

## **冠城大通股份有限公司关于 上海证券交易所对公司 2020 年年度报告的 信息披露监管工作函的回复公告**

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

冠城大通股份有限公司（以下简称“公司”）于近日收到上海证券交易所《关于对冠城大通股份有限公司2020年年度报告的信息披露监管工作函》（上证公函【2021】0329号）（以下简称“《监管工作函》”），要求公司对2020年年报相关问题作进一步说明。公司收到《监管工作函》后，立即组织相关人员及年审会计师就相关问题逐项核查并进行答复，现就《监管工作函》中的有关问题回复并公告如下：

### **问题一、关于资产减值**

2020年，公司实现营业收入88.92亿元，同比增长14.18%，归属于上市公司净利润3.12亿元，同比下降25.43%。主要系公司在报告期内计提资产减值准备2.55亿元，较上年增长372.22%。请补充披露：

1.公司本期计提存货跌价损失1.93亿元，包括对4个房地产项目存货计提跌价减值准备1.69亿元。其中，有3个项目期初未计提跌价准备，包括南京铂珺花园、常熟蓝郡、常熟华熙阁项目。根据公司披露的《关于上海证券交易所2019年年度报告信息披露监管问询函回复的公告》（临2020-027），蓝郡项目的住宅及商业在2019年已基本售罄，上述项目在2019年均不存在减值迹象。请公司补充披露：

（1）结合行业背景、项目所在地区及周边可比楼盘价格变化、销售去化情况及减值测试情况等，具体说明公司对各项目计提存货跌价损失的依据及合理性；

(2) 结合相关项目售价变化和去化情况等,说明存货减值迹象发生的时点,是否与前期披露信息不一致,是否存在前期存货跌价准备计提不审慎、不及时的情形,相关项目在本年度集中计提跌价准备是否合理;

(3) 目前公司其他同区域的房地产项目是否存在存货减值迹象;

(4) 请年审会计师就上述事项发表明确意见。

回复:

(1) 结合行业背景、项目所在地区及周边可比楼盘价格变化、销售去化情况及减值测试情况等,具体说明公司对各项目计提存货跌价损失的依据及合理性;

公司制定了符合企业会计准则的存货跌价准备会计政策,具体如下:

期末,存货按成本与可变现净值孰低法计价,在对存货进行全面盘点的基础上,按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备;对于数量繁多、单价较低的存货,按存货类别计提存货跌价准备。在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的,且难以与其他项目分开计量的存货,可以合并计提存货跌价准备。

结合房地产行业的存货特征,公司对于期末房地产项目,于资产负债表日考虑持有存货的目的,资产负债表日后事项的影响等因素,以估计售价减去计划完工后成本、估计的销售费用和相应税费后的金额确定其可变现净值;估计售价区分为已预售及未售部分,已预售部分按照实际签约金额确认估计售价,未售部分按照近期销售均价或类似开发物业产品的市场销售价格结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定。

2020年,由于受新冠肺炎疫情、房地产调控政策持续、融资环境收紧、区域分化以及产品结构变化等因素影响,公司少部分房地产项目的售价、去化周期发生变化,使得可变现净值低于成本,导致需计提存货跌价准备。减值测试情况如下:

①南京冠城大通蓝郡项目

冠城大通蓝郡项目位于南京六合区。截止2020年12月31日,存货账面余额主要系尚未销售的4,691个车位以及已销售未结转的部分商业。2020年,冠城大通蓝郡车位的销售均价为6.3万元/个。周边项目中,荣鼎地产开发的幸福城一期

共计1,089个车位，至今未售；荣盛发展开发的茉莉南园共计934个车位，2016年起开盘对外销售，成交价格5-7万/个，目前已售118个，剩余816个；荣盛发展开发的莉湖春晓车位数量1,800个，当前去化10%，车位成交6万元/个。本项目2020年处于尾盘阶段，剩余物业类型主要以车位为主，且车位数量较多，根据公司经营需要，考虑本案周边目前可以随意停车的现状，车位销售难度较大，去化周期较长。故公司2021年计划将车位按照市场售价的一定折扣进行打包整体销售来清盘，以达到快速回流现金的目的。考虑持有存货的目的、资产负债表日后事项的影响等因素，经存货跌价准备测试，该项目故于2020年末按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备6,789.91万元。

### ②常熟铂珺花园项目

铂珺花园项目位于常熟滨江新城，公司从2018年7月起分批开盘销售，2020年销售均价为12,867元/平方米。2020年，常熟整体市场呈现下行趋势，城区各个开发商在市场中大部分采取了降价跑量措施。周边项目中，金科集团开发的“源江筑”项目2019年入市均价为12,300元/平方米，2020年签约均价11,800元/平方米，首开后率先启用分销打开苏州客源抢占市场；中科开发的创新广场2020年主推小户型，签约均价为12,500元/平方米。经存货跌价准备测试，公司按2020年末成本高于可变现净值的差额对本项目计提存货跌价准备2,961.94万元。

### ③常熟冠城大通华熙阁项目

冠城大通华熙阁为精装修项目，位于常熟虞山镇，2019年4月起部分楼栋开盘销售，2020年销售均价20,432元/平方米。2020年常熟市场主要去化手段以分销为主，二季度有小幅回暖迹象，三四季度又迅速转冷，以价换量是周边竞品的主流操盘方式。周边项目中，苏州正玺开发的紫誉华庭签约均价由年初的21,500元/平方米下调至年末的20,200元/平方米，同时分销佣金不断加码；常熟茂龙开发的璀璨澜庭价格由19,000元/平方米下调至18,500元/平方米。经存货跌价准备测试，2020年末按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备5,547.66万元。

**(2) 结合相关项目售价变化和去化情况等，说明存货减值迹象发生的时点，是否与前期披露信息不一致，是否存在前期存货跌价准备计提不审慎、不及时的情况**

情形，相关项目在本年度集中计提跌价准备是否合理；

2020年，由于受新冠肺炎疫情、房地产调控政策持续以及融资环境收紧、区域分化以及产品结构变化等因素综合影响，为顺应市场价格走势，加快销售现金回流，公司对部分区域的地产项目的营销策略作出相应调整，导致公司少部分房地产项目2020年销售均价较2019年销售均价略有下降。相关项目售价变化和去化情况如下表所示：

项目	2019年		2020年	
	成交面积 (m <sup>2</sup> )	成交均价 (万元/m <sup>2</sup> )	成交面积 (m <sup>2</sup> ) /车位 (个)	成交均价 (万元/ m <sup>2</sup> ) / (万元/个)
冠城大通蓝郡(车位)	0	0	221	6.3
铂珺花园 (商品房)	39,346.56	1.35	55,007.09	1.29
冠城大通华熙阁 (商品房)	10,311.43	2.22	27,431.43	2.04

2019年，公司对前述各个房地产项目的存货进行减值测试，未发现减值迹象，无需计提减值准备。公司对存货采取的减值测试方式、测试过程历年保持一致且符合会计准则相关规定，不存在前期存货跌价准备计提不审慎、不及时的情形。

**(3) 目前公司其他同区域的房地产项目是否存在存货减值迹象；**

除冠城大通蓝郡外，公司目前在南京六合板块还有冠城大通蓝湖庭、冠城大通和棠瑞府两个项目。

冠城大通蓝湖庭项目为毛坯交付产品，位于南京六合区新城中心、莱湖中路，于2021年1月开盘销售，截止目前销售均价16,400元/平方米。周边项目中，保利地产开发的观棠和府（精装）成交均价为17,000元/平方米左右，银城集团、中梁地产、颐居置业共同开发的上棠颐和府（精装）成交均价为17,200元/平方米左右。参照周边项目的销售价格并结合项目自身定位、品质及销售计划，经存货跌价准备测试，预计存货可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，无需计提减值准备。

冠城大通和棠瑞府，为小户型精装产品，位于南京六合区雄州街道，紧靠冠城大通蓝郡松苑项目，2020年5月开盘销售，2020年销售均价为16,500元/平方米。周边项目中，保利地产和荣盛发展联合开发的保利荣盛合悦（毛坯）和荣盛发展开发的莱湖书院（精装修）项目的成交均价分别为16,000元/平方米和16,400元/平方米。参照周边项目的销售价格，并结合项目自身定位、品质及销售计划，经存货跌价准备测试，预计存货可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，无需计

提减值准备。

**(4) 请年审会计师就上述事项发表明确意见。**

针对存货减值，会计师主要实施了以下审计程序：

了解房地产行业状况，法律环境、监管环境，以及公司项目所在地的房地产市场行情；测试并评价项目建设过程中的财务报告内部控制的有效性；实地查看项目，了解项目建设状态；复核存货可变现净值，与管理层充分沟通在确定可变现净值过程所作出的会计估计的适当性；对比分析相同项目在2019年度、2020年度的跌价计提情况并做合理性分析。

基于所实施的审计程序，我们认为，公司2019年度、2020年度房地产项目存货跌价准备计提金额恰当、合理，符合《企业会计准则》的相关规定。

**2.报告期内，公司对控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司（以下简称冠城瑞闽）机器设备等固定资产计提减值准备0.71亿元。2019年末，冠城瑞闽机器设备固定资产净额为2.23 亿元，前期未曾对上述固定资产计提减值。请公司补充披露：**

**(1) 结合公司新能源业务开展、产能利用率、竞争力等情况，说明本期计提固定资产减值准备的原因及合理性，相关资产发生减值迹象的时点，是否存在前期计提不及时、不充分的情形；**

**(2) 结合冠城瑞闽固定资产闲置和计提减值准备等情况，充分提示相关业务的经营风险，及公司拟采取的应对措施；**

**(3) 请年审会计师发表意见。**

回复：

**(1) 结合公司新能源业务开展、产能利用率、竞争力等情况，说明本期计提固定资产减值准备的原因及合理性，相关资产发生减值迹象的时点，是否存在前期计提不及时、不充分的情形；**

冠城瑞闽是公司新能源锂电池业务的经营主体，于2017年底完成产能建设并投产，是国内动力电池行业的后来者。由于锂电池系统与整车开发对接时间较长，一般国内开发过程需1-2年，要经历设计对接优化、电池系统强检、样品测试、小批量及批量等环节，因此该行业在产能利用率不足时通常会出现持续亏损。2019年度，冠城瑞闽与多家车企进行了对接及供货，生产的三元电池、

镍钴锰酸锂电池配套的重庆长安SC7001BBBEV纯电动轿车、重庆长安SC6458FAABEV纯电动多用途乘用车、东南汽车ZPBC767N01X纯电动轿车等多款车型已进入国家工信部《道路机动车辆生产企业及产品公告》，部分产品已经进入批量生产，如东南汽车DX3-EV500车型2019年底已达到量产条件；长安欧尚车型电池系统已经批量配套装车1113台；收到长安欧尚尼欧车型的订单等。开发中的订单如果依照计划在2020年可以正常量产，将能保证公司产能的有效发挥。

2020年度，受新冠肺炎疫情以及经济环境影响，公司前期开发的部分整车企业相关车型出现大幅调整，原计划2020年量产的几个车型出现异常，长安欧尚尼欧车型虽然已经下订单，但因车厂车身制造出现异常，造成整车项目搁置；东南汽车EV车型2020年只销售204台，其中公司合作的DX3-EV500整车订单不理想，未能实现量产。受上述因素影响，冠城瑞闽产能利用率较年初预期发生较大变化，收入从2019年的5,884.40万元下降到2020年的371.15万元。

鉴于上述情况，相关资产出现减值的迹象明显，根据准则的相关规定，公司对生产性固定资产进行估值，并计提了相应的固定资产减值准备，减值的计提具有合理性，不存在前期计提不及时、不充分的情况。

**(2) 结合冠城瑞闽固定资产闲置和计提减值准备等情况，充分提示相关业务的经营风险，及公司拟采取的应对措施；**

2020年，公司锂电池业务面临诸多困难，年初疫情影响正常生产、公司客户订单萎缩，库存积压，产能未能有效发挥。出于谨慎性原则，冠城瑞闽对主要经营资产计提了7,144.73万元的固定资产减值准备。

基于市场情况变化以及公司实际经营状况，公司锂电池业务目前以盘活资产、减少亏损为经营目标，本年度计划采取以下措施：①积极推动产品结构转型，努力开拓包括两轮电动车市场等在内的其他市场，争取实现稳定长期的订单；②积极推进包括受托加工、引入同行业合作等措施，进一步提高产能利用率，盘活资产。

虽然公司将积极采取上述措施促进锂电池产品销售和现有产能的有效利用，但仍存在未达预期从而导致锂电池业务继续亏损的可能性，敬请投资者注意投资风险。

**(3) 请年审会计师发表意见。**

针对2019年、2020年冠城瑞闽固定资产减值准备的计提，会计师主要实施了以下审计程序：

了解公司新能源业务开展情况，了解产品市场定位以及经营计划；分析复核2019年度、2020年度冠城瑞闽财务报表信息；实地勘察生产基地，监盘固定资产，观察资产的现状及使用情况；与评估专家充分沟通，同时按照《中国注册会计师审计准则第1421号——利用专家的工作》执行审计程序，复核相关工作；

基于所实施的审计程序，我们认为，公司2019年度、2020年度冠城瑞闽固定资产准备计提金额恰当、合理，符合《企业会计准则》的相关规定。

**问题二、 关于对外投资**

**3.报告期末，公司持有各类长期股权投资10.12亿元，其他非流动金融资产（权益投资）18.70亿元，其他权益工具投资0.52亿元，合计占公司归属于母公司净资产的36.51%。公司部分投资涉及典当、银行、投资、小额贷款等与公司主业无关的领域，公司对上述投资均未计提减值。请公司补充披露：**

**(1) 公司对富滇银行股份有限公司（以下简称富滇银行）投资金额12.52亿元，持股比例8.32%。请补充披露公司与富滇银行业务往来情况，并结合富滇银行经营状况和历史分红信息，说明该金融资产计量的判断依据；**

**(2) 公司对4家小额贷款公司合计投资金额0.52亿元，请补充披露公司对小额贷款公司具体投资模式，是否存在变相向其拆借资金等情形，公司是否采取有效措施防小贷公司的管理、经营风险；**

**(3) 结合长期股权投资和其他权益工具投资项目的具体情况、标的公司经营业绩等，说明上述投资是否存在减值迹象。**

**回复：**

**(1) 公司对富滇银行股份有限公司（以下简称富滇银行）投资金额12.52亿元，持股比例8.32%。请补充披露公司与富滇银行业务往来情况，并结合富滇银行经营状况和历史分红信息，说明该金融资产计量的判断依据；**

公司于2014年、2018年共出资12.52亿元（平均每股2.41元）投资富滇银行股份有限公司5.20181亿股，持股比例8.32%。截至2020年末，公司累计收到富滇银行

分红款 1.7 亿元，占投资成本 13.57%。

富滇银行是云南省级地方法人金融平台，目前拥有 150 家营业机构，遍布云南省 15 个州市和重庆市，发起设立 4 家村镇银行，与老挝外贸大众银行合资设立老中银行，是全国唯一在境外设立子行的城商行。近年来，富滇银行迅速发展壮大，截至 2020 年末，富滇银行资产总额 3,068.22 亿元，同比增幅 14.73%；归属于母公司所有者权益 196.90 亿元（3.15 元/股），同比增幅 1.63%；2020 年度，实现营业收入 51.77 亿元，同比增幅 1.75%；实现归属于母公司所有者净利润 5.36 亿元，同比增幅 41.42%。2018-2020 年，富滇银行总资产年均复合增长率 11.36%、归属于母公司所有者权益年均复合增长率 14.25%、营业收入年均复合增长率 0.61%、归属于母公司所有者净利润年均复合增长率 117.79%。

2017 年 3 月，公司在富滇银行开立银行存款账户 1 个，截至 2020 年末，该银行账户存款余额 42.24 万元。2017 年至 2020 年期间，银行存款账户发生情况如下：

2017 年，该银行存款账户借方累计发生额 20,038.90 万元，其中：存款 10,000 万元、理财产品到期收回 10,000 万元、理财收益 36.82 万元、银行存款利息收入 2.07 万元；贷方累计发生额 20,000 万元，其中：购买银行理财产品 10,000 万元、转出存款 10,000 万元、银行手续费 10 元。2017 年末银行账户存款余额 38.89 万元。

2018 年，该银行存款账户借方累计发生额 0.12 万元，均为银行存款利息收入，贷方累计发生额 10 元，均为银行手续费。2018 年末银行账户存款余额 39.01 万元。

2019 年，该银行存款账户借方累计发生额 0.12 万元，均为银行存款利息收入，贷方累计发生额 10 元，均为银行手续费。2019 年末银行账户存款余额 39.13 万元。

2020 年，该银行存款账户借方累计发生额 12,003.15 万元，其中：存款 12,000 万元、银行存款利息收入 3.15 万元；贷方累计发生额 12,000.05 万元，其中：转出存款 12,000 万元、银行手续费 0.05 万元。2020 年末银行账户存款余额 42.24 万元。

2020 年 7 月，公司向所有合格投资者公开发行 17.3 亿元公司债，富滇银行



通过公开市场认购 0.5 亿元。除上述事项外，公司与富滇银行无其他业务往来。

根据《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》第 44 条：在有限情况下，如果用以确定公允价值的近期信息不足，或者公允价值的可能估计金额分布范围很广，而成本代表了范围内对公允价值的最佳估计的，该成本可代表其在该分布范围内对公允价值的恰当估计。资产负债日考虑到该权益工具投资无最近股权交易价格，公司根据初始确认日后可获得的关于富滇银行业绩和经营的所有信息，且基于谨慎性原则，公司判断成本能代表其公允价值，故采用取得成本进行公允价值计量。

**(2) 公司对4家小额贷款公司合计投资金额0.52亿元，请补充披露公司对小额贷款公司具体投资模式，是否存在变相向其拆借资金等情形，公司是否采取有效措施防小贷公司的管理、经营风险；**

截至2020年12月31日，公司投资的4家小额贷款公司情况如下：

名称	注册资本 (万元)	公司出资额 (万元)	持股比例	公司累计获取 分红(万元)
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	10,000	1,000	10%	335.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	15,000	1,500	10%	181.00
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	15,000	1,500	10%	165.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	12,000	1,200	10%	314.40
合计	52,000	5,200	-	995.40

公司对上述4家小额贷款公司的投资模式均为作为发起人缴纳相应出资额，从而成为4家小额贷款公司的股东之一。

上述4家小额贷款公司的主发起人均为福建省华兴集团有限责任公司（以下简称“华兴集团”）。华兴集团为福建省属重要骨干企业福建省投资开发集团有限责任公司下属公司，实际控制人为福建省人民政府国有资产监督管理委员会。上述4家小额贷款公司主要经营资金来源为股东缴纳的资本金，不向内部或者外部集资以及非法吸收公众存款，经营模式为按照市场化原则利用经营资金对外办理小额贷款，不向股东、董事和高级管理人员及其关联方提供贷款，公司不存在变相向其拆借资金等情况。公司与上述4家小额贷款公司除作为股东投资之外，不存在其他业务往来。

4家小额贷款公司作为独立法人，以其全部法人财产依法自主经营、自负盈亏，均已建立完善的信贷管理制度、审慎规范的资产分类制度和拨备制度，强化贷款风险全流程管理，有效防范、控制和化解各类贷款风险。4家小额贷款公司均已建立健全的公司治理结构，股东、董事、监事和总经理之间权责关系明确。公司作为股东之一，根据出资比例享有相应股东权利，包括推荐董事、参加股东会议、获取分红，对小额贷款公司的经营行为进行监督，并提出建议和质询等；同时在出资额范围内承担相应股东义务。公司已向每家小额贷款公司派驻一名董事，通过参加董事会议形式参与重大事项决策。对涉及小额贷款公司的重大事项，公司通过内部审批流程逐级审议做出决策，并安排相关人员定期跟踪了解各家小额贷款公司经营情况，有效预防投资小额贷款公司的管理、经营风险。

**(3) 结合长期股权投资和其他权益工具投资项目的具体情况、标的公司经营业绩等，说明上述投资是否存在减值迹象。**

①长期股权投资账面价值 10.12 亿元，均为采用权益法核算的合营企业和联营企业，账面价值系应享有的被投资项目净资产的份额。主要投资项目具体情况如下：

宁德金世通房地产开发有限公司（以下简称“宁德金世通”），公司持有其 25% 股权，投资账面价值 18,045.05 万元，略低于投资成本 18,750 万元。2020 年末，宁德金世通开发的璀璨悦宸和璀璨悦璟两个项目均处于开发建设阶段，故其财务报表体现项目结算前的累计亏损 2,819.81 万元。璀璨悦宸和璀璨悦璟两个项目均位于宁德东桥区，璀璨悦宸项目占地 8.69 万平方米，总可售面积 21.14 万平方米，楼面价 4,873 元/平方米，截止 2020 年末累计销售面积 20.48 万平方米，销售均价 11,870 元/平方米；璀璨悦璟项目占地 3.53 万平方米，总可售面积 8 万平方米，楼面价 5,753 元/平方米，截止 2020 年末尚未签约销售，预计售价 13,300 元/平方米。宁德金世通开发的两个项目预计 2023 年将达到交房条件，实现营业收入。

福建冠城华汇股权投资有限合伙企业：公司持有 85.7143% 份额，投资账面价值 8,063.09 万，投资成本 7,768.72 万元。该企业 2020 年实现净利润-0.01 万元，截止 2020 年末尚有未分配的累计盈利 339.67 万元。

福建省新兴产业股权投资有限合伙企业：公司持有 49.0196% 份额，投资账

面价值 15,935.95 万元，投资成本 12,828.18 万元。该企业 2020 年实现净利润为 2,690.49 万元，截止 2020 年末累计盈利 6,339.85 万元。

福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）：公司持有 46% 份额，投资账面价值 28,009.29 万，投资成本 23,000 万元。该企业 2020 年实现净利润为 3,611.08 万元，截止 2020 年末累计盈利 10,889.76 万元。

鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）：公司持有 46% 份额，投资账面价值 21,708.55 万，投资成本 21,000 万元。该企业 2020 年实现净利润为 488.16 万元，截止 2020 年末累计盈利 944.78 万元。

根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第十八条：投资方应当关注长期股权投资的账面价值是否大于享有被投资单位所有者权益账面价值的份额等类似情况。出现类似情况时，投资方应当按照《企业会计准则第 8 号——资产减值》对长期股权投资进行减值测试，可收回金额低于长期股权投资账面价值的，应当计提减值准备。如上所述，公司持续关注被投资项目经营和财务情况，资产负债表日，公司持有的长期股权投资账面价值与应享有被投资单位所有者权益账面价值的份额相符，不存在减值迹象。

②其他权益工具投资账面价值 0.52 亿元，系对 4 家小额贷款公司的股权投资成本。截止 2020 年末，公司累计收到分红款 995.4 万元，占投资成本 19.14%。

公司持有的 4 家小额贷款公司系非交易性权益工具投资，在新金融工具准则首次执行日，公司将其指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，其变动通过其他综合收益科目核算，而非通过资产减值科目核算。资产负债表日，公司根据初始确认日后可获得的关于 4 家小额贷款公司业绩和经营的所有信息，包括但不限于前文所述的小额贷款投资模式、风险管理，以及投资以来实现分红的情况，公司判断 4 家小额贷款公司不存在减值迹象。

### 问题三、关于其他财务信息

**4.关于预付款项。**报告期末，公司预付款项金额为**3.67**亿元，较期初数增长**96.04%**。其中，对北京新纪房地产开发有限责任公司（以下简称北京新纪）预付款余额为**2.93**亿元；对福建建工集团有限责任公司江苏分公司（以下简称福建建工）预付款余额为**0.41**亿元，上年期末数为**0.92**亿元，本期还对其他建筑企业支付预付款若干。请公司补充披露：（1）本期支付北京新纪大额预付款项的原因

及合理性，是否符合商业惯例；相关资金的具体流向，是否严格遵守协议约定，相关安排是否能保障预付款用途；（2）结合项目进展、行业惯例及可比公司情况，说明对相关建筑企业支付大额预付款的原因及合理性，是否符合商业逻辑；（3）请年审会计师发表专项意见。

回复：

（1）本期支付北京新纪大额预付款项的原因及合理性，是否符合商业惯例；相关资金的具体流向，是否严格遵守协议约定，相关安排是否能保障预付款用途；

土地一级开发主要经营模式为：由政府或其授权委托的企业，对一定区域范围内的城市国有土地或乡村集体土地进行统一的征地、拆迁、安置、补偿，并进行适当的市政配套设施建设，在该区域范围内的土地达到一定的建设条件使之成为“熟地”后对地块进行有偿出让或转让。民营企业在中标或受托成为一级土地开发项目负责企业后，一般负责征地拆迁的资金筹措，将具体拆迁工作反委托给政府拆迁单位（便于协调居委会等部门）实施，在“熟地”出让后收回相应投资资金及约定利润。

北京新纪房地产开发有限责任公司（以下简称“北京新纪”）系太阳宫乡人民政府所属的房地产开发单位，实际由北京市朝阳区太阳宫乡合作经济联合社（乡镇集体经济组织）100%控制，主要职能为负责太阳宫乡地区整体开发、拆迁、转居转工安置等工作。公司在取得太阳宫新区D区土地一级开发权后根据约定负责自行筹措土地一级开发所需资金，委托北京新纪主要负责一级土地的企业拆迁具体工作。公司根据拆迁进度及相关工作进展向北京新纪指定账户预付相应款项，北京新纪负责资金专款用于拆迁补偿等，根据拆迁进度将资金逐步支付给被拆迁企业，并在完成阶段性拆迁工作后与公司结算。报告期末，公司对北京新纪预付款余额为2.93亿元系尚未结算的拆迁补偿款，符合一般商业惯例。鉴于北京新纪为太阳宫乡政府下属企业，代表基层政府履行所属区域拆迁工作，且公司前期通过预付账款方式支付给北京新纪的拆迁款均已按照预付用途用于拆迁补偿等相关支出，公司认为上述预付款能够保障预期用途。

（2）结合项目进展、行业惯例及可比公司情况，说明对相关建筑企业支付大额预付款的原因及合理性，是否符合商业逻辑；

报告期末，对福建建工集团有限责任公司江苏分公司（以下简称“福建建工”）

预付款余额为0.41亿元，系根据合同约定支付工程款但尚未开票结算的部分。其中，公司下属控股公司南京万盛置业有限公司预付福建建工0.15亿元，公司下属控股公司南京冠城嘉泰置业有限公司预付福建建工0.26亿元。福建建工系冠城大通蓝郡及冠城大通蓝湖庭项目的总包单位。尚未开票结算的工程款0.41亿元已于2021年3月开票结算转入存货科目。

### **(3) 请年审会计师发表专项意见。**

关于预付账款，会计师主要实施了以下审计程序：

了解业务背景，检查交易发生的支持性文件，包括拆迁委托协议、未拆迁企业补偿费估算报告；核对已拆迁明细表，同时按照抽样的方法，穿透至被拆迁人的补偿协议；检查工程施工合同、监理审核工程完工量表、款项支付申请表等；对于重要的预付账款实施函证程序，函证交易发生额、未结算金额；检查大额预付账款的期后转销情况。

基于所实施的审计程序，我们认为，公司上述回复与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面是一致的。

**5.关于太阳星城D区项目。报告期末，公司太阳星城D区项目开发成本余额38.07亿元，远超过前期预计投入金额15.34亿元，该项目自2009年签约迄今仍未完工结转，沉淀了大量资金。根据前期披露的合同内容，上述项目合同约定的土地一级开发利润率为8%。请公司补充披露：(1)上述项目开发成本的具体构成，预计投入金额与实际已投入金额存在较大差异的原因，预计后续投入金额、预计完工时间，是否有明确结转计划、是否存在实质性障碍，并说明是否存在减值及回收结算风险等；(2)结合项目资金成本、合同约定、履约风险等，评估测算该项目结转对公司业绩的影响，是否存在亏损风险，并充分进行风险提示。**

回复：

**(1) 上述项目开发成本的具体构成，预计投入金额与实际已投入金额存在较大差异的原因，预计后续投入金额、预计完工时间，是否有明确结转计划、是否存在实质性障碍，并说明是否存在减值及回收结算风险等；**

根据北京太阳宫房地产开发有限公司（以下简称“北京太阳宫”、“公司”）与北京市土地整理储备中心朝阳分中心（以下简称“朝阳分中心”）签订的《朝阳区太阳宫新区 D 区土地一级开发项目监管委托协议》（以下简称

“《监管委托协议》” ) 约定, 公司需自行筹措资金, 办理相关手续, 进行土地一级开发的具体工作。具体工作事项包括: 征地、拆迁和场地平整, 即包括太阳宫乡的集体土地全面征收为国有, 农民全部转为非农业户口, 对征地范围内的建筑物及构筑物进行拆迁补偿, 并对受此影响的劳动力进行安置。报告期末, 太阳宫新区D区项目开发成本具体构成为: 征地成本11.12亿元、拆迁成本14.49亿元、前期开发成本1.39亿元、财务费用6.11亿元、开发间接费0.22亿元、教育配套成本4.74亿元。

太阳宫新区D区一级开发预计投入与实际投入存在较大差异的主要原因: 太阳宫新区D区一级开发项目原预计投资成本15.34亿元, 系项目《中标通知书》中的中标金额。由于项目征用土地、拆迁面积增加, 补偿标准提高, 以及人员安置成本增加等原因, 项目开发成本较原计划增加, 同时, 受一级开发时间较长的影响, 资金成本也增加。对于后续增加的成本以及因一级开发所发生的借款利息, 朝阳区人民政府已原则同意纳入项目的土地一级开发成本并已呈报北京市规划和国土资源管理委员会(现为北京市规划和自然资源委员会)。

D区项目预计总投资金额约45亿。根据目前的工作计划, 至项目最终完成一级开发投入前, 预计还需投入约3亿元拆迁款。

2021年, 公司将重点推进解决该项目地铁一体化方案的审批, 待批复完成后申报“多规合一平台”, 该平台审批完成后, 该地块即满足收储上市最主要前置条件。由于上述工作涉及多个政府部门工作安排, 仍可能存在审批流程过长问题而影响收储, 该事项系目前影响太阳宫D区一级土地开发结算的主要障碍。目前, 该项目地铁一体化方案已由北京市规划和自然资源委员会朝阳分局报送北京市规划和自然资源委员会征求意见, 公司将全力争取于2021年底前完成相关工作并实现收储, 届时公司将在该项目一级开发土地实现交地收储的基础上, 根据会计准则的相关规定予以结转收入。

根据京国土市(2005)540号《北京市土地储备和一级开发暂行办法》第二十四条的相关规定, 贷款利息属于土地储备开发成本。由于项目收储价格为一级开发投入总额加合理的开发利润, 开发利润以前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用以及其他费用合计金额为基数乘以土地一级开发利润率计算, 因此, 公司认为该项存货不存在可变现净值低于成本

的因素，即该项存货不存在减值因素。随着项目的推进，政府在对该地块进行收储后将予以结算，因此不存在结算回收风险。

**(2) 结合项目资金成本、合同约定、履约风险等，评估测算该项目结转对公司业绩的影响，是否存在亏损风险，并充分进行风险提示。**

根据北京太阳宫与朝阳分中心签订的《监管委托协议》的约定，该项目开发利润率为8%，同时，北京太阳宫因为该项目开发所发生的资金成本可以列入项目开发成本。在项目达到收储条件后，政府将根据协议的约定予以收储。由于该地块收储后朝阳区拟将其中建设用地以住宅用地进行挂牌出让，目前该区域二手房交易价格约为13万元/平方米，预计该地块土地出让的收入远超过政府收储价格，政府将在土地挂牌出让后，将收储款支付给北京太阳宫。因此，公司认为，北京太阳宫为太阳宫新区D区土地一级开发所投入的成本可以获得相应的经济利益，不存在亏损风险。

**6.关于合同取得成本。公司报告期末的合同取得成本为0.64亿元，较期初数增长271.29%。请公司补充披露：(1) 结合新收入准则，说明本期合同取得成本大幅增长的原因，以及对公司经营活动的影响；(2) 相关成本费用归集至合同取得成本对当期利润的影响，相关会计处理是否合理审慎。**

回复：

**(1) 结合新收入准则，说明本期合同取得成本大幅增长的原因，以及对公司经营活动的影响；**

报告期末合同取得成本余额0.64亿元系尚未达到房产销售确认收入条件的相关销售代理费以及分销佣金。

《企业会计准则第14号——收入》第二十八条规定，企业为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，应当作为合同取得成本确认为一项资产。公司根据上述准则，在代理公司服务行为已经发生、销售代理费以及分销佣金金额可以可靠计量时，依据合同约定计算并确认与所接受代理服务相匹配的销售代理费以及分销佣金，计入合同取得成本。

公司报告期末的合同取得成本为0.64亿元，较期初0.17亿元增长271.29%，主要系2020年度公司尚未达到房产销售确认收入条件的房地产项目持续销售中，且公司为打开市场加快销售，采取常规联合代理、分销代理、自渠拓客、老带新、

内部推荐多渠道销售方式，提高分销佣金比率综合影响所致。

新收入准则下，相关销售代理费以及分销佣金的核算方式较以往发生变化，对公司经营活动无实质影响。

**(2) 相关成本费用归集至合同取得成本对当期利润的影响，相关会计处理是否合理审慎。**

2020年年初合同取得成本0.17亿元，当年结转至销售费用0.15亿元，影响当期利润0.15亿。

《企业会计准则第14号——收入》第二十八条、第二十九条规定，企业为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产。对所确认的合同取得成本，采用与该资产相关的商品收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。公司依据上述准则的规定对房地产项目的相关销售代理费以及分销佣金进行核算，相关会计处理合理审慎。

**7.关于主要控股参股公司信息披露。**年报显示，公司仅披露3家控股参股公司的主要财务信息。请根据控股参股公司的重要性水平，按照《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第2号——年度报告的内容与格式（2017年修订）》相关要求，补充披露其他主要控股参股公司的相关信息。

详见公司同日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的《冠城大通股份有限公司关于2020年年度报告补充披露的公告》。

**8.关于行业信息披露。**请公司严格遵照《上市公司行业信息披露指引第二号——房地产（2020年修订）》相关要求，补充披露相关信息。

详见公司同日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的《冠城大通股份有限公司关于2020年年度报告补充披露的公告》。

特此公告。

冠城大通股份有限公司

董事会

2021年4月30日