证券代码:600067　证券简称:冠城大通　编号:临2020-027
债券代码:122444　债券简称:15冠城债

冠城大通股份有限公司关于上海证券交易所2019年年度报告信息披露监管问询函回复的公告

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

冠城大通股份有限公司（以下简称“公司”）于2020年4月17日收到上海证券交易所《关于冠城大通股份有限公司2019年年度报告的信息披露监管问询函》（上证公函【2020】0363号）（以下简称“《问询函》”）。公司对问询函涉及的内容回复如下：

一、关于生产经营及业绩

报告期内，公司实现营业收入77.87亿元，同比下降3.96%，实现归母净利润4.19亿元，同比下降44.81%，归母净利润为4.19亿元较上年7.59亿元下降44.81%，扣非归母净利润4.06亿元，同比下降45.02%。公司业绩较前几年出现较大波动。

1、关于房地产业务业绩下滑。年报显示，公司2019年房地产业务收入39.81亿元，同比下降6.55%，营业成本17.14亿元，同比增长14.48%，结算面积19.30万平方米，同比下降12.94%，毛利率56.96%，同比下降7.91个百分点，是业绩下滑的重要原因。请公司补充披露：（1）结合主要在售项目与周边可比项目的本期结算情况，对比行业和可比公司，说明当期结算面积以及结算收入下降的原因及合理性；（2）结合结算类型、成本结构、行业情况、房地产销售业态、具体项目等，分区域说明房地产业务毛利率下降的原因及合理性，相关因素是否会对公司业绩产生长期影响。

回复：

（1）房地产项目开发通常具有一定周期性，且各个房地产项目由于所处区域、拿地时间、开发进度、项目开发策略等因素的差异，又有不同结算周期和差异化的开发效益，不同区域、不同项目、不同业态，不具有可比性。公司房地产业务2019年度结算面积为19.30万平方米，较上年同期22.26万平方米减少12.94%，主要受公司房地产项目开发进度的影响；2019年度结算收入为39.81亿元，较上年同期42.60亿元减少6.55%，除受结算面积同比减少影响外，还受结算产品类型及结算区域结构发生变化影响。

公司2019年及2018年主要项目结算构成如下：

项目	2019年		
	结算面积（万平方米）	结算收入（万元）	结算收入占比
冠城大通百旺府	4.33	200,009.86	50.24%
西北旺新村项目	1.79	37,688.54	9.47%
冠城大通蓝郡	2.39	27,445.16	6.89%
冠城大通棕榈湾	8.56	110,684.58	27.80%
其他项目	2.31	22,287.67	5.60%
合计	19.38	398,115.81	100.00%

项目	2018年		
	结算面积（万平方米）	结算收入（万元）	结算收入占比
冠城大通百旺府	3.61	207,656.87	48.74%
西北旺新村项目	–	–	–
冠城大通蓝郡	14.44	182,813.62	42.91%
冠城大通棕榈湾	2.78	20,191.31	4.74%
其他项目	1.43	15,377.10	3.61%
合计	22.26	426,038.90	100.00%

（2）2019年及2018年房地产项目区域结算情况

单位:万元

项目	2019年度		2018年度	
	结算收入	结算收入占比	结算收入	结算收入占比
冠城大通百旺府	200,009.86	50.24%	207,656.87	48.74%
西北旺新村项目	37,688.54	9.47%	–	–
华北地区其他项目	6,399.27	1.60%	2,338.30	0.55%
华北地区小计	244,097.67	61.31%	209,995.17	49.29%
冠城大通蓝郡	27,445.16	6.89%	182,813.62	42.91%
冠城大通棕榈湾	110,684.58	27.80%	20,191.31	4.74%
华东地区其他项目	15,888.40	4.00%	13,038.80	3.06%
华东地区小计	154,018.14	38.69%	216,043.73	50.71%
合计	398,115.81	100.00%	426,038.90	100.00%

2019年及2018年房地产项目结算业态情况如下所示：

单位:万元

项目	2019年			2018年度		
	结算收入	占比	毛利率	结算收入	占比	毛利率
住宅	323,594.51	81.28%	57.04%	405,543.37	95.19%	65.52%
商业	15,117.35	3.80%	48.48%	8,795.81	2.06%	55.69%
写字楼	32,857.14	8.25%	66.48%	–	–	–
车位及其他	26,546.81	6.67%	49.06%	11,699.72	2.75%	49.15%
房地产业务收入合计	398,115.81	100.00%	56.96%	426,038.90	100.00%	64.87%

公司2019年度、2018年度毛利率分别为56.96%、64.87%，2019年度较上年度同比减少7.91个百分点，主要是受房地产结算区域、结算项目及结算产品类型发生变化的影响。具体分析如下：

A、在区域方面，2018年度，位于北京的冠城大通百旺府和位于南京的冠城大通蓝郡合计结算收入占年度总结算收入的91.65%，其结算毛利率分别高达73.96%、59.45%，而2019年度，位于北京的冠城大通百旺府、西北旺新村项目和位于江苏南通的冠城大通棕榈湾合计结算收入占年度总结算收入的87.51%，其结算毛利率分别为70.85%、59.31%、38.18%，由于高毛利结算区域年度结算占比下降，相应影响房地产业务年度结算毛利率。

B、在结算产品业态上，毛利率相对高的住宅业态2018年度结算占比为95.19%，2019年度该比例降为81.28%，也影响了年度综合结算毛利率。

综上，公司房地产业务2019年度结算毛利率低于2018年度，具有合理性。

截至2019年12月31日，公司主要房地产项目已售未结转面积约30万平方米，剩余未售面积约160万平方米，合计未来剩余可结算面积约190万平方米，上述剩余可结算面积将在未来年度内逐年结算，且由于各年结算项目的所在区域、结算产品类型、土地获取时间都不尽相同，各年度房地产销售毛利率将存在一定波动，具有合理性。

2019年末主要在建或在售项目剩余未售情况表如下：

单位:万平方米

项目名称	剩余可售面积	剩余销售面积占比
冠城大通蓝郡	10.29	6.51%
西北旺新村项目	56.23	35.58%
冠城大通百旺府	14.29	9.04%
冠城大通棕榈湾	1.42	0.90%
冠城大通悦山郡	22.87	14.47%
铂珺花园	12.71	8.04%
冠城大通华照阁	4.81	3.04%
冠城大通蓝湖庭	11.91	7.54%
冠城大通华玺	6.05	3.83%
冠城大通和熙瑞府	6.63	4.20%
蝶泉湾	3.15	1.99%
冠城大通华宸院	7.67	4.85%
合计	158.03	100.00%

结合上表数据分析，在未来剩余销售项目中，对于2018年度及2019年度结算毛利率影响最大的冠城大通百旺府项目（2019年度结算毛利率为70.85%），其在剩余可售面积中所占的比重为9.04%。因此，随着高毛利项目占比的变化，预计未来年度公司整体房地产业务的结算毛利率将低于2018年度。同时根据目前房地产行业的状况，重新获取上地的毛利率会普遍低于以前存量项目的毛利率，因此，公司房地产业务毛利率很难维持2018年的毛利率水平。公司将通过有效拓展、加快开发周转从而增加结算量的方式来提高公司的经营业绩。同时，进一步寻找业务转型机会，为股东创造价值，维护股东利益。

会计师核查意见：

在2019年年报审计中，会计师实施的程序主要包括：

（1）了解房地产销售收入循环相关的内控并评价、测试其有效性；

（2）了解房地产项目分期、规划、总投、总可售等信息，并实地查看项目建设进展；

（3）检查销售合同约定的交付条件，检查项目竣工备案表，检查房产交付通知书等；

（4）复核当期结算收入、结算面积并分析变动原因；

（5）核对网签备案记录，抽样检查销售合同，核对销售面积、合同总价；

（6）了解已预售未结算的房产收入，以判断收入在恰当的期间确认；

（7）复核成本分配表，分析成本构成并与公司前期同类物业成本对比分析；

（8）分析收入毛利率变动原因。

基于所实施的审计程序，公司上述回复中与财务报告相关的信息与我们在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面是一致的。

2、关于新能源业务亏损。公司自2015年起布局新能源产业，主要生产锂电池和电解液，报告期内两者继续处于亏损状态。请公司补充披露：（1）2017-2019年新能源业务相关子公司的净利润情况，结合行业情况、盈利模式、产品结构、产品成本、销售定价等说明新能源业务亏损的原因，目前情况是否符合前期规划；（2）公司针对上述状况拟采取的经营计划及应对措施，分析其对公司其他业务的影响；（3）新能源业务的经营性资产情况，并说明在新能源业务持续亏损的情况下，相关的资产减值准备计提是否充分；（4）新能源业务在建工程相投资情况，分析其对公司未来经营和业绩的影响；（5）新能源业务与同业对比说明公司存在的技术短板，公司目前的研发方向、投入和进度，相关进展对未来竞争力的影响。

回复：

（1）公司新能源业务包括下属控股公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司（以下简称“冠城瑞闽”）进行的锂电池生产与销售，及福建邵武创鑫新材料有限公司（以下简称“邵武创鑫”）进行电解液添加剂的生产与销售。锂电池产品涵盖电芯、模组及电池包等，2019年主要根据客户需求生产乘用车及物流车动力电池产品，电解液添加剂业务主要根据客户需求生产VEC、ES、DENE、NPCF等产品。公司新能源业务属于工业业，盈利模式为通过购买原材料进行生产并实现销售取得收入，销售定价根据生产成本、市场同类产品定价并结合公司在行业内地位等因素综合考虑确定。

2017-2019年，冠城瑞闽、邵武创鑫的净利润情况如下：

单位:万元

净利润	2019年	2018年	2017年
冠城瑞闽	-13,264.30	-8,392.72	-3,848.05
邵武创鑫	-1,238.11	-727.31	-1,301.76

①公司锂电池业务近年来亏损的主要原因

A、政府扶持政策变更频繁，客户对产品要求更迭过快，导致公司生产不稳定

近年来，国家大力发展新能源产业，每年都出台各种补贴及调整政策。为满足政府补贴要求，下游客户对产品性能需求频繁变化。头部企业凭借先发优势与下游主要企业已完成深度绑定，而新进入者则需要较长的磨合与审核才能获得客户的充分认可。通常来说，电池系统新增产能建设通常需要2-3年的建设期，到投产后要进入整车厂商供货名单，仍要经历样品测试、小试、中试、大试等环节，条件满足者才会得到审核认证，一般国内认证过程在1-2年。因此，行业通常具有在产能利用率达到一定水平前持续亏损的经营特点。公司作为动力电池行业的后来者，2017年底完成产能建设后，目前仅部分产品处于批量生产，2019年产能利用率仅为12.22%。鉴于新能源业务近几年持续亏损，按月期末公司按照《企业会计准则第8号——资产减值》有关规定进行资产减值测试。由于锂电池业务目前尚未形成规模效应，目标市场结构和客户体系尚不健全，产销量不足导致良品率不稳定且偏低，故预计经营性资产未来可使用年限内的产销量及现金流量具有较大的不确定性，期末公司采用经营性资产（生产经营用固定资产+无形资产）的市场公允价值减去处置费用后的净额来估算可收回金额。根据评估机构编制的价值咨询报告数据经测算，公司新能源锂电池业务的经营性资产可收回金额高于账面价值，因此未计提减值准备。

②电解液添加剂业务

邵武创鑫电解液添加剂业务受产品小众、市场规模较小、客户较为单一、生产产能利用率不高因素影响，导致近几年持续亏损，期末公司采用经营性资产（生产经营用固定资产+无形资产）的市场公允价值减去处置费用后的净额来估算可收回金额。根据评估机构编制的价值咨询报告数据经测算，公司电解液添加剂业务的经营性资产可收回金额高于账面价值，因此未计提减值准备。

（4）新能源业务在建工程和投资情况及其对公司未来经营和业绩的影响

①锂电池业务

报告期末在建工程项目为厂房二期工程，期末余额为798.25万元，主要系前期二期土地平整及临时仓库搭建费用，冠城瑞闽一期工程目前已经具备了0.9Gwh的产能，在一期尚未满产之前，公司暂无继续投资厂房二期工程计划，因此上述在建工程对公司未来经营及业绩不会产生大的影响。

②电解液添加剂业务

报告期末在建工程项目为锂离子电池研发生产设备安装，期末余额为24.35万元。该在建工程系设备安装工程，是年产50吨二氟磷酸锂项目的一部分，项目预算300万元。截至2019年12月31日，累计已投入106.54万元（其中在建工程24.35万元、预付工程及设备款等82.19万元），该项目预计于2020年6月正式投产，投产后预计将增加产品销售收入，为未来市场开拓及扩大销量创造有利条件。

（5）技术研发及未来市场竞争力情况

①锂电池技术研发

近年来市场对锂电池产品需求发生了快速变化，早期市场偏向于追求能量密度的提升。受下游新能源汽车补贴退坡影响，2019年起下游客户不再盲目追求过高能量密度，转而偏向于对自身成本的控制。目前，冠城瑞闽主要研发方向以降低成本为主，根据市场需求更新产品设计，在符合能量密度要求下开发成本更低的产品。相对龙头企业而言，冠城瑞闽技术短板主要是研发人员较少从而导致研发品种较少、整体开发产品速度较慢。对此，冠城瑞闽将进一步加强和原材料厂的技术对接，稳定生产工艺，保证产品成本的市场竞争力；同时在市场方面了解客户的实际需求，针对客户需求来开发产品，不做过多冗余设计，争取做到开发产品的最优化、最符合客户需求而不是最佳化。同时，加大与部武创鑫的技术协同。

②电解液添加剂技术研发

与同行业相比，邵武创鑫目前主要技术短板为技术产业化速度较慢，工艺不稳定。邵武创鑫将继续依托中国科学院福建物构所，加大新产品研发力度。目前研发方向是一方面满足客户特殊性能产品的需求，另一方面增加对更为通用产品的研发。邵武创鑫目前正在进行的添加剂研发有DTD、DFP、MMDS、LiDFOB、LiBOB、TMSPA、TEEP等，其中DTD、DFP小试、中试已完成，已进入准备批量生产阶段，生产设备正在安装调试中。

综上，上述技术研发有利于进一步提升公司在新能源业务领域的市场竞争力。

会计师核查意见：

2019年年报审计过程中，会计师主要执行了以下审计程序：

（1）了解新能源业务经营情况，分析利润波动原因；

（2）检查主要产品销售合同、订单，测试主要产品的销售；

（3）对存货、固定资产进行监盘；

（4）审核公司聘请的外部专家出具的价值咨询报告，复核报告所述固定资产明细，并与账面记录进行核对，复核无形资产权属面积状况等，并按照《中国注册会计师审计准则第1421号——利用专家的工作》执行审计程序，评价专家的专业胜任能力和客观性、复核专家的工作程序、评价专家的工作。

基于所实施的审计程序，会计师认为公司上述回复中与财务报告相关的信息与会计师在审计过程中获取的相关资料在所有重大方面是一致的。会计师认为新能源业务的经营性资产无需计提减值准备。

3、关于供应商集中度变化。年报显示，公司报告期内前五名供应商采购额31.88亿元，占年度采购总额的70.99%，去年同期为85.37%，集中度较高且变动较大。请公司补充披露：（1）分业务说明前五名供应商名称、对应采购、预付和应付账款金额，说明是否对主要供应商存在重大依赖；（2）结合近几年前五名供应商采购占比变化情况，说明公司供应商结构是否稳定，是否会影响公司生产经营稳定。

回复：

（1）公司分业务供应商情况

①公司主要业务为电磁线业务、房地产业务、新能源业务，各项业务2019年前五名供应商情况分列如下：

单位:万元

名次	电磁线业务供应商名称	年度采购金额	占本业务采购比例	年末预付款金额	年末应付款金额
第一名	电磁线供应商1	126,226.73	33.95%		3,831.34
第二名	电磁线供应商2	80,817.11	21.73%		9,903.68
第三名	电磁线供应商3	51,373.77	13.82%		1,532.93
第四名	电磁线供应商4	37,586.31	10.11%	0.15	
第五名	电磁线供应商5	22,799.22	6.13%		2,224.67
合计		318,803.15	85.74%	0.15	17,492.62

名次	房地产业务供应商名称	年度采购金额	占本业务采购比例	年末预付款金额	年末应付款金额
第一名	房地产供应商1	2,378.70	4.00%		516.20
第二名	房地产供应商2	1,182.30	1.99%		
第三名	房地产供应商3	1,095.21	1.84%		128.56
第四名	房地产供应商4	925.60	1.56%		76.46
第五名	房地产供应商5	788.16	1.33%		0.78
合计		6,369.97	10.72%		722.00

名次	新能源业务供应商名称	年度采购金额	占本业务采购比例	年末预付款金额	年末应付款金额
第一名	新能源供应商1	5,190.13	29.18%		
第二名	新能源供应商2	1,384.28	7.78%		
第三名	新能源供应商3	1,029.10	5.79%	35.00	
第四名	新能源供应商4	686.76	3.86%		
第五名	新能源供应商5	511.93	2.88%		
合计		8,802.20	49.49%	35.00	

②公司房地产业务主要通过总包的方式实施项目开发建设，发生的对外采购业务比较少，因此，不会形成对于某特定供应商的业务依赖。

③公司新能源锂电池业务尚处产能逐步达产阶段，目前规模不大，对于供应商的选择尚在逐步确立过程，因此，在现阶段不会形成对于特定供应商的业务依赖。

④公司电磁线业务供应商集中度比较高，近三年来的前五名供应商采购金额均占该业务板块总采购的70%以上，且近三年前三位供应商保持稳定，在一定程度上与特定供应商形成战略依存关系。由于铜为电磁线业务主要原材料，占比达到90%左右，且铜作为大宗商品，价格有较为透明的市场形成机制，因此，供应商集中度较高客观上体现出电磁线业务的行业特点，也有利于保证电磁线业务原材料质量的稳定性、供应的持续性和适当的议价能力，同行业其他可比公司前五名供应商采购数据也体现出同样的特点。

电磁线行业可比上市公司2019年度前五名供应商采购情况如下表：

单位:万元

名次	精达股份供应商名称	年度采购金额	采购比例
第一名	常州金源铜业有限公司	193,257.84	18.03%
第二名	常州同泰高导新材料有限公司	152,395.81	14.22%
第三名	南京华新有色金属有限公司	152,196.98	14.20%
第四名	江苏江润铜业有限公司	131,113.62	12.23%
第五名	铜陵有色股份铜冠铜材有限公司	70,430.46	6.57%
合计		699,394.71	65.25%

名次	长城科技供应商名称	年度采购金额	采购比例
第一名	供应商1	157,884.87	33.87%
第二名	供应商2	103,356.68	22.17%
第三名	供应商3	55,875.88	11.99%
第四名	供应商4	43,678.55	9.37%
第五名	供应商5	34,218.66	7.34%
合计		395,014.64	84.74%

通过可比公司2019年度数据分析，长城科技前五名供应商采购比例达84.74%，精达股份达65.25%，公司电磁线业务前五名供应商采购比例为85.74%，与同行业采购集中度情况基本一致。

（2）公司近三年来前五名供应商采购占比情况表

单位:万元

名次	公司名称	采购金额	采购占比
2019年度			
第一名	电磁线供应商1	126,226.73	28.11%
第二名	电磁线供应商2	80,817.11	18.00%
第三名	电磁线供应商3	51,373.77	11.44%
第四名	电磁线供应商4	37,586.31	8.37%
第五名	电磁线供应商5	22,799.22	5.08%
合计		318,803.15	70.99%
2018年度			
第一名	电磁线供应商1	144,243.04	34.86%
第二名	电磁线供应商2	85,707.37	20.71%
第三名	电磁线供应商3	62,764.34	15.17%
第四名	电磁线供应商4	36,642.49	8.85%
第五名	电磁线供应商5	23,935.97	5.78%
合计		353,293.21	85.37%
2017年度			
第一名	电磁线供应商1	123,089.76	29.48%
第二名	电磁线供应商2	71,457.51	17.12%
第三名	电磁线供应商3	52,159.81	12.49%
第四名	电磁线供应商4	47,923.25	11.48%
第五名	电磁线供应商5	19,271.67	4.62%
合计		313,902.00	75.19%

由上可见，结合前述分析，公司2017年、2018年及2019年前五名供应商均为电磁线业务前五名供应商，每年采购金额合计占比均超过70%，最近三年前三名供应商排名完全一致，且2018年及2019年前五名供应商亦完全一致，表明公司主要供应商结构稳定，有利于公司生产经营的稳定性。

二、关于财务信息披露

4、关于负债与现金流变动。年报显示，2019年公司货币资金17.01亿元，同比减少50.89%，其中受限金额8398.96万元，主要为银行承兑汇票保证金5179.83万元。筹资活动现金净流量为-17.21亿，同比下降168.45%。流动负债142.23亿元，同比增长51.73%，其中一年内到期非流动负债为42.38亿元，同比增长451.66%。请公司补充披露：（1）结合融资计划以及资金使用安排等，说明货币资金、筹资现金流变动较大的原因，说明其对公司经营的影响，相关因素是否具有长期性；（2）结合公司负债情况、财务费用和融资计划等，说明公司后续债务安排。

回复：

（1）2019年末，公司货币资金17.01亿元，较年初34.64亿元减少17.63亿元，货币资金减少主要受偿还金融机构借款、回购股份等因素影响。具体分析如下：

公司2019年现金流量表主要项目：

单位:万元

项目	金额
经营活动产生的现金流量净额	10,614.25
投资活动产生的现金流量净额	-20,499.99
筹资活动产生的现金流量净额	-172,129.35
汇率变动对现金的影响	316.24
现金及现金等价物净增加额	-181,698.85
加:期初现金及现金等价物余额	343,425.33
期末现金及现金等价物余额	161,726.48

根据上表数据分析，公司2019年度现金及现金等价物减少18.17亿元，主要受筹资活动现金流变动较大的影响。公司2019年度筹资活动现金流情况如下：

单位:万元

项目	金额
吸收投资收到的现金	1,520.63
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金	1,520.63
取得借款收到的现金	276,301.44
收到其他与筹资活动有关的现金	20,049.03
筹资活动现金流入小计	297,871.10
偿还债务支付的现金	323,421.88
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	65,388.57
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润	4,324.86
支付其他与筹资活动有关的现金	81,190.00
筹资活动现金流出小计	470,000.45
筹资活动产生的现金流量净额	-172,129.35

其中，支付其他与筹资活动有关的现金情况如下

单位:万元

项目	金额
回购公司部分社会公众股	50,000.13
收购冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）	19,320.00
收购子公司少数股东股权	4,748.00
支付票据保证金	4,332.00
支付银行中间业务费	1,706.84
收购子公司少数股东股权支付的保证金	1,046.90
支付融资租赁款	36.13
合计	81,190.00

综上，公司2019年度货币资金、筹资现金流变动较大的主要原因如下：

A、根据公司整体资金情况，在满足经营活动资金需求的基础上，本着提高资金使用效益的原则，公司全年统筹实施融资工作，年度内净偿还借款47,120.44万元；同时，年度内支付借款利息46,828.96万元、支付分红款18,559.61万元。

B、为积极响应国家政策导向，稳定资本市场，促进股东价值最大化；同时，为体现公司对长期内在价值的坚定信心，提升投资者对公司的投资信心，推动公司股票市场价格向公司长期内在价值的合理回归，在综合考虑公司财务状况、经营情况、未来发展战略等因素下，公司使用约5亿元自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股份。

上述安排系综合考虑公司财务状况、经营情况、未来发展战略等因素做出的筹资或经营决策，有利于公司的持续发展和日常经营，相关因素新阶段性具体经营情况中所具有的，不具有长期持续性的特征。公司将根据具体经营情况实施筹资、投资以及其他管理行为，保证公司经营活动的有效性、持续性和安全性。

（2）公司后续债务安排

2019年末，公司负债总额163.36亿元，其中，预收款项36.35亿元，剔除预收款项后的负债总额127.01亿元。在流动负债方面，公司短期借款11.82亿元、一年内到期非流动负债为42.38亿元（包括2020年8月26日到期的17.65亿元公司债，以及在2020年12月处于回售窗口期的6亿元中票），上述两项外部借款合计54.20亿元。

为及时偿还到期债务，保证公司资金安全，以及满足各项经营活动对于资金的需求，公司计划通过以下措施进行债务安排：

①公司年初货币资金余额17.01亿元，可以为到期债务提供部分资金支持；

②采取各种有效措施促进房地产项目销售，及时回笼房地产销售及租赁回款。公司最近三年房地产业务销售及租赁回笼款分别为39.46亿元、33.06亿元、52.85亿元，公司年销售及租赁回笼资金均值约为40亿元左右。2020年，公司房地产业务计划销售面积约20万平方米，合同销售金额约35亿元，计划销售及租赁回款金额约30亿元，目前各房地产项目销售均按照年初制定的计划正常实施中。房地产业务的回笼款，也为到期债务的偿还提供一定的资金基础。

③公司将大力推动太阳宫D区一级开发项目的开发进度，加快项目收益，尽快回笼资金，目前该项目投入资金总额约33亿元；

④公司下属企业德成置地于2019年度与北京澜鑫就西北旺新村A3地块中商业部分项目签订合作协书，合同交易价款约24.6亿元，亦会增加未来年度内的房地产回款。

⑤其他筹资安排：

A、公司始终与金融机构保持良好的银企合作关系，从未逾期偿付本息，对于短期借款项下的11.82亿元到期借款，公司将主要通过续授信的方式对地大部分到期借款予以承续，不会对年度内的资金情况造成较大影响。

B、截至2019年12月31日，公司及下属公司合计获得各金融机构评定授信额人民币116.20亿元，已使用金融机构授信总额为59.73亿元，尚剩余授信额度56.47亿元。上述授信额度在满足金融机构授信提用条件的前提下，可以有效提用，及时补充公司经营活动、投资活动、筹资活动的资金需求。

C、启动2020年公司债发行工作。目前，公司已获得中国证监会关于公司发行17.3亿元公司债的批复文件，公司将择机募集发行，所募集资金将用于归还于2020年8月26日到期的“15冠城债”余额17.65亿元。

D、公司第十一届董事会第三次会议已经审议通过《关于申请发行商业本票不超过人民币一亿元的议案》，拟向市场募资4.5亿元；审议通过《关于公司转让持有的下属子公司常熟宏盛及冠城瑞闽债权的议案》，拟通过向中国证券登记结算有限公司转让债权的方式收回资金5.4亿元。

综上，公司已作出积极有效的债务安排，不存在偿债风险。

会计师核查意见：

2019年年报审计过程中，会计师主要执行了以下审计程序：核对银行对账单并向银行函证账户余额及银行借款信息；获取公司银行开户清单、企业信用报告并与账面记录核对；复核公司现金流量表的编制；复核利息计算过程并重新测算；了解公司资金计划并考虑是否存在对持续经营能力产生重大疑虑的事项。

基于所执行的审计程序，公司上述回复中与财务报告相关的信息与会计师在审计过程中获取的信息在所有重大方面是一致的。

5、关于存货计提跌价准备的合理性。年报显示，2019年公司存货期末余额154.16亿元，同比增长13.66%。存货跌价准备余额增加计提0.62亿元，主要系自制半成品和发出商品计提，自制半成品跌价准备占账面余额的比例为42.1%，远高于其他存货科目跌价准备占账面余额的比例。请公司补充披露：（1）主要地产项目的存货减值测试情况，结合周边市场及可比项目去化情况、同行业可比公司计提情况说明开发成本及开发产品存货跌价准备金额计提是否合理、充分；（2）结合电磁线、新能源业务相关的存货构成、原材料及商品价格、在手订单、同行业可比公司计提情况说明自制半成品、发出商品等相关存货计提跌价准备的合理性及充分性；（3）出租开发产品列示于存货而未列示于投资性房地产科目，是否符合《企业会计准则》的要求。

回复：

公司制定了符合企业会计准则的存货跌价准备会计政策，具体如下：

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

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。

（1）房地产项目存货跌价准备测试情况

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

公司主要地产项目的存货减值测试情况如下：

①北京项目

公司控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司开发的太阳星城D区土地一级开发项目，由于其收储价格为一级开发投入总额加合理的开发利润，因此，公司认为该项存货不存在可变现净值低于成本的因素。

在售项目冠城大通百旺府，毗邻北京市西北五环，位于海淀北部科技产业区核心水丰区域，目前在售主要为1、2、7、8组团，2019年销售均价为73,000元/平方米。周边项目限竞房产品西山锦绣府销售均价58,000元/平方米。参考周边项目的销售价格，同时依据项目自身实际销售价格，经存货跌价准备测试，存货可变现净值明显高于账面成本，不存在减值迹象，无需计提减值准备。

②南京项目

冠城大通蓝郡位于南京六合区，2019年销售均价1.44万/平方米，除邵分车位尚未销售，住宅及商业基本售罄。周边项目保利合悦2019年销售均价为1.50万元/平方米。参考周边项目的销售价格，同时依据项目自身实际销售价格，经存货跌价准备测试，存货可变现净值明显高于账面成本，不存在减值迹象，无需计提减值准备。

在建项目冠城大通蓝湖庭位于南京六合区新城中心、莱湖中路，目前尚未开盘销售。周边项目中，海棠城公馆（毛坯）项目销售许可证的价格为18,000元/平方米，实际成交均价为17,000元/平方米；荣盛昱龙府（毛坯）项目的销售许可证的价格为17,715元/平方米，实际成交均价为16,000元/平方米。参照周边项目的销售价格并结合项目自身定位、品质及销售计划，经存货跌价准备测试，预计存货可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，无需计提减值准备。

在建项目冠城大通和熙瑞府，项目为精装修，位于南京六合区雄州街道，紧邻冠城大通蓝郡松苑项目，目前尚未开盘销售。周边项目中，莱湖书苑（精装修）项目的销售许可证价格为16,800元/平方米，成交均价为15,700元/平方米；保利观荣和府（精装修）项目的销售许可证价格为18,600元/平方米。参照周边项目的销售价格，并结合项目自身定位、品质及销售计划，经存货跌价准备测试，预计存货可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，无需计提减值准备。

③常熟项目

在建项目铂珺花园位于常熟滨江新城，2018年7月起部分楼栋开盘销售，2019年销售均价为13,496元/平方米。周边项目中，金科“翡江筑”项目的销售均价为12,200元/平方米。经存货跌价准备测试，存货可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，无需计提减值准备。

在建项目冠城大通华照阁，项目为精装修，位于常熟虞山镇，2019年4月起部分楼栋开盘销售，2019年销售均价22,196元/平方米。周边项目中，紫御华庭项目销售均价22,200元/平方米。经存货跌价准备测试，存货可变现净值高于账面成本，不存在减值迹象，无需计提减值准备。

综合以上分析，期末公司上述主要地产项目无需计提存货跌价准备。

（2）期末电磁线及新能源行业期末存货跌价准备的计提情况

①电磁线业务2019年末存货跌价准备明细：

单位:万元

项目	期末余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	1,279.47	–	1,279.47
在产品	1,177.05	–	1,177.05
库存商品	12,149.97	0.98	12,148.99
发出商品	3,769.04	–	3,769.04
包装物	69.91	–	69.91
低值易耗品	536.22	–	536.22
合计	18,981.66	0.98	18,980.67

电磁线产品销售的主要定价模式是采取“铜价+加工费”的定价方式，其中铜价的定价方式是根据客户的要求，按照上海现货交易所和期货交易所等发布的价格，采取点价和均价两种方式与客户进行确定，公司毛利主要来自产品的加工费。电磁线使用的原材料主要为铜等大宗商品，原材料价格存在一定的波动，可能导致期末存货成本高于可变现净值而需要计提存货跌价准备的风险。电磁线产品基本是以销定产，根据订单采购和生产，期末按照分客户点铜和均铜两种模式根据成本与可变现净值孰低的计价方法进行存货跌价准备测试，如存在减值迹象，则对减值部分计提存货跌价准备。根据上述测试方式，2019年末电磁线库存商品跌价准备余额为9,842.23元。公司对电磁线可比上市公司2019年末计提存货跌价准备情况进行了对比，情况如下表：

单位:万元

项目	长城科技		精达股份		冠城大通（电磁线业务）	
	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
原材料	3,607.55	–	12,374.52	–	1,279.47	–
在产品	8,905.27	–	5,656.84	–	1,177.05	–
库存商品	32,539.07	–	81,948.93	382.14	12,149.97	0.98
发出商品	–	–	–	–	3,769.04	–
包装物	–	–	–	–	69.91	–
低值易耗品	–	–	–	–	536.22	–
合计	45,051.89	–	99,980.29	382.14	18,981.66	0.98
期末存货跌价准备占期末存货余额的比例	0%		0.38%		0.005%	

综合以上分析，公