证券代码：600067 证券简称：冠城大通

**冠城大通股份有限公司投资者关系活动记录表**

|  |  |
| --- | --- |
| **投资者关系活动类别** | □特定对象调研 □分析师会议□媒体采访 ☑业绩说明会□新闻发布会 □路演活动□现场参观 □其他 （ ） |
| **参与单位名称及人员姓名** | 参与公司2022年度业绩说明会的投资者 |
| **时间** | 2023年4月25日(星期二)下午15:00-16:00 |
| **地点** | 上海证券交易所上证路演中心（网址：http://roadshow.sseinfo.com/） |
| **上市公司接待人员姓名** | 公司董事、总裁韩孝捷先生，董事、副总裁肖林寿先生，独立董事张白先生，财务总监李春先生，董事会秘书余坦锋先生。 |
| **投资者关系活动主要内容介绍** | 公司于2023年4月25日(星期二)下午15:00-16:00通过上海证券交易所上证路演中心（网址：http://roadshow.sseinfo.com/）以网络文字互动形式召开2022年度业绩说明会，就投资者关心的问题进行交流。主要问题及公司回复如下：**1、上市公司长年企业所得税率高于50%，虽然“依据企业所得税法，公司及下属公司均系单个纳税主体，分别计算缴纳企业所得税，并非整个集团合并汇总缴税”，这个作为个别年份还说得通，但是长年如此就是财务上存在较大隐患，审计公司和独立董事是否有进行相应查核财务真实性**答：您好，依据企业所得税法，公司及下属公司均系单个纳税主体，分别计算缴纳企业所得税，并非整个集团合并汇总缴税。不能简单以合并报表上的所得税除以利润总额来计算税负。感谢您的关注！**2、上市公司股价长期低于净资产，现在只是净资产打6折不到，作为沪深两市破净率最高的小盘股之一，除了暴雷的企业外，估计可以排前十了，管理层是怎么看这个问题的**答：您好，二级市场价格受众多因素影响，同时，公司目前分类仍属地产板块，受近几年房地产整体下行影响行业估值普遍偏低，公司将努力做好各项运营工作，大力推进公司产业转型，尽力提升公司价值。感谢您的关注！**3、2022年财报中，有428,667,770元的租赁用房出租收入只有1亿，而且大部分是写字楼出租收入。看这些出租房产，大部分是10年以前的房子为主，当时成本远低于现在市场价，理应有很不错的出租收入，为什么会有这么大的差额？**答：您好，公司用于租赁的固定资产截止2022年12月31日的账面价值为3.54亿，年租金收入为1.04亿，年收益率为28%。感谢您的关注！**4、冠城大通（香港）有限公司竟然从上市公司借入高达606,910,941.73元的往来款，而且时长5年以上；虽然之前是花了3个亿买了米兰朵公司，但是还有3个亿呢？另外高价买来了米兰朵公司，这个公司现在效益如何？按上市公司6.2%的融资成本算，光资金成本一年就是4000万左右**答：您好，冠城大通（香港）有限公司为本公司全资子公司，主要负责公司在境外的投资和寻找战略投资机会，目前主要投资米兰朵酒店及相关康养项目。感谢您的关注！**5、上市公司曾经在“上证e互动”回复“冠城大通百旺府还有约8万平方米未售面积，包含完工在售以及在建在售。存货——开发产品447,241,696.71元，仅系完工未结算楼栋的成本，并非8万平方米未售面积的存货成本。”——而按年报中介绍在建的项目也只有11000平方米，这个存货成本也对不上啊**答：您好，百旺府未售面积8万多平方米，包括完工产品和在建产品的未售部分。完工产品和在建产品截止2022年12月31日账面价值合计6.76亿，但在建产品账面价值尚未包含至完工还需发生的成本，故不可简单的以目前的账面成本除以未售面积作为单方成本。感谢您的关注！**6、公司投资5亿的冠城瑞闽连续多年亏损，年营收不到千万，公司计划如何处置这个负资产包袱。**答：您好，截至目前，公司已对冠城瑞闽的主要经营资产计提了大额减值准备，主要经营资产的减值风险已基本释放，公司将加快动力锂电池业务清算或重组处置工作。感谢您的关注！**7、公司负债和净资产比达到2：1，同时连续三年库存过百亿，公司计划如何去库存，控制财务风险，盘活现金。**答：您好，房地产业务方面，公司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，本着加快去化的总体原则，结合项目和周边市场情况，因地施策，尽快实现存量房地产项目去化和对尾盘项目的清理。感谢您的关注！**8、上市公司曾经在“上证e互动”中回复蓝湖庭的跌价损失计提问题，“冠城大通蓝湖庭项目包含对外销售及自持两部分，未销售面积5.33万平方米不含自持部分。冠城大通蓝湖庭项目2022年末跌价余额3.8亿元包含对外销售及自持两部分。”——但是蓝湖庭项目自持面积究竟是多少，难道要多于1万平方米？即使如此，也是每平方计提了超过5000元。对于一个早期购地的项目，怎么可能出现这么大的亏损，尤其是建安成本在3000一平方以内的商品房而言**答：您好，蓝湖庭项目自持部分为商业，位于六合区龙池街道茉湖畔西南侧。该商业部分根据当地同类房地产交易的市场行情和项目区域位置、个别条件及楼层价格差异等因素并以第三方评估机构出具的评估报告为作价依据对其计提了相应的减值准备，计提符合房地产行业市场环境和公司各地产项目的实际情况，计提依据合理充分。感谢您的关注！**9、公司目前除去出售给华润西北旺万象汇项目和太阳宫未被征收地块后，还有多少面积的商品房库存，是否存在跌价损失可能？**答：您好，公司剩余的主要项目未售面积在2022年报里面均有披露，截至2022年末公司已根据企业会计准则计提相应跌价准备，未来是否继续计提跌价将根据市场行情和项目实际情况实施。感谢您的关注！**10、公司子公司冠城瑞闽连续多年亏损，报表公布数据已经资不抵债，公司怎么处理这个包袱，其债务是否存在风险**答：您好，截至目前，公司已对冠城瑞闽的主要经营资产计提了大额减值准备，主要经营资产的减值风险已基本释放，公司将加快动力锂电池业务清算或重组处置工作。公司将根据冠城瑞闽债务的相关协议约定，履行债务义务。感谢您的关注！**11、您好，百旺府未售面积8万多平方米，包括完工产品和在建产品的未售部分。完工产品和在建产品截止2022年12月31日账面价值合计6.76亿，但在建产品账面价值尚未包含至完工还需发生的成本，故不可简单得以目前的账面成本除以未售面积作为单方成本。感谢您的关注！"——在建的也就11000平方米，算上建安成本，也不会太多的。百旺府可是含税销售价超过7万元一平方的楼盘啊，这么高的利润率为什么没有体现到财报中**答：您好，百旺府系德成兴业房地产开发有限公司开发的房地产项目，德成兴业公司系北京海淀科技园建设股份有限公司的控股子公司，2022年百旺府结转面积为1.64万方，结转收入9.1亿元，2022年海科建实现销售收入11.8亿元，净利润2.97亿元，主要为百旺府销售结算产生。感谢您的关注！**12、公司从冠城瑞闽投资失败，到后期分拆大通新材失败，去库存缓慢，以及对富滇银行投资，和二级市场投资都不理想。同时长年不分红，请问公司是如何有信心搞得员工持股计划？对连续多次延期的员工持股计划，公司计划如何处理？**答：您好，公司第一期员工持股计划到期后将根据公司实际情况及董事会决议安排进行后续处理，具体请关注公司届时披露的公告。感谢您的关注！**13、公司去年扁线销量有多少？扁线的产能规划如何？**答：您好，公司2022年扁线销量7,705.79吨，同比增长72.59%。公司将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。感谢您的关注！**14、那公司资产科目中的“出租开发产品”中428,667,770元的房产，就没有任何收入，闲着？**答：您好，出租开发产品系暂时用于出租最终目的用于出售的完工产品，暂时性出租时从开发产品转入出租开发产品核算，后续即便没有租赁也在该科目核算，待销售时结转。这部分产品主要系车位及部分商业，公司积极盘活资产，在出售前根据市场情况用于临时性出租。感谢您的关注！**15、公司前期公告定向增发计划，目前还在推进吗？还是彻底放弃了**答：您好，公司非公开发行股票计划将根据市场情况和公司实际需求推进，未来如实施还需经公司董事会、股东大会审议批准，以及中国证监会等主管部门的核准。敬请留意公司公告。感谢您的关注！**16、作为长期持有冠城大通的小股民，核对了多年的财报，并关注了相关消息。冠城大通的财务账一直是非常不透明的。举个例子，冠城大通蓝郡项目，总共就5000多个车位，截至目前才卖了不到1000个，还有4500个未售。而作为一个早已开始交付的楼盘，有几千套的商品房，并且车位从未拿销售许可证前就开始抢售的，怎么可能只卖了这么一点，5套房才卖了一个车位，远低于1：1的车位配比。事出反常必有妖，是不是隐瞒收入了？**答：您好，冠城大通蓝郡项目周边市政道路可随意停车，目前车位销售难度较大，去化周期较长。公司严格根据企业会计准则规定确认收入。感谢您的关注！**17、冠城大通蓝郡项目已完工，在财务报表上的开发产品余额为225,667,119.38元，而未售面积仍有8.45万平方米，公司在财务核算上怎么做的啊，单位面积成本不到3000元？是不是过度进行了减值准备。蓝郡项目的车位销售备案价可是12万一个，平均15平方米，算下来单价是8000元，就是打5折卖也是4000一平方，加上单位售价都在万元以上是商铺和商品房，这么做过度减值准备，难道不是财务操纵**答：您好，截止2022年12月31日，账面开发产品加出租开发产品余额为3.38亿，本项目处于尾盘阶段，剩余物业类型主要以车位为主，且车位数量较多，根据公司经营需要，考虑本项目周边目前可以随意停车的现状，车位销售难度较大，去化周期较长。故公司计划将车位按照市场售价的一定折扣进行打包整体销售来清盘，以达到快速回流现金的目的。公司根据经营目标调整定价政策对其计提了相应的减值准备，计提符合房地产行业市场环境和公司各地产项目的实际情况，计提依据合理充分。感谢您的关注！**18、地产的三道红线和一系列的调控政策，民营地产企业倒下了一大批，公司股价目前也跌到了二十年来最低，目前国家地产政策逐步放松，公司能否抗过这个冬天？**答：你好，公司房地产业务将以去库存、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。感谢您的关注！ |
| **附件清单（如有）** | 无 |
| **日期** | 2023年4月25日 |