36 万元，计提比例为 7.39%。报告期内，发行人计提大额存货跌价准备的项目主要为福州名城港湾九区、南昌大名城项目，上述项目由于当地政府强化房产价格调控的影响，使得项目销售均价难以覆盖项目成本（含建设成本及相关费用），发行人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的差额，经测试相应计提了存货跌价准备。总体来看，发行人根据企业会计准则的相关规定、项目所在地的房产销售价格波动趋势及发行人的实际经营情况计提存货跌价损失，相关存货跌价准备的计提具有充分性。

**（7）说明发行人报告期内土地取得情况，包括但不限于地块名称、地块所在地、土地面积、取得时间、出让金额、截至最近一期已缴出让金、后续出让金缴付计划和资金来源、拟建项目类别等；**

2020 年以来，发行人新增土储主要集中于以上海市为核心的长三角区域和以福州市为中心的福建区域。2020 年，在保持稳健的资产负债结构的同时，发行人在上海等地获取多项地块，适度增加了土地及项目储备，当年的投拓力度相对较强；2021 年及 2022 年，发行人拿地力度有所收窄，仍围绕上海区域审慎

获取了少量地块；2023 年 1-3 月，发行人暂无新增拿地。

报告期内，发行人报告期内新购地块的具体情况如下表所示：

单位：万平方米、亿元

序号	地块名称	项目名称	所在区域	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
1	临港奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1002 地块	大名城映园	上海临港	5.18	2020/2/24	7.10	7.10	-	自有资金	住宅
2	福州仓山宗地 2020-11 号	福州紫金九号	福州仓山	4.42	2020/2/27	24.60	24.60	-	自有资金	住宅
3	松江区永丰街道 H 单元 H24-07 号地块	大名城映云间	上海松江	4.75	2020/5/20	15.87	15.87	-	自有资金	住宅
4	上海青浦区朱家角镇淀园路西侧 D06-01 地块	大名城映湖	上海青浦	4.86	2020/6/9	11.35	11.35	-	自有资金	住宅
5	上海临港科技城 D06-01 地块	大名城映玥	上海临港	2.83	2020/6/12	4.35	4.35	-	自有资金	住宅
6	上海临港科技城 B02-02 地块	大名城映晖	上海临港	3.20	2020/6/12	6.91	6.91	-	自有资金	住宅
7	自贸区临港新片区奉贤园区二期 04FX-0002 单元 B1101、B1201、B1301 地块	大名城映园二期	上海临港	7.13	2020/7/9	8.14	8.14	-	自有资金	商住
8	奉贤区庄行镇 29-02 区域地块	大名城映雨江南	上海奉贤	5.49	2021/6/21	12.59	12.59	-	自有资金	住宅
9	自贸区临港新片区 FXG1-0001 单元 E01A 街坊 E01A-05 地块	蓝湾三期	上海临港	4.12	2021/12/1	6.66	6.66	-	自有资金	住宅

序号	地块名称	项目名称	所在区域	土地面积	取得时间	土地出让金总额	截至报告期末已交出让金	后续出让金缴纳计划	资金来源	拟建项目类别
10	青浦区重固镇郑店路南侧44a-01 地块	大名城映辰	上海青浦	4.22	2021/12/2	13.51	13.51	-	自有资金	住宅
11	青浦区重固镇毛家角路南侧38-01 地块(原13号地块)	青浦重固毛家角项目(映辰二期)	上海青浦	2.78	2022/6/8	8.88	8.88	-	自有资金	住宅

注：上海陕名置业发展有限公司的自贸区临港新片区 FXG1-0001 单元 E01A 街坊 E01A-05 地块“蓝湾三期”项目为发行人持股 49%的参股项目，该项目控股股东为陕西建工房地产开发集团有限公司，持股比例 51%。

(8) 截至 2023 年 3 月末，发行人土地储备主要集中在兰州、福州区域，区域市场容量有限，发行人土地储备较少且质量一般，请说明发行人是否存在补库存需求和发行人未来发展规划；

截至 2023 年 3 月末，发行人主要土地储备情况如下：

单位：万平方米、%

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	东南区域	3.84	6.92	否	-	-
2	西北区域	47.11	100.82	否	-	-
3	长三角区域	-	-	否	-	-
4	大湾区	33.72	-	是	33.72	51.00
合计		84.68	107.73	-	-	-

注：大湾区持有待开发面积系发行人根据合作协议参与开发的城市更新及土地整备面积。

截至报告期末，发行人持有待开发土地主要位于西北区域、大湾区、长三角及东南区域，兰州区域的土储规模占比较大、且发行人对兰州项目拟分期开发，长期来看，发行人存在一定的补库存需求。

未来发展规划方面，发行人将在保障存量项目按期交付、确保资产负债结构、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长期稳健发展的新增投资及拿地策略。在发展区域上，发行人将加强以上海为核心的长三角一体化城市群项目的获取，继续保持以福州、厦门为核心的东南区域的市场活跃度，并着力开拓以广州、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。在发展模式上，发行人将继续保持传统稳健的内生式拿地开发模式，坚持聚焦重点城市群的区域布局，继续加大招拍挂参与力度，并积极开展一、二级联动开发，适时介入旧城改造、棚户区改造等发展机会；同时，采取更开放、更多元的合作模式，实现业务规模的快速提升，并将合作拓展机制常态化。

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（二）经营风险”中已就发行人“土地储备不足的风险”作出如下风险提示：

“土地储备是房地产开发企业持续稳定发展的决定因素之一。截至报告期

末，公司持有待开发土地主要位于西北区域、大湾区及东南区域，虽然按照公司目前的开发规模同时考虑到未来几年的适当增长，这些土地储备满足公司未来若干年的发展，但如公司未来不能及时取得土地储备，将影响公司正常的建设开发，进而影响公司的经营业绩。”

**（9）结合报告期存货明细余额、当期销售占比和收入确认情况，说明发行人盈利水平是否存在突击粉饰的情形，其可持续性和稳定性，对发行人偿债能力的影响；**

①截至 2020 年末、2021 年末、2022 年末及 2023 年 3 月末，发行人存货账面价值分别为 2,859,945.88 万元、2,567,814.04 万元、2,341,441.48 万元和 2,292,879.59 万元，占期末资产总额的比重分别为占总资产的比例分别为 75.59%、64.27%、67.62%和 65.51%。

报告期各期末，发行人存货分类别明细余额及占比情况如下：

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	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
开发产品	993,890.06	42.00	960,953.47	39.80	1,154,057.41	43.63	980,341.56	34.28
开发成本	1,372,000.23	57.98	1,453,513.61	60.19	1,490,690.58	56.36	1,879,477.66	65.72
库存商品	429.65	0.02	226.48	0.01	166.66	0.01	126.66	0.00
<b>账面余额</b>	<b>2,366,319.94</b>	<b>100.00</b>	<b>2,414,693.55</b>	<b>100.00</b>	<b>2,644,914.65</b>	<b>100.00</b>	<b>2,859,945.88</b>	<b>100.00</b>
减：存货跌价准备	73,440.36	-	73,252.07	-	77,100.60	-	-	-
<b>账面价值</b>	<b>2,292,879.59</b>	<b>-</b>	<b>2,341,441.48</b>	<b>-</b>	<b>2,567,814.04</b>	<b>-</b>	<b>2,859,945.88</b>	<b>-</b>

2020-2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人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。2020 年度，发行人实现销售的项目主要为南京大名城、兰州东部科技新城二期、福州名城永鸿紫金轩等项目；2021 年度，发行人实现销售的项目主要为映园、映湖、映云间、映晖、兰州东部科技新城二期、福州紫金九号、名城港湾等项目；2022 年度，发行人实现销售的项目主要为映园二期、映辰、映雨江南、福州紫金九号、名城港湾等项目；2023 年一季度，发行人实现销售的项目主要为映辰等项目。

房地产企业的收入确认主要依赖于房地产项目的完工交付结转收入，最近

三年及一期，发行人物业开发销售及运营业务分别实现营业收入 1,473,987.18 万元、762,088.59 万元、735,293.31 万元和 149,534.23 万元。2020 年度，发行人结转实现收入的项目主要为上海紫金九号、南京大名城、福清大名城、长乐大名城等项目；2021 年度，发行人结转实现收入的项目主要为杭州大名城、兰州东部科技新城二期、名城港湾等项目；2022 年度，发行人结转实现收入的项目主要为福州紫金九号、兰州东部科技新城二期、名城港湾等项目；2023 年一季度，发行人结转实现收入的项目主要为大名城映园等项目。

房地产项目的开发周期较长，可售资源规模取决于前期拿地及新增投资项目，房地产销售收入的确认则集中在开发产品竣工验收之后、依赖于房地产项目的完工交付结转收入，**发行人不存在突击粉饰盈利水平的情形。**

②报告期内，受发行人前期主动收缩、项目结转规模以及存货跌价减值等事项的影响，发行人营业收入有所下滑，净利润波动相对较大，但发行人 2022 年已实现扭亏为盈，2023 年以来，发行人已有映园、映云间等项目于 2023 年上半年完成交付，此外，映湖、映晖、映玥、映园二期等多个项目也将在 2023 年内进入交付程序并结转确认收入，2023 年发行人的经营情况和盈利水平预计将有所改善。

未来两年，发行人销售项目主要为位于上海地区的映晖、映玥、映辰、映雨江南等已预售的房地产项目。从发行人开发楼盘的签约销售进度来看，截至 2023 年 3 月末，发行人已完工项目（开发产品）的销售进度基本在 80%以上，在建项目（开发成本）中，已预售的项目均位于上海地区，映晖、映玥等项目预售进度较为良好，映辰、映雨江南等项目系于 2021 年、2022 年开工，预售尚处于较为前期的阶段，未来，发行人将持续开展销售并有序去化。此外，发行人在兰州区域及福州区域亦有已完工的现房、车位等在持续销售。在现阶段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，随着房地产各项利好政策的推出以及宏观经济的逐步向好，房地产市场信心或将得到提振。随着外部环境逐渐改善，**在房地产行业未出现进一步重大不利变化的情况下，发行人盈利水平持续大幅下滑的可能性相对较小，发行人盈利能力具有一定的可持续性。**

当前，房地产行业仍处于下行周期，房地产开发项目的销售去化普遍承

压，同时，房地产项目的开发周期较长，房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后，若未来发行人营业收入持续下滑，销售去化缓慢，可能会对发行人的持续经营能力和盈利可持续性带来一定的压力，进而影响发行人的偿债能力。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，发行人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长期稳健发展的新增投资及拿地策略，支撑未来长期的经营发展。同时，发行人将根据在建/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，以多种营销手段加快销售回款，保障现金流安全，增强持续经营能力和盈利能力。

项目组将在本次债券存续期内持续关注发行人盈利能力的可持续性和稳定性以及对发行人偿债能力的潜在影响。

**（10）说明发行人是否涉及“地王”等相关舆情报道，如涉及，请进一步披露“地王”竞拍情况、土地出让金缴纳情况和资金来源。**

经项目组核查公开信息，报告期内，发行人不存在涉及竞拍“地王”等相关舆情报道。此外，经发行人自查，发行人房地产业务在报告期内不存在“房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在竞拍‘地王’，哄抬地价等行为”；根据发行人律师出具的《法律意见书》，“报告期内发行人不存在因房地产市场调控期间，在重点调控的热点城市存在哄抬地价等行为而受到主管部门行政处罚的情形。”

**4、最近三年及一期末，发行人其他应付款账面价值分别为 162,390.03 万元、205,889.61 万元、88,310.87 万元和 100,017.28 万元，主要为向中国华融资产管理股份有限公司湖南省分公司的借款，最近三年及一期末分别为 116,888.06 万元、65,113.97 万元、32,606.57 万元和 32,602.75 万元；应付股东借款分别为 8,299.78 万元、44,234.91 万元、18,471.56 万元和 28,645.64 万元；项目合作款主要为对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和福州市万曦房地产有限公司的其他应付款项，上述项目公司富余资金按照股东持股比例进行的临时性分配。报告期各期末，发行人应付票据均为商业承兑汇票，主要为上海、兰州、福州等地各项目给供应商开具的商业**



承兑汇票。请项目组：（1）说明发行人是否存在商业票据逾期的情形，项目组采取的尽调核查手段和底稿取得情况；（2）说明发行人是否存在非标融资，融资成本情况，发生临时分配项目合作款的合理性及合法合规性。

回复：

**（1）说明发行人是否存在商业票据逾期的情形，项目组采取的尽调核查手段和底稿取得情况；**

项目组通过上海票据交易所票据信息披露平台对发行人及报告期内已完工项目、在建项目和拟建项目的开发主体是否存在商业票据逾期的情形进行了查询，经核查，截至目前，发行人及报告期内已完工项目、在建项目和拟建项目的开发主体均不存在逾期余额。项目组已取得上海票交所查询情况作为尽职调查工作底稿。

**（2）说明发行人是否存在非标融资，融资成本情况，发生临时分配项目合作款的合理性及合法合规性。**

截至 2023 年 3 月末，发行人有息债务余额为 546,294.03 亿元，其中，发行人银行借款余额为 367,399.77 万元，占有息债务的比例为 67.25%；非标融资余额为 55,184.26 万元，占有息债务的比例为 10.10%。发行人有息负债以银行借款为主，发行人存在非标融资，非标融资的成本在 6.20%-12.50%之间。

发行人作为房地产开发企业，在项目开发过程中，按照行业通行做法，存在与其他合作方合作开发的情况。各合作方与项目公司之间会存在资金的投入以及富余资金的临时分配情况，相关情形具有商业合理性、合法合规。

**5、最近三年及一期，发行人房地产开发业务收入分别为 1,473,958.14 万元、762,049.56 万元、735,245.73 万元和 149,534.23 万元，大幅下降。投资收益分别为 607.03 万元、25,790.94 万元、-5,796.99 万元和-363.85 万元，大幅波动且最近一年及一期持续为负。资产减值损失分别为-77,100.60 万元、-1,798.10 万元和-722.17 万元，持续为负。最近三年发行人净利润分别为 52,295.15 万元、-32,900.41 万元、19,196.66 万元，大幅波动且 2021 年亏损。请项目组：（1）分别说明发行人在上海五大新城及临港新片区等区域包括映园、映湖、映云间、映晖、映玥等多个映系列项目的交付情况和结转确认收入情况，说明发行人收入持续下降的原因；（2）报告期内发行人毛利率发生较大波动，**

尤其 2021 年度毛利率出现大幅跳水，仅为 4.67%，请说明发行人 2021 年度毛利率大幅下滑的原因，发行人毛利率的可持续性和稳定性；（3）房地产行业仍处于下行周期，发行人签约销售规模下降，说明截至目前发行人交付楼盘签约销售比例，发行人预计 2023 年营业收入规模，在存续期内是否继续下降，本次债券是否具备稳定的业务收入基础，是否影响发行人偿债能力；（4）说明投资收益大幅波动且最近一年及一期为负的原因和持续性，投资收益对应投资项目的基本情况、持股比例等，投资收益对发行人利润和偿债能力的影响；（5）说明计提资产减值损失的具体原因，在债券存续期内是否可以消除，是否继续减值，发行人应对资产减值损失的主要措施，房地产调控政策对发行人经营的影响，未来两年销售和收入确认的安排，经营是否能够稳定可持续；（6）说明发行人净利润大幅波动的原因，存续期内发行人是否具备稳定的业绩基础，发行人平均净利润是否覆盖债券一年的利息；（7）发行人报告期开工面积小于竣工面积和销售面积，说明未来发展是否具有后劲，销售面积小于竣工面积，是否会造成库存积压，从而形成流动性风险；（8）请结合当前我国房地产行业的整体形势，说明发行人存货分布情况及所在主要城市房地产政策等，评估业绩下滑趋势是否会持续，及其对发行人持续盈利能力和偿债能力是否会造成重大不利影响，建议存续期将资产减值损失和投资收益列入履职计划，并密切关注发行人盈利水平和偿债能力的变化情况；（9）发行人主营业务单一，抗房地产行业政策变动风险的能力较弱，请说明发行人有哪些应对措施。

回复：

（1）分别说明发行人在上海五大新城及临港新片区等区域包括映园、映湖、映云间、映晖、映玥等多个映系列项目的交付情况和结转确认收入情况，说明发行人收入持续下降的原因；

①报告期内，发行人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，在上海五大新城及临港新片区获取了多项地块。

根据发行人《2023 年半年度报告》披露的最新数据，截至 2023 年 6 月末，发行人在上海五大新城及临港新片区等区域的房地产开发项目中，映园、映云间项目已于 2023 年上半年完成交付，映湖、映晖、映玥、映园二期等项目预计

将在 2023 年内完成交付，映辰、映雨江南项目预计将在 2024 年完成交付，映辰二期项目预计将在 2025 年完成交付。

截至 2023 年 6 月末，映园项目结转面积为 65,438.46 平方米，结转收入金额为 139,999.08 万元；映云间项目结转面积为 62,711.12 平方米，结转收入金额为 264,560.40 万元；其他映系列项目尚未结转确认收入。

②2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人实现营业收入分别为 1,483,694.28 万元、766,122.46 万元、736,139.96 万元和 149,930.50 万元，报告期内逐年下降。房地产项目存在开发周期较长的特点，房地产企业的收入确认主要依赖于房地产项目的收入结转，而地产项目从拿地到最后结转收入一般需要 3 年左右的时间，发行人 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。2017 年至 2018 年，在房地产行业调控力度不放松的政策背景下，房地产行业企业融资渠道受限、融资规模持续被压缩，对行业发展形成较大阻力。自 2017 年起，发行人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。在主动收缩规模战略下，发行人新增投资项目阶段性减少，进而影响到发行人后续的项目交付结转，导致报告期内营业收入持续下降。

**(2) 报告期内发行人毛利率发生较大波动，尤其 2021 年度毛利率出现大幅跳水，仅为 4.67%，请说明发行人 2021 年度毛利率大幅下滑的原因，发行人毛利率的可持续性和稳定性；**

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人销售毛利率分别为 17.78%、17.68%、17.72%和 20.04%。发行人的营业毛利主要由物业开发销售及运营所贡献，最近三年较为稳定，2021 年毛利率未出现大幅下滑的情形。

2021 年度，发行人华东区域的毛利率为 4.67%，较 2020 年度出现较大幅度下滑，主要是由于发行人不同年度结转收入的主要房地产项目之间存在差异所致。2021 年，发行人华东区域结转实现收入的项目主要为杭州大名城项目，该项目所在城市拿地价格较高，导致销售毛利率相对较低。

综上，发行人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，预计未来发行人房地产业务毛利率可能仍将呈现一定的波动态势，可能造成发行人业绩的波动。

**(3) 房地产行业仍处于下行周期，发行人签约销售规模下降，说明截至目前发行人交付楼盘签约销售比例，发行人预计 2023 年营业收入规模，在存续期内是否继续下降，本次债券是否具备稳定的业务收入基础，是否影响发行人偿债能力；**

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人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，报告期内，发行人房地产销售面积和销售金额呈现下滑趋势。此外，根据发行人《2023 年半年度房地产业务主要经营数据公告》披露的最新数据，2023 年 1-6 月，发行人房地产销售面积为 15.20 万平方米，销售金额为 33.33 亿元。

从发行人开发楼盘的签约销售进度来看，截至 2023 年 3 月末，发行人已完工项目（开发产品）的销售进度基本在 80%以上，在建项目（开发成本）中，已预售的项目均位于上海地区，映晖、映玥等项目预售进度较为良好，映辰、映雨江南等项目系于 2021 年、2022 年开工，预售尚处于较为前期的阶段，未来，发行人将持续开展销售并有序去化。**整体来看，发行人房地产开发项目的签约销售比例较为良好，不存在去化率明显很低的楼盘。**

2023 年以来，发行人已有映园、映云间等项目于 2023 年上半年完成交付，此外，映湖、映晖、映玥、映园二期等多个项目也将在 2023 年内进入交付程序并结转确认收入，因此，**预计发行人 2023 年全年营业收入将较 2022 年实现较大增长，根据发行人《2023 年半年度报告》披露的最新数据，2023 年 1-6 月，发行人交付结转的项目已实现营业收入 52.24 亿元。**

此外，发行人在上海五大新城及临港新片区的映辰、映雨江南等项目预计将在 2024 年完成交付，映辰二期项目预计将在 2025 年完成交付。在本次债券存续期内，上述项目的陆续交付结转将为发行人未来的营业收入提供一定支撑，未来几年内、发行人营业收入继续大幅下降的可能性相对较小。长期来看，发行人存在一定的补库存需求，发行人将在保障存量项目按期交付、确保资产负债结构、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长期稳健发展的新增投资及拿地策略，支撑自身长期的经营发展。综上，发行人对于本次债券的本息偿付具备一定的业务收入基础。

当前，房地产行业仍处于下行周期，房地产开发项目的销售去化普遍承压，同时，房地产项目的开发周期较长，房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后，若未来发行人营业收入持续下滑，销售去化缓慢，可能会对发行人的持续经营能力和盈利可持续性带来一定的压力，进而影响发行人的偿债能力。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，发行人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长期稳健发展的新增投资及拿地策略，支撑未来长期的经营发展。同时，发行人将根据在建/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，以多种营销手段加快销售回款，保障现金流安全，增强持续经营能力和盈利能力。项目组将在本次债券存续期内持续关注发行人盈利能力的可持续性以及对发行人偿债能力的潜在影响。

**（4）说明投资收益大幅波动且最近一年及一期为负的原因和持续性，投资收益对应投资项目的的基本情况、持股比例等，投资收益对发行人利润和偿债能力的影响；**

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人投资收益分别为 607.03 万元、25,790.94 万元、-5,796.99 万元和-363.85 万元。

2021 年度，发行人实现投资收益 25,790.94 万元、较 2020 年大幅增长，主要系 2021 年度发行人转让原控股子公司名城地产（福清）有限公司等股权并确认投资收益，形成了处置长期股权投资产生的投资收益 25,921.95 万元、金额较大，具体情况如下：

单位：万元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例（%）	产生的投资收益
名城地产（福清）有限公司	82,442.00	55.00	25,543.19
福州市长乐区泰城房地产开发有限公司	2,633.00	50.00	379.73

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，相关收益不具有可持续性。

2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人投资收益分别为-5,796.99 万元和-363.85 万元，主要系发行人权益法核算的长期股权投资收益为负所致，对应投资项目主要是发行人合作开发的福州万科紫台（臻麓园）项目。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）等其他合作开发方共同设立了房地产项目公司福州市万曦房地产有限公司，发行人通过子公司名城地产（福建）有限公司持有 18.86%的股份，万科通过控股子公司福州市泊亭置业有限公司持有 41.15%的股份。万科紫台（臻麓园）项目的规划计容建筑面积为 156,018 平方米，该项目尚处于在售在建状态、部分已完工，截至 2022 年末竣工面积为 68,065 平方米。由于该项目所在城市拿地价格相对较高且存在新房限价的情形，销售价格对成本的覆盖较弱，导致发行人以权益法核算的长期股权投资收益为负。

综上，报告期内，发行人投资收益波动较大且最近一年及一期为负，主要是由于股权转让形成的非经常性损益以及长期股权投资收益波动等原因综合所致。若未来发行人投资收益持续波动，可能会在一定程度上影响发行人盈利能力的稳定性和偿债能力。

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中，已就发行人“投资收益波动的风险”作出如下风险提示：

“最近三年及一期，发行人投资收益分别为 607.03 万元、25,790.94 万元、-5,796.99 万元和-363.85 万元。2021 年度，发行人转让原控股子公司股权，处置长期股权投资产生的投资收益金额较大，由于股权转让属于非经常性经营活动，相关收益不具有可持续性。2022 年度，公司投资收益为-5,796.99 万元，主要系权益法核算的长期股权投资收益为负。报告期内，发行人投资收益波动较大，若未来持续波动，可能会在一定程度上影响发行人盈利能力的稳定性。”

**（5）说明计提资产减值损失的具体原因，在债券存续期内是否可以消除，是否继续减值，发行人应对资产减值损失的主要措施，房地产调控政策对发行人经营的影响，未来两年销售和收入确认的安排，经营是否能够稳定可持续；**

2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，发行人资产减值损失分别为 0.00 万元、-77,100.60 万元、-1,798.10 万元和-722.17 万元，主要为存货跌价损失及合同履约成本减值损失。最近三年及一期，发行人资产减值损失构成明细如下：

单位：万元

项目	2023 年 1-3 月	2022 年度	2021 年度	2020 年度
存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-722.17	-1,798.10	-77,100.60	-
合计	-722.17	-1,798.10	-77,100.60	-

报告期内，发行人资产减值损失的形成原因主要是发行人对部分房地产项目及尾盘车位计提存货跌价准备。2021 年下半年至 2022 年上半年，因宏观经济增速放缓叠加其他不可抗力因素影响，市场消费者信心持续低迷，房地产行业企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，经发行人审慎判断，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，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 77,100.60 万元。2022 年及 2023 年 1-3 月，发行人计提存货跌价准备金额分别为 1,798.10 万元和 722.17 万元，较 2021 年大幅减少。

2022 年底以来，国家对房地产行业政策支持逐步落地，在“房住不炒”的基调下，预计 2023 年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。综上，影响发行人房地产项目存货跌价准备的因素已不再持续恶化，本次债券存续期内发生重大不利变化的可能性有限。

随着国家系列房地产宽松政策的出台以及外部环境的改善，房地产市场消费者信心逐步重新建立，在房地产行业未出现进一步重大不利变化的情况下，发行人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，预计未来继续大额计提存货减值准备的可能性较小。

在应对存货跌价等资产减值损失的具体措施方面，未来，发行人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长期稳健发展的新增投资及拿地策略，**控制拿地成本和建设成本**。对于在建/竣工项目，发行人将结合所在市场情况、消费者信心、项目建设周期和销售周期，**合理有序去化**，以多种营销手段加快销售回款，保障现金流安全，增强持续经营能力和盈利能力。

近年来，我国采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节，国家对房地产行业的多项调控政策，对房

地产开发企业的业务开展和资本成本产生了较大的影响。在行业下行压力持续背景下，2017 年起，发行人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，导致新增投资项目阶段性减少。在各地房地产调控政策频出的背景下，房地产开发项目存在新房限价的情形，地方政府对房产价格调控措施的强化也使得发行人部分项目出现减值迹象，一定程度上致使了报告期内经营业绩出现较大的波动。而 2022 年四季度以来，受益于国家关于支持房地产市场平稳健康发展的一系列政策落地，引导金融机构改善对稳健民营房企的风险偏好，发行人密集获得中国工商银行、中国建设银行等金融机构新增授信额度，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行业的发展，发行人经营发展面临的外部环境和融资状况得到了一定的改善。

未来两年，发行人销售项目主要为位于上海地区的映晖、映玥、映辰、映雨江南等已预售的房地产项目，此外，发行人在兰州区域及福州区域亦有已完工的现房、车位等在持续销售。发行人将结合所在市场情况、消费者信心、项目建设周期和销售周期，合理有序去化，以多种营销手段加快销售回款。

收入确认方面，房地产项目的开发周期较长，房地产销售收入的确认集中在开发产品竣工验收之后。截至 2023 年 6 月末，发行人在上海五大新城及临港新片区等区域的房地产开发项目中，映园、映云间项目已于 2023 年上半年完成交付，映湖、映晖、映玥、映园二期等项目预计将在 2023 年内完成交付，映辰、映雨江南等项目预计将在 2024 年完成交付，映辰二期项目预计将在 2025 年完成交付。未来，发行人将随着相关房地产开发项目的完工交付、达到收入确认条件后，有序结转确认营业收入。

综上，随着国家对房地产行业政策支持逐步落地，发行人外部环境有所改善，短期来看，未来两年，发行人主要房地产项目的陆续交付结转将为发行人的营业收入提供一定支撑。长期来看，发行人持有待开发的土地储备中，兰州区域的规模占比较大、发行人存在一定的补库存需求，发行人将继续保持传统稳健的内生式拿地开发模式，坚持聚焦重点城市群的区域布局，在保障存量项目按期交付、确保资产负债结构、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长期稳健发展的新增投资及拿地策略，支撑未来长期的



经营发展。但考虑到当前房地产行业仍处于下行周期，房地产开发项目的销售去化普遍承压，若未来发行人营业收入持续下滑，销售去化缓慢，可能会对发行人的持续经营能力和盈利可持续性带来一定的压力，进而影响发行人的偿债能力。

**(6) 说明发行人净利润大幅波动的原因，存续期内发行人是否具备稳定的业绩基础，发行人平均净利润是否覆盖债券一年的利息；**

①2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人实现净利润分别为 52,295.15 万元、-32,900.41 万元、19,196.66 万元和 9,498.25 万元，波动较大。

**2021 年度，发行人净利润发生大额亏损、较 2020 年度由正转负，主要是由于发行人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。**2021 年下半年至 2022 年上半年，因宏观经济增速放缓叠加其他不可抗力因素影响，市场消费者信心持续低迷，房地产行业企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，经发行人审慎判断，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，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 77,100.60 万元。

**2022 年度，发行人实现净利润 19,196.66 万元，较 2021 年扭亏为盈，主要是由于发行人 2022 年度计提存货跌价准备大幅减少、且期间费用有所减少。**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，房地产市场消费者信心逐步重新建立，影响发行人房地产项目存货跌价准备的因素已不再持续恶化，在房地产行业未出现进一步重大不利变化的情况下，发行人项目所在区域的房地产市场价格出现持续性下跌、继续大额计提存货减值准备的可能性相对较小，2022 年度，发行人计提存货跌价准备金额为 1,798.10 万元，较 2021 年度大幅减少。同时，发行人秉持审慎经营的原则，严控三费支出，采取了减员节支等措施，财务费用因借款规模下降亦有所减少，2022 年度，发行人期间费用合计 79,194.04 万元、较 2021 年度下降 24.42%。

2023 年 1-3 月，发行人实现净利润 9,498.25 万元，继续保持了盈利态势，根

据发行人《2023 年半年度报告》披露的最新数据，2023 年 1-6 月，发行人已实现净利润 28,997.12 万元。

②如前所述，2023 年以来，发行人已有映园、映云间等项目于 2023 年上半年完成交付，此外，映湖、映晖、映玥、映园二期等多个项目也将在 2023 年内进入交付程序并结转收入，因此，预计发行人 2023 年全年营业收入将较 2022 年实现较大增长，净利润水平亦将有所提升，此外，发行人在上海五大新城及临港新片区的映辰、映雨江南等项目预计将在 2024 年完成交付，映辰二期项目预计将在 2025 年完成交付。在本次债券存续期内，上述项目的陆续交付结转将为发行人未来的盈利水平提供支撑，发行人具有一定的业绩基础。长期来看，发行人存在一定的补库存需求，发行人将在保障存量项目按期交付、确保资产负债结构、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长期稳健发展的新增投资及拿地策略，支撑自身长期的经营发展。

③发行人 2020 年、2021 年和 2022 年经审计合并财务报表中归属于母公司股东的净利润分别为 44,817.18 万元、-41,234.47 万元和 17,095.83 万元，最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 6,892.85 万元。本次债券拟申报发行规模为不超过 9 亿元，根据目前的债券市场情况，以 7.50%/年的票面利率进行测算，发行人最近三年平均可分配利润足以支付本次公司债券一年的利息，符合《证券法》第十五条第一款第（二）项、《发行与交易管理办法》第十四条第一款第（二）项的规定。

若本次债券发行前利率中枢显著上行，可能存在最近三年平均可分配利润无法覆盖本次债券一年利息的情形的，项目组将与发行人及时沟通、视市场情况适当缩减发行规模。

**（7）发行人报告期开工面积小于竣工面积和销售面积，说明未来发展是否具有后劲，销售面积小于竣工面积，是否会造成库存积压，从而形成流动性风险；**

①2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人新开工项目面积分别为 130.38 万平方米、100.82 万平方米、29.29 万平方米和 0.00 万平方米，开工面积小于竣工面积和销售面积，主要是与发行人近年来的拿地策略有关。2017 年起，发行人对未来行业整体趋势判断趋于谨慎，开始施行谨慎拿地的经

营措施。2020 年以来，发行人新增土储主要集中于以上海市为核心的长三角区域和以福州市为中心的福建区域。2020 年，在保持稳健的资产负债结构的同时，发行人在上海等地获取多项地块，适度增加了土地及项目储备，当年的投拓力度相对较强；2021 年及 2022 年，发行人拿地力度有所收窄，仍围绕上海区域审慎获取了少量地块。因此，近年来发行人新增投资项目呈现阶段性减少的趋势，报告期内，开工面积与竣工面积、销售面积相比规模较小。

**长期来看，发行人存在一定的补库存需求，以支撑未来的持续发展。**发行人将继续保持传统稳健的内生式拿地开发模式，坚持聚焦重点城市群的区域布局，在保障存量项目按期交付、确保资产负债结构、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长期稳健发展的新增投资及拿地策略，支撑未来长期的经营发展。

②2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-3 月，发行人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，销售面积小于各年的竣工面积，一方面，由于房地产行业的预售性质，销售情况并不完全体现在项目竣工当年，同时，近两年发行人的拿地力度有所收窄，新增投资项目阶段性减少，可售资源规模相对有限；另一方面，房地产开发项目的销售受下游购房者需求变动的影响，国家宏观环境、银行信贷政策及税收、限购等调控政策的变化都会影响购房者的意愿。

从发行人开发楼盘的签约销售进度来看，截至 2023 年 3 月末，发行人已完工项目（开发产品）的销售进度基本在 80%以上，在建项目（开发成本）中，已预售的项目均位于上海地区，映晖、映玥等项目预售进度较为良好，映辰、映雨江南等项目系于 2021 年、2022 年开工，预售尚处于较为前期的阶段，未来，发行人将持续开展销售并有序去化。**整体来看，发行人房地产开发项目的销售进度较为良好，不存在去化率明显很低、库存大量积压的楼盘。**

在房地产行业下行周期中，房地产开发项目的销售普遍承压，若发行人在售项目销售迟滞、持续去化困难，导致存货周转不畅、形成大量库存积压，可能会给发行人的销售去化和资金回流造成压力，带来一定的流动性压力。《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”中，已就发行人“资产流动性风险”作出如下风险提示：

“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。”

**(8) 请结合当前我国房地产行业的整体形势，说明发行人存货分布情况及所在主要城市房地产政策等，评估业绩下滑趋势是否会持续，及其对发行人持续盈利能力和偿债能力是否会造成重大不利影响，建议存续期将资产减值损失和投资收益列入履职计划，并密切关注发行人盈利水平和偿债能力的变化情况；**

①在过去十几年里，房地产行业一直是国民经济中的基础行业、导向行业和支柱行业。但近年来在房地产行业取得快速发展的同时，也带来了住房供给结构失调、住房价格上涨速度较快等问题，以及过度依赖土地资源，进而面临着实体经济受到较大影响的经济挑战。为了加快我国经济结构和发展模式转型，引导和促进房地产业持续稳定健康的发展，近年来，我国政府采取了一系列宏观调控措施，利用信贷、税收、行政等多种手段对房地产供给和需求进行调节。随着我国经济的深化改革以及房地产供需结构的持续变化，房地产企业面临利润下降和市场洗牌的双重压力，当前，我国房地产行业处于结构性转变的关键时期，房地产市场仍处于深度调整期，房地产行业成交相对低迷，房地产企业处在转型发展的关口，经营形势依然较为严峻。2023 年以来，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，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。2023年7月24日，中央政策会议召开，提出要“适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善型住房需求，促进房地产市场平稳健康发展”，预计2023年地产政策或仍将延续相对宽松的基调。

②截至2023年3月31日，发行人存货的账面余额为2,366,319.94万元，从区域分布情况来看，发行人存量项目主要分布在上海、兰州、福州等地直辖市和省会城市。

截至2023年3月31日，发行人存货中的开发产品余额为993,890.06万元，占存货账面余额的比例为42.00%，包括已建成待出售的物业及部分尾盘车库/车位，其中：福州区域开发产品余额合计520,098.12万元，占比为52.33%；兰州区域开发产品余额合计339,252.05万元，占比为34.13%；上海区域开发产品余额合计79,863.40万元，占比为8.04%。

截至2023年3月31日，发行人存货中的开发成本余额为1,372,000.23万元，占存货账面余额的比例为57.98%，主要为在建或拟建的房地产项目，其中：上海区域的映云间等项目开发成本余额合计1,160,123.20万元，占比为84.56%、占比很高；兰州区域开发成本余额合计161,176.82万元，占比为11.75%；福州区域开发成本余额合计48,414.99万元，占比为3.53%。

③上海区域的市场状况及房地产政策如下：

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市功能，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。

兰州、福州区域的市场状况及房地产政策如下：

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，城市住房需求相对较为良好，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；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”。

④报告期内，受发行人前期主动收缩、项目结转规模以及存货跌价减值等

事项的影响，发行人营业收入有所下滑，净利润波动相对较大，但发行人 2022 年已实现扭亏为盈，随着上海区域的多个项目陆续完成交付，2023 年发行人的经营情况和盈利水平预计将有所改善。如前所述，在现阶段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，随着房地产各项利好政策的推出以及宏观经济的逐步向好，房地产市场信心或将得到提振。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，在房地产行业未出现进一步重大不利变化的情况下，发行人经营业绩持续大幅下滑的可能性相对较小，发行人盈利能力和偿债能力发生重大不利变化的可能性相对有限。

但考虑到当前房地产行业仍处于下行周期，房地产开发项目的销售去化普遍承压，若未来发行人营业收入持续下滑，销售去化缓慢，可能会对发行人的持续经营能力和盈利可持续性带来一定的压力，进而影响发行人的偿债能力。项目组已将资产减值损失和投资收益列入存续期履职计划，本次债券存续期内，项目组将持续密切关注发行人存货跌价情况及投资收益波动对发行人盈利水平和偿债能力的潜在影响。

**(9) 发行人主营业务单一，抗房地产行业政策变动风险的能力较弱，请说明发行人有哪些应对措施。**

发行人自重组上市以来一直专注于房地产行业的发展，开发的房地产项目以住宅为主，2023 年 5 月，发行人将金控业务剥离至控股股东，发行人未来将聚焦主营业务发展，通过一系列举措来保障主营业务规模，促进自身健康发展，增强抵御风险的能力。具体应对措施为：

①坚持区域聚焦、深耕重点城市的投资战略。坚持“重质量”整体投资策略，量入为出、动态平衡，进行核心城市优质土储的补充。同时，将紧跟国家政策导向，寻找合适时机积极介入工程代建、保障房建设等业务。

②继续提升产品力、交付力，推动企业品牌提升发展推。不断修炼“内功”，坚持产品的创新与变革、升级迭代产品力；从客户需求出发，加大改善类产品研发、设计力度，更注重功能复合、精细设计、空间高效等方面的思考，通过好设计、好材料、好工艺，以差异化、特色化、高度市场响应性的产品，创造居住功能的舒适体验与情感体验。

③继续加大销售力度，积极回笼资金。推动产品细化、服务升级，升级软硬件和管理架构，完善现有的线上购房服务内容，实现流量闭环。

6、报告期内，发行人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。兰州新城二期的销售进度只有 76.51%，但兰州东部科技新城仍需投资达 30 亿元。请项目组说明：（1）说明发行人兰州东部科技新城一期、二期投资建设情况、项目建设进度是否正常，最新的去化情况是否符合计划；（2）说明发行人选择在兰州进行房地产开发的原因，受当地房地产调控的影响，销售进度较其他地方低的原因，销售进度较低仍然选择在兰州发展的原因，拟建项目中 3 个均位于兰州的原因；（3）说明发行人房地产业务的布局区域定位，开发策略，各主要投建区域项目的预售情况、土地储备情况，是否存在停工或者不能如期交付的情形；（4）发行人主营业务单一，抗房地产行业政策变动风险的能力较弱，请说明发行人在去杠杆、降负债方面的举措及拟采取的应对措施；（5）说明发行人未来资本支出对应的资金来源，发行人未来的业务发展战略以及拟投资区域，说明发行人是否存在收入规模不断缩小的情况。

回复：

（1）说明发行人兰州东部科技新城一期、二期投资建设情况、项目建设进度是否正常，最新的去化情况是否符合计划；

发行人对兰州东部科技新城一期、兰州东部科技新城二期项目实施分期开发，其中：

①兰州东部科技新城一期（B、C、D、A、H 地块）属于已完工项目，截至 2023 年 3 月末，可供出售总面积为 1,504,933.84 平方米，累计已售面积 1,485,787.67 平方米，销售进度约 98.73%，该项目竣工时间较早，销售去化情况良好；兰州东部科技新城二期（3#、4#、5#、6#、7-1#、7-2#、9#、10-1#、10-2#、11#、13#、15#、17#、18#、20#、21#地块）属于已完工的项目，截至 2023 年 3 月末，可供出售总面积为 1,643,375.29 平方米，累计已售面积 1,257,409.74 平方米，销售进度约 76.51%，该项目整体规模较大，且近年来仍陆续有竣工、最新一期竣工时间为 2022 年，因此仍尚在有序实现去化中、销售进



度也已超过了 70%。

②兰州东部科技新城一期（F 地块）处于在建状态，截至 2022 年末累计完成投资金额约 1.59 亿元，预计将于 2025 年建成；兰州东部科技新城二期（1#地块、2#地块、14#地块、22#地块）处于在建状态，截至 2022 年末累计完成投资金额约 10.60 亿元，预计将于 2025 年前逐步建成。截至报告期末，上述在建项目尚未开始销售。

③兰州东部科技新城二期（27#地块、23、24#地块、28#地块）等项目尚处于拟建状态，发行人将根据房地产行业及市场情况的变化，适时推进投资计划。

**（2）说明发行人选择在兰州进行房地产开发的原因，受当地房地产调控的影响，销售进度较其他地方低的原因，销售进度较低仍然选择在兰州发展的原因，拟建项目中 3 个均位于兰州的原因；**

兰州市作为甘肃省的省会城市，存在着城市间人口流动、周边乡镇购房、年轻人口返乡置业等城市住房需求。兰州东部科技新城是兰州市落实城市东扩战略、拓展城市发展空间、提高综合竞争力的承载地，是兰州市重点打造的高新技术产业聚集区。因此，2012 年，发行人基于自身的发展需求，结合兰州市城市发展方向的规划，通过实施一、二级联动开发战略进入兰州区域市场，参与兰州东部科技新城一期、兰州东部科技新城二期的房地产项目开发。

由于发行人兰州区域土地的成本较低，受当地房地产调控政策的不利影响较为有限。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”。

截至 2023 年 3 月末，兰州东部科技新城一期（B、C、D、A、H 地块）项目的销售进度约 98.73%，该项目竣工时间较早，销售去化情况较为良好。兰州

东部科技新城二期（3#、4#、5#、6#、7-1#、7-2#、9#、10-1#、10-2#、11#、13#、15#、17#、18#、20#、21#地块）项目的销售进度约 76.51%，该项目整体规模较大，且近年来仍陆续有竣工，目前仍尚在有序实现去化中，因此，销售进度与发行人在上海等区域开发的房地产项目相比相对较低，但销售进度也已超过了 70%。

拟建项目中，兰州东部科技新城二期（27#地块）、兰州东部科技新城二期（23、24#地块）、兰州东部科技新城二期（28#地块）均位于兰州区域，主要系由于发行人对兰州区域项目实施分期开发，上述项目尚处于未来拟建的状态，发行人将根据房地产行业及市场情况的变化，适时推进相关项目的投资计划。2020 年以来，发行人新增土储主要集中于以上海市为核心的长三角区域和以福州市为中心的福建区域，未来，发行人将继续坚持聚焦重点城市群的区域布局，选择有利于长期稳健发展的新增投资及拿地策略。

**（3）说明发行人房地产业务的布局区域定位，开发策略，各主要投建区域项目的预售情况、土地储备情况，是否存在停工或者不能如期交付的情形；**

①截至 2023 年 3 月 31 日，发行人存货的账面余额为 2,366,319.94 万元，从目前的区域分布情况来看，发行人存量项目主要分布在上海、兰州、福州等地直辖市和省会城市。在区域布局上，发行人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。

开发策略方面，发行人拥有较为丰富的一次性大盘综合开发运营的丰富经验，在项目开发过程中坚持高品质的开发策略和清晰的目标消费者定位，积累和形成了具有名城特色的开发体系。发行人开发的房地产项目以住宅为主，产品系列包括住宅系列的名城系、紫金系、映系，商业地产系列的广场系，发行人坚持优化产品结构、升级产品品质，注重客户体验优化服务，致力于不断提升产品的品牌影响力。

②从发行人主要投建区域所开发楼盘的签约销售进度来看，截至 2023 年 3 月末，发行人已完工项目（开发产品）的销售进度基本在 80%以上，其中，上海区域项目的销售进度基本在 95%以上，兰州区域项目的销售进度基本在 75%以上。截至 2023 年 3 月末，发行人在建项目（开发成本）中，已预售的项目均位

于上海地区，映晖、映玥等项目预售进度较为良好，销售进度在 85%以上；映辰、映雨江南等项目系于 2021 年、2022 年开工，预售尚处于较为前期的阶段、销售进度在 30%左右，未来，发行人将持续开展销售并有序去化。**整体来看，发行人房地产开发项目的签约销售比例较为良好，不存在去化率明显很低的楼盘。**

③2020 年以来，发行人新增土储主要集中于以上海市为核心的长三角区域和以福州市为中心的福建区域。截至 2023 年 3 月末，发行人主要土地储备情况如下：

单位：万平方米、%

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积	规划计容建筑面积	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积	合作开发项目的权益占比
1	东南区域	3.84	6.92	否	-	-
2	西北区域	47.11	100.82	否	-	-
3	长三角区域	-	-	否	-	-
4	大湾区	33.72	-	是	33.72	51.00
合计		84.68	107.73	-	-	-

注：大湾区持有待开发面积系发行人根据合作协议参与开发的城市更新及土地整备面积。

截至报告期末，发行人持有待开发土地主要位于西北区域、大湾区及东南区域，长期来看，发行人存在一定的补库存需求，以支撑未来的持续发展。发行人将继续保持传统稳健的内生式拿地开发模式，坚持聚焦重点城市群的区域布局，在保障存量项目按期交付、确保资产负债结构、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长期稳健发展的新增投资及拿地策略。

③截至 2022 年 12 月 31 日，发行人在建项目中，除大名城映湖项目外，主要在建项目的建设进度与计划一致。大名城映湖的项目所在地位于上海，2022 年上半年，因受外部不可抗力因素的影响，发行人上海区域项目于 2022 年 4 月至 6 月期间全面停工。2022 年 7 月，发行人虽第一时间组织施工队伍进行全面复工复产，尽最大努力降低停工对项目进度的影响，但由于受制于复工所需的相关施工人员组织、材料采购、物流运输等事项在短时间内实施难度较大的原因，相关项目的工程建设进度仍旧受到了一定程度的不利影响。**映湖项目的计**

划交付时间为 2023 年 4 月 30 日前，因 2022 年外部不可抗力因素影响导致进度不及预期，该项目最终实际于 2023 年 7 月 20 日正式开始交付。除上述情况外，发行人不存在长时间停工以致项目无法交付的情况。

**（4）发行人主营业务单一，抗房地产行业政策变动风险的能力较弱，请说明发行人在去杠杆、降负债方面的举措及拟采取的应对措施；**

自 2017 年起，发行人对未来行业整体趋势判断趋于谨慎，开始施行降负债、去杠杆的措施。具体措施方面，发行人采取了主动收缩的主动经营措施，实施谨慎拿地的策略，减少拿地和新项目开发支出；同时，发行人加速去库存，致力于通过房产销售收款实现资金回流，持续偿付有息负债。具体来看，发行人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%；发行人扣除预收款项（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，发行人合并口径资产负债率为 63.29%、扣除预收款项（含合同负债）的资产负债率为 29.52%，处于较低的水平。总体来看，发行人去杠杆、主动压缩负债规模的成果较为显著，保障了流动性的安全可控。

发行人一直专注于房地产行业的发展，开发的房地产项目以住宅为主，主营业务相对单一，发行人计划在保障目前已预售/已销售房地产项目按期交付，确保资产负债结构、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自身长期稳健发展的新增投资及拿地策略。未来，发行人将聚焦主营业务发展，通过一系列举措来保障主营业务规模，促进自身的健康发展，增强抵御风险的能力。具体应对措施为：

①坚持区域聚焦、深耕重点城市的投资战略。坚持“重质量”整体投资策略，量入为出、动态平衡，进行核心城市优质土储的补充。同时，将紧跟国家政策导向，寻找合适时机积极介入工程代建、保障房建设等业务。

②继续提升产品力、交付力，推动企业品牌提升发展。不断修炼“内功”，坚持产品的创新与变革、升级迭代产品力；从客户需求出发，加大改善类产品研发、设计力度，更注重功能复合、精细设计、空间高效等方面的思考，通过好设计、好材料、好工艺，以差异化、特色化、高度市场响应性的产

品，创造居住功能的舒适体验与情感体验。

③继续加大销售力度，积极回笼资金。推动产品细化、服务升级，升级软硬件和管理架构，完善现有的线上购房服务内容，实现流量闭环。

**（5）说明发行人未来资本支出对应的资金来源，发行人未来的业务发展战略以及拟投资区域，说明发行人是否存在收入规模不断缩小的情况。**

①发行人主要在建、拟建项目未来将在预计建设期内有序开展投资建设，资本支出所需资金将主要来自于银行项目开发贷款项目、销售资金回笼等内外部筹融资金以及股东资金支持等渠道。此外，发行人已于 2023 年 6 月收到中国证监会出具的《关于同意上海大名城企业股份有限公司向特定对象发行股票注册的批复》（证监许可[2023]1346 号），同意发行人向特定对象发行股票的注册申请，募集资金将投入位于上海“五大新城”及临港新片区的在建房地产开发项目和补充流动资金，亦可以进一步拓宽融资渠道，满足发行人的资本支出需求。

房地产行业是一个高度资金密集型的行业，且投入资金的周转周期相对较长，在后续项目开工建设和增加土地储备规模的过程中，发行人可能面临一定的资本支出压力，筹资能力对发行人未来的发展至关重要。《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（一）财务风险”之“筹资风险”中，已就发行人“筹资风险”作出如下风险提示：

“房地产行业是一个高度资金密集型的行业，筹资能力对公司未来的发展至关重要。截至 2023 年 3 月 31 日，公司货币资金余额 324,712.79 万元，考虑到公司目前存在较多的在建及拟建的房地产项目，公司将面临较大资金缺口，急需通过多种渠道筹集资金，对公司的融资能力提出了更高的要求。

近三年及一期，公司筹资活动产生的现金流量净额分别为 108,996.44 万元、-388,337.58 万元、-424,888.82 万元和 256.33 万元，报告期内，在发行人主动降杠杆、降债务规模的政策下，公司持续利用项目销售回流资金偿还债务，筹资活动现金流存在一定波动。未来，若公司不能及时通过多种渠道获得上述房地产项目开发所需的资金，将给公司房地产开发业务带来一定不利影响。”

②发展战略方面，发行人将继续秉持“诚信、务实、开拓、创新”的企业

理念，勇作“造城先行者”创造美好生活。通过“大名城”的产品和服务，用心为客户营造一个更加和谐的居住社区，创造一种更加美好的生活方式，力争使“大名城”成为全国一流的城市生活创造者，成为全国具有较强影响力的房产开发商之一。区域布局上，加快以聚焦城市群为导向的全国性布局；发展模式上，保持传统稳健的内生式拿地开发模式；经营导向上，坚持以客户为中心，打造高品质产品与服务；机制保障上，以高激励为引擎打造高水平、高战斗力、高责任心的专业团队；资金保障上，对外创新融资模式，对内加强资金管理。

就拟投资区域而言，发行人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。2020年以来，发行人新增土储主要集中于以上海市为核心的长三角区域和以福州市为中心的福建区域。未来，发行人将继续坚持聚焦重点城市群的区域布局，选择有利于长期稳健发展的新增投资及拿地策略。

③2020年度、2021年度、2022年度和2023年1-3月，发行人实现营业收入分别为1,483,694.28万元、766,122.46万元、736,139.96万元和149,930.50万元，报告期内存在逐年下降的情形，主要是由于在主动收缩规模的战略下，发行人新增投资项目阶段性减少，进而影响到发行人报告期的项目交付结转和营业收入规模。

2023年以来，发行人已有映园、映云间等项目于2023年上半年完成交付，此外，映湖、映晖、映玥、映园二期等多个项目也将在2023年内进入交付程序并结转确认收入，因此，预计发行人2023年全年营业收入将较2022年实现较大增长。此外，发行人在上海五大新城及临港新片区的映辰、映雨江南等项目预计将在2024年完成交付，映辰二期项目预计将在2025年完成交付。综上所述，虽然报告期内发行人营业收入规模持续下降，但在本次债券存续期内，上述项目的陆续交付结转预计将为发行人未来的营业收入提供一定支撑，未来几年内发行人营业收入继续大幅下降的可能性相对较小。

7、截至2022年末，发行人在建项目15个、拟建项目4个。请项目组：（1）核查说明相关项目是否已取得土地使用权证，土地用途等，发行人开发相关项目是否按阶段取得主管部门备案、审批等证明文件和资格文件，后续所需证明

文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险；（2）说明发行人在建项目是否按预期开发建设，是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险以及发行人的应对措施，项目组是否通过实地走访等了解项目进展和状况。

回复：

（1）核查说明相关项目是否已取得土地使用权证，土地用途等，发行人开发相关项目是否按阶段取得主管部门备案、审批等证明文件和资格文件，后续所需证明文件或资格文件的办理进展情况以及是否存在无法取得的风险；

项目组已核查报告期内发行人及其子公司的房地产开发项目，并取得相关项目的土地使用权出让合同、国有土地使用证，相关房地产开发项目均已取得土地使用权证，土地用途包括居住用地、商业、住宅用地等。

项目组已取得相关房地产开发项目的建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证，发行人报告期内的已完工、在建、拟建项目均已按阶段取得主管部门核准文件。

对于目前在建尚未完工或预售的项目以及后续拟建的项目，发行人将按规定办理后续所需的主管部门备案、审批等证明文件或资格文件，预计无法取得的风险相对较小。

（2）说明发行人在建项目是否按预期开发建设，是否存在交付困难或无法交付的重大不利风险以及发行人的应对措施，项目组是否通过实地走访等了解项目进展和状况。

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人在建项目中，除大名城映湖项目外，主要在建项目的建设进度与计划一致。大名城映湖的项目所在地位于上海，2022 年上半年，因受外部不可抗力因素的影响，发行人上海区域项目于 2022 年 4 月至 6 月期间全面停工。2022 年 7 月，发行人虽第一时间组织施工队伍进行全面复工复产，尽最大努力降低停工对项目进度的影响，但由于受制于复工所需的相关施工人员组织、材料采购、物流运输等事项在短时间内实施难度较大的原因，相关项目的工程建设进度仍旧受到了一定程度的不利影响。映湖项目的计划交付时间为 2023 年 4 月 30 日前，因 2022 年外部不可抗力因素影响导致进度不及预期，该项目最终实际于 2023 年 7 月 20 日正式开始交付。除上述情况外，发行人不存在长时间停工以致项目无法交付的情况，不存在交付困难或无法交付

的重大不利风险。

报告期内，发行人采取了强化项目施工组织，加强建设进度管理，有序筹融建设资金等多种措施，克服困难全力保建设、保交付，基本实现了交房项目的按期、高质量交付，未来，发行人将继续全力保障目前已预售/已销售房地产项目按期交付。此外，发行人向特定对象发行股票的注册申请已获证监会批复同意，募集资金将投入位于上海“五大新城”及临港新片区的在建房地产开发项目和补充流动资金，本次发行也将有利于发行人更快、更好地推进现有的房地产开发项目的开发建设，保障按期完工交付。

项目组已通过询问发行人、获取相关房地产开发项目建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证、预售许可证、项目竣工备案表等方式了解项目进展及情况，并实地走访了发行人在上海区域的主要项目的进展、状况。

**8、发行人主要通过下属控股子公司经营发行人各项业务。截至 2022 年末，发行人有 9 家参股公司。请项目组：（1）说明发行人对子公司、参股公司的控制力度，对子公司的资金是否具有调配权限，对子公司业务经营的管控情况，管理是否有效，公司治理是否完备；（2）说明发行人参股的联营、合营公司的负债和项目进展情况，对联营合营公司的担保情况，是否存在交付违约和代偿的风险。**

回复：

**（1）说明发行人对子公司、参股公司的控制力度，对子公司的资金是否具有调配权限，对子公司业务经营的管控情况，管理是否有效，公司治理是否完备；**

发行人以房地产为主业，成立专业项目子公司作为房地产开发销售项目的具体实施主体。发行人制定了《上海大名城企业股份有限公司控股子公司管理制度》（以下简称“《控股子公司管理制度》”）来加强对控股子公司的管理控制，规范控股子公司行为，保证控股子公司规范运作和依法经营。《控股子公司管理制度》规定发行人以控股股东的身份行使对控股子公司的重大事项监督管理权，对控股子公司依法享有投资收益、重大事项决策等法律、法规规定的权利。控股子公司股东会是控股子公司的最高权力机构，依照《公司法》等法律、法规以



及控股子公司章程的规定行使职权。发行人对子公司具有较强的控制力。对于参股公司，发行人按照合营合同和参股公司的公司章程参与实施管理。

对于子公司的资金调配方面，发行人在符合法律法规的前提下，按照自身的经营管理需求调配子公司资金，具有相应的调配权限。

对于子公司的业务经营方面，在发行人总体目标框架下，子公司依据《公司法》《证券法》等法律法规和规范性文件以及公司章程的规定，独立经营和自主管理。子公司须及时在其重要会议结束当日向发行人总经理办公室、董事会秘书报送其经营会议、董事会决议及股东会决议等重要文件，发行人有权对控股子公司的经营及财务状况实施检查和监督并对子公司进行考核。

综上所述，发行人对子公司的管理专门制定了相关制度，能够较好地下属子公司资金调配和业务经营进行管理；发行人对参股公司按照合营合同和参股公司的公司章程实施管理，管理有效。发行人建立了较为完善的现代公司治理制度，公司治理较为完备。

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（二）经营风险”中已就发行人对子公司“管理和控制风险”作出如下风险提示：

“针对房地产行业开发周期长、投资需求大、波动较大的特点，为保证公司运营的平稳性，确保公司的持续发展，公司制订和实施了适度多元化的经营策略。另外，公司主要通过公司下属控股子公司来负责经营公司各项业务，这样的模式导致公司下设子公司较多，公司在业务、财务、人事方面管理较为复杂，跨度大，环节多。

尽管公司已经采取了制定严格的管理制度，向子公司委派董事、监事、财务负责人，以及统一管理对外担保等措施来规避管理风险，公司的经营业绩仍存在如内部管理控制制度不能得到有效执行、内部监管不到位及信息沟通不畅等而导致的管理与控制风险。”

**（2）说明发行人参股的联营、合营公司的负债和项目进展情况，对联营合营公司的担保情况，是否存在交付违约和代偿的风险。**

截至 2022 年 12 月 31 日，发行人参股公司共 11 家，账面价值为 115,134.20 万元。具体如下：

序号	联营企业	投资时间	投资比例	经营业务
1	黄河财产保险股份有限公司	2018年1月	14.00%	机动车保险；企业/家庭财产保险及工程保险；责任保险等
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
3	嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）（注）	2016年6月	2.50%	股权投资
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
5	杭州弘招城房地产开发有限公司	2019年1月	34.00%	房地产开发经营
6	杭州北隆房地产开发有限公司	2019年3月	33.00%	房地产开发经营
7	六妙白茶股份有限公司	2021年3月	15.00%	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
8	上海陕名置业发展有限公司	2021年12月	49.00%	房地产开发经营
9	福州福汇物业管理有限公司	2006年10月	30.00%	物业管理
10	长安财通资产管理有限公司	2016年10月	30.00%	资产管理信息咨询；投资管理（不得以公开方式募集资金，仅限以自有资产投资）；投资咨询；企业管理咨询。
11	浙江钱江新能源科技有限公司	2017年1月	33.33%	新能源技术研发、转让、推广，投资业务。

注：截至 2023 年 6 月末，发行人已将上海名城股权投资基金有限公司对外转让，不再持有嘉兴瀚昶股权投资合伙企业（有限合伙）份额。

发行人参股的合营、联营企业中，账面价值最高的为杭州普润星融股权投资合伙企业（有限合伙），截至 2023 年 6 月末，该企业总资产为 12.63 亿元，总负债 0.18 亿元，净资产 12.46 亿元。发行人参股的合营、联营企业涉及房地产合作项目 4 个，分别为杭州弘招城房地产开发有限公司开发的杭州随塘项目，目前该项目已完工并销售完毕；杭州北隆房地产开发有限公司开发的雍澜府项目，目前该项目已完工并销售完毕；福州市万曦房地产有限公司开发的万科紫台（臻麓园）项目，该项目目前在售、在建中，部分已完工；上海陕名置业发展有限公司开发的蓝湾三期，该项目目前在售、在建中，部分已完工。综上，发行人参股公司涉及的房地产合作项目不存在交付违约和代偿的风险。

截至 2022 年末，发行人对子公司的担保余额合计为 39.36 亿元，均为对合

并范围内子公司的担保，不存在为联营、合营公司提供担保的情况。

9、公开查询显示，报告期内发行人及其子公司存在因虚假宣传、先建后批等被市场监管局、城乡建设局等行政主管部门给予罚款等行政处罚的情况。公开信息显示，报告期内发行人子公司兰州高新开发建设有限公司已被列为被执行人。请项目组：（1）核查说明相关处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成重大违法违规行为；（2）核查说明发行人是否已建立针对相关违规行为的内部控制措施，内控是否有效；（3）核查说明是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，以及相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响；（4）发行人大湾区土储项目均为合作开发土地，请说明合作方业务、财务情况，合作是否涉及碧桂园等偿债逾期的企业；（5）2023年5月，发行人公告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，发行人已不存在从事金控业务，请说明转让的原因；（6）说明发行人实际控制人除发行人之外的其他对外投资情况。

回复：

（1）核查说明相关处罚的具体事由、处罚情况及整改情况，是否构成重大违法违规行为；

①报告期内，发行人及子公司受到的处罚金额在1万元以上的行政处罚的具体事由、处罚情况如下表所示：

序号	被处罚机构名称	处罚机关	处罚事由	处罚金额（万元）	处罚决定书编号	处罚日期
1	上海苏峻置业有限公司	上海市青浦区建设和管理委员会	施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工将建设工程肢解发包	40.15	青浦区建设和管理委员会行政处罚决定书第2120220017号	2022/11/30
2	上海名城实业有限公司	上海市杨浦区建设和交通委员会	施工图设计文件未经审查或者审查不合格，擅自施工、未取得施工许可证擅自施工	21.87	上海市杨浦区建设和交通委员会第2120190043号	2020/3/12
3	福州凯邦房地产开发有限公司	福州市城乡建设局	“凯邦公馆”工程未取得《建筑工程施工许可证》擅自开工建设。	8.90	榕建筑罚字[2022]22号	2023/1/20
4	福州凯远商	福州市应	未按照规定制定生	7.50	榕应急罚[2022]商-2	2022/9/9

	业管理有限公司	急管理局	产安全事故应急救援预案		号	
5	上海泰伯置业有限公司	松江区市场监督管理局	发布违法广告	5.50	沪市监松处[2021]272021003612号	2021/6/22
6	福州名城酒店有限公司	福州经济技术开发区市场监督管理局	加工自制的腌萝卜经抽样检验,甜蜜素项目不符合GB2760-2014《食品安全国家标准食品添加剂使用》要求	5.00	榕自贸综执开快罚字[2021]4号	2021/5/10
7	福州凯邦房地产开发有限公司	福州市市场监督管理局	发布虚假广告	4.50	榕市监支罚字[2022]1-6号第0000025号	2022/1/30
8	福州凯邦房地产开发有限公司	福建省福州市城市管理委员会	施工时未按规定采取有效防尘降尘措施	3.00	榕综执罚决字[2020]7第0001865号	2020/8/18
9	名城汇(上海)投资有限公司	上海市浦东新区市场监督管理局	违法开展有奖销售行为	8.50	沪市监浦处[2023]152022002075号	2023/3/21

②兰州高新开发建设有限公司(以下简称“兰州高新”)原属于发行人的子公司,发行人已于2016年11月10日与兰州高科投资(控股)集团有限公司(以下简称“兰州高科”)签订股权转让协议,协议约定发行人以73,453.00万元转让其持有的兰州高新80%股权,兰州高新已不再是发行人子公司。如前文所回复,协议签订后,兰州高科已实际支付了38,000.00万元股权转让款,剩余股权转让款35,453.00万元已由发行人用以抵销应付中建七局的工程结算款。

综上,报告期内,兰州高新已不再是发行人子公司,未纳入发行人合并报表范围内,兰州高新的经营等事项均由其股东兰州高科负责,发生的相关诉讼、被执行事项不会对发行人经营造成重大不利影响。

报告期内,发行人受到的行政处罚金额较小,且发行人已及时足额缴纳罚款,并积极完成整改;兰州高新已不属于发行人子公司,其发生的被执行事项对于发行人而言不构成重大违法违规行为。综上所述,报告期内发行人受到行政处罚的相关行为未造成重大不利后果或严重损害社会公共利益,不属于重大违法违规行为。

**(2) 核查说明发行人是否已建立针对相关违规行为的内部控制措施，内控是否有效；**

报告期内，发行人严格按照证监会对上市公司内控的相关规定，依据《企业内部控制基本规范》《企业内部控制应用指引》以及内部控制管理制度，在已建立的内控体系基础上不断完善内控制度，并通过内部审计、自我检查评价、聘请中介机构开展内部控制审计等方式，系统梳理制度体系，进一步规范公司治理工作流程，提升风险治理水平。发行人按照《公司法》的规定，设置股东大会、董事会、董事会下属专门委员会、监事会等法人治理机构。发行人根据内部管理需求，总部设立了 14 个职能部门，涵盖了各相关流程环节，建立了相应的职责分工政策和制度，各司其职。发行人建立了有效的内部控制监督和评价制度，在重大决策、生产经营管理各过程、各个关键环节发挥了良好的控制作用，发行人内部控制健全有效。

**报告期内，发行人受到行政处罚主要集中在项目开发建设、项目销售等重点领域，对于相关违规行为涉及的关键环节，发行人建立完善了相应的内部控制制度。**

针对项目开发建设的相关事宜，为保障项目开发建设规划科学合理、工程质量控制严谨、款项支付经有效审批，发行人制定了一系列内部控制制度，设置了各相关环节机构及岗位，在房地产开发过程中项目管理、工程管理、设计管理、成本管理、合同管理等重点环节设置了相关管理流程及关键控制点，相关责任部门定期检查项目建设进度及项目建设质量，保障项目开发建设顺利进行，通过规范、科学的管理流程保障开发的有序开展。

针对项目销售相关事宜，为保障项目销售过程合规、项目销售符合国家外部法规及监管规定，发行人制定了一系列内部控制制度，设置了各相关环节机构及岗位，通过项目定位策划、销售前期管理、销售过程管理、入住交房管理等方面进行项目销售管控，并在重点环节设置相关控制流程及授权事项，保障项目销售的开展。

此外，根据天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《内部控制审计报告》，发行人会计师认为发行人已按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

综上所述，发行人已在相关违规行为涉及的项目开发建设、项目销售等重点方面建立了有效的内部控制制度及管理流程，在经营管理各过程、各个环节发挥了良好的控制作用。发行人按照内部控制制度要求进行日常管理，内部控制得到有效执行，发行人内部控制健全有效。

**(3) 核查说明是否存在应披露未披露的诉讼、仲裁，以及相关事项对发行人经营、财务状况、未来发展的影响；**

根据《上海证券交易所股票上市规则》第 7.4.1 条第一款的规定，上市公司发生的下列诉讼、仲裁事项应当及时披露：“涉案金额超过 1000 万元，并且占公司最近一期经审计净资产绝对值 10%以上”；同时，《上海证券交易所股票上市规则》第 7.4.2 条规定，上市公司连续 12 个月内发生的诉讼和仲裁事项涉案金额累计达到上述标准的，适用上述规定进行披露。

截至报告期末，发行人不存在应披露未披露的重大诉讼或重大仲裁，相关事项未对发行人经营、财务状况、未来发展产生不利影响。

**(4) 发行人大湾区土储项目均为合作开发土地，请说明合作方业务、财务情况，合作是否涉及碧桂园等偿债逾期的企业；**

发行人大湾区土地储备主要为子公司深圳市名城开发建设有限公司参与深圳坪山、龙岗等区域的城市更新项目，项目基本情况及合作方如下：

项目名称	合作方	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	《田心社区整村土地整备利益统筹项目实施方案》政府公示
	深圳市坪山田心股份合作公司新联分公司	
	深圳市坪山田心股份合作公司对面喊分公司	
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	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	

坪山田心土地整备项目的合作方均为深圳市坪山田心股份合作公司（以下简称“田心股份合作公司”）的分公司，田心股份合作公司由深圳市坪山田心股份合作公司集体资产管理委员会持有 52.45%的集体股，由田心社区村民持有 47.55%的个人股。龙岗邱屋街片区城市更新项目的合作方中，深圳市南联邱屋投资发展有限公司为深圳市龙岗南联股份合作公司（以下简称“南联股份合作公司”）的子公司，南联股份合作公司由深圳市龙岗南联集体资产管理委员会持有 51.00%的集体股，由南联社区村民持有 49.00%的个人股。发行人城市更新项目

的合作方主要为当地改制成立的社区股份合作公司，从事集体资产管理、实业投资等业务，财务情况正常，合作方不涉及碧桂园等债务逾期的房地产企业。

《募集说明书》“第一节 风险提示及说明”之“一、与发行人相关的风险”之“（二）经营风险”中已就发行人“合资开发项目风险”作出如下风险提示：

“房地产项目的开发对资金的需求巨大，通过合资方式进行房地产项目开发是目前行业内较为普遍的模式。目前，公司在部分项目中采用合资形式进行项目开发，这有利于公司获取项目资源、拓宽融资渠道。

但是，合资开发项目也存在着一定的风险，即对合资开发的项目的控制程度受到一定影响。一旦公司与合资各方在合作过程中产生了争议和纠纷，将导致项目开发周期延长或停滞，给公司经营带来不利影响。”

**（5）2023年5月，发行人公告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，发行人已不存在从事金控业务，请说明转让的原因；**

2023年5月，经发行人第八届董事局第三十二次会议审议通过，发行人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，主要系为了适应监管需要，对旗下私募基金管理人业务进行调整，交易完成后，发行人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，有利于发行人更专注于房地产主营业务发展。

同期，2023年5月31日，保利发展亦发布公告将直接或间接持有的保利和乐（珠海）教育科技有限公司、保利艺术教育投资有限公司、广州保利小额贷款股份有限公司的股权和相关债权转让给控股股东保利南方集团，相关情形系适应监管机构要求，具有一定的合理性。

**（6）说明发行人实际控制人除发行人之外的其他对外投资情况。**

除发行人之外，实际控制人俞培蓓先生的对外投资主要为对发行人的控股股东名城控股集团有限公司（以下简称“名城控股集团”）及其股东利伟集团有限公司（以下简称“利伟集团”）的投资。

发行人实际控制人其他对外投资的基本情况如下：

序号	名称	注册资本	注册地址	主要业务情况
1	名城控股集团	1,000 万美元	福建省福州市马尾区马尾镇江滨东大道 68-8 号福州名城城市广场 7#楼 40 层 02 室(自贸试验区内)	企业总部管理；企业管理；企业管理咨询；商务代理代办服务等
2	利伟集团	-	香港上环永乐街 93-103 号树福商业大厦 8 楼 07 室	主要从事投资控股，出租飞机以及提供会计、管理和银行服务



## 第八节 主承销商已按照有关规定进行尽职调查和审慎核查，并已认真履行内核程序的承诺

主承销商已按照法律、行政法规和中国证监会、证券交易所和证券业协会的相关规定，对发行人的经营情况、财务情况、资信情况以及本次债券情况进行了尽职调查和审慎核查，并已认真履行了内核程序。根据发行人的委托，主承销商组织编制了申请文件，协助发行人发行本次公司债券，并据此出具核查意见。具体如下：

- 1、有充分理由确信发行人符合法律法规及交易所发行上市申请的相关规定；
- 2、有充分理由确信发行人申请文件和信息披露资料不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 3、有充分理由确信发行人及其董事、监事和高级管理人员在申请文件和信息披露资料中表达意见的依据充分合理；
- 4、有充分理由确信申请文件和信息披露资料与证券服务机构发表的意见不存在实质性差异；
- 5、保证主承销商的项目负责人及相关人员已勤勉尽责，对发行人申请文件和信息披露资料进行了尽职调查、审慎核查；
- 6、保证核查意见与履行主承销商职责有关的其他文件不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏；
- 7、保证为发行人提供的专业服务和出具的专业意见符合法律、行政法规、中国证监会的规定和行业规范。

（以下无正文）

（本页无正文，为《申万宏源证券有限公司关于上海大名城企业股份有限公司  
2023 年面向专业投资者公开发行公司债券之核查意见》之签章页）

项目组其他成员签字：

吴沁宇

吴沁宇

贾锴

贾锴

项目负责人签字：

刘秋燕

刘秋燕

丁天硕

丁天硕

内核负责人签字：

李守伟

李守伟

法定代表人授权代表、债券业务负责人签字：

张剑

张剑



申万宏源证券有限公司

2023 年 10 月 31 日

# 申万宏源证券有限公司

---

## 申万宏源证券有限公司法定 代表人授权委托书

本人作为公司法定代表人,兹授权 张剑 (职务:申万宏源证券有限公司执委会成员)在分管工作范围内,代表法定代表人在下列法律文件中签名或盖本人名章(法律法规及监管规定要求必须由法定代表人本人签名或盖法人章的除外):

一、与公司债、企业债、金融债、非金融企业债券融资工具等固定收益证券发行与承销业务,以及公司债受托管理业务相关的合同及其他法律文件,包括但不限于项目协议、与项目有关的各类报送审批机关或监管机构的申报文件、投标文件等。

二、所分管部门日常经营管理及业务开展所需签订的其他合同及法律文件。

### 三、其他事项

1、上述事项需依照公司规定履行完审批决策流程,再由被授权人代表法定代表人在相关文件上签名。

2、本授权委托书自授权人与被授权人签字之日起生效,

原则上有效期为一年。有效期截止后未及时签署新的授权委托书，则本授权委托书自动延续。

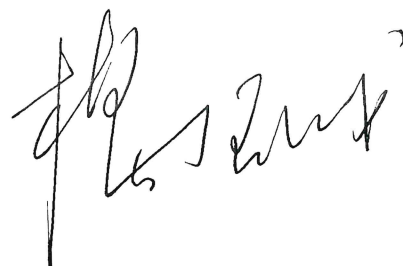
3、授权期间内，若公司对被授权人分管工作有所调整的，授权书内容按照调整后被授权人的分管工作同步调整。

4、本授权事项原则上不得转授权。为业务开展需要，被授权人确需转授权给所分管部门指定人员的，经报公司法定代表人批准后，可转授权一次。

5、本授权书未尽事项，依据公司《法定代表人名章用印审批管理规程》执行。

(以下无正文)

授权人:



被授权人:



申万宏源证券有限公司

2022年2月7日





统一社会信用代码

913100003244445565

证照编号: 040000000202302240146  
此件仅限于以下用途

上海大名城企业股份有限公司

名称

申万宏源证券有限公司

类型

有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人

杨玉成

经营范围

许可项目: 证券业务; 证券投资咨询; 证券投资基金销售服务; 证券投资基金托管。(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)  
一般项目: 证券公司为期货公司提供中间介绍业务。(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

# 营业执照

市场主体身份信息码了解更多登记、监管信息, 体验更多应用服务。



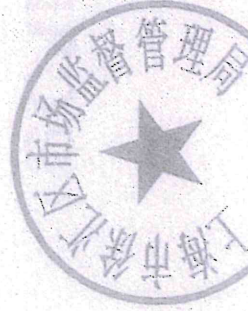
注册资本 人民币5350000.0000万元整

成立日期 2015年01月16日

住所 上海市徐汇区长乐路989号45层

登记机关

2023 年 02 月 24 日





流水号: 0000000059580

中华人民共和国

经营证券期货业务许可证

【副本】

【此件仅限于以下用途】

统一社会信用代码(境外机构编号): 913100003244453653

机构名称: 申万宏源证券有限公司  
住所(营业场所): 上海市徐汇区长乐路989号45层

注册资本: 53,500,000,000元人民币  
法定代表人(实际控制人): 杨玉成

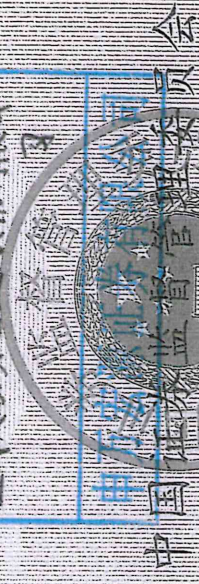
证券期货业务范围: 证券经纪; 证券投资咨询; 融资融券; 代销金融产品; 证券投资基金代销(以上各项业务限新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏以外区域); 证券承销(限境内承销); 证券自营(除服务新疆、甘肃、陕西、宁夏、青海、西藏区域证券经纪业务客户的证券自营外); 股票期权做市; 证券投资基金托管; 上市证券做市交易。

说明

- 《经营证券期货业务许可证》是证券期货经营机构取得证券期货业务资格的凭证,分为正本和副本,证券期货经营机构应当将正本置于营业场所的醒目位置。
- 证券期货经营机构从事《经营证券期货业务许可证》所列的证券期货业务,还应当取得公司登记机关颁发的载明相应业务范围的《营业执照》。
- 《经营证券期货业务许可证》遗失或者损坏的,证券期货经营机构应当及时向中国证券监督管理委员会派出机构报告,并在指定的报刊上公告。
- 《经营证券期货业务许可证》不得伪造、涂改、出租、出借和转让,除中国证券监督管理委员会及其派出机构以外,任何单位和个人不得扣留、收缴和吊销。
- 证券期货经营机构的证券期货业务许可被依法撤销、注销或者吊销后,本许可证自动失效,证券期货经营机构应将《经营证券期货业务许可证》上缴中国证券监督管理委员会派出机构。

【此件仅限于以下用途】

上海宏城企业建设有限公司



2023年9月27日