

公司代码：600067

公司简称：冠城大通



**冠城大通股份有限公司**

**600067**

**2022 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性、准确性、完整性，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、 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

综合考虑宏观经济环境、公司实际经营情况及资金需求，为提高抗风险能力，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2022 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

### 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他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“第三节 管理层讨论与分析”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 .....	3
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	管理层讨论与分析.....	10
第四节	公司治理.....	39
第五节	环境与社会责任.....	58
第六节	重要事项.....	62
第七节	股份变动及股东情况.....	73
第八节	优先股相关情况.....	80
第九节	债券相关情况.....	81
第十节	财务报告.....	85

备查文件目录	载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。 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。 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。
--------	--

## 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	2022 年 1 月 1 日至 2022 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

本报告中合计数与各明细数直接相加之和如有差异均为四舍五入造成。

## 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	福建省福州市仓山区浦下洲路 5 号冠城大通广场 1 号楼 C 座	福建省福州市仓山区浦下洲路 5 号冠城大通广场 1 号楼 C 座
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
公司注册地址的历史变更情况	2002年12月31日由福建省福州市福马路81号变更为福建省福州市开发区快安延伸区创新楼
公司办公地址	福建省福州市仓山区浦下洲路5号冠城大通广场1号楼C座
公司办公地址的邮政编码	350007
公司网址	www.gcdt.net
电子信箱	gcdt@gcdt.net

### 四、 信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》www.cnstock.com、《中国证券报》www.cs.com.cn
公司披露年度报告的证券交易所网址	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：公司于 2020 年 7 月发行“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）”（债券代码：163729，债券简称：20 冠城 01），发行总额为人民币 17.30 亿元，已于 2022 年 9 月 23 日完成本期债券的兑付兑息及摘牌。

## 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	邱秋星、陈远琪
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	Berney Associ és Audit SA
	办公地址	Rue du Nant 8, CH-1207 Geneva, Switzerland
	签字会计师姓名	Gregory GRIEB, Marina CHRISTE

注：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务及内部控制审计机构。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提供审计，Berney Associ és Audit SA 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International 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	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
营业收入	11,139,799,920.34	9,457,218,835.80	17.79	8,891,814,904.28
归属于上市公司股东的净利润	70,229,847.43	-976,269,646.42	不适用	312,350,055.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,614,570.83	-1,059,015,073.54	不适用	279,972,501.82
经营活动产生的现金流量净额	1,379,979,460.22	2,185,660,617.50	-36.86	129,256,211.36
	2022年末	2021年末	本期末比上年同期末增减 (%)	2020年末
归属于上市公司股东的净资产	7,037,526,801.35	6,954,164,712.52	1.20	8,036,140,008.84
总资产	23,381,179,649.49	23,892,388,217.85	-2.14	24,511,762,702.36

### （二）主要财务指标

主要财务指标	2022年	2021年	本期比上年同期增减 (%)	2020年
基本每股收益（元/股）	0.05	-0.70	不适用	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.05	-0.70	不适用	0.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.05	-0.76	不适用	0.20
加权平均净资产收益率（%）	1.00	-13.03	增加14.03个百分点	3.95
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	0.94	-14.14	增加15.08个百分点	3.54

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、2022 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	2,578,157,350.02	4,474,710,169.32	1,987,626,576.07	2,099,305,824.93
归属于上市公司股东的净利润	27,345,714.75	69,009,100.00	-68,351,095.91	42,226,128.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	29,094,653.72	60,964,925.59	-60,769,040.04	36,324,031.56
经营活动产生的现金流量净额	699,370,874.59	-111,655,639.19	278,536,721.29	513,727,503.53

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	2022 年金额	附注 (如适用)	2021 年金额	2020 年金额
非流动资产处置损益	-834,551.27		62,426,462.15	7,003,828.63
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
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	8,645,254.38		13,389,657.06	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	1,242,831.30			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	5,876,441.49		3,848,754.81	
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	-8,699,730.72		7,134,060.27	-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	354,375.91			
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	2,305,466.39		-2,207,928.38	-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
减：所得税影响额	1,494,180.77		593,503.80	5,233,012.21
少数股东权益影响额（税后）	2,780,630.11		1,252,074.99	3,381,725.04
合计	4,615,276.60		82,745,427.12	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

#### 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	110,169,686.35	104,726,294.45	-5,443,391.90	-7,010,472.51
应收款项融资	90,608,103.58	225,061,347.50	134,453,243.92	-1,745,008.04
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00		1,700,000.00
其他非流动金融资产	1,903,658,076.44	1,905,091,847.73	1,433,771.29	16,799,661.02
合计	2,156,435,866.37	2,286,879,489.68	130,443,623.31	9,744,180.47

## 十二、 其他

适用  不适用

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、经营情况讨论与分析

2022 年，国际地缘政治紧张局势加剧，全球通胀高企，世界经济和贸易增长动能减弱。面对复杂国际环境和国内经济需求收缩、供给冲击、预期转弱等多重超预期因素带来的影响，我国及时出台稳经济一揽子政策，全年实现 GDP 超过 120 万亿元，同比增长 3.0%，宏观经济整体保持平稳运行。

报告期内，公司以打造百年基业为目标，稳字当头，立足长远，控风险、促转型，房地产业务以去库存、争回款为目标，同时把握好电磁线业务“技改扩能”、“提质增量”、“降本增效”三条主线，在新能源业务领域重点发展电解液添加剂业务，力求公司可持续稳健发展。

#### （一）房地产业务聚焦去库存、争回款

报告期内，房地产行业整体经营环境及融资环境较为困难，市场整体情绪持续低迷。面对严峻的客观形势和挑战，公司结合自身情况和特点，重点围绕“去库存、争回款”开展工作，全面梳理各项目产品的优劣势，针对不同地域、不同开发阶段项目，时刻关注当地政策导向，顺应市场环境变化，主动调整营销策略，整合渠道资源，加大营销推广力度，全力加快销售去化及现金回笼，牢牢把握资金“生命线”，合理安排收支节点，保证公司运营的资金安全。同时抢抓工程建设节点，攻坚克难，在恶劣的外部环境下全力推进公司各项目开发进度。

报告期内，公司主要销售冠城大通百旺府、西北旺新村项目、铂珺花园、冠城大通和棠瑞府、冠城大通蓝湖庭、冠城大通华宸院等项目。

报告期内，公司参与的太阳宫 D 区土地一级开发项目中部分土地（占地面积 27,039.749 平方米，0210-029 地块）已正式收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交。

#### （二）电磁线业务加快技改扩能，稳中有进

2022 年，经济形势整体低迷导致电磁线行业下游企业需求疲软，面对严峻的市场环境，公司坚持“稳中求进”，牢牢把握“技改扩能”、“提质增量”、“降本增效”三条主线，一方面遵循稳健经营原则，夯实企业内功，加快技改扩能，追求可持续性增长；另一方面注重产品质量及技术研发，紧紧围绕客户需求，以质量求生存，以服务谋发展，严把产品质量关，强化技术研发力量，助推公司稳健发展。2022 年，公司控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司荣获“中国线缆产业最具竞争力企业 100 强”“中国机械工业科学技术奖”荣誉，下属控股公司江苏大通机电有限公司获批江苏省专精特新企业。

##### 1、技改+研发，增强企业竞争实力

报告期内，公司立足福州、淮安两个生产基地，充分利用现有场地进行设备改造升级与扩充。公司以产品结构调整为主线，将优化落后产能和加快企业转型升级相结合，继续加快技改步伐，以客户需求为导向，汇聚技术优势，组织销售、生产人才协同参与新品开发，全方位提高产品开发能力。2022 年公司扁线生产迎来高速扩产期，两个生产基地大幅增加技改投入，扁线产能得到大幅释放，大大提高了产品交付能力。

##### 2、以客户需求为导向，扁线产销再创新高

2022 年，传统电磁线市场需求不振，而新能源汽车市场快速发展，扁线电机的渗透率大幅提升，扁线市场需求量不断扩大。公司紧跟市场需求变化，抓住新能源汽车的高增长机遇，继续深耕布局扁线市场，不断优化产品和客户结构，及时调整营销策略，进一步把握核心客户需求，提高扁线等高附加值产品比例。对于高端领域的 800V 驱动电机扁线，通过对客户需求的深入剖析，提出相应解决方案，开发出低成本、高增值的产品，目前已获得越来越多重要客户的认可，进一步拓展行业高端细分市场。对于公司优势领域的 400V 驱动电机扁线，面对日趋激烈和严峻的市场竞争，不断进行迭代升级，提升产品的差异化、个性化，同时不断降低产品成本，持续扩大市场占有率。公司全年扁线销量达 7,705.79 吨，同比增长 72.59%。

##### 3、顺应市场环境，严控成本增效益

报告期内，电磁线行业下游需求收缩、原材料价格上涨，企业成本压力较大。面对“寒冬期”，公司全员合力过好“紧日子”，尽可能降低生产成本、资金成本，压缩一切非必要开支。公司调整原材料采购方式，降低采购成本，提高可回收辅料利用率，全力推进设备修旧利废，降低设备

管理成本，做好财务成本精细化管理，努力加快应收账款周转，力求有效降低资金成本和加快货款回笼速度。

### （三）添加剂业务紧抓机遇，继续保持高增长

受益于下游锂电池行业高景气度和电解液需求的增加，报告期内，公司继续紧抓发展机遇，全力做好市场拓展、技术研发及二期扩产改扩建项目等各项工作，克服年中物流不畅等不利因素影响，全年实现添加剂销售量 281.93 吨，同比增长 26.39%；邵武创鑫实现主营业务收入 7,877.34 万元，同比增长 28.77%。

## 二、报告期内公司所处行业情况

### （一）房地产业务

2022 年以来，尽管中央各级部门频繁释放稳地产的积极信号，各地也纷纷出台支持刚性和改善型住房需求的政策措施，但在“房住不炒”的总基调下，房地产行业经营环境尚未得到实质性改善。同时，国内宏观经济下行压力明显加大，居民收入预期走弱，消费者购房需求低迷，房地产市场并未出现预期的企稳回暖，市场整体情绪低迷。

根据国家统计局数据显示，2022 年全国商品房销售面积和销售金额分别为 135,837 万平方米、133,308 亿元，同比分别下降 24.3%、26.7%，行业销售整体大幅下挫。融资端，尽管“金融十六条”、“房地产政策三支箭”、保交楼贷款支持计划、民企债券融资支持工具等政策陆续出台，“因城施策”、“灵活运用政策”等不断被提及，房地产行业政策环境有所改善，整体基调向宽松积极渐进，但实际效果尚不明显，报告期内房地产企业融资仍面临较大困难，资金链普遍承压，流动性风险仍旧存在。土地成交方面，2022 年以来，全国各地持续优化土拍规则、释放优质地块，但各地土地市场情绪仍普遍偏低，流拍撤牌率仍处于高位，全国住宅用地供求规模大幅缩量，2022 年全国房地产开发企业土地购置面积 10,052 万平方米，同比下降 53.4%；土地成交价款 9,166 亿元，同比下降 48.4%。从拿地主体来看，民营房企拿地意愿较弱，城投平台托底地价的现象较为普遍。受此影响，新开工严重不足，房屋新开工面积 120,587 万平方米，同比下降 39.4%。

报告期内，公司房地产项目主要分布于北京、南京、常熟、福州等地区。根据国家统计局、CRIC 数据、市场调研数据及第三方机构统计，公司主要项目所在城市行情如下：

1、北京市 2022 年实现 GDP41,610.9 亿元，同比增长 0.7%。在宏观经济放缓等不利因素的干扰下，房地产市场整体处于低温运行状态。全年商品房销售面积 1,040.0 万平方米，同比下降 6.1%；房屋施工面积 13,333.1 万平方米，同比下降 5.1%；新开工面积 1,774.4 万平方米，同比下降 6.4%；房屋竣工面积 1,938.5 万平方米，同比下降 2.3%；房地产开发企业到位资金为 5,631.7 亿元，同比下降 13.7%。截至 2022 年末，北京市商品房待售面积 2,617.0 万平方米。

2、南京市 2022 年实现 GDP16,907.85 亿元，同比增长 2.1%。区域房地产产品的同质化程度较高，市场竞争激烈。同时，刚需和改善型需求群体对房价下行仍有期待，普遍持观望的态度，使得市场全年持续低迷，尤其是下半年更是陷入寒冬。全年南京商品房销售面积 942.32 万平方米，同比下降 37.6%；完成房地产开发投资额 2,758.77 亿元，同比仅增长 1.4%，创历史新低。截至 2022 年末，商品房待售面积 263.67 万平方米。

3、常熟市 2022 年实现 GDP2,773.97 亿元，同比增长 3.8%。全市房地产市场去化压力整体较大，传统的“金三银四”与“金九银十”均呈现旺季不旺态势，成交和价格下行的压力逐季加大。全年实现商品房销售面积 225.46 万平方米，同比下降 13.3%；销售额 258.50 亿元，同比下降 24.5%。完成房地产开发投资 280.35 亿元，同比下降 4.3%。

4、福州市 2022 年实现 GDP12,308.23 亿元，同比增长 4.4%。受宏观经济下行等因素影响，房地产市场全年低迷，库存高企，去化艰难。全年共进行 4 次土拍，市场反应冷淡，大部分为底价成交。2022 年福州市五城区新建商品房销售 58,411 套，同比下降 30.30%；销售面积 386.47 万平方米，同比下降 39.12%；二手房交易 27,218 套，同比下降 30.92%；交易面积 205.15 万平方米，同比下降 31.84%。

### （二）电磁线业务

2022 年，受国内外经济下行影响，电磁线行业下游电动工具、家用电器等终端行业消费不及预期，部分供应链企业停工停产，物流贸易流通受阻，电磁线市场整体需求疲软，行业竞争加剧。同时，受多重国际因素影响，2022 年原材料铜杆价格波动剧烈，电磁线行业成本管理难度加大。

### （三）新能源业务

在政策和市场的双重作用下，我国新能源汽车近年来持续高速发展。根据中汽协数据显示，2022 年我国新能源汽车产销量分别达到 705.8 万辆、688.7 万辆，分别同比增长 96.9%、93.4%，连续 8 年保持全球第一。新能源汽车产销量的持续走高也带动动力电池以及上游电解液添加剂产业的快速发展。根据中国汽车动力电池产业创新联盟数据显示，2022 年我国动力电池装车量累计 294.6GWh，同比增长 90.7%。电解液添加剂作为锂电池上游细分领域，对锂电池的性能有着关键的作用，可有效改善包括电导率、阻燃性能等在内的重要性能。目前添加剂行业暂无具备绝对优势的大企业，市场竞争相对充分。但在电解液市场需求空间扩大且保持快速增长的背景下，添加剂企业势必也将陆续大规模扩产，行业竞争将更加激烈。

### 三、报告期内公司从事的业务情况

报告期内，公司从事的主要业务未发生变化，仍主要为房地产开发、电磁线生产销售、新能源锂电池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。公司房地产开发产品涵盖商品住宅、写字楼、商业等，产品主要以销售为主。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湖庭、冠城大通和棠瑞府和冠城大通华宸院，位于常熟的铂珺花园及冠城大通华熙阁，位于福州的冠城大通华玺、冠城大通悦山郡等项目。

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；西北旺新村项目主要包括 A3 商业楼及写字楼，位于北京自由贸易区科技创新板块，紧邻中关村软件园，其中写字楼项目报告期内通过北京市绿色建筑设计技术认定，荣获第十五届中国钢结构金奖；冠城大通蓝湖庭项目位于南京市六合区茉湖中路，自然环境优越，周边交通便利，靠近 S8 地铁龙池站，无缝连接沪陕高速、宁连高速；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；冠城大通华宸院位于南京市高淳区，项目近邻高淳政府办公集群、文化老街、高淳图书馆、高淳博物馆，毗邻固城湖、宝塔公园、濠渚洲公园等，环境优雅；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；冠城大通华玺项目位于福州市连江县，项目规划高层住宅、商业办公、商墅、沿街商业，产品形态丰富；冠城大通悦山郡项目尚未开盘销售。

#### （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。经过多年发展，公司已掌握电磁线生产工艺的核心技术，并具备规模化生产能力，是目前国内品种最全、技术水平最高的特种电磁线生产企业之一。公司形成了产品涵盖耐热等级 130 级-240 级、圆线线径范围 0.13mm-6.00mm 以及扁线截面积 40mm<sup>2</sup> 以下的规格多样的电磁线产品，主要应用于汽车电机、电动工具、工业电机、家用电器等行业领域，具有较强的市场竞争力。目前，公司拥有福州、淮安两个电磁线生产基地，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。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。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。锂电池一般由正极材料、负极材料、电解液、隔膜等材料组成。电解液一般由高纯度的有机溶剂、电解质锂盐、相关添加剂等原料组成，其中添加剂配方是电解液性能提

升的关键。电解液添加剂是锂电池目前不可或缺的重要材料之一。电解液添加剂种类繁多，功能涵盖成膜、导电、阻燃、过充保护、改善低温性能等方面。随着行业对锂电池安全性、循环寿命和能量密度要求的提升，对电解液添加剂的性能也提出了更多的要求。

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电解液添加剂的研发、生产和销售，目前主要产品包括硫酸乙烯酯（DTD）、三（三甲基硅烷）磷酸酯（TMSP）、碳酸乙烯亚乙酯（VEC）、二氟磷酸锂（DFP）、乙二醇（双丙腈）醚（DENE）、乙氧基（五氟）环三磷腈（NPCF）等，上游企业为乙二醇、丁烯、碳酸酯类等化工企业，下游客户为电解液企业。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生产与销售，目前主要进行库存产品的销售。

#### 四、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，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。公司下属控股公司江苏大通机电有限公司获批江苏省专精特新企业。

3、稳定的客户关系。公司已和包括博世、康明斯、博泽、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”。同时，公司也是多家新能源汽车龙头企业及电机企业的主要供应商。

4、持续创新的思维模式和研发能力，使公司电磁线业务在电磁线运用创新领域始终保持领先地位。近年来，公司凭借长期的技术积累和核心研发能力，在新能源汽车用扁线市场始终保持优势地位，产销量处于行业领先水平。

##### （三）添加剂业务方面

公司拥有满足生产所需的技术储备，依托中国科学院福建物质结构研究所雄厚的专家团队，公司对添加剂产品进行深入研究和开发，为产品的持续创新提供稳定的技术保障和技术支持。子公司福建创鑫已获得 5 项国家专利。

#### 五、报告期内主要经营情况

受报告期内确认太阳宫部分土地一级开发收入等因素影响，2022 年公司实现营业收入 111.40 亿元，同比增长 17.79%；实现主营业务收入 108.84 亿元，同比增长 17.97%；实现归属于上市公司股东的净利润为 0.70 亿元，本年度实现扭亏为盈。

##### （一）房地产业务

受市场环境低迷及公司项目可供出售面积减少影响，报告期内，公司房地产业务实现合同销售面积 13.38 万平方米，同比下降 54.81%；实现合同销售额 22.73 亿元，同比下降 62.63%；实现结算面积 18.72 万平方米，同比下降 20.20%；实现主营业务收入 54.82 亿元（其中太阳宫 D 区 0210-029 号地块土地一级开发收入 27.09 亿元），同比增长 59.55%；实现净利润 1.27 亿元。其中：

北京海淀科技园建设股份有限公司及其下属控股公司，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 4.34 万平方米，实现主营业务收入 10.88 亿元。

南京万盛置业有限公司及其下属控股公司，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、铂珺花园项目开发，报告期内共实现结算面积 9.41 万平方米，实现主营业务收入 11.27 亿元。

北京太阳宫房地产开发有限公司，主要进行太阳宫 D 区土地一级开发项目开发，报告期内实现主营业务收入 27.23 亿元。

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 17.45 亿元。

2022 年，公司主要房地产项目开复工面积总计 79.15 万平方米，无新开工面积，竣工面积 12.55 万平方米，报告期内无新增土地储备。

### 1、公司目前在建或在售的主要项目情况

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	84.60	0.06	8.45	0.10	8.45
西北旺新村项目	73.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	41.51	110.49	95.08	1.42	38.26	2.68	52.29
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	53.55	1.53	7.94	1.64	8.10
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	2.72	0.14	3.90	0.15
冠城大通华熙阁	100%	常熟虞山镇	完工	4.30	12.34	8.37	0.75	0.22	0.94	0.25
冠城大通蓝湖庭	100%	南京六合区	在建	9.52	23.27	13.74	2.99	5.33	3.18	6.36
冠城大通华玺	100%	福州市连江县	完工	3.45	12.11	6.95	0.34	2.13	3.74	2.26
冠城大通和棠瑞府	34%	南京市六合区	完工	3.39	9.16	7.25	1.17	1.53	1.48	2.28
蝶泉湾	100%	福州市连江县	完工	8.62	13.15	12.60	0.01	2.75	0.14	2.84
冠城大通华宸院	100%	南京市高淳区	在建	5.98	12.27	9.04	1.49	6.17	0	9.04
合计	--	--	--	199.04	413.44	332.52	12.48	95.79	17.80	114.89

注：按公司持有各项目权益比例口径计算，2022 年公司权益口径合同销售面积 10.29 万平方米，合同销售额 18.05 亿元。

### 2、除上述主要开发项目外，公司还参股了璀璨悦宸、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
璀璨悦宸	25%	宁德东侨区	在建	8.69	28.02	21.14	0.02	0	12.02	9.12
璀璨悦璟	25%	宁德东侨区	在建	3.53	10.49	8	0	0	0	8
合计	-	-	-	12.22	38.51	29.14	0.02	0	12.02	17.12

### 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	一级开发总面积
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，根据北京市政府 2022 年 4 月 19 日挂牌文件（0210-029 号地块），公司参与的太阳宫 D 区土地一级开发项目中部分土地（占地面积 27,039.749 平方米）已正式收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交。根据相关协议约定，公司向有关部门申请返还该地块应收取的土地开发建设补偿费。截至本报告期末，公司已收到 3.5 亿元的土地开发建设补偿费。

4、报告期内，公司房地产出租总收入 1.04 亿元，占公司营业收入的 0.94%，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 2022 年出租写字楼的建筑面积约 2.06 万平方米，加权平均出租率 73.94%，本报告期租金收入约 0.53 亿元。

### （二）电磁线业务

报告期内，受多种宏观因素及电磁线下游行业需求减弱影响，公司电磁线业务实现产量 7.79 万吨，同比下降 9.42%；实现销售量 7.75 万吨，同比下降 8.18%；实现主营业务收入 52.38 亿元，同比下降 7.09%；实现净利润 1.24 亿元，同比下降 14.48%。

其中，福州电磁线生产基地，报告期内完成电磁线产量 4.10 万吨，同比下降 9.29%；实现销售量 3.96 万吨，同比下降 10.20%；实现主营业务收入 26.70 亿元，同比下降 9.31%。

江苏电磁线生产基地，报告期内完成电磁线产量 3.69 万吨，同比下降 9.56%；实现销售量 3.79 万吨，同比下降 5.96%；实现主营业务收入 25.68 亿元，同比下降 4.68%。

### （三）新能源业务

报告期内，公司电解液添加剂业务实现产量 297.84 吨，同比增长 35.89%；实现销售量 281.93 吨，同比增长 26.39%；实现主营业务收入 7,877.34 万元，同比增长 28.77%；实现净利润 367.63 万元，同比增长 131.23%。

报告期内，公司锂电池业务实现主营业务收入 585.66 万元，同比增长 2.05%。

### （四）对外投资业务

公司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 7.79%，位列第四大股东，报告期内公司收到分红 1,040.36 万元。参与设立的股权投资基金投资情况如下：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 6 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 6 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；北海英诺金桐科技投资中心（有限合伙）投资项目 10 个。

### （五）总体财务状况分析

报告期内，公司年末资产 233.81 亿元，较上年末 238.92 亿元下降 2.14%；年末负债 150.35 亿元，较上年末 156.83 亿元下降 4.14%。2022 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 64.30%，较上年末 65.64% 下降 1.34 个百分点。

2022 年 12 月 31 日，归属于上市公司股东的股东权益 70.38 亿元，较上年末 69.54 亿元增加 0.84 亿元、增长 1.20%，主要系本报告期实现归属于上市公司股东的净利润 0.70 亿元。

本报告期内，公司实现营业收入 111.40 亿元，较上年同期 94.57 亿元增长 17.79%。其中，电磁线业务实现营业收入 53.68 亿元，较上年同期 57.51 亿元下降 6.66%，收入减少主要受本期电磁线销量较上年同期减少影响所致；房地产业务实现营业收入 55.89 亿元，较上年同期 35.48 亿元增长 57.55%，收入增长主要受本期确认土地一级开发收入以及房地产业务本期结算面积较上年同期减少的综合影响所致。

受本报告期计提资产减值准备较上年同期大幅减少以及太阳宫 D 区 0210-029 号地块确认土地一级开发收储收入的综合影响，本报告期实现归属于上市公司股东的净利润 0.70 亿元，较上年同期-9.76 亿元增加 10.46 亿元。

报告期内，公司现金及现金等价物净减少 3.24 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 13.80 亿元，主要受公司回款大于本期采购及税款支出以及收到北京市朝阳区财政局拨付的项目往来款的影响所致；投资活动产生的现金流量净额为-1.93 亿元，主要受公司支付电磁线业务和电解

液添加剂业务技改固定资产投资款以及冠城大通广场工程款的影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为-15.21 亿元，主要受公司部分房地产项目开发贷到期偿付影响所致。

#### （六）经营计划完成情况

报告期内，公司实现营业收入 111.40 亿元，未完成年初预计的 138 亿元，主要受国内外经济下行影响房地产业务结算面积、电磁线业务销量不及预期综合影响所致。

报告期内，公司无新开工面积，全年开复工面积为 79.15 万平方米，少于年初制定的计划，主要原因为不利的宏观环境下西北旺地块部分项目开工时间不及预期；竣工面积 12.55 万平方米，少于年初制定的计划，主要为蓝湖庭项目、西北旺地块部分项目可建设时间不及预期导致工程进度延后所致。

报告期内，电磁线业务全年销量 7.75 万吨，未完成年初制定的 9 万吨销量计划，主要受整体经济环境低迷造成供应链和产业链迟滞、下游企业需求降低影响所致。

报告期内，2022 年成本费用率为 91.58%，完成年初制定的低于 92% 计划。

#### （七）其他主要经营情况

1、公司于 2020 年 7 月发行“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）”（债券代码：163729，债券简称：20 冠城 01），发行总额为人民币 17.30 亿元，原到期日为 2022 年 7 月 14 日。根据公司“20 冠城 01”2022 年第二次债券持有人会议决议，本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为 2022 年 9 月 30 日前。2022 年 9 月 23 日，公司完成本期债券的兑付兑息及摘牌。

2、组织管理方面，公司注重人才培养与发展，推动组织架构调整、绩效管理优化、成本控制管理、审计稽核管控、推进学习型组织建立及团队建设等方面工作，努力提高员工综合素质，不断完善各项规章制度，进一步提升公司规范化、标准化、制度化水平。同时着力企业文化建设，提升全体员工凝聚力和战斗力，更好地满足公司战略及业务发展需要。公益活动方面，一方面，公司及各下属公司时刻心系家国响应号召，积极捐款捐物，为恢复社会生产生活秩序贡献力量；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。

2022 年，公司荣获“2022 年度福建民营企业百强”、“2022 年度福建制造业百强”等荣誉。

### （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	11,139,799,920.34	9,457,218,835.80	17.79
营业成本	9,353,251,312.75	7,997,598,463.18	16.95
销售费用	149,222,492.75	214,672,552.63	-30.49
管理费用	266,459,491.47	306,864,109.79	-13.17
财务费用	278,677,428.25	316,266,831.51	-11.89
研发费用	154,392,264.26	150,684,876.38	2.46
经营活动产生的现金流量净额	1,379,979,460.22	2,185,660,617.50	-36.86
投资活动产生的现金流量净额	-192,606,589.76	333,728,407.00	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,520,884,733.16	-1,916,503,941.11	不适用

营业收入变动原因说明：主要受本期确认土地一级开发收入以及房地产业务本期结算面积较上年同期减少、本期电磁线业务销量较上年同期减少综合影响所致。

营业成本变动原因说明：主要受本期确认土地一级开发收入以及房地产业务本期结算面积较上年同期减少、本期电磁线业务销量较上年同期减少综合影响所致。

销售费用变动原因说明：主要受本期房地产业务广告宣传费以及销售代理费较上年同期减少影响所致。

管理费用变动原因说明：主要受本期管理人员薪酬、中介机构咨询服务费较上年同期减少影响所致。

财务费用变动原因说明：主要受本期利息支出较上年同期减少影响所致。



研发费用变动原因说明：主要受电磁线业务及电解液添加剂业务增加研发投入影响所致。

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受本期房地产业务销售回款较上年同期减少以及本期收到北京市朝阳区财政局拨付的项目往来款综合影响所致。

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受本年电磁线技改投入、电解液添加剂业务厂房建设投入较上年同期增加，以及上年同期收到北京京冠股权转让款、鑫卓悦份额转让款及收回新兴产业合伙企业部分投资份额综合影响所致。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受本期金融机构贷款净流入额较上年同期减少以及上年同期偿还中票本息综合影响所致。

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

## 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 108.84 亿元，同比增长 17.97%；主营业务成本为 92.52 亿元，同比增长 16.93%。

### (1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

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	5,322,349,590.92	5,009,029,962.31	5.89	-6.71	-5.24	减少 1.45 个百分点
房地产业	5,482,125,093.64	4,166,310,150.07	24.00	59.54	63.94	减少 2.04 个百分点
服务业	79,079,956.49	76,260,802.37	3.56	-7.16	-9.63	增加 2.63 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	5,237,719,515.71	4,939,815,799.16	5.69	-7.10	-5.55	减少 1.55 个百分点
房地产开发与销售	5,482,125,093.64	4,166,310,150.07	24.00	59.54	63.94	减少 2.04 个百分点
电解液添加剂	78,773,435.84	63,558,786.24	19.31	28.77	30.15	减少 0.86 个百分点
锂电池	5,856,639.37	5,655,376.91	3.44	2.05	-21.59	增加 29.12 个百分点

						百分点
服务	79,079,956.49	76,260,802.37	3.56	-7.16	-9.63	增加 2.63 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	92,204,023.58	86,878,058.77	5.78	2.33	4.36	减少 1.83 个百分点
西北地区	9,218,456.64	8,703,343.22	5.59	-21.50	-20.02	减少 1.74 个百分点
华南地区	368,179,237.62	344,874,553.54	6.33	34.37	36.36	减少 1.37 个百分点
华中地区	562,151,334.45	529,138,989.61	5.87	-13.09	-11.64	减少 1.54 个百分点
华北地区	4,075,324,405.02	3,133,558,407.37	23.11	237.52	522.95	减少 35.23 个百分点
华东地区	5,318,460,389.53	4,717,831,567.93	11.29	-18.86	-21.97	增加 3.53 个百分点
西南地区	270,896,949.48	254,874,792.25	5.91	15.71	17.64	减少 1.55 个百分点
国外	187,119,844.73	175,741,202.06	6.08	-9.77	-12.28	增加 2.69 个百分点
主营业务分销售模式情况						
销售模式	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 (%)
直销	10,883,554,641.05	9,251,600,914.75	14.99	17.96	16.93	增加 0.75 个百分点

#### 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明

①主营业务分行业情况表中，房地产业务营业收入及营业成本较上年同期发生变化，主要受本期确认土地一级开发收入以及房地产业务本期结算面积较上年同期减少综合影响所致。

②主营业务分产品情况表中，房地产业务营业收入及营业成本较上年同期发生变化，主要受本期确认土地一级开发收入以及房地产业务本期结算面积较上年同期减少综合影响所致；电解液添加剂产品营业成本较上年同期发生变化，主要受公司控股子公司福建邵武创鑫新材料有限公司本期销量较上年同期增加影响所致。

③主营业务分地区情况表中，华南地区营业收入及成本较上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营业成本较上年同期发生较大变化，主要受本期确认土地一级开发收入影响所致；华北地区毛利率较上年同期发生较大变动，主要受本期确认的土地一级开发毛利率低于商品房开发影响所致。

## (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	7.79	7.75	0.48	-9.42	-8.18	6.67
电解液添加剂	吨	297.84	281.93	24.14	35.89	26.39	177.47

产销量情况说明

公司商品房相关产销量指标详见本小节“五、报告期内主要经营情况”中“（一）房地产业务”及后文“（四）行业经营性信息分析”描述。

## (3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

√适用 □不适用

已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

合同标的	对方当事人	合同总金额	合计已履行金额	本报告期履行金额	待履行金额	是否正常履行	合同未正常履行的说明
西北旺新村 A3 项目商业部分	北京澜鑫置业有限公司	2,363,096,843.00	944,817,105.00	0	1,418,279,738.00	是	

注：报告期内，受可建设时间少于预期等因素影响，工程进度不及预期。目前工程建设已达竣工验收备案条件，正在办理竣工验收备案手续。

已签订的重大采购合同截至本报告期的履行情况

□适用 √不适用

## (4). 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、锂电池成本	5,009,029,962.31	54.14	5,286,136,644.00	66.81	-5.24	
房地产业	商品房及土地一级开发成本	4,166,310,150.07	45.03	2,541,289,848.78	32.12	63.94	主要受本期确认土地一级开发收入以及房地产业务本期结算面积较上年同期减少综合影响所致
酒店业	酒店运营成本	70,911,104.98	0.77	80,075,610.47	1.01	-11.44	
其他服务	其他服务成本	5,349,697.39	0.06	4,313,538.86	0.05	24.02	
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	4,939,815,799.16	53.39	5,230,090,266.46	66.10	-5.55	
商品房及土地一级开发	商品房及土地一级开发成本	4,166,310,150.07	45.03	2,541,289,848.78	32.12	63.94	主要受本期确认土地一级开发收入以及房地产业务本期结算面积较上年同期减少综合影响所致
电解液添加剂	电解液添加剂成本	63,558,786.24	0.69	48,833,515.74	0.62	30.15	成本增加主要受电解液添加剂销量增加影响所致
锂电池	锂电池成本	5,655,376.91	0.06	7,212,861.80	0.09	-21.59	
酒店服务	酒店运营成本	70,911,104.98	0.77	80,075,610.47	1.01	-11.44	
其他服务	其他服务成本	5,349,697.39	0.06	4,313,538.86	0.05	24.02	

**(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化**
 适用  不适用

**(6). 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**
 适用  不适用

**(7). 主要销售客户及主要供应商情况**
**A. 公司主要销售客户情况**
 适用  不适用

前五名客户销售额 380,263.78 万元，占年度销售总额 34.26%；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%。

报告期内向单个客户的销售比例超过总额的 50%、前 5 名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

 适用  不适用

单位:万元 币种:人民币

序号	客户名称	销售额	占年度销售总额比例 (%)
1	北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心	273,341.20	24.63
2	深圳市比亚迪供应链管理有限公司	19,293.41	1.74

注：1、报告期内，根据北京市政府 2022 年 4 月 19 日挂牌文件（0210-029 号地块），公司参与的太阳宫 D 区土地一级开发项目中部分土地（占地面积 27,039.749 平方米）已正式收储，由北京市规划和自然资源委员会对外挂牌出让并成交。

2、深圳市比亚迪供应链管理有限公司为 2022 年度销售增加进入公司排名前 5 客户。

**B. 公司主要供应商情况**
 适用  不适用

前五名供应商采购额 438,098.72 万元，占年度采购总额 71.23%；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%。

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的 50%、前 5 名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

 适用  不适用

**3. 费用**
 适用  不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
销售费用	149,222,492.75	214,672,552.63	-30.49
管理费用	266,459,491.47	306,864,109.79	-13.17
研发费用	154,392,264.26	150,684,876.38	2.46
财务费用	278,677,428.25	316,266,831.51	-11.89

**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	154,392,264.26
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	154,392,264.26
研发投入总额占营业收入比例 (%)	1.39
研发投入资本化的比重 (%)	0

## (2). 研发人员情况表

√适用 □不适用

公司研发人员的数量	118
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	15.30
研发人员学历结构	
学历结构类别	学历结构人数
博士研究生	2
硕士研究生	7
本科	49
专科	30
高中及以下	30
研发人员年龄结构	
年龄结构类别	年龄结构人数
30 岁以下 (不含 30 岁)	12
30-40 岁 (含 30 岁, 不含 40 岁)	41
40-50 岁 (含 40 岁, 不含 50 岁)	43
50-60 岁 (含 50 岁, 不含 60 岁)	20
60 岁及以上	2

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。

## (3). 情况说明

√适用 □不适用

①电磁线业务方面，为加强整体技术研发能力，控股子公司大通新材成立了研究院，研究院下设技术部、开发部、项目部、模具车间四个部门，力求更好地整合公司研发资源，为满足市场及用户需求进行电磁线的技术升级和电磁线新品种的基础研发，确保公司技术水平的先进地位。

②电解液添加剂业务方面，下属控股公司邵武创鑫设有研发部，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，以满足市场对电解液添加剂产品的多样化需求。

## (4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

## 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	1,379,979,460.22	2,185,660,617.50	-36.86	主要受本期房地产业务销售回款较上年同期减少以及本期收到北京市朝阳区财政局拨付的

				项目往来款综合影响所致。
投资活动产生的现金流量净额	-192,606,589.76	333,728,407.00	不适用	主要受本年电磁线技改投入、电解液添加剂业务厂房建设投入较上年同期增加，以及上年同期收到北京京冠股权转让款、鑫卓悦份额转让款及收回新兴产业合伙企业部分投资份额综合影响所致。
筹资活动产生的现金流量净额	-1,520,884,733.16	-1,916,503,941.11	不适用	主要受本期金融机构贷款净流入额较上年同期减少以及上年同期偿还中票本息综合影响所致。

## (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动比例 (%)	情况说明
应收票据			29,570,195.65	0.12	-100.00	主要受期末房地产业务无持有票据影响所致
应收账款	3,346,607,558.96	14.31	1,135,378,543.33	4.75	194.76	主要受本期确认太阳宫 D 区 (0210-029 号地块) 土地一级开发收入但暂未收回全部土地开发建设补偿费影响所致
应收款项融资	225,061,347.50	0.96	90,608,103.58	0.38	148.39	主要受电磁线业务期末持有票据较年初增加影响所致
预付款项	16,042,803.93	0.07	28,278,475.17	0.12	-43.27	主要受房地产业务预付工程款结算结转至存货影响所致
其他应收款	46,641,631.20	0.20	88,656,385.88	0.37	-47.39	主要受本期收回部分保证金影响所致

在建工程	58,547,889.18	0.25	25,384,990.62	0.11	130.64	主要受新能源电解液添加剂业务二期厂房建设投入影响所致
使用权资产	429,186.70	0.002	2,425,580.46	0.01	-82.31	受使用权资产计提折旧影响所致
长期待摊费用	28,206,950.18	0.12	7,171,641.90	0.03	293.31	主要受办公经营场所完成装修增加长期待摊费用影响所致
其他非流动资产	20,345,393.70	0.09	174,480,127.69	0.73	-88.34	主要受预付拆迁款结转至存货影响所致
短期借款	2,654,519,871.81	11.35	915,664,376.69	3.83	189.90	主要受东方资产为公司代为偿付“20 冠城 01”债券影响所致
其他应付款	2,144,109,269.07	9.17	1,278,992,541.26	5.35	67.64	主要受本期收到北京市朝阳区财政局拨付的项目往来款影响所致
一年内到期的非流动负债	1,382,824,974.83	5.91	3,353,636,162.68	14.04	-58.77	主要受归还“20 冠城 01”债券、子公司归还项目贷、开发贷以及一年到期长期借款重分类至本项目综合影响所致
长期借款	1,270,020,007.81	5.43	1,919,978,596.24	8.036	-33.85	主要受一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债影响所致
租赁负债	68,564.29	0.0003	434,331.01	0.002	-84.21	受支付租赁付款额影响所致
递延所得税负债	29,532,872.99	0.13	21,776,925.63	0.09	35.62	主要受因享受固定资产加速折旧政策而计提递延所得税影响所致

## 2. 境外资产情况

√适用 □不适用

### (1) 资产规模

其中：境外资产 45,771.35（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 1.96%。

### (2) 境外资产占比较高的相关说明

□适用 √不适用



### 3. 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”。

### 4. 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

截至报告期末，公司无尚未进行二级开发的土地储备项目，尚未完成结算项目土地储备情况见本节前述“五、报告期内主要经营情况，（一）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	0.81
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	353,085.60	498,376.22	89.00	8.86
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	0.68
4	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	0.35
5	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	23.60	1.09
6	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	15.20	0.98
7	南京	冠城大通 蓝湖庭	以住宅为主	在建项目	95,164.09	158,696.82	232,650.59	43,451.99	189,198.60	22.70	1.62
8	福州	冠城大通 华玺	住宅、商业	竣工项目	34,540.00	89,804.00	121,100.20	0	121,100.20	8.50	0.88

9	南京	冠城大通 和棠瑞府	以住宅为主	竣工项目	33,870.40	68,735.76	91,564.42	0	91,564.42	9.50	0.76
10	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	11.50	2.85

### 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	85,111.37	620.05	1,008.75	472.53	0
2	北京	西北旺新村	住宅、写字楼及商业等	14,224.83	14,224.83	26,805.57	16,875.67	140,387.92
3	北京	冠城大通百旺府	以住宅为主	81,611.99	15,301.83	16,447.31	90,966.76	1,576.08
4	常熟	铂珺花园	以住宅为主	28,582.29	27,223.45	39,031.35	41,921.59	115.95
5	常熟	冠城大通华熙阁	以住宅为主	9,787.93	7,549.08	9,437.85	16,073.29	251.97
6	福州	冠城大通华玺	住宅、商业	24,715.33	3,440.69	37,358.15	35,003.99	1,360.18
7	南京	冠城大通和棠瑞府	以住宅为主	27,052.45	11,724.80	14,771.08	21,413.92	7,474.31
8	南京	冠城大通华宸院	以住宅为主	68,279.84	14,896.33	0	0	28,662.75
9	南京	冠城大通蓝湖庭	以住宅为主	54,718.78	29,936.55	31,782.68	43,629.47	10,348.31

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 227,272.00 万元，销售面积 133,808.40 平方米，实现结转收入金额 277,312.80 万元，结转面积 187,225.44 平方米，报告期末待结转面积 191,474.77 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	11.66	212,249.42	18,205.76
商铺及购物中心	0.98	7,763.79	7,960.58
其他（如车位、仓储等）	0.75	7,258.78	9,714.75
合计	13.38	227,272.00	16,984.88

### 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
530,002.84	6.48	9,552.45

报告期内，公司的主要融资方式为银行及资产管理公司等金融机构融资。截至报告期末，公司房地产业务通过金融机构贷款而使用的融资余额为 18.06 亿元，综合年利率 6.20%。公司根据实际情况，加强资金筹措、调整和管理，提高资金的使用效率。2023 年，公司预计在建项目（含已完工但工程款尚未支付完毕项目）尚需投资额约 21.03 亿元。2023 年，除利用自有资金、加快现有房地产项目合同销售款以及土地一级开发建设补偿费余款回笼外，公司（包括下属控股公司）拟通过开发贷款、城市更新类融资、经营性物业贷款等多种途径筹集资金，以满足公司的资金需求。

## 6. 其他说明

适用 不适用

### (五) 投资状况分析

#### 对外股权投资总体分析

适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

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	1,143.38	92,212.10	-91,068.72	-98.76%
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
福建冠城海悦游艇产业发展有限公司		游艇、泊位及场地租赁，游艇托管保养等	1,000.00	100.00%
信泰睿(深圳)投资咨询合伙企业(有限合伙)		投资	143.38	20.75%
合计			1,143.38	

#### 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 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
私募基金	19,377,359.10	-824,075.97				11,143,000.00		7,410,283.13
股票	90,792,327.25	-10,958,435.13			67,611,373.35	50,129,254.15		97,316,011.32
其他					29,115,700.00	29,115,700.00		

合、 计	110,169,686.35	-11,782,511.10			96,727,073.35	90,387,954.15		104,726,294.45
---------	----------------	----------------	--	--	---------------	---------------	--	----------------

## 证券投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本	资金来源	期初账面价值	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期购买金额	本期出售金额	本期投资损益	期末账面价值	会计核算科目
股票	00386	中国石油化工股份	9,912,748.54	自有资金	6,826,142.40	962,794.48		1,640,421.24		1,091,696.81	9,429,358.12	交易性金融资产
股票	00873	世茂服务	2,267,825.50	自有资金		-806,651.84		2,267,825.50	453,565.10	78,142.83	1,007,608.56	交易性金融资产
股票	06666	恒大物业	7,306,633.87	自有资金	1,964,202.24	-321,786.12		1,254,458.49			2,896,874.61	交易性金融资产
股票	01024	快手-W	2,637,497.74	自有资金	1,472,702.00	113,968.84					1,586,670.84	交易性金融资产
股票	03908	中金公司	2,947,061.48	自有资金	2,460,976.00	-296,821.49		855,351.57	1,582,056.00	77,646.71	1,437,450.08	交易性金融资产
股票	09888	百度集团-SW	544,642.27	自有资金	372,408.62	-10,921.19			361,487.43	-5,710.98		交易性金融资产
股票	09626	哔哩哔哩-SW	563,102.38	自有资金	240,416.92	-96,504.82			143,912.10	15,720.38		交易性金融资产
股票	06608	百融云-W	678,038.58	自有资金	212,576.00	-15,297.82			197,278.18	-13,763.35		交易性金融资产

股票	09959	联易融科技-W	111,989.93	自有资金	44,763.60	551.58			45,315.18	-1,625.45		交易性金融资产
股票	02150	奈雪的茶	116,454.83	自有资金	48,990.59	-21,172.95			27,817.64	-779.38		交易性金融资产
股票	06680	金力永磁	2,082,533.82	自有资金		-542,205.40		2,082,533.82	243,729.15	56,408.84	1,296,599.27	交易性金融资产
股票	00813	世茂集团	4,588,977.22	自有资金		-245,898.48		4,588,977.22			4,343,078.74	交易性金融资产
股票	02338	潍柴动力	2,218,472.04	自有资金		-346,178.12		2,218,472.04		51,884.19	1,872,293.92	交易性金融资产
股票	09618	京东集团-SW	11,947,534.54	自有资金		65,002.41		11,947,534.54	8,471,971.98	1,399,237.77	3,540,564.97	交易性金融资产
股票	03323	中国建材	3,239,598.25	自有资金		-514,578.63		3,239,598.25	1,579,847.48	222,297.81	1,145,172.14	交易性金融资产
股票	02196	复星医药	9,281,330.06	自有资金		-1,742,353.16		9,281,330.06	3,072,626.90	342,651.35	4,466,350.00	交易性金融资产
股票	TSM	台积电	17,820,059.91	自有资金	7,669,652.97	-4,776,247.28		10,094,807.59		197,849.95	12,988,213.28	交易性金融资产
股票	BIDU	百度	11,119,778.45	自有资金	7,588,181.63	-1,206,259.40					6,381,922.23	交易性金融资产
股票	NFH	新风医疗	33,830,579.73	自有资金	28,280,154.38			5,669,492.63	33,949,647.01	1,380,766.95		交易性金融资产
股票	CD	秦淮数据	12,470,570.40	自有资金		369,923.53		12,470,570.40			12,840,493.93	交易性金融资产



股票	03389	亨得利	43,323,085.31	自有资金	33,611,159.90	-1,527,799.27					32,083,360.63	交易性金融资产
合计	/	/	179,008,514.85	/	90,792,327.25	-10,958,435.13	-	67,611,373.35	50,129,254.15	4,892,424.43	97,316,011.32	/

#### 私募基金投资情况

适用 不适用

公司以自有资金投资到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金，期初投资成本 18,520,596.76 元，本报告期公司赎回成本 10,681,857.54 元，产生投资收益-330,000.00 元，截至报告期末，公司持有该基金投资成本 7,838,739.22 元，账面价值 7,410,283.13 元。

#### 衍生品投资情况

适用 不适用

#### 4. 报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

#### (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股份有限公司	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	1,091,529.06	383,000.12	118,056.97	29,690.87
北京太阳宫房地产开发有限公司	冠城大通金星园、太阳星城 D 区一级开发项目	房地产开发销售	10,000.00	514,877.81	31,916.68	272,910.04	12,819.71
南京万盛置业有限公司	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、铂珺花园	房地产开发销售	30,000.00	269,912.12	-75,637.25	113,555.26	-22,947.21
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	247,029.17	104,553.39	536,816.52	12,386.34
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	锂电池	工业生产与销售	25,000.00	21,274.97	-47,580.76	877.63	-5,373.78

注：1、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，同时本期确认太阳宫 D 区（0210-029 号地块）土地一级开发收入以及本期计提的存货跌价准备较上年同期大幅减少综合影响所致。

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

## 六、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

2023 年，国际形势依然复杂严峻，世界经济增长动能趋缓，全球陷入滞胀的风险上升。虽然外部环境仍然不乐观，但新年开始我国稳增长、稳就业、稳物价等稳经济一揽子政策已初显成效，各项支持政策措施逐步落地落实，生产生活秩序有望加快恢复，市场信心有望得到提振，经济发展有望迎来整体好转。

#### 1、房地产业务

2022 年以来，在坚持“房住不炒”的政策底线基础上，中央不断释放稳楼市的政策信号，全国各地也陆续出台了包括发放购房补贴、降低房贷利率、降低首付比例、提高公积金贷款额度等一系列房地产调控放松政策。2023 年政府工作报告提出，要“有效防范化解优质头部房企风险，改善资产负债状况，防止无序扩张，促进房地产业平稳发展”、“支持刚性和改善性住房需求”，预计 2023 年房地产政策将以促进房地产市场平稳健康发展为主线，改善市场预期，提振有效需求，并继续深化因城施策、精准施策，鼓励支持刚性和改善性住房的需求。2023 年，预计房地产行业政策宽松的力度有望进一步加强，且随着融资端相关政策的落地见效，房地产行业信贷环境或将逐步改善，但行业流动性紧张局面能否缓解，更依赖于市场需求端的修复程度。2023 年初以来，各地房地产需求端刺激政策陆续加码落地，商品房成交量同比环比均有较大回升，市场呈现出逐步企稳的信号，但成交价格并未有明显增长，说明购房信心的回升仍需市场进一步检验。同时，不同区域、不同城市的市场恢复情况预计将出现分化，一二线城市有望率先逐步复苏，而多数三四线城市或将延续低迷态势。

#### 2、电磁线业务

2023 年，行业供应链上下游企业已逐步复工复产，物流贸易畅通，宏观经济环境正逐步改善。在“双碳”目标驱使下，新能源汽车未来仍然存在一定的成长空间，但经过前两年行业爆发式增长，预计未来发展速度会减缓。同时，由于竞争加剧，电磁线行业经营环境将面临较大不确定性。

#### 3、电解液添加剂业务

电解液作为锂电池的主要材料之一，对锂电池的性能起着重要的作用。2023 年，预计电解液行业集中度将进一步提升，作为上游的添加剂企业将面临多重压力和挑战，如何深度绑定客户并提供稳定的产品供给成为企业制胜的重要因素。此外，随着新能源电池不断推陈出新，电解液添加剂市场的空间预计将继续扩大，企业在加大产品研发的情况下也将受益，但与此同时行业内企业也正大规模扩产扩能，市场竞争将逐步加剧。

### (二) 公司发展战略

适用 不适用

2023 年，公司将继续实施稳中求进、稳中求变的发展战略，依托现有产业，大力促进公司产品结构转型，稳健经营，持续创新。

房地产业务方面，公司将密切关注政策及市场变化，加快现有项目开发建设进度，对现有存量地产项目实施精细化管理，通过加快销售力度、存量重组等方式，尽快实现存量房地产项目去化和对尾盘项目的清理。

电磁线业务方面，公司将充分发挥在电磁线方面的技术、管理、品牌等优势，聚焦重点领域和关键技术攻坚突破，加快技术研发提速升级；把握传统业务、优势业务稳步开拓，推动市场开发提档加速，紧紧把握住新老客户的增量需求，提升公司产销水平。同时，进一步加大研发投入，集中力量发展新能源汽车扁线，以保持公司在重点领域的领先地位。此外，充分发挥行业技术领先优势，推动行业内产能整合，寻求并购重组机会，扩大优势产能。

电解液添加剂业务方面，公司将继续稳定生产工艺，优化生产流程，提升产品品质，降低生产成本，扩大产销量，为公司创造更多效益；加强新型添加剂产品技术研发，加快二期技改工程

建设并尽快投产，进一步提高公司产品的市场占有率，力争成为在该细分领域具有一定影响力的公司。动力锂电池方面，公司争取尽快完成清算或重组处置工作。

### (三) 经营计划

√适用 □不适用

2023 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，加快房地产项目去化，逐步扩大电磁线产能，根据电解液添加剂业务面临的竞争环境抓住细分领域市场机会促进销售。2023 年，公司预计实现合并营业收入约为 110 亿元。具体经营计划如下：

1、房地产业务方面，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、冠城大通华宸院等项目的开发工作，加快存量项目销售去化，坚持以“快速回款、快速创造现金流”为工作指导原则，扎实做好营销工作，确保重点房地产项目交付和现金回笼。

2、电磁线业务方面，公司将加大市场开发力度，进一步提升市场占有率，继续做好技改扩产工作，全力扩大扁线产能规模，争取扁线年产量达到 1.6 万吨。

3、电解液添加剂方面，根据客户需求加强新型添加剂产品技术研发，全力加快二期改扩建项目实现投产，继续加强安全、环保、消防及职业卫生的管理工作。同时，公司将加快动力锂电池业务清算或重组处置工作。

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资金，在满足资金需求前提下有效控制融资成本，提高资金使用效率。

收入计划 (亿元)	成本费用率计 划	2023 年度经营目标
110	93%	1、房地产业务计划新开工面积 25 万平方米，开复工面积 86 万平方米，计划竣工面积 46 万平方米。 2、电磁线业务全年计划销量约 9 万吨。 3、房地产业务收入 50 亿元，电磁线收入 58 亿元，电解液添加剂收入 1.2 亿元，其他业务收入 0.8 亿元。

上述公司房地产业务 2023 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。上述 2023 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，计划的实现可能受各种因素影响存在不确定性，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。2022 年以来，中央及地方虽然已陆续出台一系列房地产放松政策，政策端持续修复，但“房住不炒”仍是政策底线，因城施策、分类调控是政策调整的主要方式。公司房地产项目主要所在地北京等城市仍处于限购限贷管控区域，地产企业融资限制虽有改善，但依然较为严格，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，热点城市土地获取难度加大，行业集中度进一步提升，行业景气度在不断下行；房地产企业对资金的依赖程度远高于其他行业，因此现金流管理对房地产企业的生存和发展起着举足轻重的作用。当前市场环境使房地产企业融资受限，进而可能对公司现金流产生不利影响。同时，公司部分楼盘处于尾盘状态，其销售去化存在一定难度。

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；加强对现金流的管理和控制，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，受国际地缘政治局势以及国内外宏观经济增长承压等因素影响，下游需求波动加大，市场竞争加剧，行业集中度逐步提高；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；加之环保政策的持续高压，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、添加剂业务风险

近年，国家大力发展新能源汽车产业，电解液添加剂作为新能源汽车动力电池上游产业，行业市场环境的变动对企业的生产运营产生较大影响。同时，技术革新能力、安全环保管理水平都是添加剂企业发展不容忽视的重要支撑。此外，经过前两年的爆发式增长，添加剂行业产能迅速扩大，竞争加剧，价格下降幅度较大。

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，一是加强与电解液企业沟通联系，提升产品技术研发水平，提高产品的性能和质量，增强企业核心竞争力，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；四是以全面落实安全生产责任制为核心，加强安全环保教育、落实职责，努力提高安全生产意识。

### 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管控机制，进一步做好风险防范。

## (五)其他

适用 不适用

## 七、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

## 第四节 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信息披露管理条例》、《冠城大通股份有限公司财务管理制度》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；制订有《投资者关系管理制度》，通过网站（www.gcdt.net）、投资者热线等渠道，保证公司与股东有效的沟通；认真接待股东来访和来电咨询，保障所有股东对公司重大事项的知情权。公司 2022 年召开了 1 次年度股东大会和 3 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。报告期内，公司积极召开 2021 年度业绩说明会，针对公司经营情况、财务状况等问题与投资者进行线上沟通交流，确保投资者交流渠道的畅通。

##### (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。公司董事均能够勤勉尽职，诚信行事，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。2022 年度公司共召开董事会 2 次定期会议、11 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。2022 年度公司共召开监事会 2 次定期会议、4 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 2022 年度社会责任报告》已于 2023 年 4 月 12 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 62 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落实并监督检查内控基本制度的有效执行。公司于 2022 年 1 月 17 日发布公告，下属合资公司南京冠城恒睿置业有限公司发生员工颜某职务侵占事件。事件发生后，公司成立内部专项工作小组，对公司及各子公司资金安全、不相容岗位分离等资金管理风险及关键环节控制进行自查、整改及核查，相关整改工作已完成，未发现其他风险敞口。

此外，公司审计稽核部门在实施内部例行审计的同时对各下属公司内控实施情况进行审计；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 2022 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) 根据福建证监局《关于开展 2022 年福建辖区公司债券发行人专项检查工作的通知（闽证监发〔2022〕44 号）》，公司就存续且未到期的公司债券的信息披露情况、募集资金情况、偿债能力情况、公司治理情况等逐项自查，并报送自查报告。

(2) 根据福建证监局《关于开展福建辖区 2022 年公司债券兑付安排摸底专项工作的通知（闽证监发〔2022〕50 号）》，公司就存续且即将到期的公司债券的具体情况、兑付资金安排情况、增信机制及偿债保障措施、公司财务和资产情况、业务情况等进行梳理摸底，并报送兑付资金安排报告、动态压力测试报告及兑付方案等。

(3) 根据福建证监局《关于进一步推进上市公司治理专项工作的通知（闽证监发〔2022〕67 号）》，公司就非经营性资金占用情况、对外担保情况、内部控制运行情况、董监高履职情况及公司履行承诺情况等逐项自查，并报送自查报告及上市公司治理专项行动工作台账。经自查，公司已建立较为健全的内控制度，不存在非经营性资金占用、违规担保、超期未履行承诺等情况，公司董监高已履行忠实义务。

(4) 福建证监局于 2022 年 8 月对公司进行了现场检查，并出具了《关于冠城大通股份有限公司的监管关注函》（闽证监函〔2022〕473 号）。针对《监管关注函》提出的制度建设、三会运作及董监高履职、内部控制等问题，公司积极组织相关人员进行培训学习，按要求一一切实整改，并建立防范问题再次发生的长效机制，完成相关整改工作。

(5) 报告期内，公司积极组织全体董监高参加证监会、上海证券交易所、中国上市公司协会、福建省上市公司协会等机构举办的各类专业培训，加强学习相关法规，提高知法懂法守法意识。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

## 二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施，以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司与控股股东在资产、人员、财务、业务等各方面保持独立性。公司控股股东通过股东大会依法行使股东权利，未出现超越公司股东大会权限、直接或间接干预公司经营决策和经营活动的行为。公司具有独立完整的业务及自主经营能力。

报告期内，不存在控股股东、实际控制人影响公司独立性的情况。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况，以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用



## 三、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	会议决议
2022 年第一次临时股东大会	2022 年 4 月 6 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2022 年 4 月 7 日	1、审议通过《关于公司符合非公开发行债券条件的议案》 2、审议通过《关于非公开发行公司债券具体方案的议案》 3、审议通过《关于提请股东大会授权董事会及董事会获授权人士全权办理非公开发行公司债券相关事宜的议案》
2022 年第二次临时股东大会	2022 年 4 月 25 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2022 年 4 月 26 日	1、审议通过《关于公司调整回购股份用途并注销的议案》 2、审议通过《关于减少注册资本并修订公司章程的议案》
2021 年年度股东大会	2022 年 5 月 20 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2022 年 5 月 21 日	1、审议通过《公司 2021 年度董事会工作报告》 2、审议通过《公司 2021 年度监事会工作报告》 3、审议通过《独立董事 2021 年度述职报告》 4、审议通过《公司 2021 年度报告全文及摘要》 5、审议通过《公司 2021 年度财务决算报告》 6、审议通过《公司 2021 年度利润分配预案》 7、审议通过《关于公司 2021 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》 8、审议通过《关于续聘立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)为公司 2022 年度财务及内部控制审计机构的议案》 9、审议通过《关于提请股东大会授权公司董事长、总裁相关经营事项的议案》 10、审议通过《关于公司为南京万盛提供担保的议案》
2022 年第三次临时股东大会	2022 年 10 月 18 日	上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	2022 年 10 月 19 日	审议通过《关于北京海科建为德成置地提供担保的议案》

表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

股东大会情况说明

适用 不适用

#### 四、董事、监事和高级管理人员的情况

##### (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	46	2017年1月16日	至第十一届董事会任期届满之日止					203.56	是
韩孝捷	董事、总裁	男	49	2006年4月17日	至第十一届董事会任期届满之日止					175.89	否
刘华	董事、常务副总裁	女	54	2003年6月25日	至第十一届董事会任期届满之日止	3,280,000	3,280,000	0		126.16	否
薛黎曦	董事	女	46	2006年6月8日	至第十一届董事会任期届满之日止					0	是
肖林寿	董事、副总裁	男	52	2017年1月16日	至第十一届董事会任期届满之日止	2,880,000	2,880,000	0		104.37	否
张健	董事	男	46	2020年1月9日	至第十一届董事会任期届满之日止					10.74	是
陈玲	独立董事	女	60	2017年1月16日	至第十一届董事会任期届满之日止					10.74	否
吴清池	独立董事	男	73	2017年1月16日	至第十一届董事会任期届满之日止					10.74	否

					之日止							
张白	独立董事	男	63	2020年1月9日	至第十一届董事会任期届满之日止						10.74	否
韩国建	监事会主席	男	66	2017年1月16日	至第十一届监事会任期届满之日止	3,280,000	3,280,000	0			117.47	否
何珠云	监事	女	58	2017年1月16日	至第十一届监事会任期届满之日止						0	是
葛翠虹	监事	女	53	2020年1月6日	至第十一届监事会任期届满之日止						72.25	否
陈曦	副总裁	男	60	2022年3月31日	至下一届董事会聘任新一届高级管理人员之日止						87.98	否
李春	财务总监	男	51	2018年3月14日	至下一届董事会聘任新一届高级管理人员之日止	400,000	400,000	0			95.94	否
余坦锋	董事会秘书	男	46	2020年1月9日	至下一届董事会聘任新一届高级管理人员之日止						78.84	否
刘晓灵	稽核总监	女	53	2018年3月14日	至下一届董事会聘任新一届高级管理人员之日止						78.34	否
丁玉清	董事长助理	男	44	2018年3月14日	至下一届董事会聘任新一届						103.33	否

					高级管理人员 之日止						
合计	/	/	/	/	/	9,840,000	9,840,000	0	/	1,287.07	/

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；兼任福建省第十三届政协委员、北京市海淀区第十一届政协常委、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；兼任闽信集团有限公司非执行董事、福州市第十四届政协常委、福州市工商联执委会副会长、福州市海联会副主席、福建省石竹慈善基金会第三届理事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；兼任南京市第十五届政协常务委员、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；兼任福州市晋安区第十届政协委员。
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，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，注册会计师。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、福建星云电子股份有限公司独立董事、福建雪人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（现为行政人事部）总经理，2020 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司监事，2021 年 11 月至今任冠城大通股份有限公司工会主席。
陈曦	1989 年加入冠城大通股份有限公司，1989 年 5 月至 2007 年 8 月历任冠城大通电磁线业务总经理助理、生产部经理、副总经理、常务副总经理；2004 年 12 月至 2010 年 12 月任冠城大通股份有限公司监事，2012 年 4 月至 2015 年 11 月任冠城大通股份有限公司总裁助理；2007 年 8 月至 2020 年 3 月兼任公司下属公司江苏大通机电有限公司执行董事、并于 2020 年 3 月起任董事长；2015 年 6 月至 2020 年 4 月兼任公司下属公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司总经理；2015 年 11 月至 2020 年 1 月任冠城大通股份有限公司副总裁；2020 年 1 月至今任下属公司大通（福建）新材料股份有限公司总经理，2022 年 3 月起任冠城大通股份有限公司副总裁，兼任大通（福建）新材料股份有限公司总经理。
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，2021 年 3 月至今兼任冠城大通长三角区域公司总经理。

## 其它情况说明

√适用 □不适用

公司第十一届董事会、监事会已于 2023 年 1 月任期届满，公司目前正在准备第十二届董事会、监事会换届工作。

## (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

### 1. 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				

### 2. 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	2022 年 2 月
	福建省新兴产业投资管理有限公司	董事	2015 年 12 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	2022 年 2 月
	富滇银行股份有限公司	董事	2014 年 12 月	-
	福建中兴投资有限公司	董事	2007 年 1 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	-
	珠海罗西尼表业有限公司	董事	2016 年 7 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	-
	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	-
	福建漳州长泰区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
张白	福州大学经济与管理学院	教授	1983 年 8 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	2023 年 2 月

	福建雪人股份有限公司	独立董事	2022 年 2 月	2025 年 2 月
韩国建	北京冠城新阳房地产开发有限公司	副董事长	2014 年 2 月	-
何珠云	珠海罗西尼表业有限公司	监事	2016 年 7 月	-
	福建冠城资产管理有限公司	监事	2022 年 2 月	-
	广东腾飞基因科技股份有限公司	董事	2016 年 12 月	-
李春	宁德金世通房地产开发有限公司	监事	2019 年 7 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	-
	宁德金世通房地产开发有限公司	董事	2021 年 5 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	-
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 2022 年实际获取的报酬合计为 1,287.07 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
陈曦	副总裁	聘任	董事会聘任

### (五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

□适用 √不适用

### (六) 其他

□适用 √不适用

### 五、报告期内召开的董事会有关情况

会议届次	召开日期	会议决议
第十一届董事会第二十七次（临时）会议	2022 年 3 月 18 日	1、审议通过《关于公司符合非公开发行债券条件的议案》 2、审议通过《关于非公开发行公司债券具体方案的议案》 3、审议通过《关于提请股东大会授权董事会及董事会获授权

		<p>人士全权办理非公开发行公司债券相关事宜的议案》</p> <p>4、审议通过《关于召开 2022 年第一次临时股东大会的议案》</p>
第十一届董事会第二十八次会议	2022 年 3 月 31 日	<p>1、审议通过《公司 2021 年度总裁工作报告及 2022 年经营计划》</p> <p>2、审议通过《公司 2021 年度董事会工作报告》</p> <p>3、审议通过《独立董事 2021 年度述职报告》</p> <p>4、审议通过《审计委员会 2021 年度履职情况报告》</p> <p>5、审议通过《公司 2021 年度报告全文及摘要》</p> <p>6、审议通过《公司 2021 年度财务决算报告》</p> <p>7、审议通过《公司 2021 年度利润分配预案》</p> <p>8、审议通过《关于公司 2021 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》</p> <p>9、审议通过《审计委员会关于立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）2021 年度审计工作总结》</p> <p>10、审议通过《关于续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度财务及内部控制审计机构的议案》</p> <p>11、审议通过《关于资产减值准备提取的议案》</p> <p>12、审议通过《关于大通新材为江苏大通提供担保的议案》</p> <p>13、审议通过《关于公司为邵武创鑫提供担保的议案》</p> <p>14、审议通过《关于公司为南京冠瑞置业有限公司提供担保的议案》</p> <p>15、审议通过《公司 2022 年内部审计工作计划》</p> <p>16、审议通过《公司 2021 年度内部控制评价报告》</p> <p>17、审议通过《内部控制审计报告》</p> <p>18、审议通过《董事会关于会计师事务所出具带强调事项段无保留意见的内部控制审计报告涉及事项的专项说明》</p> <p>19、审议通过《公司 2021 年度社会责任报告》</p> <p>20、审议通过《关于聘任陈曦先生为公司副总裁的议案》</p> <p>21、审议通过《关于修订〈冠城大通股份有限公司财务管理制度〉的议案》</p> <p>22、审议通过《关于提请股东大会授权公司董事长、总裁相关经营事项的议案》</p> <p>23、审议通过《关于召开公司 2021 年年度股东大会的议案》</p>
第十一届董事会第二十九次（临时）会议	2022 年 4 月 8 日	<p>1、审议通过《关于公司调整回购股份用途并注销的议案》</p> <p>2、审议通过《关于减少注册资本并修订公司章程的议案》</p> <p>3、审议通过《关于召开 2022 年第二次临时股东大会的议案》</p>
第十一届董事会第三十次（临时）会议	2022 年 4 月 22 日	<p>1、审议通过《2022 年第一季度报告》</p> <p>2、审议通过《关于公司为南京万盛提供担保的议案》</p>
第十一届董事会第三十一次（临时）会议	2022 年 6 月 20 日	审议通过《关于公司与华融资产开展债券业务合作的议案》
第十一届董事会第三十二次（临时）会议	2022 年 6 月 24 日	审议通过《关于下属全资子公司南京嘉泰融资抵押的议案》
第十一届董事会第三十三次（临时）会议	2022 年 6 月 27 日	审议通过《关于全资子公司冠城大通（香港）有限公司为控股子公司大通新材提供借款的议案》
第十一届董事会第三十四次（临	2022 年 7 月 25 日	1、审议通过《关于注销全资子公司闽信（苏州）置业发展有限公司的议案》



时)会议		2、审议通过《关于延长冠城大通股份有限公司第一期员工持股计划存续期的议案》 3、审议通过《冠城大通股份有限公司第一期员工持股计划(草案)(2022年修订版)》
第十一届董事会第三十五次会议	2022年8月25日	审议通过《2022年半年度报告及摘要》
第十一届董事会第三十六次(临时)会议	2022年9月9日	审议通过《关于公司与中国东方资产开展债券业务合作的议案》
第十一届董事会第三十七次(临时)会议	2022年9月30日	1、审议通过《关于北京海科建为德成置地提供担保的议案》 2、审议通过《关于召开公司2022年第三次临时股东大会的议案》
第十一届董事会第三十八次(临时)会议	2022年10月27日	审议通过《2022年第三季度报告》
第十一届董事会第三十九次(临时)会议	2022年12月27日	1、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司章程>的议案》 2、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司股东大会议事规则>的议案》 3、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司董事会议事规则>的议案》 4、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司独立董事制度>的议案》 5、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司对外担保管理办法>的议案》 6、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司董事会审计委员会工作细则>的议案》 7、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司董事会提名委员会工作细则>的议案》 8、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司董事会投资决策及战略发展委员会工作细则>的议案》 9、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司董事会薪酬与考核委员会工作细则>的议案》 10、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司关联交易管理办法>的议案》 11、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度>的议案》 12、审议通过《关于修订<冠城大通股份有限公司信息披露管理条例>的议案》

## 六、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议	出席股东大会的次数
韩孝煌	否	13	13	10	0	0	否	4
韩孝捷	否	13	13	10	0	0	否	4

刘华	否	13	13	10	0	0	否	4
薛黎曦	否	13	13	10	0	0	否	4
肖林寿	否	13	13	10	0	0	否	4
张健	否	13	13	10	0	0	否	4
张白	是	13	13	10	0	0	否	4
陈玲	是	13	13	10	0	0	否	4
吴清池	是	13	13	10	0	0	否	4

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	13
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	10
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 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

七、董事会下设专门委员会情况

适用 不适用

(1). 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	吴清池、薛黎曦、张白
提名委员会	张白、韩孝煌、吴清池
薪酬与考核委员会	陈玲、吴清池、薛黎曦
战略委员会	韩孝煌、韩孝捷、陈玲

(2). 报告期内审计委员会召开 6 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2022 年 1 月 17 日	对公司编制并拟提交立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计的公司 2021 年度财务会计报表进行了审阅。	一致认为，公司 2021 年年度财务会计报表已按照《企业会计准则》和相关指南、通知等规定进行了编制，在所有重大方面公允地反映了公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况和 2021 年度的经营成果、现金流量及所有者权益变动。	
2022 年 3 月 30 日	1、对公司编制并经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计的 2021 年度财务会计报表进行了审阅。 2、对公司编制的《关于公司内部控	1、一致认为，公司经审计后的 2021 年年度财务会计报表已按照《企业会计准则》和相关指南、通知等规定进行了编制，在所有重大方面公允地反映了公司 2021 年 12 月 31 日的财务状况和 2021 年度的经营成果、现金流量及所有者权益变动。 一致同意将经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审定的公司 2021 年年度财务会计报表提交公司第十一届董事会审议。	

	<p>制的自我评价报告》进行了审阅。</p> <p>3、对续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）作为公司 2022 年度审计机构事宜进行审阅。</p> <p>4、对立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）2021 年度审计工作总结。</p> <p>5、对公司第十一届董事会第二十八次会议审议的《关于资产减值准备提取的议案》发表意见。</p>	<p>2、一致认为，公司 2021 年各项内部控制严格、充分、有效，符合公司实际情况，能够保证公司经营管理的正常进行，公司运作中的各项风险基本能够得到有效的控制。公司编制的《关于公司内部控制的自我评价报告》符合《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求，真实、完整地反映了公司的内部控制状况和各项制度的建立健全情况。一致同意将公司编制的《关于公司内部控制的自我评价报告》提交公司第十一届董事会审议。</p> <p>3、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）在担任本公司上市各专项审计和财务报表审计过程中，坚持遵循独立审计准则，恪尽职守，较好地履行了双方签订的《业务约定书》所规定的责任与义务，建议续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2022 年度审计机构。</p> <p>4、公司本次计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，是经资产减值测试后基于谨慎性原则而做出的，依据充分。计提资产减值准备后，公司 2021 年度财务报表公允地反映截止 2021 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具有合理性，同意公司本次计提资产减值准备。</p>	
2022 年 4 月 22 日	<p>对公司 2022 年第一季度财务会计报表进行了审阅。</p>	<p>一致认为，公司 2022 年第一季度财务会计报表已按照《企业会计准则》和相关指南、通知等的规定进行了编制，在所有重大方面公允地反映了公司 2022 年 3 月 31 日的财务状况和 2022 年第一季度的经营成果、现金流量。一致同意将公司 2022 年第一季度财务会计报表提交公司第十一届董事会审议。</p>	
2022 年 8 月 25 日	<p>对公司 2022 年半年度财务会计报表进行了审阅。</p>	<p>一致认为，公司 2022 年半年度财务会计报表已按照《企业会计准则》和相关指南、通知等的规定进行了编制，在所有重大方面公允地反映了公司 2022 年 6 月 30 日的财务状况和 2022 年上半年的经营成果、现金流量。一致同意将公司 2022 年半年度财务会计报表提交公司第十一届董事会审议。</p>	
2022 年 10 月 27 日	<p>对公司 2022 年第三季度财务会计报表进行了审阅。</p>	<p>一致认为，公司 2022 年第三季度财务会计报表已按照《企业会计准则》和相关指南、通知等的规定进行了编制，在所有重大方面公允地反映了公司 2022 年 9 月 30 日的财务状况和 2022 年第三季度的经营成果、现金流量。一致同意将公司 2022 年第三季度财务会计报表提交公司第十一届董事会审议。</p>	
2022 年 12 月 8 日	<p>关于公司 2022 年内部审计情况、外部审计安排及财务经营情况的沟通</p>	<p>1、会议听取了公司审计稽核部就 2022 年度内部审计工作情况汇报，同意审计稽核部拟定的初步审计总体意见，认为公司内部控制制度总体实施有效，对于内部审计过程中发现的待改进方面和重要关注事项提请公司管理层及下属公司予以关注。会议建议公司内部审计应合理借助外部审计力量，加强对公司内部控制制度执行情况的检查，同时反向关</p>	

		<p>注内部控制制度的适时修订。</p> <p>2、会议同意审计稽核部在 2022 年 12 月下发内部审计报告，并要求审计稽核部在 2022 年年报披露前完成整改情况的核实，并向审计委员会汇报。</p> <p>3、会议明确，今后，每年初审计稽核部将本年度内部审计计划报送审计委员会，定期于季度结束后向审计委员会汇报上季度内部审计计划的执行情况，并在全年内部审计工作基本完成后，向审计委员会报送纳入年度审计范围各子公司内部审计报告并汇报审计工作结果。审计委员会根据实际情况予以指导、监督。</p> <p>同时，在出具公司年度内部控制评价报告前，审计稽核部将向审计委员会报送年度内部控制自评结果汇总及相关资料，提请审计委员会根据公司自评情况及外部审计机构对公司内部控制审计的进展情况等相关资料，对公司内部控制有效性出具书面的评估意见，并向董事会报告。</p> <p>4、会议同时听取了计划财务部关于 2022 年 1-9 月经营情况的汇报，以及 2022 年度外部审计的工作安排。</p>	
--	--	---	--

### (3). 报告期内提名委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2022 年 3 月 31 日	对董事会拟聘任的公司高级管理人员进行认真审查。	认为陈曦先生完全具备《公司章程》及有关法律、行政法规规定的担任本公司高级管理人员的资格，同意聘任陈曦先生担任公司副总裁。	

### (4). 报告期内薪酬与考核委员会召开 1 次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行 职责情况
2022 年 3 月 31 日	对公司董事（非独立董事）、高级管理人员 2021 年度薪酬安排及绩效考核结果进行核查。	根据 2021 年度经营业绩考核指标完成情况，同意 2021 年度公司董事（非独立董事）、高级管理人员薪酬发放结果。	

### (5). 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

### 八、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

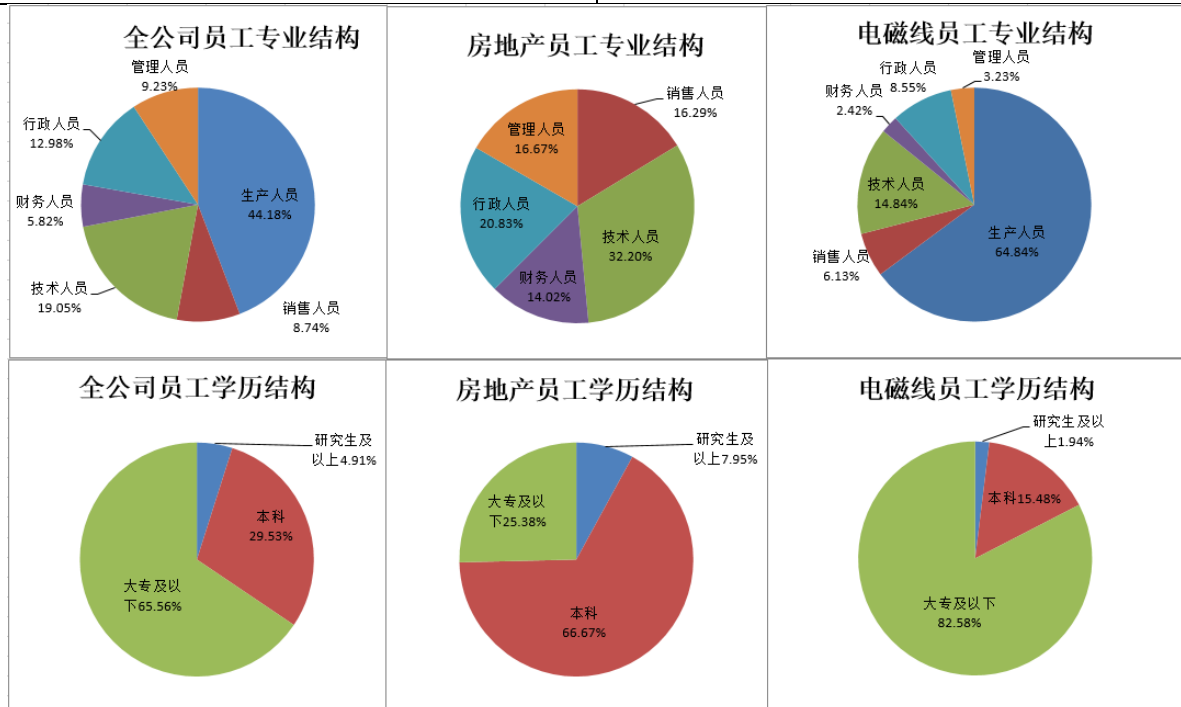
监事会对报告期内的监督事项无异议。

### 九、报告期末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	57
主要子公司在职员工的数量	1,145
在职员工的数量合计	1,202

母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	12
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	531
销售人员	105
技术人员	229
财务人员	70
行政人员	156
管理人员	111
合计	1,202
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	59
本科	355
大专及以下	788
合计	1,202



## (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，公司注重人才梯队建设，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，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。同时，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、集团内训、跨部门知识分享及“名师讲坛”高管授课等形式，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。

2022 年，公司继续优化“冠城云”线上学习平台，采用混沌大学与鑫众学院学习平台，优化调整学员适用范围，提升中基层管理人员管理能力、大局观，拓展管理边界，强化管理干部梯队建设。2022 年度总部及下属房地产企业参与学习 952 人，线上学习 16,242 门课，人均约 15 门课，课时总计 19,013 小时。同时，充分利用企业自身人才优势，着力在集团内推广内部讲师、业务分享机制，提升培训的针对性。总部及下属房地产企业内部讲师分别分享了风控、营销、设计、资产运营、物业管理、职业素养等主题内容。全年组织完成了 4 场跨部门业务分享会，共 94 人次参与；完成了 5 场集团分享会，共 929 人次参与；完成了 2 场“名师讲堂”内训，共 360 人次参与。

2022 年，公司下属电磁线企业在培训工作方面，进一步规范内部培训工作，充分发挥公司内部讲师优势，修订讲师激励制度以提升讲师授课积极性，并将培训与参训人员绩效考核有效挂钩，关注员工的参培率和培训计划达成率，有效提高员工参训积极性。

### (四) 劳务外包情况

□适用 √不适用

## 十、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。公司近三年利润分配方案符合相关法律法规以及《公司章程》的规定。

2、公司 2020 年度利润分配方案为：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。公司 2020 年度合计派发现金红利 97,416,811.73 元（含税），占归属于上市公司股东的净利润的 31.19%。该利润分配方案已于 2021 年 8 月 13 日实施完毕。鉴于公司 2021 年度业绩亏损，综合考虑宏观经济环境、公司实际经营情况及资金需求，公司 2021 年度不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

3、经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年公司合并报表归属于上市公司股东的净利润为 70,229,847.43 元；2022 年母公司实现净利润 504,011,543.37 元，计提法定盈余公积金 50,401,154.34 元之后，加上年初未分配利润 2,905,424,827.52 元，2022 年末可供投资者分配的利润为 3,359,035,216.55 元。

根据《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》、《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——规范运作》和《公司章程》等相关规定，综合考虑宏观经济环境、公司实际经营情况及资金需求，为提高抗风险能力，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2022 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

### (二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否

相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护	√是 □否

**(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出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

报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
综合考虑宏观经济环境、公司实际经营情况及资金需求，为提高抗风险能力，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2022 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。	公司日常运营。

**(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况**

□适用 √不适用

**十一、 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子公司（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 6,480,000 股，占公司总股本的 0.47%；④报告期内第一期员工持股计划由公司自行管理；⑤公司第一期员工持股计划现存续期为自 2015 年 7 月 27 日至 2023 年 7 月 27 日止。	详见上海证券交易所 2022 年 7 月 26 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子公司（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 2.74%；④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；⑤公司第二期员工持股计划现存续期为自 2016 年 6 月 8 日至 2023 年 1 月 7 日止。⑥截至 2023 年 1 月 7 日，第二期员工持股计划所持有的公司股票已通过大宗交易方式全部出售完毕，第二期员工持股计划终止，公司已根据第二期员工持股计划的相关规定完成财产清算和分配工作。	详见上海证券交易所 2023 年 1 月 7 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”。	详见上海证券交易所 2019 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

**(三) 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

**(四) 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。2022 年，公司审计稽核部、行政人事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。

**十二、 报告期内的内部控制制度建设及实施情况**

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，建立了较为完善的公司内控体系和管理制度，提高经营管理水平和风险防范能力。

公司董事会认为公司不存在财务报告内部控制的重大缺陷或重要缺陷。内部控制流程在日常运行中可能存在一般缺陷，但由于公司内部控制设有自我评价和内部审计的双重监督机制，内部控制缺陷一经发现确认即采取更正行动，使风险可控。

2021 年下属合资公司南京冠城恒睿置业有限公司发生员工颜某职务侵占事件，公司在事件发生后成立内部专项工作小组，2022 年内对公司及各子公司资金安全、不相容岗位分离等资金管理风险及关键环节控制进行自查、整改及核查，相关整改工作已完成，未发现其他风险敞口。

《冠城大通股份有限公司 2022 年度内部控制评价报告》于 2023 年 4 月 12 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

**十三、 报告期内对子公司的管理控制情况**

适用 不适用

报告期内，公司根据《冠城大通股份有限公司内部控制手册》等相关制度规定，结合公司的行业特点和业务拓展实际经营情况，加强对子公司的管理，持续强化内部控制监督检查机制，对子公司的管理控制有效。报告期内，公司不存在购买而新增子公司情况。

**十四、 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 2022 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》。财务报告内部控制审计意见为：冠城大通于 2022



年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

《内部控制审计报告》与公司自我评价意见一致。

《内部控制审计报告》于 2023 年 4 月 12 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

## 十五、 上市公司治理专项行动自查问题整改情况

公司于 2021 年 3 月进行上市公司治理专项行动自查。经自查，2018、2019 和 2020 三个年度公司董事、高管偶有因公务原因未能出席（列席）股东大会、董事会会议的情况。其中，公司独立董事偶有因公务原因未能亲自出席董事会会议的情况，未能亲自出席的独立董事均已审慎地委托了其他独立董事代为表决，履行了忠实义务和勤勉义务。自查后，公司对存在的问题已及时整改。

报告期内，公司全体董事、监事、高管均按照相关规定全部出席（列席）了股东大会、董事会、监事会等会议。未来公司将持续强化公司治理，完善制度规则，健全治理机制，努力提高上市公司质量。

## 十六、 其他

适用 不适用

## 第五节 环境与社会责任

### 一、环境信息情况

是否建立环境保护相关机制	是
报告期内投入环保资金（单位：万元）	691.02

报告期内，公司下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司属于南平市生态环境部门公布的水环境、大气环境类别重点排污单位，公司及其他下属公司均不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

#### （一）属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其主要子公司的环保情况说明

√适用 □不适用

##### 1. 排污信息

√适用 □不适用

###### （1）邵武创鑫废水排污信息

主要污染物及特征污染物名称：COD、氟离子、PH 值、氨氮、总磷、悬浮物（根据协议规定排入吴家塘污水处理厂限值 COD 500mg/L、氨氮 45mg/L、悬浮物 350mg/L、氟离子 15mg/L、总磷 3mg/L、PH 值 6~9）

排放方式：污水经污水管道汇流至污水处理站进行分类处理，通过芬顿预处理、调节池调节 COD 浓度、接触厌氧池、好氧池处理、二沉池、中间水池处理后抽至吴家塘污水处理厂再处理。

排放口数量及分布情况：邵武创鑫共设有一个废水总排口。

排放浓度和总量：2022 年 1-12 月废水总排量 96,507 吨，氨氮排放总量 0.060 吨，COD 排放总量 2.748 吨。未超过排污许可证上的总量要求，达标排放。

执行的排放标准：福建省邵武市金塘工业园污水纳管标准。

核定排放总量：COD 3.898 吨/年、氨氮 0.22 吨/年。

###### （2）邵武创鑫废气排污信息

主要污染物及特征污染物名称：颗粒物、二氧化硫、氮氧化物、挥发性有机化合物。

排放方式：DA001 合成废气排放口活性炭吸附排气筒高度 22 米排入大气。DA002 精馏废气排放口排气筒高度 28 米酸碱中和、活性炭吸附排入大气。DA003 粗提废气排气口活性炭吸附高度 18 米排入大气。DA004 中试废气排放口活性炭吸附排气筒高度 15 米排入大气。DA005 污水废气排放口酸碱中和、活性炭吸附排气筒高度 15 米排入大气。

排放口数量及分布情况：DA001 合成废气排放口、DA002 精馏废气排放口、DA003 粗提废气排气口、DA004 中试废气排放口、DA005 污水废气排放口各一个，共 5 个排放口。

执行的排放标准：工业企业挥发性有机物排放标准 DB35/1872-2018。

核定排放总量：主要废气污染物为 NMHC、甲醇、氯化氢、氟化物，列为非约束性因子加以控制，NMHC 排放量 12.692 吨/年，甲醇排放量 19.152 吨/年，氯化氢排放量 15.12 吨/年，氟化物排放量 0.024 吨/年。

##### 2. 防治污染设施的建设和运行情况

√适用 □不适用

邵武创鑫废水、废气处理装置均配备完善，设备运行稳定、正常生产作业过程中产生废水，如生产车间冷却水、洗釜水、高浓度废水（储存于地槽罐）含氟、含磷高浓度抽至除氟、磷原水罐。

废水处理建设有 1 套除氟、磷设施，2 套芬顿设施，1 套生化降解系统。污水经污水管道汇流至污水处理站进行分类处理，通过芬顿预处理、除氟、磷处理、调节池调节 COD、氟、磷浓度、接触厌氧池、好氧池处理、二沉池、中间水池处理后抽至吴家塘污水处理厂再处理。排放口安装污染源自动在线检测监控系统，自动监测数据与环保部门监控平台联网，实现数据实时上传。

废气处理建设有精馏车间，1 套冷凝罐，1 套 PH 值酸碱中和罐，1 台排气风机，1 套活性炭吸附罐；合成车间，中试车间，1 台排气风机，1 套活性炭吸附罐；污水站，1 套 PH 值酸碱中和罐，1 台排气风机，1 套活性炭吸附罐。

### 3. 建设项目环境影响评价及其他环境保护行政许可情况

适用 不适用

邵武创鑫已取得《排污许可证》，获得 ISO14001: 2015、OHSAS18001（ISO45001-2018）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和地方相应标准规范。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。

### 4. 突发环境事件应急预案

适用 不适用

在维持既有环保管理体系的基础上，邵武创鑫加强了对环境风险的管控，通过健全环保事件应急管理制度、加强环保培训等方式，提升环保管理水平和执行力。邵武创鑫按要求编制了《突发环境事件应急预案》，突发环境事件发生后，车间应当第一时间报告公司应急指挥部，应急指挥部及时命令各救援小组赶到事发现场，各救援小组在指挥部的统一部署下按照各自工作职责开展抢险救灾应急工作。《突发环境事件应急预案》已在上级生态环境主管部门进行备案。2022 年公司制定培训计划，定期组织开展预案演练，以确保应急预案的可操作性及实用性。同时，提升全员应对突发事件的应急处置能力。

### 5. 环境自行监测方案

适用 不适用

邵武创鑫制定了自行监测方案，定期对氨、硫化氢、非甲烷总烃、臭气浓度、氯化氢等废水、废气项目进行样品检测，并根据方案委托有资质的第三方检测单位对废水、废气等开展监测工作，监测数据月报、季报、年报均按环保管理要求上传生态环境主管部门平台。

### 6. 报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

邵武创鑫于 2022 年 11 月 17 日收到南平市生态环境局下发的《南平市生态环境局行政处罚决定书》（闽南环罚【2022】196 号），因违反《中华人民共和国水污染防治法》第十条“排放水污染物，不得超过国家或地方规定的水污染物排放标准和重点水污染物排放总量控制指标。”的规定，对邵武创鑫作出如下处罚：（1）处罚款人民币 122,500 元；（2）责令改正环境违法行为。

邵武创鑫针对排放水污染物超标原因进行认真分析，及时更换氟离子检测电极，并对总磷进行每日手工检测，相关整改工作已完成，相关处罚款也已上交邵武市生态环境局。

### 7. 其他应当公开的环境信息

适用 不适用

## (二) 重点排污单位之外的公司环保情况说明

适用 不适用

公司电磁线业务通过技术改造，引进新型节能环保生产线，不断降低生产中的能耗和废气废物排放量。公司电磁线业务下属公司积极开展环境和职业健康安全管理体系（EHSMS）内部审核，同时，接受外部权威认证机构对公司的环境与健康安全管理体系的现场审核。每季度定期对环境进行监测（包括对废水、废气、厂界噪声监测等），并接受环境主管部门不定期监督监测。每年定期举行环境与职业健康安全体系管理评审会，针对公司存在的环境危害因素进行综合评价。

### 1. 因环境问题受到行政处罚的情况

适用 不适用

## 2. 参照重点排污单位披露其他环境信息

适用 不适用

## 3. 未披露其他环境信息的原因

适用 不适用

### (三) 有利于保护生态、防治污染、履行环境责任的相关信息

适用 不适用

公司根据相关法律法规及政策，积极采取措施，履行环境保护责任，加强生态保护。

公司控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司响应国家关于构建绿色制造体系的号召，积极推进绿色供应链管理企业申报工作，坚持走节能、绿色、发展的道路。大通新材通过不断的技术创新，加强生产资源的整合，降低生产中的能耗和废气废物排放量。根据政府管控要求，实施季度自行监测，定期对环境进行监测（包括废水、废气、厂界噪声监测等），对环境因素和可能产生的危害风险进行综合评价。同时通过外部权威认证机构对环境与健康安全管理体系进行现场审核。大通新材要求所有供应商所提供的原材料必须满足“ROSH”（电气、电子设备中限制使用某些有害物质指令）标准，合格率达到 100%。大通新材曾荣获“2021 年国家绿色供应链管理示范企业”称号。

公司下属控股公司邵武创鑫的生产实施清污分流、雨污分流和污污分流，进一步完善和加强对废水、废气、噪声、固体污染物的工艺处理，履行环境保护责任。

### (四) 在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

是否采取减碳措施	是
减少排放二氧化碳当量（单位：吨）	4,556
减碳措施类型（如使用清洁能源发电、在生产过程中使用减碳技术、研发生产助于减碳的新产品等）	在生产过程中引进节能环保设备等

具体说明

适用 不适用

公司坚持节能减排理念，努力将自身发展和节能减排有机结合，追求公司经济效益和社会效益的最大化。

报告期内，公司电磁线板块下属公司积极开展节能降耗、减少排放、精益生产等活动，在设备改造方面不断加大投入，淘汰排放超标或高电耗老设备，引进节能环保设备，持续不断推进节能减排工作。节能环保设备充分利用溶剂挥发燃烧后的热量作为电磁线烘焙的热源，充分利用废气燃烧产生的余热，大大降低了废气排放。同时，针对铜线车间等非连续生产单元，公司将拉丝工序尽量放在夜间低谷段或平段生产，避开高峰段生产，减少高峰用电期间电网负载。

## 二、社会责任工作情况

### (一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告

适用 不适用

“冠城大通股份有限公司 2022 年度社会责任报告”于 2023 年 4 月 12 日刊登在上海证券交易所网站。

### (二) 社会责任工作具体情况

适用 不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	28.83	
其中：资金（万元）	3.54	教育资助

物资折款（万元）	25.29	向学校捐赠教育教学物资、用于敬老活动等
惠及人数（人）		

具体说明

适用 不适用

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

适用 不适用

具体说明

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，报告期内，公司继续倡导并践行“微爱冠溉”公益理念，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，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，为巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴贡献力量。

## 第六节 重要事项

### 一、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

### 二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

### 三、违规担保情况

适用 不适用

### 四、公司董事会对会计师事务所“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	155
境内会计师事务所审计年限	30
境内会计师事务所注册会计师姓名	邱秋星、陈远琪
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	邱秋星（2）、陈远琪（5）

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	2.3 万港币
境外会计师事务所审计年限	8
境外会计师事务所名称	Berney Associ é Audit SA
境外会计师事务所报酬	2.04 万瑞士法郎
境外会计师事务所审计年限	1

	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 2021 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 2022 年度财务及内部控制审计机构。

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提供审计，Berney Associ é Audit SA 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International 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、面临退市风险的情况

### (一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

### (二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

### (三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

## 八、破产重整相关事项

适用 不适用

### 九、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(被申请人)方	承担连带责任的方	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	浙江乐到新能源汽车有限公司	买卖合同纠纷	2020年4月28日,公司控股子公司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,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。2022年3月29日,福建省高级人民法院终审判决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。2022年4月20日,冠城瑞闽向福州市中级人民法院申请强制执行。	5,436.62	暂无	终审判决冠城瑞闽胜诉	冠城瑞闽胜诉	法院强制执行中



魏 帮 兰、江 苏旺盛 实业有 限公司	南京万 盛置业 有限公 司	无	合同 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2,936.2万元。案件经多次一审、二审及发回重审后,魏帮兰于2020年11月30日撤诉。后因诉讼主体原因,魏帮兰与江苏旺盛达成协议利益共享,又于2021年2月4日以合同纠纷为由再次起诉,请求南京万盛赔偿其损失2,933.7万元。南京市六合区人民法院一审于2021年9月22日判决驳回原告诉讼请求。原告上诉后,南京市中级人民法院于2022年2月9日二审判决驳回上诉。	2,933.7	暂无	二 审 判 决 驳 回 上 诉。现 原 告 向 江 苏 省 人 民 法 院 再 申 请 再 审	一 审、二 审 均 驳 回 原 告 对 南 京 万 盛 的 诉 讼 请 求	暂 无
魏 帮 兰、江 苏旺盛 实业有 限公司	南京万 盛置业 有限公 司	无	合同 纠纷	魏帮兰及江苏旺盛实业有限公司在前述案件被驳回后,再次更换诉讼请求,继续以同一系列事由另案起诉南京万盛。以两原告与南京万盛分别于2003年4月、2003年9月签署的《协议书》及《补充协议》未实际履行,各方未完成项目合作开发为由,请求法院判令南京万盛继续履行前述《协议书》及《补充协议》,若不履行,则请求法院判令解除协议并要求南京万盛退赔其损失6,280.32万元。	6,280.32	暂无	一 审 尚 未 判 决	暂 无	暂 无
福建冠 城元泰 创意园 建设发 展有限 公司	永泰县 自然资 源和规 划局	无	土地 使用 权出 让合 同纠 纷	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司通过招拍挂方式取得宗地编号为樟[2015]拍05号、[2015]拍06号地块。2015年6月8日,冠城元泰与永泰县自然资源和规划局签订相应的《国有建设用地使用权出让合同》。后因上述宗地不符合出让合同约定的交地标准,双方于2015年12月4日签订两份补充协议,约定交地时间延至2016年3月14日前。上述协议签订后,出让宗地上仍存在许多青苗及地上构筑物未能及时拆除,且市政配套设施亦未到位,永泰县自然资源和规划局始终不能按出让合同约定的条件向冠城元泰交付出让宗地,故诉至福州市中级人民法院请求判令解除土地使用权出让合同并返还定金、土地出让金并赔偿损失暂计约人民币19,824.04万元。一审法院于2022年1	19,824.04	暂无	二 审 尚 未 开 庭	暂 无	暂 无

				月 25 日以案件不属于民事诉讼范围为由驳回起诉。此后，冠城元泰向福建省高级人民法院提起上诉，福建省高级人民法院裁定撤销原审裁定，并指令福州市中级人民法院审理。福州市中级人民法院重新审理后于 2023 年 3 月 6 日一审判决解除土地出让合同并判令永泰县自然资源和规划局退赔冠城元泰各项费用合计约 11,160.72 万元，现原被告双方均已上诉。					
中建海峡建设发展有限公司	福建冠城汇泰发展有限公司	无	建设工程施工合同纠纷	中建海峡建设发展有限公司系“冠城大通广场”项目的施工方。2022 年 1 月 10 日，中建海峡向福州市仓山区人民法院提起诉讼，主张冠城汇泰应付其工程尾款 43,213,693.06 元(不含质保金)并另付逾期付款违约金 1,178,473.42 元(暂计)。此后，经双方协商中建海峡申请撤诉，法院于 2022 年 2 月 7 日裁定准许中建海峡撤诉。	4,439.22	暂无	中建海峡已撤诉	法院于 2022 年 2 月 7 日裁定准许中建海峡撤诉	暂无
南京上实钢材实业有限公司	常熟冠城宏盛房地产有限公司、冠城大通股份有限公司	无	债权人代位权纠纷	南京上实钢材公司根据已生效判决对常熟冠城宏盛房地产有限公司房地产开发项目的施工总承包方中国对外建设有限公司享有超过 3,000 万元的债权，其认为中国对外建设有限公司对常熟冠城宏盛享有 3,000 万元到期债权（工程款）且怠于行使，故提起诉讼主张债权人代位求偿权，要求常熟冠城宏盛直接向其付款，并要求公司承担连带责任。	3,000.00	暂无	南京上实钢材已撤诉	法院于 2023 年 3 月 21 日裁定准许南京上实钢材撤诉	暂无
江苏中南建筑产业集团有限责任公司	常熟冠城宏翔房地产有限公司	无	建设工程施工合同纠纷	江苏中南建筑产业集团有限责任公司与常熟冠城宏翔房地产有限公司于 2017 年 11 月 27 日签订了《施工总承包合同》，由中南建筑承包常熟市 2017B-004 号地块一标段项目工程的施工建设，合同价款暂定 16,344.68 万元。该项目于 2019 年至 2021 年陆续竣工验收合格。现因双方就项目工程结算分歧较大，中南建筑于 2022 年 6 月对常熟宏翔提起诉讼，请求江苏省常熟市人民法院判令常熟宏翔向其支付剩余工程款 3,000 万元及违约金 28.88 万元（暂计）。	3,028.88	暂无	一审尚未判决	暂无	暂无

注：上述诉讼均非重大诉讼。其中南京万盛与魏帮兰案件所涉协议书签订时间系公司实际控制南京万盛之前，根据与南京万盛原股东签订的增资扩股协议，南京万盛如承担法律后果将有权向原股东追偿。

**(三) 其他说明**

适用 不适用

## 十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

适用 不适用

## 十一、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 2,400 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。

## 十二、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)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

适用 不适用

(六)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节 财务报告“十二、关联方及关联交易”部分。

十三、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	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）														
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）														
0														
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														
2,786,813,757.87														
报告期末对子公司担保余额合计（B）														
1,238,937,969.60														
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）														
1,238,937,969.60														
担保总额占公司净资产的比例(%)														
17.60														
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）														
178,000,000.00														
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）														
178,000,000.00														
未到期担保可能承担连带清偿责任说明														
担保情况说明														
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。														

### (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
其他	暂时闲置自有资金	-10,681,857.54	7,838,739.22	0

##### 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

2022 年 9 月 13 日，公司与中国东方资产管理股份有限公司上海市分公司、中信证券股份有限公司三方签署《代偿协议书》，中国东方资产管理股份有限公司上海市分公司为公司向“20 冠

城 01” 债券持有人代为偿还债券本金 17.30 亿元。同日，公司与中国东方资产管理股份有限公司上海市分公司签署《债权债务确认协议暨还款协议》，中国东方资产管理股份有限公司上海市分公司基于前述代偿行为对公司享有本金为 17.30 亿元的债权，还款期限截止至 2023 年 9 月 20 日（经债权人同意可延长 1 年）。截至本报告披露日，公司已偿还本金 3.06 亿元。

#### 十四、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

√适用 □不适用

1、经公司 2022 年第一次临时股东大会批准，公司拟面向专业投资者非公开发行总额不超过（含）人民币 10 亿元的公司债券。由于资本市场融资环境和公司融资需求发生变化，公司于 2022 年 8 月向上海证券交易所申请撤回本次发行申请材料并获得同意，公司拟不再进行本次公司债券发行申报。

2、经公司 2022 年第二次临时股东大会批准，同意公司将存放于公司回购专用证券账户已回购股份用途由“为维护上市公司价值及股东权益所必需”调整为“注销以减少注册资本”。公司于 2022 年 6 月 14 日完成本次已回购股份的注销，注销股份数量为 100,441,986 股，公司总股本由 1,492,110,725 股减少至 1,391,668,739 股，公司注册资本由 1,492,110,725 元减少至 1,391,668,739 元。公司于 2022 年 6 月 22 日取得福建省工商行政管理局换发的《营业执照》。

3、为满足公司业务发展的需要，优化公司资本结构，公司于 2022 年 12 月 6 号发布提示性公告，拟向不超过 35 名特定投资者非公开发行股票，募集资金拟用于投资满足公司转型需求的业务扩张和产业链上下游并购项目、与“保交楼、保民生”相关的房地产项目，以及符合上市公司再融资政策要求的补充流动资金、偿还债务等。本次非公开发行拟发行的股票数量不超过本次发行前公司总股本的 30%，最终发行数量以中国证监会核准的发行数量为准。公司非公开发行股票事项尚需经公司董事会、股东大会审议批准，以及中国证监会等主管部门的核准。



## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股份	1,492,110,725	100				-100,441,986	-100,441,986	1,391,668,739	100
1、人民币普通股	1,492,110,725	100				-100,441,986	-100,441,986	1,391,668,739	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,492,110,725	100				-100,441,986	-100,441,986	1,391,668,739	100

## 2、 股份变动情况说明

适用  不适用

公司于 2022 年 4 月 25 日召开 2022 年第二次临时股东大会，审议通过了《关于减少注册资本并修订公司章程的议案》，因回购股份注销公司总股本由 1,492,110,725 股减少至 1,391,668,739 股。公司已于 2022 年 6 月 22 日完成相关工商变更登记手续，并取得福建省市场监督管理局换发的新的《营业执照》。

## 3、 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						
债券（包括企业债券、公司债券以及非金融企业债务融资工具）						
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 9 月 22 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

上表为公司于 2020 年 7 月发行“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）”（债券代码：163729，债券简称：20 冠城 01），发行总额为人民币 17.30 亿元，原到期日为 2022 年 7 月 14 日。根据公司“20 冠城 01”债券 2022 年第二次债券持有人会议决议，本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为 2022 年 9 月 30 日前。2022 年 9 月 23 日，公司完成本期债券的兑付兑息及摘牌。

### (二) 公司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

报告期内，公司因注销回购股份 100,441,986 股，导致总股本由 1,492,110,725 股减少至 1,391,668,739 股。即总股本减少 100,441,986 元，库存股减少 500,001,304.18 元，根据企业会计准则相应减少资本公积 399,559,318.18 元。

### (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

截至报告期末普通股股东总数(户)	53,355
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	51,366
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(户)	0

#### (二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股股东(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、标记或 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	36.40	0	无		境内非国有法人
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	0	38,122,450	2.74	0	无		其他
林庄喜	-6,600,000	18,000,000	1.29	0	无		境内自然人
王猛	4,074,200	10,276,289	0.74	0	无		境内自然人
STARLEX LIMITED	-21,234,688	9,154,370	0.66	0	无		境外法人
李斌	7,481,100	7,481,100	0.54	0	无		境内自然人
林泽华	0	6,890,000	0.50	0	无		境内自然人
郑舜珍	0	6,768,300	0.49	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	-5,420,000	6,480,000	0.47	0	无		其他
陈镇城	-3,050,417	5,522,222	0.40	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		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		

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
林庄喜	18,000,000	人民币普通股	18,000,000
王猛	10,276,289	人民币普通股	10,276,289
STARLEX LIMITED	9,154,370	人民币普通股	9,154,370
李斌	7,481,100	人民币普通股	7,481,100
林泽华	6,890,000	人民币普通股	6,890,000
郑舜珍	6,768,300	人民币普通股	6,768,300
冠城大通股份有限公司—第 1 期员工持股计划	6,480,000	人民币普通股	6,480,000
陈镇城	5,522,222	人民币普通股	5,522,222
前十名股东中回购专户情况说明	无		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	无		
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰裕投资有限公司和 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一致行动人关系。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无		

注：截至 2023 年 1 月 7 日，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所持有的公司股票 38,122,450 股已通过大宗交易方式全部出售完毕。具体详见公司于 2023 年 1 月 7 日披露的相关公告。

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	福建丰裕投资有限公司
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的说明

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

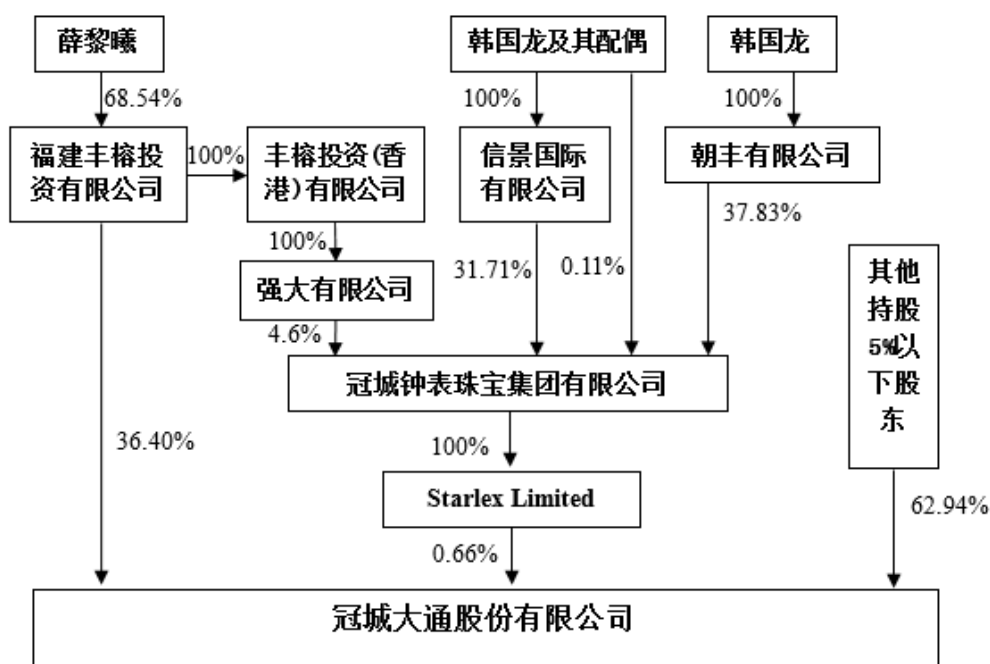
姓名	韩国龙
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任冠城（集团）有限公司董事局主席、冠城钟表珠宝集团有限公司董事局主席、福建丰裕投资有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	现实际控制本公司（上海证券交易所上市）、冠城钟表珠宝集团有限公司（香港联合交易所上市）、依波路控股有限公司（香港联合交易所上市）、幸福控股（香港）有限公司（香港联合交易所上市）。
姓名	薛黎曦
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任冠城大通股份有限公司董事，福建丰裕投资有限公司董事长，冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事。

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 报告期内公司控制权发生变更的情况说明**
 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裕投资有限公司，STARLEX LIMITED 与福建丰裕投资有限公司为一致行动人。福建丰裕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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80% 以上**
 适用  不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用



## 第九节 债券相关情况

### 一、企业债券、公司债券和非金融企业债务融资工具

√适用 □不适用

#### (一) 企业债券

□适用 √不适用

#### (二) 公司债券

√适用 □不适用

#### 1. 公司债券基本情况

单位：元 币种：人民币

债券名称	简称	代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率 (%)	还本付息方式	交易场所	投资者适当性安排(如有)	交易机制	是否存在终止上市交易的风险
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 13 日起至 2020 年 7 月 14 日	2020 年 7 月 14 日	2022 年 9 月 23 日	0	7	采用单利, 到期一次还本, 兑付日调整期间的利息随本金偿付时一同支付。	上海证券交易所	面向合格投资者中的机构投资者发行	固定收益证券综合电子平台	否

注：

本期债券于 2020 年 7 月 21 日在上海证券交易所挂牌上市，发行总额为人民币 17.30 亿元，原到期日为 2022 年 7 月 14 日（经延期后到期日变更为 2022 年 9 月 23 日），票面利率为 7.00%（经延期后兑付日调整期间新增补偿利率 4%，即兑付日调整期间票面利率和补偿利率合计 11%）。

自 2022 年 7 月 19 日起至 2022 年 9 月 22 日，本期债券参照《关于为上市期间特定债券提供转让结算服务有关事项的通知》的相关规定在上海证券交易所固定收益证券综合电子平台进行交易。

公司对债券终止上市交易风险的应对措施

适用 不适用

逾期未偿还债券

适用 不适用

报告期内债券付息兑付情况

适用 不适用

债券名称	付息兑付情况的说明
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）	根据公司“20 冠城 01”债券 2022 年第二次债券持有人会议决议，本期债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为 2022 年 9 月 30 日前，具体兑付日以公司公告为准。兑付日调整期间本期债券新增补偿利率 4%，即兑付日调整期间本期债券票面利率和补偿利率合计 11%，兑付日调整期间本期债券计息期限为 2022 年 7 月 14 日至兑付日前一日，兑付日调整期间的利息随本金偿付时一同支付。截至 2022 年 9 月 23 日，公司已全部支付完成“20 冠城 01”债券本金及利息，完成本期债券的兑付兑息及摘牌。

## 2. 发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

公司于 2022 年 6 月 23 日至 2022 年 6 月 24 日召开“20 冠城 01”2022 年第一次债券持有人会议，审议通过了《关于增设“20 冠城 01”回售及转售机制的议案》，根据议案中设定的投资者回售选择权，投资者有权选择在投资者回售登记期内进行登记，将持有的“20 冠城 01”按面值全部或部分回售给公司，或选择继续持有。公司于 2022 年 7 月 6 日至 2022 年 7 月 7 日召开“20 冠城 01”2022 年第二次债券持有人会议，本次会议审议的关于调整本期债券本息兑付安排的共 5 个相关议案获得通过。为配合“20 冠城 01”持有人后续交易、转让安排，公司对“20 冠城 01”启动撤销回售业务，已在 2022 年 6 月 29 日至 2022 年 7 月 1 日期间对“20 冠城 01”申报回售的债券持有人可在 2022 年 7 月 11 日至 2022 年 7 月 13 日期间（限交易日）通过固定收益证券综合电子平台或上海证券交易所认可的方式撤销回售申报。

## 3. 为债券发行及存续期业务提供服务的中介机构

中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	联系人	联系电话
中信证券股份有限公司	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦 22 层	无	王艳艳、张大明	010-60837839

注：中信证券股份有限公司为本期债券受托管理人。

上述中介机构发生变更的情况

适用 不适用

## 4. 报告期末募集资金使用情况

适用 不适用

单位：亿元 币种：人民币

债券名称	募集资金总额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况(如有)	募集资金违规使用的整改情况(如有)	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
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)	17.3	17.3	0	自公司债券发行起,在监管行设立募集资金专项账户以来,运作正常,公司严格按照募集说明书承诺的用途安排使用募集资金,实行专款专用,并由监管行负责监督公司严格按照募集资金用途进行使用。	无	是

募集资金用于建设项目的进展情况及运营效益

适用 不适用

报告期内变更上述债券募集资金用途的说明

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

公司“20 冠城 01”债券募集资金扣除发行费用后,已于 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。

#### 5. 信用评级结果调整情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

#### 6. 担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行和变化情况及影响

适用 不适用

#### 7. 公司债券其他情况的说明

适用 不适用

经“20 冠城 01”债券持有人会议审议通过,本期债券增加相关的偿债保障措施。鉴于公司于 2022 年 9 月 23 日完成本期债券的兑付兑息及摘牌工作,公司不再办理相关偿债保障措施。

#### (三) 银行间债券市场非金融企业债务融资工具

适用 不适用

#### (四) 公司报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

#### (五) 报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

(六) 报告期内违反法律法规、公司章程、信息披露事务管理制度规定的情况以及债券募集说明书约定或承诺的情况对债券投资者权益的影响

适用 不适用

(七) 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	2022 年	2021 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	65,614,570.83	-1,059,015,073.54	不适用	主要受本期确认太阳宫 D 区 (0210-029 号地块) 土地一级开发收入以及本期计提的资产减值准备较上年同期大幅减少综合影响, 本期利润较上年同期增加
流动比率	1.33	1.36	-0.03	
速动比率	0.46	0.31	0.15	
资产负债率 (%)	64.30	65.64	-1.34	
EBITDA 全部债务比	12.93%	-5.60%	18.53	主要受本期利润总额较上年同期增加以及债务较上年减少影响所致
利息保障倍数	1.61	-1.06	2.67	主要受本期利润总额较上年同期增加以及本期利息支出较上年同期减少综合影响所致
现金利息保障倍数	4.70	5.97	-1.27	主要受本期房地产业务销售回款较上年同期减少以及本期收到北京市朝阳区财政局拨付的项目往来款综合影响所致
EBITDA 利息保障倍数	2.00	-0.78	2.78	主要受本期利润总额较上年同期增加以及本期利息支出较上年同期减少综合影响所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0	

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

√适用 □不适用

### 审计报告

立信中联审字[2023]D-0607 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2022 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 2022 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2022 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
<b>房地产项目存货可变现净值的评估</b> 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 2022 年 12 月 31 日，存货账面价值 1,185,286.58 万元，其中房地产项目存货价值 1,145,212.35 万元，占比 96.62%；期末房地产项目存货跌价准备金额 90,101.39 万元，于 2022 年度公司计提房地产项目存货减值准备 24,798.87 万元。 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，且冠城大通管理层（以下简称管理层）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。	（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； （2）检查公司存货减值准备计提的批准程序； （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； （4）复核存货可变现净值估算所采用的总成本； （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； （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。

#### 四、其他信息

管理层对其他信息负责。其他信息包括构成 2022 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（包括披露）、结构和内容，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：邱秋星

(项目合伙人)

中国注册会计师：陈远琪

中国天津市

2023 年 4 月 10 日

## 二、财务报表

## 合并资产负债表

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金	七、1	1,274,069,458.08	1,551,112,795.55
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	104,726,294.45	110,169,686.35
衍生金融资产			
应收票据	七、4	-	29,570,195.65
应收账款	七、5	3,346,607,558.96	1,135,378,543.33
应收款项融资	七、6	225,061,347.50	90,608,103.58
预付款项	七、7	16,042,803.93	28,278,475.17
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	46,641,631.20	88,656,385.88
其中：应收利息			
应收股利			4,348,308.19
买入返售金融资产			
存货	七、9	11,852,865,839.44	14,192,037,732.80
合同资产	七、10	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	七、13	1,122,275,480.12	1,086,231,621.37
流动资产合计		18,045,735,303.68	18,369,488,429.68
<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	657,351,375.40	655,480,126.69
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	1,905,091,847.73	1,903,658,076.44
投资性房地产	七、20	153,932,061.93	166,507,180.04
固定资产	七、21	1,856,695,495.28	1,916,076,519.84
在建工程	七、22	58,547,889.18	25,384,990.62
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七、25	429,186.70	2,425,580.46
无形资产	七、26	413,705,721.43	427,905,842.68
开发支出			
商誉	七、28	1,414,221.35	1,414,221.35

长期待摊费用	七、29	28,206,950.18	7,171,641.90
递延所得税资产	七、30	16,929,785.59	19,601,063.12
其他非流动资产	七、31	20,345,393.70	174,480,127.69
非流动资产合计		5,335,444,345.81	5,522,899,788.17
资产总计		23,381,179,649.49	23,892,388,217.85
<b>流动负债：</b>			
短期借款	七、32	2,654,519,871.81	915,664,376.69
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	281,134,339.19	377,354,387.64
应付账款	七、36	2,090,687,851.74	2,186,315,420.43
预收款项	七、37	71,568,248.63	75,433,417.13
合同负债	七、38	1,759,550,357.55	2,111,786,514.56
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	47,119,522.42	44,411,619.67
应交税费	七、40	2,905,194,344.65	2,933,837,646.07
其他应付款	七、41	2,144,109,269.07	1,278,992,541.26
其中：应付利息			
应付股利		5,470,156.72	5,470,156.72
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	1,382,824,974.83	3,353,636,162.68
其他流动负债	七、44	210,873,789.63	275,809,974.41
流动负债合计		13,547,582,569.52	13,553,242,060.54
<b>非流动负债：</b>			
保险合同准备金			
长期借款	七、45	1,270,020,007.81	1,919,978,596.24
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七、47	68,564.29	434,331.01
长期应付款	七、48	640,981.88	
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、50	1,038,304.80	1,434,532.01
递延收益	七、51	12,256,106.92	12,902,666.05
递延所得税负债	七、30	29,532,872.99	21,776,925.63
其他非流动负债	七、52	173,547,833.83	173,547,833.83
非流动负债合计		1,487,104,672.52	2,130,074,884.77
负债合计		15,034,687,242.04	15,683,316,945.31
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、53	1,391,668,739.00	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	961,869,870.27	1,361,348,590.85
减：库存股	七、56		500,001,304.18
其他综合收益	七、57	11,584,422.38	-1,467,221.42
专项储备			
盈余公积	七、59	604,964,161.28	554,563,006.94
一般风险准备			
未分配利润	七、60	4,067,439,608.42	4,047,610,915.33
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		7,037,526,801.35	6,954,164,712.52
少数股东权益		1,308,965,606.10	1,254,906,560.02
所有者权益（或股东权益）合计		8,346,492,407.45	8,209,071,272.54
负债和所有者权益（或股东权益）总计		23,381,179,649.49	23,892,388,217.85

公司负责人：韩孝焯 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

2022 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	2022 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>			
货币资金		17,323,926.24	8,708,931.09
交易性金融资产		7,410,283.13	19,377,359.10
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		91,927.83	129,546.24
其他应收款	十七、2	7,190,269,283.38	6,614,611,173.58
其中：应收利息			
应收股利		630,400,000.00	430,400,000.00
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		171,113.36	154,269.68
流动资产合计		7,215,266,533.94	6,642,981,279.69
<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	6,418,991,373.99	6,779,119,897.29
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		1,287,151,847.02	1,285,718,075.73
投资性房地产			

固定资产		3,694,558.78	4,268,302.27
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		64,959,848.75	67,016,624.99
无形资产		3,709,329.01	3,726,946.24
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		151,614.58	94,779.34
其他非流动资产		570,256.43	570,256.43
非流动资产合计		7,831,228,828.56	8,192,514,882.29
资产总计		15,046,495,362.50	14,835,496,161.98
<b>流动负债：</b>			
短期借款		2,151,044,100.00	488,493,874.18
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			
合同负债		1,495,778.31	1,495,778.31
应付职工薪酬		3,133,696.65	3,325,422.80
应交税费		9,367,902.64	460,882.87
其他应付款		4,975,891,666.68	5,341,904,570.96
其中：应付利息			
应付股利		1,135,156.72	1,135,156.72
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		119,567,706.94	1,799,401,780.75
其他流动负债			
流动负债合计		7,260,766,857.90	7,635,348,316.55
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		268,800,000.00	187,800,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		68,072,366.36	67,289,059.97
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			214,190.59
其他非流动负债			
非流动负债合计		336,872,366.36	255,303,250.56
负债合计		7,597,639,224.26	7,890,651,567.11
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,391,668,739.00	1,492,110,725.00
其他权益工具			
其中：优先股			

永续债			
资本公积		2,039,402,695.90	2,438,962,014.08
减：库存股			500,001,304.18
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		658,749,486.79	608,348,332.45
未分配利润		3,359,035,216.55	2,905,424,827.52
所有者权益（或股东权益）合计		7,448,856,138.24	6,944,844,594.87
负债和所有者权益（或股东权益）总计		15,046,495,362.50	14,835,496,161.98

公司负责人：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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业总收入		11,139,799,920.34	9,457,218,835.80
其中：营业收入	七、61	11,139,799,920.34	9,457,218,835.80
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		10,582,420,769.14	9,382,062,472.29
其中：营业成本	七、61	9,353,251,312.75	7,997,598,463.18
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	380,417,779.66	395,975,638.80
销售费用	七、63	149,222,492.75	214,672,552.63
管理费用	七、64	266,459,491.47	306,864,109.79
研发费用	七、65	154,392,264.26	150,684,876.38
财务费用	七、66	278,677,428.25	316,266,831.51
其中：利息费用		270,334,522.89	304,984,455.57
利息收入		9,494,473.03	6,092,064.84
加：其他收益	七、67	9,378,021.19	17,590,751.31
投资收益（损失以“－”号填列）	七、68	25,556,059.01	80,739,706.27
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		12,270,605.80	-50,735,793.31
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	-11,782,511.10	-8,870,931.05
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、71	837,208.99	-69,389,033.41
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、72	-264,294,703.97	-906,699,021.05
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、73	-586,852.63	-3,813,416.46
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		316,486,372.69	-815,285,580.88
加：营业外收入	七、74	4,089,947.71	1,974,662.32
减：营业外支出	七、75	2,032,179.96	5,093,386.77
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		318,544,140.44	-818,404,305.33
减：所得税费用	七、76	166,532,395.64	123,605,273.95
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		152,011,744.80	-942,009,579.28
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		152,011,744.80	-942,009,579.28
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）		70,229,847.43	-976,269,646.42
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		81,781,897.37	34,260,067.14
六、其他综合收益的税后净额	七、77	13,098,275.72	8,394,923.43
（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		13,051,643.80	8,412,421.72
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		-77,863.79	14,749.58
（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		13,129,507.59	8,397,672.14

(7) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		46,631.92	-17,498.29
七、综合收益总额		165,110,020.52	-933,614,655.85
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		83,281,491.23	-967,857,224.70
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		81,828,529.29	34,242,568.85
八、每股收益：			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.05	-0.70
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.05	-0.70

公司负责人：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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022 年度	2021 年度
一、营业收入			
减：营业成本			
税金及附加		2,604,362.16	513,755.04
销售费用			
管理费用		43,525,117.89	48,162,317.10
研发费用			
财务费用		-185,883,714.83	192,107,552.21
其中：利息费用		191,110,465.90	225,189,906.98
利息收入		357,068,624.05	46,075,294.46
加：其他收益		320,451.56	109,193.92
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	364,060,666.96	703,544,018.18
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		146,502,816.70	96,503,163.97
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）		-824,075.97	1,271,232.44
信用减值损失（损失以“－”号填列）		652,013.59	-142,459.16
资产减值损失（损失以“－”号填列）			-231,812,400.00
资产处置收益（损失以“－”号填列）			64,527.46
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		503,963,290.92	232,250,488.49
加：营业外收入			0.92
减：营业外支出		222,773.38	51,626.38
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		503,740,517.54	232,198,863.03

减：所得税费用		-271,025.83	364,228.98
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		504,011,543.37	231,834,634.05
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		504,011,543.37	231,834,634.05
（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		504,011,543.37	231,834,634.05
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

公司负责人：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

2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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		8,900,766,196.10	10,719,523,022.23
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		127,260,566.48	11,058,297.94
收到其他与经营活动有关的现金	七、78	1,382,746,561.29	541,309,838.49
经营活动现金流入小计		10,410,773,323.87	11,271,891,158.66
购买商品、接受劳务支付的现金		7,406,046,712.27	7,224,343,426.28
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		285,877,383.32	289,919,680.84
支付的各项税费		826,836,558.45	958,634,151.62
支付其他与经营活动有关的现金	七、78	512,033,209.61	613,333,282.42
经营活动现金流出小计		9,030,793,863.65	9,086,230,541.16
经营活动产生的现金流量净额		1,379,979,460.22	2,185,660,617.50
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		95,771,230.47	429,460,102.13
取得投资收益收到的现金		32,669,181.58	84,303,677.44
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,132,200.00	1,986,020.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			109,239,561.03
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		129,572,612.05	624,989,360.60
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		225,130,491.31	152,341,212.75
投资支付的现金		97,048,710.50	138,919,740.85
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		322,179,201.81	291,260,953.60
投资活动产生的现金流量净额		-192,606,589.76	333,728,407.00
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,887,957,084.07	2,469,518,436.54
收到其他与筹资活动有关的现金	七、78	68,935,952.33	31,142,448.97
筹资活动现金流入小计		1,956,893,036.40	2,500,660,885.51
偿还债务支付的现金		2,957,962,080.99	3,634,837,062.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		455,345,452.56	675,023,712.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		27,788,388.82	69,396,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、78	64,470,236.01	107,304,051.66
筹资活动现金流出小计		3,477,777,769.56	4,417,164,826.62
筹资活动产生的现金流量净额		-1,520,884,733.16	-1,916,503,941.11

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		9,547,348.82	-4,793,560.33
五、现金及现金等价物净增加额		-323,964,513.88	598,091,523.06
加：期初现金及现金等价物余额		1,452,647,414.87	854,555,891.81
六、期末现金及现金等价物余额		1,128,682,900.99	1,452,647,414.87

公司负责人：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  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2022年度	2021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			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		1,542,796,338.05	2,009,251,419.40
经营活动现金流入小计		1,542,796,338.05	2,009,251,419.40
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		28,366,444.08	30,720,105.59
支付的各项税费		13,426,944.97	1,368,330.91
支付其他与经营活动有关的现金		1,392,508,634.88	1,161,559,097.30
经营活动现金流出小计		1,434,302,023.93	1,193,647,533.80
经营活动产生的现金流量净额		108,494,314.12	815,603,885.60
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		10,842,717.94	182,892,191.78
取得投资收益收到的现金		12,600,960.00	12,810,670.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额			85,000.00
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		23,443,677.94	195,787,861.78
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		386,207.48	789,045.89
投资支付的现金		321,637.15	119,000,000.00
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		707,844.63	119,789,045.89
投资活动产生的现金流量净额		22,735,833.31	75,998,815.89
<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		718,000,000.00	472,490,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		718,000,000.00	472,490,000.00
偿还债务支付的现金		604,280,000.00	1,070,700,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		234,585,152.28	292,846,130.24
支付其他与筹资活动有关的现金		1,750,000.00	1,900,980.00



筹资活动现金流出小计		840,615,152.28	1,365,447,110.24
筹资活动产生的现金流量净额		-122,615,152.28	-892,957,110.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		8,614,995.15	-1,354,408.75
加：期初现金及现金等价物余额		8,708,931.09	10,063,339.84
六、期末现金及现金等价物余额		17,323,926.24	8,708,931.09

公司负责人：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  
 2022 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2022 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				1,361,348,590.85	500,001,304.18	-1,467,221.42		554,563,006.94		4,047,610,915.33		6,954,164,712.52	1,254,906,560.02	8,209,071,272.54
加:会计政策变更															
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				1,361,348,590.85	500,001,304.18	-1,467,221.42		554,563,006.94		4,047,610,915.33		6,954,164,712.52	1,254,906,560.02	8,209,071,272.54
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)	-100,441,986.00				-399,478,720.58	-500,001,304.18	13,051,643.80		50,401,154.34		19,828,693.09		83,362,088.83	54,059,046.08	137,421,134.91
(一)综合收							13,051,643.80				70,229,847.43		83,281,491.23	81,828,529.29	165,110,020.52

益总额													
(二) 所有者 投入和 减少资 本	-100,441,986.00			-399,478,720.58	-500,001,304.18			-		80,597.60	18,905.61	99,503.21	
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	-100,441,986.00			-399,478,720.58	-500,001,304.18					80,597.60	18,905.61	99,503.21	
(三) 利润分 配								50,401,154.34	-50,401,154.34		-27,788,388.82	-27,788,388.82	
1. 提取 盈余公 积								50,401,154.34	-50,401,154.34				
2. 提取 一般风 险准备													
3. 对所 有者 (或股 东)的 分配											-27,788,388.82	-27,788,388.82	
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	1,391,668,739.00				961,869,870.27	-	11,584,422.38	604,964,161.28	4,067,439,608.42	7,037,526,801.35	1,308,965,606.10	8,346,492,407.45		

项目	2021 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	未分配利润	其他	小计			
优先		永续	其他													

		股	债					准					
一、上年年末余额	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
加：会计政策变更													
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	-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
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）				-16,701,259.89		8,412,421.72	23,183,463.41		-1,096,869,921.56		-1,081,975,296.32	-18,452,171.26	-1,100,427,467.58
（一）综合收益总额						8,412,421.72			-976,269,646.42		-967,857,224.70	34,242,568.85	-933,614,655.85
（二）所有者投入和减少资本				-16,701,259.89							-16,701,259.89	16,701,259.89	
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					-16,701,259.89							-16,701,259.89	16,701,259.89	-		
(三) 利润分配																
1. 提取盈余公积												23,183,463.41	-120,600,275.14	-97,416,811.73	-69,396,000.00	-166,812,811.73
2. 提取一般风险准备																
3. 对所有者（或股东）的分配																
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			1,361,348,590.85	500,001,304.18	-1,467,221.42	554,563,006.94	4,047,610,915.33	6,954,164,712.52	1,254,906,560.02	8,209,071,272.54	

公司负责人：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  
2022 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	2022 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			608,348,332.45	2,905,424,827.52	6,944,844,594.87
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			608,348,332.45	2,905,424,827.52	6,944,844,594.87
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)	-100,441,986.00			-399,559,318.18	-500,001,304.18			50,401,154.34	453,610,389.03	504,011,543.37
(一) 综合收益总额									504,011,543.37	504,011,543.37
(二) 所有者投入和减少资本	-100,441,986.00			-399,559,318.18	-500,001,304.18					
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	-100,441,986.00			-399,559,318.18	-500,001,304.18					
(三) 利润分配								50,401,154.34	-50,401,154.34	
1. 提取盈余公积								50,401,154.34	-50,401,154.34	
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	1,391,668,739.00				2,039,402,695.90			658,749,486.79	3,359,035,216.55	7,448,856,138.24

项目	2021 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			585,164,869.04	2,794,190,468.61	6,810,426,772.55
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			585,164,869.04	2,794,190,468.61	6,810,426,772.55
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)									23,183,463.41	111,234,358.91	134,417,822.32
(一) 综合收益总额										231,834,634.05	231,834,634.05
(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								23,183,463.41	-120,600,275.14	-97,416,811.73	
1. 提取盈余公积								23,183,463.41	-23,183,463.41		
2. 对所有者(或股东)的分配									-97,416,811.73	-97,416,811.73	
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			608,348,332.45	2,905,424,827.52	6,944,844,594.87

公司负责人：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、可转换公司债券转股以及回购股份注销等，截至 2022 年 12 月 31 日，公司股本总数为 1,391,668,739 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股 A 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：福建省福州市仓山区浦下洲路 5 号冠城大通广场 1 号楼 C 座。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 39 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。

#### 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，无论是小规模子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

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 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。

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）均应计入其他综合收益，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

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。

## 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、10。

## 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、10。

## 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

### (1). 如果采用成本计量模式的：

#### 折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧按照年限平均法分类计提，按照投资性房地产的可收回金额与账面价值的差额计提减值准备。

有确凿证据表明房地产用途发生改变，应将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

## 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、船艇设备及其他。

### (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
船艇设备	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

### (4). 固定资产的减值测试方法、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。

在建工程的减值测试方法、减值准备计提方法，详见附注五、30。

## 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

在租赁期开始日，除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。租赁期开始日，是指出租人提供租赁资产使其可供公司使用的起始日期。

使用权资产按照成本进行初始计量。该成本包括：

- (1) 租赁负债的初始计量金额；
- (2) 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额；存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；
- (3) 发生的初始直接费用；
- (4) 为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

在租赁期开始日后，公司采用成本模式对使用权资产进行后续计量。公司能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产使用权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产使用权的，在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

## 29. 无形资产

### (1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

#### (1) 无形资产的计价

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。

#### (2) 无形资产的使用寿命和摊销

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。

#### (3) 无形资产减值测试

详见附注五、30 长期资产减值。

### (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) 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。

#### (2) 固定资产、在建工程、使用权资产、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、使用权资产、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分的决策方式等。

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。

### 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

#### (1). 短期薪酬的会计处理方法

√适用 □不适用

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。

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

除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，公司按照租赁期开始日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。计算租赁付款额的现值时，公司采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用公司增量借款利率作为折现率。

租赁付款额包括：

- (1) 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；
- (2) 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- (3) 购买选择权的行权价格，前提是公司合理确定将行使该选择权；
- (4) 行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是租赁期反映出公司将行使终止租赁选择权；
- (5) 根据公司提供的担保余值预计应支付的款项。

公司按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益或相关资产成本。

## 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：

①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；

②客户能够控制公司履约过程中在建的商品；

③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，最终结算价格与收入确认金额的差额计入投资收益。

#### (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行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行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

##### （2）融资租赁的会计处理方法

适用  不适用

### (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

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

在合同开始日，公司评估合同是否为租赁或者包含租赁。如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

#### ①公司作为承租人的会计处理方法

在租赁期开始日，除采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，公司对租赁确认使用权资产和租赁负债。会计处理方法详见附注五、28 和附注五、34。

公司选择对短期租赁和低价值资产租赁不确认使用权资产和租赁负债，并将相关的租赁付款额在租赁期内各个期间按照直线法计入相关资产成本或当期损益。

短期租赁是指在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月的租赁。包含购买选择权的租赁不属于短期租赁。

低价值资产租赁是指单项租赁资产为全新资产时价值较低的租赁。

#### ②公司作为出租人的会计处理方法

在租赁开始日，公司将租赁分为融资租赁和经营租赁。融资租赁是指实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬。经营租赁是指除融资租赁以外的其他租赁。

A、在租赁期开始日，公司对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。

公司对应收融资租赁款进项初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。

公司按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。

公司取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

B、在租赁期内各个期间，公司将经营租赁的租赁收款额采用直线法确认为租金收入。

发生的与经营租赁有关的初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

公司取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。

### 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、未分配利润。

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

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)
2021 年 12 月 30 日，财政部发布了《企业会计准则解释第 15 号》（财会[2021]35 号），并要求相关会计处理自 2022 年 1 月 1 日起施行。本公司自规定之日起开始执行。	经第十一届董事会第四十次会议审议通过	详见其他说明

其他说明

因执行企业会计解释第 15 号关于试运行销售的会计处理规定, 本公司对合并比较报表及母公司比较报表的相关项目追溯调整如下:

单位: 元 币种: 人民币

受影响的财务报表项目	2021 年度(合并)		2021 年度(母公司)	
	调整前	调整后	调整前	调整后
营业成本	7,988,255,840.81	7,997,598,463.18		
研发费用	160,027,498.75	150,684,876.38		

## (2). 重要会计估计变更

适用  不适用

## (3). 2022 年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

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	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 2.5%; 酒店其他商品销售及服务 7.7%。Mirador Health & Wellness Centre SA 增值税税率为: 医疗药品及服务免征增值税, 其他服务如场地/设备租赁 5.1%。福建冠城海悦游艇产业发展有限公司增值税税率为: 生活服务 6%, 维修服务 13%。

注 2: 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、福建美城置业有限公司、福建宏汇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	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	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%)
HL Le Mirador International SA	8.50
Mirador Health & Wellness Centre SA	8.50
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	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 2022 年 10 月 12 日取得重新认定的高新技术企业证书(编号 GR202232001919)，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) 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

### 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	582,749.55	569,011.43
银行存款	1,126,714,452.63	1,370,275,492.48
其他货币资金	146,772,255.90	180,268,291.64
合计	1,274,069,458.08	1,551,112,795.55
其中：存放在境外的款项总额	22,751,302.94	131,798,360.47
存放财务公司存款		

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	5,290,522.43	5,175,796.64
信用证保证金	9,346,316.32	4,913,199.99
银行承兑汇票保证金	65,902,242.49	78,938,287.95
法院冻结资金	61,844,029.00	9,438,096.10
其他	3,003,446.85	
合计	145,386,557.09	98,465,380.68

注 1：子公司常熟冠城宏翔房地产有限公司因建设工程施工合同纠纷案，被法院暂时冻结资金 3,000 万元。

注 2：子公司常熟冠城宏盛房地产有限公司因其项目施工单位中国对外建设有限公司与南京上实钢材实业有限公司之间存在债务纠纷，南京上实钢材实业有限公司起诉子公司主张债权人代位权，受此影响，被法院暂时冻结资金 2,400 万元。截止本报告披露日，2,400 万冻结资金已解除。

注 3：子公司常熟冠城宏盛房地产有限公司因建设工程分包合同纠纷案，被法院暂时冻结资金 784.40 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	104,726,294.45	110,169,686.35
其中：		
权益工具投资	104,726,294.45	110,169,686.35
衍生金融资产		
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	104,726,294.45	110,169,686.35

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		29,570,195.65
合计		29,570,195.65

**(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	3,346,607,558.96	1,127,519,812.60
以公允价值计量的应收账款		7,858,730.73
合计	3,346,607,558.96	1,135,378,543.33

**(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	3,378,186,123.20
1 年以内小计	3,378,186,123.20
1 至 2 年	702,870.78
2 至 3 年	3,759,959.00
3 年以上	
3 至 4 年	41,069,602.08
4 至 5 年	5,872,503.01
5 年以上	21,476,939.10
合计	3,451,067,997.17



## (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	45,378,970.98	1.31	36,261,319.79	79.91	9,117,651.19	45,397,183.62	3.67	36,279,532.43	79.92	9,117,651.19
其中：										
按组合计提坏账准备	3,405,689,026.19	98.69	68,199,118.42	2.00	3,337,489,907.77	1,192,593,457.98	96.33	74,191,296.57	6.22	1,118,402,161.41
其中：										
组合 1	2,392,368,550.65	69.33			2,392,368,550.65	14,506,310.93	1.17			14,506,310.93
组合 2	1,013,320,475.54	29.36	68,199,118.42	6.73	945,121,357.12	1,178,087,147.05	95.16	74,191,296.57	6.30	1,103,895,850.48
合计	3,451,067,997.17	/	104,460,438.21	/	3,346,607,558.96	1,237,990,641.60	/	110,470,829.00	/	1,127,519,812.60

组合 1：经单独测试后未减值的房地产业务应收款项，期末余额主要系本期确认太阳宫 D 区（0210-029 号地块）土地一级开发收入应收但暂未全部收回的土地开发建设补偿款 238,341.20 万元。

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

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
苏州星瑞合电气有限公司	38,765,066.40	29,647,415.21	76.48	涉及诉讼, 预计大部分无法收回
上海百特机电有限公司	3,050,742.26	3,050,742.26	100.00	法院判决, 对方已无财产可执行
上海翠林电机有限公司	2,114,125.57	2,114,125.57	100.00	法院判决, 对方已无财产可执行
江苏天发动力科技有限公司	1,026,213.90	1,026,213.90	100.00	法院判决, 对方已无财产可执行
其他单位	422,822.85	422,822.85	100.00	已涉诉、判决或长账龄催收未付
合计	45,378,970.98	36,261,319.79	79.91	/

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	2,392,368,550.65		
合计	2,392,368,550.65		

按组合计提坏账的确认标准及说明：

 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	1,013,320,475.54	68,199,118.42	6.73
合计	1,013,320,475.54	68,199,118.42	6.73

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	36,279,532.43			18,212.64		36,261,319.79
按组合计提坏账准备	74,191,296.57	2,261,634.77	8,253,812.92			68,199,118.42
合计	110,470,829.00	2,261,634.77	8,253,812.92	18,212.64		104,460,438.21

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

(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 币种：人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
第一名	2,383,412,000.00	69.06	
第二名	77,810,629.44	2.25	3,955,894.55
第三名	62,612,989.74	1.81	3,130,649.49
第四名	50,043,785.71	1.45	2,502,189.29
第五名	38,765,066.40	1.12	29,647,415.21
合计	2,612,644,471.29	75.69	39,236,148.54

(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	118,767,548.79	90,608,103.58
数字化应收账款债权凭证-迪链	106,293,798.71	
合计	225,061,347.50	90,608,103.58

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	308,306,509.84	
商业承兑票据		
合计	308,306,509.84	

## 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	16,042,803.93	100.00	28,278,475.17	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	16,042,803.93	100.00	28,278,475.17	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

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
福建建工集团有限责任公司江苏分公司	3,988,162.39	24.86
国网江苏省电力公司淮安供电公司	3,011,735.91	18.77
福建省福州市中级人民法院	1,532,779.50	9.55
重庆斯普瑞科技有限责任公司	1,055,558.36	6.58
林肯电梯（中国）有限公司	480,000.00	2.99
合计	10,068,236.16	62.75

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		4,348,308.19
其他应收款	46,641,631.20	84,308,077.69
合计	46,641,631.20	88,656,385.88

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）		4,348,308.19
合计		4,348,308.19

#### (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	16,315,409.57
1 年以内小计	16,315,409.57
1 至 2 年	28,847,915.95
2 至 3 年	14,223,638.66
3 年以上	
3 至 4 年	2,275,816.64
4 至 5 年	4,427,720.30
5 年以上	26,144,666.54
合计	92,235,167.66

**(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
非关联方往来款	33,421,349.00	32,726,751.50
工程质保金及其他保证金	27,182,887.48	57,881,597.00
其他	31,630,931.18	37,166,277.23
合计	92,235,167.66	127,774,625.73

**(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)	
2022年1月1日余额	4,283,439.47	20,046,212.35	19,136,896.22	43,466,548.04
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-136,837.92	136,837.92		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	2,014,728.04	152,841.84	4,267,162.33	6,434,732.21
本期转回	236,607.14	688,780.00	354,375.91	1,279,763.05
本期转销				
本期核销	31,329.95	2,996,650.79		3,027,980.74
其他变动				
2022年12月31日余额	5,893,392.50	16,650,461.32	23,049,682.64	45,593,536.46

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	19,136,896.22	4,267,162.33	354,375.91			23,049,682.64

按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	24,329,651.82	2,167,569.88	925,387.14	3,027,980.74		22,543,853.82
合计	43,466,548.04	6,434,732.21	1,279,763.05	3,027,980.74		45,593,536.46

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	3,027,980.74

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	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
福州兆基进出口有限公司	往来款	2,930,200.00	已吊销营业执照，无可执行财产	管理层审批	否
合计	/	2,930,200.00	/	/	/

其他应收款核销说明：

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
颜某	非关联方往来款	19,367,162.33	1 年以内、1-2 年	21.00	19,367,162.33
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	13,156,800.00	1-2 年、2-3 年、3-4 年	14.26	3,916,000.00
北京市求是公证处	工程质保金及其他保证金	7,658,091.20	5 年以上	8.30	
江苏当升材料科技有限公司	非关联方往来款	3,706,655.80	4-5 年	4.02	2,594,659.06

海开房地产开发有 限公司	非关联方 往来款	3,096,561.38	5 年以上	3.36	3,096,561.38
合计	/	46,985,270.71	/	50.94	28,974,382.77

注：与颜某相关的应收款系公司合资企业南京冠城恒睿置业有限公司的合作方股东委派的员工涉嫌职务侵占所涉及的款项。具体详见公司临 2022-003 公告。

**(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	58,330,080.15	8,406,677.18	49,923,402.97	61,657,260.73	8,991,193.94	52,666,066.79
自制半成品	35,356,314.11	23,945,632.86	11,410,681.25	66,952,325.62	47,476,702.23	19,475,623.39
低值易耗品	7,238,968.98		7,238,968.98	6,227,609.33		6,227,609.33
在产品	40,643,928.27	2,210,871.87	38,433,056.40	33,477,293.19	2,099,941.56	31,377,351.63
库存商品	194,865,584.12	26,779,054.64	168,086,529.48	176,777,317.18	25,373,517.57	151,403,799.61
开发成本	9,561,517,469.44	566,133,015.04	8,995,384,454.40	10,458,271,105.94	538,322,853.93	9,919,948,252.01
出租开发产品	298,335,316.52		298,335,316.52	346,309,835.93		346,309,835.93
开发产品	2,493,284,630.77	334,880,931.52	2,158,403,699.25	3,813,818,660.10	287,741,554.98	3,526,077,105.12
发出商品	115,950,096.75	680,281.66	115,269,815.09	134,541,271.65	712,385.18	133,828,886.47
其他存货	10,379,915.10		10,379,915.10	4,723,202.52		4,723,202.52
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	12,815,902,304.21	963,036,464.77	11,852,865,839.44	15,102,755,882.19	910,718,149.39	14,192,037,732.80

#### 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				2,162,866,697.60	4,008,508,022.76
冠城大通悦山郡	2018 年 10 月	2024 年 6 月	11 亿元	431,738,026.70	388,790,529.62
冠城大通百旺府 1、2、7、8 组团	2016 年 7 月	2023 年 12 月	33 亿元	148,080,133.84	136,317,460.02
西北旺新村项目		2025 年 3 月	89 亿元	5,442,652,547.32	4,082,556,627.70

冠城大通华宸院	2020 年 3 月	2023 年 6 月	11.5 亿元	991,046,797.02	721,105,918.88
冠城大通蓝湖庭	2018 年 6 月	2023 年 1 月	22.7 亿	385,133,266.96	1,120,992,546.96
合计				9,561,517,469.44	10,458,271,105.94

注：2022 年 4 月 19 日，太阳星城 D 区地块二（0210-029 号地块）在北京市规划和自然资源委员会网站对外挂牌出让，2022 年 6 月 1 日该地块由中建玖合发展集团有限公司竞得，截止资产负债表日，该地块所对应的账面开发成本已转出。

### 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	本期转出	期末余额
冠城大通火星园	12,481,746.43		3,615,371.78		8,866,374.65
冠城大通金星园	17,680,092.40		1,826,986.81		15,853,105.59
太阳宫 D 区（0210-029 号地块）		2,342,827,731.85	2,342,827,731.85		
冠城大通澜石	8,816,891.18				8,816,891.18
冠城大通首玺	15,231,202.79		5,419,810.52		9,811,392.27
冠城大通蓝湾	42,800,051.79		28,333,643.97		14,466,407.82
冠城大通蓝郡	229,843,894.57		4,176,775.19		225,667,119.38
西北旺新村项目	272,643,468.93	64,510,855.72	136,213,959.68		200,940,364.97
百旺家苑	58,837,416.60				58,837,416.60
百旺茉莉园	16,266,241.83		2,712,528.25		13,553,713.58
冠城大通百旺府	653,666,682.74	14,622,742.43	221,047,728.46		447,241,696.71
冠城大通棕榈湾	43,805,094.80		1,415,152.77		42,389,942.03
蝶泉湾	197,333,374.77		9,932,757.47		187,400,617.30
铂珺花园	535,231,025.68		491,599,052.54		43,631,973.14
冠城大通华熙阁	267,272,747.85		201,738,018.13		65,534,729.72
冠城大通华玺	544,988,277.30		368,544,894.34		176,443,382.96
冠城大通蓝湖庭	463,556,149.08	732,300,340.60	460,287,153.40		735,569,336.28
冠城大通和棠瑞府	433,364,301.36		195,104,134.77		238,260,166.59
合计	3,813,818,660.10	3,154,261,670.60	4,474,795,699.93		2,493,284,630.77

### 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	8,432,918.14	967,007.91	87,566.12		150,405.79	87,565.93	13,226.18	8,432,918.33	1,104,187.52
冠城大通金星园	49,491,221.49	43,067,464.62			402,712.81	672,458.27	338,744.46	48,818,763.22	43,131,432.97
冠城大通澜石	17,022,789.21	3,993,459.60			399,345.96			17,022,789.21	4,392,805.56
冠城大通首玺	23,845,059.67	2,708,126.33			745,158.12			23,845,059.67	3,453,284.45
百旺家苑	36,333,280.00	15,088,670.48			1,631,207.60			36,333,280.00	16,719,878.08
百旺茉莉园	40,435,001.84	10,266,530.17			1,571,379.75			40,435,001.84	11,837,909.92
冠城大通百旺府	98,291,819.51	13,236,145.42			3,962,905.16			98,291,819.51	17,199,050.58
冠城大通蓝湾	56,809,465.42	11,885,732.80			1,038,903.60	36,031,393.42	3,631,811.60	20,778,072.00	9,292,824.80
冠城大通蓝郡	134,710,066.95	17,848,648.97			5,352,431.36			134,710,066.95	23,201,080.33
合计	465,371,622.23	119,061,786.30	87,566.12		15,254,450.15	36,791,417.62	3,983,782.24	428,667,770.73	130,332,454.21

## (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	8,991,193.94	1,254,695.14		1,839,211.90		8,406,677.18
自制半成品	47,476,702.23			23,531,069.37		23,945,632.86
在产品	2,099,941.56	1,962,461.01		1,851,530.70		2,210,871.87
库存商品	25,373,517.57	11,501,649.42		10,096,112.35		26,779,054.64
开发成本	538,322,853.93	42,942,565.14		15,132,404.03		566,133,015.04
开发产品	287,741,554.98	205,046,127.90		157,906,751.36		334,880,931.52
发出商品	712,385.18	852,171.33		884,274.85		680,281.66
周转材料						
消耗性生物资产						
合同履约成本						
合计	910,718,149.39	263,559,669.94		211,241,354.56		963,036,464.77

注 1：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	70,618,061.37			68,046,925.03	2,571,136.34
冠城大通华熙阁	45,342,653.33			35,874,675.09	9,467,978.24
冠城大通蓝郡	58,325,938.59			1,030,453.93	57,295,484.66
冠城大通悦山郡	55,042,000.00				55,042,000.00
蝶泉湾	49,978,416.12			1,186,988.80	48,791,427.32
冠城大通华宸院	212,501,641.25	42,942,565.14			255,444,206.39
冠城大通华玺	53,298,189.86	19,904,183.18		35,531,357.25	37,671,015.79
冠城大通蓝湖庭	280,957,508.39	128,971,178.88		30,075,886.52	379,852,800.75
冠城大通和棠瑞府		56,170,765.84		1,292,868.77	54,877,897.07
合计	826,064,408.91	247,988,693.04		173,039,155.39	901,013,946.56

## (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 81,774.33 万元。

## (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

其他说明

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	48,861,820.97	57,255,214.15
应收退货成本		
增值税留抵税额	171,468,943.42	206,900,648.15
预缴税费	900,638,591.62	820,384,702.03
待摊费用	1,306,124.11	1,691,057.04
合计	1,122,275,480.12	1,086,231,621.37

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	21,569,636.65			5,151,711.14						26,721,347.79	
小计	21,569,636.65			5,151,711.14						26,721,347.79	
二、联营企业											
福州隆达典当有限公司	25,167,244.77			858,994.72			497,340.00			25,528,899.49	
宁德金世通房地产开发有限公司	177,709,101.97			29,686,490.69						207,395,592.66	
北京德成自然绿化工程有限公司	449,876.08									449,876.08	
北京德成永信物业管理有限公司	6,188,023.37			184,331.97						6,372,355.34	
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	20,516,372.69			4,371,917.71			7,425,000.00			17,463,290.40	
福建省新兴产业投资管理有	1,684,756.50			-17,825.93						1,666,930.57	



限公司										
福建冠城资产管理 有限公司	4,930,027.13		28,459.99						4,958,487.12	
福建冠城华汇 股权投资有限 合伙企业	80,630,750.26		-143.42						80,630,606.84	
福建省新兴产 业股权投资有 限合伙企业(注 2)	71,046,623.40	2,480,392.16	-1,267,666.54						67,298,564.70	
福建冠城股权 投资合伙企业 (有限合伙)	228,582,428.81		-27,074,128.33						201,508,300.48	
航科智汇股权 投资基金(平 潭)合伙企业 (有限合伙)	15,822,087.19		244,070.67						16,066,157.86	
米兰朵化妆品 控股有限公司	1,183,197.87		104,393.13	-96,128.14	99,503.21				1,290,966.07	
冠城联合国际 有限公司(注 1)										
小计	633,910,490.04	2,480,392.16	7,118,894.66	-96,128.14	99,503.21	7,922,340.00			630,630,027.61	
合计	655,480,126.69	2,480,392.16	12,270,605.80	-96,128.14	99,503.21	7,922,340.00			657,351,375.40	

#### 其他说明

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%（合资协议详见公司 2016 年 9 月 29 日公告）。2016 年 11 月 29 日该公司注册成立。截至本报告披露日上述投资资金尚未支付。

注 2：2022 年 11 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，冠城投资分回 2,480,392.16 元。

## 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
福建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
福建漳州长泰区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 元。

### (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
福建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	300,000.00				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	
福建漳州长泰区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00				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	450,000.00				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	1,700,000.00					

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	1,905,091,847.73	1,903,658,076.44
其中：债务工具投资		
权益工具投资	1,905,091,847.73	1,903,658,076.44
合计	1,905,091,847.73	1,903,658,076.44

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	7.79%
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限公司）	34,767,104.62	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	2.71%
上海舜华新能源系统有限公司	24,000,000.00	24,000,000.00	4.77%
北京中关村软件园发展有限责任公司	19,999,128.78	19,999,128.78	3.00%
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	4.00%
北京科技园文化教育建设有限公司			2.27%
北京稻香湖投资发展有限责任公司	110,547,312.55	110,547,312.55	17.75%
北海英诺金桐科技投资中心（有限合伙）	15,000,000.00	15,000,000.00	12.40%
合计	1,905,091,847.73	1,903,658,076.44	

注 1：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 2：因富滇银行股份有限公司其他股东对其增资，导致本公司持股比例变更为 7.79%。

注 3：因天津力神电池股份有限公司其他股东对其增资，导致本公司持股比例变更为 2.71%。

注 4：因上海舜华新能源系统有限公司其他股东对其增资，导致本公司持股比例变更为 4.77%。

## 20、投资性房地产

投资性房地产计量模式

### (1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	213,124,761.70			213,124,761.70
2.本期增加金额	-8,316,833.75			-8,316,833.75
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	-8,316,833.75			-8,316,833.75
(3) 企业合并增加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	204,807,927.95			204,807,927.95
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	460,154.11			460,154.11

2.本期增加金额	4,258,284.36			4,258,284.36
(1) 计提或摊销	4,258,284.36			4,258,284.36
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	4,718,438.47			4,718,438.47
三、减值准备				
1.期初余额	46,157,427.55			46,157,427.55
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3、本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额	46,157,427.55			46,157,427.55
四、账面价值				
1.期末账面价值	153,932,061.93			153,932,061.93
2.期初账面价值	166,507,180.04			166,507,180.04

## (2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
冠城大通华玺自持物业	153,932,061.93	2023 年 2 月已办妥产权证书
合计	153,932,061.93	

其他说明

□适用 √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	1,856,695,495.28	1,915,864,774.98
固定资产清理		211,744.86
合计	1,856,695,495.28	1,916,076,519.84

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	船艇设备	其他	合计
一、账面原值：						
1.期初余额	2,536,026,107.06	674,216,447.27	71,920,203.71		72,829,531.29	3,354,992,289.33
2.本期增加金额	5,532,559.46	49,859,408.24	411,287.24	1,083,183.24	4,535,943.18	61,422,381.36
(1) 购置	5,532,559.46	1,106,424.66	286,198.74	1,083,183.24	4,092,566.55	12,100,932.65
(2) 在建工程转入		48,752,983.58	125,088.50		443,376.63	49,321,448.71
(3) 企业合并增加						
3.本期减少金额		49,365,592.05	567,600.00		2,204,072.73	52,137,264.78
(1) 处置或报废		591,454.18	53,500.00		1,891,228.35	2,536,182.53
(2) 出售		48,710,035.31	514,100.00		312,844.38	49,536,979.69
(3) 转入在建工程		64,102.56				64,102.56
4.期末余额	2,541,558,666.52	674,710,263.46	71,763,890.95	1,083,183.24	75,161,401.74	3,364,277,405.91
二、累计折旧						
1.期初余额	844,746,464.39	304,479,230.33	56,753,273.65		53,074,544.97	1,259,053,513.34
2.本期增加金额	77,614,470.03	31,941,323.75	2,710,327.58	41,599.52	5,616,026.72	117,923,747.60
(1) 计提	77,614,470.03	31,941,323.75	2,710,327.58	41,599.52	5,616,026.72	117,923,747.60
3.本期减少金额		44,147,212.73	535,505.20		1,964,308.39	46,647,026.32
(1) 处置或报废		561,529.93	50,825.00		1,679,218.95	2,291,573.88
(2) 出售		43,558,503.60	484,680.20		285,089.44	44,328,273.24
(3) 转入在建工程		27,179.20				27,179.20
4.期末余额	922,360,934.42	292,273,341.35	58,928,096.03	41,599.52	56,726,263.30	1,330,330,234.62
三、减值准备						
1.期初余额	28,779,326.75	151,294,674.26				180,074,001.01
2.本期增加金额		735,034.03				735,034.03
(1) 计提		735,034.03				735,034.03
3.本期减少金额		3,557,359.03				3,557,359.03

(1) 处置或报废						
(2) 出售		3,557,359.03				3,557,359.03
(3) 转入在建工程						
4.期末余额	28,779,326.75	148,472,349.26				177,251,676.01
四、账面价值						
1.期末账面价值	1,590,418,405.35	233,964,572.85	12,835,794.92	1,041,583.72	18,435,138.44	1,856,695,495.28
2.期初账面价值	1,662,500,315.92	218,442,542.68	15,166,930.06		19,754,986.32	1,915,864,774.98

**(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	96,154,702.08	13,098,544.40	24,304,805.14	58,751,352.54	
机器设备	240,645,938.83	84,085,644.73	131,019,786.81	25,540,507.29	
运输设备	146,068.38	70,599.12		75,469.26	
其他	2,410,127.05	2,106,420.57		303,706.48	
合计	339,356,836.34	99,361,208.82	155,324,591.95	84,671,035.57	

**(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况**

□适用 √不适用

**(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	353,500,873.18
合计	353,500,873.18

**(5). 未办妥产权证书的固定资产情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
船艇设备	575,841.28	正在办理中
合计	575,841.28	

其他说明：

□适用 √不适用

**固定资产清理**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
机器设备		211,744.86
合计		211,744.86

**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	58,547,889.18	25,384,990.62
工程物资		
合计	58,547,889.18	25,384,990.62



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	19,788,595.96		19,788,595.96	15,086,097.77		15,086,097.77
瑞闽新能源公司简易仓库	8,315,107.54	4,157,415.83	4,157,691.71	8,315,107.54	4,157,415.83	4,157,691.71
锂离子电池研发生产设备安装	318,584.08		318,584.08	318,584.08		318,584.08
金思维新一代智慧云平台系统	1,448,430.89		1,448,430.89	1,070,673.36		1,070,673.36
电解液添加剂生产线	5,872,485.05		5,872,485.05	2,652,230.49		2,652,230.49
邵武二期车间	23,470,245.05		23,470,245.05	330,521.01		330,521.01
二期锂离子电池电解液添加剂生产线	1,473,805.31		1,473,805.31			
其他	2,018,051.13		2,018,051.13	1,769,192.20		1,769,192.20
合计	62,705,305.01	4,157,415.83	58,547,889.18	29,542,406.45	4,157,415.83	25,384,990.62

## (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		15,086,097.77	53,779,330.34	46,889,490.76	2,187,341.39	19,788,595.96						自有资金
瑞闽新能源公司简易仓库		8,315,107.54				8,315,107.54						自有资金
锂离子电池研发生产设备安装		318,584.08				318,584.08						自有资金
金思维新一代智慧云平台系统		1,070,673.36	1,057,158.76	679,401.23		1,448,430.89						自有资金
电解液添加剂生产线		2,652,230.49	3,949,295.41	729,040.85		5,872,485.05						自有资金
邵武二期车间		330,521.01	23,139,724.04			23,470,245.05						自有资金
二期锂离子电池电解液添加剂生产线			1,473,805.31			1,473,805.31						自有资金
其他		1,769,192.20	2,504,999.54	1,023,515.87	1,232,624.74	2,018,051.13						自有资金
合计		29,542,406.45	85,904,313.40	49,321,448.71	3,419,966.13	62,705,305.01	/	/			/	/

**(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

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	其他	合计
一、账面原值			
1.期初余额	3,656,467.07	968,643.05	4,625,110.12
2.本期增加金额			
3.本期减少金额	2,364,471.60		2,364,471.60
(1)租赁变更	62,709.97		62,709.97
(2)租赁到期	2,301,761.63		2,301,761.63
4.期末余额	1,291,995.47	968,643.05	2,260,638.52
二、累计折旧			
1.期初余额	1,699,064.22	500,465.44	2,199,529.66
2.本期增加金额	1,739,955.18	193,728.61	1,933,683.79
(1)计提	1,739,955.18	193,728.61	1,933,683.79
3.本期减少金额	2,301,761.63		2,301,761.63
(1)处置			
(2)租赁到期	2,301,761.63		2,301,761.63
4.期末余额	1,137,257.77	694,194.05	1,831,451.82
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	154,737.70	274,449.00	429,186.70
2.期初账面价值	1,957,402.85	468,177.61	2,425,580.46

## 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	非专利技术	排污权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	514,976,349.19	4,415,120.89	11,432,627.36	1,600,000.00	153,014.01	532,577,111.45
2.本期增加金额		109,708.74				109,708.74
(1)购置		109,708.74				109,708.74
(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	4,524,829.63	11,432,627.36	1,600,000.00	153,014.01	532,686,820.19
二、累计摊销						
1.期初余额	96,008,461.02	1,554,368.26	6,578,377.76	400,000.00	130,061.73	104,671,268.77
2.本期增加金额	12,569,615.22	438,585.29	958,677.20	320,000.00	22,952.28	14,309,829.99
(1)计提	12,569,615.22	438,585.29	958,677.20	320,000.00	22,952.28	14,309,829.99
3.本期减少金额						
(1)处置						
4.期末余额	108,578,076.24	1,992,953.55	7,537,054.96	720,000.00	153,014.01	118,981,098.76
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	406,398,272.95	2,531,876.08	3,895,572.40	880,000.00		413,705,721.43
2.期初账面价值	418,967,888.17	2,860,752.63	4,854,249.60	1,200,000.00	22,952.28	427,905,842.68

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 0.93%

## (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			3,601,890.83	241,795,886.14

## (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
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
北京冠城新泰房地产开发有限公司	18,495,972.47					18,495,972.47
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
合计	243,983,555.62			3,601,890.83		240,381,664.79

## (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

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	6,076,348.80	21,445,283.11	4,031,941.53		23,489,690.38
车间修缮	606,330.32	1,816,236.39	428,738.71		1,993,828.00
办公设施	252,596.42		112,265.09		140,331.33
人防工程使用费	23,228.88		23,228.88		
其他	213,137.48	2,696,874.74	326,911.75		2,583,100.47
合计	7,171,641.90	25,958,394.24	4,923,085.96		28,206,950.18

### 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	51,199,114.69	10,412,982.86	70,623,125.32	13,903,060.01
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
递延收益	4,158,387.46	783,270.13	2,885,037.77	645,927.03
应付职工薪酬	17,364,948.11	2,604,742.21	14,198,711.67	2,129,806.75
预提费用	3,145,579.92	471,836.99	2,517,156.62	377,573.49
金融工具公允价值变动	10,428,456.09	2,607,114.02	10,000,000.00	2,500,000.00
其他	332,262.55	49,839.38	297,972.24	44,695.84
合计	86,628,748.82	16,929,785.59	100,522,003.62	19,601,063.12

#### (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			856,762.34	214,190.59
固定资产折旧	127,997,522.64	25,807,983.53	65,410,984.80	15,739,497.31
合同取得成本	14,899,557.69	3,724,889.46	23,292,950.87	5,823,237.73
合计	142,897,080.33	29,532,872.99	89,560,698.01	21,776,925.63

#### (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	1,213,014,819.79	1,179,124,019.47
可抵扣亏损	2,811,048,149.21	2,491,677,802.01
合计	4,024,062,969.00	3,670,801,821.48

**(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
2022 年		271,443,366.39	
2023 年	338,876,972.75	338,876,972.75	
2024 年	448,122,897.79	457,459,485.52	
2025 年	556,381,697.63	562,841,239.46	
2026 年	821,930,925.26	861,056,737.89	
2027 年	645,735,655.78		
合计	2,811,048,149.21	2,491,677,802.01	/

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	20,345,393.70		20,345,393.70	174,480,127.69		174,480,127.69
合计	20,345,393.70		20,345,393.70	174,480,127.69		174,480,127.69

**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
保证借款	256,700,000.00	219,490,955.71



信用借款	594,707,488.61	669,092,240.79
抵押及保证借款	10,000,000.00	10,000,000.00
质押及保证借款	1,730,000,000.00	
抵押及质押借款	60,000,000.00	
应付利息（预付利息以负数表示）	3,112,383.20	-2,918,819.81
合计	2,654,519,871.81	915,664,376.69

## (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	2,378,639.19	6,393,387.64
银行承兑汇票	278,755,700.00	370,961,000.00
合计	281,134,339.19	377,354,387.64

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

## 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	1,940,871,145.98	1,974,585,411.30
应付货款	140,696,403.18	189,875,976.05
其他	9,120,302.58	21,854,033.08
合计	2,090,687,851.74	2,186,315,420.43

### (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	1,192,171,531.72	工程尚未结算
应付货款	13,252,440.10	货款尚未结算

其他	4,228,191.61	设备款及其他费用尚未结算
合计	1,209,652,163.43	/

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	71,568,248.63	75,433,417.13
合计	71,568,248.63	75,433,417.13

#### (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	1,745,006,615.03	2,096,685,149.69
预收货款	8,411,805.75	9,628,202.83
其他	6,131,936.77	5,473,162.04
合计	1,759,550,357.55	2,111,786,514.56

#### (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	411,743.33	65,470,439.28	已竣工	99.26%
冠城大通华熙阁	775,972.48	16,655,618.84	已竣工	97.33%
冠城大通蓝郡		1,409,878.18	已竣工	90.01%
蝶泉湾	1,638,095.24	4,495,238.10	已竣工	78.21%
西北旺新村项目	1,228,217,073.69	1,308,048,986.50	2025 年 3 月	59.76%
冠城大通百旺府	96,906,097.98	145,605,198.44	2023 年 12 月	85.17%
冠城大通华宸院	272,069,422.96	80,807,072.45	2023 年 6 月	31.71%
冠城大通棕榈湾	671,762.13	2,830,888.79	已竣工	98.29%
冠城大通华玺	7,098,237.86	269,038,669.98	已竣工	69.39%
冠城大通和棠瑞府	37,194,151.40	93,684,253.22	已竣工	78.87%
冠城大通蓝湾		952,380.95	已竣工	96.93%
冠城大通蓝湖庭	100,024,057.96	107,686,524.96	2023 年 1 月	61.22%

合计	1,745,006,615.03	2,096,685,149.69		
----	------------------	------------------	--	--

### 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	41,777,576.70	257,477,551.19	254,245,316.06	45,009,811.83
二、离职后福利-设定提存计划	2,150,608.97	25,696,121.38	25,842,019.76	2,004,710.59
三、辞退福利	483,434.00	5,518,769.73	5,897,203.73	105,000.00
四、一年内到期的其他福利				
合计	44,411,619.67	288,692,442.30	285,984,539.55	47,119,522.42

#### (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	36,322,807.29	223,882,581.37	220,794,892.97	39,410,495.69
二、职工福利费		10,489,076.87	10,488,476.87	600.00
三、社会保险费	719,643.21	9,307,464.82	9,289,082.12	738,025.91
其中：医疗保险费	683,515.21	8,336,397.64	8,319,178.57	700,734.28
工伤保险费	16,346.09	454,947.33	454,492.30	16,801.12
生育保险费	19,781.91	516,119.85	515,411.25	20,490.51
四、住房公积金	531,124.68	10,582,213.00	10,565,541.00	547,796.68
五、工会经费和职工教育经费	4,204,001.52	3,216,215.13	3,107,323.10	4,312,893.55
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他				
其中：以现金结算的股份支付				
合计	41,777,576.70	257,477,551.19	254,245,316.06	45,009,811.83

#### (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	2,086,620.73	25,149,571.45	25,295,130.64	1,941,061.54
2、失业保险费	63,988.24	546,549.93	546,889.12	63,649.05
3、企业年金缴费				
合计	2,150,608.97	25,696,121.38	25,842,019.76	2,004,710.59

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	44,024,335.16	15,581,962.74
消费税		
营业税	1,889,648.44	1,889,648.44
企业所得税	18,376,496.51	6,890,048.26
个人所得税	857,404.71	1,224,530.52
城市维护建设税	3,260,211.11	2,596,250.65
房产税	2,905,203.56	1,224,614.63
印花税	744,714.57	581,031.47
土地增值税	2,829,219,378.81	2,900,420,954.19
土地使用税	681,875.99	741,355.23
教育费附加	2,474,409.57	2,021,976.44
防洪费	99,338.22	182,625.57
环境保护税	425,888.13	474,357.70
其他	235,439.87	8,290.23
合计	2,905,194,344.65	2,933,837,646.07

#### 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	5,470,156.72	5,470,156.72
其他应付款	2,138,639,112.35	1,273,522,384.54
合计	2,144,109,269.07	1,278,992,541.26

##### 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	1,135,156.72	1,135,156.72
子公司的少数股东	4,335,000.00	4,335,000.00
合计	5,470,156.72	5,470,156.72

##### 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	210,807,075.20	205,807,075.20
关联方往来款	305,909,196.51	256,554,819.15
非关联方往来款	1,431,793,728.52	500,528,090.30
工程质保金及其他保证金	11,938,586.91	12,772,469.56
代收代缴款	21,685,630.29	20,856,519.73
房租押金	28,861,700.85	29,823,386.85
购房定金	89,426,524.90	153,522,126.44
其他	38,216,669.17	93,657,897.31
合计	2,138,639,112.35	1,273,522,384.54

## (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
宁德金世通房地产开发有限公司	223,686,625.00	关联方往来款, 尚未支付
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, 尚未结算
南京市中建盛宁地产有限公司	51,647,814.17	非关联方往来款, 尚未支付
南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	51,647,814.17	非关联方往来款, 尚未支付
合计	498,289,328.54	

## (3) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金额	性质或内容
北京市朝阳区财政局	1,275,000,000.00	非关联方往来款
宁德金世通房地产开发有限公司	271,186,625.00	关联方往来款
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
南京市中建盛宁地产有限公司	53,020,403.34	非关联方往来款
南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	53,020,403.33	非关联方往来款
合计	1,823,534,506.87	

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	1,377,421,432.90	1,560,429,059.28
1 年内到期的应付债券		1,729,218,105.60
1 年内到期的长期应付款	309,875.12	
1 年内到期的租赁负债	325,605.86	705,327.06
应付利息	4,768,060.95	63,283,670.74
合计	1,382,824,974.83	3,353,636,162.68

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	227,421,032.90	16,812,659.28
质押借款	12,000,000.00	
保证借款	97,000,000.00	2,000,000.00
抵押借款	603,000,000.00	427,000,000.00
抵押及保证借款	83,000,400.00	422,816,400.00
抵押、质押及保证借款	355,000,000.00	691,800,000.00
合计	1,377,421,432.90	1,560,429,059.28

## (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
20 冠城 01 公司债 (注)	100	2020/7/14	2 年	1,730,000,000.00	1,729,218,105.60		101,719,260.27	781,894.40	1,730,000,000.00	
合计				1,730,000,000.00	1,729,218,105.60		101,719,260.27	781,894.40	1,730,000,000.00	

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。

根据“20 冠城 01”2022 年第二次债券持有人会议结果, “20 冠城 01”债券全部债券持有人的本金兑付时间调整为 2022 年 9 月 30 日前, 兑付日调整期间本期债券票面利率和补偿利率合计 11%。2022 年 9 月 23 日, 公司已完成债券本息兑付。

#### 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	137,415,628.76	169,983,111.09
信用证	73,458,160.87	105,826,863.32
合计	210,873,789.63	275,809,974.41

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	32,800,000.00	
抵押借款	492,000,000.00	796,890,000.00
保证借款		97,000,000.00
信用借款	306,221,007.81	325,239,196.24
保证及抵押借款	344,849,000.00	475,849,400.00
抵押、质押及保证借款	94,150,000.00	225,000,000.00
合计	1,270,020,007.81	1,919,978,596.24

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%-8%，2020 年 3 月控股子公司 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 2027 年 9 月。

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

(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

(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

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	68,564.29	434,331.01
合计	68,564.29	434,331.01

**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	640,981.88	
专项应付款		
合计	640,981.88	

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	期末余额	期初余额
售后租回	640,981.88	
合计	640,981.88	

**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	1,434,532.01	1,038,304.80	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	1,434,532.01	1,038,304.80	/

**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	12,902,666.05	1,970,000.00	2,616,559.13	12,256,106.92	
合计	12,902,666.05	1,970,000.00	2,616,559.13	12,256,106.92	/

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
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	210,179.20			34,183.32		175,995.88	与资产相关
2020年马尾区级工业企业技术改造专项资金	193,312.96			26,687.04		166,625.92	与资产相关
2017工业企业技术改造补助资金	661,849.55			167,506.80		494,342.75	与资产相关

2017 工业技 改配套扶持 奖励	374,544.22			90,151.92		284,392.30	与资 产相 关
2018 工业企 业技术改造 补助资金	91,827.84			18,064.56		73,763.28	与资 产相 关
17 年市级产 业发展资金 奖励	460,752.00			102,312.00		358,440.00	与资 产相 关
2018 年度市 工业和信息 产业发展资 金奖励	292,572.00			41,328.00		251,244.00	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）	3,471,811.86			539,151.31		2,932,660.55	与资 产相 关
2018 年福清 市工业企业 技术改造项 目奖励资金	1,751,518.75			272,068.50		1,479,450.25	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	1,903,188.92			332,831.22		1,570,357.70	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	1,228,560.50			191,785.20		1,036,775.30	与资 产相 关
福建省第二 批省级新型 研发机构后 补助资金	1,278,325.66			199,850.00		1,078,475.66	与资 产相 关
北京市商务 楼宇升级改 造项目	600,000.00			200,000.00		400,000.00	与资 产相 关
科技服务业 务发展促进 项目	384,222.59			384,222.59			与收 益相 关
2022 年工业 强市发展专 项引导资金 -企业设备 和信息化投 入奖补		1,970,000.00		16,416.67		1,953,583.33	与资 产相 关
合计	12,902,666.05	1,970,000.00		2,616,559.13		12,256,106.92	

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				-100,441,986.00	-100,441,986.00	1,391,668,739.00

其他说明：

公司分别于 2022 年 4 月 8 日、4 月 25 日召开第十一届董事会第二十九次（临时）会议、2022 年第二次临时股东大会，审议通过《关于公司调整回购股份用途并注销的议案》，同意公司将存放于公司回购专用证券账户已回购股份用途由“为维护上市公司价值及股东权益所必需”调整为“注销以减少注册资本”。6 月 14 日，公司回购专用证券账户中全部已回购股份 100,441,986 股完成注销，占注销前公司总股本的 6.73%。6 月 22 日，公司完成上述股本变更的工商变更登记。

## 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）	1,351,231,421.13		399,559,318.18	951,672,102.95
其他资本公积	10,117,169.72	80,597.60		10,197,767.32
合计	1,361,348,590.85	80,597.60	399,559,318.18	961,869,870.27

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期其他资本公积增加 80,597.60 元，系米兰朵化妆品控股有限公司其他股东增资所致；本期资本公积-股本溢价减少 399,559,318.18 元，系因公司注销库存股所致。

## 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	

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期库存股减少原因详见附注七、53。

## 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	-1,467,221.42	13,098,275.72				13,051,643.80	46,631.92	11,584,422.38
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	14,749.58	-96,128.14				-77,863.79	-18,264.35	-63,114.21
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	-1,481,971.00	13,194,403.86				13,129,507.59	64,896.27	11,647,536.59
其他综合收益合计	-1,467,221.42	13,098,275.72				13,051,643.80	46,631.92	11,584,422.38

### 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	551,505,529.51	50,401,154.34		601,906,683.85
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	554,563,006.94	50,401,154.34		604,964,161.28

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50,401,154.34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	4,047,610,915.33	5,144,480,836.89
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	4,047,610,915.33	5,144,480,836.89
加：本期归属于母公司所有者的净利润	70,229,847.43	-976,269,646.42
减：提取法定盈余公积	50,401,154.34	23,183,463.41
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		97,416,811.73
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,067,439,608.42	4,047,610,915.33

### 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	10,883,554,641.05	9,251,600,914.75	9,226,444,522.79	7,911,815,642.11
其他业务	256,245,279.29	101,650,398.00	230,774,313.01	85,782,821.07
合计	11,139,799,920.34	9,353,251,312.75	9,457,218,835.80	7,997,598,463.18

#### (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	5,237,719,515.71			5,237,719,515.71
房地产开发与销售		5,482,125,093.64		5,482,125,093.64
新能源			84,630,075.21	84,630,075.21
服务			79,079,956.49	79,079,956.49
按经营地区分类				
境内				
东北地区	92,203,625.35		398.23	92,204,023.58
西北地区	9,218,456.64			9,218,456.64
华南地区	354,673,199.45		13,506,038.17	368,179,237.62
华中地区	555,634,697.31		6,516,637.14	562,151,334.45
华东地区	3,616,708,662.33	1,655,319,746.04	46,431,981.16	5,318,460,389.53
华北地区	242,922,585.91	3,826,805,347.60	5,596,471.51	4,075,324,405.02
西南地区	270,366,064.52		530,884.96	270,896,949.48
其他地区				
境外	95,992,224.20		91,127,620.53	187,119,844.73
市场或客户类型				
合同类型				
按商品转让的时间分类				
在某一时刻转让	5,237,719,515.71	5,482,125,093.64	84,630,075.21	10,804,474,684.56
在某一时间段内转让			79,079,956.49	79,079,956.49
按合同期限分类				
按销售渠道分类				
合计	5,237,719,515.71	5,482,125,093.64	163,710,031.70	10,883,554,641.05

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	5,942,628.57	27,078,562.82
冠城大通蓝湾	52,857,140.01	
铂珺花园	419,215,901.74	782,475,836.10
冠城大通华熙阁	160,732,921.92	274,598,674.28
冠城大通蓝郡	4,725,303.54	51,631,646.57
冠城大通金星园	14,170,958.05	11,251,408.61
太阳宫 D 区（0210-029 号地块）土地一级开发	2,708,997,100.00	
冠城大通火星园	15,432,038.24	4,553,341.11
蝶泉湾	9,212,972.43	29,681,780.97
西北旺新村项目	168,756,655.83	8,207,589.94
冠城大通百旺府	909,667,605.01	954,753,164.74
百旺茉莉园	9,780,990.47	



冠城大通棕榈湾	2,159,126.66	18,246,573.34
冠城大通华玺	350,039,862.18	101,365,512.68
冠城大通蓝湖庭	436,294,670.64	637,326,043.94
冠城大通和棠瑞府	214,139,218.35	535,015,103.67
合计	5,482,125,093.64	3,436,185,238.77

### (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

其他说明：

无

## 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	129,806.72	140,904.52
城市维护建设税	10,592,829.11	10,655,938.89
教育费附加	7,944,727.31	8,099,892.05
资源税		
房产税	25,124,994.92	18,140,420.29
土地使用税	4,092,918.15	4,395,063.80
车船使用税	99,140.00	104,970.00
印花税	4,891,546.43	5,696,817.17
土地增值税	325,203,064.89	345,747,674.54
环保税	2,160,572.92	2,673,333.38
其他税	178,179.21	320,624.16
合计	380,417,779.66	395,975,638.80

## 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	30,200,955.80	27,828,692.62
差旅费	408,874.19	786,935.53
招待费	6,441,550.93	6,671,455.65
广告费及业务宣传费	23,483,597.63	53,287,504.09
售后服务费	1,157,568.81	1,220,028.80
通讯费	926,212.66	778,960.48
销售代理费	57,201,547.81	80,792,660.55
售楼部费用	5,034,485.75	6,210,770.68
包装费	14,488,303.90	13,938,584.58
水电物业费	5,610,275.22	17,930,553.09
其他费用	4,269,120.05	5,226,406.56
合计	149,222,492.75	214,672,552.63

#### 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	135,219,730.10	153,570,699.54
折旧费	41,503,771.50	31,566,826.49
无形及其他资产摊销	14,348,940.94	17,107,601.19
租赁费	3,273,498.97	7,817,210.36
汽车费	4,806,911.38	5,478,601.08
差旅费	2,933,237.17	3,940,912.87
招待费	17,623,579.18	27,392,197.82
董事会及监事会费	651,220.32	1,092,572.63
办公费	13,485,744.05	10,654,708.35
审计/咨询/评估费	14,652,267.79	26,359,912.20
其他费用	17,960,590.07	21,882,867.26
合计	266,459,491.47	306,864,109.79

#### 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	136,382,992.68	132,821,795.58
人员费用	13,174,743.59	11,041,780.07
折旧及摊销	2,036,786.29	2,010,381.99
其他	2,797,741.70	4,810,918.74
合计	154,392,264.26	150,684,876.38

#### 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	270,334,522.89	304,984,455.57
减：利息收入	9,494,473.03	6,092,064.84
汇兑损失	3,488,485.06	11,884,953.13
减：汇兑收益		
其他	14,348,893.33	5,489,487.65
合计	278,677,428.25	316,266,831.51

#### 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	8,645,254.38	13,389,657.06
代扣个人所得税手续费返还	472,968.61	352,339.44
债务重组利得	259,798.20	3,848,754.81
合计	9,378,021.19	17,590,751.31

其他说明：

计入其他收益的政府补助

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	3,615,351.24	3,301,691.38	与收益相关
政府奖励	160,056.67	143,640.00	与资产相关
新冠疫情补助	1,263,797.37	2,108,429.24	与收益相关
军民融合项目补助金		20,000.00	与收益相关
技术改造拨款	384,222.59	1,316,000.00	与收益相关
技术改造拨款	1,872,429.87	1,873,594.64	与资产相关
稳岗补助	860,679.41	2,488,973.21	与收益相关
2020 年市级技改项目完工投产奖励		1,529,300.00	与收益相关
其他	199,850.00	199,878.48	与资产相关
其他	288,867.23	408,150.11	与收益相关
合计	8,645,254.38	13,389,657.06	

## 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	12,270,605.80	-49,089,423.42
处置长期股权投资产生的投资收益		67,150,674.68
交易性金融资产在持有期间的投资收益	1,689,258.21	707,067.02
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,700,000.00	1,440,000.00
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	3,082,780.38	16,004,991.32
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		
债务重组收益		
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	16,799,661.02	48,434,747.15
处置以公允价值计量且其变动计入当期其他综合收益的金融资产取得的投资收益	-1,745,008.04	-4,067,185.71
债务重组利得或损失	-8,080,666.31	
其他	-160,572.05	158,835.23
合计	25,556,059.01	80,739,706.27

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
常熟志诚房地产开发有限公司	5,151,711.14	2,470,931.39

北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	4,371,917.71	4,257,826.12
福建冠城股权投资合伙企业(有限合伙)	-27,074,128.33	-23,910,487.22
宁德金世通房地产开发有限公司	29,686,490.69	-2,741,363.86
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	-1,267,666.54	4,340,357.58
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)		-34,839,086.38
其他	1,402,281.13	1,332,398.95
合计	12,270,605.80	-49,089,423.42

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
北京京冠房地产开发有限公司		68,797,044.57
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)		-1,646,369.89
合计		67,150,674.68

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	1,689,258.21	707,067.02
合计	1,689,258.21	707,067.02

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
股票等	3,203,166.22	16,249,645.06
中信证券定向收益凭证		241,766.86
到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金	-330,000.00	-546,233.87
其他	209,614.16	59,813.27
合计	3,082,780.38	16,004,991.32

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
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	450,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	450,000.00
福建漳州长泰区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	300,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	300,000.00	240,000.00
合计	1,700,000.00	1,440,000.00

其他非流动金融资产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
北京中关村软件园发展有限责任公司	6,396,041.02	35,867,364.67
富滇银行股份有限公司	10,403,620.00	10,403,620.00
北京中关村生命科学园发展有限责任公司		2,163,762.48
合计	16,799,661.02	48,434,747.15

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	-1,745,008.04	-4,067,185.71
合计	-1,745,008.04	-4,067,185.71

#### 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	-11,782,511.10	-8,870,931.05
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		
合计	-11,782,511.10	-8,870,931.05

#### 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	5,992,178.15	-51,876,006.54
其他应收款坏账损失	-5,154,969.16	-17,513,026.87
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	837,208.99	-69,389,033.41

#### 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	-263,559,669.94	-743,289,753.15
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		-46,157,427.55
五、固定资产减值损失	-735,034.03	-113,094,424.52
六、工程物资减值损失		
七、在建工程减值损失		-4,157,415.83
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		
十二、其他		
合计	-264,294,703.97	-906,699,021.05

### 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
持有待售处置组处置收益		
非流动资产处置收益	-586,852.63	-3,813,416.46
其中：划分为持有待售的非流动资产处置收益		
未划分为持有待售的非流动资产处置收益		
其中：固定资产处置收益		
非货币性资产交换收益		
债务重组中因处置非流动资产收益		
合计	-586,852.63	-3,813,416.46

### 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			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助			
购房客户违约金等罚没收入	2,369,556.59	831,353.99	2,369,556.59
其他	1,720,391.12	1,143,308.33	1,720,391.12
合计	4,089,947.71	1,974,662.32	4,089,947.71

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			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	68,380.00	193,613.00	68,380.00
购房客户违约金支出	30,000.00	198,574.56	30,000.00
滞纳金及罚款	924,948.74	3,572,920.26	924,948.74
非流动资产毁损报废损失	247,698.64	910,796.07	247,698.64
其他	761,152.58	217,482.88	761,152.58
合计	2,032,179.96	5,093,386.77	2,032,179.96

## 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	156,105,170.75	122,347,342.43
递延所得税费用	10,427,224.89	1,257,931.52
合计	166,532,395.64	123,605,273.95

### (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	318,544,140.44
按法定/适用税率计算的所得税费用	79,636,035.10
子公司适用不同税率的影响	-4,037,037.84
调整以前期间所得税的影响	-7,877,459.23
非应税收入的影响	-16,084,047.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	53,858,957.04
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-28,219,681.39
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	158,964,206.61
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异的影响	-57,279,303.36
其他	-12,429,273.42
所得税费用	166,532,395.64

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
收朝阳区财政局拨付往来款	1,275,000,000.00	
收宁德金世通房地产开发有限公司往来款	47,500,000.00	239,875,000.00
收进项税留抵退税		100,568,396.59
收到广州融晖置地有限公司往来款		80,000,000.00
收到押金、保证金	14,943,186.54	31,473,336.30
代收印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	8,905,803.73	16,196,276.35
政府补助及营业外收入	9,742,244.28	11,129,772.03
收常熟志诚房地产开发有限公司往来款	5,500,000.00	7,500,000.00
利息收入	8,225,898.46	5,930,113.53
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	5,000,000.00
其他	7,929,428.28	43,636,943.69
合计	1,382,746,561.29	541,309,838.49

## (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
支付广州融晖置地有限公司往来款	80,000,000.00	
偿还南通中南新世界中心开发有限公司往来款	69,711,420.42	193,060,000.00
销售代理费	61,942,484.47	80,592,551.48
法院冻结资金	54,298,095.40	7,545,933.60
广告费及业务宣传费	31,979,025.51	51,743,236.53
偿还南京市中建盛宁地产有限公司往来款	32,010,000.00	46,631,000.00
招待费	26,646,925.68	34,511,235.80
偿还南京市下关城市建设开发（集团）有限公司往来款	32,010,000.00	26,631,000.00
办公费	15,193,731.28	11,715,467.52
支付其他费用及往来款	108,241,526.85	160,902,857.49
合计	512,033,209.61	613,333,282.42

## (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
收回票据及信用证保证金	62,735,952.33	31,142,448.97
收回信托业保障基金	5,200,000.00	
其他	1,000,000.00	
合计	68,935,952.33	31,142,448.97

## (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
开立票据及信用证保证金	54,133,023.20	90,613,706.75
支付融资相关费用	9,550,000.00	8,157,580.00
支付信托业保障基金		5,200,000.00
支付租赁款及相关保证金	738,069.81	3,332,764.91
其他	49,143.00	
合计	64,470,236.01	107,304,051.66

## 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	152,011,744.80	-942,009,579.28
加：资产减值准备	264,294,703.97	906,699,021.05
信用减值损失	-837,208.99	69,389,033.41
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	122,182,031.96	112,851,722.27
使用权资产摊销	1,933,683.79	2,097,429.41
无形资产摊销	14,309,829.99	14,328,415.73
长期待摊费用摊销	4,923,085.96	6,839,789.55
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）	586,852.63	3,914,416.46
固定资产报废损失（收益以“－”号填列）	247,698.64	910,796.07
公允价值变动损失（收益以“－”号填列）	11,782,511.10	8,870,931.05
财务费用（收益以“－”号填列）	277,480,253.86	316,314,996.93
投资损失（收益以“－”号填列）	-25,556,059.01	-80,739,706.27
递延所得税资产减少（增加以“－”号填列）	2,671,277.53	-2,665,462.25
递延所得税负债增加（减少以“－”号填列）	7,755,947.36	3,923,393.77
存货的减少（增加以“－”号填列）	2,179,481,668.34	426,052,976.95

经营性应收项目的减少(增加以“一”号填列)	-2,108,634,395.60	-621,066,151.96
经营性应付项目的增加(减少以“一”号填列)	475,345,833.89	1,959,948,594.61
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,379,979,460.22	2,185,660,617.50
<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	242,908,393.80	215,818,429.63
<b>3. 现金及现金等价物净变动情况:</b>		
现金的期末余额	1,128,682,900.99	1,452,647,414.87
减: 现金的期初余额	1,452,647,414.87	854,555,891.81
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	-323,964,513.88	598,091,523.06

## (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	1,128,682,900.99	1,452,647,414.87
其中: 库存现金	582,749.55	569,011.43
可随时用于支付的银行存款	1,126,714,452.63	1,370,275,492.48
可随时用于支付的其他货币资金	1,385,698.81	81,802,910.96
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	1,128,682,900.99	1,452,647,414.87
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	145,386,557.09	详见七、1
应收票据		
存货	4,241,310,362.91	详见十四、1、(2)
固定资产	931,615,955.62	详见十四、1、(2)
无形资产	360,563,233.37	详见十四、1、(2)
其他非流动金融资产	1,252,384,742.40	详见十四、1、(2)
应收账款	2,383,412,000.00	详见十四、1、(2)
合计	9,314,672,851.39	/

其他说明：

注：除上述合并报表中受限的资产外，母公司冠城大通股份有限公司因质押所持有的控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司股权而受限的长期股权投资金额为 46,538.03 万元，因质押所持有的控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司股权而受限的长期股权投资金额为 96,130.23 万元，因质押所持有的控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司股权而受限的长期股权投资金额为 10,455.60 万元。下属控股公司南京万盛置业有限公司因质押所持有的控股子公司南京冠瑞置业有限公司股权而受限的长期股权投资金额为 52,000.00 万元。

## 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	3,344,764.12	6.9646	23,294,944.21
欧元	218,839.46	7.4229	1,624,423.43
港币	13,872,554.38	0.89327	12,391,936.64
瑞士法郎	1,083,583.09	7.5432	8,173,683.96
应收账款			
其中：美元	3,064,843.74	6.9646	21,345,410.71
欧元			
港币			
瑞士法郎	238,929.27	7.5432	1,802,291.27
其他应收款			
其中：瑞士法郎	29,572.35	7.5432	223,070.15
应付账款			
其中：瑞士法郎	425,864.72	7.5432	3,212,382.76
其他应付款			
其中：港币	23,000.00	0.89327	20,545.21
瑞士法郎	591,686.40	7.5432	4,463,208.86
短期借款			

其中：美元			
一年内到期的非流动负债			
其中：瑞士法郎	110,829.95	7.5432	836,012.48
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
瑞士法郎	448,082.00	7.5432	3,379,972.14
租赁负债			
其中：瑞士法郎	9,089.55	7.5432	68,564.29

(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	6,678,695.25	其他收益	6,412,917.84
与资产相关	21,374,229.00	其他收益	2,232,336.54

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
济宁海科建产业园运营管理有限公司	清算注销	2022 年 5 月	60%
闽信（苏州）置业发展有限公司	清算注销	2022 年 10 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（注 10）	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（注 12）	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	91.36		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、农业、节能环保、高端装备、基础设施的投资	100		投资设立
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	常熟	常熟	房地产开发、销售、租		51	投资设立

有限公司（注 8）			赁及售后服务			
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;商品房销售代理;房地产营销策划及信息服务;产业园区综合项目开发、运营管理;物业管理。		100	投资设立
福建冠城海悦游艇产业发展有限公司（注 1）	福州	福州	游艇、泊位及场地租赁,游艇托管保养等		100	投资设立

注 1: 福建冠城海悦游艇产业发展有限公司、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。济宁海科建产业园运营管理有限公司于 2022 年 5 月清算注销。

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、苏州冠城宏业房地产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。

注 12: 闽信(苏州)置业发展有限公司于 2022 年 10 月清算注销。

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。

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 1,499.20004 万元,占航科智汇总出资额比例为 59.75%。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超过 50% 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%	5,765.42		104,474.98

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	1,020,170.02	71,359.03	1,091,529.06	650,134.15	58,394.78	708,528.94	1,004,925.92	74,654.37	1,079,580.29	609,803.83	88,642.21	698,446.04

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	118,056.97	29,690.87	29,690.87	-36,848.66	105,420.22	26,475.39	26,475.39	81,730.57

(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

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
合营企业：		
投资账面价值合计	26,721,347.79	21,569,636.65
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	5,151,711.14	2,470,931.39
--其他综合收益		
--综合收益总额	5,151,711.14	2,470,931.39
联营企业：		
投资账面价值合计	630,630,027.61	633,910,490.04
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	7,118,894.66	-51,560,354.81
--其他综合收益	-96,128.14	18,209.36
—其他权益变动	99,503.21	
--综合收益总额	7,022,766.52	-51,542,145.45

(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，2022 年公司前五大客户的应收账款占本公司应收账款总额的 75.69%（2021 年：20.87%）；其他应收款中，2022 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 50.94%（2021 年：54.30%）

## （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售出金融资产。

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			合计
	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	
<b>一、持续的公允价值计量</b>				
（一）交易性金融资产	104,726,294.45			104,726,294.45
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	104,726,294.45			104,726,294.45
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资	104,726,294.45			104,726,294.45
（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) 应收款项融资			225,061,347.50	225,061,347.50
(三) 其他债权投资				
(四) 其他权益工具投资			52,000,000.00	52,000,000.00
(五) 其他非流动金融资产			1,905,091,847.73	1,905,091,847.73
(六) 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				
(七) 生物资产				
1. 消耗性生物资产				
2. 生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	104,726,294.45		2,182,153,195.23	2,286,879,489.68
(八) 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				
非持续以公允价值计量的负债总额				

## 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 2022 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 2022 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

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

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、能源和国家允许举办的企业的投资、批发零售等	31,400.00	36.40	36.40

本企业的母公司情况的说明

福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited（公司第五大股东）对公司的持股比例和表决权比例分别为 36.40% 和 0.66%，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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

七、17

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
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	联营企业
北京德成永信物业管理有限公司	联营企业
宁德金世通房地产开发有限公司	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
Corum(Hong Kong)Limited	其他
Eterna (Asia) Limited	其他
帝福时钟表（深圳）有限公司	其他
北京冠城电梯维修有限公司	其他
昊樽伯爵（北京）酒业有限公司	其他
北京冠海房地产有限公司	其他
北京和顺中兴投资有限公司	其他
福建中兴投资有限公司	其他
韩孝峰	其他
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	其他
江苏清江投资股份有限公司	其他
依波精品（深圳）有限公司	其他
依波路（广州）贸易有限公司	其他
珠海罗西尼表业有限公司	其他
米兰朵（广州）健康科技有限公司	其他
广东资雨泰融资租赁有限公司	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	获批的交易额度（如适用）	是否超过交易额度（如适用）	上期发生额



米兰朵(广州)健康科技有限公司	购化妆品	108,463.00			
北京冠城酒店物业管理有限公司	物业费				1,734,033.26
帝福时钟表(深圳)有限公司	购表	8,479.00			
依波精品(深圳)有限公司	购表	27,945.00			63,410.00
珠海罗西尼表业有限公司	购表	59,654.18			54,639.00
依波路(广州)贸易有限公司	购表	143,712.00			34,560.00
Eterna (Asia) Limited	购表				11,487.42
Corum(Hong Kong)Limited	购表	358,485.32			232,383.64
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	购酒				200,262.00
昊樽伯爵(北京)酒业有限公司	购酒	50,000.00			
北京冠城电梯维修有限公司	电梯采购及安装	151,500.00			2,529,290.00
合计		908,238.50			4,860,065.32

注：北京冠城酒店物业管理有限公司已于 2020 年 7 月转让于非关联第三方。

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	813.81	13,563.55
合计		813.81	13,563.55

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	94,502.86	115,960.92
北京冠城酒店物业管理有限公司	创富大厦写字楼		109,763.73
合计		94,502.86	225,724.65

注：北京冠城酒店物业管理有限公司已于 2020 年 7 月转让于非关联第三方。

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	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用(如适用)		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额(如适用)		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
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				1,224,000.00				
韩孝峰	元洪大厦地下车库		27,840.00				27,840.00				
北京和顺中兴投资有限公司	冠海大厦写字楼及车位	1,984,560.00	1,984,560.00			1,984,560.00	1,984,560.00				
北京冠海房地产有限公司	冠城园地下车位	117,600.00	109,500.00			117,600.00	109,500.00				
合计		2,102,160.00	3,288,757.08			2,102,160.00	3,345,900.00				

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

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

**(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	1,287.07	1,290.86

**(8). 其他关联交易**
 适用  不适用

2022 年度，公司下属子公司福建冠城海悦游艇产业发展有限公司以售后租回方式与广东资雨泰融资租赁有限公司开展融资租赁业务，融资期限 3 年，租赁本金合计 100 万元人民币，年利率 8.5%。

**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
其他应收款	广东资雨泰融资租赁有限公司	31,568.00			
合计		31,568.00			

注：上述其他应收款系子公司福建冠城海悦游艇产业发展有限公司通过售后租回方式向广东资雨泰融资租赁有限公司融资而支付的租赁保证金。

**(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
预收账款	吴樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	12,862.89	
预收账款小计		12,862.89	
应付账款	珠海罗西尼表业有限公司	36,750.00	
应付账款小计		36,750.00	

其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	11,250,000.00	14,850,000.00
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	宁德金世通房地产开发有限公司	271,186,625.00	223,686,625.00
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	23,040,510.00	17,526,132.64
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	昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	28,614.00	
其他应付款小计		305,997,810.51	256,554,819.15
一年内到期的非流动负债	广东资雨泰融资租赁有限公司	309,875.12	
一年内到期的非流动负债小计		309,875.12	
长期应付款	广东资雨泰融资租赁有限公司	640,981.88	
长期应付款小计		640,981.88	
合计		306,998,280.40	256,554,819.15

### 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（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%（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 1.175% 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。

③2018 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 3,476.71 万元。

#### （2）抵押资产情况：

1) 南京万盛置业有限公司以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 9,000.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，借款余额 8,500.00 万元。

2) 北京德成置地房地产开发有限公司以西北旺新村 A3 地块在建工程 249,087.32 平方米（除澜鑫抵押范围外）及对应分摊土地使用权 45,096.52 平方米作为抵押物，向北京银行股份有限公司上地支行申请长期借款共计 185,000.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，借款余额 101,000.00 万元。

根据《西北旺 A3 地块商业项目合作协议书》北京澜鑫置业有限公司通过“定制+预售”方式向北京德成置地房地产开发有限公司购买坐落于北京市海淀区东北旺乡西北旺新村 A3 地块办公、金融中心等地上 7 层商业及地下配套设备设施等。截止 2022 年 12 月 31 日，北京澜鑫置业有限公司已经支付交易价款 94,481.71 万元，北京德成置地房地产开发有限公司将西北旺新村 A3 地块在建工程 81,267.44 平方米（7#商业楼、地下车库中地下商业）及对应分摊土地使用权 14,713.07 平方米抵押给北京澜鑫置业有限公司。

3) 福建邵武创鑫新材料有限公司向交通银行股份有限公司福州交通路支行申请短期借款 1,000.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，借款余额为 1,000.00 万元。福建华事达房地产有限公司以商铺作为抵押物，同时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机器设备作为抵押物，向中国进出口银行福建省分行申请长期借款共 20,500.00 万元，已放款 2,300.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，借款余额为 2,300.00 万元。本公司的控股子公司大通（福建）新材料股份有限公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

5) 福建冠城汇泰发展有限公司以土地使用权连同地上固定资产冠城大通广场作为抵押物，向中国工商银行股份有限公司福州分行申请融资授信总额 52,000.00 万元。截止 2022 年 12 月 31 日，中国工商银行福州闽都支行借款余额为 37,584.94 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

6) 福建邵武创鑫新材料有限公司以土地使用权连同地上建筑物作为抵押物，向厦门银行股份有限公司南平分行申请长期借款共 2,900.00 万元，实际放款 2,900.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，借款余额 2,900.00 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

7) 以不动产权及土地使用权为抵押物获得中国工商银行股份有限公司福州分行信用及抵押借款额度。截至 2022 年 12 月 31 日，已开具银行承兑汇票 18,700.00 万元。

8) 北京德成兴业房地产开发有限公司将对北京沁翠苑酒店有限公司及北京风华源酒店管理有限公司的《百旺家苑租赁合同》、《永丰嘉园租赁合同》及补充协议中约定的应收租赁款项及未来应收租金，共计 7,884.74 万元转让予北京农投商业保理有限公司。同时以土地使用权连同地上

建筑物和其他土地附着物及房屋所有权作为抵押物，获得保理融资金额 6,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，保理融资余额 6,000.00 万元。

9) 福建冠城海悦游艇产业发展有限公司将自有的帆船等固定资产作为租赁物，与广东资雨泰融资租赁有限公司开展售后租回的融资租赁业务，获得融资本金 100.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，融资余额 95.09 万元。

10) 本公司将所持有的对福建冠城瑞闽新能源科技有限公司(以下简称“冠城瑞闽”)29,400.00 万元债权转让给中国华融资产管理有限公司福建省分公司，转让价 29,000.00 万元。福建华事达房地产有限公司以车位为抵押物，本公司以所持有的富滇银行股份有限公司 18,800 万股股份及其派生的权益为质押物，本公司为该笔债务重组提供连带责任保证担保。截至 2022 年 12 月 31 日，重组债务余额为 17,800.00 万元(若冠城瑞闽能按时足额偿付本息且不存在其他违约行为，前述债务中的 400.00 万元将予以减免)。

11) 本公司将所持有的对福建宏汇置业有限公司(以下简称“宏汇置业”)8,568.90 万元债权转让给中国华融资产管理有限公司福建省分公司，转让价 8,500.00 万元。福建宏汇置业有限公司以土地使用权及房屋所有权为抵押物，本公司以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为质押物，本公司为该笔债务重组提供连带责任保证担保。截至 2022 年 12 月 31 日，重组债务余额为 5,168.90 万元(若宏汇置业能按时足额偿付本息且不存在其他违约行为，前述债务中的 68.90 万元将予以减免)。

12) 南京冠瑞置业有限公司以在建工程作为抵押物，及本公司的全资子公司南京万盛置业有限公司所持有的南京冠瑞置业有限公司 100% 股权为质押物，向中国工商银行股份有限公司南京高淳支行申请融资授信总额共计 35,000.00 万元，实际放款 25,000.00 万元。截至 2022 年 12 月 31 日，借款余额 22,415.00 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

13) 中国东方资产管理股份有限公司上海市分公司(下称“东方资产管理上海市分公司”)代为偿还本公司于 2020 年 7 月发行的发行总额为人民币 173,000.00 万元的“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)”。东方资产管理上海市分公司故享有对本公司债权本金金额共计 173,000.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，债务余额 173,000.00 万元。

本公司的控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司作为共同债务人，将其对北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心享有的太阳宫新区 D 区地块二开发建设补偿款余款以及未来应收地块一土地开发建设补偿款，为此债务提供质押担保。本公司以所持有的富滇银行股份有限公司 31,188.1 万股股权，及控股子公司大通(福建)新材料股份有限公司 79.0841% 股权，北京海淀科技园建设股份有限公司 69% 股权，北京太阳宫房地产开发有限公司 95% 股权为质押物。同时本公司的控股子公司大通(福建)新材料股份有限公司为该笔债务提供连带责任保证担保。

14) 本公司以控股子公司大通(福建)新材料股份有限公司 11% 股权为质押物，向工商银行股份有限公司福州闽都支行融资 6,280.00 万元，截至 2022 年 12 月 31 日，融资余额为 4,480.00 万元。

15) 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
南京冠瑞置业有限公司	中国工商银行股份有限公司南京高淳支行	224,150,000.00		母公司为南京冠瑞该笔借款提供承担连带保证责任
福建冠城汇泰发展有限公司	中国工商银行股份有限公司福州分行	375,849,400.00		母公司为冠城汇泰该笔借款提供承担连带保证责任

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	178,000,000.00		母公司为冠城瑞闽该 笔借款提供承担连带 保证责任
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	51,689,000.00		母公司为宏汇置业该 笔借款提供承担连带 保证责任
福建邵武创 鑫新材料有 限公司	交通银行股份有限 公司福州交通路支 行	10,000,000.00		母公司为邵武创鑫该 笔借款提供承担连带 保证责任
福建邵武创 鑫新材料有 限公司	招商银行股份有限 公司福州古田支行	3,500,000.00		母公司为邵武创鑫该 笔借款提供承担连带 保证责任
福建邵武创 鑫新材料有 限公司	中国银行股份有限 公司福州达明路支 行	5,000,000.00		母公司为邵武创鑫该 笔借款提供承担连带 保证责任
福建邵武创 鑫新材料有 限公司	厦门银行股份有限 公司南平分行	29,000,000.00		母公司为邵武创鑫该 笔借款提供承担连带 保证责任
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	54,048,000.00		公司子公司大通新材 为江苏大通该笔借款 提供承担连带保证责 任
江苏大通机 电有限公司	广发银行股份有限 公司淮安分行营业 部	27,024,000.00		公司子公司大通新材 为江苏大通该笔借款 提供承担连带保证责 任
江苏大通机 电有限公司	中国银行股份有限 公司淮安分行营业 部	88,728,800.00		公司子公司大通新材 为江苏大通该笔借款 提供承担连带保证责 任
江苏大通机 电有限公司	中国建设银行淮安 市经济开发区支行	18,016,000.00		公司子公司大通新材 为江苏大通该笔借款 提供承担连带保证责 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	35,761,760.00		公司子公司大通新材 为江苏大通该笔借款 提供承担连带保证责 任
江苏大通机 电有限公司	中国进出口银行福 建省分行	108,096,000.00		公司子公司大通新材 为江苏大通该笔借款 提供承担连带保证责 任
江苏大通机 电有限公司	上海浦东发展银行 股份有限公司淮安 分行营业部	17,504,345.60	27,760,000.00	公司子公司大通新材 为江苏大通该笔承兑 汇票提供承担连带保 证责任
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	3,562,664.00	5,650,000.00	公司子公司大通新材 为江苏大通该笔承兑 汇票提供承担连带保 证责任



江苏大通机电有限公司	广发银行股份有限公司淮安分行营业部	9,008,000.00	10,000,000.00	公司子公司大通新材为江苏大通该笔承兑汇票提供承担连带保证责任
合计		1,238,937,969.60		

(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 2022 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 230,527.84 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	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

综合考虑宏观经济环境、公司实际经营情况及资金需求，为提高抗风险能力，更好地维护全体股东的长远利益，公司 2022 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

### 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

## 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、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、福建冠城海悦游艇产业发展有限公司。

## (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	5,368,165,195.43	5,599,700,488.32	193,946,447.45	-22,012,210.86	11,139,799,920.34
其中：对外交易收入	5,368,165,195.43	5,589,157,714.90	182,477,010.01		11,139,799,920.34
分部间交易收入		10,542,773.42	11,469,437.44	-22,012,210.86	
二、资产减值损失	-12,552,836.80	-247,988,693.04	-3,753,174.13		-264,294,703.97
三、信用减值损失	7,705,151.55	-5,748,976.02	-1,118,966.54		837,208.99
四、利润总额	139,639,082.26	277,772,355.42	360,606,413.98	-459,473,711.22	318,544,140.44
五、所得税费用	15,775,687.84	150,974,261.02	-217,553.22		166,532,395.64
六、净利润	123,863,394.42	126,798,094.40	360,823,967.20	-459,473,711.22	152,011,744.80
七、资产总额	2,470,291,657.08	21,910,457,917.09	14,167,390,385.45	-15,166,960,310.13	23,381,179,649.49
八、负债总额	1,424,757,746.02	16,292,225,820.57	7,351,174,619.13	-10,033,470,943.68	15,034,687,242.04
九、补充信息					
对联营和合营企业的长期股权投资		64,229,722.18	1,612,790,124.21	-1,019,668,470.99	657,351,375.40
对联营和合营企业的投资收益		10,185,582.29	118,519,976.27	-116,434,952.76	12,270,605.80
折旧费和摊销费	36,857,109.59	73,898,224.82	41,937,349.41	-9,344,052.12	143,348,631.70

(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

(1) 公司控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司（以下简称元泰公司）通过招拍挂方式取得宗地编号为樟[2015]拍 05 号、[2015]拍 06 号地块，并于 2015 年 6 月 8 日与永泰县自然资源和规划局签订相应的《国有建设用地使用权出让合同》。后因上述宗地未符合出让合同约定的交地标准，双方于 2015 年 12 月 4 日签订两份补充协议，约定交地时间延至 2016 年 3 月 14 日前。上述协议签订后，出让宗地上仍存在许多青苗及地上构筑物未能及时拆除，且市政配套设施亦未到位，永泰县自然资源和规划局始终不能按出让合同约定的条件向冠城元泰交付出让宗地，故诉至福州市中级人民法院请求判令解除土地使用权出让合同并返还定金、土地出让金并赔偿损失。福州市中级人民法院一审判决公司部分请求得到支持（具体详见公司 2023 年 3 月 11 日临 2023-004 公告）。目前，原被告双方均已上诉福建省高级人民法院，二审尚未开庭。

#### 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	/	

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：除组合一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	100.00

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 币种: 人民币

单位名称	期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
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	630,400,000.00	430,400,000.00
其他应收款	6,559,869,283.38	6,184,211,173.58
合计	7,190,269,283.38	6,614,611,173.58

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
福建冠城汇泰发展有限公司	630,400,000.00	430,400,000.00
合计	630,400,000.00	430,400,000.00

**(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	2,045,940,187.24
1 年以内小计	2,045,940,187.24
1 至 2 年	497,441,320.16
2 至 3 年	1,306,540,248.58
3 年以上	
3 至 4 年	295,970,372.28
4 至 5 年	65,059,183.64
5 年以上	2,349,794,721.85
合计	6,560,746,033.75

**(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	6,556,500,748.45	6,180,797,368.75
非关联方往来款	3,122,435.49	7,068,246.98
其他	1,122,849.81	804,521.81
合计	6,560,746,033.75	6,188,670,137.54

**(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)	
2022年1月1日余额	379,117.37	4,079,846.59		4,458,963.96
2022年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段	-107,190.77	107,190.77		
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提		107,190.77		107,190.77
本期转回	93,924.36	665,280.00		759,204.36



本期转销				
本期核销		2,930,200.00		2,930,200.00
其他变动				
2022年12月31日 余额	178,002.24	698,748.13		876,750.37

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	4,458,963.96	107,190.77	759,204.36	2,930,200.00		876,750.37
合计	4,458,963.96	107,190.77	759,204.36	2,930,200.00		876,750.37

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

单位：元 币种：人民币

项目	核销金额
实际核销的其他应收款	2,930,200.00

其中重要的其他应收款核销情况：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	其他应收款性质	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
福州兆基进出口有限公司	往来款	2,930,200.00	已吊销营业执照，无可执行财产	管理层审批	否
合计	/	2,930,200.00	/	/	/

其他应收款核销说明：

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
北京太阳宫房地产开发有限公司	关联方往来款	2,980,979,440.26	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	45.44	
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	关联方往来款	765,715,757.59	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年	11.67	
南京冠城嘉泰置业有限公司	关联方往来款	667,130,000.00	1 年以内、1-2 年、2-3 年	10.17	
冠城大通（香港）有限公司	关联方往来款	606,910,941.73	5 年以上	9.25	
北京海淀科技园建设股份有限公司	关联方往来款	440,000,000.00	1-2 年、2-3 年	6.71	
合计	/	5,460,736,139.58	/	83.24	

## (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	5,762,327,162.65	582,705,899.23	5,179,621,263.42	5,990,211,162.65	582,705,899.23	5,407,505,263.42
对联营、合营企业投资	1,239,370,110.57		1,239,370,110.57	1,371,614,633.87		1,371,614,633.87
合计	7,001,697,273.22	582,705,899.23	6,418,991,373.99	7,361,825,796.52	582,705,899.23	6,779,119,897.29

#### (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		
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		
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	278,485,700.00			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		231,812,400.00
福建创鑫科技开发有限公司	166,125,000.00			166,125,000.00		56,751,391.98
福建冠城投资有限公司	1,155,000,000.00			1,155,000,000.00		
常熟冠城宏盛房地产有限公司	450,000,000.00			450,000,000.00		

福建美城置业有限公司	289,730,000.00			289,730,000.00		
福建宏汇置业有限公司	119,370,000.00			119,370,000.00		
合计	5,990,211,162.65		227,884,000.00	5,762,327,162.65		582,705,899.23

## (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	25,167,244.77			858,994.72			497,340.00			25,528,899.49	
北京德成兴业房地产开发有限公司	1,051,490,631.41			105,971,968.51			278,250,000.00			879,212,599.92	
北京德成置地房地产开发有限公司	117,247,655.72			9,985,362.78						127,233,018.50	
宁德金世通房地产开发有限公司	177,709,101.97			29,686,490.69						207,395,592.66	
小计	1,371,614,633.87			146,502,816.70			278,747,340.00			1,239,370,110.57	
合计	1,371,614,633.87			146,502,816.70			278,747,340.00			1,239,370,110.57	

其他说明：无

#### 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

##### (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

其他说明：

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	241,657,385.83	453,180,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	146,502,816.70	96,503,163.97
处置长期股权投资产生的投资收益	-22,175,845.97	142,321,701.22
交易性金融资产在持有期间的投资收益		
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,700,000.00	1,440,000.00
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	-330,000.00	-304,467.01
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		
债务重组收益	-13,697,309.60	
其他非流动金融资产在持有期间取得的股利收入	10,403,620.00	10,403,620.00
合计	364,060,666.96	703,544,018.18

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
福建冠城汇泰发展有限公司	200,000,000.00	300,000,000.00
北京海淀科技园建设股份有限公司		153,180,000.00
大通(福建)新材料股份有限公司	41,657,385.83	
合计	241,657,385.83	453,180,000.00

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
北京德成兴业房地产开发有限公司	105,971,968.51	90,959,663.30
北京德成置地房地产开发有限公司	9,985,362.78	7,632,471.90
福州隆达典当有限公司	858,994.72	652,392.63
宁德金世通房地产开发有限公司	29,686,490.69	-2,741,363.86
合计	146,502,816.70	96,503,163.97

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
苏州冠城宏业房地产有限公司		79,354,443.37
北京京冠房地产开发有限公司		62,967,257.85
闽信（苏州）置业发展有限公司	-22,175,845.97	
合计	-22,175,845.97	142,321,701.22

注：闽信（苏州）置业发展有限公司本期清算注销，公司相应确认投资收益。

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
中信证券定向收益凭证		241,766.86
到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金	-330,000.00	-546,233.87
合计	-330,000.00	-304,467.01

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
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	450,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	450,000.00
福建漳州长泰区华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	300,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	300,000.00	240,000.00
合计	1,700,000.00	1,440,000.00

其他非流动金融资产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
富滇银行股份有限公司	10,403,620.00	10,403,620.00
合计	10,403,620.00	10,403,620.00

## 6、其他

 适用  不适用

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	504,011,543.37	231,834,634.05
加：信用减值损失	-652,013.59	142,459.16
资产减值准备		231,812,400.00
固定资产折旧、投资性房地产折旧	664,692.02	621,716.74
使用权资产折旧	2,056,776.24	171,398.02

无形资产摊销	127,325.97	112,088.64
长期待摊费用摊销		94,865.70
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）		-64,527.46
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	185,565.61	14,937.88
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	824,075.97	-1,271,232.44
财务费用（收益以“-”号填列）	176,675,319.84	197,385,615.13
投资损失（收益以“-”号填列）	-364,060,666.96	-703,544,018.18
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-56,835.24	172,189.08
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-214,190.59	192,039.90
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）	-379,454,844.30	657,753,613.41
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	168,387,565.78	200,175,705.97
其他		
经营活动产生的现金流量净额	108,494,314.12	815,603,885.60
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	17,323,926.24	8,708,931.09
减：现金的期初余额	8,708,931.09	10,063,339.84
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	8,614,995.15	-1,354,408.75

## 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	-834,551.27	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免		
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）	8,645,254.38	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,242,831.30	
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	5,876,441.49	
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	-8,699,730.72	
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	354,375.91	
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	2,305,466.39	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
减：所得税影响额	1,494,180.77	
少数股东权益影响额	2,780,630.11	
合计	4,615,276.60	

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	1.00	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.94	0.05	0.05

## 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

董事长：韩孝煌

董事会批准报送日期：2023 年 4 月 10 日

## 修订信息

适用 不适用