

冠城大通股份有限公司

600067

2009 年年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、会计数据和业务数据摘要.....	3
四、股本变动及股东情况.....	4
五、董事、监事和高级管理人员.....	8
六、公司治理结构.....	10
七、股东大会情况简介.....	14
八、董事会报告.....	14
九、监事会报告.....	23
十、重要事项.....	24
十一、财务会计报告.....	31

一、重要提示

(一) 本公司董事会、监事会及其董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

(二) 如有董事未亲自出席董事会，应当单独列示其姓名。

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
商建光	董事	因公务出差未能亲自出席会议	刘华

(三) 立信中联闽都会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

(四)

公司负责人姓名	韩国龙
主管会计工作负责人姓名	林 滢
会计机构负责人（会计主管人员）姓名	李 春

公司负责人韩国龙先生，主管会计工作负责人林滢女士，会计机构负责人（会计主管人员）李春先生声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

公司的法定中文名称	冠城大通股份有限公司
公司的法定中文名称缩写	冠城大通
公司的法定英文名称	CITYCHAMP DARTONG CO., LTD.
公司法定代表人	韩国龙

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	肖林寿	余坦锋
联系地址	福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层	福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层
电话	0591-83350026	0591-83353338
传真	0591-83350013	0591-83350013
电子信箱	xiao@gcdt.net	ytf@gcdt.net

(三) 基本情况简介

注册地址	福建省福州市开发区快安延伸区创新楼
注册地址的邮政编码	350015
办公地址	福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层
办公地址的邮政编码	350005
公司国际互联网网址	www.gcdt.net
电子信箱	gcdt@gcdt.net

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

(五) 公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A 股	上海证券交易所	冠城大通	600067	G 冠城

(六) 其他有关资料

公司首次注册登记日期	1988 年 4 月 3 日	
公司首次注册登记地点	福建省工商行政管理局	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2008 年 11 月 14 日
	企业法人营业执照注册号	350000400000309
	税务登记号码	350111158166190
	组织机构代码	15816619-0
公司聘请的会计师事务所名称	立信中联闽都会计师事务所有限公司注 1	
公司聘请的会计师事务所办公地址	天津开发区新城西路 19 号 22 号楼	
公司其他基本情况	2008 年 11 月 14 日，公司注册资本因增发变更为 612,918,781 元，领取新的营业执照。	

注 1：2010 年 2 月 10 日公司收到立信中联闽都会计师事务所有限公司发来的《关于事务所名称变更的通知》：福建立信闽都会计师事务所有限公司因业务发展的需要，吸收合并了天津中联会计师事务所有限公司，合并完成后事务所名称变更为：“立信中联闽都会计师事务所有限公司”。本次名称变更不涉及该审计机构主体资格等事项的变更，不属于更换会计师事务所事项。具体请参阅公司 2010 年 2 月 11 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

三、会计数据和业务数据摘要

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

项目	金额
营业利润	448,544,744.67
利润总额	469,067,091.31
归属于上市公司股东的净利润	283,652,445.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	264,789,267.57
经营活动产生的现金流量净额	3,033,005,202.96

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,872,684.70	
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）	12,711,947.53	主要是福马路厂区搬迁结束，本期结转政府拆迁补助收益
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	61,167.52	—
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,742,490.72	—
所得税影响额	-78,250.78	—
少数股东权益影响额（税后）	-446,862.17	—
合计	18,863,177.52	—

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
营业收入	4,393,321,000.30	4,486,120,814.45	-2.07	4,624,548,925.27
利润总额	469,067,091.31	329,153,390.81	42.51	335,053,876.26
归属于上市公司股东的净利润	283,652,445.09	173,904,332.09	63.11	206,946,042.29
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	264,789,267.57	153,109,163.77	72.94	184,837,436.95
经营活动产生的现金流量净额	3,033,005,202.96	-334,365,080.02	不适用	-457,481,643.88
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
总资产	10,735,663,436.16	7,376,845,304.76	45.53	6,791,000,199.34
所有者权益(或股东权益)	1,688,599,787.29	1,447,474,648.67	16.66	945,315,614.96

主要财务指标	2009年	2008年	本期比上年同期增减(%)	2007年
基本每股收益(元/股)	0.46	0.30	53.33	0.37
稀释每股收益(元/股)	0.46	0.30	53.33	0.37
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.43	0.27	59.26	0.33
加权平均净资产收益率(%)	18.00	15.12	增加2.88个百分点	23.43
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	16.81	13.31	增加3.5个百分点	20.92
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	4.95	-0.55	不适用	-0.95
	2009年末	2008年末	本期末比上年同期末增减(%)	2007年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.76	2.36	16.95	1.97

(四) 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
1、交易性金融资产	3,145,791.62	206,319.68	-2,939,471.94	61,167.52
东吴轮动基金	145,190.85	206,319.68	61,128.83	61,128.83
工银瑞信货币基金	3,000,600.77	0	-3,000,600.77	38.69
2、可供出售金融资产	2,054,351.29	5,261,514.54	3,207,163.25	52,650.00
兴业银行	1,708,200.00	4,716,270.00	3,008,070.00	52,650.00
国投瑞福优先	72,237.42	93,483.72	21,246.30	0
工银全球基金	273,913.87	451,760.82	177,846.95	0
合计	5,200,142.91	5,467,834.22	267,691.31	113,817.52

四、股本变动及股东情况

(一) 股本变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	213,679,709	34.86				-116,016,627	-116,016,627	97,663,082	15.93
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	123,060,408	20.08				-116,016,627	-116,016,627	7,043,781	1.15
其中：境内非国有法人持股	123,060,408	20.08				-116,016,627	-116,016,627	7,043,781	1.15
境内自然人持股									
4、外资持股	90,619,301	14.78						90,619,301	14.78
其中：境外法人持股	90,619,301	14.78						90,619,301	14.78
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	399,239,072	65.14				116,016,627	116,016,627	515,255,699	84.07
1、人民币普通股	399,239,072	65.14				116,016,627	116,016,627	515,255,699	84.07
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	612,918,781	100.00				0	0	612,918,781	100

股份变动的批准情况

1、福建丰榕投资有限公司股改限售流通股 104,016,627 股于 2009 年 1 月 5 日上市流通，具体请参阅公司 2008 年 12 月 27 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的《冠城大通股份有限公司有限售条件的流通股上市流通的公告》。

2、公司于 2008 年 8 月实施公开增发，公司控股股东福建丰榕投资有限公司认购了 1200 万股，并承诺自增发股票上市之日起锁定 12 个月，即该部分股票于 2009 年 8 月 13 日起上市流通。具体请参阅公司 2009 年 8 月 11 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的《冠城大通股份有限公司公开发售股份上市流通提示性公告》。

2、限售股份变动情况

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福建丰榕投资有限公司	104,016,627	104,016,627	0	0	股改限售	2009 年 1 月 5 日
福建丰榕投资有限公司	12,000,000	12,000,000	0	0	增发限售	2009 年 8 月 13 日
合计	116,016,627	116,016,627	0	0	/	/

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

单位：股 币种：人民币

股票及其衍生 证券的种类	发行日期	发行价格 (元)	发行数量	上市日期	获准上市交易 数量	交易终止 日期
股票类						
定向增发	2007年5月22日	4.95	72,720,000	2007年5月22日	72,720,000	-
A股	2008年7月29日	8.66	60,000,000	2008年8月13日	60,000,000	-

(1) 根据中华人民共和国商务部（商批字[2006]2230号）和中国证券监督管理委员会核准（证监公司字[2007]62号）及公司股东大会授权公司董事会办理完成向 Starlex Limited 发行 7272 万股新股购买资产事宜。并于 2007 年 5 月 22 日完成本次发行新增股份的登记及股份限售工作。定向增发完成后公司总股本由 370,985,186 股变更为 443,705,186 股。

(2) 根据中国证券监督管理委员会证监许可[2008]734号文核准，公司于 2008 年 8 月 13 日顺利完成公开增发 A 股股票事宜。该增发实施后，公司的总股本由 552,918,781 股扩大到 612,918,781 股。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数							36,642 户
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增 减	持有有限售条 件股份数量	质押或冻结的股份数 量	
福建丰裕投资有限公司	境内非国有法人	22.87	140,177,361	-19,679,991	0	质押 70,000,000	
STARLEX LIMITED	境外法人	14.78	90,619,301	0	90,619,301	无 0	
嘉实稳健开放式证券投资基金	其他	3.30	20,199,749	20,199,749	0	无 0	
华安创新证券投资基金	其他	2.09	12,800,000	12,800,000	0	无 0	
全国社保基金一一零组合	其他	2.06	12,606,322	12,606,322	0	无 0	
嘉实策略增长混合型证券投资基金	其他	1.92	11,789,564	11,789,564	0	无 0	
嘉实服务增值行业证券投资基金	其他	1.68	10,292,999	10,292,999	0	无 0	
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	1.47	9,000,000	9,000,000	0	无 0	
华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	1.43	8,741,291	8,741,291	0	无 0	
嘉实研究精选股票型证券投资基金	其他	1.35	8,281,396	8,281,396	0	无 0	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量				
福建丰裕投资有限公司	140,177,361		人民币普通股 140,177,361				
嘉实稳健开放式证券投资基金	20,199,749		人民币普通股 20,199,749				
华安创新证券投资基金	12,800,000		人民币普通股 12,800,000				
全国社保基金一一零组合	12,606,322		人民币普通股 12,606,322				
嘉实策略增长混合型证券投资基金	11,789,564		人民币普通股 11,789,564				
嘉实服务增值行业证券投资基金	10,292,999		人民币普通股 10,292,999				
博时新兴成长股票型证券投资基金	9,000,000		人民币普通股 9,000,000				

华夏红利混合型开放式证券投资基金	8,741,291	人民币普通股	8,741,291
嘉实研究精选股票型证券投资基金	8,281,396	人民币普通股	8,281,396
招商核心价值混合型证券投资基金	8,182,398	人民币普通股	8,182,398
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

福建丰榕投资有限公司（以下简称：“丰榕投资”）和 Starlex Limited 为一致行动人，丰榕投资控股股东薛黎曦女士和 Starlex Limited 实际控制人韩国龙先生为本公司实际控制人，薛黎曦女士为韩国龙先生之长媳；公司未知其它前十名股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。

丰榕投资质押给中信信托有限责任公司的 7000 万股无限售流通股已于 2010 年 2 月 4 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了股份解押登记手续。具体请参阅公司 2010 年 2 月 6 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

单位：股

序号	有限售条件股东名称	持有的有限售条件股份数量	有限售条件股份可上市交易情况		限售条件
			可上市交易时间	新增可上市交易股份数量	
1	STARLEX LIMITED	90,619,301	2010 年 5 月 23 日	0	定向增发承诺
2	福州建银贸易公司	7,043,781	-	0	注 1
上述股东关联关系或一致行动人的说明			上述股东之间不存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

注 1：该公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案，福建丰榕投资有限公司对该股东的执行对价安排先行代为垫付。代为垫付后，该公司所持本公司股份如上市流通，应向丰榕投资偿还代为垫付的款项，或取得丰榕投资的同意，并由冠城大通向上海证券交易所提出该等股份的上市流通申请。截止目前，该公司尚未履行相关手续。

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
STARLEX LIMITED	2007 年 5 月 23 日	2010 年 5 月 23 日

定向发行时，STARLEX LIMITED 承诺：本次新增股份自发行结束之日起 36 个月内不转让。

2、控股股东及实际控制人情况

(1) 控股股东及实际控制人具体情况介绍

公司的控股股东为福建丰榕投资有限公司，福建丰榕投资有限公司的实际控制人为薛黎曦女士。

(2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	福建丰榕投资有限公司
单位负责人或法定代表人	薛黎曦
成立日期	2000 年 6 月 14 日
注册资本	314,000,000
主要经营业务或管理活动	对工业、农业、基础设施、能源和国家允许举办的企业的投资、批发、代购代销；电子产品、建筑材料、化工产品（不含危险品）、金属材料、计算机及软件、办公设备；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上范围凡涉及国家专项专营规定的从其规定）

(3) 实际控制人情况

○ 自然人

姓名	韩国龙
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	中国香港
最近 5 年内的职业及职务	中国海淀集团有限公司董事局主席；冠城大通股份有限公司董事长

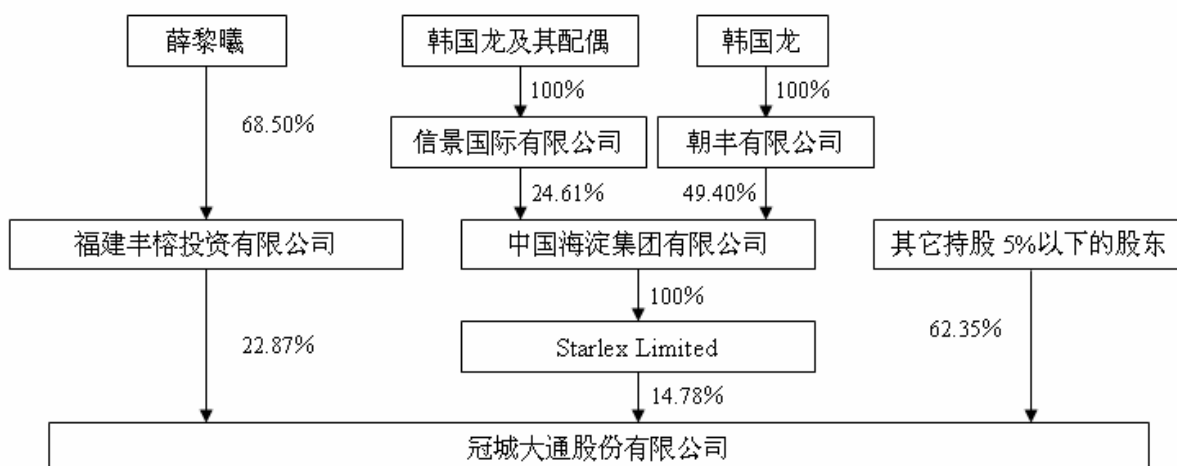
姓名	薛黎曦
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	中国香港
最近 5 年内的职业及职务	福建丰榕投资有限公司董事长

韩国龙先生和薛黎曦女士为一致行动人。

(4) 控股股东及实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东及实际控制人没有发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



3、其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:美元

法人股东名称	法定代表人	成立日期	主要经营业务或管理活动	注册资本
STARLEX LIMITED	-	2002年11月29日	投资控股	1

STARLEX LIMITED 的实际控制人为韩国龙先生，薛黎曦女士为韩国龙先生之长媳。

五、董事、监事和高级管理人员

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位:股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
韩国龙	董事长	男	55	2007-12-28	2010-12-28	0	0		30.54	是
韩孝煌	副董事长	男	33	2007-12-28	2010-12-28	0	0		31.79	否
韩孝捷	董事总经理	男	36	2007-12-28	2010-12-28	0	0		33.17	否
刘 华	董事常务副总经理	女	40	2007-12-28	2010-12-28	0	0		26.31	否
薛黎曦	董事	女	33	2007-12-28	2010-12-28	0	0		0.00	是
商建光	董事	男	58	2007-12-28	2010-12-28	0	0		0.00	是
陈金山	独立董事	男	41	2007-12-28	2010-12-28	0	0		3.00	否
陈 玲	独立董事	女	47	2007-12-28	2010-12-28	0	0		3.00	否
伍长南	独立董事	男	47	2007-12-28	2010-12-28	0	0		3.00	否

陈道彤	监事会主席	男	66	2007-12-28	2010-12-28	32,233	32,233		26.12	否
林常青	监事	男	45	2007-12-28	2010-12-28	0	0		0.00	否
陈曦	监事	男	47	2007-12-28	2010-12-28	0	0		8.20	否
韩国建	副总经理	男	52	2007-12-28	2010-12-28	0	0		27.86	否
官伟源	副总经理	男	47	2007-12-28	2010-12-28	19,274	19,274		22.40	否
林思雨	副总经理	男	39	2007-12-28	2010-12-28	0	0		22.84	否
林湜	财务总监	女	56	2007-7-1	2010-12-28	0	0		19.15	否
肖林寿	董秘	男	37	2007-12-28	2010-12-28	0	0		15.35	否
合计	/	/	/	/	/	51,507	51,507	/	272.73	/

1、韩国龙：1993 年至今担任香港冠城集团有限公司总裁；2000 年 6 月至今担任福建丰裕投资有限公司董事；2001 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司董事长；2004 年 5 月至今担任中国海淀集团有限公司董事长。

2、韩孝煌：2006 年 5 月至今担任冠城大通股份有限公司副董事长。

3、韩孝捷：1998 年至今担任福建中兴投资有限公司董事；2006 年 4 月至今担任冠城大通股份有限公司董事、总经理。

4、刘 华：2003 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事、常务副总经理。

5、薛黎曦：2004 年 12 月至今担任福建丰裕投资有限公司董事长；2004 年 11 月至今任中国海淀非执行董事；2006 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事。

6、商建光：2004 年 11 月至今任中国海淀集团有限公司董事、行政总裁，2007 年 12 月至今任冠城大通股份有限公司董事。

7、陈金山：2003 年至今担任福建国龙会计师事务所副主任会计师；2003 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司独立董事。

8、陈 玲：现任福州大学管理学院财政金融系主任、教授，硕士生导师，2007 年 12 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事

9、伍长南：现任福建社会科学院经济研究所所长、研究员，2007 年 12 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。

10、陈道彤：2004 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司监事会主席。

11、林常青：1997 年 5 月至今担任福建永安物业管理有限公司董事长；2006 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司监事。

12、陈 曦：2003 年 3 月至 2007 年 10 月担任冠城大通股份有限公司机电分公司副总经理；2007 年 10 月至今任江苏大通机电有限公司执行董事，2004 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司监事。

13、韩国建：2002 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司副总经理。

14、官伟源：2001 年 10 月至今担任冠城大通股份有限公司副总经理；2003 年 12 月至 2007 年 10 月任江苏大通机电有限公司董事长；2006 年 4 月至今担任冠城大通股份有限公司机电分公司、福州大通机电有限公司总经理。

15、林思雨：曾任冠城大通股份有限公司副总经理兼董事会秘书。现任冠城大通副总经理。

16、林 湜：曾任北京太阳宫房地产开发有限公司财务负责人。2007 年 6 月至今任冠城大通股份有限公司财务总监。

17、肖林寿：曾任冠城大通股份有限公司董事会办公室主任，证券事务代表。现任冠城大通股份有限公司董事会秘书。

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
薛黎曦	福建丰裕投资有限公司	董事长	2003 年 6 月	未确定	否
韩国龙	福建丰裕投资有限公司	董事	2003 年 6 月	未确定	是
	STARLEX LIMITED	董事	2004 年 4 月	未确定	否

在其他单位任职情况

姓名	其他单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
韩国龙	香港冠城集团有限公司	董事、总裁	1994 年 4 月	未确定	否
	中国海淀集团有限公司	董事长	2004 年 4 月	未确定	是
韩孝煌	北京京冠房地产开发有限公司	董事长	2007 年 5 月	未确定	否

	北京太阳宫房地产开发有限公司	总经理	2006年5月	未确定	是
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事长、总经理	2006年6月	未确定	否
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事长、总经理	2007年2月	未确定	否
韩孝捷	苏州冠城宏业房地产有限公司	董事长	2006年5月	未确定	否
	衡阳华丰房地产开发有限公司	总经理	2004年4月	未确定	否
	深圳冠洋房地产有限公司	董事长	2009年6月	未确定	否
	江苏大通机电有限公司	董事长	2008年10月	未确定	否
刘华	衡阳华丰房地产开发有限公司	董事长	2004年4月	未确定	否
薛黎曦	中国海淀集团有限公司	非执行董事	2004年11月	未确定	是
商建光	中国海淀集团有限公司	董事、行政总裁	2004年11月	未确定	是
林常青	福建永安物业管理有限公司	董事长	1997年5月	未确定	是
陈金山	福建国龙会计师事务所	副主任会计师	2003年	未确定	是
伍长南	福建社会科学院经济研究所	所长	1984年	未确定	是
陈玲	福州大学	教授	1987年	未确定	是

(三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

公司董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序及确定依据主要是根据公司管理制度采取年薪制，独立董事津贴由股东大会确定。

(四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	229
公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
高级	6
中级	21
初级	12
无	190
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
本科及本科以上学历	36
大专学历	26
中专学历	20
中专以下学历	147

注：上述数据的统计不包括下属控股子公司。

六、公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及其它相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，不断完善《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》等一系列内控制度，有效的保证了公司长期、稳定、健康的发展。公司目前治理结构情况如下：

1、股东与股东大会

公司在公司章程中确保所有股东，特别是中小股东都能够充分行使合法权益；公司通过网站（www.gcdt.net）、与股东的联系电话等，保持与股东有效的沟通渠道；公司认真接待股东来访和来电咨询，保证了股东对公司重大事项的知情权和参与权；公司制订有《投资者关系管理制度》，从制度上保证公司与股东之间的有效沟通；制定有《股东大会议事规则》，进一步提高公司股东大会效率，促进公司的规范运作；制订有《关联交易管理办法》，从制度上规范公司的关联交易行为。

公司2009年共召开了一次年度股东大会和三次临时股东大会，其中2009年第二次临时股东大会

和 2009 年第三次临时股东大会实施了网络投票，充分的保障了广大中小投资者的利益，尽最大限度为中小股东参与决策提供便利。

公司根据中国证券监督管理委员会 2008 年 10 月 9 日施行的《关于修改上市公司现金分红若干规定的决定》（证监会令第 57 号），对公司《章程》中的分红制度进行了相应修改，保障了广大投资者的利益。

2、控股股东与上市公司

控股股东通过股东大会依法行使出资人权利，不干涉公司的决策和生产经营活动；公司与控股股东在人员、资产、财务、机构和业务等方面相互独立，各自核算、独立承担责任和风险；公司董事会、监事会和内部职能部门能够独立运作，确保公司重大决策由公司股东大会和董事会依法做出。公司已建立防止控股股东及其附属企业占用上市公司资产、侵害上市公司利益的长效机制，在《公司章程》中明确了“占用即冻结”的相关条款。

3、董事与董事会

公司制订了《董事会审计委员会工作细则》、《独立董事年报工作制度》，进一步完善了独立董事及下属工作委员会的工作细则。报告期内公司董事都能够认真负责，勤勉尽职，熟悉有关法律法规，对股东大会负责，能够从所有股东的利益出发履行职责、承担相应的义务。董事会已按照相关规定组建了董事会投资决策及发展战略委员会、薪酬及考核委员会、审计委员会、提名委员会等专门委员会。

报告期公司共召开董事会会议 17 次，有效的发挥了董事会的决策机制。

4、监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；监事会成员能够依法对公司财务以及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行监督。报告期公司共召开监事会会议 4 次，有效的发挥了监事会的监督机制。

5、绩效评价与激励约束机制

公司报告期进一步完善董事、监事及高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制，公司经理人员的聘任公开、透明，符合法律、法规的规定。从而更好地促进公司发展。

6、利益相关者

公司能够尊重和维护银行及其他债权人、员工、客户、消费者、社区等利益相关者的合法权益；公司重视社会责任，努力加强与利益相关者的沟通和交流，共同推进持续、健康地发展，积极承担社会责任。

公司董事会审议通过了《冠城大通股份有限公司 2009 年度社会责任报告》，具体请参阅本年报附件。

7、信息披露与透明度

公司制订有《投资者关系管理制度》、《信息披露管理条例》，加强了公司投资者关系管理工作。公司能够严格按照法律、法规和公司章程的规定，及时、真实、完整、准确地披露各类按规定必须对外公开披露的公司信息，报告期共完成临时公告共 60 个，确保了公司信息的准确、及时的披露，保证所有股东有平等的机会获得公司的信息。

公司积极参与由福建证监局、福建省上市公司协会及深圳证券信息有限公司等组织的“上市公司投资者关系互动平台开通仪式暨投资者网上集体接待日”活动。为公司进一步做好全流通环境下的投资者关系管理工作、加强与广大投资者的沟通联系开辟了一条新的、有效的沟通渠道。

8、关于公司治理专项活动情况

(1) 中国证监会福建监管局根据《上市公司检查办法》（证监发[2001]46 号）及《关于对冠城大通股份有限公司进行巡回检查的通知》（闽证监公司字[2008]41 号）于 2008 年 12 月 16 日起对我司进行了巡回检查，并就巡回检查中发现的问题出具了《限期整改通知书》（闽证监公司字[2009]4 号）。公司针对检查出来的问题进行了认真的研究、讨论，制定了切实有效的整改措施，于 2009 年 3 月 20 日公告了《冠城大通股份有限公司关于落实福建监管局巡回检查整改通知的公告》。并积极督促落实，进一步推动了公司的规范运作，完善法人治理。

(2) 为进一步提高公司治理水平，巩固 2007 年公司治理专项活动的成果，根据证监会的统一部署，公司在 2009 年开展了进一步深入推进公司治理专项活动，并形成《冠城大通股份有限公司整改工作方案》报送福建监管局。

年内完成整改的治理问题说明：

报告期内，公司根据中国证监会福建监管局的《限期整改通知书》（闽证监公司字[2009]4号）中的意见，迅速组建了治理整改小组，形成切实可行的整改工作方案，并按照监管局和公司整改小组的要求积极主动的实施整改方案，具体如下：

1、公司治理和规范运作方面：

（1）公司已严格按照各专业委员会的议事规则的规定，设置专门的记录本，对各专业委员会的运作进行记录，使各专业委员会工作记录符合规定，并进一步提高规范运作意识，加强规范运作。

（2）针对公司存在的一些以通讯方式召开的董事会会议记录不完整的问题，公司已严格按照相关法律法规和《公司章程》、董事会议事规则的规定，使每一次董事会会议记录完整、充分，同时在今后切实加强公司董事会的规范运作。

2、加强投资者关系工作：

公司今后将严格规范投资者关系管理工作，接待投资者、相关投资机构、媒体时做到专人接待、解答、记录。设置专门的接待记录簿，认真做好接待记录，建立完善的接待档案。

3、关于会计核算方面问题

针对以往不符合《企业会计准则》有关规定的会计处理进行了及时更正。公司将进一步加强对新准则的学习与领会，提高会计人员的专业技能与专业判断，不断提高规范运作。

2010年，公司将进一步健全和完善内部管理制度；进一步加强对上市公司相关法律法规、规章制度方面的培训；进一步加强投资者关系管理工作。持续、完善提高公司治理水平、社会责任，从而有效地保证公司规范经营，稳健发展。

(二) 董事履行职责情况

1、董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
韩国龙	否	15	3	9	5	0	否
韩孝煌	否	15	5	9	0	3	否
韩孝捷	否	17	8	9	0	0	否
刘华	否	17	8	9	0	0	否
商建光	否	17	5	9	0	3	否
薛黎曦	否	15	5	9	0	3	否
陈金山	是	17	5	9	0	3	否
陈玲	是	17	7	9	0	1	否
伍长南	是	17	7	9	0	1	否

注：韩国龙董事、韩孝煌董事、薛黎曦董事在参加第七届董事会第二十六次会议、第三十次会议时，因会议议案涉及关联交易为关联人，均回避表决。

年内召开董事会会议次数	17
其中：现场会议次数	8
通讯方式召开会议次数	9
现场结合通讯方式召开会议次数	0

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

报告期内，公司独立董事未对公司本年度的董事会议案及其他非董事会议案事项提出异议。

3、独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司已建立健全独立董事的相关工作制度，报告期内，三位独立董事均能依照有关法律和公司章程勤勉尽职地履行权利和义务，根据有关规定对公司重大关联交易、会计差错更正等相关议案发表了独立意见，促进了董事会决策的科学性和客观性，保障了广大中小股民的利益。

(三) 公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立完整情况

	是否独立完整	情况说明
业务方面独立完整情况	是	公司主营业务突出，拥有一整套独立的产、供、销系统，不存在和控股股东共用产、供、销体系的问题或重复、交叉业务的情况；生产经营活动均由公司自主决策，独立开展业务并承担相应的责任和风险，与控股股东不存在同业竞争，控股股东不存在直接或间接干预公司经营运作的情形。
人员方面独立完整情况	是	公司拥有完整的劳动、人事及工资管理制度，公司人员完全独立于控股股东，与控股股东在人员的管理和使用上完全分开。
资产方面独立完整情况	是	公司拥有独立的生产体系、辅助设施和配套设施、工业产权、非专利技术等资产，以及独立的采购和销售系统，资产独立完整，产权清晰。
机构方面独立完整情况	是	公司建立了以股东大会为最高权力机构、董事会为执行机构、监事会为监督机构、总经理办公会为经营管理机构的独立的法人治理结构；建立了健全的决策制度和内部控制制度，实现有效运作；拥有独立的决策结构和完整的生产系统，所有职能部门独立运作，独立开展生产经营活动，不受控股股东及其他任何单位或个人的干预，也不存在混合经营等其它情况。
财务方面独立完整情况	是	公司拥有独立的财务部门和财务人员，建立健全了独立的财务核算体系和财务会计制度；拥有自己独立的银行帐户，独立核算、独立纳税；能够独立做出财务决策，不存在控股股东干预公司资金使用的现象。

(四) 公司内部控制制度的建立健全情况

内部控制建设的总体方案	<p>公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。在建立和实施内部控制制度时，综合考虑：内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项基本要素。</p> <p>公司已按照国家法律、法规和上海证券交易所上市规则要求，建立健全了完整合理的内部控制制度，并且得到有效执行，信息披露真实、准确、完整、及时有效，财务报告真实可靠，生产经营活动持续稳定。</p>
内部控制制度建立健全的工作计划及其实施情况	<p>1、公司法人治理方面，公司除了按国家有关新规定修改了《章程》外，先后相应制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、《董事会审计委员会工作细则》、《独立董事年报工作制度》、《冠城大通股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》、《冠城大通股份有限公司年报差错追究制度》等。</p> <p>2、在公司内部经营管理、融资担保、投资管理、募集资金专项管理、关联交易、信息披露等方面，公司先后制定和修订了一系列重要的内控制度，主要有：采购制度、生产制度、销售制度、合同管理制度、财务管理制度、内部审计管理制度、对外担保管理办法、对外投资管理制度和关联交易管理制度、信息披露管理条例、募集资金管理办法、资金管理办法（暂行）、房地产业务领域权责边界划分等。</p> <p>公司董事会还将以《企业内部控制规范》的颁布和执行为契机，计划在2010年度继续按照《企业内部控制规范》的要求对公司的各项内部控制制度进行一次全面、系统的梳理，进一步健全和完善公司的内部控制。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设立了经营管理部作为公司的内部控制检查监督部门
内部监督和内部控制自我评价工作开展情况	公司内部控制检查监督部门定期向董事会提交内控检查监督工作报告。
董事会对内部控制有关工作的安排	公司董事会通过下设的审计委员会，监督内部审计制度及其实施，评价内部审计与外部审计工作，审核公司的财务信息及其披露，审查公司内控制度和流程的执行情况。
与财务核算相关的内部控制制度的完善情况	公司建立了独立的会计机构，在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的会计人员以保证财会工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到相互牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。
内部控制存在的缺陷及整改情况	截至本报告期末，公司未发现存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。公司将继续加强公司内审队伍的建设，提高内审水平；并聘请具备资格的会计师事务所对公司内部控制的有效性进行审计，不断完善、强化公司内部控制。

(五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司对高级管理人员建立责权利相结合的激励约束机制，根据公司年度经营计划和管理目标核定高级管理人员的考核指标，并确定其经营管理业绩及年度报酬。

(六) 公司披露了内部控制的自我评价报告或履行社会责任的报告
冠城大通股份有限公司 2009 年度社会责任报告
披露网址: www. sse. com. cn

1、公司是否披露内部控制的自我评价报告: 是
披露网址: www. sse. com. cn

2、公司是否披露了审计机构对公司内部控制报告的核实评价意见: 是
披露网址: www. sse. com. cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

根据公司《冠城大通股份有限公司年报差错追究制度》的规定, 由于工作失职或违反该制度规定, 致使公司年报信息披露工作出现失误或给公司带来损失的, 应追究当事人的责任, 直至追究法律责任。截至本报告期末, 公司未出现年报信息披露重大差错。

七、股东大会情况简介

(一) 年度股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2008 年年度股东大会	2009 年 5 月 20 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 21 日

(二) 临时股东大会情况

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
2009 年第一次临时股东大会	2009 年 6 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 27 日
2009 年第二次临时股东大会	2009 年 7 月 29 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 30 日
2009 年第三次临时股东大会	2009 年 8 月 12 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 8 月 13 日

其中 2009 年第二次临时股东大会和 2009 年第三次临时股东大会采取现场投票、网络投票相结合的方式召开。

八、董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

1、公司所处行业的市场环境

(1) 房地产行业市场环境及未来趋势分析

2009 年, 为减少国际金融危机给国内经济造成的不利影响, 国家以“保增长、扩内需、调结构”作为经济工作重点通过采取积极的财政政策和适度宽松的货币政策, 以及制定十大产业振兴规划等政策, 基本摆脱了世界金融危机所带来的不利影响, 顺利实现了国内经济“保八”的目标。

受 2009 年适度宽松货币政策和积极财政政策的影响, 以及实施了拉动内需刺激经济消费的多项政策, 2009 年国内房地产市场迅速走出低谷并快速上扬, 房地产全年成交量、成交额和开发投资额等多项指标均创下历史新高。根据国家统计局发布的数据显示: 2009 年, 全国共完成商品房销售面积 93, 713 万平方米, 比上年增长 42. 1%。其中, 商品住宅销售面积增长 43. 9%; 办公楼销售面积增长 30. 8%; 商业营业用房销售面积增长 24. 2%。实现销售额 43, 995 亿元, 比上年增长 75. 5%, 其中商品住宅销售额增长 80. 0%, 办公楼和商业营业用房销售额分别增长 66. 9%和 45. 5%。

2009 年房地产市场的快速增长对恢复国内经济增长影响显著, 但由于部分城市房价增长过快引起政府对房地产市场的担忧, 引发政府对房地产市场新一轮的调控, 自 2009 年 12 月 14 日以来, 国家出台了一系列针对房地产市场的调控措施, 如国务院出台了“国四条”、个人住房转让营业税免征期限从二年恢复到五年、土地出让金首付比例不低于 50%, 同时金融机构加强对二套住房的贷款管理, 二套房首付款比例不低于 40%等等。

2010 年, 在宏观经济进一步好转的背景下, 对通胀预期管理将可能促使宏观经济政策进一步收紧。同时随着各地政府加大经济适用房的供应, 都将给房地产市场带来诸多不确定性。但公司始终认为, 政府出台一系列针对房地产市场的调控措施, 目的是为促进房地产市场健康平稳发展, 从短期看可能会给 2010 年的房地产市场带来阶段性和局部的影响, 但从长远来看并不影响房地产行业在国民经济中的支柱性产业地位, 且更有利于房地产行业的长期健康、稳健的发展。

(2) 漆包线行业市场环境及未来趋势分析

2009年，受益于国家“保增长、扩内需”的政策和十大产业振兴规划的实施，特别是“家电下乡”、“汽车下乡”等刺激内需政策的深入实施，国内汽车和家电等产品的消费快速增长，带动了上游漆包线业务的逐步复苏，漆包线行业的需求在逐步回升。但由于行业竞争仍非常激烈，漆包线行业的毛利率仍处于较低水平，漆包线需求量总体上仍供大于求。

根据中央经济工作会议精神，2010年国家经济发展以“调结构、防通胀”为目标，仍将以扩大内需特别是增加居民消费需求为重点，继续实施“家电下乡”、“汽车下乡”的政策，预计2010年国家对外出口也将继续逐步回升。

公司认为，在宏观经济快速恢复增长的背景下，漆包线市场需求有望在2010年稳步回升，并逐步走出全球金融危机所带来的不利影响。

2、2009年公司整体经营情况

报告期内，受益于国内房地产市场的快速发展及漆包线市场的逐步回升，公司房地产业务的销售收入和利润均比去年同期实现较大幅度增长，公司漆包线业务也顺利实现扭亏为盈。但由于报告期内电解铜加权价格低于2008年，因此尽管漆包线业务的产销量比2008年略有增长，但漆包线业务的营业收入却略有减少。报告期内公司实现营业收入43.93亿元，同比下降2.07%，实现利润总额4.69亿元，同比增长42.51%，实现净利润2.84亿元，同比增长63.11%。

报告期内，公司漆包线主营业务收入占公司主营收入的比例为51.05%，较上年同期63.48%减少12.43个百分点，与此同时，房地产业务主营收入占公司主营收入的比例出现较大提高，公司主营业务收入的结构出现较大变化，公司的整体毛利率水平和综合盈利能力从而得到提升。

(1)房地产业务

公司房地产业务共实现销售面积59.57万平方米，较上年增长741.38%；实现销售额71.73亿元，较上年增长664.71%。实现结算面积21.32万平方米，实现主营业务收入21.09亿元，较上年同期增长32.39%，实现利润总额4.58亿元，较上年同期增长10.10%。报告期末未结算的预收账款为42.39亿元。

其中：

北京冠城正业房地产开发有限公司，主要进行太阳宫新区B区的项目开发，报告期内共实现结算面积0.3万平方米（主要为商业），实现主营业务收入8,704.11万元，实现净利润2,993.1万元。

北京鑫阳房地产开发有限公司，主要进行广渠门外南街危改小区开发，报告期内共实现结算面积12.31万平方米，实现主营业务收入159,041.31万元，实现净利润27,854.02万元。

苏州冠城宏业房地产有限公司，主要进行冠城水岸风景项目开发，报告期内共实现结算面积5.89万平方米，实现主营业务收入29,250.83万元，实现净利润3231.59万元。

公司现有房地产项目情况表：

单位：万平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	截止报告期已确认收入面积	尚余面积
太阳星城 F 区	95%	北京东北三四环之间	完工	10.75	40.46	35.94	33.40	2.54
太阳星城 B 区	100%		在建	11.9	46.37	41.7	0.30	41.40
太阳星城 C 区	100%		在建	5.69	34.78	28.19	0	28.19
太阳星城 E 区	100%		完工	4.59	18.46	15.25	14.65	0.60
广渠门（冠城·名敦道）项目	80%	北京东二环广渠门桥	在建	5.05	33.13	28.78	17.52	11.26
桂林清秀花园	75%	桂林甲山路	完工	3.41	3.09	2.87	2.81	0.06
桂林清秀庭院	75%		完工	3.94	4.26	4.26	2.37	1.89
冠城鼓楼庭院	100%	福州鼓楼	完工	5.87	12.48	10.56	10.20	0.36
冠城江景	51%	衡阳石鼓区	完工	0.61	5.63	5.25	4.60	0.65
朱陵阁	51%		完工	0.23	0.78	0.73	0.02	0.71
冠城水岸风景	100%	苏州黄埭	完工	6.69	12.00	10.2	5.89	4.31
万盛世纪新城	80%	南京六合	在建	60	85.00	83.42	0	83.42
深圳月亮湾地块	70%	深圳月亮湾大道	拟建	4.96	25.00	20.57	0	20.57
福州井大路项目	100%	福州鼓楼区	拟建	0.54	-注	0	0	0
苏州黄埭镇项目	100%	苏州黄埭镇	拟建	7.65	-注	0	0	0
合计	--	--	--	131.88	321.44	287.72	91.76	195.96

注：福州井大路项目、苏州黄埭镇项目的规划方案尚未获批，待获批后再确定其建筑面积。

报告期内，公司根据房地产市场变化及时加快了现有项目的开发、销售进度；同时，为促进公司的可持续发展，公司根据审慎稳健原则有选择、适度地增加了土地储备，报告期内通过拍卖方式获得位于福州市井大路以西的 2009-33 号宗地（占地面积约为 5,359 平方米，规划建筑面积约为 26,795 平方米）土地使用权。另于 2010 年 1 月通过拍卖方式获得位于苏州相城区黄埭镇春秋路北、方桥路西的编号为 2009-B-117 号宗地（占地面积约为 76,543 平方米，规划建筑面积约 191,357 平方米）土地使用权。

(2) 漆包线业务

报告期内，公司漆包线业务产量 5.28 万吨，同比增长 11.16%，实现销售量 5.12 万吨，同比增长 7.34%，实现主营业务收入 21.99 亿元，同比下降 20.68%，实现净利润 1613.37 万元。摆脱了 2008 年金融危机的影响，实现了扭亏为盈。

其中：福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 3.15 万吨，同比增长 13.31%；实现主营收入 13.43 亿元，同比下降 19.68%；实现净利润为 967.46 万元。

江苏大通漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 2.13 万吨，同比增长 8.12%；实现主营收入 8.56 亿元，同比下降 22.18%。实现净利润为 645.91 万元，同比增长 594.53%。

3、经营计划实施情况

报告期内，公司实现营业收入 43.93 亿元，同比下降 2.07%，完成 09 年年初制定的年度合并营业收入不低于 40 亿元的目标。其中房地产业务实现主营业务收入 21.09 亿元，比上年同期增长 32.39%，占公司营业收入的比例为 48.01%；漆包线业务主营业务收入为 21.99 亿元，较上年同期下降 20.68%，占公司营业收入的比例为 50.06%。

报告期内房地产业务在公司业务中的比重正不断扩大，房地产业务占公司营业收入的比例实现较大幅度提高，已基本占据公司营业收入的半壁江山，使公司营业收入的结构出现较大变化，提升了公司的整体毛利率水平和综合盈利能力，有利于进一步推动公司产业转型。

公司 2009 年成本费用率为 85.6%，与年初计划 86.7% 基本相符。

报告期内，公司开复工面积为 132.27 万平方米，其中新开工面积为 56.91 万平方米，竣工面积为 27.41 万平方米。

报告期内，公司通过拍卖方式获得位于福州市井大路以西的 2009-33 号宗地土地开发权，该地块规划建筑面积约为 26,795 平方米；并于 2010 年 1 月通过拍卖方式获得位于苏州位于相城区黄埭镇春

秋路北、方桥路西的编号为 2009-B-117 号宗地的土地开发权，该地块规划建筑面积约为 191,357 平方米。

报告期内，公司向中国证监会报送了配股申请文件，现尚处于审批中。

(二) 风险与对策分析

1、房地产业务风险：

(1) 宏观经济及政策风险：

报告期内，由于部分城市房价增长过快，引起中央政府的高度关注。由此 2009 年底国家出台了一系列调控政策以期抑制过快增长的房价。2010 年，在通胀预期管理的政策基调下，针对房地产市场的宏观政策预计仍将陆续出台。但是，房地产行业对拉动内需，巩固经济复苏基础的重要作用也将不断彰显，因此宏观调控的适度性将得到强调。

针对上述宏观经济及政策风险，2010 年公司将坚持一贯稳健原则，密切关注经济形势及市场变化，积极主动适应市场，根据公司自身经营状况适时调整销售策略，适度增加土地储备，实现公司房地产业务平稳增长。

(2) 行业竞争风险

由于房地产行业目前仍属毛利率较高的行业，因此行业竞争将呈现不断加剧的趋势，2009 年以来出现众多行业外国有企业涌向房地产行业，如保险业、民航业的国企等纷纷高调进入房地产行业。特别是在随着中央综合运用土地、税收、金融等手段加强对房地产行业的调控，房地产行业将面临新一轮的洗牌。相比一线地产商、国企开发商，公司自有资金和资产规模相对较小，土地储备和竞争力亦相对薄弱。

公司始终认为风险与机遇是共存的，在新一轮的政策调控和行业洗牌中，公司将继续坚持一贯稳健发展的原则，加快产品开发周转速度，适时增加土地储备，实现平稳较快发展，增强自身实力以提高抗风险能力。

(3) 房地产项目经营风险

随着国家打击囤地行为的不断深入，将促使房地产企业加快周转；提高二套房贷比例措施的实施，将抑制市场投资性购房需求；另外加强对房地产企业的信贷管理，提高利率等措施，将提高资金的使用成本，并缩减企业营运资金的来源。这些措施都将给公司项目经营带来风险。

为此，公司将根据公司自身的经营状况，适时调整销售策略，努力提升产品品质，提升产品市场竞争力，从而促进销售及资金回笼速度，降低该风险。

2、漆包线业务风险：

报告期内，随着国家“家电下乡”、“汽车下乡”等刺激内需政策的实施，漆包线行业的市场需求在逐步上升。2010 年，国家仍将延续扩大内需政策，“家电下乡”、“汽车下乡”的政策也将延续，漆包线市场需求预计可以进一步回升，有望走出金融危机影响。但漆包线市整体供大于求的情况并未发生实质性变化，因此漆包线行业竞争依然激烈，并且随着漆包线的原材料价格的稳步回升，漆包线行业的毛利率仍将处于较低水平。

为此，公司将积极发挥漆包线的技术和产能优势，开发高新产品，以拓展新兴市场；以产品升级换代，优化客户结构；以实施技术改造，扩大产品产能；以内部挖潜降低成本，提高经营效益。

(三) 公司未来发展展望

2010 年，房地产行业将面临较为偏紧的宏观政策，但房地产行业中长期的发展前景并未发生根本性的变化，房地产市场的前景依然看好，公司将继续以打造蓝筹上市公司作为战略发展目标，加快现有房地产项目的开发，适度增加土地储备，使房地产业务营业收入成为公司营业收入主要来源，提升房地产品牌形象，努力跻身二线房地产开发商的前列。

公司漆包线业务在整个行业中，具有品牌优势、技术优势，在国内宏观经济企稳复苏的 2010 年，公司漆包线业务将利用品牌及技术优势抢占市场，使漆包线业务延续 2009 年稳定增长的态势。

1、2010 年经营计划

公司在确保平稳健康发展的同时，力争促进房地产业务的快速增长，确保漆包线业务的平稳发展。但由于受宏观调控及未来漆包线原料电解铜价格的不确定性影响，公司营业收入预测亦具有较大的不确定性，初步预计公司合并营业收入约为 70 亿元，成本费用率预计为 85%。具体的经营计划如下：

(1) 继续加快现有房产项目的开发和销售

2010 年，公司继续加快现有土地项目的开发，力争全年开复工面积达到 130 万平方米，房地产业务营业收入达到 45 亿元，加快公司房地产业务产品的周转速度。

(2) 根据公司房地产业务销售进度及自身经营情况, 适度增加土地储备, 拓展新项目, 为公司未来保持快速发展奠定基础。

公司在增加土地储备方面, 仍将保持稳健谨慎原则, 积极争取通过并购、合作等多种方式适量获取真正质优价廉的土地, 为公司的未来发展奠定基础。

(3) 公司 2009 年申报的配股融资尚处于审核中, 公司将继续推进配股融资, 利用资本市场的融资渠道, 增强公司股本实力, 改善公司资产结构。

(4) 提升产品品质并加强冠城地产品牌宣传

2010 年, 公司将继续注重提升产品品质, 提升公司产品文化内涵, 加强对冠城地产品牌宣传, 使公司产品具有更强的市场竞争力。

(5) 通过新产品开发, 改善公司漆包线产品结构, 如变频线、QY 线、铝线等, 向风力发电等国家鼓励和支持的行业进军; 通过品牌优势和质量优势大力开拓开发高端客户、促进产品结构和客户结构的调整; 通过采取联合竞价竞标方式降低原材料采购成本, 谨慎处理原材料套期保值业务, 严格控制市场风险; 以内部挖潜降本, 提高经营效益。

2、资金需求和使用计划

为实现上述计划, 公司预计 2010 年度资本性支出所需资金约为 30 亿元, 所需资金公司将通过自筹等方式解决。

公司是否披露过盈利预测或经营计划: 是

公司实际经营业绩较曾公开披露过的本年度盈利预测或经营计划是否低 20%以上或高 20%以上: 否

(四) 公司主营业务及其他经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况

单位: 元 币种: 人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	营业利润率比上年增减 (%)
分行业						
漆包线行业	2,199,523,102.14	2,094,104,307.44	4.79	-20.68	-23.09	增加 2.97 个百分点
房地产行业	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54	34.50	32.39	65.38	减少 13.07 个百分点
分产品						
漆包线	2,199,523,102.14	2,094,104,307.44	4.79	-20.64	-23.03	增加 2.95 个百分点
钢芯铝绞线	-	-				不适用
房地产销售	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54	34.50	32.39	65.38	减少 13.07 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位: 元 币种: 人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
国内	4,245,829,237.61	-1.84
其中: 东北地区	92,157,027.16	21.72
西北地区	9,773,329.96	-15.89
华南地区	423,821,548.15	15.81
华中地区	152,532,173.24	130.41
华北地区	1,767,390,684.54	9.31
华东地区	1,680,457,246.89	-17.75
西南地区	87,184,130.44	-26.05
其他地区	32,513,097.23	15.10
国外	63,052,350.53	54.65
合计	4,308,881,588.14	-1.32

3、 主要销售和供应商情况

报告期内公司前 5 名供应商供货总额为 218,202.34 万元, 占公司年度采购总额 75.47%; 报告期内公司前 5 名主要客户销售总额合计 87,608.51 万元, 占公司营业收入总额 19.95%。

4、 主要控股公司的经营情况及业绩

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京鑫阳房地产开发有限公司	广渠门外南街危改小区	房地产开发销售	8,850.00	153,834.45	66,347.17	159,042.80	27,854.02
苏州冠城宏业房地产有限公司	冠城水岸风景	房地产开发销售	13,000.00	83,144.28	15,935.06	29,250.83	3,231.59
北京冠城正业房地产开发有限公司	太阳星城B区	房地产开发销售	2,000.00	386,134.09	2,950.70	8,704.11	2,993.10

5、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

收入计划 (亿元)	成本费用计划 (亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
70	59.5	1、房地产业务全年开复工面积达到130万平方米，营业收入达到约45亿元； 2、漆包线业务全年计划销量达到5万吨，实现销售收入约25亿元	见董事会工作报告

(2) 公司是否编制并披露新年度的盈利预测：否

6、主要经营成果

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	增减额	增减幅度	说明
货币资金	2,298,427,675.78	748,019,298.21	1,550,408,377.57	207.27%	主要为本期内房地产销售收入增加所致
交易性金融资产	206,319.68	3,145,791.62	-2,939,471.94	-93.44%	主要为本期内赎回工银瑞信基金所致
应收账款	419,563,316.07	311,039,029.16	108,524,286.91	34.89%	主要为本期末漆包线销售额增加所致
预付款项	934,949,087.78	349,741,125.08	585,207,962.70	167.33%	主要是本期北京太阳星城D区土地一级开发投入以及其他地产投入尚未结算所致
其他应收款	86,375,169.01	409,505,284.68	-323,130,115.67	-78.91%	主要是本期收回深圳土地一级整理项目投资款及上年同期预付深圳土地款在本期内转入存货所致
存货	6,155,150,266.23	4,627,373,344.46	1,527,776,921.77	33.02%	主要是本期内增加深圳土地项目及太阳星城B、C区项目开发投入影响所致
可供出售金融资产	5,261,514.54	2,054,351.29	3,207,163.25	156.12%	主要为持有的兴业银行股票及基金本期市值增加影响所致
在建工程	1,189,072.44	50,736,756.56	-49,547,684.12	-97.66%	主要为本期内福州漆包线生产基地搬迁及技改设备安装调试完成转入固定资产影响所致
递延所得税资产	4,335,847.33	9,189,245.06	-4,853,397.73	-52.82%	主要受本期铜价较上年年末上涨使得存货跌价准备转回而相应影响递延所得税资产所致
短期借款	1,504,177,502.28	2,669,590,744.25	-1,165,413,241.97	-43.66%	主要为子公司冠城正业及冠城新泰归还到期借款所致
应付票据	258,985,000.00	155,141,731.58	103,843,268.42	66.93%	主要为漆包线业务增加开票量所致
预收款项	4,245,061,808.43	82,157,099.56	4,162,904,708.87	5067.01%	主要是本期太阳星城B区、C区收到的预收房款大部分未结算影响所致
应交税费	105,267,738.63	288,676,207.70	-183,408,469.07	-63.53%	主要为本期子公司冠城正业根据预收款预缴税金以及子公司北京太阳宫缴纳上年应交税金影响所致
应付股利	19,094,546.47	9,533,818.97	9,560,727.50	100.28%	主要是2008年度部分股利本期尚未支付所致
其他应付款	553,112,864.78	270,571,592.21	282,541,272.57	104.42%	主要为孙公司深圳冠洋收到少数股东提供的股东往来款及公司增加福建丰榕投资有限公司股东借款影响所致

一年内到期的非流动负债	88,502,460.87	667,464,366.96	-578,961,906.09	-86.74%	主要为子公司冠城正业归还到期借款所致
其他流动负债	3,138,250.00	21,198,550.00	-18,060,300.00	-85.20%	主要为期货浮动损益变动所致
长期借款	1,311,951,231.02	997,746,551.01	314,204,680.01	31.49%	主要为房地产开发企业增加长期借款影响所致
递延所得税负债	1,168,722.43	414,550.00	754,172.43	181.93%	主要为可供出售金融资产本期市值增加影响所致
其他非流动负债	950,000.00	11,592,650.44	-10,642,650.44	-91.81%	主要是福马路厂房搬迁工作结束,从而结转政府搬迁补助款所致
未分配利润	681,460,832.78	457,783,621.71	223,677,211.07	48.86%	主要为本期实现利润影响所致
项目	本期数	上年同期数	增减额	增减幅度	说明
财务费用	40,040,531.06	78,801,361.79	-38,760,830.73	-49.19%	主要受银行贷款利率较上年同期下降及贷款金额较上年同期减少影响所致
资产减值损失	17,653,318.25	29,497,395.92	-11,844,077.67	-40.15%	主要受本期铜价较上年年末上涨相应转回已提取的存货跌价准备影响所致
公允价值变动收益	61,128.83	-52,509.11	113,637.94	不适用	主要是受交易性金融资产市值增加影响所致
投资收益	27,009,750.40	19,029,006.48	7,980,743.92	41.94%	主要受本期实现深圳土地平整项目收益以及海科建本期分红影响所致
营业外收入	20,936,855.03	4,132,176.88	16,804,678.15	406.68%	主要受本期福马路搬迁结束收到搬迁补偿尾款影响所致
营业外支出	414,508.39	3,223,183.87	-2,808,675.48	-87.14%	主要系上年同期支付汶川大地震捐赠
经营活动产生的现金流量净额	3,033,005,202.96	-334,365,080.02	3,367,370,282.98	不适用	主要是本期内增加北京太阳星城B区、C区项目销售,房地产销售收入较上年同期大幅增加影响所致
投资活动产生的现金流量净额	191,233,664.42	-109,118,021.49	300,351,685.91	不适用	主要是本期收回深圳土地一级整理投资本金、收益以及本期支付的受让股权款少于上年同期等因素综合影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,751,007,870.46	69,824,039.79	-1,820,831,910.25	不适用	主要是上年同期完成公开增发募集资金以及本期房地产业务偿还大额银行贷款综合影响,使本期筹资活动现金净额较上年同期大大减少

7、总体财务状况分析

报告期内,在国家实施积极财政政策和适度宽松货币政策以及迅速推出的扩大内需、促进经济平稳较快发展的一揽子经济政策的推动下,宏观经济环境好转。2009年度,公司漆包线业务已扭转2008年第四季度产销大幅萎缩的势头并逐步恢复到金融危机之前的经营规模,房地产业务更是借助于国家经济企稳回升的良好态势而呈现出很好的发展趋势,量价齐升,取得较好的经济效益。

2009年末,公司总资产规模达107.36亿元,较年初73.77亿元增长45.53%,总负债86.93亿元,较年初56.69亿元增长53.34%。资产、负债总额均较年初增长的主要原因是:公司房地产开发持续投入、土地储备稳健增加,相应增加存货资产;房地产销售收入大幅增加,由于大部分销售款尚未结算,暂挂预收帐款,导致负债总额增加。2009年末,公司房地产业务预收账款余额为42.39亿元,剔除预收账款因素,公司2009年度实际负债水平较以前年度下降。报告期内,由于房地产销售款大额回笼,房地产项目适时适当归还了部分贷款,2009年末,公司有息负债较年初大大减少,客观上提高了公司的偿债能力。

2009年末,公司归属于母公司的净资产为16.89亿元,较年初14.47亿元增加2.42亿元,主要来源于本报告期内实现的净利润。

报告期内,公司实现营业收入43.93亿元,与上年同期相比,略减0.93亿元,其中,在漆包线业务方面,受全年综合平均铜价低于2008年度的影响,漆包线虽然销量超过2008年度,但2009年度实现主营业务收入21.99亿元,较2008年度27.72亿元减少5.73亿元;在房地产业务方面,受外部环境转暖及公司新增苏州冠城水岸风景、太阳星城B区等可结算项目的影 响,2009年度实现主营业务收入21.09亿元,较2008年度15.93亿元增加5.16亿元。受上述因素影响,公司收入结构发生一定变化,综合毛利率水平有所提高。

报告期内,公司实现归属于母公司的净利润2.84亿元,较2008年度1.74亿元增加1.1亿元,增长63.11%,增长的主要原因是本年度漆包线经营复苏、走出低迷,房地产结算增加相应增加利润贡献。

报告期内，本期现金及现金等价物净增加 14.73 亿元，尤其是经营活动现金净流量为 30.33 亿元，公司现金流状况大为改善，主要原因是本期房地产项目销售款大额回笼，相应改善公司的现金流状况。2009 年末，公司货币资金余额 22.98 亿元，资金存量大幅增加，满足了公司的业务拓展需要，保证了公司顺畅的资金运作和较强的偿债能力，为公司稳步扩大经营规模提供有力的资金支持。

8、公司投资情况

单位:元

报告期内投资额	278,000,000.00
投资额增减变动数	60,476,250.00
上年同期投资额	217,523,750.00
投资额增减幅度(%)	27.80

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京冠城正业房地产开发有限公司	房地产开发	100	以 800 万收购少数股东的 40%股权
北京冠城新泰房地产开发有限公司	房地产开发	100	增资 2.7 亿元

9、募集资金总体使用情况

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2008	增发	493,983,078.61	253,821,303.49	493,983,078.61	0	-
合计	/	493,983,078.61	253,821,303.49	493,983,078.61	0	/

10、承诺项目使用情况

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划进度和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明
北京太阳宫新区 B 区	否	493,983,078.61	493,983,078.61	是	100%	注 1	本年度实现销售收入 8704.11 万元,实现净利 2993.10 万元	项目未全部结算,尚不明确	/	/
合计	/	493,983,078.61	493,983,078.61	/	/		/	/	/	/

注 1: 根据公司对募集资金投资项目的可研报告, 该项目预计实现净利润为 8.55 亿元。

11、非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
收购北京冠城正业房地产开发有限公司 40%股权	800.00	完成	该公司 2009 年度实现净利 2993.10 万元
对北京冠城新泰房地产开发有限公司增资	27,000.00	完成	尚未产生收益
合计	27,800.00	/	/

(五) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正的原因及影响的讨论结果，以及对有关责任人采取的问责措施及处理结果

报告期内，公司无会计政策、会计估计变更、重大会计差错更正、重大遗漏信息补充以及业绩预告修正。

(六) 董事会日常工作情况

1、董事会会议情况及决议内容

会议届次	召开日期	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第七届董事会第二十一次会议	2009年1月5日	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年1月7日
第七届董事会第二十二次会议	2009年2月23日		2009年2月25日
第七届董事会第二十三次会议	2009年3月18日		2009年3月20日
第七届董事会临时会议	2009年3月26日		2009年3月28日
第七届董事会第二十四次会议	2009年3月27日		2009年3月31日
第七届董事会第二十五次会议	2009年4月17日		2009年4月22日
第七届董事会第二十六次会议	2009年4月24日		2009年4月27日
第七届董事会第二十七次会议	2009年4月27日		2009年4月30日
第七届董事会第二十八次会议	2009年6月1日		2009年6月3日
第七届董事会第二十九次会议	2009年6月8日		2009年6月11日
第七届董事会第三十次会议	2009年6月26日		2009年6月29日
第七届董事会第三十一次会议	2009年7月13日		2009年7月14日
第七届董事会第三十二次会议	2009年7月15日		2009年7月17日
第七届董事会第三十三次会议	2009年7月27日		2009年7月28日
第七届董事会第三十四次会议	2009年10月27日		2009年10月29日
会议届次	召开日期	决议内容	
第七届董事会第三十五次会议	2009年11月3日	同意公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司参与位于苏州市相城区的地块的竞拍。	
第七届董事会第三十六次会议	2009年11月16日	同意公司下属全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司参与位于北京市大兴区亦庄镇的地块的竞价；同意公司下属全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司参与位于北京市顺义区后沙峪镇的地块的竞拍。	

2、董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开了一次年度股东大会，三次临时股东大会，董事会能够按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，严格在股东大会授权的范围内进行决策，认真履行董事会职责，逐项落实股东大会决议内容。

报告期内，公司董事会根据2008年度股东大会审议批准，完成了2008年度利润分配方案；董事会根据公司2009年第三次临时股东大会审议批准，开展公司配股的申报工作。

3、董事会下设的审计委员会相关工作制度的建立健全情况、主要内容以及履职情况汇总报告

公司董事会下设的审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年审注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。

同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议，审计委员会认为公司聘请的福建立信闽都会计师事务所有限公司（现更名为：立信中联闽都会计师事务所有限公司）在为公司提供2009年度审计服务工作中，恪尽职守，遵循独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司委托的各项工作，因此，建议公司继续聘请立信中联闽都会计师事务所有限公司作为本公司2010年度审计机构。

4、董事会下设的薪酬委员会的履职情况汇总报告

公司薪酬委员会在报告期内积极履职，明确了薪酬委员会工作职责，研究和审查公司薪酬制度，特别是董事、监事和高管人员的薪酬确定与考核机制，研究公司薪酬管理贯彻执行中的情况和问题，协助公司完善薪酬考核体系。

(七) 利润分配或资本公积金转增股本预案

经立信中联闽都会计师事务所有限公司(事务所原名称为“福建立信闽都会计师事务所有限公司”)审计, 母公司 2009 年实现净利润 111,339,820.08 元, 计提法定盈余公积金 11,133,982.01 元及实施 2008 年度利润分配 49,033,500.91 元之后, 加上年初未分配利润 58,353,136.33 元, 2009 年末可供投资者分配的利润为 109,525,473.49 元。

提议以 2009 年 12 月 31 日公司的总股本 612,918,781 股为基数, 向全体股东每 10 股送红股 1 股派现金红利 0.5 元(含税), 同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。

以上利润分配预案还须提交公司 2009 年度股东大会审议通过且获得商务部门批准后方可实施, 并相应修改公司章程及办理工商变更等相关事宜。

(八) 公司前三年分红情况

单位: 元 币种: 人民币

分红年度	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于 母公司所有者的净利润	占合并报表中归属于母公司所有者的 净利润的比率(%)
2006 年	4,437,050.37	113,843,031.62	3.90
2007 年	8,029,360.67	206,946,042.29	3.88
2008 年	49,033,500.91	173,904,332.09	28.20

(九) 公司外部信息使用人管理制度建立健全情况

公司根据有关法律、法规及公司制度的规定, 严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求, 加强对外部单位报送信息的管理、披露。公司制定了《冠城大通股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》, 并于 2010 年 2 月 26 日经公司第七届董事会第四十一次会议审议通过。

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
第七届监事会第七次会议于 2009 年 3 月 27 日召开	审议下列议题:《公司 2008 年度监事会工作报告》;《公司 2008 年度报告及报告摘要》;《公司 2008 年度利润分配预案的议案》;《公司 2008 年度财务决算报告》;《公司 2009 年内部审计工作计划的议案》;《关于募集资金存放与实际使用情况的专项报告》;《关于会计差错更正的议案》等。
第七届监事会第八次会议于 2009 年 4 月 24 日召开	审议公司 2009 年第一季度报告, 并提出书面审核意见。
第七届监事会第九次会议于 2009 年 7 月 27 日召开	审议下列议案:《公司 2009 年半年度报告及摘要》并提出如下书面审核意见:《冠城大通股份有限公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》等。
第七届监事会第十次(临时)会议于 2009 年 10 月 23 日召开	审议公司 2009 年第三季度报告, 并提出书面审核意见。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律法规, 对公司依法经营情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行了检查监督。监事会认为: 公司董事会能够严格按照《公司法》、《公司章程》等法律法规的规定进行规范运作, 认真执行股东大会通过的各项决议, 逐步完善公司内部管理, 建立了较好的内部管理机制, 决策程序符合法律法规的要求。公司董事、经理和其它高管人员履行了诚信勤勉义务, 没有违反法律法规, 滥用职权, 损害公司和股东利益的情况发生。

(三) 监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司和控股子公司的财务制度和财务情况。通过对公司财务报告、会计账目资料的检查监督, 监事会认为: 公司财务制度完备、管理规范。利润分配方案符合公司实际。福建立信闽都会计师事务所有限公司(现更名为: 立信中联闽都会计师事务所有限公司)出具的审计报告真实、客观的反映了公司财务状况和经营业绩。

(四) 监事会对公司最近一次募集资金实际投入情况的独立意见

监事会认为：公司严格按照《募集资金管理办法》的规定执行，募集资金的使用完全符合公司项目计划和决策审批程序，不存在违规占用募集资金的情况。

(五) 监事会对公司收购、出售资产情况的独立意见

监事会认为：公司董事会在审议收购、出售事项时，都能认真、尽责的审议相关事宜，能够根据标的资产的经营情况及其未来发展前景合理确认交易价格，没有发现存在内幕交易和损害股东权益或造成公司资产流失的行为。

(六) 监事会对公司关联交易情况的独立意见

监事会认为：公司本年度发生的关联交易业务，能够严格遵守关联交易的有关规定，没有出现违法违规行为，关联交易价格合理、公平，没有损害上市公司利益。

十、重要事项

(一) 重大诉讼仲裁事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁事项。

(二) 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

(三) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	601166	兴业银行	50,000.00	117,000.00	4,716,270.00	86	52,650.00
2	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	451,760.82	8	
3	基金	580003	东吴轮动基金	197,699.96	197,699.96	206,319.68	4	61,128.83
4	基金	121007	国投瑞福优先	98,820.00	98,820.00	93,483.72	2	
期末持有的其他证券投资				--	/	-	-	-
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	38.69
合计				846,519.96	/	5,467,834.22	100%	113,817.52

2、持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601166	兴业银行	50,000.00	/	4,716,270.00	52,650.00	2,256,052.50	可供出售金融资产	发行(非公开)
合计		50,000.00	/	4,716,270.00	52,650.00	2,256,052.50	/	/

3、持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资成本(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
兴业证券	10,000	/	/	10,000.00	1,300.00	/	长期股权投资	认购非公开发行
福州隆达典当有限公司	1,332,000	/	13	1,332,000.00	99,605.40	/	长期股权投资	投资

国投瑞福 优先	98,820	98,820	/	93,483.72	0	15,934.72	可供出售 金融资产	申购
工银全球 基金	500,000	492,650.84	/	451,760.82	0	133,385.22	可供出售 金融资产	申购
东吴轮动 基金	197,699.96	197,699.96	/	206,319.68	61,128.83	/	交易性金 融资产	申购
合计	2,138,519.96	789,170.80	/	2,093,564.22	162,034.23	149,319.94	/	/

(四) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
中信信托有限责任公司	北京冠城正业房地产开发有限公司40%股权	2009年11月26日	8,000,000.00	15,442,723.04	-	否	协议价	是	是	5.44	无

上述收购资产事宜,具体请参阅公司2009年12月4日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的《冠城大通合同进展公告》。

2、出售资产情况

单位:元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产出售贡献的净利润占上市公司净利润的比例(%)	关联关系
福建天利电力集团有限公司	福州开发区联通电气有限公司75%股权	2009年6月12日	4,000,000.00	-105,167.21	-1,195,223.69	否	根据审计报告	是	是	-0.42	无

							并进行协商				
--	--	--	--	--	--	--	-------	--	--	--	--

上述出售资产事宜，具体请参阅公司 2009 年 6 月 11 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的《冠城大通出售资产公告》。

(五) 报告期内公司重大关联交易事项

1、关联债权债务往来

单位：万元 币种：人民币

关联方	关联关系	向关联方提供资金		关联方向上市公司提供资金	
		发生额	余额	发生额	余额
福建丰裕投资有限公司	控股股东	0.00	0.00	34,990.00	9,218.04
报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额（元）		0.00			
公司向控股股东及其子公司提供资金的余额（元）		0.00			
关联债权债务形成原因		向控股股东借入流动资金			
关联债权债务清偿情况		期初借款余额 6,350 万元，本期借入 34,990 万元，归还 32,121.96 万元			
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响		2009 年度共计向福建丰裕投资有限公司支付利息 650.41 万元			

(六) 重大合同及其履行情况

1、为公司带来的利润达到公司本期利润总额 10%以上（含 10%）的托管、承包、租赁事项

(1) 托管情况

本年度公司无托管事项。

(2) 承包情况

本年度公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本年度公司无租赁事项。

2、担保情况

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	688,455,241.13
报告期末对子公司担保余额合计（B）	734,455,241.13
公司担保总额情况（包括对控股子公司的担保）	
担保总额（A+B）	734,455,241.13
担保总额占公司净资产的比例（%）	43.49
其中：	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）	0
直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）	500,000,000.00
担保总额超过净资产 50%部分的金额（E）	0
上述三项担保金额合计（C+D+E）	500,000,000.00

3、委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

4、其他重大合同

(1) 2009年4月24日公司与丰裕投资签署了《借款合同》。根据该借款合同，丰裕投资将向公司及公司下属控股子公司提供总额不超过1.5亿元人民币的借款，借款期限为十二个月。具体请参阅公司2009年4月27日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(2) 本公司下属控股子公司北京冠城正业房地产开发有限公司于2009年6月25日与中信信托签订了《人民币资金借款合同》，本次借款金额为人民币5亿元，借款期限：自2009年6月29日至2010年2月24日。借款利率为固定利率7.9%。具体请参阅公司2009年7月4日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。该合同项下的借款已归还，具体请参阅公司2010年2月6日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的《冠城大通股权解押公告》。

(3) 2009年6月26日公司与丰裕投资签署了《借款合同》。根据该借款合同，丰裕投资将向公司及公司下属控股子公司提供总额不超过2亿元人民币的借款，借款期限为十二个月。具体请参阅公司2009年6月29日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(4) 公司下属全资子公司北京冠城房地产开发有限公司的控股子公司——北京鑫阳房地产开发有限公司（以下简称：“北京鑫阳”）于2009年11月10日与山西银源煤焦开发有限公司签署了《房屋买卖合同书》和《车位买卖合同书》，根据上述两合同北京鑫阳将位于北京市崇文区广渠门外南街危改小区A2楼及部分位于A区1#、A3地下车库合计作价48,808.485万元出售给山西银源煤焦开发有限公司。具体请参阅公司2009年11月12日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(5) 公司与中信信托有限责任公司正式签署《股权转让协议书》，受让中信信托有限责任公司持有的北京冠城正业房地产开发有限公司40%的股权。具体请参阅公司2009年12月4日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(6) 公司于2009年12月25日以4.03亿元的价格竞得位于福州市井大路以西，紧靠福州市实验小学、福州市第一中学编号为2009-33号宗地的土地使用权。具体请参阅公司2009年12月26日、2010年1月9日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(七) 承诺事项履行情况

1、公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺事项	承诺内容	履行情况
股改承诺	1、福建丰裕投资有限公司（以下简称：“丰裕投资”）承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起，三十六个月内不上市交易或者转让； 2、由于福州建银贸易公司将冠城大通股权分置改革方案方案上报审批，尚未签署同意，丰裕投资承诺对该股东的执行对价安排先行代为垫付。	1、根据承诺该部分股份在2009年1月5日到期前都处于锁定状态。公司于2009年1月5日申请了该部分股份上市流通。 2、福建建银贸易公司的对价安排已由丰裕投资先行代为垫付。
发行时所作承诺	2008年8月公司实施公开增发时，公司控股股东丰裕投资承诺以现金方式认购12,000,000股，并自增发股票上市之日起锁定12个月。	丰裕投资已认购的12,000,000股股份，已于2009年8月13日起上市流通。

(八) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
-------------	---

报告期内，公司未发生改聘会计师事务所事宜，公司支付其上一年度审计工作的酬金共为98万元。自本公司聘任福建立信闽都会计师事务所有限公司（现更名为：立信中联闽都会计师事务所有限公司）为公司境内审计机构17年以来，该所本着独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司委托的各项工作，其报酬按国家有关规定的收费标准执行。

(九) 上市公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人处罚及整改情况

报告期内，本公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人没有受到任何处罚。

(十) 其他重大事项的说明

公司于 2009 年 7 月 27 日、2009 年 8 月 12 日于福州召开第七届董事会第三十三次会议及 2009 年第三次临时股东大会审议通过《关于本次配股方案的议案》；《关于本次配股募集资金运用可行性分析报告的议案》；《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次配股有关事宜的议案》；《关于公司配股完成前滚存的未分配利润由新老股东共享的议案》等有关配股的议案。具体请参阅 2009 年 7 月 28 日、2009 年 8 月 13 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

报告期内公司已向中国证监会等有关部门申报了配股材料，目前相关文件正在有关部门审批中。

(十一) 信息披露索引

事项	刊载的报刊名称及版面	刊载日期	刊载的互联网网站及检索路径
冠城大通下属控股子公司北京冠城正业房地产开发有限公司贷款展期公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 1 月 6 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第二十一次（临时）会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 1 月 7 日	www.sse.com.cn
冠城大通下属控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司重大合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 1 月 8 日	www.sse.com.cn
冠城大通重大合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于部分闲置募集资金补充流动资金的归还公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 2 月 28 日	www.sse.com.cn
冠城大通下属全资子公司北京京冠房地产开发有限公司的控股子公司—北京鑫阳房地产开发有限公司重大合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 17 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于落实福建监管局巡回检查整改通知的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 20 日	www.sse.com.cn
冠城大通借款公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 28 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届监事会第七次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于会计差错更正的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通年报	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通年报摘要	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通控股股东及其他关联方资金占用情况专项说明	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第二十四次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年度为相关单位提供担保的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通募集资金存放与实际使用情况的专项报告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 3 月 31 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于部分闲置募集资金补充流动资金的归还公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 4 日	www.sse.com.cn
冠城大通下属全资子公司北京京冠房地产开发有限公司的控股子公司北京鑫阳房地产开发有限公司重大合同进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 17 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第二十五次（临时）会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 22 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第二十六次（临时）会议决议暨召开 2008 年年度股东大会的会议通知的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
冠城大通关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
冠城大通第一季度季报	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第二十七次（临时）会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 4 月 30 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2008 年年度股东大会会议资料	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 8 日	www.sse.com.cn

冠城大通 2008 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 21 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2008 年度股东大会的法律意见书	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 21 日	www.sse.com.cn
冠城大通下属全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 5 月 23 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于为控股子公司福州大通机电有限公司提供担保的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 3 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于为控股子公司福州大通机电有限公司提供担保进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 9 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第二十九次（临时）会议决议暨召开 2009 年第一次临时股东大会的会议通知的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 11 日	www.sse.com.cn
冠城大通出售资产公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 11 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于为控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司提供担保的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 11 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年第一次临时股东大会会议资料	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 17 日	www.sse.com.cn
冠城大通下属全资子公司的控股子公司南京万盛置业有限公司土地抵押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 18 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于控股股东减持股份的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 25 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 27 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年第一次临时股东大会的法律意见书	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 27 日	www.sse.com.cn
冠城大通关联交易公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于签订授信合同的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 4 日	www.sse.com.cn
冠城大通借款合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 4 日	www.sse.com.cn
冠城大通股权解押暨质押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 4 日	www.sse.com.cn
冠城大通下属控股子公司借款及质押合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 4 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于签订授信合同的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 7 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2008 年利润分配实施公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 7 日	www.sse.com.cn
冠城大通为相关单位提供担保的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 14 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第三十一次（临时）会议决议暨召开 2009 年第二次临时股东大会的会议通知的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 14 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年第二次临时股东大会会议资料	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 16 日	www.sse.com.cn
冠城大通关于有追索权国内保理合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 17 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第三十三次会议决议暨召开 2009 年第三次临时股东大会的会议通知的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届监事会第九次会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
冠城大通半年报摘要	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
冠城大通半年报	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 28 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年第二次临时股东大会的法律意见书	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 7 月 30 日	www.sse.com.cn
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 8 月 1 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2009 年第三次临时股东大会会议资料	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn
冠城大通下属全资子公司的子公司借款及抵押合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009 年 8 月 5 日	www.sse.com.cn

冠城大通关于举行投资者网上接待日活动的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年8月6日	www.sse.com.cn
冠城大通公开增发限售股份上市流通提示性公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年8月11日	www.sse.com.cn
冠城大通2009年第三次临时股东大会的法律意见书	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年8月13日	www.sse.com.cn
冠城大通2009年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年8月13日	www.sse.com.cn
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年8月15日	www.sse.com.cn
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年8月19日	www.sse.com.cn
冠城大通澄清公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年9月5日	www.sse.com.cn
冠城大通关于变更保荐机构的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年10月13日	www.sse.com.cn
冠城大通第七届董事会第三十四次（临时）会议决议公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年10月29日	www.sse.com.cn
冠城大通第三季度季报	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年10月29日	www.sse.com.cn
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年11月7日	www.sse.com.cn
冠城大通下属控股公司北京鑫阳房地产开发有限公司合同公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年11月12日	www.sse.com.cn
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年11月17日	www.sse.com.cn
冠城大通合同进展公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年12月4日	www.sse.com.cn
冠城大通下属全资子公司贷款展期公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年12月8日	www.sse.com.cn
冠城大通关于竞得土地使用权的公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年12月26日	www.sse.com.cn
冠城大通股权解押公告	《中国证券报》、《上海证券报》	2009年12月31日	www.sse.com.cn

十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经立信中联闽都会计师事务所有限公司（原名称为：福建立信闽都会计师事务所有限公司）注册会计师郭文起、刘晓灵审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

（一）审计报告

审计报告

中联闽都审字（2010）11005号

冠城大通股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的冠城大通股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括2009年12月31日的资产负债表和合并资产负债表、2009年度的利润表和合并利润表、2009年度的现金流量表和合并现金流量表、2009年度的股东权益变动表和合并股东权益变动表以及财务报表附注。

一、管理层对财务报表的责任

按照企业会计准则的规定编制财务报表是贵公司管理层的责任。这种责任包括：（1）设计、实施和维护与财务报表编制相关的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误而导致的重大错报；（2）选择和运用恰当的会计政策；（3）作出合理的会计估计。

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。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。中国注册会计师审计准则要求我们遵守职业道德规范，计划和实施审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

审计工作涉及实施审计程序，以获取有关财务报表金额和披露的审计证据。选择的审计程序取决于注册会计师的判断，包括对由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险的评估。在进行风险评估时，我们考虑与财务报表编制相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。审计工作还包括评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计的合理性，以及评价财务报表的总体列报。

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、审计意见

我们认为，贵公司财务报表已按照企业会计准则的规定编制，在所有重大方面公允地反映了贵公司2009年12月31日的财务状况以及2009年度的经营成果和现金流量。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师：郭文起

中国注册会计师：刘晓灵

中国 · 天津

二〇一〇年二月二十六日

(二) 财务报表

合并资产负债表
2009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	年初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	2,298,427,675.78	748,019,298.21
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	206,319.68	3,145,791.62
应收票据	七、3	47,279,931.91	61,450,490.34
应收账款	七、4	419,563,316.07	311,039,029.16
预付款项	七、5	934,949,087.78	349,741,125.08
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
应收利息			
应收股利			
其他应收款	七、6	86,375,169.01	409,505,284.68
买入返售金融资产			
存货	七、7	6,155,150,266.23	4,627,373,344.46
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		9,941,951,766.46	6,510,274,363.55
非流动资产:			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	5,261,514.54	2,054,351.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	179,672,000.00	179,672,000.00
投资性房地产			
固定资产	七、10	388,491,271.83	394,994,443.31
在建工程	七、11	1,189,072.44	50,736,756.56
工程物资	七、12		1,530,285.00
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、13	27,477,371.87	28,069,037.07
开发支出			
商誉	七、14	183,600,968.48	195,653,672.89
长期待摊费用	七、15	3,683,623.21	4,671,150.03
递延所得税资产	七、16	4,335,847.33	9,189,245.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		793,711,669.70	866,570,941.21
资产总计		10,735,663,436.16	7,376,845,304.76
流动负债:			
短期借款	七、18	1,504,177,502.28	2,669,590,744.25
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
交易性金融负债			
应付票据	七、19	258,985,000.00	155,141,731.58
应付账款	七、20	599,879,096.69	493,839,457.45
预收款项	七、21	4,245,061,808.43	82,157,099.56
卖出回购金融资产款			

应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、22	2,046,572.00	1,562,630.66
应交税费	七、23	105,267,738.63	288,676,207.70
应付利息			
应付股利	七、24	19,094,546.47	9,533,818.97
其他应付款	七、25	553,112,864.78	270,571,592.21
应付分保账款			
保险合同准备金			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
一年内到期的非流动负债	七、26	88,502,460.87	667,464,366.96
其他流动负债	七、27	3,138,250.00	21,198,550.00
流动负债合计		7,379,265,840.15	4,659,736,199.34
非流动负债：			
长期借款	七、28	1,311,951,231.02	997,746,551.01
应付债券			
长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债	七、16	1,168,722.43	414,550.00
其他非流动负债	七、29	950,000.00	11,592,650.44
非流动负债合计		1,314,069,953.45	1,009,753,751.45
负债合计		8,693,335,793.60	5,669,489,950.79
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、30	612,918,781.00	612,918,781.00
资本公积	七、31	289,181,936.07	282,675,741.63
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、32	105,038,237.44	94,096,504.33
一般风险准备			
未分配利润	七、33	681,460,832.78	457,783,621.71
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		1,688,599,787.29	1,447,474,648.67
少数股东权益		353,727,855.27	259,880,705.30
所有者权益合计		2,042,327,642.56	1,707,355,353.97
负债和所有者权益总计		10,735,663,436.16	7,376,845,304.76

公司法定代表人：韩国龙

主管会计工作负责人：林滢

会计机构负责人：李春

母公司资产负债表
2009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	年初余额
流动资产:			
货币资金		250,422,615.49	133,003,659.15
交易性金融资产		206,319.68	3,145,791.62
应收票据		27,549,931.91	16,634,996.79
应收账款	十三、1	210,689,588.35	113,135,270.55
预付款项		6,078,409.15	32,310,010.00
应收利息			
应收股利		10,451,693.45	54,047,659.90
其他应收款	十三、2	682,912,392.82	744,762,466.42
存货		98,647,020.04	69,623,800.50
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		1,286,957,970.89	1,166,663,654.93
非流动资产:			
可供出售金融资产		5,261,514.54	2,054,351.29
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	1,373,976,558.07	1,100,176,558.07
投资性房地产			
固定资产		76,423,078.39	66,970,346.49
在建工程		1,150,856.94	25,770,205.40
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		5,072,009.92	5,184,098.56
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,392,017.19	7,263,424.27
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,464,276,035.05	1,207,418,984.08
资产总计			
		2,751,234,005.94	2,374,082,639.01
流动负债:			
短期借款		564,858,961.15	420,090,744.25
交易性金融负债			
应付票据		131,810,000.00	145,141,731.58
应付账款		113,198,598.94	86,615,018.36
预收款项		3,996,996.30	5,327,811.27
应付职工薪酬		462,665.87	402,266.52
应交税费		-2,624,734.70	-390,635.04
应付利息			
应付股利		14,460,648.66	4,470,973.79
其他应付款		500,263,769.82	325,033,615.90
一年内到期的非流动负债		44,502,460.87	53,464,366.96
其他流动负债		1,672,900.00	7,571,000.00
流动负债合计		1,372,602,266.91	1,047,726,893.59
非流动负债:			
长期借款		39,951,231.02	48,396,551.01
应付债券			

长期应付款			
专项应付款			
预计负债			
递延所得税负债		1,168,722.43	414,550.00
其他非流动负债		950,000.00	11,592,650.44
非流动负债合计		42,069,953.45	60,403,751.45
负债合计		1,414,672,220.36	1,108,130,645.04
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		612,918,781.00	612,918,781.00
资本公积		515,385,064.52	507,081,592.08
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		98,732,466.57	87,598,484.56
一般风险准备			
未分配利润		109,525,473.49	58,353,136.33
所有者权益（或股东权益）合计		1,336,561,785.58	1,265,951,993.97
负债和所有者权益（或股东权益）总计		2,751,234,005.94	2,374,082,639.01

公司法定代表人：韩国龙

主管会计工作负责人：林湜

会计机构负责人：李春

合并利润表
2009年1—12月

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	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,393,321,000.30	4,486,120,814.45
其中:营业收入	七、34	4,393,321,000.30	4,486,120,814.45
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,971,847,134.86	4,176,852,914.02
其中:营业成本	七、34	3,571,501,449.64	3,689,310,453.42
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、35	194,632,651.16	239,647,073.80
销售费用		67,959,934.52	60,904,374.99
管理费用		80,059,250.23	78,692,254.10
财务费用	七、36	40,040,531.06	78,801,361.79
资产减值损失	七、37	17,653,318.25	29,497,395.92
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		61,128.83	-52,509.11
投资收益(损失以“-”号填列)	七、38	27,009,750.40	19,029,006.48
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			18,881,320.06
汇兑收益(损失以“-”号填列)			
三、营业利润(亏损以“-”号填列)		448,544,744.67	328,244,397.80
加:营业外收入	七、39	20,936,855.03	4,132,176.88
减:营业外支出	七、40	414,508.39	3,223,183.87
其中:非流动资产处置损失		91,038.22	89,604.95
四、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		469,067,091.31	329,153,390.81
减:所得税费用	七、41	121,395,233.02	107,307,561.25
五、净利润(净亏损以“-”号填列)		347,671,858.29	221,845,829.56
归属于母公司所有者的净利润		283,652,445.09	173,904,332.09
少数股东损益		64,019,413.20	47,941,497.47
六、每股收益:			
(一)基本每股收益		0.46	0.30
(二)稀释每股收益		0.46	0.30
七、其他综合收益	七、43	20,465,672.44	-11,341,585.38
八、综合收益总额		368,137,530.73	210,504,244.18
归属于母公司所有者的综合收益总额		298,158,639.53	163,130,565.73
归属于少数股东的综合收益总额		69,978,891.20	47,373,678.45

公司法定代表人:韩国龙

主管会计工作负责人:林湜

会计机构负责人:李春

母公司利润表
2009年1—12月

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	本期金额	上期金额
一、营业收入	十三、4	1,128,339,601.62	1,644,956,880.60
减:营业成本	十三、4	1,092,346,411.90	1,651,631,244.71
营业税金及附加		2,185,940.07	1,949,783.72
销售费用		11,366,596.93	12,205,196.33
管理费用		24,493,219.87	26,408,246.07
财务费用		21,826,179.06	36,441,721.59
资产减值损失		4,500,524.02	19,525,071.04
加:公允价值变动收益(损失以“-”号填列)		61,128.83	-52,509.11
投资收益(损失以“-”号填列)	十三、5	132,604,974.09	147,864,449.93
其中:对联营企业和合营企业的投资收益			18,881,320.06
二、营业利润(亏损以“-”号填列)		104,286,832.69	44,607,557.96
加:营业外收入		12,087,718.46	2,262,209.06
减:营业外支出		210,942.37	88,931.99
其中:非流动资产处置损失			77,723.99
三、利润总额(亏损总额以“-”号填列)		116,163,608.78	46,780,835.03
减:所得税费用		4,823,788.70	-3,540,852.79
四、净利润(净亏损以“-”号填列)		111,339,820.08	50,321,687.82
五、其他综合收益		8,303,472.44	-9,734,035.38
六、综合收益总额		119,643,292.52	40,587,652.44

公司法定代表人:韩国龙

主管会计工作负责人:林滢

会计机构负责人:李春

合并现金流量表
2009年1—12月

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	本期金额	上期金额
一. 经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,146,460,818.80	4,043,267,281.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		3,393,043.04	564,237.04
收到其他与经营活动有关的现金	七、44	84,126,923.94	148,057,649.15
经营活动现金流入小计		8,233,980,785.78	4,191,889,167.99
购买商品、接受劳务支付的现金		4,463,699,386.22	4,160,061,349.12
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		59,646,885.72	61,165,478.71
支付的各项税费		523,245,758.87	203,169,811.37
支付其他与经营活动有关的现金	七、44	154,383,552.01	101,857,608.81
经营活动现金流出小计		5,200,975,582.82	4,526,254,248.01
经营活动产生的现金流量净额		3,033,005,202.96	-334,365,080.02
二. 投资活动产生的现金流量:			
收回投资所收到的现金		3,000,639.46	
取得投资收益收到的现金		25,721,866.91	149,385.69
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		36,512,918.33	448,106.45
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		3,736,552.72	45,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	七、44	180,000,000.00	
投资活动现金流入小计		248,971,977.42	45,597,492.14
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		13,738,313.00	28,839,513.63
投资支付的现金			3,700,000.00
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		44,000,000.00	122,176,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			

投资活动现金流出小计		57,738,313.00	154,715,513.63
投资活动产生的现金流量净额		191,233,664.42	-109,118,021.49
三.筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		30,000,000.00	499,310,675.32
其中:子公司吸收少数股东投资收到的现金		30,000,000.00	2,373,112.50
取得借款收到的现金		2,790,158,047.38	3,084,820,744.25
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		2,820,158,047.38	3,584,131,419.57
偿还债务支付的现金		4,220,375,063.94	3,134,799,915.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		286,768,320.09	367,817,292.43
其中:子公司支付给少数股东的股利、利润		4,828,947.37	2,666,250.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、44	64,022,533.81	11,690,171.86
筹资活动现金流出小计		4,571,165,917.84	3,514,307,379.78
筹资活动产生的现金流量净额		-1,751,007,870.46	69,824,039.79
四.汇率变动对现金及现金等价物的影响		40,283.03	-276,446.24
五.现金及现金等价物净增加额		1,473,271,279.95	-373,935,507.96
加:期初现金及现金等价物余额		685,620,129.30	1,059,555,637.26
六.期末现金及现金等价物余额		2,158,891,409.25	685,620,129.30

公司法定代表人:韩国龙

主管会计工作负责人:林湜

会计机构负责人:李春

母公司现金流量表

2009年1—12月

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	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		879,959,252.27	1,567,280,743.19
收到的税费返还		1,699,624.96	287,687.69
收到其他与经营活动有关的现金		559,477,193.80	64,871,639.57
经营活动现金流入小计		1,441,136,071.03	1,632,440,070.45
购买商品、接受劳务支付的现金		924,797,835.20	1,342,968,030.30
支付给职工以及为职工支付的现金		16,644,976.54	20,567,036.12
支付的各项税费		11,640,279.04	16,052,550.67
支付其他与经营活动有关的现金		456,542,472.05	292,168,423.53
经营活动现金流出小计		1,409,625,562.83	1,671,756,040.62
经营活动产生的现金流量净额		31,510,508.20	-39,315,970.17
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		3,000,639.46	
取得投资收益收到的现金		69,317,833.36	14,354,936.72
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		5,287,288.33	25,379,021.83
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		4,000,000.00	45,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		503,265,819.60	
投资活动现金流入小计		584,871,580.75	84,733,958.55
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,960,402.30	9,085,129.08
投资支付的现金			3,700,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		314,000,000.00	172,176,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		239,983,078.61	254,000,000.00
投资活动现金流出小计		557,943,480.91	438,961,129.08
投资活动产生的现金流量净额		26,928,099.84	-354,227,170.53
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金			496,937,562.82
取得借款收到的现金		704,007,320.54	715,120,744.25
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		704,007,320.54	1,212,058,307.07
偿还债务支付的现金		576,692,878.23	760,549,915.49
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		68,374,571.81	47,047,297.51
支付其他与筹资活动有关的现金		7,464,233.81	10,833,074.30
筹资活动现金流出小计		652,531,683.85	818,430,287.30
筹资活动产生的现金流量净额		51,475,636.69	393,628,019.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		40,477.80	-117,282.01
五、现金及现金等价物净增加额		109,954,722.53	-32,402.94
加: 期初现金及现金等价物余额		86,795,352.72	86,827,755.66
六、期末现金及现金等价物余额		196,750,075.25	86,795,352.72

公司法定代表人: 韩国龙

主管会计工作负责人: 林滢

会计机构负责人: 李春

合并所有者权益变动表

2009年1—12月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减：库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	612,918,781.00	282,675,741.63		94,096,504.33		457,783,621.71		259,880,705.30	1,707,355,353.97
加：会计政策变更									
前期差错更正									
其他									
二、本年初余额	612,918,781.00	282,675,741.63		94,096,504.33		457,783,621.71		259,880,705.30	1,707,355,353.97
三、本年增减变动金额（减少以“－”号填列）		6,506,194.44		10,941,733.11		223,677,211.07		93,847,149.97	334,972,288.59
（一）净利润						283,652,445.09		64,019,413.20	347,671,858.29
（二）其他综合收益		14,506,194.44						5,959,478.00	20,465,672.44
上述（一）和（二）小计		14,506,194.44				283,652,445.09		69,978,891.20	368,137,530.73
（三）所有者投入和减少资本		-8,000,000.00						30,000,000.00	22,000,000.00
1、所有者投入资本								30,000,000.00	30,000,000.00
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他		-8,000,000.00							-8,000,000.00
（四）利润分配				11,133,982.01		-60,167,482.92		-4,400,000.00	-53,433,500.91
1、提取盈余公积				11,133,982.01		-11,133,982.01			
2、提取一般风险准备									
3、对所有者（或股东）的分配						-49,033,500.91		-4,400,000.00	-53,433,500.91
4、其他									
（五）所有者权益内部结转				-192,248.90		192,248.90		-1,731,741.23	-1,731,741.23
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、其他				-192,248.90		192,248.90		-1,731,741.23	-1,731,741.23
（六）专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
四、本期期末余额	612,918,781.00	289,181,936.07		105,038,237.44		681,460,832.78		353,727,855.27	2,042,327,642.56

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额								
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	480,798,940.00	7,015,780.23		132,915,706.14		369,060,660.07		227,896,309.23	1,217,687,395.67
加:会计政策变更									
前期差错更正		-624,100.89		-43,851,370.59					-44,475,471.48
其他									
二、本年初余额	480,798,940.00	6,391,679.34		89,064,335.55		369,060,660.07		227,896,309.23	1,173,211,924.19
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	132,119,841.00	276,284,062.29		5,032,168.78		88,722,961.64		31,984,396.07	534,143,429.78
(一)净利润						173,904,332.09		47,941,497.47	221,845,829.56
(二)其他综合收益		-10,773,766.36						-567,819.02	-11,341,585.38
上述(一)和(二)小计		-10,773,766.36				173,904,332.09		47,373,678.45	210,504,244.18
(三)所有者投入和减少资本	60,000,000.00	287,057,828.65						8,645,362.58	355,703,191.23
1、所有者投入资本	60,000,000.00	433,983,078.61						7,850,000.00	501,833,078.61
2、股份支付计入所有者权益的金额									
3、其他		-146,925,249.96						795,362.58	-146,129,887.38
(四)利润分配	72,119,841.00			5,032,168.78		-85,181,370.45		-13,205,982.68	-21,235,343.35
1、提取盈余公积				5,032,168.78		-5,032,168.78			
2、提取一般风险准备									
3、对所有者(或股东)的分配	72,119,841.00					-80,149,201.67		-13,205,982.68	-21,235,343.35
4、其他									
(五)所有者权益内部结转								-10,828,662.28	-10,828,662.28
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、其他								-10,828,662.28	-10,828,662.28
(六)专项储备									
1、本期提取									
2、本期使用									
四、本期期末余额	612,918,781.00	282,675,741.63		94,096,504.33		457,783,621.71		259,880,705.30	1,707,355,353.97

公司法定代表人:韩国龙

主管会计工作负责人:林湜

会计机构负责人:李春

母公司所有者权益变动表

2009年1—12月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本金额					
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	612,918,781.00	507,081,592.08		87,598,484.56	58,353,136.33	1,265,951,993.97
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	612,918,781.00	507,081,592.08		87,598,484.56	58,353,136.33	1,265,951,993.97
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)		8,303,472.44		11,133,982.01	51,172,337.16	70,609,791.61
(一)净利润					111,339,820.08	111,339,820.08
(二)其他综合收益		8,303,472.44				8,303,472.44
上述(一)和(二)小计		8,303,472.44			111,339,820.08	119,643,292.52
(三)所有者投入和减少资本						
1、所有者投入资本						
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
(四)利润分配				11,133,982.01	-60,167,482.92	-49,033,500.91
1、提取盈余公积				11,133,982.01	-11,133,982.01	
2、提取一般风险准备						
3、对所有者(或股东)的分配					-49,033,500.91	-49,033,500.91
4、其他						
(五)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、其他						
(六)专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
四、本期期末余额	612,918,781.00	515,385,064.52		98,732,466.57	109,525,473.49	1,336,561,785.58

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	上年金额					
	股本	资本公积	减:库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	480,798,940.00	82,832,548.85		82,566,315.78	93,212,818.96	739,410,623.59
加:会计政策变更						
前期差错更正						
其他						
二、本年初余额	480,798,940.00	82,832,548.85		82,566,315.78	93,212,818.96	739,410,623.59
三、本年增减变动金额(减少以“-”号填列)	132,119,841.00	424,249,043.23		5,032,168.78	-34,859,682.63	526,541,370.38
(一)净利润					50,321,687.82	50,321,687.82
(二)其他综合收益		-9,734,035.38				-9,734,035.38
上述(一)和(二)小计		-9,734,035.38			50,321,687.82	40,587,652.44
(三)所有者投入和减少资本	60,000,000.00	433,983,078.61				493,983,078.61
1、所有者投入资本	60,000,000.00	433,983,078.61				493,983,078.61
2、股份支付计入所有者权益的金额						
3、其他						
(四)利润分配	72,119,841.00			5,032,168.78	-85,181,370.45	-8,029,360.67
1、提取盈余公积				5,032,168.78	-5,032,168.78	
2、提取一般风险准备						
3、对所有者(或股东)的分配	72,119,841.00				-80,149,201.67	-8,029,360.67
4、其他						
(五)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、其他						
(六)专项储备						
1、本期提取						
2、本期使用						
四、本期期末余额	612,918,781.00	507,081,592.08		87,598,484.56	58,353,136.33	1,265,951,993.97

公司法定代表人:韩国龙

主管会计工作负责人:林滢

会计机构负责人:李春

财务报表附注

一、 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，是福州市最早的股份制试点企业。1994年经国家体改委批复确认列入全国九十家历史遗留问题的股份制试点企业，总股本5185.53万股。1997年5月8日，公司公众股票1357.53万股获准在上海证券交易所挂牌上市。1997年9月5日经股东大会决议，实施每10股送3股和每10股转增3股的分配方案，总股本变为8296.848万股。2000年经中国证券监督管理委员会证监公司字[2000]31号文核准，股份公司向股东配售普通股2204.318万股，总股本变更为10501.166万股。2002年10月31日根据公司2002年度第二次临时股东大会决议，实施每10股送2股和每10股转增4股的分配方案，总股本变为16801.8653万股。2004年5月27日根据公司2003年度股东大会决议，实施每10股送2股派0.5元（含税）和资本公积每10股转增4股的分配方案，总股本变为26882.9845万股。2005年7月20日根据公司2004年度股东大会会议决议，实施每10股送1股，送红利0.5元（含税），资本公积每10股转增1股的利润分配及资本公积转增股本方案总股本变为32259.5814万股。

2005年12月23日公司召开股权分置改革相关股东会议，审议通过了《公司股权分置改革方案》，流通股股东每持有10股流通股将获得非流通股股东支付的1股股份。实施上述送股对价后，公司股份总数不变，股份结构发生相应变化。截止到2005年12月31日，股本总数为32259.5814万股，其中：有限售条件股份为9306.6126万股，占股份总数的28.85%，无限售条件股份为22952.9688万股，占股份总数的71.15%。

2006年8月1日根据公司2005年度股东大会决议，实施每10股送1.5股派现金红利0.167元（含税）的分配方案，总股本变为37098.5186万股。

2006年8月3日，公司与Starlex Limited签订《关于冠城大通股份有限公司非公开增发股份购买资产的协议书》，协议约定：公司以向Starlex Limited发行7272万股人民币普通股的方式购买Starlex Limited持有的北京京冠房地产开发有限公司的100%股权。2006年8月21日公司2006年第一次临时股东大会通过上述交易事项。2006年12月1日中华人民共和国商务部出具商资批[2006]2230号《商务部关于原则同意冠城大通股份有限公司引进境外战略投资者的批复》，原则同意公司向Starlex Limited非公开发行人7272万股人民币普通股，Starlex Limited以其持有的北京京冠房地产开发有限公司100%股权作为出资。2007年4月11日中国证券监督管理委员会出具证监公司字[2007]62号《关于核准冠城大通股份有限公司向Starlex Limited发行新股购买资产的批复》，核准公司向Starlex Limited发行7272万股人民币普通股购买Starlex Limited的相关资产。

2007年5月14日北京市商务局出具京商资字[2007]603号《北京市商务局关于北京京冠房地产开发有限公司投资方变更的批复》，同意北京京冠房地产开发有限公司投资方变更为冠城大通股份有限公司。2007年5月16日，北京京冠房地产开发有限公司办妥股东变更工商登记，股东变更为冠城大通股份有限公司，取得注册号为110000410191007的营业执照。2007年5月22日，公司向Starlex Limited非公开发行7272万股人民币普通股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成证券登记。本次非公开发行完成后，公司股本变为44370.5186万股。

2007年7月30日根据公司2006年度股东大会会议决议，以公司总股本44370.5186万股为基数，实施每10股送0.836股派现金0.1元（含税）的分配方案，公司总股本变为48079.8940万股。

2008年4月18日，根据2007年股东大会的决议，公司实施每10股送红股1.5股、派发现金0.167元的利润分配方案，公司总股本从48,079.8940万股变更为55,291.8781万股。

经中国证监会证监许可[2008]734号《关于核准冠城大通股份有限公司增发股票的批复》核准，公司实施了2008年公开增发股票方案。该次公开发行新股6,000万股于2008年8月13日上市交易，公司总股本由55,291.8781万股增至61,291.8781万股。

公司的主要经营范围：经营本企业自产产品及相关技术出口业务；经营本企业生产所需原辅材料、机械设备、仪器仪表、零配件等商品及相关技术的进口业务；办理中外合资经营、合作生产及开展来料加工、来样加工、补偿贸易业务、进料加工；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。主要产品为漆包线、商品房。公司注册地：福州市开发区快安延伸区创新楼，总部办公地：福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层。

二、 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。

三、 财务报表的编制基础

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。

四、 主要会计政策

1. 会计年度

公历1月1日起至12月31日止为一个会计年度。

2. 记账本位币

公司以人民币作为记账本位币。

3. 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。

4. 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。

5. 外币业务核算方法

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，期末外币余额按国家公布的外汇牌价调整账面汇率，汇兑损益列入本期损益。

6. 金融资产和金融负债的核算方法

（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，期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。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。期末将公允价值变动计入资本公积（其他资本公积）。

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。

7. 坏账准备的确认标准、计提方法

（1）坏账准备的确认标准

期末如果有客观证据表明应收款项发生减值的，则将其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，并相应提取坏账准备。

（2）坏账准备的计提方法

公司坏账核算采用备抵法。

单项金额重大的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，应当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。

单项金额不重大的和虽单项金额重大但未发现减值迹象的应收款项按类似信用风险特征划分为若干组合，再分别按这些应收款项组合在资产负债表日余额的一定比例计算确定资产减值损失，计提坏账准备。

公司根据以前年度与之相同或相类似的、具有类似信用风险特征的应收款项组合的实际损失情况，结合现实情况确定按账龄划分不同组合，并按不同比例计提坏账准备，计提比例如下：

账龄	计提比例(%)
1年以内	3%
1-2年	10%
2-3年	30%
3-5年	50%
5年以上	100%

对于归属于同一合并报表范围内公司之间的应收款项按照个别认定法确认，不计提坏账准备。

对于有确凿证据表明可在一年内收回的应收款项，不应包括在具有类似风险特征的应收款项组合中计算确定减值损失，即不计提坏账准备。

8. 存货核算方法

(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、已完工开发产品、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

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。

（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。

9. 投资性房地产的后续计量方法

（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的，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。

10. 固定资产的计价和折旧方法

（1）固定资产标准

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。

（2）固定资产的分类

房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

（3）固定资产的取得计价

一般采用实际成本计价。

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。

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；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固定资产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固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产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固定资产按公允价值确定其入账价值。

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。

(4) 固定资产折旧计提方法

固定资产折旧采用年限平均法分类计提，根据固定资产类别、预计使用年限和预计净残值率确定折旧率。公司预计净残值率为 5%。

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。

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。

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

类别	年限	折旧率
房屋建筑物	30—40	3.17--2.38%
机器设备	10—15	9.50--6.33%
运输设备	6—15	15.83—6.33%
其他	5—8	19.00—11.88%

(5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

公司的固定资产在期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。

11. 在建工程核算方法

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。

12. 无形资产的计价和摊销方法

(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。

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。

13. 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

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。

14. 主要资产的减值

（一）存货

期末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。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。

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。

（二）应收款项外的其他金融工具

公司在期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

期末，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

期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。

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

（三）长期股权投资

期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。

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按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进行确定。

其他长期股权投资，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。

（四）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，公司在每期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。

15. 长期股权投资的核算方法

（1）初始计量

同一控制下的企业合并形成的长期投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益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形成的长期投资，以购买日确认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，其初始投资成本按支付对价或承担债务的公允价值计量，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。

（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，但在编制合并报表时，按权益法进行调整。对被投资单位不具有共同控制或重大影响且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，采用成本法核算。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。

16. 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。

17. 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。

18. 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。

19. 所得税的会计处理方法

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。

20. 套期保值核算方法

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。

21. 政府补助

根据《企业会计准则 - 政府补助》，对于公司收到的政府补助区分与资产相关的政府补助和与收益相关的政府补助分别进行会计处理，与资产相关的政府补助取得时确认为递延收益，在资产达到预定使用状态之日起，在其使用寿命内平均分配，分次计入当年损益，与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间费用的，取得时确认为递延收益，在确认费用的期间计入当期损益，用于补偿以前期间费用的，取得时直接确认为当期损益。

22. 合并报表的编报

合并报表的编报按照《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。

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。

23. 本期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

(1) 本期会计政策变更：

本期无应披露而未披露的会计政策变更。

(2) 本期会计估计变更：

本期无应披露而未披露的会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正:

本期无应披露而未披露的前期重大会计差错更正。

五、 税项

1. 增值税税率为 17%;

2. 营业税税率为 5%;

3. 城市维护建设税: 苏州冠城宏业房地产有限公司按应纳增值税、营业税额的 5%, 深圳冠洋房地产有限公司按应纳增值税、营业税额的 1%, 桂林鸿达置业发展有限公司城市维护建设税率为 0, 其他公司按应纳增值税、营业税额的 7%;

4. 教育费附加: 福州大通机电有限公司按应纳增值税、营业税额的 1%, 北京地区、深圳及湖南衡阳的企业按应纳增值税、营业税额的 3%, 桂林鸿达置业发展有限公司教育费附加费率为 0, 其他公司按应纳增值税、营业税额的 4%;

5. 所得税税率为 25%; 子公司福州大通机电有限公司原为享受企业所得税 15%税率的企业, 根据国发〔2007〕39号《国务院关于实施企业所得税过渡优惠政策的通知》, 自 2008年1月1日起, 原享受低税率优惠政策的企业, 在新税法施行后 5年内逐步过渡到法定税率, 2009年所得税率为 20%; 同时因享受从获利年度起免二减三的优惠政策, 结合上述子公司获利情况, 子公司福州大通机电有限公司 2009年度实际所得税税率为 10%; 江苏大通机电有限公司因享受从获利年度起免二减三的优惠政策, 2009年处于减半征收的第一年, 2009年实际所得税税率为 12.5%;

6. 防洪费按营业收入的 0.9‰。

六、 企业合并及合并财务报表

合并财务报表按照 2006年2月颁布的《企业会计准则第 33号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均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。

合并财务报表以母公司和纳入合并范围的子公司的个别财务报表为基础, 根据其他有关资料为依据, 按照权益法调整对子公司的长期股权投资后, 由母公司编制。合并时对内部权益性投资与子公司所有者权益、内部投资收益与子公司利润分配、内部交易事项、内部债权债务进行抵销。

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

本节所列数据除非特别注明, 金额单位为人民币万元。

(一) 子公司情况

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额(分期出资适用)	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京京冠房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产	8000	房地产开发	14635.54		100%	100%	是			
桂林鸿达置业发展有限公司	控股子公司	桂林	房地产	USD150万元	房地产开发、建筑安装工程承包	867.30		75%	75%	是	660.29		

同一控制下企业合并的判断依据

参与合并的企业——母公司和上述子公司在合并前后的 12 个月内均受同一方最终控制,故该企业合并属于同一控制下的企业合并。

2. 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额(分期出资适用)	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
-------	-------	-----	------	------	------	--------------------	--------------------	-----------	---------------	--------	--------	----------------------	---

北京冠城正业房地产开发有限公司(注1)	全资子公司	北京	房地产	2000	房地产开发、销售；投资咨询	6105		100%	100%	是			
衡阳华丰房地产开发有限公司	控股子公司	衡阳	房地产	2768	房地产开发	1447.13		51%	51%	是	1475.61		
福建华事达房地产有限公司	全资子公司	福州	房地产	3000	房地产开发	9206.73		100%	100%	是			
苏州冠城宏业房地产有限公司	全资子公司	苏州	房地产	13000	房地产开发	22244.27		100%	100%	是			
南京万盛置业有限公司(注2)	全资子公司的子公司	南京	房地产	10000	房地产开发	8000		80%	80%	是	1504.39		
北京鑫阳房地产开发有限公司(注3)	全资子公司的子公司	北京	房地产	8850	房地产开发	6593.06		80%	80%	是	13269.43		

注1. 根据公司第七届董事会第二十二次(临时)会议决议,同意公司受让中信信托有限责任公司持有的北京冠城正业房地产开发有限公司40%股权,受让后,公司持有北京冠城正业房地产开发有限公司100%股权。

注2. 南京万盛置业有限公司为福建华事达房地产有限公司控股子公司。

注3. 北京鑫阳房地产开发有限公司为同一控制下企业合并取得的子公司北京京冠房地产开发有限公司的控股子公司。

3. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额（分期出资适用）	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
福州大通机电有限公司	控股子公司	福州	制造业	13600	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	6936		51%	51%	是	7379.86		
北京太阳官房地产开发有限公司	控股子公司	北京	房地产	6000	房地产开发	6644.57		95%	95%	是	644.26		

江苏大通机电有限公司	控股子公司	淮安	制造业	11523.375	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等	4929.92		42.20%	42.20%	是	7439.48		
北京冠城新泰房地产开发有限公司（注1）	全资子公司	北京	房地产	30000	房地产开发、销售；投资咨询	46414		100%	100%	是			
深圳冠洋房地产有限公司（注2）	全资子公司的子公司	深圳	房地产	10000	房地产开发	7000		70%	70%	是	2999.47		

注 1. 根据公司第七届董事会第二十一一次（临时）会议 2009 年 1 月 5 日决议，同意对公司下属全资子公司——北京冠城新泰房地产开发有限公司（以下简称“冠城新泰”）增资 2.7 亿元人民币，增资后，冠城新泰注册资本由 3000 万人民币变更为 3 亿元人民币。增资后，公司仍持有北京冠城新泰房地产开发有限公司 100% 股权。

注 2. 深圳冠洋房地产有限公司为冠城大通股份有限公司全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司的控股子公司，2009 年 6 月成立，注册资本为 10000 万元，苏州冠城宏业房地产有限公司持有深圳冠洋房地产有限公司 70% 的股权。

(二) 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其纳入合并范围的原因：公司对子公司—江苏大通机电有限公司（以下简称“江苏大通”）持股比例为 42.20%，为该公司的第一大股东；鉴于江苏大通董事会由 7 名董事组成，其中公司委派 4 名董事占董事会成员总人数的一半以上，在江苏大通董事会中占多数表决权，能够控制江苏大通，因此根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定，将江苏大通并入合并范围。

(三) 本年不存在母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

(四) 合并范围发生变更的说明。

1. 与上年相比本年新增合并单位 1 家，原因为：根据公司 2007 年度第四次临时股东大会会议决议，公司的全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司与深圳市森帝贸易发展有限公司共同投资设立深圳冠洋房地产有限公司，注册资本为 10000 万元，其中苏州冠城宏业房地产有限公司持股比例为 70%，深圳市森帝贸易发展有限公司持股比例为 30%。
2. 本年减少合并单位 1 家，原因为：根据公司第七届董事会第二十九次（临时）会议决议，冠城大通股份有限公司将原持有的福州开发区联通电工有限公司 75% 的股权转让给福建天利电力集团有限公司，转让后公司不再持有福州开发区联通电工有限公司的股权。

(五) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

- 1、本期新纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	期末净资产	本期净利润
深圳冠洋房地产有限公司	9,998.22	-1.78

- 2、本期不再纳入合并范围的子公司、特殊目的主体、通过受托经营或承租等方式形成控制权的经营实体

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
福州开发区联通电工有限公司	692.70	-14.02

- (六) 本期发生的同一控制下企业合并
本期未发生同一控制下企业合并。

- (七) 本期发生的非同一控制下企业合并
本年未发生非同一控制下企业合并。

(八) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

子公司名称	出售日	损益确认方法
福州开发区联通电工有限公司	2009年6月	股权转让价款与享有的归属于母公司的所有者权益之间的差额计入当期损益。

(九) 本期发生的反向购买

本期未发生反向购买。

(十) 本期发生的吸收合并

本期未发生吸收合并。

(十一) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本期无境外经营经营实体。

七、合并报表主要项目注释(2009年12月31日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元,凡未注明年初数的均为期末数)

1. 货币资金

项目	期末余额			年初余额		
	原币金额	折算率	人民币金额	原币金额	折算率	人民币金额
库存现金						
人民币	444,922.21	1.0000	444,922.21	506,979.96	1.0000	506,979.96
小计			444,922.21			506,979.96
银行存款						
人民币	2,136,869,304.92	1.0000	2,136,869,304.92	668,039,310.26	1.0000	668,039,310.26
美元	3,145,025.52	6.8282	21,474,863.76	2,483,153.41	6.8346	16,971,360.30
港币	116,205.07	0.8805	102,318.36	116,202.38	0.8819	102,478.78
小计			2,158,446,487.04			685,113,149.34
其他货币资金						
人民币	139,536,266.53	1.0000	139,536,266.53	62,399,168.91	1.0000	62,399,168.91
小计			139,536,266.53			62,399,168.91
合计			2,298,427,675.78			748,019,298.21

受限制的其他货币资金主要项目如下:

项目	期末余额	年初余额
银行承兑汇票保证金	113,132,245.92	49,162,600.51
客户购房按揭贷款保证金	26,305,426.29	13,190,862.48

2. 交易性金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
1、交易性债券投资		
2、交易性权益工具投资		
3、指定为以公允价值计量且其变动计入本期损益的金融资产	206,319.68	3,145,791.62
4、衍生金融资产		
5、其他		
合计	206,319.68	3,145,791.62

注：期末交易性金融资产投资变现不存在重大限制。

3. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	47,279,931.91	53,450,490.34
商业承兑汇票	-	8,000,000.00
合计	47,279,931.91	61,450,490.34

(2) 期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据为 535,903,181.65 元，均为银行承兑汇票。

(3) 期末未到期已贴现的银行承兑汇票金额为 102,956,362.52 元；已贴现未到期的商业承兑汇票金额为 9,852,111.21 元，详见附注九、（二）。

(4) 期末应收票据中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位票据。

(5) 期末无关联方应收票据金额。

4. 应收账款

(1) 应收账款构成：

项目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项								
2、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	444,992,544.57	100.00%		25,429,228.50	334,098,787.84	100.00%		23,059,758.68
其中：1年以内	411,583,967.41	92.50%	3.00%	12,347,519.02	299,999,798.50	89.79%	3.00%	8,999,993.95
1-2年	21,140,143.10	4.75%	10.00%	2,114,014.31	18,992,926.70	5.68%	10.00%	1,899,292.67
2-3年	901,920.25	0.20%	30.00%	270,576.08	1,903,452.32	0.57%	30.00%	571,035.70
3-5年	1,338,789.44	0.30%	50.00%	669,394.72	3,226,347.92	0.97%	50.00%	1,613,173.96
5年以上	10,027,724.37	2.25%	100.00%	10,027,724.37	9,976,262.40	2.99%	100.00%	9,976,262.40
合计	444,992,544.57	100.00%		25,429,228.50	334,098,787.84	100.00%		23,059,758.68

(2) 期末无单独进行减值测试的应收账款。

(3) 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(4) 本年实际核销的应收账款为 2,838,656.88 元。

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
江苏新金园电子有限公司	货款	2,838,656.88	起诉后胜诉并申请法院执行，因客户无可执行财产，法院已终结执行	否
合计		2,838,656.88		

(5) 期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。

(6) 期末无关联方应收账款。

(7) 期末应收账款中欠款金额前五名

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
第一名	客户	34,473,546.00	1年以内	7.75%
第二名	客户	27,829,439.59	1年以内	6.25%
第三名	客户	24,663,804.60	1年以内及1-2年	5.54%
第四名	客户	22,702,286.82	1年以内	5.10%
第五名	客户	15,989,549.74	1年以内	3.59%
		125,658,626.75		28.23%

- (8) 期末无不符终止确认条件的应收账款的转移。
- (9) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

5. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		年初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	745,960,109.82	79.78%	268,901,567.73	76.88%
1-2年	153,043,243.32	16.37%	34,362,750.50	9.83%
2-3年	18,124,853.45	1.94%	46,404,428.66	13.27%
3年以上	17,820,881.19	1.91%	72,378.19	0.02%
合计	934,949,087.78	100.00%	349,741,125.08	100.00%

(2) 期末账龄超过1年的预付款项 188,988,977.96 元，主要为尚未结算的项目款及拆迁费支出，主要包括：太阳官 B 区预付的拆迁费 138,417,400.00 元；冠城名敦道回迁住宅楼工程款 20,000,000.00 元；冠城名敦道安置补偿费 10,300,000.00 元。

(3) 期末预付款项中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	欠款金额	占预付款项总额的比例	欠款时间	欠款原因
北京新纪房地产开发有限责任公司	拆迁单位	544,455,603.00	58.23%	2006年-2009年	太阳星城D区一级土地开发的拆迁款、太阳星城BC区农转居费用，未结算
北京腾龙拆迁服务有限公司	拆迁单位	253,417,400.00	27.10%	2008年-2009年	拆迁费、农转居补偿费，未结算
中国新兴保信建设总公司	施工单位	20,000,000.00	2.14%	2007-2008年	广渠门项目回迁住宅楼工程，未结算
苏州市新吴城集团有限公司	施工单位	17,498,905.62	1.87%	2009年	工程款，未结算
北京沃力威经贸有限公司	钢材供应单位	10,361,442.22	1.11%	2009年	钢材预付款，未结算
合计		845,733,350.84	90.45%		

(4) 期末预付款项中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

6. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

项目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项	54,106,562.93	58.96%	-	-	384,890,612.91	93.19%	-	-
2、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	37,666,721.07	41.04%		5,398,114.99	28,142,025.10	6.81%		3,527,353.33
其中：1年以内	15,452,069.13	16.84%	3.00%	463,562.06	17,797,224.71	4.30%	3.00%	533,916.75
1-2年	13,679,118.12	14.91%	10.00%	1,367,911.81	5,018,388.50	1.22%	10.00%	501,838.85
2-3年	4,342,029.17	4.73%	30.00%	1,302,608.75	1,563,297.37	0.38%	30.00%	468,989.21
3-5年	3,858,944.57	4.20%	50.00%	1,929,472.29	3,481,012.00	0.84%	50.00%	1,740,506.00
5年以上	334,560.08	0.36%	100.00%	334,560.08	282,102.52	0.07%	100.00%	282,102.52
合计	91,773,284.00	100.00%		5,398,114.99	413,032,638.01	100.00%		3,527,353.33

(2) 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
中国银行股份有限公司深圳招商路支行	20,000,000.00			2009年12月31日购买元旦宝产品，已于2010年1月4日结清
福州市国土资源局	13,000,000.00	-	-	竞拍土地保证金，土地竞拍完成转土地出让款
北京海淀区商业设施建设经营公司	11,496,160.00	-	-	子公司-北京京冠房地产开发有限公司原计划收购北京海淀科技园建设股份有限公司股权预付款
第一创业期货有限责任公司	7,521,970.43	-	-	存出期货保证金
应收财政利息	2,088,432.50	-	-	财政局贷款贴息款
合计	54,106,562.93	-	-	

(3) 期末其他应收款中无持本公司5%以上(含5%)表决权股份的股东单位欠款。

(4) 本年实际核销的其他应收款为45,600元。

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
桂林市城建档案馆	工程档案归档押金	23,400.00	对方单位人员变动，无法查询，无法收回	否
青秀花园业主	代垫燃气费	22,200.00	部分免收	否
合计		45,600.00		

(5) 年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	金额	年限	占其他应收款总额的比例	性质或内容
中国银行股份有限公司深圳招商路支行	非关联方	20,000,000.00	1年以内	21.79%	2009年12月31日购买元旦宝产品，已于2010年1月4日结清
福州市国土资源局	非关联方	13,000,000.00	1年以内	14.17%	竞拍土地保证金
北京海淀区商业设施建设经营公司	非关联方	11,496,160.00	3-5年	12.53%	预付股权款和转让费
北京市土地整理储备中心	非关联方	10,000,000.00	1-2年	10.90%	代收代缴款
第一创业期货有限责任公司	非关联方	7,521,970.43	1年以内	8.20%	存出期货保证金
合计		62,018,130.43		67.59%	

(6) 期末无关联方其他应收款。

(7) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(8) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

7. 存货及存货跌价准备

项目	期末数			年初数		
	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	18,984,752.31	20,555.55	18,964,196.76	14,858,020.42	552,767.45	14,305,252.97
库存商品	166,298,550.06	-	166,298,550.06	116,342,556.29	22,305,076.99	94,037,479.30
在产品	18,068,722.96	77,798.11	17,990,924.85	24,629,481.36	6,175,509.56	18,453,971.80
委托加工材料	-	-	-	136,785.81	-	136,785.81
低值易耗品	780,549.36	156,391.47	624,157.89	2,520,748.36	156,391.47	2,364,356.89
包装物	1,255,437.83	-	1,255,437.83	329,784.99	-	329,784.99
开发成本	5,326,641,341.76	-	5,326,641,341.76	3,946,670,791.72	-	3,946,670,791.72
出租开发产品	87,991,363.42	1,062,133.42	86,929,230.00	88,995,400.84	880,970.78	88,114,430.06
开发产品	537,464,074.99	1,017,647.91	536,446,427.08	463,989,472.95	1,028,982.03	462,960,490.92
合计	6,157,484,792.69	2,334,526.46	6,155,150,266.23	4,658,473,042.74	31,099,698.28	4,627,373,344.46

注1. 以土地使用权及部分在建项目作抵押，共取得银行借款 119500 万元，以及为本公司开具的银行承兑汇票 2500 万元的敞口部分 1750 万元提供担保，具体明细如下：

① 以南京雄州镇江北大道之东，雍六路之西，蒋湾路以北，地号为 23-100-111-035 的土地使用权为抵押物，向交通银行股份有限公司江苏省分行贷入长期借款，用于冠城新地 A 组团一期建设，截止 2009 年 12 月 31 日该项长期借款余额 11000 万元。

② 以南京雄州镇江北大道之东，雍六路之西，蒋湾路以北，地号为 23-100-111-036、

23-100-111-037 的土地使用权为抵押物，与中国工商银行股份有限公司福州闽都支行签订最高额抵押合同（其中最高额贷款额度为 24000 万元），截止 2009 年 12 月 31 日该项下各笔短期借款余额合计为 22500 万元。

③ 以北京朝阳区太阳宫新区 C 区西部组团土地使用权作为抵押物，取得凯德（上海）商用房产管理咨询有限公司委托兴业银行股份有限公司北京分行短期借款，金额为 20000 万元（原借款期限为 2009 年 11 月 28 日，后展期至 2010 年 5 月 27 日），用于太阳宫新区 C 区西部组团项目建设开发。

④ 以北京朝阳区太阳宫新区 C 区西部组团土地使用权作为抵押物，向兴业银行股份有限公司北京分行取得长期借款，金额为 70000 万元，用于朝阳区太阳宫新区 C 区西部项目组团开发，截止 2009 年 12 月 31 日，该项借款取得贷款 60000 万元（其中 2009 年 5 月 21 日放款 52000 万元，2009 年 11 月 9 日放款 8000 万元）。

⑤ 以苏州黄埭镇中寺路东侧地块土地使用权为抵押物，向中国建设银行股份有限公司苏州相城支行贷入长期借款 6000 万元，该笔借款用于开发建设“冠城水岸风景”项目。

注2. 以原材料、铜杆及产品漆包线作为质押物向中信银行股份有限公司福州分行贷入 3 笔短期借款，其中 1900 万元借款期限为 2009 年 10 月 26 日-2010 年 10 月 26 日；1200 万元借款期限为 2009 年 12 月 16 日-2010 年 11 月 27 日；1000 万元借款期限为 2009 年 12 月 28 日-2010 年 12 月 29 日。

注3. 以原材料、铜杆及产品漆包线作为质押物为本公司开具的银行承兑汇票 2500 万元的敞口部分 1750 万元提供担保。

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	年初余额
太阳星城D区			15亿元	21,702,086.48	4,586,856.93
太阳星城C区	2009年3月	2011年10月	33亿元	1,496,169,450.60	942,539,273.11
太阳星城B区	2008年1月	2011年9月	42亿元	2,478,574,517.99	1,812,507,445.76
青秀庭院	2007年9月	2009年6月	1.10亿元	-	18,391,799.98
朱陵阁	2008年3月	2009年6月	0.15亿元	-	7,491,030.48
冠城水岸风景	2008年8月	2009年12月	3.7亿元		104,078,927.28
万盛世纪新城	2009年10月	2013年9月	23亿元	195,211,359.71	167,660,128.91
冠城名敦道	2007年3月	2010年6月	23亿元	334,658,118.98	889,415,329.27
深圳月亮湾	2010年10月	2012年12月	19亿元	800,325,808.00	
合计				5,326,641,341.76	3,946,670,791.72

(2) 开发产品:

项目名称	年初数	本期增加金额	本期减少金额	期末数
置业广场	712,704.00	-	712,704.00	-
智能大厦-中南楼	346,362.32		346,362.32	-
长城花园	1,173,225.07		1,059,783.94	113,441.13
青秀花园	2,364,142.86		983,470.59	1,380,672.27
青秀庭院	74,632,877.84	46,722,218.84	76,146,153.99	45,208,942.69
太阳星城F区-1期	22,134,946.44		4,682,128.40	17,452,818.04
太阳星城F区-2期	18,502,029.61		1,208,734.21	17,293,295.40
冠城鼓楼庭院	13,911,187.84	2,249,443.76	7,300,118.90	8,860,512.70
冠城江景	21,748,983.79	2,668,149.42	1,670,025.61	22,747,107.60
朱陵阁	-	19,354,118.20	560,552.46	18,793,565.74
太阳星城E区	20,344,672.00	1,205,844.07	4,767,847.07	16,782,669.00
太阳星城B区		36,759,629.23	36,759,629.23	-
冠城名敦道	288,118,341.18	988,949,827.61	1,022,780,414.67	254,287,754.12
冠城水岸风景	-	359,414,424.41	224,871,128.11	134,543,296.30
合计	463,989,472.95	1,457,323,655.54	1,383,849,053.50	537,464,074.99

(3) 出租开发产品:

项目	年初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期减少金额	期末余额	
	原值	累计摊销				原值	累计摊销
青秀花园			80,000.00	4,000.00	-	80,000.00	4,000.00
青秀庭院			1,400,000.00	17,500.00	414,750.00	980,000.00	12,250.00
长城花园			740,000.00	37,000.00	-	740,000.00	37,000.00
置业广场	2,183,248.67	101,501.39	378,176.00	62,318.08	169,267.20	2,383,248.67	154,910.67
桂林大世界	197,298.00	13,157.83	100,000.00	6,639.52	182,500.65	100,000.00	5,000.00
智能大厦	4,445,678.98	296,378.62	129,885.87	144,805.92	1,330,621.35	3,193,631.23	389,872.27
太阳星城F区	66,487,189.86	17,264,201.25	3,039,223.49	8,460,852.74	-	69,526,413.35	25,725,053.99
太阳星城E区	43,039,794.42	9,682,570.00	552,865.58	4,242,580.00	3,174,444.00	40,418,216.00	13,925,150.00
冠城水岸风景			10,868,376.00	45,284.90	-	10,868,376.00	45,284.90
合计	116,353,209.93	27,357,809.09	17,288,526.94	13,020,981.16	5,271,583.20	128,289,885.25	40,298,521.83

(4) 存货跌价准备:

存货种类	年初账面余额	本期计提额	本期转入	本期减少额			期末账面余额	本期转回金额占该项存货期末余额的比例
				转回	转销	其他		
原材料	552,767.45			123,177.93	409,033.97		20,555.55	0.65%
库存商品	22,305,076.99	20,270.94			22,302,342.21	23,005.72	-	-
在产品	6,175,509.56			2,714,383.22	3,383,328.23		77,798.11	15.02%
低值易耗品	156,391.47	-		-	-		156,391.47	
开发产品	1,028,982.03	169,828.52	-181,162.64	-	-		1,017,647.91	
出租开发产品	880,970.78	-	181,162.64	-	-		1,062,133.42	
合计	31,099,698.28	190,099.46	-	2,837,561.15	26,094,704.41	23,005.72	2,334,526.46	

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期末市场价格回升, 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。

注 3: 本期存货跌价准备其他减少系合并范围变动, 相应转出已售子公司福州开发区联通电工有限公司的存货跌价准备。

其中, 房地产项目存货跌价准备:

项目名称	年初数	本期计提额	本期转入	本期减少额		期末数
				转回	转销	
开发产品						
置业广场	181,162.64		-181,162.64			-
太阳星城E区	847,819.39	169,828.52				1,017,647.91
出租开发产品						
置业广场	880,970.78		181,162.64			1,062,133.42
合计	1,909,952.81	169,828.52	-	-	-	2,079,781.33

注：年末房地产存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备，确定可变现净值的依据为：估计售价减去估计的销售费用和相关税费；其中：以开发产品按周边楼盘（可比较）的市场售价，结合企业已售产品的售价及开发产品、开发成本的层次、朝向、房型等因素，确定预计售价。

8. 可供出售金融资产

项目	期末公允价值	年初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	4,716,270.00	1,708,200.00
(3) 其他	545,244.54	346,151.29
合计	5,261,514.54	2,054,351.29

注：可供出售金融资产均不存在限售期限。

9. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	1,332,000.00	1,332,000.00		1,332,000.00	13%	13%				99,605.40
福州华榕超市有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00				300,000.00		
兴业证券股份有限公司	成本法	10,000.00	10,000.00		10,000.00						1,300.00
北京海淀科技园建设股份有限公司	成本法	178,330,000.00	178,330,000.00		178,330,000.00	28%	28%				7,480,700.00
合计			179,972,000.00		179,972,000.00				300,000.00		7,581,605.40

10. 固定资产及累计折旧

(1) 固定资产情况

类别	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
一、账面原值合计	498,096,031.98	52,664,429.90	59,040,630.48	491,719,831.40
其中：房屋及建筑物	148,107,427.99	12,779,301.80	31,924,817.79	128,961,912.00
机器设备	306,553,043.25	38,613,653.14	24,736,780.19	320,429,916.20
运输设备	35,280,897.97	602,054.00	2,020,814.00	33,862,137.97
其他	8,154,662.77	669,420.96	358,218.50	8,465,865.23
二、累计折旧合计	102,350,579.77	28,646,568.05	27,771,814.51	103,225,333.31
其中：房屋及建筑物	13,196,017.79	4,230,830.64	6,325,261.68	11,101,586.75
机器设备	68,208,556.77	19,319,569.68	20,121,539.88	67,406,586.57
运输设备	16,563,864.32	3,961,872.92	1,081,444.53	19,444,292.71
其他	4,382,140.89	1,134,294.81	243,568.42	5,272,867.28
三、固定资产账面净值合计	395,745,452.21	24,017,861.85	31,268,815.97	388,494,498.09
其中：房屋及建筑物	134,911,410.20	8,548,471.16	25,599,556.11	117,860,325.25
机器设备	238,344,486.48	19,294,083.46	4,615,240.31	253,023,329.63
运输设备	18,717,033.65	-3,359,818.92	939,369.47	14,417,845.26
其他	3,772,521.88	-464,873.85	114,650.08	3,192,997.95
四、减值准备合计	751,008.90	-	747,782.64	3,226.26
其中：房屋及建筑物				-
机器设备	751,008.90		747,782.64	3,226.26
运输设备	-			-
其他	-			-
五、固定资产账面价值合计	394,994,443.31	24,017,861.85	30,521,033.33	388,491,271.83
其中：房屋及建筑物	134,911,410.20	8,548,471.16	25,599,556.11	117,860,325.25
机器设备	237,593,477.58	19,294,083.46	3,867,457.67	253,020,103.37
运输设备	18,717,033.65	-3,359,818.92	939,369.47	14,417,845.26
其他	3,772,521.88	-464,873.85	114,650.08	3,192,997.95

注 1：本期增加 52,664,429.90 元，其中由在建工程转入的固定资产原价为 49,028,450.35 元。

注 2：本期计提折旧 28,646,568.05 元。

注 3: 公司以原值 39,995,535.38 元, 净值 24,911,582.33 元的机器设备为抵押获得淮安市区农村信用合作联社借款 1000 万元; 以马尾区快安 67、71 号地块 52,816.0 平方米土地的土地使用权, 连同地上建筑物向工行闽都支行贷入长期借款, 截至 2009 年 12 月 31 日止该长期借款余额为 1740 万元 (其中 1480 万元约定还款日期为 2010 年 5 月 25 日); 以江苏淮安经济开发区大通路 1 号 67501.3 平方米土地使用权连同地上建筑物为抵押取得借款, 其中以 24311.00 平方米的土地使用权连同地上建筑物 (该建筑物原值 12,468,810.25 元, 净值 10,988,139.25 元) 抵押给中国银行股份有限公司淮安分行贷入短期借款 3500 万元 (该笔子公司借款中有 2000 万借款由冠城大通股份有限公司追加担保); 以 43190.3 平方米的土地使用权连同地上建筑物 (该建筑物的原值 10,565,790.46 元, 净值 9,385,164.80 元) 抵押给中国建设银行股份有限公司淮安经济开发区支行贷入短期借款 2000 万元。公司以原值 48,731,107.7 元, 净值 35,056,196.78 元的机器设备为抵押向江苏银行淮安分行河北西路支行申请开具银行承兑汇票, 截止 2009 年 12 月 31 日开具的银行承兑汇票余额为 3140 万元。

11. 在建工程

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
搬迁	1,150,856.94	-	1,150,856.94	25,728,705.40	-	25,728,705.40
2006技-5(新包装线)	-	-	-	41,500.00	-	41,500.00
V3-V15收线头	38,215.50	-	38,215.50	-	-	-
永雄拉丝机	-	-	-	111,692.58	-	111,692.58
在建工程-1万吨	-	-	-	24,854,858.58	-	24,854,858.58
合计	1,189,072.44	-	1,189,072.44	50,736,756.56	-	50,736,756.56

重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	预算数	年初余额	本期增加	本期减少数		工程投入占预算比例	工程进度	资金来源	期末余额
				转入固定资产	其他减少数				
搬迁		25,728,705.40	3,247,165.54	18,163,085.03	9,661,928.97			自筹	1,150,856.94
新包装线 (2006技-5)	28万元	41,500.00	-	41,500.00		103.38%	100%	自筹	-
福州漆包机	168.29万元		1,514,204.92	1,514,204.92		89.98%	100%	自筹	-
永雄拉丝机	240万元	111,692.58	1,926,652.36	2,038,344.94		84.93%	100%	自筹	
V3-V15收线头			38,215.50					自筹	38,215.50
在建工程-1万吨	10082万元	24,854,858.58	2,416,456.88	27,271,315.46	-	75.18%	100%	自筹、借款	
合计		50,736,756.56	9,142,695.20	49,028,450.35	9,661,928.97				1,189,072.44

注 1: 工程投入比例的计算为实际投入数占预算数的比例, 实际投入数为该项目在建工程、工程物资的实际发生数。

注 2: 本期减少中的其他减少系搬迁项目机器设备的处置减少。

注 3: 本期无计入工程成本的资本化利息费用。

12. 工程物资

项目	年初余额		本期增加		本期减少		期末余额	
	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备	账面余额	减值准备
专用设备	1,530,285.00		249,967.59		1,780,252.59		-	-
合计	1,530,285.00	-	249,967.59	-	1,780,252.59	-	-	-

13. 无形资产

(1) 无形资产情况

项目	期初账面余额	本期增加	本期减少	期末账面余额
1、账面原值合计	29,192,613.30	29,660.00	-	29,222,273.30
(1) 土地使用权1	25,570,526.61	-	-	25,570,526.61
(2) 土地使用权2	3,549,606.69			3,549,606.69
(3) 软件使用权	72,480.00	29,660.00	-	102,140.00
2、累计摊销合计	1,123,576.23	621,325.20	-	1,744,901.43
(1) 土地使用权1	784,992.74	535,903.44	-	1,320,896.18
(2) 土地使用权2	283,968.48	70,992.12		354,960.60
(3) 软件使用权	54,615.01	14,429.64	-	69,044.65
3、无形资产账面净值合计	28,069,037.07	-591,665.20	-	27,477,371.87
(1) 土地使用权1	24,785,533.87	-535,903.44	-	24,249,630.43
(2) 土地使用权2	3,265,638.21	-70,992.12		3,194,646.09
(3) 软件使用权	17,864.99	15,230.36	-	33,095.35
4、减值准备合计	-	-	-	-
(1) 土地使用权1	-	-	-	-
(2) 土地使用权2	-	-		-
(3) 软件使用权	-	-	-	-
无形资产账面价值合计	28,069,037.07	-591,665.20	-	27,477,371.87
(1) 土地使用权1	24,785,533.87	-535,903.44	-	24,249,630.43
(2) 土地使用权2	3,265,638.21	-70,992.12		3,194,646.09
(3) 软件使用权	17,864.99	15,230.36	-	33,095.35

注 1、本期摊销额为 621,325.20 元。

注 2、期末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 22,372,266.60 元，其中：土地使用权 1 为马尾区快安 67、71 号地块 21762.0 平方米及 52816.0 平方米土地的土地使用权，其中以 52816.0 平方米土地使用权连同地上建筑物向工行闽都支行贷入长期借款。土地使用权 2 为淮安经济开发区大通路 1 号 67501.3 平方米，其中 24311.00 平方米以该土地使用权连同地上建筑物抵押给中国银行股份有限公司淮安分行贷入短期借款；43190.3 平方米以该土地使用权连同地上建筑物抵押给中国建设银行股份有限公司淮安经济开发区支行贷入短期借款，详见附注七、10 注 3。

14. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
衡阳华丰房地产开发有限公司	481,359.61				481,359.61	
北京太阳宫房地产开发有限公司	5,080,066.77	4,028,144.59			5,080,066.77	4,028,144.59
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90				66,782,021.90	
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52				15,648,510.52	
苏州冠城宏业房地产有限公司	92,915,966.63	-			92,915,966.63	12,052,704.41
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	
合计	199,681,817.48	4,028,144.59	-	-	199,681,817.48	16,080,849.00

注：每年年度终了，通过将商誉相关的资产组可收回金额与该资产组（包含商誉）账面价值相比较的方式进行减值测试，如发生减值，则提取商誉减值准备，并确认资产减值损失。

15. 长期待摊费用

项目	年初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
模具摊销	675,450.01	284,907.64	353,421.22		606,936.43	
装修费	3,802,613.40		1,359,456.28		2,443,157.12	
厂区绿化	90,363.52		48,535.14		41,828.38	
车间修缮	102,723.10		47,410.68		55,312.42	
电气母线改造	-	462,916.00	12,858.78		450,057.22	
大拉机维修	-	73,153.02	2,032.03		71,120.99	
其他		17,664.00	2,453.35		15,210.65	
合计	4,671,150.03	838,640.66	1,826,167.48	-	3,683,623.21	

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项目	期末数	年初数
一、递延所得税资产：		
资产减值准备	4,322,158.46	9,112,655.60
可抵扣亏损	-	-
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	-	13,127.28
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	13,688.87	63,462.18
合计	4,335,847.33	9,189,245.06
二、递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值	2,154.93	-
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	1,166,567.50	414,550.00
合计	1,168,722.43	414,550.00

(2) 引起暂时性差异的资产或负债项目对应的暂时性差异

项目	暂时性差异金额
一、递延所得税资产：	
1. 坏账准备	18,214,778.25
2. 存货跌价准备	254,745.13
3. 预提费用	-
4. 固定资产减值准备	-
5. 长期股权投资减值准备	300,000.00
6. 交易性金融资产公允价值变动	-
7. 可供出售金融资产公允价值变动	54,755.46
合计	18,824,278.84
二、递延所得税负债：	
1. 交易性金融资产公允价值变动	8,619.72
2. 可供出售金融资产公允价值变动	4,666,270.00
合计	4,674,889.72

17. 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少额			期末余额
			转回	转销	其他	
一、坏帐准备	26,587,112.01	8,248,075.53		2,884,256.88	1,123,587.17	30,827,343.49
二、存货跌价准备	31,099,698.28	190,099.46	2,837,561.15	26,094,704.41	23,005.72	2,334,526.46
三、可供出售金融资产减值准备	-					-
四、持有至到期投资减值准备	-					-
五、长期股权投资减值准备	300,000.00					300,000.00
六、投资性房地产减值准备	-					-
七、固定资产减值准备	751,008.90			747,782.64		3,226.26
八、工程物资减值准备	-					-
九、在建工程减值准备	-					-
十、无形资产减值准备	-					-
十一、商誉减值准备	4,028,144.59	12,052,704.41				16,080,849.00
合计	62,765,963.78	20,490,879.40	2,837,561.15	29,726,743.93	1,146,592.89	49,545,945.21

注：本期减少中其他减少为因合并范围发生变动而相应转出出售子公司福州开发区联通电工有限公司的资产减值准备。

18. 短期借款

(1) 短期借款构成如下：

项目	期末余额	年初余额
保证借款	313,318,541.13	411,900,000.00
抵押借款	490,000,000.00	1,381,600,000.00
质押借款	541,000,000.00	730,000,000.00
应收账款保理借款	159,858,961.15	146,090,744.25
合计	1,504,177,502.28	2,669,590,744.25

(2) 无已到期未偿还的短期借款。

(3) 抵押、质押及担保情况详见附注七、7、10、13及附注八（二）3。

19. 应付票据

种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	258,985,000.00	155,141,731.58
商业承兑汇票	-	
合计	258,985,000.00	155,141,731.58

- (1) 下一会计期间将到期的金额 258,985,000 元。
- (2) 期末余额中无欠持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东票据金额。
- (3) 期末余额中无欠关联方票据金额。
- (4) 抵押、质押及担保情况详见附注七、7、10、13 及附注八（二）3。

20. 应付账款

- (1) 应付账款账龄分析列示如下：

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	521,939,935.09	87.01%	428,579,234.11	86.79%
1-2年	30,167,478.99	5.03%	55,998,833.61	11.34%
2-3年	44,718,843.41	7.45%	8,151,871.86	1.65%
3年以上	3,052,839.20	0.51%	1,109,517.87	0.22%
合计	599,879,096.69	100.00%	493,839,457.45	100.00%

- (2) 应付账款余额中无应付持有本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。
- (3) 期末余额中无欠关联方款项。
- (4) 账龄超过 1 年的应付账款余额 77,939,161.60 元，主要为尚未支付的工程款。

21. 预收款项

- (1) 预收款项账龄分析列示如下：

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	4,239,792,079.39	99.88%	69,452,782.83	84.54%
1-2年	2,157,392.81	0.05%	9,829,021.40	11.96%
2-3年	441,707.98	0.01%	698,692.48	0.85%
3年以上	2,670,628.25	0.06%	2,176,602.85	2.65%
合计	4,245,061,808.43	100.00%	82,157,099.56	100.00%

(2) 预收款项余额中无应付持有本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末余额中无欠关联方款项。

(4) 账龄超过 1 年的预收款项余额为 5,269,729.04 元，主要是预售房款未结算。

(5) 预售房产收款分项目分析列示如下：

项目	期末数	年初数
青秀花园	527,000.00	545,800.00
置业广场	12,000.00	12,000.00
智能大厦	140,500.00	88,000.00
青秀庭院	14,852,580.00	6,574,098.00
太阳星城F区一期	1,329,999.00	1,299,999.00
太阳星城F区二期	20,000.00	470,000.00
冠城鼓楼庭院	5,750,322.00	-
冠城江景	40,000.00	651,328.00
朱陵阁	4,690,543.00	1,045,294.00
太阳星城E区	193,600.00	-
冠城名敦道	322,778,993.00	37,081,934.00
冠城水岸风景	3,942,207.00	17,929,219.00
太阳星城C区	336,000,001.00	-
太阳星城B区	3,549,004,101.60	-
合计	4,239,281,846.60	65,697,672.00

22. 应付职工薪酬

项目	年初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	318,852.30	42,782,963.56	42,544,912.56	556,903.30
二、职工福利费	-	4,088,362.78	4,088,362.78	-
三、社会保险费	229,192.30	9,234,626.72	9,142,090.15	321,728.87
其中：1、医疗保险费	131,701.25	2,320,349.05	2,341,510.57	110,539.73
2、基本养老保险费	85,368.30	6,120,690.50	5,994,791.96	211,266.84
3、年金缴费		-	-	
4、失业保险费	15,139.31	400,848.88	400,264.94	15,723.25
5、工伤保险费	-22,215.57	309,050.47	321,746.45	-34,911.55
6、生育保险费	19,199.01	83,687.82	83,776.23	19,110.60
四、住房公积金	145,382.02	2,636,595.32	2,497,282.76	284,694.58
五、工会经费和职工教育经费	485,246.96	630,164.90	518,544.77	596,867.09
六、非货币性福利				
七、辞退福利				
八、其他	383,957.08	593,213.83	690,792.75	286,378.16
其中：以现金结算的股份支付	-			-
合计	1,562,630.66	59,965,927.11	59,481,985.77	2,046,572.00

23. 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	-3,996,053.83	77,332.01
营业税	-165,514,954.91	9,118,374.50
城建税	-11,554,002.23	629,684.68
所得税	117,514,372.36	124,176,174.00
房产税	61,818.97	81,210.00
代扣个人所得税	181,566.25	169,112.50
印花税	136,842.00	507,193.71
土地增值税	172,766,429.81	152,612,480.17
土地使用税	67,501.32	97,970.64
教育费附加	-4,849,299.36	311,260.74
堤围防护费	441,383.59	-
防洪费	12,134.66	895,414.75
合计	105,267,738.63	288,676,207.70

24. 应付股利

单位名称	期末余额	年初余额	超过一年未支付原因
有限售条件流通股	13,113,572.49	3,140,199.54	未超一年
无限售条件流通股	1,347,076.17	1,330,774.25	未超一年
子公司的少数股东	4,633,897.81	5,062,845.18	未超一年
合计	19,094,546.47	9,533,818.97	

25. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	期末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	428,429,685.36	77.46%	170,373,099.25	62.96%
1-2年	49,686,842.82	8.98%	59,568,857.46	22.02%
2-3年	58,699,751.54	10.61%	29,835,396.82	11.03%
3年以上	16,296,585.06	2.95%	10,794,238.68	3.99%
合计	553,112,864.78	100.00%	270,571,592.21	100.00%
其中：预提费用	5,274,775.88	0.95%	1,482,459.00	0.55%

(2) 期末余额中欠持本公司 22.87% 表决权股份的股东福建丰榕投资有限公司往来款 92,180,350.39 元，占其他应付款总额的比例为 16.67%，详见附注八（二）5。

(3) 期末余额中欠其他关联方款项为 240,197,023.07 元，占其他应付款总额的比例为 43.43%，详见附注八（二）5。

(4) 期末余额中账龄超过 1 年大额其他应付款：

单位名称	金 额	未偿还原因	备注
福州市财政局	46,000,000.00	无息技改贷款未到期	
北京耕石房地产开发有限公司	23,000,000.00	股权受让款尾款未支付	

(5) 金额较大的其他应付款

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
深圳市森帝贸易发展有限公司	240,000,000.00	往来款	
福建丰榕投资有限公司	92,180,350.39	往来款	
福州市财政局	46,000,000.00	无息贷款	
北京耕石房地产开发有限公司	23,000,000.00	股权受让款	

(6) 按费用类别列示预提费用：

费用类别	期末余额	年初余额	期末结余原因
利息	759,785.83	1,482,459.00	提取的贷款利息尚未到结息期
电费	2,938,467.47		尚未支付
其他	1,576,522.58		尚未支付
合计	5,274,775.88	1,482,459.00	

26. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	88,502,460.87	667,464,366.96
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	88,502,460.87	667,464,366.96

(1) 一年内到期长期借款构成如下:

项目	期末余额	年初数
质押借款		-
抵押借款	44,800,000.00	614,800,000.00
保证借款	43,702,460.87	52,664,366.96
合计	88,502,460.87	667,464,366.96

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
商业银行平安支行	2007-7-2	2010-7-1	人民币	基准利率		27,000,000.00		-
建行苏州相城支行	2008-12-25	2010-11-17	人民币	浮动利率		20,000,000.00		
工商银行闽都支行	2008-3-20	2010-11-15	人民币	基准利率,按年调整		14,000,000.00		14,000,000.00
工商银行闽都支行	2004-10-26	2010-9-25	人民币	基准利率,按年调整		12,200,000.00		12,200,000.00
建行苏州相城支行	2009-1-4	2010-11-17	人民币	浮动利率		10,000,000.00		-
合 计						83,200,000.00	-	26,200,000.00

(3) 1 年内到期的长期借款中无逾期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注七 7、10、13 及附注八 (二) 3。

27. 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
套期工具	3,138,250.00	21,198,550.00
合计	3,138,250.00	21,198,550.00

28. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	期末余额	年初余额
保证借款	569,351,231.02	76,996,551.01
抵押借款	742,600,000.00	920,750,000.00
质押借款		
合计	1,311,951,231.02	997,746,551.01

(2) 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		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
兴业银行北京分行	2009-5-21	2011-5-19	人民币	浮动利率		520,000,000.00		-
北京银行朝外支行	2009-7-28	2011-7-27	人民币	浮动利率		500,000,000.00		-
交行江苏省分行	2009-7-31	2011-7-30	人民币	浮动利率		110,000,000.00		-
兴业银行北京分行	2009-11-9	2011-5-19	人民币	浮动利率		80,000,000.00		-
华夏银行福州分行	2009-12-16	2011-12-16	人民币	基准利率,按月调整		36,000,000.00		-
合计						1,246,000,000.00	-	-

(3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注七 7、10、13 及附注八 (二) 3。

29. 其他非流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
“挖潜改造资金”拨款	300,000.00	300,000.00
“技改资金”拨款	650,000.00	650,000.00
政府搬迁补助款	-	10,642,650.44
合计	950,000.00	11,592,650.44

30. 股本

(1) 本公司已注册发行及实收股本如下:

项目	年初余额	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	123,060,408.00				-116,016,627.00	-116,016,627.00	7,043,781.00
其中: 境内法人持股	123,060,408.00				-116,016,627.00	-116,016,627.00	7,043,781.00
境内自然人持股						-	-
(4). 外资持股	90,619,301.00					-	90,619,301.00
其中: 境外法人持股	90,619,301.00					-	90,619,301.00
境外自然人持股						-	-
有限售条件股份合计	213,679,709.00	-	-	-	-116,016,627.00	-116,016,627.00	97,663,082.00
2. 无限售条件流通股						-	-
(1). 人民币普通股	399,239,072.00				116,016,627.00	116,016,627.00	515,255,699.00
(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	399,239,072.00	-	-	-	116,016,627.00	116,016,627.00	515,255,699.00
合计	612,918,781.00	-	-	-	-	-	612,918,781.00

(2) 股本变动情况的其他说明: 2009年1月5日, 公司控股股东福建丰榕投资有限公司持有的有限售条件的流通股中的 104,016,627 股转为无限售条件的流通股 (具体详见公司 2008 年 12 月 27 日公告)。2009 年 8 月 13 日, 公司控股股东福建丰榕投资有限公司持有的有限售条件的流通股中的 12,000,000 股转为无限售条件的流通股 (具体详见公司 2009 年 8 月 11 日公告)。

31. 资本公积

项目	年初余额	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	284,671,740.89		8,000,000.00	276,671,740.89
（2）同一控制下企业合并的影响	-			-
小计	284,671,740.89	-	8,000,000.00	276,671,740.89
2、其他资本公积				
（1）被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	-4,520,406.79			-4,520,406.79
（2）可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	1,404,351.29	3,207,163.25	-	4,611,514.54
（3）与计入股东权益项目相关的所得税影响	-351,087.82	-	801,790.81	-1,152,878.63
（4）其他	1,471,144.06	12,100,822.00		13,571,966.06
小计	-1,995,999.26	15,307,985.25	801,790.81	12,510,195.18
合计	282,675,741.63	15,307,985.25	8,801,790.81	289,181,936.07

- （1）资本公积本期增加 15,307,985.25 元，其中：可供出售金融资产公允价值变动净额增加 3,207,163.25 元；本期期货套期保值期末持仓浮动盈亏变动 12,100,822.00 元。
- （2）资本公积本期减少 8,801,790.81 元，其中：与计入股东权益项目相关的所得税影响 801,790.81 元；2009 年 11 月因收购子公司北京冠城正业房地产开发有限公司少数股东股权，冲减资本公积 8,000,000.00 元。

32. 盈余公积

项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	89,619,911.53	11,133,982.01	192,248.90	100,561,644.64
任意盈余公积	3,057,477.43			3,057,477.43
储备基金	1,248,080.52			1,248,080.52
企业发展基金	171,034.85			171,034.85
合计	94,096,504.33	11,133,982.01	192,248.90	105,038,237.44

- （1）根据公司法和本公司章程的规定，按净利润的 10%提取法定盈余公积金。
- （2）法定盈余公积本期减少系本期出售原合并范围内子公司福州开发区联通电工有限公司股权，相应转出的盈余公积。

33. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前 上年末未分配利润	457,783,621.71	
调 整 年初未分配利润合计数（调增+，调减-）	-	
调整后 年初未分配利润	457,783,621.71	
加： 本期归属于母公司所有者的净利润	283,652,445.09	
其他	192,248.90	
减：提取法定盈余公积	11,133,982.01	按本年实现的净利润的 10%提取
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备	-	
应付普通股股利	49,033,500.91	每股红利0.08元（税 前）
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	681,460,832.78	

34. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	4,308,881,588.14	4,366,339,222.76
其他业务收入	84,439,412.16	119,781,591.69
营业成本	3,571,501,449.64	3,689,310,453.42

(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	2,199,523,102.14	2,094,104,307.44	2,773,051,825.76	2,722,650,520.63
其中：漆包线	2,199,523,102.14	2,094,104,307.44	2,771,750,438.87	2,720,772,777.53
钢芯铝绞线			1,301,386.89	1,877,743.10
(2) 商 业				
(3) 房地产业	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54	1,593,287,397.00	835,350,552.27
其中：房地产销售	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54	1,593,287,397.00	835,350,552.27
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	4,308,881,588.14	3,475,633,113.98	4,366,339,222.76	3,558,001,072.90

(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
国内	4,245,829,237.61	3,414,761,005.54	4,325,567,183.64	3,515,446,489.20
东北地区	92,157,027.16	86,754,246.33	75,714,189.50	73,690,816.01
西北地区	9,773,329.96	9,448,270.60	11,619,704.26	11,727,773.57
华南地区	423,821,548.15	408,455,468.38	365,949,691.99	362,942,182.35
华中地区	152,532,173.24	117,616,327.56	66,200,978.31	55,052,989.94
华北地区	1,767,390,684.54	1,142,966,064.99	1,616,822,833.52	871,211,262.37
华东地区	1,680,457,246.89	1,533,463,546.05	2,043,121,250.70	1,993,594,411.13
西南地区	87,184,130.44	84,668,231.51	117,889,737.24	118,916,108.35
其他地区	32,513,097.23	31,388,850.12	28,248,798.12	28,310,945.48
国外	63,052,350.53	60,872,108.44	40,772,039.12	42,554,583.70
合计	4,308,881,588.14	3,475,633,113.98	4,366,339,222.76	3,558,001,072.90

(4) 房地产开发收入分项列示如下：

项 目	本期发生额	上年发生额
青秀花园	1,044,575.00	3,687,949.00
置业广场	160,000.00	53,000.00
智能大厦	1,364,000.00	
桂林大世界	198,000.00	972,310.00
长城花园		42,750.00
青秀庭院	109,366,243.00	11,324,000.00
太阳星城F区-1期	2,437,911.00	4,243,848.00
太阳星城F区-2期	1,291,420.00	774,543,147.00
冠城鼓楼庭院	13,414,672.00	7,274,566.00
冠城江景	2,467,037.00	17,521,859.00
太阳星城E区	6,312,667.00	5,141,320.00
冠城名敦道	1,590,413,132.00	768,482,648.00
朱陵阁	1,339,526.00	-
冠城水岸风景	292,508,251.00	-
太阳星城B区	87,041,052.00	-
合 计	2,109,358,486.00	1,593,287,397.00

地区	本期发生额	上年发生额
国内	2,109,358,486.00	1,593,287,397.00
华中地区	115,939,381.00	33,601,868.00
华北地区	1,687,496,182.00	1,552,410,963.00
华东地区	305,922,923.00	7,274,566.00
国外	-	-
合计	2,109,358,486.00	1,593,287,397.00

(5) 公司向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	344,735,460.00	7.85%
第二名	237,584,140.38	5.41%
第三名	122,892,232.65	2.80%
第四名	87,041,052.00	1.98%
第五名	83,832,253.25	1.91%
合计	876,085,138.28	19.95%

35. 营业税金及附加

项目	本期发生额	上期发生额	计缴标准
营业税	106,769,509.07	80,590,521.28	5%
城市维护建设税	7,494,358.03	6,364,877.18	7%或5%或1%
教育费附加	3,738,800.90	3,027,023.61	3%或4%或1%
土地增值税	76,495,413.81	149,534,704.93	
房产税	23,460.60	129,946.80	12%或1.2%
防洪费	111,108.75		
合计	194,632,651.16	239,647,073.80	

36. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	31,276,793.10	85,717,529.48
减：利息收入	6,935,152.41	11,304,587.85
汇兑损失	21,665.35	161,683.98
减：汇兑收益	-	636,084.69
资金占用费支出	8,493,907.38	
减：资金占用费收入	-	53,000.00
其他	7,183,317.64	4,915,820.87
合计	40,040,531.06	78,801,361.79

37. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账准备	8,248,075.53	-163,991.57
二、存货跌价准备	-2,647,461.69	29,661,387.49
三、可供出售金融资产减值准备		
四、持有至到期投资减值准备		
五、长期股权投资减值准备		
六、投资性房地产减值准备		
七、固定资产减值准备		
八、工程物资减值准备		
九、在建工程减值准备		
十、无形资产减值准备		
十一、商誉减值准备	12,052,704.41	
合计	17,653,318.25	29,497,395.92

38. 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
成本法核算的长期股权投资收益	7,581,605.40	106,560.00
权益法核算的长期股权投资收益	-	-1,029,737.15
处置长期股权投资产生的投资收益	-1,195,223.69	19,911,057.21
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	38.69	-1,699.27
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	52,650.00	42,825.69
其他	20,570,680.00	-
合 计	27,009,750.40	19,029,006.48

(2) 按成本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	本期比上期增减变动的原因
北京海淀科技园建设股份有限公司	7,480,700.00		
福州隆达典当有限公司	99,605.40	106,560.00	
兴业证券股份有限公司	1,300.00	-	
合计	7,581,605.40	106,560.00	

(3) 本公司投资收益汇回无重大限制。

39. 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
非流动资产处置利得合计	6,158,946.61	2,759.81
其中: 固定资产处置利得	6,158,946.61	2,759.81
无形资产处置利得	-	
赔款收入	36,659.80	
违约金收入	1,753,422.19	761,951.00
政府补助	12,711,947.53	2,867,800.55
盘盈		187,052.75
其他	275,878.90	312,612.77
合 计	20,936,855.03	4,132,176.88

(2) 本期取得的政府补助明细如下:

项目	本期发生数	备注
08年标准化专项资金	225,000.00	闽财（建）指（2008）120号
开发区创新贡献奖	360,000.00	榕开高标（2008）1号
开发区实施技术标准战略资助金	750,000.00	榕开高标（2008）1号
开发区实施技术标准战略3项资助金	100,000.00	榕开高标（2008）1号
政府搬迁补助	10,190,210.23	递延收益转入
收社保返还	34,674.98	榕劳社保（2009）88号
土地使用税财政返还	852,062.32	榕政综（2008）80号、榕开（2008）19号
08年技改扶持资金	200,000.00	榕马财企（2009）14号
合计	12,711,947.53	

40. 营业外支出

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置损失合计	91,038.22	94,926.02
其中：固定资产处置损失	91,038.22	94,926.02
无形资产处置损失		
债务重组损失		
非货币性资产交换损失		
对外捐赠	202,000.00	2,768,800.00
其中：公益性捐赠支出	202,000.00	2,508,100.00
其他	121,470.17	359,457.85
合计	414,508.39	3,223,183.87

41. 所得税费用

项目	本期发生额	上期发生额
按税法及相关规定计算的当期所得税	116,589,453.67	112,362,313.33
递延所得税调整	4,805,779.35	-5,054,752.08
合计	121,395,233.02	107,307,561.25

42. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 = $P0 \div S$

$$S = S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k$$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 稀释每股收益= $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

43. 其他综合收益

项目	本期发生额	上期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	3,207,163.25	-4,618,907.56
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	801,790.81	-1,153,022.18
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	2,405,372.44	-3,465,885.38
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-	-
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额	-3,138,250.00	-21,198,550.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响	-	-
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-21,198,550.00	-13,322,850.00
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	18,060,300.00	-7,875,700.00
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计	-	-
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合计	20,465,672.44	-11,341,585.38

44. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 84,126,923.94 元，其中金额较大的项目如下：

项目	本期发生数
收客户委托代缴契税	29,129,937.92
收股东福建丰榕投资有限公司款	22,669,511.50
广渠门南街危改小区基础设施改造款	10,000,000.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 154,383,552.01 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
支付银行元旦宝资金	20,000,000.00
土地竞买保证金	13,000,000.00
代收代付	10,951,510.92
支付往来款	10,231,677.84
广告宣传费	9,126,364.00
销售代理费	8,931,362.44
运费	7,291,183.94
按揭保证金	6,439,926.98
招待费	3,607,143.09
差旅费	2,491,250.07

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金 180,000,000.00 元，具体如下：

项 目	本期发生数
收回深圳土地一级平整项目投资本金	180,000,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金 64,022,533.81 元，具体如下：

项 目	本期发生数
票据保证金	64,022,533.81

(5) 现金流量表补充资料

项目	本期发生额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	347,671,858.29	221,845,829.56
加：资产减值准备	17,653,318.25	29,497,395.92
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	28,646,568.05	28,995,721.74
无形资产摊销	621,325.20	646,891.68
长期待摊费用摊销	1,826,167.48	1,903,431.70
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-6,067,908.39	92,166.21
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-61,128.83	52,509.11
财务费用（收益以“-”号填列）	42,113,001.23	88,573,351.54
投资损失（收益以“-”号填列）	-27,009,750.40	-19,029,006.48
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,803,624.43	-4,987,395.54
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,154.93	-1,704.65
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,329,020,386.04	-467,867,941.64
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-477,107,301.76	-298,085,847.79
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	4,428,933,660.52	83,999,518.62
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	3,033,005,202.96	-334,365,080.02
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	2,158,891,409.25	685,620,129.30
减：现金的年初余额	685,620,129.30	1,059,555,637.26
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	1,473,271,279.95	-373,935,507.96

(6) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生数	上年同期数
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格：		
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
4、取得子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1、处置子公司及其他营业单位的价格	4,000,000.00	45,000,000.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	4,000,000.00	45,000,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	263,447.28	
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	3,736,552.72	45,000,000.00
4、处置子公司的净资产	6,926,964.92	
流动资产	5,910,955.67	
非流动资产	1,330,213.41	
流动负债	314,204.16	
非流动负债	-	

(7) 现金和现金等价物的构成：

项目	本期发生额	上年同期数
一、现金	2,158,891,409.25	685,620,129.30
其中：库存现金	444,922.21	506,979.96
可随时用于支付的银行存款	2,158,446,487.04	685,113,149.34
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		-
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	2,158,891,409.25	685,620,129.30
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		

八、关联方关系及其交易

(一) 关联方情况

1、本公司的母公司情况

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)	对本公司的持股比例 (%)	对本公司的表决权比例 (%)	本公司最终控制方	组织机构代码
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	22.87	22.87	韩国龙	71736996-4

注 1: 2009 年 5 月 19 日至 2009 年 6 月 24 日期间, 福建丰榕投资有限公司通过二级市场集合竞价及上海证券交易所大宗交易系统等方式累计减持公司无限售条件流通股 19,679,991 股, 占公司总股本的 3.21% (具体详见公司 2009 年 6 月 25 日公告)。

注 2: 福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited (本公司第二大股东) 对本公司的持股比例和表决权比例分别为 22.87% 和 14.78%, 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本公司实际控制人。

本公司的母公司注册资本 (或实收资本、股本) 变化情况:

(金额单位: 万元)

母公司名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
福建丰榕投资有限公司	31,400.00			31,400.00

2、 本公司的子公司情况:

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
北京太阳宫房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	陈道彤	房地产开发	6,000.00	95.00%	95.00%	72636492-x
江苏大通机电有限公司	控股子公司	有限责任公司	淮安	韩孝捷	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等	11,523.375	42.20%	42.20%	74871691-4
桂林鸿达置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	桂林	韩国龙	房地产开发、建筑安装工程承包	USD150	75.00%	75.00%	61938209-x
北京冠城正业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	韩孝煌	房地产开发、销售；投资咨询	2,000.00	100.00%	100.00%	74473932-6
衡阳华丰房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	衡阳	刘华	房地产开发	2,768.00	51.00%	51.00%	73049228-9
福州大通机电有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	韩国龙	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	13,600.00	51.00%	51.00%	77536784-4
福建华事达房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	薛黎曦	房地产开发	3,000.00	100.00%	100.00%	75136353-1
北京冠城新泰房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	韩孝煌	房地产开发、销售；投资咨询	30,000.00	100.00%	100.00%	75261071-7
苏州冠城宏业房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	韩孝捷	房地产开发	13,000.00	100.00%	100.00%	76585082-4
北京京冠房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	韩孝煌	房地产开发	8,000.00	100.00%	100.00%	72395838-6
北京鑫阳房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	北京	郑钦璋	房地产开发、销售；物业管理等	8,850.00	80.00%	80.00%	753307613-3
南京万盛置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	南京	韩孝峰	房地产开发、销售、租赁及售后服务等	10,000.00	80.00%	80.00%	24998341-x
深圳冠洋房地产有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	深圳	韩孝捷	房地产开发	10,000.00	70.00%	70.00%	69118107-3

本公司的子公司注册资本（或实收资本、股本）变化情况：

（金额单位：万元）

公司名称	年初数	本期增加	本期减少	期末数
北京太阳官房地产开发有限公司	6,000.00			6,000.00
江苏大通机电有限公司	11,523.38			11,523.38
桂林鸿达置业发展有限公司	USD150			USD150
北京冠城正业房地产开发有限公司	2,000.00			2,000.00
衡阳华丰房地产开发有限公司	2,768.00			2,768.00
福州大通机电有限公司	13,600.00			13,600.00
福建华事达房地产有限公司	3,000.00			3,000.00
北京冠城新泰房地产开发有限公司	3,000.00	27,000.00		30,000.00
苏州冠城宏业房地产有限公司	13,000.00			13,000.00
北京京冠房地产开发有限公司	8,000.00			8,000.00
北京鑫阳房地产开发有限公司	8,850.00			8,850.00
南京万盛置业有限公司	10,000.00			10,000.00
深圳冠洋房地产有限公司		10,000.00		10,000.00

3、 本公司的合营和联营企业情况

无

4、 本公司的其他关联方情况

其他关联名称	其他关联方与本公司的关系	组织机构代码
福建中兴投资有限公司	该公司法人代表与本公司法人代表为关系密切的家庭成员	61100183-8
森帝木业（深圳）有限公司	与本公司同一法人代表	61884009-5
中国海淀集团有限公司	与本公司同一法人代表	
福州景协房地产有限公司	该公司法人代表与本公司法人代表为关系密切的家庭成员	63391135-7
深圳市森帝贸易发展有限公司	该公司与本公司受同一实际控制人控制	68036527-2
北京海淀科技园建设股份有限公司	为本公司的投资公司，本公司持有该公司28%的股权	72261091-9

（二） 关联方交易

1、 存在控制关系且已纳入本公司合并会计报表范围的子公司，其相互间交易及母子公司交易已作抵销。

2、关联交易定价原则：按市场价格定价。

3、关联担保情况

(1) 银行借款担保

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	3,000.00	2009-7-10	2010-7-3
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	3,000.00	2009-3-26	2010-3-26
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	1,900.00	2009-11-4	2010-11-4
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	1,000.00	2009-11-10	2010-11-10
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	2,700.00	2007-7-2	2010-7-1
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	3,600.00	2009-12-16	2011-12-16
福建丰榕投资有限公司及韩国龙	冠城大通股份有限公司	保证	5,000.00	2009-5-12	2010-5-12
福建丰榕投资有限公司	北京冠城正业房地产开发有限公司	质押其持有的冠城大通股份有限公司7000万股股票	50,000.00	2009-6-29	2010-2-4
合 计			70,200.00		

(2) 其他担保

福建丰榕投资有限公司为本公司开具银行承兑汇票 9781 万元的敞口部分 7124.8 万元提供保证担保。

4、其他关联方交易

(1) 本公司租赁福建中兴投资有限公司拥有的福州市五一中路元洪大厦 26 层写字楼面积共计 1425.13 平方米，每月租金为人民币 60,000.00 元。公司 2009 年度共需支付租赁费 720,000.00 元。截至 2009 年 12 月 31 日，2009 年度实际已支付租赁费 1,080,000.00 元（含上年未付租赁费）。

- (2) 2008年7月18日,公司2008年第一次临时股东大会审议通过福建丰榕投资有限公司(以下简称“丰榕投资”)向公司及公司下属控股子公司提供总额不超过7亿元人民币的《借款合同》(详见公司2008年7月19日公告);2009年5月20日,公司2008年度股东大会通过福建丰榕投资有限公司将向公司及公司下属控股子公司提供总额不超过1.5亿元人民币的《借款合同》(详见公司2009年5月21日公告);2009年7月29日,公司2009年第二次临时股东大会审议通过福建丰榕投资有限公司向公司及公司下属控股子公司提供总额不超过2亿元人民币的《借款合同》(详见公司2009年7月30日公告)。根据上述合同,公司及公司下属控股子公司向丰榕投资借款2009年年初余额为6350万元,丰榕投资2009年度向公司及下属子公司提供借款金额为34990万元。截止2009年12月31日,上述借款余额为92,180,350.39元。2009年度,公司及下属子公司合计向丰榕投资支付利息6,504,064.14元。
- (3) 根据公司与北京海淀科技园建设股份有限公司就支付股权转让价款签订的《有关付款安排的补充协议》的约定,公司分期支付相关股权转让款项,并就未付的股权款按年利率8%计算相应的资金占用费。公司本年共向北京海淀科技园建设股份有限公司支付利息2,483,068.49元。
- (4) 2007年12月28日公司召开的2007年度第四次临时股东大会审议通过,同意公司与关联公司森帝木业(深圳)有限公司(以下简称“森帝木业”)签订《土地开发合作框架协议》,根据该协议,公司出资人民币18000万元作为深圳市南山区月亮湾大道93号地块土地前期整理相关费用,以换取森帝木业享有的部分土地补偿权益。截至2009年12月31日,公司出资作为深圳市南山区月亮湾大道93号地块土地前期整理相关费用人民币18000万元已全部收回,并取得土地补偿收益20,570,680.00元。
- (5) 根据2007年12月28日公司召开的2007年度第四次临时股东大会决议(具体详见公司2007年12月29日公告),公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司(以下简称“冠城宏业”)与森帝木业下属全资子公司深圳市森帝贸易发展有限公司(以下简称“森帝贸易”)于2008年11月26日以8亿元人民币联合竞得深圳市南山区月亮湾大道93号地块,并于2008年11月26日签署《联营协议》,同意共同组建项目公司—深圳冠洋房地产有限公司负责该项目土地的开发,其中,冠城宏业出资7000万元,占70%股权;森帝贸易出资3000万,占30%股权。截至2009年12月31日,该项目公司已成立。

5、关联方往来款项余额

项目/关联方	期末金额（万元）			年初金额（万元）		
	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏帐准备	账面余额	占所属科目全部余额的比重	坏帐准备
其他应收款						
森帝木业（深圳）有限公司				18,000.00	43.58%	
其他应付款						
深圳市森帝贸易发展有限公司	24,000.00	43.39%				
福建丰榕投资有限公司	9,218.04	16.67%		6,350.00	23.47%	
福州景协房地产有限公司	-	-		350.00	1.29%	
福建中兴投资有限公司	-	-		36.00	0.13%	
中国海淀集团有限公司	19.70	0.04%		19.70	0.07%	

九、或有事项

（一）截止 2009 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位	担保金额(万元)	债务到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额(万元)	备注
关联方:				
江苏大通机电有限公司	2,000.00	2010-11-30		
江苏大通机电有限公司	2,000.00	2010-4-28		
江苏大通机电有限公司	1,500.00	2010-8-12		
福州大通机电有限公司	2,000.00	2010-8-14		
福州大通机电有限公司	931.85	2010-8-14		法人账户透支款担保
福州大通机电有限公司	5,000.00	2010-6-11		
福州大通机电有限公司	1,500.00	2010-6-8		
福州大通机电有限公司	4,600.00	2013-5-15		
北京太阳官房地产开发有限公司	50,000.00	2011-7-27		
福州大通机电有限公司	480.00	2010-2-21	800.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	420.00	2010-3-4	700.00	
福州大通机电有限公司	600.00	2010-4-30	1,000.00	
福州大通机电有限公司	600.00	2010-5-4	1,000.00	
福州大通机电有限公司	100.80	2010-5-4	168.00	
福州大通机电有限公司	600.00	2010-6-4	1,000.00	
福州大通机电有限公司	60.00	2010-6-4	100.00	
福州大通机电有限公司	700.00	2010-6-30	1,000.00	
福州大通机电有限公司	230.30	2010-6-30	329.00	
福州大通机电有限公司	72.52	2010-6-30	103.60	
福州大通机电有限公司	50.05	2010-6-30	71.50	
小计	73,445.52		6,272.10	

(二) 其他或有负债

截止 2009 年 12 月 31 日,公司已贴现未到期的商业承兑汇票为人民币 9,852,111.21 元,出票人为三菱电机(广州)压缩机有限公司(以下简称三菱电机),根据本公司与美国花旗银行有限公司深圳分行、三菱电机签订的三方协议书,本公司无需承担归还商业承兑汇票贴现款项的义务。

十、 承诺事项

(一) 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

根据公司 2007 年 5 月 11 日第六届董事会临时会议决议, 公司出资人民币 17,808 万元收购北京市大地科技实业总公司持有的北京海淀科技园建设股份有限公司 28% 股权。上述股权已于 2007 年 6 月 7 日完成工商变更手续。根据公司 2007 年 9 月 28 日第六届董事会临时会议决议, 同意公司与北京海开房地产集团公司和北京海淀区商业设施建设经营公司分别签署《股权转让意向》, 分别受让北京海开房地产集团公司持有的北京海淀科技园建设股份有限公司 9% 股权和北京海淀区商业设施建设经营公司持有的北京海淀科技园建设股份有限公司 12% 股权。截止 2009 年 12 月 31 日, 公司尚未与上述公司分别签订正式转让合同, 也尚未获得公司股东大会及相关政府部门批准。

(二) 对外经济担保事项见附注九

(三) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况见附注七、7、10、13。

除上述事项外, 本公司无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

十一、 资产负债表日后事项

(一) 根据公司 2010 年 2 月 26 日召开的第七届董事会第四十一次会议的决议, 同意以 2009 年 12 月 31 日公司的总股本 612,918,781 股为基数, 向全体股东每 10 股送红股 1 股派现金红利 0.5 元(含税), 同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。

(二) 冠城大通股份有限公司第七届董事会第三十三次会议于 2009 年 7 月 27 日审议通过《关于本次配股方案的议案》, 以公司截止 2009 年 6 月 30 日总股本 612,918,781 股为基数, 按每 10 股配 3 股的比例向全体股东配售, 预计募集资金净额计划不超过 16 亿元, 募集资金用途计划为: 10 亿元投资用于本公司全资控股子公司---北京冠城新泰房地产开发有限公司所开发的北京市朝阳区太阳宫新区 C 区项目, 5 亿元用于归还由公司控股子公司---北京冠城正业房地产开发有限公司开发太阳宫新区 B 区房地产项目而与中信信托有限责任公司签订的 5 亿元贷款, 1 亿元募集资金用于补充流动资金。2009 年 8 月 12 日, 公司 2009 年第三次临时股东大会审议通过了上述配股方案。2010 年 2 月 26 日, 第七届董事会第四十一次会议审议决定, 鉴于公司已提前偿还了北京市朝阳区太阳宫新区

B区房地产项目的5亿元贷款，公司在综合考虑公司目前的总股本、股价、公司运营等实际情况，决定对原配股基数、比例和数量和募集资金用途等进行调整，调整后，本次配股预计募集资金净额（扣除发行费用后）计划不超过10亿元，拟利用募集资金10亿元投资由本公司控股子公司---北京冠城新泰房地产开发有限公司所开发的北京市朝阳区太阳宫新区C区项目。截止目前，该项配股计划仍未实施。

(三) 2010年2月8日，公司下属全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司偿还了原于2010年5月27日到期的凯德（上海）商用房产管理咨询有限公司委托兴业银行北京分行提供的短期借款20000万元。

(四) 根据公司2010年1月26日召开的第七届董事会第三十八次（临时）会议决议，同意对公司下属全资子公司---北京冠城正业房地产开发有限公司（以下简称“冠城正业”）增资1.8亿元人民币，增资后，冠城正业注册资本由2000万人民币变更为2亿元人民币。2010年1月28日，北京方诚会计师事务所有限责任公司出具了方会验[2009]0047号《验资报告》，审验确认截止2010年1月28日，冠城正业变更后的实收资本为2亿元人民币。同时，同意对公司下属全资子公司---福建华事达房地产有限公司（以下简称“福建华事达”）增资7000万元，增资后，福建华事达注册资本由3000万元人民币增至10000万元人民币，2010年2月25日，福建广业会计师事务所有限公司出具了广业验字（2010）008号《验资报告》，审验确认截止2010年2月24日，福建华事达变更后的实收资本为1亿元人民币。

(五) 2010年1月23日，公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司（以下简称“冠城宏业”）以4.05亿元人民币竞得宗地编号为苏地2009-B-117号的土地使用权（具体详见公司2010年1月26日公告）。2010年1月27日第七届董事会第三十九次（临时）会议，同意冠城宏业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”）、杭州冠博贸易有限公司（以下简称“冠博贸易”）共同以货币资金出资人民币2亿元组建苏州冠城宏翔房地产有限公司（以下简称“冠城宏翔”），其中冠城宏业出资1.4亿元，占70%股权；丰榕投资出资0.3亿元，占15%股权；冠博贸易出资0.3亿元，占15%股权；冠城宏业竞得的宗地编号为苏地2009-B-117号地块交由冠城宏翔开发经营（具体详见公司2010年1月30日公告）。2010年1月29日，苏州建信会计师事务所有限责任公司出具了建信内验（2010）字第022号《验资报告》，审验确认截止2010年1月29日，冠城宏翔实收资本为2亿元人民币。2010年1月29日，冠城宏翔成立。

(六) 2010年1月7日,公司下属全资子公司北京冠城正业房地产开发有限公司归还了原于2010年2月24日到期的中信信托有限责任公司提供的5亿元信托贷款。

(七) 2009年12月25日,公司参加了福州市国土资源局举办的公开拍卖,以4.03亿元价款竞得宗地编号为2009-33号的土地使用权。(具体详见公司2009年12月26日公告)。2010年1月6日,公司第七届董事会第三十七次(临时)会议决议,同意与福州市国土资源局签署《福州市国有建设用地使用权出让合同》,同日,公司与国土局正式签署编号为榕地合[2010]005号的《出让合同》。鉴于公司实施集团化管理,公司第七届董事会第三十七次(临时)会议同意将上述地块的土地开发权交由下属全资子公司福建华事达房地产有限公司(具体详见公司2010年1月8日公告),2010年1月26日,公司与福州市国土资源局、福建华事达房地产有限公司签订《福州市国有建设用地使用权出让补充合同》同意将榕地合[2010]005号的《出让合同》的合同受让人变更为福建华事达房地产有限公司。

十二、 其他事项说明

(一) 2009年7月13日,根据公司2009年5月20日召开的2008年度股东大会会议决议,以公司总股本612,918,781股为基数,向全体股东每10股派发现金红利0.8元(含税),共计派发红利49,033,500.91元。

(二) 2009年2月26日,公司将暂时用于补充公司流动资金的募集资金人民币4,900万元归还并转入公司募集资金专用账户。(具体详见公司2009年2月28日公告)。2009年4月3日前,公司将暂时用于补充公司流动资金的募集资金人民币1.9亿元归还并转入公司募集资金专用账户。(具体详见公司2009年4月4日公告)

(三) 2009年6月8日,公司第七届董事会第二十九次(临时)会议决议,同意将公司持有的联通电工75%股份,以人民币400万元的价格转让给福建天利电力集团有限公司(以下简称“天利电力”)。2009年6月9日,公司与天利电力签署《股权转让合同》。

(四) 2009年2月23日公司第七届董事会第二十二次(临时)会议同意公司与中信信托有限责任公司(以下简称“中信信托”)签署有关关于B区项目合作的协议(具体详见公司2009年2月25日公告)。根据该协议,公司于2009年11月26日与中信信托正式签署《股权转让协议书》,受让中信信托持有的北京冠城正业房地产开发有限公司(以下简称“冠城正业”)40%的股权,受让价为人民币800万元,受让后,冠城正业成为公司

全资子公司。

(五) 公司下属全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司(以下简称“冠城新泰”)于2009年3月31日召开临时股东会,同意以位于朝阳区太阳宫新区C区西部组团国有土地使用权作为抵押物向兴业银行北京分行申请人民币借款7亿元,借款期限二年,用于朝阳区太阳宫新区C区西部组团项目开发。冠城新泰于2009年5月20日与兴业银行北京分行签署了《人民币中(长)期借款合同》,借款总金额为人民币7亿元整,借款期限二年(自2009年5月20日至2011年5月19日),截至2009年12月31日,已放款金额为6亿元。此外,冠城新泰2009年度归还了中诚信托投资有限公司短期借款人民币5亿元以及凯德(上海)商用房产管理咨询有限公司委托兴业银行北京分行提供的贷款2.5亿元。

(六) 公司下属子公司北京冠城正业房地产开发有限公司(以下简称“冠城正业”)于2009年6月25日召开临时股东会,同意向中信信托有限责任公司(以下简称“中信信托”)申请5亿元信托贷款,用于太阳宫新区B区项目建设。同日,冠城正业与中信信托签订了《人民币资金借款合同》,借款金额人民币5亿元,借款期限自2009年6月29日至2010年2月24日,借款利率为固定利率7.9%,福建丰榕投资有限公司以其持有的7000万股公司股票为上述信托贷款提供质押担保。此外,冠城正业2009年度相继归还了中诚信托投资有限公司提供的金额分别为7亿元和4亿元两笔贷款、兴业银行北京分行提供的6亿元委托贷款以及交通银行北京亚运村支行提供的长期借款2.4亿元,合计归还贷款19.4亿元。

(七) 2009年6月26日,公司2009年第一次临时股东大会决议,同意为下属子公司北京太阳宫房地产开发有限公司向北京银行朝外支行申请的期限为2年的人民币5亿元贷款提供担保。2009年7月22日,北京太阳宫与北京银行朝外支行签署了《借款合同》,借款金额为人民币5亿元,借款期限为首次提款日起24个月;同时,公司与北京银行朝外支行签署了相关《保证合同》,担保期限为2009年7月28日至2011年7月28日。

十三、 母公司财务报表主要项目注释(2009年12月31日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元,凡未注明年初数的均为期末数)

1. 应收账款

(1) 应收账款构成

项目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备计提比例	账面余额	占总额比例	坏账准备	坏账准备计提比例
1、同一合并范围内不计提坏账准备的款项	420,537.38	0.18%	-				-	
2、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项	-		-					
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	227,284,965.66	99.82%	17,015,914.69		127,698,325.92	100.00%	14,563,055.37	
其中：1年以内	215,282,994.95	94.55%	6,458,489.85	3.00%	111,670,860.32	87.45%	3,350,125.81	3.00%
1-2年	824,904.10	0.36%	82,490.41	10.00%	3,603,119.41	2.82%	360,311.94	10.00%
2-3年	46,767.80	0.02%	14,030.34	30.00%	601,310.45	0.47%	180,393.14	30.00%
3-5年	1,338,789.44	0.59%	669,394.72	50.00%	2,301,622.52	1.80%	1,150,811.26	50.00%
5年以上	9,791,509.37	4.30%	9,791,509.37	100.00%	9,521,413.22	7.46%	9,521,413.22	100.00%
合计	227,705,503.04	100.00%	17,015,914.69		127,698,325.92	100.00%	14,563,055.37	

(2) 本年实际核销的应收账款为 2,838,656.88 元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
江苏新金园电子有限公司	货款	2,838,656.88	起诉后胜诉并申请法院执行,因客户无可执行财产法院已终结执行	否
合计		2,838,656.88		

(3) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。

(4) 期末无关联方应收账款。

(5) 期末应收账款中欠款金额前五名:

债务人排名	与本公司关系	金额	年限	占应收账款总额的比例
第一名	客户	27,829,439.59	1年以内	12.22%
第二名	客户	22,702,286.82	1年以内	9.97%
第三名	客户	15,989,549.74	1年以内	7.02%
第四名	客户	13,405,119.88	1年以内	5.89%
第五名	客户	11,271,995.38	1年以内	4.95%
合计		91,198,391.41		40.05%

(6) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。

(7) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

2. 其他应收款

(1) 其他应收款构成

项目	期末数				年初数			
	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备	账面余额	占总额比例	坏账准备计提比例	坏账准备
1、同一合并范围款项	660,622,036.77	96.47%			550,988,907.39	73.78%		
2、单项金额重大并单独计提坏账准备的款项	19,821,035.68	2.89%	-	-	189,612,910.38	25.39%	-	-
3、其他按账龄段划分为类似信用风险特征的款项	4,377,540.27	0.64%		1,908,219.90	6,216,710.84	0.83%		2,056,062.19
其中：1年以内	699,195.78	0.10%	3.00%	20,975.87	1,771,323.58	0.23%	3.00%	53,139.70
1-2年	82,550.99	0.01%	10.00%	8,255.10	220,868.26	0.03%	10.00%	22,086.83
2-3年	29,681.80	0.00%	30.00%	8,904.54	1,092,261.92	0.15%	30.00%	327,678.58
3-5年	3,392,054.62	0.50%	50.00%	1,696,027.31	2,958,200.00	0.40%	50.00%	1,479,100.00
5年以上	174,057.08	0.03%	100.00%	174,057.08	174,057.08	0.02%	100.00%	174,057.08
合计	684,820,612.72	100.00%		1,908,219.90	746,818,528.61	100.00%		2,056,062.19

(2) 年末单项金额重大或虽不重大但单独计提减值准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备金额	计提比例	理由
福州市国土资源局	13,000,000.00	-	-	竞拍土地保证金，土地竞拍完成转土地出让款
第一创业期货有限责任公司	4,732,603.18	-	-	存出期货保证金
应收财政利息	2,088,432.50	-	-	财政局贷款贴息
合计	19,821,035.68	-	-	

(3) 年末其他应收款中无持本公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东单位欠款。

(4) 年末其他应收关联方款项为 660,622,036.77 元，占其他应收款年末余额 96.46%。

单位名称	与本公司关系	金额	占其他应收款总额的比例
苏州冠城宏业房地产有限公司	并表子公司	495,400,000.00	72.34%
南京万盛置业有限公司	并表子公司的子公司	99,994,645.40	14.60%
北京冠城新泰房地产开发有限公司	并表子公司	50,000,000.00	7.30%
北京太阳官房地产开发有限公司	并表子公司	10,700,000.00	1.56%
衡阳华丰房地产开发有限公司	并表子公司	4,500,000.00	0.66%
桂林鸿达置业发展有限公司	并表子公司	27,391.37	0.00%
合计		660,622,036.77	96.46%

(5) 年末其他应收款中欠款金额前五名

单位名称	与本公司关系	性质或内容	金额	年限	占其他应收款总额的比例
苏州冠城宏业房地产有限公司	并表子公司	借款	495,400,000.00	1年以内	72.34%
南京万盛置业有限公司	并表子公司的子公司	借款及利息	99,994,645.40	1年以内及1-2年	14.60%
北京冠城新泰房地产开发有限公司	并表子公司	借款	50,000,000.00	1年以内	7.30%
福州市国土资源局	无	竞拍土地保证金	13,000,000.00	1年以内	1.90%
北京太阳官房地产开发有限公司	并表子公司	借款	10,700,000.00	2年以内	1.56%
合计			669,094,645.40		97.70%

(6) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(7) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

3. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	初始投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例(%)	在被投资单位表决权比例(%)	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	1,332,000.00	1,332,000.00		1,332,000.00	13.00%	13.00%			99,605.40
福州华榕超市有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00			300,000.00		
兴业证券股份有限公司	成本法	10,000.00	10,000.00		10,000.00					1,300.00
北京海淀科技园建设股份有限公司	成本法	178,330,000.00	178,330,000.00		178,330,000.00	28.00%	28.00%			7,480,700.00
福州开发区联通电工有限公司	成本法	4,200,000.00	4,200,000.00	-4,200,000.00	-	0.00%	0.00%			
北京太阳宫房地产开发有限公司	成本法	66,445,700.00	66,445,700.00		66,445,700.00	95.00%	95.00%			83,600,000.00
江苏大通机电有限公司	成本法	49,299,150.00	49,299,150.00		49,299,150.00	42.20%	42.20%			
桂林鸿达置业发展有限公司	成本法	8,672,990.92	8,672,990.92		8,672,990.92	75.00%	75.00%			
北京冠城正业房地产开发有限公司	成本法	61,050,000.00	53,050,000.00	8,000,000.00	61,050,000.00	100.00%	100.00%			
衡阳华丰房地产开发有限公司	成本法	14,471,300.00	14,471,300.00		14,471,300.00	51.00%	51.00%			
福州大通机电有限公司	成本法	69,360,000.00	69,360,000.00		69,360,000.00	51.00%	51.00%			
福建华事达房地产有限公司	成本法	92,067,332.25	92,067,332.25		92,067,332.25	100.00%	100.00%			5,000,000.00
北京冠城新泰房地产开发有限公司	成本法	464,140,000.00	194,140,000.00	270,000,000.00	464,140,000.00	100.00%	100.00%			
苏州冠城宏业房地产有限公司	成本法	222,442,667.75	222,442,667.75		222,442,667.75	100.00%	100.00%			
北京京冠房地产开发有限公司	成本法	146,355,417.15	146,355,417.15		146,355,417.15	100.00%	100.00%			16,000,000.00
合计		1,378,476,558.07	1,100,476,558.07	273,800,000.00	1,374,276,558.07			300,000.00	-	112,181,605.40

4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本期发生额	上期发生额
主营业务收入	1,108,914,135.15	1,609,543,021.74
其他业务收入	19,425,466.47	35,413,858.86
营业成本	1,092,346,411.90	1,651,631,244.71

(2) 按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	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10	1,609,543,021.74	1,614,777,047.77
其中: 漆包线	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10	1,609,543,021.74	1,614,777,047.77
(2) 商 业				
(3) 房地产业				
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10	1,609,543,021.74	1,614,777,047.77

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地 区	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
国内	1,045,861,784.62	1,009,697,678.66	1,568,770,982.62	1,572,222,464.07
东北地区	55,272,947.06	53,361,703.39	49,260,949.42	49,369,323.50
西北地区	196,910.10	190,101.29	9,482,096.68	9,502,957.29
华南地区	176,717,229.34	170,606,650.77	289,757,029.64	290,394,495.11
华中地区				
华北地区	-	-		-
华东地区	735,829,874.62	710,386,140.13	1,114,811,711.57	1,117,264,482.63
西南地区	45,331,726.27	43,764,232.96	77,210,397.19	77,380,260.06
其他地区	32,513,097.23	31,388,850.12	28,248,798.12	28,310,945.48
国外	63,052,350.53	60,872,108.44	40,772,039.12	42,554,583.70
合 计	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10	1,609,543,021.74	1,614,777,047.77

(4) 公司向前五名客户的主营业务收入情况

债务人排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	122,892,232.65	10.89%
第二名	83,832,253.25	7.43%
第三名	54,800,237.81	4.86%
第四名	45,082,446.80	4.00%
第五名	44,369,138.12	3.93%
合计	350,976,308.63	31.11%

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	112,181,605.40	128,942,003.45
权益法核算的长期股权投资收益	-	-1,029,737.15
处置长期股权投资产生的投资收益	-200,000.00	19,911,057.21
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	38.69	-1,699.27
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	52,650.00	42,825.69
其他	20,570,680.00	-
合计	132,604,974.09	147,864,449.93

(2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上期发生额	本期比上期增减变动的原因
北京海淀科技园建设股份有限公司	7,480,700.00		
福州隆达典当有限公司	99,605.40	106,560.00	
兴业证券股份有限公司	1,300.00	-	
北京太阳宫房地产开发有限公司	83,600,000.00	30,000,000.00	
福建华事达房地产有限公司	5,000,000.00	10,000,000.00	
北京京冠房地产开发有限公司	16,000,000.00	71,000,000.00	
江苏大通机电有限公司		7,383,750.00	
桂林鸿达置业发展有限公司		10,451,693.45	
合计	112,181,605.40	128,942,003.45	

注：本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	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	111,339,820.08	50,321,687.82
加：资产减值准备	4,500,524.02	19,525,071.04
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	5,853,475.55	6,235,492.48
无形资产摊销	112,088.64	112,088.64
长期待摊费用摊销	-	-
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）	-1,117.28	77,723.99
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-	-
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-61,128.83	52,509.11
财务费用（收益以“-”号填列）	26,777,654.69	29,028,145.51
投资损失（收益以“-”号填列）	-132,604,974.09	-147,864,449.93
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	4,821,633.77	-3,539,148.14
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,154.93	-1,704.65
存货的减少（增加以“-”号填列）	-29,186,150.32	77,512,098.91
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-199,561,454.98	-112,743,532.29
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	239,517,982.02	41,968,047.34
其他	-	-
经营活动产生的现金流量净额	31,510,508.20	-39,315,970.17
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本	-	-
一年内到期的可转换公司债券	-	-
融资租入固定资产	-	-
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	196,750,075.25	86,795,352.72
减：现金的年初余额	86,795,352.72	86,827,755.66
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	109,954,722.53	-32,402.94

十四、 补充资料

（一） 当期非经常性损益

项目	金额
非流动资产处置损益	4,872,684.70
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）	12,711,947.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
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	61,167.52
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	1,742,490.72
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-78,250.78
少数股东权益影响额（税后）	-446,862.17
合 计	18,863,177.52

（二） 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	18.00	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.81	0.43	0.43

注 1：计算过程

- （1） 加权平均净资产收益率= $P0 / (E0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M0 - E_j \times M_j \div M0 \pm E_k \times M_k \div M0)$ ，其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产

产；M0为报告期月份数；Mi为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

(2) 基本每股收益 = $\frac{P0}{S}$
 $S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$

其中：P0为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S为发行在外的普通股加权平均数；S0为期初股份总数；S1为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj为报告期因回购等减少股份数；Sk为报告期缩股数；M0为报告期月份数；Mi为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

(3) 稀释每股收益 = $\frac{P1}{(S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})}$

其中，P1为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

注 2：本报告期不具有稀释性但以后期间很可能具有稀释性的潜在普通股。

注 3：资产负债表日至财务报告批准报出日之间，公司发行在外普通股或潜在普通股股数未发生变化。

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率	变动原因
货币资金	2,298,427,675.78	748,019,298.21	207.27%	主要为本期内房地产销售收入增加所致
交易性金融资产	206,319.68	3,145,791.62	-93.44%	主要为本期内赎回工银瑞信基金所致
应收账款	419,563,316.07	311,039,029.16	34.89%	主要为本期末漆包线销售额增加所致
预付款项	934,949,087.78	349,741,125.08	167.33%	主要是本期北京太阳星城D区土地一级开发投入以及其他地产投入尚未结算所致
其他应收款	86,375,169.01	409,505,284.68	-78.91%	主要是本期收回深圳土地一级整理项目投资款及上年同期预付深圳土地款在本期内转入存货所致
存货	6,155,150,266.23	4,627,373,344.46	33.02%	主要是本期内增加深圳土地项目及太阳星城B、C区项目开发投入影响所致
可供出售金融资产	5,261,514.54	2,054,351.29	156.12%	主要为持有的兴业银行股票及基金本期市值增加影响所致
在建工程	1,189,072.44	50,736,756.56	-97.66%	主要为本期内福州漆包线生产基地搬迁及技改设备安装调试完成转入固定资产影响所致
工程物资	-	1,530,285.00	-100.00%	主要为转入在建工程所致
递延所得税资产	4,335,847.33	9,189,245.06	-52.82%	主要受本期铜价较上年年末上涨使得存货跌价准备转回而相应影响递延所得税资产所致
短期借款	1,504,177,502.28	2,669,590,744.25	-43.66%	主要为子公司冠城正业及冠城新泰归还到期借款所致
应付票据	258,985,000.00	155,141,731.58	66.93%	主要为漆包线业务增加开票量所致
应付账款	599,879,096.69	493,839,457.45	21.47%	主要是房地产公司应付工程款较上期增加
预收款项	4,245,061,808.43	82,157,099.56	5067.01%	主要是本期太阳星城B区、C区收到的预收房款大部分未结算影响所致
应付职工薪酬	2,046,572.00	1,562,630.66	30.97%	期末未付职工薪酬增加所致
应交税费	105,267,738.63	288,676,207.70	-63.53%	主要为本期子公司冠城正业根据预收款预缴税金以及子公司北京太阳官缴纳上年应交税金影响所致
应付股利	19,094,546.47	9,533,818.97	100.28%	主要是2008年度部分股利本期尚未支付所致
其他应付款	553,112,864.78	270,571,592.21	104.42%	主要为孙公司深圳冠洋收到少数股东提供的股东往来款及公司增加福建丰榕投资有限公司股东借款影响所致
一年内到期的非流动负债	88,502,460.87	667,464,366.96	-86.74%	主要为子公司冠城正业归还到期借款所致
其他流动负债	3,138,250.00	21,198,550.00	-85.20%	主要为期货浮动损益变动所致
长期借款	1,311,951,231.02	997,746,551.01	31.49%	主要为房地产开发企业增加长期借款影响所致
递延所得税负债	1,168,722.43	414,550.00	181.93%	主要为可供出售金融资产本期市值增加影响所致
其他非流动负债	950,000.00	11,592,650.44	-91.81%	主要是福马路厂房搬迁工作结束，从而结转政府搬迁补助款所致
未分配利润	681,460,832.78	457,783,621.71	48.86%	主要为本期实现利润影响所致

报表项目	期末余额（或本期金额）	年初余额（或上年金额）	变动比率	变动原因
少数股东权益	353,727,855.27	259,880,705.30	36.11%	本期少数股东参股的子公司实现利润所致
营业收入	4,393,321,000.30	4,486,120,814.45	-2.07%	本期漆包线收入减少、房地产收入上升综合影响所致
营业成本	3,571,501,449.64	3,689,310,453.42	-3.19%	受收入变动影响，配比成本相应下降
财务费用	40,040,531.06	78,801,361.79	-49.19%	主要受银行贷款利率较上年同期下降及贷款金额较上年同期减少影响所致
资产减值损失	17,653,318.25	29,497,395.92	-40.15%	主要受本期铜价较上年年末上涨相应转回已提取的存货跌价准备及本期提取商誉减值准备综合影响所致
公允价值变动收益	61,128.83	-52,509.11	不适用	主要是受交易性金融资产市值增加影响所致
投资收益	27,009,750.40	19,029,006.48	41.94%	主要受本期实现深圳土地平整项目收益以及海科建本期分红影响所致
营业外收入	20,936,855.03	4,132,176.88	406.68%	主要受本期福马路搬迁结束收到搬迁补偿尾款影响所致
营业外支出	414,508.39	3,223,183.87	-87.14%	主要系上年同期支付汶川大地震捐赠
经营活动产生的现金流量净额	3,033,005,202.96	-334,365,080.02	不适用	主要是本期内增加北京太阳星城B区、C区项目销售，房地产销售收入较上年同期大幅增加影响所致
投资活动产生的现金流量净额	191,233,664.42	-109,118,021.49	不适用	主要是本期收回深圳土地一级整理投资本金、收益以及本期支付的受让股权款少于上年同期等因素综合影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,751,007,870.46	69,824,039.79	不适用	主要是上年同期完成公开增发募集资金以及本期房地产业务偿还大额银行贷款综合影响，使本期筹资活动现金净额较上年同期大大减少

十五、 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2010年2月26日批准报出。

冠城大通股份有限公司

二〇一〇年二月二十六日

补充资料

1、当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	4,872,684.70	
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）	12,711,947.53	主要是福马路厂区搬迁结束，本期结转政府拆迁补助收益
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	61,167.52	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	1,742,490.72	
所得税影响额	-78,250.78	
少数股东权益影响额（税后）	-446,862.17	
合计	18,863,177.52	

2、净资产收益率及每股收益

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	18.00	0.46	0.46
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.81	0.43	0.43

十二、备查文件目录

- 1、载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 2、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 3、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

董事长：_____

韩国龙

冠城大通股份有限公司

2010年2月26日

附件 1:

冠城大通股份有限公司

关于公司内部控制的自我评估报告

建立健全并有效实施内部控制是本公司的责任。本公司内部控制的目标是：合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略。

内部控制存在固有局限性，故仅能对达到上述目标提供合理保证；而且，内部控制的有效性亦可能随公司内、外部环境及经营情况的改变而改变。本公司内部控制设有检查监督机制，内控缺陷一经识别，本公司将立即采取整改措施。

本公司建立和实施内部控制制度时，考虑了以下基本要素：内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等五项要素。

一、内部控制环境

公司自成立以来，根据国家有关法律、法规的要求，本着规范法人治理和管理出效益的原则，严格按照《公司法》、《上市公司章程指引》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》、《上海证券交易所上市公司内部控制指引》等法律法规及规章的规定，不断完善法人治理结构，逐步建立健全公司内部组织机构，制定了完善的“三会”议事规则、总经理工作细则及公司规章制度，为实施内部控制制度提供了基础。公司董事会在经营过程中，提倡“合法经营、公平交易、平等竞争”的行为规范准则及价值观，内部控制理念成为以总经理为首的所有高管人员价值观，形成了良好的内部控制环境。公司董事会注重规范信息披露制度和决策机制，自 2006 年起，连续三年被评为上市公司董事会“金圆桌奖”。

组织结构是公司计划、协调和控制经营活动的整体框架，设置合理的组织结构有助于建立良好的内部控制环境。公司严格按照《公司法》、《证券法》、公司章程等相关法律法规的规定建立科学合理的组织架构，股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的经营管理框架，为公司的规范运作、长期健康发展打下了坚实的基础。

在组织上，为了保证内部控制环境有着良好的氛围，董事会的投资决策及战略发展、审计、提名、薪酬与考核委员会等机构保证了内部控制环境的持续稳定。

投资决策及战略发展委员会主要职责是对公司长期发展战略和重大投资决策进行研究并提出建议。

审计委员会主要职责是：提议聘请或更换外部审计机构；监督公司的内部审计制度及其实施、负责内部审计与外部审计之间的沟通；审核公司的财务信息及其披露、审查公司的内控制度；对重大关联交易进行审核以及公司董事会授予的其他事宜。

提名委员会主要职责：根据公司经营活动、资产规模和股权结构对董事会的规模和构成向董事会提出建议；研究董事、经理人员的选择标准和程序，并向董事会提出建议；广泛搜寻合格的董事和经理人员的人选；对董事候选人和经理人选进行审查并提出建议；对须提请董事会聘任的其他高级管理人员进行审查并提出建议；董事会授权的其他事宜。

薪酬与考核委员会主要职责：根据董事及高级管理人员管理岗位的主要范围、职责、重要度以及其他相关企业相关岗位的薪酬水平制定薪酬计划或方案；审查公司董事（非独立董事）及高级管理人员的履行职责情况并对其进行年度绩效考评；负责对公司薪酬制度执行情况进行监督；董事会授权的其他事宜。

二、内部控制制度

公司根据自身的实际情况，为保证公司业务活动的正常进行、保护公司资产的安全和完整，制定了相应的内部控制制度，并随着公司业务的发展努力使之不断完善。

（一）内部控制制度的基本目标

公司建立内部控制制度以下列五条为基本目标：

- 1、建立和完善符合现代管理要求的内部组织结构，形成科学的决策机制、执行机制和监督机制，保证公司经营管理目标的实现；
- 2、建立行之有效的风险控制系统，强化风险管理，保证公司各项业务活动的健康运行；
- 3、堵塞漏洞、消除隐患，防止并及时发现和纠正各种错误、舞弊行为，保护公司财产的安全、完整；
- 4、规范公司会计行为，保证会计资料真实、完整，提高会计信息质量；
- 5、确保国家有关法律法规和公司内部规章制度的贯彻执行。

（二）内部控制制度的基本原则

公司内部控制遵循以下基本原则：

- 1、内部控制制度涵盖公司内部的各项经济业务、各个部门和各个岗位，并针对业务处理过程中的关键控制点，将内部控制制度落实到决策、执行、监督、反馈等各个环节；
- 2、内部控制符合国家有关的法律法规和本单位的实际情况，要求全体员工必须遵照执行，任何部门和个人都不得拥有超越内部控制的权力；

3、内部控制保证公司机构、岗位及其职责权限的合理设置和分工，坚持不相容职务相互分离，确保不同机构和岗位之间权责分明、相互制约、相互监督；

4、内部控制的制定兼顾考虑成本与效益的关系，尽量以合理的控制成本达到最佳的控制效果。

5、内部控制随外部环境的变化、公司业务职能的调整和管理要求的提高，不断修订和完善。

（三）公司主要的内控制度：

1、公司法人治理方面，公司除了按国家有关新规定修改了《章程》外，先后相应制定了《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、《董事会审计委员会工作细则》、《独立董事年报工作制度》等。

2、在公司内部经营管理、融资担保、投资管理、募集资金专项管理、关联交易、信息披露等方面，公司先后制定和修订了一系列重要的内控制度，主要有：采购制度、生产制度、销售制度、合同管理制度、财务管理制度、内部审计管理制度、对外担保管理办法、对外投资管理制度和关联交易管理制度、信息披露管理条例、募集资金管理办法、资金管理办法（暂行）、房地产业务领域权责边界划分等。

为规范公司物资采购程序，公司物资采购实行归口管理制，并根据生产计划，编制采购计划，确定最优采购量，推行合同管理制度，实行比价采购制度，根据采购考核激励制度，对降低采购成本予以适当奖励，并实行采购质量责任制及付款审批制度，以加强内部控制，明确经济责任，确保生产经营的持续稳定。

为合理利用公司人力、物力、财力资源，规范公司管理，使公司生产向持续改进方向发展，公司制定了完整的生产制度，规范了生产各环节的物流管理、部门及车间的考核制度、生产过程中的操作制度、管理制度、监控制度、生产资源管理制度、产品质量管理制度、员工技能培训制度、5S管理制度和清洁生产制度，并根据 ISO9001：2000 质量管理体系、ISO14001：2004 环境管理体系要求进行质量、环境监控；公司还鼓励所有员工参与生产工艺改进，并实施奖励政策，以此提高生产效率，并不断提高公司竞争力。

公司本着以“质量第一、诚信经营、为全球顾客提供一流服务、一流产品”的销售方针制定并完善了比较可行的销售政策、收款方式，并对涉及销售业务的机构和人员的职责权限等相关内容作了明确规定，建立了包括定价审批制度、合同管理制度、以销定产制度、销售流程规范、内部激励制度、销售信息回馈制度等一系列比较完整的销售及货款回笼制度。

公司已经建立一套科学、规范的房地产运作体系，针对房地产开发全过程的各个环节，公司制订了相应的项目管理、成本管理、设计管理、施工管理、采购管理、合同管理、销售管理等管理办法，作为质量管理体系的组成部分。

公司定期对所有在建项目进行全面的质量风险及工程管理检查，公司总部对质量风险等级较高和工程管理存在问题较多的项目进行不定期抽查和复查，并提出改进意见。

公司已按《公司法》、《会计法》、《企业会计准则》等法律法规及其补充规定的要求制定了适合公司的财务管理制度，业务的授权、签发、核准、执行、记录和审核等步骤相对独立，每一项业务不能完全由一人经办，钱、账、物分管，有健全严格的凭证制度。公司实行会计人员岗位责任制，聘用了较充足的会计人员并给予其充分的指导，使其能完成所分配的任务。

公司已制订《募集资金管理办法》、《募集资金使用财务管理办法》，对募集资金的存放、使用、监督、定期报告等方面均作出了具体明确的规定。

公司按照《募集资金管理办法》和《募集资金使用财务管理办法》的规定管理募集资金，开设了三个专项存储账户。2008年8月14日公司与专项存储账户银行及保荐机构中信证券股份有限公司共同签订了《募集资金专户存储三方监管协议》，协议严格按照上海证券交易所《募集资金专户存储三方监管协议（范本）》制定。

为进一步健全公司财务制度，规范资金管理，防范财务风险，提高资金使用效率，公司制定了《冠城大通股份有限公司资金管理办法（暂行）》，通过该暂行办法，明确了资金管理的范围，规范公司及下属子公司在融资、资金使用、内部资金统筹等方面的管理程序和控制流程，并对资金计划的编制管理及相关资金信息报告制度提出具体要求。

为提高房地产业务领域管理效率，明确房地产项目公司与总部之间在财务管理、人力资源管理、经营管理及营销管理方面的权责，规范管理流程，公司制定了房地产业务领域权责边界划分，通过该权责边界划分，进一步明确了各管理事项和经营事项的管理及审批流程，既提高管理效率，又加强了内部控制管理。

三、会计系统

公司建立了独立的会计机构，在财务管理和会计核算方面均设置了较为合理的岗位和职责权限，并配备了相应的会计人员以保证财会工作的顺利进行。会计机构人员分工明确，实行岗位责任制，各岗位能够起到相互牵制的作用，批准、执行和记录职能分开。会计系统能够做到：

（一）严格执行《会计法》、《企业会计准则》及其他经济法规，真实、全面、及时、准确、系统地反映公司经营的财务情况和经营成果：

1. 记录所有有效的经济业务；

-
2. 适时地对经济业务的细节进行充分记录;
 3. 经济业务的价值用货币进行正确的反映;
 4. 经济业务记录和反映在正确的会计期间;
 5. 会计报表及相关说明能够恰当反映企业的财务状况、经营成果和现金流量情况。

(二) 制定、维护、改进公司财务管理的程序和政策, 制定年度、月度财务计划及年度、月度财务报告。

(三) 加强公司成本管理, 严格执行成本开支范围, 正确计算新产品生产成本, 开展成本分析, 找出影响产品成本升降的主要因素, 提供领导决策。

(四) 加强公司资金管理, 合理筹集、调度、运用资金, 确保公司正常生产的资金需要及扩大再生产资金的需要。

(五) 及时报送各类会计报表给相关部门和上级部门, 及时申报纳税。

(六) 协助销售部门对应收账款的催收, 并向其提供有关信息。

(七) 负责公司各类薪酬的发放和费用报销工作。

(八) 根据会计档案归档要求, 妥善保管各类会计资料, 采用 A、B 备份法及时备份会计信息, 确保公司会计信息安全、完整。

四、控制程序

公司的各部门对日常经营活动包括销售和收款、采购和付款、重大合同签订、生产、工薪、融资与投资等业务遵循制订的各项规章制度, 经济业务的处理有明确的授权和核准。

(一) 投资决策程序:

为规范公司投资行为, 降低投资风险, 提高投资效益, 依照《公司法》等国家有关法律、法规及公司章程, 本着符合公司发展战略, 合理配置企业资源, 促进要素优化组合, 创造良好经济效益的原则, 公司《投资管理制度》就对外各项权益性投资进行规范。

1、公司股东大会是公司对外投资的最终决策机构, 董事会在股东大会的授权范围内决定公司的对外投资。机电事业部、营销策划部和董事会办公室是公司对外投资的实施和管理机构。其中: 机电事业部负责机电类项目的对外投资和合资合作; 营销策划部负责房地产类项目的对外投资和合资合作; 董事会办公室负责除机电和房地产投资外的其他项目投资, 并配合其他部门参与公司对外投资项目的前期工作。公司总裁认为必要时, 可根据工作需要, 组成专门的项目小组办理指定的权益性投资项目。

2、公司投资项目实行立项制度。根据公司发展战略和年度投资计划，公司投资管理部门负责组织相关人员进行项目预选，并做出“项目预选建议书”。各分支机构有投资项目建议权，根据公司投资原则和年度投资计划，向公司投资管理部门提交“项目预选建议书”。

3、公司投资管理部门及分管领导负责组织专业人员对“项目预选建议书”进行评估，并在“项目预选建议书”上签署意见后报公司相关投资决策委员会审批立项。

4、经公司相关投资决策委员会审批同意立项后，投资管理部门可成立项目小组，负责对该项目进行深入研究并提交项目可行性研究报告。

5、项目可行性研究报告经分管领导审核并明确签署意见后，报公司总裁或投资决策委员会审核。公司总裁或投资决策委员会根据年度投资计划及项目前景明确签署是否同意投资或要求重新调研论证的意见，对同意投资的项目，提交董事会审核。

6、公司实行分级决策的投资决策程序。根据公司章程，董事会有权决定占公司最近一期经审计的净资产总额 30%以下的对外投资。当单笔投资或连续 12 个月内累计对外投资超过最近一期经审计的净资产总额 30%以上时，由公司董事会提请股东大会审批通过后实施。

（二）对外担保程序：

公司根据《公司法》、《担保法》、《证券法》和中国证监会《关于上市公司为他人提供担保有关问题的通知》、《关于规范上市公司与关联方往来及上市公司对外担保若干问题的规定》以及公司章程制定了《对外担保管理办法》，就本公司对外提供担保的有关问题做出了明确的规定：

1、所有对外担保均由公司统一管理，未经公司董事会（或股东大会）批准，公司及控股子公司不得对外提供担保，不得相互提供担保。

2、公司对外提供担保，应当采取反担保等必要的防范措施。

3、公司不得为控股股东及其它关联方及任何非法人单位或个人提供担保。

4、公司不得直接或间接为资产负债率超过 70%的担保对象提供债务担保。

5、公司做出任何对外担保，须经出席董事会会议的三分之二以上董事审议同意并经全体独立董事三分之二以上同意或经股东大会批准后方可办理。

6、公司董事会有权决定一次对外提供担保的主合同债务金额不超过本公司最近一期经审计的净资产总额的 10%且累计总金额不超过公司最近一期经审计的净资产总额 30%的对外担保，超出董事会权限的对外担保须由股东大会审议决定。

7、公司只对以下企业提供担保：

-
- (1) 控股子公司；
 - (2) 具有配股资格的上市公司；
 - (3) 具有良好经营业绩、资信好、实力强、与公司形成互保协议的企业；
 - (4) 与本公司有密切业务关系且公司对其存在较大额度应付款的企业。

8、被担保方必须具备以下条件：

- (1) 具备借款人资格，且借款及资金投向符合国家法律法规、银行贷款政策的有关规定；
- (2) 资信较好，资本实力较强；
- (3) 具有较强的经营管理能力，产品有较好的销路和市场前景，借款资金投向项目具有较高的经济效益；
- (4) 资产负债率不超过 70%（为控股子公司提供担保时，可不受此限制），其它财务指标较好；
- (5) 资产流动性较好，短期偿债能力较强，在被担保的借款还本付息期间具有足够的现金流量；
- (6) 被担保企业为非公司控股子公司的，要能提供本制度所要求的反担保（不含互保企业）；
- (7) 不存在重大诉讼、仲裁或行政处罚；
- (8) 被担保企业需提供最近三年经审计的财务报表；
- (9) 公司认为需要提供的其它数据。

9、具有配股资格的上市公司和业绩良好的公司向本公司提供反担保的方式为互保。

10、与本公司有较为密切或良好业务关系的企业向本公司提供反担保的方式为抵押或质押。

11、本公司只接受被担保企业的下列财产作为抵押物：

- (1) 被担保企业所有的房屋和其它地上建筑物；
- (2) 被担保企业所有的机器。

12、本公司只接受被担保企业的下列权利作为质押：

- (1) 被担保企业所有的国债；
- (2) 被担保企业所有的、信誉较好的国家重点建设债券；

(3) 被担保企业所有的、依法可以转让的股份、股票。

13、本公司不得接受被担保企业已经设定担保或其它权利限制的财产、权利作为抵押或质押。

14、本公司与被担保企业签订《反担保合同》时，应同时办理抵押物、质押物登记或权利出质登记，或视情况办理必要的公证手续。

(三) 销售收款审批程序：

1、所有产品的销售价格由营销部门负责核定后报总经理批准后执行。

2、漆包线业务销售部根据公司经营目标及近年来国内各地区和外贸订货情况，对外签订销售合同，并根据市场供求形势确定“以销定产”的方针。房地产业务营销部门根据项目的地理位置、品质、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。同时在定价时还充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑。

3、漆包线业务销售部在签订合同前必须和生产部、采购部、财务部进行合同评审。

4、营销部门根据客户的信誉等级的不同来决定赊销期限，需延长赊销期限的，必须营销部门负责人报总经理批准。

5、财务部定期给营销部门打印应收账款余额表，由营销部分负责人与业务人员负责催收销售款。财务部对销售款的回收进行监控。

6、营销部门于每月月底编制各类销售汇总表与财务部进行核对。

(四) 采购付款审批程序：

1、物资采购实行归口管理制。特殊情况下，经总经理批准，可以指定专人进行专项物资的采购。

2、各类物资采购应根据公司生产计划，综合公司以往采购情况，根据不同要求就不同类别物资编制采购计划，并经副总经理批准，确定最优采购量，使物资保持合理库存。

3、各采购部门根据采购计划和采购产品标准，与合格供方签订采购合同，采购合同须经采购部门领导签字（或加盖公章）才能生效。

4、物资到货后，采购部门检验人员对到货数量、规格、外观、合格证明等进行检查。确认后，填写检验单报品管部进行检验，合格后入库、标识、分类储存。

5、物资入库后，采购部门根据合同付款要求，凭入库单和发票填报付款凭证，经总经理批准后报财务部；财务部根据公司财务状况及时办理付款手续。

（五）坏账损失核销程序：

坏账损失的书面申请报告由销售部门、财务部共同提出，根据财务审批权限报批后进行账务处理。

公司坏账损失的处理应遵守以下原则：

①坏账的发生，如系工作人员过失或经营管理不善造成的，应追究有关人员责任；

②坏账发生，有担保人的，应追究担保人责任；

③坏账损失，经批准后销账。但其中属于超过追索期法院不受理的，应采用“账销案存”的办法进行备查登记，继续保留对该账款的清收权力。

（六）关联交易控制程序：

公司与关联方之间的关联交易应遵循商业原则，符合诚实信用原则，符合公平、公开、公允的原则，关联交易的价格原则上应不偏离市场独立第三方的价格或收费的标准。

1、公司与关联法人达成的关联交易总额在 300 万元以内或低于公司最近经审计净资产值的 0.5%的，由公司总经理做出决定。

2、公司与关联法人达成的关联交易总额在 300 万元以上且占公司最近经审计净资产值的 0.5%以上的关联交易，交公司董事会讨论并做出决议，公司独立董事应出具独立董事意见；

3、公司与关联法人达成的关联交易总额高于 3000 万元且高于公司最近经审计净资产值 5% 以上的，或在遇关联董事须回避表决且回避后导致董事会表决权人数不足全体董事过半数时，应先由全体董事（含关联董事）就该等交易进行表决后将该等关联交易提交股东大会审议的，在获得公司股东大会批准后实施；

4、独立董事应对公司拟与关联法人达成的总额高于 300 万元人民币且占公司最近经审计净资产值的 0.5%以上的关联交易发表独立意见。对董事会提交股东大会批准的重大关联交易事项，独立董事可以聘请独立财务顾问就该关联交易对全体股东是否公平、合理发表意见，并出具关联交易独立财务顾问报告；

（七）募集资金控制程序

公司必须按信息披露的募集资金投向和股东大会，董事会决议及审批程序使用募集资金，并按要求披露募集资金的使用情况和使用效果。

1、募集资金的存放坚持集中存放，便于监督管理的原则；

2、募集资金的使用，必须严格按照规定履行资金审批手续。公司在进行项目投资时，资金支出必须严格按照公司货币资金使用的有关规定履行审批手续。凡涉及募集资金的支出均须由有关部门按照资金使用计划，根据投资项目实施进度，提出用款额度，再根据用款额度大小，视情况报公司分管领导，总经理，董事长批准后，办理付款手续。

3、对确因市场变化，需要改变资金用途时，必须经公司董事会，股东大会批准，办理审批手续并在指定报刊、网站披露后，方可变更投资项目。

4、公司募集资金不得用于委托理财，质押贷款，委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资，禁止公司具有实际控制权的个人，法人或其他组织及其关联人占用募集资金。

5、公司应组织有关部门定期对募集资金的使用情况进行检查，必要时可委托会计师事务所等专业机构进行专题审计，并及时向董事会，监事会汇报检查结果。公司监事会有权对募集资金投向及变更募集资金用途发表独立意见，并按规定公告。独立董事有权对募集资金使用情况进行检查，并可聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审计。

（八）资金支付控制程序

1、公司及所属各分、子公司日常经营资金开支在计划范围内的，按照内部管理规定履行审批程序后予以支付。计划范围外的经营资金开支，应在上报公司总部审批后方可实施。

2、公司所属房地产项目公司单笔工程项目开支达 3000 万元及以上的，应经项目公司业务部门、财务部、财务负责人、项目公司经营责任人审核后，报公司总部，经公司总部工程管理部门、计划财务部、财务总监、分管副总裁审核后，报总裁批准后付款。

3、对于权益性投资支出，应以权益性投资履行必要审批程序并获得批准为前提，在实际支付时报公司总部审批后实施。

4、公司所属房地产项目公司发生的单项资产金额在 10 万元以内的固定资产采购，由各子公司自行审批付款；单项资产金额在 10 万元及以上的固定资产采购，应上报公司总部审批后方可付款。

公司所属机电类分、子公司发生的办公类固定资产采购支出，单项资产金额在 10 万元以内的，由各分、子公司自行审批付款，单项资产金额在 10 万元及以上的，应上报公司总部审批后付款；生产类固定资产采购支出，单项资产金额在 100 万元以内的，由各分、子公司自行审批付款，单项资产金额在 100 万元及以上的，应上报公司总部审批后付款。

5、公司及所属各分、子公司购置办公场所、车辆及办公场所装修，不论金额大小，均需上报公司总部，经批准后方可实施、付款。

6、公司所属机电类分、子公司对设备进行技术改造时，应事先编制技改方案，经分、子公司经营责任人审核后上报公司总部，在获得公司总部批准后，方能实施并据以付款。

7、公司所属各分、子公司提前归还贷款的，应事先报公司总部批准，公司总部在综合考虑各种因素并总体平衡资金后给予批复，经批准后，方能实施提前还贷。

8、公司所属各子公司应履行必要程序对利润分配方案进行审批，在具体实施分配前，应将拟实施的具体时间、金额等报公司总部批准，经批准后方可支出资金。

9、公司所属各分、子公司发生各项捐赠支出，均需经公司总部批准。

10、公司所属各分、子公司发生涉及环保及税务罚款支出的，均需上报公司总部后方可付款；除此之外，发生的其他违约支出或罚款支出，金额在1万元及以上的，应报公司总部后方可付款。

11、公司及各分、子公司不得为合并报表范围外的关联方垫付各项费用，不得将资金通过各种方式拆借给合并报表范围外的关联方。

五、内部控制的检查监督及总体评价

为了加强公司内部监督管理，公司确定专门职能部门负责内部控制的日常检查监督工作，并形成相应的工作机制与定位。在董事会审计委员会直接领导下，公司经营管理部负责对公司单独核算部门进行合规审计，实施过程控制，适时开展专项审计、离任审计、工程项目审计及对公司分支机构、下属子公司的财务收支审计、管理审计等工作，并将结果直接报告公司董事会的审计委员会，董事会对审计结果进行后续处理。

本公司对本年度上述所有方面的内部控制进行了自我评估，评估确认，自2009年1月1日起至2009年12月31日止，未发现本公司存在内部控制设计或执行方面的重大缺陷。

本公司认为，自2009年1月1日起至2009年12月31日止，本公司内部控制制度健全、执行有效。

冠城大通股份有限公司

2010年2月26日

附件 2:

冠城大通股份有限公司 2009 年度社会责任报告

冠城大通股份有限公司是一家以房地产开发和特种漆包线生产销售为主营业务的上市公司。公司的前身福州电线厂于 1956 年成立，至今已有 54 年历史。1997 年，公司在上海证券交易所正式挂牌上市，股票代码 600067；2001 年，福建丰榕投资有限公司成为公司第一大股东；2003 年，公司名称由福州大通机电股份有限公司变更为冠城大通股份有限公司。

冠城大通股份有限公司成立伊始，便以“持续创造价值，成就百年基业”为使命，创造企业价值，创造社会价值。坚持“凝聚人文，和谐共赢”的核心价值观，诚信经营，回报社会，自觉承担社会责任，做一个合格的企业公民。在冠城大通的发展历程中，始终把“专业、诚信、品质、人本、理解”的经营理念贯穿于企业生产经营的全过程。一方面，公司以专业与道德经营努力实现企业价值最大化，另一方面，履行对社会的承诺：对股东与投资者负责、对员工负责、对客户负责、对合作伙伴负责、对环境负责、对公众利益负责。

2009 年，冠城大通给投资者和社会大众交出了一份满意的成绩单：经营业绩稳健增长，连续第 6 年上榜“中国民营上市百强”，实现利润总额 4.69 亿元，公司及下属子公司共上缴税费 5.23 亿元；拥有 1000 多个工作岗位，缓解了社会就业压力；关注环境，将环保工作进一步落到实处。

根据上海证券交易所《关于做好上市公司 2009 年年度报告工作的通知》、《上海证券交易所上市公司环境信息披露指引》和《公司社会责任制度》的有关内容，公司披露了《冠城大通股份有限公司 2009 年度社会责任报告》（以下简称“报告”）。本报告以 2009 年度为重点，真实、客观地反映了公司在从事经营管理活动中，履行社会责任方面的重要信息，向社会公众展现公司履行社会责任情况的全貌，希望本报告能起到与社会各界沟通、交流的桥梁作用，公司也希望接受社会的监督，促使公司做得更好。

一、股东和债权人权益保护

长期以来，冠城大通始终以建立现代企业制度，打造公开、透明、规范的上市公司为目标，积极探索，不断完善公司治理，致力于与投资者建立长期信任与共赢关系，注重保护投资者、尤其是中小投资者的合法权益。

1、公司自上市以来，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等相关法律规定，制定了《冠城大通股份有限公司投资者关系管理制度》、《冠城大通股份有限公司信息披露管理条例》、《冠城大通股份有限公司股东大会议事规则》、《冠城大通股份有限公

司董事会议事规则》、《冠城大通股份有限公司监事会议事规则》等相关规章制度，使各项工作有章可循、有制可依。公司决策机构——股东大会、董事会、监事会运作不断规范，制度不断健全完善，形成了一整套相互制衡、行之有效的内部管理和控制制度体系。

2、公司指定董事会秘书和证券事务代表负责信息披露工作，认真履行信息披露义务，平等对待所有投资者。不做选择性信息披露，维护中小投资者的知情权。公司通过电话、电子邮件、传真、接待来访等方式回答投资者的咨询，在公司网站上设立投资者关系管理专栏，方便投资者查询和问询。公司 2009 年共召开了一次年度股东大会和三次临时股东大会，其中 2009 年第二次临时股东大会和 2009 年第三次临时股东大会实施了网络投票，充分的保障了广大中小投资者的利益，尽最大限度为中小股东参与决策提供便利。年内，公司董事会秘书获得由《上海证券报》及多家权威机构共同评定的“金治理投资者关系公司董秘奖”。

3、分派股利情况

经立信中联闽都会计师事务所有限公司（原名称为“福建立信闽都会计师事务所有限公司”）审计，母公司 2009 年实现净利润 111,339,820.08 元，计提法定盈余公积金 11,133,982.01 元及实施 2008 年度利润分配 49,033,500.91 元之后，加上年初未分配利润 58,353,136.33 元，2009 年末可供投资者分配的利润为 109,525,473.49 元。

公司以 2009 年 12 月 31 日公司的总股本 612,918,781 股为基数，向全体股东每 10 股送红股 1 股派现金红利 0.5 元(含税)，同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。

4、公司一贯奉行稳健的经营策略，降低自身经营风险与财务风险，以保障债权人的合法权益。

二、职工权益保护

公司确立“以人为本、人力资源为第一资源、人才为第一资本”的人才战略思想，实施“广聚天下人才、共创冠城大业”的人才战略，让每一位员工都能在冠城大通的世界中充分体现自我价值，达到个人生涯规划与企业发展目标的最大契合，员工与企业共同成长。

1、集团现有员工 1013 人，其中 19%的员工拥有本科及以上学历。在劳动人事制度方面，公司严格遵守《劳动法》和《劳动合同法》，依法保护职工的合法权益。公司所有员工均按照国家及地方有关法律法规与公司签订《劳动合同》，公司按照国家及地方标准为其办理医疗、养老、失业、工伤、生育等社会保险，并缴纳住房公积金。公司建立了完整的薪酬管理制度和健全的激励机制，遵照国家有关企业职工休假规定，有计划安排落实员工带薪休假。

安全健康的工作环境是员工权益的基本保障，公司从安全及舒适度的需要出发，关注如空气、噪声、光线、温度、整洁、绿化、装饰、拥挤度等方面，给员工提供良好的工作空间，提

高员工的安全感和舒适感。为改善一线员工的工作环境，到目前为止，福州大通对车间高温作业场所已投入近 289 万元制作安装了 116 台冷风机，利用水的蒸发，把冷的新鲜空气打入车间内，并把热的空气吹出车间，实现每小时换气约达 7 次，从而把车间内的环境工作温度降低了 3-5℃左右，同时通过换气降低车间内的有害气体浓度。通过这个项目大大改善了员工上班的环境，使员工满意度得到了提高。

与此同时，公司高度重视员工的身心健康，定期为员工进行体检，组织员工外出旅游，既放松身心，又加强企业凝聚力。此外，公司亦十分重视听取员工的声音，公司内刊《冠城大通·家园》作为公司与员工沟通的平台，鼓励员工展示自我、表达心声。良好的劳资关系不仅体现在公司的平常运作中，受金融危机、出口骤降影响，下属子公司福州大通遭遇经营困难，但公司坚持不裁员、鼓励员工与企业共进退，通过谈话、职工代表大会多种方式安抚员工情绪。公司与员工间和谐的劳动关系得到了社会各界的认可，福州大通机电有限公司获得由福州市政府授予的 2009 年度“福州市劳动关系和谐企业”称号。

2、“让员工与企业一起成长”是冠城大通多年来一直奉行的理念。公司视员工为企业的重要资源，鼓励员工不断学习，承担有挑战性的工作。为吸引人才、留住人才、用好人才，公司一直在努力探寻一套先进的、符合冠城大通实际需要的激励机制，并制定相关细则规范人力资源管理。公司始终将教育培训贯穿于员工成长的整个过程，覆盖到生产、营销、后勤、管理等各个岗位。公司每年都在总部及下属分子公司评选年度“优秀员工”，表彰先进，并根据相关人力资源管理制度对其优秀表现给予表彰奖励。为培养、挖掘漆包线产业高级技术人才，公司曾先后派遣业务骨干远赴德国、奥地利等先进厂区参观学习，也聘请国外漆包线专家进厂讲课，为员工培训，确保公司漆包线人才的顺利成长。冠城大通领导力发展中心是公司中高级管理人才的摇篮，为公司源源不断地输送专业的管理人才。截止至 2009 年底，该中心已成功举办了 8 期培训，每期集中培训保证 2-3 门课程，聘请专家讲师授课。这种高效的在职充电方式深受公司中高级员工的欢迎。

三、客户和消费者权益保护

“凝聚人文，和谐共赢”是冠城大通的核心价值观。多年来，冠城大通一直致力于给客户以优质的产品和服务，给合作伙伴以互利共赢。在房地产主业，建造高品质楼房，倡导积极健康的居住生活；在漆包线主业，不断探索，以更高质量、更高工艺回报客户，巩固行业领先地位。

1、房地产主业是冠城大通的支柱产业，近年来已成为公司主要的利润来源。作为一家以房地产开发为主营业务的上市公司，冠城大通坚持自身准则，遵守行业规范，保证每个项目精

雕细琢、合理定价。经过多年发展，公司房地产业务已遍及全国各地，形成了以北京为中心，向全国二三线城市辐射的战略格局，区域分布上，形成了环渤海湾、长三角、珠三角的发展态势。在北京，公司正全力打造京城三、四环之间的超级大盘——北京太阳星城项目，该项目总投资80多亿，总规划用地298万平方米，建筑面积超过200万平方米，由金星园、水星园、火星园、木星园、土星园和太阳广场组成，是北京2008年奥运工程配套的重要绿化隔离带项目和北京CBD配套住宅项目。已竣工的金星园、水星园区先后获得年度十大旺销楼盘、十大明星楼盘、群英榜品质社区、中国最佳文化社区及结构“长城杯”金奖等多项荣誉，从楼房品质到社区建设及物业服务在业主中都有口皆碑。现公司着力推出的太阳星城三期，并得到诸多客户的热烈反响。在苏州，冠城·水岸风景曾获得苏州十大品质楼盘称号，在持续热销下仍推出多项优惠活动回馈消费者。公司位于桂林的项目冠城·青秀庭院获得2009年度“优秀园林小区”的荣誉称号。每一项荣誉都是业界及消费者对冠城大通的一次肯定，也是对冠城大通孜孜不倦打造精品的完美诠释。另外，公司通过在内刊《冠城大通·家园》上开辟的“物业”、“服务”及“BBS论坛”等栏目让业主发表反馈，充分倾听业主声音，以不断改进自身。

2、漆包线是公司的传统优势业务，已有超过50年的历史，多年来在行业中都处于领先地位。公司目前拥有福州马尾、江苏淮安两个生产基地。公司于2009年成为中国电器工业协会电线电缆分会绕组线工作委员会主任单位及中国电线电缆标准化技术委员会绕组线分技术委员会秘书处单位。公司始终坚持以市场为导向调整产品结构，根据用户需求不断完善和开发新产品。我们认为，用户的要求就是我们的最高要求，优质的产品与服务是对客户权益的最好答复。我们要做的就是持续改进，追求卓越，使我们的产品和服务成为用户的宝贵财富。公司先后从德国、奥地利、意大利等国引进先进的拉丝、漆包生产设备和检测设备，在国内建立了第一条特种漆包线生产线，拥有国内最齐全的漆包线检测设备，在全国同行业中首家通过ISO9001、ISO/TS16949、ISO14001、OHSAS18001四个管理体系认证，40多种漆包线产品通过美国UL认可。与国内外知名企业，如三菱、日立、爱默生、飞利浦、ABB、西门子、博世、海尔、美的、A.O.史密斯等建立了长期稳定的战略合作关系。可靠的产品及服务，使公司受到了客户的认可，每年都被多家用户评为优秀供应商。“武夷”牌漆包线2007年荣获“中国名牌产品”称号，2009年入选“中国电器工业最具影响力品牌”。公司下属控股子公司江苏大通机电有限公司获淮安市政府颁发的2009年度“十佳外商投资企业”称号。

四、环境保护与可持续发展

作为一个合格的企业公民，不但肩负着自身与社会的经济责任，更承担着保护环境的义务。多年来，冠城大通通过不断改革与创新取得了飞速的发展，在发展的同时，不忘为可持续发展

贡献自己的一份力量。节能减排，按规排污，加大绿化，铸就绿色和谐企业，将环保工作烙进冠城大通成长的每一步。

1、房地产开发企业，作为不动产项目的开发与建设主体，对保护环境、共同创造可持续发展的生存环境有义不容辞的社会责任。公司努力通过各种技术手段减少住宅生产、使用过程中的能源消耗和资源浪费，无论是在勘察设计环节，还是在施工过程中，都倡导增强节约资源意识，始终把有效利用资源放在突出位置，做到从节约资源中求发展。公司多个项目在土建、电气、水暖通空调各部分都切实做到节能先行。外墙采用全工厂化作业，装饰与保温复合在一起，不但保温节能效果超过 65% 的节能标准，更使现场施工无污染；照明系统均使用节能型灯具；外窗均为中空 LOW-E 玻璃断桥铝材，夏天吸收热量少，空调能耗低；部分项目冲厕及绿化采用中水工程，能将中水厂废水回收后处理使用，更大程度节约水资源；室内空调采用新冷媒多联变频空调系统，较以往普通氟机冷媒更加环保，基本无碳，不对大气臭氧产生破坏作用。除此之外，与施工单位签定环境卫生责任书，加强施工现场管理，栽种绿植，绿化周围园区，隔音降噪。

2、漆包线方面，2009 年公司在原有环保工作的基础上，对还存在的一些不良环境状况加大环保及劳动卫生治理力度，取得良好效果。福州大通年内开展了“环保与健康安全”的专题全员培训，旨在提高所有员工的环境意识，增强保护和改善环境的责任感和自觉性。引进 EHS 机制（环境管理体系(EMS)和职业健康安全管理体系(OHSMS)两体系的整合），促进内外部环境安全相关信息流通。江苏大通通过 ISO14000 环境体系的认证工作，每年定期检测产品中的 6 种有害物质的含量，形成“ROHS”报告，同时，也向供应商提出其提供的产品也要符合环保要求的“ROHS”标示，不符合要求的就不予以作为合格供应商。

在生产过程中，在技术改造时就注重设备选型，首先考虑的是其是否达到环保标准，为此我们都选择达到欧洲排放标准的进口设备或中外合资企业生产的设备，从源头上把好环保关；其次，将资源、能源的节约利用作为生产部门、各车间的考核指标，将其量化、细化，纳入经济责任制的考核范围之内。具体到电耗、水耗、漆耗、废线率各个指标都做了详细规范。据统计，两个生产基地 2009 年底比 2008 年同期节电 2%，节水 2%。

五、各方面关系维护

“达则兼济天下”，公司在韩国龙董事长的带领下，在创造经济效益的同时关注社区利益，维护多方面关系，投身社会公益慈善事业，努力创造和谐公共关系。

公司内刊《冠城大通·家园》创刊至今已有 5 年，5 年里，作为企业对内外宣传的桥梁，她给与管理层、员工、客户、业主、供应商、业内人士等一个畅所欲言的平台，她承载了冠城

大通大家庭所有成员的心血与期待。2009年,《家园》不负众望,获得“中国企业包括金纽带奖”、“中国优秀企业文化建设传播奖”、“中国企业包括最佳策划奖”3项大奖,对进一步塑造企业良好形象、维系各方关系起到巨大作用。

冠城大通长期担任福建省房地产业协会副会长单位,认真遵守协会章程,坚决执行协会决议。热心协会工作,积极参加各种会议和活动,主动配合协会各项工作,及时提供企业信息动态,充分履行副会长单位应尽的义务和责任。

公益事业是冠城大通社会责任的重要组成部分。公司在韩国龙董事长的带领下,先后向社会捐资数千万元,捐助了公路、医院等各种社会公共设施。并在上海同济大学设立“韩国龙奖学金”,在北京广渠门中学设立“韩国龙宏志基金”,捐建闽江大学“韩国龙科学楼”,捐资修建北京海淀区马甸小学基础设施,捐资援助“5.12四川大地震”受灾同胞,捐建漳州平和希望小学等。

六、存在的不足和未来发展方向

中国的房地产业近几年处于井喷式的发展阶段,相对而言冠城大通的房地产业务在中国的房地产行业中尚属较年轻一辈,与众多一线房地产开发商相比存在一定的差距。目前公司正不断探索寻求一条更适合自身发展道路,努力缩小与一线地产商的差距,尽管这一过程势必面临许多困难,但作为承担着维护多方面权益的公众公司,冠城大通势必将“责任”二字放在首位,这就时刻提醒我们要对企业履行社会责任情况进行及时的反思和总结,发扬成绩,找出差距和不足,不断开阔眼界和思路,给股东、给员工、给客户、给环境以积极影响。

2010年,冠城大通将进一步贯彻落实好《上海证券交易所上市公司社会责任指引》,更加系统地规划设计企业社会责任体系,更加自觉遵守社会公德、商业道德,自觉主动接受政府和社会公众的监督。在投资者治理中,同时充分发挥监事会和董事会专门委员会的作用,增加与中小投资者的沟通渠道,同时加强完善供应商、客户评价体系,建立更成熟的合作共赢环境;在企业文化建设中,要延伸企业内刊与企业网站的宣传作用,增强与媒体和社会公众的互动交流;在队伍建设上,要继续大力开展员工技能培训,将企业成长与员工成长二者相辅相成;在环境保护和社区建设、公益活动等社会事业上,要继续在力所能及的范围内积极投身社会公益慈善事业。

总之,冠城大通将践行承诺,在更高层次上实现企业与社会的协调发展,为报效祖国和人民贡献自己的一份力量!

内部控制专项鉴证报告

中联闽都审字（2010）11007 号

冠城大通股份有限公司全体股东：

我们接受委托，审核了冠城大通股份有限公司（以下简称“贵公司”）管理当局对截至 2009 年 12 月 31 日止与财务报表相关的内部控制的有效性的认定。按照《内部会计控制规范——基本规范》以及其他控制标准建立健全内部控制制度并保持其有效性是贵公司管理当局的责任，我们的责任是对贵公司与财务报表相关的内部控制的有效性发表鉴证意见。

我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3101 号——历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了鉴证业务。该准则要求我们计划和实施鉴证工作，以对贵公司内部控制制度完整性、合理性和有效性的评价是否存在重大错报获取合理保证。在鉴证过程中，我们实施了包括了解、测试和评价内部控制系统设计的合理性和执行的有效性，以及我们认为必要的其他程序。我们相信，我们的鉴证工作为发表意见提供了合理的保证。

内部控制具有固有限制，存在由于错误或舞弊而导致错报发生和未被发现的可能性。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或降低对控制政策、程序遵循的程度，根据内部控制评价结果推测未来内部控制有效性具有一定的风险。

我们认为，贵公司于截至 2009 年 12 月 31 日止在所有重大方面有效地保持了按照《内部会计控制规范——基本规范》以及其他控制标准与财务相关的内部

控制。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·天津

二〇一〇年二月二十六日