



# 审计报告

立信中联审字[2019]D-0150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2018年12月31日的合并及母公司资产负债表，2018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2018年12月31日的合并及母公司财务状况以及2018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>(一) 房地产项目存货可变现净值的评估</b>	
<p>房地产项目开发为公司主营业务之一,如财务报表附注三重要会计政策及会计估计 13 以及财务报表附注五合并财务报表项目注释 6 所述,截止 2018 年 12 月 31 日,存货账面价值 1,356,337.68 万元,其中房地产项目存货价值 1,329,851.17 万元,占比 98.05%。</p> <p>冠城大通管理层对可能存在减值迹象的房地产项目进行了减值测试,在确定金额的过程中,存货可变现净值按照项目的估计售价减去估计的项目总成本、销售费用和相关税费后的金额确定,考虑了特定房地产开发项目的具体因素。鉴于房地产项目存货可变现净值对公司财务报表的重要性,且管理层在确定预计可变现净值时需要运用重大判断和估计,为此我们将房地产项目存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。</p>	<p>(1)实地观察存货建设项目,了解项目开发进度,同时根据相同项目或可比项目在报告期内的销售毛利情况,评估管理层对可能存在减值迹象的房地产项目的判断是否恰当;</p> <p>(2)对于可能存在减值迹象的房地产项目,复核存货预计可变现净值的估算,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,评价预期售价的合理性;</p> <p>(3)复核存货预计可变现净值估算所采用的总成本;</p> <p>(4)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,以评估管理层采用的相关税费的合理性;</p> <p>(5)重新计算存货可变现净值的金额,关注计算结果是否出现重大差异。</p>
<b>(二) 基于企业合并而形成的商誉在本年度的减值准备计提</b>	
<p>如财务报表附注三重要会计政策及会计估计 21 以及财务报表附注五合并财务报表项目注释 14 所述,截止 2018 年 12 月 31 日,因历年企业合并事项形成的商誉</p>	<p>(1)了解涉及商誉的资产组的历史财务状况以及冠城大通未来发展规划,了解各资产组所属行业的市场状况及发展趋势;</p> <p>(2)获取第三方机构出具的商誉减值测</p>

<p>余额为 24,539.78 万元, 2018 年进行商誉减值测试前, 已计提商誉减值准备 20,280.81 万元。</p> <p>于年度终了, 冠城大通管理层聘请第三方机构对涉及商誉的资产组进行评估。基于评估结果, 冠城大通对 2018 年 12 月 31 日的商誉计提减值准备 1,904.68 万元, 计提减值后的商誉净额 2,354.29 万元。</p> <p>鉴于商誉减值测试过程中需要管理层对未来市场和经济环境做出重大判断和估计, 为此我们将其作为关键审计事项。</p>	<p>试涉及的相关资产组可回收价值的评估报告, 评估所使用的估值模型是否符合企业会计准则及有关规定;</p> <p>(3) 复核债务市场资金成本和股东权益资金成本所运用的参数, 评估现金流量预测所采用的税前折现率的合理性;</p> <p>(4) 复核现金流量预测所使用原始数据(如资产面积、基准日存量资产金额)的准确性; 将预测所采用的关键假设和重要参数与支持性证据(如历史销售单价、公司下一年度经营计划)进行对比, 评估其适当性;</p> <p>(5) 复核财务报表中关于商誉及其减值测试的披露。</p>
--	---

#### 四、其他信息

冠城大通公司管理层(以下简称“管理层”)对其他信息负责。其他信息包括构成 2018 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，就可能对冠城大通持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重

大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致冠城大通不能持续经营。

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

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

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

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

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

(此页无正文)

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)



中国注册会计师：  
(项目合伙人)



中国注册会计师：



中国天津市

2019年3月15日

# 合并资产负债表

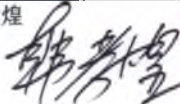

2018年12月31日

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	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
<b>流动资产：</b>				<b>流动负债：</b>			
货币资金	五、1	3,463,790,283.69	2,540,905,096.68	短期借款	五、18	1,191,852,936.03	852,973,809.17
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	五、2	57,498,171.64	175,091,943.84	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	五、3	834,979,885.88	897,397,146.01	应付票据及应付账款	五、19	1,523,905,259.31	1,251,290,754.31
预付款项	五、4	156,136,990.82	350,028,046.75	预收款项	五、20	2,272,098,328.76	3,570,522,693.34
其他应收款	五、5	83,955,556.18	489,328,361.07	应付职工薪酬	五、21	19,306,497.01	17,849,716.50
存货	五、6	13,563,376,778.83	11,435,092,727.86	应交税费	五、22	2,576,239,289.57	1,660,493,994.83
持有待售资产				其他应付款	五、23	1,022,068,801.87	1,245,817,645.10
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产	五、7	342,215,160.99	321,278,895.83	一年内到期的非流动负债	五、24	768,300,000.00	222,700,000.00
				其他流动负债			
<b>流动资产合计</b>		<b>18,501,952,828.03</b>	<b>16,209,122,218.04</b>	<b>流动负债合计</b>		<b>9,373,771,112.55</b>	<b>8,821,648,613.25</b>
<b>非流动资产：</b>				<b>非流动负债：</b>			
发放委托贷款及垫款				长期借款	五、25	3,429,956,000.00	839,500,000.00
可供出售金融资产	五、8	1,823,242,248.04	1,573,928,831.69	应付债券	五、26	2,352,377,431.25	2,773,006,603.12
持有至到期投资				其中：优先股			
长期应收款	五、9	189,818,101.39	188,897,430.59	永续债			
长期股权投资	五、10	890,160,128.26	618,776,112.16	长期应付款			
投资性房地产				预计负债	五、27	268,200.01	
固定资产	五、11	1,546,721,810.54	1,309,917,294.23	递延收益	五、28	1,200,000.00	1,400,000.00
在建工程	五、12	216,959,554.20	302,269,261.77	递延所得税负债	五、16	3,079,559.28	1,693,128.23
生产性生物资产				其他非流动负债	五、29	173,547,833.83	173,547,833.83
油气资产				<b>非流动负债合计</b>		<b>5,960,429,024.37</b>	<b>3,789,147,565.18</b>
无形资产	五、13	468,470,866.44	478,247,897.90	<b>负债合计</b>		<b>15,334,200,136.92</b>	<b>12,610,796,178.43</b>
开发支出				<b>所有者权益：</b>			
商誉	五、14	23,542,883.25	42,589,643.01	股本	五、30	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
长期待摊费用	五、15	22,695,343.90	16,221,284.57	其他权益工具			
递延所得税资产	五、16	14,029,738.03	8,831,270.57	其中：优先股			
其他非流动资产	五、17	692,405,643.02	179,063,060.98	永续债			
<b>非流动资产合计</b>		<b>5,888,046,317.07</b>	<b>4,718,742,087.47</b>	资本公积	五、31	1,226,526,807.31	1,222,375,228.24
				减：库存股			
				其他综合收益	五、32	33,537,023.33	27,532,692.77
				盈余公积	五、33	438,543,504.17	392,166,630.90
				未分配利润	五、34	4,646,852,699.22	4,113,340,810.22
				归属于母公司所有者权益合计		7,837,570,759.03	7,247,526,087.13
				少数股东权益		1,218,228,249.15	1,069,542,039.95
				<b>所有者权益合计</b>		<b>9,055,799,008.18</b>	<b>8,317,068,127.08</b>
<b>资产总计</b>		<b>24,389,999,145.10</b>	<b>20,927,864,305.51</b>	<b>负债和所有者权益总计</b>		<b>24,389,999,145.10</b>	<b>20,927,864,305.51</b>

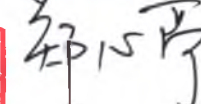
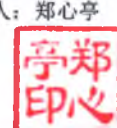
法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春


会计机构负责人：郑心亭

# 合并利润表

2018年度

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	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		8,108,531,920.77	6,896,172,697.62
其中：营业收入	五、35	8,108,531,920.77	6,896,172,697.62
二、营业总成本		6,865,882,839.66	6,146,866,354.01
其中：营业成本	五、35	5,030,897,197.34	4,876,093,769.83
税金及附加	五、36	1,129,611,495.90	735,502,122.09
销售费用	五、37	151,464,552.34	137,773,580.94
管理费用	五、38	225,427,328.90	211,510,001.77
研发费用	五、39	58,574,554.88	14,659,895.57
财务费用	五、40	233,272,892.68	168,332,118.14
其中：利息费用		234,000,653.07	197,197,451.25
利息收入		28,671,826.09	49,688,480.79
资产减值损失	五、41	36,634,817.62	2,994,865.67
加：其他收益	五、42	13,873,639.38	1,438,738.83
投资收益（损失以“-”号填列）	五、43	43,826,017.70	333,942,918.96
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		20,191,461.49	30,110,407.16
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	五、44	6,965,758.08	-5,786,104.58
资产处置收益（损失以“-”号填列）	五、45	87,445.93	27,576,450.53
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,307,401,942.20	1,106,478,347.35
加：营业外收入	五、46	14,408,535.25	11,242,137.53
减：营业外支出	五、47	6,807,756.30	14,509,549.61
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,315,002,721.15	1,103,210,935.27
减：所得税费用	五、48	443,744,045.99	371,333,276.52
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		871,258,675.16	731,877,658.75
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		871,258,675.16	731,877,658.75
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.少数股东损益		112,316,625.89	136,713,706.30
2.归属于母公司股东的净利润		758,942,049.27	595,163,952.45
六、其他综合收益的税后净额	五、49	5,979,861.98	-1,056,386.12
归属于母公司股东的其他综合收益的税后净额		6,004,330.56	-1,016,683.35
（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			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		6,004,330.56	-1,016,683.35
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-6,555,569.54	-554,697.82
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-4,394,683.04	232,284.00
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		16,954,583.14	-694,269.53
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-24,468.58	-39,702.77
七、综合收益总额		877,238,537.14	730,821,272.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		764,946,379.83	594,147,269.10
归属于少数股东的综合收益总额		112,292,157.31	136,674,003.53
八、每股收益：			
（一）基本每股收益（元/股）		0.51	0.40
（二）稀释每股收益（元/股）		0.51	0.40

法定代表人：韩孝煌

韩孝煌  
韩孝煌印

主管会计工作负责人：李春

李春  
李春印

会计机构负责人：郑心亭

郑心亭  
郑心亭印



# 合并现金流量表

2018年度

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	本期发生额	上期发生额	项目	附注	本期发生额	上期发生额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>				取得投资收益收到的现金		33,912,058.49	53,656,672.18
销售商品、提供劳务收到的现金		7,506,989,686.21	7,401,840,344.90	处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		128,590.09	53,356,576.91
客户存款和同业存放款项净增加额				处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			7,995,675.19
向中央银行借款净增加额				收到其他与投资活动有关的现金	五、50	2,000,000.00	
向其他金融机构拆入资金净增加额				<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>426,946,476.00</b>	<b>442,855,168.97</b>
收到原保险合同保费取得的现金				购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		278,905,428.19	256,871,021.17
收到再保险业务现金净额				投资支付的现金		979,522,923.24	710,264,503.23
保户储金及投资款净增加额				质押贷款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额				取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额				支付其他与投资活动有关的现金			
收取利息、手续费及佣金的现金				<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>1,258,428,351.43</b>	<b>967,135,524.40</b>
拆入资金净增加额				<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>-831,481,875.43</b>	<b>-524,280,355.43</b>
回购业务资金净增加额				<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
收到的税费返还		40,870,171.77	3,945,267.11	吸收投资收到的现金		28,531,884.09	54,890,515.00
收到其他与经营活动有关的现金	五、50	319,589,609.06	567,395,171.38	其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		28,531,884.09	54,890,515.00
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>7,867,449,467.04</b>	<b>7,973,180,783.39</b>	取得借款收到的现金		5,233,919,148.22	1,999,328,994.98
购买商品、接受劳务支付的现金		6,725,097,236.58	6,865,807,254.10	发行债券收到的现金		598,800,000.00	
客户贷款及垫款净增加额				收到其他与筹资活动有关的现金	五、50	34,710,600.00	16,096,527.10
存放中央银行和同业款项净增加额				<b>筹资活动现金流入小计</b>		<b>5,895,961,632.31</b>	<b>2,070,316,037.08</b>
支付原保险合同赔付款项的现金				偿还债务支付的现金		2,793,511,021.36	1,885,702,685.81
支付利息、手续费及佣金的现金				分配股利、利润或偿付利息支付的现金		549,672,456.20	382,135,618.23
支付保单红利的现金				其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,774,253.13	14,516,600.00
支付给职工以及为职工支付的现金		253,903,262.46	219,264,744.59	支付其他与筹资活动有关的现金	五、50	37,931,950.00	38,435,682.21
支付的各项税费		870,953,974.79	923,036,689.44	<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>3,381,115,427.56</b>	<b>2,306,273,986.25</b>
支付其他与经营活动有关的现金	五、50	796,745,612.30	629,445,371.34	<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>2,514,846,204.75</b>	<b>-235,957,949.17</b>
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>8,646,700,086.13</b>	<b>8,637,554,059.47</b>	<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>10,616,705.38</b>	<b>-19,864,837.02</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>		<b>-779,250,619.09</b>	<b>-664,373,276.08</b>	<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>914,730,415.61</b>	<b>-1,444,476,417.70</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>				加：期初现金及现金等价物余额		2,519,399,507.75	3,963,875,925.45
收回投资所收到的现金		390,905,827.42	327,846,244.69	<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>3,434,129,923.36</b>	<b>2,519,399,507.75</b>

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

韩孝煌  
印

李春  
印

郑心亭  
印



# 合并所有者权益变动表

2018年度

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				1,222,375,228.24		27,532,692.77		392,166,630.90		4,113,340,810.22		1,069,542,039.95	8,317,068,127.08
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				1,222,375,228.24		27,532,692.77		392,166,630.90		4,113,340,810.22		1,069,542,039.95	8,317,068,127.08
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）					4,151,579.07		6,004,330.56		46,376,873.27		533,511,889.00		148,686,209.20	738,730,881.10
（一）综合收益总额							6,004,330.56				758,942,049.27		112,292,157.31	877,238,537.14
（二）所有者投入和减少资本					4,151,579.07								57,030,305.02	61,181,884.09
1、股东投入的普通股													30,531,884.09	30,531,884.09
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					4,151,579.07								26,498,420.93	30,650,000.00
（三）利润分配									46,376,873.27		-225,430,160.27		-20,636,253.13	-199,689,540.13
1、提取盈余公积									46,376,873.27		-46,376,873.27			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者（或股东）的分配											-179,053,287.00		-20,636,253.13	-199,689,540.13
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														
（五）专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
（六）其他														
四、本期期末余额	1,492,110,725.00				1,226,526,807.31		33,537,023.33		438,543,504.17		4,646,852,699.22		1,218,228,249.15	9,055,799,008.18

法定代表人：韩孝煌

韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

李春

会计机构负责人：郑心亭

郑心亭

# 合并所有者权益变动表(续)

2018年度

编制单位: 冠城大通股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	上期发生额											少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益													
	股本	其他权益工具			资本公积	减: 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
	优先股	永续债	其他											
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				1,235,880,209.94		28,549,376.12		371,239,735.15		3,688,314,826.02		917,807,322.84	7,733,902,195.07
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				1,235,880,209.94		28,549,376.12		371,239,735.15		3,688,314,826.02		917,807,322.84	7,733,902,195.07
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)					-13,504,981.70		-1,016,683.35		20,926,895.75		425,025,984.20		151,734,717.11	583,165,932.01
(一) 综合收益总额							-1,016,683.35				595,163,952.45		136,674,003.53	730,821,272.63
(二) 所有者投入和减少资本					-13,504,981.70								32,715,313.58	19,210,331.88
1、股东投入的普通股													54,890,515.00	54,890,515.00
2、其他权益工具持有者投入资本														
3、股份支付计入所有者权益的金额														
4、其他					-13,504,981.70								-22,175,201.42	-35,680,183.12
(三) 利润分配									20,926,895.75		-170,137,968.25		-17,654,600.00	-166,865,672.50
1、提取盈余公积									20,926,895.75		-20,926,895.75			
2、提取一般风险准备														
3、对所有者(或股东)的分配											-149,211,072.50		-17,654,600.00	-166,865,672.50
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														
(五) 专项储备														
1、本期提取														
2、本期使用														
(六) 其他														
四、本期期末余额	1,492,110,725.00				1,222,375,228.24		27,532,692.77		392,166,630.90		4,113,340,810.22		1,069,542,039.95	8,317,068,127.08

法定代表人: 韩孝煌

*韩孝煌*

**韩孝煌印**

主管会计工作负责人: 李春

*李春*

**李春**

会计机构负责人: 郑心亭

**郑心亭印**

*郑心亭*

# 资产负债表

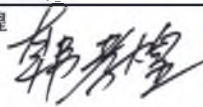
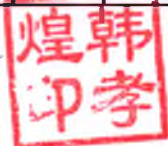
2018年12月31日

编制单位：冠城大通股份有限公司

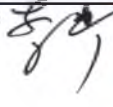
单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	期初余额	项目	附注	期末余额	期初余额
流动资产				流动负债：			
货币资金		888,551,675.55	359,323,665.25	短期借款		761,000,000.00	390,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融资产				衍生金融负债			
应收票据及应收账款	十四、1			应付票据及应付账款		266,006.68	266,006.68
预付款项		226,564.53		预收款项		1,495,778.31	1,495,778.31
其他应收款	十四、2	4,860,180,291.40	5,537,163,640.40	应付职工薪酬		3,198,080.79	2,773,085.07
存货				应交税费		159,427.79	1,475,938.22
持有待售资产				其他应付款		4,355,111,742.54	3,528,449,138.08
一年内到期的非流动资产				持有待售负债			
其他流动资产		722,985.19	280,297.30	一年内到期的非流动负债		334,500,000.00	222,700,000.00
流动资产合计		5,749,681,516.67	5,896,767,602.95	其他流动负债			
非流动资产：				流动负债合计		5,455,731,036.11	4,147,159,946.36
发放贷款及垫款				非流动负债：			
可供出售金融资产		1,518,000,049.55	1,268,686,633.20	长期借款		225,000,000.00	459,500,000.00
持有至到期投资				应付债券		2,352,377,431.25	2,773,006,603.12
长期应收款				长期应付款			
长期股权投资	十四、3	7,087,597,036.33	6,257,235,674.63	预计负债			
投资性房地产				递延收益			
固定资产		4,269,143.24	4,142,545.05	递延所得税负债		70,493.46	1,535,387.80
在建工程				其他非流动负债			
生产性生物资产				非流动负债合计		2,577,447,924.71	3,234,041,990.92
油气资产				负债合计		8,033,178,960.82	7,381,201,937.28
无形资产		4,063,212.16	4,175,300.80	所有者权益：			
开发支出				股本		1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
商誉				其他权益工具			
长期待摊费用		756,826.61	1,092,023.73	其中：优先股			
递延所得税资产		141,693.31	111,911.29	永续债			
其他非流动资产		570,256.43	570,256.43	资本公积		2,243,462,014.08	2,243,462,014.08
非流动资产合计		8,615,398,217.63	7,536,014,345.13	减：库存股			
				其他综合收益		211,480.36	4,606,163.40
				盈余公积		492,328,829.68	445,951,956.41
				未分配利润		2,103,787,724.36	1,865,449,151.91
				所有者权益（或股东权益）合计		6,331,900,773.48	6,051,580,010.80
资产总计		14,365,079,734.30	13,432,781,948.08	负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,365,079,734.30	13,432,781,948.08

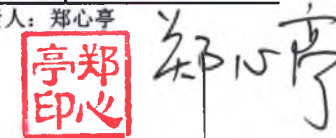
法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春




会计机构负责人：郑心亭




# 利 润 表

2018年度

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	本期发生额	上期发生额
<b>一、营业收入</b>	十四、4	<b>368,867.93</b>	<b>212,264.16</b>
减：营业成本			
税金及附加		390,066.16	435,705.99
销售费用			
管理费用		41,660,990.78	33,939,717.51
研发费用			
财务费用		179,772,921.54	158,649,306.17
其中：利息费用		242,928,973.93	209,961,715.12
利息收入		71,196,325.57	70,061,790.91
资产减值损失		119,225.08	62,668,061.25
加：其他收益		172,495.49	415,294.39
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	686,399,001.89	464,080,739.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		209,666,764.33	139,155,487.35
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		52,112.00	-117,607.50
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>		<b>465,049,273.75</b>	<b>208,897,899.93</b>
加：营业外收入		7.95	439,959.58
减：营业外支出		1,310,331.00	115,807.43
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>		<b>463,738,950.70</b>	<b>209,222,052.08</b>
减：所得税费用		-29,782.02	-46,905.42
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>		<b>463,768,732.72</b>	<b>209,268,957.50</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		463,768,732.72	209,268,957.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		<b>-4,394,683.04</b>	<b>232,284.00</b>
（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			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		-4,394,683.04	232,284.00
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益		-4,394,683.04	232,284.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4. 现金流量套期损益的有效部分			
5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
<b>六、综合收益总额</b>		<b>459,374,049.68</b>	<b>209,501,241.50</b>

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

# 现金流量表

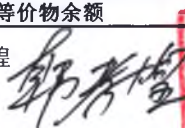

2018年度

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	本期发生额	上期发生额
<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		391,000.00	1,069,524.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,690,258,851.02	2,028,996,615.64
经营活动现金流入小计		<b>2,690,649,851.02</b>	<b>2,030,066,139.91</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		19,894,404.25	21,774,543.52
支付给职工以及为职工支付的现金		2,671,193.75	1,871,014.70
支付的各项税费		751,854,647.28	2,501,542,027.32
支付其他与经营活动有关的现金		774,420,245.28	2,525,187,585.54
经营活动现金流出小计		<b>774,420,245.28</b>	<b>2,525,187,585.54</b>
经营活动产生的现金流量净额		<b>1,916,229,605.74</b>	<b>-495,121,445.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		188,819,770.65	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		59,784,945.60	450,725,957.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		284,330.09	10,950.00
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			641,484,000.00
投资活动现金流入小计		<b>248,889,046.34</b>	<b>1,392,220,907.37</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,571,744.91	1,444,889.33
投资支付的现金		1,047,718,075.73	716,812,400.00
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		<b>1,049,289,820.64</b>	<b>718,257,289.33</b>
投资活动产生的现金流量净额		<b>-800,400,774.30</b>	<b>673,963,618.04</b>
<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		861,000,000.00	1,039,000,000.00
发行债券收到的现金		598,800,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		<b>1,459,800,000.00</b>	<b>1,039,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		1,647,227,000.00	1,125,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		378,873,821.14	347,348,556.78
支付其他与筹资活动有关的现金		20,300,000.00	9,189,200.00
筹资活动现金流出小计		<b>2,046,400,821.14</b>	<b>1,482,337,756.78</b>
筹资活动产生的现金流量净额		<b>-586,600,821.14</b>	<b>-443,337,756.78</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
			<b>-38.74</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		<b>529,228,010.30</b>	<b>-264,495,623.11</b>
加：期初现金及现金等价物余额		359,323,665.25	623,819,288.36
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>888,551,675.55</b>	<b>359,323,665.25</b>

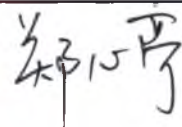

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春




会计机构负责人：郑心亭

# 所有者权益变动表

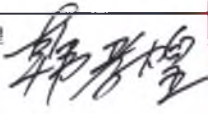

2018年度

编制单位：冠城大通股份有限公司

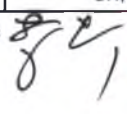
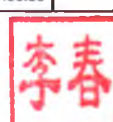
单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额												
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08		4,606,163.40		445,951,956.41		1,865,449,151.91		6,051,580,010.80
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				2,243,462,014.08		4,606,163.40		445,951,956.41		1,865,449,151.91		6,051,580,010.80
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）							-4,394,683.04		46,376,873.27		238,338,572.45		280,320,762.68
（一）综合收益总额							-4,394,683.04				463,768,732.72		459,374,049.68
（二）所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
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									46,376,873.27		-225,430,160.27		-179,053,287.00
1、提取盈余公积									46,376,873.27		-46,376,873.27		
2、提取一般风险准备													
3、对所有者（或股东）的分配											-179,053,287.00		-179,053,287.00
4、其他													
（四）所有者权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他													
（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				2,243,462,014.08		211,480.36		492,328,829.68		2,103,787,724.36		6,331,900,773.48

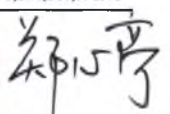
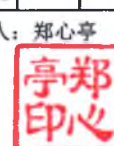
法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

# 所有者权益变动表(续)

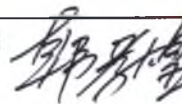
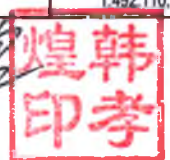
2018年度

编制单位: 冠城大通股份有限公司

单位: 元 币种: 人民币

项目	上期发生额												
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08		4,373,879.40		425,025,060.66		1,826,318,162.66		5,991,289,841.80
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				2,243,462,014.08		4,373,879.40		425,025,060.66		1,826,318,162.66		5,991,289,841.80
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)							232,284.00		20,926,895.75		39,130,989.25		60,290,169.00
(一) 综合收益总额							232,284.00				209,268,957.50		209,501,241.50
(二) 所有者投入和减少资本													
1、所有者投入资本													
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									20,926,895.75		-170,137,968.25		-149,211,072.50
1、提取盈余公积									20,926,895.75		-20,926,895.75		
2、提取一般风险准备													
3、对所有者(或股东)的分配											-149,211,072.50		-149,211,072.50
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													
(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				2,243,462,014.08		4,606,163.40		445,951,956.41		1,865,449,151.91		6,051,580,010.80

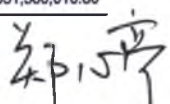
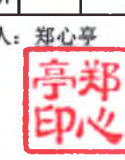
法定代表人: 韩孝煌

主管会计工作负责人: 李春




会计机构负责人: 郑心亭



# 冠城大通股份有限公司

## 二〇一八年度财务报表附注

(除特殊注明外, 金额单位均为人民币元)

### 一、 公司基本情况

#### 1、 公司简介

冠城大通股份有限公司(以下简称“公司”)创立于1986年。1997年5月8日,公司获准在上海证券交易所挂牌上市。2006年1月5日,公司完成股权分置改革。经过历次增发、配股、利润分配、股票期权激励计划行权以及可转换公司债券转股等,截至2018年12月31日,公司股本总数为1,492,110,725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漆包线生产与销售。

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

本期纳入合并范围的企业共36家,详见本附注六、七。

### 二、 财务报表的编制基础

#### 1、 编制基础

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

#### 2、 持续经营

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。

### 三、 重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

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

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、现金流量和股东权益变动等有关信息。

#### 2. 会计期间

公历1月1日至12月31日止为一个会计期间。

#### 3. 营业周期

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

公司以人民币作为记账本位币。

#### 5. 记账基础和计量属性

以权责发生制为基础进行会计确认、计量和报告；在对会计要素进行计量时，计量基础一般应当采用历史成本，如采用重置成本、可变现净值、现值、公允价值计量的，则应当保证所确定的会计要素金额能够取得并可靠计量。

#### 6. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

##### (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。

#### 7. 合并报表的编报

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。

## 8. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

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。

## 9. 现金及现金等价物的确定标准

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

## 10. 外币业务核算方法和外币报表折算

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。

## 11. 金融工具

### （1）金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产或金融负债的性质以及持有目的，将其划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。上述分类一经确定，不得随意变更。

### （2）金融资产和金融负债的核算

#### A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）

取得时以公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）作为初始确认金额。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，年末将公允价值变动计入当期损益。

处置时，其公允价值与该金融资产账面价值之间的差额应确认为投资损益，同时将原已确认的公允价值变动损益转出，计入投资损益。

#### B、持有至到期投资

取得时按公允价值（扣除已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

持有期间按照摊余成本和实际利率（如实际利率与票面利率差别较小的，按票面利率）计算确认利息收入，计入投资收益。实际利率在取得持有至到期投资时确定，在该预期存续期间或适用的更短期间内保持不变。

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

#### C、应收款项

公司对外销售商品或提供劳务形成的应收债权，通常应按从购货方应收的合同或协议价款作为初始确认金额。

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

#### D、可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具投资，应当按照成本计量，以交易价格作为初始确认金额，当其公允价值能够可靠计量时应改按公允价值计量，相关账面价值与公允价值之间的差额按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》第三十八条的规定处理。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。资产负债表日，除在活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具投资外的其他可供出售金融资产，应以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

处置时，将取得的价款与该金融资产账面价值之间的差额，计入投资损益；同时，将原直接计入所有者权益的公允价值变动累计额对应处置部分的金额转出，计入投资损益。

#### E、其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。

通常采用摊余成本进行后续计量。

## 12. 应收款项

### (1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额为人民币 500 万元及 500 万元以上
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。

### (2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法	
信用风险特征组合	坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
同一合并报表范围内组合	不计提坏账准备

有确凿证据表明可收回组合	不计提坏账准备	
组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的		
账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1年以内(含1年)	3	3
1-2年	10	10
2-3年	30	30
3-5年	50	50
5年以上	100	100

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项:

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以类似信用风险为特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试,根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额,确认减值损失,计提坏账准备。单独测试未发生减值的,包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。

### 13. 存货

#### (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, 以存货的公允价值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”。

### 14. 持有待售资产

#### (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。

## 15. 长期股权投资

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。

## 16. 投资性房地产

### (1) 投资性房地产范围

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。

### (2) 投资性房地产计量模式

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。

### (3) 投资性房地产的转换

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。

## 17. 固定资产

### (1) 确认条件

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

流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

#### (2) 折旧方法

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	10-15	5	9.50-6.33
运输设备	年限平均法	6-15	5	15.83-6.33
其他	年限平均法	5-8	5	19-11.88

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

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

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

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

#### (4) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司的固定资产在年末时按照账面价值与可收回金额孰低计量，对可收回金额(指资产的销售净价，与预期从该资产的持续使用和使用寿命结束时的处置中形成的预计未来现金流量的现值进行比较，两者之间较高者)低于账面价值的差额，计提固定资产减值准备。

### 18. 在建工程

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。

### 19. 无形资产

#### (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）内部研究开发支出会计政策

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。

### （4）无形资产减值测试

详见 21. 长期资产减值会计政策。

## 20. 长期待摊费用

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

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

## 21. 长期资产减值

### （一）金融资产

公司在年末对交易性金融资产以外的金融资产的账面价值进行检查，以判断是否有证据表明金融资产已由于一项或多项事件的发生而出现减值。减值事项是指在该等资产初始确认后发生的、对预期未来现金流量有影响的，且公司能对该影响做出可靠计量的事项。

#### 1、持有至到期投资

年末，有客观证据表明持有至到期投资发生减值的，应将账面价值减记至预计未来现金流量现值，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益。

如有客观证据表明该金融资产的价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失应当予以转回，计入当期损益。

#### 2、可供出售金融资产

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权

益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

大幅度下降是指公允价值较初始成本下降的幅度超过 30%；若公允价值在资产负债表日前持续低于其初始成本超过 12 个月的，则认定该下降趋势为非暂时性的。

其中：在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具发生的减值损失，不得通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

## （二）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。

## （三）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。同时，在认定资产组时，考虑公司管理层管理生产经营活动的方式和对资产的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

## 22. 借款费用资本化

### （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”。

## 23. 职工薪酬

职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。

#### (1) 短期薪酬的会计处理方法

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

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

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。

## 24. 股份支付核算办法

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。

## 25. 租赁

### (1) 经营性租赁的会计处理方法

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

### (2) 融资性租赁的会计处理方法

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

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

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

## 26. 收入确认原则

销售商品的收入，在下列条件均能满足时予以确认：公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方；公司既没有保留通常与所有权相联系的继续管理权，也没有对已售出的商品实施控制；相关的经济利益很可能流入公司；相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量。

房地产行业的收入结合收入准则并根据行业特点，在房产主体工程完工验收，签订了销售合同，已收到价款，相关的收入和成本可以计量时确认房地产销售收入的实现。

公司在资产负债表日提供劳务交易的结果能够可靠估计的，应当采用完工百分比法确认提供劳务收入。

提供劳务的收入，在下列条件均能满足时予以确认：在同一会计年度内开始并完成的劳务，在完成劳务时确认收入；劳务的开始和完成分属不同的会计年度，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，于资产负债表日按完工百分比法确认相关的劳务收入。

确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

### (1) 已完工作的测量。

(2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。

(3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

让渡资产使用权的收入，在下列条件均能满足时予以确认：与交易相关的经济利益能够流入公司；收入的金额能够可靠地计量。

## 27. 递延所得税

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。

## 28. 套期保值

套期保值分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。其中：

满足运用套期会计方法条件的公允价值套期，套期工具为衍生工具的，套期工具公允价值变动形成的利得或损失计入当期损益；套期工具为非衍生工具的，套期工具账面价值因汇率变动形成的利得或损失应当计入当期损益。被套期项目因被套期风险形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整被套期项目的账面价值。

满足运用套期会计方法条件的现金流量套期，套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，确认为所有者权益，属于无效套期的部分，计入当期损益。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金融资产或一项金融负债的，原直接确认为所有者权益的相关利得或损失，在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益；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一项非金融负债的，原直接在所有者权益中确认的相关利得或损失，在该非金融资产或非金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额。

## 29. 政府补助

(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。

### 30. 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。

### 31. 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。

### 32. 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：

(1) 以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动、按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额等；

(2) 以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产形成的利得或损失、现金流量套期工具产生的利得或损失中属于有效套期的部分、外币财务报表折算差额等。

### 33. 代建业务

对于代建业务，项目公司同时提供建造服务的，建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则—建造合同》确认相关的收入和成本，建造合同收入按应收取对价的公允价值计量，同时确认长期应收款；项目公司未提供建造服务的，按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认长期应收款。项目建设完工验收并审价后，确认相应的代建收入。

### 34. 其他金融工具

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。

### 35. 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。

### 36. 重要会计政策和会计估计变更

#### (1) 重要会计政策变更：

会计政策变更的内容和原因	审批程序	受重要影响的报表项目名称和金额
2018年6月15日，财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)，要求尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和通知的要求编制财务报表	经公司第十届董事会第二十六次会议审议通过。	见下表

#### 2017年12月31日受影响的合并资产负债表项目和金额：

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据	233,091,772.28	应收票据及应收账款	897,397,146.01
应收账款	664,305,373.73		
应收利息		其他应收款	489,328,361.07
应收股利			
其他应收款	489,328,361.07	固定资产	1,309,917,294.23
固定资产	1,309,917,294.23		
固定资产清理		在建工程	302,269,261.77
工程物资			
在建工程	302,269,261.77	应付票据及应付账款	1,251,290,754.31
应付票据	42,727,000.00		
应付账款	1,208,563,754.31		

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应付利息	69,983,887.43	其他应付款	1,245,817,645.10
应付股利	11,602,225.86		
其他应付款	1,164,231,531.81		
营业收入	6,896,989,336.50	营业收入	6,896,172,697.62
管理费用	226,169,897.34	管理费用	211,510,001.77
		研发费用	14,659,895.57
其他收益	622,099.95	其他收益	1,438,738.83

2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目和金额:

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	
应收账款			
应收利息	32,630,055.98	其他应收款	5,537,163,640.40
应收股利			
其他应收款	5,504,533,584.42		
固定资产	4,142,545.05	固定资产	4,142,545.05
固定资产清理		在建工程	
工程物资			
在建工程			
应付票据		应付票据及应付账款	266,006.68
应付账款	266,006.68		
应付利息	51,617,946.44	其他应付款	3,528,449,138.08
应付股利	3,756,710.60		
其他应付款	3,473,074,481.04		
营业收入	627,558.55	营业收入	212,264.16
管理费用	33,939,717.51	管理费用	33,939,717.51
		研发费用	
其他收益		其他收益	415,294.39

注：本次变更是公司根据财政部发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2018〕15 号）以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》的规定和要求对公司会计政策进行合理变更，需调整 2018 年财务报表相关科目列报，并追溯调整可比会计期间的比较数据，本次会计政策的变更仅对公司财务报表有关科目的列报产生影响，不影响公司 2018 年度及上年同期资产总额、负债总额、股东权益及净利润。

(2) 本年无重要会计估计变更。

#### 四、 税项

##### 1. 主要税种及税率：

税种	计税依据	税率
增值税(注 1、注 2)	按增值额计征	2.5%、3.8%、5%、6%、8%、10%(11%)、16% (17%)



城市维护建设税（注 3）	按应纳流转税额计征	5%、7%
企业所得税（注 4）	按应纳税所得额计征	15%、25%、21.51%、21.5%
有限公司利得税（注 4）	按应纳税利得计征	16.5%
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: 2018 年 1 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日工业企业增值税率为 17%，房地产行业一般纳税人增值税率为 11%。2018 年 5 月 1 日起，工业企业增值税率为 16%，房地产行业一般纳税人增值税率为 10%。

注 2: 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）3.8%；部分日常消费品 2.5%；酒店其他商品销售及服务业 8%。Mirador Health & Wellness Centre SA 增值税率为：医疗药品及服务免征增值税。

注 3: 苏州冠城宏业房地产有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司按应纳增值税的 5%；其他公司按应纳增值税的 7%。

注 4: 存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明：

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	16.50%
HL Le Mirador International SA	21.51%
Mirador Health & Wellness Centre SA	21.50%
除上述外其他企业	25.00%

税收优惠：

江苏大通机电有限公司 2016 年 11 月 30 日取得高新技术企业证书，自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受 15% 所得税优惠税率。

## 五、合并财务报表项目注释（2018 年 12 月 31 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

### 1. 货币资金

项目	期末余额	期初余额
现金	687,358.55	719,859.89
银行存款	3,431,914,638.31	2,515,458,190.61
其他货币资金	31,188,286.83	24,727,046.18

合 计	3,463,790,283.69	2,540,905,096.68
其中：存放在境外的款项总额	182,002,692.52	197,420,375.60

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
银行承兑汇票保证金和信用证开证保证金	8,968,600.00	11,029,200.00
按揭保证金	20,291,760.33	10,076,388.93
保函保证金	400,000.00	400,000.00
合 计	29,660,360.33	21,505,588.93

## 2. 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
1、交易性债券投资		
2、交易性权益工具投资	57,498,171.64	2,224,356.51
3、指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		
4、衍生金融资产		
5、套期工具		
6、其他		172,867,587.33
合 计	57,498,171.64	175,091,943.84

## 3. 应收票据及应收账款

项目	期末余额	期初余额
应收票据	254,742,902.40	233,091,772.28
应收账款	580,236,983.48	664,305,373.73
合 计	834,979,885.88	897,397,146.01

### (1) 应收票据的分类

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	247,292,902.40	232,691,772.28

商业承兑汇票	7,450,000.00	400,000.00
合 计	254,742,902.40	233,091,772.28

期末公司无已质押的应收票据。

(2) 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	53,607,566.84	
商业承兑票据		
合 计	53,607,566.84	

(3) 应收账款分类披露:

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	610,352,807.69	100.00	30,115,824.21	4.93	580,236,983.48
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	548,703,102.44	89.90	30,115,824.21	5.49	518,587,278.23
组合 2: 有确凿证据表明可收回的应收款项	61,649,705.25	10.10			61,649,705.25
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	610,352,807.69	100.00	30,115,824.21		580,236,983.48

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	705,010,312.39	100.00	40,704,938.66	5.77	664,305,373.73
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	642,720,451.28	91.16	40,704,938.66	6.33	602,015,512.62

组合 2: 有确凿证据表明可收回的应收款项	62,289,861.11	8.84			62,289,861.11
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
合 计	705,010,312.39	100.00	40,704,938.66		664,305,373.73

注：期末组合 2 为应收海淀区国土局西北旺新村项目 C、E 地块收储款余额 57,444,890.00 元；海淀区政府代建项目财政拨款额度 4,204,815.25 元。

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账 龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内	529,303,326.70	15,879,099.82	3.00%
1 - 2 年	3,235,008.27	323,500.83	10.00%
2 - 3 年	3,186,260.71	955,878.22	30.00%
3 - 5 年	42,322.84	21,161.42	50.00%
5 年以上	12,936,183.92	12,936,183.92	100.00%
合 计	548,703,102.44	30,115,824.21	

(4) 本期转回坏账准备金额 10,589,114.45 元。

(5) 本期无核销应收账款的情况。

(6) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	57,444,890.00	9.41	
第二名	44,160,333.76	7.24	1,324,810.01
第三名	20,952,664.44	3.43	628,579.94
第四名	13,309,503.45	2.18	399,285.10
第五名	11,745,235.47	1.92	352,357.06
合 计	147,612,627.12	24.18	2,705,032.11

(7) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(8) 本期无因转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

#### 4. 预付款项

##### (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	156,136,990.82	100.00	350,028,046.75	100.00
合 计	156,136,990.82	100.00	350,028,046.75	100.00

##### (2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
北京新纪房地产开发有限责任公司	50,000,000.00	32.02
国网江苏省电力公司常熟市供电分公司	30,708,328.36	19.67
陕西春昇建筑工程有限公司	30,015,000.00	19.22
福建建工集团总公司江苏分公司	28,775,086.46	18.43
国网福建省电力有限公司福州供电公司	2,701,897.66	1.73
合 计	142,200,312.48	91.07

#### 5. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	-	-
应收股利	-	-
其他应收款	83,955,556.18	489,328,361.07
合 计	83,955,556.18	489,328,361.07

##### (1) 其他应收款分类披露

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	123,817,455.90	100.00	39,861,899.72	32.19	83,955,556.18
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	113,700,514.94	91.83	39,861,899.72	35.06	73,838,615.22
组合 2: 有确凿证据表明可收回的其他应收款	10,116,940.96	8.17			10,116,940.96
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	123,817,455.90	100.00	39,861,899.72		83,955,556.18

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	524,803,704.48	100.00	35,475,343.41	6.76	489,328,361.07
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	79,686,763.52	15.18	35,475,343.41	44.52	44,211,420.11
组合 2: 有确凿证据表明可收回的其他应收款	445,116,940.96	84.82			445,116,940.96
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合计	524,803,704.48	100.00	35,475,343.41		489,328,361.07

注：期末组合 2 为应收北京市求是公证处拆迁补偿专项提存款 10,108,131.20 元和第一创业期货有限责任公司期货保证金 8,809.76 元。

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1年以内	50,598,510.71	1,517,955.29	3.00%
1-2年	8,378,759.25	837,875.92	10.00%
2-3年	18,355,485.56	5,506,645.67	30.00%
3-5年	8,736,673.21	4,368,336.63	50.00%
5年以上	27,631,086.21	27,631,086.21	100.00%
合计	113,700,514.94	39,861,899.72	

(2) 本期计提坏账准备金额 4,386,556.31 元。

(3) 本期无实际核销其他应收款的情况。

(4) 其他应收款按款项性质分类情况

项目	期末余额	期初余额
往来款	33,124,662.58	17,693,410.59
工程质保金及其他保证金	52,178,261.57	46,102,703.92
土地竞买保证金	0.00	435,000,000.00
其他	38,514,531.75	26,007,589.97
合计	123,817,455.90	524,803,704.48

(5) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况:

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备期末余额
北京城投地下空间开发建设有限公司	履约保证金	17,700,000.00	1年以内、2-3年、4-5年	14.30	5,184,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	其他往来款	17,511,352.48	1年以内	14.14	525,340.57
北京市求是公证处	拆迁补偿专项提存款	10,108,131.20	5年以上	8.16	
北京市土地整理储备中心	履约保证金	10,000,000.00	5年以上	8.08	10,000,000.00
福建建工集团总公司江苏分公司	代收代付款项	6,863,491.23	1年以内、1-2年、3-4年	5.54	1,853,176.06
合计		62,182,974.91		50.22	17,562,516.63

- (6) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。  
 (7) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。  
 (8) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额。

## 6. 存货

### (1) 存货分类

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	24,633,863.43	102,827.60	24,531,035.83	38,292,101.34	654,403.10	37,637,698.24
自制半成品	34,820,223.81	12,945,351.27	21,874,872.54			
委托加工物资	4,717.68		4,717.68			
低值易耗品	5,548,620.71		5,548,620.71	5,874,579.56		5,874,579.56
包装物	1,149,308.82		1,149,308.82	872,714.30		872,714.30
在产品	29,068,763.48	2,575,970.52	26,492,792.96	24,459,739.64	5,317,944.02	19,141,795.62
库存商品	189,828,255.22	5,516,149.72	184,312,105.50	143,298,321.56	1,507,180.30	141,791,141.26
开发成本	10,221,277,321.37		10,221,277,321.37	8,979,462,658.40		8,979,462,658.40
出租开发产品	368,449,018.28		368,449,018.28	279,197,282.74		279,197,282.74
开发产品	2,708,785,321.97		2,708,785,321.97	1,970,564,555.37		1,970,564,555.37
酒店用品	594,258.48		594,258.48	550,302.37		550,302.37
发出商品	589,820.98	232,416.29	357,404.69			
<b>合计</b>	<b>13,584,749,494.23</b>	<b>21,372,715.40</b>	<b>13,563,376,778.83</b>	<b>11,442,572,255.28</b>	<b>7,479,527.42</b>	<b>11,435,092,727.86</b>

### (2) 开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
太阳星城 D 区		-	15 亿元	3,241,524,153.85	3,196,777,635.70
滨江铂郡	2017 年 9 月	2020 年 12 月	25 亿元	1,537,775,970.99	1,280,139,235.80
冠城大通华熙阁	2017 年 12 月	2020 年 6 月	16 亿元	987,994,919.41	887,116,766.94
冠城大通蓝郡	2009 年 7 月	2020 年 12 月	46 亿元	242,595,779.82	639,616,024.04
冠城大通悦山郡	2018 年 10 月	2021 年 9 月	11 亿元	149,780,952.49	129,531,058.49
冠城大通百旺府	2004 年 7 月	2019 年 12 月	33 亿元	602,133,223.96	1,305,742,650.95
西北旺新村项目	-	-	-	1,477,293,776.37	1,540,539,286.48



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
冠城大通华玺	2018 年 12 月	2021 年 6 月	8 亿元	352,735,266.89	0.00
冠城大通蓝湖庭	2018 年 6 月	2020 年 12 月	18 亿元	1,217,310,575.85	0.00
南京 G032 地块	2019 年 5 月	2021 年 6 月	8 亿元	412,132,701.74	0.00
合 计				10,221,277,321.37	8,979,462,658.40

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

(3) 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	29,441,165.90		5,965,561.15		23,475,604.75
冠城大通金星园一期	13,164,895.58		672,607.52		12,492,288.06
冠城大通金星园二期	13,333,997.62		1,056,274.66		12,277,722.96
冠城大通澜石	8,816,891.18				8,816,891.18
冠城大通水星园	5,355,944.97	211,607.00	129,510.19		5,438,041.78
冠城大通首玺	84,532,985.58		41,123,927.89		43,409,057.69
冠城大通蓝湾	113,223,476.78		64,522,335.93		48,701,140.85
冠城大通水岸风景	2,231,184.48		248,265.85		1,982,918.63
冠城大通蓝郡	282,927,163.86	889,131,592.91	740,319,380.04		431,739,376.73
西北旺新村项目	154,940,816.67	108,400,178.60			263,340,995.27
百旺家苑	58,837,625.99				58,837,625.99
百旺茉莉园	25,627,637.27				25,627,637.27
冠城大通百旺府	196,018,792.89	1,345,528,064.75	576,040,363.97		965,506,493.67
冠城大通珑湾	74,383,498.47		44,625,511.36		29,757,987.11
冠城大通棕榈湾	907,728,478.13		130,346,938.10		777,381,540.03
合 计	1,970,564,555.37	2,343,271,443.26	1,605,050,676.66		2,708,785,321.97

## (4) 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	6,561,637.76	200,160.85	1,532,191.10		186,935.29			8,093,828.86	387,096.14
冠城大通金星园	60,663,828.77	45,465,626.54			778,683.20	354,003.32	142,341.36	60,309,825.45	46,101,968.38
冠城大通澜石	17,022,789.21	2,396,075.76			399,345.96			17,022,789.21	2,795,421.72
冠城大通水星园	40,418,216.00	26,558,679.00			781,406.00			40,418,216.00	27,340,085.00
冠城大通首玺	23,309,585.49	404,725.40	27,992,408.95		1,207,465.08			51,301,994.44	1,612,190.48
冠城大通水岸风景	10,868,376.00	4,392,635.30			543,418.80			10,868,376.00	4,936,054.10
百旺家苑	36,333,280.00	8,563,840.08			1,631,207.60			36,333,280.00	10,195,047.68
百旺茉莉园	31,073,606.40	4,560,790.01			1,198,702.23			31,073,606.40	5,759,492.24
冠城大通百旺府	12,667,136.36	1,464,887.26	35,056,930.25		898,057.78			47,724,066.61	2,362,945.04
冠城大通蓝湾	20,778,072.00	4,098,306.80	35,998,715.90		1,229,878.22			56,776,787.90	5,328,185.02
冠城大通蓝郡	118,779,022.86	1,172,541.11			1,204,898.25	1,111,912.47	55,062.18	117,667,110.39	2,322,377.18
合 计	378,475,550.85	99,278,268.11	100,580,246.20		10,059,998.41	1,465,915.79	197,403.54	477,589,881.26	109,140,862.98

## (5) 存货跌价准备:

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	
原材料	654,403.10	57,287.04		608,862.54	102,827.60
自制半成品		12,945,351.27			12,945,351.27
在产品	5,317,944.02	2,187,560.73	49,906.94	4,879,627.29	2,575,970.52
库存商品	1,507,180.30	8,417,907.61		4,408,938.19	5,516,149.72
发出商品		232,416.29			232,416.29
合计	7,479,527.42	23,840,522.94	49,906.94	9,897,428.02	21,372,715.40

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。

注 2: 本期转回存货跌价准备的主要原因为存货市场价格回升, 按目前市场价格等计算的存货预计可变现净值与原预计存货可变现净值发生变化, 原减记存货价值的影响因素已经消失, 故予以转回。

(6) 存货期末余额含有借款费用资本化金额 1,002,697,081.43 元。

## 7. 其他流动资产

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	160,745,097.25	79,039,547.51
预缴税费	181,119,102.26	241,980,122.30
待摊费用	350,961.48	259,226.02
合计	342,215,160.99	321,278,895.83

## 8. 可供出售金融资产

## (1) 可供出售金融资产情况

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
可供出售债务工具:						
可供出售权益工具:	1,823,542,248.04	300,000.00	1,823,242,248.04	1,574,228,831.69	300,000.00	1,573,928,831.69

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
按公允价值计量的	20,281,973.82		20,281,973.82	6,686,633.20		6,686,633.20
按成本计量的	1,803,260,274.22	300,000.00	1,802,960,274.22	1,567,542,198.49	300,000.00	1,567,242,198.49
其他						
合计	1,823,542,248.04	300,000.00	1,823,242,248.04	1,574,228,831.69	300,000.00	1,573,928,831.69

## (2) 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	20,000,000.00	20,000,000.00
公允价值	20,281,973.82	20,281,973.82
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	281,973.82	281,973.82
已计提减值金额		

## (3) 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位 持股比例 (%)	本期现金红 利
	期初	本期增加	本期 减少	期末	期初	本期 增加	本期 减少	期末		
上海映雪投资管理中心- 映雪松柏 2 号基金		160,000,000.00		160,000,000.00						
福州华榕超市有限公司	300,000.00			300,000.00	300,000.00			300,000.00		
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					10.00	500,000.00
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					10.00	
富滇银行股份有限公司	1,210,000,000.00	42,384,742.40		1,252,384,742.40					10.95	20,000,000.00
福建省长泰县华兴小额 贷款股份有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00					10.00	450,000.00
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					10.00	700,000.00
信泰睿(深圳)投资咨询 合伙企业(有限合伙)		33,333,333.33		33,333,333.33					20.75	
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	5,857,672.89
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	684,000.00
北京科技园文化教育建 设有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					2.27	
北京稻香湖投资发展有 限责任公司	64,849,507.11			64,849,507.11					17.75	
天津力神电池股份有限 公司	181,999,998.61			181,999,998.61					1.311	
<b>合 计</b>	<b>1,567,542,198.49</b>	<b>235,718,075.73</b>		<b>1,803,260,274.22</b>	<b>300,000.00</b>			<b>300,000.00</b>		<b>28,191,672.89</b>

## 9. 长期应收款

(1) 长期应收款情况:

项目	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
政府代建项目	189,818,101.39		189,818,101.39	188,897,430.59		188,897,430.59
合计	189,818,101.39		189,818,101.39	188,897,430.59		188,897,430.59

(2) 本期无因金融资产转移而终止确认的长期应收款。

(3) 本期无转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 10. 长期股权投资

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收益	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		
<b>联营企业</b>											
福州隆达典当有限公司	16,141,079.95			1,333,313.54			685,273.60			16,789,119.89	
天津中科环海产业园有限公司(注1)		42,000,000.00		354,108.12						42,354,108.12	
北京德成自然绿化工程有限公司	466,363.28			-9,162.62						457,200.66	
北京德成永信物业管理有限公司	3,964,476.05			1,233,493.76						5,197,969.81	
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	15,643,284.73			4,582,189.96			4,275,000.00			15,950,474.69	
福建省新兴产业投资管理有限公司	1,765,160.88			45,936.36			508,640.00			1,302,457.24	

被投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备
福建冠城资产管理有限公司	4,570,815.45			11,041.55					4,581,857.00	
福建冠城华汇股权投资有限合伙企业	130,026,509.49			6.11					130,026,515.60	
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	153,372,455.63		8,782,962.25	2,551,308.62	-6,555,569.54				140,585,232.46	
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	242,722,530.13			10,388,830.78					253,111,360.91	
航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）	30,314,477.31			180,521.52					30,494,998.83	
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）（注 2）		230,000,000.00		2,428,914.73					232,428,914.73	
冠城联合国际有限公司（注 3）										
小 计	598,987,152.90	272,000,000.00	8,782,962.25	23,100,502.43	-6,555,569.54		5,468,913.60		873,280,209.94	
<b>合营企业</b>										
常熟志诚房地产开发有限公司	19,788,959.26			-2,909,040.94					16,879,918.32	
小 计	19,788,959.26			-2,909,040.94					16,879,918.32	
<b>合 计</b>	<b>618,776,112.16</b>	<b>272,000,000.00</b>	<b>8,782,962.25</b>	<b>20,191,461.49</b>	<b>-6,555,569.54</b>		<b>5,468,913.60</b>		<b>890,160,128.26</b>	

注 1：公司第十届董事会第十九次（临时）会议审议通过《关于公司控股子公司海科建投资设立天津中科环海产业园有限公司的议案》，同意控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“海科建”）出资人民币 1.4 亿元与相关方共同发起设立天

津中科环海产业园有限公司，天津中科环海产业园有限公司注册资本 5 亿元，海科建持有其 28% 股权，截至 2018 年 12 月 31 日已支付第一期投资款 4,200 万元。

注 2：公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》，同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业。该股权投资有限合伙企业总出资额 5 亿元，其中，福建冠城投资有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.3 亿元，福建卓越置业有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.699 亿元，福建省新兴产业投资管理有限公司作为普通合伙人（GP）出资 10 万元。2018 年 3 月，鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）成立。

注 3：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注册资本为 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。



**11. 固定资产**

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
一、账面原值:					
1. 期初余额	1,696,921,408.59	393,967,967.56	71,114,585.89	48,501,039.95	2,210,505,001.99
2. 本期增加金额	73,921,479.38	253,383,282.63	2,284,155.91	11,266,371.78	340,855,289.70
(1) 购置	21,899,264.68	4,403,497.77	2,194,193.54	6,044,035.23	34,540,991.22
(2) 在建工程转入	52,022,214.70	248,979,784.86	89,962.37	5,222,336.55	306,314,298.48
(3) 其他					
3. 本期减少金额		64,102.56	1,250,971.49	2,088,049.12	3,403,123.17
(1) 处置或报废		64,102.56	1,250,971.49	2,088,049.12	3,403,123.17
(2) 转入在建工程					
(3) 出售					
(3) 合并范围减少转出					
(4) 其他					
4. 期末余额	1,770,842,887.97	647,287,147.63	72,147,770.31	57,679,362.61	2,547,957,168.52
二、累计折旧					
1. 期初余额	605,650,574.13	200,294,425.61	56,299,591.48	38,343,116.54	900,587,707.76
2. 本期增加金额	59,396,172.83	36,738,955.23	3,566,117.58	4,154,939.52	103,856,185.16
(1) 计提	59,396,172.83	36,738,955.23	3,566,117.58	4,154,939.52	103,856,185.16
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额		60,897.43	1,177,366.73	1,970,270.78	3,208,534.94
(1) 处置或报废		60,897.43	1,177,366.73	1,970,270.78	3,208,534.94
(2) 转入在建工程					
(3) 出售					
其他					
(3) 合并范围减少转出					
4. 期末余额	665,046,746.96	236,972,483.41	58,688,342.33	40,527,785.28	1,001,235,357.98

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输设备	其他	合计
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) 处置或报废					
4. 期末余额					
四、账面价值					
1. 期末账面价值	1,105,796,141.01	410,314,664.22	13,459,427.98	17,151,577.33	1,546,721,810.54
2. 期初账面价值	1,091,270,834.46	193,673,541.95	14,814,994.41	10,157,923.41	1,309,917,294.23

## 12. 在建工程

### (1) 在建工程情况

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	11,330,650.10		11,330,650.10	9,680,927.43		9,680,927.43
废气净化喷雾系统	1,442,346.31		1,442,346.31	513,174.51		513,174.51
冠城大通广场项目	199,764,682.35		199,764,682.35	32,605,422.22		32,605,422.22
锂离子电池电解液添加剂和新型阻燃材料项目一期	105,100.00		105,100.00	105,100.00		105,100.00
瑞闽新能源公司厂房二期工程	3,605,180.18		3,605,180.18	56,755,707.90		56,755,707.90
江苏大通机电公司车间环保系统改造	380,710.93		380,710.93	499,710.07		499,710.07
锂离子电池研发生产设备安装				200,396,022.40		200,396,022.40
瑞闽新能源公司运行平台及技术软件安装				1,713,197.24		1,713,197.24
金思维新一代智慧云平台系统	272,393.76		272,393.76			
叉车能耗(电)在线监测系统	58,490.57		58,490.57			
合计	216,959,554.20		216,959,554.20	302,269,261.77		302,269,261.77

## (2) 重大在建工程项目本期变动情况

项目名称	期初余额	本期转入	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	转出	期末余额	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	9,680,927.43		27,328,716.22	25,678,993.55			11,330,650.10					自有资金
废气净化喷雾系统	513,174.51		929,171.80				1,442,346.31					自有资金
冠城大通广场项目	32,605,422.22		167,159,260.13				199,764,682.35		781,816.50	781,816.50	5.6%	自有资金及银行贷款
锂离子电池电解液添加剂和新型阻燃材料项目一期	105,100.00						105,100.00					自有资金
瑞闽新能源公司厂房二期工程	56,755,707.90		10,071,269.20	63,221,796.92			3,605,180.18					自有资金
江苏大通机电公司车间环保系统改造	499,710.07		2,258,095.31	2,377,094.45			380,710.93					自有资金
锂离子电池研发生产设备安装	200,396,022.40		14,483,380.90	214,879,403.30				100%				自有资金
瑞闽新能源公司运行平台及技术软件安装	1,713,197.24		2,090,911.79		3,804,109.03		0.00	100%				自有资金

项目名称	期初余额	本期转入	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	转出	期末余额	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
金思维新一代智慧云平台系统			272,393.76				272,393.76					自有资金
叉车能耗(电)在线监测系统			215,500.83	157,010.26			58,490.57					自有资金
合计	302,269,261.77		224,808,699.94	306,314,298.48	3,804,109.03		216,959,554.20		781,816.50	781,816.50		

注 1：期末在建工程中含利息资本化金额 781,816.50 元。

注 2：其他减少金额系下属控股公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司运行平台及技术软件安装 3,804,109.03 元本期转入无形资产。

## 13.无形资产

项目	土地使用权	软件使用权	专利权	排污权	合计
一、账面原值					
1. 期初余额	514,976,349.19	391,771.94	11,339,796.92	153,014.01	526,860,932.06
2. 本期增加金额		3,812,126.27	72,184.08		3,884,310.35
(1) 购置		8,017.24	72,184.08		80,201.32
(2) 企业合并增加					
(3) 在建工程转入		3,804,109.03			3,804,109.03
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 转出					
4. 期末余额	514,976,349.19	4,203,898.21	11,411,981.00	153,014.01	530,745,242.41
二、累计摊销					
1. 期初余额	45,730,000.14	201,821.04	2,673,562.29	7,650.69	48,613,034.16
2. 本期增加金额	12,569,615.22	82,320.71	978,803.12	30,602.76	13,661,341.81
(1) 计提	12,569,615.22	82,320.71	978,803.12	30,602.76	13,661,341.81
(2) 企业合并增加					
3. 本期减少金额					
(1) 处置					
(2) 转出					
4. 期末余额	58,299,615.36	284,141.75	3,652,365.41	38,253.45	62,274,375.97
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					
(2) 转出					
4. 期末余额					

项目	土地使用权	软件使用权	专利权	排污权	合计
四、账面价值					
1. 期末账面价值	456,676,733.83	3,919,756.46	7,759,615.59	114,760.56	468,470,866.44
2. 期初账面价值	469,246,349.05	189,950.90	8,666,234.63	145,363.32	478,247,897.90

注：本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 1.53%。

## 14. 商誉

### (1) 商誉账面原值

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
<b>合 计</b>	<b>245,397,776.97</b>			<b>245,397,776.97</b>

### (2) 商誉减值准备

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	47,735,262.14	19,046,759.76		66,782,021.90
苏州冠城宏业房地产有限公司	90,114,225.84			90,114,225.84
北京冠城新泰房地产开发有限公司	18,495,972.47			18,495,972.47

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
福建创鑫科技开发有限公司	35,609,451.13			35,609,451.13
骏和地产（江苏）有限公司	6,825,077.79			6,825,077.79
合 计	202,808,133.96	19,046,759.76		221,854,893.72

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

## 15. 长期待摊费用

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	14,333,685.96	11,853,428.89	5,045,969.54		21,141,145.31
技术改造	588,793.93		227,920.20		360,873.73
车间修缮	103,876.53		55,368.96		48,507.57
办公设施	185,252.70		71,340.06		113,912.64
租赁费	467,072.35	1,316,504.64	1,011,376.59		772,200.40
宿舍家具家电	437,777.84		195,757.11		242,020.73
其他	104,825.26		88,141.74		16,683.52
合 计	16,221,284.57	13,169,933.53	6,695,874.20		22,695,343.90

## 16. 递延所得税资产和递延所得税负债

### (1) 未经抵销的递延所得税资产

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	59,221,891.09	13,662,688.03	38,875,763.88	8,481,270.57
递延收益	1,200,000.00	300,000.00	1,400,000.00	350,000.00
预计负债	268,200.01	67,050.00	0.00	0.00
合 计	60,690,091.10	14,029,738.03	40,275,763.88	8,831,270.57

## (2) 未经抵销的递延所得税负债

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
可供出售金融资产公允价值变动	281,973.82	70,493.46	6,141,551.20	1,535,387.80
固定资产折旧	12,158,193.08	3,009,065.82	635,723.69	157,740.43
合计	12,440,166.90	3,079,559.28	6,777,274.89	1,693,128.23

## (3) 本期无已抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

## 未确认递延所得税资产明细

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,561,278.14	6,668,620.40
可抵扣亏损	951,703,984.59	613,000,591.77
合计	953,265,262.73	619,669,212.17

## (4) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		1,512,553.30	
2019 年	109,024,856.15	109,024,856.15	
2020 年	69,362,977.55	69,401,961.60	
2021 年	146,830,629.36	155,438,965.58	
2022 年	276,847,975.08	277,622,255.14	
2023 年	349,637,546.45		
合计	951,703,984.59	613,000,591.77	

## 17.其他非流动资产

## (1) 其他非流动资产列示:

项目	期末余额	期初余额
预付账款	692,405,643.02	179,063,060.98
合计	692,405,643.02	179,063,060.98



## (2) 账龄超过1年且金额重要的预付款项欠款情况:

项目	账龄	期末余额	期初余额
预付拆迁款	一年以上	465,495,854.97	167,080,000.00
合计		465,495,854.97	167,080,000.00

**18.短期借款**

项目	期末余额	期初余额
信用借款	711,000,000.00	270,000,000.00
保证借款	355,000,000.00	384,973,809.17
抵押借款	94,000,000.00	10,000,000.00
质押借款	31,852,936.03	35,000,000.00
抵押及保证借款		55,000,000.00
抵押及信用借款		98,000,000.00
合计	1,191,852,936.03	852,973,809.17

无已到期未偿还的短期借款。

**19.应付票据及应付账款**

项目	期末余额	期初余额
应付票据	82,151,967.31	42,727,000.00
应付账款	1,441,753,292.00	1,208,563,754.31
合计	1,523,905,259.31	1,251,290,754.31

## (1) 应付票据列示

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	33,883,000.00	42,727,000.00
商业承兑汇票	48,268,967.31	
合计	82,151,967.31	42,727,000.00

本期末无已到期未支付的应付票据。

## (2) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,202,136,607.42	1,006,490,093.57

应付货款	224,517,792.14	195,258,211.91
其他	15,098,892.44	6,815,448.83
合计	1,441,753,292.00	1,208,563,754.31

账龄超过 1 年的应付账款:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付及预提工程款	692,968,618.40	工程尚未结算
应付货款	23,059,632.23	货款尚未结算
合计	716,028,250.63	

## 20. 预收款项

(1) 预收账款项列示

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,184,497,227.22	3,482,790,481.52
预收货款	3,708,660.26	8,541,556.55
预收租金	83,604,181.35	79,107,605.17
其他	288,259.93	83,050.10
合计	2,272,098,328.76	3,570,522,693.34

(2) 账龄超过 1 年的预收款项:

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	2,921,468.46	尚未交房
预收货款	2,001,800.71	尚未结算
预收租金	68,154,567.03	预收租金按出租年限摊销, 尚未结转收入。
合计	73,077,836.20	

(3) 预收房款分项目分析列示如下:

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
冠城大通金星园	679,999.00	679,999.00	已竣工	95.27%
冠城大通蓝湾	2,785,000.00	10,060,200.19	已竣工	92.82%
冠城大通蓝郡	1,073,699,292.94	1,724,550,238.94	2020 年 12 月	78.18%
冠城大通百旺府	809,614,557.24	1,560,620,296.62	2019 年 12 月	73.41%

西北旺新村项目	637,845.05	637,845.05		
冠城大通珑湾	12,845,000.00	12,278,430.00	已竣工	97.51%
冠城大通棕榈湾	14,140,580.99	169,919,125.99	已竣工	77.95%
冠城大通首玺		4,044,345.73	已竣工	84.24%
冠城大通水岸风景	2,467,400.00		已竣工	99.41%
滨江铂郡	267,627,552.00		2020 年 12 月	9.91%
合计	2,184,497,227.22	3,482,790,481.52		

## 21. 应付职工薪酬

### (1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、短期薪酬	16,104,116.73		225,538,132.16	224,275,923.34		17,366,325.55
二、离职后福利-设定提存计划	1,745,599.77		25,357,995.85	25,163,424.16		1,940,171.46
三、辞退福利			182,696.00	182,696.00		
四、一年内到期的其他福利						
合计	17,849,716.50		251,078,824.01	249,622,043.50		19,306,497.01

### (2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	11,778,295.04		190,259,998.66	188,848,566.06		13,189,727.64
二、职工福利费			13,182,313.19	13,182,313.19		
三、社会保险费	431,385.38		9,573,125.49	9,487,631.70		516,879.17
其中：1. 医疗保险费	399,935.85		8,503,926.65	8,426,400.51		477,461.99
2. 工伤保险费	14,449.91		400,071.72	400,537.57		13,984.06
3. 生育保险费	16,999.62		669,127.12	660,693.62		25,433.12
四、住房公积金	594,135.67		9,154,473.00	9,426,446.00		322,162.67
五、工会经费和职工教育经费	3,300,300.64		3,368,221.82	3,330,966.39		3,337,556.07
六、短期带薪缺勤						
七、短期利润分享计划						

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
八、其他						
其中：以现金结算的股份支付						
合计	16,104,116.73		225,538,132.16	224,275,923.34		17,366,325.55

## (3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1. 基本养老保险费	1,690,390.89		24,833,087.81	24,640,144.54		1,883,334.16
2. 失业保险费	55,208.88		524,908.04	523,279.62		56,837.30
3. 企业年金缴费						
合计	1,745,599.77		25,357,995.85	25,163,424.16		1,940,171.46

## 22. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	103,977,698.66	15,298,102.04
营业税	1,889,648.44	1,889,648.44
城市维护建设税	1,023,471.38	1,107,579.53
企业所得税	131,228,392.05	50,733,751.09
房产税	656,805.20	601,768.47
代扣个人所得税	750,232.11	713,120.44
印花税	243,020.78	275,827.80
土地增值税	2,333,943,869.82	1,588,020,044.45
土地使用税	816,776.55	698,450.53
教育费附加	857,207.34	904,764.08
防洪费	11,592.42	17,929.33
环境保护税	633,680.76	0.00
其他	206,894.06	233,008.63
合计	2,576,239,289.57	1,660,493,994.83

## 23. 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

应付利息	59,624,389.25	69,983,887.43
应付股利	11,793,193.64	11,602,225.86
其他应付款	950,651,218.98	1,164,231,531.81
<b>合 计</b>	<b>1,022,068,801.87</b>	<b>1,245,817,645.10</b>

## (1) 应付利息列示

项 目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	8,583,511.64	1,468,706.25
企业债券利息	48,552,661.21	50,077,808.22
短期借款应付利息	2,488,216.40	1,938,110.30
合作方往来款应付利息		16,499,262.66
<b>合 计</b>	<b>59,624,389.25</b>	<b>69,983,887.43</b>

无已逾期未支付的利息。

## (2) 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	7,085,678.38	3,756,710.60
子公司的少数股东	4,707,515.26	7,845,515.26
<b>合 计</b>	<b>11,793,193.64</b>	<b>11,602,225.86</b>

## (3) 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	182,241,721.44	177,241,721.44
往来款	486,306,447.11	807,642,961.75
工程质保金及其他保证金	26,234,089.49	25,648,588.38
代收代缴款	30,375,286.97	16,948,724.35
房租押金	32,240,852.06	32,065,543.98
购房定金	141,492,519.00	70,662,461.00
其他	51,760,302.91	34,021,530.91
<b>合 计</b>	<b>950,651,218.98</b>	<b>1,164,231,531.81</b>

## (4) 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
福建丰榕投资有限公司	200,000,000.00	关联方往来，尚未支付
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	162,741,721.44	教育配套工程款，尚未结算
常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	其他关联方往来款，尚未支付
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	16,515,000.00	其他关联方往来款，尚未支付
合计	401,297,231.44	

## (5) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金 额	性质或内容
福建丰榕投资有限公司	200,000,000.00	关联方往来款
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	162,741,721.44	教育配套工程款
南京市下关城市建设开发(集团)有限公司	136,026,000.00	往来款
南京市中建盛宁地产有限公司	100,989,000.00	往来款
常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	关联方往来款
合计	621,797,231.44	

## 24. 一年内到期的非流动负债

类别	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	768,300,000.00	222,700,000.00
合 计	768,300,000.00	222,700,000.00

## 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	10,000,000.00	
保证借款	5,000,000.00	
质押借款	324,500,000.00	222,700,000.00
抵押及保证借款	428,800,000.00	
合 计	768,300,000.00	222,700,000.00

## 25. 长期借款

## 长期借款构成如下:

借款类别	期末余额	期初余额
------	------	------

信用借款	90,000,000.00	0.00
保证借款	10,000,000.00	20,000,000.00
抵押借款	1,400,000,000.00	0.00
质押借款	135,000,000.00	459,500,000.00
保证及抵押借款	1,294,956,000.00	360,000,000.00
抵押、质押及保证借款	500,000,000.00	0.00
<b>合 计</b>	<b>3,429,956,000.00</b>	<b>839,500,000.00</b>

注：长期借款的利率期间为 3%-9.9%。

(1) 金额前五名的长期借款：

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行常熟经济开发区支行	2017/11/24	2020/11/23	人民币	4.75%		600,000,000.00		300,000,000.00
交通银行南京中央门支行	2018/10/25	2022/8/28	人民币	6.175%		600,000,000.00		
兴业国际信托有限公司	2018/7/31	2020/8/7	人民币	9.90%		500,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司常熟分行	2018/1/15	2023/1/2	人民币	4.75%		500,000,000.00		
中国农业银行常熟经济开发区支行	2017/11/29	2020/11/23	人民币	4.75%		500,000,000.00		60,000,000.00
<b>合 计</b>						<b>2,700,000,000.00</b>		<b>360,000,000.00</b>

注：无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

## 26. 应付债券

### (1) 应付债券

项目	期末余额	期初余额
公司债券-15 冠城债	1,754,605,762.23	2,773,006,603.12
中票-18 冠城大通 MTN001	597,771,669.02	
合 计	2,352,377,431.25	2,773,006,603.12

### (2) 应付债券的增减变动

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
公司债券-15 冠城债	100.00	2015/8/26	5 年	2,800,000,000.00	2,773,006,603.12		139,775,674.91	16,126,159.11	1,034,527,000.00	1,754,605,762.23
中票-18 冠城大通 MTN001	100.00	2018/12/19	3 年	600,000,000.00		600,000,000.00	1,499,178.08	-2,228,330.98		597,771,669.02
合 计				3,400,000,000.00	2,773,006,603.12	600,000,000.00	141,274,852.99	13,897,828.13	1,034,527,000.00	2,352,377,431.25

注 1: 经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1941 号”批复核准, 公司于 2015 年 8 月 26 日向社会公开发行面值 28 亿元的公司债券, 简称“15 冠城债”。本次债券的期限为 5 年期, 附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。2018 年 7 月, 公司放弃行使赎回选择权, 决定自 2018 年 8 月 26 日起上调本期债券后 2 年的票面利率, 由 5.1% 上调至 7.6%。“15 冠城债”本次投资者行使回售选择权数量共 1,034,527 手, 回售金额为 1,034,527,000.00 元。

注 2: 公司于 2017 年 5 月 15 日召开的第十届董事会第六次(临时)会议和于 2017 年 6 月 1 日召开的 2017 年第二次临时股东大会审议通过了《关于拟注册和发行中期票据的议案》, 同意公司向中国银行间市场交易商协会(以下简称“交易商协会”)申请注册发行总额不超过人民币 30 亿元的中期票据。2018 年 4 月, 公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》(中市协注[2018]MTN187 号), 交易商协会决定接受公司中期票据注册, 注册金额为人民币 30 亿元, 注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效。2018 年 12 月 17 日, 公司发行了 2018 年度第一期中期票据(简称: 18 冠城大通 MTN001, 代码 101801506), 本期发行规模为人民币 6 亿元, 期限 2+1 年, 每张面值 100 元, 票面利率为 7.60%, 募集资金已于 2018 年 12 月 19 日到账。本期中期票据由中信证券股份有限公司和兴业银行股份有限公司担任主承销商, 通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。



**27. 预计负债**

项 目	期末余额	期初余额	形成原因
产品质量保证	268,200.01	0.00	预计新能源锂电池售后服务费
合 计	268,200.01	0.00	

**28. 递延收益**

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	1,400,000.00		200,000.00	1,200,000.00	北京市商务楼宇升级改造项目财政补助
合 计	1,400,000.00		200,000.00	1,200,000.00	

**29. 其他非流动负债**

项目	期末余额	期初余额
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

**30. 股本**

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 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							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股份							
(1). 人民币普通股	1,492,110,725.00						1,492,110,725.00

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股合计	1,492,110,725.00						1,492,110,725.00
合 计	1,492,110,725.00						1,492,110,725.00

### 31. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价				
（1）投资者投入的资本	1,212,258,058.52	5,906,117.15	1,754,538.08	1,216,409,637.59
（2）同一控制下企业合并的影响				
小计	1,212,258,058.52	5,906,117.15	1,754,538.08	1,216,409,637.59
2、其他资本公积	10,117,169.72			10,117,169.72
合 计	1,222,375,228.24	5,906,117.15	1,754,538.08	1,226,526,807.31

注：本期资本公积增加 5,906,117.15 元，系因公司在不丧失控股权的情况下转让控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权，根据准则增加资本公积-股本溢价 5,906,117.15 元。本期资本公积减少 1,754,538.08 元，系因公司收购福建创鑫科技有限开发有限公司 2.06% 少数股东股权，根据准则减少资本公积-股本溢价 1,754,538.08 元。

## 32.其他综合收益

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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	27,532,692.77	10,169,663.64	5,654,696.00	-1,464,894.34	6,004,330.56	-24,468.58	33,537,023.33
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-123,470.09	-6,555,569.54			-6,555,569.54		-6,679,039.63
可供出售金融资产公允价值变动损益	4,606,163.40	-204,881.38	5,654,696.00	-1,464,894.34	-4,394,683.04		211,480.36
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	23,049,999.46	16,930,114.56			16,954,583.14	-24,468.58	40,004,582.60
<b>其他综合收益合计</b>	<b>27,532,692.77</b>	<b>10,169,663.64</b>	<b>5,654,696.00</b>	<b>-1,464,894.34</b>	<b>6,004,330.56</b>	<b>-24,468.58</b>	<b>33,537,023.33</b>

### 33. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	389,109,153.47	46,376,873.27		435,486,026.74
任意盈余公积	3,057,477.43			3,057,477.43
合 计	392,166,630.90	46,376,873.27		438,543,504.17

注：本期增加盈余公积 46,376,873.27 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。

### 34. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	4,113,340,810.22	
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	4,113,340,810.22	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	758,942,049.27	
其他		
减：提取法定盈余公积	46,376,873.27	母公司净利润 10%
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖励基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	179,053,287.00	每 10 股派发现金红利 1.2 元
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,646,852,699.22	

### 35. 营业收入及营业成本

(1) 营业收入及成本明细如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,903,712,471.58	4,917,016,282.96	6,716,374,746.21	4,741,374,964.61
其他业务	204,819,449.19	113,880,914.38	179,797,951.41	134,718,805.22
合计	8,108,531,920.77	5,030,897,197.34	6,896,172,697.62	4,876,093,769.83

## (2) 主营业务分行业及分产品列示如下:

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	3,576,611,513.52	3,347,474,119.28	3,364,691,740.31	3,132,406,384.98
其中: 漆包线	3,540,709,482.88	3,306,179,201.23	3,349,984,186.93	3,117,280,245.68
新能源	35,902,030.64	41,294,918.05	14,707,553.38	15,126,139.30
(2) 商 业				
(3) 房地产业	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86
其中: 房地产销售	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86
(4) 服务收入	66,711,979.82	72,730,212.97	71,699,995.92	77,385,226.77
合 计	7,903,712,471.58	4,917,016,282.96	6,716,374,746.21	4,741,374,964.61

## (3) 主营业务按地区分项列示如下:

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
境内	7,742,269,560.70	4,752,670,577.20	6,577,662,586.75	4,598,398,311.49
东北地区	42,318,049.57	39,472,212.99	28,067,882.40	26,161,289.97
西北地区	5,554,016.76	5,179,943.37	10,591,558.31	9,826,679.11
华南地区	211,019,878.22	206,636,589.09	327,512,476.09	302,037,878.86
华中地区	282,056,509.08	262,213,740.70	297,498,828.37	275,265,735.59
华北地区	2,169,535,482.16	608,361,948.10	1,808,324,331.19	586,021,338.59
华东地区	4,687,905,566.99	3,308,984,578.56	3,799,014,582.04	3,112,754,139.54
西南地区	153,831,279.35	143,484,337.10	139,174,074.05	129,516,859.85
其他地区	190,048,778.57	178,337,227.29	167,478,854.30	156,814,389.98

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
境外	161,442,910.88	164,345,705.76	138,712,159.46	142,976,653.12
合计	7,903,712,471.58	4,917,016,282.96	6,716,374,746.21	4,741,374,964.61

## (4) 房地产开发收入分项列示如下:

项目	本期发生额	上期发生额
冠城大通首玺	19,213,869.63	76,366,978.97
冠城大通蓝湾	43,150,372.43	18,285,747.00
冠城大通水岸风景	589,523.81	
冠城大通蓝郡	1,828,136,153.34	746,884,253.00
冠城大通水星园	380,000.00	11,891,428.60
冠城大通澜石		390,476.19
冠城大通金星园	9,952,425.22	7,865,932.75
冠城大通火星园	13,050,606.68	33,578,438.06
西北旺新村项目		201,045,752.83
冠城大通百旺府	2,076,568,675.73	1,469,179,192.80
冠城大通珑湾	67,434,297.14	60,929,885.70
冠城大通棕榈湾	201,913,054.26	580,871,303.41
冠城大通华郡		72,693,620.67
合计	4,260,388,978.24	3,279,983,009.98

## (5) 房地产业务按地区列示如下:

地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
境内	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86
华南地区	0.00	0.00	72,693,620.67	63,316,951.85
华北地区	2,099,951,707.63	547,486,858.10	1,723,951,221.23	510,874,963.24
华东地区	2,160,437,270.61	949,325,092.61	1,483,338,168.08	957,391,437.77
合计	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86

## (6) 公司前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	303,303,014.09	3.74%
第二名	166,189,011.84	2.05%
第三名	121,407,745.81	1.50%
第四名	91,262,197.10	1.13%
第五名	80,659,114.11	0.99%
合计	762,821,082.95	9.41%

### 36.税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	1,141,204.10	77,998,054.76	5%
印花税	5,001,516.12	4,844,525.53	
城市维护建设税	12,088,384.95	16,428,826.31	7%或 5%
教育费附加	8,788,295.33	11,863,038.06	5%
土地增值税	1,073,400,210.80	604,787,744.44	
房产税	15,923,109.22	14,714,716.63	12%或 1.2%
土地使用税	5,307,593.80	4,487,837.14	
车船税	96,823.34	91,693.33	
环保税	2,563,074.31		
其他税	5,301,283.93	285,685.89	
合计	1,129,611,495.90	735,502,122.09	

### 37.销售费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,478,200.21	18,029,792.06
运输装卸费	24,546,215.89	24,563,721.07
差旅费	1,683,637.10	1,360,557.13
招待费	9,455,127.17	8,470,645.21
广告费及业务宣传费	41,801,479.50	23,636,236.74
售后服务费	1,432,099.03	4,268,529.94

项目	本期发生额	上期发生额
通讯费	676,011.80	1,033,701.53
销售代理费	20,223,814.74	32,323,739.67
售楼部费用	3,716,083.27	4,586,646.85
包装费	13,084,333.21	10,728,611.66
水电物业费	2,086,510.02	5,858,469.19
试验检测费	9,414,468.45	
其他费用	3,866,571.95	2,912,929.89
合 计	151,464,552.34	137,773,580.94

### 38.管理费用

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	103,385,233.42	93,549,184.26
税金	922,346.78	892,003.36
折旧费	14,134,274.32	16,248,656.21
无形及其他资产摊销	16,168,277.56	16,035,519.53
租赁费	10,823,695.27	10,131,436.05
汽车费	5,468,940.02	5,719,360.24
差旅费	7,997,046.02	7,563,930.99
招待费	17,561,065.85	13,945,587.91
董事会及监事会费	920,340.76	1,129,324.12
办公费	16,562,859.38	15,593,024.81
审计/ 咨询/评估费	14,845,544.65	17,633,185.30
物料消耗	5,780,966.81	5,036,353.45
其他费用	10,856,738.06	8,032,435.54
合 计	225,427,328.90	211,510,001.77

### 39.研发费用

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	38,638,646.02	2,387,780.88
人员费用	14,987,093.36	9,413,094.69



项目	本期发生额	上期发生额
折旧及摊销	3,740,450.51	237,257.46
其他	1,208,364.99	2,621,762.54
合 计	58,574,554.88	14,659,895.57

#### 40.财务费用

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	234,000,653.07	197,197,451.25
减：利息收入	27,029,582.39	38,303,103.43
汇兑损失	3,492,884.11	12,313,115.66
减：汇兑收益	0.00	279,041.48
减：资金占用费收入	1,642,243.70	11,385,377.36
其他	24,451,181.59	8,789,073.50
合 计	233,272,892.68	168,332,118.14

#### 41.资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账准备	-6,202,558.14	6,848,715.78
二、存货跌价准备	23,790,616.00	-69,658,589.73
三、商誉减值准备	19,046,759.76	65,804,739.62
合 计	36,634,817.62	2,994,865.67

#### 42.其他收益

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
商务楼宇升级改造项目财政补助	200,000.00	199,999.95	与资产相关
中关村现代服务业创业孵化试点项目补贴	611,000.00	422,100.00	与收益相关
专利资助	537,700.00		与收益相关
技术改造拨款	3,660,000.00		与收益相关
政府奖励	3,520,858.48		与收益相关
代扣个人所得税手续费返还	257,228.07	816,638.88	与收益相关
质量信用 AA 级奖励	50,000.00		与收益相关

VOCs 治理经费	437,000.00		与收益相关
标准化项目资助	150,000.00		与收益相关
2017 年大企业培育计划奖励	416,700.00		与收益相关
2018 年度市工业和信息产业发展资金奖励	420,000.00		与收益相关
军民融合项目补助金	2,490,000.00		与收益相关
人才补助	1,000,000.00		与收益相关
稳岗补助	123,152.83		与收益相关
合 计	13,873,639.38	1,438,738.83	

### 43. 投资收益

#### (1) 投资收益明细情况

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	20,191,461.49	30,110,407.16
处置长期股权投资产生的投资收益		20,061,775.09
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益	-117,773.84	1,690,904.15
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益	-10,337,097.07	459,701.12
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	28,443,144.89	31,592,308.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,646,282.23	250,027,822.64
合 计	43,826,017.70	333,942,918.96

#### (2) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京德成永信物业管理有限公司	1,233,493.76	628,701.57
北京德成自然绿化工程有限公司	-9,162.62	-11,598.98
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	4,582,189.96	4,773,339.14
福州隆达典当有限公司	1,333,313.54	859,382.67
福建冠城资产管理有限公司	11,041.55	-56,964.28
福建省新兴产业投资管理有限公司	45,936.36	54,919.00
福建冠城华汇股权投资有限合伙企业	6.11	14,575,977.99
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	2,551,308.62	2,415,050.01
福建冠城股权投资合伙企业(有限合伙)	10,388,830.78	6,840,185.33

被投资单位	本期发生额	上期发生额
航科智汇股权投资基金(平潭)合伙企业(有限合伙)	180,521.52	242,455.45
常熟志诚房地产开发有限公司	-2,909,040.94	-211,040.74
天津中科环海产业园有限公司	354,108.12	
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)	2,428,914.73	
合 计	20,191,461.49	30,110,407.16

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益主要如下:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
广西冠城鸿泰房地产有限公司		1,171,110.53
北京冠城瑞富信息技术有限公司		18,890,664.56
合 计		20,061,775.09

(4) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的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
亨得利股票	-117,773.84	1,690,904.15
合 计	-117,773.84	1,690,904.15

(5) 处置以公允价值计量且其变动计入当期损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
PIMCO 环球投资级别债券基金	-1,446,295.82	
PIMCO 收益基金	-1,243,896.25	
瑞银系统性资产配置基金	-2,112,664.59	
M&G 优化收益基金	-330,392.58	
瑞银策略均衡基金	-78,295.99	
亨得利股票	-5,125,551.84	
木星动力债券基金		86,297.02
众安在线股票		373,404.10
合 计	-10,337,097.07	459,701.12

(6) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益主要如下:

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	5,857,672.89	
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	684,000.00	504,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司		552,000.00
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	300,000.00
福建省长泰县华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	700,000.00	
兴业证券股份有限公司	246,402.00	231,238.80
兴业银行股份有限公司	5,070.00	5,070.00
富滇银行股份有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00
合 计	28,443,144.89	31,592,308.80

(7) 处置可供出售金融资产取得的投资收益主要如下:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
理财产品	410,155.22	762,341.69
北京实创科技园开发建设股份有限公司		249,265,480.95
兴业银行股份有限公司	5,155,056.29	
兴业证券股份有限公司	81,070.72	
合 计	5,646,282.23	250,027,822.64

#### 44.公允价值变动收益

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	6,965,758.08	-5,786,104.58
其中: 衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债	0.00	
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	6,965,758.08	-5,786,104.58

#### 45.资产处置收益

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

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
持有待售处置组处置收益			
非流动资产处置收益	87,445.93	27,576,450.53	87,445.93
其中：划分为持有待售的非流动资产处置收益		27,699,977.25	
未划分为持有待售的非流动资产处置收益	87,445.93	-123,526.72	87,445.93
其中：固定资产处置收益	50,399.54	-123,526.72	50,399.54
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	87,445.93	27,576,450.53	87,445.93

## 46. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下：

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
非流动资产毁损报废利得	5,276.98	37,376.70	5,276.98
政府补助	213,464.00	6,169,259.00	213,464.00
违约金收入	14,026,214.75		14,026,214.75
购房客户违约金等罚没收入	163,579.52	4,140,834.28	163,579.52
其他		894,667.55	
合 计	14,408,535.25	11,242,137.53	14,408,535.25

本期取得的政府补助明细如下：

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
工业企业质量、品牌、创新、研发等政策奖励		360,000.00	与收益相关
税收奖励		100,000.00	与收益相关
专利资助、科技支撑计划项目		14,100.00	与收益相关
工业稳增长政策增产奖励		410,000.00	与收益相关
企业增产增效奖励资金		206,301.00	与收益相关
稳岗补贴		7,804.00	与收益相关
省级制造业龙头企业调峰生产市级奖励		1,016,754.00	与收益相关

项目	本期发生额	上期发生额	与资产相关/与收益相关
市产业发展资金		1,823,000.00	与收益相关
大企业培育计划奖励金		1,200,600.00	与收益相关
绿色低碳项目奖励金		1,000,000.00	与收益相关
用电补助资金	213,464.00		与收益相关
其他		30,700.00	与收益相关
<b>合 计</b>	<b>213,464.00</b>	<b>6,169,259.00</b>	

#### 47. 营业外支出

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
对外捐赠	5,874,725.00	51,424.54	5,874,725.00
其中：公益性捐赠支出	5,874,725.00		5,874,725.00
非流动资产毁损报废损失	138,462.04	11,769,222.71	138,462.04
其他	794,569.26	2,688,902.36	794,569.26
<b>合 计</b>	<b>6,807,756.30</b>	<b>14,509,549.61</b>	<b>6,807,756.30</b>

#### 48. 所得税费用

##### (1) 所得税费用表

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	446,091,188.06	372,703,239.03
递延所得税费用	-2,347,142.07	-1,369,962.51
<b>合 计</b>	<b>443,744,045.99</b>	<b>371,333,276.52</b>

##### (2) 会计利润与所得税费用调整过程

项目	本期发生额
利润总额	1,315,002,721.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	328,750,680.33
子公司适用不同税率的影响	-5,343,708.86
调整以前期间所得税的影响	-584,538.15
非应税收入的影响	-7,710,524.47

项目	本期发生额
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	45,856,968.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,059,366.08
使用前期未确认递延所得税资产的可抵暂时性差异的影响	0.00
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	86,436,184.80
其他	-1,601,650.47
所得税费用	443,744,045.99

#### 49.其他综合收益的税后净额

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
<b>一、以后不能重分类进损益的其他综合收益</b>						
1. 重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动						
2. 权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3. 其他						
<b>二、以后将重分类进损益的其他综合收益</b>	4,514,967.64	-1,464,894.34	5,979,861.98	-978,958.12	77,428.00	-1,056,386.12
1. 权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	-6,555,569.54		-6,555,569.54	-554,697.82		-554,697.82
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	-6,555,569.54		-6,555,569.54	-554,697.82		-554,697.82
2. 可供出售金融资产公允价值变动损益	-204,881.38	-51,220.34	-153,661.04	309,712.00	77,428.00	232,284.00
减：前期计入其他综合收益当期转入损益	5,654,696.00	1,413,674.00	4,241,022.00			
小计	-5,859,577.38	-1,464,894.34	-4,394,683.04	309,712.00	77,428.00	232,284.00
3. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
小计						
4. 现金流量套期损益的有效部分						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
转为被套期项目初始确认金额的调整						
小计						
5. 外币财务报表折算差额	16,930,114.56		16,930,114.56	-733,972.30		-733,972.30
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	16,930,114.56		16,930,114.56	-733,972.30		-733,972.30
6. 其他						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
<b>其他综合收益合计</b>	<b>4,514,967.64</b>	<b>-1,464,894.34</b>	<b>5,979,861.98</b>	<b>-978,958.12</b>	<b>77,428.00</b>	<b>-1,056,386.12</b>

## 50. 现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金：

项目	本期发生数	上期发生数
收南京市下关城市建设开发往来款	136,026,000.00	
收南京市中建盛宁地产有限公司往来款	100,989,000.00	
收南通中南新世界中心开发有限公司往来款		400,982,336.65
收到常熟志诚房地产开发有限公司往来款		29,290,510.00
收永泰地矿交易中心退回建设保证金		12,000,000.00
利息收入	25,330,150.01	40,543,515.53
代收印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	17,658,019.35	4,189,554.63
收到押金、保证金	14,732,318.37	52,275,378.91
收北京市朝阳区人大附中朝阳分校 D 区教育配套工程拨款	5,000,000.00	5,000,000.00
收到往来款及其他	19,854,121.33	23,113,875.66
<b>合 计</b>	<b>319,589,609.06</b>	<b>567,395,171.38</b>



## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金:

项目	本期发生数	上期发生数
归还南通中南新世界中心开发有限公司往来款	440,510,000.00	
代 Mirador 酒店归还原股东借款	113,056,542.05	
支付广告费和业务宣传费	36,910,308.90	19,403,034.99
支付招待费	26,947,220.46	21,873,646.97
支付销售代理费	19,247,482.61	30,728,487.71
支付办公费	16,977,939.11	13,277,668.35
代交印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	15,458,068.23	19,794,115.30
支付土地竞拍保证金		435,000,000.00
支付其他费用及往来款	127,638,050.94	89,368,418.02
合 计	796,745,612.30	629,445,371.34

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金:

项目	本期发生数	上期发生数
福建美城置业有限公司收购时点持有的现金及现金等价物减除收购对价	2,000,000.00	
合 计	2,000,000.00	

## (4) 收到的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生数	上期发生数
收到福建汉典投资发展有限公司支付的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20%股权转让款	32,650,000.00	
收回票据保证金	2,060,600.00	15,846,527.10
收回信用证保证金		250,000.00
合 计	34,710,600.00	16,096,527.10

## (5) 支付的其他与筹资活动有关的现金:

项目	本期发生数	上期发生数
支付银行中间业务费	20,631,950.00	9,659,500.00
支付中信证券股份有限公司财务顾问费	15,300,000.00	
支付福建创鑫科技开发有限公司 2.06%股权收购款	2,000,000.00	
子公司冠城龙泰清算归还少数股东投资款		28,776,182.21

项目	本期发生数	上期发生数
合计	37,931,950.00	38,435,682.21

## 51. 现金流量表补充资料

### (1) 现金流量表补充资料

补充资料	本期发生金额	上期发生金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	871,258,675.16	731,877,658.75
加: 资产减值准备	36,634,817.62	2,994,865.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	103,856,185.16	95,511,054.96
无形资产摊销	13,661,341.81	14,503,659.32
长期待摊费用摊销	6,695,874.20	3,637,865.10
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)	-87,445.93	-27,576,450.53
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	133,185.06	11,731,846.01
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	-6,965,758.08	5,786,104.58
财务费用(收益以“-”号填列)	265,573,827.34	254,951,412.60
投资损失(收益以“-”号填列)	-43,826,017.70	-333,942,918.96
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-5,198,467.46	-1,350,458.76
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	2,851,325.39	-19,503.75
存货的减少(增加以“-”号填列)	-1,937,439,359.21	-1,969,918,764.58
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	236,591,674.20	-444,279,463.08
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-322,990,476.65	991,719,816.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-779,250,619.09	-664,373,276.08
2. 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	192,169,679.05	371,889,928.94
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		

补充资料	本期发生金额	上期发生金额
现金的期末余额	3,434,129,923.36	2,519,399,507.75
减：现金的期初余额	2,519,399,507.75	3,963,875,925.45
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	914,730,415.61	-1,444,476,417.70

## (2) 本期支付的取得子公司的现金净额

项目	本期发生数
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	8,000,000.00
其中：福建美城置业有限公司	8,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	10,000,000.00
其中：福建美城置业有限公司	10,000,000.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-2,000,000.00

注：取得子公司支付的现金净额负数重分类至支付的其他与投资活动有关的现金。

## (3) 现金和现金等价物的构成：

项目	本年金额	上年金额
<b>一、现金</b>	<b>3,434,129,923.36</b>	<b>2,519,399,507.75</b>
其中：库存现金	687,358.55	719,859.89
可随时用于支付的银行存款	3,431,914,638.31	2,515,458,190.61
可随时用于支付的其他货币资金	1,527,926.50	3,221,457.25
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>3,434,129,923.36</b>	<b>2,519,399,507.75</b>
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金及现金等价物		

## 52. 所有权或使用权受到限制的资产

项目	期末账面净值	受限原因
货币资金	29,660,360.33	详见五、1

应收账款	38,812,304.57	详见十一（一）、1、（4）
存货	3,193,369,591.31	详见十一（一）、2、（1）
长期股权投资（注）		详见十一（一）、2、（3）
固定资产	879,875,737.18	详见十一（一）、2、（2）、（5）
无形资产	438,715,710.54	详见十一（一）、2、（2）
在建工程	199,764,682.35	详见十一（一）、2、（2）
<b>合计</b>	<b>4,780,198,386.28</b>	

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股权而受限的长期股权投资金额为 1,955,253,443.28 元。

### 53. 外币货币性项目

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
<b>货币资金</b>			
其中：美元	13,500,283.11	6.8632	92,655,143.04
欧元	32,301.64	7.8473	253,480.66
港币	107,436,066.20	0.8762	94,135,481.20
瑞郎	1,324,423.65	6.9494	9,203,949.71
<b>应收账款</b>			
其中：美元	2,472,362.35	6.8632	16,968,317.25
瑞郎	304,109.21	6.9494	2,113,376.54
<b>应付账款</b>			
其中：美元	125,962.90	6.8632	864,508.58
瑞郎	833,939.17	6.9494	5,795,376.87
<b>其他应收款</b>			
其中：瑞郎	187,662.20	6.9494	1,304,139.69
美元	3,731.24	6.8632	25,608.25
<b>其他应付款</b>			
其中：港币	49,344.32	0.8762	43,235.49
瑞郎	1,325,604.67	6.9494	9,212,157.09

## 六、合并范围的变更

### 1、非同一控制下企业合并

(1) 本期发生的非同一控制下企业合并的情况

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福建美城置业有限公司	2018/4/10	8,000,000.00	80.00%	非同一控制下企业合并	2018/4/10	股权变更登记日期	-	-2,936,917.53

(2) 合并成本及商誉

合并成本	福建美城置业有限公司
--现金	8,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	8,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	8,000,000.00
商誉	0.00

(3) 被购买方于购买日可辨认资产、负债

	福建美城置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	10,000,000.00	10,000,000.00
存货		
应收款项等其他流动资产		
固定资产		

	福建美城置业有限公司	
	购买日 公允价值	购买日 账面价值
在建工程及其他非流动资产		
<b>资产合计</b>	<b>10,000,000.00</b>	<b>10,000,000.00</b>
应付款项及应交税费等		
其他应付款		
<b>负债合计</b>		
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	10,000,000.00	10,000,000.00

## 2、 同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

## 3、 处置子公司

本期未处置子公司。

## 4、 其他原因的合并范围变动

(1) 合并范围增加：

子公司名称	变动原因	取得时点	出资额	股权比例
南京冠城嘉泰置业有限公司	投资设立	2018 年 1 月 5 日	人民币 10000 万元	100%
南京冠城恒睿置业有限公司	投资设立	2018 年 8 月 16 日	人民币 1700 万元	34%

## 七、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

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
				直接	间接		
北京京冠房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100		100	同一控制
北京冠城正业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、销售；投资咨询	100		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		100	非同一控制
苏州冠城宏业房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100		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	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		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	98	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	100	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	50	非同一控制
闽信(苏州)置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发、建设、出租、销售	100		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		100	非同一控制
福州大通机电有限公司	福州	福州	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	79.08		79.08	投资设立
北京太阳官房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	95		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		76.80	76.80	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		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	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	73		73	投资设立

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
南京冠城合泰置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发	100		100	投资设立
福建冠城汇泰发展有限公司	福州	福州	游艇码头开发	100		100	投资设立
冠城大通(香港)有限公司	香港	香港	投资	100		100	投资设立
伟润国际有限公司(注6)	香港	香港	投资		100	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		90	投资设立
福建创鑫科技开发有限公司	福州	福州	化工、激光、环保、电子技术、计算机及软件、制冷技术服务和开发	56.49		56.49	非同一控制
福建邵武创鑫新材料有限公司(注9)	邵武	邵武	新能源锂电池电解液添加剂的研发、生产		100	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		100	投资设立
Champ Swiss AG(注6)	瑞士伯尔尼	瑞士伯尔尼	投资		100	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	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	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		90	90	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	60	投资设立
常熟冠城宏翔房地产有限公司(注8)	常熟	常熟	房地产开发、销售、租赁及售后服务		51	51	投资设立
常熟冠城宏盛房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发,房产销售、租赁	100		100	投资设立



子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例 (%)		表决权比例 (%)	取得方式
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。	80		80	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	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	34	投资设立

注 1: 南京万盛置业有限公司为福建冠城汇泰发展有限公司控股子公司。

注 2: 北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司、中关村青创(北京)国际科技有限公司为北京海淀科技园建设股份有限公司控股子公司。

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

注 4: 江苏大通机电有限公司为福州大通机电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 为冠城达瑞健康发展有限公司的控股子公司。

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为南京万盛置业有限公司控股子公司。

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, 冠城投资出资 13000 万元, 占冠城华汇权益比例为 86.0927%。

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 86.0927% 的权益份额，但由于冠城华汇的实际管理均由新兴产业投资管理负责，且公司只持有新兴产业投资管理 40% 股权，根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定，公司不能控制冠城华汇，但对其具有重大影响，因此对其采用权益法核算方式。

2016 年 8 月福建冠城投资有限公司（以下简称“冠城投资”）与中航国际投资基金管理（深圳）有限公司（以下简称“深圳中航基金”）、中航国际投资有限公司（以下简称“中航国际”）、厦门航空开发股份有限公司（以下简称“厦门航空”）共同出资设立航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（以下简称“航科智汇”），其中，冠城投资认缴出资 29990 万元，占航科智汇权益比例为 59.98%。根据冠城投资与相关方签署的《航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）合伙协议》，冠城投资与中航国际、厦门航空均为有限合伙人；深圳中航基金为普通合伙人，并作为航科智汇的执行事务合伙人及基金管理人，对外代表合伙企业执行合伙事务，其他合伙人不参与合伙企业管理、经营，且无权代表合伙企业，航科智汇的全部资产委托给深圳中航基金进行管理。此外，协议亦约定，投资决策委员会拥有对投资项目立项、投资和退出决策的最终决策权，投资决策委员会决议须五分之四以上成员表决通过，根据协议，全体合伙人授权基金管理人，由基金管理人建立投资决策委员会，委员由基金管理人独立决定任免。根据以上相关约定判断，公司虽持有航科智汇 59.98% 的权益份额，但由于航科智汇的实际管理均由深圳中航基金负责，根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定，公司不能控制航科智汇，但对其具有重大影响，因此对其采用权益法核算方式。

## (2) 重要的非全资子公司(单位: 万元)

子公司名称	少数股东的持股比例	少数股东的表决权比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东支付的股利	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%	31.00%	10,017.79	1,085.00	83,811.61

## (3) 重要非全资子公司的主要财务信息(单位: 万元)

子公司名称	期末余额					
	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
北京海淀科技园建设股份有限公司	726,475.09	105,146.28	831,621.37	377,813.11	67,474.78	445,287.89

子公司名称	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
北京海淀科技园建设股份有限公司	647,805.12	82,429.36	730,234.48	376,209.92	17,494.79	393,704.71

子公司名称	本期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京海淀科技园建设股份有限公司	215,025.82	53,303.70	53,303.70	-59,609.64

子公司名称	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
北京海淀科技园建设股份有限公司	173,334.59	56,186.12	56,186.12	-3,131.91

## 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

## (1) 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明

① 2018年4月9日,本公司与刘新平签订股权转让协议书,向其收购福建创鑫科技开发有限公司2.06%的股权。至此,本公司持有福建创鑫科技开发有限公司股权比例从54.43%增加至56.49%。

② 2018年,本公司与福建汉典投资发展有限公司签订股权转让协议书,向其转让福建冠城元泰创意园建设发展有限公司20%的股权。至此,本公司持有福建冠城元泰创意园建设发展有限公司股权比例从93%下降至73%。

## (2) 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响

	福建创鑫科技开发有限公司	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司

	福建创鑫科技开发有限公司	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司
购买成本/处置对价	2,000,000.00	32,650,000.00
--现金	2,000,000.00	32,650,000.00
--非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	2,000,000.00	32,650,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	245,461.92	26,743,882.85
差额	1,754,538.08	5,906,117.15
其中：调整资本公积	-1,754,538.08	5,906,117.15
计入营业外收入		

### 3、在合营企业或联营企业中的权益

(1) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

	期末余额 / 本期发生额	期初余额 / 上期发生额
<b>合营企业：</b>		
投资账面价值合计	16,879,918.32	19,788,959.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,909,040.94	-211,040.74
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,909,040.94	-211,040.74
<b>联营企业：</b>		
投资账面价值合计	873,280,209.94	598,987,152.90
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	23,100,502.43	30,321,447.90
--其他综合收益	-6,555,569.54	-554,697.82
--综合收益总额	16,544,932.89	29,766,750.08

## 八、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、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五相关项目。

本公司在经营过程中面临的主要金融风险是：信用风险、利率风险和流动性风险。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。

#### (二)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。

#### (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。

## 九、公允价值的披露

### 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	57,498,171.64			57,498,171.64
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	57,498,171.64			57,498,171.64

(3) 其他				
(二) 可供出售金融资产	20,281,973.82			20,281,973.82
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	20,281,973.82			20,281,973.82
(3) 其他				
持续以公允价值计量的资产总额	77,780,145.46			77,780,145.46
二、非持续的公允价值计量				
应付债券		2,352,377,431.25		2,352,377,431.25
非持续以公允价值计量的负债总额		2,352,377,431.25		2,352,377,431.25

### 1、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

公司持有的权益工具按照相同股票在二级市场 2018 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 2018 年 12 月 31 日的净值确定。

### 2、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

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

## 十、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	关联关系	企业类型	注册地址	法定代表人	业务性质	注册资本(万元)	对公司的持股比例(%)	对公司的表决权比例(%)	公司最终控制方	统一社会信用代码
福建丰榕投资有限公司	控股股东	有限责任公司	福州市鼓楼区五一中路 32 号元洪大厦 25 层	薛黎曦	对工业、农业、基础设施等投资、批发零售等	31,400.00	33.61	33.61	薛黎曦	91350100717369964B

注：福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited（公司第四大股东）对公司的持股比例和表决权比例分别为 33.61%和 2.04%，为一致行动人。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七、1

### 3、本企业合营和联营企业情况

本企业合营和联营企业详见附注五、10

1、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联营企业情况如下：

被投资单位名称	注册地	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	与本企业关系
常熟志诚房地产开发有限公司	常熟	25.00%	25.00%	合营企业
福建省新兴产业投资管理有限公司	平潭	40.00%	40.00%	联营企业
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	北京	45.00%	45.00%	联营企业

### 4、其他关联方情况

其他关联名称	其他关联方与公司的关系
福建中兴投资有限公司	其他
冠城钟表珠宝集团有限公司	其他
朗毅有限公司	其他
江苏清江投资股份有限公司	其他
北京冠海房地产有限公司	其他
韩孝峰	其他
依波精品（深圳）有限公司	其他
北京和顺中兴投资有限公司	其他
帝福时钟表（深圳）有限公司	其他
珠海罗西尼表业有限公司	其他
Corum (Hong Kong) Limited	其他

### 5、关联交易情况

#### (1) 关联租赁情况

本公司作为承租方：

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
福建中兴投资有限公司	元洪大厦写字楼及地下车库	883,428.54	618,000.00
韩孝峰	元洪大厦地下车库、元洪花园房屋	56,289.00	90,239.00

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
北京和顺中兴投资有限公司	冠海大厦写字楼	4,019,581.24	4,045,018.00
合 计		4,959,298.78	4,753,257.00

## (2) 本公司作为担保方:

担保方	被担保方	担保方式	担保余额(元)	担保起始日	担保到期日
冠城大通股份有限公司	常熟志诚房地产开发有限公司	连带责任保证	112,500,000.00	2017/10/16	2020/10/16
合 计			112,500,000.00		

合营公司常熟志诚房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司常熟支行借款，公司按照持股比例份额，对借款承担连带责任保证。

## (3) 关键管理人员报酬

单位: 万元

	2018 年度	2017 年度
关键管理人员报酬	874.09	601.75

## (4) 其他关联交易

① 公司 2018 年向依波精品(深圳)有限公司购买手表人民币 66,320.00 元、向珠海罗西尼表业有限公司购买手表人民币 48,107.00 元,向帝福时钟表(深圳)有限公司购买手表人民币 101,525.00 元,向 Corum(Hong Kong)Limited 购买手表人民币 7,813.50 元。

② 2018 年 3 月 14 日,公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》。同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作,共同发起设立股权投资有限合伙企业。该股权投资有限合伙企业总出资额 5 亿元,其中,福建冠城投资有限公司作为有限合伙人(LP)出资 2.3 亿元,福建卓越置业有限公司作为有限合伙人(LP)出资 2.699 亿元,福建省新兴产业投资管理有限公司作为普通合伙人(GP)出资 10 万元。2018 年 3 月,鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)成立。

## 6、关联方应收应付款项

应付项目

项目名称	关联方	期末余额	期初余额
------	-----	------	------



其他应付款	福建丰榕投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	16,515,000.00	16,515,000.00
其他应付款	江苏清江投资股份有限公司	113,722.27	516,017.25
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	29,290,510.00
其他应付款	福建冠城资产管理有限公司		2,860,000.00
其他应付款	韩孝峰		35,000.00
小 计		238,669,232.27	249,216,527.25
应付股利	Starlex Ltd.	6,017,033.48	2,735,015.22
应付股利	朗毅有限公司		3,138,000.00
小 计		6,017,033.48	5,873,015.22
合 计		244,686,265.75	255,089,542.47

## 十一、 承诺及或有事项

### (一) 重要承诺事项

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1.3%股权项目及后续事宜提供财务顾问服务,在未来该笔股权投资实现退出时,向福建冠城投资有限公司收取该笔股权投资年化投资收益率(按单利计算)超过8%部分的20%的收益作为报酬。

③2017年8月,冠城大通(香港)有限公司与达瑞生物技术(香港)有限公司签订《关于共同投资冠城达瑞健康发展有限公司的股份认购及合作协议》,约定冠城大通(香港)有限公司应在出资交割日起2年内向业务核心管理团队转让31%股权。

④2018年6月12日,公司第十届董事会第十九次(临时)会议审议通过《关于公司控股子公司海科建投资设立天津中科环海产业园有限公司的议案》。同意公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司(以下简称“海科建”)出资人民币1.4亿元与相关方共同发起设立天津中科环海产业园有限公司。天津中科环海产业园有限公司注册资本5亿元,其中海科建占股比28%;天津中环半导体股份有限公司占股比52%;天津市塘沽海洋高新技术开发总公司占股比10%;北京中科微投资管理有限责任公司占股比10%。公司将主要通过对入园项目公司的土地销售、厂房楼宇的租赁和销售、物业费用等多种渠道获取

盈利。2018 年 7 月 2 日，天津中科环海产业园有限公司成立。截止本报告披露日，海科建已支付资本金 4,200 万元。

⑤2018 年 8 月 22 日，公司第十届董事会第二十三次（临时）会议审议通过《关于公司与中信城市建设开发（上海）有限公司共同投资合作的议案》，同意公司（或下属控股公司）与中信城市建设开发（上海）有限公司合作，为其他第三方地产项目提供输出管理服务，并根据需要提供不高于（含）3.5 亿元的配套资金支持，公司通过收取一定比例的项目管理费及对提供的配套支持资金收取不低于 15% 年化利息等形式获取收益。2018 年 9 月，公司与中信城市开发运营有限责任公司、珠海市信睿融和投资管理有限公司、厦门吾希投资有限公司共同发起成立信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙），该合伙企业作为优先级信托单位认购方，通过第三方信托公司发起设立一支专项集合资金信托计划，并通过该信托计划投资于泰州市宇峰置业有限公司所经营的泰州凤凰庄园项目。该合伙企业总出资额 2.41 亿元，公司作为有限合伙人（LP）应出资 5000 万元，截止本报告披露日，公司已经支付资本金 3,333.33 万元。

## 2、抵押资产情况：

（1）以存货作抵押，截至 2018 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额 275,000.00 万元，具体明细如下：

①常熟冠城宏翔房地产有限公司以账面价值 119,359 万元的土地使用权作为抵押物，向中国建设银行股份有限公司常熟分行、中国农业银行股份有限公司常熟分行、中国银行股份有限公司常熟分行申请长期借款共计 135,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额 135,000 万元。本公司、江苏中南建设集团股份有限公司同时为该笔借款提供保证担保。

②常熟冠城宏盛房地产有限公司以账面价值 85,022 万元的土地使用权作为抵押物，向中国农业银行股份有限公司常熟分行申请长期借款共计 50,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额 50,000 万元。

③南京万盛置业有限公司以账面价值 955.96 万元的土地使用权作为抵押物，向交通银行股份有限公司南京中央门支行申请长期借款共计 48,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额 30,000 万元。

④南京冠城嘉泰置业有限公司以账面价值 114,000 万元的土地使用权作为抵押物，向交通银行股份有限公司南京中央门支行申请长期借款共计 60,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额 60,000 万元。

（2）以固定资产、无形资产、在建工程作抵押，截至 2018 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额为 98,775.60 万元，具体明细如下：

①江苏大通机电有限公司以 67,501.30 平方米的土地使用权连同地上建筑物（该建筑物的原值 1,989.17 万元、净值 1,335.18 万元；土地使用权原值 354.96 万元、净值 256.16 万元）作为抵押物，向中国银行股份有限公司淮安分行、中国建设银行股份有限公司淮安分行银团申请借款。截至 2018 年 12 月 31 日，向中国银行股份有限公司淮安分行借款余额 3,500 万元，向中国建设银行股份有限公司淮安分行借款余额 2,000 万元。本公司同时为本银团授信提供 2,000 万元的保证担保。

②江苏大通机电有限公司以原值 11,740.33 万元、净值 4,165.78 万元的机器设备为抵押物获得淮安市农村商业银行淮通支行 3,000.00 万元借款额度。截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 2,000 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

③福建冠城瑞闽新能源科技有限公司以原值 37,260.94 万元、净值 35,810.33 万元的固定资产以及原值 3,841.32 万元、净值 3,643.61 万元的无形资产为抵押物，向中国光大银行股

份有限公司福州福清支行申请长期借款共计 30,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，该笔借款已放款 25,500 万元，借款余额 24,426.60 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

④北京海淀科技园建设股份有限公司以原值 55,748.39 元、净值 40,405.07 万元的固定资产为抵押物，以其运营的创富大厦的租金收入为质押物，向兴业国际信托有限公司申请长期借款共计 50,000 万元，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额 50,000 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

⑤福州大通机电有限公司以马尾区快安 67、71 号地块 5.28 万平方米的土地使用权连同地上建筑物 1#至 4#楼整幢（该建筑物的原值 8,252.67 万元，净值 5,982.13 万元；土地使用权原值 2,016.36 万元，净值 1,536.11 万元）作为抵押物，为抵押权人中国工商银行股份有限公司福州闽都支行授信提供担保。截止 2018 年 12 月 31 日，中国工商银行福州闽都支行借款余额为 3,900 万元。

⑥福建冠城汇泰发展有限公司以土地使用权(原值 43,206,40 万元,净值 38,435.69 万元)连同地上在建工程冠城大通广场（账面价值 19,976.47 万元）作为抵押物，为中国工商银行股份有限公司福州分行授信提供担保。截止 2018 年 12 月 31 日，中国工商银行福州闽都支行借款余额为 12,949 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

(3) 以股权作抵押，截至 2018 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额 45,950 万元，具体明细如下：

①本公司以持有的福州大通机电有限公司 79.08%股权作为质押物，获得中国工商银行股份有限公司福州闽都支行 15,900 万元借款，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 7,950 万元。

②本公司以持有的北京德成兴业房地产开发有限公司 39.75%股权为质押物，申请中国工商银行股份有限公司福州闽都支行 71,500 万元借款，截至 2018 年 12 月 31 日，借款余额为 38,000 万元。

(4) 以应收账款作质押，截至 2018 年 12 月 31 日，合计已取得金融机构借款余额 3,185.29 万元，具体明细如下：

福州大通机电有限公司以原值 4,001.27 万元、净值 3,881.23 万元的应收账款作为质押，向中国光大银行股份有限公司福州古田支行申请借款。截至 2018 年 12 月 31 日，中国光大银行股份有限公司福州古田支行的借款余额为 3,185.29 万元。

(5) 根据公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司与 Wilhelm Hermes Steinkipper AG 签订的受让 HL Le Mirador International SA 100%股权买卖合约的约定，购买价格分两期支付，其中，第二期 2,000 万瑞郎将于 2018 年 3 月 30 日支付。为了保证卖方 Wilhelm Hermes Steinkipper AG 第二期款项的利益，合约约定，HL Le Mirador International SA 公司以位于瑞士沙尔多纳 2292-1 至 2292-17、2292-31、2292-33 至 2292-41、2333、2385 区的土地（该土地账面价值 7,082,622.89 元，具有总金额为 4,900 万瑞郎的抵押权益）的第一顺位土地抵押权益（第一顺位土地抵押权益为 2,000 万瑞郎，对应土地账面价值 2,890,866.49 元）为支付卖方 Wilhelm Hermes Steinkipper AG 的第二期分期款提供付款保证。截止本报告披露日，上述第二期款项已支付，土地抵押权益解押手续正在办理中。

(6) 对外经济担保事项见附注十一、（二）。

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。

## （二）或有事项

### 1、资产负债表日存在的重要或有事项

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
江苏大通机电有限公司		94,383,079.82	2017/5/29	2019/5/28		公司子公司福州大通为江苏大通与上海伊藤忠商事有限公司商品买卖铜货款提供担保
福州大通机电有限公司		9,635,239.19	2016/6/16	2019/6/17		公司为福州大通与广州伊藤忠商事有限公司商品买卖铜货款提供担保
江苏大通机电有限公司	建行淮安开发区支行	15,000,000.00	2018/10/30	2019/10/29		
江苏大通机电有限公司	中行淮安分行	20,000,000.00	2018/3/22	2019/3/19		截止 2018 年 12 月 31 日,江苏大通机电有限公司向中国银行股份有限公司淮安分行借款余额 3,500 万元,向中国建设银行股份有限公司淮安分行借款余额 2,000 万元。公司为该银团授信提供 2,000 万元的连带责任保证担保。
	中行淮安分行		2018/3/29	2019/3/22		
	建行淮安开发区支行		2018/5/31	2019/5/30		
江苏大通机电有限公司	中行淮安分行	25,000,000.00	2018/3/15	2019/3/9		
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行淮通支行	20,000,000.00	2018/12/6	2019/12/5		
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行淮通支行	20,000,000.00	2018/12/24	2019/12/23		
江苏大通机电有限公司	建行淮安开发区支行	15,000,000.00	2018/9/18	2019/9/17		
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	10,000,000.00	2018/9/30	2019/9/27		
福州大通机电有限公司	建行福建省分行营	30,000,000.00	2018/8/8	2019/8/8		

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
	业部					
福州大通机电有限公司	交通银行	20,000,000.00	2018/5/3	2019/5/3		
福州大通机电有限公司	交通银行	20,000,000.00	2018/5/15	2019/5/15		
福州大通机电有限公司	交通银行	25,000,000.00	2018/5/25	2019/5/24		
福州大通机电有限公司	兴业银行	5,000,000.00	2016/12/27	2019/6/27		
福州大通机电有限公司	兴业银行	10,000,000.00	2016/12/27	2020/6/27		
福州大通机电有限公司	汇丰银行	10,000,000.00	2018/12/19	2019/12/18		
福建邵武创鑫新材料有限公司	交通银行	4,830,000.00	2018/7/27	2019/6/20		
福建邵武创鑫新材料有限公司	交通银行	5,170,000.00	2018/8/13	2019/6/20		
常熟志诚房地产开发有限公司	中国银行	112,500,000.00	2017/10/16	2020/10/16		
常熟冠城宏翔房地产有限公司	建设银行常熟支行、农业银行常熟支行和中国银行常熟支行银团	688,500,000.00	2017/11/23	2020/11/26		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	5,000,000.00	2018/5/28	2022/11/27		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	189,266,000.00	2018/5/28	2022/11/27		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	50,000,000.00	2018/9/26	2022/11/27		
北京海淀科技园建设股份有限公司	兴业信托国际有限公司	244,800,000.00	2018/7/31	2020/7/31		

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
北京海淀科技园建设股份有限公司	兴业信托国际有限公司	255,200,000.00	2018/8/7	2020/8/6		
福建冠城汇泰发展有限公司	工商银行福州分行	64,640,000.00	2018/11/15	2021/5/11		
福建冠城汇泰发展有限公司	工商银行福州分行	4,850,000.00	2018/11/20	2021/5/11		
福建冠城汇泰发展有限公司	工商银行福州分行	60,000,000.00	2018/11/29	2021/5/11		
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	225,000.00	2018/12/27	2019/6/27	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	75,000.00	2018/12/27	2019/6/27	100,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/12/27	2019/6/27	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	225,000.00	2018/12/27	2019/6/27	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	562,500.00	2018/12/27	2019/6/27	750,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	2,062,500.00	2018/12/27	2019/6/27	2,750,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	300,000.00	2018/12/27	2019/6/27	400,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	1,725,000.00	2018/7/26	2019/1/26	2,300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	300,000.00	2018/7/26	2019/1/26	400,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	30,000.00	2018/7/26	2019/1/26	40,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/7/26	2019/1/26	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	90,000.00	2018/7/26	2019/1/26	120,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	30,000.00	2018/7/26	2019/1/26	40,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/7/26	2019/1/26	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/7/26	2019/1/26	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/7/26	2019/1/26	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	45,000.00	2018/7/26	2019/1/26	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	285,000.00	2018/7/26	2019/1/26	380,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	660,000.00	2018/7/26	2019/1/26	880,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	525,000.00	2018/7/26	2019/1/26	700,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/8/28	2019/2/28	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	487,500.00	2018/8/28	2019/2/28	650,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	105,000.00	2018/8/28	2019/2/28	140,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	135,000.00	2018/8/28	2019/2/28	180,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	172,500.00	2018/8/28	2019/2/28	230,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/8/28	2019/2/28	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	45,000.00	2018/8/28	2019/2/28	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	240,000.00	2018/8/28	2019/2/28	320,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	1,012,500.00	2018/8/28	2019/2/28	1,350,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	2,250,000.00	2018/8/28	2019/2/28	3,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	412,500.00	2018/8/28	2019/2/28	550,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	385,000.00	2018/9/27	2019/3/27	550,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	2,100,000.00	2018/9/27	2019/3/27	3,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	35,000.00	2018/9/27	2019/3/27	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	245,000.00	2018/9/27	2019/3/27	350,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	91,000.00	2018/9/27	2019/3/27	130,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	700,000.00	2018/9/27	2019/3/27	1,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	70,000.00	2018/9/27	2019/3/27	100,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	77,000.00	2018/9/27	2019/3/27	110,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	21,000.00	2018/9/27	2019/3/27	30,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	97,500.00	2018/10/26	2019/4/26	130,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	2,625,000.00	2018/10/26	2019/4/26	3,500,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	750,000.00	2018/10/26	2019/4/26	1,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	525,000.00	2018/10/26	2019/4/26	700,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	97,500.00	2018/10/26	2019/4/26	130,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	1,350,000.00	2018/10/26	2019/4/26	1,800,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/10/26	2019/4/26	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	225,000.00	2018/10/26	2019/4/26	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	75,000.00	2018/10/26	2019/4/26	100,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/10/26	2019/4/26	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	45,000.00	2018/10/26	2019/4/26	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	34,500.00	2018/10/26	2019/4/26	46,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/10/26	2019/4/26	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	1,295,000.00	2018/11/29	2019/5/29	1,850,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	42,000.00	2018/11/29	2019/5/29	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	210,000.00	2018/11/29	2019/5/29	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	77,000.00	2018/11/29	2019/5/29	110,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保



被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	490,000.00	2018/11/29	2019/5/29	700,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/11/29	2019/5/29	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/11/29	2019/5/29	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	28,000.00	2018/11/29	2019/5/29	40,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	315,000.00	2018/11/29	2019/5/29	450,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	112,000.00	2018/11/29	2019/5/29	160,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	210,000.00	2018/11/29	2019/5/29	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	21,000.00	2018/11/29	2019/5/29	30,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	49,000.00	2018/11/29	2019/5/29	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	18,900.00	2018/11/29	2019/5/29	27,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
合计		2,058,709,719.01				

### （三）其他

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 2018 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 348,254.67 万元。

## 十二、资产负债表日后事项

### （一）、利润分配预案

1、2019 年 3 月 15 日，公司第十届董事会第二十六次会议审议通过 2018 年度利润分配预案，拟以利润分配股权登记日总股本为基数，每 10 股派现金红利 1 元（含税）。

### （二）、其他资产负债表日后事项

1. 公司控股子公司 Mirador Health & Wellness Centre SA 第四期股东资本金 45 万瑞郎于 2019 年 1 月、2 月陆续到资，其中冠城达瑞到资 40.50 万瑞郎、Mirador Medical Center LLC 到资 4.5 万瑞郎。截止本报告披露日，该公司总注册资本金 200 万瑞郎，已全部到资。

2. 2019 年 3 月 13 日，公司第十届董事会第二十七次（临时）会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购部分公司股份的议案》，同意公司自董事会审议通过回购股份方案之日起 3 个月内，根据市场情况择机做出回购决策，并使用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。本次拟用于回购股份的资金总额不低于人民币 25,000 万元（含），不超过人民币 50,000 万元（含）。公司可以按照相关法规规定在披露回购结果暨

股份变动公告 12 个月后采用集中竞价交易方式或法律法规允许的其他方式减持本次回购股份，在发布回购结果暨股份变动公告后 3 年内依法转让。

### 十三、 其他重要事项

#### (一)、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 2017 年 5 月 15 日，公司第十届董事会第六次（临时）会议审议通过《关于拟注册和发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币 30 亿元的中期票据。2017 年 6 月 1 日，公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。2018 年 4 月，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN187 号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 30 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效。

2018 年 12 月 17 日，公司发行了 2018 年度第一期中期票据（简称：18 冠城大通 MTN001，代码 101801506），本期发行规模为人民币 6 亿元，期限 2+1 年，每张面值 100 元，票面利率为 7.60%，募集资金已于 2018 年 12 月 19 日到账。本期中期票据由中信证券股份有限公司和兴业银行股份有限公司担任主承销商，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。

(2) 2016 年 1 月 15 日，丰榕投资将持有的合计 3,000 万股公司无限售流通股质押给中信证券股份有限公司，2018 年 4 月 18 日，3,000 万股公司股票解除质押手续；2016 年 10 月 28 日丰榕投资将持有的 3,530 万股公司无限售流通股质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行；2018 年 11 月 2 日、2018 年 12 月 28 日丰榕投资将持有的 1,220 万股及 3,930 万股公司无限售流通股质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行。截至报告披露日，丰榕投资已累计质押其持有的公司股份 8,680 万股（占其所持公司股份总数的 17.13%，占公司总股本的 5.82%）。

(3) 丰榕投资计划自 2018 年 2 月 6 日起 12 个月内择机增持公司 A 股股份，累计增持数量不低于公司总股本的 1%，且不超过公司总股本的 2%（含本次已增持数量）。增持前，丰榕投资已持有公司股份数量为 477,346,973 股，占公司总股本的 31.99%；其一致行动人 STARLEX LIMITED 持有公司股份数量为 30,389,058 股，占公司总股本的 2.04%，即丰榕投资及 STARLEX LIMITED 合计持有公司股份 507,736,031 股，占公司总股本的 34.03%。丰榕投资自首次增持之日起至 2019 年 1 月 31 日，丰榕投资已增持 29,221,025 股。丰榕投资已按照增持计划的要求及方式实施完毕。增持后丰榕投资持有公司股份数量为 506,567,998 股，占公司总股本的 33.95%；其一致行动人 STARLEX LIMITED 持有公司股份数量仍为 30,389,058 股，占公司总股本的 2.04%，即丰榕投资及 STARLEX LIMITED 现合计持有公司股份 536,957,056 股，占公司总股本的 35.99%。

(4) 2018 年 3 月 30 日，公司第十届董事会第十五次（临时）会议审议通过《关于同意公司受让福建美城置业有限公司 80% 股权及转让公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权的议案》。公司受让福州大城创亿商贸有限公司持有的福建美城置业有限公司 80% 股权，受让价 800 万。股权转让完成后，公司持有美城置业 80% 股权，福建汉典投资发展有限公司持有 20% 股权。股权转让前，福建美城置业有限公司注册资本金 5,000 万元，实缴出资额 1,000 万元。股权转让完成后，双方股东各自按持股比例缴交 4,000 万资本金。公司将持有的冠城元泰 20% 股权转让给福建汉典投资发展有限公司，转让完成后公司持有冠城元泰股比由 93% 减少到 73%，冠城元泰仍为公司控股子公司。4 月 10 日，上述收购及转让事项的工商变更手续完成。

(5) 2018 年 3 月 14 日，公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》。同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓

越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业。该股权投资有限合伙企业总出资额 5 亿元，其中，福建冠城投资有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.3 亿元，福建卓越置业有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.699 亿元，福建省新兴产业投资管理有限公司作为普通合伙人（GP）出资 10 万元。2018 年 3 月，鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）成立。

（6）2018 年 8 月 16 日，南京万盛置业有限公司与南京圣泉静园房地产开发有限公司、南京市中建盛宁地产有限公司共同发起设立南京冠城恒睿置业有限公司，用于开发南京万盛于 2018 年 8 月 1 日竞得的南京市 NO.2018G32 地块。冠城恒睿注册资本 1000 万元，南京万盛置业有限公司持有其 51% 股权。报告期内，南京万盛与南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司签订增资协议，约定对冠城恒睿进行增资，增资完成后冠城恒睿注册资本变更为 5000 万元，南京万盛置业有限公司持有 34% 股权，南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司各持有 33% 股权。

（7）公司 2015 年发行的公司债券总规模 28 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

2018 年 7 月，公司放弃行使赎回选择权，决定上调本期债券后 2 年的票面利率 250 个基点，即本期债券在存续期内前 3 年（2015 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 25 日）票面利率为 5.10%，第 4 年和第 5 年（2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日）票面利率为 7.60%。

根据债券募集说明书中所设定的投资者回售选择权，“15 冠城债”投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日（2018 年 8 月 26 日）即为回售支付日，因该日为休息日，顺延至 2018 年 8 月 27 日。回售登记期 2018 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 26 日，回售价格为人民币 100 元/张（不含利息）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，“15 冠城债”本次回售申报有效数量为 1,034,527 手，回售金额为人民币 1,034,527,000.00 元（不含利息）。在本次申报回售部分债券全部注销后，“15 冠城债”存续金额为 1,765,473,000.00 元，存续金额占回售前债券总规模的 63.05%。

## （二）、分部信息

### 1、报告分部的确定依据与会计政策

（1）漆包线业务，包括福州大通机电有限公司、江苏大通机电有限公司。

（2）房地产业务，包括北京京冠房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司、福建华事达房地产有限公司、苏州冠城宏业房地产有限公司、南京万盛置业有限公司、北京海淀科技园建设股份有限公司、北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司、闽信（苏州）置业发展有限公司、骏和地产（江苏）有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京冠城新泰房地产开发有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、福建冠城元泰创意园建设发展有限公司、南京冠城合泰置业发展有限公司、福建冠城汇泰发展有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司、常熟冠城宏盛房地产有限公司、福建美城置业有限公司、南京冠城嘉泰置业有限公司、南京冠城恒睿置业有限公司。

（3）其他，除漆包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。

## 2、报告分部财务信息

项目	分部 1 漆包线	分部 2 房地产	分部 3 其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	3,648,313,316.04	4,357,158,180.55	117,022,372.81	-13,961,948.63	8,108,531,920.77
其中：对外交易收入	3,648,313,316.04	4,353,288,325.19	106,930,279.54		8,108,531,920.77
分部间交易收入		3,869,855.36	10,092,093.27	-13,961,948.63	
二、资产减值损失	1,831,877.50	-4,260,385.15	20,016,565.51	19,046,759.76	36,634,817.62
三、利润总额	126,660,830.65	1,511,916,821.77	345,122,180.25	-668,697,111.52	1,315,002,721.15
四、所得税费用	21,949,631.36	420,601,383.70	1,193,030.93		443,744,045.99
五、净利润	104,711,199.29	1,091,315,438.07	343,929,149.32	-668,697,111.52	871,258,675.16
六、资产总额	1,467,947,563.52	22,411,908,401.98	14,659,602,090.87	-14,149,458,911.27	24,389,999,145.10
七、负债总额	742,672,208.55	14,357,763,341.77	8,434,283,809.70	-8,200,519,223.10	15,334,200,136.92
八、补充信息					
对联营和合营企业的长期股权投资		89,675,893.60	2,485,203,592.53	-1,684,719,357.87	890,160,128.26
对联营和合营企业的投资收益		3,994,464.26	225,273,324.00	-209,076,326.77	20,191,461.49
折旧费和摊销费	29,789,822.91	47,974,425.15	46,674,153.11	-225,000.00	124,213,401.17

## 十四、 母公司财务报表主要项目注释

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明期初数的均为期末数)

### 1. 应收票据及应收账款

(1) 应收账款分类披露:

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,612,026.13	100	11,612,026.13	100	
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	11,612,026.13	100	11,612,026.13	100	
组合 2: 有确凿证据表明可收回的应收款项					
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>11,612,026.13</b>	<b>100</b>	<b>11,612,026.13</b>		

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	11,612,026.13	100	11,612,026.13	100.00	-
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	11,612,026.13	100	11,612,026.13	100.00	-
组合 2: 有确凿证据表明可收回的应收款项					
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款					
<b>合计</b>	<b>11,612,026.13</b>	<b>100</b>	<b>11,612,026.13</b>		

组合中, 按账龄分析法计提坏账准备的应收账款

账龄	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例
5年以上	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00%

账龄	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例
合计	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	

(2) 本期无计提、收回或转回的坏账准备等情况。

(3) 本期无实际核销的应收账款情况。

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况。

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款期末余额合计数的比例 (%)	坏账准备的余额
第一名	客户	970,158.89	5 年以上	8.35	970,158.89
第二名	客户	912,654.90	5 年以上	7.86	912,654.90
第三名	客户	739,259.32	5 年以上	6.37	739,259.32
第四名	客户	497,004.37	5 年以上	4.28	497,004.37
第五名	客户	463,402.40	5 年以上	3.99	463,402.40
合计		3,582,479.88		30.85	3,582,479.88

(5) 本期无因金融资产转移而终止确认的应收账款。

(6) 本期无转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 2. 其他应收款

项目	期末余额	期初余额
应收利息	93,566,911.76	32,630,055.98
应收股利	100,000,000.00	0.00
其他应收款	4,666,613,379.64	5,504,533,584.42
合计	4,860,180,291.40	5,537,163,640.40

(1) 应收利息

应收利息	期末余额	期初余额
苏州冠城宏翔房地产有限公司	8,749,348.92	6,233,576.74
常熟冠城宏盛房地产有限公司	37,827,244.51	9,482,227.77
福建邵武创鑫新材料有限公司	5,895,651.66	1,470,300.00
北京太阳官房地产开发有限公司	41,094,666.67	12,138,000.00

应收利息	期末余额	期初余额
福建创鑫科技开发有限公司		3,305,951.47
合 计	93,566,911.76	32,630,055.98

## (2) 应收股利

应收股利	期末余额	期初余额
北京京冠房地产开发有限公司	100,000,000.00	0.00
合 计	100,000,000.00	0.00

## (3) 其他应收款分类披露:

种类	期末余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,670,407,897.48	100.00	3,794,517.84	0.08	4,666,613,379.64
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	6,351,962.32	0.14	3,794,517.84	59.74	2,557,444.48
组合 2: 同一合并范围内的其他应收款	4,664,055,935.16	99.86			4,664,055,935.16
组合 3: 有确凿证据表明可收回的其他应收款					
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	4,670,407,897.48	100.00	3,794,517.84		4,666,613,379.64

种类	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款					
2、按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	5,508,208,877.18	100.00	3,675,292.76	0.07	5,504,533,584.42
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	7,256,680.22	0.13	3,675,292.76	50.65	3,581,387.46
组合 2: 同一合并范围内的其他应收款	5,500,952,196.96	99.87			5,500,952,196.96
组合 3: 有确凿证据表明可收回的其他应收款					

3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款					
合 计	5,508,208,877.18	100.00	3,675,292.76		5,504,533,584.42

组合2中同一合并范围内的其他应收款:

其他应收款(按单位)	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
冠城大通(香港)有限公司	592,655,070.78			同一合并范围内不计提坏账
常熟冠城宏盛房地产有限公司	424,220,000.00			同一合并范围内不计提坏账
福建美城置业有限公司	335,000,000.00			同一合并范围内不计提坏账
北京太阳宫房地产开发有限公司	2,962,014,966.09			同一合并范围内不计提坏账
江苏大通机电有限公司	2,500,300.26			同一合并范围内不计提坏账
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	15,200,000.00			同一合并范围内不计提坏账
福建冠城汇泰发展有限公司	183,372,737.86			同一合并范围内不计提坏账
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	69,031,809.48			同一合并范围内不计提坏账
福建邵武创鑫新材料有限公司	80,061,050.69			同一合并范围内不计提坏账
合 计	4,664,055,935.16			

组合中,按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	计提比例
1年以内	1,887,206.10	29.71	56,616.18	3.00%
1-2年	161,931.09	2.55	16,193.11	10.00%
2-3年	217,881.54	3.43	65,364.46	30.00%
3-5年	857,199.00	13.50	428,599.50	50.00%
5年以上	3,227,744.59	50.81	3,227,744.59	100.00%
合 计	6,351,962.32	100.00	3,794,517.84	

- (4) 本期计提坏账准备金额 119,225.08 元。  
(5) 本期无实际核销的其他应收款情况。  
(6) 其他应收款按款项性质分类情况。

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
------	--------	--------



归属于同一合并范围内的内部往来	4,664,055,935.16	5,500,952,196.96
其他单位往来款	4,982,017.95	5,858,233.39
备用金及其他	1,369,944.37	1,398,446.83
<b>合计</b>	<b>4,670,407,897.48</b>	<b>5,508,208,877.18</b>

## (7) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	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	2,962,014,966.09	1年以内、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年、5年以上	63.42	
冠城大通(香港)有限公司	关联方往来款	592,655,070.78	2-3年、3-4年、4-5年	12.69	
常熟冠城宏盛房地产有限公司	关联方往来款	424,220,000.00	1-2年	9.08	
福建美城置业有限公司	关联方往来款	335,000,000.00	1年以内	7.17	
福建冠城汇泰发展有限公司	关联方往来款	183,372,737.86	1年以内	3.93	
<b>合计</b>		<b>4,497,262,774.73</b>		<b>96.29</b>	

(8) 期末无涉及政府补助的其他应收款项。

(9) 本期无因金融资产转移而终止确认的其他应收款。

(10) 本期无转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额。

## 3. 长期股权投资

项目	期末余额		期初余额	
	金额	减值准备	金额	减值准备
对子公司投资	5,807,414,997.55	412,490,216.98	5,186,035,126.58	412,490,216.98
对联营、合营企业投资	1,692,672,255.76		1,483,690,765.03	
<b>合计</b>	<b>7,500,087,253.31</b>	<b>412,490,216.98</b>	<b>6,669,725,891.61</b>	<b>412,490,216.98</b>

## (1) 对子公司投资

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		
福州大通机电有限公司	360,690,290.00			360,690,290.00		
福建华事达房地产有限公司	264,910,207.25			264,910,207.25		34,679,407.25
北京冠城新泰房地产开发有限公司	467,857,900.00			467,857,900.00		
苏州冠城宏业房地产有限公司	223,206,092.75			223,206,092.75		61,596,717.75
北京京冠房地产开发有限公司	148,532,742.15			148,532,742.15		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	95,883,600.00		20,620,129.03	75,263,470.97		
南京冠城合泰置业发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
北京海淀科技园建设股份有限公司	961,302,317.90			961,302,317.90		
闽信（苏州）置业发展有限公司	227,884,000.00			227,884,000.00		
骏和地产（江苏）有限公司	888,490,700.00			888,490,700.00		259,462,700.00
福建冠城汇泰发展有限公司	80,000,000.00	370,000,000.00		450,000,000.00		
冠城大通（香港）有限公司	7,926.53			7,926.53		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	231,812,400.00			231,812,400.00		
福建创鑫科技开发有限公司	66,125,000.00	2,000,000.00		68,125,000.00		56,751,391.98
福建冠城投资有限公司	720,000,000.00	230,000,000.00		950,000,000.00		
常熟冠城宏盛房地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
福建美城置业有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
合 计	5,186,035,126.58	642,000,000.00	20,620,129.03	5,807,414,997.55		412,490,216.98

## (2) 对联营、合营企业投资

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收益	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		
联营企业											
福州隆达典当有限公司	16,141,079.95			1,333,313.54			685,273.60			16,789,119.89	
北京德成兴业房地产开发有限公司	1,384,659,319.43			209,903,833.85						1,594,563,153.28	
北京德成置地房地产开发有限公司	82,890,365.65			-1,570,383.06						81,319,982.59	
合计	1,483,690,765.03			209,666,764.33			685,273.60			1,692,672,255.76	

#### 4. 营业收入及成本

营业收入及成本明细如下:

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务				
其他业务	368,867.93		212,264.16	
合计	368,867.93		212,264.16	

#### 5. 投资收益

(1) 投资收益明细

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	437,198,200.00	291,174,301.80
权益法核算的长期股权投资收益	209,666,764.33	139,155,487.35
处置长期股权投资产生的投资收益	12,029,870.97	1,900,300.16
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	21,901,472.00	31,088,308.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,602,694.59	762,341.69
合计	686,399,001.89	464,080,739.80

(2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

项目	本期发生额	上期发生额
北京冠城新泰房地产开发有限公司	200,000,000.00	
北京海淀科技园建设股份有限公司	24,150,000.00	20,700,000.00
广西冠城鸿泰房地产有限公司		18,612,301.80
福州大通机电有限公司	13,048,200.00	11,862,000.00
福建华事达房地产有限公司		200,000,000.00
苏州冠城宏业房地产有限公司		40,000,000.00
北京京冠房地产开发有限公司	100,000,000.00	
北京冠城正业房地产有限公司	100,000,000.00	
合计	437,198,200.00	291,174,301.80

(3) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

项目	本期发生额	上期发生额
福州隆达典当有限公司	1,333,313.54	859,382.67
北京德成兴业房地产开发有限公司	209,903,833.85	121,945,489.64
北京德成置地房地产开发有限公司	-1,570,383.06	16,350,615.04
合 计	209,666,764.33	139,155,487.35

## (4) 处置长期股权投资产生的投资收益:

项目	本期发生额	上期发生额
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司20%股权	12,029,870.97	
广西冠城鸿泰房地产有限公司		4,755,875.00
福建冠城龙泰置业发展有限公司		-2,855,574.84
合 计	12,029,870.97	1,900,300.16

## (5) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司		552,000.00
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	300,000.00
兴业银行股份有限公司	246,402.00	231,238.80
兴业证券股份有限公司	5,070.00	5,070.00
富滇银行股份有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	700,000.00	
福建省长泰县华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	
合 计	21,901,472.00	31,088,308.80

## (6) 处置可供出售金融资产取得的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	366,567.58	762,341.69
兴业银行股份有限公司	5,155,056.29	
兴业证券股份有限公司	81,070.72	
合 计	5,602,694.59	762,341.69

注：公司投资收益汇回无重大限制。

## 6. 现金流量表附注

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	463,768,732.72	209,268,957.50
加：资产减值准备	119,225.08	62,668,061.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,187,014.30	1,239,859.20
无形资产摊销	112,088.64	112,088.64
长期待摊费用摊销	335,197.12	335,197.12
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-52,112.00	117,607.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		111,457.43
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	238,242,715.29	214,388,234.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-686,399,001.89	-464,080,739.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-29,782.02	-46,905.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
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）	775,994,871.50	-1,552,217,737.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,122,950,657.00	1,032,982,474.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,916,229,605.74	-495,121,445.63
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	888,551,675.55	359,323,665.25
减：现金的期初余额	359,323,665.25	623,819,288.36
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	529,228,010.30	-264,495,623.11

## 十五、 补充资料

### 1、 当期非经常性损益

项目	金额
非流动资产处置损益	-45,739.13
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）	13,829,875.31
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,642,243.70
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性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、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	2,274,943.24
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
对外委托贷款取得的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,520,500.01
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-1,746,437.92
少数股东权益影响额（税后）	-2,510,645.35
<b>合 计</b>	<b>20,964,739.86</b>

## 2、净资产收益率和每股收益

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	10.10	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普 通股股东的净利润	9.82	0.49	0.49

## 十六、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2019年3月15日批准报出。

冠城大通股份有限公司

二〇一九年三月十五日



ZM 1705434



# 营业执照

(副本)

统一社会信用代码

911201160796417077

名称 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

类型 特殊普通合伙企业

主要经营场所 天津自贸试验区（东疆保税港区）亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

执行事务合伙人 李金才

成立日期 二〇一三年十月三十一日

合伙期限 2013年10月31日至长期

经营范围 审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具相关的报告；承办会计咨询、会计服务业务。（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）\*\*\*



登记机关



2018 年 11 月 27 日

每年1月1日至6月30日，应当登录公示系统报送年度报告，逾期列入经营异常名录



# 会计师事务所 执业证书

名称：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）



首席合伙人：李金才

主任会计师：

经营场所：

天津东疆保税港区亚洲路6975号金融贸易中心南区1栋1门5017室-11

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：12010023

批准执业文号：津财会〔2013〕26号

批准执业日期：2013年10月14日

证书序号：0000336

## 说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：天津市财政局

二〇一八年 三月 二十七日

中华人民共和国财政部制



证书序号: 000450

# 会计师事务所 证券、期货相关业务许可证

经财政部、中国证券监督管理委员会审查，批准

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

执行证券、期货相关业务。

首席合伙人: 李金才

证书号: 46

发证时间: 二〇一七年十一月十五日

证书有效期至: 二〇一九年十一月十五日



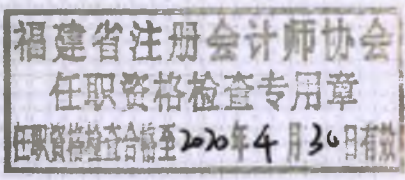


姓名: 林凤  
 Full name: Lin Feng  
 性别: 女  
 Sex: Female  
 出生日期: 1976-09-08  
 Date of birth: 1976-09-08  
 工作单位: 立信中联会计师事务所(特  
 Working unit: 立信中联会计师事务所(特  
 身份证号码: 360123197609084263  
 Identity card No.: 360123197609084263



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



证书编号: 350100021445  
 No. of Certificate: 350100021445

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Authorized Institute of: 福建省注册会计师协会

发证日期: 2005 年 04 月 08 日  
 Date of Issuance: 2005 年 04 月 08 日

2019 年 3 月 7 日



姓名: 陈延琪  
 Full name: 陈延琪  
 性别: 男  
 Sex: 男  
 出生日期: 1984-06-24  
 Date of birth: 1984-06-24  
 工作单位: 立信中联会计师事务所(普通合伙)福建分所  
 Working unit: 立信中联会计师事务所(普通合伙)福建分所  
 身份证号码: 350102198406241018  
 Identity card No.: 350102198406241018



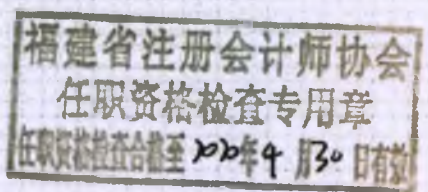
年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 120100230006  
 No. of Certificate: 120100230006

批准注册协会: 福建省注册会计师协会  
 Authorized Institute of CPAs: 福建省注册会计师协会

发证日期: 2010 年 12 月 15 日  
 Date of issuance: 2010 /y 12 /m 15 /d



任取资格检查合格至 2011 年 4 月 30 日有效  
 2011 年 3 月 7 日