

公司代码：600067

公司简称：冠城大通

冠城大通股份有限公司
2022 年度商誉减值测试报告

请年审会计师对该报告中公司填报的内容核实并确认。

年审会计师是否已核实确认：是 否

年审会计师姓名：邱秋星、陈远琪

会计师事务所名称：立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

一、是否进行减值测试

是 否

注：如选是请继续填写后续内容。

二、是否在减值测试中取得以财务报告为目的的评估报告

是 否

| 资产组名称 | 评估机构 | 评估师 | 评估报告编号 | 评估价值类型 | 评估结果 |
|-------|------|-----|--------|--------|------|
| 不适用 | | | | | |

三、是否存在减值迹象：

| 资产组名称 | 是否存在减值迹象 | 备注 | 是否计提减值 | 备注 | 减值依据 | 备注 |
|---|----------|--|--------|----|--------|---------------------------|
| 因并购北京太阳宫房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 不存在减值迹象 | 商誉净额为 1,051,922.18 元，金额较小，且尚有剩余物业可售，公司判定剩余商誉不存在减值迹象 | 否 | | 未减值不适用 | 累计已计提减值准备 4,028,144.59 元 |
| 因并购江苏大通机电有限公司形成的商誉相关资产组 | 不存在减值迹象 | 商誉金额较小，且江苏大通机电有限公司属于生产型企业，该企业持续盈利、稳健经营，公司判定该项商誉不存在减值迹象 | 否 | | 未减值不适用 | |
| 因并购北京冠城新泰房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 不存在减值迹象 | 商誉净额为 204,027.53 元，金额较小，且尚有少量物业可售，公司判定剩余商誉不存在减值迹象 | 否 | | 未减值不适用 | 累计已计提减值准备 18,495,972.47 元 |
| 因并购 HL Le Mirador International SA 形成的商誉相关资产组 | 不存在减值迹象 | 商誉为 84,379.59 元，金额较小，且 HL Le Mirador International SA 属于持续经营的酒店服务业，该企业经营正常，公司判定该项商誉不存在减值迹象 | 否 | | 未减值不适用 | |

四、商誉分摊情况

单位：元 币种：人民币

| 资产组名称 | 资产组或资产组组合的构成 | 资产组或资产组组合的确定方法 | 资产组或资产组组合的账面金额 | 商誉分摊方法 | 分摊商誉原值 |
|-----------------------------|--------------|-------------------------------------|----------------|--|--------------|
| 因并购北京太阳宫房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 存货-开发产品 | 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据 | 21,540,435.84 | 按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊 | 5,080,066.77 |
| 因并购江苏大通机电有限公司 | 全部资产及负债 | 以资产组产生的主要现金流 | 482,717,284.03 | 按照各资产组或者资产组组合 | 73,892.05 |

| | | | | | |
|---|-------------|-------------------------------------|----------------|--|---------------|
| 司形成的商誉相关资产组 | | 入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据 | | 的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊 | |
| 因并购北京冠城新泰房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 存货-开发产品 | 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据 | 21,446,874.83 | 按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊 | 18,700,000.00 |
| 因并购 HL Le Mirador International SA 形成的商誉相关资产组 | 固定资产-房屋及建筑物 | 以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据 | 223,190,649.61 | 按照各资产组或者资产组组合的公允价值占相关资产组或者资产组组合公允价值总额的比例进行分摊 | 84,379.59 |

资产组或资产组组合的确定方法是否与以前年度存在差异

是 否

按上述表格填写前会计期间资产组或资产组组合构成（如有差异）。

（一）变更前

单位：元 币种：人民币

| 资产组名称 | 资产组或资产组组合的构成 | 资产组或资产组组合的确定方法 | 资产组或资产组组合的账面金额 | 商誉分摊方法 | 分摊商誉原值 |
|-------|--------------|----------------|----------------|--------|--------|
| 不适用 | | | | | |
| | | | | | |

五、商誉减值测试过程

（一）重要假设及其理由

北京太阳宫房地产开发有限公司（以下简称北京太阳宫）、北京冠城新泰房地产开发有限公司（以下简称新泰）均从事房地产开发销售，因并购北京太阳宫、新泰形成的商誉相关资产组为其所开发的房地产项目存货——开发产品。北京太阳宫及新泰所开发的房地产项目，处于北京市朝阳区，项目周边市场相对成熟，因此对商誉进行减值测试时，对包含商誉的资产组的可收回金额按资产组的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额确定。

（二） 整体资产组或资产组组合账面价值

单位：元 币种：人民币

| 资产组名称 | 归属于母公司股东的商誉账面价值 | 归属于少数股东的商誉账面价值 | 全部商誉账面价值 | 资产组或资产组组合内其他资产账面价值 | 包含商誉的资产组或资产组组合账面价值 |
|---|-----------------|----------------|---------------|--------------------|--------------------|
| 因并购北京太阳宫房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 1,051,922.18 | 9,467,299.62 | 10,519,221.80 | 21,540,435.84 | 32,059,657.64 |
| 因并购江苏大通机电有限公司形成的商誉相关资产组 | 73,892.05 | 1,403,948.95 | 1,477,841.00 | 482,717,284.03 | 484,195,125.03 |
| 因并购北京冠城新泰房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 204,027.53 | 1,650,768.20 | 1,854,795.73 | 21,446,874.83 | 23,301,670.56 |
| 因并购 HL Le Mirador International SA 形成的商誉相关资产组 | 84,379.59 | - | 84,379.59 | 223,190,649.61 | 223,275,029.20 |

（三） 可收回金额

1. 公允价值减去处置费用后的净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

| 资产组名称 | 公允价值层次 | 公允价值获取方式 | 公允价值 | 处置费用 | 公允价值减去处置费用后的净额 |
|------------------------------|--------|---|----------------|---------------|----------------|
| 因并购北京太阳宫房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 第三层次 | 通过对项目周边市场销售价格进行比较，并结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定 | 209,611,700.00 | 89,796,911.68 | 119,814,788.32 |
| 因并购北京冠城新泰房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 第三层次 | 通过对项目周边市场销售价格进行比较，并结合项目自身定位、品质及销售计划综合确定 | 43,987,200.00 | 17,518,567.26 | 26,468,632.74 |

前述信息是否与以前期间不一致

是 否

2. 预计未来现金净流量的现值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

| 资产组名称 | 预测期间 | 预测期营业收入增长率 | 预测期利润率 | 预测期净利润 | 稳定期间 | 稳定期营业收入增长率 | 稳定期利润率 | 稳定期净利润 | 折现率 | 预计未来现金净流量的现值 |
|-------|------|------------|--------|--------|------|------------|--------|--------|-----|--------------|
| 不适用 | | | | | | | | | | |

| | |
|----------------------|--|
| 预测期营业收入增长率是否与以前期间不一致 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 预测期利润率是否与以前期间不一致 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 预测期净利润是否与以前期间不一致 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

| | |
|----------------------|--|
| 稳定期营业收入增长率是否与以前期间不一致 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 稳定期利润率是否与以前期间不一致 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 稳定期净利润是否与以前期间不一致 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |
| 折现率是否与以前期间不一致 | <input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否 |

（四）商誉减值损失的计算

单位：元 币种：人民币

| 资产组名称 | 包含商誉的资产组或资产组组合账面价值 | 可收回金额 | 整体商誉减值准备 | 归属于母公司股东的商誉减值准备 | 以前年度已计提的商誉减值准备 | 本年度商誉减值损失 |
|---|--------------------|----------------|----------|-----------------|----------------|-----------|
| 因并购北京太阳宫房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 32,059,657.64 | 119,814,788.32 | | | 4,028,144.59 | - |
| 因并购江苏大通机电有限公司形成的商誉相关资产组 | 484,195,125.03 | | | | - | - |
| 因并购北京冠城新泰房地产开发有限公司形成的商誉相关资产组 | 23,301,670.56 | 26,468,632.74 | | | 18,495,972.47 | - |
| 因并购 HL Le Mirador International SA 形成的商 | 223,275,029.20 | | | | - | - |

| | | | | | | |
|--------|--|--|--|--|--|--|
| 誉相关资产组 | | | | | | |
|--------|--|--|--|--|--|--|

六、未实现盈利预测的标的情况

单位：元 币种：人民币

| 标的名称 | 对应资产组 | 商誉原值 | 已计提商誉减值准备 | 本年商誉减值损失金额 | 是否存在业绩承诺 | 是否完成业绩承诺 | 备注 |
|------|-------|------|-----------|------------|----------|----------|----|
| 不适用 | | | | | | | |

七、年度业绩曾下滑 50%以上的标的情况

单位：元 币种：人民币

| 标的名称 | 对应资产组 | 商誉原值 | 已计提商誉减值准备 | 本年商誉减值损失金额 | 首次业绩下滑 50%以上的年度 | 下滑趋势是否已扭转 | 备注 |
|------|-------|------|-----------|------------|-----------------|-----------|----|
| 不适用 | | | | | | | |

八、未入账资产

是 否

| 资产名称 | 资产类型 | 资产寿命 | 未入账原因 |
|------|------|------|-------|
| 不适用 | | | |