



冠城大通股份有限公司
CITYCHAMP DARTONG COMPANY LIMITED

2021 年年度股东大会

会 议 材 料

二〇二二年五月二十日

目录

2021 年年度股东大会会议议程.....	2
一、《公司 2021 年度董事会工作报告》.....	3
二、《公司 2021 年度监事会工作报告》.....	9
三、《独立董事 2021 年度述职报告》.....	12
四、《公司 2021 年度报告全文及摘要》.....	18
五、《公司 2021 年度财务决算报告》.....	19
六、《公司 2021 年度利润分配预案》.....	25
七、《关于公司 2021 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》.....	26
八、《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》.....	27
九、《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》.....	30
十、《关于公司为南京万盛提供担保的议案》.....	31

2021 年年度股东大会会议议程

会议时间：2022 年 5 月 20 日下午 14:00 开始

会议地点：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 座三层

会议议程：

- 一、全体与会股东或股东代表、列席会议的董事、监事、高管签到；
- 二、见证律师确认与会人员资格；
- 三、宣布会议开始；
- 四、宣读本次股东大会相关议案：
 - 1、《公司 2021 年度董事会工作报告》，
 - 2、《公司 2021 年度监事会工作报告》，
 - 3、《独立董事 2021 年度述职报告》，
 - 4、《公司 2021 年度报告全文及摘要》，
 - 5、《公司 2021 年度财务决算报告》，
 - 6、《公司 2021 年度利润分配预案》，
 - 7、《关于公司 2021 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》，
 - 8、《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、《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、《关于公司为南京万盛提供担保的议案》；
- 五、股东或股东代表进行讨论；
- 六、与会股东与股东代表投票表决议案；
- 七、统计并宣布现场表决结果；
- 八、休会，等待接收网络投票结果；
- 九、网络投票结果产生后，宣布本次股东大会现场投票和网络投票合并后的表决结果；
- 十、见证律师确认总表决结果，出具法律意见书；
- 十一、通过会议决议；
- 十二、宣布会议结束。

一、《公司 2021 年度董事会工作报告》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2021 年度董事会工作报告》，提请各位股东和股东代表审议。

回顾 2021 年，全球新冠肺炎疫情仍然持续反复，各国经济在不均衡中缓慢复苏。面对严峻复杂的国际环境和国内经济下行压力、疫情不时散发等困难，我国宏观政策高举“稳”字大旗，全年实现 GDP 同比增长 8.1%，增速在全球主要经济体中名列前茅。但分季度看，受同比基数逐渐上升影响，2021 年经济增速呈现逐季放缓，四个季度实际增长率分别为 18.3%、7.9%、4.9%、4%，经济下行压力仍然较大。

一、外部环境严峻复杂，行业竞争愈加剧烈

（一）房地产业务

2021 年，我国房地产市场经历了景气度前热后冷的过山车式波动。上半年，得益于居民购房需求的恢复释放及市场供应整体加大，一线城市房地产市场销售维持较高热度，下半年受部分房企信用风险释放、消费者购房需求低迷等影响，新房市场销售出现断崖式下跌，8 月开始销售面积和销售额增速进入两位数负增长，并维持至年底，房价下行压力明显增加。全年来看，根据国家统计局数据，2021 年全国商品房销售面积和销售金额分别为 179,433 万平方米、181,930 亿元，同比分别增长 1.9%、4.8%，增速较上年分别下降 0.7 和 3.9 个百分点；房地产开发投资 147,602 亿元，同比增长 4.4%。资金端，“三道红线”、贷款集中度管理等调控政策对房地产行业融资影响日渐显现，企业融资难度大幅增加，预售资金监管措施的落实又给企业资金周转带来压力。基于此，民营房企拿地意愿减弱，第二、三轮集中土拍显著遇冷，底价成交常态化，土拍规则“前紧后松”。2021 年全国房地产开发企业土地购置面积 21,590 万平方米，同比下降 15.5%；土地成交价款 17,756 亿元，同比仅增长 2.8%，受此影响房屋新开工面积 198,895 万平方米，同比下降 11.4%。由于融资端、经营端的现金流先后受阻，下半年开始部分房企出现流动性危机，房企债务违约风险事件频发，行业景气度进一步下挫。分区域来看，一线城

市凭借对人口强大的吸引力，市场保持较高的活跃度，全年成交面积同比保持增长，但四季度出现边际回落；二线城市除去一季度受低基数扰动因素影响外，整体市场增长动力不足，区域间结构性分化也在加剧；三线城市市场自 6 月份开始率先调整，并持续处于调整期。

（二）电磁线业务

受益于宏观经济的稳步增长和下游市场回暖，客户需求量增加，报告期内电磁线行业产销量保持稳健增长，但产业竞争趋于激烈，行业洗牌加速，行业集中度得到进一步提升。同时，原材料铜杆价格呈现波动上涨，从成本端推高了电磁线出厂价格，市场呈现量价齐升、供需两旺格局。

（三）新能源业务

在“双碳”目标以及市场认可度逐步提升的推动下，坚定发展新能源车已成全球共识。根据中汽协数据，2021 年我国新能源汽车产销量分别达到 354.5 万辆、352.1 万辆，分别同比增长 159.5%、157.5%，新能源汽车市场需求依然旺盛，与之配套的动力电池市场也呈现高景气的态势。根据中国汽车动力电池产业创新联盟数据，2021 年我国动力电池装车量累计 154.5GWh，同比增长 142.8%。但市场份额高度集中化的趋势仍在持续且大幅增强，数据来看前 10 家企业动力电池装车量占比已超 90%。头部企业利用市场、资金和技术优势进一步加速占据市场份额，小规模电池企业的生存经营更加困难。电解液添加剂作为锂电池上游细分领域，目前暂无绝对优势的大企业，市场竞争相对充分。受益于下游锂电池的高景气度，电解液添加剂企业仍有较多的发展机会。

二、公司 2021 年总体经营情况

一是房地产业务以加快去库存、回现金流为主。报告期内，公司顺应严峻的行业环境变化，根据各地市场情况调整现有项目推售节点及销售周期，针对不同地域、不同开发阶段项目，采取不同措施应对变化，灵活把控关键节点，主动调整营销策略，全力加快销售去化及现金回笼。报告期内，公司房地产业务实现结算收入 34.36 亿元，较上年同期减少 30.80%。鉴于当前房地产行业整体市场情况及未来趋势，公司 2021 年度对部分房地产项目计提了存货跌价准备。

二是全力以赴技改扩能，电磁线业务再创佳绩。2021 年，我国第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要指出，要聚焦新一代信息技术、生物技术、新能源、

新材料等战略性新兴产业。在国家引导资金脱虚向实、振兴实体经济的政策号召下，公司进一步明确了坚定大力发展电磁线业务的战略，全力以赴打赢“技改扩能、降本增收、提质增效”三场硬仗，电磁线主营业务收入创历史新高达到 56.38 亿元。得益于此，公司全年实现营业收入 94.57 亿元，同比增长 6.36%。报告期内，公司电磁线业务通过扁线突破和技改扩能两大方向发力，在技术、产能和管理三个方面实现一定提升。

三是添加剂业务焕发新生机，实现扭亏为盈。受益于下游锂电池行业的繁荣，电解液添加剂业务迎来良好的外部环境，公司紧抓发展机遇，全力做好产能扩大和市场拓展工作。报告期内，公司一方面积极采取各种措施开发下游客户，进一步改变单一产品占比和客户集中度较高状况，聚焦市场需求，重点增加了如硫酸乙烯酯（DTD）、三（三甲基硅烷）磷酸酯（TMSP）及二氟磷酸锂（DFP）等部分添加剂产品的销售，产品结构逐步趋于合理化，全年实现销售量总计约 223 吨，较 2020 年增加约 124%，实现主营业务收入 6,117.18 万元，首次实现扭亏为盈。另一方面，公司加大新产品开发力度，改进优化 DTD、DFP 生产工艺，有序推进市场需求较多的新产品碳酸亚乙烯酯（VC）、氟代碳酸乙烯酯（FEC）产线新建和 DTD 产能逐步扩大工作，为下一步整体产能扩大奠定基础。

由于行业集中度不断提升，锂电池中小企业生存空间逐步被压缩，公司锂电池业务经营困难。根据目前的行业状况，公司不再加大对锂电池业务的投资，对于存量投资将考虑以合作或清算等方式逐步进行处置。

三、公司治理情况

（一）董事会依法尽责履职，切实发挥决策主体作用

报告期内，公司董事切实履职尽责，科学高效决策。董事会持续关注公司经营管理状况，结合内外部环境的变化，对年度经营计划、对外投资等重大事项进行了及时审议、审慎决策。2021 年，公司共召开 2 次股东大会，10 次董事会。截至报告期末，除公司 2021 年第一次临时股东大会审议通过的关于注册发行中期票据相关议案，由于资本市场融资环境变化且公司已全额兑付从而不再注册发行外，所有议案内容公司均已在授权范围内执行完成。

公司董事会下设的投资决策与战略发展委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会，按照相关法律法规要求，积极开展工作，认真履行职责，充分发

挥其专业管理作用，促进董事会科学决策、规范运作。

（二）完善公司治理制度建设，提升公司治理效能

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银行间债券市场债务融资工具信息披露事务管理制度》，进一步完善公司内部控制制度体系。

（三）加强投资者关系管理，切实维护和保障利益相关者权益

报告期内，公司保持与证券监管部门、投资者、媒体等之间沟通渠道的畅通，促进公司与投资者之间的良性互动关系，切实保护投资者利益，努力实现公司价值和股东利益最大化。年内，公司积极参与福建证监局组织的 2021 年度福建上市公司投资者网上集体接待日活动，并召开 2020 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。公司主动与机构投资者沟通联系，实地接待机构投资者或接受电话调研，就公司发展战略、资金运营等情况进行沟通，稳定投资者对公司运营发展、资金安全等的信心。

四、资本运作情况

（一）公司债券与中期票据顺利付息兑付

2021 年 7 月 14 日，公司完成 2020 年面向合格投资者公开发行公司债券（第一期）（简称：20 冠城 01，代码：163729）本年度付息。2021 年 12 月 20 日，公司完成 2018 年第一期中期票据（简称：18 冠城大通 MTN001，代码：101801506）兑付兑息并摘牌。

（二）终止推进大通新材分拆上市工作

公司经综合考虑资本市场环境变化、自身经营情况及未来业务战略定位，统筹安排业务发展和资本运作规划，并与相关各方充分沟通及审慎论证，报告期内决定终止推进分拆所属子公司大通（福建）新材料股份有限公司至上海证券交易所主板上市申请进程，向中国证监会提交了《关于撤回首次公开发行股票并上市申请文件的申请》，并于 2021 年 11 月 17 日收到《中国证监会行政许可申请终止审查通知书》（[2021]146 号），中国证监会决定终止对大通新材首次公开发行股票并在上海证券交易所主板上市申请的审查。

五、公司 2022 年经营计划及面临的外部环境

（一）行业格局和趋势

2022 年，从全球范围来看，一是突发的地缘政治事件将对世界目前的政治经济格局产生重大影响，二是各国面对疫情的态度不同采取的应对政策也不尽相同，给全球经济交流及一体化带来诸多不确定性，三是美国作为世界最大经济体面对通胀隐忧，美元结束长达数年的量化宽松，并且进入加息周期。因此，我国面临的外部环境将会更加严峻复杂，年初疫情多地密集发生，预计 2022 年我国宏观经济仍将有较大的下行压力，政策将力保经济运行稳字当头。

2021 年前三个季度，房地产市场调控政策不断升级，给下半年的行业景气度带来较大影响。2021 年 12 月召开的中央经济工作会议和 2022 年 3 月政府工作报告，在强调“房住不炒”的同时，均提出“支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求”、“因城施策促进房地产业良性循环和健康发展”。当前，我们认为各地调控政策继续加码可能性不大，“精准调控”背景下地方性政策转松的窗口有望陆续打开，信贷环境或将逐步改善，地产行业整体流动性紧张局面将有望逐步得到缓解，但政策“精准放松”传导到市场需求端仍有一定距离，消费者预期和信心还有待重新树立。我们预计新房及二手房市场有望逐步企稳回暖，但不同区域、不同城市的市场恢复情况将出现分化，城市吸引力、城市人口的流入水平将是重要影响因素，一二线城市或将率先修复，三四线城市下行压力仍然较大。

国际方面，随着全球通胀日益严重、国际地缘政治风险加剧，2022 年预计大宗商品价格波动将加剧。国内方面，我国将着力提振工业经济，为稳定经济大盘提供有力支撑。随着碳中和工作的稳步推进，新能源领域对电磁线需求将逐步增长，给电磁线行业带来更多机会。同时，环保压力与日俱增，电磁线业务门槛将进一步抬升，行业整合机会凸显，规模优势和技术优势将成为在行业保持领先地位的关键。

在全球碳排放目标逐步达成共识的基础上，新能源行业发展面临广阔的前景，新能源汽车渗透率正逐步提高，同时，储能、5G 手机、电动工具和电动两轮车等新兴消费应用领域也带动锂电池需求的增长。电解液添加剂能定向改善优化锂电池各种性能，预计随着对锂电池安全性、循环寿命和能量密度等要求的提升，未来需求量将逐步增加。

（二）公司 2022 年经营计划

2022 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。2022 年，公司预计实现合并营业收入约为 138 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，确保重点房地产项目按时交付和现金回笼。同时，全力推进太阳宫 D 区一级土地开发项目的收储。

2、电磁线业务方面，继续做好技改扩产工作，力争在未来两年实现电磁线产能 13 万吨，其中扁线产能约 2 万吨。

3、电解液添加剂方面，继续稳定电解液添加剂产品的生产工艺，加强新型添加剂产品技术研发，全力加快推进技改，争取二期尽快投产。动力锂电池方面，公司争取于本年度内完成处置工作。

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。2022 年，公司“20 冠城 01”债券将于 7 月份到期，公司将合理统筹安排资金收支，确保债券按期顺利兑付。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

二、《公司 2021 年度监事会工作报告》

各位股东和股东代表：

我受监事会委托，向大会作《公司 2021 年度监事会工作报告》，提请各位股东和股东代表审议。

一、监事会 2021 年度工作情况

2021 年，公司监事会共召开 6 次会议，共审议了 15 个议案，截至报告期末，所有议案内容均已在授权范围内执行完毕。2021 年度监事会及审议议案情况具体见下表：

监事会会议情况	监事会会议议题
2021 年 3 月 2 日召开第十一届监事会第十一次会议	1、《公司 2020 年度监事会工作报告》； 2、《公司 2020 年度报告全文及摘要》； 3、《公司 2020 年度财务决算报告》； 4、《公司 2020 年度利润分配预案》； 5、《关于资产减值准备提取的议案》； 6、《关于公司会计政策变更的议案》； 7、《公司 2021 年内部审计工作计划》； 8、《公司 2020 年度内部控制评价报告》。
2021 年 4 月 28 日召开第十一届监事会第十二次（临时）会议	《公司 2021 年第一季度报告全文及正文》
2021 年 7 月 9 日召开第十一届监事会第十三次（临时）会议	1、《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》； 2、《冠城大通股份有限公司第一期员工持股计划（草案）（2021 年修订版）》。
2021 年 8 月 27 日召开第十一届监事会第十四次会议	《2021 年半年度报告及摘要》
2021 年 10 月 29 日召开第十	《2021 年第三季度报告》

一届监事会第十五次（临时）会议	
2021 年 12 月 15 日召开第十一届监事会第十六次（临时）会议	1、《关于延长冠城大通股份有限公司第二期员工持股计划存续期的议案》； 2、《冠城大通股份有限公司第二期员工持股计划（草案）（2021 年修订版）》。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律法规，对公司依法经营情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行检查监督。监事会认为：公司董事会能够严格按照《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定进行规范运作，认真执行股东大会通过的各项决议，逐步完善公司治理，建立了良好的内部管理机制，决策程序符合法律法规的要求。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司和下属控股公司的财务制度和财务情况。通过对公司财务报告、会计账目资料的检查，监事会认为：公司财务制度完备，管理规范，利润分配方案符合公司实际情况。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告真实、客观的反映了公司财务状况和经营业绩。

四、监事会对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督

监事会对公司董事、高级管理人员进行监督，认为公司董事、高级管理人员在执行公司职务时均能勤勉尽职地履行职责，不存在损害公司和股东的利益及违反相关法律法规和公司规章制度的情况。

五、监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

报告期内，公司监事会认真审阅了董事会出具的《公司内部控制评价报告》，认为：《公司内部控制评价报告》真实、完整、客观地反映了公司内部控制的实际情况，公司内部控制制度基本健全，不存在重大缺陷，内部控制设计合理，执行有效。

六、监事会其他履职情况

公司监事会关注公司各项运营情况，2021 年内，公司部分监事前往公司下属公司北京海科建等地产项目实地考察，详细了解冠城大通百旺府、西北旺 A3 项目的进展情况，与相关工作人员进行了深入交流，听取汇报工作中存在的问题及相应的措施，并根据其经营情况提出一些建议，尽职尽责履行职责。

综上，报告期内，公司监事会及其成员依照法律法规规定，按照客观公正、科学有效原则切实履行职责，以独立、专业的工作态度突出监督成效，进一步提升上市公司治理水平，保护投资者合法权益，推动企业发展。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

三、《独立董事 2021 年度述职报告》

各位股东和股东代表：

受其他独立董事的委托，由我向大会作《独立董事2021年度述职报告》，提请各位股东和股东代表审议。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司独立董事规则》、《上市公司定期报告工作备忘录第五号独立董事年度报告期间工作指引》等法律法规及《公司章程》、《独立董事制度》的规定，作为冠城大通的独立董事，我们在 2021 年的工作中，认真履行职责，充分发挥独立董事作用，维护全体股东尤其是广大中小股东的合法权益。现将履职情况汇报如下：

一、独立董事的基本情况

报告期内，公司第十一届董事会独立董事成员为陈玲女士、吴清池先生、张白先生。

陈玲女士，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。

吴清池先生，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。

张白先生，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、兴业皮革科技股份有限公司独立董事、福建星云电子股份有限公司独立董事、深圳市同洲电子股份有限公司独立董事、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。

公司独立董事在经济利益、产生程序等方面与公司独立，不受公司控股股东和管理层的限制，且独立董事现任职及兼职情况不影响其担任公司独立董事的独立性。

二、独立董事年度履职概况

1、参加董事会及股东大会会议情况

2021 年度，公司共召开 10 次董事会，共召开 2 次股东大会，其中：

- (1) 陈玲女士，亲自出席董事会 10 次，出席股东大会 2 次；
- (2) 吴清池先生，亲自出席董事会 10 次，出席股东大会 2 次；
- (3) 张白先生，亲自出席董事会 10 次，出席股东大会 2 次。

所有独立董事均未发生连续 2 次未亲自出席董事会会议的情况。

2、会议审议情况

在召开董事会前，我们均主动深入了解进行决议所需掌握的相关情况，获取具体资料并进行研究，为董事会的重要决策进行充分的准备工作。在出席董事会会议时，均积极参与有关议题的讨论和表决，尽己所能，提出相关参考建议，有力地保证了对公司运作合理性和公平性的有效监督，为公司董事会做出科学决策起到了积极的作用。同时，公司对我们的工作也给予极大的支持，没有妨碍我们工作独立性的情况发生。

报告期内，我们未对公司本年度的董事会议案及其它非董事会议案事项提出异议。

3、参加董事会各专业委员会情况

报告期内，我们作为公司专业委员会成员，根据董事会各专业委员会《工作细则》等规章制度，参加各专业委员会就公司战略规划制定、对外投资、定期报告、内部控制建设、高管薪酬等重大事项专门会议，审议通过后向董事会提出了专业委员会意见。

(1) 审计委员会

吴清池先生、张白先生为公司第十一届董事会审计委员会成员。

报告期内，审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够公允的反映公司的经营成果、现金流量及所有者权益变动。年审注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的具体事项，不定期地电话联系审计项目负责人，督促审计进度，并及时沟通审计问题。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计

工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议，以及审计委员会年度履职情况报告。

公司审计委员会成员积极履行职责，确保董事会对经营层的有效监督。

（2）薪酬与考核委员会

陈玲女士、吴清池先生作为公司第十一届董事会薪酬与考核委员会成员，报告期内积极履职，对公司董事（非独立董事）、高级管理人员年度薪酬安排及绩效考核结果进行核查，研究公司薪酬管理贯彻执行中的情况和问题，协助公司完善薪酬考核体系。

（3）投资决策及战略发展委员会

陈玲女士为公司投资决策及战略发展委员会成员，投资决策及战略发展委员会对公司转让北京京冠 100% 股权、对冠城嘉泰增资 5.5 亿元、对美城置业增资 2.4 亿元、转让鑫卓悦 46% 份额的事项提供专业意见，认为上述转让事项有利于盘活公司资产，优化资源配置，符合公司及全体股东的利益，增资事项将优化子公司资产负债结构，满足经营活动需求，有利于其项目顺利开发。

（4）提名委员会

张白先生、吴清池先生为公司提名委员会成员，提名委员会持续关注公司董事、监事和高级管理人员任职情况，认为相关人员完全具备法律法规等规定的担任公司董监高的资格。

4、年度报告审计过程中履职情况

报告期内，独立董事在公司进行年度报告审计时，持续关注审计情况。在年度审计会计师事务所进场之前，会同审计委员会其他成员沟通了解公司年度审计工作安排及其他相关事项，并在会计师事务所出具初步审计意见后，与会计师见面，进一步沟通审计过程中的重要问题。

5、专项考察情况

报告期内，我们利用参加会议等各种机会到公司现场，对公司的日常经营管理和内部控制等制度的建设及执行情况、董事会决议的执行情况进行现场考察、监督，并通过电话、邮件等方式与公司管理层保持密切联系，及时获取公司重大事项的进展情况，掌握公司经营动态，高度关注外部环境及市场变化对公司的影响，有效地履行了独立董事的职责。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

1、报告期内，我们对公司 2020 年度内部控制评价报告发表独立意见，认为公司已全面实施内部控制规范，报告期内对各项内部管理制度进行了进一步的修订和完善，不断健全内部控制体系，内控制度已涵盖了公司经营的各个环节，符合国家有关法律、法规和部门规章的要求，公司各项经营活动严格按照相关制度执行。公司各项内部控制严格、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 2020 年度内部控制评价报告》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。

2、根据相关规定，2021 年 3 月，我们在审议公司 2020 年度报告时对公司 2020 年已实施的对外担保情况出具专项说明和独立意见，同时审核公司为邵武创鑫提供担保、大通新材为江苏大通提供担保的事项，认为担保对象为公司下属控股公司，公司拟为上述公司提供担保有利于满足该公司正常经营发展需要，担保决策经董事会或股东大会批准，担保决策程序合理、合法、公允，且公司及时履行相关信息披露义务，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。报告期内，我们还审核了公司为冠城嘉泰提供担保、为美城置业提供担保等事项，认为担保对象为公司下属控股公司，公司拟为上述公司提供担保有利于满足该公司正常经营发展需要，担保决策经董事会或股东大会批准，担保决策程序合理、合法、公允，且公司及时履行相关信息披露义务，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益。

3、2021 年 3 月，我们在充分了解公司 2020 年度财务状况和经营成果后，对公司董事会提出的 2020 年度利润分配预案发表独立意见，认为 2020 年度利润分配预案符合《公司章程》中规定的利润分配政策，最近三年现金分红情况满足有关法律法规规定，公司董事会综合考虑公司现阶段的经营状况、资金需求及未来发展等因素提出 2020 年度利润分配预案，不存在损害股东特别是中小股东利益的情况，符合有关规定的要求和公司长远发展需要，有利于维护股东的长远利益。

4、2021 年 3 月，我们对公司董事（非独立董事）、高级管理人员 2020 年度薪酬及绩效考核进行审查，认为公司董事（非独立董事）、高级管理人员的薪酬发放均严格根据公司相关规章制度及 2020 年度经营业绩考核指标完成情况决定。

5、关于公司 2020 年度计提减值准备的独立意见，我们认为本次计提资产减值

准备的决策程序合法，符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，能够公允的反映公司的资产状况，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法权益的情况。

6、报告期内，我们对公司会计政策变更的事项发表了独立意见，认为公司依据新租赁准则的规定对原会计政策进行相应变更，符合相关规定。董事会对该事项的决策程序符合相关法律、法规和《公司章程》的规定，不存在损害公司及中小股东利益的情形。同时对续聘公司 2021 年度财务及内部控制审计机构进行了审议，认为公司聘任公司 2021 年度财务及内部控制审计机构按照《公司法》、《公司章程》等相关规定的要求充分、恰当地履行了相关审议程序，相关聘任、审议程序合法合规。

7、2021 年 7 月、12 月，我们分别对延长冠城大通第一期员工持股计划存续期、延长冠城大通第二期员工持股计划存续期的相关事项进行了审议并发表独立意见，认为公司不存在《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等法律法规规定的禁止延期员工持股计划的情形，且修订后的《冠城大通股份有限公司第一期员工持股计划（草案）》、《冠城大通股份有限公司第二期员工持股计划（草案）》内容符合《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》等有关法律法规的规定，不存在损害公司及全体股东利益的情形，亦不存在摊派、强行分配等方式强制员工参与员工持股计划的情形。公司实施一期、二期员工持股计划延期是基于对公司未来持续稳定发展的信心及公司股票价值的判断，有利于公司的持续发展。

8、此外，我们认可公司关于授权董事长、总裁决定在报告期内使用部分闲置自有资金进行投资理财相关事项。

9、报告期内，我们严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《信息披露管理条例》、《独立董事制度》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，持续关注公司的信息披露工作，对规定信息的及时披露进行有效的监督核查，确保公司信息披露的真实、准确、及时、完整、公平。

四、总体评价和建议

我们认为，公司董事会始终严格履行法律法规和《公司章程》所赋予的职责，重视董事会自身建设，运行规范，决策高效。公司治理制度全面，权责清晰，管理层执行有力，重大经营事项决策审慎有效。

报告期内，我们作为公司独立董事，对公司日常经营进行持续监督，谨慎、忠实、勤勉地服务于全体股东，严格按照客观、公正、独立的原则，参与公司重大事项的决策，公司董事会、高管和相关工作人员也给予了积极有效的配合和支持，我们在此表示衷心的感谢。

2022 年，我们将不断提高自身履职能力，一如既往勤勉、尽责地履行独立董事职责，保护广大投资者特别是中小投资者的合法权益，为公司更加稳健经营、规范运作，为客观公正维护公司整体利益和股东合法权益发挥更大作用。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

四、《公司 2021 年度报告全文及摘要》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2021 年度报告全文及摘要》报告，提请各位股东和股东代表审议。

根据公司及下属控股公司 2021 年度的经营成果、年度审计情况及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式（2021 年修订）》，我们编制了《公司 2021 年度报告》及《公司 2021 年度报告摘要》，供各位股东及股东代表对公司的整体经营状况进行审核，公司 2021 年度报告全文和公司 2021 年度报告摘要已于 2022 年 4 月 2 日刊登在上海证券交易所网站上。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

五、《公司 2021 年度财务决算报告》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2021 年度财务决算报告》，提请各位股东和股东代表审议。

经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计，公司 2021 年末总资产为 238.92 亿元，归属于上市公司股东的净资产 69.54 亿元；全年实现营业收入 94.57 亿元，归属于上市公司股东的净利润为-9.76 亿元；2021 年度加权平均净资产收益率 -13.03%，每股收益-0.70 元。

现将公司 2021 年度财务决算情况报告如下：

一、主要财务经济指标完成情况

项目	2021 年度	2020 年度	增减
营业收入（万元）	945,721.88	889,181.49	6.36%
营业成本（万元）	798,825.58	637,149.49	25.37%
税金及附加（万元）	39,597.56	72,395.63	-45.30%
营业利润（万元）	-81,528.56	74,838.70	-208.94%
销售费用（万元）	21,467.26	18,013.14	19.18%
管理费用（万元）	30,686.41	29,019.33	5.74%
研发费用（万元）	16,002.75	10,525.22	52.04%
财务费用（万元）	31,626.68	25,153.86	25.73%
利润总额（万元）	-81,840.43	74,668.91	-209.60%
上市公司股东享有的净利润（万元）	-97,626.96	31,235.01	-412.56%
资产总额（万元）	2,389,238.82	2,451,176.27	-2.53%
负债总额（万元）	1,568,331.69	1,520,226.40	3.16%
归属于上市公司股东的股东权益（万元）	695,416.47	803,614.00	-13.46%

二、主要财务经济指标说明

1、产销量完成情况

电磁线业务方面，公司持续通过技改优化产品结构，积极拓展新客户，2021 年度，电磁线产量 8.60 万吨，较上年同期增长 19.44%；电磁线销量 8.44 万吨，较上年同期增长 15.78%。

受益于 A3 华润商业项目在本年度实现网签影响，房地产业务 2021 年度实现合同销售面积 29.61 万平方米，较上年同期 19.05 万平方米增长 55.43%；受房地产开发进度和结算周期的影响，2021 年度实现结算面积 23.46 万平方米，较上年同期 30.90 万平方米下降 24.08%。

2、公司经营收支及利润情况

(1) 营业收入较上年同期增长 6.36%，房地产业务和电磁线业务仍为公司主要收入来源。

2021 年度，公司实现营业收入 94.57 亿元，较上年同期 88.92 亿元增长 6.36%。其中，电磁线业务实现营业收入 57.51 亿元，较上年同期 37.08 亿元增长 55.10%，增长的主要原因是电磁线销量较上年同期增长且原材料铜价上涨而使电磁线销售单价较上年同期上涨，从而造成销售收入增加；房地产业务实现营业收入 35.51 亿元，较上年同期 50.96 亿元下降 30.32%，收入下降主要受本期结算项目的结算面积较上年同期减少影响所致。

2021 年度，电磁线业务和房地产业务的营业收入占公司营业收入的比例分别为 60.81%、37.55%。

(2) 受房地产市场持续低迷以及购房者置业节奏放缓的影响，公司本期加大销售推广力度，导致销售代理费较上年同期增加，受此主要影响，本年销售费用较上年同期增加；受部分项目公司工程完工相关人员薪酬转入管理费用核算等影响，本年管理费用较上年同期增加；受电磁线业务增加研发投入的影响，本年研发费用较上年同期增加；受汇率波动影响本期汇兑损失增加以及部分工程项目完工利息停止资本化而计入财务费用的综合影响，本年财务费用较上年同期增加。

2021 年度，公司四项费用合计 99,783.10 万元，较上年同期 82,711.55 万元增加 17,071.55 万元，增长 20.64%。

具体四项费用分析如下：

①销售费用 21,467.26 万元，较上年同期 18,013.14 万元增加 3,454.12 万元，增长 19.18%，主要原因是：受本期房地产市场持续低迷以及购房者置业节奏放缓的

影响，公司加大销售推广力度导致销售代理费增加 2,572.99 万元；新项目开盘等原因导致水电物业费增加 1,044.01 万元。

②管理费用 30,686.41 万元，较上年同期 29,019.33 万元增加 1,667.08 万元，增长 5.74%，主要原因是：受部分项目工程完工后相关人员薪酬从开发成本转入费用核算以及上年因疫情影响享受社保费用减免政策等影响，薪酬费用增加 1,193.42 万元；同时，房地产融资顾问咨询费增加 395.13 万元。

③研发费用 16,002.75 万元，较上年同期 10,525.22 万元增加 5,477.53 万元，增长 52.04%，主要原因是受电磁线研发投入增加影响所致。

④财务费用 31,626.68 万元，较上年同期 25,153.86 万元增加 6,472.82 万元，增长 25.73%，主要原因是：受部分工程项目完工利息停止资本化而转入费用核算等影响，利息费用增加 1,065.44 万元；受汇率波动影响，汇兑净损失增加 4,915.70 万元；同时，本期利息收入较上年同期减少 748.71 万元。

(3) 本报告期归属于上市公司股东的净利润-9.76 亿元，较上年同期 3.12 亿元减少 12.88 亿元，主要受当年计提大额减值准备以及当年房地产结算面积、结算毛利率较上年同期下降综合影响所致。

2021 年度，公司利润总额为-81,840.43 万元，较上年同期 74,668.91 万元减少 156,509.34 万元，下降 209.60%。2021 年度，上市公司股东享有的净利润为-97,626.96 万元，较上年同期 31,235.01 万元减少 128,861.97 万元，下降 412.56%。

本报告期合计计提各项减值准备 90,669.90 万元，相应减少净利润 90,669.90 万元，其中，减少归属于上市公司股东的净利润 85,097.93 万元。其中：受新冠肺炎疫情、地产政策调控、融资环境收紧、市场分化严重以及产品结构变化等因素的叠加影响，为了顺应市场变化，加快销售去化及现金回笼，公司拟对部分房地产项目的销售价格进行调整，使得可变现净值低于成本，需计提存货跌价准备 69,904.78 万元；冠城瑞闽公司作为新能源锂电池市场的参与者，投入生产以来始终未能占有一定的市场份额，产能利用率逐年萎缩，寻求行业合作者的目标也未能实现，未来面临停产的可能性，出于谨慎性原则，计提固定资产减值准备 10,558.80 万元。

3、资产负债情况

公司 2021 年年末资产 238.92 亿元，较上年末 245.12 亿元下降 2.53%；2021 年年末负债 156.83 亿元，较上年末 152.02 亿元增长 3.16%。2021 年 12 月 31 日，

公司合并资产负债率为 65.64%，较上年末 62.02 % 增加 3.62 个百分点。

占资产总额比例较高的资产项目主要是存货、固定资产和其他非流动金融资产，其中，存货年末净值为 141.92 亿元，占年末资产总额的 59.40%，其中房地产业务存货净值为 137.92 亿元，占存货总额的 97.18%；固定资产年末净值 19.16 亿元，占年末资产总额的 8.02%；其他非流动金融资产 19.04 亿元，占年末资产总额的 7.97%。

占负债总额比例较高的负债项目为对外融资及利息、应交税费、应付账款，其中：对外融资及利息 61.88 亿元（包括金融机构借款本金 43.98 亿元、公司债 17.29 亿元、计提利息 0.61 亿元），占年末负债总额的 39.46%；应交税费年末余额 29.34 亿元，占年末负债总额的 18.71%；应付账款年末余额 21.86 亿元，占年末负债总额 13.94%。

年度内变动较大的会计科目主要有：

（1）货币资金年末余额 15.51 亿元，较上年末 8.98 亿元增长 72.76%，主要系受 A3 商业项目阶段性集中回款而使本年房地产业务回款金额较多影响所致；

（2）应收票据年末余额 0.30 亿元，较上年末 0.02 亿元增长 1177.96%，主要受房地产业务年末持有票据较上年末增加影响所致；

（3）应收账款年末余额 11.35 亿元，较上年末 8.65 亿元增长 31.27%，主要受电磁线业务年末应收账款增加影响所致；

（4）应收款项融资年末余额 0.91 亿元，较上年末 1.94 亿元下降 53.26%，主要受电磁线业务年末持有票据较年初减少影响所致；

（5）预付账款年末余额 0.28 亿元，较上年末 3.67 亿元下降 92.30%，主要受预付拆迁款完成结算而结转至存货以及账龄一年以上的预付拆迁征地款转入其他非流动资产综合影响所致；

（6）长期股权投资年末余额 6.55 亿元，较上年末 10.12 亿元下降 35.24%，主要受本年转让处置鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）份额以及收回部分合伙企业出资份额影响所致；

（7）投资性房地产年末余额 1.67 亿元，较上年末增加 1.67 亿元，受本年冠城大通华玺项目自持物业完工从存货结转至投资性房地产影响所致；

（8）固定资产年末余额 19.16 亿元，较上年末 13.13 亿元增长 45.90%，主要

受本年冠城大通广场完工从在建工程结转至固定资产影响所致；

(9) 在建工程年末余额 0.25 亿元，较上年末 4.92 亿元下降 94.84%，主要受本年冠城大通广场完工从在建工程结转至固定资产影响所致；

(10) 其他非流动资产年末余额 1.74 亿元，较上年末 0.82 亿元增长 112.73%，主要受账龄 1 年以上的预付拆迁征地款转入其他非流动资产综合影响所致；

(11) 应付票据年末余额 3.77 亿元，较上年末 1.18 亿元增长 220.97%，主要受电磁线业务增加应付票据影响所致；

(12) 合同负债年末余额 21.12 亿元，较上年末 13.17 亿元增长 60.38%，主要受房地产业务未结转的预收房款增加影响所致；

(13) 应付职工薪酬年末余额 0.44 亿元，较上年末 0.32 亿元增长 39.85%，主要受电磁线业务计提的绩效奖金尚未发放影响所致；

(14) 一年内到期的非流动负债年末余额 33.54 亿元，较上年末 17.98 亿元增长 86.49%，主要受“20 冠城 01”债券从应付债券结转至一年内到期的非流动负债影响所致；

(15) 其他流动负债年末余额 2.76 亿元，较上年末 0.99 亿元增长 179.03%，主要受房地产业务未结转的预收房款增加使得随预收房款收取的增值税销项税增加以及电磁线业务开立国内信用证综合影响所致；

(16) 应付债券年末余额为 0，较上年末减少 17.28 亿元，受“20 冠城 01”债券从应付债券结转至一年内到期的非流动负债影响所致；

4、股东权益情况

年末归属于上市公司股东的股东权益 69.54 亿元，较上年末 80.36 亿元下降 13.46%。其中：

(1) 其他综合收益年末余额-0.01 亿元，较上年末-0.10 亿元增加 0.09 亿元，主要受外币财务报表折算差额影响所致；

(2) 盈余公积年末余额 5.55 亿元，较上年末 5.31 亿元增加 0.24 亿元，受本期提取盈余公积影响所致；

(3) 年末未分配利润为 40.48 亿元，较上年末未分配利润 51.45 亿元减少 10.97 亿元，变动的主要原因为：本年归属于上市公司股东的净利润为-9.76 亿元、计提盈余公积 0.24 亿元，以及实施 2020 年度现金分红 0.97 亿元。

5、现金流量情况

2021 年公司现金及现金等价物净增加 5.98 亿元，其中：

经营活动产生的现金流量净额为 21.86 亿元，主要受本期房地产和电磁线销售增长，回款大于本期采购及税款支出综合影响所致；

投资活动产生的现金流量净额为 3.34 亿元，主要受转让鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）份额、收回福建新兴产业股权投资有限合伙企业部分出资份额以及收到北京京冠房地产开发有限公司股权转让款影响所致；

筹资活动产生的现金流量净额为-19.17 亿元，主要受公司本期偿还中票和金融机构贷款本息以及实施 2020 年度现金分红影响所致。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

六、《公司 2021 年度利润分配预案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2021 年度利润分配预案》报告，提请各位股东和股东代表审议。

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年公司合并报表归属于上市公司股东的净利润为-976,269,646.42 元；2021 年母公司实现净利润 231,834,634.05 元，计提法定盈余公积金 23,183,463.41 元之后，加上年初未分配利润 2,794,190,468.61 元，扣除实施 2020 年度利润分配现金分红 97,416,811.73 元后，2021 年末可供投资者分配的利润为 2,905,424,827.52 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现金分红指引》和《公司章程》等相关规定，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，为提高抗风险能力，更好的维护全体股东的长远利益，公司 2021 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积转增股本。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

七、《关于公司 2021 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《关于公司 2021 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》报告，提请各位股东和股东代表审议。

根据公司 2020 年年度股东大会决议，公司聘请立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2021 年度的审计机构。根据公司与立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）签订的有关协议，拟支付给该会计师事务所 2021 年度财务审计费用 150 万元、内部控制审计费用 35 万元。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

八、《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》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《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》报告，提请各位股东和股东代表审议。

根据公司董事会审计委员会提交的立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）从事 2021 年度审计工作的总结报告，及该委员会关于续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的建议，公司认为，该会计师事务所在担任本公司审计工作 29 年以来，本着独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司委托的各项工作，公司拟提议继续聘任其为本公司 2022 年度财务及内部控制审计机构，对本公司财务报表进行审计、资产验证及提供其他相关的咨询服务等业务，其报酬按国家有关规定的收费标准执行。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）主要情况如下：

一、机构信息

1、基本信息

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）前身为立信中联闽都会计师事务所有限公司，2013 年经天津市财政局津财会[2013]26 号文件批复同意，立信中联闽都会计师事务所有限公司转制设立立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）转制设立于 2013 年 10 月 31 日，持有中国（天津）自由贸易试验区市场监督管理局核发的统一社会信用代码为 911201160796417077 的《营业执照》，注册地址为天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路 6865 号金融贸易中心北区 1-1-2205-1，办公地址为天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座 10 层。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）总所设在天津市，截至 2021 年末，在北京市、上海市、深圳市、福建省、山东省、河北省、山西省、江苏省、浙江省、安徽省、四川省、贵州省等地设有分所。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）持有天津市财政局核发的执业证书编

号为 12010023 号的《会计师事务所执业证书》、国家国防科技工业局核发的证书编号为 08181001 号《军工涉密业务咨询服务安全保密条件备案证书》。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）多年从事证券服务业务，原持有财政部、证监会核发的《会计师事务所证券、期货相关业务许可证》，现已按照相关规定在财政部和证监会完成备案，可以从事证券服务业务。

2、人员信息

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）首席合伙人为李金才；截至 2021 年末，合伙人 43 人，注册会计师 255 人，其中：签署过证券服务业务审计报告的注册会计师 125 人。

3、业务信息

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）2020 年度业务收入为 30,013.01 万元，其中：审计业务收入为 22,773.95 万元；证券业务收入为 12,270.62 万元；2020 年度上市公司年报审计客户 20 家，收费总额 2,324.60 万元。

4、投资者保护能力

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）截至 2021 年末职业风险基金余额为 2,019.27 万元，购买注册会计师职业责任保险，累计赔偿限额 6,000 万元；职业风险基金计提、职业责任保险购买符合相关规定。

5、独立性和诚信记录

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）及其从业人员截至 2021 年末不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形。

立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）及其从业人员最近三年不存在受到刑事处罚、行政处罚、自律监管措施处分的情形。最近三年收到 7 次证监局采取出具警示函措施的决定，上述出具警示函措施的决定属于监督管理措施，根据相关法律法规的规定，不影响立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）从事证券服务业务和其他业务。

二、项目组成员信息

1、人员信息

项目组成员	姓名	执业资质	从事证券服务年限	是否从事其他兼职工作

项目合伙人	邱秋星	注册会计师	23	否
质量控制复核人	赵琤	注册会计师	12	否
签字会计师	陈远琪	注册会计师	14	否

2、独立性和诚信记录

上述相关人员具有多年的证券服务业务经验和公司所在行业服务业务经验，均不存在违反《中国注册会计师职业道德守则》对独立性要求的情形，且最近三年均未受到刑事处罚、行政处罚。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

九、《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》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《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》报告，请各位股东和股东代表审议。

根据公司经营发展需要，为提高公司决策效率，公司董事会提请股东大会批准，授权公司董事长、总裁决定下列经营事项：

一、对外投资事项

(1) 房地产项目投资：授权公司董事长根据房地产业务经营实际情况，全权决定与土地获取有关投资事宜，授权金额为股东大会批准之日起 12 个月内累计投资金额不超过人民币 30 亿元，土地获取方式包括但不限于通过参加公开市场土地、股权招拍挂竞买及收购兼并等其他方式。

(2) 新能源业务投资：授权公司董事长决定新能源项目投资，授权金额为股东大会批准之日起一年内累计项目投资总金额不超过人民币 5 亿元。

(3) 投资理财：授权公司总裁决定不超过人民币 5 亿元范围内使用闲置自有资金进行投资理财（包括一、二级市场证券投资等），在授权额度和实施期限内，资金可循环使用。对在授权期限内已投资的标的的处置由经营层根据投资标的及市场变化的具体情况决定，不受授权期限的约束。

二、借款授信事项

在新增贷款后资产负债率不超过 70% 时，授权公司总裁决定单笔金额不超过最近一期经审计净资产的 5%，且全年实际借款发生额不超过人民币 5 亿元的资金拆入事项。

三、关联交易事项

授权公司董事长决定 12 个月内累计关联交易发生总金额在人民币 2,000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以下的关联交易。

上述授权期限为自公司股东大会批准之日起至下一年度股东大会召开之时。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日

十、《关于公司为南京万盛提供担保的议案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《关于公司为南京万盛提供担保的议案》报告，请各位股东和股东代表审议。

为满足公司下属控股公司南京万盛置业有限公司（以下简称“南京万盛”）经营需要，拟同意公司为南京万盛向宁波银行股份有限公司南京分行申请最高限额不超过人民币 23,650 万元的借款提供担保。同时，南京万盛以其所持有的商业一区综合体（产权证面积 22,804.03 平方米）、综合楼一层（产权证面积 3,855.67 平方米）资产为上述借款提供抵押担保。借款期限不超过十年。

一、被担保人基本情况

1、南京万盛基本情况如下：

公司名称：南京万盛置业有限公司

住所：南京市六合经济开发区龙华西路科创园 1 号楼 98 室

法定代表人：刘华

注册资本：30,000 万元

成立日期：1997 年 11 月 12 日

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：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；策划及信息咨询服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

2、最近一年及一期财务数据：

单位：元

项目	2022 年 03 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
资产总计	2,199,457,708.31	2,216,180,895.82
负债合计	1,878,091,067.88	1,890,460,672.22
银行贷款总额	86,500,000.00	87,000,000.00
流动负债总额	1,793,591,067.88	1,805,460,672.22
净资产	321,366,640.43	325,720,223.60

项目	2022 年 1-3 月	2021 年 1-12 月
营业收入	2,177,638.77	59,467,936.92
净利润	-4,353,583.17	53,932,544.80

注：上述南京万盛 2022 年第一季度财务数据未经审计，2021 年度财务数据经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计。

3、南京万盛为公司全资子公司福建冠城汇泰发展有限公司的全资子公司。

二、担保概况

公司为南京万盛向宁波银行股份有限公司南京分行申请最高限额不超过人民币 23,650 万元的借款提供担保，借款期限不超过十年，具体担保开始时间、实际担保方式和担保金额，将在公司董事会审议通过内容范围内以签署的具体担保协议为准。

三、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2022 年 3 月 31 日，公司及其控股公司实际对外担保总余额为 131,906.50 万元，占上市公司最近一期经审计净资产的 18.97%。公司及其控股子公司实际对外担保均是为下属控股公司提供担保。无逾期对外担保。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2022 年 5 月 20 日