



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

冠城大通股份有限公司

600067

2011 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.....	10
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.....	32
十、 重要事项.....	33
十一、 财务会计报告.....	42
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、准确性和完整性负个别及连带责任。

(二) 公司全体董事出席董事会会议。

(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、主管会计工作负责人刘晓灵及会计机构负责人（会计主管人员）李春声明：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	0591-83350026
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	福建省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

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	1,143,704,807.85
利润总额	1,146,110,294.08
归属于上市公司股东的净利润	795,814,606.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	793,774,383.00
经营活动产生的现金流量净额	445,408,163.79

(二) 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2011 年金额	附注（如适用）	2010 年金额	2009 年金额
非流动资产处置损益	-99,639.80		-956,205.96	4,872,684.70

计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,968,961.56		6,434,032.77	12,711,947.53
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	398,376.59			
债务重组损益	457,334.95			
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	61,167.52
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	78,829.52	其中捐赠赞助支出 20 万	-3,034,735.98	1,742,490.72
少数股东权益影响额	-488,623.30		-581,102.15	-446,862.17
所得税影响额	-275,015.61		-363,466.13	-78,250.78
合计	2,040,223.91		1,499,880.21	18,863,177.52

(三) 报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2011 年	2010 年	本年比上年增减 (%)	2009 年
营业总收入	9,320,059,100.79	8,422,875,327.33	10.65	4,393,321,000.30
营业利润	1,143,704,807.85	779,090,345.68	46.80	448,544,744.67
利润总额	1,146,110,294.08	781,781,550.70	46.60	469,067,091.31
归属于上市公司股东的净利润	795,814,606.91	518,522,679.00	53.48	283,652,445.09
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	793,774,383.00	517,022,798.79	53.53	264,789,267.57
经营活动产生的现金流量净额	445,408,163.79	-103,938,550.94	不适用	3,033,005,202.96
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增减 (%)	2009 年末

资产总额	9,364,643,790.60	9,664,816,912.40	-3.11	10,735,663,436.16
负债总额	5,829,270,266.56	7,138,139,398.92	-18.34	8,693,335,793.60
归属于上市公司 股东的所有者权 益	3,181,685,182.98	2,176,362,189.73	46.19	1,688,599,787.29
总股本	735,502,537.00	735,502,537.00	0	612,918,781.00

主要财务指标	2011 年	2010 年	本年比上年增减(%)	2009 年
基本每股收益(元/股)	1.08	0.70	54.29	0.39
稀释每股收益(元/股)	1.08	0.70	54.29	0.39
用最新股本计算的每股收益(元/股)	1.08	0.70	54.29	0.39
扣除非经常性损益后的基本每股 收益(元/股)	1.08	0.70	54.29	0.36
加权平均净资产收益率(%)	29.47	26.90	增加 2.57 个百分点	18.00
扣除非经常性损益后的加权平均 净资产收益率(%)	29.40	26.83	增加 2.57 个百分点	16.81
每股经营活动产生的现金流量净 额(元/股)	0.61	-0.14	不适用	4.95
	2011 年末	2010 年末	本年末比上年末增 减(%)	2009 年末
归属于上市公司股东的每股净资 产(元/股)	4.33	2.96	46.28	2.76
资产负债率(%)	62.25	73.86	减少 11.61 个百分点	80.98

(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
可供出售金融资产				
兴业银行	3,376,620.00	3,164,054.40	-212,565.60	64,584.00
国投瑞福优先	93,483.72	84,194.64	-9,289.08	
工银全球基金	493,636.14	402,988.39	-90,647.75	
兴业证券	210,600.00	120,900.00	-89,700.00	1,950.00
合计	4,174,339.86	3,772,137.43	-402,202.43	66,534.00

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	8,452,537	1.15						8,452,537	1.15
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股	8,452,537	1.15						8,452,537	1.15
其中：境内非国有法人持股	8,452,537	1.15						8,452,537	1.15
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中：境外法人持股									
境外自然人持股									
二、无限售条件流通股	727,050,000	98.85						727,050,000	98.85
1、人民币普通股	727,050,000	98.85						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	735,502,537	100						735,502,537	100

2、限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

(二) 证券发行与上市情况

1、前三年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年，公司未有证券发行与上市情况。

2、公司股份总数及结构的变动情况

报告期内没有因送股、配股等原因引起公司股份总数及结构的变动。

3、现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

(三) 股东和实际控制人情况

1、股东数量和持股情况

单位：股

2011 年末股东总数		60,573 户		本年度报告公布日前一个月末股东总数		57,198 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	0	0	质押	72,500,000
STARLEX LIMITED	境外法人	11.78	108,743,161	0	0	无	
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	2.60	19,125,505	19,125,505	0	无	
景顺长城能源基建股票型证券投资基金	其他	1.93	14,167,209	6,754,197	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	0	8,452,537	无	
华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	1.65	12,155,777	12,155,777	0	无	
华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	1.08	7,909,303	7,909,303	0	无	
中国人寿保险股份有限公司—分红—个人分红—005L—FH002 沪	其他	0.57	4,174,001	0	0	无	
长信增利动态策略股票型证券投资基金	其他	0.54	3,969,995	2,470,000	0	无	
中国平安人寿保险股份有限公司—分红—银保分红	其他	0.50	3,713,946	2,197,011	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				
博时新兴成长股票型证券投资基金	19,125,505		人民币普通股 19,125,505				
景顺长城能源基建股票型证券	14,167,209		人民币普通股 14,167,209				

投资基金			
华夏优势增长股票型证券投资基金	12,155,777	人民币普通股	12,155,777
华夏红利混合型开放式证券投资基金	7,909,303	人民币普通股	7,909,303
中国建银投资有限责任公司	5,319,427	人民币普通股	5,319,427
中国人寿保险股份有限公司一分红—个人分红—005L—FH002 沪	4,174,001	人民币普通股	4,174,001
长信增利动态策略股票型证券投资基金	3,969,995	人民币普通股	3,969,995
中国平安人寿保险股份有限公司一分红—银保分红	3,713,946	人民币普通股	3,713,946
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰榕投资有限公司和 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) 福建丰榕投资有限公司于 2011 年 6 月 24 日及 2011 年 12 月 15 日分别将持有 7000 万及 250 万公司无限售流通股质押给中诚信托有限责任公司，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。2012 年 1 月 6 日，丰榕投资将持有的 1000 万公司无限售流通股质押给中诚信托有限责任公司。截止年报披露日，丰榕投资质押股份数量为 8250 万股。具体请参阅公司 2011 年 6 月 28 日及 2012 年 2 月 10 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(2) 福建丰榕投资有限公司于 2012 年 1 月 20 日通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 2,163,700 股，占公司已发行总股份的 0.29%。同时，丰榕投资拟在首次增持之日起 12 个月内继续通过上海证券交易所系统增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2%。截至本年报披露日，丰榕投资累计增持公司股份 7,434,178 股，增持后，丰榕投资合计持有公司股份 175,647,011 股，占公司总股本的 23.88%，其一致行动人 STARLEX LIMITED 持有公司股份未发生变化，丰榕投资及一致行动人合计持有公司股份 284,390,172 股，占公司总股本的 38.67%。具体详见公司于 2012 年 1 月 30 日及 2012 年 2 月 25 日刊登在《中国证券报》和《上海证券报》上的公告。

(3) 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

注：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，福建丰榕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，应向丰榕投资偿还代为垫付的款项，或取得丰榕投资的同意，并由冠城大通向上海证券交易所提出

该等股份的上市流通申请。截止目前，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

公司于 2007 年 5 月 23 日向 STARLEX LIMITED 定向发行 7,272 万人民币普通股, 该部分股份已于 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

公司控股股东为福建丰榕投资有限公司, STARLEX LIMITED 与福建丰榕投资有限公司为一致行动人。福建丰榕投资有限公司的实际控制人为薛黎曦女士, STARLEX LIMITED 的实际控制人为韩国龙先生, 故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	福建丰榕投资有限公司
单位负责人或法定代表人	薛黎曦
成立日期	2000 年 6 月 14 日
注册资本	314,000,000
主要经营业务或管理活动	对工业、农业、基础设施、能源和国家允许举办的企业的投资、批发、代购代销；电子产品、建筑材料、化工产品（不含危险品）、金属材料、计算机及软件、办公设备；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上范围凡涉及国家专项专营规定的从其规定）

(3) 实际控制人情况

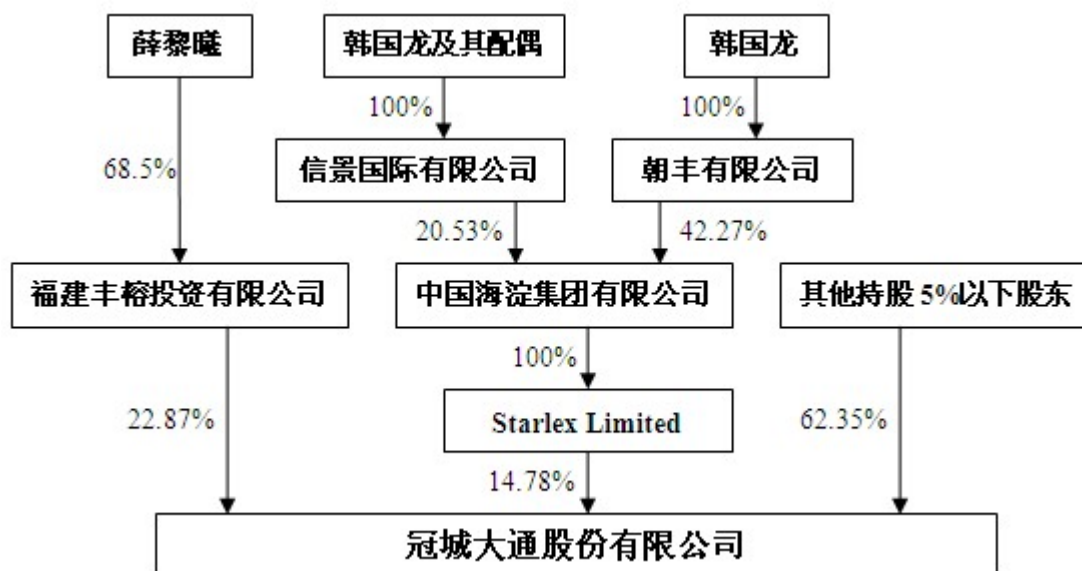
○ 自然人

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

(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。
 报告期内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	57	2010 年 12 月 28 日	2013 年 12 月 27 日	0	0		0	是
韩孝煌	副董事长	男	35	2010 年 12 月 28 日	2013 年 12 月 27 日	0	0		80	否

韩孝捷	董事、总裁	男	38	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		70	否
刘华	董事、常务副总裁	女	43	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		54	否
薛黎曦	董事	女	35	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	是
商建光	董事	男	60	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	是
陈玲	独立董事	女	49	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		5	否
伍长南	独立董事	男	49	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		5	否
张白	独立董事	男	52	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		5	否
陈道彤	监事	男	68	2010年12月28日	2013年12月27日	38,680	38,680		21.12	否
林常青	监事	男	47	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		0	否
余强	监事	男	48	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		8.46	否
韩国建	副总裁	男	55	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		50.5	否
官伟源	副总裁	男	49	2010年12月28日	2013年12月27日	23,129	23,129		23.13	否
林思雨	副总裁	男	41	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		48	否
刘晓灵	财务总监	女	42	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		39	否
肖林寿	董秘	男	39	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0		36.5	否
合计	/	/	/	/	/	61,809	61,809	/	445.71	/

韩国龙：1994年4月至今担任冠城（集团）有限公司总裁；2004年5月至今担任中国海淀集团有限公司董事局主席；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。

韩孝煌：2006年8月至今担任冠城大通股份有限公司副董事长。

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。

刘华：2003年6月至今担任冠城大通股份有限公司董事、常务副总裁。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

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。

韩国建：2002 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司副总裁。

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 6 月至今担任冠城大通股份有限公司福州机电分公司、福州大通机电有限公司总经理。

林思雨：2004 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司副总裁。

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 月至今担任冠城大通股份有限公司财务总监。

肖林寿：2007 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司董事会秘书。

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	205	0	82	0	10.33	205	0	0	0	0
商建光	董事	50	0	20	0	10.33	50	0	0	0	0
韩国建	副总裁	205	0	82	0	10.33	205	0	0	0	0
官伟源	副总裁	205	0	82	0	10.33	205	0	0	0	0
林思雨	副总裁	205	0	82	0	10.33	205	0	0	0	0
肖林寿	董事会秘书	180	0	72	0	10.33	180	0	0	0	0
合计	/	1,050	0	420	0	/	1,050	0	0	/	0

(二) 在股东单位任职情况

姓名	股东单位名称	担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	是否领取报酬津贴
薛黎曦	福建丰裕投资有限公司	董事长	2004 年 12 月	未确定	是
韩国龙	福建丰裕投资有限公司	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
	福州大通机电有限公司	董事长	2005 年 6 月	未确定	否
	桂林鸿达置业发展有限公司	董事长	2000 年 11 月	未确定	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事长	2011 年 11 月	未确定	否
	北京太阳宫房地产开发有限公司	董事	2001 年 8 月	未确定	否
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	2006 年 12 月	未确定	否
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事长	2011 年 11 月	未确定	否
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	执行董事	2012 年 2 月	未确定	否
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定	否
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2011 年 6 月	未确定	否
韩孝捷	福建中兴投资有限公司	董事	1998 年	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 7 月	未确定	否
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事长	2011 年 9 月	未确定	否
	苏州冠城宏业房地产有限公司	执行董事	2006 年 5 月	未确定	否
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	未确定	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定	否
刘华	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定	否
	江苏大通机电有限公司	董事	2006 年 3 月	未确定	否
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2005 年 5 月	未确定	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	未确定	否
	深圳冠洋房地产有限公司	董事	2009 年 6 月	未确定	否
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 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
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定	否
	江苏大通机电有限公司	董事	2007 年 3 月	未确定	否
	福建华事达房地产有限公司	执行董事	2006 年 6 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

	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定	否
	深圳冠洋房地产有限公司	董事	2009 年 6 月	未确定	否
陈玲	福州大学管理学院	金融系主任、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
	阳光城集团股份有限公司	独立董事	2011 年 1 月	2013 年 12 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
	泰禾集团股份有限公司	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
	福建中福实业股份有限公司	独立董事	2011 年 6 月	2014 年 6 月	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
韩国建	福州大通机电有限公司	董事	2007 年 9 月	未确定	否
	江苏大通机电有限公司	董事	2011 年 4 月	未确定	否
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2003 年 7 月	未确定	否
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	监事	2009 年 11 月	未确定	否
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定	否
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2008 年 3 月	未确定	否
官伟源	福州大通机电有限公司	总经理	2006 年 6 月	未确定	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定	否
林思雨	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定	否
刘晓灵	苏州冠城宏翔房地产有限公司	监事	2011 年 9 月	未确定	否
	南京冠城大通机电有限公司	监事	2011 年 11 月	未确定	否
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	监事	2011 年 11 月	未确定	否
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	监事	2012 年 2 月	未确定	否
	北京海淀科技园建设股份有限公司	监事	2011 年 6 月	未确定	否
肖林寿	福州隆达典当有限公司	董事	2010 年 4 月	未确定	否

(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

本报告期内公司无董事、监事、高管人员变动。

(五) 公司员工情况

在职员工总数	1,069
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	30
中级	144
初级	64
无	831
教育程度	
教育程度类别	数量 (人)
研究生	24
本科	204
大专	176
中专	110
高中及以下	555

公司员工情况说明：

上述在职员工总数由公司及其下属分公司、控股子公司员工总数构成。公司主营业务为房地产和漆包线，地产板块及公司总部员工人数共为 296 人，按职称结构划分，其中高级职称 19 人、中级职称 95 人、初级职称 47 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 17 人、本科学历 161 人、大专学历 80 人、中专学历 11 人、高中以下学历 27 人。漆包线板块员工人数为 773 人，按职称结构划分，其中高级职称 11 人、中级职称 49 人、初级职称 17 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 7 人、本科学历 43 人、大专学历 96 人、中专学历 99 人、高中以下学历 528 人。

六、 公司治理结构

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司被中国证监会福建监管局确定为辖区内控试点单位之一，根据中国证监会福建监管局《关于做好福建辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》文件精神，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，进一步完善治理结构，规范公司运作，有效保证了公司长期、健康、稳定的发展。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会议效率，促进公司的规范运作；修订了《关联交易管理办法》，从制度上规范公司的关联交易行为，保护所有股东的合法权益。公司 2011 年召开了一次年度股东大会，程序公开透明，决策公平公

正。

2、控股股东与上市公司

公司控股股东为福建丰榕投资有限公司，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，不损害公司及下属公司的权益。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

公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。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，切实维护公司和全体股东的利益。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。

报告期内，公司共召开董事会会议 16 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；监事会成员能够勤勉尽责，依法对公司财务状况、关联交易以及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行监督检查，维护公司及股东的合法权益。报告期内，公司共召开 4 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

公司已建立并不断完善董事、监事及高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制，报告期内正在实施股票期权激励计划。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

公司尊重和维持银行及其他债权人、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 2011 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，真实、准确、及时、完整地披露公司相关信息，认真开展投资者关系管理活动，确保公司所有股东都能平等获得公司信息。报告期内，公司共完成临时公告 34 个，保证了公司信息准确、及时的披露。

8、关于公司治理专项活动情况

(1) 2011 年 3 月，公司被中国证监会福建监管局确定为内控试点单位。根据监管部门相关要求，按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》，公司结合实际情况制定了《冠城大通股份有限公司内部控制规范实施工作方案》，聘请了专业咨询机构，对公司各业务流程的关键控制点进行梳理，并根据发现的缺陷问题清单进行整改，编制完成了涵盖公司治理层面、财务管理等所有重要节点的《冠城大通股份有限公司内部控制手册》、《冠城大通股份有限公司内部控制评价手册》等内控基本制度，并在公司董事会审议通过后执行。

公司董事会审议通过了《冠城大通股份有限公司关于公司内部控制的自我评价报告》，并由立信中联闽都会计师事务所出具《针对母公司及重要子公司内部控制的审计报告》，具体请参阅本年报附件。

(2) 报告期内，公司根据中国证监会福建监管局《关于开展规范财务会计基础工作专项活动的通知》（闽证监公司字[2011]19 号）文件要求，对公司财务会计基础工作进行全面自查自纠，不断健全完善公司财务制度，提升财务会计人员的素质，及时发现并落实改进财务会计基础工作的薄弱环节，规范会计核算行为，进一步提升公司的规范运作水平。

(3) 根据中国证监会《关于依法打击和防范资本市场内幕交易的意见》、福建监管局《关于进一步

做好上市公司内幕信息知情人登记管理有关工作的通知》（闽证监公司字[2011]66 号）要求，公司内部统一思想，提高认识，严格按照相关法律法规规定，修订了《冠城大通股份有限公司内幕信息知情人报备制度》，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。

（二）董事履行职责情况

1、 董事参加董事会的出席情况

董事姓名	是否独立董事	本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议
韩国龙	否	15	3	12	0	0	否
韩孝煌	否	15	2	13	0	0	否
韩孝捷	否	16	3	13	0	0	否
刘华	否	16	3	13	0	0	否
商建光	否	16	1	14	1	0	否
薛黎曦	否	15	2	13	0	0	否
陈玲	是	16	3	13	0	0	否
伍长南	是	16	3	12	0	1	否
张白	是	16	3	13	0	0	否

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	13
现场结合通讯方式召开会议次数	1

董事会召开情况的说明：

（1）第八届董事会第五次会议，商建光董事委托刘华董事代为表决。（2）第八届董事会第八次会议为现场结合通讯方式召开，韩孝煌董事、商建光董事和薛黎曦董事为通讯方式表决，其余董事为现场表决。（3）第八届董事会第十一次会议，董事伍长南因公事出差未能对会议做出表决，亦未授权其它董事参与表决。（4）韩国龙董事、韩孝煌董事、薛黎曦董事在参加第八届董事会第十二次会议时，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、 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

3、 独立董事相关工作制度的建立健全情况、主要内容及独立董事履职情况

公司已建立健全独立董事相关工作制度。报告期内，独立董事均能依照有关法律法规和公司章程勤勉尽职地履行义务，根据有关规定对公司关联交易事项、股权激励计划激励对象及股票期权行权价格调整发表独立意见，促进了董事会决策的科学性和客观性，保障了广大投资者特别是中小投资者的利益。独立董事作为公司董事会各专业委员会成员，报告期内对公司投资战略、薪酬制度等事项提供建议，对年报审计相关事项、续聘会计师事务所、规范财务会计基础工作专项活动等有关事项发表意见。

(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>公司于2011年被中国证监会福建监管局确定为内部控制规范试点单位之一。为顺利实施内部控制建设工作，公司成立以总裁为组长的内控工作领导小组，具体领导和协调公司2011年内部控制建设工作，同时聘请专业咨询机构作为公司内控建设工作顾问，对内控建设进行指导。</p>
内部控制制度建立	1、公司内部控制规范体系建设共分为四个阶段：筹备阶段、推行阶段、内

健全的工作计划及其实施情况	<p>部自我评价阶段、内控审计工作阶段。</p> <p>(一) 筹备阶段 主要工作任务是宣导《关于做好福建辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》(闽证监公司字[2011]9 号)的精神、成立内部控制工作领导小组、确定内部控制实施范围、制定内部控制规范实施工作方案并提交公司董事会审议、聘请内控咨询服务机构。</p> <p>(二) 推行阶段 主要工作任务是组织相关人员进行内控知识培训、查找公司内控缺陷,编制《内控缺陷诊断报告》、落实整改措施、根据内控实施指引编写《公司内部控制手册》、《公司内部控制评价手册》。</p> <p>(三) 内部自我评价阶段 内部自我评价阶段主要任务是拟定自我评价工作方案,全面评价公司、分子公司及其所属单位的各种业务和事项的内部控制设计与运行,尽可能准确地揭示经营管理的风险状况,如实反映内部控制设计与运行的有效性,并编制形成内部控制自我评价报告。</p> <p>(四) 内控审计工作阶段 该阶段主要任务是聘请外部审计机构,按照规范相关应用指引的规定,对特定基准日母公司及下属重要子公司内部控制设计与运行的有效性进行审计,并出具《针对母公司及重要子公司内部控制的审计报告》。</p> <p>2、公司 2011 年关于内控规范体系的建设工作已按计划完成。2012 年,公司将全面检查、监督下属分子公司落实执行《公司内部控制手册》等相关内控制度情况,并根据公司实际情况修订上述相关制度。</p>
内部控制检查监督部门的设置情况	公司设置经营管理部为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对公司内部控制的有效性进行日常检查及持续监督,同时,公司聘请会计师事务所对公司内部控制有效性出具《针对母公司及重要子公司内部控制的审计报告》。
董事会对内部控制有关工作的安排	董事会负责监督公司内部控制的建立健全和有效实施。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情况及内部审计活动,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、执行和记录职能分离。
内部控制存在的缺陷及整改情况	<p>冠城大通内控建设工作小组对照《企业内部控制基本规范》和配套指引,对业务流程进行梳理,根据访谈及控制测试,确定内部控制缺陷和整改措施。</p> <p>(一) 根据现场访谈及主要流程测试,内控缺陷主要有:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、分子公司费用审批控制过度。 2、出纳日记账记账方式未统一。 3、票据登记簿管理不够完善。 4、银行存款余额调节表编制工作不相容岗位相分离的内控规定不明确。 5、财务信息系统的接触、操作权限规定不明确。 6、公司未设立内部举报渠道。

	7、部分关键岗位录用没有进行背景调查。 8、重要工作表单没有预先编号管理。 9、重要电子工作表单没有及时归档。 (二) 针对以上内控缺陷, 公司制定了相应的整改措施, 并已整改完毕。
--	--

(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, 公司对高级管理人员实施年度业绩考核制度, 依据公司年度经营计划和管理目标核定考核指标, 签订《经营责任书》, 根据公司年度业绩各项指标完成情况、管理者履职情况、管理能力等对相关人员进行综合考核, 并根据实际情况确定其经营管理业绩及年度报酬。

(六) 公司披露内部控制的相关报告:

- 1、公司是否披露内部控制的自我评价报告: 是
- 2、公司是否披露审计机构出具的财务报告内部控制审计报告: 是
- 3、公司是否披露社会责任报告: 是

上述报告的披露网址: www.sse.com.cn

(七) 公司建立年报信息披露重大差错责任追究制度的情况

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

- 1、报告期内无重大会计差错更正情况
- 2、报告期内无重大遗漏信息补充情况
- 3、报告期内无业绩预告修正情况

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
2010 年度股东大会	2011 年 4 月 8 日	《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 9 日

八、 董事会报告

(一) 管理层讨论与分析

- 1、2011 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

2011 年，国民经济朝着调控预期方向持续平稳发展，GDP 全年较上年增长 9.2%，调控物价、稳定增长和调整结构得以相对平衡，物价持续上涨势头得到扭转，实现了“十二五”时期经济社会发展良好开局。

2011 年，房地产市场在延续 2010 年调控政策基础上，国务院在 1 月份再次发布了较为严厉的“新国八条”。紧缩的货币政策配合限购限价等政策对遏制房价的过快上涨起到了明显作用，多数城市房价环比下降，成交量明显下滑，投资性需求得到明显抑制，土地成交量也大幅减少，调控效果正在显现。2011 年全国商品房销售面积 109,946 万平方米，同比增长 4.9%，增速比上年回落 5.7 个百分点，其中住宅销售面积同比增长 3.9%，回落 4.4 个百分点；商品房销售额 59,119 亿元，同比增长 12.1%，增速比上年回落 6.8 个百分点，其中住宅销售额同比增长 10.2%，回落 4.6 个百分点；2011 年全年房地产开发投资 61,740 亿元，比上年增长 27.9%，增速回落 5.3 个百分点；2011 年全国土地成交价款 8,049 亿元，同比下降 1.9%。

中央经济工作会议明确提出，2012 年要坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，加快保障房建设步伐，扩大有效供给，打击投机炒房，同时在信贷上支持居民购买首套住房。因此，调控仍然是 2012 年房地产市场的主旋律，但随着宏观调控效果的逐步显现，房地产行业政策调控加码的可能性也将逐渐减小，居民合理的自住性需求将逐步得到支持。

公司认为，国家对房地产行业实施调控，是为了促使房价回归到一个相对合理的水平，促进整个房地产市场健康有序发展。从长远来看，城市化进程不断加快，以及人民生活水平不断提高，改善性需求不断增加，房地产市场行业前景仍然可期。

(2) 漆包线行业市场环境及未来趋势分析

报告期内，受国内宏观经济政策影响，融资成本上升、家电下乡补贴政策取消、房地产市场调控日趋严厉，国内家电、汽车等行业消费得不到扩张，上游漆包线需求亦受到一定抑制。同时，由于受人民币升值及欧债危机影响，下游机电产品的出口乏力，行业整体发展呈较为弱势形态。

2012 年，受国际经济形势和国内经济景气度不佳的影响，漆包线行业的发展将存在不少困难，但是在物价水平回归合理后，扩大内需等政策因素变化将给行业发展带来机会。

2、2011 年公司整体经营情况

2011 年，公司密切关注国家对房地产行业的调控政策，及时调整经营战略，积极采取应对措施，房地产业务保持稳定发展态势。报告期内，受融资成本上升、原材料价格波动较大等因素影响，公司漆包线业务出现小幅亏损，但总体上公司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稳定增长。

报告期内，公司实现营业收入 93.20 亿元，同比增长 10.65%，实现利润总额 11.46 亿元，同比增长 46.60%，实现净利润 7.96 亿元，同比增长 53.48%。公司房地产主营业务收入占公司主营业务收入的比例为 55.49%。

(1) 房地产业务

2011 年，公司房地产业务实现结算面积 25.29 万平方米，较上年同期减少 30.81%。受房地产业务结算单价提高和本期结算地产的毛利较高等因素影响，报告期内，公司房地产业务盈利能力较上年同期大幅提高，实现主营业务收入 50.78 亿元，较上年同期增加 11.21%；实现利润总额 12.61 亿元，较上年同期增长 56.06%。报告期末未结算的预收账款为 16.68 亿元。

其中：

北京冠城新泰房地产开发有限公司，主要进行太阳宫新区 C 区的项目开发，报告期内共实现结算面积 13.9 万平方米，实现主营业务收入 22.86 亿元，实现净利润 2.77 亿元；

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 8.76 万平方米，实现主营业务收入 22 亿元，实现净利润 5.39 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 1.68 万

平方米，实现主营业务收入 5.37 亿元，实现净利润 1.49 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	33.61
太阳星城 B 区	100%		在建	11.90	46.37	41.70	34.78
太阳星城 C 区	100%		在建	5.69	34.78	28.19	13.90
太阳星城 E 区	100%		完工	4.59	18.46	15.25	14.82
冠城名敦道	80%	北京东二环广渠门桥	完工	5.05	33.13	28.78	25.32
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	3.73
冠城鼓楼庭院	100%	福州鼓楼区	完工	5.87	12.48	10.56	10.55
冠城水岸风景	100%	苏州黄埭镇	完工	6.69	12.00	10.20	8.93
冠城新家家园	80%	南京六合区	在建	60.00	85.00	83.42	0
冠城观湖湾	85%	苏州黄埭镇	在建	7.65	25.60	19.14	0
冠城三牧苑	100%	福州鼓楼区	在建	0.54	3.50	2.68	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
桂林建干北路项目	100%	桂林建干北路	拟建	5.31	-	-	-
永泰文化创意产业园	90%	永泰赤壁	拟建	62.67	-	-	-
合计	--	--	--	199.02	344.13	303.56	148.49

①上表中桂林建干北路项目、永泰文化创意产业园因政府相关批文尚未取得，总建筑面积及总可售面积暂时无法确定，故合计部分对应面积未包含上述两个项目。

②上表不包括公司持有北京海淀科技园建设股份有限公司 49% 股权对应的土地开发面积。

③公司下属控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司正在开发太阳宫 D 区一级开发项目。

(2) 漆包线业务

报告期内，公司在南京市六合经济开发区内投资组建了南京冠城大通机电有限公司，计划建设国内单体厂房最大的漆包线生产基地。

2011 年，受宏观政策影响及成本大幅提高所致，公司漆包线业务出现小幅亏损。报告期内，公司漆包线业务产量 6.29 万吨，同比减少 2.63%；实现销售量 6.31 万吨，同比减少 4.68%；实现主营业务收入 40.75 亿元，同比增长 9.60%；净利润亏损 1,466.86 万元。

其中，福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 3.66 万吨，同比减少 8.50%；实现销售量 3.70 万吨，同比减少 7.27%；实现主营收入 24.07 亿元，同比增长 7.26%；净利润亏损 1,725.78 万元；

江苏大通漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 2.63 万吨，同比增长 6.91%；实现销售量 2.61 万吨，同比减少 0.76%；实现主营收入 16.68 亿元，同比增长 13.16%；实现净利润 258.92 万元，同比减少 89.86%。

3、经营计划实施情况

报告期内，公司实现营业收入 93.20 亿元，同比增长 10.65%。其中房地产业务营业收入达到 50.9 亿元，完成 2011 年年初制定的合并营业收入 87 亿元及房地产业务收入 47 亿元的目标。

报告期内，公司全年开复工面积为 100 万平方米，低于 2011 年初制定的全年开复工 126 万平方米的目标，主要为公司根据宏观经济形势及政策变化主动调整项目开复工情况所致。

报告期内，公司漆包线业务实现营业收入 42.3 亿元，同比增长 9.95%，完成年初制定的漆包线实现销售收入约 40 亿元的目标。

报告期内，公司成本费用率为 79.72%，未超过年初制定的计划成本费用率 85% 的目标。

报告期内，公司作为福建地区上市公司内部控制建设试点单位，根据监管部门要求，按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》，结合实际情况制定《公司内部控制规范实施工作方案》。聘请了专业咨询机构，对公司各业务流程的关键控制点进行梳理，并根据发现的缺陷问题清单进行整改，编制完成了涵盖公司治理层面、财务管理等所有重要节点的《公司内部控制手册》、《内部控制评价手册》等内控基本制度，并在公司董事会审议通过 after 执行。

(二) 风险与对策分析

1、房地产业务风险

(1) 政策风险

持续的调控政策正对整个房地产业产生着深远影响，2012 年，中央已明确表示坚持房地产调控政策不动摇，促进房价合理回归，市场形势依然严峻，房地产行业的冬天或仍将持续。

针对上述政策风险，公司将密切关注房地产市场的政策调整和形势变化，积极应对宏观调控带来的不确定性风险，通过内部控制规范提升公司的管理水平、决策科学性以及策略前瞻性，增强地产品牌竞争力；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) 经营风险

随着保障性住房的供应增加，市场需求将实现分流，同时由于行业去库存化的压力将进一步加大行业竞争，房地产市场客户需求也在不断发生变化。公司将根据市场需求灵活推出不同产品，力争与市场需求最大限度地吻合，同时调整销售策略，加强自身营销策划能力，强力推进项目销售。

(3) 资金运营风险

2012 年，国家继续保持稳健的货币政策，并根据形势变化适时适度预调微调。但由于对房地产行业的调控仍在继续，2012 年房地产企业资金的压力将不断上升，融资难度加大，融资成本提升。针对该风险，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

2012 年，漆包线行业发展存在诸多不确定性因素，公司漆包线业务将面临下列风险：(1) 市场需求减弱，发展速度减缓；(2) 原材料大幅波动，对企业的成本控制提出更大挑战；(3) 物价不断上涨，人力成本上涨；(4) 资金成本不断推高，进一步收窄利润空间。

针对上述风险，公司将积极利用技术优势，抓住政府鼓励节能减排、产业升级的机会，加大新品研发、工艺改进力度，推进公司漆包线产品的转型；拓宽融资渠道，加快资金周转，提高资金利用率；增加高附加值产品的生产，推进节能降耗，增强成本控制能力，降低费用，提高经营效益。

(三) 公司未来发展展望

1、2012 年经营计划

2012 年，公司将继续密切关注政策变化和市场走向，积极调整产品结构和销售策略，提升管理水平，促进公司房地产及漆包线业务稳健增长。预计公司 2012 年合并营业收入约为 85 亿元，成本费用率约为 85%。具体经营计划如下：

(1) 2012 年, 公司将密切跟踪政策及市场变化, 把握市场走向, 及时调整房地产经营策略, 适时调整项目开发进度, 计划全年开复工面积达到 100 万平方米, 房地产业务营业收入达到 45 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) 提升成本控制能力, 提高经营效益。

(4) 拓宽融资渠道, 提高资金使用效率, 加强财务资金管理, 保证公司资金安全。

(5) 继续推进公司品牌和信息化管理建设, 树立品牌意识, 全面落实、检查内部控制规范体系的运行, 不断提升公司管理水平及整体竞争力。

(6) 2012 年, 漆包线业务将以市场为导向, 加大新品研发、工艺改进力度, 提高产品附加值, 推进公司漆包线产品结构转型; 增强成本控制能力, 降低费用, 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 2012 年度资本性支出所需资金约为 30 亿元, 所需资金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。

公司不存在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低 20% 以上或高 20% 以上的情况。

(四) 公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	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 (%)
漆包线行业	4,074,669,951.67	3,945,861,911.38	3.16	9.60	11.54	减少 1.68 个百分点
房地产行业	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01	40.92	11.19	-8.99	增加 13.11 个百分点
主营业务分产品情况						
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 (%)
漆包线	4,074,669,951.67	3,945,861,911.38	3.16	9.60	11.54	减少 1.68 个百分点
房地产销售	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01	40.92	11.19	-8.99	增加 13.11 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
国内	9,124,995,513.68	10.60
东北地区	115,580,063.16	-15.47

西北地区	8,059,598.77	54.90
华南地区	586,454,856.56	1.11
华中地区	143,251,446.85	-6.00
华北地区	5,167,629,418.47	16.33
华东地区	2,878,499,977.69	4.54
西南地区	133,987,629.62	10.36
其他地区	91,532,522.56	55.97
国外	27,270,086.49	-19.54
合计	9,152,265,600.17	10.48

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 437,820.72 万元，占公司年度采购总额 85.72%；报告期内公司前 5 名主要客户销售额合计 340,265.59 万元，占公司营业收入总额 36.52%。

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	103,072.31	48,695.12	54,122.50	14,920.57
北京冠城新泰房地产开发有限公司	太阳星城 C 区	房地产开发销售	30,000.00	217,280.71	55,953.13	228,557.18	27,682.87
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	158,751.14	71,044.92	220,175.12	53,897.22

5、对公司未来发展的展望

(1) 新年度经营计划

收入计划(亿元)	成本费用计划(亿元)	新年度经营目标	为达目标拟采取的策略和行动
85	72.25	1、房地产业务全年开复工面积达到 100 万平方米，营业收入约 45 亿元； 2、漆包线业务全年计划销量约 6.3 万吨，实现销售收入约为 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

项目	期末余额(或本期发生额)	期初余额(或上年同期发生额)	增减额	增减幅度	说明
预付账款	774,128,129.14	1,141,296,164.14	-367,168,035.00	-32.17%	主要是房地产业务预付款结算影响所致
应收股利	23,100,000.00	0.00	23,100,000.00	100.00%	主要是应收海科建分红款影响所致
长期股权投资	678,878,585.46	180,158,500.00	498,720,085.46	276.82%	主要是本期增持海科建 21% 股权影响所致
在建工程	10,246,391.03	7,036,278.84	3,210,112.19	45.62%	主要是本期冠城港益投入固定资产建设尚未竣工影响所致
应付票据	200,765,000.00	109,560,000.00	91,205,000.00	83.25%	主要是本期漆包线业务采购增加从而增加票据开票所致
应付账款	904,489,403.38	466,122,256.35	438,367,147.03	94.05%	主要是房地产业务开发建设及本期漆包线业务采购增加从而增加应付账款所致
预收账款	1,674,339,176.48	3,870,920,753.79	-2,196,581,577.31	-56.75%	主要是房地产业务部分预收款结转收入影响所致
应交税费	818,850,340.53	308,779,830.46	510,070,510.07	165.19%	主要是房地产业务结算收入及利润增加相应增加相关税费
应付股利	62,039,454.89	107,475,287.38	-45,435,832.49	-42.28%	主要是孙公司鑫阳地产支付给少数股东部分分红款影响所致
一年内到期的非流动负债	110,000,000.00	714,214,605.95	-604,214,605.95	-84.60%	主要是子公司归还到期借款影响所致
长期借款	868,000,000.00	128,000,000.00	740,000,000.00	578.13%	主要是母公司增加长期借款影响所致
资本公积	417,593,227.62	227,775,720.56	189,817,507.06	83.34%	主要是本期增持海科建股份影响所致
未分配利润	1,855,617,678.83	1,078,280,793.54	777,336,885.29	72.09%	主要是本期实现净利润相应增加未分配利润
营业税金及附加	713,812,403.86	362,157,006.40	351,655,397.46	97.10%	主要是本年房地产结算收入增加影响所致
管理费用	157,825,772.60	97,011,370.02	60,814,402.58	62.69%	主要是公司从 2010 年 12 月开始实施股票期权激励, 本年摊销期较去年同期大大增加影响所致
资产减值损失	31,696,452.22	60,575,602.63	-28,879,150.41	-47.67%	主要是本年商誉减值准备提取金额较上年减少影响所致
投资收益	-856,919.28	-46,436.81	-810,482.47	不适用	主要是本年对外股权投资收益变动影响所致
营业外收入	3,028,712.47	6,826,790.00	-3,798,077.53	-55.63%	主要是上年收到政府搬迁奖励金影响所致
营业外支	623,226.24	4,135,584.98	-3,512,358.74	-84.93%	主要是上年支出玉树地震捐款

出					影响所致
所得税费用	321,672,309.58	209,110,659.25	112,561,650.33	53.83%	主要受本年实现的利润较上年增加影响所致
经营活动产生的现金流量净额	445,408,163.79	-103,938,550.94	549,346,714.73	不适用	主要是上年同期房地产业务净投入大于本期所致
投资活动产生的现金流量净额	-373,012,578.17	-81,155,820.08	-291,856,758.09	不适用	主要是本期支付海科建股权款影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-339,878,252.88	-1,051,366,384.04	711,488,131.16	不适用	主要是上年同期公司偿还的贷款额大于本期影响所致

7、 总体财务分析

2011 年末，公司总资产为 93.65 亿元，比年初 96.65 亿元减少 3 亿元，降低 3.11%；总负债为 58.29 亿元，比年初 71.38 亿元减少 13.09 亿元，下降 18.34%。2011 年 12 月 31 日，公司资产负债率为 62.25%，较年初 73.86% 减少 11.61 个百分点。负债及资产负债率下降较多的主要原因是，公司房地产业务本年度内因确认收入而结转了较大金额的预收账款，相应减少公司负债总额。

2011 年末，公司归属于上市公司股东的净资产为 31.82 亿元，较年初 21.76 亿元增加 10.06 亿元，增长 46.19%，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 93.20 亿元，较上年同期 84.23 亿元增长 10.65%，增长的主要原因为：原材料铜的年度均价较上年上涨，使得全年漆包线业务销售单价上涨，从而增加漆包线业务收入；同时，房地产业务结算收入受结算单价提高的影响，使得本年度房地产业务收入也较上年增加。2011 年度，漆包线业务全年实现销售 6.31 万吨，比上年同期 6.62 万吨减少 0.31 万吨，下降 4.68%，实现主营业务收入 40.75 亿元，较上年同期 37.18 亿元增长 9.60%；在房地产业务方面，2011 年度，公司实现结算面积 25.29 万平方米，较上年同期 36.55 万平方米减少 30.81%，实现主营业务收入 50.78 亿元，较上年同期 45.66 亿元增长 11.21%。

受房地产业务收入增加以及本期结算地产的毛利较高等因素影响，公司盈利能力较上年同期大幅提高。2011 年度，公司实现利润总额 11.46 亿元，比上年同期 7.82 亿元增长 46.60%；实现上市公司股东享有的净利润 7.96 亿元，比上年同期 5.19 亿元增长 53.48%。

2011 年公司现金及现金等价物净减少 2.68 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 4.45 亿元，主要是本年公司房地产业务销售回笼款大于当年房地产开发投入影响所致；投资活动产生的现金流量净额为 -3.73 亿元，主要为本年增持海科建 21% 股权以及增持苏州冠城宏翔 15% 股权而相应支付股权款影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为 -3.4 亿元，主要是本期支付银行利息费用以及支付 2010 年度分红款影响所致。

8、 公司投资情况

单位:万元

报告期内投资额	41,001.39
投资额增减变动数	-10,290.38

上年同期投资额	51,291.77
投资额增减幅度(%)	-20.06

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营活动	报告期内投资占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京海淀科技园建设股份有限公司	房地产开发	21.00	公司以 31134.2577 万元总价格增持北京海淀科技园建设股份有限公司 21% 股权, 拍卖交易手续费 43.1342 万元
南京冠城大通机电有限公司	机电	60.80	公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同投资组建南京冠城大通机电有限公司, 其中公司持股 20%, 福州大通持股 80%, 合计享有权益 60.8%
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	房地产开发	90.00	公司与福州蔚蓝国际房产投资顾问有限公司、福建省鸿岩投资有限公司共同组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司, 公司持股 90%
苏州冠城宏翔房地产有限公司	房地产开发	15.00	公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司以人民币 4000 万元价格受让福建丰榕投资有限公司持有的苏州冠城宏翔房地产有限公司 15% 股权

9、委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

10、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。

11、非募集资金项目情况

单位: 万元 币种: 人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
增持北京海淀科技园建设股份有限公司 21% 股权	31,177.39	完成	-188.08
公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同投资组建南京冠城大通机电有限公司, 其中冠城大通持股 20%, 福州大通持股 80%, 合计享有权益 60.8%	1,824.00	完成	尚未产生收益
公司与福州蔚蓝国际房产投资顾问有限公司、福建省鸿岩投资有限公司共同组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司, 公司持股 90%	4,000.00	完成	尚未产生收益
公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司	4,000.00	完成	尚未产生收益

以人民币 4000 万元价格受让福建丰榕投资有限公司持有的苏州冠城宏翔房地产有限公司 15% 股权			
合计	41,001.39	/	/

(五) 陈述董事会对公司会计政策、会计估计变更的原因及影响的讨论结果
 报告期内，公司无会计政策、会计估计变更。

(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
第八届董事会第五次会议	2011 年 3 月 14 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 16 日
第八届董事会第六次会议	2011 年 3 月 28 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 3 月 30 日
第八届董事会第八次会议	2011 年 4 月 25 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 4 月 26 日
第八届董事会第九次会议	2011 年 5 月 23 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 5 月 27 日
第八届董事会第十次会议	2011 年 6 月 28 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 6 月 30 日
第八届董事会第十一次会议	2011 年 7 月 20 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 7 月 22 日
第八届董事会第十二次会议	2011 年 7 月 25 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 7 月 27 日
第八届董事会第十三次会议	2011 年 8 月 25 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 8 月 26 日
第八届董事会第十四次会议	2011 年 10 月 17 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 10 月 18 日
第八届董事会第十五次会议	2011 年 10 月 25 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 10 月 27 日
第八届董事会第十六次会议	2011 年 11 月 7 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 11 月 8 日
第八届董事会第十七次会议	2011 年 11 月 18 日		《中国证券报》、《上海证券报》	2011 年 11 月 19 日
第八届董事会第二次会议	2011 年 1 月 17 日	同意公司向中国工商银行股份有限公司申请金额为人民币 1.2 亿元的委托贷款。		
第八届董事会第三次会议	2011 年 1 月 24 日	同意公司向中国工商银行股份有限公司申请金额为人民币 8000 万元的委托贷		

		款。		
第八届董事会第四次会议	2011 年 2 月 17 日	同意公司向厦门国际银行福州分行申请人民币 3000 万的综合授信额度。		
第八届董事会第七次会议	2011 年 4 月 21 日	同意通过《关于同意公司参加福建蓝海房地产开发有限公司 50% 股权竞买的议案》、《关于同意公司参加永泰县樟 [2011] 挂 01 号、02 号、03 号土地竞买的议案》。		

注：公司第八届董事会第七次会议审议通过《关于同意公司参加福建蓝海房地产开发有限公司 50% 股权竞买的议案》、《关于同意公司参加永泰县樟 [2011] 挂 01 号、02 号、03 号土地竞买的议案》，因上述事项涉及竞买存在较大不确定性，公司于董事会审议通过后即向上海证券交易所申请延缓披露。之后，公司未竞得福建蓝海房地产开发有限公司 50% 股权，公司竞得永泰县樟 [2011] 挂 01 号、02 号、03 号地块事项具体情况详见于 2011 年 4 月 29 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

2、 董事会对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司召开了一次年度股东大会，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 2010 年度股东大会决议，完成了 2010 年度利润分配及相关工作。

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

报告期内，公司董事会下设的审计委员会各成员积极参与并指导公司财务政策、财务制度的制定，按照中国证监会福建监管局文件要求，审议了公司编制的《关于规范财务会计基础工作专项活动工作方案》、《关于开展规范财务会计基础工作专项活动自查报告》、《关于开展规范财务会计基础工作专项活动整改报告》，督促、检查公司日常审计情况，定期了解公司的财务状况和经营成果。

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 2011 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 2012 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

公司薪酬与考核委员会在报告期内积极履职，研究和审查公司薪酬制度建立情况，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，并提出建议，协助公司完善薪酬考核体系。

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《冠城大通股份有限公司外部信息报送和使用管理制度》等相关制度的规定，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。

6、董事会对于内部控制责任的声明

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目标。公司董事会的责任是建立和完善内部控制制度，履行在公司治理中的重要作用。董事会根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引等有关文件精神，结合公司所在行业的特征，建立了较为完善的内控体系和管理制度，提高经营管理水平和风险防范能力。

7、内幕信息知情人登记管理制度的建立和执行情况

公司已建立并执行内幕信息知情人报备制度，且于 2012 年 3 月 13 日召开的第八届董事会第十九次会议审议通过了《冠城大通股份有限公司内幕信息知情人报备制度（修订稿）》，通过规范制度确保公司信息披露的真实、准确、完整、及时和公平，防范内幕信息知情人员滥用知情权、泄露内幕信息、进行内幕交易，进一步完善公司治理结构。

报告期内，通过自查，公司不存在内幕信息知情人违规买卖公司股票情况。

8、公司及其子公司是否列入环保部门公布的污染严重企业名单：否

公司不存在重大环保问题。

公司不存在其他重大社会安全问题。

(七) 现金分红政策的制定及执行情况

公司于 2011 年 4 月 8 日召开的 2010 年年度股东大会审议通过了《公司 2010 年度利润分配预案》，同意以公司 2010 年末总股本 735,502,537 股为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.5 元（含税），扣税后每 10 股派发现金红利 0.45 元，共计派发股利 36,775,126.85 元。详见公司分别于 2011 年 4 月 9 日及 2011 年 5 月 25 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站的公告。

上述现金分红政策的制定和执行符合公司章程的规定及公司股东大会决议的要求，分红标准和比例明确清晰，相关决策程序和机制完备，公司独立董事尽职履责并发挥了应有的作用，公司中小股东的合法权益得到充分维护。

(八) 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 2011 年实现净利润 381,686,009.04 元，计提法定盈余公积金 38,168,600.90 元及实施 2010 年度利润分配 36,775,126.85 元之后，加上年初未分配利润 285,471,767.11 元以及本年其他综合收益 67,081,762.10 元，2011 年末可供投资者分配的利润为 659,295,810.50 元。

提议以 2011 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 股送红股 5 股派现金红利 1.3 元(含税)，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。

(九) 公司前三年股利分配情况或资本公积转增股本和分红情况：

单位：元 币种：人民币

分红年	每 10 股	每 10 股派	每 10	现金分红的数	分红年度合并报表	占合并报表中
-----	--------	---------	------	--------	----------	--------

度	送红股数(股)	息数(元)(含税)	股转增数(股)	额(含税)	中归属于上市公司股东的净利润	归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2008年	0	0.8	0	49,033,500.91	173,904,332.09	28.20
2009年	1	0.5	1	30,645,939.05	283,652,445.09	10.80
2010年	0	0.5	0	36,775,126.85	518,522,679.00	7.09

九、监事会报告

(一) 监事会的工作情况

召开会议的次数	4
监事会会议情况	监事会会议议题
2011年3月14日召开第八届监事会第二次会议	《公司2010年度监事会工作报告》、《公司2010年度报告正本和公司2010年度报告摘要》、《公司2010年度利润分配预案》、《公司2010年度财务决算报告》、《公司2011年内部审计工作计划》。
2011年4月25日召开第八届监事会第三次会议	《2011年第一季度报告》。
2011年8月25日召开第八届监事会第四次会议	《公司2011年半年度报告》、《公司2011年半年度报告摘要》。
2011年10月25日召开第八届监事会第五次会议	《2011年第三季度报告》。

(二) 监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律法规,对公司依法经营情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行检查监督。监事会认为:公司董事会能够严格按照《公司法》、《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,建立了良好的内部管理机制,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下属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31,134.2577万元总价格受让北京海开房地产集团公司及北京市海淀区商业设施建设经营公司持有的北京海淀科技园建设股份有限公司合计21%股权。

2、公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司以人民币4000万元价格受让福建丰裕投资有

限公司持有的苏州冠城宏翔房地产有限公司 15% 股权。

监事会认为：公司董事会在审议上述收购事项时，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，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及意见

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

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 券总投资 比例 (%)	报告期损 益 (元)
1	股票	601166	兴业银行	471,200.00	252,720.00	3,164,054.40	84.00	64,584.00
2	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	402,988.39	11.00	
3	股票	601377	兴业证券	10,000.00	13,000.00	120,900.00	3.00	1,950.00
4	基金	121007	国投瑞福优先	98,820.00	98,820.00	84,194.64	2.00	
合计				1,080,020.00	/	3,772,137.43	100%	66,534.00

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	-	3,164,054.40	64,584.00	-159,424.20	可供出售金 融资产	发行(非 公开)
601377	兴 业 证券	10,000.00	-	120,900.00	1,950.00	-67,275.00	可供出售金 融资产	发行(非 公开)

合计	481,200.00	/	3,284,954.40	66,534.00	-226,699.20	/	/
----	------------	---	--------------	-----------	-------------	---	---

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	165,310.00		长期股权投资	投资
国投瑞福优先	98,820.00	98,820		84,194.64		-6,966.81	可供出售金融资产	申购
工银全球基金	500,000.00	492,651		402,988.39		-67,985.82	可供出售金融资产	申购
合计	2,427,320.00	591,471	/	2,315,683.03	165,310.00	-74,952.63	/	/

(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
北京海开房地产集团公司	北京海淀科技园建设股份有限公司9%股权	2011年5月31日	133,432,533.00	-806,052.63		否	资产评估值	是	是	0.00	
北京市海淀商业	北京海淀科技园建设股份有限公司	2011年5月31日	177,910,044.00	-1,074,736.85		否	资产评估	是	是	0.00	

设施 建设 经营 公司	限公司 12% 股 权						值				
福 建 丰 裕 投 资 有 限 公 司	苏 州 冠 城 宏 翔 房 地 产 有 限 公 司 15% 股 权	2011 年 9 月 30 日	40,000,000.00	-422,994.77		是	资 产 评 估 值	是	是	0.00	控 股 股 东

(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	0				
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	19,550,000				
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	首次授予的股票期权行权价格为 10.39 元，公司第八届董事会第十三次会议通过决议，同意公司就 2010 年度利润分配派息事项对股权激励计划规定的行权价格进行调整，调整后的行权价格为 10.33 元。				
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	0	0	2,050,000	
商建光	董事	0	0	500,000	
韩国建	高级管理 人员	0	0	2,050,000	
官伟源	高级管理 人员	0	0	2,050,000	
林思雨	高级管理 人员	0	0	2,050,000	
肖林寿	高级管理 人员	0	0	1,800,000	
因激励对象行权所引起的股本变	无				

动情况									
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	<p>采用布莱克-舒尔茨(Black-Scholes Model)模型对股票期权成本进行估计。参数:</p> <p>(1) 授予日的股票市场价格: 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 (本年调整为 10.33 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" style="margin-left: 40px;"> <tr> <td>2010 年</td> <td>2011 年</td> <td>2012 年</td> <td>2013 年</td> </tr> <tr> <td>117 万</td> <td>4044.22 万</td> <td>1557.16 万</td> <td>615.82 万</td> </tr> </table>	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	117 万	4044.22 万	1557.16 万	615.82 万
2010 年	2011 年	2012 年	2013 年						
117 万	4044.22 万	1557.16 万	615.82 万						

注: (1) 根据公司《股票期权激励计划》的规定, 激励对象因辞职而离职的, 自离职之日起其所有未行权的股票期权即被注销。有鉴于此, 公司依据规定取消辞职员工周洁先生、鲍武先生激励对象资格及两人相应获授的共计 45 万份股票期权。调整后的股票期权激励计划的激励对象人数为 34 名, 股票期权总数量为 1955 万份。

(2) 根据《股票期权激励计划》中第九条第二款规定: 若在行权前公司有派息、资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细、缩股、配股等事项, 应对行权价格进行相应的调整。派息调整方法:

$$P = P_0 \times (\text{标的证券除息日参考价} \div \text{除息前一日标的证券收盘价})$$

其中: P_0 为调整前的行权价格, P 为调整后的行权价格。

公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 度利润分配方案, 以 2010 年末股本 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)。据此, 公司董事会对股票期权激励计划规定的行权价格进行调整, 根据上述调整计算公式, 调整后的行权价格 = $10.39 \times [(8.45 - 0.05) \div 8.45] = 10.33$ (元)。

(六) 报告期内公司重大关联交易事项

1、 资产收购、出售发生的关联交易

单位:元 币种:人民币

关联方	关联关系	关联交易类	关联交易内容	关联交易定价原则	资产账面价值	资产评估价值	转让价格	转让价格与账面价值或评估价值差	关联交易结果	转让资产获

		型						异较大的原因	算方式	得的收益
福建丰裕投资有限公司	控股股东	收购股权	收购苏州冠城宏翔房地产有限公司 15% 股权	以资产评估报告书确定的净资产评估值为依据	29,578,210.64	40,082,373.49	40,000,000.00		货币资金结算	

(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:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对控股子公司的担保）	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）	0
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）	0
公司对控股子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	251,488,530.22
报告期末对子公司担保余额合计（B）	142,099,074.34
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）	142,099,074.34
担保总额占公司净资产的比例（%）	4.47

3、 其他重大合同

(1) 2011 年 1 月 19 日，公司以 31,134.2577 万元总价格受让北京海开房地产集团公司及北京市海淀区商业设施建设经营公司持有的北京海淀科技园建设股份有限公司合计 21% 股权，并分别与上述两出让方签署《产权交易合同》。具体请参阅公司 2011 年 1 月 20 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(2) 公司于 2011 年 4 月 25 日参加了永泰县国土资源局挂牌出让樟[2011]挂 01 号、樟[2011]挂 02 号、樟[2011]挂 03 号共 3(幅)地块的国有土地使用权竞买活动，成功竞得该 3(幅)地块，并签署相关《永

泰县国有建设用地使用权挂牌交易成交确认书》。2011 年 4 月 28 日，公司与福建省永泰县国土资源局正式签署该 3(幅)地块的《永泰县国有建设用地使用权出让合同》。具体请参阅公司 2011 年 4 月 26 日及 2011 年 4 月 29 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(3) 2011 年 5 月 4 日，公司下属控股公司苏州冠城宏翔房地产有限公司与中国建设银行股份有限公司苏州相城支行签署了《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 3 亿元，借款期限为 2011 年 5 月 17 日至 2014 年 5 月 16 日。借款利率为浮动利率，即每 12 个月根据利率调整日当日的基准利率调整一次。具体请参阅公司 2011 年 5 月 19 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(4) 公司于 2011 年 5 月 23 日召开的第八届董事会第九次会议，同意公司参加桂林市国土资源局以挂牌方式出让的 P061 号地块国有土地使用权的竞买活动。公司于 2011 年 5 月 26 日成功竞得该地块，并签署相关《桂林市国有土地使用权公开挂牌出让成交确认书》。具体请参阅公司 2011 年 5 月 27 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(5) 公司于 2011 年 7 月 22 日与中诚信托有限责任公司签订了《借款合同》，借款金额不超过人民币 5 亿元，借款期限二年，借款年利率为固定利率 13%，以公司下属全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司持有的太阳宫新区 C 区西部组团（C01 地块）2#-7#公寓及地下车库在建工程及分摊国有出让土地使用权作为抵押担保。

(6) 2011 年 7 月 25 日，公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司以人民币 4000 万元价格受让福建丰榕投资有限公司持有的苏州冠城宏翔房地产有限公司 15% 股权，并与福建丰榕投资有限公司就上述股权转让事项签订了《股权转让合同》。具体请参阅公司 2011 年 7 月 27 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、上市公司、控投股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与股改相关的承诺	股份限售	福建丰榕投资有限公司	公司原法人股东福州建银贸易公司（其持有的股份现已划转为中国建银投资有限责任公司持有）在公司股改时未签署同意冠城大通股权分置改革方案，福建丰榕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。	否	是		

(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	118
境内会计师事务所审计年限	19 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) 其他重大事项的说明

公司于 2011 年 11 月 7 日召开的第八届董事会第十六次（临时）会议审议通过《关于投资组建南京冠城大通机电有限公司的议案》，同意公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同以现金出资在南京市六合经济开发区内投资组建南京冠城大通机电有限公司，其中公司出资 3,000 万元，占新公司注册资本的 20%；福州大通出资 12,000 万元，占新公司注册资本的 80%。南京大通拟建设国内单体厂房最大的漆包线生产基地，设立国内首家漆包线研发中心，计划年产铜漆包线 4 万吨，铝漆包线 1 万吨。具体请参阅公司 2011 年 11 月 8 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(十二) 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 2010 年度业绩预增公告	《中国证券报》B001、 《上海证券报》26	2011 年 1 月 17 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通合同公告	《中国证券报》A24、《上 海证券报》B16	2011 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第五次会议决议暨召开 2010 年年度股东大会会议通知公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B19	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届监事会第二次会议决议公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B19	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通为相关单位提供担保的公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B19	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通年报		2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通年报摘要	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B19	2011 年 3 月 16 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年年度股东大会会议资料		2011 年 3 月 29 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第六次会议决议公告	《中国证券报》A21、《上 海证券报》B159	2011 年 3 月 30 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年年度股东大会决	《中国证券报》B004、	2011 年 4 月 9	www.sse.com.cn 、

议公告	《上海证券报》63	日	www.gcdt.net
冠城大通 2011 年第一季度业绩预增公告	《中国证券报》B013、 《上海证券报》B37	2011 年 4 月 13 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通一季报	《中国证券报》B035、 《上海证券报》B37	2011 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第八次会议决议公告	《中国证券报》B035、 《上海证券报》B37	2011 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通竞得土地使用权的公告	《中国证券报》B035、 《上海证券报》B37	2011 年 4 月 26 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通土地竞买进展公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》B4	2011 年 4 月 29 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通下属控股公司借款及土地抵押合同公告	《中国证券报》A29、《上海证券报》B27	2011 年 5 月 19 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2010 年度利润分配实施公告	《中国证券报》A08、《上海证券报》B17	2011 年 5 月 25 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》B28	2011 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通竞得土地使用权的公告	《中国证券报》A32、《上海证券报》B28	2011 年 5 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通股权质押公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》B36	2011 年 6 月 28 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第十次会议决议公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B23	2011 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外投资公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B23	2011 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2011 年上半年业绩预增公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B23	2011 年 6 月 30 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》A25、《上海证券报》B13	2011 年 7 月 19 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第十一次（临时）会议决议公告	《中国证券报》A32、《上海证券报》B45	2011 年 7 月 22 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通关联交易公告	《中国证券报》B20、《上海证券报》B29	2011 年 7 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第十三次会议决议公告	《中国证券报》B169、 《上海证券报》B15	2011 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届监事会第四次会议决议公告	《中国证券报》B169、 《上海证券报》B15	2011 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通关于调整股权激励计划激励对象及行权价格的公告	《中国证券报》B169、 《上海证券报》B15	2011 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通半年报		2011 年 8 月 26 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通半年报摘要	《中国证券报》B169、 《上海证券报》B15	2011 年 8 月 26 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》A20、《上海证券报》24	2011 年 9 月 3 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通 2011 年三季度业绩预增公告	《中国证券报》B008、《上海证券报》B12	2011 年 10 月 13 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外投资公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B5	2011 年 10 月 18 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第十五次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B006、《上海证券报》B35	2011 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通三季报	《中国证券报》B006、《上海证券报》B35	2011 年 10 月 27 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通对外投资公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B28	2011 年 11 月 8 日	www.sse.com.cn 、 www.gcdt.net
冠城大通第八届董事会第十七次（临时）会议决议公告	《中国证券报》A20、《上海证券报》32	2011 年 11 月 19 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》B005、《上海证券报》B11	2011 年 12 月 7 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》B15	2011 年 12 月 22 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》A24、《上海证券报》B38	2011 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(2012)D-0018 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 2011 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2011 年度的利润表和合并利润表、2011 年度的现金流量表和合并现金流量表、2011 年度的所有者权益变动表和合并所有者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

编制和公允列报财务报表是贵公司管理层的责任,这种责任包括:(1)按照企业会计准则的规定编制财务报表,并使其实现公允反映;(2)设计、执行和维护必要的内部控制,以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行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中国注册会计师职业道德守则,计划和执行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,注册会计师考虑与财务报表编制和公允列报相关的内部控制,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,贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了贵公司 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年度的经营成果和现金流量。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 李金才

中国注册会计师: 孟翠香

中国 · 天津

二〇一二年三月十三日

(二) 财务报表
合并资产负债表
 2011 年 12 月 31 日

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	844,599,548.27	1,016,447,115.24
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	七、2	55,645,578.52	53,784,984.78
应收账款	七、3	459,112,847.14	577,364,468.73
预付款项	七、4	774,128,129.14	1,141,296,164.14
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	七、5	23,100,000.00	
其他应收款	七、6	166,011,295.20	140,587,643.72
买入返售金融资产			
存货	七、7	5,767,703,371.79	5,919,653,967.35
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,090,300,770.06	8,849,134,343.96
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	3,772,137.43	4,174,339.86
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	678,878,585.46	180,158,500.00
投资性房地产			
固定资产	七、10	387,042,762.80	405,755,097.34
在建工程	七、11	10,246,391.03	7,036,278.84
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	61,627,295.76	63,192,141.84
开发支出			
商誉	七、13	115,639,483.49	140,572,566.55
长期待摊费用	七、14	7,582,761.91	6,083,200.52
递延所得税资产	七、15	9,553,602.66	8,710,443.49
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,274,343,020.54	815,682,568.44
资产总计		9,364,643,790.60	9,664,816,912.40
流动负债：			
短期借款	七、17	826,245,082.52	1,003,964,055.05
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	200,765,000.00	109,560,000.00
应付账款	七、19	904,489,403.38	466,122,256.35
预收款项	七、20	1,674,339,176.48	3,870,920,753.79
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	3,057,247.71	2,891,504.10
应交税费	七、22	818,850,340.53	308,779,830.46
应付利息			
应付股利	七、23	62,039,454.89	107,475,287.38
其他应付款	七、24	341,266,972.45	406,568,250.84
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	110,000,000.00	714,214,605.95
其他流动负债	七、26	3,678,400.00	3,028,100.00
流动负债合计		4,944,731,077.96	6,993,524,643.92
非流动负债：			

长期借款	七、27	868,000,000.00	128,000,000.00
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	700,938.60	776,505.00
其他非流动负债	七、28	15,838,250.00	15,838,250.00
非流动负债合计		884,539,188.60	144,614,755.00
负债合计		5,829,270,266.56	7,138,139,398.92
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、29	735,502,537.00	735,502,537.00
资本公积	七、30	417,593,227.62	227,775,720.56
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、31	172,971,739.53	134,803,138.63
一般风险准备			
未分配利润	七、32	1,855,617,678.83	1,078,280,793.54
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者权益合计		3,181,685,182.98	2,176,362,189.73
少数股东权益		353,688,341.06	350,315,323.75
所有者权益合计		3,535,373,524.04	2,526,677,513.48
负债和所有者权益总计		9,364,643,790.60	9,664,816,912.40

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

2011 年 12 月 31 日

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		197,436,125.34	168,289,840.07
交易性金融资产			
应收票据		47,174,603.52	38,791,533.25
应收账款	十四、1	201,513,856.94	315,816,200.99
预付款项		9,084,329.40	2,720,017.12
应收利息			

应收股利		23,100,000.00	37,000,000.00
其他应收款	十四、2	2,228,967,229.61	1,730,470,290.75
存货		107,533,582.04	116,650,889.91
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,814,809,726.85	2,409,738,772.09
非流动资产：			
可供出售金融资产		3,772,137.43	4,174,339.86
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十四、3	2,297,167,108.25	1,775,313,915.32
投资性房地产			
固定资产		66,401,910.68	73,122,563.04
在建工程		548,035.00	
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		4,847,832.64	4,959,921.28
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,994,930.06	3,815,551.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,375,731,954.06	1,861,386,291.16
资产总计		5,190,541,680.91	4,271,125,063.25
流动负债：			
短期借款		496,076,594.83	684,073,613.57
交易性金融负债			
应付票据		139,125,000.00	52,140,000.00
应付账款		101,537,958.33	164,917,326.39
预收款项		3,650,508.82	6,753,349.76
应付职工薪酬		1,389,954.02	1,204,170.52
应交税费		476,091.84	1,138,085.28
应付利息			

应付股利		9,261,246.63	3,755,050.14
其他应付款		1,407,518,075.36	1,602,933,379.26
一年内到期的非流动负债		96,000,000.00	37,214,605.95
其他流动负债		2,922,000.00	2,084,600.00
流动负债合计		2,257,957,429.83	2,556,214,180.87
非流动负债:			
长期借款		724,000,000.00	110,000,000.00
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		700,938.60	776,505.00
其他非流动负债		950,000.00	950,000.00
非流动负债合计		725,650,938.60	111,726,505.00
负债合计		2,983,608,368.43	2,667,940,685.87
所有者权益(或股东权益):			
实收资本(或股本)		735,502,537.00	735,502,537.00
资本公积		645,468,996.32	453,712,705.51
减: 库存股			
专项储备			
盈余公积		166,665,968.66	128,497,367.76
一般风险准备			
未分配利润		659,295,810.50	285,471,767.11
所有者权益(或股东权益)合计		2,206,933,312.48	1,603,184,377.38
负债和所有者权益(或股东权益)总计		5,190,541,680.91	4,271,125,063.25

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

合并利润表

2011 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		9,320,059,100.79	8,422,875,327.33
其中: 营业收入	七、33	9,320,059,100.79	8,422,875,327.33
利息收入			

已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		8,175,497,373.66	7,643,729,925.12
其中：营业成本	七、33	7,115,352,024.07	6,978,238,550.75
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	713,812,403.86	362,157,006.40
销售费用	七、35	73,832,198.34	78,777,807.76
管理费用	七、36	157,825,772.60	97,011,370.02
财务费用	七、37	82,978,522.57	66,969,587.56
资产减值损失	七、38	31,696,452.22	60,575,602.63
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			-8,619.72
投资收益（损失以“－”号填列）	七、39	-856,919.28	-46,436.81
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）		1,143,704,807.85	779,090,345.68
加：营业外收入	七、40	3,028,712.47	6,826,790.00
减：营业外支出	七、41	623,226.24	4,135,584.98
其中：非流动资产处置损失		183,009.65	754,915.31
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,146,110,294.08	781,781,550.70
减：所得税费用	七、42	321,672,309.58	209,110,659.25
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		824,437,984.50	572,670,891.45
归属于母公司所有者的净利润		795,814,606.91	518,522,679.00
少数股东损益		28,623,377.59	54,148,212.45
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.08	0.70
（二）稀释每股收益		1.08	0.70
七、其他综合收益	七、44	218,582,977.91	-1,028,631.01
八、综合收益总额		1,043,020,962.41	571,642,260.44

归属于母公司所有者的综合收益总额		1,014,305,905.82	517,238,341.49
归属于少数股东的综合收益总额		28,715,056.59	54,403,918.95

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

2011 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	十四、4	2,325,666,840.86	2,066,730,581.03
减：营业成本	十四、4	2,285,455,238.58	1,994,907,147.71
营业税金及附加		3,563,728.57	783,568.21
销售费用		16,410,566.14	13,851,170.35
管理费用		65,506,737.36	30,494,445.58
财务费用		50,484,727.75	47,405,058.37
资产减值损失		37,908,292.45	33,481,623.29
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			-8,619.72
投资收益（损失以“－”号填列）	十四、5	514,971,788.19	348,762,377.38
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）		381,309,338.20	294,561,325.18
加：营业外收入		1,276,642.81	4,342,182.79
减：营业外支出		54,366.17	2,690,654.34
其中：非流动资产处置损失		44,714.19	380,904.34
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		382,531,614.84	296,212,853.63
减：所得税费用		845,605.80	-1,436,158.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		381,686,009.04	297,649,011.86
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		218,395,877.91	-1,550,481.01
七、综合收益总额		600,081,886.95	296,098,530.85

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

2011 年 1—12 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,290,765,462.00	7,347,199,102.33
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		2,600,589.54	1,757,303.26
收到其他与经营活动有关的现金	七、45	356,834,641.12	182,495,351.38
经营活动现金流入小计		6,650,200,692.66	7,531,451,756.97
购买商品、接受劳务支付的现金		5,255,281,755.43	6,389,146,719.18
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		93,422,307.01	76,498,902.44
支付的各项税费		573,151,357.22	417,207,627.57
支付其他与经营活动有关的现金	七、45	282,937,109.21	752,537,058.72
经营活动现金流出小计		6,204,792,528.87	7,635,390,307.91
经营活动产生的现金流量净额		445,408,163.79	-103,938,550.94

二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			197,699.96
取得投资收益收到的现金		8,631,844.00	201,677.38
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		205,344.58	1,477,472.87
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			-7,065,629.66
收到其他与投资活动有关的现金	七、45	11,448,000.00	
投资活动现金流入小计		20,285,188.58	-5,188,779.45
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		47,523,847.75	53,076,787.76
投资支付的现金		345,773,919.00	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
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		393,297,766.75	75,967,040.63
投资活动产生的现金流量净额		-373,012,578.17	-81,155,820.08
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		10,000,000.00	60,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		10,000,000.00	60,000,000.00
取得借款收到的现金		2,269,334,860.77	1,831,668,082.20
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			74,299,681.68
筹资活动现金流入小计		2,279,334,860.77	1,965,967,763.88
偿还债务支付的现金		2,311,337,137.97	2,889,839,655.48
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		225,078,853.62	127,494,492.44
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		58,934,028.98	2,431,660.57
支付其他与筹资活动有关的现金	七、45	82,797,122.06	
筹资活动现金流出小计		2,619,213,113.65	3,017,334,147.92
筹资活动产生的现金流量净额		-339,878,252.88	-1,051,366,384.04

四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-339,562.24	-581,754.63
五、现金及现金等价物净增加额		-267,822,229.50	-1,237,042,509.69
加：期初现金及现金等价物余额		921,848,899.56	2,158,891,409.25
六、期末现金及现金等价物余额		654,026,670.06	921,848,899.56

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

母公司现金流量表

2011 年 1—12 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,019,734,574.25	1,657,278,430.52
收到的税费返还		2,600,589.54	1,269,317.76
收到其他与经营活动有关的现金		642,205,187.85	1,523,825,429.55
经营活动现金流入小计		2,664,540,351.64	3,182,373,177.83
购买商品、接受劳务支付的现金		2,073,603,232.75	1,720,076,456.91
支付给职工以及为职工支付的现金		28,470,655.88	20,945,056.22
支付的各项税费		17,872,074.24	8,296,213.05
支付其他与经营活动有关的现金		605,416,843.72	1,303,134,252.70
经营活动现金流出小计		2,725,362,806.59	3,052,451,978.88
经营活动产生的现金流量净额		-60,822,454.95	129,921,198.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			197,699.96
取得投资收益收到的现金		74,467,894.00	39,185,370.83
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		94,508.15	1,128,783.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			16,000,000.00
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		74,562,402.15	56,511,853.79
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,666,488.20	4,194,802.58
投资支付的现金		317,773,919.00	917,700.00

取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		40,000,000.00	372,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		359,440,407.20	377,112,502.58
投资活动产生的现金流量净额		-284,878,005.05	-320,600,648.79
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,477,692,917.19	1,153,591,076.54
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		1,477,692,917.19	1,188,800,458.22
偿还债务支付的现金		992,973,240.60	971,334,550.17
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		109,539,678.42	73,106,832.52
支付其他与筹资活动有关的现金		79,439,122.06	
筹资活动现金流出小计		1,181,952,041.08	1,044,441,382.69
筹资活动产生的现金流量净额		295,740,876.11	144,359,075.53
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-333,252.90	-603,019.43
五、现金及现金等价物净增加额		-50,292,836.79	-46,923,393.74
加：期初现金及现金等价物余额		149,826,681.51	196,750,075.25
六、期末现金及现金等价物余额		99,533,844.72	149,826,681.51

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

2011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	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)		189,817,507.06			38,168,600.90		777,336,885.29		3,373,017.31	1,008,696,010.56
(一) 净利							795,814,606.91		28,623,377.59	824,437,984.50

润										
(二) 其他综合收益		151,409,536.81					67,081,762.10		91,679.00	218,582,977.91
上述(一)和(二)小计		151,409,536.81					862,896,369.01		28,715,056.59	1,043,020,962.41
(三) 所有者投入和减少资本		38,407,970.25					-10,615,755.97		-17,350,039.28	10,442,175.00
1. 所有者投入资本									10,000,000.00	10,000,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		38,407,970.25							2,034,204.75	40,442,175.00
3. 其他							-10,615,755.97		-29,384,244.03	-40,000,000.00
(四) 利润分配					38,168,600.90		-74,943,727.75		-7,992,000.00	-44,767,126.85
1. 提取盈余公积					38,168,600.90		-38,168,600.90			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-36,775,126.85		-7,992,000.00	-44,767,126.85
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	735,502,537.00	417,593,227.62			172,971,739.53		1,855,617,678.83		353,688,341.06	3,535,373,524.04

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	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		-1,284,337.51							255,706.50	-1,028,631.01

综合收益										
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

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

2011 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	735,502,537.00	453,712,705.51			128,497,367.76		285,471,767.11	1,603,184,377.38
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年初余额	735,502,537.00	453,712,705.51			128,497,367.76		285,471,767.11	1,603,184,377.38
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)		191,756,290.81			38,168,600.90		373,824,043.39	603,748,935.10
(一) 净利润							381,686,009.04	381,686,009.04
(二) 其他综合收益		151,314,115.81					67,081,762.10	218,395,877.91
上述(一)和(二)小计		151,314,115.81					448,767,771.14	600,081,886.95
(三) 所有者投入和减少资本		40,442,175.00						40,442,175.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		40,442,175.00						40,442,175.00
3. 其他								
(四) 利润分配					38,168,600.90		-74,943,727.75	-36,775,126.85
1. 提取盈余公积					38,168,600.90		-38,168,600.90	

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-36,775,126.85	-36,775,126.85
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	735,502,537.00	645,468,996.32			166,665,968.66		659,295,810.50	2,206,933,312.48

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	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

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(含税)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，年末外币余额按国家公布的外汇牌价调整账面汇率，汇兑损益列入本年损益。

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，年末将公允价值变动计入当期损益。

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

B、持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

C、应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

D、可供出售金融资产

取得时按公允价值（扣除已宣告但尚未发放的现金股利或已到付息期但尚未领取的债券利息）和相关交易费用之和作为初始确认金额。

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

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

E、其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。

通常采用摊余成本进行后续计量。

7. 坏账准备的确认标准、计提方法

(1) 坏账准备的确认标准

年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

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

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

年末，存货按成本与可变现净值孰低法计价，在对存货进行全面盘点的基础上，按各类存货单个项目的存货成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备；对于数量繁多、单价较低的存货，按存货类别计提存货跌价准备。可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

1、持有至到期投资

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

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

2、可供出售金融资产

年末如果可供出售金融资产的公允价值发生较大幅度下降，或在综合考虑各种相关因素后，预期这种下降趋势属于非暂时性的，就认定其已发生减值，将原直接计入所有者权益的公允价值下降形成的累计损失一并转出，确认减值损失。

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

年末应判断是否发生了长期股权投资减值事项，如发生减值事项的，应进行减值测试并确认减值损失。

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，公司在每年末判断相关资产是否存在可能发生减值的迹象。因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年都进行减值测试。

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

有迹象表明一项资产可能发生减值的，企业以单项资产为基础估计其可收回金额。企

业难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。

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

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

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，无论是小规模的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. 本年主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

(1) 本年会计政策变更：

本年无应披露而未披露的会计政策变更。

(2) 本年会计估计变更：

本年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：

本年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、营业税额的 5%，其他公司按应纳增值税、营业税额的 7%；

4. 教育费附加：北京的企业按应纳增值税、营业税额的 3%；苏州的企业 2011 年 1 月按应纳增值税、营业税额的 4%，2011 年 2 月起按应纳增值税、营业税额的 5%；其他公司按应纳增值税、营业税额的 5%；

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，2011 年所得税率为 24%；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，2011 年处于减

半征收的第三年，2011 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	公司年末实际投资额(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年亏损超过少数股东在该子公司年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	14783.55		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	920.51		75%	75%	是	794.26		

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 143.33 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 51.75 万元。

2. 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额（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年亏损超过少数股东在该子公司年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	全资子公司	北京	房地产	20000	房地产开发、销售；投资咨询	24349.78		100%	100%	是			
福建华事达房地产有限公司	全资子公司	福州	房地产	20000	房地产开发	26390.99		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	22277.52		100%	100%	是			
霸州市冠城港益房地产开发有限公司(注1)	全资子公司	霸州	房地产	1000	房地产开发，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2)	全资子公司的子公司	南京	房地产	10000	房地产开发	8000		80%	80%	是	1285.30		

北京鑫阳房地产开发有限公司(注3)	全资子公司的子公司	北京	房地产	8850	房地产开发	6593.06		80%	80%	是	9739.02		
-------------------	-----------	----	-----	------	-------	---------	--	-----	-----	---	---------	--	--

注 1: 2011 年 6 月 15 日, 公司全资子公司霸州市港益投资发展有限公司更名为霸州市冠城港益房地产开发有限公司。

注 2: 南京万盛置业有限公司为福建华事达房地产有限公司控股子公司。

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

注 4: 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 238.05 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 180.45 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 31.79 万元。

3. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	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	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年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	6989.21		51%	51%	是	8263.99		

北京太阳宫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	593.83		
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	5089.55		42.20%	42.20%	是	8037.29		
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	46669.08		100%	100%	是			
深圳冠洋房地产有限公司	控股子公司	深圳	房地产	10000	房地产开发	7074.50		70%	70%	是	2764.87		
苏州冠城宏翔房地产有限公司(注1)	全资子公司的子公司	苏州	房地产	20000	房地产开发	18000		85%	85%	是	2896.12		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司(注2)	控股子公司	福州	房地产	10000	会议及展览服务、旅游饭店投资、房地产开发经营、物业管理	4000		90%	90%	是	994.15		
南京冠城大通机电有限公司(注3)	控股子公司的子公司	南京	制造业	15000	机电设备、电线电缆、漆包线制造、销售及售后服务；自有房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务	1824		60.8%	100%	是	1174.56		

- 注 1: 根据公司 2011 年 7 月 25 日第八届董事会第十二次会议决议, 同意公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司以人民币 4000 万元价格受让福建丰榕投资有限公司持有的苏州冠城宏翔房地产有限公司 15% 股权, 受让后, 苏州冠城宏业房地产有限公司合计持有苏州冠城宏翔房地产有限公司 85% 股权。
- 注 2: 根据公司 2011 年 6 月 28 日第八届董事会第十次会议决议, 同意公司与福州蔚蓝国际房产投资顾问有限公司 (以下简称“蔚蓝国际”)、福建省鸿岩投资有限公司 (以下简称“鸿岩投资”) 共同以货币资金出资人民币 10,000 万元组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 (以下简称“冠城元泰”), 开发经营海西文化创意产业园项目。公司以现金出资 9,000 万元, 占冠城元泰注册资本的 90%; 蔚蓝国际以现金出资 700 万元, 占冠城元泰注册资本的 7%; 鸿岩投资以现金出资 300 万元, 占冠城元泰注册资本的 3%。根据章程约定, 冠城元泰首期验资 5,000 万元, 其中, 公司首期出资 4,000 万元, 蔚蓝国际一次性出资 700 万元, 鸿岩投资一次性出资 300 万元。2011 年 11 月 9 日, 冠城元泰完成工商注册登记。
- 注 3: 根据公司 2011 年 11 月 7 日第八届董事会第十六次会议决议, 同意公司与控股子公司福州大通机电有限公司 (以下简称“福州大通”) 共同以现金出资在南京市六合经济开发区内投资组建南京冠城大通机电有限公司 (以下简称“南京大通”)。南京大通注册资本为人民币 15,000 万元, 其中公司出资 3,000 万元, 占南京大通注册资本的 20%; 福州大通出资 12,000 万元, 占南京大通注册资本的 80%。根据章程约定, 首期验资人民币 3,000 万元, 其中公司首期出资 600 万元, 福州大通首期出资 2,400 万元。2011 年 11 月 11 日, 南京大通完成工商注册登记。
- 注 4: 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 51.75 万元、公司对江苏大通机电有限公司的投资成本增加了 155.25 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 247.77 万元、公司对深圳冠洋房地产有限公司的投资成本增加了 72.45 万元。

告

(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:

(1) 经公司第八届董事会第十次会议审议通过, 公司与福州蔚蓝国际房产投资顾问有限公司、福建省鸿岩投资有限公司共同以货币资金出资人民币 10,000 万元组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司, 开发经营海西文化创意产业园项目。(具体详见附注六(一)3注2)

(2) 经公司第八届董事会第十六次会议审议通过, 公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同以现金出资在南京市六合经济开发区内投资组建南京冠城大通机电有限公司。(具体详见附注六(一)3注3)

2. 本年无减少合并单位。

(五) 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

1、本年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	年末净资产	本年净利润
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	4,941.49 万元	-58.51 万元
南京冠城大通机电有限公司	2,996.33 万元	-3.67 万元

2、本年无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。

- (六) 本年发生的同一控制下企业合并
 本年未发生同一控制下企业合并。
- (七) 本年发生的非同一控制下企业合并
 本年未发生非同一控制下企业合并。
- (八) 本年出售丧失控制权的股权而减少子公司
 本年未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司。
- (九) 本年发生的反向购买
 本年未发生反向购买。
- (十) 本年发生的吸收合并
 本年未发生吸收合并。
- (十一) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率
 本年无境外经营经营实体

七、合并报表主要项目注释（2011 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年末数）

1. 货币资金

项目	年末余额			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	235,802.77	1.0000	235,802.77	743,337.16	1.0000	743,337.16
小计			235,802.77			743,337.16
银行存款						
人民币	651,355,150.25	1.0000	651,355,150.25	915,646,788.74	1.0000	915,646,788.74
港币	116,209.35	0.8107	94,210.92	116,207.21	0.8509	98,881.02
美元	369,185.57	6.3009	2,326,201.36	809,321.37	6.6227	5,359,892.64

告

欧元	1,875.01	8.1625	15,304.76			
小计			653,790,867.29			921,105,562.40
其他货币资金						
人民币	190,572,878.21	1.0000	190,572,878.21	94,598,215.68	1.0000	94,598,215.68
小计			190,572,878.21			94,598,215.68
合 计			844,599,548.27			1,016,447,115.24

受限制的其他货币资金主要项目如下:

项目	年末余额	年初余额
银行承兑汇票和信用证开证保证金	121,613,500.00	38,893,437.39
客户购房按揭贷款保证金	68,894,597.59	55,667,057.12

2. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	55,645,578.52	53,784,984.78
商业承兑汇票		
合 计	55,645,578.52	53,784,984.78

(2) 年末公司已经背书给他方但尚未到期的票据为 536,599,138.78 元, 均为银行承兑汇票。

(3) 年末未到期已贴现的银行承兑汇票金额为 113,005,679.60 元。

(4) 年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) 年末无关联方应收票据金额。

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	年末余额				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 (%)

告

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	490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50	6.46%	614,809,958.41	100.00%	37,445,489.68	6.09%
组合1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50	6.46%	614,809,958.41	100.00%	37,445,489.68	6.09%
3、单项金额虽重大但不计提坏账准备的应收账款								
合计	490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50		614,809,958.41	100.00%	37,445,489.68	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额				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	455,812,588.29	92.86%	13,674,377.65	3.00%	543,162,308.05	88.35%	16,294,869.24	3.00%
1-2 年	1,994,949.95	0.41%	199,495.00	10.00%	39,950,865.45	6.50%	3,995,086.55	10.00%
2-3 年	21,651,139.49	4.41%	6,495,341.85	30.00%	20,311,752.00	3.30%	6,093,525.60	30.00%
3-5 年	46,767.80	0.01%	23,383.89	50.00%	646,049.23	0.11%	323,024.61	50.00%
5 年以上	11,338,265.11	2.31%	11,338,265.11	100.00%	10,738,983.68	1.74%	10,738,983.68	100.00%
合计	490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50		614,809,958.41	100.00%	37,445,489.68	

- (2) 年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，但在本年又全额收回或转回，或在本年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) 年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) 年末无关联方应收账款。

(7) 年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	51,205,003.00	1 年以内	10.43%
第二名	客户	31,288,977.40	1 年以内	6.37%
第三名	客户	19,882,539.58	1 年以内及 1-2 年	4.05%
第四名	客户	19,730,619.47	1 年以内	4.02%
第五名	客户	18,836,773.00	1 年以内	3.84%
合计		140,943,912.45		28.71%

(8) 年末无不符终止确认条件的应收账款的转移。

(9) 年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) 年末以应收账款质押取得银行借款 194,076,594.83 元。

4. 预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	205,598,599.59	26.56%	586,530,019.58	51.39%
1 至 2 年	31,299,265.00	4.04%	537,027,050.01	47.05%
2 至 3 年	537,000,000.00	69.37%	5,088,980.00	0.45%
3 年以上	230,264.55	0.03%	12,650,114.55	1.11%
合 计	774,128,129.14	100.00%	1,141,296,164.14	100.00%

(2) 年末账龄超过 1 年的预付款项 568,529,529.55 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) 年末预付款项中欠款金额前五名:

告

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	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	2-3 年	拆迁款
南通五建建设工程有限公司	施工单位	92,000,000.00	1 年以内	工程款
北京腾龙拆迁服务有限公司	拆迁单位	79,500,000.00	1 年以内/1-2 年	拆迁款
南京六合经济开发区管委会	拆迁户所在的集体	24,000,000.00	1 年以内	土地预付款
北京城建房地产开发有限公司	施工单位	16,740,000.00	1-2 年	定向安置房购房定金
合计		749,240,000.00		

(4) 年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。

5. 应收股利

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	相关款项是否发生减值
账龄一年以内的应收股利		31,665,310.00	8,565,310.00	23,100,000.00	
（1）北京海淀科技园建设股份有限公司		31,500,000.00	8,400,000.00	23,100,000.00	否
（2）福州隆达典当有限公司		165,310.00	165,310.00		

6. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	年末余额				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	123,404,452.09	69.03%			117,630,689.16	79.03%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	50,408,429.14	28.20%	12,751,309.03	25.30%	30,763,297.81	20.67%	8,256,343.25	26.84%

告

组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	50,408,429.14	28.20%	12,751,309.03	25.30%	30,763,297.81	20.67%	8,256,343.25	26.84%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,949,723.00	2.77%			450,000.00	0.30%		
合计	178,762,604.23	100.00%	12,751,309.03		148,843,986.97	100.00%	8,256,343.25	

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
桂林市土地储备交易管理中心	113,686,000.00		桂林 2011P061 号地块土地成交价款 16200 万元, 按照成交确认书的约定先支付 11340 万元, 同时, 支付交易服务费 28.6 万元, 待新项目公司成立并签订正式出让合同后转入项目公司
第一创业期货有限责任公司	9,718,452.09		存出期货保证金
合计	123,404,452.09		

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	年末余额				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	27,277,476.27	54.11%	818,324.28	3.00%	8,012,588.39	26.04%	240,377.66	3.00%
1 - 2 年	2,326,519.18	4.62%	232,651.92	10.00%	3,535,043.43	11.49%	353,504.34	10.00%
2 - 3 年	2,158,986.85	4.28%	647,696.06	30.00%	11,095,413.93	36.07%	3,328,624.18	30.00%
3 - 5 年	15,185,620.14	30.13%	7,592,810.07	50.00%	7,572,829.98	24.62%	3,786,414.99	50.00%
5 年以上	3,459,826.70	6.86%	3,459,826.70	100.00%	547,422.08	1.78%	547,422.08	100.00%
合计	50,408,429.14	100.00%	12,751,309.03		30,763,297.81	100.00%	8,256,343.25	

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
桂林市地方税务局直属税务分局	4,949,723.00		桂林 2011P061 号地块契税及印花税
合计	4,949,723.00		

注: 支付桂林 2011P061 号地块契税及印花税, 待新项目公司成立并签订出让合同后转入项

告

目公司。

(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
桂林市土地储备交易管理中心	非关联方	113,686,000.00	1 年以内	63.60%	桂林 2011P061 号地块款项
垫付公共维修基金	非关联方	13,581,300.00	1 年以内	7.60%	
北京市土地整理储备中心	非关联方	10,000,000.00	3-4 年	5.59%	一级开发项目的履约保证金
第一创业期货有限责任公司	非关联方	9,718,452.09	1 年以内 /2-3 年	5.44%	存出期货保证金
桂林市地方税务局直属税务分局	非关联方	4,949,723.00	1 年以内	2.77%	桂林地块契税及印花税
合 计		151,935,475.09		85.00%	

(4) 年末无关联方其他应收款。

(5) 本年实际核销的其他应收款：

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
北京江龙房屋拆除有限公司	借款	29,488.15	经协商豁免部分债权	否
合 计		29,488.15		

(6) 年末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(7) 年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	年末余额			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	26,778,544.77	955,257.86	25,823,286.91	20,945,468.87	20,555.55	20,924,913.32
委托加工物资	71,307.58		71,307.58	146,314.08		146,314.08

告

低值易耗品	827,012.22		827,012.22	1,211,027.31	156,391.47	1,054,635.84
包装物	291,115.39		291,115.39	258,537.38		258,537.38
在产品	28,272,441.65	1,542,179.68	26,730,261.97	7,577,435.36	24,742.47	7,552,692.89
库存商品	195,898,227.05	5,884,432.37	190,013,794.68	221,474,102.01	2,930,913.16	218,543,188.85
开发成本	4,422,847,079.13		4,422,847,079.13	5,108,761,945.58		5,108,761,945.58
出租开发产品	77,815,880.79		77,815,880.79	77,152,868.09	880,970.78	76,271,897.31
开发产品	1,023,283,633.12		1,023,283,633.12	486,606,770.64	466,928.54	486,139,842.10
合计	5,776,085,241.70	8,381,869.91	5,767,703,371.79	5,924,134,469.32	4,480,501.97	5,919,653,967.35

注 1: 以土地使用权及部分在建项目作抵押, 截止 2011 年 12 月 31 日, 合计已取得银行借款 14,000 万元, 具体明细如下:

① 以冠城观湖湾项目国有土地使用权作为抵押物, 向中国建设银行股份有限公司苏州相城支行抵押借款 30,000 万元, 借款期限至 2014 年 5 月 16 日。截至 2011 年 12 月 31 日, 该项贷款余额 4,000 万元。

② 以冠城三牧苑项目国有土地使用权为抵押物, 向中国工商银行股份有限公司福州闽都支行抵押借款 13,000 万元, 借款期限至 2013 年 7 月 4 日。截止 2011 年 12 月 31 日该项贷款余额为 10,000 万元。

注 2: 以北京市朝阳区太阳宫乡太阳宫新区 C 区西部组团 (C01 地块) 2#--7#公寓及地下车库在建工程及分摊国有土地使用权作为抵押物为冠城大通股份有限公司向中诚信托有限责任公司贷入长期借款 50,000 万元提供担保, 借款期限为 2 年, 从 2011 年 7 月 26 日起至 2013 年 7 月 25 日止。截止 2011 年 12 月 31 日, 该项下贷款余额为 50,000 万元。

注 3: 以原材料、铜杆及产品漆包线作为质押物向中国农业银行股份有限公司清江城南支行贷入短期借款 1,600 万元, 借款期限为 2011 年 10 月 25 日起至 2012 年 4 月 25 日。

注 4: 以产品漆包线作为质押物向中信银行股份有限公司福州古田支行贷入短期借款 3,800 万元, 借款期限为 2011 年 7 月 1 日起至 2012 年 7 月 1 日。

(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	年末余额	年初余额
------	------	--------	--------	------	------

告

太阳星城 D 区			15 亿元	745,616,143.16	109,361,256.66
太阳星城 C 区	2009 年 3 月	2013 年 12 月	40 亿元	1,054,591,358.25	2,200,366,354.93
太阳星城 B 区	2008 年 1 月	2012 年 12 月	42 亿元	314,332,696.31	826,375,695.83
冠城新地家园	2009 年 7 月	2013 年 9 月	23 亿元	414,521,164.96	317,966,508.89
海西文化创意产业园一期				145,827,805.77	
深圳月亮湾	2012 年 5 月	2014 年 5 月	19 亿元	850,609,439.37	827,507,510.55
冠城观湖湾	2011 年 3 月	2013 年 6 月	11 亿	477,093,088.16	422,228,330.85
冠城三牧苑	2011 年 3 月	2012 年 12 月	6 亿	420,255,383.15	404,956,287.87
合 计				4,422,847,079.13	5,108,761,945.58

(2) 开发产品:

项目名称	年初余额	本年增加金额	本年减少金额	其他减少金额	年末余额
长城花园	113,441.13				113,441.13
青秀花园	510,334.17				510,334.17
青秀庭院	2,983,835.60		2,983,835.60		0.00
太阳星城 F 区-1 期	12,123,696.33		1,141,647.38		10,982,048.95
太阳星城 F 区-2 期	14,993,857.80		75,448.19		14,918,409.61
冠城鼓楼庭院	1,147,018.67		1,135,897.26		11,121.41
太阳星城 E 区	12,196,081.00		1,669,954.00		10,526,127.00
太阳星城 B 区	61,628,411.07	1,226,391,693.68	1,175,101,621.95		112,918,482.80
冠城名敦道	340,870,874.95	97,924,455.58	199,861,434.29		238,933,896.24
冠城水岸风景	40,039,219.92		20,666,095.23		19,373,124.69
太阳星城 C 区		2,208,754,573.07	1,593,757,925.95		614,996,647.12
合 计	486,606,770.64	3,533,070,722.33	2,996,393,859.85		1,023,283,633.12

(3) 出租开发产品:

出租项目名称	年初余额		本年增加金额	本年摊销金额	本年原值减少	本年摊销减少金额	年末余额	
	原值	累计摊销					原值	累计摊销
青秀花园	80,000.00	7,999.99		3,999.96	20,000.00	2,999.98	60,000.00	8,999.97
青秀庭院	480,000.00	30,000.00		16,666.67	360,000.00	33,166.26	120,000.00	13,500.41
长城花园	580,000.00	57,999.97		15,249.81	360,000.00	40,250.25	220,000.00	32,999.53

告

置业广场	2,283,248.67	198,319.97		20,337.11	2,263,248.67	215,657.07	20,000.00	3,000.01
桂林大世界	40,000.00	4,000.01		1,416.69	20,000.00	2,416.68	20,000.00	3,000.02
智能大厦	3,193,631.23	493,715.20		103,842.96			3,193,631.23	597,558.16
太阳星城 F 区	73,396,356.72	34,270,292.69		8,617,822.68	1,504,514.11	281,498.64	71,891,842.61	42,606,616.73
太阳星城 E 区	40,418,216.00	18,535,929.00		3,334,322.00			40,418,216.00	21,870,251.00
冠城水岸风景	10,868,376.00	588,703.70		543,418.80			10,868,376.00	1,132,122.50
太阳星城 C 区			17,271,863.28				17,271,863.28	
合 计	131,339,828.62	54,186,960.53	17,271,863.28	12,657,076.68	4,527,762.78	575,988.88	144,083,929.12	66,268,048.33

(4) 存货跌价准备:

存货种类	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
原材料	20,555.55	934,702.31			955,257.86
低值易耗品	156,391.47			156,391.47	
在产品	24,742.47	1,517,437.21			1,542,179.68
库存商品	2,930,913.16	5,891,082.37		2,937,563.16	5,884,432.37
开发产品	466,928.54		389,680.48	77,248.06	
出租开发产品	880,970.78			880,970.78	
合 计	4,480,501.97	8,343,221.89	389,680.48	4,052,173.47	8,381,869.91

注 1: 年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: 本年转回存货跌价准备的主要原因为存货年末市场价格回升, 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	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
开发产品	466,928.54		389,680.48	77,248.06	
太阳星城 E 区	466,928.54		389,680.48	77,248.06	
出租开发产品	880,970.78			880,970.78	
置业广场	880,970.78			880,970.78	

告

合 计	1,347,899.32	389,680.48	958,218.84
-----	--------------	------------	------------

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	年末公允价值	年初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	3,284,954.40	3,587,220.00
(3) 其 他	487,183.03	587,119.86
合 计	3,772,137.43	4,174,339.86

9. 长期股权投资

项目	年末数		年初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	2,128,500.00	300,000.00	180,458,500.00	300,000.00
权益法	677,050,085.46			
合计	679,178,585.46	300,000.00	180,458,500.00	300,000.00

(1) 权益法核算的被投资单位主要信息

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末归属母公司净资产总额	本年营业收入总额	本年归属母公司净利润
联营企业							
北京海淀科技园建设股份有限公司	49.00%	49.00%	5,170,281,339.67	3,297,906,664.67	1,321,631,616.74	1,091,711,805.46	-27,171,335.00

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	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	本年计提减值准备	本年现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	1,828,500.00	1,828,500.00		1,828,500.00	16.19%	16.19%				165,310.00
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		
北京海淀科技园建设股份有限公司	权益法	490,103,919.00	178,330,000.00	498,720,085.46	677,050,085.46	49.00%	49.00%				8,400,000.00
合计			180,458,500.00	498,720,085.46	679,178,585.46				300,000.00		8,565,310.00

注：2011 年 1 月 19 日，公司以 31,134.2577 万元总价格受让北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“海科建”）21% 股权，分别与北京海开房地产集团公司、北京市海淀区商业设施建设经营公司签署《产权交易合同》。由于公司增持海科建股权后，已能对海科建实施重大影响但尚未实现控制，因此根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第十五条之规定，对该项长期股权投资的核算由成本法转为按权益法核算。同时，根据企业会计准则相关规范要求，对于原取得投资后至本次增持的交易日之间海科建可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，增加本年长期股权投资账面价值。

10. 固定资产及累计折旧

固定资产情况

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计:	535,768,462.32	16,019,548.85	4,785,149.58	547,002,861.59
其中: 房屋及建筑物	135,150,565.56			135,150,565.56
机器设备	334,454,304.63	10,232,580.54	554,553.41	344,132,331.76
运输工具	56,693,418.83	4,443,753.11	2,398,947.00	58,738,224.94
其他	9,470,173.30	1,343,215.20	1,831,649.17	8,981,739.33
二、累计折旧合计:	130,010,138.72	33,817,920.58	3,871,186.77	159,956,872.53
其中: 房屋及建筑物	14,308,653.79	3,278,217.00		17,586,870.79
机器设备	88,685,332.20	20,742,562.80	94,620.29	109,333,274.71
运输工具	20,939,551.09	8,604,990.90	2,053,215.60	27,491,326.39
其他	6,076,601.64	1,192,149.88	1,723,350.88	5,545,400.64
三、固定资产账面净值合计:	405,758,323.60	-17,798,371.73	913,962.81	387,045,989.06
其中: 房屋及建筑物	120,841,911.77	-3,278,217.00		117,563,694.77
机器设备	245,768,972.43	-10,509,982.26	459,933.12	234,799,057.05
运输工具	35,753,867.74	-4,161,237.79	345,731.40	31,246,898.55
其他	3,393,571.66	151,065.32	108,298.29	3,436,338.69
四、减值准备合计:	3,226.26			3,226.26
其中: 房屋及建筑物				
机器设备	3,226.26			3,226.26
运输工具				
其他				
五、固定资产账面价值合计:	405,755,097.34	-17,798,371.73	913,962.81	387,042,762.80
其中: 房屋及建筑物	120,841,911.77	-3,278,217.00		117,563,694.77
机器设备	245,765,746.17	-10,509,982.26	459,933.12	234,795,830.79
运输工具	35,753,867.74	-4,161,237.79	345,731.40	31,246,898.55
其他	3,393,571.66	151,065.32	108,298.29	3,436,338.69

注 1: 固定资产本年增加 16,019,548.85 元, 其中由在建工程转入的固定资产原价为 8,044,544.07 元。

注 2: 本年计提折旧 33,817,920.58 元。

注 3: 以原值 40,022,676.19 元, 净值 19,387,888.79 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 万元, 截止 2011 年 12 月 31 日借款余额为 300 万元。

注 4: 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 1,957,012.61 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 万元; 以 24,311.00 平方米的土地使用权连同地上建筑物 (该建筑物的原值 12,468,810.25 元,

净值 10,395,870.85 元; 土地使用权原值 1,278,412.25 元, 净值 1,101,565.23 元) 抵押给中国银行股份有限公司淮安分行贷入短期借款 3,500.00 万元。

11. 在建工程

项 目	年末余额			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
机器设备	341,100.00		341,100.00	2,479,880.78		2,479,880.78
二期技改项目				59,422.46		59,422.46
漆包机改造	548,035.00		548,035.00			
港益温泉酒店项目	9,357,256.03		9,357,256.03	4,496,975.60		4,496,975.60
合 计	10,246,391.03		10,246,391.03	7,036,278.84		7,036,278.84

重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	年初余额	本年增加	其他转入	转入固定资产	其他减少	资金来源	年末余额
机器设备	2,479,880.78	2,196,960.28		4,335,741.06		自筹	341,100.00
二期技改项目	59,422.46	4,749,380.55		3,708,803.01		自筹	1,100,000.00
漆包机改造		548,035.00				自筹	548,035.00
港益温泉酒店项目	4,496,975.60	3,760,280.43				自筹	8,257,256.03
合 计	7,036,278.84	11,254,656.26		8,044,544.07			10,246,391.03

注：本年无计入工程成本的资本化利息费用。

12. 无形资产

项 目	年初余额	本年增加	其他转入	本年减少	年末余额
1、账面原值合计	67,439,358.30	30,080.00			67,469,438.30
(1) 土地使用权 1	25,570,526.61				25,570,526.61
(2) 土地使用权 2	3,549,606.69				3,549,606.69
(3) 土地使用权 3	38,166,085.00				38,166,085.00
(4) 软件使用权	153,140.00	30,080.00			183,220.00
2、累计摊销合计	4,247,216.46	1,594,926.08			5,842,142.54
(1) 土地使用权 1	1,859,522.47	535,841.88			2,395,364.35

(2) 土地使用权 2	420,036.71	70,992.12			491,028.83
(3) 土地使用权 3	1,880,164.64	969,779.64			2,849,944.28
(4) 软件使用权	87,492.64	18,312.44			105,805.08
3、无形资产账面净值合计	63,192,141.84	-1,564,846.08			61,627,295.76
(1) 土地使用权 1	23,711,004.14	-535,841.88			23,175,162.26
(2) 土地使用权 2	3,129,569.98	-70,992.12			3,058,577.86
(3) 土地使用权 3	36,285,920.36	-969,779.64			35,316,140.72
(4) 软件使用权	65,647.36	11,767.56			77,414.92
4、减值准备合计					
(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					
5、无形资产账面价值合计	63,192,141.84	-1,564,846.08			61,627,295.76
(1) 土地使用权 1	23,711,004.14	-535,841.88			23,175,162.26
(2) 土地使用权 2	3,129,569.98	-70,992.12			3,058,577.86
(3) 土地使用权 3	36,285,920.36	-969,779.64			35,316,140.72
(4) 软件使用权	65,647.36	11,767.56			77,414.92

注 1：本年摊销额为 1,594,926.08 元。

注 2：年末以 43,190.30 平方米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；以 24,311.00 平方米的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。详见附注七 10、注 4。

13. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	年初余额	年初减值准备	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
北京太阳官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	55,144,500.52			92,915,966.63	80,077,583.58
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	

霸州市冠城港益房地产开发有限公司	544,753.79				544,753.79	
合 计	199,745,211.66	59,172,645.11			199,745,211.66	84,105,728.17

注 1: 本年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 24,933,083.06 元。

注 2: 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	本年增加额	本年摊销额	其他减少额	年末余额	其他减少的原因
装修费	3,043,866.93	90,000.00	1,187,391.61		1,946,475.32	
模具摊销	1,312,535.98	231,999.12	514,330.04		1,030,205.06	
技术改造		540,920.49	90,777.28		450,143.21	
车间修缮	7,901.74		7,901.74			
电气母线改造	295,751.86		154,305.36		141,446.50	
办公设施	309,359.34	112,000.00	156,194.19		265,165.15	
大拉机维修	46,736.63		24,384.36		22,352.27	
储线柜	96,561.48		37,378.68		59,182.80	
租赁费	957,134.95		99,874.92		857,260.03	
公共停车场工程款		3,060,000.00	255,000.00		2,805,000.00	
其他	13,351.61		7,820.04		5,531.57	
合 计	6,083,200.52	4,034,919.61	2,535,358.22		7,582,761.91	

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	年末余额	年初余额
递延所得税资产:		
资产减值准备	9,525,398.42	8,707,223.45
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	28,204.24	3,220.04
合 计	9,553,602.66	8,710,443.49
递延所得税负债:		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	700,938.60	776,505.00

合 计	700,938.60	776,505.00
-----	------------	------------

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细:

项目	金额
可抵扣差异项目	
1. 坏账准备	29,419,723.64
2. 存货跌价准备	8,381,869.91
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	112,816.96
合 计	38,214,410.51
应纳税差异项目	
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	2,803,754.40
合 计	2,803,754.40

16. 资产减值准备

项 目	年初余额	本年增加	本年减少			年末余额
			转 回	转 销	其他	
一、坏账准备	45,701,832.93		1,190,172.25	29,488.15		44,482,172.53
二、存货跌价准备	4,480,501.97	8,343,221.89	389,680.48	4,052,173.47		8,381,869.91
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	59,172,645.11	24,933,083.06				84,105,728.17
合 计	109,658,206.27	33,276,304.95	1,579,852.73	4,081,661.62		137,272,996.87

17. 短期借款

短期借款构成如下:

项目	年末余额	年初余额
质押借款	119,000,000.00	45,000,000.00

抵押借款	58,000,000.00	248,000,000.00
保证借款	425,168,487.69	424,726,941.48
信用借款	30,000,000.00	30,000,000.00
应收账款保理借款	194,076,594.83	256,237,113.57
合 计	826,245,082.52	1,003,964,055.05

(1) 无已到期未偿还的短期借款。

(2) 抵押、质押及担保情况详见附注七 7、10、12 及附注八（二）3、附注十。

18. 应付票据

种 类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	200,765,000.00	109,560,000.00
商业承兑汇票		
合 计	200,765,000.00	109,560,000.00

(1) 下一会计期间将到期的金额 200,765,000.00 元。

(2) 年末余额中无欠持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东票据金额。

(3) 年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八（二）3、附注十。

19. 应付账款

(1) 应付账款账龄分析列示如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	806,713,860.65	89.19%	414,069,578.30	87.01%
1-2 年	63,681,290.09	7.04%	1,714,359.48	5.03%
2-3 年	1,510,663.84	0.17%	22,045,268.49	7.45%
3 年以上	32,583,588.80	3.60%	28,293,050.08	0.51%
合 计	904,489,403.38	100.00%	466,122,256.35	100.00%

(2) 应付账款余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。

(3) 年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 97,775,542.73 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	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,196,155,313.52	71.44%	2,977,942,369.63	99.88%
1-2 年	440,136,544.50	26.29%	889,772,452.56	0.05%
2-3 年	34,858,164.71	2.08%	161,325.25	0.01%
3 年以上	3,189,153.75	0.19%	3,044,606.35	0.06%
合 计	1,674,339,176.48	100.00%	3,870,920,753.79	100.00%

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

(3) 年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 478,183,862.96 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	年末数	年初数
青秀花园		10,000.00
置业广场	12,000.00	42,000.00
智能大厦	164,000.00	184,000.00
青秀庭院		1,184,694.00
太阳星城 F 区一期	1,329,999.00	1,329,999.00
冠城观湖湾	28,385,115.00	
冠城名敦道	264,378,138.00	716,698.00
冠城水岸风景	3,197,506.73	10,202,749.84
太阳星城 C 区	840,599,722.00	1,796,345,772.00
太阳星城 B 区	221,685,701.00	1,966,950,838.30
冠城新地家园	308,047,510.00	85,338,026.00
合 计	1,667,799,691.73	3,862,304,777.14

21. 应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,567,298.73	66,865,525.03	66,991,281.75	1,441,542.01
二、职工福利费		6,177,145.17	6,177,145.17	
三、社会保险费	340,004.27	12,209,166.99	12,269,742.11	279,429.15
其中： 1、医疗保险费	62,215.17	3,387,142.82	3,407,802.52	41,555.47
2、基本养老保险费	297,594.40	7,520,027.68	7,601,502.53	216,119.55
3、年金缴费				
4、失业保险费	20,608.47	771,528.61	737,159.92	54,977.16
5、工伤保险费	-61,125.01	372,642.52	365,906.51	-54,389.00
6、生育保险费	20,711.24	157,825.36	157,370.63	21,165.97
四、住房公积金	151,486.66	3,711,944.70	3,485,134.49	378,296.87
五、工会经费和职工教育经费	622,135.28	1,228,177.47	1,070,992.47	779,320.28
六、辞退福利		455,242.30	455,242.30	
七、其他	210,579.16	413,699.86	445,619.62	178,659.40
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	2,891,504.10	91,060,901.52	90,895,157.91	3,057,247.71

22. 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	-626,541.83	1,701,502.06
营业税	-46,492,251.25	-123,759,317.74
城建税	-2,894,039.09	-8,358,330.66
所得税	288,635,233.30	219,370,156.23
房产税	158,414.18	64,954.60
代扣个人所得税	276,441.02	377,520.17
印花税	404,081.75	265,596.93
土地增值税	579,794,582.56	221,894,851.34
土地使用税	67,501.32	67,501.32
教育费附加	-1,339,979.60	-3,467,667.34
防洪费	866,898.17	623,063.55
合 计	818,850,340.53	308,779,830.46

23. 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额	超过一年未支付原因
有限售条件流通股	2,392,014.97	1,969,388.12	未超一年
无限售条件流通股	6,869,231.66	1,785,662.02	未超一年
子公司的少数股东	52,778,208.26	103,720,237.24	未超一年

合 计	62,039,454.89	107,475,287.38	
-----	---------------	----------------	--

24. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	212,361,463.32	62.23%	292,880,928.92	72.04%
1-2 年	29,918,306.92	8.77%	5,653,661.02	1.39%
2-3 年	1,306,720.60	0.38%	40,294,791.47	9.91%
3 年以上	97,680,481.61	28.62%	67,738,869.43	16.66%
合 计	341,266,972.45	100.00%	406,568,250.84	100.00%
其中: 预提费用	8,736,188.24	2.56%	5,988,802.11	1.47%

(2) 年末余额中应付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项:

单位名称	金 额	款项内容
福建丰榕投资有限公司	6,000,000.00	应付受让苏州冠城宏翔 15% 股权收购余款

(3) 年末余额中欠其他关联方款项为 1,338,003.34 元, 占其他应付款总额的比例为 0.39%, 详见附注八 (二) 5。

(4) 年末余额中账龄超过 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	36,800,000.00	无息技改借款未到期	
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
代收契税	66,946,433.89	代收契税	
杭州冠博贸易有限公司	43,000,000.00	往来款	
福州市财政局	36,800,000.00	无息借款	
北京耕石房地产开发有限公司	23,000,000.00	股权受让尾款	
北京世纪恒丰房地产开发有限公司	19,357,621.09	往来款	

(6) 按费用类别列示预提费用:

费用类别	年末余额	年初余额	年末结余原因
利息	3,385,206.57	1,091,275.87	提取的贷款利息尚未到结息期
水费	43,347.34	50,676.95	尚未支付
电费	2,107,634.33	3,046,849.29	尚未支付
运费	3,200,000.00	1,800,000.00	尚未支付
合 计	8,736,188.24	5,988,802.11	

25. 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	110,000,000.00	714,214,605.95
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	110,000,000.00	714,214,605.95

(1) 一年内到期长期借款构成如下:

项目	年末余额	年初数
质押借款		
抵押借款		133,000,000.00
保证借款	110,000,000.00	581,214,605.95
合 计	110,000,000.00	714,214,605.95

(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	年末余额		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		64,000,000.00		80,000,000.00
平安银行福州分行	2010/11/19	2012/11/19	人民币	基准利率		24,000,000.00		30,000,000.00
平安银行福州分行	2011/1/29	2012/12/20	人民币	浮动利率		8,000,000.00		
工行福州闽都支行	2008/3/20	2012/11/15	人民币	基准利率		8,000,000.00		8,000,000.00

工行福州闽都支行	2008/3/20	2012/5/15	人民币	基准利率		6,000,000.00		6,000,000.00
合 计						110,000,000.00		124,000,000.00

(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、附注八 (二) 3. (1)。

26. 其他流动负债

项目	年末余额	年初余额
套期工具	3,678,400.00	3,028,100.00
合 计	3,678,400.00	3,028,100.00

27. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款	28,000,000.00	128,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
抵押借款	640,000,000.00	
质押借款		
合 计	868,000,000.00	128,000,000.00

(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	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中诚信托有限责任公司	2011/7/26	2013/7/25	人民币	13.00%		500,000,000.00		
中国工商银行福州闽都支行	2011/1/21	2014/1/20	人民币	浮动利率		120,000,000.00		
中国建设银行苏州相城支行	2011/2/18	2014/2/17	人民币	浮动利率		80,000,000.00		
中国工商银行福州闽都支行	2011/5/17	2014/5/16	人民币	浮动利率		40,000,000.00		
中国工商银行福州闽都支行	2011/7/22	2013/7/4	人民币	浮动利率		30,000,000.00		
合 计						770,000,000.00	-	-

- (3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款。
 (4) 抵押、质押及担保情况详见附注七 7、附注十。

28. 其他非流动负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
“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	14,888,250.00
合 计	15,838,250.00	15,838,250.00

29. 股本

公司已注册发行及实收股本如下:

项目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		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	8,452,537.00						8,452,537.00
其中: 境内法人持股	8,452,537.00						8,452,537.00
境内自然人持股							
(4). 外资持股							
其中: 境外法人持股							
境外自然人持股							
有限售条件股份合计	8,452,537.00						8,452,537.00
2. 无限售条件流通股							
(1). 人民币普通股	727,050,000.00						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							
无限售条件流通股合计	727,050,000.00						727,050,000.00
合 计	735,502,537.00						735,502,537.00

30. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	215,379,862.89			215,379,862.89
(2) 同一控制下企业合并的影响				

小计	215,379,862.89			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		220,689.57	-4,741,096.36
(2)可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	3,093,139.86		402,202.43	2,690,937.43
(3)与计入股东权益项目相关的所得税影响	-773,284.96	100,550.60		-672,734.36
(4)其他	14,596,409.56	191,081,827.46	741,979.00	204,936,258.02
小计	12,395,857.67	191,182,378.06	1,364,871.00	202,213,364.73
合 计	227,775,720.56	191,182,378.06	1,364,871.00	417,593,227.62

(1) 资本公积本期增加 191,182,378.06 元，其中：本期与计入股东权益项目相关的所得税影响 100,550.60 元，本期由于摊销股票期权激励成本而增加资本公积 38,407,970.25 元，本期与收购海科建相关的资本公积增加 152,673,857.21 元，详见注（3）。

(2) 资本公积本期减少 1,364,871.00 元，其中：因海科建除净损益外所有者权益其他变动而变动的资本公积减少 220,689.57 元；因可供出售金融资产公允价值变动净额资本公积减少 402,202.43 元；因期货套期保值期末浮动盈亏资本公积减少 741,979.00 元。

(3) 2011 年 1 月 19 日，公司以 31,134.2577 万元总价格受让在北京产权交易所挂牌出让的北京海开房地产集团公司所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，及北京市海淀区商业设施建设经营公司所持有的海科建 12% 股权，并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。由于公司增持海科建股权后，已能对海科建实施重大影响但尚未实现控制，因此根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第十五条之规定，对该项长期股权投资的核算由成本法转为按权益法核算。根据企业会计准则相关规范要求，长期股权投资由成本法改为权益法核算时，原取得投资后至新取得投资的交易日之间被投资单位可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，除在此期间被投资单位实现的净损益中应享有份额外的其他原因导致的被投资单位可辨认净资产公允价值变动中应享有的份额，计入“资本公积——其他资本公积”，因此，本期调增资本公积——其他资本公积 152,673,857.21 元。

31. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	130,326,545.83	38,168,600.90		168,495,146.73
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	134,803,138.63	38,168,600.90		172,971,739.53

注：根据公司法 and 公司章程的规定，按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。

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	1,078,280,793.54	
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	1,078,280,793.54	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	795,814,606.91	
其他	56,466,006.13	
减：提取法定盈余公积	38,168,600.90	按母公司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	36,775,126.85	每股红利 0.05 元（税前）
转作股本的普通股股利		
年末未分配利润	1,855,617,678.83	

注：其他本年金额 56,466,006.13 元，其中：根据《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》第十五条，因追加投资等原因能够对海科建实施重大影响但不构成控制的，自成本法转为改按权益法核算。根据企业会计准则相关规范要求，原取得投资后至新取得投资的交易日之间被投资单位可辨认净资产公允价值的变动相对于原持股比例的部分，属于在此期间被投资单位实现的净损益中应享有份额的，一方面应调整长期股权投资的账面价值，同时对于原取得投资时至新增投资当期期初按照原持股比例应享有被投资

单位实现的净损益，应调整未分配利润，因此，本期调增未分配利润 67,081,762.10 元；子公司苏州冠城宏业房地产有限公司收购福建丰榕投资有限公司持有的苏州冠城宏翔房地产有限公司 15% 股权，收购价与交易日该股份对应的净资产份额之间的差额 10,615,755.97 元冲减未分配利润。

33. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	9,152,265,600.17	8,284,109,378.01
其他业务收入	167,793,500.62	138,765,949.32
营业成本	7,115,352,024.07	6,978,238,550.75

(2) 主营业务分行业及分产品列示如下：

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	4,074,669,951.67	3,945,861,911.38	3,717,675,129.01	3,537,651,775.85
其中：漆包线	4,074,669,951.67	3,945,861,911.38	3,717,675,129.01	3,537,651,775.85
(2) 商 业				
(3) 房地产业	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15
其中：房地产销售	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	9,152,265,600.17	6,945,912,478.39	8,284,109,378.01	6,833,971,827.00

(3) 主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	9,124,995,513.68	6,919,132,603.90	8,250,216,567.21	6,801,280,893.12
东北地区	115,580,063.16	113,230,523.22	136,738,692.83	131,565,045.86
西北地区	8,059,598.77	7,813,906.49	5,203,067.04	4,979,571.73
华南地区	586,454,856.56	574,143,630.35	580,039,398.60	559,688,835.19
华中地区	143,251,446.85	136,337,591.04	152,390,370.18	127,962,141.53
华北地区	5,167,629,418.47	3,105,291,015.22	4,442,261,523.75	3,255,981,249.15
华东地区	2,878,499,977.69	2,761,149,353.81	2,753,483,097.17	2,547,778,940.39

西南地区	133,987,629.62	131,279,466.36	121,414,316.05	116,720,073.95
其他地区	91,532,522.56	89,887,117.41	58,686,101.59	56,605,035.32
国外	27,270,086.49	26,779,874.49	33,892,810.80	32,690,933.88
合 计	9,152,265,600.17	6,945,912,478.39	8,284,109,378.01	6,833,971,827.00

(4) 房地产开发收入分项列示如下:

项 目	本年发生额	上年发生额
青秀花园	5,101.00	1,084,000.00
置业广场	1,943,916.50	277,000.00
智能大厦	38,722.00	170,000.00
长城花园	943,000.00	352,500.00
青秀庭院	6,005,974.00	62,046,575.00
太阳星城 F 区-1 期	6,673,449.00	2,200,017.00
太阳星城 F 区-2 期	508,800.00	4,386,560.00
冠城鼓楼庭院	2,221,611.00	21,093,676.00
冠城江景		1,374,722.00
太阳星城 E 区	2,459,150.00	4,815,118.00
冠城名敦道	536,894,640.00	877,693,166.00
朱陵阁		10,134,305.00
冠城水岸风景	34,449,559.00	168,773,899.00
太阳星城 B 区	2,199,879,929.00	3,412,032,711.00
太阳星城 C 区	2,285,571,797.00	
合 计	5,077,595,648.50	4,566,434,249.00

(5) 房地产业务按地区列示如下:

地区	本年发生额		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	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15
华中地区	8,936,713.50	4,831,622.99	75,439,102.00	54,351,967.72
华北地区	5,031,987,765.00	2,972,753,799.17	4,301,127,572.00	3,120,903,816.33
华东地区	36,671,170.00	22,465,144.85	189,867,575.00	121,064,267.10
国外				
合 计	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01	4,566,434,249.00	3,296,320,051.15

(6) 公司前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	1,237,626,750.00	13.28%
第二名	831,357,549.00	8.92%
第三名	761,007,586.00	8.17%
第四名	327,988,149.00	3.52%
第五名	244,675,913.57	2.63%
合 计	3,402,655,947.57	36.52%

34. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	256,772,144.11	228,795,581.52	5%
城市维护建设税	19,919,228.94	16,395,535.26	7%或 5%
教育费附加	9,200,942.76	7,467,746.88	3%或 4%或 5%
土地增值税	427,680,088.05	109,297,946.87	
房产税	240,000.00	133,446.40	12%或 1.2%
防洪费		66,749.47	
合 计	713,812,403.86	362,157,006.40	

35. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	4,909,789.35	4,958,011.25
折旧费	35,220.18	97,741.82
运输装卸费	17,361,423.61	19,210,367.16
汽车费	36,995.80	126,161.42
差旅费	1,494,304.60	1,358,674.95
招待费	4,449,762.55	3,712,396.47
广告费及业务宣传费	7,988,121.03	6,515,549.90
售后服务费	1,622,895.60	558,672.99
会务费	82,183.00	53,763.16
通讯费	176,523.79	287,224.74
销售代理费	21,947,800.82	25,799,809.04
售楼部费用	215,361.72	1,791,182.46
咨询/评估费	130,000.00	486,822.20
包装费	5,823,789.48	6,125,182.57
测绘费	1,585,150.66	1,047,216.14

物业费	31,887.50	388,380.50
其他费用	5,940,988.65	6,260,650.99
合 计	73,832,198.34	78,777,807.76

36. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	84,426,014.11	36,606,339.71
税金	8,284,929.42	8,265,494.16
折旧费	7,979,454.10	5,597,382.62
无形及其他资产摊销	2,875,339.80	1,936,025.22
租赁费	5,659,184.53	5,381,242.13
汽车费	2,803,799.42	2,760,058.88
差旅费	5,184,371.79	4,476,928.76
招待费	7,250,056.03	5,984,403.92
广告及业务宣传费	295,520.50	1,049,042.00
会务费	1,826,974.25	1,358,884.09
董事会费用	1,331,661.87	995,471.54
办公费	13,233,231.70	8,580,066.71
邮电通讯费	898,106.91	721,416.76
水电费	1,160,912.90	1,055,449.63
修理费	790,360.66	835,863.67
审计/ 咨询/ 评估费	6,373,789.14	4,686,446.22
保险费	688,704.84	938,453.56
物业费	181,727.51	706,946.63
研发费用	2,376,535.95	1,235,142.76
其他费用	4,205,097.17	3,840,311.05
合 计	157,825,772.60	97,011,370.02

37. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	88,270,758.94	65,389,207.43
减：利息收入	21,929,227.75	11,595,667.55
汇兑损失	468,547.78	366,548.41
减：汇兑收益		

资金占用费支出	138,580.76	1,542,746.79
减：资金占用费收入	398,376.59	
其他	16,428,239.43	11,266,752.48
合 计	82,978,522.57	66,969,587.56

38. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账准备	-1,190,172.25	14,929,343.77
二、存货跌价准备	7,953,541.41	2,554,462.75
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	24,933,083.06	43,091,796.11
合 计	31,696,452.22	60,575,602.63

39. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	8,565,310.00	133,200.00
权益法核算的长期股权投资收益	-9,488,763.28	
处置长期股权投资产生的投资收益		-248,114.19
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益		9,977.38
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	66,534.00	58,500.00
其他		
合 计	-856,919.28	-46,436.81

(1) 按成本法核算的长期股权投资收益主要如下：

被投资单位	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的 原因
北京海淀科技园建设股份有限公司	8,400,000.00		
福州隆达典当有限公司	165,310.00	133,200.00	

合 计	8,565,310.00	133,200.00	
-----	--------------	------------	--

(2) 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	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	83,369.85	46,823.54	83,369.85
其中：处置固定资产利得	83,369.85	46,823.54	83,369.85
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	
违约金收入		145,000.00	
债务重组利得	457,334.95		457,334.95
接受捐赠			
政府补助	1,968,961.56	6,434,032.77	1,968,961.56
盘盈	43,344.00		43,344.00
其他	475,702.11	104,996.33	475,702.11
合 计	3,028,712.47	6,826,790.00	3,028,712.47

(2) 本年取得的政府补助明细如下:

项目	本年发生额	备注
贴息	1,100,000.00	榕财企(指)[2011]19号
社保补贴	48,961.56	榕劳社保[2009]88号
优秀企业奖	10,000.00	闽质监标[2010]263号
2010年度工业节能项目补助资金	300,000.00	榕财工[2011]9号
2010年福州市产学研联合开发项目补助资金	200,000.00	榕财工[2011]7号
清洁生产奖励金	60,000.00	榕财工[2011]34号
节能技改奖励金	250,000.00	马尾经济发展局扶持款
合 计	1,968,961.56	

41. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额

非流动资产处置损失合计	183,009.65	754,915.31	183,009.65
其中：固定资产处置损失	183,009.65	754,915.31	183,009.65
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	200,000.00	2,301,000.00	200,000.00
其中：公益性捐赠支出		2,000,000.00	0.00
其他	240,216.59	1,079,669.67	240,216.59
合计	623,226.24	4,135,584.98	623,226.24

42. 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	322,490,484.55	213,499,625.85
递延所得税调整	-818,174.97	-4,388,966.60
合 计	321,672,309.58	209,110,659.25

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 为年初股份总数；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年末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

(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	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得(损失)金额	-402,202.43	-1,518,374.68
减: 可供出售金融资产产生的所得税影响	-100,550.60	-379,593.67
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-301,651.83	-1,138,781.01
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	-3,678,400.00	-3,028,100.00
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	-3,028,100.00	-3,138,250.00
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	-650,300.00	110,150.00
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	219,534,929.74	
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	219,534,929.74	
合 计	218,582,977.91	-1,028,631.01

45. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 356,834,641.12 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
代收印花税、契税、公共维修基金	134,813,348.47
收回代垫的永泰创意产业园土地前期费用	100,000,000.00
收到子公司股东往来款	60,405,000.00
收到北京世纪恒丰房地产开发有限公司款项	19,357,621.09

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 282,937,109.21 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
代交印花税、契税、公共维修基金	100,448,982.08
支付销售代理费	25,942,967.98
支付运输费	18,765,471.30
支付按揭贷款保证金	17,030,354.63
支付办公费	16,350,372.34
支付金融机构手续费	13,885,538.69

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金 11,448,000.00 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
收北京海淀商业设施建设经营公司退回股权预付款	11,448,000.00

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金 82,797,122.06 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
票据保证金	82,761,924.29
存出投资款	35,197.77

(5) 现金流量表补充资料：

补 充 资 料	本年金额	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	824,437,984.50	572,670,891.45
加: 资产减值准备	31,696,452.22	60,575,602.63
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	33,817,920.58	30,136,926.35
无形资产摊销	1,594,926.08	1,107,040.21
长期待摊费用摊销	2,535,358.22	1,937,797.77
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)	97,799.94	573,506.44
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)	1,839.86	134,585.33
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		8,619.72
财务费用(收益以“-”号填列)	104,119,519.81	52,906,886.17
投资损失(收益以“-”号填列)	856,919.28	46,436.81
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-818,174.97	-4,386,278.57
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)		-2,154.93
存货的减少(增加以“-”号填列)	176,369,363.32	280,399,781.16
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	458,897,607.33	-823,189,196.84
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,228,641,527.38	-278,028,994.64
其他	40,442,175.00	1,170,000.00
经营活动产生的现金流量净额	445,408,163.79	-103,938,550.94
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:		
现金的年末余额	654,026,670.06	921,848,899.56
减: 现金的年初余额	921,848,899.56	2,158,891,409.25
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		
现金及现金等价物净增加额	-267,822,229.50	-1,237,042,509.69

(6) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本年发生数	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
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
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
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		-7,065,629.66
4、处置子公司的净资产		
流动资产		65,401,410.08
非流动资产		89,513.00
流动负债		34,575,718.03
非流动负债		

(7) 现金和现金等价物的构成：

项目	本年发生额	上年同期数
一、现金	654,026,670.06	921,848,899.56
其中：库存现金	235,802.77	743,337.16
可随时用于支付的银行存款	653,790,867.29	921,105,562.40
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、年末现金及现金等价物余额	654,026,670.06	921,848,899.56
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、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)	对公司的持股比例(%)	对公司的表决权比例(%)	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（公司第二大股东）对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公司实际控制人。

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、公司的子公司情况:

(金额单位: 万元)

子公司名称	子公司类型	企业类型	注册地	法定代表人	业务性质	注册资本	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	组织机构代码
北京太阳宫房地产开发有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	陈道彤	房地产开发	6,000.00	95.00%	95.00%	72636492-x
江苏大通机电有限公司	控股子公司	有限责任公司	淮安	韩孝捷	电线电缆、普通机械、机电、电工器	11,523.38	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	13,000.00	100.00%	100.00%	76585082-4
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	韩孝捷	房地产开发	20,000.00	85.00%	85.00%	55026905-5
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
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	霸州	韩孝煌	房地产开发, 对温泉开发、酒店项目的投资	1,000.00	100.00%	100.00%	67208105-0
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
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	韩孝煌	会议及展览服务、旅游饭店投资、房地产开发经营、物业管理	10,000.00	90.00%	90.00%	58531993-X
南京冠城大通机电有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南京	韩国龙	机电设备、电线电缆、漆包线制造、销售及售后服务; 自有房屋租赁; 自营和代理各类商品及技术的进出口业务	15,000.00	60.80%	100.00%	58506133-4

3、公司的子公司注册资本变化情况：

(金额单位：万元)

公司名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
北京太阳官房地产开发有限公司	6,000.00			6,000.00
江苏大通机电有限公司	11,523.38			11,523.38
桂林鸿达置业发展有限公司	USD150			USD150
北京冠城正业房地产开发有限公司	20,000.00			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	20,000.00			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
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	1,000.00			1,000.00
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司		10,000.00		10,000.00
南京冠城大通机电有限公司		15,000.00		15,000.00

4、公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	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 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业														
无														
二、联营企业														
北京海淀科技园建设股份有限公司	股份有限公司	北京	张立红	房地产开发	60000万元	49.00%	49.00%	5,170,281,339.67	3,297,906,664.67	1,321,631,616.74	1,091,711,805.46	-27,171,335.00	联营企业	72261091-9

5、公司的其他关联方情况

其他关联名称	其他关联方与公司的关系	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	与公司同一法人代表	
江苏清江投资股份有限公司	持有公司子公司江苏大通机电有限公司 32.22% 股权	13943465-5
北京冠海房地产有限公司	同受同一控制人控制	60001574-0
李世强	持有公司子公司的子公司北京鑫阳房地产开发有限公司 12% 股权	

(二) 关联方交易

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

2、关联交易定价原则：按市场价格定价。

3、关联担保情况

(1) 银行借款担保：

担保方	被担保方	担保方式	担保金额 (万元)	担保起始日	担保到期日
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	3,000.00	2011/12/23	2012/12/22
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	2011/12/16	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	6,000.00	2011/7/15	2012/1/14
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	2011/4/28	2012/4/28
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	2011/11/29	2012/11/29
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	2011/5/19	2012/5/19
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	2011/9/30	2012/9/30
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	2011/10/17	2012/10/17
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	6,400.00	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	2,400.00	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	3,200.00	2011/1/29	2013/1/29
合 计			34,900.00		

(2) 其他担保

福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）为公司开具银行承兑汇票 8,212.50 万元的敞口部分 5,870.00 万元提供保证担保。

截止 2011 年 12 月 31 日信贷资料显示公司信用证余额 4000 万元，其中公司提供保证金 1200 万元，剩余 2800 万元由丰榕投资提供担保，后公司将信用证交给福州大通机电有限公司（以下简称“福州大通”）偿抵货款。福州大通以此信用证作为质押品向银行借款 4000 万元，截止 2011 年 12 月 31 日，该项借款余额为 4000 万元。

公司由丰榕投资担保向银行开出买方代付信用证，信用证受益人为公司子公司福州大通机电有限公司。截至 2011 年 12 月 31 日，上述事项涉及信用证金额为 1400 万，尚未到期。

4、其他关联方交易

- (1) 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，2011 年度共需支付租赁费 720,000.00 元。截至 2011 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。
- (2) 公司子公司北京冠城新泰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承租北京冠海房地产有限公司拥有的北京海淀区冠海大厦写字楼五楼、七楼，面积共计 1987.84 平方米，月租金 185,280.00 元，2011 年度共需支付租金 2,223,360.00 元，截止 2011 年 12 月 31 日尚有 727,258.00 元未支付。
- (3) 公司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租赁李世强、林希拥有的北京市崇文区广渠门南小街领航国际大厦 1 号楼 1 单元 2501 至 2508 号房屋，每月租金为 80,000.00 元，2011 年度共需支付租赁费 960,000.00 元，截止 2011 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。
- (4) 经公司第八届董事会第十二次（临时）会议审议通过，同意公司子公司苏州冠城宏业房地产有限公司（以下简称“冠城宏业”）以人民币 4000 万元价格受让丰榕投资持有的公司子公司苏州冠城宏翔房地产有限公司（以下简称“冠城宏翔”）15% 股权。2011 年 7 月 25 日，冠城宏业与丰榕投资就上述股权转让事项签订了《股权转让合同》。2011 年 9 月 13 日，就股权变更事项，冠城宏翔已办理了工商变更登

记。

5、关联方往来款项余额

项目名称	关联方	年末金额(万元)	年初金额(万元)
其他应付款	中国海淀集团有限公司	19.70	19.70
其他应付款	江苏清江电机股份有限公司	41.37	
其他应付款	福建丰榕投资有限公司	600.00	
其他应付款	北京冠海房地产有限公司	72.73	

九、股份支付

(一) 股份支付总体情况

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。
公司本年授予的各项权益工具总额	
公司本年行权的各项权益工具总额	
公司本年失效的各项权益工具总额	
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	19,550,000.00
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	首次授予的股票期权的行权价格为 10.39 元，调整后的行权价格为 10.33 元；合同期限至 2016 年 12 月 20 日。

注：详见附注十三（六）、（七）。

(二) 以权益结算的股份支付

授予日权益工具公允价值的确定方法	估值技术采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型确定
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型对股票期权成本进行估计 参数： （1）授予日标的的股票市场价格：2010 年 12 月 21 日公司股票收盘价，即 9.81 元。 （2）股票期权行权价格：10.39 元（本年调整为 10.33 元，见注释）。 （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。 （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%。 (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%。 (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%。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	39,577,970.25
以权益结算的股份支付确认的费用总额	41,612,175.00

注：根据《股票期权激励计划》中第九条第二款规定：若在行权前公司有派息、资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细、缩股、配股等事项，应对行权价格进行相应的调整。

派息调整方法：

$$P = P_0 \times (\text{标的证券除息日参考价} \div \text{除息前一日标的证券收盘价})$$

其中：P₀ 为调整前的行权价格，P 为调整后的行权价格。

公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配方案，以 2010 年末股本 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）。据此，公司董事会对股票期权激励计划规定的行权价格进行调整，根据上述调整计算公式，调整后的行权价格 = $10.39 \times [(8.45 - 0.05) \div 8.45] = 10.33$ （元）。

（三） 股份支付的修改、终止情况

详见附注十三（六）、（七）。

十、 或有事项

（一）截止 2011 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	1,500.00	2012/4/23		
江苏大通机电有限公司	2,811.99	2013/3/15		公司控股子公司福州大通机电有限公司为其与上海伊藤忠商事有限公司商品买卖铜货款提供担保
小计	4,311.99			

福州大通机电有限公司	2,900.00	2012/8/31		
福州大通机电有限公司	2,100.00	2012/12/16		
福州大通机电有限公司	1,800.00	2013/5/15		
福州大通机电有限公司	1,500.00	2012/7/14		
福州大通机电有限公司	1,569.01	2012/1/6		
福州大通机电有限公司	547.84	2012/5/26		
福州大通机电有限公司	19.08	2012/6/23	31.80	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	47.52	2012/6/23	79.20	
福州大通机电有限公司	600.00	2012/6/23	1,000.00	
福州大通机电有限公司	120.60	2012/6/26	201.00	
福州大通机电有限公司	319.20	2012/2/24	532.00	
小计	11,523.25			
合 计	15,835.24		1,844.00	

(二) 银行按揭贷款担保事项: 公司下属子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行申请按揭贷款提供阶段性担保, 截止 2011 年 12 月 31 日, 公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 220,255.59 万元。

(三) 其他或有负债

本年无需要披露的其他或有负债。

十一、 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十。

(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, 公司无其他应披露未披露的重大财务承诺事项。

十二、 资产负债表日后事项

(一) 根据公司 2012 年 3 月 13 日召开的第八届董事会第十九次会议的决议, 同意以 2011 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 股送红股 5 股派现金红利 1.3 元(含税), 同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。

(二) 公司第八届董事会第十八次(临时)会议于 2011 年 12 月 30 日通过《关于受让深圳市信智亨通公司持有的深圳冠洋 30%股权的议案》, 同意公司以 22,300 万元价格受让深圳市信智亨通商贸有限公司(以下简称“信智亨通”)持有的公司控股子公司深圳

- 冠洋房地产有限公司 30% 股权，交易完成后公司共持有深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权。2012 年 1 月 4 日，公司与信智亨通就上述股权转让事项签署了《股权转让合同》。
- (三) 经 2011 年 10 月 13 日公司第八届董事会第十四次(临时)会议审议通过，同意公司投资成立广西冠城鸿泰房地产有限公司(以下简称“冠城鸿泰”)。冠城鸿泰注册资本为人民币 5,000 万元，公司持有其 100% 股权。2012 年 2 月 16 日，冠城鸿泰完成工商注册登记手续。
- (四) 公司控股股东福建丰榕投资有限公司(以下简称“丰榕投资”)于 2012 年 1 月 20 日通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 2,163,700 股，占公司已发行总股份的 0.29%。同时，丰榕投资拟在首次增持之日起 12 个月内继续通过上海证券交易所系统增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2% (具体详见公司 2012 年 1 月 30 日公告)。截至财务报告报出日，丰榕投资累计增持公司股份 7,434,178 股，增持后，丰榕投资合计持有公司股份 175,647,011 股，占公司总股本的 23.88%，其一致行动人 STARLEX LIMITED 持有公司股份未发生变化，丰榕投资及一致行动人合计持有公司股份 284,390,172 股，占总股本的 38.67%。
- (五) 公司控股股东丰榕投资将其持有的合计 1000 万公司无限售流通股质押给中诚信托有限责任公司，作为丰榕投资向中诚信托有限责任公司融资的担保。截止财务报告报出日，丰榕投资已质押其持有的公司股份 8250 万股(详见公司 2012 年 2 月 10 日公告)。

十三、 其他事项说明

- (一) 公司 2010 年度股东大会通过决议，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，同时公司相应额度的银行借款也由福抗药业提供担保，担保具体期限以董事会审批期限为准，担保方式和担保金额以具体签署的担保协议为准。截止 2011 年 12 月 31 日，公司未为福抗药业向银行借款提供担保；福抗药业为公司向银行借款提供担保 7000 万元。
- (二) 2011 年 4 月 21 日，公司第八届董事会第七次(临时)会议审议通过《关于同意公司参加永泰县樟[2011]挂 01 号、02 号、03 号土地竞买的议案》。2011 年 4 月 25 日，公司以人民币 14,251 万元成功竞得上述 3(幅)地块(占地面积共计约 940 亩)。(具体详见公司 2011 年 4 月 26 日公告)。
- (三) 公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配方案：以 2010 年末股本 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)，共计派发股利 36,775,126.85 元。
- (四) 公司控股股东丰榕投资分别于 2011 年 6 月 24 日和 2011 年 12 月 15 日将持有的 7,000 万股和 250 万股公司无限售流通股质押给中诚信托有限责任公司，作为丰榕

投资向中诚信托有限责任公司融资的担保。该项股份已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了相关证券质押登记证明。

- (五) 2011 年 5 月 23 日, 公司召开第八届董事会第九次会议, 同意公司参加桂林市国土资源局以挂牌方式出让的 P061 号地块国有土地使用权的竞买活动。2011 年 5 月 26 日, 公司成功竞得该地块, 并签署《桂林市国有土地使用权公开挂牌出让成交确认书》。该地块位于桂林市建干北路东南侧, 占地面积 53,057 平方米, 成交价款为人民币 1.62 亿元。
- (六) 2011 年 8 月 11 日公司第八届董事会第十三次会议, 通过《关于调整股权激励计划股票期权行权价格的议案》。公司 2010 年度股东大会审议通过公司 2010 年度利润分配方案: 以 2010 年末股本 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), 该利润分配方案于 2011 年 6 月 3 日实施完毕。根据《股票期权激励计划》相关规定, 公司董事会决定就上述派息事项对股票期权激励计划规定的行权价格进行调整, 调整后的行权价格为 10.33 元。
- (七) 根据公司《股票期权激励计划》的规定, 激励对象因辞职而离职的, 自离职之日起其所有未行权的股票期权即被注销。有鉴于此, 公司依据规定取消辞职员工周洁先生、鲍武先生激励对象资格及两人相应获授的 45 万份股票期权。调整后的股票期权激励计划的激励对象人数为 34 名, 股票期权总数量为 1955 万份。

十四、 母公司财务报表主要项目注释 (2011 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年末数)

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	年末余额				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	218,444,955.02	99.79%	17,388,302.87	7.96%	336,045,159.43	99.89%	20,604,205.51	6.13%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	218,444,955.02	99.79%	17,388,302.87	7.96%	336,045,159.43	99.89%	20,604,205.51	6.13%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	457,204.79	0.21%			375,247.07	0.11%		
合计	218,902,159.81	100.00%	17,388,302.87		336,420,406.50	100.00%	20,604,205.51	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额				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	207,205,823.22	94.85%	6,216,174.69	3.00%	324,806,027.63	96.66%	9,744,180.83	3.00%
1 - 2 年				10.00%	62,313.89	0.02%	6,231.38	10.00%
2 - 3 年	62,313.89	0.03%	18,694.17	30.00%				30.00%
3 - 5 年	46,767.80	0.02%	23,383.90	50.00%	646,049.23	0.19%	323,024.62	50.00%
5 年以上	11,130,050.11	5.10%	11,130,050.11	100.00%	10,530,768.68	3.13%	10,530,768.68	100.00%
合计	218,444,955.02	100.00%	17,388,302.87		336,045,159.43	100.00%	20,604,205.51	

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	457,204.79		并表范围内不计提坏账
合计	457,204.79		

- (2) 本年无实际核销的应收账款。
- (3) 年末应收账款中无持公司 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 457,204.79 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 0.21%。
- (5) 年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	19,882,539.58	1 年以内	9.08%
第二名	客户	19,730,619.47	1 年以内	9.01%
第三名	客户	18,668,657.67	1 年以内	8.53%
第四名	客户	15,610,642.81	1 年以内	7.13%
第五名	客户	9,757,275.27	1 年以内	4.46%
合 计		83,649,734.80		38.21%

(6) 年末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。

(7) 年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 129,076,594.83 元。

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	年末余额				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	2,221,981,140.89	99.54%			1,723,555,893.72	99.49%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	4,271,108.63	0.19%	3,262,471.56	76.38%	4,483,026.90	0.26%	1,912,402.10	42.66%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	4,271,108.63	0.19%	3,262,471.56	76.38%	4,483,026.90	0.26%	1,912,402.10	42.66%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,977,451.65	0.27%			4,343,772.23	0.25%		
合 计	2,232,229,701.17	100.00%	3,262,471.56		1,732,382,692.85	100.00%	1,912,402.10	

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
并表范围内往来	2,100,586,146.43		同一合并范围内不计提坏账准备
桂林市土地储备交易管理中心	113,686,000.00		预付土地款
第一创业期货有限责任公司	7,708,994.46		存出期货保证金
合 计	2,221,981,140.89		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额				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	879,466.43	20.59%	26,384.00	3.00%	744,092.39	16.60%	22,322.77	3.00%
1 - 2 年	84,000.00	1.97%	8,400.00	10.00%	144,884.27	3.23%	14,488.42	10.00%
2 - 3 年	83,591.96	1.96%	25,077.59	30.00%	29,958.74	0.67%	8,987.62	30.00%
3 - 5 年	42,880.54	1.00%	21,440.27	50.00%	3,394,976.42	75.73%	1,697,488.21	50.00%
5 年以上	3,181,169.70	74.48%	3,181,169.70	100.00%	169,115.08	3.77%	169,115.08	100.00%
合 计	4,271,108.63	100.00%	3,262,471.56		4,483,026.90	100.00%	1,912,402.10	

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
桂林市地方税务局直属税务分局	4,949,723.00		桂林 2011P061 号地块契税及印花税
北京冠城新泰房地产开发有限公司	1,027,728.65		同一合并范围内不计提坏账准备
合 计	5,977,451.65		

(2) 年末其他应收款中无持公司 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 2,101,613,875.08 元，占其他应收款年末余额 94.15%。

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	745,202,000.00		同一合并范围内不计提坏账
北京太阳宫房地产开发有限公司	694,144,444.45		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	182,500,000.00		同一合并范围内不计提坏账
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	106,783,808.26		同一合并范围内不计提坏账

南京万盛置业有限公司	83,994,645.40		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	39,900,000.00		同一合并范围内不计提坏账
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	12,355,076.75		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	1,027,728.65		同一合并范围内不计提坏账
合 计	2,101,613,875.08		

(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	745,202,000.00	1 年以内及 1-2 年	33.38%	往来款
北京太阳宫房地产开发有限公司	并表子公司	694,144,444.45	1 年以内及 1-2 年	31.10%	往来款
福建华事达房地产有限公司	并表子公司	235,706,171.57	1-2 年以内	10.56%	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	182,500,000.00	1 年以内及 1-2 年	8.18%	往来款
桂林市土地储备交易管理中心	非关联方	113,686,000.00	1 年以内	5.09%	预付土地款
合 计		1,971,238,616.02		88.31%	

(5) 年末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 年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

项目	年末数		年初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	1,676,021,083.07	61,896,717.75	1,802,625,208.07	27,311,292.75
权益法	683,042,742.93			
合计	2,359,063,826.00	61,896,717.75	1,802,625,208.07	27,311,292.75

(1) 权益法核算的被投资单位主要信息

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额/归属母公司净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润/归属母公司净利润
联营企业							
北京海淀科技园建设股份有限公司	49.00%	49.00%	5,170,281,339.67	3,297,906,664.67	1,321,631,616.74	1,091,711,805.46	-27,171,335.00
南京冠城大通机电有限公司	20.00%	20.00%	29,963,287.36		29,963,287.36		-36,712.64

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	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	本年计提减值准备	现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	1,828,500.00	1,828,500.00		1,828,500.00	16.19%	16.19%				165,310.00
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		
北京太阳宫房地产开发有限公司	成本法	66,445,700.00	66,445,700.00		66,445,700.00	95.00%	95.00%				
江苏大通机电有限公司	成本法	50,895,525.00	49,343,025.00	1,552,500.00	50,895,525.00	42.20%	42.20%				5,836,050.00
桂林鸿达置业发展有限公司	成本法	9,205,115.92	8,687,615.92	517,500.00	9,205,115.92	75.00%	75.00%				
北京冠城正业房地产开发有限公司	成本法	243,497,775.00	241,117,275.00	2,380,500.00	243,497,775.00	100.00%	100.00%				450,000,000.00
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	成本法	40,000,000.00		40,000,000.00	40,000,000.00	90.00%	90.00%				
福州大通机电有限公司	成本法	69,892,125.00	69,374,625.00	517,500.00	69,892,125.00	51.00%	51.00%				
福建华事达房地产有限公司	成本法	263,909,857.25	262,105,357.25	1,804,500.00	263,909,857.25	100.00%	100.00%				
北京冠城新泰房地产开发有限公司	成本法	466,690,825.00	464,213,125.00	2,477,700.00	466,690,825.00	100.00%	100.00%				
苏州冠城宏业房地产有限公司	成本法	222,775,217.75	222,457,292.75	317,925.00	222,775,217.75	100.00%	100.00%		61,596,717.75	34,585,425.00	
北京京冠房地产开发有限公司	成本法	147,835,467.15	146,402,217.15	1,433,250.00	147,835,467.15	100.00%	100.00%				60,000,000.00

深圳冠洋房地产有限公司	成本法	70,744,975.00	70,020,475.00	724,500.00	70,744,975.00	70.00%	70.00%				
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	成本法	22,000,000.00	22,000,000.00		22,000,000.00	100.00%	100.00%				
北京海淀科技园建设股份有限公司	权益法	490,103,919.00	178,330,000.00	498,720,085.46	677,050,085.46	49.00%	49.00%				8,400,000.00
南京冠城大通机电有限公司	权益法	6,000,000.00		5,992,657.47	5,992,657.47	20.00%	20.00%				
合 计		2,172,125,002.07	1,802,625,208.07	556,438,617.93	2,359,063,826.00				61,896,717.75	34,585,425.00	524,401,360.00

4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	2,290,266,853.81	2,030,914,152.33
其他业务收入	35,399,987.05	35,816,428.70
营业成本	2,285,455,238.58	1,994,907,147.71

(2) 按主营业务分行业及分产品列示如下:

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
工 业	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77
其中: 漆包线	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77
合 计	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地 区	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	2,262,996,767.32	2,222,316,728.92	1,997,021,341.53	1,926,204,821.89
东北地区	77,040,652.32	75,655,755.65	92,186,176.38	88,917,157.93
西北地区	83,199.80	81,704.19	402,279.07	388,018.07
华南地区	441,886,763.32	433,943,327.09	336,029,020.57	324,113,073.83
华东地区	1,565,215,947.83	1,537,079,343.40	1,443,135,192.23	1,391,960,060.07
西南地区	87,237,681.49	85,669,481.18	66,582,571.69	64,221,476.67
其他地区	91,532,522.56	89,887,117.41	58,686,101.59	56,605,035.32
国外	27,270,086.49	26,779,874.49	33,892,810.80	32,690,933.88
合 计	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41	2,030,914,152.33	1,958,895,755.77

(4) 公司向前五名客户的主营业务收入情况

债务人排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	244,675,913.57	10.52%
第二名	199,102,717.90	8.56%
第三名	148,240,149.25	6.37%
第四名	109,129,110.53	4.69%

第五名	98,896,395.58	4.25%
合 计	800,044,286.83	34.39%

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	524,401,360.00	347,165,200.00
权益法核算的长期股权投资收益	-9,496,105.81	
处置长期股权投资产生的投资收益		1,528,700.00
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益		9,977.38
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	66,534.00	58,500.00
其他		
合 计	514,971,788.19	348,762,377.38

(2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年 增减变动的 原因
北京海淀科技园建设股份有限公司	8,400,000.00		
福州隆达典当有限公司	165,310.00	133,200.00	
北京京冠房地产开发有限公司	60,000,000.00	310,000,000.00	
江苏大通机电有限公司	5,836,050.00	2,532,000.00	
北京冠城正业房地产开发有限公司	450,000,000.00	8,500,000.00	
苏州冠城宏业房地产有限公司		26,000,000.00	
合 计	524,401,360.00	347,165,200.00	

注：公司投资收益汇回无重大限制。

6. 现金流量表附注

项目	本年发生额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	381,686,009.04	297,649,011.86

加：资产减值准备	37,908,292.45	33,481,623.29
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,257,245.81	7,090,512.40
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）	44,714.19	380,904.34
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
财务费用（收益以“-”号填列）	78,882,611.50	33,172,791.53
投资损失（收益以“-”号填列）	-514,971,788.19	-348,762,377.38
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	845,605.80	-1,434,003.30
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		-2,154.93
存货的减少（增加以“-”号填列）	3,928,607.24	-20,881,727.39
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-396,831,348.00	-1,235,301,004.47
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	311,599,206.57	1,363,570,364.64
其他	28,716,300.00	836,550.00
经营活动产生的现金流量净额	-60,822,454.95	129,921,198.95
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	99,533,844.72	149,826,681.51
减：现金的年初余额	149,826,681.51	196,750,075.25
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	-50,292,836.79	-46,923,393.74

十五、 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	-99,639.80
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）	1,968,961.56
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	398,376.59

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	457,334.95
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年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	
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	78,829.52
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-275,015.61
少数股东权益影响额（税后）	-488,623.30
合 计	2,040,223.91

（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	29.47%	1.08	1.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.40%	1.08	1.08

注 1：计算过程

$$(1) \text{ 加权平均净资产收益率} = P0 / (E0 + NP \div 2 + Ei \times Mi \div M0 - Ej \times Mj \div M0 \pm Ek)$$

× $M_k \div M_0$),

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年初净资产; 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年末的累计月数; M_j 为减少净资产次月起至报告期年末的累计月数; 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年末的累计月数。

(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 为年初股份总数; 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年末的累计月数; M_j 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

(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。根据公司《股票期权激励计划》的规定，激励对象因辞职而离职的，自离职之日起其所有未行权的股票期权即被注销。有鉴于此，公司依据规定取消辞职员工周洁先生、鲍武先生激励对象资格及两人相应获授的 45 万份股票期权。调整后的股票期权激励计划的激励对象人数为 34 名，股票期权总数量为 1955 万份。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 本金额)	年初余额(或上 年金额)	变动比 率	变动原因
预付账款	774,128,129.14	1,141,296,164.14	-32.17%	主要是房地产业务预付款结算影响所致
应收股利	23,100,000.00		100.00%	主要是应收海科建分红款影响所致
长期股权投资	678,878,585.46	180,158,500.00	276.82%	主要是本期增持海科建 21% 股权影响所致
在建工程	10,246,391.03	7,036,278.84	45.62%	主要是本期冠城港益投入固定资产投资尚未竣工影响所致
应付票据	200,765,000.00	109,560,000.00	83.25%	主要是本期漆包线业务采购增加从而增加票据开票所致
应付账款	904,489,403.38	466,122,256.35	94.05%	主要是房地产业务开发建设及本期漆包线业务采购增加从而增加应付账款所致
预收账款	1,674,339,176.48	3,870,920,753.79	-56.75%	主要是房地产业务部分预收款结转收入影响所致
应交税费	818,850,340.53	308,779,830.46	165.19%	主要是房地产业务结算收入及利润增加相应增加相关税费
应付股利	62,039,454.89	107,475,287.38	-42.28%	主要是孙公司鑫阳地产支付给少数股东部分分红款影响所致

一年内到期的非流动负债	110,000,000.00	714,214,605.95	-84.60%	主要是子公司归还到期借款影响所致
长期借款	868,000,000.00	128,000,000.00	578.13%	主要是母公司增加长期借款影响所致
资本公积	417,593,227.62	227,775,720.56	83.34%	主要是本期增持海科建股份影响所致
未分配利润	1,855,617,678.83	1,078,280,793.54	72.09%	主要是本期实现净利润相应增加未分配利润
营业税金及附加	713,812,403.86	362,157,006.40	97.10%	主要是本年房地产结算收入增加影响所致
管理费用	157,825,772.60	97,011,370.02	62.69%	主要是公司从2010年12月开始实施股票期权激励,本年摊销期较去年同期大大增加影响所致
资产减值损失	31,696,452.22	60,575,602.63	-47.67%	主要是本年商誉减值准备提取金额较上年减少影响所致
投资收益	-856,919.28	-46,436.81	不适用	主要是本年对外股权投资收益变动影响所致
营业外收入	3,028,712.47	6,826,790.00	-55.63%	主要是上年收到政府搬迁奖励金影响所致
营业外支出	623,226.24	4,135,584.98	-84.93%	主要是上年支出玉树地震捐款影响所致
所得税费用	321,672,309.58	209,110,659.25	53.83%	主要受本年实现的利润较上年增加影响所致
经营活动产生的现金流量净额	445,408,163.79	-103,938,550.94	不适用	主要是上年同期房地产业务净投入大于本期所致
投资活动产生的现金流量净额	-373,012,578.17	-81,155,820.08	不适用	主要是本期支付海科建股权款影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-339,878,252.88	-1,051,366,384.04	不适用	主要是上年同期公司偿还的贷款额大于本期影响所致

十六、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于2012年3月13日批准报出。

冠城大通股份有限公司
二〇一二年三月十三日

十二、 备查文件目录

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

董事长：韩国龙
冠城大通股份有限公司
2012年3月13日

针对母公司及重要子公司内部控制的 审计报告

中联闽都审字(2012)D-0020 号

冠城大通股份有限公司全体股东:

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求,我们审计了冠城大通股份有限公司母公司及重要子公司北京冠城正业房地产开发有限公司(以下简称重要子公司)2011年12月31日的财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

按照《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制应用指引》、《企业内部控制评价指引》的规定,建立健全和有效实施内部控制,并评价其有效性是贵公司董事会的责任。

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,依据中国证监会企业内部控制规范体系实施工作小组发布的《上市公司实施企业内部控制规范体系监管问题解答》的规定,对自愿接受试点企业冠城大通股份有限公司在试点中按照监管规定选定的母公司及重要子公司财务报告内部控制的有效性发表审计意见,并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

内部控制具有固有局限性,存在不能防止和发现错报的可能性。此外,由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当,或对控制政策和程序遵循的程度降低,根据内部控制审计结果推测未来内部控制的有效性具有一定风险。

四、财务报告内部控制审计意见

纳入审计范围的冠城大通股份有限公司母公司及重要子公司总资产、营业收入和净利润分别占2010年度已审合并财务报表相关指标的55.18%、64.85%和64.37%,符合中国证监会《关于做好上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》(上市部函[2011] 031号)“母公司及选取的子公司总资产、营业收入和净利润三项指标同时要占2010年合并财务报表相应指标的50%以上”的规定。

我们认为,冠城大通股份有限公司母公司及重要子公司于2011年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 李金才

中国注册会计师: 孟翠香

中国 · 天津

二〇一二年三月十三日

冠城大通股份有限公司 2011 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 2011 年 12 月 31 日（基准日）有效。

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《针对母公司及重要子公司内部控制的审计报告》。

董事长：韩国龙
冠城大通股份有限公司
2012 年 3 月 13 日

冠城大通股份有限公司

关于公司内部控制的自我评价报告

冠城大通股份有限公司全体股东：

根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》以及本公司（下称“公司”）内部控制制度等规定，我们对本公司内部控制的有效性进行了自我评价。

一、董事会声明

公司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、误导性陈述或重大遗漏。

建立健全并有效实施内部控制是公司董事会的责任；监事会对董事会建立与实施内部控制进行监督；经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。

公司内部控制的目标是合理保证公司经营管理合法合规、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，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对达到上述目标提供合理保证。

二、内部控制评价工作的总体情况

公司董事会授权内部控制评价工作领导小组具体领导和协调公司 2011 年内部控制评价工作。工作领导小组由公司总裁（组长）、副总裁、董事会秘书、财务总监、公司各职能部门负责人，及下属分、子公司负责人组成。公司审计管理部门负责牵头此次内部控制评价工作，由总部各职能部门、子公司冠城正业和机电分公司的业务骨干组成内部控制自我评价工作小组。

内部控制之我评价工作小组依据《企业内部控制基本规范》及其配套指引，结合公司自身结构和经营特点，围绕内部环境、风险评估、控制活动、信息与沟通、内部监督等要素，全面评价公司内部控制的设计有效性和运行有效性。

内部控制自我评价工作小组编制的内部控制评价报告经审计委员会会议审议通过后提交董事会，经董事会会议审议通过后对外披露。

公司聘请了立信中联闽都会计师事务所有限公司对公司财务报告内部控制的有效性进行独立审计。

三、内部控制评价的依据

本评价报告旨在根据财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及《企业内部控制评价指引》的要求，结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司截至 2011 年 12 月 31 日内部控制的设计与运行的有效性进行评价。

四、内部控制评价的范围

根据中国证券监督管理委员会福建监管局下发的《关于做好福建辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》中“应按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，做好母公司及重要子公司财务报告内部控制建设、自我评价和审计工作。上市公司母公司及重要子公司是指母公司及选取的子公司合计总资产、营业收入和净利润三项指标同时占 2010 年合并财务报表相应指标的 50%以上”这一要求，公司将母公司和控股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”）确定为本次内部控制评价对象。纳入评价范围的业务和事项包括：组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、筹资管理、投资管理、资金管理、资产管理、对外担保、财务报告、行政管理、机电业务采购管理、机电业务生产与存货管理、机电业务销售管理、机电业务研究与开发、机电业务套期保值、房地产业务项目投资管理、房地产业务项目规划和设计管理、房地产业务项目工程管理、房地产业务营销管理、房地产业务客服及物业管理、房地产业务项目事后评价管理等内容。

上述业务和事项的内部控制涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

五、内部控制评价的程序和方法

内部控制评价工作严格遵循《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》及公司内部控制评价办法规定的要求，制定科学合理的评价工作方案，确定检查评价方法，并严格按照规定程序执行。

公司内部控制评价程序主要包括：制定评价工作方案、组成评价工作组、实施现场测试、认定控制缺陷、汇总评价结果、编制评价报告等环节。

评价过程中，我们采用了个别访谈、调查问题、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等适当方法，广泛收集公司内部控制设计和运行是否有效

的证据，如实填写评价工作底稿，分析、识别内部控制缺陷。公司内部控制评价所采用的评价方法是适当的，获取的评价证据是充分的。

六、内部控制缺陷及其认定

公司根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险水平等实际情况，研究确定了适用本公司的内部控制缺陷具体认定标准。根据下列风险矩阵图，分析每个失效控制点所对应风险发生的严重性和可能性，来认定内部控制缺陷的等级。

冠城大通风险矩阵图				
风险发生的严重性	风险发生可能性			
		高	中	低
	高	重大缺陷	重大缺陷	重要缺陷
	中	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
	低	一般缺陷	一般缺陷	一般缺陷

公司内部控制缺陷包括财务报告内部控制缺陷和非财务报告内部控制缺陷。

（一）、财务报告内部控制缺陷的认定标准

公司分别按照定性标准和定量标准来确定财务报告内部控制的重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷。

1、定性标准

重大缺陷：如果一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中的重大错报，该缺陷认定为重大缺陷。出现下列迹象的，认定为财务报告内部控制存在重大缺陷：

（1）注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制在运行过程中未能发现该错报；

（2）企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。

重要缺陷：一项内部控制缺陷单独或连同其他缺陷具备合理可能性导致不能及时防止或发现并纠正财务报告中虽然未达到和超过重要性水平、但仍应引起董事会和管理层重视的错报，该缺陷认定为重要缺陷。

一般缺陷:不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷, 认定为一般缺陷。

2、定量标准

潜在错报	重大缺陷	重要缺陷	一般缺陷
潜在错报金额	错报金额 \geq 利润总额的 5%	利润总额的 5% > 错报金额 \geq 利润总额的 3%	利润总额的 3% > 错报金额

(二)、非财务报告内部控制缺陷的认定标准

出现以下迹象的, 认定为非财务报告内部控制可能存在重大缺陷:

- (1) 违反国家法律、法规, 使公司遭受严重损失;
- (2) 内部控制评价的结果, 特别是重大或重要缺陷未得到整改。
- (3) 重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。

根据上述认定标准, 结合日常监督和专项监督情况, 本次内部控制评价过程中未发现报告期内存在重大缺陷和重要缺陷

七、内部控制有效性的结论

公司已经根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》及其他相关法律法规的要求, 对公司截至 2011 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。

报告期内, 公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制管理体系, 符合有关法律法规的规定和要求, 符合公司实际情况, 并得以有效执行, 达到了公司内部控制的目标。截至 2011 年 12 月 31 日, 公司内部控制设计与运行是有效的, 不存在重大缺陷和重要缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间不存在对评价结论产生实质性影响的内部控制的重大变化。

我们注意到, 内部控制应当与公司经营规模、业务范围、竞争状况和风险水平等相适应, 并随着情况的变化及时加以调整。公司将继续完善内部控制制度, 规范内部控制制度执行, 强化内部控制监督检查, 促进公司健康、可持续发展。

董事长: 韩国龙
冠城大通股份有限公司
二〇一二年三月十三日

冠城大通股份有限公司 2011 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历史悠久，以房地产开发和特种漆包线制造为主营业务的综合性上市公司。1997 年在上海证券交易所正式挂牌上市，股票代码 600067。公司前身是成立于 1956 年的福州电线厂，至今已有 56 年历史。2001 年，福建丰榕投资有限公司成为公司控股股东，2003 年，公司名称正式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“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 2011 年

2011 年是冠城大通实现可持续发展的关键之年：在国内外行业形势愈发严峻的情况下，公司经营业绩继续稳健增长。公司全年实现营业收入 93.20 亿元，实现利润总额 11.46 亿元，连续第 8 年上榜“中国民营上市企业百强”，连续 2 年荣获“《财富》中国企业 500 强”、“福建企业 28 强”、“上市公司优秀董事会”等奖项，在 2011 年 2 月 25 日被联合国全球契约组织接纳成为该组织的正式成员。同时，全年上缴利税 5.73 亿元，提供了 1000 多个工作岗位，创造社会财富，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，力促企业与环境的和谐共存。

二、创造经济价值

公司立足于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，实现业绩可持续增长。

公司近三年经营状况如下：

	2009 年	2010 年	2011 年
总资产（亿元）	107.36	96.65	93.65
净资产（亿元）	16.89	21.76	31.82
营业收入（亿元）	43.93	84.23	93.20
净利润（亿元）	2.84	5.19	7.96
纳税额（亿元）	5.23	4.17	5.73
房地产销售面积（万平方米）	59.57	22.8	10.69
房地产结算面积（万平方米）	21.32	36.55	25.29
漆包线生产量（万吨）	5.28	6.46	6.29

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》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“上市公司优秀董事会奖”。

2011 年 3 月，公司被中国证券监督管理委员会福建监管局确定为内控试点单位。根据监管部门相关要求，按照《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制配套指引》，公司结合实际情况制定了《冠城大通股份有限公司内部控制规范实施工作方案》，聘请了专业的咨询机构，对公司各业务流程的关键控制点进行

梳理，并根据发现的缺陷问题清单进行整改，编制完成了涵盖公司治理层面、财务管理等所有重要节点的《公司内控手册》、《内控评价手册》等内控基本制度，并在公司内部落实执行。

2012 年 3 月 13 日，公司董事会审议通过了《冠城大通股份有限公司关于公司内部控制的自我评价报告》，并由立信中联闽都会计师事务所出具的内控审计报告，具体请参阅本年报附件。

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。

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。公司 2008 年至 2011 年四年累计现金分红达到 2.12 亿元。

经立信中联闽都会计师事务所有限公司审计，2011 年末公司可供投资者分配的利润为 6.59 亿元。公司拟以 2011 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 股送红股 5 股派现金红利 1.3 元(含税)，同时以资本公积向全体股东每 10 股转增 1 股。

4、公司一贯奉行稳健的经营策略，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，坚持德才兼备的用人原则；坚持品德、学识、能力、业绩、创新相统一的人才标准，奉行“以事业聚集人才、以发展激励人才、以制度稳定人才、以待遇吸引人才，以开发培训造就人才”的人力资源政策，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 1069 人，其中 21% 的员工拥有本科及以上学历。在职员工总数由公司及其下属分公司、控股子公司员工总数构成。公司主营业务为房地产和漆包线，地产板块及公司总部员工人数共为 296 人，按职称结构划分，其中高级职称 19 人、中级职称 95 人、初级职称 47 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 17 人、本科学历 161 人、大专学历 80 人、中专学历 11 人、高中以下学历 27 人。漆包线板块员工人数为 773 人，按职称结构划分，其中高级职称 11 人、中级职称 49 人、初级职称 17 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 7 人、本科学历 43 人、大专学历 96 人、中专学历 99 人、高中以下学历 528 人。

在劳动人事制度方面，严格遵守《劳动法》和《劳动合同法》，依法保护职工的合法权益。公司所有员工均按照国家及地方有关法律法规与公司签订《劳动合同》，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。2011 年，被福州住房公积金管理中心授予“2010 年度住房公积金缴存先进单位”荣誉称号。公司按照市场化原则，提供业内富有竞争力的薪酬和福利，吸纳和保留优秀人才。2011 年，总部人力资源部组织开展北京、南京、福州等目标城市薪酬水平和薪酬结构调查，对各目标城市的房地产项目公司的员工薪酬进行了梳理，进一步建立健全薪酬管理制度和健全的激励机制。同时，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，包括法定节假日、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，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”。在发展中心里，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员的综合素质，为企业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。2011 年，公司先后组织《地产开发企业内控与风险管理》、《员工招聘与面试技巧》等四场较大规模的内训，共计参训人数达 181 人次，培训对象向中基层员工覆盖，培训内容与公司核心业务紧密结合，深受广

大员工欢迎，培训满意度高达 94%。

同时，《冠城大通股份有限公司人力资源信息管理办法》、《冠城大通股份有限公司后备人才管理办法》、《冠城大通股份有限公司后备人才管理办法》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“明星员工”及“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。围绕企业文化精神，定期举行业务交流、生活感想等座谈会活动，关注员工思想动态，使员工更好地实现自我价值。每逢“五一”、“十一”或者是中秋佳节等重大节假日期间，公司工会定期举办各类丰富多彩的文体健身活动，如青年员工卡拉 OK 比赛，以及桌球、乒乓球、羽毛球、篮球等各类球类的比赛活动。2011 年，因表现突出，冠城大通工会被中华全国总工会授予“全国模范职工之家”荣誉称号，这是福州市工业系统唯一一家获此殊荣。

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，至今已出版了 30 期。2011 年，福州大通被评为“福州市劳动关系和谐企业”、“福州市劳动保障守法诚信单位”称号。

同时，公司 ERP 项目一期建设在 2011 年顺利完成，其中协同办公 OA 模块的使用，全面实现了公司内无纸化办公，增强了工作效率，并通过 OA 模块设置“员工园地”等喜闻乐见的方式，增进员工之间的交流与沟通。

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。2011 年，公司总部及

各下属公司根据全新的品牌视觉识别系统要求，对办公区域进行整改与装修，进一步优化了工作环境，提升了企业形象。福州大通还对车间高温作业场所再投入数十万元安装低噪声冷风机，车间作业环境得以进一步改善。

同时，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。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。目前形成了以北京为重心，在环渤海湾、长三角、珠三角和海峡西岸等经济发达区域比肩发展，并逐步向全国拓展的战略格局，年开复工面积 100 万平方米。

在北京，公司先后开发了太阳星城、冠城·名敦道等精品楼盘。太阳星城项目总投资 130-140 亿，总建筑面积超过 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。2011 年公司主要进行 B 区火星园、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。太阳星城 B 区总建筑面积 46 万平米，是区域内首屈一指的大型国际化住区，其中一组团火星园住宅部分在 2011 年首次以精装修形式交房。负责承建的冠城大通全资子公司北京冠城正业房地产开发有限公司遵循“创新人居生活”的品牌定位，大力推行方案先行、样板先行的做法，精心组织施工，严控工程质量，力求为业主提供舒适宜居，风格超群，功能完善的高品质住宅。产品入市后，迅速得到了市场的热烈追捧与业主的广泛好评。太阳星城 B 区 13、14 号楼也因此荣获北京市颁发的精装修“建筑竣工长城杯”，同年，北京冠城正业房地产开发有限公司顺利通过国家住房和

城乡建设部评审，取得一级房地产开发企业资质。太阳星城 C 区规划为集“商业、办公、居住”于一体的多功能国际社区，以丰富的建筑功能语义，实现了完整的商业、办公、生活配套运营体系，对整个区域形成强大的辐射力和推动力。2011 年，太阳星城 C 区 1#楼主体结构荣获“长城杯金奖”。

在南京，公司正在开发位于六合区的“冠城大通蓝郡”项目，总建筑面积约 85 万平方米，是集商业、住宅为一体的大型综合性社区。该项目注重建设以生态宜居社区为目标，融合南京六合文化精粹，完善社区配套，强调生态环保，节能的系统化集成，以国际标准打造一个具有现代生活气息，生态化、园林化的文化内涵的和谐宜居社区，并使之成为南京地区人居建设典范。

在苏州，冠城大通·蓝湾项目总建筑面积约 25 万平米。该项目于 2011 年 3 月正式动工。该项目定位为中高端楼盘品质定位，在户型设计上最大限度地提升客户居住的舒适性及实用性；并严格按照苏州市房管局及物价局相关规定，在销售现场公示相关文件，做到“一房一价，明码标价，明示优惠方式”等，首期开盘顺应市场调控，让利于客户，赢得了区域内客户的认可。

在福州，冠城大通满怀报效桑梓之心，积极投身文化产业建设。2011 年 4 月，成功摘得海西（福建永泰）文化创意产业园一期项目用地，并在同年 5 月举行隆重的奠基仪式。公司承诺将以国际化、现代化的眼光和水准，与永泰县政府紧密携手，将海西文化创意产业园打造成福建省乃至全国领先的精品项目，使之成为大樟溪畔一颗璀璨的明珠，为地方经济注入强劲动力。

秉承“专业、诚信、品质、人本、理解”的经营理念，公司项目开发团队多次被合作方誉为“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了首位，从设计、选材、质量、物业等多个方面加强管理，最大限度加大创新力度，力求打造成行业精品，为城市人居建设贡献自己的力量。

2、漆包线业务是冠城大通重要的传统产业，年生产能力达 8 万吨，目前拥有福州马尾、江苏淮安两个生产基地，是中国首家通过 ISO9001、QS9000、ISO14001、OHSAS18001 四个体系认证的漆包线生产企业，是中国电线电缆标准化技术委员会绕组线分技术委员会秘书处单位，牵头组织国家电线电缆之绕组线标准化的制订，是漆包线行业的领军翘楚。2011 年 11 月，南京大通机电有限公司设立，项目先期投产 4 万吨铜漆包线和 1 万吨铝漆包线，并设立漆包线生产

研发中心，将成为全国最大的漆包线生产基地。

公司始终坚持以市场为导向调整产品结构，根据用户需求不断完善和开发新产品，技术水平和产品质量国内领先，部分产品达国际先进水平。聚氨酯漆包线等产品获国家金牌、银牌，60 多个漆包线产品通过美国 UL 认证。“武夷”牌漆包线凭借其卓越的产品品质、顾客满意度和品牌知名度，荣获“中国名牌产品”及“中国电器工业最具影响力品牌”。2011 年，“武夷”牌漆包铜圆线系列产品又荣获江苏省名牌产品荣誉，江苏大通也被授予“淮安市高新技术企业”荣誉称号。

公司坚持“以用户为中心”的服务理念，目前已和国内外知名企业，如博西华、三菱、艾默生、杜邦、博世、百得、本田、三洋、海尔、ABB、美的、维斯塔斯、大连天元、格梅飒等世界知名企业建立了长期稳定的战略合作关系。可靠的产品及优质的服务，使公司收到了众多客户的认可，每年都被多家用户评为优秀供应商。2011 年，福州大通被博世集团授予“2009-2010 年度全球最佳供应商”，被史丹利百得和利莱森玛等授予“2011 年度优秀供应商”称号。

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；地下室防水采用建设部推广的 FS101 防水砂浆与 FS102 混凝土防水密实剂，减少对周边环境的污染与影响；地下室楼板采用 GBF

PPE 薄壁管空心楼盖的新材施工设计，减小了开挖深度，减少工地建设对周边社区居民生活与环境的影响；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。同时，大力推行精装房销售，减少二次装修对周边造成的重复污染；加强项目的景观绿化设计，在屋面及立面进行了立体式绿化设计，减少项目对周边环境的碳排放。

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。

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。2011 年，公司修订完善环境与健康管理文件，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、科学的利用供电峰谷时间开机等措施，漆包线吨电耗漆包线吨电耗为 1514（Kwh/吨），同比 2010 年下降 1.11%。公司的“漆包机节能环保项目”也因此获得市区两级节能项目奖励。

江苏大通在 2011 年通过 ISO14000 环境体系的认证工作，并且每年都接受淮安市环境保护局的监督检查，检测数据均达到标准，没有超标排放。今年更是投入 1000 万元进行技术改造，特别是把资源、能源的节约利用作为生产部门、各车间的考核指标，纳入经济责任制的考核范围之内。如电耗、漆耗、废线率等指

标均体现了节约资源、能源的思想。在 6 月初，江苏大通顺利通过接受 AQA 公司对 ISO14000 体系的年度监督审核。

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。2011 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。下属各分、子公司响应集团号召为公司困难职工捐款，像福州大通组织单亲困难女职工大学在校子女暑期勤工俭学活动，南京万盛帮扶区内贫困户等。每一项活动都体现了冠城大通全体员工的拳拳爱心。因在公益慈善事业方面的突出表现，2011 年，公司荣登由住房和城乡建设部政策研究中心、中国建设报社主办的“中国责任地产 TOP500”排行榜。

作为企业公民，公司诚信经营，依法纳税。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

2012 年，是冠城大通实现“二五”计划重要的一年。面对更为复杂的宏观经济环境，冠城大通将牢牢抓住国家“十二五”规划重要机遇期，稳健经营，创新求进，进一步提高社会责任意识，自觉主动承担社会责任，努力促进规模、效益与质量的均衡发展，给股东更多回报，为客户提供更高质量的产品和更优的服务，为员工提供更广阔发展空间，为节能减排做出力所能及的贡献，积极倡导低碳工作和生活，积极参与公益慈善事业，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

2012 年 3 月 13 日