



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

2012 年半年度报告

目录

一、重要提示.....	2
二、公司基本情况.....	2
三、股本变动及股东情况.....	4
四、董事、监事和高级管理人员情况.....	7
五、董事会报告.....	7
六、重要事项.....	12
七、财务会计报告（未经审计）.....	22
八、备查文件目录.....	120

一、重要提示

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

(二) 如有董事未亲自出席董事会，应当单独列式其姓名。

未出席董事姓名	未出席董事职务	未出席董事的说明	被委托人姓名
伍长南	独立董事	因公务未能亲自出席会议	陈玲

(三) 公司半年度财务报告未经审计。

(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：保证本半年度报告中财务报告的真实、完整。

(五) 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

(六) 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

二、公司基本情况

(一) 公司信息

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

(二) 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	肖林寿	余坦锋
联系地址	福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层	福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层
电话	0591-83350026	0591-83353338
传真	0591-83350013	0591-83350013
电子信箱	600067@gcdt.net	600067@gcdt.net

(三) 基本情况简介

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

(四) 信息披露及备置地点

公司选定的信息披露报纸名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司半年度报告备置地点	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) 主要财务数据和指标

1、 主要会计数据和财务指标

单位:元 币种:人民币

	本报告期末	上年度期末	本报告期末比上年度 期末增减(%)
总资产	9,364,278,362.45	9,364,643,790.60	-0.004
所有者权益(或股东权益)	3,320,136,746.20	3,181,685,182.98	4.35
归属于上市公司股东的每股 净资产(元/股)	2.82	4.33	-34.87
	报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期 增减(%)
营业利润	598,385,134.89	560,466,952.45	6.77
利润总额	600,892,769.66	561,558,988.23	7.00
归属于上市公司股东的净 利润	424,729,793.96	400,418,150.09	6.07
归属于上市公司股东的扣 除非经常性损益的净利润	423,743,555.77	399,909,255.04	5.96
基本每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
扣除非经常性损益后的基 本每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
稀释每股收益(元)	0.36	0.34	5.88
加权平均净资产收益率 (%)	12.39	16.22	减少 3.83 个百分点
经营活动产生的现金流量 净额	-107,721,013.45	-167,372,293.80	不适用
每股经营活动产生的现金 流量净额(元)	-0.09	-0.23	不适用

注:根据《企业会计准则第 24 号-每股收益》以及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 9 号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010 年修订)的相关规定,发行在外普通股因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少,但不影响所有者权益金额的,应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。2012 年 4 月 20 日,根据 2011 年股东大会决议,公司以总股本 735,502,537 股为基数,实施每 10 股送红股 5 股派现金红利 1.3 元(含税)、同时每 10 股资本公积金转增 1 股的利润分配方案,实施后公司总股本变为 1,176,804,059 股。

2、 非经常性损益项目和金额

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	458,894.24
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	1,842,300.00
债务重组损益	141,876.45
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	64,564.08
所得税影响额	-626,773.05
少数股东权益影响额 (税后)	-894,623.53
合计	986,238.19

三、股本变动及股东情况

(一) 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		4,226,268	845,254		5,071,522	13,524,059	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		4,226,268	845,254		5,071,522	13,524,059	1.15
其中: 境内非国有法人持股	8,452,537	1.15		4,226,268	845,254		5,071,522	13,524,059	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		363,525,000	72,705,000		436,230,000	1,163,280,000	98.85
1、人民币普通股	727,050,000	98.85		363,525,000	72,705,000		436,230,000	1,163,280,000	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		367,751,268	73,550,254		441,301,522	1,176,804,059	100

股份变动的批准情况: 2012 年 4 月 5 日, 公司召开 2011 年度股东大会, 审议通过 2011 年度利润分配方案: 公司向全体股东每 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。具体请参阅公司于 2012 年 4 月 6 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站上的《冠城大通股份有限公司 2011 年年度股东大会决议公告》。

股份变动的过户情况: 公司因实施 2011 年度利润分配方案新增的股份于 2012 年 4 月 23 日起上市流通。具体请参阅公司于 2012 年 4 月 16 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所

所网站上的《冠城大通股份有限公司 2011 年度利润分配实施公告》。

(二) 股东和实际控制人情况

1、 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					65,324 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
福建丰榕投资有限公司	境内非国有法人	24.84	292,264,798	124,051,965	0	质押 164,000,000
STARLEX LIMITED	境外法人	14.78	173,989,058	65,245,897	0	无
中国建银投资有限责任公司	境内非国有法人	1.87	22,035,142	8,263,178	13,524,059	无
景顺长城能源基建股票型证券投资基金	其他	1.72	20,294,443	6,127,234	0	无
景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	其他	1.03	12,098,154	12,098,154	0	无
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红	其他	1.01	11,887,606	8,173,660	0	无
博时新兴成长股票型证券投资基金	其他	0.95	11,137,939	-7,987,566	0	无
景顺长城动力平衡证券投资基金	其他	0.93	10,918,984	10,918,984	0	无
中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	0.91	10,729,422	10,729,422	0	无
华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	0.65	7,605,448	-303,855	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			
福建丰榕投资有限公司	292,264,798		人民币普通股		292,264,798	
STARLEX LIMITED	173,989,058		人民币普通股		173,989,058	

景顺长城能源基建股票型证券投资基金	20,294,443	人民币普通股	20,294,443
景顺长城鼎益股票型开放式证券投资基金	12,098,154	人民币普通股	12,098,154
中国平安人寿保险股份有限公司一分红一银保分红	11,887,606	人民币普通股	11,887,606
博时新兴成长股票型证券投资基金	11,137,939	人民币普通股	11,137,939
景顺长城动力平衡证券投资基金	10,918,984	人民币普通股	10,918,984
中邮核心成长股票型证券投资基金	10,729,422	人民币普通股	10,729,422
中国建银投资有限责任公司	8,511,083	人民币普通股	8,511,083
华夏红利混合型开放式证券投资基金	7,605,448	人民币普通股	7,605,448
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰裕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人, 公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

注：(1) 丰裕投资于 2011 年 12 月 15 日及 2012 年 1 月 6 日将持有的合计 1,250 万股公司无限售流通股质押给中诚信托有限责任公司, 并已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手续 (截止 2012 年 1 月 6 日, 丰裕投资质押给中诚信托的公司股份合计 8250 万股)。此后, 公司实施 2011 年度利润分配方案, 以 2012 年 4 月 19 日为股权登记日, 向全体股东每 10 股送 5 股派现金红利 1.3 元, 同时以资本公积金每 10 股转增 1 股, 丰裕投资质押给中诚信托的股份增加至 13,200 万股。2012 年 4 月 26 日, 丰裕投资将持有的 3,200 万公司无限售流通股质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行, 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手续。截止报告期末丰裕投资正在质押的股份共为 16,400 万股。具体请参阅公司 2012 年 2 月 10 日、2012 年 4 月 16 日及 2012 年 5 月 3 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》上的公告。

(2) 中国建银投资有限责任公司报告期末持有的 13,524,059 股有限售条件股份, 较 2011 年 12 月 31 日持有公司有限售条件股份 8,452,537 股 (该股份原由福州建银贸易公司持有) 增加 5,071,522 股, 系因公司实施 2011 年度利润分配所致。公司尚未收到中国建银投资有限责任公司 (或福州建银贸易公司) 关于上述限售股份持有人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	13,524,059	-	0	注

注：中国建银投资有限责任公司报告期末持有的 13,524,059 股有限售条件股份, 较 2011 年 12 月 31 日持有公司有限售条件股份 8,452,537 股 (该股份原由福州建银贸易公司持有) 增加 5,071,522 股, 系因公司实施 2011 年度利润分配所致。福州建银贸易公司在公司股改时未签署同意冠城大通股权分置改革方案, 福建丰裕投资有限公司对福州建银贸易公司的执行对价安排先行代为垫付。代为垫付后, 福州建银贸易公司所持本公司股份如上市流通, 应向丰裕投资偿还代为垫付的款项, 或取得丰裕投资的同意, 并由冠城大通向上海证券交易所提出该等股份的上市流通申请。截止目前, 福州建银贸易公司及现持有该部分限售股份的中国建银投资有限责任公司均尚未履行相关手续。

战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

战略投资者或一般法人的名称	约定持股起始日期	约定持股终止日期
STARLEX LIMITED	2007 年 5 月 23 日	2010 年 5 月 22 日

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 22 日起上市流通。

2、 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。

四、 董事、监事和高级管理人员情况

(一) 董事、监事和高级管理人员持股变动

单位：股

姓名	职务	年初持股数	本期增持股份数量	本期减持股份数量	期末持股数	变动原因	持有本公司的股票期权	被授予的限制性股票数量
陈道彤	监事会主席	38,680	23,208	0	61,888	公司实施 2011 年度利润分配	0	0
官伟源	副总裁(已离职)	23,129	13,877	0	37,006	公司实施 2011 年度利润分配	0	0

注：公司副总裁官伟源先生提交的书面辞职报告自 2012 年 4 月 18 日起生效。

(二) 新聘或解聘公司董事、监事、高级管理人员的情况

报告期内，官伟源先生辞去公司副总裁的职务，辞职后不在公司担任其他任何职务。2012 年 4 月 20 日，公司召开第八届董事会第二十次（临时）会议，同意聘任陈曦先生为公司总裁助理，任期与本届董事会相同。具体请参阅公司于 2012 年 4 月 23 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

五、 董事会报告

(一) 报告期内整体经营情况的讨论与分析

1、 2012 年上半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

2012 年上半年，国内经济受欧债危机等因素影响，继续呈现下行态势，GDP 增速持续下滑，经济疲软态势明显，物价指数涨幅持续回落。为防止经济过快下滑，国务院提出稳增长的政策基调，国家货币政策预调微调的幅度也逐渐加大，2011 年底至今央行共实施了三次降准和两次降息，但政策效果尚不明朗。

报告期内，为巩固房地产市场调控成果，中央政府坚持调控政策不动摇：一方面继续坚决抑制投资投机需求，另一方面支持和保护自住性合理需求。报告期内全国房地产开发投资增速同比回落 16.3%；商品房销售面积和销售额分别同比下降 10.0% 和 5.2%，房地产市场继续呈现回落趋势。报告期内，各地方政府在“坚持房调不放松”基调下陆续出台微调政策，结合货币政策效应，在一定程度上改变了人们对房地产市场的预期，不少城市地价、房价、成交量在 6 月份出现上涨，市场出现企稳迹象。

下半年，国内经济下行压力仍然较大，中央政治局会议再次明确将“稳增长”放在更加重要位置。但国家对房地产行业调控仍将维持稳中趋紧态势，坚决抑制投资投机需求，适时监督地方落实调控政策，防止房价出现反弹，促进房价合理回归。同时保障性住房建设的推进亦给房地产市场的供给带来一定影响。公司认为，目前房地产市场仍处于胶着状态，一方面是政策调控要求的房价回归，另一方面是其它实体经济不景气可能趋使部分资金继续流入房地产市场，刺激房价反弹。因此，房地产市场未来仍将呈现政策和市场的博弈格局。但是随着限购政策的持续，刚需、改善性住房等细分市场所带来的机会将会逐步显现。

(2) 漆包线行业市场环境及未来趋势分析

2012 年上半年，国家在逐步落实扩大节能产品惠民工程等政策，但国内消费动力依然后劲不足，欧债危机持续、国际经济复苏缓慢，市场对家电和电机行业的需求仍较为疲软。同时，随着国内人工、

资金、电费等各种制造成本的上升，行业盈利水平进一步下滑。

下半年，全球经济预计仍将在底部徘徊，复苏进程仍然缓慢，美、日等主要经济将处于温和复苏阶段，新兴经济体下行趋势放缓，预计国内下半年出口增长将好于上半年。随着政策效应的进一步显现，内需增长将降中趋稳，经济运行的稳定性有望增加。漆包线行业作为基础性行业，预计下半年的需求亦将有所回升。

2、2012 年上半年公司整体经营情况

报告期内，公司实现营业收入 34.23 亿元，较上年同期下降 20.95%；实现主营业务收入 33.70 亿元，较上年同期下降 20.32%；实现利润总额 6.01 亿元，较上年同期数增长 7.00%；实现归属于母公司的净利润 4.25 亿元，较上年同期数增长 6.07%。

(1) 房地产业务方面

受限购等多种地产调控政策影响，上半年公司房地产业务共实现销售面积 5.61 万平方米，实现销售额 11.91 亿元；房地产业务结算面积为 6.77 万平方米，较上年同期下降 24.94%。上半年房地产业务实现主营业务收入 17.73 亿元，较上年同期下降 9.64%。由于结算均价较去年同期有所增长，实现净利润 4.91 亿元，较上年同期增长 13.16%。

其中：北京冠城新泰房地产开发有限公司，本报告期实现结算面积 4.57 万平方米，实现主营业务收入 10.72 亿元，实现净利润 2.24 亿元。

北京冠城正业房地产开发有限公司，本报告期实现结算面积 1.14 万平方米，实现主营业务收入 5.44 亿元，实现净利润 2.26 亿元。

北京鑫阳房地产开发有限公司，本报告期实现结算面积 0.95 万平方米，实现主营业务收入 1.51 亿元，实现净利润 0.58 亿元。

公司现有房地产项目情况表：

单位：万平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	截止报告期已确认收入面积
太阳星城 F 区	95%	北京东北三四环之间	完工	10.75	40.46	35.94	33.68
太阳星城 B 区	100%		在建	11.90	46.37	41.70	35.92
太阳星城 C 区	100%		在建	5.69	34.78	28.19	18.47
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	26.27
桂林青秀花园	75%	桂林甲山路	完工	3.41	3.09	2.87	2.86
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
冠城新地家园	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	100%	深圳月亮湾大道	在建	4.96	25.00	20.57	0
永泰文化创意产业园	90%	永泰赤壁	拟建	62.67	-	-	-
桂林建干北路项目	100%	桂林建干北路	拟建	5.31	-	-	-
合计	--	--	--	199.02	344.13	303.56	155.23

①深圳月亮湾地块项目用途分为住宅和商业部分，住宅部分项目名称为冠城大通华郡，现已动工在建。

②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。

③公司于 2012 年 7 月参加北京产权交易所挂牌出让的北京海淀科技园建设股份有限公司 20% 股权的竞买活动，并成功竞得该部分股权。8 月 14 日，公司与转让方北京科技园建设（集团）股份有限公司签订了《产权交易合同》。目前，该股权过户相关审批手续尚在办理中，相关手续完成后，公司将持有其 69% 股权。上表未包括北京海淀科技园建设股份有限公司开发的项目。

④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）漆包线业务方面

报告期内，受国内经济运行下行影响，公司实现漆包线产量 2.80 万吨，同比下降 19.01%；实现销售量 2.79 万吨，同比下降 18.29%；实现主营业务收入 15.98 亿元，同比下降 29.56%；亏损 835.90 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 1.55 万吨，比去年同期下降 25.64%；实现销量 1.60 万吨，比去年同期下降 24.35%；实现主营业务收入 9.17 亿元，比去年同期下降 34.82%；亏损 381.31 万元。

江苏漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 1.25 万吨，比去年同期下降 8.91%；实现销量 1.19 万吨，比去年同期下降 8.48%；实现主营业务收入 6.81 亿元，比去年同期下降 20.98%；亏损 454.59 万元。其中，南京冠城大通机电有限公司尚未投产。

3、风险与对策分析

房地产业务风险：

下半年，为巩固调控成果，防止房价反弹，国家已明确表态对房地产行业的调控政策不放松，政策调控加码的风险依然存在。同时房地产企业的资金压力亦未缓解，融资难度大和融资成本高的情况仍然存在，房地产企业的融资能力面临一定考验。

针对上述风险，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，及时调整营销策略和开发策略，加大对适销对路产品的开发，增强地产品牌竞争力；加大现有存量房的销售力度，加快资金周转，提高资金统筹调配能力，拓展融资品种和融资渠道；坚持稳健经营，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。

漆包线业务风险：

虽然在新一轮刺激消费政策作用下，国内家电等相关行业消费需求下半年可能有机会得到一定程度的扩张，但经济的不景气将给上游漆包线行业需求造成较大的不确定性。

针对上述风险，公司将积极利用技术优势，推进漆包线产品的转型升级，积极开发高附加值产品，提高公司漆包线产品的盈利能力；加强内部管理和市场的整合，推进节能降耗，控制费用降低成本，提高资金利用率，提升经营效益。

4、2012 年下半年规划

下半年，公司仍将以稳健经营为基础，继续贯彻年初制定的经营计划，主要工作安排如下：

（1）密切跟踪政策及市场变化，把握市场走向，加快现有房地产项目的开发销售，采用更加灵活的销售策略，适时调整项目开发进度；

（2）稳健经营把握节奏，适时增加符合公司发展战略的土地储备；

（3）拓宽融资渠道，改善融资结构，加强财务资金管理，保证公司资金安全；

（4）加大漆包线新品研发、工艺改进力度，推进公司漆包线产品结构转型，拓展优质、有潜力、有品牌影响力的客户，增强成本控制能力，提高经济效益；

（5）继续推进公司品牌和信息化管理建设，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。

（二）公司主营业务及其经营状况

1、 主营业务分行业、产品情况表

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率 (%)	营业收入比上年同期增减 (%)	营业成本比上年同期增减 (%)	营业利润率比上年同期增减 (%)
分行业						
漆包线行业	1,597,549,819.51	1,536,825,154.59	3.80	-29.56	-29.52	减少 0.06 个百分点
房地产行业	1,772,787,778.00	840,750,846.12	52.57	-9.64	-25.45	增加 10.05 个百分点
分产品						
漆包线	1,597,549,819.51	1,536,825,154.59	3.80	-29.56	-29.52	减少 0.06 个百分点
房地产销售	1,772,787,778.00	840,750,846.12	52.57	-9.64	-25.45	增加 10.05 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
东北地区	37,891,024.41	-37.98
西北地区	56,190,277.40	-12.95
华南地区	722,144,407.55	-29.76
华中地区	7,240,974.26	-50.55
华北地区	1,832,092,235.81	-8.35
华东地区	599,065,492.07	-35.38
西南地区	48,888,773.92	-37.11
其他地区	52,888,202.85	21.02
国外	13,936,209.24	0.30
合计	3,370,337,597.51	-20.32

(三) 公司投资情况

1、 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。

2、 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
公司以人民币 22,300 万元价格受让深圳市信智亨通商贸有限公司持有的公司控股子公司深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权	22,300.00	完成	尚未产生收益
福州隆达典当有限公司实施以未分配利润转增资本及股东增资方案，公司按照原有的持股比例等比转增及现金增资，共增资人民币 162.7 万元（其中现金出资人民币 100.04 万元）	162.70	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投资组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司，公司出资人民币 9,000 万元，持股 90%，2011 年度已出资 4,000 万元，报告期内第二次出资 5,000 万元	5,000.00	完成	尚未产生收益

公司出资人民币 5,000 万元成立全资子公司广西冠城鸿泰房地产有限公司	5,000.00	完成	尚未产生收益
合计	32,462.70	/	/

(四) 报告期内现金分红政策的制定及执行情况

1、公司根据中国证监会福建监管局《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》（闽证监公司字[2012]28号）等相关文件要求，报告期内对《公司章程》中关于现金分红政策条款进行了修订。修订后的《公司章程》第一百五十七条规定：

公司应保持利润分配政策的连续性和稳定性，公司的利润分配政策及决策程序和机制为：

(1) 公司的利润分配政策：

①公司可以采取现金或者股票方式分配股利，可以在中期进行现金分红；

②公司的利润分配应重视对股东的合理投资回报，同时兼顾公司的实际经营情况及公司的远期战略发展目标。在公司盈利、现金流满足公司持续经营、长期发展和投资计划的前提下，最近三年以现金方式累计分配的利润原则上不少于最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十；

③在公司盈利的情况下，公司董事会未做出现金利润分配预案的，应当在定期报告中披露未分红的原因、未用于分红的资金留存公司的用途，独立董事应当对此发表独立意见；

④存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

⑤公司的利润分配应符合相关法律、法规的规定。

(2) 公司利润分配的决策程序和机制：

①公司董事会结合公司盈利情况、资金需求和股东回报规划提出合理的分红建议和预案，报经公司股东大会审议批准后实施。如需调整利润分配方案，应重新履行程序。公司独立董事应对利润分配预案进行审核并发表独立意见；

②公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对本章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足本章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过；

③股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应当通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东的意见和诉求；

④监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督。

2、根据中国证监会福建监管局《关于进一步落实现金分红有关事项的通知》文件的要求，公司制定了 2012-2014 年股东回报规划：

(1) 公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司董事会可以根据公司当期的盈利情况、现金流及资金需求状况，提议公司进行中期分红。

(2) 公司根据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后，在公司盈利且现金能够满足公司持续经营和长期发展的前提下，未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于未来三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。

(3) 公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出分红预案，并提交股东大会进行表决，由股东大会审议通过后实施。公司接受所有股东、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。

(4) 公司将适时根据经营发展规划、盈利能力、现金流状况及当期资金需求，并结合股东（特别是公众股东）、独立董事和监事的意见，对公司的分红规划作出适当调整。调整分红规划应以股东权益保护为出发点，且不得与公司章程的相关规定相抵触。

3、上述公司现金分红政策已经公司 2012 年 6 月 12 日召开的第八届董事会第二十三次（临时）会议及 2012 年 6 月 28 日召开的 2012 年第二次临时股东大会审议通过，公司独立董事对现金分红政策进行了认真研究论证，公司与中小股东在股东大会上进行了充分沟通。

4、公司第八届董事会第十九次会议提出 2011 年度利润分配预案：以 2011 年 12 月 31 日总股本 735,502,537 股为基数，向全体股东每 10 股送股 5 股派现金红利 1.3 元（含税），同时以资本公积金每 10 股转增股本 1 股。该利润分配预案提交公司 2011 年度股东大会进行表决，由股东大会审议通过后实施。

六、重要事项

(一) 公司治理的情况

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所股票上市规则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，规范运作，制（修）订了一系列制度，并继续落实内控实施工作，不断健全和完善公司法人治理结构，以保证公司长期、稳定、健康发展。

1、制度建设

2012 年上半年，公司根据相关法律、法规的规定制定、修订了一系列的内控制度：制定了《冠城大通股份有限公司重大事项事前咨询制度》，修订了《冠城大通股份有限公司章程》、《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独立董事制度》、《冠城大通股份有限公司反舞弊与举报制度》、《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》、《冠城大通股份有限公司关联交易管理办法》、《冠城大通股份有限公司内幕信息知情人报备制度》、《冠城大通股份有限公司内部审计管理制度》、《冠城大通股份有限公司反舞弊与举报制度》等共计 12 个制度，进一步完善公司治理，有效地保证公司规范经营，稳健发展。

2、内控实施

2012 年上半年，公司内部控制规范实施工作主要是落实董事会审议通过的内控基本制度的实施，包括对内控制度的落地实施、监督运行及后续维护，具体手段包括培训宣导、内部审计等。

(1) 公司组织总部各职能部门及下属分子公司的相关管理人员参加《内部控制手册》的培训，针对内控手册中的关注的控制节点进行讲解，进一步增强内控实施人员规范运作意识，强化内控实施有效性。

(2) 公司根据《内部控制手册》的业务流程、相关规定和实际运营情况，通过信息系统将内控流程进行固化、延伸，将核心业务流程、关键控制点和处理规则嵌入公司的 ERP 系统程序，使内控建设具有科学、合理、固化的控制功能，深化内控实施。

下半年，公司将按照年初制定的《冠城大通股份有限公司 2012 年内部控制规范实施工作方案》，进一步完善信息化管理平台的建设，并在下属各分、子公司间推广实施，实现内部控制与信息化管理平台的相辅相成作用，使内控实施的落地更有保障性，同时继续完成公司内部审计部门对各下属公司的内控审计。另外，公司将聘请外部审计机构对公司进行内控审计。

3、投资者关系活动

2012 年 5 月 25 日，公司参加了由中国证监会福建监管局与深圳证券信息有限公司联合举办的“福建辖区上市公司 2011 年度业绩网上集体说明会暨投资者集体接待日”活动。公司高管通过此次活动与广大投资者进行深入广泛交流，并答复了许多投资者关心的问题，加强了公司与众多投资者的互动沟通。

4、公司治理专项活动情况

中国证监会福建监管局根据《关于对冠城大通股份有限公司进行现场检查的通知》（闽证监公司字[2012]19 号）于 2012 年 4 月 23 日起对公司进行了现场检查，并就现场检查中发现的问题出具了《关于冠城大通股份有限公司的监管关注函》（闽证监函[2012]110 号）。公司针对检查发现的问题进行认真讨论和研究，制定了切实有效的整改措施，并积极督促落实，进一步推动了公司的规范运作，完善法人治理。该《整改报告》已于 2012 年 6 月 29 日上报中国证监会福建监管局。

报告期内，公司按照中国证监会福建监管局和公司董事会的要求积极主动地实施整改方案，具体如下：

(1) 公司治理和规范运作方面：

① 公司根据相关法律法规的要求对《冠城大通股份有限公司章程》、《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独立董事制度》及《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》进行了修订，并制定了《冠城大通股份有限公司重大事项事前咨询制度》，从制度上规范公司治理。

② 针对公司存在部分董事会会议记录不完整的问题，公司今后将严格按照相关法律法规和《冠城大通股份有限公司章程》、《冠城大通股份有限公司董事会议事规则》的规定，详细、完整记录每一次董事会会议记录，切实加强董事会规范运作，并完善董事会各相关委员会开展工作的相关记录，进一步提高规范运作意识，切实加强各专业委员会规范运作。

③ 公司已下发公文要求各员工自觉保守接触到的内幕信息，不得擅自以任何形式对外泄露，对发

现的利用内幕信息进行内幕交易行为积极举报，并在公司网站设立内幕交易防控专栏 (<http://www.gcdt.net/>)。

(2) 财务管理和会计核算方面：

针对公司实际经营中发现的费用列支、期货套期保值管理、原材料入库等方面存在的问题，公司将严格按照内部控制手册对相关会计人员及下属各分、子公司加强培训、深化管理，不断提高规范运作水平。

(3) 内部控制规范实施工作方面：

①公司根据《冠城大通股份有限公司内部控制规范实施工作方案》及内控规范实施工作的相关要求，落实公司董事会关于内部控制建设的各项决定，指导、协调、督促内部控制建设的各项工作。公司董事会审计委员会严格按照相关规定，审查公司及各子公司、分公司的内控制度的科学性、合理性、有效性以及执行情况。同时，公司根据内部控制相关规范要求，制定了《冠城大通股份有限公司风险管理办法》，建立了专门的风险评估程序，进一步指导公司开展风险管理工作。

②公司根据《上市公司章程指引》、《冠城大通股份有限公司章程》等相关法律、法律及规范性文件要求修订了《冠城大通股份有限公司内部审计管理制度》，并严格按照制度要求做好内部审计工作。公司内部审计小组和经营管理部是公司的内部审计机构，《冠城大通股份有限公司内部审计管理制度》明确了内部审计机构的审计对象、工作权限及工作程序，发挥内部审计在强化内部控制、改善经营管理、提高经济效益中的作用，实现内部审计工作的制度化和规范化。

公司修订了《冠城大通股份有限公司反舞弊与举报制度》，详细规定了可操作的调查程序，将相关机构或人员串通舞弊作为反舞弊的工作重点，并设立了举报专线，向全体员工发布具体举报方式，有效防范和控制公司的舞弊风险，维护公司和股东的合法权益。

③公司根据实际情况修订了《冠城大通股份有限公司重大突发性事件应急管理办法》，设立明确的风险预警标准，加强公司处理重大突发性事件的能力，提高应对紧急事件的反应速度和协调水平，维护公司的社会形象、资本市场形象和经济利益。

(二) 报告期实施的利润分配方案执行情况

报告期内，公司以 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 5 股派现金红利 1.3 元（含税），同时以资本公积金每 10 股转增股本 1 股。共计派发现金股利（含税）95,615,329.81 元，股票股利 367,751,268 股，派发转增股本 73,550,254 股，实施后总股本为 1,176,804,059 股。新增股份已于 2012 年 4 月 23 日起上市流通，现金红利已于 2012 年 5 月 2 日发放完成。

(三) 重大诉讼仲裁事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

(四) 破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

(五) 公司持有其他上市公司股权、参股金融企业股权情况

1、 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资成本（元）	持有数量（股）	期末账面价值（元）	占期末证券投资比例（%）	报告期损益（元）
1	股票	601166	兴业银行	471,200.00	252,720.00	3,280,305.60	84	93,506.40
2	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	415,304.66	11	
3	股票	601377	兴业证券	10,000.00	13,000.00	136,240.00	3	1,300.00
4	基金	121007	国投瑞福优先	98,820.00	98,820.00	87,455.70	2	
合计				1,080,020.00	/	3,919,305.96	100	94,806.40

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	-	3,280,305.60	93,506.40	116,251.20	可供出售金融资产	发行(非公开)
601377	兴业证券	10,000.00	-	136,240.00	1,300.00	15,340.00	可供出售金融资产	发行(非公开)
合计		481,200.00	/	3,416,545.60	94,806.40	131,591.20	/	/

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	3,455,500.00		16.4	3,455,500.00	791,910.00		长期股权投资	投资
国投瑞福优先	98,820.00	98,820.00		87,455.70		3,261.06	可供出售金融资产	申购
工银全球基金	500,000.00	492,650.84		415,304.66		12,316.27	可供出售金融资产	申购
合计	4,054,320.00	591,470.84	/	3,958,260.36	791,910.00	15,577.33	/	/

(六) 资产交易事项

1、收购资产情况

单位:万元 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	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本期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	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
深圳市智通商贸有限公司	圳信亨商有限公司 30% 股权	2012年6月20日	22,300.00	0.00	0.00	否	以资产评估报告确定的净资产评估值为依据确定转让作价	是	是	0.00	非关联关系

(七) 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	28,000,000											
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	0											
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	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同意公司就 2010 年度利润分配派息事项将股权激励计划的行权价格调整为 10.33 元。公司第八届董事会第二十二次（临时）会议同意公司根据 2011 年度利润分配方案，将股票期权激励计划的行权价格由 10.33 元调整为 6.36 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	3,280,000								
商建光	董事	0	0	800,000								
韩国建	高级管理人员	0	0	3,280,000								
林思雨	高级管理人员	0	0	3,280,000								
肖林寿	高级管理人员	0	0	2,880,000								
因激励对象行权所引起的股本变动情况	无											
权益工具公允价值的计量方法	估值技术采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型确定。											
估值技术采用的模型、参数及选取标准	<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）授予日标的股票市场价格：2010 年 12 月 21 日公司股票收盘价，即 9.81 元。</p> <p>（2）股票期权行权价格：10.39 元（本年调整为 6.36 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="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">2010 年</td> <td style="width: 25%;">2011 年</td> <td style="width: 25%;">2012 年</td> <td style="width: 25%;">2013 年</td> </tr> <tr> <td>117 万</td> <td>4,044.22 万</td> <td>957.53 万</td> <td>551.25 万</td> </tr> </table>				2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	117 万	4,044.22 万	957.53 万	551.25 万
2010 年	2011 年	2012 年	2013 年									
117 万	4,044.22 万	957.53 万	551.25 万									

注：1、因公司副总裁官伟源先生于报告期内辞职，公司于 2012 年 5 月 24 日召开的第八届董事会第二十二次（临时）会议同意取消官伟源先生的股权激励对象资格并注销其授予时获授的 205 万份股票期权。公司董事会注销官伟源先生获授的 205 万份股票期权之后，授予激励对象股票期权总数量调整为 1,750 万份。

2、公司 2011 年度股东大会审议通过公司 2011 年度利润分配方案。该利润分配方案于 2012 年 5 月 2 日实施完成。公司董事会就 2011 年度利润分配事项对公司授予激励对象的股票期权数量进行调整，授予股票期权总数量由 1,750 万份调整为 2,800 万份；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 = $10.33 \times [(8.95 - 0.13) \div 8.95] \div (1 + 0.6) = 6.36$ （元）。

(八) 重大关联交易

2012 年 5 月 11 日，公司召开第八届董事会第二十一（临时）会议，同意公司向控股股东福建丰榕投资有限公司借款不超过人民币 3 亿元；借款年利率不超过 10%，实际借款利率以合同约定为准；借款期限不超过 2 年，以合同约定为准。该事项经公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过。截止报告期末，丰榕投资尚未向公司提供借款。

(九) 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

本报告期公司无托管事项。

(2) 承包情况

本报告期公司无承包事项。

(3) 租赁情况

本报告期公司无租赁事项。

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）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
冠城大通股份有限公司	非关联关系	福建省抗药业股份有限公司	30,000,000.00	2012年5月28日	2012年5月28日	2013年5月28日	连带责任担保	否	否		是	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）										30,000,000.00			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）										30,000,000.00			
公司对控股子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计										110,539,952.38			

报告期末对子公司担保余额合计 (B)	222,654,666.91
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)	252,654,666.91
担保总额占公司净资产的比例 (%)	7.61

3、 委托理财及委托贷款情况

(1) 委托理财情况

本报告期公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

4、 其他重大合同

1、2012 年 1 月 4 日，公司与深圳市信智亨通商贸有限公司签署了《股权转让合同》，公司以 22,300 万元价格受让深圳信智亨通公司持有的公司控股子公司深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权。具体请参阅公司 2012 年 1 月 5 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

2、2011 年 5 月，公司参加了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，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》。2012 年 3 月 16 日，公司下属全资子公司广西冠城鸿泰房地产有限公司与桂林市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同》。具体请参阅公司 2012 年 4 月 18 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

3、2012 年 4 月 28 日，公司下属全资子公司深圳冠洋房地产有限公司与中国银行股份有限公司深圳蛇口支行签署了《固定资产借款合同》，借款金额为人民币 3.2 亿元，借款期限为 60 个月，借款利率为五年以上期贷款基准利率上浮 15%。深圳冠洋以位于深圳市南山区前海路与绵山路交汇处的宗地 T101-0047 共计 2.86 万平方米的土地为本次借款提供抵押担保。同日，公司下属控股公司南京万盛置业有限公司与交通银行股份有限公司江苏省分行签署了《固定资产借款合同》，南京万盛向交通银行借款人民币 2 亿元，借款期限为 2012 年 4 月 28 日至 2015 年 4 月 27 日，借款利率为 1-3 年期基准利率上浮 30%。南京万盛以位于南京市六合区龙池街道雄州南路 333 号的宁六国用 2011 第 01094 号共计 15.44 万平方米的土地为本次借款提供抵押担保，担保金额为 1.75 亿元。同时由公司控股股东福建丰裕投资有限公司为上述《固定资产借款合同》项下的人民币 2 亿元本金及利息等其他费用提供连带责任担保。具体请参阅公司 2012 年 5 月 5 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

(十) 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	本报告期取得的进展
与股改相关的承诺	股份限售	福建丰裕投资有限公司	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，福建丰裕投资有限公司对福州建银贸易公司的执行对价安排先行代为垫付。	否	是			

(十一)聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所:	否
-------------	---

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

报告期内,公司及董事、监事、高级管理人员、公司股东、实际控制人无受到处罚情况。

中国证监会福建监管局根据《关于对冠城大通股份有限公司进行现场检查的通知》(闽证监公司字[2012]19号)于2012年4月23日起对公司进行了现场检查,并就现场检查中发现的问题出具了《关于冠城大通股份有限公司的监管关注函》(闽证监函[2012]110号)。公司针对检查发现的问题进行认真讨论和研究,制定了切实有效的整改措施,并积极督促落实,进一步推动了公司的规范运作,完善法人治理。该《整改报告》已于2012年6月29日上报中国证监会福建监管局。具体整改情况详见本半年报“六、重要事项——公司治理的情况”部分。

(十三)其他重大事项的说明

1、公司控股股东福建丰裕投资有限公司于2012年1月20日起通过上海证券交易所交易系统增持冠城大通A股股份,并承诺拟在首次增持之日起12个月内继续增持累计不超过公司已发行总股本2%的股份。截至2012年4月11日,丰裕投资已合计增持冠城大通股份14,452,666股,占冠城大通已发行总股份的1.97%,完成本次增持计划。本次增持完成后,丰裕投资持有公司股份数为182,665,499股,占公司已发行总股份的24.84%。2012年4月20日,公司实施2011年度利润分配方案,丰裕投资持有公司股数增加至292,264,798股。具体详见公司于2012年1月30日、2012年2月25日及2012年4月13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。

2、2012年5月11日,公司召开第八届董事会第二十一(临时)次会议,同意公司向福建丰裕投资有限公司借款不超过人民币3亿元;借款年利率不超过10%,实际借款利率以合同约定为准;借款期限不超过2年,以合同约定为准,每笔借款以实际提款之日起算。该事项经公司2012年第一次临时股东大会审议通过。截止本报告披露日,公司累计向丰裕投资借款人民币22,300万元。

3、截止本报告披露日,福建丰裕投资有限公司累计质押其持有的公司无限售流通股12,800万股(占其所持公司股份总数的43.80%,占公司股本总数的10.88%)。

4、2012年4月9日,公司下属控股公司北京鑫阳房地产开发有限公司(以下简称“北京鑫阳”)因与深圳市三鑫幕墙工程有限公司(以下简称“深圳三鑫幕墙”)建设工程施工合同纠纷一案,被北京市东城区人民法院冻结总价值约人民币3000万元的资产,包括人民币792.1594万元银行存款及部分房产。

北京鑫阳与深圳三鑫幕墙建设工程施工合同纠纷涉案金额未超过公司最近一期经审计净资产绝对值10%,不属于重大诉讼事项。目前上述案件仍在审理中,具体情况及进展如下:

北京鑫阳与深圳三鑫幕墙于2009年5月至12月陆续签订《建设工程施工合同》,约定:将北京鑫阳“冠城名敦道A区”项目的幕墙工程发包给深圳三鑫幕墙施工,合同价款总计人民币7900万元,其中部分主材价格、经北京鑫阳认可、洽谈的调整、设计变更以及因工程需要更换材料、不可抗力等原因可以调整总价。

2011年1月,深圳三鑫幕墙向北京市东城区人民法院提起诉讼,要求北京鑫阳支付剩余工程价款人民币3262.0542万元、窝工损失人民币110万元及未付工程款利息;2011年7月,深圳三鑫幕墙向北京市东城区人民法院申请变更诉讼请求,将要求北京鑫阳支付的剩余工程价款增至人民币5598.0542万元。2011年2月,北京鑫阳提起反诉,要求深圳三鑫幕墙支付违约金人民币695万元。

案件审理过程中,北京市东城区人民法院于2011年5月委托北京赋佳慧祥工程造价咨询有限公司对“冠城名敦道A区”全部幕墙工程进行造价鉴定。根据北京赋佳慧祥工程造价咨询有限公司出具的工程造价鉴定报告,深圳三鑫幕墙所施工的“冠城名敦道A区”全部幕墙工程造价为人民币9574.3936万元,其中确定部分为人民币8400.3487万元,且北京鑫阳委托外协单位施工的属于幕墙合同范围内的工程造价为人民币85.7036万元。此后,北京市东城区人民法院根据深圳三鑫幕墙提出的财产保全申请,冻结并查封北京鑫阳总价值约人民币3000万元的资金及房产。

截止2010年末,北京鑫阳根据合同约定及工程进展情况已支付工程款合计人民币5298万元,且北京鑫阳已根据合同及相关规定计提并列支成本,本案最终判决预计对公司损益影响较小。

5、公司下属参股公司福州隆达典当有限公司于2012年3月16日召开年度股东会,同意从历年

未分配利润中提取人民币 382.12 万元转增资本，同时各股东根据持股比例相应增加出资，增资后，隆达典当的注册资本和实收资本由人民币 1007.88 万元增加至人民币 2000 万元。其中，公司新增出资人民币 162.7 万元（该部分新增出资中现金出资人民币 100.04 万元）。2012 年 7 月，隆达典当完成注册资本增加的工商变更并领取了新的营业执照，公司持股比例仍占隆达典当注册资本的 16.40%。

(十四) 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
冠城大通股份有限公司下属子公司北京鑫阳房地产开发有限公司合同公告	《中国证券报》B001、《上海证券报》24	2012 年 1 月 4 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届董事会第十八次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》B29	2012 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司收购资产公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》B29	2012 年 1 月 5 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司对外担保进展公告	《中国证券报》B228、《上海证券报》B165	2012 年 1 月 20 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司控股股东增持公司股份公告	《中国证券报》A37、《上海证券报》26	2012 年 1 月 30 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司 2011 年度业绩预增公告	《中国证券报》B009、《上海证券报》B41	2012 年 1 月 31 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司股权质押公告	《中国证券报》B008、《上海证券报》B15	2012 年 2 月 10 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司关于控股股东增持公司股份进展情况的公告	《中国证券报》B005、《上海证券报》36	2012 年 2 月 25 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届董事会第十九次会议决议暨召开 2011 年年度股东大会会议通知的公告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B15	2012 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届监事会第六次会议决议公告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B15	2012 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司拟为相关单位提供担保的公告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B15	2012 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司关于调整股权激励计划激励对象的公告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B15	2012 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司 2011 年年度报告	《中国证券报》B013、《上海证券报》B15	2012 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司 2011 年年度报告摘要	《中国证券报》B013、《上海证券报》B15	2012 年 3 月 15 日	www.sse.com.cn、www.gcdt.net

冠城大通股份有限公司 2011 年年度股东大会决议公告	《中国证券报》B012、《上海证券报》B39	2012 年 4 月 6 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司关于控股股东完成增持公司股份的公告	《中国证券报》A24、《上海证券报》B38	2012 年 4 月 13 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司 2011 年度利润分配实施公告	《中国证券报》A05、《上海证券报》34	2012 年 4 月 16 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司土地竞买进展公告	《中国证券报》B011、《上海证券报》B54	2012 年 4 月 18 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司关于高级管理人员离职的公告	《中国证券报》B111、《上海证券报》161	2012 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届董事会第二十次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B111、《上海证券报》161	2012 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司 2012 年第一季度报告	《中国证券报》B111、《上海证券报》161	2012 年 4 月 23 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司股权质押公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B21	2012 年 5 月 3 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司下属子公司借款及土地抵押合同公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》41	2012 年 5 月 5 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届董事会第二十一次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》20	2012 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司关联交易公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》20	2012 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司召开 2012 年第一次临时股东大会通知	《中国证券报》B004、《上海证券报》20	2012 年 5 月 12 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司关于举行 2011 年度网上业绩说明会暨投资者接待日活动的公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B38	2012 年 5 月 24 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届董事会第二十二次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B22	2012 年 5 月 25 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届监事会第八次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B004、《上海证券报》B22	2012 年 5 月 25 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司	《中国证券报》B004、	2012 年 5 月	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net

司关于调整股权激励计划激励对象、授予数量及行权价格的公告	《上海证券报》B22	25 日	
冠城大通股份有限公司董事会关于股票期权激励计划第一个行权期行权有关安排的公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》B22	2012 年 5 月 25 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司 2012 年第一次临时股东大会决议公告	《中国证券报》A09、《上海证券报》B30	2012 年 5 月 29 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司对外担保进展公告	《中国证券报》B004、 《上海证券报》25	2012 年 6 月 2 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届董事会第二十三次（临时）会议决议暨召开 2012 年第二次临时股东大会会议通知的公告	《中国证券报》B009、 《上海证券报》B17	2012 年 6 月 13 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司 2012 年第二次临时股东大会决议公告	《中国证券报》B021、 《上海证券报》B13	2012 年 6 月 29 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net
冠城大通股份有限公司第八届董事会第二十四次（临时）会议决议公告	《中国证券报》B008、 《上海证券报》39	2012 年 6 月 30 日	www.sse.com.cn、 www.gcdt.net

七、财务会计报告（未经审计）

（一）财务报表

合并资产负债表

2012年6月30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	843,844,459.34	844,599,548.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
应收票据	七、2	92,665,432.86	55,645,578.52
应收账款	七、3	611,822,353.56	459,112,847.14
预付款项	七、4	880,616,951.62	774,128,129.14
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	37,965,310.00	23,100,000.00
其他应收款	七、6	43,551,514.85	166,011,295.20
买入返售金融资产			
存货	七、7	5,607,751,788.09	5,767,703,371.79
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		8,118,217,810.32	8,090,300,770.06
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	3,919,305.96	3,772,137.43
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	七、9	655,578,795.76	678,878,585.46
投资性房地产			
固定资产	七、10	375,140,933.16	387,042,762.80
在建工程	七、11	18,364,646.90	10,246,391.03
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	60,831,191.64	61,627,295.76
开发支出			
商誉	七、13	115,639,483.49	115,639,483.49
长期待摊费用	七、14	6,668,048.10	7,582,761.91
递延所得税资产	七、15	9,918,147.12	9,553,602.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,246,060,552.13	1,274,343,020.54
资产总计		9,364,278,362.45	9,364,643,790.60
流动负债：			
短期借款	七、17	1,042,546,333.79	826,245,082.52
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	195,225,800.00	200,765,000.00
应付账款	七、19	992,011,034.77	904,489,403.38
预收款项	七、20	1,193,916,470.40	1,674,339,176.48
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、21	2,148,917.42	3,057,247.71
应交税费	七、22	571,791,158.66	818,850,340.53
应付利息			
应付股利	七、23	82,473,462.13	62,039,454.89
其他应付款	七、24	387,477,852.11	341,266,972.45
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	117,000,000.00	110,000,000.00
其他流动负债	七、26	48,750.00	3,678,400.00
流动负债合计		4,584,639,779.28	4,944,731,077.96
非流动负债：			
长期借款	七、27	1,108,000,000.00	868,000,000.00
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	733,836.40	700,938.60
其他非流动负债	七、28	15,838,250.00	15,838,250.00
非流动负债合计		1,124,572,086.40	884,539,188.60

负债合计		5,709,211,865.68	5,829,270,266.56
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、29	1,176,804,059.00	735,502,537.00
资本公积	七、30	207,898,950.14	417,593,227.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、31	118,452,862.08	172,971,739.53
一般风险准备			
未分配利润	七、32	1,816,980,874.98	1,855,617,678.83
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		3,320,136,746.20	3,181,685,182.98
少数股东权益		334,929,750.57	353,688,341.06
所有者权益合计		3,655,066,496.77	3,535,373,524.04
负债和所有者权益 总计		9,364,278,362.45	9,364,643,790.60

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

2012年6月30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		179,976,966.29	197,436,125.34
交易性金融资产			
应收票据		55,676,369.72	47,174,603.52
应收账款	十四、1	286,382,318.53	201,513,856.94
预付款项		4,747,323.91	9,084,329.40
应收利息			
应收股利		37,965,310.00	23,100,000.00
其他应收款	十四、2	2,197,398,362.51	2,228,967,229.61
存货		84,948,341.63	107,533,582.04
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,847,094,992.59	2,814,809,726.85
非流动资产：			
可供出售金融资产		3,919,305.96	3,772,137.43
持有至到期投资			
长期应收款			

长期股权投资	十四、3	2,599,201,632.20	2,297,167,108.25
投资性房地产			
固定资产		60,863,015.25	66,401,910.68
在建工程		2,922,982.99	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		4,791,788.32	4,847,832.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,151,051.66	2,994,930.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,674,849,776.38	2,375,731,954.06
资产总计		5,521,944,768.97	5,190,541,680.91
流动负债:			
短期借款		557,999,999.98	496,076,594.83
交易性金融负债			
应付票据		145,812,400.00	139,125,000.00
应付账款		222,188,812.90	101,537,958.33
预收款项		2,310,248.30	3,650,508.82
应付职工薪酬		642,563.84	1,389,954.02
应交税费		1,785,924.99	476,091.84
应付利息			
应付股利		29,695,253.87	9,261,246.63
其他应付款		1,093,592,904.34	1,407,518,075.36
一年内到期的非流动 负债		105,000,000.00	96,000,000.00
其他流动负债		48,750.00	2,922,000.00
流动负债合计		2,159,076,858.22	2,257,957,429.83
非流动负债:			
长期借款		700,000,000.00	724,000,000.00
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		733,836.40	700,938.60
其他非流动负债		950,000.00	950,000.00
非流动负债合计		701,683,836.40	725,650,938.60
负债合计		2,860,760,694.62	2,983,608,368.43

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,176,804,059.00	735,502,537.00
资本公积		577,626,443.73	645,468,996.32
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		166,665,968.66	166,665,968.66
一般风险准备			
未分配利润		740,087,602.96	659,295,810.50
所有者权益（或股东权益）合计		2,661,184,074.35	2,206,933,312.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,521,944,768.97	5,190,541,680.91

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

2012年1—6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		3,422,601,976.67	4,329,546,130.26
其中：营业收入	七、33	3,422,601,976.67	4,329,546,130.26
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		2,814,876,768.48	3,774,193,779.50
其中：营业成本	七、33	2,422,799,875.19	3,408,431,362.53
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	217,088,299.23	210,960,555.09
销售费用	七、35	46,381,103.97	36,001,106.33
管理费用	七、36	60,039,112.46	78,558,046.36
财务费用	七、37	60,745,938.70	41,627,946.50
资产减值损失	七、38	7,822,438.93	-1,385,237.31
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号填列）	七、39	-9,340,073.30	5,114,601.69

其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,226,789.70	5,048,067.69
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		598,385,134.89	560,466,952.45
加：营业外收入	七、40	2,756,695.27	1,584,274.42
减：营业外支出	七、41	249,060.50	492,238.64
其中：非流动资产处置损失		33,856.08	115,447.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		600,892,769.66	561,558,988.23
减：所得税费用	七、42	169,048,568.53	145,749,336.81
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		431,844,201.13	415,809,651.42
归属于母公司所有者的净利润		424,729,793.96	400,418,150.09
少数股东损益		7,114,407.17	15,391,501.33
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.36	0.34
（二）稀释每股收益		0.36	0.34
七、其他综合收益	七、44	3,740,026.41	228,716,193.88
八、综合收益总额		435,584,227.54	644,525,845.30
归属于母公司所有者的综合收益总额		428,099,184.37	628,876,264.97
归属于少数股东的综合收益总额		7,485,043.17	15,649,580.33

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

2012年1—6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	928,134,195.39	1,318,423,775.22
减：营业成本		906,422,270.81	1,283,480,929.44
营业税金及附加		717,920.13	618,396.97
销售费用		7,862,384.94	8,277,198.02
管理费用		16,530,620.23	32,074,016.16
财务费用		38,668,609.80	26,767,502.10
资产减值损失		4,517,242.80	1,155,939.90
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
投资收益（损失以“-”号填列）	十四、5	590,616,440.35	420,950,651.69
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,270,276.05	5,048,067.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		544,031,587.03	387,000,444.32

加：营业外收入			248,954.29
减：营业外支出		33,212.68	50,632.93
其中：非流动资产处置损失		26,255.07	41,122.93
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		543,998,374.35	387,198,765.68
减：所得税费用		-160,015.92	531,820.04
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		544,158,390.27	386,666,945.64
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		2,983,626.41	228,105,093.88
七、综合收益总额		547,142,016.68	614,772,039.52

法定代表人：韩国龙

主管会计工作负责人：刘晓灵

会计机构负责人：李春

合并现金流量表

2012 年 1—6 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		2,833,233,006.80	3,161,719,794.87
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		1,414,804.96	289,851.55
收到其他与经营活动有关的现金	七、45	78,318,626.76	113,073,716.95
经营活动现金流入小计		2,912,966,438.52	3,275,083,363.37
购买商品、接受劳务支付的现金		2,130,662,196.45	2,845,851,785.02

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		52,608,772.77	47,544,988.96
支付的各项税费		661,256,313.14	427,464,097.54
支付其他与经营活动有关的现金	七、45	176,160,169.61	121,594,785.65
经营活动现金流出小计		3,020,687,451.97	3,442,455,657.17
经营活动产生的现金流量净额		-107,721,013.45	-167,372,293.80
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		94,806.40	8,466,534.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		452,000.96	79,010.63
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			11,448,000.00
投资活动现金流入小计		546,807.36	19,993,544.63
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		18,807,937.10	10,166,182.28
投资支付的现金		181,000,400.00	311,773,919.00
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			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		199,808,337.10	321,940,101.28
投资活动产生的现金流量净额		-199,261,529.74	-301,946,556.65
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			

取得借款收到的现金		1,230,794,395.29	931,164,978.07
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,230,794,395.29	931,164,978.07
偿还债务支付的现金		786,693,144.02	857,392,565.34
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		161,671,536.90	140,091,826.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			51,084,504.24
支付其他与筹资活动有关的现金	七、45	12,790,573.80	51,211,156.13
筹资活动现金流出小计		961,155,254.72	1,048,695,548.41
筹资活动产生的现金流量净额		269,639,140.57	-117,530,570.34
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,719.97	-223,682.90
五、现金及现金等价物净增加额		-37,328,682.65	-587,073,103.69
加：期初现金及现金等价物余额		654,026,670.06	921,848,899.56
六、期末现金及现金等价物余额		616,697,987.41	334,775,795.87

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

2012年1—6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		842,983,090.55	1,050,434,899.28
收到的税费返还		986,935.96	289,851.55
收到其他与经营活动有关的现金		586,184,426.10	384,276,233.78
经营活动现金流入小计		1,430,154,452.61	1,435,000,984.61
购买商品、接受劳务支付的现金		780,437,249.35	1,035,805,617.62
支付给职工以及为职工支付的现金		14,585,217.76	14,018,811.17
支付的各项税费		6,994,912.89	2,494,407.48

支付其他与经营活动有关的现金		278,663,046.41	123,579,123.77
经营活动现金流出小计		1,080,680,426.41	1,175,897,960.04
经营活动产生的现金流量净额		349,474,026.20	259,103,024.57
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		94,806.40	74,302,584.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		27,823.85	74,843.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		122,630.25	74,377,427.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,327,137.67	509,458.28
投资支付的现金		225,000,400.00	311,773,919.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		50,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		276,327,537.67	312,283,377.28
投资活动产生的现金流量净额		-276,204,907.42	-237,905,950.13
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		471,000,000.00	551,616,322.36
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		15,698,786.20	
筹资活动现金流入小计		486,698,786.20	551,616,322.36
偿还债务支付的现金		424,076,594.85	551,465,942.97

分配股利、利润或偿付利息支付的现金		137,665,755.45	55,355,080.41
支付其他与筹资活动有关的现金			35,115,056.13
筹资活动现金流出小计		561,742,350.30	641,936,079.51
筹资活动产生的现金流量净额		-75,043,564.10	-90,319,757.15
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		14,072.47	-220,673.06
五、现金及现金等价物净增加额		-1,760,372.85	-69,343,355.77
加：期初现金及现金等价物余额		99,533,844.72	149,826,681.51
六、期末现金及现金等价物余额		97,773,471.87	80,483,325.74

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
2012 年 1—6 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	417,593,227.62			172,971,739.53		1,855,617,678.83		353,688,341.06	3,535,373,524.04
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	417,593,227.62			172,971,739.53		1,855,617,678.83		353,688,341.06	3,535,373,524.04
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	441,301,522.00	-209,694,277.48			-54,518,877.45		-38,636,803.85		-18,758,590.49	119,692,972.73
(一)净利润							424,729,793.96		7,114,407.17	431,844,201.13
(二)其他综合收益		3,369,390.41							370,636.00	3,740,026.41

上述（一）和（二）小计		3,369,390.41				424,729,793.96		7,485,043.17	435,584,227.54
（三）所有者投入和减少资本		-139,513,413.89			-54,518,877.45			-26,243,633.66	-220,275,925.00
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,316,195.00						407,880.00	2,724,075.00
3. 其他		-141,829,608.89			-54,518,877.45			-26,651,513.66	-223,000,000.00
（四）利润分配	367,751,268.00					-463,366,597.81			-95,615,329.81
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者（或股东）的分配	367,751,268.00					-463,366,597.81			-95,615,329.81
4. 其他									
（五）所有者权益内部结转	73,550,254.00	-73,550,254.00							
1. 资本公积转增资本（或股本）	73,550,254.00	-73,550,254.00							
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、本期末余额	1,176,804,059.00	207,898,950.14			118,452,862.08		1,816,980,874.98		334,929,750.57	3,655,066,496.77

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	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)		183,351,857.53					428,744,785.34		8,722,075.58	620,818,718.45
(一) 净利润							400,418,150.09		15,391,501.33	415,809,651.42
(二) 其他综合收益		163,356,352.78					65,101,762.10		258,079.00	228,716,193.88

上述(一)和(二)小计		163,356,352.78				465,519,912.19		15,649,580.33	644,525,845.30
(三)所有者投入和减少资本		19,995,504.75						1,064,495.25	21,060,000.00
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额		19,995,504.75						1,064,495.25	21,060,000.00
3. 其他									
(四)利润分配						-36,775,126.85		-7,992,000.00	-44,767,126.85
1. 提取盈余公积									
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	411,127,578.09			134,803,138.63	1,507,025,578.88		359,037,399.33	3,147,496,231.93

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

2012 年 1—6 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							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	
一、上年年末余额	735,502,537.00	645,468,996.32			166,665,968.66		659,295,810.50	2,206,933,312.48
加: 会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	735,502,537.00	645,468,996.32			166,665,968.66		659,295,810.50	2,206,933,312.48
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	441,301,522.00	-67,842,552.59					80,791,792.46	454,250,761.87
(一) 净利润							544,158,390.27	544,158,390.27
(二) 其他综合收益		2,983,626.41						2,983,626.41
上述(一)和(二)小计		2,983,626.41					544,158,390.27	547,142,016.68
(三) 所有者投入和减少资本		2,724,075.00						2,724,075.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,724,075.00						2,724,075.00
3. 其他								
(四) 利润分配	367,751,268.00						-463,366,597.81	-95,615,329.81
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	367,751,268.00						-463,366,597.81	-95,615,329.81
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	73,550,254.00	-73,550,254.00						

1. 资本公积转增资本（或股本）	73,550,254.00	-73,550,254.00						
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	1,176,804,059.00	577,626,443.73			166,665,968.66		740,087,602.96	2,661,184,074.35

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	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）		184,063,331.78					414,993,580.89	599,056,912.67
（一）净利润							386,666,945.64	386,666,945.64
（二）其他综合收益		163,003,331.78					65,101,762.10	228,105,093.88
上述（一）和（二）小计		163,003,331.78					451,768,707.74	614,772,039.52
（三）所有者投入和减少资本		21,060,000.00						21,060,000.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		21,060,000.00						21,060,000.00

3. 其他								
(四) 利润分配							-36,775,126.85	-36,775,126.85
1. 提取盈余公积								
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	637,776,037.29			128,497,367.76		700,465,348.00	2,202,241,290.05

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 48079.8940 万股变更为 55291.8781 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 6000 万股于 2008 年 8 月 13 日上市交易，公司总股本由 55291.8781 万股增至 61291.8781 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 61291.8781 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 61291.8781 万股增至 73550.2537 万股。

2012 年 4 月 20 日，根据公司 2011 年度股东大会决议，以公司总股本 73550.2537 万股为基数，向全体股东每 10 股送 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。送转后，公司总股本由 73550.2537 万股增至 117680.4059 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，汇兑损益列入本期损益。

6. 金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融资产和金融负债的分类

管理层按照取得金融资产或金融负债的性质以及持有目的，将其划分为以公允价值计

量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债，包括交易性金融资产或金融负债和直接指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产或金融负债、持有至到期投资、应收款项、可供出售金融资产、其他金融负债等。上述分类一经确定，不得随意变更。

(2) 金融资产和金融负债的核算

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）

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

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益，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. 本期主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

(1) 本期会计政策变更:

本期无应披露而未披露的会计政策变更。

(2) 本期会计估计变更:

本期无应披露而未披露的会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正:

本期无应披露而未披露的前期重大会计差错更正。

五、 税项

1. 增值税税率为 17%;

2. 营业税税率为 5%;

3. 城市维护建设税: 苏州的企业按应纳增值税、营业税额的 5%, 其他公司按应纳增值税、营业税额的 7%;

4. 教育费附加: 按应纳增值税、营业税额的 5%;

5. 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	公司期末实际投资额(分期出资适用)	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司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	14809.87		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	923.89		75%	75%	是	795.55		

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, 本期公司对北京京冠房地产开发有限公司的投资成本增加了 26.32 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 3.38 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	本公司期末实际投资额（分期出资适用）	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司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	24396.35		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、销售、租赁	26427.44		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	22291.70		100%	100%	是			
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	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	2200.00		100%	100%	是			
南京万盛置业有限公司（注 1）	全资子公司的子公司	南京	房地产	10000	房地产开发	8000.00		80%	80%	是	1216.76		

北京鑫阳房地产开发有限公司 (注 2)	全资子公司	北京	房地产	8850	房地产开发	6593.06		80%	80%	是	10896.43	
---------------------	-------	----	-----	------	-------	---------	--	-----	-----	---	----------	--

注 1: 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 2: 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 3: 2010 年 12 月 21 日, 公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》, 对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求, 结合公司股票期权激励计划的实际情况, 本期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 46.57 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 36.45 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 14.18 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	本公司期末实际投资额	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金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司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	7000.42		51%	51%	是	8344.53		

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	607.16		
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	5121.28		42.20%	42.20%	是	7811.94		
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	46711.61		100%	100%	是			
深圳冠洋房地产有限公司(注1)	全资子公司	深圳	房地产	10000	房地产开发	29388.67		100%	100%	是			
苏州冠城宏翔房地产有限公司	全资子公司的子公司	苏州	房地产	20000	房地产开发	18000.00		85%	85%	是	2836.32		
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	9004.23		90%	90%	是	984.28		
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	1824.27		60.8%	100%	是	1166.57		
广西冠城鸿泰房地产有限公司(注4)	全资子公司	桂林	房地产	5000	房地产开发、房屋销售及租赁、物业服务	5006.75		100%	100%	是			

- 注1: 经公司第八届董事会第十八次(临时)会议审议通过,公司以人民币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“深圳信智亨通”)持有的公司控股子公司深圳冠洋房地产有限公司(以下简称“深圳冠洋”)30%股权。本次交易完成后,公司持有深圳冠洋100%股权。2012年1月4日,公司与深圳信智亨通就上述股权转让事项签署了《股权转让合同》。2012年6月20日,深圳冠洋工商变更手续完成。
- 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。2012年3月7日,冠城元泰第二次验资5,000万元,其中公司以现金出资5,000万元。2012年4月19日,工商变更手续完成。
- 注3: 公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同控制南京冠城大通机电有限公司,其中公司持股20%、福州大通机电有限公司持股80%。
- 注4: 经公司第八届董事会第十四次(临时)会议审议通过,公司成立全资子公司广西冠城鸿泰房地产有限公司(以下简称“冠城鸿泰”)。冠城鸿泰注册资本人民币5000万,公司全部以现金一次性出资。2012年2月16日,冠城鸿泰完成工商注册登记。
- 注5: 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,本期公司对福州大通机电有限公司的投资成本增加了11.21万元、公司对江苏大通机电有限公司的投资成本增加了31.73万元、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42.53万元、公司对深圳冠洋房地产有限公司的投资成本增加了14.17万元、公司对福建冠城元泰创意园建设发展有限公司的投资成本增加了4.23万元、公司对南京冠城大通机电有限公司的投资成本增加了0.27万元、公司对广西冠城鸿泰房地产有限公司的投资成本增加了6.75万元。

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

(三) 本期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. 与上年相比本期新增合并单位 1 家, 原因为:

经公司第八届董事会第十四次(临时)会议审议通过, 公司成立全资子公司广西冠城鸿泰房地产有限公司(以下简称“冠城鸿泰”)。冠城鸿泰注册资本人民币 5000 万, 公司全部以现金一次性出资。2012 年 2 月 16 日, 冠城鸿泰完成工商注册登记。

2. 本期无减少合并单位。

(五) 本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
广西冠城鸿泰房地产有限公司	4,916.72 万元	-90.03 万元

2、本期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) 本期发生的同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

(七) 本期发生的非同一控制下企业合并

本期未发生非同一控制下企业合并。

(八) 本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司。

(九) 本期发生的反向购买

本期未发生反向购买。

(十) 本期发生的吸收合并

本期未发生吸收合并。

(十一) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本期无境外经营经营实体。

七、合并报表主要项目注释（2012 年 6 月 30 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

1. 货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	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			236,432.23			235,802.77
小计			236,432.23			235,802.77
银行存款						
人民币			612,278,597.50			651,355,150.25
港币	116,313.07	0.8152	94,820.74	116,209.35	0.8107	94,210.92
美元	644,020.85	6.3249	4,073,367.48	369,185.57	6.3009	2,326,201.36
欧元	1,876.44	7.8710	14,769.46	1,875.01	8.1625	15,304.76
小计			616,461,555.18			653,790,867.29
其他货币资金						
人民币			227,146,471.93			190,572,878.21
小计			227,146,471.93			190,572,878.21
合 计			843,844,459.34			844,599,548.27

受限制的其他货币资金主要项目如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票和信用证开证保证金	134,359,080.00	121,613,500.00
客户购房按揭贷款保证金	82,360,250.70	68,894,597.59

2. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	92,665,432.86	55,645,578.52
商业承兑汇票		

合计	92,665,432.86	55,645,578.52
----	---------------	---------------

(2) 期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据为 199,696,749.92 元，均为银行承兑汇票。其中金额较大的前五名如下：

出票单位	金额	出票日	到期日
上海日立电器有限公司	13,512,426.20	2012-5-25	2012-8-25
江苏清江电机制造有限公司	5,500,000.00	2012-3-26	2012-9-26
深圳市特尔佳科技股份有限公司	5,293,880.80	2012-5-30	2012-8-29
苏宁电器股份有限公司南京采购中心	5,000,000.00	2012-3-30	2012-9-30
苏宁电器股份有限公司南京采购中心	5,000,000.00	2012-3-30	2012-9-30

(3) 期末未到期已贴现的银行承兑汇票金额为 319,954,247.85 元。

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

(5) 期末无关联方应收票据金额。

3. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露：

种类	期末余额				期初余额			
	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	648,467,701.63	100%	36,645,348.07	5.65%	490,843,710.64	100%	31,730,863.50	6.46%
组合 1：采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	648,467,701.63	100%	36,645,348.07	5.65%	490,843,710.64	100%	31,730,863.50	6.46%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	648,467,701.63	100%	36,645,348.07		490,843,710.64	100%	31,730,863.50	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				期初余额			
	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	610,672,781.19	94.16%	18,320,183.44	3%	455,812,588.29	92.86%	13,674,377.65	3%
1-2 年	4,768,899.74	0.74%	476,889.97	10%	1,994,949.95	0.41%	199,495.00	10%
2-3 年	21,642,258.58	3.34%	6,492,677.57	30%	21,651,139.49	4.41%	6,495,341.85	30%
3-5 年	56,330.07	0.01%	28,165.04	50%	46,767.80	0.01%	23,383.89	50%
5 年以上	11,327,432.05	1.75%	11,327,432.05	100%	11,338,265.11	2.31%	11,338,265.11	100%
合计	648,467,701.63	100.00%	36,645,348.07		490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50	

- (2) 期末无单独进行减值测试的应收账款。
- (3) 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。
- (4) 本期无实际核销的应收账款。
- (5) 期末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。
- (6) 期末无关联方应收账款。
- (7) 期末应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例
第一名	客户	51,228,203.00	1 年以内	7.90%
第二名	客户	31,288,977.40	1-3 年	4.83%
第三名	客户	29,587,722.90	1 年以内	4.56%
第四名	客户	29,493,183.52	1 年以内	4.55%
第五名	客户	18,836,773.00	1-3 年	2.90%
合计		160,434,859.82		24.74%

- (8) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。
- (9) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。
- (10) 期末以应收账款质押取得银行借款 291,787,333.79 元。

4. 预付款项

- (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例	账面余额	比例
1 年以内	276,769,477.07	31.43%	205,598,599.59	26.56%

1 至 2 年	66,728,760.00	7.58%	31,299,265.00	4.04%
2 至 3 年	397,000,000.00	45.08%	537,000,000.00	69.37%
3 年以上	140,118,714.55	15.91%	230,264.55	0.03%
合 计	880,616,951.62	100.00%	774,128,129.14	100.00%

(2) 期末账龄超过 1 年的预付款项 603,847,474.55 元, 主要为预付太阳官 D 区的土地一级开发拆迁费 603,000,000.00 元。

(3) 期末预付款项中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	未结算原因
北京新纪房地产开发有限责任公司	拆迁单位	537,000,000.00	2-4 年	拆迁款
中国对外建设有限公司	施工单位	105,000,000.00	1 年以内	工程款
南通五建建设工程有限公司	施工单位	75,000,000.00	1 年以内	工程款
北京腾龙拆迁服务有限公司	拆迁单位	74,000,000.00	1 年以内及 1-2 年	拆迁款
福建建工集团	施工单位	33,032,459.35	1 年以内	工程款
合计		824,032,459.35		

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

5. 应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	相关款项是否发生减值
北京海淀科技园建设股份有限公司	23,100,000.00	14,700,000.00		37,800,000.00	否
福州隆达典当有限公司		165,310.00		165,310.00	否
合计	23,100,000.00	14,865,310.00		37,965,310.00	

6. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				期初余额				
	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%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	51,016,055.20	90.91%	12,568,659.78	24.64%	50,408,429.14	28.20%	12,751,309.03	25.30%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	51,016,055.20	90.91%	12,568,659.78	24.64%	50,408,429.14	28.20%	12,751,309.03	25.30%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	5,104,119.43	9.09%			4,949,723.00	2.77%		
合计	56,120,174.63	100.00%	12,568,659.78		178,762,604.23	100.00%	12,751,309.03	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				期初余额			
	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	29,692,955.12	58.21%	890,788.66	3.00%	27,277,476.27	54.11%	818,324.28	3.00%
1-2 年	1,221,731.02	2.39%	122,173.10	10.00%	2,326,519.18	4.62%	232,651.92	10.00%
2-3 年	1,791,717.96	3.51%	537,515.40	30.00%	2,158,986.85	4.28%	647,696.06	30.00%
3-5 年	14,582,936.97	28.59%	7,291,468.49	50.00%	15,185,620.14	30.13%	7,592,810.07	50.00%
5 年以上	3,726,714.13	7.30%	3,726,714.13	100.00%	3,459,826.70	6.86%	3,459,826.70	100.00%
合计	51,016,055.20	100.00%	12,568,659.78		50,408,429.14	100.00%	12,751,309.03	

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
第一创业期货有限责任公司	5,035,014.47		存出期货保证金
江苏弘业期货经纪有限公司	69,104.96		存出期货保证金
合计	5,104,119.43		

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

(3) 期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
北京市土地整理储备中心	非关联方	10,000,000.00	3-5 年	17.82%	一级开发项目的履约保证金

代垫公共维修基金	非关联方	8,426,309.00	1 年以内	15.01%	
第一创业期货有限责任公司	非关联方	5,035,014.47	1 年以内	8.97%	存出期货保证金
北京市财政局	非关联方	3,124,994.40	3-5 年	5.57%	应退回的已预缴新型墙体材料专项资金
北京嘉茂太阳官房地产经营管理有限公司	非关联方	2,385,250.50	1 年以内	4.25%	垫付采暖费
合 计		28,971,568.37		51.62%	

(4) 期末无关联方其他应收款。

(5) 本期无实际核销的其他应收款。

(6) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(7) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

7. 存货及存货跌价准备

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	23,642,315.05	366,859.82	23,275,455.23	26,778,544.77	955,257.86	25,823,286.91
委托加工物资	86,686.15		86,686.15	71,307.58		71,307.58
低值易耗品	646,219.97		646,219.97	827,012.22		827,012.22
包装物	495,785.21		495,785.21	291,115.39		291,115.39
在产品	53,508,276.31	1,256,376.95	52,251,899.36	28,272,441.65	1,542,179.68	26,730,261.97
库存商品	198,461,381.54	3,984,984.93	194,476,396.61	195,898,227.05	5,884,432.37	190,013,794.68
开发成本	4,767,823,282.57		4,767,823,282.57	4,422,847,079.13		4,422,847,079.13
出租开发产品	75,578,702.16		75,578,702.16	77,815,880.79		77,815,880.79
开发产品	493,117,360.83		493,117,360.83	1,023,283,633.12		1,023,283,633.12
合计	5,613,360,009.79	5,608,221.70	5,607,751,788.09	5,776,085,241.70	8,381,869.91	5,767,703,371.79

注 1: 以土地使用权及部分在建项目作抵押, 截止 2012 年 6 月 30 日, 合计已取得银行借款 40,800 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。截止 2012 年 6 月 30 日, 该项贷款已放款 6,000 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 2012 年 6 月 30 日该项贷款已放款 10,000 万元。

③ 以南京雄州镇江北大道之东，雍六路之西，蒋湾路以北，地号为 231001110362 的土地使用权为抵押物，同时追加公司控股股东福建丰榕投资有限公司担保，向交通银行股份有限公司江苏省分行抵押贷款 20,000 万元，借款期限至 2015 年 4 月 27 日。截止 2012 年 6 月 30 日，该项贷款已放款 12,800 万元。

④ 以深圳市南山区前海路与绵山路交汇处，地号为 T101-0047 的土地使用权为抵押物，向中国银行股份有限公司深圳市蛇口后海支行抵押贷款 32,000 万元，借款期限至 2017 年 6 月 27 日。截止 2012 年 6 月 30 日，该项贷款已放款 12,000 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 2012 年 6 月 30 日，该项下贷款已放款 50,000 万元。

注 3: 以福建省永泰县葛岭镇赤壁村“创意产业园一期”项目国有土地使用权为抵押，与中国银行股份有限公司福州市鼓楼区支行签订授信金额为人民币 1 亿元的《授信额度协议》。

注 4: 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 3,520 万元，其中：借款 1,600 万元，借款期限为 2012 年 5 月 3 日起至 2012 年 11 月 2 日；借款 1,920 万元，借款期限 2012 年 3 月 28 日起至 2012 年 9 月 27 日。

注 5: 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	期末余额	期初余额
太阳星城 D 区			15 亿元	810,530,068.65	745,616,143.16
太阳星城 C 区	2009 年 3 月	2013 年 12 月	40 亿元	1,205,945,515.02	1,054,591,358.25
太阳星城 B 区	2008 年 1 月	2012 年 12 月	42 亿元	182,914,448.76	314,332,696.31

冠城新地家园	2009 年 7 月	2013 年 9 月	23 亿元	460,910,132.30	414,521,164.96
海西文化创意产业园一期				150,794,842.36	145,827,805.77
深圳月亮湾	2012 年 5 月	2014 年 5 月	19 亿元	853,873,338.94	850,609,439.37
冠城观湖湾	2011 年 3 月	2013 年 6 月	11 亿	538,835,198.19	477,093,088.16
冠城三牧苑	2011 年 3 月	2013 年 10 月	6 亿	443,893,846.30	420,255,383.15
桂林市建干北路东南侧地块				120,125,892.05	
合 计				4,767,823,282.57	4,422,847,079.13

(2) 开发产品:

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
长城花园	113,441.13		113,441.13	
青秀花园	510,334.17			510,334.17
太阳星城 F 区-1 期	10,982,048.95		1,069,746.14	9,912,302.81
太阳星城 F 区-2 期	14,918,409.61		75,448.19	14,842,961.42
冠城鼓楼庭院	11,121.41			11,121.41
太阳星城 E 区	10,526,127.00		254,160.00	10,271,967.00
太阳星城 B 区	112,918,482.80	309,007,879.62	175,817,308.93	246,109,053.49
冠城名敦道	238,933,896.24	825,487.76	47,672,888.16	192,086,495.84
冠城水岸风景	19,373,124.69			19,373,124.69
太阳星城 C 区	614,996,647.12		614,996,647.12	
合 计	1,023,283,633.12	309,833,367.38	839,999,639.67	493,117,360.83

(3) 出租开发产品:

出租项目名称	期初余额		本期增加金额	本期摊销金额	本期原值减少	本期摊销减少金额	期末余额	
	原值	累计摊销					原值	累计摊销
青秀花园	60,000.00	8,999.97		1,333.33	40,000.00	6,833.31	20,000.00	3,499.99
青秀庭院	120,000.00	13,500.41		1,916.67	100,000.00	12,667.07	20,000.00	2,750.01
长城花园	220,000.00	32,999.53		5,333.35	40,000.00	6,832.87	180,000.00	31,500.01
置业广场	20,000.00	3,000.01		499.97			20,000.00	3,499.98
桂林大世界	20,000.00	3,000.02		499.95			20,000.00	3,499.97
智能大厦	3,193,631.23	597,558.16		51,921.48			3,193,631.23	649,479.64
太阳星城 F 区	71,891,842.61	42,606,616.73		559,651.33	724,814.96	127,275.22	71,167,027.65	43,038,992.84
太阳星城 E 区	40,418,216.00	21,870,251.00		390,702.00			40,418,216.00	22,260,953.00
冠城水岸风景	10,868,376.00	1,132,122.50		271,709.40			10,868,376.00	1,403,831.90

太阳星城 C 区	17,271,863.28			202,404.66			17,271,863.28	202,404.66
合 计	144,083,929.12	66,268,048.33		1,485,972.14	904,814.96	153,608.47	143,179,114.16	67,600,412.00

(4) 存货跌价准备:

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	955,257.86	156,178.10	744,576.14		366,859.82
在产品	1,542,179.68	421,121.47	706,924.20		1,256,376.95
库存商品	5,884,432.37	3,964,804.38		5,864,251.82	3,984,984.93
合 计	8,381,869.91	4,542,103.95	1,451,500.34	5,864,251.82	5,608,221.70

注 1: 期末存货按成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备, 存货可变现净值是根据企业在正常经营过程中以预计售价减去完工成本以及销售所必须的费用后的价值确定。

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

8. 可供出售金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	3,416,545.60	3,284,954.40
(3) 其 他	502,760.36	487,183.03
合 计	3,919,305.96	3,772,137.43

9. 长期股权投资

项目	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	3,755,500.00	300,000.00	2,128,500.00	300,000.00
权益法	652,123,295.76		677,050,085.46	
合计	655,878,795.76	300,000.00	679,178,585.46	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	本期归属母公司净利润
联营企业			
北京海淀科技园建设股份有限公司	49.00%	49.00%	--10,226,789.70

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	3,455,500.00	1,828,500.00	1,627,000.00	3,455,500.00	16.40%	16.40%				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	677,050,085.46	-24,926,789.70	652,123,295.76	49.00%	49.00%				14,700,000.00
合 计			679,178,585.46	-23,299,789.70	655,878,795.76				300,000.00		14,865,310.00

注：公司本期增资福州隆达典当有限公司 1,627,000.00 元，其中以现金增资 1,000,400.00 元、以未分配利润转增资本 626,600.00 元。增资后持股比例保持不变。上述增资事项业经福建大正会计师事务所有限公司大正 CPA 验字（2012）第 204 号验证。

10. 固定资产及累计折旧

固定资产情况

项目	期初余额	本期增加或计提	本期减少	期末余额
一、账面原值合计:	547,002,861.59	7,830,526.87	4,669,706.48	550,163,681.98
其中: 房屋及建筑物	135,150,565.56			135,150,565.56
机器设备	344,132,331.76	794,566.73	2,883,993.15	342,042,905.34
运输工具	58,738,224.94	6,285,608.00	1,608,934.45	63,414,898.49
其他	8,981,739.33	750,352.14	176,778.88	9,555,312.59
二、累计折旧合计:	159,956,872.53	17,046,834.46	1,984,184.43	175,019,522.56
其中: 房屋及建筑物	17,586,870.79	1,599,595.80		19,186,466.59
机器设备	109,333,274.71	11,378,273.59	660,722.95	120,050,825.35
运输工具	27,491,326.39	3,410,781.67	1,154,622.74	29,747,485.32
其他	5,545,400.64	658,183.40	168,838.74	6,034,745.30
三、固定资产账面净值合计:	387,045,989.06	-9,216,307.59	2,685,522.05	375,144,159.42
其中: 房屋及建筑物	117,563,694.77	-1,599,595.80		115,964,098.97
机器设备	234,799,057.05	-10,583,706.86	2,223,270.20	221,992,079.99
运输工具	31,246,898.55	2,874,826.33	454,311.71	33,667,413.17
其他	3,436,338.69	92,168.74	7,940.14	3,520,567.29
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:	387,042,762.80	-9,216,307.59	2,685,522.05	375,140,933.16
其中: 房屋及建筑物	117,563,694.77	-1,599,595.80		115,964,098.97
机器设备	234,795,830.79	-10,583,706.86	2,223,270.20	221,988,853.73
运输工具	31,246,898.55	2,874,826.33	454,311.71	33,667,413.17
其他	3,436,338.69	92,168.74	7,940.14	3,520,567.29

注 1: 固定资产本期增加 7,830,526.87 元, 其中由在建工程转入的固定资产 341,100.00 元。

注 2: 本期计提折旧 17,046,834.46 元。

注 3: 以原值 110,561,950.00 元、净值 64,421,300.00 元的机器设备、仪器仪表及运输设备为抵押, 向淮安市区农村信用合作联社贷入 2,570.00 万元。截止 2012 年 6 月 30 日借款余额为 2,570.00 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 6,174,775.08 元; 土地使用权原值 2,271,194.44 元, 净值 1,934,300.67 元) 作为抵押, 向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 13,747,222.49 元, 净值 10,247,803.75 元; 土地使用权原值 1,278,412.25 元, 净值 1,088,781.13 元) 作为抵押, 向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。

注 5: 以 52,816 平方米的土地使用权连同地上建筑物 (该建筑物的原值 82,526,658.91 元, 净值 72,943,927.12 元; 土地使用权原值 20,163,593.81 元, 净值 18,115,453.00 元) 作为抵押, 向中国工商银行股份有限公司福州闽都支行贷入短期借款 4,450.00 万元。

11. 在建工程

项 目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
机器设备				341,100.00		341,100.00
漆包机改造	3,375,239.24		3,375,239.24	548,035.00		548,035.00
港益温泉酒店项目	14,989,407.66		14,989,407.66	9,357,256.03		9,357,256.03
合 计	18,364,646.90		18,364,646.90	10,246,391.03		10,246,391.03

重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	资金来源	期末余额
机器设备	341,100.00		341,100.00	自筹	
漆包机改造	548,035.00	2,827,204.24		自筹	3,375,239.24
港益温泉酒店项目	9,357,256.03	5,632,151.63		自筹	14,989,407.66
合 计	10,246,391.03	8,459,355.87	341,100.00		18,364,646.90

注: 本期无计入工程成本的资本化利息费用。

12. 无形资产

项 目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、账面原值合计	67,469,438.30	3,200.00	54,800.00	67,417,838.30
(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	183,220.00	3,200.00	54,800.00	131,620.00
2、累计摊销合计	5,842,142.54	799,304.12	54,800.00	6,586,646.66
(1) 土地使用权 1	2,395,364.35	267,920.94		2,663,285.29
(2) 土地使用权 2	491,028.83	35,496.06		526,524.89
(3) 土地使用权 3	2,849,944.28	484,889.82		3,334,834.10
(4) 软件使用权	105,805.08	10,997.30	54,800.00	62,002.38
3、无形资产账面净值合计	61,627,295.76	-796,104.12		60,831,191.64
(1) 土地使用权 1	23,175,162.26	-267,920.94		22,907,241.32
(2) 土地使用权 2	3,058,577.86	-35,496.06		3,023,081.80

(3) 土地使用权 3	35,316,140.72	-484,889.82		34,831,250.90
(4) 软件使用权	77,414.92	-7,797.30		69,617.62
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	61,627,295.76	-796,104.12		60,831,191.64
(1) 土地使用权 1	23,175,162.26	-267,920.94		22,907,241.32
(2) 土地使用权 2	3,058,577.86	-35,496.06		3,023,081.80
(3) 土地使用权 3	35,316,140.72	-484,889.82		34,831,250.90
(4) 软件使用权	77,414.92	-7,797.30		69,617.62

注 1: 本期摊销额为 799,304.12 元。

注 2: 期末以 43,190.30 平方米土地使用权连同地上建筑物作为抵押, 向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作为抵押, 向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 3: 期末以 52,816 平方米的土地使用权连同地上建筑物作为抵押, 向中国工商银行股份有限公司福州闽都支行贷入短期借款。详见附注七、10。

13. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京太阳宫房地产开发有限公司	5,080,066.77	4,028,144.59			5,080,066.77	4,028,144.59
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90				66,782,021.90	
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52				15,648,510.52	
苏州冠城宏业房地产有限公司	92,915,966.63	80,077,583.58			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	84,105,728.17			199,745,211.66	84,105,728.17

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

14. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	1,946,475.32	232,000.00	534,123.45		1,644,351.87	
模具摊销	1,030,205.06	61,490.59	212,598.89		879,096.76	
技术改造	450,143.21		90,153.42		359,989.79	
车间修缮	163,798.77		89,344.86		74,453.91	
办公设施	265,165.15		82,763.76		182,401.39	
储线柜	59,182.80		18,689.34		40,493.46	
租赁费	857,260.03		49,937.46		807,322.57	
公共停车场工程款	2,805,000.00		306,000.00		2,499,000.00	
其他	5,531.57	180,316.80	4,910.02		180,938.35	
合 计	7,582,761.91	473,807.39	1,388,521.20		6,668,048.10	

15. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产:		
资产减值准备	9,893,837.20	9,525,398.42
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	24,309.92	28,204.24
合 计	9,918,147.12	9,553,602.66
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	733,836.40	700,938.60
合 计	733,836.40	700,938.60

(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	33,667,127.00
2. 存货跌价准备	5,608,221.70
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	97,239.64
合 计	39,672,588.34
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	2,935,345.60
合 计	2,935,345.60

16. 资产减值准备

项 目	期初余额	本期增加	本期减少			期末余额
			转 回	转 销	其他	
一、坏账准备	44,482,172.53	5,244,933.89	513,098.57			49,214,007.85
二、存货跌价准备	8,381,869.91	4,542,103.95	1,451,500.34	5,864,251.82		5,608,221.70
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	84,105,728.17					84,105,728.17
合 计	137,272,996.87	9,787,037.84	1,964,598.91	5,864,251.82		139,231,183.98

17. 短期借款

短期借款构成如下：

项目	期末余额	期初余额
质押借款	175,559,000.00	119,000,000.00
抵押借款	125,200,000.00	58,000,000.00
保证借款	350,000,000.00	425,168,487.69
信用借款	100,000,000.00	30,000,000.00
应收账款保理借款	291,787,333.79	194,076,594.83
合 计	1,042,546,333.79	826,245,082.52

- (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	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	195,225,800.00	200,765,000.00
商业承兑汇票		
合 计	195,225,800.00	200,765,000.00

- (1) 下一会计期间将到期的金额 64,499,000.00 元。
- (2) 期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) 期末余额中无欠关联方票据金额。
- (4) 抵押、质押及担保情况详见附注八（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	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	941,834,249.62	94.93%	806,713,860.65	89.19%
1-2 年	28,536,051.57	2.88%	63,681,290.09	7.04%
2-3 年	456,045.74	0.05%	1,510,663.84	0.17%
3 年以上	21,184,687.84	2.14%	32,583,588.80	3.60%
合 计	992,011,034.77	100.00%	904,489,403.38	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) 期末余额中无欠关联方款项。

(4) 账龄超过 1 年的应付账款余额 50,176,785.15 元, 主要为尚未支付的工程款。

20. 预收款项

(1) 预收款项账龄分析列示如下:

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	912,445,757.79	76.42%	1,196,155,313.52	71.44%
1-2 年	243,000,162.40	20.35%	440,136,544.50	26.29%
2-3 年	35,399,692.39	2.97%	34,858,164.71	2.08%
3 年以上	3,070,857.82	0.26%	3,189,153.75	0.19%
合 计	1,193,916,470.40	100.00%	1,674,339,176.48	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) 期末余额中无欠关联方款项。

(4) 账龄超过 1 年的预收款项余额为 281,470,712.61 元, 主要是预售房款未结算。

(5) 预售房产收款分项目分析列示如下:

项目	期末数	期初数
置业广场	12,000.00	12,000.00
长城大厦	20,000.00	
智能大厦		164,000.00
青秀庭院	10,000.00	

太阳星城 F 区一期	1,329,999.00	1,329,999.00
冠城观湖湾	113,021,234.00	28,385,115.00
冠城名敦道	153,181,982.00	264,378,138.00
冠城水岸风景	3,201,206.27	3,197,506.73
太阳星城 C 区	382,099,261.66	840,599,722.00
太阳星城 B 区	163,656,743.00	221,685,701.00
冠城新地家园	367,950,621.00	308,047,510.00
合 计	1,184,483,046.93	1,667,799,691.73

21. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,441,542.01	37,173,371.54	38,046,539.96	568,373.59
二、职工福利费		2,482,464.29	2,482,464.29	
三、社会保险费	279,429.15	6,140,967.36	6,223,794.79	196,601.72
其中： 1、医疗保险费	41,555.47	1,701,805.94	1,765,166.25	-21,804.84
2、基本养老保险费	216,119.55	3,792,903.43	3,803,878.21	205,144.77
3、年金缴费				
4、失业保险费	54,977.16	367,007.09	370,743.05	51,241.20
5、工伤保险费	-54,389.00	190,267.07	192,982.82	-57,104.75
6、生育保险费	21,165.97	88,983.83	91,024.46	19,125.34
四、住房公积金	378,296.87	1,942,162.72	1,884,013.48	436,446.11
五、工会经费和职工教育经费	779,320.28	655,298.01	477,197.39	957,420.90
六、辞退福利		495,105.01	495,105.01	
七、其他	178,659.40	766,796.24	955,380.54	-9,924.90
其中：以现金结算的股份支付				
合 计	3,057,247.71	49,656,165.17	50,564,495.46	2,148,917.42

22. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	-1,859,324.82	-626,541.83
营业税	-36,132,065.81	-46,492,251.25
城建税	-2,161,545.30	-2,894,039.09
所得税	153,012,995.68	288,635,233.30
房产税	438,941.81	158,414.18
代扣个人所得税	348,788.10	276,441.02
印花税	111,650.17	404,081.75
土地增值税	459,037,457.37	579,794,582.56
土地使用税	278,765.32	67,501.32
教育费附加	-1,291,199.83	-1,339,979.60
防洪费	6,695.97	866,898.17
合 计	571,791,158.66	818,850,340.53

23. 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
有限售条件流通股	3,546,260.47	2,392,014.97	未超一年
无限售条件流通股	26,148,993.40	6,869,231.66	未超一年
子公司的少数股东	52,778,208.26	52,778,208.26	未超一年
合 计	82,473,462.13	62,039,454.89	

24. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	241,914,256.14	62.43%	212,361,463.32	62.23%
1-2 年	47,223,354.33	12.19%	29,918,306.92	8.77%
2-3 年	2,147,985.89	0.55%	1,306,720.60	0.38%
3 年以上	96,192,255.75	24.83%	97,680,481.61	28.62%
合 计	387,477,852.11	100.00%	341,266,972.45	100.00%
其中: 预提费用	17,711,093.36	4.57%	8,736,188.24	2.56%

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

(3) 期末余额中欠其他关联方款项为 2,182,752.07 元, 占其他应付款总额的比例为 0.56%, 详见附注八 (二) 5。

(4) 期末余额中账龄超过 1 年大额其他应付款:

单位名称	金 额	未偿还原因	备注
福州市财政局	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	股权转让款尾款未支付	

(5) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
深圳市信智亨通商贸有限公司	61,000,000.00	股权转让款尾款及往来款	
杭州冠博贸易有限公司	57,000,000.00	往来款	
代收契税	55,550,361.30	代收契税	
购房定金	38,250,345.00	购房定金	
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	股权转让尾款	

(6) 按费用类别列示预提费用:

费用类别	期末余额	期初余额	期末结余原因
利息	2,982,867.51	3,385,206.57	提取的贷款利息尚未到结息期
水费	51,882.50	43,347.34	尚未支付
电费	5,739,158.17	2,107,634.33	尚未支付
运费	4,004,048.34	3,200,000.00	尚未支付
销售代理费	2,767,407.84		尚未支付
房租	1,985,729.00		尚未支付
其他	180,000.00		尚未支付
合 计	17,711,093.36	8,736,188.24	

25. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	117,000,000.00	110,000,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
合 计	117,000,000.00	110,000,000.00

(1) 一年内到期长期借款构成如下:

项目	期末余额	期初数
质押借款		
抵押借款		
保证借款	117,000,000.00	110,000,000.00
合 计	117,000,000.00	110,000,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
平安银行福州分行	2010.07.30	2012.07.30	人民币	基准利率		56,000,000.00		64,000,000.00
平安银行福州分行	2011.01.28	2013.01.28	人民币	浮动利率		28,000,000.00		32,000,000.00
平安银行福州分行	2010.11.19	2012.11.19	人民币	基准利率		21,000,000.00		24,000,000.00

中国工商银行 行闽都支行	2008.03.20	2012.11.15	人民币	基准利率		6,000,000.00		6,000,000.00
中国工商银行 行闽都支行	2008.03.20	2013.05.15	人民币	基准利率		2,000,000.00		2,000,000.00
合 计						113,000,000.00		128,000,000.00

(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八 (二) 3. (1)、附注十 (一)。

26. 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
套期工具	48,750.00	3,678,400.00
合 计	48,750.00	3,678,400.00

27. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款		28,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	908,000,000.00	640,000,000.00
质押借款		
合 计	1,108,000,000.00	868,000,000.00

(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	期末余额		期初余额	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中诚信托责任有限 公司	2011.07.26	2013.07.25	人民币	13.00%		500,000,000.00		500,000,000.00
中国工商银行闽都 支行	2011.01.21	2014.01.20	人民币	浮动 利率		120,000,000.00		120,000,000.00
中国银行深圳市分 行蛇口后海支行	2012.06.27	2017.06.27	人民币	浮动 利率		120,000,000.00		
中国工商银行闽都 支行	2011.02.18	2014.02.17	人民币	浮动 利率		80,000,000.00		80,000,000.00
交通银行江苏省分 行	2012.6.28	2014.10.27	人民币	浮动 利率		58,000,000.00		
合 计						878,000,000.00		700,000,000.00

(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。

28. 其他非流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
“挖潜改造资金”拨款	300,000.00	300,000.00
“技改资金”拨款	650,000.00	650,000.00
土地平整费返还款	14,888,250.00	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	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1) 国家持股							
(2) 国有法人持股							
(3) 其他内资持股	8,452,537.00		4,226,268.00	845,254.00		5,071,522.00	13,524,059.00
其中：境内法人持股	8,452,537.00		4,226,268.00	845,254.00		5,071,522.00	13,524,059.00
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		4,226,268.00	845,254.00		5,071,522.00	13,524,059.00
2. 无限售条件流通股							
(1) 人民币普通股	727,050,000.00		363,525,000.00	72,705,000.00		436,230,000.00	1,163,280,000.00
(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		363,525,000.00	72,705,000.00		436,230,000.00	1,163,280,000.00
合 计	735,502,537.00		367,751,268.00	73,550,254.00		441,301,522.00	1,176,804,059.00

注：2012 年 4 月 20 日，根据 2011 年股东大会决议，以公司总股本 735,502,537 股为基数，实施每 10 股送红股 5 股派现金红利 1.3 元（含税）、同时实施每 10 股转增 1 股的利润分配方案，实施后公司总股本变为 1,176,804,059 股。该增资业经立信中联闽都会计师事务所有限公司中联闽都验字(2012)D-0001 号验证。

30. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	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	-4,741,096.36			-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	2,690,937.43	147,168.53		2,838,105.96
(3) 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-672,734.36		36,792.12	-709,526.48
(4) 其他	204,936,258.02	5,575,209.00		210,511,467.02
小计	202,213,364.73	5,722,377.53	36,792.12	207,898,950.14
合 计	417,593,227.62	5,722,377.53	215,416,655.01	207,898,950.14

注：(1) 资本公积本期增加 5,722,377.53 元，其中：因可供出售金融资产公允价值变动而增加资本公积 147,168.53 元；本期由于摊销股票期权激励成本而增加资本公积 2,316,195.00 元；本期期货套期保值期末持仓浮动盈亏变动 3,259,014.00 元。

(2) 资本公积本期减少 215,416,655.01 元，其中：本期资本公积转增股本 73,550,254.00 元；本期与计入股东权益项目相关的所得税影响减少 36,792.12 元；本期因收购少数股东持有的子公司深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权，冲减资本公积 141,829,608.89 元。

31. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	168,495,146.73		54,518,877.45	113,976,269.28
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	172,971,739.53		54,518,877.45	118,452,862.08

注：本期因收购少数股东持有的子公司深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权，冲减盈余公积 54,518,877.45 元。

32. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	1,855,617,678.83	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	1,855,617,678.83	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	424,729,793.96	
其他		
减：提取法定盈余公积		
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	95,615,329.81	每股红利 0.13 元（税前）
转作股本的普通股股利	367,751,268.00	每 10 股送红股 5 股
期末未分配利润	1,816,980,874.98	

33. 营业收入及成本

（1）营业收入及成本明细如下：

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	3,370,337,597.51	4,229,903,887.98
其他业务收入	52,264,379.16	99,642,242.28
营业成本	2,422,799,875.19	3,408,431,362.53

（2）主营业务分行业及分产品列示如下：

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）工 业	1,597,549,819.51	1,536,825,154.59	2,268,016,904.98	2,180,477,770.45
其中：漆包线	1,595,430,415.41	1,534,804,727.05	2,268,016,904.98	2,180,477,770.45
其中：铝线	2,119,404.10	2,020,427.54		
（2）商 业				
（3）房地产业	1,772,787,778.00	840,750,846.12	1,961,886,983.00	1,127,772,890.09
其中：房地产销售	1,772,787,778.00	840,750,846.12	1,961,886,983.00	1,127,772,890.09
（4）旅游饮食服务业				
合 计	3,370,337,597.51	2,377,576,000.71	4,229,903,887.98	3,308,250,660.54

(3) 主营业务按地区分项列示如下:

地区名称	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	3,356,401,388.27	2,363,974,075.29	4,216,008,777.69	3,294,732,527.65
东北地区	37,891,024.41	36,886,541.07	61,094,506.63	59,414,149.45
西北地区	56,190,277.40	54,477,482.75	64,547,973.17	62,596,309.95
华南地区	722,144,407.55	702,907,371.69	1,028,163,856.44	997,435,900.66
华中地区	7,240,974.26	6,398,727.33	14,643,467.41	12,485,721.82
华北地区	1,832,092,235.81	899,141,468.32	1,999,096,317.80	1,174,566,949.91
华东地区	599,065,492.07	564,875,418.19	927,022,066.67	870,180,617.79
西南地区	48,888,773.92	47,667,477.10	77,738,269.36	75,536,211.43
其他地区	52,888,202.85	51,619,588.84	43,702,320.21	42,516,666.64
国外	13,936,209.24	13,601,925.42	13,895,110.29	13,518,132.89
合 计	3,370,337,597.51	2,377,576,000.71	4,229,903,887.98	3,308,250,660.54

(4) 房地产开发收入分项列示如下:

项 目	本期发生额	上年同期发生额
青秀花园	142,485.00	
置业广场		1,886,000.00
长城花园	508,140.00	873,000.00
青秀庭院	287,000.00	1,082,694.00
太阳星城 F 区-1 期	4,834,344.00	1,067,247.00
太阳星城 F 区-2 期	480,000.00	
太阳星城 E 区	444,399.00	1,357,786.00
冠城名敦道	150,668,723.00	201,925,030.00
冠城水岸风景		22,839,867.00
太阳星城 B 区	543,726,477.00	1,473,977,436.00
太阳星城 C 区	1,071,696,210.00	256,877,923.00
合 计	1,772,787,778.00	1,961,886,983.00

(5) 房地产业务按地区列示如下:

地区	本期发生额		上年同期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	1,772,787,778.00	840,750,846.12	1,961,886,983.00	1,127,772,890.09
华中地区	650,625.00	267,107.84	3,841,694.00	2,005,513.05
华北地区	1,772,137,153.00	840,483,738.28	1,935,205,422.00	1,112,630,877.48
华东地区			22,839,867.00	13,136,499.56

国外				
合计	1,772,787,778.00	840,750,846.12	1,961,886,983.00	1,127,772,890.09

(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	76,435,549.74	2.23%
第二名	74,468,315.13	2.18%
第三名	49,990,803.68	1.46%
第四名	43,708,795.60	1.28%
第五名	42,206,783.56	1.23%
合计	286,810,247.71	8.38%

34. 营业税金及附加

项目	本期金额	上年同期金额	计缴标准
营业税	89,184,981.40	98,479,309.71	5%
城市维护建设税	7,020,032.56	7,577,959.40	7%或 5%
教育费附加	4,076,495.53	3,382,656.29	3%或 4%或 5%
土地增值税	116,329,117.38	101,305,697.69	
房产税	477,672.36	214,932.00	12%或 1.2%
合计	217,088,299.23	210,960,555.09	

35. 销售费用

项目	本期金额	上年同期金额
职工薪酬	2,203,516.39	1,946,729.46
折旧费	17,518.93	18,292.99
运输装卸费	8,672,685.44	9,173,985.15
汽车费	16,645.00	8,236.00
差旅费	692,173.00	651,557.28
招待费	2,424,454.18	1,780,229.85
广告费及业务宣传费	11,704,258.26	2,356,701.47
售后服务费	3,018,038.14	583,118.14
会务费	26,087.00	51,000.00
通讯费	113,516.48	139,373.37
销售代理费	12,011,814.78	13,632,300.27

售楼部费用	825,824.50	108,978.08
咨询、评估费		376,486.72
包装费	2,426,735.05	3,210,333.08
测绘费	756,490.32	661,327.49
物业费	654,923.43	22,904.41
其他费用	816,423.07	1,279,552.57
合 计	46,381,103.97	36,001,106.33

36. 管理费用

项目	本期金额	上年同期金额
职工薪酬	24,278,689.19	40,530,119.41
税金	3,199,799.37	4,173,133.68
折旧费	4,015,665.27	3,969,636.59
无形及其他资产摊销	1,384,605.29	1,442,330.05
租赁费	4,514,270.41	2,575,009.58
汽车费	1,512,940.66	1,497,394.66
差旅费	2,792,196.98	2,437,707.12
招待费	2,943,359.99	3,310,579.14
广告及业务宣传费	21,820.00	102,379.00
会务费	888,209.98	2,255,773.64
董事会费用	1,407,176.88	921,335.29
办公费	3,006,602.09	4,129,865.88
邮电通讯费	507,635.88	456,976.92
水电费	534,407.04	523,664.68
修理费	1,050,414.82	199,209.82
审计、咨询、评估费	4,191,171.95	3,003,644.80
保险费	327,819.70	428,209.23
物业费	664,204.68	614,341.43
研发费用	644,769.29	1,580,329.25
其他费用	2,153,352.99	4,406,406.19
合 计	60,039,112.46	78,558,046.36

37. 财务费用

项目	本期发生额	上年同期发生额
利息支出	48,235,235.64	35,933,752.37
减：利息收入	3,994,816.08	10,812,593.48

汇兑损失	15.08	310,128.82
减：汇兑收益	38,354.09	215.40
资金占用费支出	60,900.00	
减：资金占用费收入		345,372.05
其他	16,482,958.15	16,542,246.24
合 计	60,745,938.70	41,627,946.50

38. 资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期发生额
一、坏账准备	4,731,835.32	-1,725,378.37
二、存货跌价准备	3,090,603.61	340,141.06
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		
合 计	7,822,438.93	-1,385,237.31

39. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	791,910.00	8,400,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	-10,226,789.70	-3,351,932.31
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有可供出售金融资产取得的投资收益	94,806.40	66,534.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	-9,340,073.30	5,114,601.69

(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	本期金额	上年同期金额	本期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	791,910.00		
合 计	791,910.00	8,400,000.00	

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

被投资单位	本期金额	上年同期金额	本期比上年增减变动的的原因
北京海淀科技园建设股份有限公司	-10,226,789.70	-3,351,932.31	
合 计	-10,226,789.70	-3,351,932.31	

(3) 公司投资收益汇回无重大限制。

40. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本期金额	上年同期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	492,750.32	5,311.60	492,750.32
其中: 处置固定资产利得	492,750.32	5,311.60	492,750.32
处置无形资产利得			
非货币性资产交换利得			
赔款收入		210,000.00	
违约金收入	264,649.70		264,649.70
债务重组利得	141,876.45		141,876.45
接受捐赠			
政府补助	1,842,300.00	868,961.56	1,842,300.00
盘盈			
其他	15,118.80	500,001.26	15,118.80
合 计	2,756,695.27	1,584,274.42	2,756,695.27

(2) 本期取得的政府补助明细如下:

项目	本期发生额	备注
民营企业奖励	10,000.00	
2011 年度工业节能项目补助资金	500,000.00	榕财企[2012]1 号
2011 年高成长性企业	640,000.00	榕财企[2011]29 号
2011 年创新项目奖	300,000.00	淮经信科技(2011)354 号 淮财工贸(2011)67 号
2011 年企业政策奖励	392,300.00	淮开委发(2012)9 号
合 计	1,842,300.00	

41. 营业外支出

项目	本期金额	上年同期金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	33,856.08	115,447.64	33,856.08
其中：固定资产处置损失	33,856.08	115,447.64	33,856.08
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	
其中：公益性捐赠支出			
其他	215,204.42	176,791.00	215,204.42
合计	249,060.50	492,238.64	249,060.50

42. 所得税费用

项目	本期金额	上年同期金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	169,417,007.31	144,196,310.06
递延所得税调整	-368,438.78	1,553,026.75
合 计	169,048,568.53	145,749,336.81

43. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 = $P0 \div S$

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

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

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

其中，P1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润，并考虑稀释性潜在普通股对其影响，按《企业会计准则》及有关规定进行调整。公司在计算稀释每股收益时，应考虑所有稀释性潜在普通股对归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润和加权平均股数的影响，按照

其稀释程度从大到小的顺序计入稀释每股收益，直至稀释每股收益达到最小值。

44. 其他综合收益

项目	本期发生额	上年同期发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	147,168.53	-1,475,564.51
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	36,792.12	-368,891.12
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	110,376.41	-1,106,673.39
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	-33,550.00	-140,650.00
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	-3,663,200.00	-3,028,100.00
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	3,629,650.00	2,887,450.00
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		226,935,417.27
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		226,935,417.27
合 计	3,740,026.41	228,716,193.88

45. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 78,318,626.76 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
代收契税、公共维修基金	30,543,029.85
收到子公司股东往来款	15,000,000.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 176,160,169.61 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
代交契税、公共维修基金	37,948,376.61

归还北京世纪恒丰房地产开发有限公司超付房款	19,357,621.09
支付销售代理费	15,652,302.37
支付办公费用	14,961,716.99
广告宣传策划费	12,214,767.90
诉讼冻结银行存款	7,921,594.17
支付金融机构手续费	6,331,913.65
归还子公司股东往来款	5,405,000.00

(3) 支付的其他与筹资活动有关的现金 12,790,573.80 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
票据保证金	12,790,573.80

(4) 现金流量表补充资料：

补 充 资 料	本期金额	上年同期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	431,844,201.13	415,809,651.42
加：资产减值准备	7,822,438.93	-5,246,934.42
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	17,046,834.46	16,882,534.51
无形资产摊销	799,304.12	797,275.76
长期待摊费用摊销	1,388,521.20	1,097,578.48
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-277,808.63	112,510.92
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-182,056.48	2,936.72
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	78,680,018.95	36,314,359.99
投资损失（收益以“-”号填列）	9,340,073.30	-5,114,601.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-368,438.78	1,553,026.75
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	163,256,707.24	-468,644,627.25
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-193,217,931.45	254,060,951.27
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-626,576,952.44	-435,434,140.86
其他	2,724,075.00	20,437,184.60
经营活动产生的现金流量净额	-107,721,013.45	-167,372,293.80
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	616,697,987.41	334,775,795.87
减: 现金的期初余额	654,026,670.06	921,848,899.56
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-37,328,682.65	-587,073,103.69

(5) 现金和现金等价物的构成:

项目	本期发生额	上年同期数
一、现金	616,697,987.41	654,026,670.06
其中: 库存现金	236,432.23	235,802.77
可随时用于支付的银行存款	616,461,555.18	653,790,867.29
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中: 三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	616,697,987.41	654,026,670.06
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	24.84%	24.84%	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 24.84% 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	韩孝煌	房地产开发	6,000.00	95.00%	95.00%	72636492-x
江苏大通机电有限公司	控股子公司	有限责任公司	淮安	韩孝捷	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等	11,523.38	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、建筑工程及装修工程的承包	USD150	75.00%	75.00%	61938209-x
广西冠城鸿泰房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	桂林	韩孝煌	房地产开发; 房屋销售及租赁; 物业服务	5,000.00	100.00%	100.00%	58983486-7
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(绝缘等级为F、H级)及绝缘成型件、电工器材、电线电缆和漆包线及其售后维护服务、五金、交电的批发	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、销售、自有房产租赁	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	曹莉玲	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	全资子公司	有限责任公司	深圳	韩孝煌	房地产开发	10,000.00	100.00%	100.00%	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	全资子公司的子公司	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	本期增加	本期减少	期末数
北京太阳宫房地产开发有限公司	6,000.00			6,000.00
江苏大通机电有限公司	11,523.38			11,523.38
桂林鸿达置业发展有限公司	USD150			USD150
广西冠城鸿泰房地产有限公司		5,000.00		5,000.00
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	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	孙洁腾	房地产开发	60000 万元	49.00%	49.00%	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
韩孝峰	与公司法人代表为关系密切的家庭成员	
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	2012/01/12	2013/01/12
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	2012/04/24	2012/10/28
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	1,000.00	2012/10/19	2013/01/19
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	2011/09/30	2012/09/30
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	1,100.00	2012/02/28	2013/02/28
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	2,100.00	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	2,800.00	2011/01/29	2013/01/29
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	5,600.00	2010/07/30	2012/07/29
	小计		30,500.00		
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置业有限公司	保证	12,800.00	2012/06/28	2014/10/27

	小计		12,800.00		
福建丰榕投资有限公司	福州大通机电有限公司	质押	7,400.00	2012/04/28	2013/04/25
	小计		7,400.00		
合 计			50,700.00		

注：以上担保为实际发生担保金额。

(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 8,781.24 万元的敞口部分 5,376.87 万元提供保证担保。

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 平方米以及元洪大厦地下车库 3 个，每月租金为人民币 62,400.00 元，本期共需支付租赁费 374,400.00 元。截止 2012 年 6 月 30 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、十一楼，面积共计 2995.46 平方米，月租金 294,103.00 元，本期共需支付租金 1,764,618 元，截止 2012 年 6 月 30 日，尚有 882,309.00 元未支付。公司子公司北京京冠房地产开发有限公司自 2012 年 4 月 1 日起承租北京冠海房地产有限公司拥有北京海淀区冠海大厦写字楼八楼，面积共计 1007.62 平方米，月租金 97,940.00 元，本期共需支付租金 293,820.00 元，截止 2012 年 6 月 30 日尚未支付。
- (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，本期列支租赁费 800,000.00 元，截止 2012 年 6 月 30 日，上述租赁费尚未支付。
- (4) 公司子公司福建华事达房地产有限公司租赁韩孝峰拥有的福州市五一中路元洪大厦地下车库 2 个，每月租金为人民币 1,600.00 元，本期共需支付租赁费 9,600.00 元。截止 2012 年 6 月 30 日，上述租赁费尚未支付。
- (5) 2012 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十一一次（临时）会议审议通过了《关于

向福建丰榕投资有限公司借款不超过人民币 3 亿元的议案》。根据该议案，公司拟向丰榕投资借款不超过人民币 3 亿元；借款年利率不超过 10%，实际借款利率以合同约定为准；借款期限不超过 2 年，以合同约定为准，每笔借款以实际提款之日起算。2012 年 5 月 28 日，公司 2012 年第一次临时股东大会审议通过了上述借款议案。截止 2012 年 6 月 30 日，公司尚未发生上述借款议案项下的借款。

5、关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末金额(万元)	期初金额(万元)
其他应付款	中国海淀集团有限公司	19.70	19.7
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
其他应付款	北京冠海房地产有限公司	117.61	72.73
其他应付款	李世强和林希	80.00	
其他应付款	韩孝峰	0.96	

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。
公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	
公司本期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	28,000,000.00
公司期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 6.36 元；合同期限至 2016 年 12 月 20 日。

注：详见附注九（二）及附注十三（七）、（八）。

(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	<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</p> <p>参数:</p> <p>(1) 授予日标的股票市场价格: 2010 年 12 月 21 日公司股票收盘价, 即 9.81 元。</p> <p>(2) 股票期权行权价格: 10.39 元 (本期调整为 6.36 元, 见注释)。</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>
本期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	41,777,907.75
以权益结算的股份支付确认的费用总额	44,336,250.00

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。

①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。

②资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细调整方法:

$$P = P_0 \div (1 + n)$$

其中: P_0 为调整前的行权价格; n 为每股的资本公积金转增股本、派送股票红利的比率; P 为调整后的行权价格。

公司自实施《股票期权激励计划》以来, 根据利润分配情况, 行权价格先后两次进行了调整, 分别为:

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。据此, 公司董事会决定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)。

公司 2011 年度股东大会审议通过公司 2011 年度利润分配方案, 以 2011 年末总股本 735,502,537 股为基数, 向全体股东每 10 股送 5 股派现金红利 1.3 元 (含税), 同时以资本公积金每 10 股转增 1 股, 该利润分配方案于 2012 年 5 月 2 日实施完毕。据此, 公司董事会决定

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 = $10.33 \times [(8.95 - 0.13) \div 8.95] \div (1 + 0.6) = 6.36$ (元)。

(三) 股份支付的修改、终止情况

详见附注十三(七)、(八)。

十、或有事项

(一) 截止 2012 年 6 月 30 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	10,115.77	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	10,115.77			
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	1,200.00	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	1,500.00	2013-2-27		
福州大通机电有限公司	2,105.92	2012-10-22		
福州大通机电有限公司	3,790.69	2012-11-25		
福州大通机电有限公司	7.80	2012-9-2	13.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	31.20	2012-9-2	52.00	
福州大通机电有限公司	108.00	2012-9-2	180.00	
福州大通机电有限公司	28.74	2012-9-2	47.90	
福州大通机电有限公司	19.20	2012-9-2	32.00	
福州大通机电有限公司	15.60	2012-9-30	26.00	
福州大通机电有限公司	137.40	2012-9-30	229.00	
福州大通机电有限公司	665.00	2012-10-17	950.00	
福州大通机电有限公司	29.81	2012-11-8	49.68	
福州大通机电有限公司	13.80	2012-11-8	23.00	
福州大通机电有限公司	20.31	2012-11-8	33.85	
福州大通机电有限公司	106.09	2012-11-8	176.81	
福州大通机电有限公司	600.00	2012-11-11	1,000.00	

福州大通机电有限公司	16.20	2012-12-8	27.00
福州大通机电有限公司	31.86	2012-12-8	53.10
福州大通机电有限公司	178.80	2012-12-8	298.00
小计	17,106.42		3,191.34
福建福抗药业股份有限公司	3,000.00	2013-5-28	
小 计	3,000.00		
合 计	30,222.19		3,191.34

(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 2012 年 6 月 30 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 240,848.64 万元。

(三) 其他或有负债

2009 年 6 月，公司全资子公司北京京冠房地产开发有限公司下属控股子公司北京鑫阳房地产开发有限公司（以下简称“北京鑫阳”）与深圳市三鑫幕墙工程有限公司（以下简称“深圳三鑫幕墙”）签订《建设工程施工合同》，约定：将北京鑫阳“冠城名敦道 A 区”工程项目的幕墙工程发包给深圳三鑫幕墙施工。截止 2010 年末，北京鑫阳根据合同约定及工程进展情况已支付工程款合计 5,298.00 万元。

因双方发生建设工程施工合同纠纷，2011 年 1 月，深圳三鑫幕墙向北京市东城区人民法院提起诉讼，要求北京鑫阳支付剩余工程价款及增加工程款及窝工损失、未付工程款利息。2011 年 2 月，北京鑫阳提起反诉，要求深圳三鑫幕墙支付违约金。北京市东城区人民法院委托北京赋佳慧祥工程造价咨询有限公司于 2011 年 12 月对“冠城名敦道 A 区”工程造价进行鉴定并由北京赋佳慧祥工程造价咨询有限公司出具工程造价鉴定报告——深圳三鑫幕墙所施工的“冠城名敦道 A 区”全部幕墙工程造价为人民币 9574.3936 万元，其中确定部分为人民币 8400.3487 万元（其中北京鑫阳委托外协单位施工的属于幕墙合同范围内的工程造价为人民币 85.7036 万元）。2012 年 4 月，北京市东城区人民法院根据深圳三鑫幕墙提出的财产保全申请，冻结北京鑫阳银行存款人民币 792.1594 万元及北京鑫阳名下位于北京市东城区广渠家园的四套合计建筑面积为 842.52 平方米的房产。

截止目前该诉讼尚未完结，因此，存在一定的或有负债风险，北京鑫阳已充分考虑该项或有负债风险，根据合同约定及实际情况在公司负债中充分预提适当金额的准备金，因此，本案最终判决预计对公司损益影响较小。

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

- 1、公司下属全资子公司北京京冠房地产开发有限公司之控股子公司北京鑫阳房地产开发有限公司(以下简称“北京鑫阳”)于 2009 年与中国石油化工股份有限公司北京石油分公司(以下简称“中石化北京公司”)签订关于中石化北京公司购买北京鑫阳开发的崇文区广渠门外南街危改小区 A 地块 A1 写字楼的商品房预售合同,合同约定,买受人取得商品房的房屋、土地权属证书作为买受人向北京鑫阳支付最终核算购房款之 5%尾款的前提条件之一。由于根据规定,办理房屋权属证书必须提供全额房款发票,而预售合同又约定,办理完毕权属证书为买受人付清尾款的条件之一,由于上述两项行为互为前提,造成该约定条款在实际履行时存在困难。为此,双方于 2012 年 6 月 5 日签订结算协议,协议约定,北京鑫阳应向中石化北京公司开具担保金额为人民币贰佰万元的银行履约保函,并承诺在签订该协议后六个月内取得政府主管部门核发的房屋、土地权属证书并交付中石化北京公司,同时,中石化北京公司将购房款之 5%尾款付清。

鉴于上述原因及约定,北京鑫阳于 2012 年 6 月 21 日向中石化北京公司开具了担保金额为人民币贰佰万元的北京银行履约保函。保函最晚到期日为 2014 年 6 月 5 日止(如遇银行非营业日则自动顺延)。

- 2、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) 2012 年 7 月 23 日,公司控股股东福建丰榕投资有限公司原质押给中诚信托有限责任公司的 13,200 万股无限售流通股解除质押。2012 年 7 月 31 日,丰榕投资将其持有的合计 9,600 万股公司无限售流通股质押给江西国际信托有限责任公司(以下简称“江西信托”),作为丰榕投资向江西信托融资的担保,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手续。截止财务报告报出日,丰榕投资已质押其持有的公司股份 12,800 万股(占其所持公司股份总数的 43.80%,占公司股本总数的 10.88%)。(详见公司 2012 年 8 月 1 日公告)。
- (二) 2012 年 8 月 9 日,公司与控股股东福建丰榕投资有限公司(以下简称“丰榕投资”)签订《借款合同》,向丰榕投资借款人民币 2 亿元,借款年利率 9.5%;2012 年 8 月 14

日，公司与丰榕投资签订《借款合同》，向丰榕投资借款人民币 2,300 万元，借款年利率 10%。截止财务报告报出日，公司累计向丰榕投资借款 22,300 万元。

(三) 公司于 2012 年 7 月 12 日以通讯方式召开第八届董事会第二十五次(临时)会议，会议同意公司参加于 2012 年 6 月 18 日至 2012 年 7 月 16 日在北京产权交易所挂牌出让的北京科技园建设(集团)股份有限公司(以下简称“北科建公司”)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”)20%股权的竞买。2012 年 7 月 17 日，公司以 32,725 万元价格成功竞得北科建公司持有的海科建 20%股权，并于 2012 年 8 月 14 日与北科建公司签署《产权交易合同》，该合同于 2012 年 8 月 14 日经北京产权交易所审核通过。本次交易完成后，公司共持有海科建 69%股权，成为其控股股东。

十三、 其他事项说明

- (一) 2012 年 2 月 16 日，根据公司第八届董事会第十四次(临时)会议决议，公司成立全资子公司广西冠城鸿泰房地产有限公司(以下简称“冠城鸿泰”)，负责全面开发经营桂林市建干北路东南侧地块。
- (二) 公司 2012 年 3 月 13 日召开的第八届董事会第十九次会议，审议同意以 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)，同时以资本公积金向全体股东每 10 股转增 1 股。2012 年 4 月 5 日，公司 2011 年度股东大会审议通过了上述利润分配方案。2012 年 4 月 20 日，根据公司 2011 年度股东大会决议，实施上述利润分配，共计需派发现金红利 95,615,329.81 元(含税)，同时，转增及派送红股合计 441,301,522 股，公司总股本变更为 1,176,804,059 股。2012 年 5 月 2 日，公司完成上述利润分配事宜。
- (三) 2012 年 1 月 20 日，公司接到控股股东福建丰榕投资有限公司(以下简称“丰榕投资”)及其一致行动人 STARLEX LIMITED 的通知，丰榕投资计划通过上海证券交易所交易系统增持公司部分股份，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)。截止 2012 年 4 月 11 日，丰榕投资合计增持冠城大通股份 14,452,666 股，占冠城大通已发行总股份的 1.97%，完成本次增持计划，增持完成后，丰榕投资持有公司股份数为 182,665,499 股，占公司已发行总股份的 24.84%；丰榕投资一致行动人 STARLEX LIMITED 仍持有公司 108,743,161 股股份，占公司已发行总股份的 14.78%，即本次增持后丰榕投资及 STARLEX LIMITED 合计持有公司已发行总股份的

- 39.62%。(具体详见公司 2012 年 4 月 13 日公告)
- (四) 公司控股股东丰榕投资于 2012 年 1 月 6 日将持有的 1,000 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手续。
- (五) 2012 年 4 月 26 日, 丰榕投资将持有的 3,200 万公司无限售流通股质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行(以下简称“工商银行”), 作为公司控股子公司福州大通机电有限公司向工商银行借款人民币 7,400 万元的担保。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手续。截止 2012 年 6 月 30 日, 丰榕投资已质押其持有的公司股份 16,400 万股(占其所持公司股份总数的 56.11%, 占公司股本总数的 13.94%)。
- (六) 公司 2011 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 2012 年 6 月 30 日, 公司为福抗药业向银行借款提供担保 3000 万元; 福抗药业为公司向银行借款提供担保 5000 万元。2012 年 7 月 1 日至本财务报告报出日, 公司新增为福抗药业向银行借款提供担保 3300 万元, 截止财务报告报出日, 公司对福抗药业提供担保余额为 6300 万元, 福抗药业为公司提供担保余额为 5000 万元。
- (七) 2012 年 5 月 24 日公司第八届董事会第二十二次(临时)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 2011 年度股东大会审议通过公司 2011 年度利润分配方案: 以 2011 年末总股本 735,502,537 股为基数, 向全体股东每 10 股送 5 股派现金红利 1.3 元(含税), 同时以资本公积金每 10 股转增 1 股。该利润分配方案于 2012 年 5 月 2 日实施完成。根据《股票期权激励计划》相关规定, 公司第八届董事会第二十二次(临时)会议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 6.36 元。(具体详见公司 2012 年 5 月 25 日公告)
- (八) 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官伟源先生、周洁先生、鲍武先生激励对象资格及三人相应获授的 250 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 33 名, 股票期权总数量为 1750 万份。同

期，由于公司 2011 年度利润分配方案为：以 2011 年末总股本 735,502,537 股为基数，向全体股东每 10 股送 5 股派现金红利 1.3 元（含税），同时以资本公积金每 10 股转增 1 股，因此，根据《股票期权激励计划》相关规定，公司第八届董事会第二十二次（临时）会议决定就上述利润分配事项对公司授予激励对象的股票期权数量进行调整，授予股票期权总数量由 1,750 万份调整为 2,800 万份。（具体详见公司 2012 年 5 月 25 日公告）

（九）公司所参股企业福州隆达典当有限公司（以下简称“隆达典当”）于本报告期内实施未分配利润转增资本及股东增资方案，将隆达典当注册资本由人民币 1,007.88 万元增至人民币 2,000 万元，公司按照原有的持股比例等比转增及增资，实施完成后，公司认缴隆达典当注册资本金额变更为 328.01 万元，持股比例仍为 16.4%。2012 年 7 月 2 日，隆达典当完成增资事项的工商变更登记手续。

（十）经公司第八届董事会第十八次（临时）会议审议通过，同意公司以人民币 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“深圳信智亨通”）持有的公司控股子公司深圳冠洋房地产有限公司（以下简称“深圳冠洋”）30% 股权。本次交易完成后，公司共持有深圳冠洋 100% 股权。2012 年 1 月 4 日，公司与深圳信智亨通公司就上述股权转让事项签署了《股权转让合同》。2012 年 6 月 20 日，深圳冠洋办理完毕上述股权变更的工商变更登记手续。

十四、母公司财务报表主要项目注释（2012 年 6 月 30 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

1. 应收账款

（1）应收账款按种类披露：

种类	期末余额				期初余额			
	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	306,029,171.95	99.88%	20,007,233.78	6.54%	218,444,955.02	99.79%	17,388,302.87	7.96%

组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	306,029,171.95	99.88%	20,007,233.78	6.54%	218,444,955.02	99.79%	17,388,302.87	7.96%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	360,380.36	0.12%			457,204.79	0.21%		
合计	306,389,552.31	100.00%	20,007,233.78		218,902,159.81	100.00%	17,388,302.87	

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				期初余额			
	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	294,800,873.21	96.33%	8,844,026.20	3.00%	207,205,823.22	94.85%	6,216,174.69	3.00%
1 - 2 年				10.00%				10.00%
2 - 3 年	52,751.62	0.02%	15,825.49	30.00%	62,313.89	0.03%	18,694.17	30.00%
3 - 5 年	56,330.07	0.02%	28,165.04	50.00%	46,767.80	0.02%	23,383.90	50.00%
5 年以上	11,119,217.05	3.63%	11,119,217.05	100.00%	11,130,050.11	5.10%	11,130,050.11	100.00%
合计	306,029,171.95	100.00%	20,007,233.78		218,444,955.02	100.00%	17,388,302.87	

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	360,380.36		并表范围内不计提坏账
合计	360,380.36		

- (2) 本期无实际核销的应收账款。
- (3) 期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) 期末应收关联方款项为 360,380.36 元，系公司控股子公司江苏大通机电有限公司所欠货款，占应收账款期末余额 0.12%。
- (5) 期末应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例
第一名	客户	29,587,722.90	1 年以内	9.66%
第二名	客户	29,493,183.52	1 年以内	9.63%
第三名	客户	18,110,355.27	1 年以内	5.91%
第四名	客户	14,614,749.64	1 年以内	4.77%

第五名	客户	11,551,940.95	1 年以内	3.77%
合 计		103,357,952.28		33.74%

- (6) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。
- (7) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。
- (8) 本期以期末应收账款质押取得银行借款 149,999,999.98 元。

2. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				期初余额			
	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	2,191,535,491.62	99.58%			2,221,981,140.89	99.54%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	4,763,623.15	0.22%	3,276,956.97	68.79%	4,271,108.63	0.19%	3,262,471.56	76.38%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	4,763,623.15	0.22%	3,276,956.97	68.79%	4,271,108.63	0.19%	3,262,471.56	76.38%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	4,376,204.71	0.20%			5,977,451.65	0.27%		
合 计	2,200,675,319.48	100.00%	3,276,956.97		2,232,229,701.17	100.00%	3,262,471.56	

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	2,191,535,491.62		同一合并范围内不计提坏账准备
合 计	2,191,535,491.62		

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额	期初余额
----	------	------

	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	1,343,795.81	28.21%	40,313.87	3.00%	879,466.43	20.59%	26,384.00	3.00%
1 - 2 年	153,500.00	3.22%	15,350.00	10.00%	84,000.00	1.97%	8,400.00	10.00%
2 - 3 年	12,277.10	0.26%	3,683.13	30.00%	83,591.96	1.96%	25,077.59	30.00%
3 - 5 年	72,880.54	1.53%	36,440.27	50.00%	42,880.54	1.00%	21,440.27	50.00%
5 年以上	3,181,169.70	66.78%	3,181,169.70	100.00%	3,181,169.70	74.48%	3,181,169.70	100.00%
合 计	4,763,623.15	100.00%	3,276,956.97		4,271,108.63	100.00%	3,262,471.56	

单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款：

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
第一创业期货有限责任公司	4,376,204.71		存出期货保证金
合 计	4,376,204.71		

(2) 期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) 期末其他应收关联方款项为 2,191,535,491.62 元，占其他应收款期末余额 99.58%。

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
北京太阳宫房地产开发有限公司	801,420,119.81		同一合并范围内不计提坏账
深圳冠洋房地产有限公司	743,107,000.00		同一合并范围内不计提坏账
福建华事达房地产有限公司	235,706,171.57		同一合并范围内不计提坏账
苏州冠城宏翔房地产有限公司	135,006,493.30		同一合并范围内不计提坏账
广西冠城鸿泰房地产有限公司	71,935,625.95		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	70,077,292.94		同一合并范围内不计提坏账
南京万盛置业有限公司	59,027,711.30		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	55,900,000.00		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	19,355,076.75		同一合并范围内不计提坏账
合 计	2,191,535,491.62		

(4) 期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
北京太阳宫房地产开发有限公司	并表子公司	801,420,119.81	1 年以内及 1-2 年	36.42%	往来款
深圳冠洋房地产有限公司	并表子公司	743,107,000.00	1 年以内及 1-3 年	33.77%	往来款
福建华事达房地产有限公司	并表子公司	235,706,171.57	1-3 年	10.71%	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	135,006,493.30	1 年以内及 1-3 年	6.13%	往来款
广西冠城鸿泰房地产有限公司	并表子公司	71,935,625.95	1 年以内	3.27%	往来款
合 计		1,987,175,410.63		90.30%	

(5) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

3. 长期股权投资

项目	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	2,003,025,883.07	61,896,717.75	1,676,021,083.07	61,896,717.75
权益法	658,072,466.88		683,042,742.93	
合计	2,661,098,349.95	61,896,717.75	2,359,063,826.00	61,896,717.75

(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	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%	-10,226,789.70
南京冠城大通机电有限公司	20.00%	20.00%	-43,486.35

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例	在被投资单位表决权比例	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	3,455,500.00	1,828,500.00	1,627,000.00	3,455,500.00	16.40%	16.40%				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		
北京太阳官房地产开发有限公司	成本法	66,445,700.00	66,445,700.00		66,445,700.00	95%	95%				
江苏大通机电有限公司	成本法	51,212,775.00	50,895,525.00	317,250.00	51,212,775.00	42.20%	42.20%				
桂林鸿达置业发展有限公司	成本法	9,238,865.92	9,205,115.92	33,750.00	9,238,865.92	75%	75%				
广西冠城鸿泰房地产有限公司	成本法	50,067,500.00		50,067,500.00	50,067,500.00	100%	100%				
北京冠城正业房地产开发有限公司	成本法	243,963,525.00	243,497,775.00	465,750.00	243,963,525.00	100%	100%				400,000,000.00
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	成本法	90,042,300.00	40,000,000.00	50,042,300.00	90,042,300.00	90%	90%				
福州大通机电有限公司	成本法	70,004,175.00	69,892,125.00	112,050.00	70,004,175.00	51%	51%				
福建华事达房地产有限公司	成本法	264,274,357.25	263,909,857.25	364,500.00	264,274,357.25	100%	100%				
北京冠城新泰房地产开发有限公司	成本法	467,116,075.00	466,690,825.00	425,250.00	467,116,075.00	100%	100%				200,000,000.00
苏州冠城宏业房地产有限公司	成本法	222,916,967.75	222,775,217.75	141,750.00	222,916,967.75	100%	100%		61,596,717.75		
北京京冠房地产开发有限公司	成本法	148,098,717.15	147,835,467.15	263,250.00	148,098,717.15	100%	100%				
深圳冠洋房地产有限公司	成本法	293,886,725.00	70,744,975.00	223,141,750.00	293,886,725.00	100%	100%				
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%	100%				
北京海淀科技园建设股份有限公司	权益法	490,103,919.00	677,050,085.46	-24,926,789.70	652,123,295.76	49%	49%				14,700,000.00
南京冠城大通机电有限公司	权益法	6,002,700.00	5,992,657.47	-40,786.35	5,951,871.12	20%	20%				
合计		2,499,129,802.07	2,359,063,826.00	302,034,523.95	2,661,098,349.95				61,896,717.75		614,865,310.00

4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本期发生额	上年同期发生额
主营业务收入	918,968,640.79	1,296,210,069.06
其他业务收入	9,165,554.60	22,213,706.16
营业成本	906,422,270.81	1,283,480,929.44

(2) 按主营业务分行业及分产品列示如下:

项 目	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	918,968,640.79	896,925,606.13	1,296,210,069.06	1,261,043,604.48
其中: 漆包线	918,968,640.79	896,925,606.13	1,296,210,069.06	1,261,043,604.48
(2) 商 业				
(3) 房地产业				
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	918,968,640.79	896,925,606.13	1,296,210,069.06	1,261,043,604.48

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地 区	本期发生额		上年同期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	905,032,431.55	883,323,680.71	1,282,314,958.77	1,247,525,471.59
东北地区	28,554,676.63	27,869,743.87	47,728,930.23	46,434,033.84
西北地区			6,500.76	6,324.39
华南地区	194,098,523.58	189,442,738.50	232,710,540.26	226,397,052.06
华东地区	598,769,186.61	584,406,683.54	908,200,261.02	883,560,587.97
西南地区	30,721,841.88	29,984,925.96	49,966,406.29	48,610,806.69
其他地区	52,888,202.85	51,619,588.84	43,702,320.21	42,516,666.64
国外	13,936,209.24	13,601,925.42	13,895,110.29	13,518,132.89
合 计	918,968,640.79	896,925,606.13	1,296,210,069.06	1,261,043,604.48

(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	76,435,549.74	8.24%
第二名	74,468,315.13	8.02%
第三名	49,990,803.68	5.39%
第四名	42,206,783.56	4.55%
第五名	39,387,896.95	4.24%
合 计	282,489,349.06	30.44%

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上年同期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	600,791,910.00	424,236,050.00
权益法核算的长期股权投资收益	-10,270,276.05	-3,351,932.31
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有交易性金融资产取得的投资收益		
处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有可供出售金融资产取得的投资收益	94,806.40	66,534.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		
其他		
合 计	590,616,440.35	420,950,651.69

(2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额
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	791,910.00	
北京京冠房地产开发有限公司		60,000,000.00
江苏大通机电有限公司		5,836,050.00
北京冠城正业房地产开发有限公司	400,000,000.00	350,000,000.00
北京冠城新泰房地产开发有限公司	200,000,000.00	
合 计	600,791,910.00	424,236,050.00

(3) 按权益法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期发生额
北京海淀科技园建设股份有限公司	-10,226,789.70	-3,351,932.31
南京冠城大通机电有限公司	-43,486.35	
合计	-10,270,276.05	-3,351,932.31

注：公司投资收益汇回无重大限制。

6. 现金流量表附注

项目	本期发生额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	544,158,390.27	386,666,945.64
加：资产减值准备	4,517,242.80	-1,781,623.26
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,585,137.15	3,620,944.61
无形资产摊销	56,044.32	56,044.32
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）	26,255.07	41,122.93
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）		
财务费用（收益以“-”号填列）	62,297,101.29	24,394,276.28
投资损失（收益以“-”号填列）	-590,616,440.35	-420,950,651.69
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-160,015.92	531,820.04
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		
存货的减少（增加以“-”号填列）	20,701,413.93	-3,042,385.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-59,224,680.12	30,443,322.49
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	363,787,302.76	224,270,059.03
其他	346,275.00	14,853,150.00
经营活动产生的现金流量净额	349,474,026.20	259,103,024.57
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		
现金的期末余额	97,773,471.87	80,483,325.74
减：现金的期初余额	99,533,844.72	149,826,681.51
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金等价物净增加额	-1,760,372.85	-69,343,355.77

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	458,894.24
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）	1,842,300.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
非货币性资产交换损益	
委托他人投资或管理资产的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	
债务重组损益	141,876.45
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	
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	64,564.08
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-626,773.05
少数股东权益影响额（税后）	-894,623.53
合 计	986,238.19

(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	12.39	0.36	0.36
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	12.36	0.36	0.36

注 1: 计算过程

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

其中：P0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E0 为归属于公司普通股股东的期初净资产；Ei 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；Ej 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M0 为报告期月份数；Mi 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；Ek 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动；Mk 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P0 \div S$$

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

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

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

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。

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官伟源先生、周洁先生、鲍武先生激励对象资格及三人相应获授的 250 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 33 名，股票期权总数量为 1750 万份。同期，由于公司 2011 年度利润分配方案为：以 2011 年末总股本 735,502,537 股为基数，向全体股东每 10 股送 5 股派现金红利 1.3 元（含税），同时以资本公积金每 10 股转增 1 股，因此，根据《股票期权激励计划》相关规定，公司第八届董事会第二十二次（临时）会议决定就上述利润分配事项对公司授予激励对象的股票期权数量进行调整，授予股票期权总数量由 1,750 万份调整为 2,800 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	期末余额（或本 期金额）	期初余额（或上 年同期金额）	变动比率	变动原因
应收票据	92,665,432.86	55,645,578.52	66.53%	主要受漆包线业务应收票据增加影响所致
应收账款	611,822,353.56	459,112,847.14	33.26%	主要受漆包线业务应收账款增加影响所致
应收股利	37,965,310.00	23,100,000.00	64.35%	主要受海科建分配利润但未实施所致
其他应收款	43,551,514.85	166,011,295.20	-73.77%	主要受桂林项目土地款转入存货影响所致
在建工程	18,364,646.90	10,246,391.03	79.23%	主要受冠城港益自营物业建设投入影响所致
应付股利	82,473,462.13	62,039,454.89	32.94%	公司实施 2011 年度利润分配方案影响所致
其他流动负债	48,750.00	3,678,400.00	-98.67%	主要受本期期货浮动盈亏变动所致
股本	1,176,804,059.00	735,502,537.00	60.00%	主要受本期分配股票股利及资本公积转增股本所致
资本公积	207,898,950.14	417,593,227.62	-50.21%	主要受本期资本公积转增股本以及溢价收购少数股东持有的子公司股权而将溢价冲减资本公积等综合影响所致
盈余公积	118,452,862.08	172,971,739.53	-31.52%	主要受本期收购少数股东持有的子公司股权而将溢价冲减盈余公积影响所致
财务费用	60,745,938.70	41,627,946.50	45.93%	主要受本期贷款较上年同期增加影响所致
资产减值损失	7,822,438.93	-1,385,237.31	不适用	主要受本期应收账款增加相应造成提取的坏账准备较上年同期增加所致
投资收益	-9,340,073.30	5,114,601.69	-282.62%	主要受本期海科建权益法核算确认当期损失影响所致
营业外收入	2,756,695.27	1,584,274.42	74.00%	主要是本期获得政府补贴较上年同期增长所致
营业外支出	249,060.50	492,238.64	-49.40%	主要是上年同期发生捐赠支出，而本期没有发生该事项所致
经营活动产生的现金流量净额	-107,721,013.45	-167,372,293.80	不适用	主要是本期支付的工程款较上年同期减少影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-199,261,529.74	-301,946,556.65	不适用	主要受本期支付的受让股权之股权款较上年同期减少影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	269,639,140.57	-117,530,570.34	不适用	主要是本期新增银行贷款所致

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 8 月 15 日批准报出。

冠城大通股份有限公司
二〇一二年八月十五日

八、 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、 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 8 月 15 日