



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
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的回复
立信中联专复字[2021]D-0076 号

上海证券交易所上市公司监管一部：

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“会计师”）于 2021 年 4 月 16 日收到贵部关于对冠城大通股份有限公司（以下简称“冠城大通”或“公司”）《上证公函【2021】0329 号》。根据问询函的要求，会计师对问询函的下列问题进行了专项核查，具体回复如下：

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，包括南京铂玥花园、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。

公司回复

（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 ²)	成交均价 (万元/m ²)	成交面积 (m ²) /车位 (个)	成交均价 (万元/ m ²) / (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。

会计师回复

(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。

公司回复

(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。

会计师回复

(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。

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。

公司回复

（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，公司下属控股子公司南京万盛置业有限公司预付福建建工 0.15 亿元，公司下属控股子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。



会计师回复

（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：

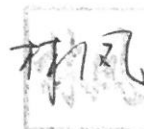
了解业务背景，检查交易发生的支持性文件，包括拆迁委托协议、未拆迁企业补偿费估算报告；核对已拆迁明细表，同时按照抽样的方法，穿透至被拆迁人的补偿协议；检查工程施工合同、监理审核工程完工量表、款项支付申请表等；对于重要的预付账款实施函证程序，函证交易发生额、未结算金额；检查大额预付账款的期后转销情况。

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。

(此页无正文)



中国注册会计师：
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国天津市

2021年4月29日