

**冠城大通股份有限公司**

**600067**

**2010 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.....	5
五、 董事、监事和高级管理人员.....	11
六、 公司治理结构.....	15
七、 股东大会情况简介.....	20
八、 董事会报告.....	20
九、 监事会报告.....	31
十、 重要事项.....	32
十一、 财务会计报告.....	44
十二、 备查文件目录.....	147

## 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，应当单独列式其姓名。

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	刘晓灵
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刘晓灵女士及会计机构负责人（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	600067@gcdt.net	600067@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	福州市福马路 81 号	
最近一次变更	公司变更注册登记日期	2010 年 8 月 9 日
	公司变更注册登记地点	福州市开发区快安延伸区创新楼
	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	
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	2010 年 8 月 9 日, 公司注册资本因利润分配变更为 735,502,537 元, 领取新的营业执照。	

## 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	779,090,345.68
利润总额	781,781,550.70
归属于上市公司股东的净利润	518,522,679.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	517,022,798.79
经营活动产生的现金流量净额	-103,938,550.94

## (二) 扣除非经常性损益项目和金额

单位: 元 币种: 人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-956,205.96	其中出售衡阳华丰股权损失 24.81 万元
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)	6,434,032.77	

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	1,357.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,034,735.98	其中捐赠赞助支出 230.10 万元
所得税影响额	-363,466.13	
少数股东权益影响额（税后）	-581,102.15	
合计	1,499,880.21	

## (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	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
营业收入	8,422,875,327.33	4,393,321,000.30	91.72	4,486,120,814.45
利润总额	781,781,550.70	469,067,091.31	66.67	329,153,390.81
归属于上市公司股东的净利润	518,522,679.00	283,652,445.09	82.80	173,904,332.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	517,022,798.79	264,789,267.57	95.26	153,109,163.77
经营活动产生的现金流量净额	-103,938,550.94	3,033,005,202.96	不适用	-334,365,080.02
	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
总资产	9,664,816,912.40	10,735,663,436.16	-9.97	7,376,845,304.76
所有者权益（或股东权益）	2,176,362,189.73	1,688,599,787.29	28.89	1,447,474,648.67

主要财务指标	2010 年	2009 年	本期比上年同期增减(%)	2008 年
基本每股收益（元 / 股）	0.70	0.39	79.49	0.25
稀释每股收益（元 / 股）	0.70	0.39	79.49	0.25
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元 / 股）	0.70	0.36	94.44	0.23
加权平均净资产收益率（%）	26.90	18.00	增加 8.9 个百分点	15.12
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率（%）	26.83	16.81	增加 10.02 个百分点	13.31
每股经营活动产生的现金流量净额（元 / 股）	-0.14	4.95	不适用	-0.55

	2010 年末	2009 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2008 年末
归属于上市公司股东的每股净资产(元/股)	2.96	2.76	7.25	2.36

注：根据《企业会计准则第 24 号-每股收益》以及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的相关规定，在资产负债表日至财务报告批准报出日之间派发股票股利、公积金转增股本，影响发行在外普通股数量的，按调整后的股数重新计算各比较期间的每股收益。2010 年 4 月 19 日，根据 2009 年股东大会决议，以公司总股本 612,918,781 股为基数，实施每 10 股送红股 1 股派发现金 0.5 元(含税)，同时每 10 股转增 1 股的利润分配方案，公司总股本变为 735,502,537 股。

#### (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				
东吴轮动基金	206,319.68		-206,319.68	9,977.38
2、可供出售金融资产				
兴业银行	4,716,270.00	3,376,620.00	-1,339,650.00	58,500.00
国投瑞福优先	93,483.72	93,483.72		
工银全球基金	451,760.82	493,636.14	41,875.32	
兴业证券		210,600.00	210,600.00	
合计	5,467,834.22	4,174,339.86	-1,293,494.36	68,477.38

## 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	97,663,082	15.93		9,766,308	9,766,308	-108,743,161	-89,210,545	8,452,537	1.15
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	7,043,781	1.15		704,378	704,378		1,408,756	8,452,537	1.15

其中： 境内非 国有法 人持股	7,043,781	1.15		704,378	704,378		1,408,756	8,452,537	1.15
境内自 然人持 股									
4、外资 持股	90,619,301	14.78		9,061,930	9,061,930	-108,743,161	-90,619,301		0
其中： 境外法 人持股	90,619,301	14.78		9,061,930	9,061,930	-108,743,161	-90,619,301		0
境外自 然人持 股									
二、无限 售条件 流通股 份	515,255,699	84.07		51,525,570	51,525,570	108,743,161	211,794,301	727,050,000	98.85
1、人民 币普通 股	515,255,699	84.07		51,525,570	51,525,570	108,743,161	211,794,301	727,050,000	98.85
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		61,291,878	61,291,878		122,583,756	735,502,537	100

#### 股份变动的批准情况

1、2010年3月26日，公司召开2009年度股东大会审议通过2009年度利润分配方案，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。具体请参阅公司于2010年3月27日刊登在《上海证券报》和《中国证券报》上的《冠城大通股份有限公司2009年年度股东大会决议公告》。

2、公司于2007年5月22日向STARLEX LIMITED定向增发7272万新股购买资产，STARLEX LIMITED承诺锁定该部分股份36个月，该部分股票于2010年5月24日起上市流通。具体请参阅公司2010年5月18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定向增发限售股份上市流通提示性公告》。

### 股份变动的过户情况

公司因实施 2009 年度利润分配方案新增的股份于 2010 年 4 月 20 日起上市流通。2010 年 8 月 9 日，公司完成注册资本工商变更手续并领取新的营业执照。具体请参阅公司于 2010 年 4 月 14 日刊登在《上海证券报》和《中国证券报》上的《冠城大通股份有限公司 2009 年利润分配实施公告》。

### 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内，公司在实施了 2009 年度利润分配方案后，总股本由 612,918,781 股增加至 735,502,537 股，2010 年度基本每股收益由 0.84 元变为 0.70 元，归属于上市公司股东每股净资产由 3.55 元变为 2.96 元。

## 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
STARLEX LIMITED	90,619,301	108,743,161	18,123,860	0	定向增发	2010 年 5 月 24 日
中国建银投资有限责任公司（注）	7,043,781	0	1,408,756	8,452,537	股改	-
合计	97,663,082	108,743,161	19,532,616	8,452,537	/	/

注：根据中国证券登记结算有限公司上海分公司提供的相关数据，原由福州建银贸易公司持有的公司限售股 8,452,537 股股份，现转由中国建银投资有限责任公司持有。公司尚未收到中国建银投资有限责任公司、福州建银贸易公司关于上述限售股份变更情况的相关书面通知。

## (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						
A 股	2008 年 7 月 29 日	8.66	60,000,000	2008 年 8 月 13 日	60,000,000	-

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。该次增发实施后，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

(1) 根据 2009 年度股东大会利润分配决议，公司以 2010 年 4 月 16 日为股权登记日，以 2009 年 12 月 31 日总股本 612,918,781 股为基数，实施每 10 股送 1 股派红利 0.5 元（含税），每 10 股资本公积金转增股本 1 股。该利润分配方案实施后，公司的总股本由 612,918,781 股增加至 735,502,537 股，有限售条件的流通股比例和无限售条件的流通股比例不变。

(2) 公司于 2007 年 5 月 23 日向 Starlex Limited 定向发行 7272 万股购买相关资产，并承诺该部分股票 36 个月内不转让。经历次公司利润分配，Starlex Limited 持有的有限售条件流通股由 72,720,000 股增加至 108,743,161 股，并于 2010 年 5 月 24 日起上市流通。该部分股票上市流通后，公司总股本不变，有限售条件的流通股比例和无限售条件的流通股比例相应发生变化。

### 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				54,332 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	168,212,833	28,035,472	0	质押 21,840,000
STARLEX LIMITED	境外法人	14.78	108,743,161	18,123,860	0	无
华夏平稳增长混合型证券投资基金	其他	3.24	23,828,304	23,828,304	0	无
中国建银投资有限责任公司	境内非国有法人	1.87	13,771,964	2,295,327	8,452,537	无
中海优质成长证券投资基金	其他	1.60	11,742,081	11,742,081	0	无
博时价值增长证券投资基金	其他	1.54	11,309,852	11,309,852	0	无
华夏盛世精选股票型证券投资基金	其他	1.36	9,999,992	9,999,992	0	无
兴业合润分级股票型证券投资基金	其他	1.36	9,989,515	9,989,515	0	无
信达澳银领先增长股票型证券投资基金	其他	1.24	9,099,991	9,099,991	0	无
嘉实策略增长混合型证券投资基金	其他	1.13	8,301,502	-3,488,062	0	无
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	168,212,833		人民币普通股 168,212,833			
STARLEX LIMITED	108,743,161		人民币普通股 108,743,161			
华夏平稳增长混合型证券投资基金	23,828,304		人民币普通股 23,828,304			
中海优质成长证券投资基金	11,742,081		人民币普通股 11,742,081			
博时价值增长证券投资基金	11,309,852		人民币普通股 11,309,852			
华夏盛世精选股票型证券投资基金	9,999,992		人民币普通股 9,999,992			

兴业合润分级股票型证券投资基金	9,989,515	人民币普通股	9,989,515
信达澳银领先增长股票型证券投资基金	9,099,991	人民币普通股	9,099,991
嘉实策略增长混合型证券投资基金	8,301,502	人民币普通股	8,301,502
兴业全球视野股票型证券投资基金	7,999,911	人民币普通股	7,999,911
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰裕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，公司未知其他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。		

1、丰裕投资于 2010 年 4 月 13 日将持有的 1820 万公司无限售流通股质押给中泰信托有限责任公司，并在中国证券登记结算有限公司上海分公司办理了相关证券质押登记证明。此后，公司实施 2009 年度利润分配方案，以 2010 年 4 月 16 日为股权登记日，向全体股东每 10 股送 1 股同时资本公积转增 1 股，丰裕投资质押给中泰信托股份增加至 2184 万股。具体请参阅公司 2010 年 4 月 13 日及 2010 年 5 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

2、中国建银投资有限责任公司持有的 8,452,537 股有限售条件股份，原由福州建银贸易公司持有。公司尚未收到中国建银投资有限责任公司、福州建银贸易公司关于上述限售股份变更情况的相关书面通知。

#### 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	中国建银投资有限责任公司	8,452,537	-	0	注 1

注 1: 中国建银投资有限责任公司持有的 8,452,537 股有限售条件股份原为福州建银贸易公司持有，福州建银贸易公司在公司股改时未签署同意冠城大通股权分置改革方案，福建丰裕投资有限公司对福州建银贸易公司的执行对价安排先行代为垫付。代为垫付后，福州建银贸易公司所持本公司股份如上市流通，应向丰裕投资偿还代为垫付的款项，或取得丰裕投资的同意，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，福州建银贸易公司及现持有该部分限售股份的中国建银投资有限责任公司均尚未履行相关手续。

#### 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 22 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。STARLEX LIMITED 已履行完承诺，该部分新增股份已于 2010 年 5 月 24 日起上市流通。

#### 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裕投资有限公司，福建丰裕投资有限公司的实际控制人为薛黎曦女士。本公司实际控制人为薛黎曦女士和韩国龙先生，其为一致行动人。

##### (2) 控股股东情况

○ 法人

单位：元 币种：人民币

名称	福建丰裕投资有限公司
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

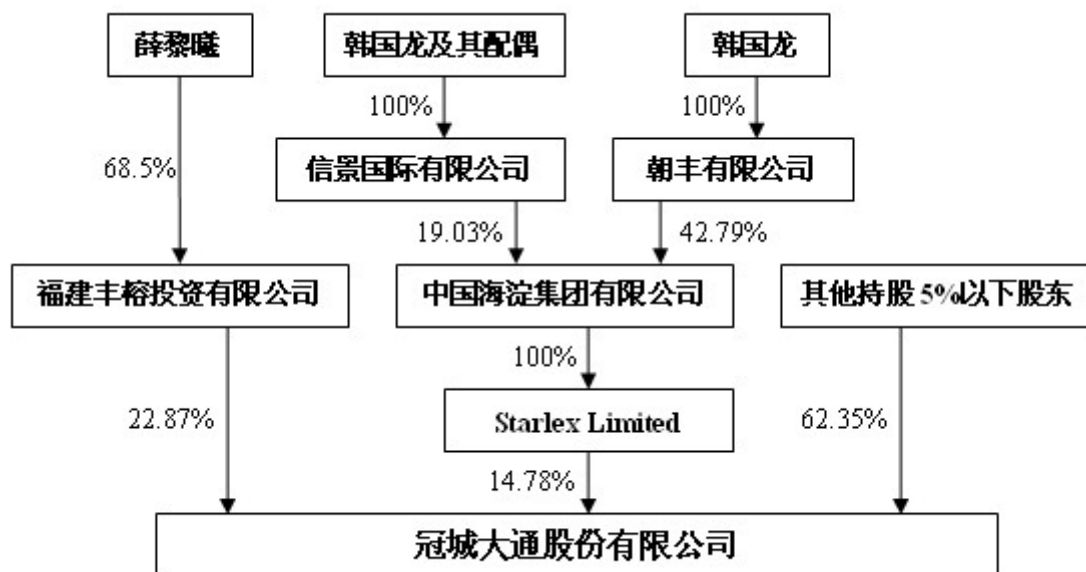
姓名	韩国龙
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	中国香港
最近 5 年内的职业及职务	1994 年 4 月至今担任冠城（集团）有限公司总裁；2005 年 2 月至今担任福建丰裕投资有限公司董事；2001 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司董事长；2004 年 5 月至今担任中国海淀集团有限公司董事局主席。

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	福建丰裕投资有限公司董事长；冠城大通股份有限公司董事。

## (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 与公司控股股东福建丰裕投资有限公司为一致行动人。

## 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	56	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		3.84	是
韩孝煌	副董事长	男	34	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		68.28	否
韩孝捷	董事、总裁	男	37	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		68.28	否
刘华	董事、常务副总裁	女	42	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		47.49	否
薛黎曦	董事	女	34	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	是
商建光	董事	男	59	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	是
陈玲	独立董事	女	48	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		3	否

伍长南	独立董事	男	48	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		3	否
张白	独立董事	男	51	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	否
陈道彤	监事	男	67	2010年12月28日	2013年12月27日	32,233	38,680	2009年度利润分配	21.12	否
林常青	监事	男	46	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	否
余强	监事	男	47	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		10.49	否
韩国建	副总裁	男	54	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		45.28	否
官伟源	副总裁	男	48	2010年12月28日	2013年12月27日	19,274	23,129	2009年度利润分配	45.28	否
林思雨	副总裁	男	40	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		45.28	否
刘晓灵	财务总监	女	41	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	否
肖林寿	董秘	男	38	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		29.73	否
陈金山	独立董事	男	42	2007年12月28日	2010年12月27日	0	0		3	否
陈曦	监事	男	48	2007年12月28日	2010年12月27日	0	0		16.58	否
林湜	财务总监	女	57	2007年7月1日	2010年12月27日	0	0		34.82	否
合计	/	/	/	/	/	51,507	61,809	/	445.47	/

**1、韩国龙：**1994年4月至今担任冠城（集团）有限公司总裁；2005年2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局主席。

**2、韩孝焯：**2006年5月至今担任冠城大通股份有限公司副董事长。兼任下属子公司北京京冠房地产开发有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司、北京冠城新泰房地产开发有限公司董事长，兼任下属子公司霸州市港益投资发展有限公司执行董事。

**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、总裁。兼任下属子公司苏州冠城宏业房地产有限公司、深圳冠洋房地产有限公司、江苏大通机电有限公司董事长，兼任下属子公司霸州市港益投资发展有限公司总经理。

**4、刘华：**2003年6月至今担任冠城大通股份有限公司董事、副总裁。

**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月至今担任中国海淀集团有限公司非执行董事；2006年6月至今担任冠城大通股份有限公司董事。兼任公司下属子公司

苏州冠城宏翔房地产有限公司执行董事。

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

**7、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 月至今担任冠城大通股份有限公司独立董事。

**8、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 月至今担任冠城大通股份有限公司独立董事。

**9、张白：**现任福州大学管理学院副院长、教授，2010 年 12 月至今担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、余强：**现任冠城大通股份有限公司第二党支部书记、第二分工会主席，福州大通机电有限公司车间主任，2010 年 12 月至今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裁。

**14、官伟源：**2001 年 10 月至今担任冠城大通股份有限公司副总裁；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裁兼董事会秘书。现任冠城大通股份有限公司副总裁。

**16、刘晓灵：**曾任立信中联闽都会计师事务所有限公司副主任会计师。2010 年 12 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。

**18、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 2010 年 12 月 27 日担任冠城大通股份有限公司独立董事，2010 年 12 月 28 日起因任期届满离任。

**19、陈曦：**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 2010 年 12 月 27 日担任冠城大通股份有限公司监事。

**20、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 2010 年 12 月 27 日任冠城大通股份有限公司财务总监，因退休离任，现经返聘在公司任职。

#### 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：万股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股数	报告期股票期权行权数量	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	年初持有限制性股票数量	报告期新授予限制性股票数量	限制性股票的授予价格(元)	期末持有限制性股票数量
刘华	董事、常务副总裁	0	205	0	0	10.39	205	0	0	0	0
商建光	董事	0	50	0	0	10.39	50	0	0	0	0
韩国建	副总裁	0	205	0	0	10.39	205	0	0	0	0
官伟源	副总裁	0	205	0	0	10.39	205	0	0	0	0
林思雨	副总裁	0	205	0	0	10.39	205	0	0	0	0
肖林寿	董事会秘	0	180	0	0	10.39	180	0	0	0	0

	书										
林湜	注	0	180	0	0	10.39	180	0	0	0	0
合计	/	0	1,230	0	0	/	1230	0	0	/	0

注：林湜女士于 2007 年 6 月至 2010 年 12 月 27 日期间担任公司财务总监职务，于 2010 年 12 月 27 日退休离任，现经返聘在公司任职。

## (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	福建丰榕投资有限公司	董事长	2004 年 12 月	未确定	是
韩国龙	福建丰榕投资有限公司	董事	2005 年 2 月	未确定	否
韩国龙	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	冠城（集团）有限公司	总裁	1994 年 4 月	未确定	否
	中国海淀集团有限公司	董事局主席	2004 年 5 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	董事长	2009 年 5 月	未确定	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事长	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	2007 年 2 月	未确定	否
	霸州市港益投资发展有限公司	执行董事	2010 年 4 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
	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	2007 年 9 月	未确定	否
	霸州市港益投资发展有限公司	总经理	2010 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
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	执行董事	2010 年 1 月	未确定	否
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
陈玲	福州大学管理学院	系主任、教授	1987 年	未确定	是
	神州学人股份有限公司	独立董事	2009 年 6 月	2012 年 6 月	是
伍长南	福建社会科学院经济研究所	所长	1984 年	未确定	是
张白	福州大学管理学院	副院长、教授	1983 年	未确定	是
	福建凤竹纺织科技股份有限公司	独立董事	2007 年 5 月	2013 年 5 月	是
	福建三农集团股份有限公司	独立董事	2010 年 3 月	2013 年 3 月	是
	福建省永安林业(集团)股份有限公司	独立董事	2010 年 11 月	2013 年 11 月	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

## (三) 董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬采取年薪制。公司独立董事薪酬由股东大会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	公司董事、监事、高级管理人员报酬按照公司管理制度发放，独立董事津贴按照股东大会确定金额发放。

## (四) 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈金山	独立董事	离任	已连任两届独立董事，届满离任
张白	独立董事	聘任	换届选举
陈曦	监事	离任	任期届满
余强	监事	聘任	职代会新推选
林湜	财务总监	离任	退休
刘晓灵	财务总监	聘任	新聘任

注：林湜女士现经返聘在公司任职。

## (五) 公司员工情况

在职员工总数	269
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	8
中级	29
初级	10
无	222
教育程度	
教育程度类别	数量(人)
本科及本科以上学历	53
大专学历	37
中专学历	33
中专以下学历	146

注：上述数据的统计不包括下属参控股子公司，但包括位于福州的机电分公司（漆包线生产厂）所有员工。

## 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《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，制（修）订了一系



列内控制度，使公司的治理结构更加规范，有效的保证了公司长期、稳定、健康的发展。公司目前治理结构如下：

#### 1、股东与股东大会

公司已建立能确保所有股东充分行使合法权利、享受平等地位的治理结构，尤其重视中小投资者的权益保护；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，保证所有股东对公司重大事项都有知情权；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；制订有《股东大会议事规则》，进一步提高公司股东大会议事效率，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 2010 年共召开了一次年度股东大会和三次临时股东大会，其中 2010 年第一次临时股东大会和 2010 年第三次临时股东大会实施了网络投票，2010 年第三次临时股东大会还根据要求提供委托独立董事征集投票，充分保障了广大中小投资者的利益，尽可能为中小股东参与决策提供便利。

#### 2、控股股东与上市公司

公司控股股东为福建丰裕投资有限公司，其依法行使出资人权利，不干涉公司的决策和生产经营活动，不损害公司及其他公司的权益。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

报告期内，公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，对股东大会负责。董事会已按照相关规定组建了投资决策及战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等专门委员会。

报告期内，公司共召开董事会会议 21 次，公司董事会的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定进行，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，维护股东权益。报告期内，公司共召开 8 次监事会会议，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

公司修订了《冠城大通经营者年度任期述职管理办法》、《冠城大通年度经营目标与考核管理制度》、《冠城大通房地产业务经营者年薪管理办法》、《冠城大通机电业务经营者年薪管理办法》等制度，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。

报告期内，公司董事会制定了股票期权激励计划，并经股东大会批准开始实施。公司已建立与公司业绩和长期战略相挂钩的长效激励机制。

#### 6、利益相关者

公司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 2010 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

公司遵守法律、法规和公司章程的规定，严格按照《投资者关系管理制度》、《信息披露管理条例》等相关文件要求，及时、真实、准确、完整地披露各类信息，确保公司所有股东都有平等机会获得公司信息。报告期内，公司共完成临时公告 56 个，保证了公司信息的准确、及时的披露。

#### 8、关于公司治理专项活动情况

报告期内，公司进一步巩固 2007 年至 2009 年期间公司治理专项活动成果：

(1) 报告期内，公司根据中国证监会福建监管局《关于进一步解决同业竞争、减少关联交易的通知》（闽证监公司字[2010]5 号）的要求，及时对公司与关联企业同业竞争、关联交易进行深入自查，分析成因，并按规定将自查结果上报证监局。报告期内，公司不存在同业竞争情形；公司的关联交易均严格履行相关决策程序和信息披露义务，不存在违规情形。

(2) 根据中国证监会福建监管局《关于进一步加强内幕交易防控工作的通知》（闽证监公司字[2010]25 号）的要求，公司严格按照相关法律法规规定，不断完善重大信息内部报备的相关制度，从制度上确立内幕交易防控体系，严格执行内部信息报备的相关规定，并积极做好宣传教育工作，确保公司内幕交易防控工作的顺利开展。

2011 年，公司将根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》相关规定全面推行内部控制体系建设，进一步完善公司的各项规章制度，提升公司的治理水平。

## (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	19	3	16	0	0	否
韩孝煌	否	19	3	16	0	0	否
韩孝捷	否	21	4	17	0	0	否
刘华	否	20	4	16	0	0	否
商建光	否	20	3	16	1	0	否
薛黎曦	否	19	4	15	0	0	否
陈玲	是	21	4	17	0	0	否
伍长南	是	21	4	17	0	0	否
张白	是	1	1	0	0	0	否
陈金山（已离任）	是	20	3	17	0	0	否

年内召开董事会会议次数	21
其中：现场会议次数	3
通讯方式召开会议次数	17
现场结合通讯方式召开会议次数	1

注：1、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三十九次会议时，会议议案涉及关联交易，该三位董事为关联人，均回避表决。2、第七届董事会第四十八次会议为现场结合通讯方式召开，韩国龙董事、韩孝煌董事为通讯方式表决，其余董事为现场表决。3、第七届董事会第五十五次会议，韩国龙董事、韩孝煌董事、刘华董事、商建光董事、薛黎曦董事为会议议案关联人，均回避表决。4、陈金山为公司第七届董事会独立董事，于 2010 年 12 月 27 日离任。张白为公司第八届董事会独立董事，于 2010 年 12 月 28 日开始任职。

### 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

公司已建立健全的独立董事相关工作制度。报告期内，独立董事均能依照有关法律和公司章程勤勉尽职地履行义务，根据有关规定对公司重大关联交易、股权激励事项、董事会换届等相关议案发表了独立意见，并就股权激励事项向所有股东征集投票权，促进了董事会决策的科学性和客观性，保障了广大投资者特别是中小投资者的利益。

### (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	对公司产生的影响	改进措施
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、总裁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、上海证券交易所上市规则以及内控相关规范要求，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地实施情况	<p>1、法人治理方面，公司已建立了较为健全的法人治理结构，包括完善的基本工作制度公司《章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》、《独立董事制度》、董事会各下属委员会《工作细则》、《独立董事年报工作制度》</p>

	<p>等，以及高效有序相互制约的工作体系。</p> <p>2、报告期内，公司根据《企业内部控制规范》对公司各项规章制度进行一次全面、系统的梳理，先后制定和修订了一系列经营管理、融资担保、投资管理、募集资金专项管理、关联交易、信息披露等方面的内控制度，主要有《冠城大通资金管理办法》、《冠城大通内部审计制度》、《冠城大通合同管理办法》、《冠城大通控股企业高级管理人员管理办法》、《冠城大通年度经营目标与考核管理制度》、《冠城大通人力资源信息管理办法》、等多个相关规章制度。</p> <p>3、2011 年，公司将根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》要求，全面建设并推行企业内部控制规范体系，进一步提升公司治理水平。</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，监督及评价内部控制体系建设、内部审计活动，审核公司的财务信息及其披露，审查公司内控制度和内控方案流程的执行情况。
与财务报告相关的内部控制制度的建立和运行情况	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。公司将根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》要求，进一步规范、完善公司内部体系。

#### (五) 高级管理人员的考评及激励情况

公司已建立合理的绩效评价体系和对责权利相结合的激励约束机制，高级管理人员考评根据公司年度经营计划和管理目标核定考核指标，并根据实际情况确定其经营管理业绩及年度报酬。

报告期内，公司推出了股票期权激励方案，于 2010 年 12 月 21 日授予公司部分董事、高级管理人员、核心技术（业务）人员等 36 人共计 2000 万份股票期权，进一步调动了高级管理人员的积极性和创造力。

#### (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关于公司内部控制的自我评估报告、冠城大通股份有限公司 2010 年度社会责任报告

披露网址：[www.sse.com.cn](http://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](http://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](http://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
2009 年度股东大会	2010 年 3 月 26 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 27 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
2010 年第一次临时股东大会	2010 年 7 月 16 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 7 月 17 日
2010 年第二次临时股东大会	2010 年 12 月 17 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 18 日
2010 年第三次临时股东大会	2010 年 12 月 28 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 12 月 29 日

其中 2010 年第一次临时股东大会采取采取现场投票、网络投票相结合的方式召开，2010 年第三次临时股东大会采取采取现场投票、网络投票及独立董事征集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、2010 年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

2010 年，国内经济在适度宽松的货币政策和积极的财政政策的影响下，保持了较快的发展，GDP 同比增长 10.3%，宏观经济形势从全球金融危机阴影中走出来，由回升向稳定增长转变。

受适度宽松货币政策影响，2010 年市场流动性较为充沛，从而促使房地产市场出现快速增长的势头。2010 年，全国商品房销售面积 10.43 亿平方米，比上年增长 10.1%，其中，商品住宅销售面积增长 8.0%，办公楼销售面积增长 21.9%，商业营业用房销售面积增长 29.9%；商品房销售额 5.25 万亿元，比上年增长 18.3%，其中，商品住宅销售额增长 14.4%，办公楼和商业营业用房分别增长 31.2% 和 46.3%；全国房地产开发投资 48267 亿元，比上年增长 33.2%，其中，商品住宅投资 34038 亿元，增长 32.9%，占房地产开发投资的比重为 70.5%。

报告期内，房地产市场在很长一段时期内呈现价涨量升的态势，这种态势引发的通胀和地产泡沫隐忧，以及高企的 CPI，促使政府密集出台了一系列包括国土、财税、金融信贷、保障性住房建设以及行政限购等调控政策，并且上述针对房地产行业的政策调控效果正逐步显现。

2011 年，在管理通胀预期的大背景下，房地产市场的调控仍将延续。同时，为解决民生问题，而逐步推进的各地安居工程项目也将不断落实。房地产行业的发展速度和企业的盈利能力将接受新的考验。

公司认为，政府出台的一系列调控措施目的是促进房地产市场的健康平稳发展，让房地产这一商品回归消费品的基本属性，房地产行业其本身的功能和作用仍将受到肯定。因此从长远来看，随着城市化进程的不断加快，以及人民生活水平不断提高，改善性需求的不断增加，房地产市场长期向好的行业前景未发生根本性变化。同时，公司认为在政府导向的“低端有保障，中端有市场，高端有遏制”的房地产宏观发展思路下，房地产行业将出现结构性的发展机会。

##### (2) 漆包线行业市场环境及未来趋势分析

2010 年，受益于国内经济增长以及刺激内需政策的延续，国内汽车和家电消费市场呈现较大增长，从而使得上游的漆包线行业需求进一步回升，漆包线行业产销量均出现一定幅度的增长。与此同时，

公司漆包线的主要原材料——铜的价格持续稳定上涨。

2011 年，中央工作经济会议确立了保持经济平稳较快发展、调整经济结构、管理通胀预期的经济目标，国内经济发展速度存在较大的不确定性，但在不断鼓励扩大内需的背景下，作为基础性行业的漆包线行业，预计仍将稳健增长。

## 2、2010 年公司整体经营情况

2010 年，公司密切关注国内经济发展及政策对房地产市场的影响，在保持漆包线业务平稳发展的同时，把握房地产行业的发展节奏，适时调整房地产业务经营策略，基本实现了年初制定的经营计划目标，实现了营业收入和净利润大幅增长。

报告期内，公司实现营业收入 84.23 亿元，同比增长 91.72%，实现利润总额 7.82 亿元，同比增长 66.67%，实现净利润 5.19 亿元，同比增长 82.8%。公司房地产主营业务收入占公司主营业务收入的比例为 55.12%，房地产业务主营业务收入首次超过漆包线业务，公司战略转型正逐步有序的推进。

### (1) 房地产业务

公司房地产业务共实现销售面积 22.8 万平方米，较上年同期减少 61.73%；实现销售额 46.45 亿元，较上年同期减少 35.24%；实现结算面积 36.55 万平方米，较上年同期增长 71.44%；实现主营业务收入 45.66 亿元，较上年同期增加 116.48%；实现利润总额 8.08 亿元，较上年同期增长 76.57%。报告期末未结算的预收账款为 38.62 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 25.71 万平方米，实现主营业务收入 34.12 亿元，实现净利润 4.18 亿元；

北京鑫阳房地产开发有限公司，主要进行冠城名敦道项目开发，报告期内共实现结算面积 6.12 万平方米，实现主营业务收入 8.78 亿元，实现净利润 1.69 亿元；

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 2.56 万平方米，实现主营业务收入 1.69 亿元，实现净利润 0.25 亿元；

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
太阳星城 F 区	95%	北京东北三 四环之间	完工	10.75	40.46	35.94	33.50
太阳星城 B 区	100%		在建	11.90	46.37	41.70	26.01
太阳星城 C 区	100%		在建	5.69	34.78	28.19	0
太阳星城 E 区	100%		完工	4.59	18.46	15.25	14.77
冠城名敦道	80%	北京东二环 广渠门桥	完工	5.05	33.13	28.78	23.64
桂林青秀花园	75%	桂林甲山路	完工	3.41	3.09	2.87	2.85
桂林青秀庭院	75%		完工	3.94	4.26	4.26	3.61
冠城鼓楼庭院	100%	福州鼓楼区	完工	5.87	12.48	10.56	10.50
冠城水岸风景	100%	苏州黄埭镇	完工	6.69	12.00	10.20	8.45
冠城新地家园	80%	南京六合区	在建	60.00	85.00	83.42	0
深圳月亮湾地块	70%	深圳月亮湾 大道	拟建	4.96	25.00	20.57	0
冠城三牧苑	100%	福州鼓楼区	拟建	0.54	3.50	2.68	0
冠城观湖湾	70%	苏州黄埭镇	拟建	7.65	25.60	19.14	0
合计	--	--	--	131.04	344.13	303.56	123.33

1、冠城新地家园即原“万盛世纪新城”，冠城观湖湾即原“苏州黄埭镇项目”，冠城三牧苑即原“福州井大路项目”。

2、2011年1月19日，公司参加北京市产权交易所组织的挂牌竞买并竞得北京海淀科技园建设股份有限公司21%股权（工商变更相关手续正在办理），交易完成后公司共持有北京海淀科技园建设股份有限公司49%股权。该公司及其下属主要控股子公司现共有约80万平方米的二级土地开发项目及部分一级土地开发项目。

3、公司下属控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司开发的太阳宫D区一级开发项目，已取得《关于朝阳区太阳宫新区D区项目（地块一、二）土地一级开发授权有关问题的批复》，并与太阳宫乡政府及各村村民委员会签订了《征地补偿安置协议书》。截至报告期末，太阳宫D区一级开发项目已累计投资12.2亿元，公司目前正在加快太阳宫新区D区土地一级开发进程。

## （2）漆包线业务

报告期内，公司漆包线业务产量6.46万吨，同比增长22.35%；实现销售量6.62万吨，同比增长29.30%；实现主营业务收入37.18亿元，同比增长69.02%；实现净利润6279.73万元，同比增长289.23%。

其中，福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量4万吨，同比增长26.98%；实现主营收入22.44亿元，同比增长67.09%；实现净利润为3726.33万元，同比增长285.17%；

江苏大通漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量2.46万吨，同比增长15.49%；实现主营收入14.74亿元，同比增长72.08%；实现净利润为2553.4万元，同比295.32%。

## 3、经营计划实施情况

报告期内，公司实现营业收入84.23亿元，同比增长91.72%。其中房地产业务营业收入达到45.76亿元，完成2010年年初制定的合并营业收入70亿元及房地产业务收入45亿元的目标。

报告期内，公司全年开复工面积为106万平方米，低于2010年初制定的全年开复工130万平方米的目标，主要为深圳项目规划调整推迟开工所致。

报告期内，公司漆包线业务销售量6.62万吨，同比增长29.30%；实现营业收入38.47亿元，同比增长68.80%。完成年初制定的漆包线全年销量达到5万吨，实现销售收入约25亿元的目标。

报告期内，公司成本费用率为85.73%，与年初计划成本费用率85%基本相符。

报告期内，为进一步完善公司治理结构，健全公司激励约束机制，实现股东、公司和个人利益的一致，并有效调动管理者和重要骨干的积极性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，公司适时推出了股票期权激励方案并已经股东大会审议通过。

报告期内，由于房地产行业政策及宏观经济的变化，公司撤销于2009年向中国证监会报送的配股方案。

## （二）风险与对策分析

### 1、房地产业务风险

#### （1）政策风险

2011年，随着《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（以下简称“新国八条”）的发布，标志着政府对房地产的调控进一步深化，税收、限购等政策的叠加将对一线城市和房价上涨较快的二线城市的房地产市场产生较大不利影响，房地产市场形势将更为复杂。

针对上述政策风险，2011年公司将密切关注房地产市场形势的变化，积极应对宏观调控带来的不确定性风险，规范、提升公司管理水平，增强公司房地产品牌竞争力，提高公司房地产业务的整体竞争能力；抓住结构性机会及时加大对适销对路产品的开发，稳健经营把握节奏，适时增加符合公司发展战略的土地储备，实现公司房地产业务持续稳定发展。

#### （2）资金运营风险

2011年，国家货币政策转向稳健，信贷政策从紧，导致2011年房地产企业的融资难度加大，融

资成本提升。为此，公司将提高资金统筹调配能力，拓展融资品种和融资渠道；加大现有存量房的销售力度，加快资金周转，减少资金营运风险。

## 2、漆包线业务风险

2011 年，公司漆包线业务仍将面临诸多风险，2011 年国内经济增速存在较大的不确定性，因“家电下乡”、“汽车下乡”政策已实施两年预计国内漆包线消费需求增长较去年将有所下降，而外围市场的经济并未全面复苏，因此公司漆包线业务增长不确定因素增加。同时，2011 年公司漆包线业务还将面临下列风险：（1）原材料大幅度涨价，成本面临巨大压力；（2）物价不断上涨，人力成本上涨。

为此，公司将积极利用技术优势，加大新产品研发力度，增加高附加值产品的生产；继续优化客户结构，巩固并开发高端客户，采取灵活多样的经营策略扩大市场占有率；加强内部管理，控制费用降低成本；加大账款回收，加快资金周转，提高资金利用率，提高经营效益。

### （三）公司未来发展展望

#### 1、2011 年经营计划

2011 年，房地产市场在严厉的政策调控下，其不利影响将逐步显现，房地产市场将更为复杂。但从长远来看，房地产市场长期向好的行业前景未发生根本性变化。

2011 年公司将继续密切关注经济形式及政策走向，加大对政策前瞻性研究，顺应市场变化，提升管理水平，使公司房地产及漆包线业务稳健增长，预计公司 2011 年合并营业收入约为 87 亿元，成本费用率预计为 85%。具体经营计划如下：

（1）2011 年，公司将及时调整房地产产品结构，加快现有土地项目的开发，计划全年开复工面积达到 126 万平方米，房地产业务营业收入达到 47 亿元。

（2）稳健经营把握节奏，适时增加符合公司发展战略的土地储备。

（3）拓宽融资渠道，提高资金使用效率，保证公司经营资金需求。

（4）继续推进公司品牌和信息化管理建设，完善并实施企业内部控制规范体系，不断提升公司管理水平及整体竞争力。

（5）2011 年，漆包线业务将继续调整产品结构，研发客户需要的新产品，提高市场占有率；加强新能源领域客户开发，重点开发优质的、有潜力的、有品牌影响力的客户，实现可持续发展；推行矩阵式管理，推广质量项目经理制，强化内部管理；加大节能降耗力度，努力降低成本，提高经济效益。

#### 2、资金需求和使用计划

为实现上述计划，公司预计 2011 年度资本性支出所需资金约为 35 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	3,717,675,129.01	3,537,651,775.85	4.84	69.02	68.93	增加 0.05 个百分点
房地产行业	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15	27.81	116.48	138.60	减少 6.69 个百分点
分产品						



漆包线	3,717,675,129.01	3,537,651,775.85	4.84	69.02	68.93	增加 0.05 个百分点
房地产销售	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15	27.81	116.48	138.60	减少 6.69 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(%)
东北地区	136,738,692.83	48.38
西北地区	5,203,067.04	-46.76
华南地区	580,039,398.60	36.86
华中地区	152,390,370.18	-0.09
华北地区	4,442,261,523.75	151.35
华东地区	2,753,483,097.17	63.85
西南地区	121,414,316.05	39.26
其他地区	58,686,101.59	80.50
国外	33,892,810.80	-46.25
合计	8,284,109,378.01	92.26

## 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 379,962.93 万元, 占公司年度采购总额 86.83%; 报告期内公司前 5 名主要客户合计 129,344.72 万元, 占公司营业收入总额 15.36%。

## 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	冠城名敦道	房地产开发销售	8,850.00	96,167.13	33,631.23	87,879.04	16,879.38
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	27,853.72	15,817.83	16,885.59	2,481.30
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	20,000.00	268,365.98	61,909.66	341,296.83	41,802.23

## 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)	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
87	73.95	1、房地产业务全年开复工面积达到 126 万平方米, 营业收入达到 47 亿元; 2、漆包线业务全年计划销量达到 7 万吨, 实现销售收入 40 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	1,016,447,115.24	2,298,427,675.78	-1,281,980,560.54	-55.78%	主要系子公司冠城正业、冠城新泰归还贷款及本年支付土地款项所致
交易性金融资产	0.00	206,319.68	-206,319.68	-100.00%	主要系本年出售基金所致
应收账款	577,364,468.73	419,563,316.07	157,801,152.66	37.61%	主要系本年漆包线业务销售收入增加相应增加应收款项所致
其他应收款	140,587,643.72	86,375,169.01	54,212,474.71	62.76%	主要系本年根据协议预付海西文化产业创意园项目往来款项影响所致
在建工程	7,036,278.84	1,189,072.44	5,847,206.40	491.75%	主要系漆包线业务本年投入的在建固定资产尚未达到使用状态以及新增子公司港益投资投入固定资产建设尚未竣工影响所致
无形资产	63,192,141.84	27,477,371.87	35,714,769.97	129.98%	主要系本年增加合并子公司港益投资，相应合并转入其所持有的自有经营用地
长摊待摊费用	6,083,200.52	3,683,623.21	2,399,577.31	65.14%	主要系本年经营场所装修影响所致
递延所得税资产	8,710,443.49	4,335,847.33	4,374,596.16	100.89%	主要系本年提取坏账准备和存货跌价准备，相应确认递延所得税资产影响所致
短期借款	1,003,964,055.05	1,504,177,502.28	-500,213,447.23	-33.25%	主要系子公司冠城正业、冠城新泰归还贷款影响所致
应付票据	109,560,000.00	258,985,000.00	-149,425,000.00	-57.70%	主要系漆包线业务本年归还到期票据影响所致
应付职工薪酬	2,891,504.10	2,046,572.00	844,932.10	41.29%	主要系本年尚有部分应付职工薪酬未支付影响所致
应交税费	308,779,830.46	105,267,738.63	203,512,091.83	193.33%	主要系本年实现利润较上年增加所致
应付股利	107,475,287.38	19,094,546.47	88,380,740.91	462.86%	主要系子公司北京京冠之子公司鑫阳地产分配利润相应增加应付鑫阳地产少数股东股利所致
一年内到期的非流动负债	714,214,605.95	88,502,460.87	625,712,145.08	707.00%	主要系子公司北京太阳宫 5 亿元长期借款将于一年内到期而转入本项目所致
长期借款	128,000,000.00	1,311,951,231.02	-1,183,951,231.02	-90.24%	主要是子公司冠城新泰提前偿还借款及子公司北京太阳宫 5 亿元长期借款将于一年内到期而转出本项目所致

递延所得税负债	776,505.00	1,168,722.43	-392,217.43	-33.56%	主要系公司持有的可供出售金融资产的公允价值较年初减少所致
其他非流动负债	15,838,250.00	950,000.00	14,888,250.00	1567.18%	主要系本年新增的合并子公司港益投资其已收到且未来应列支的土地平整费返还款
未分配利润	1,078,280,793.54	681,460,832.78	396,819,960.76	58.23%	主要系本年实现净利影响所致

项目	本年数	上年同期数	增减额	增减幅度	说明
营业收入	8,422,875,327.33	4,393,321,000.30	4,029,554,327.03	91.72%	主要系受铜价上涨及销量增加两因素复合影响，本年漆包线收入较上年大幅增加；以及本年度房地产结算面积增加使得本年房地产结算收入大于上年
营业成本	6,978,238,550.75	3,571,501,449.64	3,406,737,101.11	95.39%	受收入变动影响，配比成本相应增加
营业税金及附加	362,157,006.40	194,632,651.16	167,524,355.24	86.07%	主要系本年房地产结算收入大于上年，相应造成本年营业税金及附加大大增加。
财务费用	66,969,587.56	40,040,531.06	26,929,056.50	67.25%	主要系受国家货币政策影响，本年银行融资成本较上年大幅增加影响所致
资产减值损失	60,575,602.63	17,653,318.25	42,922,284.38	243.14%	主要系本年提取商誉减值准备影响所致
公允价值变动收益	-8,619.72	61,128.83	-69,748.55	-114.10%	主要系本年因出售东吴轮动基金而结转公允价值变动收益所致
投资收益	-46,436.81	27,009,750.40	-27,056,187.21	-100.17%	主要系上年公司实现一级土地平整收益和收到投资收益金额较大
营业外收入	6,826,790.00	20,936,855.03	-14,110,065.03	-67.39%	主要系上年度因搬迁实现资产处置收益及本年获得的政府补助款较上年略有减少所致
营业外支出	4,135,584.98	414,508.39	3,721,076.59	897.71%	主要系本年支付玉树地震捐款及处置固定资产损失影响所致
所得税费用	209,110,659.25	121,395,233.02	87,715,426.23	72.26%	主要系本年实现利润较上年大大增加影响所致
经营活动产生的现金流量净额	-103,938,550.94	3,033,005,202.96	-3,136,943,753.90	-103.43%	主要是本年公司将房地产业务回笼款投入房地产开发以及增加房地产土地储备所致
投资活动产生的现金流量净额	-81,155,820.08	204,971,977.42	-286,127,797.50	-139.59%	主要为本年受让霸州市港益投资发展有限公司 100%股权以及购置办公场所、设备等固定资产而支出资金综合影响所致

筹资活动产生的现金流量净额	-1,051,366,384.04	-1,751,007,870.46	699,641,486.42	-39.96%	主要是房地产项目公司归还银行贷款影响所致
---------------	-------------------	-------------------	----------------	---------	----------------------

### 7、总体财务分析

2010 年末，公司总资产为 96.65 亿元，比年初 107.36 亿元减少 10.71 亿元，降低 9.97%；总负债为 71.38 亿元，比年初 86.93 亿元减少 15.55 亿元，下降 17.89%。2010 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 73.86%，较年初 80.98% 减少 7.12 个百分点。资产、负债减少及资产负债率下降的主要原因是，公司本年度内房地产项目结算收入相应结转存货和预收售楼款，以及公司偿还了较大金额的有息负债。

2010 年末，公司归属于上市公司股东的净资产为 21.76 亿元，较年初 16.89 亿元增加 4.87 亿元，增长 28.89%，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 84.23 亿元，较上年同期增长 91.72%，增长的主要原因为：由于原材料铜价持续稳定上涨以及漆包线销量大幅增加，2010 年度，漆包线业务全年实现销售 6.62 万吨，比上年同期 5.12 万吨增加 1.50 万吨，增长 29.30%，实现主营业务收入 37.18 亿元，较上年同期增长 69.02%；在房地产业务方面，公司抓住机遇，采取有效销售策略和销售措施，取得较好的销售业绩，尤其是北京太阳星城 B 区项目在本年度实现大额结算，2010 年度，公司实现结算面积 36.55 万平方米，较上年同期增长 71.44%，实现主营业务收入 45.66 亿元，较上年同期增长 116.48%。

受益于房地产结算收入大幅增加，以及漆包线销量较大增长，公司盈利能力较上年同期大幅提高。2010 年度，公司实现利润总额 78,178.16 万元，比上年同期 46,906.71 万元增长 66.67%；实现上市公司股东享有的净利润 51,852.27 万元，比上年同期 28,365.24 万元增长 82.80%。

2010 年公司现金及现金等价物净减少 12.37 亿元，尤其是筹资活动产生的现金流量净额为-10.51 亿元，主要是房地产项目公司归还银行贷款影响所致，从而降低了有息负债总额和资产负债率。

### 8、公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	51,291.77
投资额增减变动数	23,491.77
上年同期投资额	27,800
投资额增减幅度(%)	84.50

#### 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	增资 1.8 亿
福建华事达房地产有限公司	房地产开发	100	增资 1.7 亿
霸州市港益投资发展有限公司	服务业	100	以人民币 2200 万元受让北京嘉凯置业有限公司持有的霸州市港益投资发展有限公司 100% 股权
苏州冠城宏翔房地产有限公司	房地产开发	70	子公司苏州冠城宏业房地产有限公司与公司控股股东福建丰裕投资有限公司、杭州冠博贸易有限公司共同以货币资金出资人民币 2 亿元组建，其中，冠城宏业出资 1.4 亿元，持股比

			例为 70%
福州隆达典当有限公司	典当	16.19	以 49.65 万元增持 3.19% 股权
兴业银行	金融业务		出资 42.12 万元参加配股 23400 股

### 9、募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

### 10、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
对北京冠城正业房地产开发有限公司增资	18,000.00	完成	该公司 2010 年度实现净利 4.18 亿元
对福建华事达房地产有限公司增资	17,000.00	完成	尚未产生收益
收购霸州市港益投资发展有限公司 100% 股权	2,200.00	完成	尚未产生收益
子公司苏州冠城宏业房地产有限公司与公司控股股东福建丰榕投资有限公司、杭州冠博贸易有限公司共同组建苏州冠城宏翔房地产有限公司，其中冠城宏业持股 70%	14,000.00	完成	尚未产生收益
增持福州隆达典当有限公司 3.19% 股权	49.65	完成	尚未产生收益
参与兴业银行配股	42.12	完成	尚未产生收益
合计	51,291.77	/	/

(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	决议内容	决议刊登的信息披露报纸	决议刊登的信息披露日期
第七届董事会第三十七次会议	2010 年 1 月 6 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 1 月 9 日
第七届董事会第三十八次会议	2010 年 1 月 26 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 1 月 28 日
第七届董事会第三十九次会议	2010 年 1 月 27 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 1 月 30 日
第七届董事会第四十一次会议	2010 年 2 月 26 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 3 月 3 日
第七届董事会第四十三次会议	2010 年 4 月 21 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 4 月 22 日
第七届董事会第四十五次会议	2010 年 5 月 24 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010 年 5 月 28 日

第七届董事会第四十六次会议	2010年6月11日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年6月12日
第七届董事会第四十七次会议	2010年6月29日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年7月1日
第七届董事会第四十八次会议	2010年7月28日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年7月29日
第七届董事会第四十九次会议	2010年8月27日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年8月30日
第七届董事会第五十次会议	2010年8月31日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年9月2日
第七届董事会第五十一次会议	2010年10月8日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月11日
第七届董事会第五十二次会议	2010年10月22日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年10月26日
第七届董事会第五十三次会议	2010年11月29日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年11月30日
第七届董事会第五十四次会议	2010年12月1日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月2日
第七届董事会第五十五次会议	2010年12月21日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月22日
第八届董事会第一次会议	2010年12月28日		《中国证券报》、《上海证券报》	2010年12月29日
第七届董事会第四十次会议	2010年2月2日	同意公司下属控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司参加福州市国土资源局挂牌出让的2010-01号地块的竞买。		
第七届董事会第四十二次会议	2010年4月6日	同意受让全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司持有的深圳冠洋房地产有限公司70%的股权。		
第七届董事会第四十四次会议	2010年4月26日	同意通过《公司2010年第一季度报告》。		
第七届董事会第五十六次会议	2010年12月24日	同意向下属控股子公司深圳冠洋房地产有限公司提供人民币240,000,000元的借款。		

## 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，董事会按照《公司法》、《证券法》及公司章程的有关规定，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2009年度股东大会决议，完成了2009年度利润分配方案；董事会根

据公司 2010 年第二次临时股东大会决议，顺利完成公司董事会、监事会换届选举工作；董事会根据公司 2010 年第三次临时股东大会决议，开始实施股权激励计划，报告期内一次性授予激励对 2000 万份股票期权。

### 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立信中联闽都会计师事务所在为公司提供 2010 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 2011 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。

报告期内，公司薪酬委员会提出股票期权激励计划草案，并根据中国证监会反馈意见进行修订后提交董事会审议通过。该股权激励方案经 2010 年 12 月 17 日召开的公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过，并于 2010 年 12 月 21 日正式授予激励对象股票期权，建立了与公司业绩和长期战略相挂钩的长效激励机制。

### 5、公司对外部信息使用人管理制度的建立健全情况

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。

### 6、董事会对于内部控制责任的声明

公司董事会对公司内部控制的建立健全和有效运行负全面责任，包括内控制度的修订、风险评估、控制活动等方面。董事会将按照《内部会计控制规范》和有关法规的规定建立、修正和维护公司内部控制系统，完善公司内控的总体政策和方案，并监督政策和程序得到持续有效的执行，进一步提高公司治理水平。

### 7、内幕信息知情人管理制度的执行情况

公司自查，内幕信息知情人是否在影响公司股价的重大敏感信息披露前利用内幕信息买卖公司股份的情况？否

### （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审计，母公司 2010 年实现净利润 297,649,011.86 元，计提法定盈余公积金 29,764,901.19 元及实施 2009 年度利润分配 91,937,817.05 元之后，加上年初未分配利润 109,525,473.49 元，2010 年末可供投资者分配的利润为 285,471,767.11 元。

提议以 2010 年 12 月 31 日公司的总股本 735,502,537 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 0.5 元（含税）。

以上利润分配预案还须提交公司 2010 年度股东大会审议通过后方可实施。

#### （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上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2007	8,029,360.67	206,946,042.29	3.88
2008	49,033,500.91	173,904,332.09	28.20
2009	30,645,939.05	283,652,445.09	10.80

### 九、监事会报告

#### （一）监事会的工作情况

召开会议的次数	9
监事会会议情况	监事会会议议题
2010 年 2 月 26 日召开第七届监事会会议	审议《公司 2009 年度监事会工作报告》、《公司 2009 年度报告和公司 2009 年度报告摘要》、《公司 2009 年度利润分配预案的议案》、《公司 2009 年度财务决算报告》、《公司 2009 年内部审计工作计划的议案》、《公司募集资金存放与实际使用情况的专项报告》。
2010 年 4 月 26 日召开第七届监事会会议	审议《2010 年第一季度报告》。
2010 年 7 月 28 日召开第七届监事会会议	审议《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划（草案）》、《关于核查公司股票期权激励计划（草案）激励对象名单的议案》。
2010 年 8 月 27 日召开第七届监事会会议	审议《公司 2010 年半年度报告及摘要》。
2010 年 10 月 25 日召开第七届监事会会议	审议《2010 年第三季度报告》。
2010 年 11 月 29 日召开第七届监事会会议	审议第八届监事会监事候选人事宜。
2010 年 12 月 1 日召开第七届监事会会议	审议《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）》、《关于核查公司股票期权激励计划（修订稿）激励对象名单的议案》。
2010 年 12 月 21 日召开第七届监事会会议	审议《关于核实公司股票期权激励计划激励对象名单的议案》。
2010 年 12 月 28 日召开第八届监事会会议	审议《关于选举公司监事会主席的议案》。

#### （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情况。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

报告期内公司收购出售资产情况：

1、公司以人民币 2,200 万元受让北京嘉凯置业有限公司持有的霸州市港益投资发展有限公司 100% 股权。

2、公司将持有的衡阳华丰房地产开发有限公司 51% 股权以人民币 1,600 万元转让给自然人肖赛英。

监事会认为：公司董事会在审议上述收购、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。

## (七) 监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况

公司监事会审阅了内部控制自我评价报告，认为本公司内部控制制度设计合理，内容完整，并得到有效执行，未发现在设计和执行方面存在重大缺陷。

## 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) 破产重整相关事项及暂停上市或终止上市情况

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)	占期末证券投资总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	601166	兴业银行	471,200.00	140,400.00	3,376,620.00	81	58,500.00
2	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	493,636.14	12	
3	股票	601377	兴业证券	10,000.00	13,000.00	210,600.00	5	
4	基金	121007	国投瑞福优先	98,820.00	98,820.00	93,483.72	2	
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	9,977.38
合计				1,080,020.00	/	4,174,339.86	100%	68,477.38

## 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	471,200.00		3,376,620.00	58,500.00	-1,320,637.50	可供出售金融资产	发行 (非公开)
601377	兴业证券	10,000.00		210,600.00		150,450.00	可供出售金融资产	发行 (非公开)
合计		481,200.00	/	3,587,220.00	58,500.00	-1,170,187.50	/	/

## 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
福州隆达典当有限公司	1,828,500.00		16.19	1,828,500.00	133,200.00		长期股权投资	投资
国投瑞福优先	98,820.00	98,820		93,483.72			可供出售金融资产	申购
工银全球基金	500,000.00	492,651		493,636.14		31,406.49	可供出售金融资产	申购
东吴轮动基金	197,700.00	197,700			9,977.38		交易性金融资产	申购
合计	2,625,020.00	789,171	/	2,415,619.86	143,177.38	31,406.49	/	/

## (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
北京嘉凯置业有限公司	霸州港益投资发展有限公司 100% 股权	2010 年 6 月 30 日	22,000,000.00	-851,329.94		否	以评估价为基础确定	是	是	-0.16	非关联方
陈芬	福州隆达典当有限公司 3.19% 股权	2010 年 4 月 30 日	496,500.00			否	股权对应的账面净资产值	是	是		非关联方

## 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
肖赛英	衡阳华丰房地产开发有限公司 51% 股权	2010 年 12 月 14 日	16,000,000.00	408,378.81	-248,114.19	否	以评估价为基础确定	是	是	-0.05	非关联方

## (五)公司股权激励的实施情况及其影响

单位:份

报告期内激励对象的范围	公司董事(不含独立董事)、高级管理人员、公司及子公司核心技术(业务)人员以及董事会认为需要以此方式进行激励的相关公司员工。			
报告期内授出的权益总额	20,000,000			
报告期内行使的权益总额	0			
报告期内失效的权益总额	0			
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	20,000,000			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	0			
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	10.39			
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授 权益数量	报告期内行使 权益数量	报告期末尚未 行使的权益数量
刘华	董事、高级管理人员	2,050,000	0	2,050,000
商建光	董事	500,000	0	500,000
韩国建	高级管理人员	2,050,000	0	2,050,000
官伟源	高级管理人员	2,050,000	0	2,050,000
林思雨	高级管理人员	2,050,000	0	2,050,000
肖林寿	高级管理人员	1,800,000	0	1,800,000
林湜	注	1,800,000	0	1,800,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况	无			
权益工具公允价值的计量方法	估值技术采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes Model)模型确定。			
估值技术采用的模型、参数及选取标准	采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes Model)模型对股票期权成本进行估计。			

	<p>参数：</p> <p>(1) 授予目标的股票市场价格：2010 年 12 月 21 日公司股票收盘价，即 9.81 元。</p> <p>(2) 股票期权行权价格：10.39 元。</p> <p>(3) 股票期权预期期限：(加权最短生效期+总有效期限)/2，即 3.5 年。</p> <p>(4) 预期股价波动率：考虑到公司股票在过去 3 年（与预期期限相同）中的股本总额变化较大，且总盘子较小，根据公司的历史股价波动率无法很好的反映对未来股价波动的预测，而冠城大通未来的规模逐渐扩大，股价波动将更趋近于房地产行业股价波动率。因此，根据过去 3 年房地产行业的股价波动率预测标的股票的股价波动率，即 44.31%。</p> <p>(5) 预期分红收益率：根据最近一年公司分红收益率预测，即 0.357%。</p> <p>(6) 无风险利率：采用授予日的 3 年期（与预期期限相同）中国固定利率国债收益率，即 3.066%。</p>								
权益工具公允价值的分摊期间及结果	<p>分摊结果如下：</p> <table border="1"> <tr> <td>2010 年</td> <td>2011 年</td> <td>2012 年</td> <td>2013 年</td> </tr> <tr> <td>117 万</td> <td>4140 万</td> <td>1593 万</td> <td>630 万</td> </tr> </table>	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	117 万	4140 万	1593 万	630 万
2010 年	2011 年	2012 年	2013 年						
117 万	4140 万	1593 万	630 万						

注：林湜女士于 2007 年 6 月至 2010 年 12 月 27 日期间担任公司财务总监职务，于 2010 年 12 月 27 日退休离任，现经返聘在公司任职。

## (六) 报告期内公司重大关联交易事项

### 1、 共同对外投资的重大关联交易

单位:元 币种:人民币

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的资产规模	被投资企业的净利润	被投资企业的重大在建项目的进展情况
福建丰裕投资有限公司	控股股东	苏州冠城宏翔房地产有限公司	房地产开发	200,000,000.00	457,949,198.29	-719,651.71	

### 2、 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	0	-9,218.04	0
合计		0	0	-9,218.04	0
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		归还控股股东借款			

关联债权债务清偿情况	期初借款余额 9218.04 万元，本期归还 9218.04 万元
关联债权债务对公司经营成果及财务状况的影响	2010 年度共计向福建丰榕投资有限公司支付利息 154.27 万元

## (七) 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:万元 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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
冠城大通股份有限公司	公司本部	福建省福抗药业股份有限公司	2,000.00	2010年8月30日	2010年8月30日	2011年8月29日	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									2,000.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									2,000.00				
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									33,521.70				
报告期末对子公司担保余额合计（B）									78,217.89				
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）									80,217.89				
担保总额占公司净资产的比例（%）									36.86				
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）									50,000				

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)	50,000

### 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) 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 4.05 亿元价格竞得位于苏州市相城区黄埭镇春秋路北、方桥路西编号为苏地 2009-B-117 号宗地的土地使用权。具体请参阅公司 2010 年 1 月 26 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(2) 2010 年 4 月 21 日, 公司与北京嘉凯置业有限公司签署了《股权转让合同》, 以人民币 2,200 万元受让嘉凯置业持有的霸州市港益投资发展有限公司 100% 股权。具体请参阅公司 2010 年 4 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(3) 公司于 2010 年 4 月 28 日与福建省福州市永泰县人民政府签定了《海西文化创意产业园项目协议(意向)书》。2010 年 8 月 31 日, 公司与永泰县人民政府正式签署了《海西文化创意产业园项目合同书》, 公司将参与永泰县人民政府拟规划建设"海西文化创意产业园"项目。具体请参阅公司分别于 2010 年 4 月 30 日及 2010 年 9 月 2 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(4) 2010 年 6 月 29 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度不超过 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 2010 年 7 月 1 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(5) 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 2010 年 9 月 25 日与北京世纪恒丰房地产开发有限公司及自然人阮英元分别签署了《北京市商品房预售合同》。根据合同约定, 冠城新泰将位于北京市朝阳区太阳宫乡太阳宫新区 C 区西部组团 C 区 1#(办公及商业)3-14 层合计作价 75,500.76 万元出售给北京世纪恒丰房地产开发有限公司, 将位于北京市朝阳区太阳宫乡太阳宫新区 C 区 1#(办公及商业)2 层作价 2,631.39 万元出售给自然人阮英元。具体请参阅公司 2010 年 10 月 11 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(6) 2010 年 10 月 25 日, 公司下属全资子公司北京京冠房地产开发有限公司的子公司北京鑫阳房地产开发有限公司(以下简称:"北京鑫阳")与北京联信永益科技股份有限公司(以下简称:"北京联信永益公司")签署了《北京市商品房预售合同》。根据合同约定, 北京鑫阳将冠城名敦道项目 A 地块 A10 非配套商业楼 1 层 101 等房屋合计作价人民币 17,988.47 万元出售给北京联信永益公司。具体请参阅公司 2010 年 10 月 28 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(7) 2010 年 11 月 10 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(以下简称:"冠城新泰")与北京科伦大厦有限公司(以下简称:"北京科伦")签署了《北京市商品房预售合同》。根据合同约定, 冠城新泰将位于北京市朝阳区太阳宫乡太阳宫新区 C 区西部组团 C 区 1#(办公及商业)3 层 303 等 30 套房屋合计作价 101,992.63 万元出售给北京科伦。具体请参阅公司 2010 年 11 月 15 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(8) 2010 年 11 月 29 日公司与自然人肖赛英签署了《股权转让合同》, 将公司持有的衡阳华丰房地产开发有限公司 51% 的股权以人民币 1600 万元转让给自然人肖赛英。具体请参阅公司 2010 年 11 月 30 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

### (八) 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	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，未签署同意意见，丰榕投资承诺对该股东的执行对价安排先行代为垫付。	福州建银贸易公司的对价安排已由丰榕投资先行代为垫付。
发行时所作承诺	2007年5月22日，公司向 Starlex Llimited 发行 7272 万新股购买资产，Starlex Llimited 承诺持有该部分股份自发行之日起 36 个月不转让。	Starlex Llimited 已完全履行承诺，其通过定向增发持有的公司股份已于 2010 年 5 月 24 日起上市流通。

注：福州建银贸易公司持有的公司限售股股份已变更为由中国建银投资有限责任公司持有，公司尚未接到福州建银贸易公司、中国建银投资有限责任公司关于上述限售股份变更情况的相关书面通知。

## (九) 聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信中联闽都会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	108 万元
境内会计师事务所年限	18 年

## (十) 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

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

## (十一) 公司是否被列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

## (十二) 其他重大事项的说明

1、因报告期内国家有关房地产行业政策发生较大变化，公司于 2010 年 6 月 11 日、2010 年 7 月 16 日召开第七届董事会第四十六次会议及 2010 年度第一次临时股东大会，审议通过关于撤销 2009 年《关于本次配股方案的议案》的议案。具体请参阅公司 2010 年 6 月 12 日、2010 年 7 月 17 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

2、公司于 2010 年 7 月 28 日召开第七届董事会第四十八次会议，审议通过《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划（草案）》；2010 年 12 月 1 日召开的第七届董事会第五十四次会议及 2010 年 12 月 17 日召开的 2010 年第二次临时股东大会审议通过《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）》。2010 年 12 月 21 日，公司第七届董事会第五十五次会议通过《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，确定以 2010 年 12 月 21 日为授予日向激励对象授予股票期权。具体请参阅公司 2010 年 7 月 29 日、2010 年 12 月 2 日、2010 年 12 月 18 日、2010 年 12 月 22 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

## (十三) 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
冠城大通土地竞买进展公告	《中国证券报》C004、《上海证券报》22	2010 年 1 月 9 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通关于下属全资子公司苏州冠城	《中国证券报》D004、《上	2010 年 1 月 26 日	www.sse.com.cn 、



宏业房地产有限公司竞得土地使用权的公告	海证券报》B23		www.gcdt.net
冠城大通 2009 年度业绩预增公告	《中国证券报》B04、《上海证券报》B15	2010 年 1 月 28 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第三十八次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B04、《上海证券报》B15	2010 年 1 月 28 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通关联交易公告	《中国证券报》C009、《上海证券报》31	2010 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通股权解押公告	《中国证券报》C004、《上海证券报》23	2010 年 2 月 6 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通关于聘任会计师事务所发生吸收合并的公告	《中国证券报》B04、《上海证券报》B21	2010 年 2 月 11 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第四十一次会议决议暨召开 2009 年年度股东大会的会议通知的公告	《中国证券报》D011、D012、《上海证券报》B14	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届监事会第十一次会议决议公告	《中国证券报》D011、D012、《上海证券报》B14	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
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》D011、D012、《上海证券报》B14	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年度为相关单位提供担保的公告	《中国证券报》D011、D012、《上海证券报》B14	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通年报摘要	《中国证券报》D011、D012、《上海证券报》B14、B15	2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通年报		2010 年 3 月 3 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2009 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》C009、《上海证券报》176	2010 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通下属全资子公司借款及抵押合同公告	《中国证券报》C009、《上海证券报》176	2010 年 3 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通关于为全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司提供担保的公告	《中国证券报》B08、《上海证券报》B1	2010 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通综合授信合同公告	《中国证券报》B08、《上海证券报》B1	2010 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
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》B08、《上海证券报》B1	2010 年 4 月 7 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2009 年利润分配实施公告	《中国证券报》D004、《上海证券报》B14	2010 年 4 月 13 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年第一季度业绩预增公告	《中国证券报》C004、《上海证券报》18	2010 年 4 月 19 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第四十三次（临时）会议决议公告	《中国证券报》D004、《上海证券报》B134	2010 年 4 月 22 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第一季度季报	《中国证券报》D009、《上海证券报》B13	2010 年 4 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》D076、《上	2010 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn 、

	海证券报》B108		www.gcdt.net
冠城大通关于海西文化创意产业园项目协议（意向）书的公告	《中国证券报》B04、《上海证券报》B163	2010年4月30日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通向玉树灾区捐款 200 万元公告	《中国证券报》A36、《上海证券报》B25	2010年5月12日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通定向增发限售股份上市流通提示性公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》B27	2010年5月18日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通股权质押公告	《中国证券报》B020、《上海证券报》B15	2010年5月28日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第四十五次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B020、《上海证券报》B15	2010年5月28日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第四十六次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》27	2010年6月12日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年第一次临时股东大会会议资料		2010年7月1日	www.sse.com.cn
冠城大通召开 2010 年第一次临时股东大会通知	《中国证券报》B012、《上海证券报》B24	2010年7月1日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通关联交易公告	《中国证券报》B012、《上海证券报》B24	2010年7月1日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》B12	2010年7月15日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年第一次临时股东大会的法律意见书		2010年7月17日	www.sse.com.cn
冠城大通 2010 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B016、《上海证券报》20	2010年7月17日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通股票期权激励计划（草案）摘要	《中国证券报》B009、《上海证券报》B24	2010年7月29日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通股票期权激励计划（草案）		2010年7月29日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第四十八次会议决议公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》B24	2010年7月29日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届监事会第十二次会议决议公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》B24	2010年7月29日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通借款进展公告	《中国证券报》A28、《上海证券报》B7	2010年8月6日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外担保进展及借款进展公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B14	2010年8月20日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通半年报摘要	《中国证券报》B022、《上海证券报》35	2010年8月30日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通半年报		2010年8月30日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第四十九次会议决议公告	《中国证券报》B022、《上海证券报》35	2010年8月30日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外担保及借款进展公告	《中国证券报》A24、《上海	2010年9月2日	www.sse.com.cn 、

	证券报》B4		www.gcdt.net
冠城大通关于海西文化创意产业园重大合同进展公告	《中国证券报》A24、《上海证券报》B4	2010年9月2日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》A21、《上海证券报》B5	2010年9月16日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第五十一次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B005、《上海证券报》32	2010年10月11日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通下属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》B005、《上海证券报》32	2010年10月11日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》A32、《上海证券报》B4	2010年10月21日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第五十二次会议决议公告	《中国证券报》B21、《上海证券报》B18	2010年10月26日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第三季度季报	《中国证券报》B21、《上海证券报》B18	2010年10月26日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通下属子公司北京鑫阳房地产开发有限公司合同公告	《中国证券报》B008、《上海证券报》B111	2010年10月28日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通下属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》B004、《上海证券报》17	2010年11月15日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通出售资产公告	《中国证券报》B005、《上海证券报》B17	2010年11月30日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第五十三次会议决议暨召开 2010 年第二次临时股东大会会议通知的公告	《中国证券报》B005、《上海证券报》B17	2010年11月30日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届监事会第十五次会议决议公告	《中国证券报》B005、《上海证券报》B17	2010年11月30日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通股票期权激励计划（草案修订稿）	《中国证券报》A29、《上海证券报》B11	2010年12月2日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届董事会第五十四次会议决议暨召开 2010 年第三次临时股东大会会议通知的公告	《中国证券报》A29、《上海证券报》B11	2010年12月2日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届监事会第十六次会议决议公告	《中国证券报》A29、《上海证券报》B11	2010年12月2日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外担保进展公告	《中国证券报》A29、《上海证券报》B11	2010年12月2日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年第三次临时股东大会会议资料		2010年12月9日	www.sse.com.cn
冠城大通 2010 年第三次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》20	2010年12月18日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年第三次临时股东大会的法律意见书		2010年12月18日	www.sse.com.cn
冠城大通董事会关于股票期权激励计划期权授予相关事项的公告	《中国证券报》A29、《上海证券报》B20	2010年12月22日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第七届监事会第十七次会议决	《中国证券报》A29、《上海	2010年12月22日	www.sse.com.cn 、

议公告	证券报》B20	日	www.gcdt.net
冠城大通 2010 年第二次临时股东大会会议资料		2010 年 12 月 23 日	www.sse.com.cn
冠城大通 2010 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B47	2010 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年第二次临时股东大会的法律意见书		2010 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn
冠城大通第八届董事会第一次会议决议公告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B47	2010 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届监事会第一次会议决议公告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B47	2010 年 12 月 29 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net

## 十一、财务会计报告

公司年度财务报告已经注册会计师审计，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(2011)D-0015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 2010 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2010 年度的利润表和合并利润表、2010 年度的现金流量表和合并现金流量表、2010 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 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 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 · 天津

中国注册会计师:郭文起

中国注册会计师:孟翠香  
二〇一一年三月十四日

## (二)财务报表

合并资产负债表  
2010 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	1,016,447,115.24	2,298,427,675.78
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2		206,319.68
应收票据	七、3	53,784,984.78	47,279,931.91
应收账款	七、4	577,364,468.73	419,563,316.07
预付款项	七、5	1,141,296,164.14	934,949,087.78
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	140,587,643.72	86,375,169.01
买入返售金融资产			
存货	七、7	5,919,653,967.35	6,155,150,266.23
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,849,134,343.96	9,941,951,766.46
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	4,174,339.86	5,261,514.54
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	180,158,500.00	179,672,000.00
投资性房地产			
固定资产	七、10	405,755,097.34	388,491,271.83
在建工程	七、11	7,036,278.84	1,189,072.44
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	七、12	63,192,141.84	27,477,371.87
开发支出			
商誉	七、13	140,572,566.55	183,600,968.48
长期待摊费用	七、14	6,083,200.52	3,683,623.21
递延所得税资产	七、15	8,710,443.49	4,335,847.33

其他非流动资产			
非流动资产合计		815,682,568.44	793,711,669.70
资产总计		9,664,816,912.40	10,735,663,436.16
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、17	1,003,964,055.05	1,504,177,502.28
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、18	109,560,000.00	258,985,000.00
应付账款	七、19	466,122,256.35	599,879,096.69
预收款项	七、20	3,870,920,753.79	4,245,061,808.43
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、21	2,891,504.10	2,046,572.00
应交税费	七、22	308,779,830.46	105,267,738.63
应付利息			
应付股利	七、23	107,475,287.38	19,094,546.47
其他应付款	七、24	406,568,250.84	553,112,864.78
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、25	714,214,605.95	88,502,460.87
其他流动负债	七、26	3,028,100.00	3,138,250.00
流动负债合计		6,993,524,643.92	7,379,265,840.15
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、27	128,000,000.00	1,311,951,231.02
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、15	776,505.00	1,168,722.43
其他非流动负债	七、28	15,838,250.00	950,000.00
非流动负债合计		144,614,755.00	1,314,069,953.45
负债合计		7,138,139,398.92	8,693,335,793.60
<b>所有者权益（或股东权益）:</b>			
实收资本（或股本）	七、29	735,502,537.00	612,918,781.00
资本公积	七、30	227,775,720.56	289,181,936.07
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、31	134,803,138.63	105,038,237.44
一般风险准备			

未分配利润	七、32	1,078,280,793.54	681,460,832.78
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		2,176,362,189.73	1,688,599,787.29
少数股东权益		350,315,323.75	353,727,855.27
所有者权益合计		2,526,677,513.48	2,042,327,642.56
负债和所有者权益总计		9,664,816,912.40	10,735,663,436.16

法定代表人：韩国龙 主管会计工作负责人：刘晓灵 会计机构负责人：李春



**母公司资产负债表**  
2010 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
<b>流动资产:</b>			
货币资金		168,289,840.07	250,422,615.49
交易性金融资产			206,319.68
应收票据		38,791,533.25	27,549,931.91
应收账款	十三、1	315,816,200.99	210,689,588.35
预付款项		2,720,017.12	6,078,409.15
应收利息			
应收股利		37,000,000.00	10,451,693.45
其他应收款	十三、2	1,730,470,290.75	682,912,392.82
存货		116,650,889.91	98,647,020.04
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,409,738,772.09	1,286,957,970.89
<b>非流动资产:</b>			
可供出售金融资产		4,174,339.86	5,261,514.54
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十三、3	1,775,313,915.32	1,373,976,558.07
投资性房地产			
固定资产		73,122,563.04	76,423,078.39
在建工程			1,150,856.94
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		4,959,921.28	5,072,009.92
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,815,551.66	2,392,017.19
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,861,386,291.16	1,464,276,035.05
资产总计		4,271,125,063.25	2,751,234,005.94
<b>流动负债:</b>			
短期借款		684,073,613.57	564,858,961.15
交易性金融负债			
应付票据		52,140,000.00	131,810,000.00
应付账款		164,917,326.39	113,198,598.94

预收款项		6,753,349.76	3,996,996.30
应付职工薪酬		1,204,170.52	462,665.87
应交税费		1,138,085.28	-2,624,734.70
应付利息			
应付股利		3,755,050.14	14,460,648.66
其他应付款		1,602,933,379.26	500,263,769.82
一年内到期的非流动负债		37,214,605.95	44,502,460.87
其他流动负债		2,084,600.00	1,672,900.00
流动负债合计		2,556,214,180.87	1,372,602,266.91
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		110,000,000.00	39,951,231.02
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		776,505.00	1,168,722.43
其他非流动负债		950,000.00	950,000.00
非流动负债合计		111,726,505.00	42,069,953.45
负债合计		2,667,940,685.87	1,414,672,220.36
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		735,502,537.00	612,918,781.00
资本公积		453,712,705.51	515,385,064.52
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		128,497,367.76	98,732,466.57
一般风险准备			
未分配利润		285,471,767.11	109,525,473.49
所有者权益（或股东权益）合计		1,603,184,377.38	1,336,561,785.58
负债和所有者权益（或股东权益）总计		4,271,125,063.25	2,751,234,005.94

法定代表人：韩国龙 主管会计工作负责人：刘晓灵 会计机构负责人：李春

**合并利润表**  
2010 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		8,422,875,327.33	4,393,321,000.30
其中: 营业收入	七、33	8,422,875,327.33	4,393,321,000.30
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,643,729,925.12	3,971,847,134.86
其中: 营业成本	七、33	6,978,238,550.75	3,571,501,449.64
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、34	362,157,006.40	194,632,651.16
销售费用	七、35	78,777,807.76	67,959,934.52
管理费用	七、36	97,011,370.02	80,059,250.23
财务费用	七、37	66,969,587.56	40,040,531.06
资产减值损失	七、38	60,575,602.63	17,653,318.25
加: 公允价值变动收益 (损失以“—”号填列)		-8,619.72	61,128.83
投资收益 (损失以“—”号填列)	七、39	-46,436.81	27,009,750.40
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
汇兑收益 (损失以“—”号填列)			
三、营业利润 (亏损以“—”号填列)		779,090,345.68	448,544,744.67
加: 营业外收入	七、40	6,826,790.00	20,936,855.03
减: 营业外支出	七、41	4,135,584.98	414,508.39
其中: 非流动资产处置损失		754,915.31	91,038.22
四、利润总额 (亏损总额以“—”号填列)		781,781,550.70	469,067,091.31
减: 所得税费用	七、42	209,110,659.25	121,395,233.02
五、净利润 (净亏损以“—”号填列)		572,670,891.45	347,671,858.29
归属于母公司所有者的净利润		518,522,679.00	283,652,445.09
少数股东损益		54,148,212.45	64,019,413.20
六、每股收益:			
(一) 基本每股收益		0.70	0.39
(二) 稀释每股收益		0.70	0.39
七、其他综合收益	七、44	-1,028,631.01	20,465,672.44

八、综合收益总额		571,642,260.44	368,137,530.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		517,238,341.49	298,158,639.53
归属于少数股东的综合收益总额		54,403,918.95	69,978,891.20

法定代表人：韩国龙 主管会计工作负责人：刘晓灵 会计机构负责人：李春

**母公司利润表**  
2010 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	2,066,730,581.03	1,128,339,601.62
减: 营业成本	十三、4	1,994,907,147.71	1,092,346,411.90
营业税金及附加		783,568.21	2,185,940.07
销售费用		13,851,170.35	11,366,596.93
管理费用		30,494,445.58	24,493,219.87
财务费用		47,405,058.37	21,826,179.06
资产减值损失		33,481,623.29	4,500,524.02
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)		-8,619.72	61,128.83
投资收益(损失以“—”号填列)	十三、5	348,762,377.38	132,604,974.09
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益			
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		294,561,325.18	104,286,832.69
加: 营业外收入		4,342,182.79	12,087,718.46
减: 营业外支出		2,690,654.34	210,942.37
其中: 非流动资产处置损失		380,904.34	
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		296,212,853.63	116,163,608.78
减: 所得税费用		-1,436,158.23	4,823,788.70
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		297,649,011.86	111,339,820.08
五、每股收益:			
(一) 基本每股收益			
(二) 稀释每股收益			
六、其他综合收益		-1,550,481.01	8,303,472.44
七、综合收益总额		296,098,530.85	119,643,292.52

法定代表人: 韩国龙 主管会计工作负责人: 刘晓灵 会计机构负责人: 李春

**合并现金流量表**  
2010 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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		7,347,199,102.33	8,146,460,818.80
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		1,757,303.26	3,393,043.04
收到其他与经营活动有关的现金	七、45	182,495,351.38	84,126,923.94
经营活动现金流入小计		7,531,451,756.97	8,233,980,785.78
购买商品、接受劳务支付的现金		6,389,146,719.18	4,463,699,386.22
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		76,498,902.44	59,646,885.72
支付的各项税费		417,207,627.57	523,245,758.87
支付其他与经营活动有关的现金	七、45	752,537,058.72	154,383,552.01
经营活动现金流出小计		7,635,390,307.91	5,200,975,582.82
经营活动产生的现金流量净额		-103,938,550.94	3,033,005,202.96
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		197,699.96	3,000,639.46
取得投资收益收到的现金		201,677.38	25,721,866.91
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,477,472.87	36,512,918.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-7,065,629.66	3,736,552.72
收到其他与投资活动有关的现金			180,000,000.00
投资活动现金流入小计		-5,188,779.45	248,971,977.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		53,076,787.76	13,738,313.00
投资支付的现金		917,700.00	

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		21,972,552.87	44,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		75,967,040.63	57,738,313.00
投资活动产生的现金流量净额		-81,155,820.08	191,233,664.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		60,000,000.00	30,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		60,000,000.00	30,000,000.00
取得借款收到的现金		1,831,668,082.20	2,790,158,047.38
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、45	74,299,681.68	
筹资活动现金流入小计		1,965,967,763.88	2,820,158,047.38
偿还债务支付的现金		2,889,839,655.48	4,220,375,063.94
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		127,494,492.44	286,768,320.09
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		2,431,660.57	4,828,947.37
支付其他与筹资活动有关的现金			64,022,533.81
筹资活动现金流出小计		3,017,334,147.92	4,571,165,917.84
筹资活动产生的现金流量净额		-1,051,366,384.04	-1,751,007,870.46
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-581,754.63	40,283.03
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-1,237,042,509.69	1,473,271,279.95
加：期初现金及现金等价物余额		2,158,891,409.25	685,620,129.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		921,848,899.56	2,158,891,409.25

法定代表人：韩国龙 主管会计工作负责人：刘晓灵 会计机构负责人：李春

## 母公司现金流量表

2010 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
<b>一、经营活动产生的现金流量:</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,657,278,430.52	879,959,252.27
收到的税费返还		1,269,317.76	1,699,624.96
收到其他与经营活动有关的现金		1,523,825,429.55	559,477,193.80
经营活动现金流入小计		3,182,373,177.83	1,441,136,071.03
购买商品、接受劳务支付的现金		1,720,076,456.91	924,797,835.20
支付给职工以及为职工支付的现金		20,945,056.22	16,644,976.54
支付的各项税费		8,296,213.05	11,640,279.04
支付其他与经营活动有关的现金		1,303,134,252.70	456,542,472.05
经营活动现金流出小计		3,052,451,978.88	1,409,625,562.83
经营活动产生的现金流量净额		129,921,198.95	31,510,508.20
<b>二、投资活动产生的现金流量:</b>			
收回投资收到的现金		197,699.96	3,000,639.46
取得投资收益收到的现金		39,185,370.83	69,317,833.36
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,128,783.00	5,287,288.33
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		16,000,000.00	4,000,000.00
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		56,511,853.79	584,871,580.75
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		4,194,802.58	3,960,402.30
投资支付的现金		917,700.00	
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		372,000,000.00	314,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			239,983,078.61
投资活动现金流出小计		377,112,502.58	557,943,480.91
投资活动产生的现金流量净额		-320,600,648.79	26,928,099.84
<b>三、筹资活动产生的现金流量:</b>			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,153,591,076.54	704,007,320.54
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		35,209,381.68	
筹资活动现金流入小计		1,188,800,458.22	704,007,320.54
偿还债务支付的现金		971,334,550.17	576,692,878.23
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		73,106,832.52	68,374,571.81
支付其他与筹资活动有关的现金			7,464,233.81



筹资活动现金流出小计		1,044,441,382.69	652,531,683.85
筹资活动产生的现金流量净额		144,359,075.53	51,475,636.69
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-603,019.43	40,477.80
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-46,923,393.74	109,954,722.53
加：期初现金及现金等价物余额		196,750,075.25	86,795,352.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		149,826,681.51	196,750,075.25

法定代表人：韩国龙 主管会计工作负责人：刘晓灵 会计机构负责人：李春

合并所有者权益变动表

2010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	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	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	289,181,936.07			105,038,237.44		681,460,832.78		353,727,855.27	2,042,327,642.56
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	289,181,936.07			105,038,237.44		681,460,832.78		353,727,855.27	2,042,327,642.56
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	122,583,756.00	-61,406,215.51			29,764,901.19		396,819,960.76		-3,412,531.52	484,349,870.92
(一)净利润							518,522,679.00		54,148,212.45	572,670,891.45
(二)其他综合收益		-1,284,337.51							255,706.50	-1,028,631.01
上述(一)和(二)小计		-1,284,337.51					518,522,679.00		54,403,918.95	571,642,260.44
(三)所有者投入和减少资本		1,170,000.00							44,851,549.53	46,021,549.53
1.所有者投入资本									60,000,000.00	60,000,000.00

2. 股份支付计入所有者权益的金额		1,170,000.00								1,170,000.00
3. 其他									-15,148,450.47	-15,148,450.47
(四) 利润分配	61,291,878.00				29,764,901.19		-121,702,718.24		-102,668,000.00	-133,313,939.05
1. 提取盈余公积					29,764,901.19		-29,764,901.19			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配	61,291,878.00						-91,937,817.05		-102,668,000.00	-133,313,939.05
4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转	61,291,878.00	-61,291,878.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	61,291,878.00	-61,291,878.00								
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										
(七) 其他										
四、本期期末余额	735,502,537.00	227,775,720.56			134,803,138.63		1,078,280,793.54		350,315,323.75	2,526,677,513.48

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	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、本期增减变动金额(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										
(七) 其他										
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

法定代表人：韩国龙 主管会计工作负责人：刘晓灵 会计机构负责人：李春

## 母公司所有者权益变动表

2010 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	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	612,918,781.00	515,385,064.52			98,732,466.57		109,525,473.49	1,336,561,785.58
加:会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	612,918,781.00	515,385,064.52			98,732,466.57		109,525,473.49	1,336,561,785.58
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)	122,583,756.00	-61,672,359.01			29,764,901.19		175,946,293.62	266,622,591.80
(一)净利润							297,649,011.86	297,649,011.86
(二)其他综合收益		-1,550,481.01						-1,550,481.01
上述(一)和(二)小计		-1,550,481.01					297,649,011.86	296,098,530.85
(三)所有者投入和减少 资本		1,170,000.00						1,170,000.00
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者 权益的金额		1,170,000.00						1,170,000.00
3.其他								
(四)利润分配	61,291,878.00				29,764,901.19		-121,702,718.24	-30,645,939.05
1.提取盈余公积					29,764,901.19		-29,764,901.19	
2.提取一般风险准备								

3. 对所有者（或股东）的分配	61,291,878.00						-91,937,817.05	-30,645,939.05
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	61,291,878.00	-61,291,878.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	61,291,878.00	-61,291,878.00						
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								
（七）其他								
四、本期期末余额	735,502,537.00	453,712,705.51			128,497,367.76		285,471,767.11	1,603,184,377.38

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	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、本期增减变动金额 (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								
(七) 其他								
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

法定代表人：韩国龙 主管会计工作负责人：刘晓灵 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 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。

2010 年 4 月 19 日，根据公司 2009 年度股东大会决议，以公司总股本 61,291.8781 万股为基数，向全体股东每 10 股送 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。送转后，公司总股本由 61,291.8781 万股增至 73,550.2537 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（单项金额为人民币 500 万元及 500 万元以上）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投资成本。

其他方式取得的长期股权投资，其投资成本按支付对价或承担债务的公允价值计量，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: 苏州的企业按应纳增值税、营业额的 5%, 深圳的企业按应纳增值税、营业额的 1%, 其他公司按应纳增值税、营业额的 7%;
4. 教育费附加: 福州大通机电有限公司 2010 年 1 月至 11 月按应纳增值税、营业额的 1%, 2010 年 12 月 1 日起按应纳增值税、营业额的 4%; 北京、深圳、桂林及湖南衡阳的企业按应纳增值税、营业额的 3%; 其他公司按应纳增值税、营业额的 4%;
5. 所得税: 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, 2010 年所得税率为 22%; 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 2010 年度实际所得税税率为 11%; 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, 2010 年处于减半征收的第二年, 2010 年实际所得税税率为 12.5%; 其他公司的所得税税率为 25%。

## 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	14640.22		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	868.76		75%	75%	是	786.06		

注1. 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。

注2. 2010 年 12 月 21 日, 公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》, 对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求, 结合公司股票期权激励计划的实际情况, 本年度公司对北京京冠房地产开发有限公司的投资成本增加了 4.68 万元、公司对桂林鸿达置业发展有限公司的投资成本增加了 1.46 万元。

通过非同一控制下的企业合并取得的子公司。

## 冠城大通股份有限公司 2010 年年度报告

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	20000	房地产开发、销售；投资咨询	24111.73		100%	100%	是			
福建华事达房地产有限公司(注2)	全资子公司	福州	房地产	20000	房地产开发	26210.54		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	22245.73		100%	100%	是			
霸州市港益投资发展有限公司(注3)	全资子公司	霸州	服务业	1000	对温泉开发、酒店项目的投资	2200		100%	100%	是			
南京万盛置业有限公司(注4)	全资子公司的子公司	南京	房地产	10000	房地产开发	8000		80%	80%	是	1432.63		
北京鑫阳房地产开发有限公司(注5)	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	6725.31		

注1. 根据公司 2010 年 1 月 26 日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 18,000 万元人民币，增资后，冠城正业注册资本由 2,000 万元增加至 20,000 万元。增资后，公司仍持有冠城正业 100%股权。

注2. 根据公司 2010 年 1 月 26 日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福建华事达房地产有限公司（以下简称“福建华事达”）增资 7,000 万元人民币，增资后，福建华事达注册资本由 3,000 万元增加至 10,000 万元。增资后，公司仍持有福建华事达 100%股权；根据公司 2010 年 10 月 8 日第七届董事会第五十一次（临时）会议决议，同意对公司下属全资子公司福建华事达增资 10,000 万元人民币，增资后，福建华事达注册资本由 10,000 万元增加至 20,000 万元。增资后，公司仍持有福建华事达 100%股权。

注3. 根据公司 2010 年 4 月 21 日第七届董事会第四十三次（临时）会议决议，同意公司以人民币 2,200 万元受让北京嘉凯置业有限公司持有的霸州市港益投资发展有限公司 100%的股权。

注4. 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5. 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。

注6. 2010 年 12 月 21 日，公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求，结合公司股票期权激励计划的实际情况，本年度公司对北京冠城正业房地产开发有限公司的投资成本增加了 6.73 万元、公司对福建华事达房地产有限公司的投资成本增加了 3.80 万元、公司对苏州冠城宏业房地产有限公司的投资成本增加了 1.46 万元。

## 2. 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	6937.46		51%	51%	是	8012.09		
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	599.81		
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	4934.30		42.20%	42.20%	是	8581.55		
北京冠城新泰房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产	30000	房地产开发、销售；投资咨询	46421.31		100%	100%	是			
深圳冠洋房地产有限公司(注1)	控股子公司	深圳	房地产	10000	房地产开发	7002.05		70%	70%	是	2915.67		
苏州冠城宏翔房地产有限公司(注2)	全资子公司的子公司	苏州	房地产	20000	房地产开发	14000		70%	70%	是	5978.41		

注 1. 2010 年 4 月 7 日，公司与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”）签订《股权转让协议》，以人民币 7000

万元受让冠城宏业持有的深圳冠洋房地产有限公司（以下简称“深圳冠洋”）70%股权，受让后，深圳冠洋由公司下属全资子公司的控股子公司变更为公司直接控股的子公司。2010年4月21日，深圳冠洋完成工商变更。

注2. 2010年1月27日根据公司第七届董事会第三十九次（临时）会议决议，同意公司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；2010年1月29日，冠城宏翔成立。

注3 2010年12月21日，公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第4号》的相关核算要求，结合公司股票期权激励计划的实际情况，本年度公司对福州大通机电有限公司的投资成本增加了1.46万元、公司对江苏大通机电有限公司的投资成本增加了4.39万元、公司对北京冠城新泰房地产开发有限公司的投资成本增加了7.31万元、公司对深圳冠洋房地产有限公司的投资成本增加了2.05万元。

(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 2 家, 原因为: 根据公司 2010 年 1 月 27 日第七届董事会第三十九次(临时)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(以下简称“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。根据公司 2010 年 4 月 21 日第七届董事会第四十三次(临时)会议决议, 公司以人民币 2,200 万元受让北京嘉凯置业有限公司持有的霸州市港益投资发展有限公司 100% 的股权。
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五十三次(临时)会议决议, 公司将持有的衡阳华丰房地产开发有限公司 51% 的股权转让给自然人肖赛英, 转让后公司不再持有衡阳华丰房地产开发有限公司的股权。

(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
苏州冠城宏翔房地产有限公司	19,928.03 万元	-71.97 万元
霸州市港益投资发展有限公司	2,060.39 万元	-85.13 万元

- 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
衡阳华丰房地产开发有限公司	3,091.52 万元	80.07 万元

## (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

被合并方	商誉	商誉计提方法
霸州市港益投资发展有限公司	544,753.79 元	合并成本减去合并日被合并方可辨认净资产公允价值的差额

## (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
衡阳华丰房地产开发有限公司	2010 年 12 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（2010 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		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币	743,337.16	1.0000	743,337.16	444,922.21	1.0000	444,922.21
小计			743,337.16			444,922.21
银行存款						
人民币	915,646,788.74	1.0000	915,646,788.74	2,136,869,304.92	1.0000	2,136,869,304.92
港币	116,207.21	0.8509	98,881.02	116,205.07	0.8805	102,318.36
美元	809,321.37	6.6227	5,359,892.64	3,145,025.52	6.8282	21,474,863.76
小计			921,105,562.40			2,158,446,487.04
其他货币资金						
人民币	94,598,215.68	1.0000	94,598,215.68	139,536,266.53	1.0000	139,536,266.53
小计			94,598,215.68			139,536,266.53
合 计			1,016,447,115.24			2,298,427,675.78

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	38,893,437.39	113,132,245.92
客户购房按揭贷款保证金	55,667,057.12	26,305,426.29

## 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变动计入当期损益的金融资产		206,319.68
4、衍生金融资产		
5、套期工具		
6、其他		
合 计		206,319.68



### 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	53,784,984.78	47,279,931.91
商业承兑汇票		
合计	53,784,984.78	47,279,931.91

(2) 期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据为 678,638,991.31 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 221,874,501.44 元。

(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) 应收账款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	614,809,958.41	100%	37,445,489.68	6.09%	444,992,544.57	100.00%	25,429,228.50	5.71%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	614,809,958.41	100%	37,445,489.68	6.09%	444,992,544.57	100.00%	25,429,228.50	5.71%
3、单项金额虽重大但计提坏账准备的应收账款								
合计	614,809,958.41	100%	37,445,489.68		444,992,544.57	100.00%	25,429,228.50	

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	543,162,308.05	88.35%	16,294,869.24	3.00%	411,583,967.41	92.50%	12,347,519.02	3.00%
1-2 年	39,950,865.45	6.50%	3,995,086.55	10.00%	21,140,143.10	4.75%	2,114,014.31	10.00%
2-3 年	20,311,752.00	3.30%	6,093,525.60	30.00%	901,920.25	0.20%	270,576.08	30.00%
3-5 年	646,049.23	0.11%	323,024.61	50.00%	1,338,789.44	0.30%	669,394.72	50.00%
5 年以上	10,738,983.68	1.74%	10,738,983.68	100.00%	10,027,724.37	2.25%	10,027,724.37	100.00%
合计	614,809,958.41	100.00%	37,445,489.68		444,992,544.57	100.00%	25,429,228.50	

- (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) 本年无实际核销的应收账款。
- (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

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	59,338,551.45	1 年以内	9.65%
第二名	客户	46,568,112.63	1 年以内	7.57%
第三名	客户	37,673,546.00	1 年以内及 1-2 年	6.13%
第四名	客户	24,877,204.98	1 年以内	4.05%
第五名	客户	23,776,729.69	1 年以内	3.87%
合计		192,234,144.75		31.27%

- (8) 期末无不符合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。
- (10) 本年年末以应收账款质押取得银行借款 256,237,113.57 元。

## 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	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	586,530,019.58	51.39%	745,960,109.82	79.78%
1 至 2 年	537,027,050.01	47.05%	153,043,243.32	16.37%
2 至 3 年	5,088,980.00	0.45%	18,124,853.45	1.94%
3 年以上	12,650,114.55	1.11%	17,820,881.19	1.91%
合计	1,141,296,164.14	100.00%	934,949,087.78	100.00%

(2) 期末账龄超过 1 年的预付款项 554,766,144.56 元，主要为预付太阳官 D 区的土地一级开发拆迁费 537,000,000.00 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	账面余额	时间	未结算原因
北京新纪房地产开发有限公司	拆迁单位	537,000,000.00	1-2 年	拆迁款
北京市朝阳区太阳官乡十字村村民委员会	拆迁户所在的集体	429,708,400.00	1 年以内	预付土地补偿款
北京腾龙拆迁服务有限公司	拆迁单位	106,000,000.00	1 年以内	拆迁款
北京市朝阳区太阳官乡太阳官村村民委员会	拆迁户所在的集体	21,628,000.00	1 年以内	预付土地补偿款
中国新兴保信建设总公司	施工单位	17,223,436.36	2-3 年 /3-4 年	工程款未结算
合计		1,111,559,836.36		

(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) 其他应收款按种类披露：

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	117,630,689.16	79.03%			52,018,130.43	56.68%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	30,763,297.81	20.67%	8,256,343.25	26.84%	37,666,721.07	41.04%	5,398,114.99	14.33%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	30,763,297.81	20.67%	8,256,343.25	26.84%	37,666,721.07	41.04%	5,398,114.99	14.33%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	450,000.00	0.30%			2,088,432.50	2.28%		
合计	148,843,986.97	100.00%	8,256,343.25		91,773,284.00	100.00%	5,398,114.99	

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
永泰县土地储备发展中心	100,000,000.00		预付款, 详见附注十二、(四)
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, 至本报告披露日, 原收购计划已终止, 该股权预付款即将被退回, 具体详见附注十一(二)
第一创业期货有限责任公司	6,134,529.16		存出期货保证金
合计	117,630,689.16		

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	8,012,588.39	26.04%	240,377.66	3.00%	15,452,069.13	41.02%	463,562.06	3.00%
1-2 年	3,535,043.43	11.49%	353,504.34	10.00%	13,679,118.12	36.32%	1,367,911.81	10.00%
2-3 年	11,095,413.93	36.07%	3,328,624.18	30.00%	4,342,029.17	11.53%	1,302,608.75	30.00%
3-5 年	7,572,829.98	24.62%	3,786,414.99	50.00%	3,858,944.57	10.24%	1,929,472.29	50.00%
5 年以上	547,422.08	1.78%	547,422.08	100.00%	334,560.08	0.89%	334,560.08	100.00%
合计	30,763,297.81	100.00%	8,256,343.25		37,666,721.07	100.00%	5,398,114.99	

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
上海同济城市规划设计研究院	450,000.00		预付项目规划设计费
<b>合计</b>	<b>450,000.00</b>		

(2) 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。

(3) 本年实际核销的其他应收款为 50,000.00 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
北京市政建设集团有限责任公司	施工保证金	50,000.00	施工延误工期, 保证金无法收回	否
<b>合计</b>		<b>50,000.00</b>		

(4) 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	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
永泰县土地储备发展中心	非关联方	100,000,000.00	1 年以内	67.18%	预付款, 详见附注十二、(四)
北京海淀区商业设施建设经营公司	非关联方	11,496,160.00	4-5 年	7.72%	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, 至本报告披露日, 原收购计划已终止, 该股权预付款即将被退回, 具体详见附注十一(二)
北京市土地整理储备中心	非关联方	10,000,000.00	2-3 年	6.72%	代收代缴款
第一创业期货有限责任公司	非关联方	6,134,529.16	1 年以内	4.12%	存出期货保证金
北京市财政局	非关联方	2,622,152.00	2-3 年/3-4 年	1.76%	应退回的已预缴新型墙体材料基金
<b>合计</b>		<b>130,252,841.16</b>		<b>87.50%</b>	

(5) 期末无关联方其他应收款。

(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。

## 7. 存货及存货跌价准备

项目	期末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	20,945,468.87	20,555.55	20,924,913.32	18,984,752.31	20,555.55	18,964,196.76
委托加工物资	146,314.08		146,314.08			
低值易耗品	1,211,027.31	156,391.47	1,054,635.84	780,549.36	156,391.47	624,157.89
包装物	258,537.38		258,537.38	1,255,437.83		1,255,437.83
在产品	7,577,435.36	24,742.47	7,552,692.89	18,068,722.96	77,798.11	17,990,924.85
库存商品	221,474,102.01	2,930,913.16	218,543,188.85	166,298,550.06		166,298,550.06
开发成本	5,108,761,945.58		5,108,761,945.58	5,326,641,341.76		5,326,641,341.76
出租开发产品	77,152,868.09	880,970.78	76,271,897.31	87,991,363.42	1,062,133.42	86,929,230.00
开发产品	486,606,770.64	466,928.54	486,139,842.10	537,464,074.99	1,017,647.91	536,446,427.08
合计	5,924,134,469.32	4,480,501.97	5,919,653,967.35	6,157,484,792.69	2,334,526.46	6,155,150,266.23

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 33300 万元，具体明细如下：

① 以冠城新地家园在建工程为抵押物，向交通银行股份有限公司江苏省分行贷入长期借款，用于冠城新地家园 A 组团一期建设，截止 2010 年 12 月 31 日该项长期借款余额 4800 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 2010 年 12 月 31 日该项下各笔短期借款余额合计为 20000 万元。

③ 以北京朝阳区太阳宫乡太阳宫新区 B 区 10、13、14 号住宅楼项目土地使用权及在建工程作为抵押物，向广东发展银行北京分行贷入长期借款（其中最高额贷款额度为 25000 万元），用于朝阳区北京太阳新区 B 区 10、13、14 号楼项目开发，截止 2010 年 12 月 31 日，该项下各笔借款余额合计为 8500 万元。

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 4 笔短期借款合计 4500 万元，其中：700 万元借款期限为 2010 年 1 月 13 日-2011 年 1 月 13 日；700 万元借款期限为 2010 年 4 月 22 日-2011 年 4 月 22 日；900 万元借款期限为 2010 年 10 月 21 日-2011 年 7 月 1 日；2200 万元借款期限为 2010 年 11 月

17 日-2011 年 7 月 1 日。

注3. 以产成品漆包线作为质押物为本公司开具的银行承兑汇票 1500 万元的敞口部分 1050 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	109,361,256.66	21,702,086.48
太阳星城 C 区	2009 年 3 月	2012 年 10 月	36 亿元	2,200,366,354.93	1,496,169,450.60
太阳星城 B 区	2008 年 1 月	2011 年 9 月	42 亿元	826,375,695.83	2,478,574,517.99
冠城新地家园	2009 年 7 月	2013 年 9 月	23 亿元	317,966,508.89	195,211,359.71
冠城名敦道	2007 年 3 月	2010 年 6 月	23 亿元		334,658,118.98
深圳月亮湾	2011 年 10 月	2013 年 12 月	19 亿元	827,507,510.55	800,325,808.00
冠城观湖湾	2011 年 3 月	2013 年 6 月	11 亿	422,228,330.85	
冠城三牧苑	2011 年 3 月	2012 年 12 月	6 亿	404,956,287.87	
合计				5,108,761,945.58	5,326,641,341.76

注：冠城新地家园系原“万盛世纪新城”。

(2) 开发产品:

项目名称	年初余额	本期增加金额	本期减少金额	其他减少金额	期末余额
长城花园	113,441.13				113,441.13
青秀花园	1,380,672.27		870,338.10		510,334.17
青秀庭院	45,208,942.69		42,225,107.09		2,983,835.60
太阳星城 F 区-1 期	17,452,818.04		5,329,121.71		12,123,696.33
太阳星城 F 区-2 期	17,293,295.40		2,299,437.60		14,993,857.80
冠城鼓楼庭院	8,860,512.70		7,713,494.03		1,147,018.67
冠城江景	22,747,107.60		2,010,614.68	20,736,492.92	0.00
朱陵阁	18,793,565.74		7,698,240.38	11,095,325.36	0.00
太阳星城 E 区	16,782,669.00		4,586,588.00		12,196,081.00
太阳星城 B 区		2,619,935,749.79	2,558,307,338.72		61,628,411.07
冠城名敦道	254,287,754.12	641,061,719.10	554,478,598.27		340,870,874.95
冠城水岸风景	134,543,296.30	18,835,572.69	113,339,649.07		40,039,219.92
合计	537,464,074.99	3,279,833,041.58	3,298,858,527.65	31,831,818.28	486,606,770.64

注：本期其他减少金额 31,831,818.28 元为因合并范围发生变动而相应转出出售子公司衡阳华丰房地产开发有限公司的开发产品。

## (3) 出租开发产品:

出租项目 名称	年初余额		本期增加 金额	本期摊销金 额	本期原值减 少	本期摊 销减少 金额	期末余额	
	原值	累计摊销					原值	累计摊销
青秀花园	80,000.00	4,000.00		3,999.99			80,000.00	7,999.99
青秀庭院	980,000.00	12,250.00		39,416.69	500,000.00	21,666.69	480,000.00	30,000.00
长城花园	740,000.00	37,000.00		36,416.66	160,000.00	15,416.69	580,000.00	57,999.97
置业广场	2,383,248.67	154,910.67		51,659.28	100,000.00	8,249.98	2,283,248.67	198,319.97
桂林大世界	100,000.00	5,000.00		3,500.01	60,000.00	4,500.00	40,000.00	4,000.01
智能大厦	3,193,631.23	389,872.27		103,842.93			3,193,631.23	493,715.20
太阳星城 F区	69,526,413.35	25,725,053.99	3,869,943.37	8,545,238.70			73,396,356.72	34,270,292.69
太阳星城 E区	40,418,216.00	13,925,150.00		4,610,779.00			40,418,216.00	18,535,929.00
冠城水岸 风景	10,868,376.00	45,284.90		543,418.80			10,868,376.00	588,703.70
<b>合计</b>	<b>128,289,885.25</b>	<b>40,298,521.83</b>	<b>3,869,943.37</b>	<b>13,938,272.06</b>	<b>820,000.00</b>	<b>49,833.36</b>	<b>131,339,828.62</b>	<b>54,186,960.53</b>

## (4) 存货跌价准备:

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	20,555.55				20,555.55
低值易耗品	156,391.47				156,391.47
在产品	77,798.11		53,055.64		24,742.47
库存商品		2,930,913.16			2,930,913.16
开发产品	1,017,647.91		323,394.77	227,324.60	466,928.54
出租开发产品	1,062,133.42			181,162.64	880,970.78
<b>合计</b>	<b>2,334,526.46</b>	<b>2,930,913.16</b>	<b>376,450.41</b>	<b>408,487.24</b>	<b>4,480,501.97</b>

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。

其中, 房地产项目存货跌价准备:

存货种类	年初余额	本期计提额	本期减少额	期末余额
------	------	-------	-------	------



			转回	转销	
开发产品	1,017,647.91		323,394.77	227,324.60	466,928.54
太阳星城 E 区	1,017,647.91		323,394.77	227,324.60	466,928.54
出租开发产品	1,062,133.42			181,162.64	880,970.78
置业广场	1,062,133.42			181,162.64	880,970.78
合 计	2,079,781.33		323,394.77	408,487.24	1,347,899.32

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	期初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	3,587,220.00	4,716,270.00
(3) 其 他	587,119.86	545,244.54
合 计	4,174,339.86	5,261,514.54

注：本年年末存在限售期限的可供出售金融资产：兴业证券股份有限公司的股份 13,000 股，期末公允价值 210,600.00 元，限售期截止日为 2011 年 10 月 12 日。

## 9. 长期股权投资

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	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	本期现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	1,828,500.00	1,332,000.00	496,500.00	1,828,500.00	16.19%	16.19%				133,200.00
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							
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%				
合计			179,972,000.00	486,500.00	180,458,500.00				300,000.00		133,200.00

## 10. 固定资产及累计折旧

## (1) 固定资产情况

项目	年初余额	本期增加	其他转入	本期减少	其他转出	期末余额
<b>一、账面原值合计:</b>	<b>491,719,831.40</b>	<b>49,730,652.47</b>	<b>113,590.00</b>	<b>5,306,225.55</b>	<b>489,386.00</b>	<b>535,768,462.32</b>
其中: 房屋及建筑物	128,961,912.00	6,188,653.56				135,150,565.56
机器设备	320,429,916.20	14,190,188.43		165,800.00		334,454,304.63
运输工具	33,862,137.97	28,039,759.91		4,898,818.05	309,661.00	56,693,418.83
其他	8,465,865.23	1,312,050.57	113,590.00	241,607.50	179,725.00	9,470,173.30
项目	年初余额	本期计提	其他转入	本期减少	其他转出	期末余额
<b>二、累计折旧合计:</b>	<b>103,225,333.31</b>	<b>30,136,926.35</b>	<b>6,846.65</b>	<b>2,957,881.01</b>	<b>401,086.58</b>	<b>130,010,138.72</b>
其中: 房屋及建筑物	11,101,586.75	3,207,067.04				14,308,653.79
机器设备	67,406,586.57	21,330,559.07		51,813.44		88,685,332.20
运输工具	19,445,462.71	4,453,482.38		2,717,310.35	242,083.65	20,939,551.09
其他	5,271,697.28	1,145,817.86	6,846.65	188,757.22	159,002.93	6,076,601.64
项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
<b>三、固定资产账面净值合计</b>	<b>388,494,498.09</b>	<b>19,700,469.47</b>	<b>2,436,643.96</b>	<b>405,758,323.60</b>		
其中: 房屋及建筑物	117,860,325.25	2,981,586.52		120,841,911.77		
机器设备	253,023,329.63	-7,140,370.64	113,986.56	245,768,972.43		
运输工具	14,416,675.26	23,586,277.53	2,249,085.05	35,753,867.74		
其他	3,194,167.95	272,976.06	73,572.35	3,393,571.66		
项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
<b>四、减值准备合计</b>	<b>3,226.26</b>			<b>3,226.26</b>		
其中: 房屋及建筑物						
机器设备	3,226.26			3,226.26		
运输工具						
其他						
项目	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额		
<b>五、固定资产账面价值合计</b>	<b>388,491,271.83</b>	<b>19,700,469.47</b>	<b>2,436,643.96</b>	<b>405,755,097.34</b>		
其中: 房屋及建筑物	117,860,325.25	2,981,586.52		120,841,911.77		
机器设备	253,020,103.37	-7,140,370.64	113,986.56	245,765,746.17		
运输工具	14,416,675.26	23,586,277.53	2,249,085.05	35,753,867.74		
其他	3,194,167.95	272,976.06	73,572.35	3,393,571.66		

注 1: 本期增加 49,730,652.47 元, 其中由在建工程转入的固定资产原价为 15,222,965.24 元。

注 2: 本期计提折旧 30,136,926.35 元。

注 3: 固定资产原值中的其他转入为因本期收购霸州市港益投资发展有限公司所致, 其他转出为本期出售子公司衡阳华丰房地产开发有限公司所致。

注 4: 累计折旧本期转入为本期收购霸州市港益投资发展有限公司所致, 其他转出为本期出售子公司衡阳华丰房地产开发有限公司所致。

注 5: 公司以原值 39,995,535.38 元, 净值 22,378,531.97 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 1,300.00 万元; 以江苏淮安经济开发区大通路 1 号 67,501.30 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 24,311.00 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 10,692,005.05 元; 土地使用权原值 1,278,412.24 元, 净值 1,127,133.49 元) 抵押给中国银行股份有限公司淮安分行贷入短期借款 1,500.00 万元; 以 43,190.30 平方米的土地使用权连同地上建筑物 (该建筑物的原值 7,422,921.14 元, 净值 6,439,216.68 元; 土地使用权原值 2,271,194.45 元, 净值 2,002,436.49 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 2,000.00 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
V3-V15 收线头				38,215.50		38,215.50
机器设备	2,479,880.78		2,479,880.78			
二期技改项目	59,422.46		59,422.46			
港益温泉酒店项目	4,496,975.60		4,496,975.60			
合 计	7,036,278.84		7,036,278.84	1,189,072.44		1,189,072.44

重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	年初余额	本期增加	其他转入	转入固定资产	其他减少	资金来源	期末余额
搬迁	1,150,856.94	581,065.17		1,648,525.49	83,396.62	自筹	
机器设备		3,748,699.08		1,268,818.30		自筹	2,479,880.78
二期技改项目	38,215.50	12,326,828.41		12,305,621.45		自筹	59,422.46
港益温泉酒店项目		731,130.00	3,765,845.60			自筹	4,496,975.60
合 计	1,189,072.44	17,387,722.66	3,765,845.60	15,222,965.24	83,396.62		7,036,278.84

注 1: 其他转入为因本期收购霸州市港益投资发展有限公司所致。

注 2: 本期无计入工程成本的资本化利息费用。

## 12. 无形资产

### (1) 无形资产情况

项 目	年初余额	本期增加	其他转入	本期减少	期末余额
<b>1、账面原值合计</b>	<b>29,222,273.30</b>	<b>51,000.00</b>	<b>38,166,085.00</b>		<b>67,439,358.30</b>
(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). 土地使用权 3			38,166,085.00		38,166,085.00
(4) 软件使用权	102,140.00	51,000.00			153,140.00
<b>2、累计摊销合计</b>	<b>1,744,901.43</b>	<b>1,107,040.21</b>	<b>1,395,274.82</b>		<b>4,247,216.46</b>
(1). 土地使用权 1	1,320,896.18	538,626.29			1,859,522.47
(2). 土地使用权 2	354,960.60	65,076.11			420,036.71
(3). 土地使用权 3		484,889.82	1,395,274.82		1,880,164.64
(4) 软件使用权	69,044.65	18,447.99			87,492.64
<b>3、无形资产账面净值合计</b>	<b>27,477,371.87</b>	<b>-1,056,040.21</b>	<b>36,770,810.18</b>		<b>63,192,141.84</b>
(1). 土地使用权 1	24,249,630.43	-538,626.29			23,711,004.14
(2). 土地使用权 2	3,194,646.09	-65,076.11			3,129,569.98
(3). 土地使用权 3		-484,889.82	36,770,810.18		36,285,920.36
(4) 软件使用权	33,095.35	32,552.01			65,647.36
<b>4、减值准备合计</b>					
(1). 土地使用权 1					
(2). 土地使用权 2					
(3). 土地使用权 3					
(4) 软件使用权					
<b>无形资产账面价值合计</b>	<b>27,477,371.87</b>	<b>-1,056,040.21</b>	<b>36,770,810.18</b>		<b>63,192,141.84</b>
(1). 土地使用权 1	24,249,630.43	-538,626.29			23,711,004.14
(2). 土地使用权 2	3,194,646.09	-65,076.11			3,129,569.98
(3). 土地使用权 3		-484,889.82	36,770,810.18		36,285,920.36
(4) 软件使用权	33,095.35	32,552.01			65,647.36

注1、 本期摊销额为 1,107,040.21 元。

注2、 其他增加为因本期收购霸州市港益投资发展有限公司所致。

注3、 期末用于抵押或担保的无形资产账面价值为 3,129,569.98 元，为江苏淮安经济开发区大通路 1 号 67,501.30 平方米土地使用权，其中 24,311.00 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；43,190.30 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 5。

## 13. 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	12,052,704.41			92,915,966.63	55,144,500.52
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	
霸州市港益投资发展有限公司			544,753.79		544,753.79	
<b>合计</b>	<b>199,681,817.48</b>	<b>16,080,849.00</b>	<b>544,753.79</b>	<b>481,359.61</b>	<b>199,745,211.66</b>	<b>59,172,645.11</b>

注 1: 本期增加 544,753.79 元为收购霸州市港益投资发展有限公司支付的现金对价与被合并方可辨认净资产公允价值份额的差额。

注 2: 本期减少 481,359.61 元为本期出售控股子公司衡阳华丰房地产开发有限公司而相应转出与其相关的商誉所致。

注 3: 本期对于苏州冠城宏业房地产有限公司股权相关的商誉计提减值准备 43,091,796.11 元。

注 4: 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。

## 14. 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
装修费	2,219,353.58	1,925,000.00	1,100,486.65	-	3,043,866.93	
模具摊销	606,936.43	1,124,689.65	419,090.10	-	1,312,535.98	
厂区绿化	41,828.38	-	41,828.38	-	-	
车间修缮	55,312.42	-	47,410.68	-	7,901.74	
电气母线改造	450,057.22	-	154,305.36	-	295,751.86	
办公设施	223,803.54	171,000.00	85,444.20	-	309,359.34	
大拉机维修	71,120.99	-	24,384.36	-	46,736.63	
储线柜	-	112,135.93	15,574.45	-	96,561.48	
租赁费	-	998,749.50	41,614.55	-	957,134.95	
其他	15,210.65	5,800.00	7,659.04	-	13,351.61	
合计	3,683,623.21	4,337,375.08	1,937,797.77	-	6,083,200.52	

## 15. 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	期末余额	年初余额
<b>递延所得税资产：</b>		
资产减值准备	8,707,223.45	4,322,158.46
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,220.04	13,688.87
合计	8,710,443.49	4,335,847.33
<b>递延所得税负债：</b>		
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	776,505.00	1,166,567.50
合计	776,505.00	1,168,722.43

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细：

项目	金额
<b>可抵扣差异项目</b>	
1. 坏账准备	34,418,516.27
2. 存货跌价准备	3,132,602.65
3. 长期股权投资减值准备	300,000.00
4. 可供出售金融资产公允价值变动	12,880.14
合计	37,863,999.06
<b>应纳税差异项目</b>	
1. 交易性金融资产公允价值变动	
2. 可供出售金融资产公允价值变动	3,106,020.00
合计	3,106,020.00

## 16. 资产减值准备

项 目	年初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转 回	转 销	其 他	
一、坏账准备	30,827,343.49	14,929,343.77		50,000.00	4,854.33	45,701,832.93
二、存货跌价准备	2,334,526.46	2,930,913.16	376,450.41	408,487.24		4,480,501.97
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	3,226.26					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	16,080,849.00	43,091,796.11				59,172,645.11
合计	49,545,945.21	60,952,053.04	376,450.41	458,487.24	4,854.33	109,658,206.27

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原控股子公司衡阳华丰房地产开发有限公司的资产减值准备。

## 17. 短期借款

(1) 短期借款构成如下：

项目	期末余额	年初余额
质押借款	45,000,000.00	541,000,000.00
抵押借款	248,000,000.00	490,000,000.00
保证借款	424,726,941.48	313,318,541.13
信用借款	30,000,000.00	
应收账款保理借款	256,237,113.57	159,858,961.15
合计	1,003,964,055.05	1,504,177,502.28

(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、12 及附注八（二）3、九（一）。

## 18. 应付票据



种类	期末余额	年初余额
银行承兑汇票	109,560,000.00	258,985,000.00
商业承兑汇票		
合计	109,560,000.00	258,985,000.00

- (1) 下一会计期间将到期的金额 109,560,000.00 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 及附注八（二）3、九（一）。

## 19. 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	414,069,578.30	88.83%	521,939,935.09	87.01%
1-2 年	1,714,359.48	0.37%	30,167,478.99	5.03%
2-3 年	22,045,268.49	4.73%	44,718,843.41	7.45%
3 年以上	28,293,050.08	6.07%	3,052,839.20	0.51%
合计	466,122,256.35	100.00%	599,879,096.69	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 52,052,678.05 元，主要为尚未支付的工程款。

## 20. 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	2,977,942,369.63	76.93%	4,239,792,079.39	99.88%
1-2 年	889,772,452.56	22.99%	2,157,392.81	0.05%
2-3 年	161,325.25	0.00%	441,707.98	0.01%
3 年以上	3,044,606.35	0.08%	2,670,628.25	0.06%
合计	3,870,920,753.79	100.00%	4,245,061,808.43	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 892,978,384.16 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	10,000.00	527,000.00
置业广场	42,000.00	12,000.00
智能大厦	184,000.00	140,500.00
青秀庭院	1,184,694.00	14,852,580.00
太阳星城 F 区一期	1,329,999.00	1,329,999.00
太阳星城 F 区二期		20,000.00
冠城鼓楼庭院		5,750,322.00
冠城江景		40,000.00
朱陵阁		4,690,543.00
太阳星城 E 区		193,600.00
冠城名敦道	716,698.00	322,778,993.00
冠城水岸风景	10,202,749.84	3,942,207.00
太阳星城 C 区	1,796,345,772.00	336,000,001.00
太阳星城 B 区	1,966,950,838.30	3,549,004,101.60
冠城新地家园	85,338,026.00	
合计	3,862,304,777.14	4,239,281,846.60

## 21. 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	556,903.30	56,673,607.10	55,663,211.67	1,567,298.73
二、职工福利费	-	3,604,356.47	3,604,356.47	-

三、社会保险费	321,728.87	10,539,987.57	10,521,712.17	340,004.27
其中： 1、医疗保险费	110,539.73	2,808,862.23	2,857,186.79	62,215.17
2、基本养老保险费	211,266.84	6,817,977.61	6,731,650.05	297,594.40
3、年金缴费				-
4、失业保险费	15,723.25	446,621.52	441,736.30	20,608.47
5、工伤保险费	-34,911.55	345,109.77	371,323.23	-61,125.01
6、生育保险费	19,110.60	121,416.44	119,815.80	20,711.24
四、住房公积金	284,694.58	3,298,146.51	3,431,354.43	151,486.66
五、工会经费和职工教育经费	596,867.09	1,118,800.43	1,093,532.24	622,135.28
六、辞退福利				
七、其他	286,378.16	734,756.69	810,555.69	210,579.16
其中：以现金结算的股份支付	-			-
<b>合计</b>	<b>2,046,572.00</b>	<b>75,969,654.77</b>	<b>75,124,722.67</b>	<b>2,891,504.10</b>

## 22. 应交税费

税费项目	期末余额	年初余额
增值税	1,701,502.06	-3,996,053.83
营业税	-123,759,317.74	-165,514,954.91
城建税	-8,358,330.66	-11,554,002.23
所得税	219,370,156.23	117,514,372.36
房产税	64,954.60	61,818.97
代扣个人所得税	377,520.17	181,566.25
印花税	265,596.93	136,842.00
土地增值税	221,894,851.34	172,766,429.81
土地使用税	67,501.32	67,501.32
教育费附加	-3,467,667.34	-4,849,299.36
堤围防护费		441,383.59
防洪费	623,063.55	12,134.66
<b>合 计</b>	<b>308,779,830.46</b>	<b>105,267,738.63</b>

## 23. 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	1,969,388.12	13,113,572.49	未超一年
无限售条件流通股	1,785,662.02	1,347,076.17	未超一年

子公司的少数股东	103,720,237.24	4,633,897.81	未超一年
合计	107,475,287.38	19,094,546.47	

## 24. 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	292,880,928.92	72.04%	428,429,685.36	77.46%
1-2 年	5,653,661.02	1.39%	49,686,842.82	8.98%
2-3 年	40,294,791.47	9.91%	58,699,751.54	10.61%
3 年以上	67,738,869.43	16.66%	16,296,585.06	2.95%
合计	406,568,250.84	100.00%	553,112,864.78	100.00%
其中: 预提费用	5,988,802.11	1.47%	5,274,775.88	0.95%

(2) 期末余额中无应付持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 期末余额中欠其他关联方款项为 197,023.07 元, 占其他应付款总额的比例为 0.05%,  
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
北京科伦大厦有限公司	225,253,604.00	代付购房意向金	
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	
北京冠城蔚蓝房地产经纪公司	20,055,119.15	销售代理费	

(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	1,091,275.87	759,785.83	提取的贷款利息尚未到结息期
水费	50,676.95		尚未支付
电费	3,046,849.29	2,938,467.47	尚未支付
运费	1,800,000.00	1,576,522.58	尚未支付

合计	5,988,802.11	5,274,775.88
----	--------------	--------------

## 25. 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	714,214,605.95	88,502,460.87
一年内到期的应付债券	-	-
一年内到期的长期应付款	-	-
合计	714,214,605.95	88,502,460.87

(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	133,000,000.00	44,800,000.00
保证借款	581,214,605.95	43,702,460.87
合计	714,214,605.95	88,502,460.87

(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
北京银行朝 外支行	2009-7-28	2011-7-28	人民币	浮动利率		500,000,000.00		-
广东发展银 行北京分行 营业部	2010-5-20	2011-11-20	人民币	基准利率		50,000,000.00		-
交通银行江 苏省分行	2009-7-31	2011-7-30	人民币	浮动利率		48,000,000.00		-
华夏银行福 州分行	2009-12-16	2011-12-16	人民币	基准利率		36,000,000.00		-
建行苏州相 城支行	2009-1-4	2011-11-17	人民币	浮动利率		30,000,000.00		10,000,000.00
合 计						664,000,000.00	-	10,000,000.00

(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、附注九 (一)。

## 26. 其他流动负债

项目	期末余额	年初余额
套期工具	3,028,100.00	3,138,250.00
合计	3,028,100.00	3,138,250.00

## 27. 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	128,000,000.00	569,351,231.02
信用借款		
抵押借款		742,600,000.00
质押借款		
<b>合计</b>	<b>128,000,000.00</b>	<b>1,311,951,231.02</b>

(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
平安银行福州分行	2010-7-30	2012-7-30	人民币	浮动利率		80,000,000.00		-
平安银行福州分行	2010-11-19	2012-11-19	人民币	浮动利率		30,000,000.00		-
工行福州闽都支行	2008-3-20	2013-3-15	人民币	浮动利率		18,000,000.00		32,000,000.00
<b>合计</b>						<b>128,000,000.00</b>	<b>-</b>	<b>32,000,000.00</b>

(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八(二)3、九(一)。

## 28. 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
土地平整费返还款	14,888,250.00	
<b>合计</b>	<b>15,838,250.00</b>	<b>950,000.00</b>

## 29. 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	7,043,781.00		704,378.00	704,378.00	-	1,408,756.00	8,452,537.00
其中: 境内法人持股	7,043,781.00		704,378.00	704,378.00		1,408,756.00	8,452,537.00
境内自然人持股	-					-	-
(4). 外资持股	90,619,301.00		9,061,930.00	9,061,930.00	-108,743,161.00	-90,619,301.00	-
其中: 境外法人持股	90,619,301.00		9,061,930.00	9,061,930.00	-108,743,161.00	-90,619,301.00	-
境外自然人持股						-	-
<b>有限售条件股份合计</b>	<b>97,663,082.00</b>	<b>-</b>	<b>9,766,308.00</b>	<b>9,766,308.00</b>	<b>-108,743,161.00</b>	<b>-89,210,545.00</b>	<b>8,452,537.00</b>
2. 无限售条件流通股						-	-
(1). 人民币普通股	515,255,699.00		51,525,570.00	51,525,570.00	108,743,161.00	211,794,301.00	727,050,000.00
(2). 境内上市的外资股						-	-
(3). 境外上市的外资股						-	-
(4). 其他						-	-
<b>无限售条件流通股合计</b>	<b>515,255,699.00</b>	<b>-</b>	<b>51,525,570.00</b>	<b>51,525,570.00</b>	<b>108,743,161.00</b>	<b>211,794,301.00</b>	<b>727,050,000.00</b>
<b>合计</b>	<b>612,918,781.00</b>	<b>-</b>	<b>61,291,878.00</b>	<b>61,291,878.00</b>	<b>-</b>	<b>122,583,756.00</b>	<b>735,502,537.00</b>

注 1: 公司 2009 年度股东大会决议通过, 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。根据上述决议, 公司以资本公积向全体股东转增股份总额 61,291,878 股、以未分配利润向全体股东转增股份总额 61,291,878 股。上述新增股本业经立信中联闽都会计师事务所有限公司中联闽都审字(2010)11005 号验资报告审验。

注 2: 2010 年 5 月 24 日, 公司第二大股东 Starlex Limited 持有的有限售条件的流通股 108,743,161 股转为无限售条件的流通股。(具体详见公司 2010 年 5 月 18 日定向增发限售股份上市流通提示性公告)

### 30. 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	276,671,740.89		61,291,878.00	215,379,862.89
(2) 同一控制下企业合并的影响	-			-
小计	276,671,740.89	-	61,291,878.00	215,379,862.89
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	4,611,514.54		1,518,374.68	3,093,139.86
(3) 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-1,152,878.63	379,593.67		-773,284.96
(4) 其他	13,571,966.06	1,170,000.00	145,556.50	14,596,409.56
小计	12,510,195.18	1,549,593.67	1,663,931.18	12,395,857.67
合计	289,181,936.07	1,549,593.67	62,955,809.18	227,775,720.56

(1) 资本公积本期增加 1,549,593.67 元，其中：与计入股东权益项目相关的所得税影响 379,593.67 元；本期由于摊销股票期权激励成本而增加资本公积 1,170,000.00 元。

(2) 资本公积本期减少 62,955,809.18 元，其中：本期资本公积转增资本 61,291,878.00 元；可供出售金融资产公允价值变动净额减少 1,518,374.68 元；期货套期保值期末浮动盈亏 145,556.50 元。

### 31. 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	100,561,644.64	29,764,901.19		130,326,545.83
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	105,038,237.44	29,764,901.19	-	134,803,138.63

注：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。



### 32. 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	681,460,832.78	
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	681,460,832.78	
加: 本期归属于母公司所有者的净利润	518,522,679.00	
其他		
减: 提取法定盈余公积	29,764,901.19	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	30,645,939.05	每股红利 0.05 元 (税前)
转作股本的普通股股利	61,291,878.00	
期末未分配利润	1,078,280,793.54	

### 33. 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	8,284,109,378.01	4,308,881,588.14
其他业务收入	138,765,949.32	84,439,412.16
营业成本	6,978,238,550.75	3,571,501,449.64

(2) 主营业务分行业及分产品列示如下:

项 目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	3,717,675,129.01	3,537,651,775.85	2,199,523,102.14	2,094,104,307.44
其中: 漆包线	3,717,675,129.01	3,537,651,775.85	2,199,523,102.14	2,094,104,307.44
(2) 商 业				
(3) 房地产业	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54
其中: 房地产销售	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	8,284,109,378.01	6,833,971,827.00	4,308,881,588.14	3,475,633,113.98

## (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	8,250,216,567.21	6,801,280,893.12	4,245,829,237.61	3,414,761,005.54
东北地区	136,738,692.83	131,565,045.86	92,157,027.16	86,754,246.33
西北地区	5,203,067.04	4,979,571.73	9,773,329.96	9,448,270.60
华南地区	580,039,398.60	559,688,835.19	423,821,548.15	408,455,468.38
华中地区	152,390,370.18	127,962,141.53	152,532,173.24	117,616,327.56
华北地区	4,442,261,523.75	3,255,981,249.15	1,767,390,684.54	1,142,966,064.99
华东地区	2,753,483,097.17	2,547,778,940.39	1,680,457,246.89	1,533,463,546.05
西南地区	121,414,316.05	116,720,073.95	87,184,130.44	84,668,231.51
其他地区	58,686,101.59	56,605,035.32	32,513,097.23	31,388,850.12
国外	33,892,810.80	32,690,933.88	63,052,350.53	60,872,108.44
合计	8,284,109,378.01	6,833,971,827.00	4,308,881,588.14	3,475,633,113.98

## (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	1,084,000.00	1,044,575.00
置业广场	277,000.00	160,000.00
智能大厦	170,000.00	1,364,000.00
桂林大世界		198,000.00
长城花园	352,500.00	
青秀庭院	62,046,575.00	109,366,243.00
太阳星城 F 区-1 期	2,200,017.00	2,437,911.00
太阳星城 F 区-2 期	4,386,560.00	1,291,420.00
冠城鼓楼庭院	21,093,676.00	13,414,672.00
冠城江景	1,374,722.00	2,467,037.00
太阳星城 E 区	4,815,118.00	6,312,667.00
冠城名敦道	877,693,166.00	1,590,413,132.00
朱陵阁	10,134,305.00	1,339,526.00
冠城水岸风景	168,773,899.00	292,508,251.00
太阳星城 B 区	3,412,032,711.00	87,041,052.00
合 计	4,566,434,249.00	2,109,358,486.00

地区	本期发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54
华中地区	75,439,102.00	54,351,967.72	115,939,381.00	82,785,889.44
华北地区	4,301,127,572.00	3,120,903,816.33	1,687,496,182.00	1,066,571,670.09
华东地区	189,867,575.00	121,064,267.10	305,922,923.00	232,171,247.01
国外	-	-	-	-
合计	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15	2,109,358,486.00	1,381,528,806.54

## (5) 公司前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	487,831,463.00	5.79%
第二名	227,354,417.97	2.70%
第三名	200,203,286.03	2.38%
第四名	197,371,309.21	2.34%
第五名	180,686,740.00	2.15%
合计	1,293,447,216.21	15.36%

## 34. 营业税金及附加

项目	本期金额	上期金额	计缴标准
营业税	228,795,581.52	106,769,509.07	5%
城市维护建设税	16,395,535.26	7,494,358.03	7%或 5%或 1%
教育费附加	7,467,746.88	3,738,800.90	3%或 4%或 1%
土地增值税	109,297,946.87	76,495,413.81	
房产税	133,446.40	23,460.60	12%或 1.2%
防洪费	66,749.47	111,108.75	
合计	362,157,006.40	194,632,651.16	

## 35. 销售费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	4,958,011.25	4,017,748.11
差旅费	1,358,674.95	1,872,387.26
业务招待费	3,712,396.47	2,723,966.21
邮电通讯费	287,224.74	255,612.37
会议费	53,763.16	102,210.07
折旧费	97,741.82	120,241.54
小车费用	126,161.42	164,835.71
包装费	6,125,182.57	4,518,194.16
测绘费	1,047,216.14	893,014.78
广告宣传费	6,515,549.90	9,060,191.74
运输装卸费	19,210,367.16	15,673,184.39
售后服务费	558,672.99	155,250.12
销售代理费	25,799,809.04	24,278,678.42
售楼部费用	1,791,182.46	1,804,040.50
物业费	388,380.50	185,135.13
咨询评估费服务费	486,822.20	354,897.40
其他	6,260,650.99	1,780,346.61
<b>合计</b>	<b>78,777,807.76</b>	<b>67,959,934.52</b>

## 36. 管理费用

项目	本期金额	上期金额
职工薪酬	36,606,339.71	25,288,766.67
差旅费	4,476,928.76	3,734,960.97
招待费	5,984,403.92	4,248,874.28
租赁费	5,381,242.13	2,749,100.86
物业费	706,946.63	352,840.03
办公费	8,580,066.71	5,042,828.71
邮电通讯费	721,416.76	716,896.59
水电费	1,055,449.63	1,132,573.02
小车费用	2,760,058.88	2,447,639.69
折旧费	5,597,382.62	6,092,944.13
业务宣传费	1,049,042.00	806,308.80
审计/评估/咨询费	4,686,446.22	6,220,521.05
无形及其他资产摊销	1,936,025.22	1,409,919.51
税金	8,265,494.16	8,537,049.49
研发费用	1,235,142.76	3,930,181.88
董事会费	995,471.54	1,537,890.56
保险费	938,453.56	701,629.78
修理费	835,863.67	1,002,587.60
会务费	1,358,884.09	203,116.62
其他	3,840,311.05	3,902,619.99
合计	97,011,370.02	80,059,250.23

### 37. 财务费用

类别	本期发生额	上期发生额
利息支出	65,389,207.43	31,276,793.10
减：利息收入	11,595,667.55	6,935,152.41
汇兑损失	366,548.41	21,665.35
减：汇兑收益		-
资金占用费支出	1,542,746.79	8,493,907.38
减：资金占用费收入		-
其他	11,266,752.48	7,183,317.64
合计	66,969,587.56	40,040,531.06

### 38. 资产减值损失

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账准备	14,929,343.77	8,248,075.53
二、存货跌价准备	2,554,462.75	-2,647,461.69
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	43,091,796.11	12,052,704.41
合计	60,575,602.63	17,653,318.25

### 39. 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	133,200.00	7,581,605.40
权益法核算的长期股权投资收益		-
处置长期股权投资产生的投资收益	-248,114.19	-1,195,223.69
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	9,977.38	38.69
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	58,500.00	52,650.00
其他		20,570,680.00
合计	-46,436.81	27,009,750.40

#### (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	本期金额	上期金额	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	133,200.00	99,605.40	
兴业证券股份有限公司		1,300.00	
合 计	133,200.00	7,581,605.40	

(3) 本公司投资收益汇回无重大限制。

#### 40. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	46,823.54	6,158,946.61	46,823.54
其中: 处置固定资产利得	46,823.54	6,158,946.61	46,823.54
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
赔款收入	95,937.36	36,659.80	95,937.36
违约金收入	145,000.00	1,753,422.19	145,000.00
债务重组利得			
接受捐赠			
政府补助	6,434,032.77	12,711,947.53	6,434,032.77
盘盈			
其他	104,996.33	275,878.90	104,996.33
合计	6,826,790.00	20,936,855.03	6,826,790.00

(2) 本期取得的政府补助明细如下:

项目	本期发生额	备注
收科技局制造业信息化专项基金	75,000.00	榕科[2003]179号
社保补贴	183,868.77	榕劳社保[2009]88号
收外经委出口扶持资金	13,000.00	
标准化专项资金	330,000.00	闽财(建)指[2009]101号
收土地发展中心搬迁奖励金	3,884,500.00	榕政综[2005]258号
工业节能改造项目补贴	100,000.00	榕财工[2009]2129号
土地使用税财政返还	211,264.00	榕开[2008]19号
省级节能循环经济奖励金	400,000.00	闽经贸计财[2010]688号
标准创新战略资助资金	710,000.00	财企区[2010]024号
朝阳区发改委税源奖励款	402,800.00	
企业纳税贡献奖及进步奖	123,600.00	
<b>合计</b>	<b>6,434,032.77</b>	

#### 41. 营业外支出

项目	本期金额	上期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	754,915.31	91,038.22	754,915.31
其中：固定资产处置损失	754,915.31	91,038.22	754,915.31
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	2,301,000.00	202,000.00	2,301,000.00
其中：公益性捐赠支出	2,000,000.00	202,000.00	2,000,000.00
其他	1,079,669.67	121,470.17	1,079,669.67
<b>合计</b>	<b>4,135,584.98</b>	<b>414,508.39</b>	<b>4,135,584.98</b>

#### 42. 所得税费用



项目	本期金额	上期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	213,499,625.85	116,589,453.67
递延所得税调整	-4,388,966.60	4,805,779.35
合计	209,110,659.25	121,395,233.02

#### 43. 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 =  $P0 \div S$

$$S = S0 + S1 + Si \times Mi \div M0 - Sj \times Mj \div M0 - Sk$$

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

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。

## 44. 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	-1,518,374.68	3,207,163.25
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-379,593.67	801,790.81
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-1,138,781.01	2,405,372.44
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	-3,028,100.00	-3,138,250.00
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	-3,138,250.00	-21,198,550.00
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	110,150.00	18,060,300.00
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	-1,028,631.01	20,465,672.44

#### 45. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 182,495,351.38 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
代收公共维修基金	56,723,659.24
代收契税	33,541,584.21
收到履约保证金	28,500,000.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 752,537,058.72 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
子公司深圳冠洋归还少数股东欠款	240,000,000.00
支付项目预付款	100,000,000.00
归还股东福建丰榕投资有限公司往来款	93,723,097.18
缴纳代收的契税	53,600,834.14
缴纳代收的公共维修基金	52,413,654.69
按揭贷款保证金	37,308,467.70
销售代理费	19,794,155.74
归还履约保证金	10,500,000.00

(3) 收回的其他与筹资活动有关的现金 74,299,681.68 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
收回票据保证金	74,237,230.41

## (4) 现金流量表补充资料

补 充 资 料	本期金额	上年同期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	572,670,891.45	347,671,858.29
加: 资产减值准备	60,575,602.63	17,653,318.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	30,136,926.35	28,646,568.05
无形资产摊销	1,107,040.21	621,325.20
长期待摊费用摊销	1,937,797.77	1,826,167.48
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)	573,506.44	-6,067,908.39
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	134,585.33	-
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)	8,619.72	-61,128.83
财务费用(收益以“-”号填列)	52,906,886.17	42,113,001.23
投资损失(收益以“-”号填列)	46,436.81	-27,009,750.40
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-4,386,278.57	4,803,624.43
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	-2,154.93	2,154.93
存货的减少(增加以“-”号填列)	280,399,781.16	-1,329,020,386.04
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-823,189,196.84	-477,107,301.76
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-278,028,994.64	4,428,933,660.52
其他	1,170,000.00	-
经营活动产生的现金流量净额	-103,938,550.94	3,033,005,202.96
2. 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	-	-
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	921,848,899.56	2,158,891,409.25
减: 现金的期初余额	2,158,891,409.25	685,620,129.30
加: 现金等价物的期末余额	-	-
减: 现金等价物的期初余额	-	-
现金及现金等价物净增加额	-1,237,042,509.69	1,473,271,279.95

## (5) 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:	22,000,000.00	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	22,000,000.00	
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	27,447.13	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	21,972,552.87	
4、取得子公司的净资产		
流动资产	27,447.13	
非流动资产	40,643,399.13	
流动负债	4,191,200.05	
非流动负债	15,024,400.00	
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	16,000,000.00	4,000,000.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	16,000,000.00	4,000,000.00
减: 子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	23,065,629.66	263,447.28
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-7,065,629.66	3,736,552.72
4、处置子公司的净资产	30,915,205.05	6,926,964.92
流动资产	65,401,410.08	5,910,955.67
非流动资产	89,513.00	1,330,213.41
流动负债	34,575,718.03	314,204.16
非流动负债		

## (6) 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	921,848,899.56	2,158,891,409.25
其中: 库存现金	743,337.16	444,922.21
可随时用于支付的银行存款	921,105,562.40	2,158,446,487.04
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	921,848,899.56	2,158,891,409.25
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：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	韩孝煌	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	20,000.00	100.00%	100.00%	74473932-6
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	20,000.00	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	20,000.00	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	控股子公司	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
苏州冠城宏翔房地产有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	苏州	薛黎曦	房地产开发	20,000.00	70.00%	70.00%	55026905-5
霸州市港益投资发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	霸州	韩孝煌	对温泉开发、酒店项目的投资	1,000.00	100.00%	100.00%	67208105-0

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
北京太阳宫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	18,000.00		20,000.00
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	17,000.00		20,000.00
北京冠城新泰房地产开发有限公司	30,000.00			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
苏州冠城宏翔房地产有限公司		20,000.00		20,000.00
霸州市港益投资发展有限公司	1,000.00			1,000.00

### 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
中国海淀集团有限公司	与本公司同一法人代表	
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

## （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	6,000.00	2010-7-16	2011-7-16
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	2010-4-7	2011-4-7
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	2,000.00	2010-12-24	2011-12-24
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	2010-12-31	2011-12-30
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	2,900.00	2010-11-4	2011-11-4
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	2,000.00	2010-5-18	2011-5-18
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	1,820.00	2010-9-28	2011-9-28
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	1,180.00	2010-10-15	2011-10-15
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	8,000.00	2010-7-30	2012-7-30
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	2010-11-19	2012-11-19
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
合 计			34,500.00		

## (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 4,214.00 万元的敞口部分 3,371.20 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 1,425.13 平方米，每月租金为人民币 60,000.00 元。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地下车位共计 3 个，每月租金为 2,400.00 元。2010 年度共需支付租赁费 748,800.00 元。截至 2010 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。
- (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 年度股东大会通过丰榕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丰榕投资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 2010 年年初向丰榕投资借款余额为 92,180,350.39 元, 公司本期内已全额归还上述借款, 同时, 根据借款合同的约定, 本期内向丰榕投资支付上述借款之借款利息 1,542,746.79 元。

- (3) 2010 年 6 月 29 日, 公司第七届董事会第四十七次(临时)会议审议通过, 公司与福建丰榕投资有限公司签署《借款合同》(具体详见公司 2010 年 7 月 1 日公告)。根据该借款合同, 丰榕投资将向公司及公司下属控股子公司提供总额度不超过 2 亿元人民币的借款, 借款期限为十二个月, 按银行同期贷款基准利率计算收取借款利息。2010 年 7 月 16 日, 公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过上述合同。截止 2010 年 12 月 31 日, 公司及下属控股子公司未发生上述借款合同项下的借款。
- (4) 根据公司第七届董事会第三十九次(临时)会议 2010 年 1 月 27 日决议, 同意公司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; 冠城宏翔主要负责进行编号为苏地 2009-B-117 号的地块的房地产开发。(具体详见公司 2010 年 1 月 30 日公告)。

## 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%	
中国海淀集团有限公司	19.70	0.05%		19.70	0.04%	

## 九、或有事项

(一) 截止 2010 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	2011-11-10		
江苏大通机电有限公司	1,500.00	2011-8-17		
江苏大通机电有限公司	2,000.00	2011-4-26		
<b>小计</b>	<b>5,500.00</b>			
福州大通机电有限公司	2,000.00	2011-8-16		
福州大通机电有限公司	872.69	2011-8-16		法人账户透支款担保
福州大通机电有限公司	2,000.00	2011-3-29		
福州大通机电有限公司	3,200.00	2013-5-15		
福州大通机电有限公司	1,500.00	2011-7-12		
福州大通机电有限公司	1,600.00	2011-2-22		同时提供应收账款质押
福州大通机电有限公司	460.00	2011-2-26		同时提供应收账款质押
福州大通机电有限公司	1,820.00	2011-2-27		同时提供应收账款质押
福州大通机电有限公司	2,120.00	2011-1-23		同时提供应收账款质押
福州大通机电有限公司	1,500.00	2011-10-8		
福州大通机电有限公司	700.00	2011-4-21	1,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	105.00	2011-3-29	175.00	
福州大通机电有限公司	45.60	2011-3-29	76.00	
福州大通机电有限公司	275.40	2011-3-29	459.00	
福州大通机电有限公司	600.00	2011-5-4	1,000.00	
福州大通机电有限公司	174.60	2011-5-4	291.00	
福州大通机电有限公司	19.20	2011-5-4	32.00	
福州大通机电有限公司	16.20	2011-5-4	27.00	
福州大通机电有限公司	78.00	2011-5-4	130.00	
福州大通机电有限公司	42.60	2011-5-10	71.00	
福州大通机电有限公司	48.00	2011-6-7	80.00	
福州大通机电有限公司	109.80	2011-6-7	183.00	
福州大通机电有限公司	430.80	2011-6-7	718.00	
<b>小计</b>	<b>19,717.89</b>			
苏州冠城宏业房地产有限公司	3,000.00	2011-12-10		
北京太阳宫房地产开发有限公司	50,000.00	2011-7-28		
<b>合计</b>	<b>78,217.89</b>		<b>4,242.00</b>	
非关联方:				
福建省福抗药业股份有限公司	2,000.00	2011-8-29		
<b>合计</b>	<b>2,000.00</b>			

(二) 银行按揭贷款担保事项: 本公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保, 截止 2010 年 12 月 31 日, 本公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 202,032.74 万元。

(三) 其他或有负债

本期无需要披露的其他或有负债。

## 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

对外经济担保事项见附注九

(二) 其他重大财务承诺事项

抵押资产情况见附注七、7、10、12。

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 2011 年 3 月 14 日召开的第八届董事会第五次会议的决议, 同意以 2010 年 12 月 31 日公司的总股本 735,502,537 股为基数, 向全体股东每 10 股派现金红利 0.5 元(含税)。

(二) 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(以下简称“海开公司”)和北京海淀区商业设施建设经营公司(以下简称“海商公司”)分别签署《股权转让意向》, 分别受让海开公司持有的北京海淀科技园建设股份有限公司(以下简称“海科建”)9%股权和海商公司持有的海科建 12%股权。

2010 年 12 月 28 日, 公司第八届董事会第一次会议, 同意公司参加于 2010 年 12 月 16 日至 2011 年 1 月 13 日在北京产权交易所挂牌出让的海开公司所持有的海科建 9% 股权, 及海商公司所持有的海科建 12% 股权的竞买。2011 年 1 月 19 日, 公司以 31,134.2577 万元总价格受让海科建 21% 股权, 分别与上述两出让方签署《产权交易合同》。本次交易完成后, 公司共持有海科建 49% 股权, 成为其第一大股东。至本报告披露日, 公司已全额支付上述股权款, 相关过户手续正在办理中。(具体详见公司 2011 年 1 月 10 日公告)

公司下属全资子公司北京京冠房地产开发有限公司（以下简称“北京京冠”）原计划收购海科建股权而与海商公司签订的股权转让意向予以终止，并约定在实施有关法律程序后，海商公司退还北京京冠原已支付的股权转让款预付款。

## 十二、 其他事项说明

（一）公司于 2010 年 3 月 26 日召开 2009 年度股东大会，会议审议通过《关于公司 2010 年度为相关单位向银行借款提供担保的议案》：同意与福建省福抗药业股份有限公司（以下简称“福抗药业”）建立向银行借款的互保关系，即公司为福抗药业向银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 7000 万元。截至 2010 年 12 月 31 日，公司为福抗药业向银行借款提供担保 2000 万元；福抗药业为公司向银行借款提供担保 7000 万元。

（二）2010 年 4 月 19 日，根据 2010 年 3 月 26 日召开的 2009 年股东大会的决议，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 0.5 元（含税），共计派发红利 30,645,939.05 元，同时向全体股东每 10 股送红股 1 股，以资本公积每 10 股转增 1 股。

（三）2010 年 6 月 11 日，公司第七届董事会第四十六次（临时）会议审议通过关于撤销 2009 年《关于本次配股方案的议案》的议案。2010 年 7 月 16 日，公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了上述议案。

（四）2010 年 8 月 31 日公司第七届董事会第五十次会议决议，同意公司与福建省福州市永泰县人民政府签订《海西文化创意产业园项目协议书》。福建省福州市永泰县人民政府将以公开出让方式，根据海西文化创意产业园（以下简称产业园，产业园位于福州市永泰县葛岭镇赤壁村）规划并按产业园内规划项目需要分期分批供地。产业园预计总投资约为 32.5 亿元人民币。（具体详见公司 2010 年 9 月 1 日公告）截止 2010 年 12 月 31 日，公司已根据协议书约定条款向永泰县土地储备发展中心预付项目款 1 亿元人民币。

（五）2010 年 7 月 28 日，公司第七届董事会第四十八次审议通过《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划（草案）》。2010 年 12 月 17 日，公司 2010 年度第三次临时股东大会审议通过《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）》，公司将对激励对象授予总计 2000 万股的冠城大通股份有限公司股票期权。2010 年 12 月 21 日，公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，对激励对象授予股票期权。

## 十三、 母公司财务报表主要项目注释（2010 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) 应收账款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	336,045,159.43	99.89%	20,604,205.51	6.13%	227,284,965.66	99.82%	17,015,914.69	7.49%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	336,045,159.43	99.89%	20,604,205.51	6.13%	227,284,965.66	99.82%	17,015,914.69	7.49%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	375,247.07	0.11%			420,537.38	0.18%		
合计	336,420,406.50	100.00%	20,604,205.51		227,705,503.04	100.00%	17,015,914.69	

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	324,806,027.63	96.66%	9,744,180.83	3.00%	215,282,994.95	94.72%	6,458,489.85	3.00%
1-2 年	62,313.89	0.02%	6,231.38	10.00%	824,904.10	0.36%	82,490.41	10.00%
2-3 年	-		-	30.00%	46,767.80	0.02%	14,030.34	30.00%
3-5 年	646,049.23	0.19%	323,024.62	50.00%	1,338,789.44	0.59%	669,394.72	50.00%
5 年以上	10,530,768.68	3.13%	10,530,768.68	100.00%	9,791,509.37	4.31%	9,791,509.37	100.00%
合计	336,045,159.43	100.00%	20,604,205.51		227,284,965.66	100.00%	17,015,914.69	

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款

应收账款内容	账面余额	坏账准备	备注
江苏大通机电有限公司	375,247.07		并表范围内不计提坏账
合计	375,247.07		

(2) 本年无实际核销的应收账款。

(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) 年末应收关联方款项为 375,247.07 元，系公司控股子公司江苏大通机电有限公司所欠货款，占应收账款年末余额 0.11%。

(5) 期末应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	59,338,551.45	1 年以内	17.64%
第二名	客户	46,568,112.63	1 年以内	13.84%
第三名	客户	24,877,204.98	1 年以内	7.39%
第四名	客户	23,776,729.69	1 年以内	7.07%
第五名	客户	17,505,595.06	1 年以内	5.20%
合计		172,066,193.81		51.14%

(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。

(8) 本年以年末应收账款质押取得银行借款 140,073,613.57 元。

## 2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,723,555,893.72	99.49%			669,094,645.40	97.70%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	4,483,026.90	0.26%	1,912,402.10	42.66%	4,377,540.27	0.64%	1,908,219.90	43.59%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	4,483,026.90	0.26%	1,912,402.10	42.66%	4,377,540.27	0.64%	1,908,219.90	43.59%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,343,772.23	0.25%			11,348,427.05	1.66%		
合计	1,732,382,692.85	100.00%	1,912,402.10		684,820,612.72	100.00%	1,908,219.90	

单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款:

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
同一合并范围内款项	1,623,555,893.72		同一合并范围内不计提坏账准备
永泰县土地储备发展中心	100,000,000.00		预付款, 详见附注十二、(四)
合计	1,723,555,893.72		

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	744,092.39	16.60%	22,322.77	3.00%	699,195.78	15.96%	20,975.87	3.00%
1-2 年	144,884.27	3.23%	14,488.42	10.00%	82,550.99	1.89%	8,255.10	10.00%
2-3 年	29,958.74	0.67%	8,987.62	30.00%	29,681.80	0.68%	8,904.54	30.00%
3-5 年	3,394,976.42	75.73%	1,697,488.21	50.00%	3,392,054.62	77.49%	1,696,027.31	50.00%
5 年以上	169,115.08	3.77%	169,115.08	100.00%	174,057.08	3.98%	174,057.08	100.00%
合计	4,483,026.90	100.00%	1,912,402.10		4,377,540.27	100.00%	1,908,219.90	

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款:



其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
第一创业期货有限责任公司	3,893,772.23		存出期货保证金
上海同济城市规划设计研究院	450,000.00		预付项目规划设计费
<b>合计</b>	<b>4,343,772.23</b>		

(2) 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。

(3) 年末其他应收关联方款项为 1,623,555,893.72 元, 占其他应收款年末余额 93.72%。

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
深圳冠洋房地产有限公司	735,400,000.00		同一合并范围内不计提坏账
福建华事达房地产有限公司	235,706,171.57		同一合并范围内不计提坏账
苏州冠城宏翔房地产有限公司	228,500,000.00		同一合并范围内不计提坏账
北京太阳官房地产开发有限公司	130,700,000.00		同一合并范围内不计提坏账
北京冠城新泰房地产开发有限公司	130,000,000.00		同一合并范围内不计提坏账
南京万盛置业有限公司	129,994,645.40		同一合并范围内不计提坏账
苏州冠城宏业房地产有限公司	23,900,000.00		同一合并范围内不计提坏账
霸州市港益投资发展有限公司	9,355,076.75		同一合并范围内不计提坏账
<b>合计</b>	<b>1,623,555,893.72</b>		

(4) 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	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
深圳冠洋房地产有限公司	并表子公司	735,400,000.00	1 年以内	42.45%	往来款
福建华事达房地产有限公司	并表子公司	235,706,171.57	1 年以内	13.61%	往来款
苏州冠城宏翔房地产有限公司	并表子公司的子公司	228,500,000.00	1 年以内	13.19%	往来款
北京太阳官房地产开发有限公司	并表子公司	130,700,000.00	1 年以内及 1-2 年	7.54%	往来款
北京冠城新泰房地产开发有限公司	并表子公司	130,000,000.00	1 年以内	7.50%	往来款
<b>合计</b>		<b>1,460,306,171.57</b>		<b>84.29%</b>	

(5) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 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	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	1,828,500.00	1,332,000.00	496,500.00	1,828,500.00	16.19%	16.19%				133,200.00
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	-						
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%				
北京太阳官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%				
江苏大通机电有限公司	成本法	49,343,025.00	49,299,150.00	43,875.00	49,343,025.00	42.20%	42.20%				2,532,000.00
桂林鸿达置业发展有限公司	成本法	8,687,615.92	8,672,990.92	14,625.00	8,687,615.92	75.00%	75.00%				
北京冠城正业房地产开发有限公司	成本法	241,117,275.00	61,050,000.00	180,067,275.00	241,117,275.00	100.00%	100.00%				8,500,000.00
衡阳华丰房地产开发有限公司	成本法	-	14,471,300.00	-14,471,300.00	-						
福州大通机电有限公司	成本法	69,374,625.00	69,360,000.00	14,625.00	69,374,625.00	51.00%	51.00%				
福建华事达房地产有限公司	成本法	262,105,357.25	92,067,332.25	170,038,025.00	262,105,357.25	100.00%	100.00%				
北京冠城新泰房地产开发有限公司	成本法	464,213,125.00	464,140,000.00	73,125.00	464,213,125.00	100.00%	100.00%				
苏州冠城宏业房地产有限公司	成本法	222,457,292.75	222,442,667.75	14,625.00	222,457,292.75	100.00%	100.00%		27,011,292.75	27,011,292.75	26,000,000.00
北京京冠房地产开发有限公司	成本法	146,402,217.15	146,355,417.15	46,800.00	146,402,217.15	100.00%	100.00%				310,000,000.00
深圳冠洋房地产有限公司	成本法	70,020,475.00		70,020,475.00	70,020,475.00	70.00%	70.00%				
霸州市港益投资发展有限公司	成本法	22,000,000.00		22,000,000.00	22,000,000.00	100.00%	100.00%				
<b>合计</b>		<b>1,802,625,208.07</b>	<b>1,374,276,558.07</b>	<b>428,348,650.00</b>	<b>1,802,625,208.07</b>			-	<b>27,311,292.75</b>	<b>27,011,292.75</b>	<b>347,165,200.00</b>

#### 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	2,030,914,152.33	1,108,914,135.15
其他业务收入	35,816,428.70	19,425,466.47
营业成本	1,994,907,147.71	1,092,346,411.90

(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	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10
其中: 漆包线	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10
(2) 商 业				
(3) 房地产业				
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10

(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	1,997,021,341.53	1,926,204,821.89	1,045,861,784.62	1,009,697,678.66
东北地区	92,186,176.38	88,917,157.93	55,272,947.06	53,361,703.39
西北地区	402,279.07	388,018.07	196,910.10	190,101.29
华南地区	336,029,020.57	324,113,073.83	176,717,229.34	170,606,650.77
华中地区		-		
华北地区		-		-
华东地区	1,443,135,192.23	1,391,960,060.07	735,829,874.62	710,386,140.13
西南地区	66,582,571.69	64,221,476.67	45,331,726.27	43,764,232.96
其他地区	58,686,101.59	56,605,035.32	32,513,097.23	31,388,850.12
国外	33,892,810.80	32,690,933.88	63,052,350.53	60,872,108.44
合计	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77	1,108,914,135.15	1,070,569,787.10

## (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	200,203,286.03	9.69%
第二名	197,371,309.21	9.55%
第三名	106,067,067.67	5.13%
第四名	89,305,924.12	4.32%
第五名	79,644,163.37	3.85%
合计	672,591,750.40	32.54%

## 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	347,165,200.00	112,181,605.40
权益法核算的长期股权投资收益	-	-
处置长期股权投资产生的投资收益	1,528,700.00	-200,000.00
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	9,977.38	38.69
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	58,500.00	52,650.00
其他		20,570,680.00
合计	348,762,377.38	132,604,974.09

## (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	133,200.00	99,605.40	
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	
福建华事达房地产有限公司		5,000,000.00	
北京京冠房地产开发有限公司	310,000,000.00	16,000,000.00	
江苏大通机电有限公司	2,532,000.00		
北京冠城正业房地产开发有限公司	8,500,000.00		
苏州冠城宏业房地产有限公司	26,000,000.00		
合计	347,165,200.00	112,181,605.40	

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	297,649,011.86	111,339,820.08
加：资产减值准备	33,481,623.29	4,500,524.02
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,090,512.40	5,853,475.55
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）	380,904.34	-1,117.28
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）	8,619.72	-61,128.83
财务费用（收益以“-”号填列）	33,172,791.53	26,777,654.69
投资损失（收益以“-”号填列）	-348,762,377.38	-132,604,974.09
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,434,003.30	4,821,633.77
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-2,154.93	2,154.93
存货的减少（增加以“-”号填列）	-20,881,727.39	-29,186,150.32
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-1,235,301,004.47	-199,561,454.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,363,570,364.64	239,517,982.02
其他	836,550.00	-
经营活动产生的现金流量净额	129,921,198.95	31,510,508.20
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	149,826,681.51	196,750,075.25
减：现金的年初余额	196,750,075.25	86,795,352.72
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	-46,923,393.74	109,954,722.53

## 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	-956,205.96
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）	6,434,032.77
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	1,357.66
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	-3,034,735.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目	-
所得税影响额	-363,466.13
少数股东权益影响额（税后）	-581,102.15
合 计	1,499,880.21

## (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	26.90%	0.70	0.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通 股股东的净利润	26.83%	0.70	0.70

注 1: 计算过程

- (1) 加权平均净资产收益率 =  $P_0 / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ,

其中:  $P_0$  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;  $E_0$  为归属于公司普通股股东的期初净资产;  $E_i$  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;  $E_j$  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;  $M_0$  为报告期月份数;  $M_i$  为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $M_j$  为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数;  $E_k$  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;  $M_k$  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 =  $P_0 \div S$

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

其中:  $P_0$  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;  $S_0$  为期初股份总数;  $S_1$  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;  $S_i$  为报告期因发行新股或债转股等增加股份数;  $S_j$  为报告期因回购等减少股份数;  $S_k$  为报告期缩股数;  $M_0$  为报告期月份数;  $M_i$  为增加股份次月起至报告期期末的累计月数;  $M_j$  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 =  $P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

其中,  $P_1$  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: 根据公司 2010 年度第三次临时股东大会审议情况, 公司股票期权激励计划 (修订稿) 获得通过, 公司将对激励对象授予总计 2000 万股的冠城大通股份有限公司股票期权。2010 年 12 月 21 日, 公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》, 对激励对象授予股票期权。上述股权激励方案所授予的股票期权属于第 34 号准则所界定的潜在普通股。根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》第十条规定, 由于本报告期内的等待期普通股平均市场价格低于股票期权的行权价格, 因此, 上述潜在普通股对于每股收益不存在稀释性。但上述股票期权在以后期间很可能具有稀释性。

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	年末余额(或本 年金额)	年初余额(或上 年金额)	变动比 率	变动原因
货币资金	1,016,447,115.24	2,298,427,675.78	-55.78%	主要系子公司冠城正业、冠城新泰归还贷款及本年支付土地款项所致
交易性金融资产	-	206,319.68	-100.00%	主要系本年出售基金所致
应收账款	577,364,468.73	419,563,316.07	37.61%	主要系本年漆包线业务销售收入增加相应增加应收款项所致
其他应收款	140,587,643.72	86,375,169.01	62.76%	主要系本年根据协议预付海西文化产业创意园项目往来款项影响所致
在建工程	7,036,278.84	1,189,072.44	491.75%	主要系漆包线业务本年投入的在建固定资产尚未达到使用状态以及新增子公司港益投资投入固定资产建设尚未竣工影响所致
无形资产	63,192,141.84	27,477,371.87	129.98%	主要系本年增加合并子公司港益投资, 相应合并转入其所持有的自有经营用地
长摊待摊费用	6,083,200.52	3,683,623.21	65.14%	主要系本年经营场所装修影响所致
递延所得税资产	8,710,443.49	4,335,847.33	100.89%	主要系本年提取坏账准备和存货跌价准备, 相应确认递延所得税资产影响所致
短期借款	1,003,964,055.05	1,504,177,502.28	-33.25%	主要系子公司冠城正业、冠城新泰归还贷款影响所致
应付票据	109,560,000.00	258,985,000.00	-57.70%	主要系漆包线业务本年归还到期票据影响所致



应付职工薪酬	2,891,504.10	2,046,572.00	41.29%	主要系本年尚有部分应付职工薪酬未支付影响所致
应交税费	308,779,830.46	105,267,738.63	193.33%	主要系本年实现利润较上年增加所致
应付股利	107,475,287.38	19,094,546.47	462.86%	主要系子公司北京京冠之子公司鑫阳地产分配利润相应增加应付鑫阳地产少数股东股利所致
一年内到期的非流动负债	714,214,605.95	88,502,460.87	707.00%	主要系子公司北京太阳宫 5 亿元长期借款将于一年内到期转入本项目所致
长期借款	128,000,000.00	1,311,951,231.02	-90.24%	主要是子公司冠城新泰提前偿还借款及子公司北京太阳宫 5 亿元长期借款将于一年内到期转出本项目所致
递延所得税负债	776,505.00	1,168,722.43	-33.56%	主要系公司持有的可供出售金融资产的公允价值较年初减少所致
其他非流动负债	15,838,250.00	950,000.00	1567.18%	主要系本年新增的合并子公司港益投资其已收到且未来应列支的土地平整费返还款
未分配利润	1,078,280,793.54	681,460,832.78	58.23%	主要系本年实现净利影响所致
营业收入	8,422,875,327.33	4,393,321,000.30	91.72%	主要系受铜价上涨及销量增加两因素复合影响，本年漆包线收入较上年大幅增加；以及本年度房地产结算面积增加使得本年房地产结算收入大于上年
营业成本	6,978,238,550.75	3,571,501,449.64	95.39%	受收入变动影响，配比成本相应增加
营业税金及附加	362,157,006.40	194,632,651.16	86.07%	主要系本年房地产结算收入大于上年，相应造成本年营业税金及附加大大增加。
财务费用	66,969,587.56	40,040,531.06	67.25%	主要系受国家货币政策影响，本年银行融资成本较上年大幅增加影响所致
资产减值损失	60,575,602.63	17,653,318.25	243.14%	主要系本年提取商誉减值准备影响所致
公允价值变动收益	-8,619.72	61,128.83	-114.10%	主要系本年因出售东吴轮动基金而结转公允价值变动收益所致
投资收益	-46,436.81	27,009,750.40	-100.17%	主要系上年公司实现一级土地平整收益和收到投资收益金额较大
营业外收入	6,826,790.00	20,936,855.03	-67.39%	主要系上年度因搬迁实现资产处置收益及本年获得的政府补助款较上年略有减少所致
营业外支出	4,135,584.98	414,508.39	897.71%	主要系本年支付玉树地震捐款及处置固定资产损失影响所致
所得税费用	209,110,659.25	121,395,233.02	72.26%	主要系本年实现利润较上年大大增加影响所致
经营活动产生的现金流量净额	-103,938,550.94	3,033,005,202.96	-103.43%	主要是本年公司将房地产业务回笼款投入房地产开发以及增加房地产土地储备所致
投资活动产生的现金流量净额	-81,155,820.08	204,971,977.42	-139.59%	主要为本年受让霸州市港益投资发展有限公司 100% 股权以及购置办公场所、设备等固定资产而支出资金综合影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,051,366,384.04	-1,751,007,870.46	-39.96%	主要是房地产项目公司归还银行贷款影响所致

## 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 2011 年 3 月 14 日批准报出。

冠城大通股份有限公司

二〇一一年三月十四日

## 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	-956,205.96	其中出售衡阳华丰股权损失 24.81 万元
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）	6,434,032.77	
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	1,357.66	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-3,034,735.98	其中捐赠赞助支出 230.10 万
所得税影响额	-363,466.13	
少数股东权益影响额（税后）	-581,102.15	
合计	1,499,880.21	

## 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	26.90	0.70	0.70
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26.83	0.70	0.70

## 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：

冠城大通股份有限公司

2011 年 3 月 14 日

## 内部控制专项鉴证报告

中联闽都审字（2011）D-0016 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 2010 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 2010 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：郭文起

中国注册会计师：孟翠香

中国·天津

二〇一一年三月十四日

## 冠城大通股份有限公司 2010 年度内部控制评价报告

董事会全体成员保证本报告内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

冠城大通股份有限公司全体股东：

冠城大通股份有限公司董事会（以下简称“董事会”）对建立和维护充分的财务报告相关内部控制制度负责。

财务报告相关内部控制的目标是保证财务报告信息真实完整和可靠、防范重大错报风险。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对上述目标提供合理保证。

董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在 2010 年 12 月 31 日有效。

我公司聘请的立信中联闽都会计师事务所有限公司已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，出具了《内部控制专项鉴证报告》。

董事长：

冠城大通股份有限公司

2011 年 3 月 14 日

## 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公司董事会及管理层的责任。公司内部控制的目的是：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。

内部控制存在固有的局限性，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》、《企业内部控制基本规范》、《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相关规定，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，为实施内部控制提供了基础。公司经营层在经营过程中，倡导“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，连续三年获得上市公司董事会“金圆桌奖”相关奖项，2009 年荣获“中国上市公司董事会建设特别贡献奖”；公司董事会秘书被上海证券交易所评为 2009 年度上市公司优秀董秘，荣获上海证券报社颁发的“金治理投资者关系公司董秘奖”。这些荣誉的取得，都体现了公司拥有良好的内部控制环境。

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的设置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。

良好的员工素质和优秀的企业文化是有效执行内部控制制度的重要条件。公司将职业道德修养和专业胜任能力作为选拔和聘用员工的重要标准，切实加强员工培训和继续教育，不断提升员工素质。公司制定完善的员工行为守则，公司员工能遵守员工守则，并认真履行岗位职责。公司加强文化建设，培育积极向上的价值观和社会责任感，倡导诚实守信、爱岗敬业、开拓创新和团队协作精神，树立现代管理理念，强化风险意识。公司董事、监事、经理及其他高级管理人员在企业文化建设中能发挥主导作用。

## 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，并随着公司业务发展和管理需要，对相关制度进行完善、修订。

### （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四条为基本目标：

1、确保国家有关法律法规和公司规章制度的贯彻执行，合理保证公司经营管理的合法合规。

2、建立行之有效的风险控制体系，强化全面风险管理，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，保证公司各项业务活动的健康运行，保护公司资产的安全、完整；

3、严格执行国家会计法律法规和会计准则制度、信息披露制度，规范公司会计行为，保证会计资料真实、完整，按规范要求及时充分披露相关信息，确保财务报告和相关信息合法合规、真实完整；

4、建立和完善符合现代管理要求的内部组织结构，形成科学有效的决策机制、执行机制和监督机制，提高经营效率和效果，保证公司经营管理目标的实现，促进公司实现发展战略。

## （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、全面性原则。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、重要性原则。内部控制应当在全面控制的基础上，关注重要业务事项和高风险领域；

3、制衡性原则。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、成本效益原则。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、适应性原则。内部控制与外部环境、竞争状况以及公司经营规模、业务范围、业务职能、风险水平等相适应，并随着情况的变化及时加以调整。

## （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、资金管理、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、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。

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》，通过该办法，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。

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，必须经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报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，经总经理批准后再报财务部；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）资金支付控制程序

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。其中：

1、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，应报公司总部，经公司总部批准后付款。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、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。

8、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。

9、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 2010 年 1 月 1 日起至 2010 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 2010 年 1 月 1 日起至 2010 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

2011 年 3 月 14 日

附件二

## 冠城大通股份有限公司 2010 年度社会责任报告

### 一、概述

1、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 55 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。

### 2、核心价值观

冠城大通股份有限公司秉持“凝聚人文，和谐共赢”的核心价值观，以“持续创造价值，成就百年基业”为使命，坚持诚信经营，回报社会，自觉承担社会责任，努力创造企业价值，创造社会价值。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，以“梦想、激情、创新”的企业精神打造世界品牌“百年老店”。基于对经济、社会及环境三重责任的认识，冠城大通的社​​会责任观为“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。”

### 3、冠城大通的 2010 年

2010 年是冠城大通实现飞跃发展的重要一年：公司经营业绩稳健增长，2010 年度实现利润总额 7.82 亿元，连续第 7 年上榜“中国民营上市企业百强”，并获“上市公司董事会建设特别贡献奖”等奖项。2010 年，公司及下属子公司共为社会贡献了 4.17 亿元的税收，提供了 1000 多个工作岗位，践行企业公民基本职责；公司积极履行员工发展责任，着力推动企业与员工的共同可持续发展；坚持高责任环保意识，降低能耗，构建企业与环境的和谐共存。

### 二、创造经济价值

公司立足以房地产和漆包线双主业为导向，稳健经营，规范运作，不断提高公司盈利能力，实现业绩可持续发展。

公司近三年经营状况如下：

	2008 年	2009 年	2010 年
总资产（亿元）	73.77	107.36	96.65
净资产（亿元）	14.47	16.89	21.76
营业收入（亿元）	44.86	43.93	84.23
净利润（亿元）	1.74	2.84	5.19
纳税额（亿元）	2.03	5.23	4.17
房地产销售面积（万平方米）	7.08	59.57	22.80
房地产结算面积（万平方米）	10.49	21.32	36.55
漆包线生产量（万吨）	4.75	5.28	6.46

### 三、股东和债权人权益保护

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、公司治理情况

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，制定了《冠城大通股份有限公司股东大会会议事规则》、《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》三大会议事规则及《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投资者关系管理制度》、《冠城大通股份有限公司经营战略管理制度》、《冠城大通股份有限公司内部审计制度》等一系列规章制度，确保公司各项经营活动有章可循。公司股东大会、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。年内，公司董事会获得由董事会杂志评选的“上市公司董事会建设特别贡献奖”，公司同时入选“上市公司金牛百强奖”行业龙虎榜。

#### 2、投资者关系情况

公司注重保护投资者，特别是中小投资者的合法权益，通过网站、电话、邮件等方式，保持与股东有效的沟通渠道。公司 2010 年共召开了一次年度股东大会和三次临时股东大

会,其中2010年第一次临时股东大会和2010年第三次临时股东大会提供了网络投票方式,充分保障了广大投资者的利益,尽可能为中小股东参与决策提供便利。

同时,公司认真接待投资者、研究机构的来电来访,对公司业务发展方面的问询在已公开披露信息条件下认真答复,保证所有股东对公司重大事项都有知情权,为投资者公平获取公司信息创造良好途径。

### 3、股东回报情况

在经济效益稳步增长的同时,公司重视对投资者的合理回报,积极构建与股东的和谐关系。经立信中联闽都会计师事务所有限公司审计,2010年末公司可供投资者分配的利润为2.85亿元。公司拟以2010年12月31日总股本735,502,537股为基数,向全体股东每10股派现金红利0.5元(含税),共计分红3677.51万元。

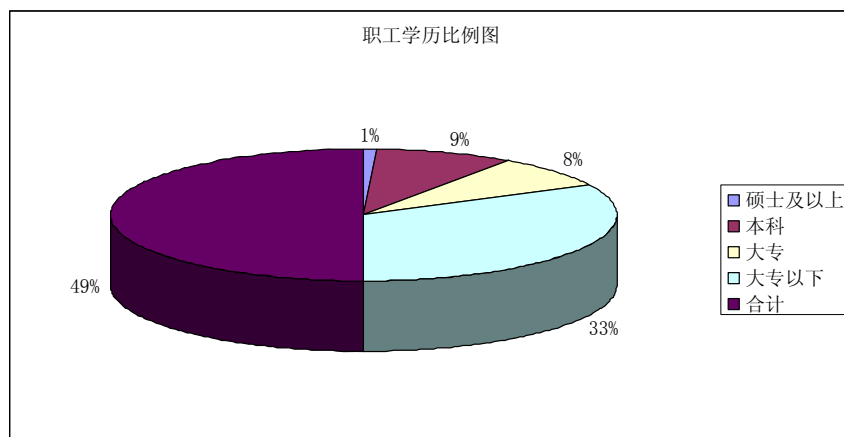
4、公司一贯奉行稳健的经营策略,与所有债权人保持良好的沟通合作关系,严格按照与债权人签订的合同履行债务,降低自身经营风险与财务风险,以保障债权人的合法权益。

## 四、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广阔平台上充分体现自我价值,达到个人职业生涯规划与企业发展目标的最大契合,使员工与企业共同成长。

### 1、基本权益

集团现有员工1079人,其中19.37%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 and 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，按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬和福利，吸纳和保留优秀人才。同时，公司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，包括法定休假日、年休假、婚假、丧假、探亲假、产假等假期。

## 2、职工发展

“给员工以实现自我价值的平台”是冠城大通倡导的核心价值观之一。多年来，公司始终重视员工个人职业发展，为员工培训与自我学习自我提升提供渠道。针对员工需求，公司积极组织内部培训，提高专业素质及职业素养。在冠城大通，有一个自己独特的培训班，就是“领导力发展中心”，至今已成功举办了九期。在发展中心，公司聘请业内资深培训师、知名教授为员工授课，组织开展企业发展战略研讨会，提高公司经营管理人才的综合素质，为企业的持续快速的发展提供优秀的人才支持与保障，实现企业与人才的共同进步。《冠城大通人力资源信息管理办法》、《冠城大通后备人才管理办法》、《冠城大通后备人才管理办法》等制度均为企业人力资源水平的提升提供制度上的保障。

在员工的激励机制方面，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，并根据相关制度对其优秀表现给予表彰奖励。下属工厂亦积极开展“劳动竞赛评优活动”等各种形式活动，对优胜者给予一定奖励，这些措施对调动职工的积极性，激发职工的劳动热情起到了推动作用。

## 3、业余活动

公司高度重视员工身心健康，每年例行为员工进行全身体检，组织员工外出旅游。同时，围绕企业文化精神，公司定期举行业务交流、生活感想等演讲会活动，培养员工表达能力，使员工更好的实现自我价值。公司工会还不定期举办各类健身活动，如“五一”拔河比赛、羽毛球赛、乒乓球赛等。为促进团队精神，公司于2010年12月组织了“舞动激情、放飞梦想”团队拓展训练，通过各种极具挑战性的团队合作项目训练，进一步加强企业凝聚力。

## 4、与员工沟通渠道

公司不断创造各种条件与员工保持和谐的劳动关系，员工可以通过工作面谈、职工代表大会、职工申诉通道、内刊《冠城大通·家园》等多条沟通渠道表达自己的心声，维护自己的权益。《冠城大通·家园》作为公司与员工的一个良好的沟通平台，至今已创办了23期。

## 5、工作环境

良好安全的工作环境是职工权益的基本保障，公司从安全及舒适度的需要出发，关注空气、噪声、光线、温度、整洁、绿化、装饰、拥挤度等方面因素，给员工提供良好的工作空间，提高员工的安全感和舒适感。在冠城大通下属漆包线公司，每一位新入厂的员工均需实施“三级”培训，内容包括安全生产、生产安全、职业病防治与消防安全等。公司严格按照国家规定及体系要求，联系有资质的省职业病防治院，定期为有毒工种员工体检和复检。同时，根据漆包线生产所需的劳动保护要求采购行之有效的劳保用品，给员工添加“补充保险”，生产现场配备员工急救药箱，药品做到及时补充和更换，保障了一线工人的安全健康生产。

## 五、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，与合作伙伴互利共赢，实现客户满意、投资者满意和员工满意的共赢局面。在房地产主业，建造高品质楼房，创建人文居住环境，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、房地产业务作为公司的主业，是公司目前主要的利润来源。公司房地产业务确立了立足北京、面向全国、以大规模综合性中高档社区开发为主的发展战略，地域主要以环渤海地区、长三角、珠三角地区为主，并向周边辐射开展业务。

在北京，公司正全力打造京城三、四环之间的超级大盘——北京太阳星城项目以及位于东二环广渠门桥的冠城名敦道项目。

太阳星城项目总投资 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。2010 年公司主要进行 B 区火星园和 C 区太阳广场的项目开发，以及 D 区木星园的一级土地开发。C 区太阳广场包括住宅和商业两部分。C 区公寓是公司下属子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司开发的精装“都会公寓”，设计方面不仅仅停留在解决人车分流、绿化率、动静分离、干湿分离等表面功能问题上，而更多地从一个住宅是否宜居方面进行更细致、更深入的探讨，“以生活为本”，充分关注住户的体验与感受，在细节处体现开发商对用户无微不至的关怀。商业部分，太阳广场 1#楼冠城大厦以其优秀的品质荣获“2010—2011 商用不动产中国最佳商务写字楼”奖项。公司项目开发团队亦多次被合作方赞誉为“一流的企业，一流的团队”。每一个楼盘开发公司都将业主利益放在首位，从设计、选材、质量、进度多个方面加强管理，最大限度加大创新力度，力求打造成行业精品，为业主提供舒适宜居，风格超群，功能完善的高品质住宅。

冠城名敦道项目总建筑面积 33.13 万平方米，2010 年进入收尾阶段。作为集“商业、办公、居住”等于一体的多功能国际社区，冠城名敦道以“多元共享”为基本设计理念，将住宅、商务办公、商业消费等多种功能紧密结合在一起，构筑成高度融合工作、居住、游乐及休憩的魅力街区。

在南京，公司正在开发位于六合区的“冠城·新地家园”项目，该项目总建筑面积约 85 万平方米。优越的地理位置、完善的配套设施以及精致的园林设计，使得“冠城·新地家园”2010 年 11 月一开盘便迎来火爆销售，获得了“最具投资价值楼盘”、“2010 中国房地产网络人气榜（南京）最具人气新盘”等荣誉称号。

在苏州，“冠城·水岸风景”项目于 2010 年初完美交房，公司大到建筑质量，小到手续细节都严格把控，周到服务，“用情感打造和谐之美，用文化诠释自然之逸”和“产品即作品、我们用心做产品”的服务理念，受到了业主们的一致肯定和赞誉。除“冠城·水岸风景”项目外，公司于 2010 年初新取得了位于苏州黄埭镇约 7.6 万平方米用地面积的新项目，拟开发的“冠城·观湖湾”亦获得“2011 年度关注楼盘”荣誉称号。

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。公司目前拥有福建福州、江苏淮安两个生产基地。公司作为中国电器工业协会电线电缆分会第七届副理事长单位、福建省电机电器行业协会首届常务副会长单位，多年来积极创新，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。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，同时不断地开发多家知名品牌如牧田、维斯塔斯等新客户。可靠的产品及优质的服务，使公司受到了众多客户的认可，每年都被多家用户评为优秀供应商。

同时，公司在生产中每一个细节严格控制产品质量，力争以最高质量的产品呈现予客户。2010 年，漆包线产品的废线率和退货率大大降低，福州大通大规格漆包圆铜线耐压公关 QC 小组被评为“2010 年福建省先进质量管理小组”，福州大通亦获得“第 16 届中国机械行业企业管理现代化创新成果 2 等奖”。

## 六、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、

促进社会可持续发展的重要义务。多年来，冠城大通在快速发展的同时，在生产中的每一个细节为社会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、建筑是消耗自然资源的主要行业之一。房地产开发方面，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。

公司建筑设计均采用节能环保的建筑材料：墙体使用无放射性、无有害气体逸出的绿色环保材料蒸压轻质加气混凝土砌块，兼具保温和隔热性能；外窗利用 low-E 低辐射玻璃的高通透特点，节减照明用度，同时更低的反射率极大的减少了对周边环境的影响；XPS 保温板对室内起到保温隔热的效果，减少空调使用，从而减少二氧化碳的排放；地下室楼板采用空心无梁板设计，降低了层高，减少开挖深度及对周边的影响；螺旋消音管降低流水噪音，减少水流阻力，提高了立管的排通能力；室外工程绿化率均高于项目要求，苗木种类设计结合了本地气候条件及吸尘、吸音的效果，美化环境，净化空气，使业主有个良好的居住环境；路灯采用太阳能智能照明灯。

项目开发施工过程中，场地内道路硬化，安排专人每天清扫道路，并采取洒水措施；现场设置清洗台，车辆出入场地进行清洗；对易扬尘的物料和裸露的地面，采用必要的防扬尘覆盖措施；场地四周设置高围挡，有效的防止粉尘向外流失，减少对周边居民生活影响；现场污水进行重复利用，有效的节约了水资源。公司北京太阳广场项目工地被评为“北京市文明安全施工样板工地”。

每一个细节都体现了冠城大通为节能环保尽心尽力。这些措施在很大程度上减少建筑物终生的维持费用，改善居住者健康水平，降低空间结构改变带来的消耗，节约能源，保护环境。

2、漆包线方面，公司不断通过技术创新加强生产资源的整合，降低生产中的能耗和废气废物排放量。2010 年，公司修订完善环境与健康安全管理文件，开展 EHSMS（环境和职业健康安全管理体系）内部审核，组织环境因素的综合评价，对应危害的风险评价，确定公司重大环境因素和重大危害因素，定期对环境监测（项目包括废水、废气、厂界噪声监测等），同时接受外部认证机构对公司的环境与健康安全管理体现进行现场审核。为了满足客户的需求，公司向所有的供方提出所提供的原材料必须满足“ROSH（电气、电子设备中限制使用某些有害物质指令）”标准，合格率达到 100%。

福州大通通过大力开发节能项目、产品工艺调整、科学的利用供电低谷时间开机等措



施，漆包线吨电耗同比 2009 年下降了 3.9%。同时，通过增加对厂界的废气监测或根据环保部门需要进行临时性检测，掌握日常排放情况，确保生产废气稳定达标排放；涂漆区增加防护罩，正常工作时将防护罩罩好，减少味道排放；绝缘漆回流箱加强密闭装置，作业时关闭生产车间门窗；更换催化燃烧处理系统中的催化剂等措施有效减少了生产对周围居民生活环境的影响。作为 2010 年省强制清洁生产审核企业，福州大通通过了清洁生产审核评估。

## 七、社会公益责任

“慈心为人，善举济世”，支持社会公益事业，是企业发展过程中义不容辞的责任，更是我国构建和谐社会的根本需求。2010 年，冠城大通在韩国龙董事长的带领下，在救助自然灾害、改善农村生活环境、捐资助学等方面做出了积极的努力：2010 年 5 月，公司为支持青海玉树灾区灾后重建工作，向福州市红十字基金会捐款 200 万元，用于玉树州玉树县哈秀乡寄宿小学震后重建工作；2010 年 6 月，福建南平发生特大洪水，公司捐助 20 万元用于灾后重建等。公司下属分、子公司亦积极参与各项社会公益事业，苏州冠城宏业积极参加苏州项目所在地“助残圆梦行动”捐款活动；北京鑫阳积极参与社区组织的社会公益活动，按规定交纳残疾人就业保障金；下属各分、子公司响应集团号召为公司困难职工捐款等。每一项活动都体现了冠城大通全体员工的拳拳爱心。

作为企业公民，公司诚信经营，依法纳税。2010 年 4 月，福建省总工会授予冠城大通“五一劳动奖状”荣誉，福州市晋安区国家税务局授予冠城大通“诚信纳税企业”，下属分、子公司亦多次被相关部门授予“纳税信用 A 级企业”、“诚信纳税单位”等荣誉称号。

## 八、结语

持诚信互利，以厚德载物。2011 年，冠城大通将进一步提高社会责任意识，自觉主动承担社会责任，把创造经济效益与社会效益有机结合起来，提升企业可持续发展能力，给股东更多回报，为客户提供更高质量的产品和更优质的服务，为员工提供更广阔的发展空间，做好节能减排工作，倡导低碳工作低碳生活，积极参与各项公益事业、慈善事业，为社会和谐可持续发展贡献自己的一份力量！

冠城大通股份有限公司

2011 年 3 月 14 日