

公司代码：600067

公司简称：冠城大通

债券代码：163729

债券简称：20 冠城 01



**冠城大通股份有限公司**

**600067**

**2020 年年度报告**

## 重要提示

一、本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人韩孝煌、主管会计工作负责人李春及会计机构负责人（会计主管人员）郑心亭声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

### 五、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润312,350,055.49元；2020年母公司实现净利润244,058,056.96元，计提法定盈余公积金24,405,805.70元之后，加上年初未分配利润2,574,538,217.35元，2020年末可供投资者分配的利润为2,794,190,468.61元。

公司2020年度利润分配预案为：拟以利润分配股权登记日的总股本扣除公司回购专用账户中的回购股份为基数向全体股东每10股派发现金红利0.7元（含税），本年度不实施资本公积金转增股本。

### 六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

### 七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

### 八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

### 九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

### 十、重大风险提示

报告期内，公司不存在对生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本年度报告中详细描述可能面对的各种风险及应对措施，敬请查阅“第四节经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

## 十一、其他

适用 不适用

## 目录

第一节	释义.....	5
第二节	公司简介和主要财务指标.....	6
第三节	公司业务概要.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	14
第五节	重要事项.....	33
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	44
第七节	优先股相关情况.....	49
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	50
第九节	公司治理.....	59
第十节	公司债券相关情况.....	63
第十一节	财务报告.....	67
第十二节	备查文件目录.....	210

## 第一节 释义

### 一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、上市公司、冠城大通	指	冠城大通股份有限公司
报告期	指	2020 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，法定流通货币

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、 公司信息

公司的中文名称	冠城大通股份有限公司
公司的中文简称	冠城大通
公司的外文名称	CITYCHAMP DARTONG CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	CITYCHAMP DT
公司的法定代表人	韩孝煌

### 二、 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	余坦锋	李丽珊
联系地址	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8-10层	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8-10层
电话	0591—83350026	0591—83350026
传真	0591—83350013	0591—83350013
电子信箱	600067@gcdt.net	600067@gcdt.net

### 三、 基本情况简介

公司注册地址	福建省福州市开发区快安延伸区创新楼
公司注册地址的邮政编码	350015
公司办公地址	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8-10层
公司办公地址的邮政编码	350005
公司网址	www.gcdt.net
电子信箱	gcdt@gcdt.net

### 四、 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 五、 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	冠城大通	600067	G冠城

注：1、公司于2015年面向合格投资者公开发行人民币28亿元公司债券，该公司债券（简称：15冠城债，代码：122444）已于2020年8月26日完成兑付兑息并摘牌。

2、公司于2018年12月发行了2018年第一期中期票据，现存续规模5.22亿元，简称：18冠城大通MTN001，代码：101801506。

3、公司于2020年7月面向合格投资者公开发行17.3亿元公司债券。证券简称：20冠城01，证券代码：163729。该公司债券于2020年7月21日在上海证券交易所挂牌上市。

## 六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	天津市南开区宾水西道333号万豪大厦C座十层
	签字会计师姓名	林凤、陈远琪
公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	北京市海淀区西四环中路16号院7号楼1101
	签字会计师姓名	王庆莲、李莉丽
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	K.Y.Ng & Company Limited（吴洁瑶会计师事务所有限公司）
	办公地址	香港湾仔告士打道128号祥丰大厦15楼A-B室
	签字会计师姓名	梁兆辉
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	MAZARS SA
	办公地址	World Trade Center Avenue Gratta-Paille 2 1018 Lausanne Swiss
	签字会计师姓名	Jean-Marc Jenny, Franck Paucod

注：大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司及其控股子公司江苏大通机电有限公司提供审计，K.Y.Ng & Company Limited 为公司境外全资子公司冠城大通（香港）有限公司及其控股子公司伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司提供审计，MAZARS SA 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International SA、Mirador health & Wellness Centre SA 提供审计。

## 七、近三年主要会计数据和财务指标

### （一）主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2020年	2019年	本期比上年同期增减 (%)	2018年
营业收入	8,891,814,904.28	7,787,326,951.21	14.18	8,108,531,920.77
归属于上市公司股东的净利润	312,350,055.49	418,843,518.52	-25.43	758,970,510.55
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	279,972,501.82	405,712,354.95	-30.99	737,953,064.62
经营活动产生的现金流量净额	129,256,211.36	106,142,502.41	21.78	-779,185,650.37
	2020年末	2019年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2018年末
归属于上市公司股东的净资产	8,036,140,008.84	7,761,911,914.72	3.53	8,030,759,089.16
总资产	24,511,762,702.36	25,342,746,520.92	-3.28	24,628,132,447.22

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2020年	2019年	本期比上年 同期增减(%)	2018年
基本每股收益（元/股）	0.22	0.29	-24.14	0.51
稀释每股收益（元/股）	0.22	0.29	-24.14	0.51
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.20	0.28	-28.57	0.49
加权平均净资产收益率（%）	3.95	5.40	减少1.45个 百分点	9.85
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	3.54	5.29	减少1.75个 百分点	9.82

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

#### 八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

#### 九、2020 年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	852,096,071.94	1,490,855,891.17	3,259,809,545.43	3,289,053,395.74
归属于上市公司股东的净利润	-75,650,710.75	-42,353,529.86	504,689,367.05	-74,335,070.95
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-71,582,379.86	-64,368,767.89	502,397,364.85	-86,473,715.28
经营活动产生的现金流量净额	-504,600,763.26	105,606,549.20	369,153,747.48	159,096,677.94

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

#### 十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币



非经常性损益项目	2020 年金额	附注（如适用）	2019 年金额	2018 年金额
非流动资产处置损益	7,003,828.63		-1,199,015.78	-45,739.13
越权审批，或无正式批准文件，或偶发性的税收返还、减免	978,773.13	新冠疫情期间减免房产税和土地使用税		
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	28,826,973.58		9,272,696.18	13,829,875.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,119.70		7,210,997.65	1,642,243.70
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益			397.84	
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			-2,078.11	64,968.72
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益				
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-10,193,920.10		2,602,340.50	2,274,943.24
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				

受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,786,841.18		396,633.53	7,520,500.01
其他符合非经常性损益定义的损益项目	16,160,357.16	新冠疫情期间减免社保		
少数股东权益影响额	-3,381,725.04		-2,240,793.25	-2,522,908.00
所得税影响额	-5,233,012.21		-2,910,014.99	-1,746,437.92
合计	32,377,553.67		13,131,163.57	21,017,445.93

## 十一、 采用公允价值计量的项目

适用  不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	74,188,182.20	154,483,764.67	80,295,582.47	93,042.40
应收账款	18,657,865.99	10,255,017.92	-8,402,848.07	293,500.03
应收款项融资	144,311,976.71	193,845,036.28	49,533,059.57	-1,122,139.50
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00		1,610,000.00
其他非流动金融资产	1,852,960,271.00	1,869,537,034.49	16,576,763.49	-8,319,540.00
合计	2,142,118,295.90	2,280,120,853.36	138,002,557.46	-7,445,137.07

## 十二、 其他

适用  不适用

### 第三节 公司业务概要

#### 一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司从事的主要业务为房地产开发、电磁线生产销售、新能源锂电池及电解液添加剂生产经营等。

##### （一）房地产业务

房地产行业是国民经济支柱产业之一。报告期内，房地产业务是公司主要利润来源，公司房地产开发涵盖商品住宅、写字楼、商业等，产品主要以销售为主。公司秉承聚焦重点城市、稳健扩张的战略，发挥区域品牌优势，重点打造“大北京、大南京”区域，以“创新人居生活”的开发理念为消费者提供宜居、乐居产品。报告期内，公司主要开发、在售项目包括位于北京的冠城大通百旺府及西北旺新村项目，位于南京的冠城大通蓝郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通和棠瑞府和冠城大通华宸院，位于常熟的冠城大通华熙阁及铂珺花园，位于福州的冠城大通广场、冠城大通悦山郡、冠城大通华玺等项目。

##### （二）电磁线业务

电磁线是具有绝缘层的导电金属电线，作为重要的电子专用材料被广泛运用于电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等领域，近年来随着产品创新发展逐步运用到风电、核电、新能源汽车等先进制造领域。电磁线行业是我国实现社会信息化、智能化、国民经济现代化的重要基础产业，受到国家产业政策的鼓励。电磁线行业是基础性的产业，在产业链中处于中间环节，其上游为铜杆产品，下游为电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等工业制造业，上下游行业的变动对电磁线行业有重要影响，因此国内电磁线生产企业大部分采用的是“基准铜价+加工费”的定价方式，控制原材料价格波动风险。

电磁线业务是公司重要的传统产业，历史悠久、技术实力雄厚，生产规模、科技研发水平及品牌影响力均居行业前列。目前，公司拥有福州、淮安两个生产基地，分别由控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司及其下属控股子公司江苏大通机电有限公司运营从事电磁线业务。近年来公司坚持技术和产品创新，提升产品品质，生产的电磁线产品质量国内领先，部分产品达国际先进水平。

##### （三）新能源业务

新能源产业是国家重点发展的战略新兴行业。为应对日益突出的燃油供求矛盾和环境污染问题，节能与新能源汽车已成为汽车产业未来的一个重要发展方向。动力电池是新能源汽车的心脏，是新能源汽车三大核心技术之一。在储能领域，锂电池因具有比能量高、循环寿命长、绿色环保等优势，已成为各类先进储能产品的主要配套电源。锂电池一般由正极材料、负极材料、电解液、隔膜等材料组成。锂电池电解液添加剂是锂电池目前不可或缺的重要材料之一。

公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司主要进行锂电池系列产品的设计、生产与制造，经营范围包括动力电池、充电器、电动汽车电池模组、储能电池及电源管理系统的研发、生产、销售以及对废旧电池的回收利用。公司下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司主要从事锂电池电解液添加剂的研发、生产和销售。

此外，公司还持有包括富滇银行股份有限公司在内的几家金融机构股权，其中，持有富滇银行 5.20181 亿股股份，占其总股份数的 8.32%，位列第四大股东。

#### 二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

单位：元

报表项目	期末余额	上期期末数	变动金额	变动比率	变动说明
货币资金	897,820,890.50	1,701,254,406.56	-803,433,516.06	-47.23%	主要受本期偿付金融机构贷款及债券中票本息影响所致
交易性金融资产	154,483,764.67	74,188,182.20	80,295,582.47	108.23%	主要受股票、收益凭证等投资增加影响所致

应收票据	2,313,858.00	16,208,852.45	-13,894,994.45	-85.72%	主要受房地产业务期末持有票据较年初减少影响所致
应收款项融资	193,845,036.28	144,311,976.71	49,533,059.57	34.32%	主要受电磁线业务期末持有银行承兑汇票较年初增加影响所致
预付款项	367,105,902.78	187,262,324.03	179,843,578.75	96.04%	主要受本期房地产开发投入较上年增加且尚未结算影响所致
其他应收款	117,180,615.51	230,819,032.16	-113,638,416.65	-49.23%	主要受本期收回宁德金世通公司项目合作款影响所致
合同资产	57,444,890.00	0	57,444,890.00		受执行新收入准则影响所致
其他流动资产	926,445,256.97	710,043,309.57	216,401,947.40	30.48%	主要受房地产业务预缴税金影响所致
商誉	1,414,221.35	19,760,928.77	-18,346,707.42	-92.84%	受本期计提南京万盛、苏州宏业商誉减值准备影响所致
长期待摊费用	12,118,433.91	19,933,888.04	-7,815,454.13	-39.21%	主要受本期长期待摊费用摊销影响所致
递延所得税资产	16,935,600.87	30,640,402.50	-13,704,801.63	-44.73%	主要受根据各所得税纳税主体未来预计可抵扣应纳税所得额变化而调整递延所得税影响所致
其他非流动资产	82,018,413.41	557,178,245.14	-475,159,831.73	-85.28%	主要受预付拆迁款完成开票结算而结转至存货影响所致

其中：境外资产 49,280.46（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 2.01%。

### 三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司秉持“凝聚人文，和谐共赢”的核心价值观，在长期发展过程中形成了独特的企业文化，并拥有一支稳定的人才队伍。

#### （一）房地产业务方面

1、稳健的经营策略，聚焦重点城市的发展战略，为公司稳健发展提供有力保证。

2、“冠城大通”地产品牌具有一定的影响力。公司注重品牌建设，确保“冠城大通”地产品牌在项目所在城市拥有较高的知名度，在全国具有一定知名度并与公司规模相匹配。

3、以行业精品为标准的产品质量。公司将业主利益放在首位，加强管理，力求将每一个项目打造成行业精品。

#### （二）电磁线业务方面

1、公司电磁线业务历史悠久，技术实力雄厚，生产规模、研发水平及品牌影响力均位居行业前列。公司控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司是中国电器工业协会电线电缆分会副理事长单位及全国电线电缆标准化技术委员会绕组线分技术委员会秘书处单位，主持、参与制定多项国家/行业标准。

2、产品质量、技术水平国内领先，部分达到国际先进水平，多个产品品牌获国家金牌、银牌等各类奖项。公司“武夷”牌电磁线产品凭借其卓越的产品质量、顾客满意度和品牌美誉度，曾荣获“中国名牌产品”、“中国 500 最具价值品牌”、“中国电器工业最具影响力品牌”等称号。

3、稳定的客户关系。公司目前已和包括博世、康明斯、博泽、艾默生、比亚迪、松下等国内外知名企业建立了长期稳定的战略合作关系，被多家国内外知名客户评为“优秀供应商”。

4、持续创新的思维模式，使公司电磁线业务在电磁线新运用领域始终保持领先地位。

#### （三）新能源业务方面

1、公司拥有满足生产所需的技术储备，技术研发团队对产品进行深入研究和开发，为业务运营提供持续稳定的技术保障和技术支持。公司自主研发及与外部研究机构合作并重，子公司福建冠城瑞闽已获得 20 余项国家专利，子公司福建创鑫已获得 10 项国家专利。

2、公司选用全自动生产线，整个生产过程采用 MES 管理，生产设备和工艺流程先进并可追溯，为公司产品品质提供保障。



## 第四节 经营情况讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2020 年，突如其来的新冠肺炎疫情给全球经济带来重创，多数国家经济同比大幅萎缩。面对严峻复杂的国内外环境，党中央国务院统筹部署疫情防控和经济发展工作，国内经济保持稳定运行、强劲复苏，全年 GDP 实现 2.3% 增速，成为全球主要经济体中唯一实现正增长的国家，为我国“十四五”开局奠定良好基础。

报告期内，公司积极面对疫情给公司各项业务造成的影响，根据市场情况积极调整房地产业务经营策略，电磁线业务方面抓住机遇稳增长，基本实现 2020 年年初制定的经营目标。

#### 1、房地产业务方面

2020 年房地产行业虽然受疫情影响，第一季度成交惨淡，但行业政策仍保持了调控的一惯性。“房住不炒”的基调没有因疫情而放松。受债券市场不断“爆雷”，以及随着因抗疫金融流动性增加，为防止流动性再次涌入房地产市场，抑制房地产企业可能带来的风险，政府出台“三道红线”促进房企降杠杆，高负债高杠杆房地产企业面临更大的生存压力，行业“高杠杆、快周转”的运转模式发生了深刻变革。市场方面，国家统计局数据显示，2020 年全国房地产市场总体保持平稳健康发展态势，其中，商品房销售面积 176,086 万平方米，同比增长 2.6%；商品房销售额 173,613 亿元，同比增长 8.7%；房地产开发投资 141,443 亿元，同比增长 7.0%；房地产开发企业土地购置面积 25,536 万平方米，同比下降 1.1%；土地成交价款 17,269 亿元，同比增长 17.4%。随着市场稳步复苏，不同等级城市分化明显。热点一线城市保持了较强的韧性，房价上升明显，而二、三线城市涨跌不一，部分政策环境宽松城市表现好于预期。

报告期内，公司房地产项目仍主要分布在“大北京、大南京”区域，主要销售冠城大通百旺府、西北旺新村项目、铂珺花园、冠城大通华熙阁、冠城大通蓝郡、冠城大通和棠瑞府等项目。本年度，公司通过灵活把控关键节点，创新营销方式，利用线上签约、异地签约等措施克服疫情带来的销售难题，根据市场变化调整公司整体营销策略。同时加强工程质量和进度管理，确保项目进度正常推进，按期顺利实现交付。2020 年公司实现房地产结算面积 30.90 万平方米，同比增长 59.44%。其中，冠城大通百旺府为公司目前在北京开发的主要商品房项目，位于中关村发展区的核心位置，地理位置优越；西北旺新村项目报告期内主要为安置房销售；苏州常熟的铂珺花园项目地处常熟经济技术开发区滨江新城核心位置，毗邻苏嘉杭高速、沿江高速、苏通长江大桥及通港路高架，交通优越，是区域内为数不多的高品质精装楼盘；冠城大通华熙阁项目地处常熟城北板块，是常熟新兴的焦点发展区域，紧邻国家 5A 级旅游景区虞山，项目周边交通便利，以新中式建筑风格将传统布局与现代细节相融合，定位改善型楼盘；位于南京的冠城大通蓝郡项目地处南京国家级江北新区，毗邻地铁 S8 号线龙池站以及宁连高速、江北快速路等多条交通要道，项目品质优良，在区域市场内具有一定的竞争优势；冠城大通和棠瑞府位于南京市六合区，紧邻 S8 地铁，交通便捷，且项目周边教育、商业配套完善，在住宅理念上强调科技住宅、品质主旨。

#### 2、电磁线业务方面

受新冠疫情影响，电磁线行业 2020 年第一季度出现物流不畅、市场几乎停滞的情况。但随着国家复工复产政策的落实，行业逐步回归常态。同时随着世界其他国家疫情的扩散，先行抗疫成功的中国显现出巨大的优势，后三个季度电磁线行业迅速复苏。报告期内，电磁线行业保持稳健增长，竞争较为激烈，市场集中度不断提升。

面对复杂的外部环境，公司电磁线业务经受住考验，稳步推进生产发展。年初面对下游客户订单减少，公司迅速转变经营思路，调整客户结构，全员营销，在做好疫情防控的同时抓住机遇积极抢占市场；伴随市场转暖，客户需求增加，公司加快技术改造步伐，加大产品结构调整力度满足客户多元化需求，扩大市场份额。报告期内，福州马尾生产基地设备置换更新项目、江苏淮安生产基地绿色智能技术改造项目有序推进，两个电磁线生产基地进一步实现资源整合，从采购、生产、销售、财务、人才等方面相互支持、通力合作，创造了较好的经济效益和社会效益。

#### 3、新能源业务方面

随着中国提出的“碳排放 2030 年前达到峰值，2060 年前实现碳中和”的目标，以及美国大选对新能源政策的变化预期，新能源汽车行业在报告期内甩开了疫情影响，产销分别同比增长 7.5% 和 10.9%。与之配套的动力电池市场两极分化进一步加重，竞争异常激烈，装车量排名前五的电池企业市场占比超过 80%，小规模电池企业生存空间愈加狭小。

报告期内，公司锂电池业务生产经营面临诸多困难，控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司经历了疫情影响、市场份额萎缩等多重困难，以及部分客户未按期提货，造成年内电芯和 PACK 产品库存积压。为减少亏损，冠城瑞闽报告期内以消化库存为核心任务，减少生产，并推进两轮车和储能方面市场的开拓。同时，重点优化管理，提升研发线工装效率和优率，降低各项费用，尽可能减少亏损。

在电解液添加剂方面，下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司 2020 年积极采取各种措施开发市场。报告期内，公司加大新品开发和市场推广，减少原单一产品占比和客户集中度，新产品 DTD、DFP 开始销售，产品结构趋于合理化。在研发上，公司采取自主研发和外部合作并重，研发团队根据市场需求，为客户定制各种新添加剂品种的小样送样测试；同时继续推进部分产品实验室小试工作，收集生产工艺数据，为将来规模化生产奠定基础。

## 二、报告期内主要经营情况

2020 年，公司实现营业收入 88.92 亿元，同比增长 14.18%；实现主营业务收入 86.89 亿元，同比增长 14.77%；实现归属于上市公司股东的净利润 3.12 亿元，同比减少 25.43%，利润来源主要为房地产业务和电磁线业务。

### 1、房地产业务

受可售面积较上年同期减少、疫情及房地产业务结算周期等综合因素影响，报告期内，公司房地产业务实现合同销售面积 19.05 万平方米，同比下降 46.40%，实现合同销售额 34.26 亿元，同比下降 37.68%，实现结算面积 30.90 万平方米，同比增长 59.44%；实现主营业务收入 49.65 亿元，同比增长 24.72%；实现净利润 6.20 亿元，同比下降 26.01%。截至报告期末，公司房地产项目已收售房款尚未结算的金额为 13.06 亿元。主要房地产项目公司经营情况如下：

其中：

南京万盛置业有限公司，主要进行冠城大通蓝郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通和棠瑞府、冠城大通华宸院项目开发，报告期内共实现结算面积 15.54 万平方米，实现主营业务收入 19.23 亿元，实现净利润 4 亿元。

北京海淀科技园建设股份有限公司，主要进行冠城大通百旺府、西北旺新村等项目开发，报告期内共实现结算面积 3.10 万平方米，实现主营业务收入 12.61 亿元，实现净利润 3.51 亿元。

(1) 报告期内主要在建或在售项目及剩余土地储备情况：

单位：万平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	本期销售面积	剩余未销售面积	本期结算面积	剩余未结算面积
冠城大通蓝郡	100%	南京六合区	完工	60.74	101.34	84.21	1.57	8.73	15.54	9.12
西北旺新村项目	73.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	41.51	110.49	100.3	2.42	53.81	0.25	60.31
冠城大通百旺府	81.50%	北京中关村永丰高新技术产业基地东北侧	在建	38.62	63.83	53.51	2.77	11.52	2.85	11.72
冠城大通棕榈湾	100%	南通市崇川区	完工	15.5	47.90	45.45	0.18	1.24	0.59	1.32
冠城大通广场	100%	福州海峡会展中心东北路西南侧	在建	7.03	10.07	0	0	0	0	0
冠城大通悦山郡	93%	福州市永泰赤壁	在建	15.95	30.20	22.87	0	22.87	0	22.87
铂珺花园	43.35%	常熟滨江新市区	完工	6.96	25.28	18.47	5.50	7.21	7.80	10.67
冠城大通华熙阁	100%	常熟虞山镇	完工	4.3	12.34	8.37	2.74	2.07	3.19	5.18
冠城大通蓝湖庭	100%	南京六合区	在建	9.52	23.27	17.32	0	17.32	0	17.32

冠城大通华玺	100%	福州市连江县	在建	3.45	12.11	6.95	1.31	4.74	0	6.95
冠城大通和棠瑞府	34%	南京市六合区	在建	3.13	9.16	6.62	2.01	4.61	0	6.62
蝶泉湾	100%	福州市连江县	完工	8.62	13.15	12.6	0	3.15	0.24	3.39
冠城大通华宸院	100%	南京市高淳区	在建	5.98	12.27	11.5	0.13	11.37	0	11.50
合计	--	--	--	221.31	471.41	388.17	18.63	148.64	30.46	166.97

注：①冠城大通广场项目陆地部分已完工，水上泊位尚未完工。②本期冠城大通蓝湖庭和冠城大通华宸院部分车位和仓储新增确认可对外销售，故总可售面积增加。

(2) 除上述主要开发项目外，公司还参股了梅里珺悦阁、璀璨悦宸、璀璨悦璟项目，主要情况如下：

单位：万平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	本期销售面积	剩余未销售面积	本期结算面积	剩余未结算面积
梅里珺悦阁	21.25%	常熟梅里	完工	3.48	8.71	6.03	1.84	0.02	3.57	0.10
璀璨悦宸	25%	宁德东侨区	在建	8.69	27.98	21.14	15.25	0.66	0	21.14
璀璨悦璟	25%	宁德东侨区	在建	3.53	10.61	8.00	0	8.00	0	8.00
合计	--	--	--	15.70	47.30	35.17	17.09	8.68	3.57	29.24

(3) 截至报告期末，公司参与的一级土地开发项目主要如下：

项目名称	开发公司	持股比例	项目位置	项目占地面积
太阳宫 D 区土地一级开发项目	北京太阳宫房地产开发有限公司	95%	北京市朝阳区太阳宫乡	79.88 万平方米

报告期内，太阳宫 D 区土地一级开发项目主要完成如下工作：①基本完成 D 区一级开发成本审计工作，并已提交土储部门审查。②经与相关部门充分沟通，推进代征地移交替代解决方案，排除代征地未移交完整而影响土地收储上市的因素。③由于地铁占地界址无法确定，经公司与相关政府部门协商采用项目与地铁一体化方案上报确定规划条件，并将方案报送主管部门审核。

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，公司将全力争取于 2021 年底前完成相关工作并实现收储。

(4) 报告期内，公司房地产出租总收入 1.24 亿元，占公司营业收入的 1.40%，未达到公司营业收入的 10%。公司房地产出租主要为控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司出租物业收入，其 2020 年出租写字楼的建筑面积约 2.17 万平方米，加权平均出租率 79.99%，该项目本报告期租金收入约 0.56 亿元。

## 2、电磁线业务

报告期内，公司电磁线业务实现产量 7.20 万吨，同比增长 3.75%；实现销售量 7.29 万吨，同比增长 4.89%；实现主营业务收入 36.35 亿元，同比增长 5.58%；实现净利润 1.19 亿元，同比增长 25.26%。

其中，福州电磁线生产基地，报告期内完成电磁线产量 3.66 万吨，同比增长 7.02%；实现销售量 3.71 万吨，同比增长 8.48%；实现主营业务收入 18.54 亿元，同比增长 8.93%。

江苏电磁线生产基地，报告期内完成电磁线产量 3.54 万吨，同比增长 0.57%；实现销售量 3.58 万吨，同比增长 1.42%；实现主营业务收入 17.81 亿元，同比增长 2.30%。

## 3、新能源业务

报告期内公司新能源业务共实现主营业务收入合计 2,854.87 万元，同比下降 59.67%，目前仍处于亏损状态。

## 4、对外投资业务



公司持有富滇银行股份有限公司 8.32% 股份，位列其第四大股东。参与设立的股权投资基金情况如下：福建省新兴产业股权投资有限合伙企业目前对外投资项目 7 个；福建冠城华汇股权投资有限合伙企业投资项目 1 个；福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）目前对外投资项目 8 个；航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）投资项目 1 个；冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）投资项目 1 个；鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）已投资项目 2 个。

### 5、总体财务状况分析

报告期内，公司资产总额和负债总额较上年末均有减少，公司年末资产 245.12 亿元，较上年末 253.43 亿元减少 3.28%；年末负债 152.02 亿元，较上年末 163.36 亿元减少 6.94%。2020 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 62.02%，较上年末 64.46% 减少 2.44 个百分点。

2020 年 12 月 31 日，归属于上市公司股东的股东权益 80.36 亿元，较上年末 77.62 亿元增加 2.74 亿元、增加 3.53%，主要系本报告期实现归属于上市公司股东的净利润 3.12 亿元。

本报告期内，公司实现营业收入 88.92 亿元，较上年同期 77.87 亿元增长 14.18%。其中，电磁线业务实现营业收入 37.08 亿元，较上年同期 35.34 亿元增长 4.92%，增长的主要原因是电磁线销量较上年同期增长且原材料铜价上涨而使电磁线销售单价较上年同期上涨，从而造成销售收入增长；房地产业务实现营业收入 50.96 亿元，较上年同期 41.04 亿元增长 24.17%，收入增长主要受本期结算项目的结算面积较上年同期增加影响所致。

2020 年度，公司实现上市公司股东享有的净利润 3.12 亿元，较上年同期 4.19 亿元减少 1.07 亿元，减少 25.43%。本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少，主要受当年计提减值准备影响。

报告期内，公司现金及现金等价物净减少 7.63 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 1.29 亿元，主要受本期电磁线行业销售增长，回款大于本期采购及税款支出综合影响所致；投资活动产生的现金流量净额为 -0.69 亿元，主要受冠城大通广场项目本期建设投入以及公司其他权益性投资增减变化综合影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为 -8.14 亿元，主要受公司本期支付大通新材 11% 股权收购款、偿付金融机构贷款及债券中票本息综合影响所致。

### 6、经营计划完成情况

报告期内，公司实现营业收入 88.92 亿元，完成年初预计的 85 亿元。

报告期内，公司新开工面积 17.36 万平方米，全年开复工面积为 175.03 万平方米，少于年初制定的计划，主要因为受疫情影响拆迁工作迟滞，导致西北旺地块部分项目未按期开工；竣工面积 62.73 万平方米，少于年初制定的 85 万平方米计划，主要为受疫情影响蓝湖庭项目工程进度延后所致。

报告期内，电磁线业务全年销量 7.29 万吨，接近年初制定的 7.5 万吨销量计划。

报告期内，2020 年成本费用率为 80.96%，完成年初制定的低于 85% 计划。

### 7、其他主要经营情况

(1) 经公司 2020 年第二次临时股东大会审议通过，公司拟分拆所属子公司大通（福建）新材料股份有限公司至上海证券交易所主板上市，大通新材本次发行申请材料尚在中国证监会审核中。

(2) 2020 年，房地产行业融资渠道进一步收紧，公司以资金管理为主线，灵活安排各项销售和融资统筹工作，确保公司资金链的安全和较强的抗风险能力。2020 年 7 月，公司向合格投资者成功发行 17.3 亿元公司债券，票面利率 7.00%，期限 2 年期。2020 年 12 月，公司完成“2018 年度第一期中期票据”本年度的付息，并在回售时间窗口下调下一年度票据利率至 7.5%，票据回售金额 7,850 万元，存续金额 52,150 万元。

(3) 组织管理方面，公司注重人才培养与发展，着力学习型组织的建立，以绩效考核为抓手，推动各项任务目标的完成。公益活动方面，一方面，为抗击疫情，公司及各下属公司时刻心系家国响应号召，积极捐款捐物，共计捐赠物资约 172.57 万元，为阻击新冠疫情贡献力量；另一方面，公司继续倡导并践行“微爱冠溉”的公益理念，积极响应国家精准扶贫的号召，主动履行社会责任，持续关注帮扶村，以实际行动传播正能量。

## (一) 主营业务分析

### 1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	8,891,814,904.28	7,787,326,951.21	14.18
营业成本	6,371,494,857.45	5,137,598,907.55	24.02
销售费用	180,131,396.48	199,246,881.68	-9.59
管理费用	290,193,297.11	270,074,429.23	7.45
研发费用	105,252,229.41	110,557,528.04	-4.80
财务费用	251,538,605.40	232,482,899.00	8.20
经营活动产生的现金流量净额	129,256,211.36	106,142,502.41	21.78
投资活动产生的现金流量净额	-69,186,776.37	-204,999,888.17	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-814,361,509.46	-1,721,293,549.10	不适用

营业收入变动原因说明：主要受电磁线销量较上年同期增加且原材料铜价上涨而使电磁线销售单价较上年同期上涨以及房地产业务本期结算面积较上年同期增加影响所致。

营业成本变动原因说明：主要受电磁线销量较上年同期增加及原材料铜价较上年同期上涨以及房地产业务本期结算面积较上年同期增加影响所致。

销售费用变动原因说明：主要受本期执行新收入准则导致制造业销售运输装卸费由销售费用调整至营业成本核算以及房地产销售代理费等合同成本调整会计处理等因素综合影响所致。

管理费用变动原因说明：主要受本期冠城瑞闽部分闲置固定资产计提折旧计入管理费用等因素影响所致。

研发费用变动原因说明：主要受本期冠城瑞闽研发人员薪酬减少等影响所致。

财务费用变动原因说明：主要受本期加权融资金额和市场融资成本上升等因素综合影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受本年销售回款较上年同期减少以及上年同期支付项目合作方款项等因素综合影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受本期投资较上年同期减少影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受上年同期实施股份回购、同一控制合并收购冠城力神等因素综合影响所致。

## 2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现主营业务收入 86.89 亿元，同比增长 14.77%；主营业务成本为 62.92 亿元，同比增长 24.58%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
工业	3,663,850,462.13	3,359,689,950.49	8.30	4.27	3.15	增加 0.99 个百分点
房地产业	4,965,198,623.47	2,855,708,217.02	42.49	24.72	66.65	减少 14.47 个百分点
服务业	60,130,608.26	76,847,889.62	-27.80	-20.45	-4.11	减少 21.77 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
电磁线	3,635,301,738.37	3,333,372,348.57	8.31	5.58	5.20	增加 0.34 个百分点

房地产开发与销售	4,965,198,623.47	2,855,708,217.02	42.49	24.72	66.65	减少 14.47 个百分点
电解液添加剂	25,080,691.73	22,629,642.81	9.77	68.46	48.97	增加 11.81 个百分点
新能源汽车动力电池组	3,468,032.03	3,687,959.11	-6.34	-93.80	-94.96	增加 24.42 个百分点
服务	60,130,608.26	76,847,889.62	-27.80	-20.45	-4.11	减少 21.77 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
东北地区	75,259,684.62	70,797,597.39	5.93	4.52	5.20	减少 0.60 个百分点
西北地区	4,485,769.70	3,944,287.11	12.07	55.96	69.97	减少 7.25 个百分点
华南地区	179,798,270.18	166,346,151.65	7.48	15.99	9.96	增加 5.07 个百分点
华中地区	416,519,280.82	387,620,769.70	6.94	-1.78	-2.09	增加 0.30 个百分点
华北地区	1,445,849,361.16	530,506,812.98	63.31	-43.52	-40.44	减少 1.89 个百分点
华东地区	6,278,004,378.25	4,843,103,827.32	22.86	55.05	49.06	增加 3.10 个百分点
西南地区	146,515,590.61	133,486,310.03	8.89	10.89	10.84	增加 0.04 个百分点
国外	142,747,358.52	156,440,300.95	-9.59	-18.74	-9.93	减少 10.71 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

①主营业务分行业情况表中房地产业务营业成本较上年同期发生变化，主要受房地产业务本期结算面积较上年同期增加以及高毛利区域结算占比较上年同期减少影响所致。

②主营业务分产品情况表中，房地产业务营业成本较上年同期发生变化，主要受房地产业务本期结算面积较上年同期增加以及高毛利区域结算占比较上年同期减少影响所致；电解液添加剂产品营业收入及成本较去年同期发生较大变化，主要受公司下属控股企业福建邵武创鑫新材料有限公司 2020 年度销量较上年同期增加影响所致；新能源汽车动力电池组产品营业收入及成本较去年同期发生较大变化，主要受公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司 2020 年度销量较上年同期减少影响所致。

③主营业务分地区情况表中，西北地区营业收入及成本较去年同期发生较大变化，主要受电磁线客户结构不同影响所致；华北地区营业收入及成本较去年同期发生较大变化，主要受房地产业务华北地区本期结算面积较上年同期减少影响所致；华东地区营业收入及成本较去年同期发生较大变化，主要受房地产业务华东地区本期结算面积较上年同期增加影响所致。

#### (2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	生产量	销售量	库存量	生产量比上年增减 (%)	销售量比上年增减 (%)	库存量比上年增减 (%)
电磁线	万吨	7.20	7.29	0.29	3.75	4.89	-17.14

## 产销量情况说明

公司商品房相关产销量指标详见本节“二、报告期内主要经营情况”中“1、房地产业务”及“（四）行业经营性信息分析”描述。

## (3). 成本分析表

单位：元

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
工业	电磁线成本、电解液添加剂成本、新能源汽车动力电池组	3,359,689,950.49	53.40	3,257,031,799.65	64.49	3.15	
房地产业	商品房开发成本	2,855,708,217.02	45.38	1,713,550,079.39	33.93	66.65	主要受房地产业务本期结算面积较上年同期增加以及高毛利区域结算占比较上年同期减少影响所致
酒店业	酒店运营成本	71,888,163.10	1.14	74,405,212.83	1.47	-3.38	
其他服务	医疗及技术服务	4,959,726.52	0.08	5,739,897.87	0.11	-13.59	
分产品情况							
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
电磁线	电磁线成本	3,333,372,348.57	52.98	3,168,735,807.88	62.74	5.20	
商品房	商品房开发成本	2,855,708,217.02	45.38	1,713,550,079.39	33.93	66.65	主要受房地产业务本期结算面积较上年同期增加以及高毛利区域结算占比较上年同期减少影响所致

							响所致
电解液添加剂	电解液添加剂成本	22,629,642.81	0.36	15,191,238.41	0.30	48.97	主要受电解液添加剂销量增加影响所致
新能源汽车动力电池组	新能源汽车动力电池组	3,687,959.11	0.06	73,104,753.36	1.45	-94.96	主要受本期新能源汽车动力电池组销量减少影响所致
酒店服务	酒店运营成本	71,888,163.10	1.14	74,405,212.83	1.47	-3.38	
其他服务	医疗及技术服务	4,959,726.52	0.08	5,739,897.87	0.11	-13.59	

#### (4). 主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额 62,390.22 万元，占年度销售总额 7.01%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名客户	金额（元）
第一名	225,923,628.61
第二名	141,635,010.12
第三名	97,110,815.55
第四名	83,745,318.45
第五名	75,487,399.32
合计	623,902,172.05

前五名供应商采购额 299,135.55 万元，占年度采购总额 74.16%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

前五名供应商	金额（元）
第一名	1,083,554,373.11
第二名	595,216,975.03
第三名	541,159,849.70
第四名	398,259,889.51
第五名	373,164,444.86
合计	2,991,355,532.21

### 3. 费用

√适用 □不适用

科目	本期数	上年同期	变动比例（%）
销售费用	180,131,396.48	199,246,881.68	-9.59
管理费用	290,193,297.11	270,074,429.23	7.45
研发费用	105,252,229.41	110,557,528.04	-4.80
财务费用	251,538,605.40	232,482,899.00	8.20

### 4. 研发投入

#### (1). 研发投入情况表

√适用 □不适用



单位：元

本期费用化研发投入	105,252,229.41
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	105,252,229.41
研发投入总额占营业收入比例 (%)	1.18
公司研发人员的数量	114
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	15.57
研发投入资本化的比重 (%)	0

注：上述“研发人员数量占公司总人数的比例”以公司存在研发事项的电磁线、新能源板块总人数为基数计算。

## (2). 情况说明

√适用 □不适用

①公司电磁线业务设有研发中心，主要为满足市场及用户需求进行新电磁线品种的研究开发。

②新能源业务方面，控股子公司冠城瑞闽及福建创鑫科技均设有研发部，冠城瑞闽主要针对高能量密度锂电池改善安全性以及集成锂电池模块的研发活动，福建创鑫科技主要进行锂电池电解液添加剂的基础研究、全电池性能测试、新产品开发、产品小试等研发活动，以满足市场对锂电池及电解液添加剂产品的多样化需求。

## 5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变化说明
经营活动产生的现金流量净额	129,256,211.36	106,142,502.41	21.78	主要受本年销售回款较上年同期减少以及上年同期支付项目合作方款项等因素综合影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-69,186,776.37	-204,999,888.17	不适用	主要受本期投资较上年同期减少影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-814,361,509.46	-1,721,293,549.10	不适用	主要受上年同期实施股份回购、同一控制合并收购冠城力神等因素综合影响所致

## (二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

## (三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

### 1. 资产及负债状况

单位：元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例	上期期末数	上期期末数占总资产的比例	本期期末金额较上期期末变	情况说明

		(%)		(%)	动比例 (%)	
货币资金	897,820,890.50	3.66	1,701,254,406.56	6.71	-47.23	主要受本期偿付金融机构贷款及债券中票本息影响所致
交易性金融资产	154,483,764.67	0.63	74,188,182.20	0.29	108.23	主要受股票、收益凭证等投资增加影响所致
应收票据	2,313,858.00	0.01	16,208,852.45	0.06	-85.72	主要受房地产业务期末持有票据较年初减少影响所致
应收款项融资	193,845,036.28	0.79	144,311,976.71	0.57	34.32	主要受电磁线业务期末持有银行承兑汇票较年初增加影响所致
预付款项	367,105,902.78	1.50	187,262,324.03	0.74	96.04	主要受本期房地产开发投入较上年增加且尚未结算影响所致
其他应收款	117,180,615.51	0.48	230,819,032.16	0.91	-49.23	主要受本期收回宁德金世通公司项目合作款影响所致
合同资产	57,444,890.00	0.23	-	-	-	受执行新收入准则影响所致
其他流动资产	926,445,256.97	3.78	710,043,309.57	2.80	30.48	主要受房地产业务预缴税金影响所致
商誉	1,414,221.35	0.01	19,760,928.77	0.08	-92.84	受本期计提南京万盛、苏州宏业商誉减值准备影响所致
长期待摊费用	12,118,433.91	0.05	19,933,888.04	0.08	-39.21	主要受本期长期待摊费用摊销影响所致
递延所得税资产	16,935,600.87	0.07	30,640,402.50	0.12	-44.73	主要受根据各所得税纳税主体未来预计可抵扣应纳税所得额变化而调整递延所得税影响所致
其他非流动资产	82,018,413.41	0.33	557,178,245.14	2.20	-85.28	主要受预付拆迁款完成开票结算而结转至存货影响所致
预收款项	78,243,204.32	0.32	3,634,531,967.30	14.34	-97.85	主要系本期首次执行新收入准则，将已收客户

						对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”转至“合同负债”核算所致
合同负债	1,316,713,674.39	5.37	-	-	-	主要系本期首次执行新收入准则，将已收客户对价而应向客户转让商品的义务从“预收款项”转至“合同负债”核算所致
一年内到期的非流动负债	1,798,261,942.63	7.34	4,238,399,946.83	16.72	-57.57	主要受公司到期归还 15 冠城债、子公司归还项目贷等影响所致
其他流动负债	98,844,892.16	0.40	-	-	-	受执行新收入准则影响将待转销项税额从“预收款项”转入“其他流动负债”影响所致
长期借款	2,641,025,102.62	10.77	1,915,593,100.00	7.56	37.87	主要受子公司根据项目开发或经营需要而增加项目贷影响所致
应付债券	1,727,806,329.87	7.05	-	-	-	受发行债券影响所致
递延所得税负债	17,853,531.86	0.07	6,686,514.64	0.03	167.01	主要受执行新收入准则影响递延所得税负债以及因享受固定资产加速折旧税收政策而计提递延所得税影响所致

## 2. 截至报告期末主要资产受限情况

√适用 □不适用

截至报告期末，公司受限资产及资产抵押、质押情况详见本报告中第十一节财务报告“七、81、所有权或使用权受到限制的资产”及“十四、承诺及或有事项”。

## 3. 其他说明

□适用 √不适用

## (四) 行业经营性信息分析

√适用 □不适用

行业经营性信息分析内容见本节上述“一、经营情况讨论与分析”部分。



## 房地产行业经营性信息分析

### 1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

报告期内公司房地产尚未完成结算项目土地储备情况见本节上述“二、报告期内主要经营情况”“1、房地产业务”部分分析。

## 2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
1	南京	冠城大通蓝郡	以住宅为主	竣工项目	607,378.00	789,591.40	1,013,418.52	0	1,013,418.52	40.00	2.04
2	北京	西北旺新村项目	住宅、写字 楼及商业等	在建项目	415,131.94	796,078.67	1,104,915.56	408,224.57	443,237.25	84.07	7.10
3	北京	冠城大通百旺府	以住宅为主	在建项目	386,220.28	639,129.02	638,313.18	11,073.92	627,239.26	48.88	0.74
4	南通	冠城大通棕榈湾	以住宅为主	竣工项目	154,973.91	381,570.00	478,977.41	0	478,977.41	30.20	0.02
5	福州	冠城大通广场	商业、酒店 等	在建项目	70,337.00	71,743.00	100,725.70	0	100,725.70	11.50	0.45
6	永泰	冠城大通悦山郡	以住宅为主	在建项目	159,543.00	255,268.80	301,999.22	135,656.82	0	11.00	0.48
7	常熟	铂珺花园	以住宅为主	竣工项目	69,598.00	187,934.60	252,826.82	0	252,826.82	25.00	2.64
8	常熟	冠城大通华熙阁	以住宅为主	竣工项目	42,967.00	85,934.00	123,412.74	0	123,412.74	16.00	1.45
9	南京	冠城大通蓝湖庭	住宅、商业	在建项目	95,164.09	158,696.82	232,650.59	232,650.59	0	21.00	3.28
10	福州	冠城大通华玺	住宅、商业	在建项目	34,540.00	89,804.00	121,100.20	121,100.20	0	8.00	1.41
11	南京	冠城大通和棠瑞 府	以住宅为主	在建项目	31,313.65	62,627.30	91,564.42	91,564.42	0	8.00	1.23
12	南京	冠城大通华宸院	以住宅为主	在建项目	59,807.56	81,415.23	122,718.67	122,718.67	0	13.00	0.67

注：2020 年，公司房地产业务新开工总面积 17.36 万平方米，开复工面积 175.03 万平方米，实现竣工面积 62.73 万平方米，报告期内无新增土地储备。

### 3. 报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	南京	冠城大通蓝郡	以住宅为主	88,832.77	15,653.88	155,424.53	192,302.51	3,934.27
2	北京	西北旺新村	住宅、写字楼及商业等	24,197.60	24,197.60	2,478.24	1,586.70	65,013.86
3	北京	冠城大通百旺府	以住宅为主	83,492.49	27,738.44	28,473.58	124,468.75	2,012.11
4	南通	冠城大通棕榈湾	以住宅为主	14,209.78	1,800.57	5,872.55	5,881.04	806.48
5	常熟	铂珺花园	以住宅为主	127,081.39	55,007.09	78,044.53	98,332.84	34,585.39
6	常熟	冠城大通华熙阁	以住宅为主	48,176.34	27,431.43	31,943.11	61,525.55	31,030.11
7	福州	冠城大通华玺	住宅、商业	43,163.60	13,103.73	0	0	22,069.28
8	南京	冠城大通和棠瑞府	以住宅为主	30,763.20	20,090.43	0	0	20,090.43
9	南京	冠城大通宸院	以住宅为主	7,630.75	1,325.55	0	0	1,325.55

注：（1）上述项目为公司报告期内主要销售项目，其中可供出售面积为项目在报告期及之前已取得预售文件且在报告期内实际可供出售的面积。

（2）报告期内，公司共计实现销售金额 342,632.07 万元，销售面积 190,489.26 平方米，实现结转收入金额 496,519.86 万元，结转面积 309,049.73 平方米，报告期末待结转面积 183,253.97 平方米。

（3）公司目前开发的房地产项目主要业态为住宅、办公写字楼、商铺及购物中心等，报告期内，按业态分类房地产销售情况如下：

业态分类	本年度合同销售面积(万平方米)	本年度合同销售额(万元)	本年度合同平均成交价(元/m <sup>2</sup> )
住宅	16.12	314,556.26	19,506.42
商铺及购物中心	1.18	14,417.16	12,235.28
其他(如车位、仓储等)	1.75	13,658.65	7,828.14
合计	19.05	342,632.07	-

### 4. 报告期内房地产出租情况

□适用 √不适用

## 5. 报告期内公司财务融资情况

适用  不适用

单位：万元币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
719,397.55	6.29	20,128.79

## 6. 其他说明

适用  不适用

### (五) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

适用  不适用

单位：万元

项目	本期对外股权投资额	上年同期对外股权投资额	变动数	变动幅度
金额	85,089.43	71,570.13	13,519.30	18.89%
被投资的公司名称		主要业务	本报告期投入金额	占被投资公司的权益比例(%)
米兰朵化妆品控股有限公司		护肤品等	133.85	49
北京稻香湖投资发展有限责任公司		投资	2,157.68	17.75
Mirador Health & Wellness Centre SA		医疗健康	297.90	91.6
南京冠瑞置业有限公司		房地产	42,000.00	100
北海英诺金桐科技投资中心(有限合伙)		投资	500.00	12.82
常熟冠城宏盛房地产有限公司		房地产	40,000.00	100
合计			85,089.43	

注：上表中米兰朵化妆品控股有限公司、Mirador Health & Wellness Centre SA 报告期内投入金额分别为 147 万港币、42 万瑞士法郎，上表数据系根据各自投资日汇率分别折算。

#### (1) 重大的股权投资

适用  不适用

#### (2) 重大的非股权投资

适用  不适用

#### (3) 以公允价值计量的金融资产

适用  不适用

单位：元

类别	初始投资成本	报告期内购入	报告期内售出	投资收益	公允价值变动	资金来源
基金	20,000,000.00				-1,812,688.82	公司自有资金
股票	159,359,566.06	104,498,484.54	70,809,806.21	6,670,331.32	-5,407,365.32	公司自有资金
债券	30,988,927.82	30,988,927.82	30,988,927.82	911,370.32	-357,207.84	公司自有资金
定向收益凭证	55,000,000.00	55,000,000.00			88,602.74	公司自有资金
合计	265,348,493.88	190,487,412.36	101,798,734.03	7,581,701.64	-7,488,659.24	

### (六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

### (七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京海淀科技园建设有限公司	北京西北旺新村、冠城大通百旺府等项目	房地产开发销售	60,000.00	984,626.44	416,666.46	135,321.57	35,145.93
南京万盛有限公司	冠城大通蓝郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通和棠瑞府、冠城大通华宸院项目	房地产开发销售	30,000.00	383,685.47	57,172.48	192,763.82	39,993.52
大通(福建)新材料股份有限公司	电磁线	工业生产与销售	41,000.00	169,441.22	84,627.90	370,783.50	11,913.96

注：1、公司报告期内取得及处置子公司情况详见本报告第十一节财务报告“八、合并范围的变更”。报告期内公司房地产子公司经营业绩同比出现不同波动，系房地产项目因开发进度不同导致不同期间存在结算差异所致。

2、主要子公司及与公司主业关联较小的子公司情况详见前文“经营情况讨论与分析”及“报告期内主要经营情况”部分。

### (八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

### (一) 行业格局和趋势

适用 不适用

2021 年，随着各国疫情缓解和疫苗推进进程，预计全球经济将逐渐反弹。国内经济也将恢复常态化增长，“国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进”战略的提出将释放消费潜力，驱动我国经济行稳致远，预计 2021 年稳中向好、持续恢复总体趋势保持不变，但也面临中美关系、金融风险累积等不确定因素。

#### 1、房地产业务

2021 年，房地产行业整体仍将维持“房住不炒”政策基调，调控将呈现长期化、常态化的特点。房地产行业竞争格局将进一步分化，地产行业的运作模式也将发生深刻变革，“高杠杆、快周转、求规模”的跑马圈地粗放发展模式走到了尽头。同时，伴随着“三道红线”扩围和贷款集中度新政的逐步落地，行业整体杠杆率有望逐步回落。金融端的严控一定程度上削弱了地产的金融属性，自住属性将进一步增强，地产企业将更加注重向管理要红利，向品牌要效益。总量上，我们预计相较于 2020 年量稳价升，2021 年房地产将保持平稳发展，整体呈现量稳价平的特点，

而区域间的分化仍将是常态。一线城市需求更具有持续性，二、三线等城市根据不同土地、人才政策分化加剧。

### 2、电磁线业务

随着全球流动性泛滥，大宗商品价格波动将更加明显，同时随着碳中和目标的提出，环保压力也将与日俱增，电磁线业务门槛将进一步抬升，行业整合机会凸显，规模优势和技术优势将成为行业领先的关键。

### 3、新能源业务

在全球碳排放目标逐步达成共识的基础上，行业的发展面临广阔的前景，但由于前几年新增产能巨大，行业竞争将进一步加剧。同时由于头部企业形成的技术和市场优势，小规模新能源企业的发展将面临更大的瓶颈。

## (二) 公司发展战略

√适用 □不适用

2021 年，公司将继续实施稳中求进、稳中求变的发展战略，稳健经营，持续创新。

房地产业务方面，公司将继续坚持“大北京、大南京”区域化的扩张战略，定位区域性地产公司，深耕、发挥区域品牌优势。坚持“量入为出”，适应房地产行业发展的新常态，通过竞买、收购等各种方式适时、适当增加土地储备，实现房地产业务稳步增长，并保持一定的开发规模；同时，积极探索地产创新模式，盘活现有存量资产，对战略区域内现有存量地产项目实施精细化管理。

电磁线业务方面，公司将在保障经营效益的前提下适时逐步提高产能，在生产规模、研发水平及品牌影响力等方面继续保持行业领先地位；以“新技术、新材料”为切入点，坚持产品创新和结构调整，继续推进以精品、新品为主导的市场拓展战略。

新能源业务方面，公司将继续优化电解液添加剂的生产流程和稳定生产工艺，提升产品品质，降低生产成本，扩大销量；并将充分利用锂电池现有产能扩大业务量，寻求差异化发展路径，并根据市场情况积极寻求行业内合作机会。

## (三) 经营计划

√适用 □不适用

2021 年，公司将以发展战略为指导，在稳定效益的同时，进一步提升公司管理水平及整体竞争力。公司将密切关注政策及市场变化，保持房地产开发业务相应的规模，逐步扩大电磁线产能，根据新能源业务面临的竞争环境抓住细分领域市场机会促进销售。2021 年，公司预计合并营业收入约为 125 亿元。具体经营计划如下：

1、房地产业务方面，坚持聚焦、深耕“大北京、大南京”两大区域。增量拓展上，坚持“量入为出”，通过竞买、收购等各种方式适当增加土地储备，存量业务层面，通过精细化管理做好现有冠城大通百旺府、西北旺新村 A3 地块、冠城大通悦山郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通和棠瑞府、冠城大通华玺、冠城大通华宸院等项目的开发工作，加快项目销售去化。同时，积极探索地产创新模式，全力推进太阳宫 D 区一级土地项目开发。

2、电磁线业务方面，面对电磁线行业集中化的趋势，在保障经营效益前提下逐步提高产能，做大做强公司电磁线业务；进一步提高电磁线业务的运营效益和效率，继续实施推进以精品、新品为主导的市场拓展战略，加快技术改进，以技术进步推进产品升级，提升高附加值产品的市场份额，提高产品品牌的影响力。

3、新能源方面，公司将积极探索锂电池的细分领域市场，充分利用好现有产能，继续多渠道推进锂电池产品生产销售以减少亏损，并根据市场情况积极寻求行业合作机会，整合新能源业务资产。2021 年，公司将继续稳定电解液添加剂产品的生产工艺，积极做好原有产品和 DTD、DPF 两个新品的市场推广销售，加强新型添加剂产品技术研发。

4、资金管理方面，公司除统筹使用自有资金外，将积极通过存量资产销售回笼资金、金融机构融资、资本市场融资等方式筹集年度经营投资资金，有效控制融资成本，提高资金使用效率。

收入计划 (亿元)	成本费用率计 划	2021 年度经营目标
--------------	-------------	-------------



125	88%	1、房地产业务 2021 年计划新开工面积 25 万平方米，开复工面积 137 万平方米，计划竣工面积 50 万平方米。 2、电磁线业务全年计划销量约 7.8 万吨。 3、房地产业务收入约 78 亿元，电磁线收入约 45 亿元，其他业务收入约 2 亿元。
-----	-----	---

上述公司房地产业务 2021 年新开工、开复工及竣工面积计划主要依据公司各项目进度设定，收入目标中包含太阳宫 D 区一级土地开发完成收储的预期收入，该项目存在较大不确定性。上述 2021 年经营计划仅为公司依据过往年度经营业绩及当前市场情况做出的计划，不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者对此应保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异，敬请投资者注意。

#### (四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

##### 1、房地产业务风险

(1)宏观政策风险。房地产作为国民经济支柱产业之一，其发展深受国家宏观政策变动影响。近年，受国家宏观调控政策趋紧影响及因城施政、分类调控政策的推行与深化，公司房地产项目重点布局的北京、南京等城市仍处于限购限贷管控区域，特别是对于地产企业融资的限制逐步趋严，可能对公司的产品销售和经营管理带来不利影响。

(2)经营风险。近年，热点城市地价不断上升，土地获取难度加大，行业集中度进一步提升，企业如果没有保持一定的开发规模可能在市场竞争中处于不利地位；另外，随着生活质量的提高，人们对居住环境的舒适性、便捷性以及品质性等方面的要求越来越高，公司虽然有着多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但是仍然需要在持续创新、产品设计等方面不断进步，才可能在竞争中保持优势。

针对上述风险，公司将继续坚持稳健的发展战略，密切关注宏观经济形势和房地产市场走势变化，根据不同区域的调控政策及时调整各个项目的经营策略，加快项目销售和资金回笼，积极应对调控带来的不确定因素；通过聚焦城市，适时增加符合公司发展战略的土地储备，保持在项目重点区域具备一定的竞争优势，积极探索地产行业创新模式；不断提升公司的管理水平，提高决策的科学性及前瞻性，实现公司房地产业务持续稳定发展。

##### 2、电磁线业务风险

电磁线下游有电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等行业，受全球范围内疫情，以及国内外宏观经济增长承压、贸易壁垒等因素影响，市场竞争加剧，行业集中度在逐步提高；原辅材料价格波动加剧以及人工成本持续上涨，进一步压缩企业利润空间；环保持续高压政策，对企业的经营管理提出更高要求。

针对上述风险，公司将在保障经营效益的前提下适时逐步提高产能，突出公司规模优势；进一步调整产品和客户结构，以市场为导向继续开发新客户新产品，进一步提高产品附加值和企业竞争力，满足不断变化的市场和客户需求，提升产品市场占有率；科技节能降低成本，加强内部管理，深化落实精细化管理各项工作，提高经营效益和盈利水平。

##### 3、新能源业务风险

近年，国家大力发展新能源汽车产业，动力锂电池作为新能源汽车核心部件，产业政策的变化可能会对动力锂电池企业的生产运营产生较大影响。同时，行业龙头企业利用自身技术和产品优势抢占市场，挤压中小企业的生存空间，行业分化严重，集中度进一步提升。

针对上述风险，公司将密切关注政策、市场及产业链上下游变化，一是加强目标市场相关产品技术研发，提高产品的性能和质量，提升核心竞争力，以优质产品参与市场竞争；二是优化生产流程和生产工艺，降低产品生产成本；三是通过不同渠道主动开发客户，以品质取胜，快速提升企业品牌知名度，抢占市场份额；四是通过横向和纵向探索合作可能，寻求差异化的市场机会。

##### 4、股权投资业务风险

股权投资业务具有高风险、高利润的特征，公司将依托完善的投资决策和风险控制机制，进一步做好风险防范。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用



## 第五节 重要事项

### 一、普通股利润分配或资本公积金转增预案

#### (一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

√适用 □不适用

1、根据中国证监会、上海证券交易所及其他相关法律法规规定，公司已在《公司章程》中制定了明确的现金分红政策。

公司目前现金分红政策的制定及执行情况符合公司章程的规定，分红标准和比例明确清晰。公司利润分配预案需经董事会审议后提交股东大会，经股东大会批准后方可实施，决策程序完整，机制完备。

公司于 2019 年以自有资金回购公司部分社会公众股份，耗资 499,899,315.92 元（不含交易费用），累计回购股份数量为 100,441,986 股，占公司总股本的 6.73%。根据中国证监会《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定，公司已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入 2019 年度现金分红的相关比例计算。鉴于公司 2019 年度已实施约 5 亿元的股份回购，经综合考虑市场环境，为进一步提高公司市场风险应对能力，保障公司可持续发展，公司 2019 年度不再派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。公司独立董事履职尽责，对公司提出的利润分配预案发表独立意见，认为：公司最近三年现金分红情况满足有关法律法规和《公司章程》的规定；公司 2019 年度利润分配预案充分考虑了公司现阶段的经营状况、资金需求及未来发展等因素，不存在损害股东特别是中小股东利益的情况。

公司充分保护中小投资者的合法权益，2019 年度股东大会采用现场投票和网络投票相结合方式召开。此外，中小股东均能通过投资者专线电话、邮件、上交所网上互动平台等方式充分表达意见和诉求。

2、经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2020 年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润 312,350,055.49 元；2020 年母公司实现净利润 244,058,056.96 元，计提法定盈余公积金 24,405,805.70 元之后，加上年初未分配利润 2,574,538,217.35 元，2020 年末可供投资者分配的利润为 2,794,190,468.61 元。

公司 2020 年度利润分配预案为：拟以利润分配股权登记日的总股本扣除公司回购专用账户中的回购股份为基数向全体股东每 10 股派发现金红利 0.7 元（含税），本年度不实施资本公积金转增股本。

根据《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》的有关规定，上市公司回购专用账户中的股份，不享有参与利润分配的权利。截至 2020 年 12 月 31 日，公司总股本 1,492,110,725 股，扣除公司目前回购专户的股份 100,441,986 股，以 1,391,668,739 股为基数计算，2020 年度合计拟派发现金红利 97,416,811.73 元（含税），占归属于上市公司股东的净利润的 31.19%。

该项利润分配预案尚需 2020 年年度股东大会批准。

#### (二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

单位：元币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数（股）	每 10 股派息数（元）（含税）	每 10 股转增数（股）	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2020 年	0	0.7	0	97,416,811.73	312,350,055.49	31.19
2019 年	0	0	0	0	418,843,518.52	0
2018 年	0	1	0	145,121,609.90	758,942,049.27	19.12

注：截至 2020 年 12 月 31 日，公司尚有回购股份 100,441,986 股，该部分股份不参与利润分配，上表 2020 年度现金分红金额为剔除考虑该部分回购股份后其他股东分红总额。

**(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

	现金分红的金额	比例（%）
2020 年	0	0
2019 年	499,899,315.92	119.35
2018 年	0	0

注：上述 2019 年度以现金方式回购股份计入现金分红的金额不含交易费用。

**(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划**
 适用  不适用

**二、承诺事项履行情况**
**(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项**
 适用  不适用

**(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明**
 已达到  未达到  不适用

**(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响**
 适用  不适用

**三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况**
 适用  不适用

**四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明**
 适用  不适用

**五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明**
**(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明**
 适用  不适用

详见本报告“第十一节 财务报告之五、44（1）重要会计政策变更”之所述。

**(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明**
 适用  不适用

**(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况**
 适用  不适用

**(四) 其他说明**
 适用  不适用

**六、聘任、解聘会计师事务所情况**

单位：万元币种：人民币

现聘任		
境内会计师事务所名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	
境内会计师事务所报酬		148
境内会计师事务所审计年限		28
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
境内会计师事务所报酬		60
境内会计师事务所审计年限		2
境外会计师事务所名称	K.Y.Ng & Company Limited（吴洁瑶会计师事务所有限公司）	
境外会计师事务所报酬		3.45 万港币
境外会计师事务所审计年限		6
境外会计师事务所名称	MAZARS SA	
境外会计师事务所报酬		3.19 万瑞士法郎
境外会计师事务所审计年限		2
单位：万元		
	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	35

#### 聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

经公司 2019 年度股东大会审议通过，公司续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2020 年度财务及内部控制审计机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司及其控股子公司江苏大通机电有限公司提供审计，K.Y.Ng & Company Limited 为公司境外全资子公司冠城大通（香港）有限公司及其控股子公司伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司提供审计，MAZARS SA 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International SA、Miradorhealth & Wellness Centre SA 提供审计。

#### 审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

### 七、面临暂停上市风险的情况

#### (一) 导致暂停上市的原因

适用 不适用

#### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### 八、面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

### 九、破产重整相关事项

适用 不适用

### 十、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

#### (一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

**(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况**

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	苏州星瑞合电气有限公司	浙江到新能源汽车有限公司	买卖合同纠纷	2020年4月28日,福建冠城瑞闽新能源科技有限公司起诉苏州星瑞合电气有限公司及其保证人浙江乐到新能源汽车有限公司,苏州星瑞合电气有限公司在履行2019年3月26日签订的《电池采购合同》过程中拖欠货款、保管费用及违约金等共计5,436.62万元,浙江乐到新能源汽车有限公司未能按约履行担保责任。2020年10月26日,福建省福州市中级人民法院一审判决冠城瑞闽胜诉,苏州星瑞合电气有限公司应支付货款4,669.74万元及相应保管费、逾期付款违约金等其他款项,浙江乐到新能源汽车有限公司为苏州星瑞合电气有限公司不能清偿的部分承担50%的赔偿责任。此后,苏州星瑞合电气有限公司向福建省高级人民法院提起上诉,目前二审尚在审理中。	5,436.62	暂无	一审冠城瑞闽胜诉,二审尚在审理中	一审冠城瑞闽胜诉,二审尚在审理中	暂无
魏帮兰	南京万盛置业有限公司	无	缔约过失责任纠纷	2018年6月12日,魏帮兰起诉南京万盛置业有限公司,认为南京万盛在履行与其在2005年6月8日签订的《协议书》过程中存在缔约过失责任,该协议书约定“南京万盛开发的农贸市场由魏帮兰建设并承担费用,其产权归魏帮兰所有”的意向性条款,因事实和法律原因实际无法履行,因此要求赔偿预期收益(魏帮兰初始请求法院赔偿其损失300万元,起诉后又主张前述诉讼金额为2936.2万元)。2019年7月15日,六合区人民法院以原告主体不适格为由,裁定驳回了魏帮兰的起诉,随后,魏帮兰上诉至南京市中级人民法院。2019年12月12日,南京市中级人民法院作出二审裁定书,认定一审裁定以主体不适格为由驳回魏帮兰的起诉错误,应对本案进行实体审理,故撤销了一审裁定,发回六合区人民法院重审。审理过程中魏帮兰于2020年11月30日撤诉。	300	暂无	原告已撤诉	原告已撤诉	暂无

### (三) 其他说明

适用 不适用

### 十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

### 十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

2017 年，公司控股股东福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）因参股投资的福建神画时代数码动画有限公司（丰榕投资持股比例 5.17%）股权纠纷案件收到上海仲裁委员会裁决书[（2016）沪仲案字第 1718 号]，丰榕投资同福建神画时代数码动画有限公司的其他 11 名股东为福建神画时代数码动画有限公司向国泰君安格隆并购股权投资基金（上海）合伙企业（有限合伙）退还增资款 2400 万元并支付相应利息承担连带责任，共同承担律师费 10 万元、仲裁费 28.37 万元。2017 年 8 月，福州市中级人民法院向丰榕投资等被执行人下达（2017）闽 01 执 958 号执行通知书。此后，丰榕投资对该执行案件向福州市中级人民法院提起不予执行仲裁裁决申请书，2020 年 1 月 14 日，福州市中级人民法院出具了（2017）闽 01 执异 270 号执行裁定书，驳回丰榕投资不予执行前述上海仲裁委员会裁决书的申请。截至目前，上述仲裁裁决正在执行中。

### 十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

#### (一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司第一期员工持股计划相关情况如下：1、参与第一期员工持股计划的员工范围为公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员，与公司签订正式劳动合同的其他员工，与公司合并报表范围内下属公司（含全资及控股子公司）签订正式劳动合同的员工；2、实施员工持股计划的资金来源为员工的合法薪酬、自筹资金；3、截至报告期末，公司第一期员工持股计划持有公司股票 22,544,331 股，占公司总股本的 1.51%；4、报告期内第一期员工持股计划由公司自行管理；5、经公司第一期员工持股计划持有人会议、公司第十一届董事会第十次（临时）会议审议通过，第一期员工持股计划延期 12 个月，即现存续期为自 2015 年 7 月 27 日至 2021 年 7 月 27 日止。	详见上海证券交易所 2020 年 7 月 25 日的相关公告。
公司第二期员工持股计划相关情况如下：1、参与第二期员工持股计划的员工范围为公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员，与公司签订正式劳动合同的其他员工，与公司合并报表范围内下属公司（含全资及控股子公司）签订正式劳动合同的员工；2、实施员工持股计划的资金来源为员工的合法薪酬、自筹资金；3、截至报告期末，公司第二期员工持股计划持有公司股票 38,122,450 股，占公司总股本的 2.55%；4、报告期内，公司第二期员工持股计划份额持有人因离职将其持有的员工持股计划份额转让给员工持股计划管理委员会指定的其他人，上述持有人处分权利未引起员工持股计划总份额的变动；5、报告期内第二期员工持股计划管理人为陕西省国际信托股份有限公司；6、经公司第二期员工持股计划持有人会议、公司第十一届董事会第十六次（临时）会议审议通过，第二期员工持股计划延期 12 个月，即现存续期为自 2016 年 6 月 8 日至 2022 年 1 月 7 日。	详见上海证券交易所 2020 年 12 月 31 日的相关公告。
公司于 2019 年 12 月 17 日接到控股股东福建丰榕投资有限公司通知，其向公司无偿赠与人民币 2 亿元，用于奖励对公司发展有突出贡献的员工。公司	详见上海证券交易所 2019



将在条件成熟时将前述 2 亿元作为启动资金成立“冠城百年基金”，目前相应的激励基金分配方案及管理办法尚在论证过程中。

年 12 月 20 日的相关公告。

## (二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

其他激励措施

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### (一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

### (二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

### (三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

**(四) 关联债权债务往来**
**1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**
 适用  不适用

**2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项**
 适用  不适用

**3、 临时公告未披露的事项**
 适用  不适用

**(五) 其他**
 适用  不适用

公司报告期内发生的其他关联交易详见本报告第十一节财务报告“十二、关联方及关联交易”部分。

**十五、重大合同及其履行情况**
**(一) 托管、承包、租赁事项**
**1、 托管情况**
 适用  不适用

**2、 承包情况**
 适用  不适用

**3、 租赁情况**
 适用  不适用

**(二) 担保情况**
 适用  不适用

单位:元币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
冠城大通股份有限公司	公司本部	常熟志诚房地产开发有限公司	31,000,000.00	2017-10-15	2017-10-16	2020-1-8	连带责任担保	是	否		否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						31,000,000.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						0.00							
公司及其子公司对子公司的担保情况													

报告期内对子公司担保发生额合计	4,797,386,383.99
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	2,399,583,577.00
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,399,583,577.00
担保总额占公司净资产的比例(%)	29.86
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	770,416,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	770,416,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	<p>①常熟志诚房地产开发有限公司于2020年1月8日归还了上述担保涉及的全部借款，该笔担保责任已经解除。</p> <p>②上述为资产负债率超过70%的被担保对象所提供的担保中，为下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司、福建美城置业有限公司所提供的担保均已经公司股东大会审议通过；为控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司所提供的担保，因审议时资产负债率未超过70%，经第十届董事会第十八次（临时）会议审议通过，无需提交股东大会审议。公司为下属控股公司北京德成置地房地产开发有限公司与北京澜鑫置业有限公司就西北旺新村A3地块商业项目合作事项的部分履约义务开具1亿元人民币的履约保函。</p>

### (三) 委托他人进行现金资产管理的情况

#### 1. 委托理财情况

##### (1) 委托理财总体情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
券商理财产品	暂时闲置自有资金	55,000,000.00	55,000,000.00	
基金产品	暂时闲置自有资金		20,000,000.00	

#### 其他情况

□适用 √不适用

##### (2) 单项委托理财情况

□适用 √不适用

#### 其他情况

□适用 √不适用



**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用**十六、其他重大事项的说明**适用 不适用

(1) 2020年3月,经公司第十一届董事会第三次会议审议通过,公司全资下属公司南京万盛置业有限公司将其全资子公司南京冠瑞置业有限公司的4.2亿元债权转为对其增资4.2亿元,冠瑞置业注册资本由1亿元增加至5.2亿元。截至报告期末,冠瑞置业已完成工商变更手续。

(2) 2020年4月,经公司第十一届董事会第六次(临时)会议审议通过,公司减少对全资子公司骏和地产(江苏)有限公司出资,骏和地产注册资本由66,000.50万元人民币减少至5,000万元人民币。截至报告期末,骏和地产(江苏)有限公司已完成工商变更手续。

(3) 2020年8月,经公司第十一届董事会第十一次会议审议通过,鉴于全资子公司南京冠城合泰置业发展有限公司已无实质经营活动,为优化公司资源配置,同意注销该公司。截至报告期末,南京冠城合泰置业发展有限公司已完成工商注销手续。

(4) 2020年9月,经公司第十一届董事会第十三次(临时)会议审议通过,公司将全资子公司常熟冠城宏盛房地产有限公司的4亿元债权转为对其增资4亿元,常熟宏盛注册资本由0.5亿元增加至4.5亿元。截至报告期末,常熟宏盛已完成工商变更手续。

(5) 2020年11月,经公司第十一届董事会第十五次(临时)会议审议通过,同意子公司北京海淀科技园建设股份有限公司向天津中环半导体股份有限公司转让所持有的天津中科环海产业园有限公司28%股权。截至报告期末,上述股权转让事项已完成并办理完毕工商变更手续。

**十七、积极履行社会责任的工作情况****(一) 上市公司扶贫工作情况**适用 不适用**1. 精准扶贫规划**适用 不适用

为贯彻落实中央扶贫开发工作会议和福建省委、省政府《关于推进精准扶贫打赢脱贫攻坚战的实施意见》精神，公司积极履行社会责任，主动开展各类扶贫活动。今后，公司将根据企业战略的统一安排，发挥公司多元化业务优势，积极在项目所在地联合省市工商联、企业商会等力量，聚焦“准”和“实”，帮助贫困村、贫困户加快脱贫，精准帮扶到村，联系助困到户，发挥非公企业助力精准扶贫脱贫的最大效应。

## 2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司与南京市北京东路小学棠城分校建立总计 100 万元的“冠城大通助学基金”（2020 年度已支出 5.79 万元），用于奖励优秀学生、老师，资助贫困学生等方面工作；捐款 8 万元用于帮扶甘肃省定西市贫困大学生及当地教学设施改善工作；下属企业冠瑞置业向南京市高淳区红十字会捐赠 10 万元用于受灾群众。公司倾情制作微视频《礼物》致敬中国脱贫攻坚伟大事业，故事的背景取材于南靖县金山中心小学的冠城大通运动场，视频在学习强国等主流媒体均有上线，广受好评。

报告期内各下属子公司也积极响应公司“微爱冠溉”公益理念，开展了各类精准扶贫活动。

## 3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	23.79
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
2.转移就业脱贫	
3.易地搬迁脱贫	
4.教育脱贫	
其中：4.1 资助贫困学生投入金额	5.79
4.2 资助贫困学生人数（人）	0
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	8
5.健康扶贫	
6.生态保护扶贫	
7.兜底保障	
8.社会扶贫	
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	1
9.2 投入金额	10
9.3 帮助建档立卡贫困人口脱贫数（人）	0
9.4 其他项目说明	冠瑞置业向南京市高淳区红十字会捐赠 10 万元用于受灾群众。
三、所获奖项（内容、级别）	

## 4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2021 年，公司将继续倡导并践行“微爱冠溉”公益理念，认真跟踪落实捐赠款项去向；根据企业战略的统一安排，积极在项目所在地联合省市工商联、企业商会等力量，计划在抢险救灾、捐赠兴办公益事业上积极参与，并在重要节日组织公司员工志愿者，再次深入帮扶贫困村，开展

慰问帮扶等形式多样的活动，主动承担起应尽的社会责任，为社会的和谐发展贡献自己的一份力量。

## (二) 社会责任工作情况

适用 不适用

报告期内，为抗击新冠肺炎疫情，公司积极响应号召，带领各下属企业向红十字会、政府部门捐款或捐赠亟需物资，主动承担社会责任，为打赢疫情防控阻击战贡献力量。除各类专项捐赠外，公司还组织各类活动，带领员工在节假日定期看望、慰问内部退休职工、困难职工、转业军人等特殊群体，持续第八年在重阳节期间走进福清韩瑶村，为乡村空巢老人们送去温暖和关怀。

“冠城大通股份有限公司 2020 年度社会责任报告”于 2021 年 3 月 3 日刊登在上海证券交易所网站。

## (三) 环境信息情况

### 1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

### 2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及下属公司不属于环保部门公示的重点排污单位。

公司电磁线业务通过技术创新不断降低生产中的能耗和废气废物排放量。公司根据环境与健康安全管理体系文件，积极开展 EHSMS（环境和职业健康安全管理体系）内部审核，定期对环境进行监测（包括对废水、废气、厂界噪声监测等），针对环境因素进行综合评价，对可能产生的危害风险进行评价。同时，接受外部认证机构对公司的环境与健康安全管理体系进行现场审核。

公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司已获得 IATF16949:2016 汽车行业质量管理体系认证。在污水排放、废气处理、噪声处理等方面严格按照《电池工业污染物排放标准》(GB30484-2013)、《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)等相关规定中的标准执行。

公司下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司已取得《福建省排污许可证》，获得 ISO14001:2015、OHSAS18001:2007 环境和职业健康安全管理体系认证证书，以及 ISO9001 质量管理体系认证证书。公司现安装有污水排放在线监测系统，可以自动留样 48 小时，废气处理、噪声处理均符合国家及地方相应标准规范。公司每年按规范开展 QMS（管理体系）、EHSMS（环境和职业健康安全管理体系）内部审核和管理评审，每年定期对环境和职业病危害因素进行监测（包括对废水、废气、厂界噪声监测等），针对环境和职业健康危害因素进行综合评价并积极采取预防措施。

### 3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

### 4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

## (四) 其他说明

适用 不适用

## 十八、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第六节 普通股股份变动及股东情况

### 一、普通股股本变动情况

#### (一) 普通股股份变动情况表

##### 1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

##### 2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

##### 3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

##### 4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### (二) 限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### (一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：股币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
普通股股票类						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2020年7月14日	7.0%	17,300,000	2020年7月21日	17,300,000	2022年7月14日
其他衍生证券						

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

1、上表公司 2020 年发行的公司债券面值 100 元，按面值发行，期限为 2 年期，采用单利按年计息，不计复利，每年付息一次，到期一次还本，最后一期利息随本金的兑付一起支付。

2、公司于 2015 年面向合格投资者公开发行人民币 28 亿元公司债券，该公司债券（简称：15 冠城债，代码：122444）已于 2020 年 8 月 26 日完成兑付兑息并摘牌。

3、公司于 2018 年 12 月发行 2018 年第一期中期票据（简称：18 冠城大通 MTN001，代码：101801506），发行规模为人民币 6 亿元。2020 年 12 月，该中期票据在回售时间窗口下调下一年度票据利率至 7.5%，并完成回售金额 7,850 万元，目前存续金额 52,150 万元。

#### (二) 公司普通股股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

## (三) 现存的内部职工股情况

□适用 √不适用

## 三、股东和实际控制人情况

## (一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	49,986
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	49,066

## (二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股 份 状 态	数 量	
福建丰榕投资有限公司	0	506,567,998	33.95	0	质 押	46,000,000	境内非国 有法人
冠城大通股份有限公司回购专用证券账户	0	100,441,986	6.73	0	无		其他
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划	0	38,122,450	2.55	0	无		其他
STARLEX LIMITED	0	30,389,058	2.04	0	无		境外法人
中央汇金资产管理有限责任公司	0	29,541,700	1.98	0	无		国有法人
李晓珍	3,280,000	25,939,603	1.74	0	无		境内自然 人
林庄喜	-4,581,618	24,600,000	1.65	0	无		境内自然 人
冠城大通股份有限公司—第1期员工持股计划	0	22,544,331	1.51	0	无		其他
上海德骥投资管理有限公司	0	12,316,423	0.83	0	无		境内非国 有法人
郭云平	3,804,165	8,928,227	0.60	0	无		境内自然 人
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股 的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
福建丰榕投资有限公司	506,567,998	人民币普通股	506,567,998				
冠城大通股份有限公司回购专用证券账户	100,441,986	人民币普通股	100,441,986				

陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划	38,122,450	人民币普通股	38,122,450
STARLEX LIMITED	30,389,058	人民币普通股	30,389,058
中央汇金资产管理有限责任公司	29,541,700	人民币普通股	29,541,700
李晓珍	25,939,603	人民币普通股	25,939,603
林庄喜	24,600,000	人民币普通股	24,600,000
冠城大通股份有限公司—第 1 期员工持股计划	22,544,331	人民币普通股	22,544,331
上海德骥投资管理有限公司	12,316,423	人民币普通股	12,316,423
郭云平	8,928,227	人民币普通股	8,928,227
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，陕西省国际信托股份有限公司—陕国投·冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划、冠城大通股份有限公司—第 1 期员工持股计划为公司正在实施的员工持股计划持股账户。公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

### (三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
STARLEX LIMITED	2007 年 5 月 23 日	2010 年 5 月 22 日
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	公司于 2007 年 5 月 23 日向 STARLEX LIMITED 定向发行 7,272 万股人民币普通股，该部分股份已于 2010 年 5 月 24 日起上市流通。	

## 四、控股股东及实际控制人情况

### (一) 控股股东情况

#### 1 法人

适用 不适用

名称	福建丰榕投资有限公司
单位负责人或法定代表人	薛黎曦
成立日期	2000-06-14
主要经营业务	对工业、农业、基础设施、能源和国家允许举办的企业的投资。批发、代购代销；电子产品、建筑材料、化工产品（不含危险品）、金属材料、计算机及软件、办公设备；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，控股股东未参股或控股其他境内外上市公司。
其他情况说明	



**2 自然人**
 适用  不适用

**3 公司不存在控股股东情况的特别说明**
 适用  不适用

**4 报告期内控股股东变更情况索引及日期**
 适用  不适用

**5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图**
 适用  不适用

**(二) 实际控制人情况**
**1 法人**
 适用  不适用

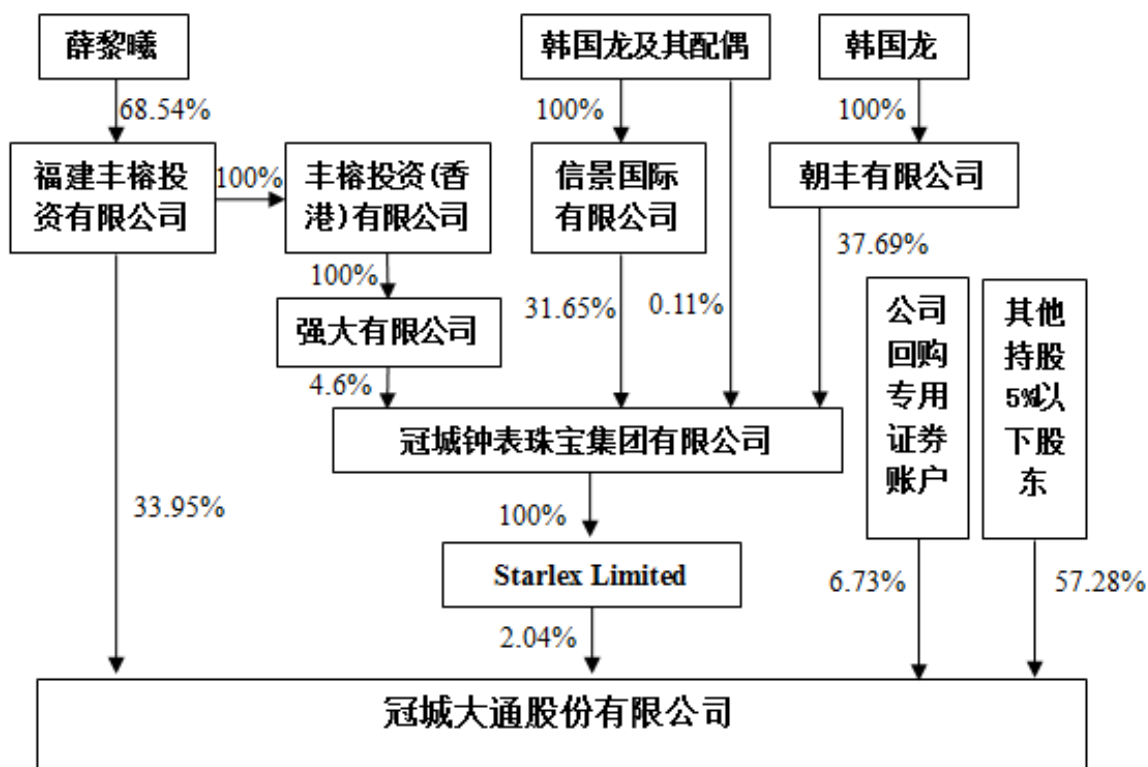
**2 自然人**
 适用  不适用

姓名	韩国龙
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任冠城（集团）有限公司董事局主席、冠城钟表珠宝集团有限公司董事局主席、福建丰榕投资有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	现实际控制本公司（上海证券交易所上市）、冠城钟表珠宝集团有限公司（香港联合交易所上市）、依波路控股有限公司（香港联合交易所上市）、幸福控股（香港）有限公司（香港联合交易所上市）。
姓名	薛黎曦
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任冠城大通股份有限公司董事，福建丰榕投资有限公司董事长，冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事，大通（福建）新材料股份有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	仅实际控制本公司（上海证券交易所上市）

**3 公司不存在实际控制人情况的特别说明**
 适用  不适用

**4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期**
 适用  不适用

**5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图**
 适用  不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

公司控股股东为福建丰榕投资有限公司，STARLEX LIMITED 与福建丰榕投资有限公司为一致行动人。福建丰榕投资有限公司的实际控制人为薛黎曦女士，STARLEX LIMITED 的实际控制人为韩国龙先生，故本公司实际控制人为薛黎曦女士和韩国龙先生，其为一致行动人。

五、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

## 第七节 优先股相关情况

适用 不适用

## 第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

### 一、持股变动情况及报酬情况

#### (一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务(注)	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
韩孝煌	董事长	男	44	2017年1月16日	2023年1月8日			0		242.78	是
韩孝捷	董事、总裁	男	47	2006年4月17日	2023年1月8日			0		201.05	否
刘华	董事、常务副总裁	女	52	2003年6月25日	2023年1月8日	3,280,000	3,280,000	0		148.19	否
薛黎曦	董事	女	44	2006年6月8日	2023年1月8日			0		0	是
肖林寿	董事、副总裁	男	50	2017年1月16日	2023年1月8日	2,880,000	2,880,000	0		118.39	否
张健	董事	男	44	2020年1月9日	2023年1月8日			0		10.74	是
陈玲	独立董事	女	58	2017年1月16日	2023年1月8日			0		10.74	否
吴清池	独立董事	男	71	2017年1月16日	2023年1月8日			0		10.74	否
张白	独立董事	男	61	2020年1月9日	2023年1月8日			0		10.74	否
韩国建	监事会主席	男	64	2017年1月16日	2023年1月8日	3,280,000	3,280,000	0		133.02	否

何珠云	监事	女	56	2017 年 1 月 16 日	2023 年 1 月 8 日			0		0	是
葛翠虹	监事	女	51	2020 年 1 月 6 日	2023 年 1 月 8 日			0		99.70	否
李春	财务总监	男	49	2018 年 3 月 14 日	2023 年 1 月 8 日	400,000	400,000	0		104.78	否
余坦锋	董事会秘书	男	44	2020 年 1 月 9 日	2023 年 1 月 8 日			0		88.05	否
刘晓灵	稽核总监	女	51	2018 年 3 月 14 日	2023 年 1 月 8 日			0		88.49	否
丁玉清	董事长助理	男	42	2018 年 3 月 14 日	2023 年 1 月 8 日			0		77.61	否
陈宝清 (2021 年 3 月 离任)	副总裁	男	54	2018 年 3 月 14 日	2021 年 3 月 1 日	70,000	70,000	0		114.36	否
商建光 (2020 年 1 月 离任)	董事	男	69	2007 年 12 月 28 日	2020 年 1 月 9 日	420,000	420,000	0		-	是
林湜 (2020 年 1 月 离任)	独立董事	女	67	2013 年 12 月 23 日	2020 年 1 月 9 日			0		-	否
张生 (2020 年 1 月 离任)	监事	男	61	2013 年 12 月 23 日	2020 年 1 月 9 日			0		-	否
陈曦 (2020 年 1 月)	副总裁	男	57	2015 年 11 月 3 日	2020 年 1 月 9 日						否

离任)										
合计						10,330,000	10,330,000	0	/	1,459.38

姓名	主要工作经历
韩孝煌	2006年8月至2017年1月任冠城大通股份有限公司副董事长，2017年1月至今任冠城大通股份有限公司董事长，2014年8月至今任冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事；兼任福建省第十二届政协委员、北京市海淀区第十届政协常委、中国民营企业家协会副会长、北京福建企业商会常务副会长、北京福州商会会长、北京市海外联谊会理事、福建省光彩事业促进会副会长、福州市工商联副主席、福建省石竹慈善基金会执行理事长等社会职务。
韩孝捷	2001年至2004年任福州景协房地产有限公司总经理；2004年12月起加入冠城大通股份有限公司，2006年4月至今任冠城大通股份有限公司董事、总裁；2016年3月至今任闽信集团有限公司非执行董事；兼任福州市第十三届政协常委、福建省房地产协会开发委员会副会长、福建省青年商会副会长、福州市海联会副主席、福建省石竹慈善基金会副理事长兼秘书长。
刘华	曾供职于福建中兴投资有限公司，任副总经理；2002年任冠城大通股份有限公司副总裁，2003年6月至今任冠城大通股份有限公司董事、常务副总裁；兼任南京市第十四届政协委员、江苏省新的社会阶层人士联谊会副会长、福建省石竹慈善基金会监事长。
薛黎曦	2004年11月至今任冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事，2004年12月至今任福建丰榕投资有限公司董事长，2006年6月至今任冠城大通股份有限公司董事，兼任福建省石竹慈善基金会副理事长。
肖林寿	曾供职于福建华兴信托投资公司、华泰证券股份有限公司投资银行部；2002年加入冠城大通股份有限公司，2007年12月至2015年11月任冠城大通股份有限公司董事会秘书，2015年11月至2017年1月任冠城大通股份有限公司副总裁，兼任董事会秘书，2017年1月至2020年1月任冠城大通股份有限公司董事、副总裁，兼任董事会秘书，2020年1月至今任冠城大通股份有限公司董事、副总裁。
张健	2009年1月至2012年3月任信亨证券有限公司副总经理，2012年3月至2018年7月任信亨证券有限公司董事及持牌负责人，2019年3月至8月任中国银盛国际证券有限公司持牌负责人，2017年11月至今任冠城集团有限公司董事，2019年12月至今任 Cordlife Group Limited 非独立非执行董事，2020年9月至今任幸福控股（香港）有限公司执行董事，2020年1月至今任冠城大通股份有限公司董事。
陈玲	现任福州大学经济与管理学院教授、硕士生导师，兼任上海大名城企业股份有限公司独立董事。2017年1月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。
吴清池	曾任福建中旅集团公司总会计师、高级会计师及高级顾问、福建中旅实业股份有限公司总经理，曾兼任福建省会计专业人员高级职务评审委员会委员、福建省内部审计协会副会长，于2010年9月到龄退休。2017年1月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。
张白	现任福州大学经济与管理学院教授；兼任中国会计学会理事、中国商业会计学会理事、福建省审计学会副会长、兴业皮革科技股份有限公司独立董事、福建星云电子股份有限公司独立董事、深圳市同洲电子股份有限公司独立董事。2020年1月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。
韩国建	曾供职于中国矿业大学；2001年加入冠城大通股份有限公司，2002年11月至2017年1月任冠城大通股份有限公司副总裁，2017年1月至今任冠城大通股份有限公司监事会主席。



何珠云	1996年1月至2003年4月任福州市土畜产进出口公司财务经理兼福州天海木业有限公司、福州民丰贸易有限公司财务总监；2003年5月至2005年3月任福州金艺达贸易有限公司、福州金盛达鞋业有限公司财务总监；2005年4月至今任福建丰榕投资有限公司财务总监。2017年1月至今任冠城大通股份有限公司监事。
葛翠虹	1993年1月至1995年3月，任香港宝福达渔具（福州）有限公司总经理秘书，1996年6月至2004年6月，任正大集团福州大福有限公司人事行政部经理兼华南区人力负责人，2005年8月加入冠城大通股份有限公司任人力资源部副总经理，2011年5月至今任冠城大通股份有限公司人力资源部总经理，2020年1月至今任冠城大通股份有限公司监事。
李春	2005年5月至2006年4月历任冠城大通股份有限公司投资发展部总经理助理、计划财务部总经理助理、经营管理部总经理，2006年5月至2018年3月任冠城大通股份有限公司计划财务部总经理，2013年5月至2018年3月兼任冠城大通股份有限公司总裁助理，2018年3月至今任冠城大通股份有限公司财务总监。
余坦锋	曾任福建智君律师事务所律师；2006年1月加入冠城大通股份有限公司，任冠城大通股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，2017年1月至2020年1月任冠城大通股份有限公司总裁助理，兼任董事会办公室主任，2020年1月起任冠城大通股份有限公司董事会秘书。
刘晓灵	曾任立信中联闽都会计师事务所有限公司（现更名为“立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）”）副主任会计师；2010年12月至2018年3月任冠城大通股份有限公司财务总监，2018年3月至今任冠城大通股份有限公司稽核总监。
丁玉清	曾任福云会计师事务所、福建立信闽都会计师事务所项目经理、合伙人助理；2008年11月加入冠城大通股份有限公司，历任冠城大通经营管理部总经理、福建冠城元泰创意园建设发展有限公司副总经理、房地产华南区域公司副总经理、冠城大通投资发展与管理部总经理，2018年3月至今任冠城大通股份有限公司董事长助理，兼任投资发展与管理部总经理；兼任永泰县第九届政协委员。
陈宝清	2003年1月至2007年10月任冠城大通股份有限公司子公司福建华事达房地产有限公司副总经理，2007年10月至2010年3月任冠城大通股份有限公司下属公司南京万盛置业有限公司常务副总经理，2015年11月至2018年3月任冠城大通股份有限公司总裁助理，2010年3月至2021年3月1日任南京万盛置业有限公司总经理，2016年8月至2021年3月1日任冠城大通长三角区域公司总经理，2018年3月至2021年3月1日任冠城大通股份有限公司副总裁；兼任南京市六合区第四届政协委员。

#### 其它情况说明

√适用 □不适用

1、2020年1月9日，公司召开2020年第一次临时股东大会，选举产生公司第十一届董事会、第十一届监事会成员，公司第十届董事会董事商建光先生、独立董事林滢女士、第十届监事会职工代表监事张生先生届满离任。

2、2020年1月9日，公司召开第十一届董事会第一次（临时）会议，聘任余坦锋先生为公司董事会秘书，余坦锋先生不再担任总裁助理职务；肖林寿先生不再担任公司董事会秘书，仍在公司任职董事、副总裁；陈曦先生不再担任公司副总裁，其仍在公司控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司任职 总经理。

3、2021年3月1日，陈宝清先生因个人原因辞去公司副总裁职务，辞职后不再担任公司及子公司任何职务。

(二) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

## 二、现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

### (一) 在股东单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
薛黎曦	福建丰榕投资有限公司	董事长	2004 年 12 月	-
何珠云	福建丰榕投资有限公司	财务总监	2005 年 4 月	-
在股东单位任职情况的说明				

### (二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩孝煌	冠城钟表珠宝集团有限公司	执行董事	2014 年 8 月	-
	福建冠城资产管理有限公司	董事长	2015 年 10 月	-
	福建省新兴产业投资管理有限公司	董事	2015 年 10 月	-
	福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2015 年 12 月	-
	富滇银行股份有限公司	董事	2014 年 12 月	-
	北京冠海房地产有限公司	总经理，执行董事	2018 年 1 月	-
	福建中兴投资有限公司	董事	2007 年 1 月	-
	福建省新兴产业投资管理有限公司	董事	2015 年 12 月	-
	福建省福清嘉国商贸有限公司	执行董事	2018 年 12 月	-
韩孝捷	福建冠城资产管理有限公司	董事	2015 年 10 月	-
	闽信集团有限公司	非执行董事	2016 年 3 月	-
薛黎曦	冠城钟表珠宝集团有限公司	执行董事	2004 年 11 月	-
	福建冠城资产管理有限公司	董事	2015 年 10 月	-
	朗毅有限公司	董事	2010 年 12 月	-
	依波精品（深圳）有限公司	董事	2015 年 9 月	-
	中山瑞康医学检验有限公司	董事	2016 年 9 月	-
	北京福富软件技术股份有限公司	董事	2014 年 2 月	-
张健	冠城（集团）有限公司	董事	2017 年 11 月	-
	CordlifeGroupLimited	非独立非执行董事	2019 年 12 月	-
	幸福控股（香港）有限公司	执行董事	2020 年 9 月	-
肖林寿	福州隆达典当有限公司	副董事长	2010 年 4 月	-
	福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	董事	2015 年 2 月	-
	福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	董事	2015 年 2 月	-
陈玲	福州大学经济与管理学院	教授	1987 年 6 月	-
	上海大名城企业股份有限公司	独立董事	2017 年 7 月	2023 年 7 月
	德艺文化创意集团股份有限公司	独立董事	2015 年 12 月	2020 年 12 月

	司			
张白	福州大学经济与管理学院	教授	1983 年 1 月	-
	华电福新能源股份有限公司	独立董事	2011 年 11 月	2020 年 9 月
	兴业皮革科技股份有限公司	独立董事	2019 年 12 月	2022 年 12 月
	福建星云电子股份有限公司	独立董事	2020 年 7 月	2023 年 7 月
	深圳市同洲电子股份有限公司	独立董事	2021 年 2 月	-
韩国建	北京冠城新阳房地产开发有限公司	董事	2014 年 2 月	
何珠云	珠海罗西尼表业有限公司	监事	2016 年 7 月	-
	广东腾飞基因科技股份有限公司	董事	2016 年 12 月	
余坦锋	福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	董事	2019 年 8 月	-
刘晓灵	福建省新兴产业投资管理有限公司	监事	2015 年 10 月	-
丁玉清	宁德金世通房地产开发有限公司	董事	2019 年 7 月	-
在其他单位任职情况的说明				

### 三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定；公司独立董事薪酬由股东大会确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定；公司独立董事报酬参照同行业或地区平均水平并结合公司实际情况确定；
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事和高级管理人员的报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司报告期内全体董事、监事和高级管理人员在 2020 年实际获取的报酬合计为 1459.38 万元。

### 四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
商建光	董事	离任	届满离任
林湜	独立董事	离任	届满离任
张生	监事	离任	届满离任
陈曦	副总裁	离任	届满离任
肖林寿	董事会秘书	离任	届满离任
张健	董事	选举	股东大会选举
张白	独立董事	选举	股东大会选举
葛翠虹	监事	选举	职工代表大会选举
余坦锋	董事会秘书	聘任	董事会聘任

注：肖林寿先生仍在公司担任董事、副总裁；陈曦先生仍在公司控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司任职总经理。

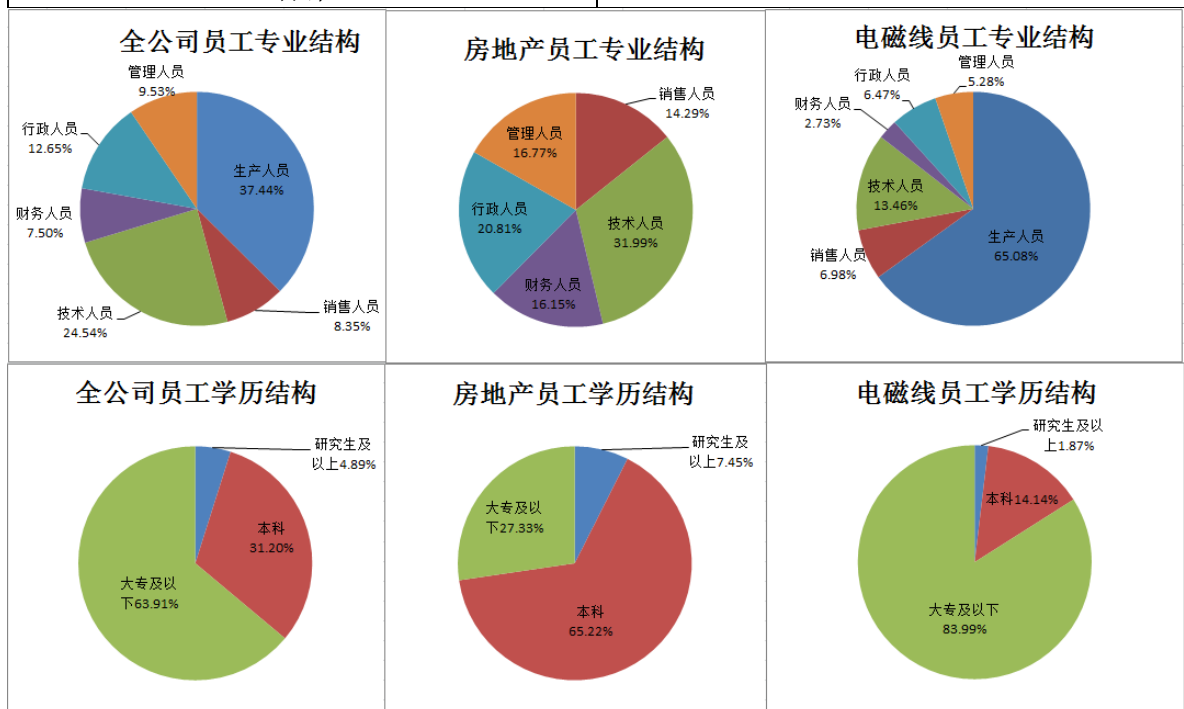
### 五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

### 六、母公司和主要子公司的母公司和主要子公司的员工情况

#### (一) 员工情况

母公司在职员工的数量	60
主要子公司在职员工的数量	1,126
在职员工的数量合计	1,186
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	444
销售人员	99
技术人员	291
财务人员	89
行政人员	150
管理人员	113
合计	1186
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	58
本科	370
大专及以下	758
合计	1186



## (二) 薪酬政策

适用 不适用

公司薪酬管理遵循如下基本原则：

1、内部公平性原则：公司遵循以岗定薪，进行岗位价值评估，以价值贡献为导向，个人薪酬与绩效、能力紧密挂钩的基本原则；

2、外部竞争性原则：员工的薪酬标准在依据公司经营业绩、岗位价值、个人工作绩效、员工自身能力等因素的同时，还将参照社会劳动力供需状况，外部劳动力市场水平的因素，确保公司薪酬的外部竞争优势；

3、工效挂钩的原则：员工收入与企业效益结合的原则，公司将根据企业经营绩效，定期或不定期的调整员工薪酬水平，具体调整方案另行制定，经审核批准执行；

4、合法性原则：公司制定的薪酬标准应不低于国家和地方规定的最低工资标准。

## (三) 培训计划

适用 不适用

多年来，公司始终坚持员工个人与企业的共同发展，为员工提供职业发展平台的同时，注重员工的自我学习、自我提升。在人才培养上，注重人才梯队建设，实施“锐才计划”人才培养与发展体系，根据公司发展战略及人才现状，通过建立“精锐计划”、“锋锐计划”、“新锐计划”三级人才梯队，定期选拔人才进入人才池，进行系统、有效的人才培养。完善员工教育培训体系，着力学习型组织的建设，建立“冠城云”网络学习平台，以网络自主学习、线下统一集训、岗位师傅辅导的形式，从领导力、专业力、文化力三个维度，提升员工专业知识、技能与综合能力。

2020 年因受疫情影响，员工培训主要以网络平台学习为主。2020 年公司共有 3322 人次参与线上学习，总学时 249,360 分钟。合计组织了 11 场在线课程线下集训，参训 137 人次，涵盖财务、人力、房地产开发、综合等类型。同时，外聘讲师组织了“锐才计划”之专业力培训第十七期内训，参训 58 人，培训总体满意度 94.5%。

## (四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	12,000 小时
劳务外包支付的报酬总额	240,129 元

## 七、其他

适用 不适用



## 第九节 公司治理

### 一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，规范运作，修订了一系列制度，并继续健全内控机制和落实实施工作，不断健全和完善公司法人治理结构，有效保证公司稳健经营和发展。

#### 1、制度建设

报告期内，公司根据相关法律、法规的规定及内控制度运行的实际情况，修订了《冠城大通股份有限公司章程》、《冠城大通股份有限公司监事会议事规则》、《银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》、《信息披露管理条例》、《内幕信息知情人登记管理制度》等制度，进一步完善公司内部控制制度体系。

#### 2、公司治理

##### (1) 股东与股东大会

公司已建立能确保所有股东充分行使合法权利、享受平等地位的治理结构，尤其重视中小投资者的权益保护；公司通过网站（www.gcdt.net）、投资者热线等，保持与股东有效的沟通渠道；公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权；公司制订有《投资者关系管理制度》，从制度上保证公司与股东之间的有效沟通。公司 2020 年共召开了 1 次年度股东大会和 2 次临时股东大会，程序公开透明，决策公平公正。会议采用现场投票与网络投票相结合方式召开，尽可能为中小股东参与决策提供便利，充分保障了广大中小投资者的利益。

##### (2) 控股股东与上市公司

公司控股股东为福建丰榕投资有限公司，其依法行使出资人权利，不干涉公司的决策和生产经营活动，不损害公司及下属公司的权益。公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面相互独立，各自核算、独立承担责任和风险；公司董事会、监事会和内部职能部门能够独立运作，确保公司重大决策由公司股东大会和董事会依法做出。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资产、侵害上市公司利益的长效机制。

##### (3) 董事与董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律、法规，以保障公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事会已按照相关规定组建了投资决策及战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。2020 年度公司共召开董事会 2 次定期会议、14 次临时会议，董事会的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定进行，有效的发挥了董事会的决策机制。

##### (4) 监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；监事会成员能够勤勉尽责，依法对公司财务状况、关联交易、股权激励相关调整事项以及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行监督检查，维护公司及股东的合法权益。2020 年度公司共召开监事会 2 次定期会议、8 次临时会议，有效的发挥了监事会的监督机制。

##### (5) 绩效评价与激励约束机制

公司已建立并不断完善董事、监事及高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制，报告期内正在实施第一期、第二期员工持股计划，实现公司、股东和员工利益的一致性，建立与公司业绩和长期战略相挂钩的长效激励机制。

##### (6) 利益相关者

公司尊重和维护银行及其他债权人、员工、客户、消费者、社区等利益相关者的合法权益；公司重视社会责任，努力加强与利益相关者的沟通和交流，共同发展，积极承担社会责任。

《冠城大通股份有限公司 2020 年度社会责任报告》已于 2021 年 3 月 3 日刊登在上海证券交易所网站上。

##### (7) 信息披露与透明度

公司遵守法律、法规和公司章程的规定，严格按照《投资者关系管理制度》、《信息披露管理条例》等相关文件要求，真实、准确、及时、完整地披露公司相关信息，认真开展投资者关系管理活动，确保公司所有股东都能平等获得公司信息。报告期内，公司共完成临时公告 48 个，保证了公司信息准确、及时的披露。

### 3、内控实施

报告期内，公司内部控制规范实施工作主要是继续落实内控基本制度的执行。公司内部审计部门在实施内部例行审计同时对各下属公司内控实施情况进行审计，同时，公司聘用的年报审计会计师事务所按照内控规范相关应用指引的规定，对公司及重要子公司 2020 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性进行审计，并出具内部控制审计报告。

### 4、公司治理专项活动情况

(1) 根据福建省上市公司协会《关于开展 2019-2020 年度福建辖区上市公司投资者关系管理评价的通知》，公司高度重视，积极参与，认真做好投资者关系管理，公司 2019-2020 年度投资者关系管理评价结果为“A”。

(2) 根据福建证监局《关于开展 2020 年福建辖区公司债券发行人专项检查工作的通知（闽证监函〔2020〕54 号）》，公司就债券的信息披露、募集资金使用、偿债情况、财务会计信息和公司治理等进行逐项自查，总体符合相关规定。

(3) 根据福建证监局《关于开展福建辖区上市公司资金占用及违规担保自查自纠专项工作的通知（闽证监函〔2020〕55 号）》、《关于进一步开展福建辖区上市公司资金占用及违规担保自查自纠专项工作的通知（闽证监函〔2020〕145 号）》，公司对是否存在非经营性资金占用、违规担保情形，以及是否履行相应审批决策程序和信息披露义务进行自查，对公司及下属控股公司相关情况进行了全面核查。根据自查，公司不存在控股股东及其关联方非经营性占用公司及下属控股公司资金的情况，亦不存在公司及下属控股公司违规对外担保的情况。

(4) 根据《关于贯彻落实〈国务院关于进一步提高上市公司质量的意见〉的通知（闽证监发〔2020〕146 号）》，公司认真组织全体相关人员学习《意见》精神，根据要求制定了提高本公司质量工作方案。

(5) 根据福建省上市公司协会发布的《关于开展 2020 年宪法宣传周活动的通知》要求，公司开展了相关系列宣传活动，通过公司官网、电话、面对面等多种方式，积极为投资者宣扬宪法理念，进一步增强了宪法的影响力，并及时将活动内容及开展情况反馈监管部门。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2020 年第一次临时股东大会	2020 年 1 月 9 日	www.sse.com.cn	2020 年 1 月 10 日
2019 年度股东大会	2020 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn	2020 年 4 月 24 日
2020 年第二次临时股东大会	2020 年 5 月 28 日	www.sse.com.cn	2020 年 5 月 29 日

股东大会情况说明

适用 不适用

## 三、董事履行职责情况

### (一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会	出席股东大会的次数

							议	
韩孝煌	否	16	16	12	0	0	否	3
韩孝捷	否	16	16	12	0	0	否	3
刘华	否	16	16	12	0	0	否	3
薛黎曦	否	16	16	16	0	0	否	3
肖林寿	否	16	16	12	0	0	否	3
张健	否	16	16	16	0	0	否	3
张白	是	16	15	12	1	0	否	3
陈玲	是	16	16	12	0	0	否	2
吴清池	是	16	16	12	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	4
通讯方式召开会议次数	12
现场结合通讯方式召开会议次数	0

## (二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

适用 不适用

## (三) 其他

适用 不适用

## 四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

1、报告期内，审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年审注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议，以及审计委员会年度履职情况报告。公司审计委员会成员积极履行职责，确保董事会对经营层的有效监督。

2、报告期内，投资决策及战略发展委员会对冠瑞置业增资 4.2 亿元、注销全资子公司冠城合泰、对全资子公司常熟宏盛增资 4 亿元、转让参股公司中科环海股权等事项提供专业建议，认为上述投资或资产处置符合公司长期发展战略。

3、报告期内，薪酬与考核委员会对公司董事（非独立董事）、高级管理人员年度薪酬安排及绩效考核结果进行核查。

4、报告期内，提名委员会持续关注公司董事、监事和高级管理人员任职情况，认为相关人员完全具备法律法规等规定的担任公司董监高的资格。

## 五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

## 六、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

## 七、报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

适用 不适用

公司已建立合理的绩效评价体系和权责利相结合的激励约束机制，公司对高级管理人员实施年度业绩考核制度，依据公司年度经营计划和管理目标核定考核指标，签订《经营责任书》，根据公司年度业绩各项指标完成情况、管理者履职情况、管理能力等对相关人员进行综合考核，并根据实际情况确定其经营管理业绩及年度报酬。2020年，公司内部审计部门、人力资源部协同董事会薪酬与考核委员会根据年初制定对高级管理人员的各项考核指标以及实际完成情况、履职情况、管理能力，确定公司高管的经营管理业绩及年度报酬。

## 八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

公司内部控制的目标是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率，促进企业实现发展战略目标。公司董事会的责任是建立和完善内部控制制度，履行在公司治理中的重要作用。董事会根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引等有关文件精神，结合公司所在行业的特征，建立了较为完善的内控体系和管理制度，提高经营管理水平和风险防范能力。《冠城大通股份有限公司 2020 年度内部控制评价报告》于 2021 年 3 月 3 日刊登在上海证券交易所网站上。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

## 九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2020 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》。《内部控制审计报告》于 2021 年 3 月 3 日刊登在上海证券交易所网站上。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

## 十、其他

适用 不适用

## 第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

### 一、公司债券基本情况

单位:亿元币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券	15 冠城债	122444	2015 年 8 月 26 日	2020 年 8 月 26 日	0	7.60	采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所
冠城大通股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券(第一期)	20 冠城 01	163729	2020 年 7 月 14 日	2022 年 7 月 14 日	17.30	7.00	采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付。	上海证券交易所

### 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

2020 年 8 月 26 日, 公司按时完成了“15 冠城债”第五年度(自 2019 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日)利息支付。同日, 公司完成了该债券的本金兑付并摘牌。

### 公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1、公司 2015 年发行的公司债券期限为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。“15 冠城债”原发行规模 28 亿元, 票面利率为 5.10%。2018 年公司放弃行使赎回选择权, 并上调“15 冠城债”第 4 年和第 5 年(2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日)票面利率至 7.60%。2018 年, 投资者申报行使回售选择权, 回售金额 1,034,527,000.00 元(不含利息), 回售后剩余托管金额 1,765,473,000.00 元。2020 年 8 月 26 日, 公司完成“15 冠城债”兑付兑息及摘牌工作。

2、公司第十届董事会第三十七次(临时)会议及公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过《关于发行公司债券方案的议案》(详见公司 2019 年 12 月 25 日及 2020 年 1 月 10 日披露的公告), 同意公司向合格投资者公开发行新一期的公司债券。2020 年 4 月, 公司取得中国证监会“证监许可[2020]492 号”文件核准。2020 年 7 月 14 日, 公司顺利完成本次 17.3 亿元公司债券的发行, 该债券于 2020 年 7 月 21 日起在上海证券交易所挂牌上市。

### 二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	联系人	王艳艳、蔡林峰



	联系电话	010-60837491
资信评级机构	名称	联合资信评估股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建外大街 2 号院 2 号楼 17 层

其他说明：

适用 不适用

### 三、公司债券募集资金使用情况

适用 不适用

1、公司“15 冠城债”募集资金扣除发行费用后用于偿还金融机构借款、补充流动资金。为规范资金使用，公司设立专门账户用于归集和使用公司债券募集资金。在扣除募集费用后，公司根据相关管理程序及资金管理计划，统筹归还公司及下属子公司合计 155,500 万元金融机构贷款，并将 119,739 万元公司债券募集资金转入公司基本账户用于补充日常经营周转使用。上述公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

2、公司“20 冠城 01”募集资金扣除发行费用后，用于偿还已发行的公司债券。为规范资金使用，公司设立专门账户用于归集和使用公司债券募集资金。公司于 2020 年 7 月 14 日完成本次公司债券发行工作，并于 2020 年 8 月将本次债券募集资金用于偿还到期的“15 冠城债”。上述公司债券募集资金的管理和使用，与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致，符合公司债券募集资金使用的各项规定。

### 四、公司债券评级情况

适用 不适用

根据监管部门和联合资信评估股份有限公司对跟踪评级的有关要求，联合评级将在公司债券首次发行时、存续期内，及每年公司公告年报后 2 个月内对本次公司债券进行一次定期跟踪评级，并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

1、报告期内，联合评级在对公司经营状况进行综合分析评估的基础上，于 2020 年 5 月 21 日出具了《冠城大通股份有限公司公司债券 2019 年跟踪评级报告》，“15 冠城债”本年度跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为“AA”，评级展望维持“稳定”；同时维持“15 冠城债”的债项信用等级为“AA”。详见 2020 年 5 月 24 日刊登在上海证券交易所网站上的公告。

2、报告期内，联合评级在对公司经营状况进行综合分析评估的基础上，于 2020 年 6 月 15 日出具了《冠城大通股份有限公司 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）信用评级报告》，评级结果为：公司主体长期信用等级为 AA，评级展望为“稳定”，2020 年公司债券（第一期）信用等级为 AA。详见 2020 年 7 月 9 日刊登在上海证券交易所网站上的公告。

### 五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内，公司已发行的公司债券未采取增信措施。报告期内，公司主营业务经营良好，预计未来现金流入将对公司债券的本息偿付提供有利保障。

### 六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

### 七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

公司已发行的公司债券受托管理人为中信证券股份有限公司。报告期内，中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责，于 2020 年 6 月 30 日出具了《冠

城大通股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告（2019 年度）》，并已于 2020 年 6 月 30 日刊登在上海证券交易所网站。

## 八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

主要指标	2020 年	2019 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,186,516,308.49	1,325,087,378.65	-10.46	
流动比率	1.79	1.35	0.44	主要受公司到期归还 15 冠城债、子公司归还项目贷等因素影响使流动负债减少所致
速动比率	0.34	0.27	0.07	
资产负债率 (%)	62.02	64.46	-2.44	
EBITDA 全部债务比	16.09	17.72	-1.63	
利息保障倍数	2.10	2.54	-0.44	
现金利息保障倍数	2.27	2.83	-0.56	
EBITDA 利息保障倍数	2.39	2.85	-0.46	
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0.00	

## 九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

√适用 □不适用

公司 2018 年度第一期中期票据总规模为人民币 6 亿元（债券简称：18 冠城大通 MTN001，债券代码：101801506），期限为 3 年，附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2020 年 12 月，公司按时完成了上述票据本年度的付息，并在回售时间窗口下调下一年度票据利率至 7.5%，票据回售金额 7,850 万元，存续金额 52,150 万元。（详见公司在上海清算所 www.shclearing.com 披露的公告）。

## 十、公司报告期内的银行授信情况

√适用 □不适用

本公司及合并范围内各下属公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，间接债务融资能力强，金融机构授信额度充裕。截至 2020 年 12 月 31 日，公司及下属公司合计获得各金融机构评定授信总额人民币 107.65 亿元，已使用金融机构授信总额为人民币 60.71 亿元，尚剩余授信额度 46.94 亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

## 十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

√适用 □不适用

1、根据发行人 2019 年 12 月 24 日召开的第十届董事会第三十七次（临时）会议和 2020 年 1 月 9 日召开的 2020 年第一次临时股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关决议和公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；



- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;
- (4) 主要责任人不得调离。

2、公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个交易日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。发行人承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个交易日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

3、发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。

## 十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

## 第十一节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

#### 审计报告

立信中联审字[2021]D-0048 号

冠城大通股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了冠城大通股份有限公司（以下简称“冠城大通”）财务报表，包括 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2020 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了冠城大通 2020 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2020 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于冠城大通，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
<p><b>（一）房地产项目存货可变现净值的评估</b></p> <p>房地产项目开发为公司主营业务之一，如财务报表附注三重要会计政策及会计估计（十六）以及财务报表附注五合并财务报表项目注释（八）所述，截止 2020 年 12 月 31 日，存货账面价值 1,546,559.33 万元，其中房地产项目存货价值 1,518,942.89 万元，占比 98.21%；期末房地产项目存货跌价准备金额 18,668.12 万元，于 2020 年度公司计提房地产项目存货减值准备 16,873.60 万元。</p> <p>公司对期末存货按照成本与可变现净值孰低计量。可变现净值按照项目的估计售价减去估计的项目总成本、销售费用和相关税费后的金额确定，考虑了特定房地产开发项目的具体因素。鉴于房地产项目存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且管理层在确定可变现净值时需要运用重大判断和估计，为此我们将房地产项目存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。</p>	<p>（1）实地观察存货建设项目，了解项目开发进度，根据相同项目或可比项目的销售情况，判断相关存货是否存在跌价的情形；</p> <p>（2）检查公司存货减值准备计提的批准程序；</p> <p>（3）复核存货可变现净值的估算，将估算过程所采用的预期售价，与项目实际成交情况或可比项目市场交易情况进行比较分析，并与管理层讨论分析，评价预期售价的合理性；</p> <p>（4）复核存货可变现净值估算所采用的总成本；</p> <p>（5）根据预计的收入和总成本，结合房地产行业税收规定，计算税率，以评价管理层所使用税费数据的合理性；</p> <p>（6）重新计算存货可变现净值的金额，并与账面记录核对，复核存货及存货跌价准备在财务报告中的列报和披露。</p>
<p><b>（二）固定资产减值准备的计提</b></p> <p>于 2020 年度，公司计提固定资产减值准备 7,144.73 万元。相关信息披露见财务报表附注三重要会计政策及会计估计（二十二）（二十七）以及财务报表附注五合并财务报表项目注</p>	<p>（1）实地勘察，了解固定资产的现状和使用情况，结合资产所在主体的经营情况，评价管理层对存在减值迹象的固定资产判断是否合理；</p> <p>（2）检查固定资产减值准备计提的批准程序；</p>

释（十五）、（五十四）。冠城大通管理层根据《企业会计准则第 8 号——资产减值》的规定对固定资产是否存在减值迹象进行判断。对于存在减值迹象的固定资产，冠城大通管理层聘请估值专家对固定资产进行评估，测算可回收金额，并与对应资产的账面价值进行比较，以确定减值金额。

（3）检查固定资产减值准备计提的方法前后期是否一致；

（4）了解产品的市场定位以及经营计划，评价减值测试所依赖的重要假设条件和方法的合理性；

（5）与评估专家讨论估值方法运用的适当性，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；

（6）重新计算固定资产减值应计提金额，并复核固定资产及固定资产减值准备在财务报告中的列报和披露。

#### 四、其他信息

冠城大通公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括构成 2020 年年度报告相关文件中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

#### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估冠城大通的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算冠城大通、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督冠城大通的财务报告过程。

#### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对冠城大通持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致冠城大通不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就冠城大通中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：林凤

(项目合伙人)

中国注册会计师：陈远琪

中国天津市

2021 年 3 月 2 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元币种:人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	897,820,890.50	1,701,254,406.56
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	154,483,764.67	74,188,182.20
衍生金融资产			
应收票据	七、4	2,313,858.00	16,208,852.45
应收账款	七、5	864,902,358.90	726,412,624.28
应收款项融资	七、6	193,845,036.28	144,311,976.71
预付款项	七、7	367,105,902.78	187,262,324.03
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、8	117,180,615.51	230,819,032.16
其中: 应收利息			
应收股利		5,348,308.19	5,348,308.19
买入返售金融资产			
存货	七、9	15,465,593,337.19	15,416,025,112.41
合同资产	七、10	57,444,890.00	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、13	926,445,256.97	710,043,309.57
流动资产合计		19,047,135,910.80	19,206,525,820.37
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	七、16	170,794,417.34	170,794,417.34
长期股权投资	七、17	1,012,113,016.37	1,068,678,828.68
其他权益工具投资	七、18	52,000,000.00	52,000,000.00
其他非流动金融资产	七、19	1,869,537,034.49	1,852,960,271.00
投资性房地产			
固定资产	七、21	1,313,311,478.53	1,469,176,560.32
在建工程	七、22	492,149,916.88	440,410,887.03
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、26	442,234,258.41	454,686,271.73
开发支出			
商誉	七、28	1,414,221.35	19,760,928.77

长期待摊费用	七、29	12,118,433.91	19,933,888.04
递延所得税资产	七、30	16,935,600.87	30,640,402.50
其他非流动资产	七、31	82,018,413.41	557,178,245.14
非流动资产合计		5,464,626,791.56	6,136,220,700.55
资产总计		24,511,762,702.36	25,342,746,520.92
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	1,091,150,595.85	1,182,443,456.66
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、35	117,567,648.63	139,583,257.45
应付账款	七、36	1,789,936,393.11	1,463,661,684.94
预收款项	七、37	78,243,204.32	3,634,531,967.30
合同负债	七、38	1,316,713,674.39	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、39	31,756,998.53	28,591,757.76
应交税费	七、40	3,034,030,729.67	2,502,798,440.40
其他应付款	七、41	1,268,747,767.45	1,032,876,948.14
其中：应付利息			
应付股利		5,442,769.50	14,567,333.46
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、43	1,798,261,942.63	4,238,399,946.83
其他流动负债	七、44	98,844,892.16	
流动负债合计		10,625,253,846.74	14,222,887,459.48
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	2,641,025,102.62	1,915,593,100.00
应付债券	七、46	1,727,806,329.87	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、48	418,496.90	549,985.28
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	1,623,263.84	1,784,744.22
递延收益	七、51	14,735,556.58	14,749,354.20
递延所得税负债	七、30	17,853,531.86	6,686,514.64
其他非流动负债	七、52	173,547,833.83	173,547,833.83
非流动负债合计		4,577,010,115.50	2,112,911,532.17
负债合计		15,202,263,962.24	16,335,798,991.65
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
其他权益工具			



其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、55	1,378,049,850.74	1,378,049,850.74
减：库存股	七、56	500,001,304.18	500,001,304.18
其他综合收益	七、57	-9,879,643.14	36,141,655.27
专项储备			
盈余公积	七、59	531,379,543.53	506,973,737.83
一般风险准备			
未分配利润	七、60	5,144,480,836.89	4,848,637,250.06
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计		8,036,140,008.84	7,761,911,914.72
少数股东权益		1,273,358,731.28	1,245,035,614.55
所有者权益（或股东权益） 合计		9,309,498,740.12	9,006,947,529.27
负债和所有者权益（或股 东权益）总计		24,511,762,702.36	25,342,746,520.92

法定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春 会计机构负责人：郑心亭

### 母公司资产负债表

2020 年 12 月 31 日

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		20,063,339.84	91,092,991.49
交易性金融资产		74,282,963.27	21,007,049.35
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	十七、1		
应收款项融资			
预付款项		21,408.21	82,747.78
其他应收款	十七、2	6,373,571,731.18	5,126,236,550.47
其中：应收利息			
应收股利		280,000,000.00	100,000,000.00
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		98,813.94	397,127.49
流动资产合计		6,468,038,256.44	5,238,816,466.58
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	7,280,038,300.47	7,800,396,147.55
其他权益工具投资		52,000,000.00	52,000,000.00
其他非流动金融资产		1,285,718,075.73	1,285,718,075.73



投资性房地产			
固定资产		4,138,390.88	4,770,260.41
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,839,034.88	3,951,123.52
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		94,865.70	421,629.49
递延所得税资产		266,968.42	135,693.31
其他非流动资产		683,463.97	570,256.43
非流动资产合计		8,626,779,100.05	9,147,963,186.44
资产总计		15,094,817,356.49	14,386,779,653.02
<b>流动负债：</b>			
短期借款		596,811,808.93	851,104,160.79
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		266,006.68	266,006.68
预收款项			1,495,778.31
合同负债		1,495,778.31	
应付职工薪酬		3,504,683.23	3,199,753.55
应交税费		585,166.85	218,998.00
其他应付款		5,204,622,655.48	4,420,191,933.37
其中：应付利息			
应付股利		1,107,769.50	9,859,818.20
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		585,476,003.90	2,543,682,544.39
其他流动负债			
流动负债合计		6,392,762,103.38	7,820,159,175.09
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		163,800,000.00	
应付债券		1,727,806,329.87	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		22,150.69	251,762.34
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,891,628,480.56	251,762.34
负债合计		8,284,390,583.94	7,820,410,937.43
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
其他权益工具			

其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,438,962,014.08	2,438,962,014.08
减：库存股		500,001,304.18	500,001,304.18
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		585,164,869.04	560,759,063.34
未分配利润		2,794,190,468.61	2,574,538,217.35
所有者权益（或股东权益）合计		6,810,426,772.55	6,566,368,715.59
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,094,817,356.49	14,386,779,653.02

法定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春会计机构负责人：郑心亭

### 合并利润表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入		8,891,814,904.28	7,787,326,951.21
其中：营业收入	七、61	8,891,814,904.28	7,787,326,951.21
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,922,566,696.86	6,863,151,865.67
其中：营业成本	七、61	6,371,494,857.45	5,137,598,907.55
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、62	723,956,311.01	913,191,220.17
销售费用	七、63	180,131,396.48	199,246,881.68
管理费用	七、64	290,193,297.11	270,074,429.23
研发费用	七、65	105,252,229.41	110,557,528.04
财务费用	七、66	251,538,605.40	232,482,899.00
其中：利息费用		294,192,250.32	264,082,770.03
利息收入		13,579,130.79	32,293,976.29
加：其他收益	七、67	29,097,691.75	8,583,669.69
投资收益（损失以“-”号填列）	七、68	57,221,816.35	60,739,017.09
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		47,178,294.18	43,613,810.48
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			

汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、70	-17,488,659.24	-176,597.66
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	-6,254,807.14	-13,664,097.36
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-282,961,053.83	-62,786,272.43
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-476,183.74	-1,135,184.54
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		748,387,011.57	915,735,620.33
加：营业外收入	七、74	4,106,124.52	2,643,789.81
减：营业外支出	七、75	5,804,063.36	1,306,589.68
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		746,689,072.73	917,072,820.46
减：所得税费用	七、76	393,767,024.29	381,984,888.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		352,922,048.44	535,087,931.47
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		352,922,048.44	535,087,931.47
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		312,350,055.49	418,843,518.52
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		40,571,992.95	116,244,412.95
六、其他综合收益的税后净额	七、77	-46,042,396.61	2,818,368.87
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益			
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		-46,021,298.41	2,816,112.30
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		2,762,086.83	3,916,952.80

(2) 其他债权投资公允价值变动			
(3) 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
(4) 其他债权投资信用减值准备			
(5) 现金流量套期储备			
(6) 外币财务报表折算差额		-48,783,385.24	-1,100,840.50
(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-21,098.20	2,256.57
七、综合收益总额		306,879,651.83	537,906,300.34
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		266,328,757.08	421,659,630.82
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		40,550,894.75	116,246,669.52
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.22	0.29
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.22	0.29

定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春会计机构负责人：郑心亭

### 母公司利润表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	十七、4		1,934,905.63
减：营业成本			
税金及附加		605,822.46	260,886.55
销售费用			
管理费用		45,233,484.58	48,915,059.79
研发费用			
财务费用		226,898,348.26	218,280,640.15
其中：利息费用		270,036,498.21	278,565,685.51
利息收入		50,370,435.39	55,287,398.22
加：其他收益		69,652.62	227,971.83
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	486,046,852.46	947,249,568.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		138,528,752.92	243,343,578.34
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		-1,724,086.08	725,075.53
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-546,083.99	-12,231.11

资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		33,674,056.46	76,589.75
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		244,782,736.17	682,745,293.35
加：营业外收入		945.00	35
减：营业外支出		1,086,510.97	15,000.30
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		243,697,170.20	682,730,328.05
减：所得税费用		-360,886.76	178,186.85
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		244,058,056.96	682,552,141.20
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		244,058,056.96	682,552,141.20
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		244,058,056.96	682,552,141.20
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

法定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春会计机构负责人：郑心亭

**合并现金流量表**  
2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,193,755,749.03	8,979,949,271.42
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		9,020,861.01	5,872,247.80
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	654,239,556.18	383,899,120.77
经营活动现金流入小计		7,857,016,166.22	9,369,720,639.99
购买商品、接受劳务支付的现金		6,097,733,854.79	6,208,074,230.23
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		276,549,009.94	284,643,640.83
支付的各项税费		1,000,045,002.33	1,828,222,374.38
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	353,432,087.80	942,637,892.14
经营活动现金流出小计		7,727,759,954.86	9,263,578,137.58
经营活动产生的现金流量净额		129,256,211.36	106,142,502.41
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		216,810,986.74	463,126,055.21
取得投资收益收到的现金		5,155,289.76	32,591,222.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		692,936.00	446,541.39
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		222,659,212.50	496,163,819.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		72,897,062.13	303,838,267.19
投资支付的现金		218,948,926.74	284,070,495.31
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			113,254,945.12
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		291,845,988.87	701,163,707.62

投资活动产生的现金流量净额		-69,186,776.37	-204,999,888.17
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		212,787.00	15,206,327.50
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		212,787.00	15,206,327.50
取得借款收到的现金		5,444,699,303.42	2,763,014,362.55
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	66,973,750.00	200,490,300.00
筹资活动现金流入小计		5,511,885,840.42	2,978,710,990.05
偿还债务支付的现金		5,665,964,501.75	3,234,218,831.91
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		512,899,613.45	653,885,658.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		18,600,000.00	43,248,619.34
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	147,383,234.68	811,900,048.89
筹资活动现金流出小计		6,326,247,349.88	4,700,004,539.15
筹资活动产生的现金流量净额		-814,361,509.46	-1,721,293,549.10
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-8,416,795.40	3,162,408.84
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-762,708,869.87	-1,816,988,526.02
加：期初现金及现金等价物余额		1,617,264,761.68	3,434,253,287.70
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		854,555,891.81	1,617,264,761.68

法定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春会计机构负责人：郑心亭

### 母公司现金流量表

2020 年 1—12 月

单位：元币种：人民币

项目	附注	2020年度	2019年度
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金			1,885,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,137,913,391.41	2,020,963,506.16
经营活动现金流入小计		2,137,913,391.41	2,022,848,506.16
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		29,052,557.23	25,177,391.04
支付的各项税费		2,930,462.43	387,126.65
支付其他与经营活动有关的现金		1,484,579,543.00	1,499,906,400.01
经营活动现金流出小计		1,516,562,562.66	1,525,470,917.70
经营活动产生的现金流量净额		621,350,828.75	497,377,588.46
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		25,300.00	160,504,270.68
取得投资收益收到的现金		2,991,600.00	107,712,308.32
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		35,695,120.00	158,800.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		38,712,020.00	268,375,379.00



购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		383,390.93	1,610,300.27
投资支付的现金		159,690,000.00	567,139,600.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		160,073,390.93	568,749,900.27
投资活动产生的现金流量净额		-121,361,370.93	-300,374,521.27
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		2,515,790,000.00	904,990,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		10,469,000.00	200,000,000.00
筹资活动现金流入小计		2,526,259,000.00	1,104,990,000.00
偿还债务支付的现金		2,851,963,000.00	1,240,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		231,476,109.47	368,950,447.07
支付其他与筹资活动有关的现金		3,370,000.00	510,470,304.18
筹资活动现金流出小计		3,086,809,109.47	2,119,920,751.25
筹资活动产生的现金流量净额		-560,550,109.47	-1,014,930,751.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-60,560,651.65	-817,927,684.06
加：期初现金及现金等价物余额		70,623,991.49	888,551,675.55
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		10,063,339.84	70,623,991.49

法定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春 会计机构负责人：郑心亭

合并所有者权益变动表  
 2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年年末余额	1,492,110,725.00				1,378,049,850.74	500,001,304.18	36,141,655.27		506,973,737.83		4,848,637,250.06		7,761,911,914.72	1,245,035,614.55	9,006,947,529.27
加:会计政策变更											7,923,403.72		7,923,403.72	6,135,368.30	14,058,772.02
前期差错更正															
同一控制下企业合并															
其他															
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				1,378,049,850.74	500,001,304.18	36,141,655.27		506,973,737.83		4,856,560,653.78		7,769,835,318.44	1,251,170,982.85	9,021,006,301.29

三、 本期 增减 变动 金额 (减 少以 “—” 号填 列)						46,021,298.41 <sup>-</sup>		24,405,805.70		287,920,183.11		266,304,690.40		22,187,748.43		288,492,438.83
(一) 综 合 收 益 总 额						46,021,298.41 <sup>-</sup>				312,350,055.49		266,328,757.08		40,550,894.75		306,879,651.83
(二) 所 有 者 投 入 和 减 少 资 本										-24,066.68		-24,066.68		236,853.68		212,787.00
1. 所 有 者 投 入 的 普 通 股														212,787.00		212,787.00
2. 其 他 权 益 工 具 持 有 者 投 入 资 本																
3. 股 份 支 付 计																

入所有者权益的金额														
4. 其他									-24,066.68		-24,066.68		24,066.68	
(三) 利润分配									24,405,805.70		-24,405,805.70		-18,600,000.00	-18,600,000.00
1. 提取盈余公积									24,405,805.70		-24,405,805.70			
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者(或股东)的分配													-18,600,000.00	-18,600,000.00
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														

1. 资本公积转增资本（或股本）													
2. 盈余公积转增资本（或股本）													
3. 盈余公积弥补亏损													
4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													

6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期末余额	1,492,110,725.00			1,378,049,850.74	500,001,304.18	-9,879,643.14	531,379,543.53	5,144,480,836.89	8,036,140,008.84	1,273,358,731.28	9,309,498,740.12		

项目	2019 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	1,492,110,725.00			1,226,526,807.31		33,537,023.33		438,543,504.17		4,646,852,699.22		7,837,570,759.03	1,218,228,249.15	9,055,799,008.18
加：会计						-211,480.36		175,019.54		-3,670,473.79		-3,706,934.61	-2,648,940.84	-6,355,875.45

政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并				193,200,000.00					-11,669.87	193,188,330.13	44,944,971.99	238,133,302.12	
其他													
二、本年期初余额	1,492,110,725.00			1,419,726,807.31		33,325,542.97	438,718,523.71		4,643,170,555.56	8,027,052,154.55	1,260,524,280.30	9,287,576,434.85	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）				-41,676,956.57	500,001,304.18	2,816,112.30	68,255,214.12		205,466,694.50	-265,140,239.83	-15,488,665.75	-280,628,905.58	
（一）综合收益总额						2,816,112.30			418,843,518.52	421,659,630.82	116,246,669.52	537,906,300.34	
（二）所有者投入和减				-41,676,956.57	500,001,304.18					-541,678,260.75	-88,486,715.93	-630,164,976.68	



少资本														
1. 所有者投入的普通股												15,206,327.50	15,206,327.50	
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				-41,676,956.57	500,001,304.18							-541,678,260.75	-103,693,043.43	-645,371,304.18
(三) 利润分配								68,255,214.12	-213,376,824.02			-145,121,609.90	-43,248,619.34	-188,370,229.24
1. 提取盈余公积								68,255,214.12	-68,255,214.12					
2. 提取一般风险准备														



4. 设定受益计划变动额结转留存收益													
5. 其他综合收益结转留存收益													
6. 其他													
(五) 专项储备													
1. 本期提取													
2. 本期使用													
(六) 其他													
四、本期期末余额	1,492,110,725.00			1,378,049,850.74	500,001,304.18	36,141,655.27	506,973,737.83	4,848,637,250.06	7,761,911,914.72	1,245,035,614.55	9,006,947,529.27		

法定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春 会计机构负责人：郑心亭

母公司所有者权益变动表  
 2020 年 1—12 月

单位:元币种:人民币

项目	2020 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减:库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			560,759,063.34	2,574,538,217.35	6,566,368,715.59
加:会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18			560,759,063.34	2,574,538,217.35	6,566,368,715.59
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)									24,405,805.70	219,652,251.26	244,058,056.96
(一)综合收益总额										244,058,056.96	244,058,056.96
(二)所有者投入和减少资本											

1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
(三) 利润分配								24,405,805.70	-24,405,805.70		
1. 提取盈余公积								24,405,805.70	-24,405,805.70		
2. 对所有者(或股东)的分配											
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本(或股本)											
2. 盈余公积转增资本(或股本)											
3. 盈余公积弥补亏损											

4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18		585,164,869.04	2,794,190,468.61	6,810,426,772.55

项目	2019 年度										
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08		211,480.36		492,328,829.68	2,103,787,724.36	6,331,900,773.48
加：会计政策变更							-211,480.36		175,019.54	1,575,175.81	1,538,714.99
前期差错更正											

其他											
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08				492,503,849.22	2,105,362,900.17	6,333,439,488.47
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)											
(一) 综合收益总额										682,552,141.20	682,552,141.20
(二) 所有者投入和减少资本					195,500,000.00	500,001,304.18					-304,501,304.18
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					195,500,000.00	500,001,304.18					-304,501,304.18
(三) 利润分配									68,255,214.12	-213,376,824.02	-145,121,609.90
1. 提取盈余公积									68,255,214.12	-68,255,214.12	
2. 对所有者(或股东)的分配										-145,121,609.90	-145,121,609.90



3. 其他										
（四）所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本（或股本）										
2. 盈余公积转增资本（或股本）										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他综合收益结转留存收益										
6. 其他										
（五）专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
（六）其他										
四、本期期末余额	1,492,110,725.00				2,438,962,014.08	500,001,304.18		560,759,063.34	2,574,538,217.35	6,566,368,715.59

法定代表人：韩孝煌 主管会计工作负责人：李春 会计机构负责人：郑心亭

### 三、公司基本情况

#### 1. 公司概况

√适用 □不适用

冠城大通股份有限公司（以下简称“公司”）创立于 1986 年。1997 年 5 月 8 日，公司获准在上海证券交易所挂牌上市。2006 年 1 月 5 日，公司完成股权分置改革。经过历次增发、配股、利润分配、股票期权激励计划行权以及可转换公司债券转股等，截至 2020 年 12 月 31 日，公司股本总数为 1,492,110,725 股（每股面值 1 元），其中发行在外的无限售条件的流通股 A 股为 1,391,668,739 股，回购库存股 100,441,986 股。

公司的主要经营范围：对外贸易；电器机械及器材，自动化仪表及系统制造、维修、销售，有色金属材料加工；五金、交电的批发、零售；房地产开发。公司业务性质为房地产业与制造业，公司从事的主要业务为商品房开发与销售和特种电磁线生产与销售。

公司注册地：福州市开发区快安延伸区创新楼，总部办公地：福建省福州市五一北路 153 号正祥商务中心 2#楼 8-10 层。公司社会信用代码 91350000158166190Y。

公司的母公司为福建丰榕投资有限公司，最终实际控制人为韩国龙先生与薛黎曦女士，韩国龙先生与薛黎曦女士系一致行动人。

#### 2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并范围的企业共 40 家，详见本附注八、九。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础。根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

#### 2. 持续经营

√适用 □不适用

公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

√适用 □不适用

本公司会计政策和会计估计均按照会计准则的要求确定，以下披露内容已涵盖本公司根据实际生产经营特点采用的具体会计政策和会计估计。

#### 1. 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、股东权益变动和现金流量等有关信息。

#### 2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

#### 3. 营业周期

√适用 □不适用

除房地产业务外，公司其他经营业务的营业周期为 12 个月；房地产业务的营业周期根据项目开发情况确定，一般在 12 个月以上。

#### 4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

#### 5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

√适用 □不适用

##### (1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

##### (2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

企业合并成本包括公司为进行合并付出的资产、发行或承担的负债、发行的权益性工具或债务性工具的公允价值之和。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

合并成本减去合并中取得的被购买方可辨认净资产在购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

#### 6. 合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并报表的编报范围，按照《企业会计准则—企业合并》和《企业会计准则—合并财务报表》的有关规定，公司控制的所有子公司，无论是小规模的公司还是经营业务性质特殊的子公司，均应纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围，有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

合并报表以母公司和子公司的财务报表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。

根据《企业会计准则—合并财务报表》的规定，公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

#### 7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

参与共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

共同控制的参与方对合营企业的长期股权投资，按照长期股权投资准则核算，采用权益法核算。

公司对合营企业不参与共同控制时，如对该合营企业具有重大影响，则以长期股权投资核算；如对该合营企业不具有重大影响时，则以金融工具进行确认和计量。

## 8. 现金及现金等价物的确定标准

在编制现金流量表时，公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

## 9. 外币业务和外币报表折算

适用  不适用

记账本位币为人民币，对发生外币业务外币折算，按实际发生时国家公布的外汇牌价折合人民币记账，年末外币余额按国家公布的外汇牌价调整账面汇率，汇兑损益列入本年损益。

对境外经营的财务报表进行折算时，外币财务报表折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示（其他综合收益）。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自所有者权益转入处置当期损益。

## 10. 金融工具

适用  不适用

### （1）金融资产和金融负债的确认和终止确认

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B、该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，同时放弃了对该金融资产控制。

如公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减计该金融资产账面余额，这种减计构成相关金融资产的终止确认，即金融资产的核销。

金融负债的终止确认：金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

### （2）金融资产和金融负债的分类

根据公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将公司的金融资产划分为以下三类：

A、以摊余成本计量的金融资产。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

公司分类为以摊余成本计量的金融资产包括货币资金、应收账款、其他应收款、长期应收款、债权投资等；分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产包括应收款项融资、其他债权投资；分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括应收账款等。

在初始确认时，可以将非交易性权益工具投资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。该指定一经做出，不得撤销。公司对此类金融资产在其他权益工具投资项目下列报。

公司改变管理金融资产的业务模式时，按照企业会计准则的规定对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

公司的金融负债分为以下两类：

A、以摊余成本计量的金融负债。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

公司所有金融负债均不得进行重分类。

#### (3) 金融资产和金融负债初始计量

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融工具，相关交易费用计入初始确认金额。初始确认的对外销售商品或提供劳务形成的应收款项，未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按交易价格进行初始计量。

#### (4) 金融资产的后续计量

A、以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分金融资产所产生利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失，除与套期会计有关外，应当计入当期损益。

C、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失，除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益外，均应当计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益转出，计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，除了获得的股利（属于投资成本收回的部分除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

#### (5) 金融负债的后续计量

A、以摊余成本计量的金融负债

按照实际利率法以摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融负债所产生的利得或损失，应当在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率摊销时计入相关期间损益。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

按照公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成利得或损失，除与套期会计有关外，应当计入当期损益。

#### (6) 金融资产减值准备

以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

A、分类为以摊余成本计量的金融资产。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

C、租赁应收款及其他符合企业会计准则规定的需要计提减值准备的金融资产。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，不需计提金融资产减值准备。

预期信用损失的计量：

预期信用损失，是指以发生违约的风险（即发生违约的概率，信用风险）为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对外销售商品或提供劳务形成的、未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项、租赁应收款，均始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。租赁应收款用于确定预期信用损失的现金流量应当与其计量租赁应收款的现金流量口径保持一致。



公司基于历史信用损失经验，使用矩阵模型计算上述金融资产预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除上述外，在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，并按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融资产组合为基础进行评估时，以共同风险特征为依据，参照历史信用损失经验，并考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，计算预期信用损失率。

## 11. 应收票据

### 应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、10。

## 12. 应收账款

### 应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

包括以摊余成本计量的应收账款及以公允价值计量且其变动计入当期损益的应收账款。

#### （1）以摊余成本计量的应收账款

对外销售商品或提供劳务形成的、未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项、租赁应收款，均始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。租赁应收款用于确定预期信用损失的现金流量应当与其计量租赁应收款的现金流量口径保持一致。

公司按照单项认定及信用风险特征组合计提坏账准备，并基于历史信用损失经验，使用矩阵模型计算信用风险特征组合应收账款的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

#### （2）以公允价值计量且其变动计入当期损益的应收账款

销售合同的现金流量随着特定商品价格的变动而变动，该部分应收账款以公允价值计量且其变动计入当期损益。合同现金流量确定后，以公允价值计量的应收账款转入以摊余成本计量的应收账款。

## 13. 应收款项融资

适用  不适用

应收款项融资的确认及计量，以及预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、10。

## 14. 其他应收款

### 其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司按照单项认定及信用风险特征组合计提坏账准备。

## 15. 存货

√适用 □不适用

### (1) 存货分类

存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、包装物、低值易耗品等。

房地产开发企业的存货分类为：开发成本、开发产品、出租开发产品等。

### (2) 取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按月末一次加权平均法计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以放弃债权的公允价值和使存货达到当前位置和状态所发生的可直接归属于存货的税金、运输费、装卸费、保险费等其他成本为基础确定其入账价值。

在非货币性交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性交易换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

### (3) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

年末，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。可变现净值，是指在日常活动中，存货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。

产成品、商品和用于出售的原材料等直接用于出售的存货，其可变现净值根据在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税金后的金额确定。

用于生产的材料、在产品或自制半成品等需要经过加工的存货，其可变现净值根据在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额确定。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目计提。即将每个存货项目的成本与可变现净值逐一进行比较，取其低者计量存货，并且将成本高于可变现净值的差额作为计提的存货跌价准备。

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。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

### (4) 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。

### (5) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

### (6) 开发用土地的核算

房地产开发企业将开发用土地列入“开发成本”科目核算，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。

### (7) 公共配套设施费用的核算

公共配套设施费用指开发项目内发生的、独立的、非营利性的且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费，实际发生时列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。



## 16. 合同资产

### (1). 合同资产的确认方法及标准

√适用 □不适用

公司已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，确认为合同资产。

公司拥有的、无条件（即仅取决于时间流逝）向客户收取对价的权利作为应收款项单独列示。

### (2). 合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

合同资产预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、10。

## 17. 持有待售资产

√适用 □不适用

### (1) 划分为持有待售确认标准

公司将主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的非流动资产或处置组，划分为持有待售类别。划分为持有待售类别的非流动资产或处置组应同时满足下列条件：

①根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；

②出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

### (2) 持有待售资产的会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

后续资产负债表日持有待售资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将对子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

### (3) 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

某项资产或处置组被划分为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划分为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

①该资产或处置组被划分为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；

②可收回金额。

## 18. 债权投资

### (1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、30。

## 19. 其他债权投资

### (1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、30。

## 20. 长期应收款

### (1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用  不适用

## 21. 长期股权投资

适用  不适用

长期股权投资包括公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。

### (1) 初始计量

同一控制下的企业合并，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

非同一控制下的企业合并，以购买日按照《企业会计准则—企业合并》的有关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出；以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

### (2) 后续计量

能够对被投资单位实施控制的长期股权投资采用成本法核算，追加或收回投资时，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。对被投资单位具有共同控制或重大影响的长期股权投资，采用权益法核算。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

## 22. 投资性房地产

不适用

## 23. 固定资产

### (1). 确认条件

适用  不适用

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用年限超过一年的有形资产。同时满足下列条件的，才能予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

### (2). 折旧方法

适用  不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋建筑物	年限平均法	30-40	5	3.17-2.38
机器设备	年限平均法	5-15	5	19.00-6.33
运输设备	年限平均法	5-15	5	19.00-6.33
其他	年限平均法	3-8	5	31.67-11.88

已计提减值准备的固定资产，应当按照固定资产的账面价值（即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备）以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

### (3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

适用 不适用

购买固定资产的价款超过正常信用条件延期支付，实质上具有融资性质的，固定资产的成本以购买价款的现值为基础确定。

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

### (4). 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

固定资产减值测试方法、减值准备计提方法详见附注五、30。

## 24. 在建工程

适用 不适用

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产；尚未办理竣工决算的，按估计价值转账，待办理竣工决算手续后再作调整。

与购建固定资产有关的借款所发生的借款费用，在满足《企业会计准则—借款费用》所规定的条件下，计入所购建固定资产的成本。

## 25. 借款费用

适用 不适用

### (1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已经发生；

C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

#### (2) 借款费用资本化金额的确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；而占用的一般借款的可资本化利息支出，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

房地产开发企业将资本化利息计入“开发成本”，按受益原则和配比原则分配计入各成本对象，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。

### 26. 生物资产

适用  不适用

### 27. 油气资产

适用  不适用

### 28. 使用权资产

适用  不适用

### 29. 无形资产

#### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用  不适用

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核，并进行减值测试。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

无形资产减值测试方法详见附注五、30。

#### (2). 内部研究开发支出会计政策

适用  不适用

内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。



### 30. 长期资产减值

√适用 □不适用

#### (1) 债权投资、其他债权投资

在每个资产负债表日以单项金融资产为基础评估信用风险自初始确认后是否已经显著增加，并按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

#### (2) 长期股权投资

年末应判断是否发生了长期股权投资减值事项，如发生减值事项的，应进行减值测试并确认减值损失。

如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

#### (3) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

资产存在减值迹象的，估计其可收回金额。可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。

可收回金额的计量结果表明，资产的可收回金额低于其账面价值的，将资产的账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

资产组的认定，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。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

在合并财务报表中反映的商誉，不包括子公司归属于少数股东权益的商誉。但对相关的资产组进行减值测试时，将归属于少数股东权益的商誉包括在内，调整资产组的账面价值，然后根据调整后的资产组账面价值与其可收回金额进行比较。如上述资产组发生减值的，该损失按比例扣除少数股东权益份额后，来确认归属于母公司的商誉减值损失。

### 31. 长期待摊费用

√适用 □不适用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

### 32. 合同负债

#### (1). 合同负债的确认方法

√适用 □不适用

公司将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务确认为合同负债。

### 33. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

适用  不适用

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

#### (2). 离职后福利的会计处理方法

适用  不适用

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

#### (3). 辞退福利的会计处理方法

适用  不适用

按照辞退计划条款的规定，合理预计和确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

#### (4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用  不适用

### 34. 租赁负债

适用  不适用

### 35. 预计负债

适用  不适用

### 36. 股份支付

适用  不适用

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

### 37. 优先股、永续债等其他金融工具

适用  不适用

对于复合金融工具，于初始确认时将各组成部分分别分类为金融负债、金融资产或权益工具。

一项非衍生工具同时包含金融负债成分和权益工具成分的，于初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包括其中可能包含的非权益性嵌入衍生工具的公允价值），再从复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值，作为权益工具成分的价值。

发行复合金融工具发生的交易费用，应当在金融负债成分和权益工具成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。与多项交易相关的共同交易费用，在合理的基础上采用与其他类似交易一致的方法，在各项交易间进行分摊。

### 38. 收入

#### (1). 收入确认和计量所采用的会计政策

适用  不适用

##### ①一般原则

公司在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品控制权时确认收入。取得相关商品控制权，是指能够主导该商品的使用并从中获得几乎全部的经济利益。

在合同开始日，公司对合同进行评估，识别该合同所包含的各单项履约义务，并确定各单项履约义务是在某一时段内履行，还是某一时点履行。

满足下列条件之一的，属于在某一时段内履行履约义务；否则，属于在某一时点履行履约义务：

A. 客户在公司履约的同时即取得并消耗公司履约所带来的经济利益；

B. 客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

C. 公司履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且公司在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。

对于在某一时段内履行的履约义务，公司在该段时间内按照履约进度确认收入，但是，履约进度不能合理确定的除外。对于在某一时点履行的履约义务，公司在客户取得相关商品控制权时点确认收入。

##### ②具体原则

房地产行业的收入结合收入准则并根据行业特点，在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品控制权时点，确认销售收入的实现。

其他商品销售收入，公司在产品交付购货方即转移货物控制权时确认销售收入，其中出口销售业务，公司在产品发出、办妥报关手续后确认收入。

电磁线销售，对于部分交易价格按照远期铜价结算的销售业务，采用最佳估计价格确认收入；应收款项的合同现金流量随结算日铜价变动而变动，且不会产生仅就本金和未偿还本金部分产生的利息的支付，对该部分交易形成的应收账款以公允价值计量且其变动计入当期损益；最终结算价格与收入确认金额的差额计入投资收益，同时将按公允价值计量的应收账款转入按摊余成本计量的应收账款。

#### (2). 同类业务采用不同经营模式导致收入确认会计政策存在差异的情况

适用  不适用

### 39. 合同成本

适用  不适用

合同成本包括合同履约成本及合同取得成本。



公司为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则范围且同时满足下列条件的作为合同履约成本确认为一项资产：（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；（2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；（3）该成本预期能够收回。

公司为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，公司将其作为合同取得成本确认为一项资产。增量成本是指公司不取得合同就不会发生的成本，如销售佣金等。

与合同成本有关的资产，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。

#### 40. 政府补助

√适用 □不适用

（1）与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

（2）与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

#### 41. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以未来可预见很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

#### 42. 租赁

##### （1）经营租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

公司对经营性租赁采用直线法核算。经营租赁方式租入的固定资产改良支出，按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

## (2). 融资租赁的会计处理方法

√适用 □不适用

融资租入的固定资产，按租赁开始日租赁资产公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为入账价值。

融资租赁方式租入的固定资产，能合理确定租赁期届满时将会取得租赁资产所有权的，在租赁资产尚可使用年限内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期间内计提折旧。

融资租赁方式租入的固定资产的符合资本化条件的装修费用，按两次装修间隔期间、剩余租赁期与固定资产尚可使用年限三者中较短的期限平均摊销。

## (3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

□适用 √不适用

## 43. 其他重要的会计政策和会计估计

√适用 □不适用

### (1) 套期保值

套期分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。其中：

#### A. 满足运用套期会计方法条件的公允价值套期

套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益；如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失应当计入其他综合收益。

被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值；被套期项目分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量的，不需要调整；被套期项目被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量的，不需要调整。

#### B. 满足运用套期会计方法条件的现金流量套期

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益；套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。

现金流量套期储备金额的处理：被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或非金融负债的，企业应当将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始金额；除上述外，公司应当在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

### (2) 公共维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，属于应由公司承担的公共维修基金计入“开发成本”，属于为购房者代收代付的公共维修基金通过往来款项核算，并统一上缴维修基金管理部门。

### (3) 质量保证金

房地产业务收取的质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，支付给施工单位。

### (4) 其他综合收益

其他综合收益，是企业在一期间除与所有者以其所有者身份进行的交易之外的其他交易或事项所引起的、未在当期损益中确认的各项利得和损失。

其他综合收益项目分为下列两类：

A. 不能重分类进损益的其他综合收益，主要包括重新计量设定受益计划变动额、权益法下不能转损益的其他综合收益、其他权益工具投资公允价值变动、企业自身信用风险公允价值变动等；

B.将重分类进损益的其他综合收益，主要包括权益法下可转损益的其他综合收益、其他债权投资公允价值变动、金融资产重分类计入其他综合收益的金额、其他债权投资信用减值准备、现金流量套期储备、外币财务报表折算差额等。

#### (5) 回购公司股份

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

#### (6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司以公允价值计量金融资产或负债，是假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债，假定有序交易是在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，如市场法、收益法或成本法等估值技术，确定金融资产或负债的公允价值。在估值时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并依次使用：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。

## 44. 重要会计政策和会计估计的变更

### (1). 重要会计政策变更

√适用 □不适用

#### ①执行《企业会计准则第 14 号——收入》（2017 年修订）

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注(受重要影响的报表项目名称和金额)
2017 年 7 月 5 日，财政部发布《关于修订印发<企业会计准则第 14 号——收入>的通知》（财会[2017]22 号），要求境内上市公司自 2020 年 1 月 1 日起施行。公司自规定之日起开始执行。	经第十一届董事会第三次会议审议通过	详见其他说明。

#### 其他说明

公司自 2020 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 14 号——收入》。

根据新收入准则规定，公司首次执行新收入准则的累积影响数调整 2020 年的年初留存收益，调整增加年初所有者权益 14,058,772.02 元，其中增加归属于母公司的所有者权益 7,923,403.72 元，增加少数股东权益 6,135,368.30 元。公司无需对 2019 年度以及可比期间的比较报表进行追溯调整。

执行新收入准则对本期期初资产负债表相关项目的影响列示如下：

合并资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019年12月31日	累积影响金额			2020年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
应收账款	726,412,624.28	-57,444,890.00	18,657,865.99	-38,787,024.01	687,625,600.27
存货	15,416,025,112.41		-15,009,750.69	-15,009,750.69	15,401,015,361.72
合同资产		57,444,890.00		57,444,890.00	57,444,890.00
其他流动资产	710,043,309.57		17,166,026.35	17,166,026.35	727,209,335.92
资产合计	16,852,481,046.26		20,814,141.65	20,814,141.65	16,873,295,187.91
预收账款	3,634,531,967.30	-3,545,450,830.02		-3,545,450,830.02	89,081,137.28
合同负债		3,256,278,420.04		3,256,278,420.04	3,256,278,420.04
应交税费	2,502,798,440.40		2,463,863.04	2,463,863.04	2,505,262,303.44
其他流动负债		289,172,409.98		289,172,409.98	289,172,409.98
递延所得税负债	6,686,514.64		4,291,506.59	4,291,506.59	10,978,021.23
负债合计	6,144,016,922.34		6,755,369.63	6,755,369.63	6,150,772,291.97
未分配利润	4,848,637,250.06		7,923,403.72	7,923,403.72	4,856,560,653.78
少数股东权益	1,245,035,614.55		6,135,368.30	6,135,368.30	1,251,170,982.85
所有者权益合计	6,093,672,864.61		14,058,772.02	14,058,772.02	6,107,731,636.63

母公司资产负债表

单位：元币种：人民币

项目	2019年12月31日	累积影响金额			2020年1月1日
		重分类	重新计量	小计	
预收账款	1,495,778.31	-1,495,778.31		-1,495,778.31	
合同负债		1,495,778.31		1,495,778.31	1,495,778.31
负债合计	1,495,778.31				1,495,778.31

重分类影响包括：已向客户转让商品而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素的，从应收账款重分类为合同资产；应向客户产生交付义务的预收款项中不含税金额部分重分类至合同负债，税额部分重分类至其他流动负债；

重新计量影响包括：为取得销售合同而发生的增量成本，作为合同取得成本在其他流动资产列示，同时调整期初未分配利润及少数股东权益；对于客户取得商品控制权，转让价格基于远期铜价结算的销售，采用最佳估计价格确认收入，同时调整期初未分配利润及少数股东权益。

②执行《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》

财政部于2020年6月19日发布了《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》(财会(2020)10号)，自2020年6月19日起施行，允许企业对2020年1月1日至该规定施行日之间发生的相关租金减让进行调整。按照该规定，对于满足条件的由新冠肺炎疫情直接引发的租金减免、延期支付租金等租金减让，企业可以选择采用简化方法进行会计处理。

本公司自2020年1月1日起执行该规定，比较财务报表不做调整，执行该规定未对本公司财务状况和经营成果产生重大影响。

**(2). 重要会计估计变更**

□适用 √不适用

**(3). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关情况**

√适用 □不适用

## 合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产:</b>			
货币资金	1,701,254,406.56	1,701,254,406.56	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	74,188,182.20	74,188,182.20	
衍生金融资产			
应收票据	16,208,852.45	16,208,852.45	
应收账款	726,412,624.28	687,625,600.27	-38,787,024.01
应收款项融资	144,311,976.71	144,311,976.71	
预付款项	187,262,324.03	187,262,324.03	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	230,819,032.16	230,819,032.16	
其中: 应收利息			
应收股利	5,348,308.19	5,348,308.19	
买入返售金融资产			
存货	15,416,025,112.41	15,401,015,361.72	-15,009,750.69
合同资产		57,444,890.00	57,444,890.00
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	710,043,309.57	727,209,335.92	17,166,026.35
流动资产合计	19,206,525,820.37	19,227,339,962.02	20,814,141.65
<b>非流动资产:</b>			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款	170,794,417.34	170,794,417.34	
长期股权投资	1,068,678,828.68	1,068,678,828.68	
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00	
其他非流动金融资产	1,852,960,271.00	1,852,960,271.00	
投资性房地产			
固定资产	1,469,176,560.32	1,469,176,560.32	
在建工程	440,410,887.03	440,410,887.03	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	454,686,271.73	454,686,271.73	
开发支出			
商誉	19,760,928.77	19,760,928.77	



长期待摊费用	19,933,888.04	19,933,888.04	
递延所得税资产	30,640,402.50	30,640,402.50	
其他非流动资产	557,178,245.14	557,178,245.14	
非流动资产合计	6,136,220,700.55	6,136,220,700.55	
资产总计	25,342,746,520.92	25,363,560,662.57	20,814,141.65
<b>流动负债：</b>			
短期借款	1,182,443,456.66	1,182,443,456.66	
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	139,583,257.45	139,583,257.45	
应付账款	1,463,661,684.94	1,463,661,684.94	
预收款项	3,634,531,967.30	89,081,137.28	-3,545,450,830.02
合同负债		3,256,278,420.04	3,256,278,420.04
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	28,591,757.76	28,591,757.76	
应交税费	2,502,798,440.40	2,505,262,303.44	2,463,863.04
其他应付款	1,032,876,948.14	1,032,876,948.14	
其中：应付利息			
应付股利	14,567,333.46	14,567,333.46	
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	4,238,399,946.83	4,238,399,946.83	
其他流动负债		289,172,409.98	289,172,409.98
流动负债合计	14,222,887,459.48	14,225,351,322.52	2,463,863.04
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	1,915,593,100.00	1,915,593,100.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	549,985.28	549,985.28	
长期应付职工薪酬			
预计负债	1,784,744.22	1,784,744.22	
递延收益	14,749,354.20	14,749,354.20	
递延所得税负债	6,686,514.64	10,978,021.23	4,291,506.59
其他非流动负债	173,547,833.83	173,547,833.83	
非流动负债合计	2,112,911,532.17	2,117,203,038.76	4,291,506.59
负债合计	16,335,798,991.65	16,342,554,361.28	6,755,369.63
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00	
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积	1,378,049,850.74	1,378,049,850.74	
减：库存股	500,001,304.18	500,001,304.18	
其他综合收益	36,141,655.27	36,141,655.27	
专项储备			
盈余公积	506,973,737.83	506,973,737.83	
一般风险准备			
未分配利润	4,848,637,250.06	4,856,560,653.78	7,923,403.72
归属于母公司所有者权益 (或股东权益) 合计	7,761,911,914.72	7,769,835,318.44	7,923,403.72
少数股东权益	1,245,035,614.55	1,251,170,982.85	6,135,368.30
所有者权益（或股东权益） 合计	9,006,947,529.27	9,021,006,301.29	14,058,772.02
负债和所有者权益（或 股东权益）总计	25,342,746,520.92	25,363,560,662.57	20,814,141.65

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 1 月 1 日	调整数
<b>流动资产：</b>			
货币资金	91,092,991.49	91,092,991.49	
交易性金融资产	21,007,049.35	21,007,049.35	
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	82,747.78	82,747.78	
其他应收款	5,126,236,550.47	5,126,236,550.47	
其中：应收利息			
应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00	
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	397,127.49	397,127.49	
流动资产合计	5,238,816,466.58	5,238,816,466.58	
<b>非流动资产：</b>			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,800,396,147.55	7,800,396,147.55	
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00	
其他非流动金融资产	1,285,718,075.73	1,285,718,075.73	
投资性房地产			
固定资产	4,770,260.41	4,770,260.41	
在建工程			



生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	3,951,123.52	3,951,123.52	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	421,629.49	421,629.49	
递延所得税资产	135,693.31	135,693.31	
其他非流动资产	570,256.43	570,256.43	
非流动资产合计	9,147,963,186.44	9,147,963,186.44	
资产总计	14,386,779,653.02	14,386,779,653.02	
<b>流动负债：</b>			
短期借款	851,104,160.79	851,104,160.79	
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	266,006.68	266,006.68	
预收款项	1,495,778.31		-1,495,778.31
合同负债		1,495,778.31	1,495,778.31
应付职工薪酬	3,199,753.55	3,199,753.55	
应交税费	218,998.00	218,998.00	
其他应付款	4,420,191,933.37	4,420,191,933.37	
其中：应付利息			
应付股利	9,859,818.20	9,859,818.20	
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	2,543,682,544.39	2,543,682,544.39	
其他流动负债			
流动负债合计	7,820,159,175.09	7,820,159,175.09	
<b>非流动负债：</b>			
长期借款			
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	251,762.34	251,762.34	
其他非流动负债			
非流动负债合计	251,762.34	251,762.34	
负债合计	7,820,410,937.43	7,820,410,937.43	
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	2,438,962,014.08	2,438,962,014.08	
减：库存股	500,001,304.18	500,001,304.18	

其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	560,759,063.34	560,759,063.34	
未分配利润	2,574,538,217.35	2,574,538,217.35	
所有者权益（或股东权益）合计	6,566,368,715.59	6,566,368,715.59	
负债和所有者权益（或股东权益）总计	14,386,779,653.02	14,386,779,653.02	

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

#### (4). 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据的说明

适用 不适用

#### 45. 其他

适用 不适用

### 六、税项

#### 1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按增值额计征	2.5%、3.7%、5%、5.1%、6%、7.7%、9%、13%（注 1）
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	1%、5%、7%（注 2）
企业所得税	按应纳税所得额计征	详见注 3
有限公司利得税	按应纳税利得计征	详见注 3
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率

注 1：工业企业增值税率为 13%，房地产行业一般纳税人增值税率为 9%，小规模纳税人以及选择适用简易计税方法计税的房地产行业一般纳税人增值税率为 5%，北京盛世翌豪房地产经纪有限公司及中关村青创（北京）国际科技有限公司增值税率为 6%。HL Le Mirador International SA 增值税率为：酒店住宿（含早餐）3.7%；部分日常消费品及外卖 2.5%；酒店其他商品销售及服务业 7.7%。Mirador Health & Wellness Centre SA 增值税率为：医疗药品及相关服务免征增值税，其他服务如场地/设备租赁 5.1%。

注 2：福建宏汇置业有限公司按应纳增值税的 1%；苏州冠城宏业房地产有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司、福建美城置业有限公司按应纳增值税的 5%；其他公司按应纳增值税的 7%。

注 3：除个别享受优惠税率的子公司外，本公司及设立于中国境内其余子公司适用所得税税率为 25%。本公司设立于香港的子公司适用两级制税率（不超过 200 万港币的应纳税利得适用 8.25%，超过部分适用 16.5%）。本公司设立于瑞士的子公司适用联邦所得税率(8.5%)及各州（市、区）所得税率。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
--------	----------

江苏大通机电有限公司、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	15.00
冠城大通（香港）有限公司、伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司（详见上述注 3）	16.50
HL Le Mirador International SA、Mirador Health & Wellness Centre SA、Champ Swiss AG（详见上述注 3）	8.50
中关村青创（北京）国际科技有限公司	20.00
除上述外其他企业	25.00

## 2. 税收优惠

√适用 □不适用

1、江苏大通机电有限公司 2019 年 11 月 22 日取得重新认定的高新技术企业证书（编号 GR201932004545），自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受所得税优惠税率。

2、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司 2019 年 12 月 2 日取得高新技术企业证书（编号 GR201935001007），自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受所得税优惠税率。

3、中关村青创（北京）国际科技有限公司符合小微企业认定条件，享受小微企业所得税优惠税率。

## 3. 其他

□适用 √不适用

## 七、合并财务报表项目注释（2020 年 12 月 31 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数。执行新收入准则调整首次执行当年年初财务报表，期初余额以调整后的金额注释）

### 1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	783,220.61	773,539.21
银行存款	790,578,210.89	1,566,754,500.51
其他货币资金	106,459,459.00	133,726,366.84
合计	897,820,890.50	1,701,254,406.56
其中：存放在境外的款项总额	138,587,798.24	182,428,295.53

### 其他说明

受限制的其他货币资金主要项目如下：

项目	期末余额	期初余额
客户购房按揭贷款保证金	6,633,302.36	8,722,344.88
银行承兑汇票保证金	24,380,230.16	51,798,300.00
保函保证金	10,000,000.00	10,000,000.00
法院冻结资金	2,251,466.17	3,000,000.00
股权交易共管资金		10,469,000.00
合计	43,264,998.69	83,989,644.88

注 1：受中国工商银行股份有限公司福州鼓楼支行起诉购房者吴梦瑶拖欠购房按揭贷款的影响，公司控股子公司福建宏汇置业有限公司因承担阶段性按揭担保责任，被法院暂时冻结资金 12 万元。

注 2：因福建冠城瑞闽新能源科技有限公司与广州创特技术有限公司承揽合同纠纷案，被法院暂时冻结资金 47.94 万元。

注 3：因福建冠城瑞闽新能源科技有限公司与广东鸿宝科技有限公司承揽合同纠纷案，被法院

暂时冻结资金 165.21 万元。

## 2、交易性金融资产

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
权益工具投资	154,483,764.67	74,188,182.20
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
合计	154,483,764.67	74,188,182.20

其他说明：

适用  不适用

## 3、衍生金融资产

适用  不适用

## 4、应收票据

### (1). 应收票据分类列示

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据		
商业承兑票据	2,313,858.00	16,208,852.45
合计	2,313,858.00	16,208,852.45

注：应收商业承兑汇票为经单独测试后未减值的房地产业务应收合作方票据，不会因承兑人违约而产生重大损失，因此未对该项应收票据计提坏账准备。

### (2). 期末公司已质押的应收票据

适用  不适用

### (3). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

适用  不适用

### (4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用  不适用

### (5). 按坏账计提方法分类披露

适用  不适用

按单项计提坏账准备：

适用  不适用

按组合计提坏账准备：

适用  不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用  不适用

**(6). 坏账准备的情况**
 适用  不适用

**(7). 本期实际核销的应收票据情况**
 适用  不适用

其他说明

 适用  不适用

**5、 应收账款**

应收账款分类：

单位：元币种：人民币

类别	期末余额	期初余额
以摊余成本计量的应收账款净值	854,647,340.98	668,967,734.28
以公允价值计量的应收账款	10,255,017.92	18,657,865.99
合计	864,902,358.90	687,625,600.27

**(1). 按账龄披露**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	862,445,490.61
1 至 2 年	46,850,134.53
2 至 3 年	7,480,690.75
3 年以上	
3 至 4 年	5,571,678.14
4 至 5 年	818,462.82
5 年以上	15,916,226.12
合计	939,082,682.97

**(2). 按坏账计提方法分类披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
按单项计提坏账准备	61,273,688.52	6.60	18,741,789.57	30.59	42,531,898.95	10,380,549.97	1.43	9,125,650.81	87.91	1,254,899.16
其中：										
按组合计提坏账准备	867,553,976.53	93.40	55,438,534.50	6.39	812,115,442.03	715,085,283.22	98.57	47,372,448.10	6.62	667,712,835.12
其中：										
组合 1	15,923,328.58	1.71			15,923,328.58	4,258,304.58	0.59			4,258,304.58
组合 2	851,630,647.95	91.69	55,438,534.50	6.51	796,192,113.45	710,826,978.64	97.98	47,372,448.10	6.66	663,454,530.54
合计	928,827,665.05	/	74,180,324.07	/	854,647,340.98	725,465,833.19	/	56,498,098.91	/	668,967,734.28

注：组合 1 为经单独测试后未减值的房地产业务应收款项，组合 2 为除组合 1 及单项计提坏账准备的应收款项之外的部分。上表不含以公允价值计量且其变动计入当期损益的应收账款。



按单项计提坏账准备:

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

名称	期末余额			计提理由
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	
苏州星瑞合电气有限公司	38,765,066.40	5,814,759.96	15.00	涉诉并一审胜诉,按照违约风险权重计算预期信用损失
SVCLimited	13,450,442.89	4,035,132.87	30.00	预计可回收性降低
上海百特机电有限公司	3,050,742.26	3,050,742.26	100.00	涉及诉讼,预计无法收回
上海翠林电机有限公司	2,114,125.57	2,114,125.57	100.00	涉及诉讼,预计无法收回
南通富士德机电有限公司	1,608,187.03	1,447,368.33	90.00	涉及诉讼,预计绝大部分无法收回
江苏天发动力科技有限公司	1,026,213.90	1,026,213.90	100.00	涉及诉讼,预计无法收回
江门普天电机科技有限公司	817,626.55	817,626.55	100.00	法院判决,对方已无财产可执行
其他单位	441,283.92	435,820.13	98.76	已涉诉或长账龄催收未付
合计	61,273,688.52	18,741,789.57	30.59	/

按单项计提坏账准备的说明:

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备:

√适用 □不适用

组合计提项目:组合 1

单位:元币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 1	15,923,328.58		
合计	15,923,328.58		

组合计提项目:组合 2

单位:元币种:人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
组合 2	851,630,647.95	55,438,534.50	6.51
合计	851,630,647.95	55,438,534.50	

按组合计提坏账的确认标准及说明:

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备,请参照其他应收款披露:

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备	9,125,650.81	10,834,810.22		1,218,671.46		18,741,789.57
按组合计提坏账准备	47,372,448.10	8,066,086.40				55,438,534.50
合计	56,498,098.91	18,900,896.62		1,218,671.46		74,180,324.07

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的应收账款	1,218,671.46

其中重要的应收账款核销情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
陈贤忠	售房款	751,661.74	法院判决，无可执行财产	管理层审批	否
苏州吉姆西客车制造有限公司	货款	467,009.72	破产清算，无财产清偿	管理层审批	否
合计	/	1,218,671.46	/	/	/

应收账款核销说明：

□适用 √不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**

√适用 □不适用

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	75,610,112.12	8.05	3,780,505.61
第二名	38,765,066.40	4.13	5,814,759.96
第三名	37,995,458.76	4.05	1,965,136.02
第四名	24,454,816.56	2.60	1,222,740.83
第五名	21,898,206.24	2.33	1,094,910.31

合计	198,723,660.08	21.16	13,878,052.73
----	----------------	-------	---------------

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**
 适用  不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**
 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用

**6、 应收款项融资**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	193,845,036.28	144,311,976.71
合计	193,845,036.28	144,311,976.71

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

 适用  不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用

期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	128,789,142.95	
合计	128,789,142.95	

**7、 预付款项**
**(1). 预付款项按账龄列示**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	367,105,902.78	100.00	187,262,324.03	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	367,105,902.78	100.00	187,262,324.03	100.00

**(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况**
 适用  不适用

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合
------	------	-----------

		计数的比例 (%)
北京新纪房地产开发有限责任公司	292,536,407.34	79.69
福建建工集团有限责任公司江苏分公司	40,576,260.87	11.05
陕西宏沣建设工程有限公司	19,000,000.00	5.18
南京明夏市政工程有限公司	4,330,300.95	1.18
国网江苏省电力有限公司南京供电分公司	3,359,578.64	0.92
合计	359,802,547.80	98.02

其他说明

适用 不适用**8、其他应收款**

项目列示

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利	5,348,308.19	5,348,308.19
其他应收款	111,832,307.32	225,470,723.97
合计	117,180,615.51	230,819,032.16

其他说明：

适用 不适用**应收利息****(1). 应收利息分类**适用 不适用**(2). 重要逾期利息**适用 不适用**(3). 坏账准备计提情况**适用 不适用

其他说明：

适用 不适用**应收股利****(1). 应收股利**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业 (有限合伙)	5,348,308.19	5,348,308.19
合计	5,348,308.19	5,348,308.19

**(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利**适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)	5,348,308.19	1-2年	被投资单位经营项目结算后收回	否
合计	5,348,308.19	/	/	/

### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位:元币种:人民币

账龄	期末账面余额
1年以内	
其中:1年以内分项	
1年以内小计	46,283,727.88
1至2年	30,626,175.44
2至3年	8,252,736.25
3年以上	
3至4年	4,694,622.37
4至5年	15,379,941.60
5年以上	32,549,324.95
合计	137,786,528.49

#### (2). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	31,949,746.89	168,865,477.99
工程质保金及其他保证金	64,473,367.86	57,467,130.31
其他	41,363,413.74	37,738,426.32
合计	137,786,528.49	264,071,034.62

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

单位:元币种:人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	9,698,651.75	28,358,657.71	543,001.19	38,600,310.65

2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-1,141,210.75	1,141,210.75		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	3,427,695.30	1,238,355.85	899,235.97	5,565,287.12
本期转回	6,686,761.33	11,524,615.27		18,211,376.60
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	5,298,374.97	19,213,609.04	1,442,237.16	25,954,221.17

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

#### (4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单独计提坏账准备的其他应收款	543,001.19	899,235.97				1,442,237.16
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	38,057,309.46	4,666,051.15	18,211,376.60			24,511,984.01
合计	38,600,310.65	5,565,287.12	18,211,376.60			25,954,221.17

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	转回或收回金额	收回方式
北京市土地整理储备中心	10,000,000.00	现金收回
汇邦人寿保险股份有限公司	2,679,000.00	现金收回
南通市住房公积金管理中心	1,000,000.00	现金收回
合计	13,679,000.00	/

#### (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

**(6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京城投地下空间开发建设有限公司	工程质保金及其他保证金	23,814,465.00	1 年以内、2-3 年、4-5 年、5 年以上	17.28	
苏州市住房置业担保有限公司常熟分公司	工程质保金及其他保证金	20,936,400.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	15.19	1,252,878.00
宁德金世通房地产开发有限公司	其他关联方往来款	16,188,375.00	1-2 年	11.75	
北京市求是公证处	工程质保金及其他保证金	10,108,131.20	5 年以上	7.34	
常熟市财政局	工程质保金及其他保证金	4,000,000.00	3-4 年	2.90	2,000,000.00
合计		75,047,371.20		54.46	3,252,878.00

**(7). 涉及政府补助的应收款项**
 适用  不适用

**(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款**
 适用  不适用

**(9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额**
 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用



**9、 存货**
**(1). 存货分类**

√ 适用 □ 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同 履约成本减值准备	账面价值
原材料	42,974,723.53		42,974,723.53	26,068,855.79		26,068,855.79
自制半成品	77,900,794.84	44,097,434.27	33,803,360.57	82,580,409.04	34,774,710.71	47,805,698.33
低值易耗品	6,234,456.85		6,234,456.85	6,725,568.70		6,725,568.70
在产品	26,746,739.55	2,317,342.55	24,429,397.00	28,162,450.35	3,960,900.80	24,201,549.55
库存商品	113,567,064.77	10,388,432.92	103,178,631.85	148,019,282.36	6,327,322.70	141,691,959.66
开发成本	11,182,630,935.99		11,182,630,935.99	12,720,643,901.12		12,720,643,901.12
出租开发产品	378,896,517.53		378,896,517.53	429,281,785.06		429,281,785.06
开发产品	3,814,582,656.20	186,681,221.55	3,627,901,434.65	1,996,496,153.34	18,156,356.74	1,978,339,796.60
发出商品	65,913,935.48	1,950,583.33	63,963,352.15	26,097,000.31	1,244,346.06	24,852,654.25
其他存货	1,580,527.07		1,580,527.07	1,403,592.66		1,403,592.66
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	15,711,028,351.81	245,435,014.62	15,465,593,337.19	15,465,478,998.73	64,463,637.01	15,401,015,361.72

**①开发成本：**

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
太阳星城 D 区			15 亿元	3,806,574,055.73	3,307,790,917.34
铂珺花园	2017 年 9 月		25 亿元		1,796,957,441.28
冠城大通华熙阁	2017 年 12 月		16 亿元		1,178,652,552.27
冠城大通蓝郡	2009 年 7 月		40 亿元		477,022,328.22
冠城大通悦山郡	2018 年 10 月	2024 年 6 月	11 亿元	367,449,285.93	237,607,245.56
冠城大通百旺府 1、2、7、8 组团	2004 年 7 月	2022 年 6 月	33 亿元	158,920,939.96	511,253,703.19
西北旺新村项目		2023 年 12 月	60 亿元	3,306,553,947.98	2,343,829,664.96

冠城大通华宸院	2020 年 4 月	2022 年 6 月	13 亿元	566,737,091.57	498,134,838.38
冠城大通华玺	2018 年 12 月	2021 年 12 月	8 亿元	591,102,992.98	463,216,435.99
冠城大通蓝湖庭	2018 年 6 月	2021 年 10 月	21 亿元	1,770,036,569.02	1,419,725,125.47
冠城大通和棠瑞府	2019 年 5 月	2021 年 12 月	8 亿元	615,256,052.82	486,453,648.46
合计				11,182,630,935.99	12,720,643,901.12

注：太阳星城 D 区一级开发项目原预计投资成本 15 亿元，系项目《中标通知书》中的中标金额。现由于项目征用土地、拆迁面积及补偿标准提高，以及人员安置成本增加等原因，预计项目成本增加，北京市土地储备中心朝阳分中心已委托会计师事务所对项目成本进行审计，故暂以原投资总额列示。

### ②开发产品：

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
冠城大通火星园	19,424,151.59		6,632,271.29	12,791,880.30
冠城大通金星园	20,713,767.53		2,253,380.21	18,460,387.32
冠城大通澜石	8,816,891.18			8,816,891.18
冠城大通水星园	4,686,648.04		707,321.99	3,979,326.05
冠城大通首玺	29,473,812.83		4,565,866.95	24,907,945.88
冠城大通蓝湾	45,694,064.35		2,894,012.56	42,800,051.79
冠城大通蓝郡	284,028,586.90	811,535,277.91	817,921,303.03	277,642,561.78
西北旺新村项目	292,978,182.29		13,605,573.90	279,372,608.39
百旺家苑	58,837,625.99			58,837,625.99
百旺茉莉园	25,627,637.27			25,627,637.27
冠城大通百旺府	868,349,298.82	352,252,349.63	379,701,778.84	840,899,869.61
冠城大通珑湾	2,710,603.65		2,710,603.65	
冠城大通棕榈湾	93,085,216.72		36,154,320.15	56,930,896.57
蝶泉湾	242,069,666.18		15,147,497.52	226,922,168.66
铂珺花园		2,318,834,593.96	961,390,219.44	1,357,444,374.52
冠城大通华熙阁		1,247,050,206.11	667,901,775.22	579,148,430.89
合计	1,996,496,153.34	4,729,672,427.61	2,911,585,924.75	3,814,582,656.20

### ③出租开发产品

出租项目名称	期初余额		本期转入		本期摊销金额	本期原值减少	本期摊销减少金额	期末余额	
	原值	累计摊销	原值	累计摊销				原值	累计摊销

冠城大通火星园	8,487,925.25	592,629.51	1,524,958.57		223,842.86			10,012,883.82	816,472.37
冠城大通金星园	53,592,680.83	43,943,312.58			497,813.90	1,989,039.06	895,983.14	51,603,641.77	43,545,143.34
冠城大通澜石	17,022,789.21	3,194,767.68			399,345.96			17,022,789.21	3,594,113.64
冠城大通水星园	40,418,216.00	28,386,028.00			752,011.00			40,418,216.00	29,138,039.00
冠城大通首玺	62,019,518.91	3,104,248.45	244,675.38		2,076,018.65	26,489,764.37	2,167,595.82	35,774,429.92	3,012,671.28
冠城大通水岸风景	10,868,376.00	5,479,472.90			5,388,903.10			10,868,376.00	10,868,376.00
百旺家苑	36,333,280.00	11,826,255.28			1,631,207.60			36,333,280.00	13,457,462.88
百旺茉莉园	31,073,606.40	6,958,194.47			1,198,702.23			31,073,606.40	8,156,896.70
冠城大通百旺府	98,291,819.51	5,310,335.10			3,962,905.16			98,291,819.51	9,273,240.26
冠城大通蓝湾	56,809,465.42	7,513,889.80			2,186,051.52			56,809,465.42	9,699,941.32
冠城大通蓝郡	137,955,945.71	7,282,704.41	96,039.14		5,494,432.74	3,303,401.85	278,920.42	134,748,583.00	12,498,216.73
合计	552,873,623.24	123,591,838.18	1,865,673.09		23,811,234.72	31,782,205.28	3,342,499.38	522,957,091.05	144,060,573.52

## (2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料		275,757.83		275,757.83		
自制半成品	34,774,710.71	9,325,036.36		2,312.80		44,097,434.27
在产品	3,960,900.80	2,208,326.30		3,851,884.55		2,317,342.55
库存商品	6,327,322.70	10,707,930.50		6,646,820.28		10,388,432.92
发出商品	1,244,346.06	1,913,947.92		1,207,710.65		1,950,583.33
开发产品	18,156,356.74	168,736,013.84		211,149.03		186,681,221.55
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	64,463,637.01	193,167,012.75		12,195,635.14		245,435,014.62

注：期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，存货可变现净值是根据企业在正常经营过程中以预计售价减去完工成本以及销售所必须的费用后的价值确定。

## 房地产项目跌价准备

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
铂珺花园		29,619,350.38			29,619,350.38
冠城大通华熙阁		55,476,563.62			55,476,563.62
冠城大通蓝郡		67,899,131.01			67,899,131.01
蝶泉湾	18,156,356.74	15,740,968.83		211,149.03	33,686,176.54
合计	18,156,356.74	168,736,013.84		211,149.03	186,681,221.55

## (3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明

√适用 □不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额 1,075,388,089.36 元。

## (4). 合同履约成本本期摊销金额的说明

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 10、合同资产

## (1). 合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值

西北旺新村 项目C、E地 块收储款	57,444,890.00		57,444,890.00	57,444,890.00		57,444,890.00
合计	57,444,890.00		57,444,890.00	57,444,890.00		57,444,890.00

**(2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因**

适用 不适用

**(3). 本期合同资产计提减值准备情况**

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

**11、持有待售资产**

适用 不适用

**12、一年内到期的非流动资产**

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

**13、其他流动资产**

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	63,735,788.21	17,166,026.35
应收退货成本		
增值税留抵税额	262,388,579.83	268,495,810.09
预缴税费	592,088,476.90	440,642,789.11
待摊费用	8,232,412.03	904,710.37
合计	926,445,256.97	727,209,335.92

**14、债权投资**

**(1). 债权投资情况**

适用 不适用

**(2). 期末重要的债权投资**

适用 不适用

**(3). 减值准备计提情况**

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

 适用  不适用

### 15、其他债权投资

#### (1). 其他债权投资情况

 适用  不适用

#### (2). 期末重要的其他债权投资

 适用  不适用

#### (3). 减值准备计提情况

 适用  不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用

### 16、长期应收款

#### (1). 长期应收款情况

 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
政府代建项目	170,794,417.34		170,794,417.34	170,794,417.34		170,794,417.34	
合计	170,794,417.34		170,794,417.34	170,794,417.34		170,794,417.34	/

#### (2). 坏账准备计提情况

 适用  不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

 适用  不适用

#### (3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款

 适用  不适用

(4). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用  不适用

其他说明

适用  不适用



## 17、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他			
一、合营企业												
常熟志诚房地产开发有限公司	24,580,526.91			-5,481,821.65							19,098,705.26	
小计	24,580,526.91			-5,481,821.65							19,098,705.26	
二、联营企业												
福州隆达典当有限公司	26,321,552.72			541,949.42			1,381,600.00				25,481,902.14	
宁德金世通房地产开发有限公司	186,574,525.59			-6,124,059.76							180,450,465.83	
天津中科环海产业园有限公司（注2）	83,886,277.79		84,000,000.00	-372,471.15					486,193.36			
北京德成自然绿化工程有限公司	450,581.29			-702.23							449,879.06	
北京德成永信物业管理有限公司	5,626,125.68			296,567.93							5,922,693.61	
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	16,353,197.01			4,000,349.56							20,353,546.57	
福建省新兴产业投资管理有限公司	1,372,515.16			22,139.97							1,394,655.13	
福建冠城资产管理有限公司	4,609,990.48			28,743.00							4,638,733.48	
福建冠城华汇股权投资有限合伙企业	80,631,012.78			-128.67							80,630,884.11	

福建省新兴产业股权投资有限合伙企业（注 3）	132,488,581.93		560,200.25	24,669,053.04	2,762,086.83					159,359,521.55	
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	261,418,208.36			18,674,707.67						280,092,916.03	
航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）（注 4）	30,940,202.77		14,997,999.60	-118,679.51						15,823,523.66	
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	213,425,530.21			3,659,926.06						217,085,456.27	
米兰朵化妆品控股有限公司（注 5）		1,338,523.20		-8,389.53						1,330,133.67	
冠城联合国际有限公司（注 1）											
小计	1,044,098,301.77	1,338,523.20	99,558,199.85	45,269,005.80	2,762,086.83		1,381,600.00		486,193.36	993,014,311.11	
合计	1,068,678,828.68	1,338,523.20	99,558,199.85	39,787,184.15	2,762,086.83		1,381,600.00		486,193.36	1,012,113,016.37	

注 1：公司 2016 年第九届董事会第五十一次（临时）会议审议通过公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司与公司控股股东福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）的全资子公司丰榕（投资）香港有限公司、关联企业冠城钟表珠宝集团有限公司（以下简称“冠城钟表珠宝集团”）的全资子公司联和投资有限公司拟在英属维京群岛共同发起设立冠城联合国际有限公司（CITYCHAMP ALLIED INTERNATIONAL LIMITED）。冠城联合国际有限公司最高法定资本为 9 亿港元，其中冠城大通（香港）有限公司出资占注册资本的 30%，丰榕（投资）香港有限公司出资占注册资本的 40%，联和投资有限公司出资占注册资本的 30%（详见公司 2016 年 9 月 29 日公告）。2016 年 11 月 29 日该公司注册成立。截至本报告披露日上述投资资金尚未支付。

注 2：2020 年 11 月 27 日，公司第十一届董事会第十五次（临时）会议审议通过《关于控股子公司海科建转让持有的中科环海 28% 股权的议案》，同意控股子公司海科建向天津中环半导体股份有限公司转让所持有的天津中科环海产业园有限公司 28% 股权，转让价格为 90,904,916.67 元。2020 年 12 月 21 日，公司收到股权转让款并于 2020 年 12 月 30 日完成工商登记变更手续。本期增减变动中其他金额 486,193.36 元，系股权处置转出原权益法核算下的累计损益调整。

注 3：2019 年 8 月，福建省新兴产业股权投资有限合伙企业召开合伙人会议，全体合伙人一致同意分配投资项目退出款等，冠城投资分回 560,200.25 元。

注 4：2020 年 5 月，航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）召开合伙人会议，全体合伙人一致同意分配投资项目退出款等，冠城投资分回 14,997,999.60 元。

注 5：2020 年 1 月 3 日，米兰朵化妆品控股有限公司注册成立，法定资本 300 万港币。公司控股子公司冠城达瑞健康发展有限公司持有其 49% 股权。截至 2020 年 12 月 31 日，冠城达瑞已支付投资款 147 万港币。

## 18、其他权益工具投资

### (1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	12,000,000.00	12,000,000.00
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
福州华榕超市有限公司		
合计	52,000,000.00	52,000,000.00

注：福州华榕超市有限公司初始投资成本 300,000.00 元，已全额计提减值准备，期末余额为 0。

### (2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司					其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	510,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福州华榕超市有限公司					其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
合计	1,610,000.00					

其他说明：

□适用 √不适用

## 19、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：权益工具投资	1,869,537,034.49	1,852,960,271.00
合计	1,869,537,034.49	1,852,960,271.00

其他说明：

√适用 □不适用

权益工具投资情况：

项目	期末余额	期初余额	期末持股比例
富滇银行股份有限公司	1,252,384,742.40	1,252,384,742.40	8.32%
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）	33,333,333.33	33,333,333.33	20.75%
天津力神电池股份有限公司	419,999,995.39	419,999,995.39	3.025%
上海舜华新能源系统有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	8%
北京中关村软件园发展有限责任公司	19,999,128.78	19,999,128.78	3%
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	28,393,563.99	28,393,563.99	4%
北京科技园文化教育建设有限公司		10,000,000.00	2.27%
北京稻香湖投资发展有限责任公司	86,426,270.60	64,849,507.11	17.75%
北海英诺金桐科技投资中心（有限合伙）	5,000,000.00		12.82%
合计	1,869,537,034.49	1,852,960,271.00	

注 1：2020 年 6 月，根据增资扩股协议，控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司按持股比例出资 21,576,763.49 元参与对北京稻香湖投资发展有限责任公司的增资。增资后，海科建持有其股权比例不变，仍为 17.75%。

注 2：北京科技园文化教育建设有限公司初始投资成本 10,000,000.00 元，因公允价值变动损失，期末余额为 0 元。

注 3：2020 年 7 月，公司全资子公司福建冠城投资有限公司（以下简称“冠城投资”）签订了北海英诺金桐科技投资中心（有限合伙）的合伙协议，认缴出资额 1,500 万元，权益比例为 12.82%。截止 2020 年 12 月 31 日，冠城投资实缴出资 500 万元。

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

## 21、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,313,311,478.53	1,469,176,560.32

固定资产清理		
合计	1,313,311,478.53	1,469,176,560.32

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产****(1). 固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	1,777,261,103.01	676,501,046.43	69,933,255.58	63,065,387.09	2,586,760,792.11
2.本期增加金额	7,432,195.12	25,327,931.35	4,783,767.18	3,269,604.68	40,813,498.33
(1) 购置	7,432,195.12	1,098,086.90	4,783,767.18	2,960,185.09	16,274,234.29
(2) 在建工程转入		24,229,844.45		309,419.59	24,539,264.04
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	22,182.59	21,341,929.77	722,577.34	517,377.10	22,604,066.80
(1) 处置或报废	22,182.59	20,255,082.32	722,577.34	497,577.10	21,497,419.35
(2) 转入在建工程		1,086,847.45			1,086,847.45
(3) 捐赠				19,800.00	19,800.00
4.期末余额	1,784,671,115.54	680,487,048.01	73,994,445.42	65,817,614.67	2,604,970,223.64
二、累计折旧					
1.期初余额	726,425,877.17	287,392,460.97	55,387,425.41	45,668,485.84	1,114,874,249.39
2.本期增加金额	61,988,465.53	52,133,122.98	3,365,393.35	5,650,219.90	123,137,201.76
(1) 计提	61,988,465.53	52,133,122.98	3,365,393.35	5,650,219.90	123,137,201.76
3.本期减少金额	8,384.90	16,687,982.30	661,830.47	441,842.03	17,800,039.70
(1) 处置或报废	8,384.90	16,262,404.98	661,830.47	441,842.03	17,374,462.38
(2) 转入在建工程		425,577.32			425,577.32
4.期末余额	788,405,957.80	322,837,601.65	58,090,988.29	50,876,863.71	1,220,211,411.45
三、减值准备					

1.期初 余额		2,709,982.40			2,709,982.40
2.本期 增加金额	6,567,699.63	64,879,634.03			71,447,333.66
(1) 计提	6,567,699.63	64,879,634.03			71,447,333.66
3.本期 减少金额		2,709,982.40			2,709,982.40
(1) 处置或报废		2,709,982.40			2,709,982.40
4.期末 余额	6,567,699.63	64,879,634.03			71,447,333.66
四、账面价 值					
1.期末 账面价值	989,697,458.11	292,769,812.33	15,903,457.13	14,940,750.96	1,313,311,478.53
2.期初 账面价值	1,050,835,225.84	386,398,603.06	14,545,830.17	17,396,901.25	1,469,176,560.32

## (2). 暂时闲置的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
房屋及建筑物	4,149,251.98	262,785.84		3,886,466.14	
机器设备	224,458,983.08	49,792,342.77	58,061,284.88	116,605,355.43	
运输设备	146,068.38	42,846.28		103,222.10	
其他	2,675,229.97	1,366,372.80		1,308,857.17	
合计	231,429,533.41	51,464,347.69	58,061,284.88	121,903,900.84	

注：本期冠城瑞闽减少生产经营导致部分固定资产闲置。

## (3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
米兰朵酒店设备	968,643.05	306,736.97		661,906.08
合计	968,643.05	306,736.97		661,906.08

## (4). 通过经营租赁租出的固定资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值
房屋及建筑物	437,877,549.45
合计	437,877,549.45

## (5). 未办妥产权证书的固定资产情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产清理**

□适用 √不适用

**22、在建工程****项目列示**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	492,149,916.88	440,410,887.03
工程物资		
合计	492,149,916.88	440,410,887.03

其他说明：

□适用 √不适用

**在建工程****(1). 在建工程情况**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
漆包机改造	4,190,712.89		4,190,712.89	3,114,251.42		3,114,251.42
废气净化喷雾系统	342,092.99		342,092.99	102,948.43		102,948.43
冠城大通广场项目	476,548,371.15		476,548,371.15	428,695,338.72		428,695,338.72
瑞闽新能源公司简易仓库	8,287,731.90		8,287,731.90	7,982,455.50		7,982,455.50
锂离子电池研发生产设备安装	1,791,509.89		1,791,509.89	243,499.20		243,499.20
金思维新一代智慧云平台系统	550,269.87		550,269.87	272,393.76		272,393.76
其他	439,228.19		439,228.19			
合计	492,149,916.88		492,149,916.88	440,410,887.03		440,410,887.03



## (2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
漆包机改造		3,114,251.42	23,764,477.29	22,412,181.27	275,834.55	4,190,712.89						自有资金
废气净化喷雾系统		102,948.43	519,679.20	280,534.64		342,092.99						自有资金
冠城大通广场项目		428,695,338.72	47,853,032.43			476,548,371.15			36,010,743.67	22,656,531.37	6.58	自有资金及银行贷款
瑞闽新能源公司简易仓库		7,982,455.50	305,276.40			8,287,731.90						自有资金
锂离子电池研发生产设备安装		243,499.20	3,377,266.79	1,829,256.10		1,791,509.89						自有资金
金思维新一代智慧云平台系统		272,393.76	295,168.14	17,292.03		550,269.87						自有资金
装修工程			572,601.95		133,373.76	439,228.19						自有资金
合计		440,410,887.03	76,687,502.20	24,539,264.04	409,208.31	492,149,916.88	/	/	36,010,743.67	22,656,531.37		

**(3). 本期计提在建工程减值准备情况**
 适用  不适用

其他说明

 适用  不适用

**工程物资**
**(1). 工程物资情况**
 适用  不适用

**23、 生产性生物资产**
**(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产**
 适用  不适用

**(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产**
 适用  不适用

其他说明

 适用  不适用

**24、 油气资产**
 适用  不适用

**25、 使用权资产**
 适用  不适用

**26、 无形资产**
**(1). 无形资产情况**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	土地使用权	软件使用权	专利权	排污权	非专利技术	合计
一、账面原值						
1.期初余额	514,976,349.19	4,374,471.33	11,432,627.36	153,014.01		530,936,461.89
2.本期增加金额		40,649.56			1,600,000.00	1,640,649.56
(1)购置		40,649.56			1,600,000.00	1,640,649.56
(2)内部研发						
(3)企业合并增加						
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额	514,976,349.19	4,415,120.89	11,432,627.36	153,014.01	1,600,000.00	532,577,111.45
二、累计摊销						

1.期初余额	70,869,230.58	689,615.91	4,622,487.46	68,856.21		76,250,190.16
2.本期增加金额	12,569,615.22	434,499.75	977,945.15	30,602.76	80,000.00	14,092,662.88
(1) 计提	12,569,615.22	434,499.75	977,945.15	30,602.76	80,000.00	14,092,662.88
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额	83,438,845.80	1,124,115.66	5,600,432.61	99,458.97	80,000.00	90,342,853.04
三、减值准备						
1.期初余额						
2.本期增加金额						
(1) 计提						
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额						
四、账面价值						
1.期末账面价值	431,537,503.39	3,291,005.23	5,832,194.75	53,555.04	1,520,000.00	442,234,258.41
2.期初账面价值	444,107,118.61	3,684,855.42	6,810,139.90	84,157.80		454,686,271.73

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 1.3%

## (2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 27、开发支出

适用 不适用

## 28、商誉

### (1). 商誉账面原值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
北京太阳宫房地产开发有限公司	5,080,066.77					5,080,066.77
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90					66,782,021.90
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52					15,648,510.52

苏州冠城宏业房地产有限公司	92,915,966.63				92,915,966.63
江苏大通机电有限公司	73,892.05				73,892.05
北京冠城新泰房地产开发有限公司	18,700,000.00				18,700,000.00
闽信（苏州）置业发展有限公司	3,601,890.83				3,601,890.83
骏和地产（江苏）有限公司	6,825,077.79				6,825,077.79
福建创鑫科技开发有限公司	35,685,970.89				35,685,970.89
HL Le Mirador International SA	84,379.59				84,379.59
合计	245,397,776.97				245,397,776.97

## (2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
北京太阳宫房地产开发有限公司	4,028,144.59					4,028,144.59
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90					66,782,021.90
苏州冠城宏业房地产有限公司	90,217,769.73	2,698,196.90				92,915,966.63
北京冠城新泰房地产开发有限公司	18,495,972.47					18,495,972.47
福建创鑫科技开发有限公司	35,685,970.89					35,685,970.89
骏和地产（江苏）有限公司	6,825,077.79					6,825,077.79
闽信（苏州）置业发展有限公司	3,601,890.83					3,601,890.83
南京万盛置业有限公司		15,648,510.52				15,648,510.52
合计	225,636,848.20	18,346,707.42				243,983,555.62

## (3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

□适用 √不适用

## (4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法

√适用 □不适用

商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法：每年年度终了，公司以评估的方式、采用第二层次输入值和第三层次输入值相结合确定与商誉相关的资产组可收回金额，将该可收回金额与该资产组（包含商誉）账面价值相比较进行减值测试，当可收回金额大于该资产组账面价值时，不计提商誉减值准备，当可收回金额小于该资产组账面价值时，以其差额确认商誉减值损失。

## (5). 商誉减值测试的影响

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 29、长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	19,232,928.62	589,666.67	7,893,577.47		11,929,017.82
技术改造	132,953.53		132,953.53		
车间修缮	30,144.00		6,028.80		24,115.20
办公设施	45,565.08		45,565.08		
租赁费	174,406.03		104,718.91		69,687.12
宿舍家具家电	71,825.78		71,825.78		
其他	246,065.00		150,451.23		95,613.77
合计	19,933,888.04	589,666.67	8,405,120.80		12,118,433.91

## 30、递延所得税资产/递延所得税负债

### (1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	56,310,856.29	11,411,635.31	134,109,257.44	26,558,407.81
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
递延收益	3,565,271.41	801,621.45	14,749,354.20	2,480,369.94
预计负债			1,784,744.22	267,711.63
应付职工薪酬	9,992,046.50	1,498,806.98	8,063,841.58	1,209,576.24
预提费用	2,229,538.46	334,430.77	828,912.53	124,336.88
金融工具公允价值变动	10,805,639.47	2,701,409.87		
其他	960,254.44	187,696.49		
合计	83,863,606.57	16,935,600.87	159,536,109.97	30,640,402.50

### (2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				

交易性金融资产公允价值变动	88,602.74	22,150.69	1,007,049.35	251,762.34
固定资产加速折旧	44,292,647.31	10,387,999.92	25,741,064.50	6,434,752.30
合同取得成本	29,773,524.93	7,443,381.25	17,166,026.35	4,291,506.59
合计	74,154,774.98	17,853,531.86	43,914,140.20	10,978,021.23

## (3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用  不适用

## (4). 未确认递延所得税资产明细

 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	341,095,850.02	3,944,057.98
可抵扣亏损	1,786,724,219.28	1,373,784,516.95
合计	2,127,820,069.30	1,377,728,574.93

## (5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

 适用  不适用

单位：元币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2020 年		69,362,977.55	
2021 年	146,830,629.36	146,830,629.36	
2022 年	271,866,427.82	275,549,212.64	
2023 年	339,212,250.60	339,306,363.68	
2024 年	534,483,932.55	542,735,333.72	
2025 年	494,330,978.95		
合计	1,786,724,219.28	1,373,784,516.95	

其他说明：

□适用  不适用

## 31、其他非流动资产

 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本						
合同履约成本						
应收退货成本						
合同资产						
预付账款	82,018,413.41		82,018,413.41	557,178,245.14		557,178,245.14
合计	82,018,413.41		82,018,413.41	557,178,245.14		557,178,245.14

其他说明：

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项欠款情况：

项目	账龄	期末余额	期初余额
预付拆迁款	一年以上	67,000,000.00	515,415,854.97
合计		67,000,000.00	515,415,854.97

### 32、短期借款

#### (1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	20,000,000.00	40,000,000.00
保证借款	326,436,634.44	440,940,000.00
信用借款	736,293,641.26	700,000,000.00
抵押及保证借款	10,000,000.00	
应付利息（预付利息以负数表示）	-1,579,679.85	1,503,456.66
合计	1,091,150,595.85	1,182,443,456.66

#### (2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下：

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

### 33、交易性金融负债

□适用 √不适用

### 34、衍生金融负债

□适用 √不适用

### 35、应付票据

#### (1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	15,846,043.47	34,594,104.19
银行承兑汇票	101,721,605.16	104,989,153.26
合计	117,567,648.63	139,583,257.45

### 36、应付账款

#### (1). 应付账款列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币



项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,574,170,288.30	1,214,212,217.30
应付货款	181,972,745.29	223,083,536.96
其他	33,793,359.52	26,365,930.68
合计	1,789,936,393.11	1,463,661,684.94

## (2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付及预提工程款	974,276,821.66	工程尚未结算
应付货款	9,111,043.01	货款尚未结算
其他	7,099,165.92	设备款及其他费用尚未结算
合计	990,487,030.59	/

其他说明

□适用 √不适用

## 37、预收款项

### (1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	78,243,204.32	89,081,137.28
合计	78,243,204.32	89,081,137.28

### (2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

## 38、合同负债

### (1). 合同负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	1,305,749,813.98	3,247,556,198.42
预收货款	8,026,720.06	3,340,087.18
其他	2,937,140.35	5,382,134.44
合计	1,316,713,674.39	3,256,278,420.04

### (2). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

□适用 √不适用

其他说明：

√适用 □不适用

房款按项目列示如下:

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
铂珺花园	356,346,244.02	703,158,506.42	已竣工	60.98%
冠城大通华熙阁	53,704,668.99	302,542,721.93	已竣工	75.22%
冠城大通蓝郡	14,826,484.22	1,791,839,202.55	已竣工	89.64%
蝶泉湾	1,342,462.86	1,342,462.86	已竣工	75.02%
西北旺新村项目	395,812,283.67	261,175,848.78	2023 年 12 月	46.35%
冠城大通百旺府	60,412,019.58	125,143,251.01	2022 年 6 月	78.48%
冠城大通华宸院	10,251,315.60		2022 年 6 月	1.15%
冠城大通棕榈湾	7,088,696.46	37,170,292.59	已竣工	97.27%
冠城大通华玺	194,452,570.66	23,384,151.38	2021 年 12 月	31.77%
冠城大通和棠瑞府	211,513,067.92		2021 年 12 月	30.35%
冠城大通金星园		679,999.00	已竣工	96.98%
冠城大通蓝湾		1,119,761.90	已竣工	93.19%
合计	1,305,749,813.98	3,247,556,198.42		

### 39、应付职工薪酬

#### (1). 应付职工薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	26,768,967.23	265,321,365.75	262,321,522.98	29,768,810.00
二、离职后福利-设定提存计划	1,822,790.53	10,962,285.60	10,796,887.60	1,988,188.53
三、辞退福利		867,484.75	867,484.75	
四、一年内到期的其他福利				
合计	28,591,757.76	277,151,136.10	273,985,895.33	31,756,998.53

#### (2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	22,050,367.54	233,488,639.97	230,864,539.12	24,674,468.39
二、职工福利费		10,709,563.96	10,709,563.96	
三、社会保险费	832,139.94	7,576,643.59	7,641,957.78	766,825.75
其中：医疗保险费	762,904.47	7,126,027.11	7,154,281.72	734,649.86
工伤保险费	22,612.85	47,227.33	58,691.63	11,148.55
生育保险费	46,622.62	403,389.15	428,984.43	21,027.34
四、住房公积金	582,973.67	10,182,553.78	10,243,885.78	521,641.67
五、工会经费和职工教育经费	3,303,486.08	3,363,964.45	2,861,576.34	3,805,874.19
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	26,768,967.23	265,321,365.75	262,321,522.98	29,768,810.00

### (3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	1,741,324.28	10,887,399.72	10,724,812.82	1,903,911.18
2、失业保险费	81,466.25	66,647.64	63,836.54	84,277.35
3、企业年金缴费		8,238.24	8,238.24	
合计	1,822,790.53	10,962,285.60	10,796,887.60	1,988,188.53

其他说明：

□适用 √不适用

### 40、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	39,155,939.32	18,332,592.22
消费税		
营业税	1,889,648.44	1,889,648.44
企业所得税	37,973,881.45	23,656,084.35
房产税	1,010,543.63	652,752.78
个人所得税	1,269,060.42	1,288,512.63
印花税	187,918.50	246,634.59
城市维护建设税	1,371,338.68	1,086,929.65
土地增值税	2,948,374,854.81	2,455,293,305.97
土地使用税	877,651.94	610,792.67
教育费附加	1,099,766.53	988,848.90
防洪费	104,345.93	24,010.77
环境保护税	710,513.79	925,984.79
其他	5,266.23	266,205.68
合计	3,034,030,729.67	2,505,262,303.44

### 41、 其他应付款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息		
应付股利	5,442,769.50	14,567,333.46
其他应付款	1,263,304,997.95	1,018,309,614.68
合计	1,268,747,767.45	1,032,876,948.14

应付股利列示：

单位名称	期末余额	期初余额
无限售条件流通股	1,107,769.50	9,859,818.20
子公司的少数股东	4,335,000.00	4,707,515.26
合计	5,442,769.50	14,567,333.46

其他应付款:

(1) 按款项性质列示其他应付款:

项目	期末余额	期初余额
教育配套项目建设资金	200,807,075.20	195,807,075.20
往来款	681,663,998.84	302,739,231.04
应付股权款		104,690,000.00
工程质保金及其他保证金	20,761,164.88	28,566,111.92
代收代缴款	25,793,497.00	33,791,566.32
房租押金	32,681,324.71	32,621,189.16
购房定金	260,570,906.80	265,595,419.19
其他	41,027,030.52	54,499,021.85
合计	1,263,304,997.95	1,018,309,614.68

(2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	171,307,075.20	教育配套工程款, 尚未结算
北京澜鑫置业有限公司	100,000,000.00	购房定金, 尚未结算
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	12,600,000.00	其他关联方往来款, 尚未支付
合计	283,907,075.20	

(3) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金额	性质或内容
南通中南新世界中心开发有限公司	368,605,219.50	其他往来款
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	171,307,075.20	教育配套项目建设资金
南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	135,871,562.67	其他往来款
南京市中建盛宁地产有限公司	115,891,180.16	其他往来款
北京澜鑫置业有限公司	100,000,000.00	购房定金
合计	891,675,037.53	

其他说明:

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

适用 不适用

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

适用 不适用

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

**42、持有待售负债**

□适用 √不适用

**43、1 年内到期的非流动负债**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,210,302,133.33	1,822,362,200.00
1 年内到期的应付债券	521,540,927.94	2,359,934,123.05
1 年内到期的长期应付款	152,207.40	141,427.34
1 年内到期的租赁负债		
应付利息	66,266,673.96	55,962,196.44
合计	1,798,261,942.63	4,238,399,946.83

其他说明：

(1) 一年内到期长期借款构成如下：

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	7,000,000.00	
质押借款		135,000,000.00
保证借款		10,000,000.00
抵押借款	375,333,333.33	299,512,200.00
抵押及保证借款	752,968,800.00	1,077,850,000.00
抵押、质押及保证借款	75,000,000.00	300,000,000.00
合计	1,210,302,133.33	1,822,362,200.00

## (2) 一年内到期的应付债券构成如下:

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
中票-18冠城大通MTN001	100	2018/12/17	3年	600,000,000.00	598,863,885.20		45,390,808.44	1,177,042.74	78,500,000.00	521,540,927.94
公司债券-15冠城债	100	2015/8/26	5年	2,800,000,000.00	1,761,070,237.85		87,122,464.87	4,402,762.15	1,765,473,000.00	
合计				3,400,000,000.00	2,359,934,123.05		132,513,273.31	5,579,804.89	1,843,973,000.00	521,540,927.94

注 1: 公司 2018 年 12 月 17 日发行的 2018 年度第一期中期票据总规模为人民币 6 亿元(债券简称: 18 冠城大通 MTN001, 债券代码: 101801506), 期限为 3 年, 附第 2 年末发行人调整票面利率选择权和投资者回售选择权。2020 年 12 月, 公司行使发行人调整票面利率选择权, 将存续期后 1 年(2020 年 12 月 19 日至 2021 年 12 月 18 日)的票面利率下调为 7.5%。根据《冠城大通股份有限公司 2018 年度第一期中期票据募集说明书》中对投资者回售选择权的规定, 2020 年 12 月 7 日至 2020 年 12 月 11 日进行了投资人回售, 回售行权日 2020 年 12 月 19 日, 投资者回售总金额人民币 7,850 万元, 未回售金额 52,150 万元, 即存续金额占回售前债券总规模的 86.92%。

注 2: 公司于 2015 年面向合格投资者公开发行人民币面值 28 亿元公司债券(简称“15 冠城债”, 代码: 122444), 2018 年, 投资者申报行使回售选择权, 回售金额 1,034,527,000.00 元(不含利息), 回售后剩余托管金额 1,765,473,000.00 元。2020 年 8 月 26 日, 上述公司债券已完成兑付兑息并摘牌。

#### 44、其他流动负债

其他流动负债情况

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券		
应付退货款		
待转销项税	98,844,892.16	289,172,409.98
合计	98,844,892.16	289,172,409.98

短期应付债券的增减变动：

适用  不适用

其他说明：

适用  不适用

#### 45、长期借款

##### (1). 长期借款分类

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款		
抵押借款	1,210,190,000.00	1,305,317,100.00
保证借款	3,700,300.00	
信用借款	183,079,002.62	
保证及抵押借款	944,055,800.00	610,276,000.00
抵押、质押及保证借款	300,000,000.00	
合计	2,641,025,102.62	1,915,593,100.00

其他说明，包括利率区间：

适用  不适用

注 1：长期借款的利率区间为 0%-10.5%。本期控股子公司 HL Le Mirador International SA、Mirador Health & Wellness Centre SA 分别取得 Credit Suisse 提供的 5 年期贷款 50 万元瑞郎、3.77 万元瑞郎，并由瑞士联邦政府提供担保。上述贷款系瑞士联邦政府在新冠危机时采取的财务措施，贷款第一年的利率为 0%，1 年后每年由瑞士联邦政府规定利率。根据瑞士联邦政府近期颁布的新政策，贷款期限可延长至 8 年。

注 2：无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

#### 46、应付债券

##### (1). 应付债券

适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
20 冠城 01 公司债	1,727,806,329.87	
合计	1,727,806,329.87	



**(2). 应付债券的增减变动：(不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具)**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
20 冠城 01 公司债	100.00	2020/7/14	2 年	1,730,000,000.00		1,730,000,000.00	56,402,739.73	-2,193,670.13		1,727,806,329.87
合计	/	/	/	1,730,000,000.00		1,730,000,000.00	56,402,739.73	-2,193,670.13		1,727,806,329.87

注：经公司第十届董事会第三十七次（临时）会议及公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》，2020 年 4 月，公司取得中国证监会“证监许可[2020]492 号”文件核准。2020 年 7 月 14 日，公司完成 17.3 亿元公司债券（简称：20 冠城 01，代码：163729）的发行，该部分债券于 2020 年 7 月 21 日起在上海证券交易所挂牌上市，票面利率 7.00%，期限 2 年。

**(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明**

□适用 √不适用

**(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明**

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

□适用 √不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

□适用 √不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**47、租赁负债**
 适用  不适用

**48、长期应付款**
**项目列示**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	418,496.90	549,985.28
专项应付款		
合计	418,496.90	549,985.28

其他说明：

 适用  不适用

**长期应付款**
**(1). 按款项性质列示长期应付款**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
应付融资租赁款	549,985.28	418,496.90
合计	549,985.28	418,496.90

**专项应付款**
**(1). 按款项性质列示专项应付款**
 适用  不适用

**49、长期应付职工薪酬**
 适用  不适用

**50、预计负债**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证	1,784,744.22	1,623,263.84	预计新能源锂电池售后服务费
重组义务			
待执行的亏损合同			
应付退货款			
其他			
合计	1,784,744.22	1,623,263.84	/

## 51、递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	14,749,354.20	2,182,113.00	2,195,910.62	14,735,556.58	
合计	14,749,354.20	2,182,113.00	2,195,910.62	14,735,556.58	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
新能源汽车驱动电机用耐高温变频漆包扁线		64,000.00		64,000.00			与收益相关
马尾区区级工业企业技术改造（专项节能环保生产线改造）补助		270,000.00		25,637.48		244,362.52	与资产相关
2020 年马尾区区级工业企业技术改造专项资金		220,000.00				220,000.00	与资产相关
2017 工业企业技术改造补助资金	996,863.15			167,506.80		829,356.35	与资产相关
2017 工业技改配套扶持奖励	554,848.06			90,151.92		464,696.14	与资产相关
2018 工业企业技术改造补助资金	127,956.96			18,064.56		109,892.40	与资产相关
17 年市级产业发展资金奖励	665,376.00			102,312.00		563,064.00	与资产相关
2018 年度市工业和信息产业发展资金奖励	375,228.00			41,328.00		333,900.00	与资产相关
2018 年福清市工业企业节能循环经济项目奖励资金（榕财企[2019]13 号）	4,550,532.90			539,360.52		4,011,172.38	与资产相关
2018 年福清市工业企业技术改造项目奖励资金	2,295,868.75			272,175.00		2,023,693.75	与资产相关
省级新型研发机构购买科研仪器设备软件后补助配套资金	2,570,549.48			333,680.28		2,236,869.20	与资产相关
科研仪器设备软件后补助项目计划和经费资金	1,612,130.90			191,785.20		1,420,345.70	与资产相关

福建省第二批省级新型研发机构后补助资金		1,628,113.00		149,908.86		1,478,204.14	与资产相关
北京市商务楼宇升级改造项目	1,000,000.00			200,000.00		800,000.00	与资产相关
合计	14,749,354.20	2,182,113.00		2,195,910.62		14,735,556.58	

其他说明：

适用 不适用

## 52、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同负债		
政府代建项目基建拨款	173,547,833.83	173,547,833.83
合计	173,547,833.83	173,547,833.83

## 53、股本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,492,110,725.00						1,492,110,725.00

## 54、其他权益工具

(1). 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 55、资本公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,367,932,681.02			1,367,932,681.02
其他资本公积	10,117,169.72			10,117,169.72
合计	1,378,049,850.74			1,378,049,850.74

**56、库存股**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
库存股	500,001,304.18			500,001,304.18
合计	500,001,304.18			500,001,304.18

注：公司第十届董事会第二十七次（临时）会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份的议案》。公司累计回购股份数量 100,441,986 股。

## 57、其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益								
其中：重新计量设定受益计划变动额								
权益法下不能转损益的其他综合收益								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	36,141,655.27	-46,042,396.61				-46,021,298.41	-21,098.20	-9,879,643.14
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-2,762,086.83	2,762,086.83				2,762,086.83		
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期储备								
外币财务报表折算差额	38,903,742.10	-48,804,483.44				-48,783,385.24	-21,098.20	-9,879,643.14
其他综合收益合计	36,141,655.27	-46,042,396.61				-46,021,298.41	-21,098.20	-9,879,643.14

## 58、专项储备

适用 不适用

## 59、盈余公积

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	503,916,260.40	24,405,805.70		528,322,066.10
任意盈余公积	3,057,477.43			3,057,477.43
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	506,973,737.83	24,405,805.70		531,379,543.53

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：本期增加盈余公积 24,405,805.70 元，系根据公司法 and 公司章程的规定按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。

## 60、未分配利润

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	4,848,637,250.06	4,646,852,699.22
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	7,923,403.72	-3,682,143.66
调整后期初未分配利润	4,856,560,653.78	4,643,170,555.56
加：本期归属于母公司所有者的净利润	312,350,055.49	418,843,518.52
减：提取法定盈余公积	24,405,805.70	68,255,214.12
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		145,121,609.90
转作股本的普通股股利		
其他	24,066.68	
期末未分配利润	5,144,480,836.89	4,848,637,250.06

注 1：调整期初未分配利润明细：由于会计政策变更，影响期初未分配利润 7,923,403.72 元。

注 2：其他变动系公司全资子公司 HL Le Mirador International SA 对控股子公司 Mirador Health & Wellness Centre SA 增资，增资后，公司享有 Mirador Health & Wellness Centre SA 的权益比例增加，根据准则，调整未分配利润-24,066.68 元。

## 61、营业收入和营业成本

### (1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	8,689,179,693.86	6,292,246,057.13	7,570,658,582.17	5,050,726,989.74
其他业务	202,635,210.42	79,248,800.32	216,668,369.04	86,871,917.81



合计	8,891,814,904.28	6,371,494,857.45	7,787,326,951.21	5,137,598,907.55
----	------------------	------------------	------------------	------------------

## (2). 合同产生的收入的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

合同分类	电磁线分部	房地产分部	其他分部	合计
商品类型				
电磁线	3,635,301,738.37			3,635,301,738.37
房地产开发与销售		4,965,198,623.47		4,965,198,623.47
新能源			28,548,723.76	28,548,723.76
服务			60,130,608.26	60,130,608.26
按经营地区分类				
境内				
东北地区	75,256,056.30		3,628.32	75,259,684.62
西北地区	4,485,769.70			4,485,769.70
华南地区	171,514,783.52		8,283,486.66	179,798,270.18
华中地区	416,275,537.50		243,743.32	416,519,280.82
华东地区	2,598,047,282.28	3,671,002,515.97	8,954,580.00	6,278,004,378.25
华北地区	143,778,880.73	1,294,196,107.50	7,874,372.93	1,445,849,361.16
西南地区	146,464,864.32		50,726.29	146,515,590.61
其他地区				
境外	79,478,564.02		63,268,794.50	142,747,358.52
市场或客户类型				
合同类型				
按商品转让的时间分类				
在某一时点转让	3,635,301,738.37	4,965,198,623.47	28,548,723.76	8,629,049,085.60
在某一时段内转让			60,130,608.26	60,130,608.26
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计	3,635,301,738.37	4,965,198,623.47	88,679,332.02	8,689,179,693.86

合同产生的收入说明：

√适用 □不适用

房地产销售收入分项列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
冠城大通首玺	64,110,569.34	4,065,714.31
冠城大通蓝湾	5,386,149.53	5,343,864.76
冠城大通水岸风景		4,692,761.90
铂珺花园	983,328,367.91	
冠城大通华熙阁	615,255,463.59	
冠城大通蓝郡	1,923,025,065.59	274,451,616.13
冠城大通水星园		3,581,314.31
冠城大通金星园	18,501,652.41	47,575,898.89
冠城大通火星园	15,139,919.03	12,835,571.40
蝶泉湾	16,902,051.45	90,751,273.44
西北旺新村项目	15,867,000.94	376,885,376.05

冠城大通百旺府	1,244,687,535.12	2,000,098,559.17
冠城大通珑湾	4,184,429.52	40,699,999.99
冠城大通棕榈湾	58,810,419.04	1,106,845,797.12
政府代建		13,330,324.29
合计	4,965,198,623.47	3,981,158,071.76

公司前五名客户的主营业务收入情况:

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	225,923,628.61	2.54%
第二名	141,635,010.12	1.59%
第三名	97,110,815.55	1.09%
第四名	83,745,318.45	0.94%
第五名	75,487,399.32	0.85%
合计	623,902,172.05	7.01%

### (3). 履约义务的说明

适用 不适用

### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

适用 不适用

## 62、税金及附加

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	299,637.59	244,275.10
城市维护建设税	20,773,044.72	17,946,340.65
教育费附加	14,978,885.26	13,292,397.55
资源税		
房产税	19,297,200.64	18,434,175.18
土地使用税	4,677,406.12	5,213,328.06
车船使用税	106,970.83	106,721.67
印花税	3,839,551.51	4,785,527.91
土地增值税	659,265,089.42	848,316,767.94
环保税	490,244.56	4,410,569.73
其他税	228,280.36	441,116.38
合计	723,956,311.01	913,191,220.17

## 63、销售费用

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	24,069,701.43	24,548,361.97
运输装卸费		23,101,596.33
差旅费	801,167.85	1,540,480.14
招待费	6,439,888.02	9,518,753.12
广告费及业务宣传费	56,237,650.86	54,441,090.77

售后服务费	6,645,799.61	5,864,146.50
通讯费	561,998.98	890,271.00
销售代理费	55,062,801.29	49,379,139.21
售楼部费用	6,630,379.60	5,231,865.41
包装费	12,161,586.36	11,603,354.14
水电物业费	7,490,439.25	4,169,047.67
试验检测费	3,386.29	3,932,591.09
其他费用	4,026,596.94	5,026,184.33
合计	180,131,396.48	199,246,881.68

注：公司自 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则，将原计入销售费用的运输装卸费用调整至营业成本。

#### 64、管理费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	141,636,466.48	132,342,968.08
税金	962,135.86	1,325,891.88
折旧费	36,983,427.15	14,537,053.16
无形及其他资产摊销	18,154,125.03	16,520,744.87
租赁费	8,762,951.57	10,337,228.69
汽车费	3,960,712.24	5,987,874.90
差旅费	3,601,691.36	7,356,661.34
招待费	19,723,719.09	21,160,492.24
董事会及监事会费	918,323.53	894,906.02
办公费	11,374,966.87	12,557,636.64
审计/咨询/评估费	20,786,259.40	19,469,297.79
物料消耗	465,666.95	2,698,916.36
其他费用	22,862,851.58	24,884,757.26
合计	290,193,297.11	270,074,429.23

#### 65、研发费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	88,368,124.07	85,588,982.42
人员费用	12,223,375.04	19,052,748.39
折旧及摊销	2,022,103.74	2,227,223.81
其他	2,638,626.56	3,688,573.42
合计	105,252,229.41	110,557,528.04

#### 66、财务费用

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	294,192,250.32	264,082,770.03
减：利息收入	-13,579,130.79	-25,082,978.64
汇兑损失		

减：汇兑收益	-37,272,003.32	-5,478,839.31
资金占用费支出		
减：资金占用费收入		-7,210,997.65
其他	8,197,489.19	6,172,944.57
合计	251,538,605.40	232,482,899.00

## 67、其他收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
政府补助	28,782,858.47	8,319,937.74
代扣个人所得税手续费返还	314,833.28	263,731.95
合计	29,097,691.75	8,583,669.69

其他说明：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关
			/与收益相关
政府奖励	5,442,598.17	1,877,554.57	与资产相关/ 与收益相关
新冠疫情补助	5,337,808.53		与收益相关
收北京市朝阳区财政局纳税奖励	5,282,000.00		与收益相关
军民融合项目补助金	3,130,000.00		与收益相关
技术改造拨款	2,138,932.14		与资产相关/ 与收益相关
企业上市资金补助	3,200,000.00		与收益相关
2019 年市级技改项目完工投产奖励	1,463,100.00		与收益相关
稳岗补助	831,014.25	2,486,069.26	与收益相关
其他	1,957,405.38	903,313.91	与资产相关/ 与收益相关
中关村现代服务业创业孵化试点项目补贴		103,000.00	与收益相关
2019 年省级第二批节能淘汰落后产能专项转移资金		1,000,000.00	与收益相关
有机物治理补助奖金		700,000.00	与收益相关
福建制造业单项冠军奖励资金		750,000.00	与收益相关
2019 福清市"两化融合"贯标奖励		500,000.00	与收益相关
合计	28,782,858.47	8,319,937.74	

## 68、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	39,787,184.15	43,613,810.48
处置长期股权投资产生的投资收益	7,391,110.03	
交易性金融资产在持有期间的投资收益	286,962.50	9,229,041.97
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,610,000.00	1,700,000.00
债权投资在持有期间取得的利息收入		

其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	7,294,739.14	2,778,938.16
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益	1,680,460.00	4,846,023.55
处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产取得的投资收益	-1,122,139.50	-1,428,797.07
其他	293,500.03	
合计	57,221,816.35	60,739,017.09

其他说明：

按权益法核算的长期股权投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京德成永信物业管理有限公司	296,567.93	428,155.87
北京德成自然绿化工程有限公司	-702.23	-6,619.37
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	4,000,349.56	4,542,722.32
福州隆达典当有限公司	541,949.42	1,878,368.83
福建冠城资产管理有限公司	28,743.00	28,133.48
福建省新兴产业投资管理有限公司	22,139.97	70,057.92
福建冠城华汇股权投资有限合伙企业	-128.67	2,917,256.85
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	24,669,053.04	361,396.67
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	18,674,707.67	8,296,906.45
航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）	-118,679.51	445,203.94
常熟志诚房地产开发有限公司	-5,481,821.65	7,700,608.59
天津中科环海产业园有限公司	-372,471.15	-467,830.33
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	3,659,926.06	18,344,923.67
宁德金世通房地产开发有限公司	-6,124,059.76	-925,474.41
米兰朵化妆品控股有限公司	-8,389.53	
合计	39,787,184.15	43,613,810.48

处置长期股权投资产生的投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
天津中科环海产业园有限公司	7,391,110.03	
合计	7,391,110.03	

交易性金融资产在持有期间的投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
股票等	286,962.50	7,672,472.78
到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金		1,556,569.19
合计	286,962.50	9,229,041.97

处置交易性金融资产取得的投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
映雪松柏 2 号基金		504,270.68
股票等	7,294,739.14	2,274,667.48
合计	7,294,739.14	2,778,938.16

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	500,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	510,000.00	600,000.00
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00	600,000.00
合计	1,610,000.00	1,700,000.00

其他非流动金融资产在持有期间取得的投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京中关村软件园发展有限责任公司	1,680,460.00	2,350,516.00
北京中关村生命科学园发展有限责任公司		684,000.00
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）		1,811,507.55
合计	1,680,460.00	4,846,023.55

处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产取得的投资收益：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
应收款项融资	-1,122,139.50	-1,428,797.07
合计	-1,122,139.50	-1,428,797.07

其他：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
应收账款公允价值变动损益	293,500.03	
合计	293,500.03	

注：根据新收入准则，对于客户取得所转让商品控制权时，部分交易价格基于远期铜价结算的销售，采用最佳估计价格确认收入，该部分交易形成的应收账款以公允价值计量且其变动计入当期损益，最终结算价格与收入确认金额的差额计入投资收益。

## 69、净敞口套期收益

适用 不适用

## 70、公允价值变动收益

适用 不适用

单位：元币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	-7,488,659.24	-176,597.66
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
其他非流动金融资产	-10,000,000.00	
合计	-17,488,659.24	-176,597.66

注：北京科技园文化教育建设有限公司初始投资成本 10,000,000.00 元，本期确认公允价值变动损失 10,000,000.00 元。

## 71、信用减值损失

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失		
应收账款坏账损失	-18,900,896.62	-8,273,294.24
其他应收款坏账损失	12,646,089.48	-5,390,803.12
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
合同资产减值损失		
合计	-6,254,807.14	-13,664,097.36

## 72、资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-193,167,012.75	-56,294,335.55
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		
五、固定资产减值损失	-71,447,333.66	-2,709,982.40
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		
八、生产性生物资产减值损失		
九、油气资产减值损失		
十、无形资产减值损失		
十一、商誉减值损失	-18,346,707.42	-3,781,954.48
十二、其他		
合计	-282,961,053.83	-62,786,272.43

## 73、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	-476,183.74	-1,135,184.54
合计	-476,183.74	-1,135,184.54

## 74、营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计			
其中：固定资产处置利得			



无形资产处 置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换 利得			
接受捐赠			
政府补助		1,004,000.00	
购房客户违约金等 罚没收入	1,238,591.04	841,089.27	1,238,591.04
非流动资产毁损报 废利得	172,752.68	17,772.75	172,752.68
其他	2,694,780.80	780,927.79	2,694,780.80
合计	4,106,124.52	2,643,789.81	4,106,124.52

计入当期损益的政府补助

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

## 75、营业外支出

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非 经常性损益 的金额
非流动资产处置损失合计			
其中：固定资产处置损失			
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	4,174,629.97	1,159,310.00	4,174,629.97
非流动资产毁损报废损失	83,850.34	81,603.99	83,850.34
其他	1,545,583.05	65,675.69	1,545,583.05
合计	5,804,063.36	1,306,589.68	5,804,063.36

## 76、所得税费用

### (1). 所得税费用表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	373,186,712.03	393,378,055.24
递延所得税费用	20,580,312.26	-11,393,166.25
合计	393,767,024.29	381,984,888.99

## (2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	746,689,072.73
按法定/适用税率计算的所得税费用	186,672,268.19
子公司适用不同税率的影响	6,189,075.98
调整以前期间所得税的影响	4,403,387.31
非应税收入的影响	-159,003.67
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,834,843.84
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-3,443,823.61
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	165,270,276.25
所得税费用	393,767,024.29

其他说明：

□适用 √不适用

## 77、其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、57。

## 78、现金流量表项目

### (1). 收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收南通中南新世界中心开发有限公司往来款	251,370,000.00	130,830,000.00
收宁德金世通房地产开发有限公司往来款	97,000,000.00	
收进项税留抵退税	70,034,944.20	11,622,279.77
收到南京市下关城市建设开发有限公司往来款、股东借款	54,980,000.00	
收上海汇邦人寿保险股份有限公司归还股东筹建费用	36,100,000.00	
收到南京市中建盛宁地产有限公司股东借款	34,980,000.00	
政府补助及营业外收入	27,950,545.65	22,801,122.46
收到押金、保证金	26,778,239.37	30,424,594.73
利息收入	13,128,830.07	32,477,899.84
代收印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	5,733,994.14	5,409,997.07
收到北京市朝阳区太阳宫D区教育配套建设拨款	5,000,000.00	13,565,353.76
收常熟志诚房地产开发有限公司往来款	4,000,000.00	
收到北京澜鑫置业有限公司第一期定金		100,000,000.00
收到福建蝶泉湾集团有限公司往来款		28,000,000.00
其他	27,183,002.75	8,767,873.14
合计	654,239,556.18	383,899,120.77

### (2). 支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付销售代理费	95,523,093.84	34,137,911.79
支付广告费和业务宣传费	56,662,133.69	48,091,732.56
支付招待费	25,816,329.99	31,193,817.85
支付办公费	19,750,540.99	13,460,031.34
支付福建丰榕投资有限公司往来款		200,000,000.00
代福建宏汇置业有限公司偿还原股东福建蝶泉湾集团有限公司借款		146,389,000.00
支付宁德金世通房地产开发有限公司往来款		113,188,375.00
偿还南京市下关城市建设开发（集团）有限公司股东借款		62,700,000.00
福建宏汇置业有限公司偿还谢世平等4人借款		34,300,000.00
支付福建建工集团有限责任公司江苏分公司		27,703,200.00
偿还南京中建盛宁地产有限公司股东往来款		27,663,000.00
支付常熟志诚房地产开发有限公司往来款		16,000,000.00
支付上海世茂股份有限公司汇邦保险前期筹备费		13,300,000.00
支付其他费用及往来款	155,679,989.29	174,510,823.60
合计	353,432,087.80	942,637,892.14

## (3). 收到的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

## (4). 支付的其他与投资活动有关的现金

适用 不适用

## (5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到福建丰榕投资有限公司捐赠款		200,000,000.00
收回票据保证金	56,504,750.00	490,300.00
收回子公司少数股权收购保证金	10,469,000.00	
合计	66,973,750.00	200,490,300.00

## (6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收购子公司少数股东股权	104,690,000.00	47,480,000.00
支付票据保证金	29,086,680.16	43,320,000.00
支付银行融资相关费用	9,232,000.00	17,068,400.00
证券承销费	1,200,000.00	
子公司分拆上市发行费用	3,026,000.00	
支付融资租赁款	148,554.52	361,344.71
回购公司部分社会公众股份		500,001,304.18
收购冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）		193,200,000.00

收购子公司少数股东股权支付的保证金		10,469,000.00
合计	147,383,234.68	811,900,048.89

## 79、现金流量表补充资料

### (1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
<b>1. 将净利润调节为经营活动现金流量：</b>		
净利润	352,922,048.44	535,087,931.47
加：资产减值准备	282,961,053.83	62,786,272.43
信用减值损失	6,254,807.14	13,664,097.36
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	123,137,201.76	123,022,883.94
使用权资产摊销		
无形资产摊销	14,092,662.88	13,989,614.19
长期待摊费用摊销	8,405,120.80	6,919,290.03
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“－”号填列）	476,183.74	1,135,184.54
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	-88,902.34	63,831.24
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	17,488,659.24	176,597.66
财务费用（收益以“－”号填列）	287,379,293.12	301,583,273.23
投资损失（收益以“－”号填列）	-58,050,455.82	-60,739,017.09
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	13,704,801.63	-15,000,121.61
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	6,875,510.63	3,606,955.36
存货的减少（增加以“－”号填列）	-63,130,921.26	-1,433,805,458.28
经营性应收项目的减少（增加以“－”号填列）	-576,080,736.03	-335,640,643.78
经营性应付项目的增加（减少以“－”号填列）	-288,319,367.90	889,291,811.72
其他	1,229,251.50	
经营活动产生的现金流量净额	129,256,211.36	106,142,502.41
<b>2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：</b>		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
销售商品收到的承兑汇票背书转让的金额	228,041,795.14	407,623,003.64
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况：</b>		
现金的期末余额	854,555,891.81	1,617,264,761.68
减：现金的期初余额	1,617,264,761.68	3,434,253,287.70
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-762,708,869.87	-1,816,988,526.02

### (2). 本期支付的取得子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

## (4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	854,555,891.81	1,617,264,761.68
其中：库存现金	783,220.61	773,539.21
可随时用于支付的银行存款	790,578,210.89	1,566,754,500.51
可随时用于支付的其他货币资金	63,194,460.31	49,736,721.96
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	854,555,891.81	1,617,264,761.68
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

其他说明：

□适用 √不适用

## 80、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

## 81、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	43,264,998.69	详见七、1
应收票据		
存货	5,003,558,789.42	详见十四、1、(2)、①、③
固定资产	299,534,114.76	详见十四、1、(2)、②
无形资产	410,765,269.27	详见十四、1、(2)、②
其他非流动金融资产	501,501,865.39	详见十四、1、(2)、③
在建工程	476,548,371.15	详见十四、1、(2)、②
合计	6,735,173,408.68	/

## 82、外币货币性项目

## (1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	-	-	

其中：美元	10,093,327.14	6.5249	65,857,950.26
欧元	60,810.23	8.0250	488,002.10
港币	83,748,149.28	0.84164	70,485,792.36
瑞士法郎	828,637.67	7.4006	6,132,415.94
应收账款	-	-	
其中：美元	5,391,519.84	6.5249	35,179,127.80
欧元			
港币			
瑞士法郎	168,028.98	7.4006	1,243,515.27
应付账款	-	-	
其中：瑞士法郎	1,094,320.85	7.4006	8,098,630.88
其他应收款	-	-	
其中：瑞士法郎	40,754.50	7.4006	301,607.75
其他应付款	-	-	
其中：港币	22,800.00	0.84164	19,189.39
瑞士法郎	499,718.00	7.4006	3,698,213.03
长期借款	-	-	
其中：美元			
欧元			
港币			
瑞士法郎	537,700.00	7.4006	3,979,302.62
长期应付款	-	-	
其中：瑞士法郎	56,549.05	7.4006	418,496.90
一年内到期的非流动负债	-	-	
其中：瑞士法郎	20,566.90	7.4006	152,207.40

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因

√适用 □不适用

公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司及其控股子公司伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司，主要经营地位于香港，以港币作为记账本位币。

公司下属控股公司 Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA 及 Mirador Health & Wellness Centre SA 主要经营地位于瑞士，以瑞士法郎作为记账本位币。

### 83、套期

□适用 √不适用

### 84、政府补助

#### (1). 政府补助基本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关	26,650,947.85	其他收益	26,650,947.85
与资产相关	19,404,229.00	其他收益	2,131,910.62

注：政府补助详见附注七、51 和 67。

#### (2). 政府补助退回情况

□适用 √不适用

## 85、其他

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

### 2、同一控制下企业合并

适用 不适用

### 3、反向购买

适用 不适用

### 4、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 5、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

子公司名称	变动原因	注销时点	股权比例
南京冠城合泰置业发展有限公司	清算注销	2020年11月	100%

## 6、其他

适用 不适用

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1). 企业集团的构成

适用 不适用

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京京冠房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100		同一控制
北京冠城正业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、销售；投资咨询	100		非同一控制
福建华事达房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100		非同一控制
苏州冠城宏业房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100		非同一控制
南京万盛置业有限公司（注1）	南京	南京	房地产开发、销售、租赁及售后服务等		100	非同一控制



北京海淀科技园建设股份有限公司	北京	北京	房地产开发	69		非同一控制
北京德成置地房地产开发有限公司 (注 2)	北京	北京	房地产开发、土地开发整理	20	78	非同一控制
北京德成兴业房地产开发有限公司 (注 2)	北京	北京	房地产开发；建设工程项目管理；房地产经纪业务	39.75	60.25	非同一控制
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司 (注 3)	北京	北京	从事房地产经纪业务		50	非同一控制
闽信 (苏州) 置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发、建设、出租、销售	100		非同一控制
骏和地产 (江苏) 有限公司	南通	南通	房地产开发与经营	100		非同一控制
大通 (福建) 新材料股份有限公司	福州	福州	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	90.08		投资设立
北京太阳宫房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	95		投资设立
江苏大通机电有限公司 (注 4)	淮安	淮安	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等		76.8	投资设立
北京冠城新泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、销售；投资咨询	100		投资设立
苏州冠城宏翔房地产有限公司 (注 5)	苏州	苏州	房地产开发		85	投资设立
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	永泰	永泰	会议及展览服务、旅游饭店投资、房地产开发经营、物业管理	93		投资设立
福建冠城汇泰发展有限公司	福州	福州	房屋租赁、物业管理等	100		投资设立
冠城大通 (香港) 有限公司	香港	香港	投资	100		投资设立
伟润国际有限公司 (注 6)	香港	香港	投资		100	非同一控制
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	福州	福州	锂离子电池、充电器、电动汽车电池模组、储能电池及电源管理系统的研发、生产 (生产另设分支机构经营)、销售；废旧电池的回收、开发、利用	90		投资设立
福建创鑫科技开发有限公司	福州	福州	化工、激光、环保、电子技术、计算机及软件、制冷技术服务和开发	56.49		非同一控制
福建邵武创鑫新材料有限公司 (注 9)	邵武	邵武	新能源锂电池电解液添加剂的研发、生产		100	非同一控制
福建冠城投资有限公司	平潭	平潭	以自有资金对金融、电子信息、生物科技、新材料、新能源、海洋、农	100		投资设立

			业、节能环保、高端装备、基础设施的投资			
Champ Swiss AG (注 6)	瑞士伯 尔尼	瑞士 伯尔 尼	投资		100	投资设 立
HL Le Mirador International SA (注 6)	瑞士沙 尔多纳	瑞士 沙尔 多纳	经营酒店业务		100	非同一 控制
冠城达瑞健康发展 有限公司(注 6)	香港	香港	医疗健康		81	投资设 立
Mirador Health & Wellness Centre SA (注 7)	瑞士沙 尔多纳	瑞士 沙尔 多纳	医疗健康		91.6	投资设 立
中关村青创(北 京)国际科技有限 公司(注 2)	北京	北京	技术开发、技术转让、技 术咨询		60	投资设 立
常熟冠城宏翔房地 产有限公司(注 8)	常熟	常熟	房地产开发、销售、租赁 及售后服务		51	投资设 立
常熟冠城宏盛房地 产有限公司	常熟	常熟	房地产开发, 房产销售、 租赁	100		投资设 立
福建美城置业有限 公司	连江	连江	房地产开发经营;对房地 产业、建筑业、住宿和餐 饮业、旅游业、农林牧渔 业的投资;房地产租赁经 营;物业管理。	100		非同一 控制
南京冠城嘉泰置业 有限公司(注 10)	南京	南京	房地产开发;房屋租赁;室 内装饰设计、施工;建筑 机械设备租赁;商品房销 售代理;房产信息咨询。		100	投资设 立
南京冠城恒睿置业 有限公司(注 10)	南京	南京	房地产开发;房屋租赁;室 内装饰设计、施工;建筑 机械设备租赁;商品房销 售代理;房产信息咨询。		34	投资设 立
福建宏汇置业有限 公司	连江	连江	房地产开发及物业管理, 对旅游业的投资, 农业 开发。	100		非同一 控制
冠城力神投资(平 潭)合伙企业(有 限合伙)(注 11)	平潭	平潭	对第一产业、第二产业、 第三产业的投资, 依法 从事对非公开交易的企 业股权投资进行投资以 及相关咨询服务, 投资 管理		81.1253	同一控 制
济宁海科建产业园 运营管理有限公司 (注 2)	济宁	济宁	园区基本设施建设、开 发、管理、运营等		60	投资设 立
南京冠瑞置业有限 公司(注 10)	南京	南京	房地产开发; 商品房销 售、租赁及售后服务; 室 内装饰设计、施工; 建筑 机械设备租赁; 商品房销		100	投资设 立

			售代理；房地产营销策划及信息咨询服务；产业园区综合项目开发、运营管理；物业管理。			
--	--	--	--	--	--	--

注 1：南京万盛置业有限公司为福建冠城汇泰发展有限公司控股子公司。

注 2：北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司、中关村青创（北京）国际科技有限公司、济宁海科建产业园运营管理有限公司为北京海淀科技园建设股份有限公司控股子公司。

注 3：北京盛世翌豪房地产经纪有限公司由北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司各持股 25%。

注 4：江苏大通机电有限公司为大通（福建）新材料股份有限公司控股子公司。

注 5：苏州冠城宏翔房地产有限公司为苏州冠城宏业房地产有限公司控股子公司。

注 6：伟润国际有限公司、Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA、冠城达瑞健康发展有限公司为冠城大通（香港）有限公司控股子公司。

注 7：Mirador Health & Wellness Centre SA 由冠城达瑞健康发展有限公司、HL Le Mirador International SA 分别持股 46.68%、44.92%。

注 8：常熟冠城宏翔房地产有限公司为苏州冠城宏翔房地产有限公司控股子公司。

注 9：福建邵武创鑫新材料有限公司为福建创鑫科技有限公司控股子公司。

注 10：南京冠城嘉泰置业有限公司、南京冠城恒睿置业有限公司、南京冠瑞置业有限公司为南京万盛置业有限公司控股子公司。

注 11：冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）为福建冠城投资有限公司控股子公司，福建冠城投资有限公司实际享有的财产份额比例为 81.1253%。根据《冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）合伙协议》合伙人按照其实际出资比例进行利润分配和亏损承担。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位：

公司对北京海淀科技园建设股份有限公司下属公司北京盛世翌豪房地产经纪有限公司（以下简称“盛世翌豪”）的间接持股比例合计为 50%，鉴于公司委派的董事占盛世翌豪董事会成员总人数的一半以上，在盛世翌豪董事会中占多数表决权，能够控制盛世翌豪，因此根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定，将盛世翌豪纳入合并范围。

公司对南京万盛置业有限公司下属公司南京冠城恒睿置业有限公司（以下简称“南京恒睿”）的间接持股比例合计为 34%，鉴于公司委派的董事占南京恒睿董事会成员总人数的一半以上，在南京恒睿董事会中占多数表决权，能够控制南京恒睿，因此根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定，将南京恒睿纳入合并范围。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位：

公司全资子公司福建冠城投资有限公司（以下简称“冠城投资”）与福建华兴汇源投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“华兴汇源”）、福建省新兴产业投资管理有限公司（以下简称“新兴产业投资管理”）共同出资设立福建冠城华汇股权投资有限合伙企业（以下简称“冠城华汇”），其中，冠城投资认缴出资 7,768.72 万元，占冠城华汇总出资额比例为 85.71%。根据冠城投资与相关方签署的《福建冠城华汇股权投资有限合伙企业合伙协议》，冠城投资与华兴汇源均为有限合伙人；新兴产业投资管理为普通合伙人，并作为冠城华汇的执行事务合伙人和合伙企业管理人，对外代表合伙企业执行合伙事务，其他合伙人不再执行合伙事务，冠城华汇的全部资产委托给新兴产业投资管理进行管理。此外，协议亦约定，投资决策委员会拥有对冠城华汇相关投资和退出决策的最终决策权，投资决策委员会决议须二分之一以上成员表决通过，根据协议，冠城华汇投资决策委员会由 3 名成员组成，冠城投资只委派 1 名人员。根据以上相关约定判断，公司虽持有冠城华汇超过 50% 的权益份额，但由于冠城华汇的实际管理均由新兴产业投资管理负责，且公司只持有新兴产业投资管理 40% 股权，根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定，公司不能控制冠城华汇，但对其具有重大影响，因此对其采用权益法核算方式。

2016 年 8 月福建冠城投资有限公司（以下简称“冠城投资”）与中航国际投资基金管理（深圳）有限公司（以下简称“深圳中航基金”）、中航国际投资有限公司（以下简称“中航国际”）、厦

门航空开发股份有限公司（以下简称“厦门航空”）共同出资设立航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（以下简称“航科智汇”），其中，冠城投资认缴出资 29990 万元，占航科智汇权益比例为 59.98%。根据冠城投资与相关方签署的《航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）合伙协议》，冠城投资与中航国际、厦门航空均为有限合伙人；深圳中航基金为普通合伙人，并作为航科智汇的执行事务合伙人及基金管理人，对外代表合伙企业执行合伙事务，其他合伙人不参与合伙企业管理、经营，且无权代表合伙企业，航科智汇的全部资产委托给深圳中航基金进行管理。此外，协议亦约定，投资决策委员会拥有对投资项目立项、投资和退出决策的最终决策权，投资决策委员会决议须五分之四以上成员表决通过，根据协议，全体合伙人授权基金管理人，由基金管理人建立投资决策委员会，委员由基金管理人独立决定任免。根据以上相关约定判断，公司虽持有航科智汇 59.98% 的权益份额，但由于航科智汇的实际管理均由深圳中航基金负责，根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定，公司不能控制航科智汇，但对其具有重大影响，因此对其采用权益法核算方式。

## (2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京海淀科技园建设股份有限公司	31.00%	6,775.58	1,860.00	100,249.53

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明：

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

**(3). 重要非全资子公司的主要财务信息**

√适用 □不适用

单位:万元币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京海淀科技园建设股份有限公司	909,378.04	75,248.40	984,626.44	440,006.20	127,953.78	567,959.98	832,839.86	84,965.15	917,805.01	440,279.69	50,254.78	490,534.47

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京海淀科技园建设股份有限公司	135,321.57	35,145.93	35,145.93	-89,338.91	245,977.65	64,096.23	64,096.23	-37,565.87

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制

适用 不适用

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

适用 不适用

2020 年 1 月,公司全资子公司 HL Le Mirador International SA 对控股子公司 Mirador Health & Wellness Centre SA 增资 42 万瑞郎,增资完成后,公司享有 Mirador Health & Wellness Centre SA 的权益比例由 72.90% 增加至 82.7308%。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

适用 不适用

单位:元币种:人民币

	Mirador Health & Wellness Centre SA
购买成本/处置对价	2,979,018.00
--现金	2,979,018.00
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	2,979,018.00
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	2,954,951.32
差额	24,066.68
其中:调整资本公积	
调整盈余公积	
调整未分配利润	-24,066.68

其他说明

适用 不适用

3、在合营企业或联营企业中的权益

适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用



**(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	19,098,705.26	24,580,526.91
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-5,481,821.65	7,700,608.59
--其他综合收益		
--综合收益总额	-5,481,821.65	7,700,608.59
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	993,014,311.11	1,044,098,301.77
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	45,269,005.80	35,913,201.89
--其他综合收益	2,762,086.83	3,916,952.80
--综合收益总额	48,031,092.63	39,830,154.69

**(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明**
 适用  不适用

**(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损**
 适用  不适用

**(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺**
 适用  不适用

**(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债**
 适用  不适用

**4、 重要的共同经营**
 适用  不适用

**5、 在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益**

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

 适用  不适用

**6、 其他**
 适用  不适用

**十、与金融工具相关的风险**
 适用  不适用

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产、长短期借款、应付款项、应付债券等，各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。



本公司在经营过程中面临的主要金融风险是：信用风险、市场风险（包括利率风险、外汇风险和其他价格风险）、和流动性风险。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡，将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

#### （一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自银行存款、委托理财产品和应收款项。

对于银行存款和委托理财产品，本公司将其存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

对于应收款项，本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，对新客户的销售收款政策分类为现销和赊销，并对每一赊销客户设置了赊销限额和赊销期。本公司通过对已有客户信用评级的定期监控、定期评估以及应收账款账龄分析的月度审核来确保本公司的整体信用风险在可控的范围内，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

本公司所承受的最大信用风险敞口为资产负债表中每项金融资产的账面金额。除附注“十四、1 重要承诺事项”，本公司作出的未履行的承诺外，本公司没有其他任何可能令本公司承受信用风险的事项。

本公司信用风险集中按照客户进行管理。应收账款中，2020 年公司前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 21.16%（2019 年：25.69%）；其他应收款中，2020 年欠款金额前五大公司的其他应收款占本公司其他应收款总额的 54.46%（2019 年：82.98%）

#### （二）市场风险

##### 1. 利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于金融机构借款，其受到中国人民银行基准贷款利率变动的的影响。本公司金融机构借款由固定利率借款和浮动利率借款组成，对于浮动利率借款，在借款协议中均有利率定期调整机制，同时，对于固定利率借款和浮动利率借款，公司尽可能在借款合同中设定提前还款的约定条款。通过定期调整利率、提前还贷续贷以及提前还贷等多种方式，尽可能化解利率变动所带来的风险。

##### 2. 外汇风险

汇率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因外汇汇率变动而发生波动的风险。汇率风险可源于以记账本位币之外的外币进行计价的金融工具。本公司以人民币编制合并财务报表。本公司境外子公司的记账本位币与其所在地区的主要结算货币一致，因此面临汇率风险，该风险对本公司的交易及境外经营的业绩和净资产的折算均构成影响。此外，本公司面临汇率变动的风险还包括本公司所持有的外币货币性资产和负债。

##### 3. 其他价格风险

其他价格风险，是指汇率风险和利率风险以外的市场价格变动而发生波动的风险。其他价格风险可源于商品价格、股票市场指数、权益工具价格以及其他风险变量的变化。本公司源于商品价格风险主要来自铜的市价波动，公司通过“电解铜+加工费”的定价方式，以降低原材料价格波动风险。本公司源于股票市场指数、权益工具价格风险主要来自权益投资科目计量的金融资产，包括交易性金融资产、其他权益工具投资、其他非流动金融资产，该类投资业务存在公允价值变动风险。

#### （三）流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司面临的流动性风险可能来源于提前到期的债务、无法产生预期的现金流量、对方无法偿还其合同债务和公司无法尽快以公允价值出售金融资产。

本公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求；本公司建立了较为完整的资金预算计划体系，通过资金日报表、定期资金计划及年度资金预算等资金信息监控当前及未来一段时间的资金

流动性需求；本公司根据经营资金需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。通过以上多种管理手段，以控制和降低资金流动性风险。

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位:元币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
(一) 交易性金融资产	154,483,764.67			154,483,764.67
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	154,483,764.67			154,483,764.67
(3) 衍生金融资产				
2.指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资				
(二) 以公允价值计量的应收账款		10,255,017.92		10,255,017.92
(三) 应收款项融资			193,845,036.28	193,845,036.28
(四) 其他债权投资				
(五) 其他权益工具投资			52,000,000.00	52,000,000.00
(六) 其他非流动金融资产			1,869,537,034.49	1,869,537,034.49
(七) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(八) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
<b>持续以公允价值计量的资产总额</b>	154,483,764.67	10,255,017.92	2,115,382,070.77	2,280,120,853.36
(九) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				

其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
（一）持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
应付债券		2,249,347,257.81		2,249,347,257.81
非持续以公允价值计量的负债总额		2,249,347,257.81		2,249,347,257.81

## 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

公司持有的权益工具按照相同股票在二级市场 2020 年 12 月 31 日收盘价确定，公司持有的其他投资按照相同基金在二级市场 2020 年 12 月 31 日的净值确定。

## 3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

应付债券在初始计量时采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率，并按摊余成本对其进行后续计量。

以公允价值计量的应收账款源于电磁线分部基于远期铜价结算的销售业务，其计量参照活跃市场中类似资产的报价确定公允价值。

## 4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

应收款项融资剩余期限较短，账面价值与公允价值相近，采用账面价值作为公允价值。

其他非流动金融资产、其他权益工具投资采用特定估值技术确定公允价值，采用的重要参数包括不能直接观察的利率等。

## 5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

## 6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

## 7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

**8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况**
 适用  不适用

**9、其他**
 适用  不适用

**十二、关联方及关联交易**
**1、本企业的母公司情况**
 适用  不适用

单位：万元币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
福建丰榕投资有限公司	福州市鼓楼区五一中路32号元洪大厦25层	对工业、农业、基础设施等投资、批发零售等	31,400.00	33.95	33.95

**本企业的母公司情况的说明**

注：福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited（公司第四大股东）对公司的持股比例和表决权比例分别为 33.95% 和 2.04%，为一致行动人。

本企业最终控制方是：福建丰榕投资有限公司控股股东薛黎曦女士和 Starlex Limited 实际控制人韩国龙先生为公司实际控制人。

**2、本企业的子公司情况**

本企业子公司的情况详见附注九、1

**3、本企业合营和联营企业情况**

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、17

 适用  不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

 适用  不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
常熟志诚房地产开发有限公司	合营企业
宁德金世通房地产开发有限公司	联营企业
北京德成永信物业管理有限公司	联营企业
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	联营企业
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业

**其他说明**
 适用  不适用

**4、其他关联方情况**
 适用  不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
---------	-------------

依波精品（深圳）有限公司	其他
帝福时手表（深圳）有限公司	其他
Corum(Hong Kong)Limited	其他
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	其他
珠海罗西尼表业有限公司	其他
福建中兴投资有限公司	其他
韩孝峰	其他
北京和顺中兴投资有限公司	其他
江苏清江投资股份有限公司	其他
韩孝围	其他
朗毅有限公司	其他
依波路（广州）贸易有限公司	其他
北京冠城酒店物业管理有限公司	其他

## 5、关联交易情况

### (1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京冠城酒店物业管理有限公司	物业费	8,493,090.51	4,188,758.53
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	购酒	307,378.00	369,045.00
依波精品（深圳）有限公司	购买手表	109,828.00	
珠海罗西尼表业有限公司	购买手表	147,435.00	490,835.00
帝福时手表（深圳）有限公司	购买手表		44,800.00
依波路（广州）贸易有限公司	购买手表	65,187.00	208,638.00
Corum(Hong Kong)Limited	购买手表	29,186.30	1,025,271.55
合计		9,152,104.81	6,327,348.08

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常熟志诚房地产开发有限公司	咨询服务费	1,465,833.60	801,771.42
合计		1,465,833.60	801,771.42

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

### (2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

### (3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	创富大厦写字楼	328,801.91	278,100.00
北京冠城酒店物业管理有限公司	创富大厦写字楼		85,220.86
合计		328,801.91	363,320.86

本公司作为承租方：

适用 不适用

单位：元币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
福建中兴投资有限公司	元洪大厦写字楼及地下车库	1,166,857.08	1,166,857.08
韩孝峰	元洪大厦地下车库、元洪花园房屋	27,840.00	27,840.00
北京和顺中兴投资有限公司	冠海大厦写字楼	2,827,118.48	2,864,915.48
北京冠城酒店物业管理有限公司	冠城园地下车位租赁	130,200.00	
合计		4,152,015.56	4,059,612.56

关联租赁情况说明

适用 不适用

### (4). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

单位：元币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
常熟志诚房地产开发有限公司	31,000,000.00	2017/10/16	2020/1/8	是
合计	31,000,000.00			

合营公司常熟志诚房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司常熟支行借款，公司按照持股比例份额，对借款承担连带责任保证。2020年1月8日归还上述担保涉及的全部借款，该笔担保责任已经解除。

本公司作为被担保方

适用 不适用

关联担保情况说明

适用 不适用



## (5). 关联方资金拆借

□适用 √不适用

## (6). 关联方资产转让、债务重组情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
朗毅有限公司	收购大通（福建）新材料股份有限公司 11% 股权		104,690,000.00
韩孝围	受让福建蝶泉湾集团有限公司和自然人高雍及江钰琳共同持有福建宏汇置业有限公司 100% 股权。		119,370,000.00
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	收购冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）80.5% 股权		193,200,000.00
合计			417,260,000.00

## (7). 关键管理人员报酬

√适用 □不适用

单位：万元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	1,459.38	1,122.29

## (8). 其他关联交易

□适用 √不适用

## 6、 关联方应收应付款项

## (1). 应收项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	5,348,308.19		5,348,308.19	
其他应收款	宁德金世通房地产开发有限公司	16,188,375.00		113,188,375.00	
其他应收款	鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	1,400,000.00	42,000.00		
其他应收款	北京冠城酒店物业管理有限公司	10,000.00	5,000.00	4,226,961.75	560,264.27
合计		22,946,683.19	47,000.00	122,763,644.94	560,264.27

## (2). 应付项目

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付账款	北京冠城酒店物业管理有限公司		182,739.28
应付账款小计			182,739.28



其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	15,345,000.00	12,600,000.00
其他应付款	江苏清江投资股份有限公司	113,722.27	113,722.27
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	9,223,401.79	6,040,510.00
其他应付款	朗毅有限公司		104,690,000.00
其他应付款	昊樽期酒国际投资顾问（北京）有限公司		144,195.00
其他应付款	北京德成永信物业管理有限公司	378,339.24	378,339.24
其他应付款	北京冠城酒店物业管理有限公司	1,929,417.47	2,250,976.00
其他应付款小计		26,989,880.77	126,217,742.51
应付股利	Starlex Ltd.		8,752,048.70
应付股利小计			8,752,048.70
合计		26,989,880.77	135,152,530.49

### 7、关联方承诺

适用 不适用

### 8、其他

适用 不适用

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

### 3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

### 4、股份支付的修改、终止情况

适用 不适用

### 5、其他

适用 不适用

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出:

①公司第九届董事会第五十一次（临时）会议审议通过公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司与公司控股股东福建丰榕投资有限公司的全资子公司丰榕（投资）香港有限公司、关联企业冠城钟表珠宝集团有限公司的全资子公司联和投资有限公司拟在英属维京群岛共同发起设立冠城联合国际有限公司（CITYCHAMPALLIEDINTERNATIONALLIMITED）。冠城联合国际有限公司最高法定资本为9亿港元，其中冠城大通（香港）有限公司出资占注册资本的30%，丰榕（投资）香港有限公司出资占注册资本的40%，联和投资有限公司出资占注册资本的30%（合资协议

详见公司 2016 年 9 月 29 日公告)。2016 年 11 月 29 日, 该公司已完成注册成立, 截至本报告披露日上述投资资金尚未支付。

②公司第十届董事会第三次(临时)会议审议通过《关于冠城投资聘请福建冠城资产管理有限公司为投资天津力神项目财务顾问的议案》。福建冠城资产管理有限公司为公司全资子公司福建冠城投资有限公司投资天津力神 1.3% 股权项目及后续事宜提供财务顾问服务, 在未来该笔股权投资实现退出时, 向福建冠城投资有限公司收取该笔股权投资年化投资收益率(按单利计算)超过 8% 部分的 20% 的收益作为报酬。

③2017 年 8 月, 冠城大通(香港)有限公司与达瑞生物技术(香港)有限公司签订《关于共同投资冠城达瑞健康发展有限公司的股份认购及合作协议》, 约定冠城大通(香港)有限公司应在出资交割日起 2 年内向业务核心管理团队转让 31% 股权。截止目前, 各方同意将业务核心团队转让 31% 股权事宜延长 2 年, 具体转让价款、交割方式、步骤、地点等由各相关方另行签订补充协议。

④2018 年 8 月 22 日, 公司第十届董事会第二十三次(临时)会议审议通过《关于公司与中信城市建设开发(上海)有限公司共同投资合作的议案》, 同意公司(或下属控股公司)与中信城市建设开发(上海)有限公司合作, 为其他第三方地产项目提供输出管理服务, 并根据需要提供不高于(含) 3.5 亿元的配套资金支持, 公司通过收取一定比例的项目管理费及对提供的配套支持资金收取不低于 15% 年化利息等形式获取收益。2018 年 9 月, 公司与中信城市开发运营有限责任公司、珠海市信睿融和投资管理有限公司、厦门吾希投资有限公司共同发起成立信泰睿(深圳)投资咨询合伙企业(有限合伙), 该合伙企业作为优先级信托单位认购方, 通过第三方信托公司发起设立一支专项集合资金信托计划, 并通过该信托计划投资于泰州市宇峰置业有限公司所经营的泰州凤凰庄园项目。该合伙企业总出资额 2.41 亿元, 公司作为有限合伙人(LP)应出资 5000 万元, 截止本报告披露日, 公司已经支付资本金 3,333.33 万元。

#### (2) 抵押资产情况:

①以存货作抵押, 截至 2020 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额 270,658.19 万元, 具体明细如下:

1) 常熟冠城宏盛房地产有限公司以账面价值 54,511.7 万元的土地使用权及地上附着物作为抵押物, 向中国农业银行股份有限公司常熟分行申请长期借款共计 50,000 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 20,000 万元。

2) 南京万盛置业有限公司以账面价值 8,896.87 万元的不动产所有权作为抵押物, 向宁波银行股份有限公司南京分行申请长期借款共计 9,000 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 8,900 万元。

3) 福建冠城元泰创意园建设发展有限公司以账面价值 22,472.09 万元的土地使用权及在建工程作为抵押物, 向中国光大银行福州古田支行申请长期借款共计 13,500 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 11,040 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

4) 北京德成置地房地产开发有限公司以账面价值 171,602.51 万元的土地使用权及在建工程作为抵押物, 向北京银行股份有限公司上地支行申请长期借款共计 185,000 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 114,519 万元。

5) 南京冠瑞置业有限公司以账面价值 46,334.46 万元的土地使用权作为抵押物, 向华夏银行股份有限公司南京分行河西支行申请融资授信总额 40,000 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 40,000 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

6) 福建美城置业有限公司以账面价值 30,654.62 万元的土地使用权及在建工程作为抵押物, 向交通银行股份有限公司福建省分行申请长期借款共计 35,000 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 21,200 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

7) 南京冠城嘉泰置业有限公司以账面价值 114,000 万元的土地使用权作为抵押物, 向交通银行股份有限公司南京中央门支行申请长期借款共计 82,000 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 39,865.86 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

8) 南京冠城恒睿置业有限公司以账面价值 39,999.41 万元的土地使用权作为抵押物, 向中国银行股份有限公司南京江北新区支行申请长期借款共计 30,000 万元, 截至 2020 年 12 月 31 日, 借款余额 15,133.33 万元。

②以固定资产、无形资产、在建工程作抵押，截至 2020 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额为 60,596.60 万元，具体明细如下：

1) 福建冠城瑞闽新能源科技有限公司以原值 37,288.33 万元、净值 23,719.68 万元的固定资产以及原值 3,841.32 万元、净值 3,474.14 万元的无形资产为抵押物，向中国光大银行股份有限公司福州福清支行申请长期借款共计 30,000 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，该笔借款已放款 25,500 万元，借款余额 15,841.6 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

2) 福建冠城汇泰发展有限公司以土地使用权(原值 43,206.40 万元，净值 36,275.37 万元)连同地上在建工程冠城大通广场(账面价值 47,654.84 万元)作为抵押物，为中国工商银行股份有限公司福州分行授信提供担保，申请融资授信总额 52,000 万元。截止 2020 年 12 月 31 日，中国工商银行福州闽都支行借款余额为 41,755 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

3) 福建邵武创鑫新材料有限公司以原值 2,273.39 万元、净值 1,922.31 万元的固定资产以及原值 1,537.90 万元、净值 1,327.02 万元的无形资产为抵押物，向交通银行福州交通路支行申请短期借款共 1,000 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，借款余额 1,000 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

4) 江苏大通机电有限公司以原值 11,877.58 万元、净值 4,311.43 万元的机器设备为抵押物获得淮安市农村商业银行淮通支行 2,000 万元借款额度。截至 2020 年 12 月 31 日，借款余额为 2,000 万元。

③以股权质押及存货作抵押，截至 2020 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额 37,500 万元，具体明细如下：

1) 福建冠城瑞闽新能源科技有限公司向中国华融资产管理股份有限公司福建分公司融资 29,000 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，融资余额为 29,000 万元。福建华事达房地产有限公司以账面价值 45.42 万元的车位作为抵押物，本公司以持有的富滇银行股份有限公司 18800 万股股份及其派生的权益(账面价值 45,262.77 万元)为质押物，同时本公司为该笔融资提供连带责任保证担保。

2) 福建宏汇置业有限公司以账面价值 11,838.81 万元的土地使用权及在建工程作为抵押物,及本公司所持有的富滇银行股份有限公司 2,030 万股股份及其派生的权益(账面价值 4,887.42 万元)向中国华融资产管理股份有限公司福建分公司融资 8,500 万元，截至 2020 年 12 月 31 日，融资余额为 8,500 万元。本公司为该笔融资提供连带责任保证担保。

④对外经济担保事项见附注十四、2。

除上述事项外，公司无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

## 2、或有事项

### (1). 资产负债表日存在的重要或有事项

√适用 □不适用

单位：元

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	158,416,000.00		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	290,000,000.00		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	中国光大银行股份有限公司福州古田支行	110,400,000.00		
福建宏汇置业有限公司	中国华融资产管理股份有限公司福建省分公司	85,000,000.00		

福建冠城汇泰发展有限公司	中国工商银行闽都支行	417,550,000.00		
南京冠瑞置业有限公司	华夏银行股份有限公司南京分行河西支行	400,000,000.00		
福建邵武创鑫新材料有限公司	交通银行福州交通路支行	10,000,000.00		
福建美城置业有限公司	交通银行股份有限公司福建省分行	212,000,000.00		
南京冠城嘉泰置业有限公司	交通银行股份有限公司南京中央门支行	398,658,600.00		
北京德成置地房地产开发有限公司	光大银行福州古田支行	100,000,000.00		公司为控股公司北京德成置地房地产开发有限公司与北京澜鑫置业有限公司就西北旺新村 A3 地块商业项目合作事项的部分履约义务开具 1 亿元人民币的履约保函
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行淮通支行	18,016,000.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	18,016,000.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	中国银行淮安分行	72,018,960.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	中国建设银行淮安开发区支行	25,222,400.00		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	中国建设银行股份有限公司江苏省分行及建信融通有限责任公司	26,570,568.30		公司子公司大通新材为江苏大通该笔借款承担连带保证责任
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	19,127,659.26	30,334,400.00	公司子公司大通新材为江苏大通开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行股份有限公司淮通支行	12,611,200.00	20,000,000.00	公司子公司大通新材为江苏大通

				开具的银行承兑 汇票提供担保
江苏大通机 电有限公司		25,976,189.44		公司子公司大通 新材为江苏大通 与上海伊藤忠商 事有限公司买卖 铜货款提供担保
合计		2,399,583,577.00	50,334,400.00	

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

### 3、其他

适用 不适用

银行按揭贷款担保事项：公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保，截至 2020 年 12 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 402,561.43 万元。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、重要的非调整事项

适用 不适用

### 2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元币种：人民币

拟分配的利润或股利	97,416,811.73
经审议批准宣告发放的利润或股利	97,416,811.73

### 3、销售退回

适用 不适用

### 4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

2021 年 1 月 13 日，公司召开第十一届董事会第十七次（临时）会议，审议通过了《关于公司转让全资子公司北京京冠 100% 股权的议案》，（具体详见公司 2021 年 1 月 16 日公告）同意以人民币 21,150 万元的价格将子公司北京京冠房地产开发有限公司 100% 股权转让予北京世纪千里马商贸有限责任公司（以下简称“北京千里马”）。2021 年 2 月 3 日，已完成工商变更登记手续。截止本报告披露日，已全额收到股权转让款。

## 十六、其他重要事项

### 1、前期会计差错更正

#### (1). 追溯重述法

适用 不适用

#### (2). 未来适用法

适用 不适用



## 2、 债务重组

适用 不适用

## 3、 资产置换

### (1). 非货币性资产交换

适用 不适用

### (2). 其他资产置换

适用 不适用

## 4、 年金计划

适用 不适用

## 5、 终止经营

适用 不适用

## 6、 分部信息

### (1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

①电磁线业务，包括大通（福建）新材料股份有限公司、江苏大通机电有限公司。

②房地产业务，包括北京京冠房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司、福建华事达房地产有限公司、苏州冠城宏业房地产有限公司、南京万盛置业有限公司、北京海淀科技园建设股份有限公司、北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司、闽信（苏州）置业发展有限公司、骏和地产（江苏）有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京冠城新泰房地产开发有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、福建冠城元泰创意园建设发展有限公司、南京冠城合泰置业发展有限公司、福建冠城汇泰发展有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司、常熟冠城宏盛房地产有限公司、福建美城置业有限公司、南京冠城嘉泰置业有限公司、南京冠城恒睿置业有限公司、南京冠瑞置业有限公司、福建宏汇置业有限公司。

③其他，除电磁线业务和房地产业务分部，为其他分部，包括母公司本部、冠城大通（香港）有限公司、伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司、Mirador Health & Wellness Centre SA、Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司、福建创鑫科技开发有限公司、福建邵武创鑫新材料有限公司、福建冠城投资有限公司、中关村青创（北京）国际科技有限公司、北京盛世翌豪房地产经纪有限公司、冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）、济宁海科建产业园运营管理有限公司。

## (2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	分部 1 电磁线	分部 2 房地产	分部 3 其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	3,707,835,007.39	5,096,325,607.69	105,946,225.39	18,291,936.19	8,891,814,904.28
其中：对外交易收入	3,707,835,007.39	5,092,054,922.80	91,924,974.09		8,891,814,904.28
分部间交易收入		4,270,684.89	14,021,251.30	18,291,936.19	
二、资产减值损失	-6,909,962.72	-168,736,013.84	-88,968,369.85	18,346,707.42	-282,961,053.83
三、信用减值损失	-13,150,449.18	11,715,647.50	-4,820,005.46		-6,254,807.14
四、利润总额	142,967,087.51	964,307,812.13	120,688,860.21	481,274,687.12	746,689,072.73
五、所得税费用	23,827,530.42	344,128,711.08	25,810,782.79		393,767,024.29
六、净利润	119,139,557.09	620,179,101.05	94,878,077.42	481,274,687.12	352,922,048.44
七、资产总额	1,694,412,189.18	23,653,416,022.18	14,913,588,923.75	15,749,654,432.75	24,511,762,702.36
八、负债总额	848,133,174.72	15,814,393,996.01	8,550,128,389.81	10,010,391,598.30	15,202,263,962.24
九、补充信息					
对联营和合营企业的长期股权投资		58,418,058.32	2,433,934,343.80	1,480,239,385.75	1,012,113,016.37
对联营和合营企业的投资收益		7,952,549.81	185,456,124.95	146,230,380.58	47,178,294.18
折旧费和摊销费	35,025,192.53	48,015,888.66	68,480,116.89	5,886,212.64	145,634,985.44

注：分部 3 其他板块净利润中包含控股子公司向母公司分红确认当期投资收益 335,782,799.54 元。



(3). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

适用 不适用

(4). 其他说明

适用 不适用

#### 7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

适用 不适用

①2016年10月28日、2018年11月2日、2018年12月28日、2019年12月25日丰榕投资先后将持有的3,530万股、1,220万股、3,930万股、670万股公司无限售流通股质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行。2019年12月27日，丰榕投资将质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行的4750万股公司股票办理质押解除手续。截止报告披露日，剩余被质押股份为4600万股（占其所持有公司股份总数的9.08%，占公司总股本的3.08%）。

②经公司第十一届董事会第四次（临时）会议、第十一届董事会第五次（临时）会议及2020年第二次临时股东大会审议通过，公司拟分拆所属子公司大通（福建）新材料股份有限公司至上海证券交易所主板上市，大通新材本次发行申请材料尚在中国证监会审核中。

#### 8、 其他

适用 不适用

### 十七、 母公司财务报表主要项目注释

#### 1、 应收账款

##### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	
1 至 2 年	
2 至 3 年	
3 年以上	
3 至 4 年	
4 至 5 年	
5 年以上	11,612,026.13
合计	11,612,026.13

**(2). 按坏账计提方法分类披露**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00		11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
其中：										
组合 1										
组合 2	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00		11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
合计	11,612,026.13	/	11,612,026.13	/		11,612,026.13	/	11,612,026.13	/	

注：组合 1，经单独测试后未减值的房地产业务应收款项。组合 2，除组合 1 及单项计提坏账准备的应收款项之外的部分

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合 2

单位：元币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例(%)
组合 2	11,612,026.13	11,612,026.13	100.00
合计	11,612,026.13	11,612,026.13	

按组合计提坏账的确认标准及说明：

□适用 √不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

□适用 √不适用

**(3). 坏账准备的情况**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	11,612,026.13					11,612,026.13
合计	11,612,026.13					11,612,026.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用  不适用

**(4). 本期实际核销的应收账款情况**
 适用  不适用

其中重要的应收账款核销情况

 适用  不适用

**(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况**
 适用  不适用

单位：元

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	970,158.89	8.35	970,158.89
第二名	912,654.90	7.86	912,654.90
第三名	739,259.32	6.37	739,259.32
第四名	497,004.37	4.28	497,004.37
第五名	463,402.40	3.99	463,402.40
合计	3,582,479.88	30.85	3,582,479.88

**(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款**
 适用  不适用

**(7). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额**
 适用  不适用

其他说明：

 适用  不适用

**2、其他应收款**
**项目列示**
 适用  不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		

应收股利	280,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	6,093,571,731.18	5,026,236,550.47
合计	6,373,571,731.18	5,126,236,550.47

其他说明：

适用 不适用

### 应收利息

#### (1). 应收利息分类

适用 不适用

#### (2). 重要逾期利息

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 应收股利

#### (1). 应收股利

适用 不适用

单位：元币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京京冠房地产开发有限公司		100,000,000.00
福建冠城汇泰发展有限公司	280,000,000.00	
合计	280,000,000.00	100,000,000.00

#### (2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

#### (3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 其他应收款

#### (1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	1,908,550,975.06
1 至 2 年	430,114,258.07

2 至 3 年	339,483,589.25
3 年以上	
3 至 4 年	404,512,381.54
4 至 5 年	1,801,417,795.38
5 年以上	1,213,809,236.68
合计	6,097,888,235.98

## (2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	6,091,185,094.43	5,023,538,464.84
其他单位往来款	5,899,461.80	5,592,289.52
其他	803,679.75	876,216.92
合计	6,097,888,235.98	5,030,006,971.28

## (3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2020年1月1日余额	542,773.22	3,227,647.59		3,770,420.81
2020年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-413,311.50	413,311.50		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	132,772.49	413,311.50		546,083.99
本期转回				
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2020年12月31日余额	262,234.21	4,054,270.59		4,316,504.80

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

□适用 √不适用

## (4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单独计提坏账准备的其他应收款						
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	3,770,420.81	546,083.99				4,316,504.80
合计	3,770,420.81	546,083.99				4,316,504.80

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

## (5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

## (6). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京太阳宫房地产有限公司	合并关联方往来款	3,587,334,716.09	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	58.83	
冠城大通（香港）有限公司	合并关联方往来款	596,178,348.04	4-5 年、5 年以上	9.78	
北京海淀科技园建设股份有限公司	合并关联方往来款	427,600,000.00	1 年以内	7.01	
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	合并关联方往来款	395,092,172.90	1 年以内、1-2 年	6.48	
南京冠城嘉泰置业有限公司	合并关联方往来款	300,000,000.00	1 年以内	4.92	
合计		5,306,205,237.03		87.02	

## (7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

## (8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

## (9). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

### 3、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	6,018,949,997.55	412,490,216.98	5,606,459,780.57	6,278,954,997.55	412,490,216.98	5,866,464,780.57
对联营、合营企业投资	1,673,578,519.90		1,673,578,519.90	1,933,931,366.98		1,933,931,366.98
合计	7,692,528,517.45	412,490,216.98	7,280,038,300.47	8,212,886,364.53	412,490,216.98	7,800,396,147.55

#### (1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京太阳宫房地产开发有限公司	104,555,950.00			104,555,950.00		
北京冠城正业房地产开发有限公司	244,776,000.00			244,776,000.00		
大通（福建）新材料股份有限公司	465,380,290.00			465,380,290.00		
福建华事达房地产有限公司	264,910,207.25			264,910,207.25		34,679,407.25
北京冠城新泰房地产开发有限公司	467,857,900.00			467,857,900.00		
苏州冠城宏业房地产有限公司	223,206,092.75			223,206,092.75		61,596,717.75
北京京冠房地产开发有限公司	148,532,742.15			148,532,742.15		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	113,013,470.97			113,013,470.97		
南京冠城合泰置业发展有限公司	50,000,000.00		50,000,000.00			
北京海淀科技园建设股份有限公司	961,302,317.90			961,302,317.90		
闽信（苏州）置业发展有限公司	227,884,000.00			227,884,000.00		
骏和地产（江苏）有限公司	888,490,700.00		610,005,000.00	278,485,700.00		259,462,700.00
福建冠城汇泰发展有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		
冠城大通（香港）有限公司	7,926.53			7,926.53		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	231,812,400.00			231,812,400.00		
福建创鑫科技开发有限公司	68,125,000.00			68,125,000.00		56,751,391.98



福建冠城投资有限公司	1,150,000,000.00			1,150,000,000.00		
常熟冠城宏盛房地产有限公司	50,000,000.00	400,000,000.00		450,000,000.00		
福建美城置业有限公司	49,730,000.00			49,730,000.00		
福建宏汇置业有限公司	119,370,000.00			119,370,000.00		
合计	6,278,954,997.55	400,000,000.00	660,005,000.00	6,018,949,997.55		412,490,216.98

**(2). 对联营、合营企业投资**

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	减值准备 期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
福州隆达典当有限公司	26,321,552.72			541,949.42			1,381,600.00			25,481,902.14	
北京德成兴业房地产开发有限公司	1,621,768,470.69			133,762,497.42			397,500,000.00			1,358,030,968.11	
北京德成置地房地产开发有限公司	99,266,817.98			10,348,365.84						109,615,183.82	
宁德金世通房地产开发有限公司	186,574,525.59			-6,124,059.76						180,450,465.83	
小计	1,933,931,366.98			138,528,752.92			398,881,600.00			1,673,578,519.90	
合计	1,933,931,366.98			138,528,752.92			398,881,600.00			1,673,578,519.90	

#### 4、营业收入和营业成本

##### (1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务			1,934,905.63	
合计			1,934,905.63	

##### (2). 合同产生的收入的情况

□适用 √不适用

##### (3). 履约义务的说明

□适用 √不适用

##### (4). 分摊至剩余履约义务的说明

□适用 √不适用

#### 5、投资收益

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	335,782,799.54	698,333,642.45
权益法核算的长期股权投资收益	138,528,752.92	243,343,578.34
处置长期股权投资产生的投资收益	10,125,300.00	
交易性金融资产在持有期间的投资收益		1,556,569.19
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益		504,270.68
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,610,000.00	1,700,000.00
其他非流动金融资产在持有期间的投资收益		1,811,507.55
合计	486,046,852.46	947,249,568.21

其他说明：

按成本法核算确认的长期股权投资收益：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
北京海淀科技园建设股份有限公司	41,400,000.00	26,220,000.00
大通（福建）新材料股份有限公司		62,113,642.45
福建冠城汇泰发展有限公司	280,000,000.00	150,000,000.00
福建冠城投资有限公司		50,000,000.00
闽信（苏州）置业发展有限公司	14,382,799.54	50,000,000.00

骏和地产（苏州）有限公司		360,000,000.00
合计	335,782,799.54	698,333,642.45

按权益法核算的长期股权投资收益：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
福州隆达典当有限公司	541,949.42	1,878,368.83
北京德成兴业房地产开发有限公司	133,762,497.42	225,221,448.53
北京德成置地房地产开发有限公司	10,348,365.84	17,169,235.39
宁德金世通房地产开发有限公司	-6,124,059.76	-925,474.41
合计	138,528,752.92	243,343,578.34

处置长期股权投资产生的投资收益：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
南京冠城合泰置业发展有限公司	10,125,300.00	
合计	10,125,300.00	

交易性金融资产在持有期间的投资收益：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金		1,556,569.19
合计		1,556,569.19

处置交易性金融资产取得的投资收益：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
映雪松柏 2 号基金		504,270.68
合计		504,270.68

其他非流动金融资产在持有期间的投资收益：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）		1,811,507.55
合计		1,811,507.55

其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入：

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00	600,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	510,000.00	600,000.00
武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	500,000.00
合计	1,610,000.00	1,700,000.00

## 6、其他

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调整为经营活动现金流量		
净利润	244,058,056.96	682,552,141.20
加：信用减值损失	546,083.99	12,231.11
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	831,556.46	1,008,272.55
无形资产摊销	112,088.64	112,088.64
长期待摊费用摊销	326,763.79	335,197.12

处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-33,674,056.46	-76,589.75
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	50,107.33	7,950.30
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	1,724,086.08	-725,075.53
财务费用（收益以“-”号填列）	239,946,615.55	233,441,424.39
投资损失（收益以“-”号填列）	-486,046,852.46	-947,249,568.21
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-131,275.11	-3,082.03
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-229,611.65	181,268.88
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,367,521,611.58	-275,562,487.59
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	2,021,358,877.21	803,343,817.38
其他		
经营活动产生的现金流量净额	621,350,828.75	497,377,588.46
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
销售商品收到的承兑汇票背书转让的金额		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	10,063,339.84	70,623,991.49
减：现金的期初余额	70,623,991.49	888,551,675.55
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金等价物净增加额	-60,560,651.65	-817,927,684.06

## 十八、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	7,003,828.63	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	978,773.13	新冠疫情期间减免房产税和土地使用税
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	28,826,973.58	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,119.70	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益		
非货币性资产交换损益		
委托他人投资或管理资产的损益		
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备		
债务重组损益		
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等		
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益		

同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益		
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-10,193,920.10	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-1,786,841.18	
其他符合非经常性损益定义的损益项目	16,160,357.16	新冠疫情期间 减免社保
所得税影响额	-5,233,012.21	
少数股东权益影响额	-3,381,725.04	
合计	32,377,553.67	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

## 2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收益率 (%)	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	3.95	0.22	0.22
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	3.54	0.20	0.20

## 3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

## 4、其他

适用 不适用

## 第十二节 备查文件目录

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
备查文件目录	载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
备查文件目录	报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：韩孝煌

董事会批准报送日期：2021 年 3 月 2 日

### 修订信息

适用 不适用