



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 年年度报告

重要提示

一、 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、 未出席董事会情况。

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

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

四、 公司负责人韩国龙、主管会计工作负责人刘晓灵及会计机构负责人（会计主管人员）李春声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 本报告所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

六、 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案：公司第八届董事会第三十二次会议审议通过《公司 2012 年度利润分配预案》，公司拟以 2012 年 12 月 31 日总股本 1,176,804,059 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 2.12 元（含税）。该利润分配预案尚需提交公司 2012 年度股东大会审议通过方可实施。

七、 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

八、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节 释义及重大风险提示.....	4
第二节 公司简介	5
第三节 会计数据和财务指标摘要.....	7
第四节 董事会报告	10
第五节 重要事项	27
第六节 股份变动及股东情况.....	34
第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	40
第八节 公司治理	48
第九节 内部控制	53
第十节 财务会计报告	52
第十一节 备查文件目录.....	168

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、上市公司、冠城大通	指	冠城大通股份有限公司
报告期	指	2012 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，法定流通货币

二、 重大风险提示：

公司已在本年度报告“董事会报告”等有关章节中详细描述公司可能面临的风险，敬请投资者予以关注。

第二节 公司简介

一、公司信息

公司的中文名称	冠城大通股份有限公司
公司的中文名称简称	冠城大通
公司的外文名称	CITYCHAMP DARTONG CO.,LTD.
公司的法定代表人	韩国龙

二、联系人和联系方式

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

三、基本情况简介

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

四、信息披露及备置地点

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

五、公司股票简况

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

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2012 年 8 月 20 日
注册登记地点	福建省福州市开发区快安延伸区创新楼
企业法人营业执照注册号	350000400000309
税务登记号码	350111158166190
组织机构代码	15816619-0

(二)公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2010 年年度报告“公司基本情况”章节。

(三)公司上市以来，主营业务的变化情况

公司于 1997 年 5 月上市，上市时主营业务为生产经营特种漆包线、高低压架空线、水表等。经历次调整后，现公司主营业务为房地产开发与销售、漆包线生产经营。

(四)公司上市以来,历次控股股东的变更情况

公司 1997 年上市时,控股股东为福州市国有资产管理局,持有股份占公司总股本的 23.65%。2002 年 11 月,福州盈榕投资有限公司(后更名为“福建丰榕投资有限公司”)收购福州市国有资产管理局持有的公司股份,成为公司第一大股东,持有股份占公司总股本 26.28%。截止 2012 年 12 月 31 日,福建丰榕投资有限公司持有公司股份 297,104,078 股,占公司总股本比例 25.25%,为公司控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称(境内)	名称	立信中联闽都会计师事务所有限公司
	办公地址	天津开发区新城西路 19 号 22 号楼
	签字会计师姓名	李金才 孟翠香
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	国海证券股份有限公司
	办公地址	上海市静安区南京西路 555 号三五大厦 1207-1208 室
	签字的保荐代表人姓名	马涛
	持续督导的期间	2005 年 12 月 23 日至 2012 年 11 月 8 日

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
营业收入	6,256,271,570.89	9,320,059,100.79	-32.87	8,422,875,327.33
归属于上市公司股东的净利润	830,837,471.35	795,814,606.91	4.40	518,522,679.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	581,876,105.55	793,774,383.00	-26.70	517,022,798.79
经营活动产生的现金流量净额	1,049,530,676.03	445,408,163.79	135.63	-103,938,550.94
	2012 年末	2011 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2010 年末
归属于上市公司股东的净资产	3,578,172,495.50	3,181,685,182.98	12.46	2,176,362,189.73
总资产	14,795,009,774.91	9,364,643,790.60	57.99	9,664,816,912.40

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2012 年	2011 年	本期比上年同期增减(%)	2010 年
基本每股收益 (元 / 股)	0.71	0.68	4.41	0.44
稀释每股收益 (元 / 股)	0.71	0.68	4.41	0.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益 (元 / 股)	0.49	0.67	-26.87	0.44
加权平均净资产收益率 (%)	24.70	29.47	减少 4.77 个百分点	26.90
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率 (%)	17.30	29.40	减少 12.10 个百分点	26.83

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。

二、非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2012 年金额	附注（如适用）	2011 年金额	2010 年金额
非流动资产处置损益	377,865.37		-99,639.80	-956,205.96

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	4,836,914.00		1,968,961.56	6,434,032.77
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			398,376.59	
债务重组损益	151,805.15		457,334.95	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	109,914.71			1,357.66
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	4,070,317.57		78,829.52	-3,034,735.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目	243,486,729.59	因增持北京海淀科技园建设股份有限公司股权达到分步交易合并而产生的投资收益		
少数股东权益影响额	-2,050,735.24		-488,623.30	-581,102.15
所得税影响额	-2,021,445.35		-275,015.61	-363,466.13
合计	248,961,365.80		2,040,223.91	1,499,880.21

三、采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
1、交易性金融资产				
GC001				126.11
GC003				1,587.00
GC004				6,485.90
GC007				35,773.08
GC014		8,600,860.00	8,600,860.00	8,914.77
GC028				2,712.78
GC182		2,000,600.00	2,000,600.00	
2、可供出售金融资产				
兴业银行	3,164,054.40	4,217,896.80	1,053,842.40	93,506.40
国投瑞福优先	84,194.64		-84,194.64	-12,544.30

工银全球基金	402,988.39	469,988.90	67,000.51	
兴业证券	120,900.00	159,640.00	38,740.00	1,300.00
合计	3,772,137.43	15,448,985.70	11,676,848.27	137,861.74

注：交易性金融资产均为公司本期合并报表新增北京海淀科技园建设股份有限公司而将其国债逆回购业务合并进入。

第四节 董事会报告

一、 董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析

2012 年，全球经济增长速度明显放缓，欧债危机不断反复，国内经济增速下滑，经济形势面临较大下行压力。在稳中求进的经济工作主调下，我国前三季度 GDP 增速持续放缓，四季度在地方基础设施建设强劲增长及房地产市场回暖形势推动下企稳回升，2012 年全年 GDP 增长 7.8%。

报告期内，公司密切关注房地产与漆包线行业的发展走势，及时调整经营策略，房地产业务保持稳定发展局面，漆包线业务呈现扭亏为盈良好势头。总体上，公司 2012 年度营业收入较 2011 年度有所下降，受营业利润率提高及分步交易合并海科建公司而确认投资收益的影响，净利润同比小幅增长。

报告期内，公司实现营业收入 62.56 亿元，同比下降 32.87%；实现主营业务收入 60.99 亿元，同比下降 33.36%；实现利润总额 11.44 亿元，与上年同期基本持平，实现归属于上市公司股东的净利润 8.31 亿元，同比增长 4.40%。公司房地产主营业务收入占公司主营业务收入的比例为 48.26%。

(1) 房地产业务

2012 年，国家继续严格执行差异化信贷政策和限购政策，抑制投资投机性需求，并加大土地供应，特别是加大保障房土地供应量及资金支持力度，以增加市场有效供给。但在居民刚需累积释放、行业信贷环境整体趋好等因素驱动下，房地产销售在经历了上半年不温不火僵局之后开始升温，房地产市场在下半年出现了量价齐升势头。

国家统计局数据显示，2012 年，全国商品房销售面积 111,304 万平方米，比上年增长 1.8%，其中，住宅销售面积增长 2%；商品房销售额 64,456 亿元，同比增长 10%，其中，住宅销售额增长 10.9%；全国房地产开发投资 71,804 亿元，比上年增长 16.2%，其中，住宅投资 49,374 亿元，占房地产开发投资的比重为 68.8%；全国土地出让面积和合同成交价款分别为 32.28 万公顷和 2.69 万亿元，同比分别减少 3.3%和 14.7%。

2012 年公司房地产业务共实现合同销售面积 14.35 万平方米，合同销售额 34.18 亿元；房地产业务结算面积为 16.19 万平方米，同比下降 35.98%；实现主营业务收入 29.43 亿元，同比下降 42.03%。2012 年公司房地产业务实现净利润 7.21 亿元，同比下降 23.38%。报告期末未结算的预收账款为 27.80 亿元。

其中：

北京冠城正业房地产开发有限公司，主要进行太阳宫新区 B 区的项目开发，报告期内共实现结算面积 2.74 万平方米，实现主营业务收入 10.38 亿元，实现净利润 3.96 亿元。

北京冠城新泰房地产开发有限公司，主要进行太阳宫新区 C 区的项目开发，报告期内共实现结算面积 4.57 万平方米，实现主营业务收入 10.72 亿元，实现净利润 2.25 亿元；

北京鑫阳房地产开发有限公司，主要进行冠城名敦道项目开发，报告期内共实现结算面积 1.50 万平方米，实现主营业务收入 2.41 亿元，实现净利润 0.78 亿元；

南京万盛置业有限公司，主要进行冠城大通蓝郡开发，报告期内共实现结算面积 5.45 万平方米，实现主营业务收入 3.22 亿元，实现净利润 0.48 亿元。

公司目前在建或在售主要项目情况如下：

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 B 区	100%	北京东北三四环之间	在建	11.90	46.37	41.70	37.52
太阳星城 C 区	100%		在建	5.69	34.78	28.19	18.47

冠城名敦道	80%	北京东二环广渠门桥	完工	5.05	33.13	28.78	26.82
冠城大通蓝郡	80%	南京六合区	在建	60.00	85.00	83.42	5.45
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
冠城大通华郡	100%	桂林建干北路	在建	5.31	10.88	9.22	0
德成置地西北旺项目	53.82%	西北旺镇	在建	47.65	79.71	44.17	33.84
百旺杏林湾	41.003%	中关村永丰高新技术产业基地东北侧	在建	39.40	52.13	45.42	22.30
百旺茉莉园	41.003%	海淀区西北旺镇区永丰路西	完工	21.42	32.80	25.67	24.21
永泰文化创意产业园	90%	永泰赤壁	在建	62.67	64.00	-	0
合计	--	--	--	267.28	467.90	328.39	168.61

①报告期内，公司出让持有的深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权，截止本报告披露日，公司转让深圳冠洋 100% 股权的工商变更手续已办理完成。故上表不含深圳冠洋房地产有限公司开发项目情况。

②上表中永泰文化创意产业园一期酒店项目现已开工在建，预计总建筑面积约 3.72 万平方米，公司未来将自营该酒店项目。

③冠城观湖湾项目推广名为“冠城大通蓝湾”，冠城三牧苑推广名为“冠城大通首玺”。

(2) 漆包线业务

受全球经济萎缩及国内宏观环境的影响，2012 年漆包线下游行业需求不振，产能相对剩出，导致漆包线市场竞争日益加剧。

2012 年，公司沉着应对市场风险，在用户总体需求量萎缩的情况下，扩大现有客户的订单占有率，及时调整产品结构，促使公司漆包线业务扭亏为盈。报告期内，公司漆包线业务产量 5.57 万吨，同比减少 11.45%；实现销售量 5.59 万吨，同比减少 11.41%；实现主营业务收入 31.56 亿元，同比下降 22.55%；实现净利润 673.74 万元。

其中，福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 3.15 万吨，同比减少 13.93%；实现销售量 3.16 万吨，同比减少 14.59%；实现主营收入 17.93 亿元，同比减少 25.51%；实现净利润 669.08 万元；

江苏大通漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 2.42 万吨，同比减少 7.98%；实现销售量 2.43 万吨，同比减少 6.90%；实现主营收入 13.63 亿元，同比减少 18.29%；实现净利润 48.06 万元。

报告期内，南京冠城大通机电有限公司尚未建成投产。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	6,256,271,570.89	9,320,059,100.79	-32.87
营业成本	4,669,839,104.21	7,115,352,024.07	-34.37
销售费用	98,290,358.72	73,832,198.34	33.13
管理费用	137,934,122.92	157,825,772.60	-12.60

财务费用	114,992,894.31	82,978,522.57	38.58
经营活动产生的现金流量净额	1,049,530,676.03	445,408,163.79	135.63
投资活动产生的现金流量净额	319,301,637.49	-373,012,578.17	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-234,553,034.84	-339,878,252.88	不适用
研发支出	1,136,629.13	2,376,535.95	-52.17

利润表及现金流量表相关科目变动分析表说明：

营业收入：主要受本年漆包线销量下降及铜价下降造成漆包线销售收入减少以及本年房地产结算面积受开发周期影响较上年度减少影响所致。

营业成本：主要受本年营业收入减少影响所致。

上表费用及现金流数值变动原因详见下述“4、费用”及“6、现金流”描述。

2、收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

房地产业务：

报告期内，受现有项目结算周期的影响，公司房地产结算面积较 2011 年度有所减少，房地产业务收入亦同比降低。公司 2012 年度结算的项目主要有北京冠城正业房地产开发有限公司开发的太阳星城 B 区及北京冠城新泰房地产开发有限公司开发的太阳星城 C 区项目。公司房地产业务结算面积及金额详见上述“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析（1）房地产业务”板块。

漆包线业务：

报告期内，漆包线市场面临更为激烈的竞争，公司漆包线业务下游电机、发电机、家电、汽车等行业等对漆包线需求明显减少，订单不足，公司漆包线产销量较 2011 年均降低，漆包线业务收入同比有所减少。公司及时调整产品结构，漆包线业务净利润报告期内实现扭亏为盈。公司漆包线生产量、销售量详见上述“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析（2）漆包线业务”板块。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

见上述“(1)驱动业务收入变化的因素分析”。

(3) 订单分析

公司房地产业务不存在订单情况。

公司漆包线业务主要根据客户订单来进行生产，客户一般按月确定实际订单需求。2012 年公司无重大订单未能交付的情况发生。

公司订单收入占比未超过公司总收入的 50%。

(4) 新产品及新服务的影响分析

报告期内，公司不断加强技术创新，根据客户需求开发出部分新的漆包线品种，且已实现了销售。一些技术革新较大的漆包线产品消费市场仍在培育，故新产品对公司的营业收入及利润未产生重大影响。

(5) 主要销售客户的情况

单位:元 币种:人民币

客户名称	金额	占主营业务收入比例
第一名	1,054,689,639.00	17.29%
第二名	144,633,698.46	2.37%
第三名	114,962,875.91	1.88%

第四名	89,650,203.90	1.47%
第五名	78,090,544.89	1.28%
合计	1,482,026,962.16	24.30%

公司前 5 名客户销售额占年度销售总额的 24.30%。

3、成本

(1) 成本分析表

单位:元 币种:人民币

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
漆包线行业	漆包线成本	3,023,159,617.50	66.49	3,945,861,911.38	56.81	-23.38
房地产行业	房地产成本	1,523,923,848.67	33.51	3,000,050,567.01	43.19	-49.20
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)
漆包线	漆包线成本	3,023,159,617.50	66.49	3,945,861,911.38	56.81	-23.38
房地产	房地产成本	1,523,923,848.67	33.51	3,000,050,567.01	43.19	-49.20

其中，漆包线行业成本变化影响因素：铜价下跌及销量减少；房地产行业成本变化影响因素：房地产结算收入减少。

(2) 主要供应商情况

公司前五名供应商情况如下：

单位：元 币种：人民币

供应商	本期发生额
第一名	1,997,493,663.54
第二名	842,570,962.47
第三名	246,655,645.74
第四名	75,306,426.16
第五名	73,622,090.53
合计	3,235,648,788.44
占年度采购总额的比例	87.38%

4、费用

报告期内，公司相关费用等财务数据同比变动 30% 以上情况如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额（或本期发生额）	期初余额（或上年同期发生额）	增减幅度	说明
销售费用	98,290,358.72	73,832,198.34	33.13%	主要受房地产项目销售费用增加影响所致
财务费用	114,992,894.31	82,978,522.57	38.58%	主要受本年贷款较上年同期增加影响所致

5、研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元 币种：人民币

本期费用化研发支出	1,136,629.13
本期资本化研发支出	0
研发支出合计	1,136,629.13
研发支出总额占净资产比例（%）	0.03
研发支出总额占营业收入比例（%）	0.02

(2) 情况说明

公司漆包线业务设有研发中心，主要为满足市场及用户需求进行新漆包线品种的研究开发。

6、现金流

单位：元 币种：人民币

现金流项目	本期金额	上年同期金额	变动比率	变动 30% 以上的原因
经营活动产生的现金流量净额	1,049,530,676.03	445,408,163.79	135.63	主要是本年公司房地产业务销售回笼款大于当年房地产开发投入影响所致
投资活动产生的现金流量净额	319,301,637.49	-373,012,578.17	不适用	主要是本年收到股权转让款及支付股权受让款综合影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-234,553,034.84	-339,878,252.88	不适用	主要是本年支付银行利息费用、分红款影响所致

7、总体财务状况分析

2012 年 12 月 31 日，公司总资产为 147.95 亿元，与年初 93.65 亿元相比增加 54.30 亿元，增长 57.99%；总负债为 97.64 亿元，比年初 58.29 亿元增加 39.35 亿元，增长 67.50%。资产、负债较年初大幅增加的主要原因是：本年度非同一控制合并北京海淀科技园建设股份有限公司而相应转入其年末资产 51.25 亿元、负债 29.73 亿元以及公司年末收到转让深圳冠洋股权款 7.332 亿元暂挂于年末负债而相应增加公司年末资产和负债。2012 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 65.99%，较年初 62.25% 增加 3.74 个百分点。资产负债率较年初上升的主要原因是本报告期末收到转让深圳冠洋股权款 7.332 亿元因尚未完成转让手续而暂挂于负债，以及本报告期收到的大部分房地产销售回款由于未到结算期而暂挂于预收账款，两项因素导致年末资产

负债率有所上升，若剔除上述因素，公司年末资产负债率与年初相比则有所下降。

2012 年 12 月 31 日，公司归属于上市公司股东的净资产为 35.78 亿元，较年初 31.82 亿元增加 3.96 亿元，增长 12.46%，主要受以下几个因素综合影响：本报告期实现归属于上市公司股东的净利润 8.31 亿元，相应增加净资产；根据 2011 年度利润分配方案现金分红 0.96 亿元，相应减少净资产；根据会计准则的规定，本报告期将增持小股东所持有的深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权而形成的溢价款 1.96 亿元调减资本公积及盈余公积，相应减少公司净资产；本报告期根据会计核算规则，将原持有的北京海淀科技园建设股份有限公司 49% 股权所相应的其他综合收益由资本公积转出，相应减少资本公积 1.53 亿元；其他因素影响增加净资产 0.1 亿元。

报告期内，公司实施 2011 年度利润分配，以 2011 年末股本为基数，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，实施上述利润分配方案后，公司总股本由年初的 7.355 亿股变更为 11.768 亿股。

2012 年度，公司实现营业收入 62.56 亿元，比上年同期 93.20 亿元下降 32.87%。其中，漆包线业务实现主营业务收入 31.56 亿元，比上年同期 40.75 亿元下降 22.55%，下降主要受原材料铜价下跌以及漆包线销量下降两个因素的综合影响；房地产业务实现主营业务收入 29.43 亿元，比上年同期 50.78 亿元下降 42.04%，下降的主要原因是：受房地产开发周期及结算周期的影响，本报告期房地产结算面积较上年同期下降。

受本报告期内房地产结算毛利率较上年同期提高，以及本年度因增持海科建股权而确认非经常性投资收益的影响，虽本报告期内营业收入较上年同期下降，但本报告期内归属于上市公司股东的净利润仍略有提高。2012 年度，公司实现利润总额 114,387.78 万元，与上年同期 114,611.03 万元基本持平；实现上市公司股东享有的净利润 83,083.75 万元，比上年同期 79,581.46 万元增长 4.40%。

本报告期内，公司现金及现金等价物净增加 11.34 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 10.50 亿元，主要是本报告期公司房地产业务销售回笼款大于当年房地产开发投入影响所致；投资活动产生的现金流量净额为 3.19 亿元，主要为本报告期收到转让深圳冠洋股权款 7.332 亿元以及支付受让海科建 20% 股权款 3.273 亿元、支付受让常州丹龙置业股权款 0.7 亿元影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为 -2.35 亿元，主要是本报告期支付分红款及银行利息费用影响所致。

8、其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司的利润构成及利润来源未发生重大变动，公司利润来源仍主要为房地产业务。

(2) 公司前期各类融资、重大资产重组事项实施进度分析说明

公司无延续到报告期内的各类融资或重大资产重组事项。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司实现营业收入 62.56 亿元，同比下降 32.87%。其中房地产业务营业收入 29.91 亿元，漆包线业务营业收入 32.65 亿元，未完成 2012 年初制定的目标。主要原因为：①受房地产开发周期及结算周期的影响；②受漆包线行业需求萎缩及原材料铜价下跌导致单位售价下降影响。

报告期内，公司全年开复工面积为 119.17 万平方米，完成 2012 年初制定的全年开复工 100 万平方米的目标。

报告期内，公司成本费用率为 80.18%，未超过年初制定的计划成本费用率 85% 的目标。

报告期内，公司信息化管理建设已完成多个智能办公系统模块的上线运行。公司根据《内控手册》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，进一步管控内部流程，深化内控实施。

(4) 其他

①报告期内，公司着手准备“锐才计划”人才发展体系的建设，并将于 2013 年开始实施。公司将建立多层次的员工发展渠道，完善人才培育体系，为处于不同发展层面和阶段的员工提供系统的培训辅导，为公司的长效发展提供人才的支持与储备，构建关键岗位后备人才培养蓝图，实现人才培养的良性循环。

②2012 年 11 月，公司将持有的深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权以人民币 73,320 万元的价格转让给上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）。截止本报告披露日，公司转让深圳冠洋 100% 股权的工商变更手续已经完成，该项交易将给公司带来较大金额的投资收益。

③2012 年 11 月，公司以人民币 7,000 万元价格受让丹龙置业常州有限公司 100% 股权。截止报告期末，丹龙置业常州有限公司工商变更手续尚未办理完成。

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 区的土地一级开发项目，预计将于 2014 年完成征地结案工作。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
漆包线行业	3,155,956,695.03	3,023,159,617.50	4.21	-22.55	-23.38	增加 1.05 个百分点
房地产行业	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67	48.22	-42.03	-49.20	增加 7.30 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
漆包线	3,155,956,695.03	3,023,159,617.50	4.21	-22.55	-23.38	增加 1.05 个百分点
房地产销售	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67	48.22	-42.03	-49.20	增加 7.30 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
国内	6,069,687,358.23	-33.48
东北地区	62,960,736.98	-45.53
西北地区	3,947,479.60	-51.02
华南地区	384,612,439.80	-34.42
华中地区	123,542,952.49	-13.76
华北地区	2,720,350,972.31	-47.36
华东地区	2,565,362,305.62	-10.88
西南地区	103,451,002.95	-22.79

其他地区	105,459,468.48	15.22
国外	29,532,120.71	8.29
合计	6,099,219,478.94	-33.36

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元 币种:人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	2,000,407,913.71	13.52	844,599,548.27	9.02	136.85
交易性金融资产	10,601,460.00	0.07			100.00
应收票据	78,652,388.25	0.53	55,645,578.52	0.59	41.35
应收账款	679,941,656.76	4.60	459,112,847.14	4.90	48.10
应收股利			23,100,000.00	0.25	-100.00
其他应收款	93,577,171.21	0.63	166,011,295.20	1.77	-43.63
存货	9,256,047,019.53	62.56	5,767,703,371.79	61.59	60.48
长期应收款	89,847,948.77	0.61			100.00
固定资产	1,004,239,884.55	6.79	387,042,762.80	4.13	159.46
在建工程	57,506,479.74	0.39	10,246,391.03	0.11	461.24
短期借款	1,198,978,044.80	8.10	826,245,082.52	8.82	45.11
应付票据	119,106,751.71	0.81	200,765,000.00	2.14	-40.67
应付账款	2,416,317,679.89	16.33	904,489,403.38	9.66	167.15
预收款项	2,793,755,231.90	18.88	1,674,339,176.48	17.88	66.86
应付职工薪酬	6,035,667.57	0.04	3,057,247.71	0.03	97.42
其他应付款	1,358,571,962.10	9.18	341,266,972.45	3.64	298.10
一年内到期的非流动负债	284,250,000.00	1.92	110,000,000.00	1.17	158.41
其他流动负债			3,678,400.00	0.04	-100.00
递延所得税负债	974,084.20	0.01	700,938.60	0.01	38.97
其他非流动负债	140,838,220.00	0.95	15,838,250.00	0.17	789.23
股本	1,176,804,059.00	7.95	735,502,537.00	7.85	60.00
资本公积	60,093,039.55	0.41	417,593,227.62	4.46	-85.61
总资产	14,795,009,774.91		9,364,643,790.60		57.99

注：(1) 货币资金：主要受本年房地产销售回笼以及收到转让深圳冠洋股权款影响所致。

(2) 交易性金融资产：主要受本年新增合并海科建所并入的金融资产影响所致。

(3) 应收票据：主要受本年年末漆包线业务应收票据增加影响所致。

(4) 应收账款：主要受本年新增合并海科建所并入的应收收储款影响所致。

(5) 应收股利：主要受本年初应收海科建股利因海科建纳入合并报表而于年末合并抵消影响所致。

(6) 其他应收款：主要受桂林项目土地款本年度转入存货影响所致。

(7) 存货：主要受本年新增合并海科建而于年末增加地产存货影响所致。

(8) 长期应收款：主要受子公司开展 BT 项目而确认长期应收款影响所致。

(9) 固定资产：主要受本年新增合并海科建而于年末增加自有物业影响所致。

(10) 在建工程：主要受子公司冠城港益自营物业建设投入影响所致。

(11) 短期借款：主要受本年因经营增加流动资金贷款以及合并海科建而增加合并范围短期借款影响所致。

(12) 应付票据：主要受本年漆包线业务应付票据减少影响所致。

(13) 应付账款：主要受本年新增合并海科建而于年末合并其应付账款影响所致。

(14) 预收款项：主要受本年收到房地产业务售楼款以及本年新增合并海科建而于年末合并其预收款影响所致。

(15) 应付职工薪酬：主要受本年新增合并海科建而于年末合并其应付职工薪酬影响所致。

(16) 其他应付款：主要受公司收到转让深圳冠洋股权款待结转以及公司控股股东丰裕投资本年提供借款影响所致。

(17) 一年内到期的非流动负债：主要受部分长期借款将于一年内到期影响所致。

(18) 其他流动负债：主要受本年期货浮动盈亏变动所致。

(19) 递延所得税负债：主要系公司持有的可供出售金融资产的公允价值较年初增加影响所致。

(20) 其他非流动负债：主要系新增合并海科建而将其政府拨付的专项款并入影响所致。

(21) 股本：主要受本年分配股票股利及资本公积转增股本影响所致。

(22) 资本公积：主要受本年资本公积转增股本、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以及增持海科建股权达到合并而调整其他综合收益等因素综合影响所致。

(四) 核心竞争力分析

公司秉持“凝聚人文，和谐共赢”的核心价值观，在长期发展过程中形成了独特的企业文化，并拥有了一支强有力的人才队伍。在房地产业务及漆包线业务方面，公司具有下列核心竞争力：

房地产业务方面

1、稳健的经营策略。公司通过多种方式有效合理控制土地成本，现有项目土地成本均以较低价格取得，并维持未来 2-3 年的土地储备量。

2、“冠城大通”地产品牌具有一定的影响力。公司注重品牌建设，确保冠城大通地产品牌在项目所在城市拥有较高的知名度，在全国具有一定知名度并与公司规模相匹配。

3、以行业精品为标准的产品质量。公司每一个楼盘开发公司都将业主利益放在首位，多方面加强管理，力求将每一个项目打造成行业精品。

漆包线业务方面

1、公司漆包线业务历史悠久，技术实力雄厚，生产规模、研发水平及品牌影响力均位居行业前列。

2、产品质量国内领先，部分达到国际先进水平，多个产品品牌获国家金牌、银牌等各类奖项。“武夷”牌漆包线凭借其卓越的产品品质、顾客满意度和品牌知名度，荣获“中国名牌产品”及“中国电器工业最具影响力品牌”。

3、稳定的客户关系。公司目前已和国内外多家知名企业建立了长期稳定的战略合作关系，每年都被多家客户评为优秀供应商。

报告期内公司核心竞争力未发生重大变化。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

报告期内对外股权投资额与上年同比的变动数及变动幅度

单位:万元 币种:人民币

报告期内投资额	72,187.70
投资额增减变动数	31,186.31
上年同期投资额	41,001.39
投资额增减幅度(%)	76.06

被投资的公司情况

被投资的公司名称	主要经营	占被投资公司权益的比例(%)	备注
北京海淀科技园建设股份有限公司	房地产开发	20	公司以 32,725 万元增持北京海淀科技园建设股份有限公司 20% 股权。
深圳冠洋房地产有限公司	房地产开发	30	公司以 22,300 万元增持深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权。
南京冠城大通机电股份有限公司	机电	-	公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同投资组建南京冠城大通机电有限公司，其中冠城大通持股 20%，福州大通持股 80%，合计享有权益 60.8%。公司于本期出资第二期资本金 2,000 万元。
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	房地产开发	-	公司与福州蔚蓝国际房产投资顾问有限公司、福建省鸿岩投资有限公司共同组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司，注册资本 1 亿元，公司持股 90%，公司于本期出资 5,000 万，累计出资 9,000 万。
广西冠城鸿泰房地产有限公司	房地产开发	100	公司以现金人民币 5,000 万元出资设立。
南京冠城合泰置业发展有限公司	房地产开发	100	公司以现金人民币 5,000 万元出资设立。
福州隆达典当有限公司	典当业	-	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 162.7 万元（其中现金出资人民币 100.04 万元）。

(1) 证券投资情况

序号	证券品种	证券代码	证券简称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	期末账面价值(元)	占期末证券总投资比例(%)	报告期损益(元)
1	股票	601166	兴业银行	471,200.00	252,720.00	4,217,896.80	27	93,506.40

2	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	469,988.90	3	
3	股票	601377	兴业证券	10,000.00	13,000.00	159,640.00	1	1,300.00
4	国债逆回购	GC014		16,201,620.00		8,600,860.00	56	8,914.77
5	国债逆回购	GC182		2,000,600.00		2,000,600.00	13	
	报告期已出售证券投资损益			/	/	/	/	34,140.57
合计				19,183,420.00	/	15,448,985.70	100	137,861.74

(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	-	4,217,896.80	93,506.40	1,053,842.40	可供出售金融资产	发行（非公开）
601377	兴业证券	10,000.00	-	159,640.00	1,300.00	38,740.00	可供出售金融资产	发行（非公开）
合计		481,200.00	/	4,377,536.80	94,806.40	1,092,582.40	/	/

(3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额 (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			-12,544.30	3,261.06	可供出售金融资产	申购

工银全球基金	500,000.00	492,651		469,988.90		67,000.51	可供出售金融资产	申购
合计	4,054,320.00	591,471	/	3,925,488.9	779,365.70	70,261.57	/	/

2、非金融类公司委托理财及衍生品投资的情况

(1) 委托理财情况

委托理财产品情况

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
交通银行福州交通支行	日增利s款	20,000,000.00	2012年8月3日	2012年8月9日	保本浮动收益	3,452.05	20,000,000	3,452.05	是	否	否	否
合计	/	20,000,000.00	/	/	/	3,452.05	20,000,000	3,452.05	/	/	/	/

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、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。

4、主要子公司、参股公司分析

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
北京鑫阳房地产开发有限公司	广渠门外南街危改小区	房地产开发销售	8,850.00	77,884.88	58,954.34	24,706.73	10,674.71	7,846.96
北京冠城新泰房地产开发有限公司	太阳星城C区	房地产开发销售	30,000.00	280,737.39	48,584.29	107,374.68	30,229.74	22,547.53
北京冠城正业房地产开发有限公司	太阳星城B区	房地产开发销售	20,000.00	130,179.04	70,716.01	103,993.77	52,783.40	39,579.48

公司 2012 年度与 2011 年度相比增加了 6 家子公司——南京冠城合泰置业发展有限公司、广西冠城鸿泰房地产有限公司、北京海淀科技园建设股份有限公司、北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司及北京盛世翌豪房地产经纪有限公司。其中南京冠城合泰置业发展有限公司、广西冠城鸿泰房地产有限公司为新设立子公司，设立南京冠城合泰置业发展有限公司有利于公司未来在南京开发新的房地产项目，设立广西冠城鸿泰房地产有限公司为了开发经营桂林市建干北路东南侧新地块。北京海淀科技园建设股份有限公司为公司通过参加北京产权交易所挂牌出让竞买所得，其余三家公司为其控股子公司，公司取得该四家公司将进一步增加公司土地储备。

5、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	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
增持北京海淀科技园建设股份有限公司 20% 股权	32,725.00	完成	32,725.00	81,735.39	407.34
公司以 22,300 万元增持深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权	22,300.00	完成	22,300.00	29,300.00	尚未产生收益
公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同投资组建南京冠城大通机电有限公司，注册资本 1.5 亿元，其中冠城大通持股 20%，福州大通持股 80%，合计享有权益 60.8%。公司本期出资第二期资本金 2,000 万元	2,000.00	完成	2,000.00	3,824.00	尚未产生收益

公司与福州蔚蓝国际房产投资顾问有限公司、福建省鸿岩投资有限公司共同组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司，注册资本 1 亿元，公司持股 90%，本期出资 5,000 万，累计出资 9,000 万	5,000.00	完成	5,000.00	9,000.00	尚未产生收益
公司以现金人民币 5,000 万元出资设立广西冠城鸿泰房地产有限公司	5,000.00	完成	5,000.00	5,000.00	尚未产生收益
公司以现金人民币 5,000 万元出资设立南京冠城合泰置业发展有限公司	5,000.00	完成	5,000.00	5,000.00	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 162.7 万元（其中现金出资人民币 100.04 万元）	162.70	完成	162.70	345.55	尚未产生收益
合计	72,187.70	/	72,187.70	134,204.94	/

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

房地产业务：

2013 年年初，国务院出台了地产行业的“国五条”新政，并随后进一步发布了新政细则，仍将通过以严格限购为核心、实施差别化信贷等一系列举措来抑制市场的投资、投机氛围，促使房价合理回归。

公司认为，我国仍处于城镇化持续发展阶段，居民收入持续提升，住房刚性需求和改善需求潜力仍然较大，未来一段时期内房地产市场结构性需求仍将持续。但受宏观调控政策影响，2013 年房地产行业的发展前景和市场环境不容乐观，预计市场总体将呈现平稳发展态势。

漆包线业务：

2013 年，漆包线市场仍将面临需求不足、生产要素成本持续上涨等困难，各厂商之间竞争的压力进一步增大，漆包线行业发展不能单纯依靠价格或质量优势来取胜，必须从技术革新方向继续寻找机会。

(二) 公司发展战略

公司坚持“稳中求进”的发展战略，房地产方面，形成了以北京为重心，在环渤海湾、长三角、珠三角和海峡西岸等经济发达区域比肩发展，并逐步向全国拓展的战略格局；漆包线方面，坚持以市场为导向，根据用户需求不断完善和开发新产品，继续保持在生产规模、研发水平及品牌影响力等方面的行业领先地位。

(三) 经营计划

2013 年，公司将继续密切关注政策变化和市场走向，积极调整产品结构和销售策略，落实内部控制规范各项要求，不断提升公司管理水平及整体竞争力，促进公司房地产及漆包线业务稳健增长。预计公司 2013 年合并营业收入约为 85 亿元，成本费用率约为 80%。具体经营计划如下：

(1) 2013 年, 公司将密切跟踪政策及市场变化, 把握市场走向, 及时调整房地产经营策略, 加快现有项目开发进度, 计划全年开复工面积达到 110 万平方米, 房地产业务营业收入达到 50 亿元。

(2) 稳健经营把握节奏, 适时增加符合公司发展战略的土地储备。

(3) 完善预算管理, 提升成本控制能力, 提高经营效益。

(4) 拓宽融资渠道, 提高资金利用率, 加强财务资金管理, 保证公司资金安全。

(5) 继续推进公司品牌和信息化管理建设。

(6) 2013 年, 公司漆包线业务将以市场为导向, 以技术进步推进产品升级, 加大新品研发、工艺改进力度; 坚持技术领先, 提高现有市场占有率; 增强成本控制能力, 提高经济效益。

收入计划 (亿元)	成本费用计 划(亿元)	新年度经营目标
85	68	1、房地产业务全年开复工面积达到 110 万平方米, 营业收入约 50 亿元; 2、漆包线业务全年计划销量约 6 万吨, 实现销售收入约为 35 亿元。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为实现上述计划, 公司预计 2013 年度资本性支出所需资金约为 30 亿元, 所需资金将通过自筹等方式解决。

(五) 可能面对的风险

房地产业务风险:

1、政策风险

政策风险依然是 2013 年房地产市场面临的重大风险, 国家对房地产行业的调控从未放松, 市场形势依然严峻, 调控政策引起的市场形势变化对公司房地产业务稳健发展带来挑战。针对上述风险, 公司将密切关注房地产市场形势变化, 积极应对宏观调控带来的不确定性因素, 通过内部控制规范提升公司的管理水平、决策科学性以及策略前瞻性; 强化质量管理, 增强公司产品品牌竞争力和美誉度; 坚持成本控制, 稳健经营把握节奏, 适时增加符合公司发展战略的土地储备, 实现公司房地产业务持续稳定发展。

2、经营风险

随着限购措施实施效果的进一步显现及市场保障性住房供应的逐渐增加, 2013 年房地产企业商品房去库存化的压力增大, 市场客户需求也在不断发生变化。针对上述风险, 公司将根据市场需求调整经营方针, 灵活推出与市场需求相吻合的不同产品, 通过对市场的准确判断和把握及时调整营销策略, 加快现有项目的销售。

3、资金运营风险

由于房地产市场调控政策的不确定性, 2013 年房地产企业的资金压力依旧存在, 融资难度和融资成本仍将维持在较高水平。针对该风险, 公司将强化预算管理和资金管理, 提高资金统筹调配能力, 拓展融资品种, 拓宽融资渠道; 同时加大现有存量房的销售力度, 加快资金周转, 减少资金营运风险。

漆包线业务风险:

2013 年, 漆包线行业发展依然面临诸多困难, 主要有如下风险: 1、经济景气度不佳使得市场需求萎缩; 2、企业间价格竞争压力增大; 3、生产要素成本持续上涨, 进一步压缩利润空间。

针对上述风险, 公司将立足市场, 及时调整产品结构, 通过增加新品研发投入, 促进产品技术创新和工艺改进力度, 进一步拓展市场发展空间; 加强资金筹措和管理, 降低财务费用, 提高资金使用效率; 科技节能降低成本, 加强内部管理, 提高经营效益。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

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 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。公司于 2012 年 5 月 2 日完成 2011 年度利润分配方案。

5、公司第八届董事会第三十二次会议审议通过《公司 2012 年度利润分配预案》,公司拟以 2012 年 12 月 31 日总股本 1,176,804,059 股为基数,向全体股东每 10 股派现金红利 2.12 元(含税)。该利润分配预案尚需提交公司 2012 年度股东大会审议通过方可实施。

(二) 报告期内盈利且母公司未分配利润为正,但未提出现金红利分配预案的,公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

√ 不适用

(三) 公司近三年(含报告期)的利润分配方案或预案、资本公积金转增股本方案或预案

分红年度	每 10 股送红股数(股)	每 10 股派息数(元)(含税)	每 10 股转增数(股)	现金分红的数额(含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率(%)
2012 年	0	2.12	0	249,482,460.51	830,837,471.35	30.03
2011 年	5	1.3	1	95,615,329.81	795,814,606.91	12.01
2010 年	0	0.5	0	36,775,126.85	518,522,679.00	7.09

五、积极履行社会责任的工作情况

社会责任工作情况:冠城大通股份有限公司 2012 年度社会责任报告于 2013 年 3 月 18 日刊登在上海证券交易所网站上。

第五节 重要事项

一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
1、2012 年 1 月 4 日，公司以 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。2012 年 6 月 20 日，深圳冠洋房地产有限公司完成该项交易的工商变更手续。	详见公司于 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、2012 年 7 月 17 日，公司以 32,725 万元价格成功竞得在北京产权交易所挂牌出让的北京科技园建设（集团）股份有限公司所持有的北京海淀科技园建设股份有限公司 20% 股权。交易完成后，公司共持有海科建 69% 股权，成为其控股股东。2012 年 10 月 11 日，海科建公司完成相关工商变更手续。海科建公司自收购日起至报告期末为公司贡献的净利润为人民币 407.34 万元。	详见公司于 2012 年 8 月 17 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 11 月 27 日，公司以人民币 4,800 万元价格受让上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）持有的丹龙置业常州有限公司 80% 股权，以人民币 2,200 万元价格受让丹龙置业（北京）有限公司持有的丹龙置业常州有限公司 20% 股权。截止本报告披露日，公司受让丹龙置业常州有限公司 100% 股权工商变更手续尚未完成，交易事项实施后续无变化。 同日，公司将持有的深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权，以人民币 73,320 万元的价格转让给上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）。截止报告期末，该出售资产事项实施无变化。2013 年 1 月 15 日，公司转让深圳冠洋 100% 股权的工商变更手续办理完成。	详见公司于 2012 年 11 月 29 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。

五、公司股权激励情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
公司《股票期权激励计划》已经公司第七届董事会第五十四次会议审议通过，并经中国证券监督管理委员会备案无异议后，由公司 2010 年第三次临时股东大会审议批准实施。2010 年 12	详见公司分别于 2012 年 3 月 15 日、2012 年 5 月 25 日及 2012 年 12 月 15 日刊

<p>月，公司董事会确定股票期权激励计划授予日为 2010 年 12 月 21 日。</p> <p>2012 年 5 月，公司董事会根据《股票期权激励计划》及相关考核规定，确认公司及 33 名激励对象符合股票期权激励计划第一个行权期行权的条件，第一次行权的可行权股票期权总数量为 1120 万份，行权价格为 6.36 元/股。</p> <p>根据《股票期权激励计划》，公司原共授予 36 名激励对象共计 2000 万份股票期权。此后，由于公司原营销策划部总经理周洁先生、公司下属全资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司、下属控股子公司苏州冠城宏翔房地产有限公司原总经理鲍武先生、公司原副总裁官伟源先生、公司原顾问林湜女士离职，公司董事会于 2011 年 8 月 25 日、2012 年 3 月 13 日、2012 年 5 月 24 日及 2012 年 12 月 14 日分别取消上述人员的激励对象资格，将股票期权激励计划的激励对象人数调整至 32 名。林湜女士于公司任职期间获授的 115.2 万份股票期权已符合行权条件，在此次终止聘用关系后仍可以行权，但其余未达到行权条件的 172.8 万份股票期权自聘用关系终止后不再享受。经公司实施 2011 年度利润分配后，公司股票期权现共计 2627.2 万份。</p>	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。
---	----------------------------------

六、重大关联交易

(一) 关联债权债务往来

1、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

2012 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十一（临时）次会议审议通过了《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》，同意公司向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%，借款期限不超过 2 年。2012 年 5 月 28 日，公司召开 2012 年第一次临时股东大会，审议通过上述事项。详见公司分别于 2012 年 5 月 12 日、2012 年 5 月 29 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。

报告期内，公司在本借款额度项下累计已取得丰榕投资借款 22,300 万元，累计支付利息 794.92 万元。截止本报告期末，公司向丰榕投资借款余额人民币 22,300 万元。

七、重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
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	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完	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

				署 日)				毕					
冠城大通股份有限公司	公司本部	福建福抗药业股份有限公司	30,000,000	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		否	否	
冠城大通股份有限公司	公司本部	福建福抗药业股份有限公司	23,000,000	2012年7月17日	2012年7月17日	2013年7月17日	连带责任担保	否	否		否	否	
冠城大通股份有限公司	公司本部	福建福抗药业股份有限公司	10,000,000	2012年7月13日	2012年7月13日	2013年7月13日	连带责任担保	否	否		否	否	
北京海淀科技园建设股份有限公司	控股子公司	北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	50,000,000	2012年7月23日	2012年7月23日	2013年7月16日	连带责任担保	否	否		否	是	参股股东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）								97,500,000					
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）								97,500,000					
公司对子公司的担保情况													
报告期内对子公司担保发生额合计								553,651,293.18					
报告期末对子公司担保余额合计（B）								235,138,041.68					
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）													
担保总额（A+B）								332,638,041.68					
担保总额占公司净资产的比例（%）								9.30					
其中：													
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）								0					
直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保金额（D）								0					
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）								0					
上述三项担保金额合计（C+D+E）								0					

注：公司子公司北京海淀科技园建设股份有限公司的控股子公司北京德成兴业房地产开发有限公司报告期内向五矿国际信托有限公司借款 5000 万，北京市海淀区国有资产投资经营有限公司为该笔借款的本金及利息提供担保，北京海淀科技园建设股份有限公司以持有的北京稻香湖投资发展有限责任公司 14.23% 股权及相应权益向北京市海淀区国有资产投资经营有限公司

提供质押反担保。

(三) 其他重大合同

1、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。

2、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，公司控股子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榕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。

3、2011 年 12 月 29 日，公司下属子公司北京鑫阳房地产开发有限公司与雅虹文化发展集团有限公司签署了共五份《北京市商品房现房买卖合同》，北京鑫阳将位于北京市东城区广渠家园 7 楼 1 层 101 等房屋合计作价人民币 10,390 万元出售给雅虹文化公司。此后，雅虹文化公司因资金困难，未按照原合同约定履行相关付款义务，北京鑫阳于 2012 年 7 月 3 日与雅虹文化公司签署了《〈北京市商品房现房买卖合同〉解除协议》，解除双方于 2011 年 12 月 29 日签署的五份《北京市商品房现房买卖合同》，雅虹文化公司向公司支付人民币 499.24 万元作为违约金。具体请参阅公司 2012 年 7 月 6 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。

4、2012 年 7 月 17 日，公司以 32,725 万元价格成功竞得在北京产权交易所挂牌出让的北京科技园建设(集团)股份有限公司持有的北京海淀科技园建设股份有限公司 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》。具体请参阅公司 2012 年 8 月 17 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。

5、2012 年 11 月 27 日，公司与上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）签署了《关于深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权的转让协议》，公司将持有的深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权，以人民币 73,320 万元的价格转让给上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）。同日，公司与上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）、丹龙置业（北京）有限公司签署了《丹龙置业常州有限公司股权转让协议》，公司以人民币 4,800 万元价格受让上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）持有的丹龙置业常州有限公司 80% 股权，以人民币 2,200 万元价格受让丹龙置业（北京）有限公司持有的丹龙置业常州有限公司 20% 股权。具体请参阅公司 2012 年 11 月 29 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。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股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	承诺方	承诺内容	承诺时间 及期	是 否 有	是 否 及	如未能 及时履 行应说	如未 能及 时履

	型		限	履 行 期 限	时 严 格 履 行	明未完 成履行 的具体 原因	行应 说明 下一 步计 划
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。	无固 定时 间及 期限	否	是	
其他 承诺	分 红	冠城 大通 股份 有限 公司	公司于 2012 年 6 月 12 日召开的第八届董事会第二十三次（临时）会议和 2012 年 6 月 28 日召开的公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过《冠城大通股份有限公司 2012-2014 年股东回报规划》，该规划主要内容如下： 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、现金流满足公司持续经营、长期发展和投资计划的前提下，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	未来 三年	是	是	

			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。					
--	--	--	--	--	--	--	--	--

九、聘任、解聘会计师事务所情况

是否改聘会计师事务所：	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信中联闽都会计师事务所有限公司
境内会计师事务所报酬	130 万元
境内会计师事务所审计年限	20 年

	名称
内部控制审计会计师事务所	立信中联闽都会计师事务所有限公司

十、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

本年度公司及其董事、监事、高级管理人员、持有 5%以上股份的股东、实际控制人、收购人均未受中国证监会的稽查、行政处罚、通报批评及证券交易所的公开谴责。

十一、其他重大事项的说明

1、公司控股股东福建丰裕投资有限公司（以下简称“丰裕投资”）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%，完成增持计划。该次增持完成后，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、福州建银贸易公司在公司股改时未签署同意公司股权分置改革方案，丰裕投资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。2010 年 11 月 4 日，福州广隆贸易公司（原名福州建银贸易公司）持有的公司有限售条件流通股 8,452,537 股，根据福建省高级人民法院作出的（2010）闽民初字第 18 号民事判决书及福建省泰宁县人民法院作出的（2010）泰执行字第 437 号执行裁定书过户至中国建银投资有限责任公司名下。2012 年 8 月，中国建银投资有限责任公司与丰裕投资签署《垫付股份归还协议书》，将丰裕投资代为垫付的股份及该等股份产生的孳息，合计 4,839,280 股冠城大通有限售条件流通股归还予丰裕投资。对价偿还手续完成后，建银投资及丰裕投资持有的冠城大通有限售条件流通股经申请已上市流通。截止报告期末，公司股份已全部上市流通，公司控股股东丰裕投资持有公司股份数为 297,104,078 股，占公司总股本的 25.25%。具体详见公司于 2012 年 11 月 8 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、截止本报告披露日，丰裕投资累计质押其持有的公司无限售流通股份 12,800 万股(占其所持公司股份总数的 43.08%，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，具体详见公司 2012 年 8 月 17 日刊登在上海证券交易所网站上的《公司 2012 年半年度报告》“六、重要事项(十三) 其他重大事项的说明”部分。

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况

1、股份变动情况表

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例（%）	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例（%）
一、有限售条件股份	8,452,537	1.15		4,226,268	845,254	-13,524,059	-8,452,537	0	0
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	-13,524,059	-8,452,537	0	0
其中：境内非国有法人持股	8,452,537	1.15		4,226,268	845,254	-13,524,059	-8,452,537	0	0
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	13,524,059	449,754,059	1,176,804,059	100
1、人民币普通股	727,050,000	98.85		363,525,000	72,705,000	13,524,059	449,754,059	1,176,804,059	100
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	0	441,301,522	1,176,804,059	100

2、 股份变动情况说明

(1) 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。公司实施 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。2012 年 8 月 20 日, 公司完成注册资本工商变更手续并领取新的营业执照。具体请参阅公司分别于 2012 年 4 月 6 日及 2010 年 4 月 14 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。

(2) 公司股东中国建银投资有限责任公司原持有公司限售流通股 13,524,059 股, 报告期内完成对福建丰裕投资有限公司的对价偿还后, 该部分限售流通股于 2012 年 11 月 14 日上市流通。具体请参阅公司于 2012 年 11 月 8 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, 关于该部分限售股份变动情况详见下述“(二) 限售股份变动情况”。

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响

报告期内, 公司在实施了 2011 年度利润分配方案后, 总股本由 735,502,537 股增加至 1,176,804,059 股, 2011 年度基本每股收益由 1.08 元变更为 0.68 元, 归属于上市公司股东每股净资产由 4.33 元变更为 2.70 元。

(二) 限售股份变动情况

单位: 股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
中国建银投资有限责任公司	8,452,537	8,684,779	232,242	0	股改	2012 年 11 月 14 日
福建丰裕投资有限公司	0	4,839,280	4,839,280	0	股改对价偿还	2012 年 11 月 14 日
合计	8,452,537	13,524,059	5,071,522	0	/	/

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

截止本报告期末至前三年, 公司未有证券发行与上市情况。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内, 公司因实施 2011 年度利润分配方案(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), 总股本由 735,502,537 股增加至 1,176,804,059 股, 股东结构未发生变化。具体请参阅公司分别于 2012 年 4 月 6 日及 2012 年 4 月 14 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。报告期内, 公司股权激励计划由于激励对象尚未行权, 故未对公司总股本及股东结构产生影响。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位: 股

截止报告期末股东总数	53,678	年度报告披露日前第 5	54,290
------------	--------	-------------	--------

				个交易日内末股东总数			
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例 (%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
福建丰裕投资有限公司	境内非国有法人	25.25	297,104,078	128,891,245	0	质押 128,000,000	
STARLEX LIMITED	境外法人	14.78	173,989,058	65,245,897	0	无	
重庆国际信托有限公司-聚益结构化证券投资集合资金信托计划	其他	3.09	36,389,149	36,389,149	0	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	
中国建银投资有限责任公司	国有法人	1.46	17,195,862	3,423,898	0	无	
中邮核心成长股票型证券投资基金	其他	1.27	15,000,000	15,000,000	0	无	
鹏华中国 50 开放式证券投资基金	其他	0.61	7,204,243	7,204,243	0	无	
普天收益证券投资基金	其他	0.60	7,038,324	7,014,324	0	无	
信达澳银领先增长股票型证券投资基金	其他	0.53	6,229,719	6,229,719	0	无	
张云泉	境内自然人	0.53	6,190,593	6,190,593	0	无	
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量				
福建丰裕投资有限公司	297,104,078		人民币普通股 297,104,078				
STARLEX LIMITED	173,989,058		人民币普通股 173,989,058				
重庆国际信托有限公司-聚益结构化证券投资集合资金信托计划	36,389,149		人民币普通股 36,389,149				
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				
中国建银投资有限责任公	17,195,862		人民币普通股 17,195,862				

司			
中邮核心成长股票型证券投资基金	15,000,000	人民币普通股	15,000,000
鹏华中国 50 开放式证券投资基金	7,204,243	人民币普通股	7,204,243
普天收益证券投资基金	7,038,324	人民币普通股	7,038,324
信达澳银领先增长股票型证券投资基金	6,229,719	人民币普通股	6,229,719
张云泉	6,190,593	人民币普通股	6,190,593
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

(二) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

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

公司于 2007 年 5 月 23 日向 STARLEX LIMITED 定向发行 7,272 万人民币普通股，该部分股份已于 2010 年 5 月 24 日起上市流通。

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：亿元 币种：人民币

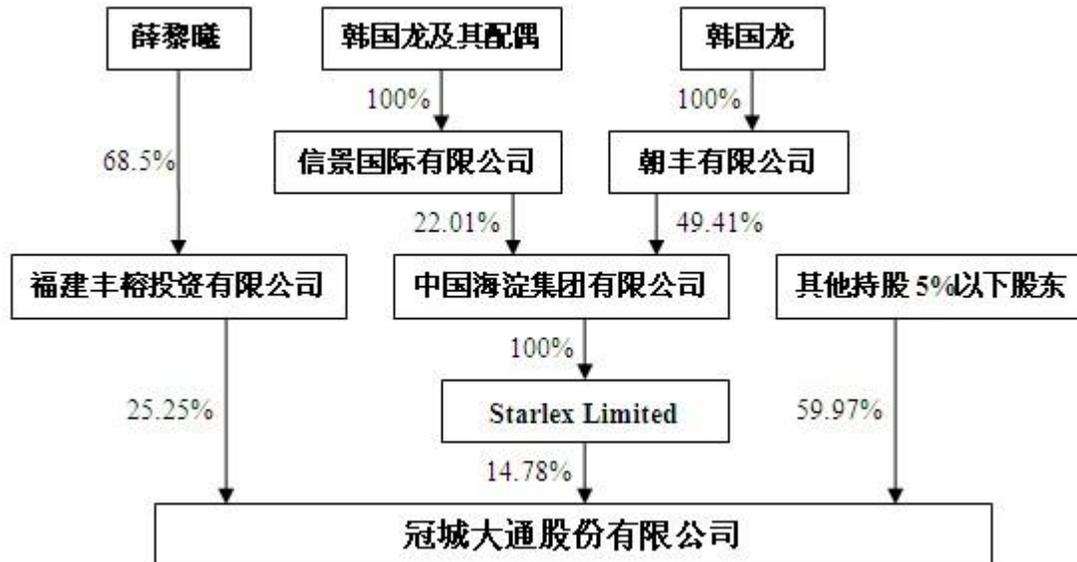
名称	福建丰榕投资有限公司
单位负责人或法定代表人	薛黎曦
成立日期	2000 年 6 月 14 日
组织机构代码	71736996-4
注册资本	3.14
主要经营业务	对工业、农业、基础设施、能源和国家允许举办的企业的投资。批发、代购代销；电子产品、建筑材料、化工产品（不含危险品）、金属材料、计算机及软件、办公设备；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
经营成果	2012 年 1-9 月，福建丰榕投资有限公司实现归属于母公司所有者净利润 1.04 亿元。
财务状况	截止 2012 年 9 月 30 日，福建丰榕投资有限公司总资产 103.79 亿元，总负债 64.94 亿元，归属于母公司所有者权益 10.00 亿元。
现金流和未来发展战略	2012 年 1-9 月，福建丰榕投资有限公司现金及现金等价物净增加额 3.03 亿元，其中，经营活动产生的现金流量净额为 11.54 亿元，投资活动产生的现金流量净额-8.99 亿元，筹资活动产生的现金流量净额 0.48 亿元。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，控股股东未参股或控股其他境内外上市公司的股权。

(二) 实际控制人情况

1、 自然人

姓名	韩国龙
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	中国香港
最近 5 年内的职业及职务	1994 年 4 月至今担任冠城（集团）有限公司总裁；2004 年 5 月至今担任中国海淀集团有限公司董事局主席；2005 年 2 月至今担任福建丰裕投资有限公司董事；2001 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司董事长。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	现控股本公司（境内上海证券交易所上市）、中国海淀集团有限公司（境外香港联合交易所上市）
姓名	薛黎曦
国籍	中国
是否取得其他国家或地区居留权	中国香港
最近 5 年内的职业及职务	2004 年 12 月至今担任福建丰裕投资有限公司董事长；2004 年 11 月起担任中国海淀集团有限公司非执行董事，并于 2012 年 3 月起任执行董事；2006 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	仅控股本公司（境内上海证券交易所上市）。

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

公司控股股东为福建丰裕投资有限公司，STARLEX LIMITED 与福建丰裕投资有限公司为一致行动人。福建丰裕投资有限公司的实际控制人为薛黎曦女士，STARLEX LIMITED 的实际控制人为韩国龙先生，故本公司实际控制人为薛黎曦女士和韩国龙先生，其为一致行动人。

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

单位:元 币种:美元

法人股东名称	单位负责人或 法定代表人	成立日期	组织机 构代码	注册资 本	主要经营业务或 管理活动等情 况
STARLEX LIMITED	-	2002 年 11 月 29 日		1	投资控股

STARLEX LIMITED 与公司控股股东福建丰榕投资有限公司为一致行动人。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
韩国龙	董事长	男	58	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			0	0
韩孝煌	副董事长	男	36	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			80	0
韩孝捷	董事、总裁	男	39	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			70	0
刘华	董事、常务副总裁	女	44	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			54	0
薛黎曦	董事	女	36	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			0	16.5
商建光	董事	男	61	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			0	0
陈玲	独立董事	女	50	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			5	0
伍长南	独立董事	男	50	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			5	0
张白	独立董事	男	53	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			5	0
陈道彤	监事	男	69	2010年12月28日	2013年12月27日	38,680	61,888	23,208	公司实施2011年度利润分配	21.12	0
林常青	监事	男	48	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			0	0
余强	监事	男	49	2010年12月28日	2013年12月27日	0	0			8.25	0

韩国建	副总裁	男	56	2010年 12月 28日	2013年 12月 27日	0	0			50.5	0
林思雨	副总裁	男	42	2010年 12月 28日	2013年 12月 27日	0	0			48	0
刘晓灵	财务总监	女	43	2010年 12月 28日	2013年 12月 27日	0	0			39	0
肖林寿	董事会 秘书	男	40	2010年 12月 28日	2013年 12月 27日	0	0			36.5	0
陈曦	总裁助 理	男	50	2012年 4月20 日	2013年 12月 27日	0	0			27	0
官伟源	副总裁 (已离 任)	男	50	2010年 12月 28日	2012年 4月18 日	23,129	37,006	13,877	公司实 施 2011 年度利 润分配	7.1	0
合计	/	/	/	/	/	61,809	98,894	37,085	/	456.47	16.5

韩国建：1994 年 4 月至今担任冠城（集团）有限公司总裁；2004 年 5 月至今担任中国海淀集团有限公司董事局主席；2005 年 2 月至今担任福建丰榕投资有限公司董事；2001 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司董事长。

林思雨：2006 年 8 月至今担任冠城大通股份有限公司副董事长。

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

肖林寿：2003 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事、常务副总裁。

陈曦：2004 年 12 月至今担任福建丰榕投资有限公司董事长；2004 年 11 月起担任中国海淀集团有限公司非执行董事，并于 2012 年 3 月起任执行董事；2006 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事。

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

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

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

张白：现任福州大学管理学院副院长、教授，2010 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司独立董事。

陈道彤：2004 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司监事会主席。

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

余强：现任冠城大通股份有限公司第二党支部书记、第二分工会主席，福州大通机电有限公司车间主任，2010 年 12 月至今任冠城大通股份有限公司监事。

韩国建：2002 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司副总裁。

林思雨：2004 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司副总裁。

刘晓灵：曾任立信中联闽都会计师事务所有限公司副主任会计师；2010 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司财务总监。

肖林寿：2007 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司董事会秘书。

陈曦：2007 年 10 月至今任江苏大通机电有限公司执行董事；2004 年 12 月至 2010 年 12 月担任冠城大通股份有限公司监事；2012 年 4 月至今任冠城大通股份有限公司总裁助理。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：万股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
刘华	董事、常务副总裁	328	0	131.2	0	6.36	328	6.56
商建光	董事	80	0	32	0	6.36	80	6.56
韩国建	副总裁	328	0	131.2	0	6.36	328	6.56
林思雨	副总裁	328	0	131.2	0	6.36	328	6.56
肖林寿	董事会秘书	288	0	115.2	0	6.36	288	6.56
合计	/	1,352	0	540.8	0	/	1,352	/

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
薛黎曦	福建丰裕投资有限公司	董事长	2004 年 12 月	未确定
韩国龙	福建丰裕投资有限公司	董事	2005 年 2 月	未确定
韩国龙	STARLEX LIMITED	董事	2004 年 4 月	未确定

(二) 在其他单位任职情况

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩国龙	冠城(集团)有限公司	总裁	1994 年 4 月	未确定
	中国海淀集团有限公司	董事局主席	2004 年 5 月	未确定
	福州大通机电有限公司	董事长	2005 年 6 月	未确定
	桂林鸿达置业发展有限公司	董事长	2000 年 11 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事长	2011 年 11 月	未确定
	北京太阳宫房地产开发有限公司	董事	2001 年 8 月	未确定
韩孝煌	北京京冠房地产开发有限公司	董事长	2007 年 5 月	未确定
	北京太阳宫房地产开发有限公司	董事长	2009 年 5 月	未确定
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事长	2006 年 6 月	未确定
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事长	2006 年 12 月	未确定
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事长	2011 年 11 月	未确定
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定

	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2011 年 6 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	执行董事	2012 年 2 月	未确定
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事长	2012 年 10 月	未确定
韩孝捷	福建中兴投资有限公司	董事	1998 年	未确定
	江苏大通机电有限公司	董事长	2007 年 7 月	未确定
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事长	2011 年 9 月	未确定
	苏州冠城宏业房地产有限公司	执行董事	2006 年 5 月	未确定
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	2012 年 10 月	未确定
	深圳冠洋房地产有限公司	董事	2009 年 6 月	2013 年 1 月
刘华	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定
	江苏大通机电有限公司	董事	2006 年 3 月	未确定
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2005 年 5 月	未确定
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	未确定
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2012 年 10 月	未确定
	桂林鸿达置业发展有限公司	董事	2012 年 11 月	未确定
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	2012 年 10 月	未确定
	深圳冠洋房地产有限公司	董事	2009 年 6 月	2013 年 1 月
薛黎曦	中国海淀集团有限公司	执行董事	2004 年 11 月	未确定
	福建华事达房地产有限公司	执行董事	2006 年 6 月	未确定
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定
	江苏大通机电有限公司	董事	2007 年 3 月	未确定
商建光	中国海淀集团有限公司	董事、行政总裁	2004 年 11 月	未确定
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定
	深圳冠洋房地产有限公司	董事	2009 年 6 月	2013 年 1 月

陈玲	福州大学管理学院	金融系主任、教授	1987 年	未确定
	神州学人股份有限公司	独立董事	2009 年 6 月	2015 年 6 月
	阳光城集团股份有限公司	独立董事	2011 年 1 月	2013 年 12 月
伍长南	福建社会科学院经济研究所	所长	1984 年	未确定
张白	福州大学管理学院	副院长、教授	1983 年	未确定
	福建凤竹纺织科技股份有限公司	独立董事	2007 年 5 月	2013 年 5 月
	泰禾集团股份有限公司	独立董事	2010 年 3 月	2013 年 3 月
	福建省永安林业(集团)股份有限公司	独立董事	2010 年 11 月	2013 年 11 月
	福建中福实业股份有限公司	独立董事	2011 年 6 月	2014 年 6 月
林常青	福建永安物业管理有限公司	董事长	1997 年 5 月	未确定
韩国建	福州大通机电有限公司	董事	2007 年 9 月	未确定
	江苏大通机电有限公司	董事	2011 年 4 月	未确定
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2003 年 7 月	未确定
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定
	北京冠城正业房地产开发有限公司	监事	2009 年 11 月	未确定
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2008 年 3 月	未确定
林思雨	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定
刘晓灵	苏州冠城宏翔房地产有限公司	监事	2011 年 9 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	监事	2011 年 11 月	未确定
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	监事	2011 年 11 月	未确定
	北京海淀科技园建设股份有限公司	监事	2011 年 6 月	未确定
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	监事	2012 年 2 月	未确定
	南京冠城合泰置业发展有限公司	监事	2012 年 10 月	未确定
	桂林鸿达置业发展有限公司	董事	2012 年 11 月	未确定
肖林寿	福州隆达典当有限公司	董事	2010 年 4 月	未确定
陈曦	江苏大通机电有限公司	董事	2007 年 10 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定

截止本报告披露日，上述任职单位中，福州大通机电有限公司、江苏大通机电有限公司、南京冠城大通机电有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京京冠房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司、北京冠城新泰房地产开发有限公司、北京海淀科技园建设

股份有限公司、福建冠城元泰创意园建设发展有限公司、福建华事达房地产有限公司、南京万盛置业有限公司、南京冠城合泰置业发展有限公司、苏州冠城宏业房地产有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、桂林鸿达置业发展有限公司、广西冠城鸿泰房地产有限公司均为公司控股下属公司。

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬采取年薪制。公司独立董事薪酬由股东大会确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况	公司董事、监事和高级管理人员报酬的应付报酬情况见上表“现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况”。
报告期末全体董事、监事和高级管理人员实际获得的报酬合计	公司董事、监事、高级管理人员报酬按照公司管理制度发放，独立董事津贴按照股东大会确定金额发放。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
官伟源	副总裁	离任	个人原因申请
陈曦	总裁助理	聘任	公司聘任

五、公司核心技术团队或关键技术人员情况

报告期内，公司核心技术团队或关键技术人员（非董事、监事、高级管理人员）等对公司核心竞争力有重大影响的人员未发生变动。

六、母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职工的数量（人）	287
主要子公司在职工的数量（人）	835
在职工的数量合计（人）	1,122
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	428
销售人员	63
技术人员	118
财务人员	54
行政人员	217
管理人员	242
合计	1,122
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	53

本科	278
大专及以下	791
合计	1,122

员工情况说明：

上述在职员工总数由公司及其下属分公司、控股子公司员工总数构成。公司主营业务为房地产和漆包线，地产板块及公司总部员工人数共为 432 人，按职称结构划分，其中高级职称 42 人、中级职称 126 人、初级职称 65 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 42 人、本科学历 225 人、大专及以下学历 165 人。漆包线板块员工人数为 690 人，按职称结构划分，其中高级职称 15 人、中级职称 42 人、初级职称 19 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 11 人、本科学历 53 人、大专及以下学历 626 人。

(二) 薪酬政策

1、公司薪酬政策遵循以下原则：

- (1) 内部公平性原则，以岗定薪，个人薪酬与绩效、能力精密挂钩；
- (2) 外部竞争性原则，员工薪酬标准在依据岗位价值、个人绩效、工作能力等因素的同时，还将参照外部劳动力市场水平，确保薪酬的外部竞争优势；
- (3) 员工收入与企业效益结合的原则，公司将依据企业经营效益，定期或不定期调整员工薪酬水平；
- (4) 合法性原则，员工薪酬标准不低于国家和地方规定的最低工资标准。

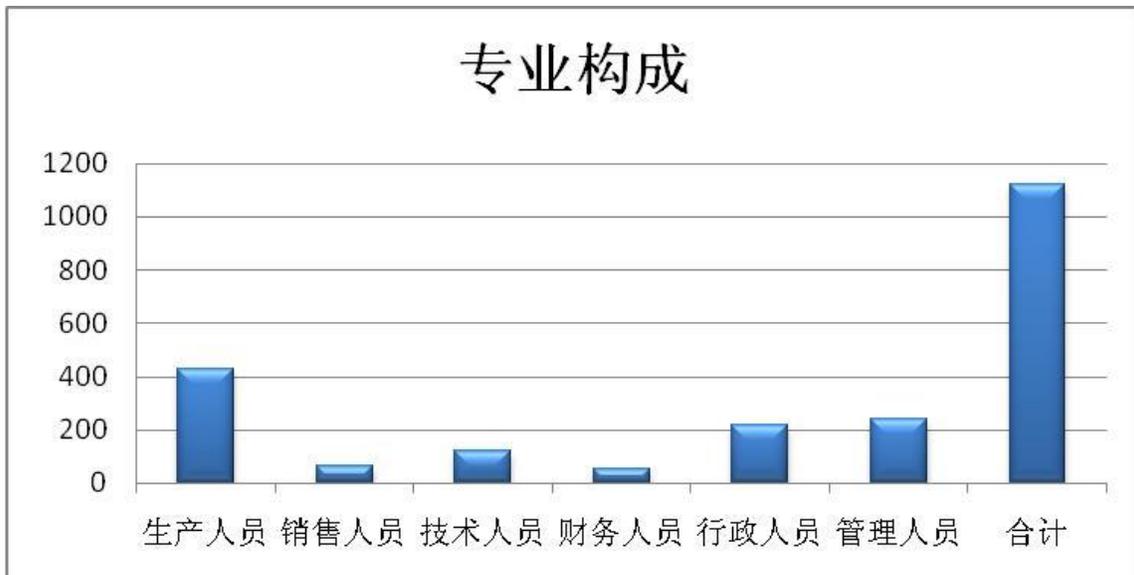
2、员工收入结构：总部及各分、子公司依据行业特色确定工资构成及工资基数，一般可分为岗位工资及绩效浮动奖励。

- (1) 岗位工资依据职位对组织的价值和影响、员工素质与能力核定；
- (2) 绩效浮动奖励根据企业经营绩效、员工个人绩效考核结果发放。

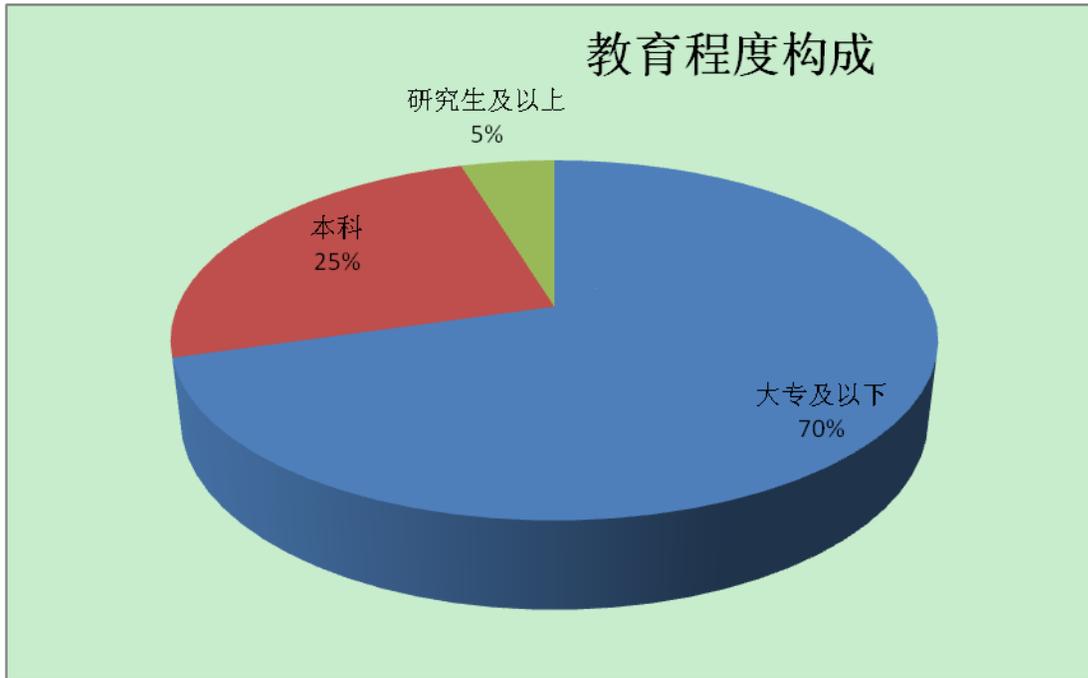
(三) 培训计划

公司 2013 年的培训重点是结合锐才计划，建立完善的领导力、专业力、文化力的人才培养课程体系，计划组织涵盖高层管理、中层管理、基层管理及业务技能培训。

(四) 专业构成统计图：



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	144000 小时
劳务外包支付的报酬总额	1,135,017 元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，根据财政部和证监会联合发布的《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》及证监会福建监管局《关于做好 2012 年福建辖区主板上市公司实施内部控制规范有关工作的通知》文件精神，公司 2012 年严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，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重大突发性事件应急管理办法》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、 公司治理

（1） 股东与股东大会

公司已建立能确保所有股东充分行使合法权利、享受平等地位的治理结构，尤其重视中小投资者的权益保护；公司通过网站（www.gcddt.net）、与股东的联系电话等，保持与股东有效的沟通渠道；公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权；公司制订有《投资者关系管理制度》，从制度上保证公司与股东之间的有效沟通；报告期内修订了《股东大会议事规则》，进一步提高公司股东大会会议效率，促进公司的规范运作。公司 2012 年共召开了一次年度股东大会和三次临时股东大会，程序公开透明，决策公平公正。其中 2012 年第一次临时股东大会实施现场投票与网络投票相结合方式召开，尽可能为中小股东参与决策提供便利，充分保障了广大中小投资者的利益。

（2） 控股股东与上市公司

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

（3） 董事与董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事会已按照相关规定组建了投资决策及战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司共召开董事会会议 13 次，公司董事会的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定进行，有效的发挥了董事会的决策机制。

（4） 监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；监事会成员能够勤勉尽责，依法对公司财务状况、关联交易、股权激励相关调整事项以及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行监督检查，维护公司及股东的合法权益。报告期内，公司共召开 6 次监事会会议，有效的发挥了监事会的监督机制。

(5) 绩效评价与激励约束机制

公司已建立并不断完善董事、监事及高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制，报告期内正在实施股票期权激励计划。公司已建立与公司业绩和长期战略相挂钩的长效激励机制。

(6) 利益相关者

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

公司董事会审议通过了《冠城大通股份有限公司 2012 年度社会责任报告》，具体请参阅本年报附件。

(7) 信息披露与透明度

公司遵守法律、法规和公司章程的规定，严格按照《投资者关系管理制度》、《信息披露管理条例》等相关文件要求，真实、准确、及时、完整地披露公司相关信息，认真开展投资者关系管理活动，确保公司所有股东都能平等获得公司信息。报告期内，公司共完成临时公告 51 个，保证了公司信息准确、及时的披露。

(8) 投资者关系管理

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。

3、内控实施

2012 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。

(3) 2012 年 7 月-11 月，公司内部审计部门在实施内部例行审计同时对各下属公司进行内控实施内部审计，并对审计结果进行汇总分析。

(4) 2012 年 12 月-2013 年 3 月，公司聘用的年报审计会计师事务所按照内控规范相关应用指引的规定，对公司母公司及重要子公司 2012 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性进行审计，并出具内部控制审计报告。

4、公司治理专项活动情况

(1) 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(具体整改方案详见公司 2012 年半年度报告)。

(2) 根据中国证监会福建监管局《关于进一步完善现金分红机制的通知》(闽证监公司字[2012]12 号)及《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)文件规定，公司报告期内对现行现金分红政策进行自查自纠并修订了利润分配政策，制定《冠城大通股份有限公司 2012-2014 年股东回报规划》，提出未来三年的股东回报规划，充分维护了公司股东依法享有投资收益的权利，完善公司现金分红机制。

5、报告期内，公司修订了《冠城大通股份有限公司内幕信息知情人报备制度》，由公司第八届董事会第十九次会议审议通过(制度全文由公司于 2012 年 3 月 15 日披露在上海证券交易

所网站)。公司在定期报告编制披露、重大事项等发生时积极做好内幕信息知情人登记并按要求报送至监管部门。

公司治理与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2011 年年度股东大会	2012 年 4 月 5 日	1、关于《公司 2011 年度董事会工作报告》的议案；2、关于《公司 2011 年度监事会工作报告》的议案；3、关于《公司 2011 年度报告正本和公司 2011 年度报告摘要》的议案；4、关于《公司 2011 年度财务决算报告》的议案；5、关于《公司 2011 年度利润分配预案》的议案；6、《关于公司 2011 年财务审计工作报酬的议案》；7、《关于续聘立信中联闽都会计师事务所有限公司为公司 2012 年度财务审计机构的议案》；8、《关于公司向有关银行申请借款及综合授信的议案》；9、《关于公司为相关单位向银行借款提供担保的议案》；10、关于《冠城大通股份有限公司关联交易管理办法（修订稿）》的议案；11、关于《独立董事 2011 年述职报告》的议案。	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 4 月 6 日
2012 年第一次临时股东大会	2012 年 5 月 28 日	《关于向福建丰裕投资有限公司借款不超过人民币 3 亿元的议案》。	议案获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 5 月 29 日
2012 年第二次临时股东大会	2012 年 6 月 28 日	1、关于审议《冠城大通股份有限公司章程》（修订稿）的议案；2、关于审议《冠城大通股份有限公司股东大会议事规则》（修订稿）的议案；3、关于审议《冠城大通股份有限公司独立董事制度》（修订稿）的议案；4、关于审议《冠城大通股份有限公司 2012-2014 年股东回报规划》的议案。	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 6 月 29 日
2012 年第三次临时股东大会	2012 年 12 月 20 日	1、审议《关于出售公司全资子公司深圳冠洋 100% 股权的议案》；2、审议《关于受让丹龙置业常州有限公司合计 100% 股权的议案》。	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2012 年 12 月 21 日

其中 2012 年第一次临时股东大会实施现场投票与网络投票相结合方式召开。

三、董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
韩国龙	否	12	12	10	0	0	否	1
韩孝煌	否	12	12	10	0	0	否	2
韩孝捷	否	13	13	11	0	0	否	4
刘华	否	12	12	10	0	0	否	4
商建光	否	12	12	10	0	0	否	1
薛黎曦	否	12	12	10	0	0	否	1
陈玲	是	13	13	11	0	0	否	4
伍长南	是	13	12	11	1	0	否	0
张白	是	13	13	11	0	0	否	3

年内召开董事会会议次数	13
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	11
现场结合通讯方式召开会议次数	0

董事会召开情况的说明

1、公司第八届董事会第二十六次会议，伍长南董事委托陈玲董事代为表决。2、公司召开第八届董事会第三十次（临时）会议时，关联董事韩国龙先生、韩孝煌先生、刘华女士、商建光先生、薛黎曦女士回避表决。

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、报告期内，公司审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年审注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议。公司审计委员会成员积极履行职责，确保董事会对经理层的有效监督。

2、报告期内，公司投资决策及战略发展委员会对公司参加北京海淀科技园建设股份有限公司 20% 股权竞买、转让深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权及受让丹龙置业常州有限公司 100% 等交易事项均发表意见，健全公司投资决策程序，加强决策科学性。

3、公司薪酬与考核委员会报告期内对公司股票期权激励计划第一个行权期的行权条件满足情况以及激励对象名单进行了认真核查并发表确认意见。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司已建立合理的绩效评价体系和对责权利相结合的激励约束机制，公司对高级管理人员实施年度业绩考核制度，依据公司年度经营计划和管理目标核定考核指标，签订《经营责任书》，根据公司年度业绩各项指标完成情况、管理者履职情况、管理能力等对相关人员进行综合考核，并根据实际情况确定其经营管理业绩及年度报酬。2012 年，公司完成了年初设定的考核指标，公司内部审计部门、人力资源部协同董事会薪酬与考核委员会根据年初制定对高级管理人员的各项考核指标以及实际完成情况、履职情况、管理能力，确定公司高管的管理业绩及年度报酬。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制的目标是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略目标。公司董事会的责任是建立和完善内部控制制度，履行在公司治理中的重要作用。董事会根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引等有关文件精神，结合公司所在行业的特征，建立了较为完善的内控体系和管理制度，提高经营管理水平和风险防范能力。《关于公司内部控制的自我评价报告》于 2013 年 3 月 18 日刊登在上海证券交易所网站上，详见本年报附件。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了立信中联闽都会计师事务所有限公司对公司 2012 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》。《内部控制审计报告》于 2013 年 3 月 18 日刊登在上海证券交易所网站上，详见本年报附件。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

公司已制定并严格实施《冠城大通股份有限公司年报差错追究制度》，制度规定了年报信息披露重大差错责任追究的形式及种类。报告期内，公司及相关人员未发生制度所指的未正确履行职责及其他个人原因对公司造成重大经济损失或造成不良社会影响时的情况。

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信中联闽都会计师事务所有限公司注册会计师李金才、孟翠香审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审计报告

中联闽都审字(2013)D-0080 号

冠城大通股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的冠城大通股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2012 年 12 月 31 日的资产负债表和合并资产负债表、2012 年度的利润表和合并利润表、2012 年度的现金流量表和合并现金流量表、2012 年度的所有者权益变动表和合并所有者权益变动表以及财务报表附注。

一、 管理层对财务报表的责任

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

二、 注册会计师的责任

我们的责任是在执行审计工作的基础上对财务报表发表审计意见。我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。中国注册会计师审计准则要求我们遵守中国注册会计师职业道德守则，计划和执行审计工作以对财务报表是否不存在重大错报获取合理保证。

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

我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、 审计意见

我们认为，贵公司财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了贵公司 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果和现金流量。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国 · 天津

中国注册会计师：李金才

中国注册会计师：孟翠香

二〇一三年三月十三日

二、财务报表

合并资产负债表 2012 年 12 月 31 日

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	2,000,407,913.71	844,599,548.27
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	10,601,460.00	
应收票据	七、3	78,652,388.25	55,645,578.52
应收账款	七、4	679,941,656.76	459,112,847.14
预付款项	七、5	837,871,555.50	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、6		23,100,000.00
其他应收款	七、7	93,577,171.21	166,011,295.20
买入返售金融资产			
存货	七、8	9,256,047,019.53	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		12,957,099,164.96	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、9	4,847,525.70	3,772,137.43
持有至到期投资			
长期应收款	七、10	89,847,948.77	
长期股权投资	七、11	490,696,992.34	678,878,585.46
投资性房地产			
固定资产	七、12	1,004,239,884.55	387,042,762.80
在建工程	七、13	57,506,479.74	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、14	60,031,887.52	61,627,295.76

开发支出			
商誉	七、15	115,639,483.49	115,639,483.49
长期待摊费用	七、16	7,097,860.08	7,582,761.91
递延所得税资产	七、17	8,002,547.76	9,553,602.66
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,837,910,609.95	1,274,343,020.54
资产总计		14,795,009,774.91	9,364,643,790.60
流动负债:			
短期借款	七、19	1,198,978,044.80	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、20	119,106,751.71	200,765,000.00
应付账款	七、21	2,416,317,679.89	904,489,403.38
预收款项	七、22	2,793,755,231.90	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、23	6,035,667.57	3,057,247.71
应交税费	七、24	588,028,703.95	818,850,340.53
应付利息			
应付股利	七、25	56,307,035.30	62,039,454.89
其他应付款	七、26	1,358,571,962.10	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、27	284,250,000.00	110,000,000.00
其他流动负债	七、28		3,678,400.00
流动负债合计		8,821,351,077.22	4,944,731,077.96
非流动负债:			
长期借款	七、29	800,750,000.00	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、17	974,084.20	700,938.60
其他非流动负债	七、30	140,838,220.00	15,838,250.00
非流动负债合计		942,562,304.20	884,539,188.60
负债合计		9,763,913,381.42	5,829,270,266.56

所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、31	1,176,804,059.00	735,502,537.00
资本公积	七、32	60,093,039.55	417,593,227.62
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、33	177,625,976.78	172,971,739.53
一般风险准备			
未分配利润	七、34	2,163,649,420.17	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		3,578,172,495.50	3,181,685,182.98
少数股东权益		1,452,923,897.99	353,688,341.06
所有者权益合计		5,031,096,393.49	3,535,373,524.04
负债和所有者权益 总计		14,795,009,774.91	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 12 月 31 日

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		720,737,400.09	197,436,125.34
交易性金融资产			
应收票据		32,738,397.55	47,174,603.52
应收账款	十四、1	229,557,329.80	201,513,856.94
预付款项		75,340,247.78	9,084,329.40
应收利息			
应收股利		52,500,000.00	23,100,000.00
其他应收款	十四、2	2,280,358,354.92	2,228,967,229.61
存货		102,421,732.33	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		3,493,653,462.47	2,814,809,726.85
非流动资产：			
可供出售金融资产		4,847,525.70	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	2,980,725,483.84	2,297,167,108.25

投资性房地产			
固定资产		57,284,714.97	66,401,910.68
在建工程		4,118,167.37	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		4,735,744.00	4,847,832.64
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		1,981,217.15	2,994,930.06
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,053,692,853.03	2,375,731,954.06
资产总计		6,547,346,315.50	5,190,541,680.91
流动负债:			
短期借款		618,950,485.83	496,076,594.83
交易性金融负债			
应付票据		101,570,220.00	139,125,000.00
应付账款		189,067,079.26	101,537,958.33
预收款项		4,752,365.87	3,650,508.82
应付职工薪酬		1,561,205.69	1,389,954.02
应交税费		406,221.51	476,091.84
应付利息			
应付股利		786,400.04	9,261,246.63
其他应付款		2,588,172,282.26	1,407,518,075.36
一年内到期的非流动 负债		124,000,000.00	96,000,000.00
其他流动负债			2,922,000.00
流动负债合计		3,629,266,260.46	2,257,957,429.83
非流动负债:			
长期借款		200,000,000.00	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		974,084.20	700,938.60
其他非流动负债		950,000.00	950,000.00
非流动负债合计		201,924,084.20	725,650,938.60
负债合计		3,831,190,344.66	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		582,365,408.53	645,468,996.32
减:库存股			
专项储备			
盈余公积		226,105,100.86	166,665,968.66
一般风险准备			
未分配利润		730,881,402.45	659,295,810.50
所有者权益(或股东权益)合计		2,716,155,970.84	2,206,933,312.48
负债和所有者权益(或股东权益)总计		6,547,346,315.50	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—12 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		6,256,271,570.89	9,320,059,100.79
其中:营业收入	七、35	6,256,271,570.89	9,320,059,100.79
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		5,354,850,121.44	8,175,497,373.66
其中:营业成本	七、35	4,669,839,104.21	7,115,352,024.07
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、36	338,391,688.40	713,812,403.86
销售费用	七、37	98,290,358.72	73,832,198.34
管理费用	七、38	137,934,122.92	157,825,772.60
财务费用	七、39	114,992,894.31	82,978,522.57
资产减值损失	七、40	-4,598,047.12	31,696,452.22
加:公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填)	七、41	233,019,478.28	-856,919.28

列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-11,463,882.42	
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,134,440,927.73	1,143,704,807.85
加：营业外收入	七、42	10,890,750.54	3,028,712.47
减：营业外支出	七、43	1,453,848.45	623,226.24
其中：非流动资产处置损失		136,185.29	183,009.65
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,143,877,829.82	1,146,110,294.08
减：所得税费用	七、44	282,135,444.66	321,672,309.58
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		861,742,385.16	824,437,984.50
归属于母公司所有者的净利润		830,837,471.35	795,814,606.91
少数股东损益		30,904,913.81	28,623,377.59
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.71	0.68
（二）稀释每股收益		0.71	0.68
七、其他综合收益	七、46	-147,893,226.43	218,582,977.91
八、综合收益总额		713,849,158.73	1,043,020,962.41
归属于母公司所有者的综合收益总额		682,573,608.92	1,014,305,905.82
归属于少数股东的综合收益总额		31,275,549.81	28,715,056.59

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—12 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	1,823,814,897.74	2,325,666,840.86
减：营业成本	十四、4	1,777,884,529.78	2,285,455,238.58
营业税金及附加		4,831,862.05	3,563,728.57
销售费用		16,173,514.06	16,410,566.14
管理费用		37,872,707.63	65,506,737.36
财务费用		76,985,407.65	50,484,727.75
资产减值损失		2,281,891.23	37,908,292.45
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	687,256,457.06	514,971,788.19
其中：对联营企业和合营		-13,597,767.56	

企业的投资收益			
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		595,041,442.40	381,309,338.20
加：营业外收入		471,569.43	1,276,642.81
减：营业外支出		128,678.42	54,366.17
其中：非流动资产处置损失		110,630.81	44,714.19
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		595,384,333.41	382,531,614.84
减：所得税费用		993,011.45	845,605.80
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		594,391,321.96	381,686,009.04
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		3,803,541.21	218,395,877.91
七、综合收益总额		598,194,863.17	600,081,886.95

法定代表人：韩国龙

主管会计工作负责人：刘晓灵

会计机构负责人：李春

合并现金流量表

2012 年 1—12 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		6,669,692,456.86	6,290,765,462.00
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
收到的税费返还		2,170,162.83	2,600,589.54
收到其他与经营活动有关的现金	七、47	341,660,975.29	356,834,641.12
经营活动现金流入小计		7,013,523,594.98	6,650,200,692.66
购买商品、接受劳务支付的现金		4,493,858,004.79	5,255,281,755.43
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		108,327,390.66	93,422,307.01
支付的各项税费		1,028,753,382.61	573,151,357.22
支付其他与经营活动有关的现金	七、47	333,054,140.89	282,937,109.21
经营活动现金流出小计		5,963,992,918.95	6,204,792,528.87
经营活动产生的现金流量净额		1,049,530,676.03	445,408,163.79
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		117,930,497.96	
取得投资收益收到的现金		319,168.09	8,631,844.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		612,067.75	205,344.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		733,200,000.00	
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		852,061,733.80	20,285,188.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		62,268,409.92	47,523,847.75
投资支付的现金		348,185,478.69	345,773,919.00
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		122,306,207.70	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		532,760,096.31	393,297,766.75
投资活动产生的现金流量净额		319,301,637.49	-373,012,578.17
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			10,000,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			10,000,000.00
取得借款收到的现金		2,288,569,300.81	2,269,334,860.77
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、47	15,989,015.86	
筹资活动现金流入小计		2,304,558,316.67	2,279,334,860.77
偿还债务支付的现金		2,218,367,964.18	2,311,337,137.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		317,446,767.33	225,078,853.62
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		28,366,837.00	58,934,028.98

支付其他与筹资活动有关的现金	七、47	3,296,620.00	82,797,122.06
筹资活动现金流出小计		2,539,111,351.51	2,619,213,113.65
筹资活动产生的现金流量净额		-234,553,034.84	-339,878,252.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-240,741.51	-339,562.24
五、现金及现金等价物净增加额		1,134,038,537.17	-267,822,229.50
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		1,788,065,207.23	654,026,670.06

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—12 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,676,966,992.27	2,019,734,574.25
收到的税费返还		1,742,293.83	2,600,589.54
收到其他与经营活动有关的现金		1,160,311,927.78	642,205,187.85
经营活动现金流入小计		2,839,021,213.88	2,664,540,351.64
购买商品、接受劳务支付的现金		1,573,164,475.11	2,073,603,232.75
支付给职工以及为职工支付的现金		28,731,072.27	28,470,655.88
支付的各项税费		13,104,552.67	17,872,074.24
支付其他与经营活动有关的现金		454,909,725.12	605,416,843.72
经营活动现金流出小计		2,069,909,825.17	2,725,362,806.59
经营活动产生的现金流量净额		769,111,388.71	-60,822,454.95
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		20,087,455.70	
取得投资收益收到的现金		263,568.45	74,467,894.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		54,301.35	94,508.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		733,200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		753,605,325.50	74,562,402.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		3,249,657.46	1,666,488.20
投资支付的现金		314,000,400.00	317,773,919.00
取得子公司及其他营业单位支付		497,250,000.00	40,000,000.00

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		814,500,057.46	359,440,407.20
投资活动产生的现金流量净额		-60,894,731.96	-284,878,005.05
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,039,772,532.41	1,477,692,917.19
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		25,666,434.00	
筹资活动现金流入小计		1,065,438,966.41	1,477,692,917.19
偿还债务支付的现金		1,012,898,641.41	992,973,240.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		211,669,235.34	109,539,678.42
支付其他与筹资活动有关的现金		16,795,273.43	79,439,122.06
筹资活动现金流出小计		1,241,363,150.18	1,181,952,041.08
筹资活动产生的现金流量净额		-175,924,183.77	295,740,876.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-120,037.66	-333,252.90
五、现金及现金等价物净增加额		532,172,435.32	-50,292,836.79
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		631,706,280.04	99,533,844.72

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—12 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	735,502,537.00	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	-357,500,188.07			4,654,237.25		308,031,741.34		1,099,235,556.93	1,495,722,869.45
(一) 净利润							830,837,471.35		30,904,913.81	861,742,385.16
(二) 其他综合收益		-148,263,862.43							370,636.00	-147,893,226.43
上述(一)和(二)小计		-148,263,862.43					830,837,471.35		31,275,549.81	713,849,158.73
(三) 所有者投入和减少资本		-135,686,071.64			-54,784,894.95				1,067,960,007.12	877,489,040.53
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入		5,877,519.75							765,605.25	6,643,125.00



所有者权益的金额									
3. 其他		-141,563,591.39			-54,784,894.95			1,067,194,401.87	870,845,915.53
(四) 利润分配	367,751,268.00				59,439,132.20		-522,805,730.01		-95,615,329.81
1. 提取盈余公积					59,439,132.20		-59,439,132.20		
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	60,093,039.55			177,625,976.78		2,163,649,420.17	1,452,923,897.99	5,031,096,393.49

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	专项储	盈余公积	一般风	未分配利润	其他		

			存 股	备		险 准 备				
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、本年年初余额	735,502,537.00	227,775,720.56			134,803,138.63		1,078,280,793.54		350,315,323.75	2,526,677,513.48
三、本期增减变动 金额(减少以“－” 号填列)		189,817,507.06			38,168,600.90		777,336,885.29		3,373,017.31	1,008,696,010.56
(一) 净利润							795,814,606.91		28,623,377.59	824,437,984.50
(二) 其他综合收 益		151,409,536.81					67,081,762.10		91,679.00	218,582,977.91
上述(一)和(二) 小计		151,409,536.81					862,896,369.01		28,715,056.59	1,043,020,962.41
(三) 所有者投入 和减少资本		38,407,970.25					-10,615,755.97		-17,350,039.28	10,442,175.00
1. 所有者投入资 本									10,000,000.00	10,000,000.00
2. 股份支付计入 所有者权益的金 额		38,407,970.25							2,034,204.75	40,442,175.00
3. 其他							-10,615,755.97		-29,384,244.03	-40,000,000.00
(四) 利润分配					38,168,600.90		-74,943,727.75		-7,992,000.00	-44,767,126.85
1. 提取盈余公积					38,168,600.90		-38,168,600.90			
2. 提取一般风险 准备										
3. 对所有者(或 股东)的分配							-36,775,126.85		-7,992,000.00	-44,767,126.85

4. 其他										
(五) 所有者权益内部结转										
1. 资本公积转增资本(或股本)										
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	735,502,537.00	417,593,227.62			172,971,739.53		1,855,617,678.83		353,688,341.06	3,535,373,524.04

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—12 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	735,502,537.00	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	-63,103,587.79			59,439,132.20		71,585,591.95	509,222,658.36
(一) 净利润							594,391,321.96	594,391,321.96
(二) 其他综合收益		3,803,541.21						3,803,541.21
上述(一)和(二)小计		3,803,541.21					594,391,321.96	598,194,863.17
(三) 所有者投入和减少资本		6,643,125.00						6,643,125.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		6,643,125.00						6,643,125.00
3. 其他								
(四) 利润分配	367,751,268.00				59,439,132.20		-522,805,730.01	-95,615,329.81
1. 提取盈余公积					59,439,132.20		-59,439,132.20	
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	582,365,408.53			226,105,100.86		730,881,402.45	2,716,155,970.84

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)		191,756,290.81			38,168,600.90		373,824,043.39	603,748,935.10
(一)净利润							381,686,009.04	381,686,009.04
(二)其他综合收益		151,314,115.81					67,081,762.10	218,395,877.91
上述(一)和(二)小计		151,314,115.81					448,767,771.14	600,081,886.95
(三)所有者投入和减少资本		40,442,175.00						40,442,175.00
1.所有者投入资本								
2.股份支付计入所有者权益的金额		40,442,175.00						40,442,175.00
3.其他								
(四)利润分配					38,168,600.90		-74,943,727.75	-36,775,126.85
1.提取盈余公积					38,168,600.90		-38,168,600.90	
2.提取一般风险准备								
3.对所有者(或股东)的分配							-36,775,126.85	-36,775,126.85
4.其他								



(五) 所有者权益内部结转							
1. 资本公积转增资本(或股本)							
2. 盈余公积转增资本(或股本)							
3. 盈余公积弥补亏损							
4. 其他							
(六) 专项储备							
1. 本期提取							
2. 本期使用							
(七) 其他							
四、本期期末余额	735,502,537.00	645,468,996.32			166,665,968.66	659,295,810.50	2,206,933,312.48

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。截至到 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。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，汇兑损益列入本年损益。

6. 金融资产和金融负债的核算方法

(1) 金融资产和金融负债的分类

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

(2) 金融资产和金融负债的核算

A、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产（或金融负债）

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

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

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

B、持有至到期投资

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

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

处置时，将所取得价款与该投资账面价值之间的差额计入投资收益。

C、应收款项

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

收回或处置时，将取得的价款与该应收款项账面价值之间的差额计入当期损益。

D、可供出售金融资产

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

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

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

E、其他金融负债

按其公允价值和相关交易费用之和作为初始确认金额。

通常采用摊余成本进行后续计量。

7. 坏账准备的确认标准、计提方法

(1) 坏账准备的确认标准

年末如果有客观证据表明应收款项发生减值的，则将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，并相应提取坏账准备。

(2) 坏账准备的计提方法

公司坏账核算采用备抵法。

单项金额重大（单项金额为人民币 500 万元及 500 万元以上）的应收款项，单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，应当根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额，确认减值损失，计提坏账准备。

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

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

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

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

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

8. 存货核算方法

(1) 存货分类

存货分类为：原材料、库存商品、委托加工物资、在产品、包装物、低值易耗品等。房地产开发企业的存货分类为：开发成本、已完工开发产品、出租开发产品等。

(2) 取得和发出的计价方法

日常核算取得时按实际成本计价；发出时按加权平均法计价。

债务重组取得债务人用以抵债的存货，以存货的公允价值为基础确定其入账价值。

在非货币性交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前

提下，非货币性交易换入的存货通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入存货的成本。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的存货按公允价值确定其入账价值。

（3）存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

产成品、商品和用于出售的原材料等直接用于出售的存货，其可变现净值根据在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去估计的销售费用和相关税金后的金额确定。

用于生产的材料、在产品或自制半成品等需要经过加工的存货，其可变现净值根据在正常生产经营过程中，以存货的估计售价减去至完工估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税金后的金额确定。

为执行销售合同或者劳务合同而持有的存货，其可变现净值应当以合同价格为基础计算。企业持有存货的数量多于销售合同订购数量的，超出部分的存货的可变现净值应当以一般销售价格为基础计算。

存货跌价准备按照单个存货项目计提。即将每个存货项目的成本与可变现净值逐一进行比较，取其低者计量存货，并且将成本高于可变现净值的差额作为计提的存货跌价准备。

（4）周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。

（5）存货的盘存制度

采用永续盘存制。

9. 投资性房地产的后续计量方法

（1）投资性房地产范围

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物。

（2）投资性房地产计量模式

公司采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。投资性房地产的折旧按照年限平均法分类计提，按照投资性房地产的可收回金额与账面价值的差额计提减值准备。

（3）投资性房地产的转换

有确凿证据表明房地产用途发生改变的，应将投资性房地产转换为其他资产或将其他资产转换为投资性房地产，并将转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

10. 固定资产的计价和折旧方法

(1) 固定资产标准

指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用年限超过一年的有形资产。

(2) 固定资产的分类

房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

(3) 固定资产的取得计价

一般采用实际成本计价。

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

债务重组取得债务人用以抵债的固定资产，以该固定资产的公允价值为基础确定其入账价值，并将重组债务的账面价值与该用以抵债的固定资产公允价值之间的差额，计入当期损益；在非货币性交换具备商业实质和换入资产或换出资产的公允价值能够可靠计量的前提下，非货币性交易换入的固定资产通常以换出资产的公允价值为基础确定其入账价值，除非有确凿证据表明换入资产的公允价值更加可靠；不满足上述前提的非货币性资产交换，以换出资产的账面价值和应支付的相关税费作为换入固定资产的成本，不确认损益。

以同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按被合并方的账面价值确定其入账价值；以非同一控制下的企业吸收合并方式取得的固定资产按公允价值确定其入账价值。

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

(4) 固定资产折旧计提方法

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

已计提减值准备的固定资产，应当按照固定资产的账面价值（即固定资产原值减去累计折旧和已计提的减值准备）以及尚可使用年限重新计算确定折旧率和折旧额。已达到预定可使用状态但尚未办理竣工决算的固定资产，应当按照估计价值确定其成本，并计提折旧；待办理竣工决算后，再按实际成本调整原来的暂估价值，但不需要调整原已计提的折旧额。

符合资本化条件的固定资产装修费用，在两次装修期间与固定资产尚可使用年限两者

中较短的期间内，采用年限平均法单独计提折旧。

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

各类固定资产折旧年限和年折旧率如下：

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

(5) 固定资产的减值测试方法、减值准备计提方法

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

11. 在建工程核算方法

在建工程按各项工程所发生的实际支出核算，按工程项目分类核算，并在工程达到预定可使用状态时转入固定资产；尚未办理竣工决算的，按估计价值转账，待办理竣工决算手续后再作调整。

与购建固定资产有关的借款所发生的借款费用，在满足《企业会计准则—借款费用》所规定的条件下，计入所购建固定资产的成本。

12. 无形资产的计价和摊销方法

(1) 无形资产的计价

无形资产按取得时的实际成本入账。自行开发的无形资产，满足相关条件的开发阶段支出可作为初始成本。开发阶段是已完成研究阶段的工作，在很大程度上具备了形成一项新产品或新技术的基本条件。

(2) 无形资产的摊销

使用寿命有限的无形资产，应在使用寿命内系统合理摊销，无法可靠确定与该项无形资产有关的经济利益预期实现方式的，采用直线法摊销。摊销自无形资产可供使用时起，至不再作为无形资产确认时止。

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资

产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核。

使用寿命的确定：来源于合同性权利或其他法定权利的无形资产，其使用寿命为合同性权利或其他法定权利的期限；合同性权利或其他法定权利在到期时因续约等延续、且有证据表明企业续约不需要付出大额成本的，续约期应当计入使用寿命。合同或法律没有规定使用寿命的，应综合各方面因素判断，以确定无形资产能为企业带来经济利益的期限。

13. 长期待摊费用的摊销方法及摊销年限

长期待摊费用在受益期内平均摊销，其中：

预付经营租入固定资产的租金，按租赁合同规定的期限平均摊销。

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

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

14. 主要资产的减值

（一）存货

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

在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，可以合并计提存货跌价准备。

以前减记存货价值的影响因素已经消失的，减记的金额应当予以恢复，并在原已计提的存货跌价准备金额内转回，转回的金额计入当期损益。

（二）应收款项外的其他金融工具

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

1、持有至到期投资

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

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

2、可供出售金融资产

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

可供出售金融资产的减值损失一经确认，不得通过损益转回。

（三）长期股权投资

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

成本法核算的、在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的长期股权投资，其减值损失是根据其账面价值与按类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额进行确定。

其他长期股权投资，如果可收回金额的计量结果表明，该长期股权投资的可收回金额低于其账面价值的，将差额确认为减值损失。

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

（四）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

的持续使用或者处置的决策方式等。

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

15. 长期股权投资的核算方法

(1) 初始计量

同一控制下的企业合并形成的长期投资，在合并日按照取得被合并方所有者权益账面价值的份额作为长期股权投资的投资成本。

非同一控制下的企业合并形成的长期投资，以购买日确认的合并成本作为长期股权投资的投资成本。

其他方式取得的长期股权投资，其投资成本按支付对价或承担债务的公允价值计量，投资成本包括与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出。

(2) 后续计量

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

16. 借款费用资本化

(1) 借款费用资本化的确认原则

借款费用包括借款账面发生的利息、折价或溢价的摊销和辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额。

公司发生的借款费用，可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的，予以资本化，计入相关资产成本；其他借款费用，在发生时根据其发生额确认为费用，计入当期损益。

符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

A、资产支出已经发生，资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出；

B、借款费用已经发生；

C、为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

当符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中发生非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，借款费用暂停资本化。

当购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。

(2) 借款费用资本化金额的确定方法

资本化期间，专门借款可资本化的利息，应当以专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定；

而占用的一般借款的可资本化利息支出，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

17. 股份支付核算办法

股份支付分为以权益结算的股份支付和以现金结算的股份支付。

授予后立即可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在授予日按照权益工具的公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的换取职工服务的以权益结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照权益工具授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用和资本公积。

授予后立即可行权的以现金结算的股份支付，在授予日以企业承担负债的公允价值计入相关成本或费用，相应增加负债；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件以后才可行权的以现金结算的股份支付，在等待期内的每个资产负债表日，以对可行权情况的最佳估计为基础，按照企业承担负债的公允价值金额，将当期取得的服务计入成本或费用和相应的负债。

权益工具的公允价值，按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》确定。

等待期内每个资产负债表日，根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息作出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。

18. 收入确认原则

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

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

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

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

确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

- (1) 已完工作的测量。
- (2) 已经提供的劳务占应提供劳务总量的比例。
- (3) 已经发生的成本占估计总成本的比例。

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

19. 所得税的会计处理方法

所得税的会计处理方法采用资产负债表债务法。

资产的账面价值小于其计税基础或者负债的账面价值大于其计税基础的，可产生可抵扣暂时性差异。

确认由可抵扣暂时性差异产生的递延所得税资产，以未来期间很可能取得用以抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限。资产负债表日，有确凿证据表明未来期间很可能获得足够的应纳税所得额用来抵扣可抵扣暂时性差异的，应当确认以前期间未确认的递延所得税资产。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，应当以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。

资产负债表日，企业应当对递延所得税资产的账面价值进行复核。如果未来期间很可

能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，应当减记递延所得税资产的账面价值。

适用税率发生变化的，应对已确认的递延所得税资产进行重新计量，除直接在所有者权益中确认的交易或者事项产生的递延所得税资产以外，应当将其影响数计入变化当期的所得税费用。

20. 套期保值核算方法

套期保值分为公允价值套期、现金流量套期和境外经营净投资套期。其中：

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

满足运用套期会计方法条件的现金流量套期，套期工具利得或损失中属于有效套期的部分，确认为所有者权益，属于无效套期的部分，计入当期损益。被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项金融资产或一项金融负债的，原直接确认为所有者权益的相关利得或损失，在该金融资产或金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入当期损益；被套期项目为预期交易，且该预期交易使企业随后确认一项非金融资产或一项非金融负债的，原直接在所有者权益中确认的相关利得或损失，在该非金融资产或非金融负债影响企业损益的相同期间转出，计入该非金融资产或非金融负债的初始确认金额。

21. 政府补助

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

22. 合并报表的编报

合并报表的编报按照《企业会计准则—企业合并》和《企业会计准则—合并财务报表》的有关规定，公司控制的所有子公司，无论是小规模的公司还是经营业务性质特殊的子公司，均应纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围，有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

根据《企业会计准则—合并财务报表》的规定，公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

23. 本年主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

(1) 本年会计政策变更：

本年无应披露而未披露的会计政策变更。

(2) 本年会计估计变更：

本年无应披露而未披露的会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正：

本年无应披露而未披露的前期重大会计差错更正。

五、 税项

1. 增值税税率为 17%；
2. 营业税税率为 5%；
3. 城市维护建设税：苏州的企业按应纳增值税、营业税额的 5%，其他公司按应纳增值税、营业税额的 7%；
4. 教育费附加：按应纳增值税、营业税额的 5%；
5. 所得税：所得税税率为 25%。

六、 企业合并及合并财务报表

合并财务报表按照 2006 年 2 月颁布的《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》执行。公司所控制的全部子公司均纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围。

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

子公司所采用的会计政策与母公司保持一致。

本节所列数据除非特别注明，金额单位为人民币万元。

(一) 子公司情况

1. 通过同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	公司年末实际投资额(分期出资适用)	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京京冠房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产	8000	房地产开发	14835.32		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	808.69		

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: 公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》, 对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求, 结合公司股票期权激励计划的实际情况, 本年度公司对北京京冠房地产开发有限公司的投资成本增加了 51.7725 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 3.375 万元。

2. 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额（分期出资适用）	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
北京冠城正业房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产	20000	房地产开发、销售；投资咨询	24441.38		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	26462.67		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	22305.62		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		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		80%	80%	是	2263.06		
北京鑫阳房地产开发有限公司(注2)	全资子公司的子公司	北京	房地产	8850	房地产开发	6593.06		80%	80%	是	11790.87		

北京海淀科技园建设股份有限公司（注 3）	控股子公司	北京	房地产	60000	房地产开发	96130.23		69%	69%	是	22016.07		
北京德成置地房地产开发有限公司（注 4）	控股子公司的子公司	北京	房地产	10000	房地产开发、土地开发整理	5382		53.82%	78%	是	-7999.54		
北京德成兴业房地产开发有限公司（注 5）	控股子公司的子公司	北京	房地产	20000	房地产开发；建设工程项目管理；房地产经纪业务	8200.6		41.003%	60.25%	是	94401.22		
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司（注 6）	控股子公司的子公司	北京	房地产	288	从事房地产经纪业务	68.27		23.706%	50%	是	1128.78		

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：经公司第八届董事会第二十五次（临时）会议审议通过，同意公司参加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“海科建公司”）20%股权的竞买。2012 年 7 月 17 日，公司以 32,725 万元价格成功竞得该股权。2012 年 10 月 11 日，海科建公司工商变更手续完成，公司现共持有海科建公司 69% 股权，成为其控股股东。

注 4：北京德成置地房地产开发有限公司为北京海淀科技园建设股份有限公司控股子公司。

注 5：北京德成兴业房地产开发有限公司为北京海淀科技园建设股份有限公司控股子公司。

注 6: 北京盛世翌豪房地产经纪有限公司由北京德成兴业房地产开发有限公司及北京德成置地房地产开发有限公司各持股 25%。

注 7: 公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求，结合公司股票期权激励计划的实际情况，本年度公司对北京冠城正业房地产开发有限公司的投资成本增加了 91.5975 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 71.685 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 28.1025 万元。

3. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司年末实际投资额	其他实质上构成对子公司	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本年亏损超过少数股东在该子公司年初所有者权益中所享有份额后的余额
福州大通机电有限公司	控股子公司	福州	制造业	13600	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	7013.34		51%	51%	是	7235.29		
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	603.67		
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	5154.33		42.20%	42.20%	是	8115.51		
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	46752.72		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	29402.38		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		85%	85%	是	2787.97		
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	9012.06		90%	90%	是	981.19		
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	3824		60.8%	100%	是	1159.61		
南京冠城合泰 置业发展有限 公司(注 4)	全资子 公司	南京	房地 产	5000	房地产开发经营;商 品房销售代理;房地 产营销策划;室内装 饰工程设计、施工; 自有房屋租赁;机械 设备租赁	5000		100%	100%	是			
广西冠城鸿泰 房地产有限公 司(注 5)	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	5016.54		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。
- 注 2: 根据章程约定，2012 年 3 月 7 日，福建冠城元泰创意园建设发展有限公司第二期验资 5,000 万元，其中公司以现金出资 5,000 万元。
- 注 3: 根据章程约定，2012 年 12 月 11 日，南京冠城大通机电有限公司第二期验资 2,000 万元，其中公司以现金出资 2,000 万元。
- 注 4: 经公司第八届董事会第二十七次（临时）会议审议通过，同意公司投资成立南京冠城合泰置业发展有限公司（以下简称“冠城合泰”）。冠城合泰注册资本人民币 5,000 万元，公司持有其 100%股权，公司全部以现金一次性出资。2012 年 10 月 24 日，冠城合泰完成工商注册登记。
- 注 5: 经公司第八届董事会第十四次（临时）会议审议通过，同意公司投资成立广西冠城鸿泰房地产有限公司（以下简称“冠城鸿泰”）。冠城鸿泰注册资本为人民币 5,000 万元，公司持有其 100%股权，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 6: 公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求，结合公司股票期权激励计划的实际情况，本年度公司对福州大通机电有限公司的投资成本增加了 24.1245 万元、公司对江苏大通机电有限公司的投资成本增加了 64.7775 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 83.6325 万元、公司对深圳冠洋房地产有限公司的投资成本增加了 27.8775 万元、公司对福建冠城元泰创意园建设有限公司的投资成本增加了 12.06 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 16.5375 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：

1、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，将江苏大通纳入合并范围。

2、公司对北京海淀科技园建设股份有限公司下属公司北京盛世翌豪房地产经纪有限公司（以下简称“盛世翌豪”）的间接持股比例合计为 50%，鉴于公司委派的董事占盛世翌豪董事会成员总人数的一半以上，在盛世翌豪董事会中占多数表决权，能够控制盛世翌豪，因此根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定，将盛世翌豪纳入合并范围。

（三）本年不存在母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

（四）合并范围发生变更的说明。

1. 与上年相比本年新增合并单位 6 家，原因为：

（1） 经公司第八届董事会第二十七次（临时）会议审议通过，同意公司投资成立南京冠城合泰置业发展有限公司（以下简称“冠城合泰”）。冠城合泰注册资本人民币 5,000 万元，公司持有其 100% 股权，公司全部以现金一次性出资。2012 年 10 月 24 日，冠城合泰完成工商注册登记。

（2） 经公司第八届董事会第十四次（临时）会议审议通过，同意公司投资成立广西冠城鸿泰房地产有限公司（以下简称“冠城鸿泰”）。冠城鸿泰注册资本为人民币 5,000 万元，公司持有其 100% 股权，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。

（3） 经公司第八届董事会第二十五次（临时）会议审议通过，同意公司参加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“海科建公司”）20% 股权的竞买。2012 年 7 月 17 日，公司以 32,725 万元价格成功竞得该股权。2012 年 10 月 11 日，海科建公司工商变更手续完成，公司现共持有海科建公司 69% 股权，成为其控股股东。海科建公司控股子公司北京德成置地房地产开发有限公司和北京德成兴业房地产开发有限公司，间接控股北京盛世翌豪房地产经纪有限公司，以上 4 家公司本年一并纳入合并范围。（具体详见附注六（一）2 注 3-6）

2. 本年无减少合并单位。

(五) 本年新纳入合并范围的主体和本年不再纳入合并范围的主体

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

名称	年末净资产	本年净利润
南京冠城合泰置业发展有限公司	4,995.63 万元	-4.37 万元
广西冠城鸿泰房地产有限公司	4,792.80 万元	-223.73 万元
北京海淀科技园建设股份有限公司	162,398.05 万元	74.86 万元
北京德成兴业房地产开发有限公司	160,380.76 万元	-1,351.03 万元
北京德成置地房地产开发有限公司	-10,887.70 万元	1,690.17 万元
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司	1,479.51 万元	310.55 万元

注：上述净利润均为合并期间净利润。

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

(六) 本年发生的同一控制下企业合并

本年未发生同一控制下企业合并。

(七) 本年发生的非同一控制下企业合并

本年增加非同一控制下的企业合并单位北京海淀科技园建设股份有限公司及下属控股公司（详见附注六（四）1（3））。

(八) 本年出售丧失控制权的股权而减少子公司

本年未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司。

(九) 本年发生的反向购买

本年未发生反向购买。

(十) 本年发生的吸收合并

本年未发生吸收合并。

(十一) 境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本年无境外经营经营实体。

七、合并报表主要项目注释(2012年12月31日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元,凡未注明年初数的均为年末数)

1. 货币资金

项目	年末余额			年初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
现金						
人民币			267,807.41			235,802.77
小计			267,807.41			235,802.77
银行存款						
人民币			1,785,191,342.89			651,355,150.25
港币	10,554.13	0.8109	8,557.82	116,209.35	0.8107	94,210.92
美元	412,091.81	6.2855	2,590,203.08	369,185.57	6.3009	2,326,201.36
欧元	877.18	8.3176	7,296.03	1,875.01	8.1625	15,304.76
小计			1,787,797,399.82			653,790,867.29
其他货币资金						
人民币			212,342,706.48			190,572,878.21
小计			212,342,706.48			190,572,878.21
合 计			2,000,407,913.71			844,599,548.27

注:公司于2012年11月23日收到4亿元深圳冠洋房地产开发有限公司股权转让款,根据协定,该款项存于公司与股权受让方上海诚盈一期股权投资中心共管的公司账户。2013年1月17日,该款项解除共管。

受限制的其他货币资金主要项目如下:

项目	年末余额	年初余额
存出投资款	235,925.14	
银行承兑汇票保证金和信用证开证保证金	95,110,678.68	121,613,500.00
按揭保证金	95,796,442.10	68,894,597.59
履约保证金	13,278,051.05	
其他	7,921,609.51	

合计	212,342,706.48	190,508,097.59
----	----------------	----------------

2. 交易性金融资产

项 目	年末公允价值	年初公允价值
1、交易性债券投资	10,601,460.00	
2、交易性权益工具投资		
3、指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		
4、衍生金融资产		
5、套期工具		
6、其他		
合 计	10,601,460.00	

3. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	71,273,524.63	55,645,578.52
商业承兑汇票	7,378,863.62	
合 计	78,652,388.25	55,645,578.52

(2) 年末公司已经背书给他方但尚未到期的票据为 508,118,567.84 元，均为银行承兑汇票。

(3) 年末未到期已贴现的银行承兑汇票金额为 176,206,752.83 元，未到期已贴现的商业承兑汇票金额为 40,455,564.86 元。

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

(5) 年末无关联方应收票据金额。

4. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)						

1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款	215,926,098.63	30.47%						
2、按组合计提坏账准备的应收账款	492,809,331.30	69.53%	28,793,773.17	5.84%	490,843,710.64	100.00%	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	492,809,331.30	69.53%	28,793,773.17	5.84%	490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50	6.46%
3、单项金额虽重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	708,735,429.93	100.00%	28,793,773.17		490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50	

单项金额重大并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
海淀区国土局	138,448,000.00		西北旺新村项目 C、E 地块收储款余额
代建项目财政拨款额度	57,177,466.63		
海淀区政府机关事务管理处	20,300,632.00		西北旺新村项目卫生大厦及三中心房款余额
合计	215,926,098.63		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备

	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	439,296,170.30	89.14%	13,178,885.11	3.00%	455,812,588.29	92.86%	13,674,377.65	3.00%
1 - 2 年	42,073,184.19	8.54%	4,207,318.42	10.00%	1,994,949.95	0.41%	199,495.00	10.00%
2 - 3 年	11,010.84	0.00%	3,303.25	30.00%	21,651,139.49	4.41%	6,495,341.85	30.00%
3 - 5 年	49,399.17	0.01%	24,699.59	50.00%	46,767.80	0.01%	23,383.89	50.00%
5 年以上	11,379,566.80	2.31%	11,379,566.80	100.00%	11,338,265.11	2.31%	11,338,265.11	100.00%
合计	492,809,331.30	100.00%	28,793,773.17		490,843,710.64	100.00%	31,730,863.50	

- (2) 无本报告期前已全额计提坏账准备，或计提坏账准备的比例较大，但在本年又全额收回或转回，或在本年收回或转回比例较大的应收账款。
- (3) 本年无实际核销的应收账款。
- (4) 年末应收账款中无持本公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位欠款。
- (5) 年末余额中应收其他关联方款项为 8,304,012.00 元，占应收账款总额的比例为 1.17%，详见附注八（二）5。
- (6) 年末应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	138,448,000.00	2-3 年	19.53%
第二名	客户	57,177,466.63	1 年以内	8.07%
第三名	客户	22,854,614.91	1 年以内	3.22%
第四名	客户	21,228,203.00	1 年以内、1-2 年	3.00%
第五名	客户	20,738,094.70	1-2 年	2.93%
合计		260,446,379.24		36.75%

- (7) 年末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。
- (8) 年末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。
- (9) 年末以应收账款质押取得银行借款 298,746,419.15 元。

5. 预付款项

- (1) 预付款项按账龄列示

账龄	年末余额		年初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	148,716,062.53	17.75%	205,598,599.59	26.56%
1 至 2 年	137,500,649.78	16.41%	31,299,265.00	4.04%
2 至 3 年	14,559,265.00	1.74%	537,000,000.00	69.37%
3 年以上	537,095,578.19	64.10%	230,264.55	0.03%
合 计	837,871,555.50	100.00%	774,128,129.14	100.00%

- (2) 年末账龄超过 1 年的预付款项 689,155,492.97 元，主要为预付太阳宫 D 区的土地一级开发拆迁费 603,000,000.00 元。
- (3) 年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公司	拆迁单位	537,000,000.00	3-4 年	拆迁款
北京腾龙拆迁服务有限公司	拆迁单位	86,000,000.00	1 年以内、1-3 年	拆迁款
南通五建建设工程有限公司	施工单位	59,300,000.00	1-2 年	工程款
上海诚盈一期股权投资中心 (有限合伙)	股权转让方	48,000,000.00	1 年以内	股权转让
南京六合经济开发区管委会	拆迁户所在的集体	24,000,000.00	1-2 年	土地预付款
合 计		754,300,000.00		

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

6. 应收股利

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数	相关款项是否发生减值
北京海淀科技园建设股份有限公司	23,100,000.00	29,400,000.00	52,500,000.00		否
福州隆达典当有限公司		165,310.00	165,310.00		否
合计	23,100,000.00	29,565,310.00	52,665,310.00		

注：本年应收股利北京海淀科技园建设股份有限公司减少金额 52,500,000.00 元系因为其已纳入公司合并范围。

7. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露：

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	10,648,270.00	9.00%			123,404,452.09	69.03%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	107,617,026.22	90.98%	24,715,334.77	22.97%	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	107,617,026.22	90.98%	24,715,334.77	22.97%	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	27,209.76	0.02%			4,949,723.00	2.77%		
合计	118,292,505.98	100.00%	24,715,334.77		178,762,604.23	100.00%	12,751,309.03	

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
北京市求是公证处	10,648,270.00		为保证拆迁补偿协议履行而支付的提存款

合 计	10,648,270.00	
-----	---------------	--

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	18,122,923.20	16.83%	543,687.62	3.00%	27,277,476.27	54.11%	818,324.28	3.00%
1 - 2 年	64,147,441.13	59.61%	6,414,744.12	10.00%	2,326,519.18	4.62%	232,651.92	10.00%
2 - 3 年	1,965,802.35	1.83%	589,740.71	30.00%	2,158,986.85	4.28%	647,696.06	30.00%
3 - 5 年	12,427,394.43	11.55%	6,213,697.21	50.00%	15,185,620.14	30.13%	7,592,810.07	50.00%
5 年以上	10,953,465.11	10.18%	10,953,465.11	100.00%	3,459,826.70	6.86%	3,459,826.70	100.00%
合计	107,617,026.22	100.00%	24,715,334.77		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	27,209.76		存出期货保证金
合 计	27,209.76		

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

(3) 年末其他应收款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
------	--------	------	----	-----------------	-------

北京市海淀区国有资产投资经营公司	关联方	60,000,000.00	1-2 年	50.72%	借款
北京市求是公证处	非关联方	10,648,270.00	1-2 年、2-3 年	9.00%	为保证拆迁补偿协议履行而支付的提存款
北京市土地整理储备中心	非关联方	10,000,000.00	3-5 年	8.45%	一级开发项目的履约保证金
海淀区机关事务管理处	非关联方	4,441,676.09	1 年以内、1-2 年	3.75%	代付三中心水电费
北京海开房地产集团公司	非关联方	3,096,561.38	5 年以上	2.62%	往来款
合 计		88,186,507.47		74.54%	

(4) 年末余额中应收其他关联方款项为 60,000,000.00 元，占其他应收账款总额的比例为 50.72%，详见附注八（二）5。该款项已于 2013 年 3 月 12 日收回。

(5) 本年实际核销的其他应收款：

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	是否因关联交易产生
北京中建建筑装饰设计有限公司	往来款	30,000.00	经协商豁免部分债权	否
合 计		30,000.00		

注：该款项核销前已全额计提减值准备。

(6) 年末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(7) 年末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

8. 存货及存货跌价准备

项目	年末余额			年初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	27,336,435.53	155,641.99	27,180,793.54	26,778,544.77	955,257.86	25,823,286.91
委托加工物资				71,307.58		71,307.58
低值易耗品	751,048.63		751,048.63	827,012.22		827,012.22
包装物	477,854.63		477,854.63	291,115.39		291,115.39
在产品	27,266,934.80	415,447.59	26,851,487.21	28,272,441.65	1,542,179.68	26,730,261.97
库存商品	174,687,748.96	188,882.16	174,498,866.80	195,898,227.05	5,884,432.37	190,013,794.68
开发成本	7,815,210,189.92		7,815,210,189.92	4,422,847,079.13		4,422,847,079.13
出租开发产品	136,896,181.08		136,896,181.08	77,815,880.79		77,815,880.79
开发产品	1,074,180,597.72		1,074,180,597.72	1,023,283,633.12		1,023,283,633.12

合计	9,256,806,991.27	759,971.74	9,256,047,019.53	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, 截至 2012 年 12 月 31 日, 合计已取得银行借款余额为 63,000 万元, 具体明细如下:

① 以“冠城观湖湾”项目国有土地使用权作为抵押物, 向中国建设银行股份有限公司苏州相城支行抵押借款 3 亿元, 借款期限至 2014 年 5 月 16 日。截至 2012 年 12 月 31 日该项贷款余额 17,000 万元。

② 以“冠城三牧苑”项目国有土地使用权作为抵押物, 向中国工商银行股份有限公司福州闽都支行借款 13,000 万元, 用于“冠城三牧苑”项目建设, 借款期限至 2013 年 7 月 4 日。截至 2012 年 12 月 31 日该项贷款余额为 13,000 万元。

③ 以“冠城大通华郡”项目国有土地使用权作为抵押物, 向中国银行股份有限公司深圳前海支行借款 32,000 万元, 用于“冠城大通华郡”项目建设, 借款期限至 2017 年 6 月 27 日。截至 2012 年 12 月 31 日该项贷款余额为 12,000 万元。

④ 以南京六合区龙池街道雄州南路 333 号的国有土地使用权作为抵押物, 向交通银行股份有限公司江苏省分行南京中央门支行借款 20,000 万元用于项目建设, 借款期限至 2015 年 4 月 27 日。福建丰榕投资有限公司同时为该借款合同项下的贷款提供担保。截至 2012 年 12 月 31 日贷款余额为 17,500 万元。

⑤ 以福建省永泰县葛岭镇赤壁“创意产业园”项目国有土地使用权作为抵押物向中国银行股份有限公司福州鼓楼支行申请授信 10,000 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日该项下贷款余额 3,500 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向中诚信托有限责任公司贷入长期借款 50,000 万元, 抵押期限为 4 年, 从 2011 年 7 月 26 日起至 2013 年 7 月 25 日止。截至 2012 年 12 月 31 日, 该项下贷款余额为 10,000 万元。

注 3: 以存货漆包线作为质押物向中国农业银行股份有限公司淮安城南支行贷入短期借款 3,750 万元。

(1) 开发成本:

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	年末余额	年初余额
太阳星城 D 区			15 亿元	877,810,703.18	745,616,143.16
太阳星城 C 区	2009 年 3 月	2014 年 12 月	40 亿元	1,446,067,249.18	1,054,591,358.25
太阳星城 B 区	2008 年 1 月	2013 年 9 月	42 亿元	143,241,261.80	314,332,696.31
冠城新地家园	2009 年 7 月	2015 年 12 月	36 亿元	264,548,899.60	414,521,164.96
海西文化创意产业园一期	2013 年 1 月	2015 年 12 月	15 亿元	154,527,861.68	145,827,805.77
深圳月亮湾(注)				899,703,254.42	850,609,439.37
冠城观湖湾	2011 年 3 月	2014 年 12 月	11 亿元	611,800,022.35	477,093,088.16
冠城三牧苑	2011 年 3 月	2014 年 6 月	6 亿元	466,035,281.50	420,255,383.15
冠城大通华郡	2013 年 1 月	2015 年 6 月	4.5 亿元	174,342,930.77	
百旺杏林湾	2004 年 7 月	2015 年 12 月	40 亿元	1,463,370,252.76	
西北旺新村项目				1,313,762,472.68	
合 计				7,815,210,189.92	4,422,847,079.13

注：深圳月亮湾项目系深圳冠洋房地产有限公司开发。经公司第八届董事会第二十九次(临时)会议审议通过,公司将深圳冠洋房地产有限公司 100%股权转让给上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)。2013 年 1 月 15 日工商变更手续完成。

(2) 开发产品：

项目名称	年初余额	本期转入	本年增加金额	本年减少金额	其他减少金额	年末余额
长城花园	113,441.13			113,441.13		
青秀花园	510,334.17					510,334.17
太阳星城 F 区-1 期	10,982,048.95			1,167,914.88		9,814,134.07
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			383,720.00		10,142,407.00
太阳星城 B 区	112,918,482.80		509,031,258.65	373,322,780.90		248,626,960.55
冠城名敦道	238,933,896.24			74,578,121.90		164,355,774.34
冠城水岸风景	19,373,124.69			208,062.00		19,165,062.69
太阳星城 C 区	614,996,647.12			614,996,647.12		0.00

冠城新地家园			397,196,942.16	227,986,906.06		169,210,036.10
西北旺新村		179,690,827.50		29,626,180.47		150,064,647.03
百旺家苑		63,362,705.00				63,362,705.00
百旺茉莉园		169,690,303.00		49,876,222.81		119,814,080.19
百旺杏林湾		143,792,632.00	67,062,171.63	106,583,308.47		104,271,495.16
合计	1,023,283,633.12	556,536,467.50	973,290,372.44	1,478,929,875.34		1,074,180,597.72

注：本年转入系因新增合并海科建公司所致。

(3) 出租开发产品:

出租项目 名称	年初余额		本年转入		本年增 加金额	本年摊 销金额	本年原 值减少	本年摊销减 少金额	年末余额	
	原值	累计摊销	原值	累计 摊销					原值	累计摊销
青秀花园	60,000.00	8,999.97				1,833.32	40,000.00	6,833.32	20,000.00	3,999.97
青秀庭院	120,000.00	13,500.41				2,000.00	120,000.00	15,500.41		
长城花园	220,000.00	32,999.53				9,250.05	180,000.00	34,249.59	40,000.00	7,999.99
置业广场	20,000.00	3,000.01				999.95			20,000.00	3,999.96
桂林大世界	20,000.00	3,000.02				999.93			20,000.00	3,999.95
智能大厦	3,193,631.23	597,558.16				103,842.96			3,193,631.23	701,401.12
太阳星城 F 区	71,891,842.61	42,606,616.73				1,126,159.75	1,200,935.75	215,419.94	70,690,906.86	43,517,356.54
太阳星城 E 区	40,418,216.00	21,870,251.00				781,406.00			40,418,216.00	22,651,657.00
冠城水岸风景	10,868,376.00	1,132,122.50				543,418.80			10,868,376.00	1,675,541.30
太阳星城 C 区	17,271,863.28					398,650.32	262,783.73		17,009,079.55	398,650.32
百旺家苑底商			36,333,280.00			407,802.08			36,333,280.00	407,802.08
百旺茉莉园			27,902,020.00			246,920.33			27,902,020.00	246,920.33
合计	144,083,929.12	66,268,048.33	64,235,300.00			3,623,283.49	1,803,719.48	272,003.26	206,515,509.64	69,619,328.56

注：本年转入系因新增合并海科建公司所致

(4) 存货跌价准备:

存货种类	年初余额	本年计提额	本年减少额		年末余额
			转回	转销	
原材料	955,257.86		799,615.87		155,641.99
在产品	1,542,179.68		1,126,732.09		415,447.59
库存商品	5,884,432.37	3,964,804.38		9,660,354.59	188,882.16
合计	8,381,869.91	3,964,804.38	1,926,347.96	9,660,354.59	759,971.74

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

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

9. 可供出售金融资产

项目	年末公允价值	年初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	4,377,536.80	3,284,954.40
(3) 其他	469,988.90	487,183.03
合计	4,847,525.70	3,772,137.43

10. 长期应收款

项目	年末数	年初数
政府代建项目	89,847,948.77	
合计	89,847,948.77	

11. 长期股权投资

项目	年末数		年初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	476,518,499.07	300,000.00	2,128,500.00	300,000.00

权益法	14,478,493.27		677,050,085.46	
合 计	490,996,992.34	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(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
贝伦钢结构建设工程有限公司	25.00%	25.00%	72,723,504.21	127,920,732.94	-55,197,228.73		-21,644,607.86
北京德成自然绿化工程有限公司	20.00%	20.00%	3,197,399.53	434,808.93	2,762,590.60	220,000.00	-36,133.88
北京德成永信物业管理有限公司	40.00%	40.00%	17,768,734.99	8,434,222.60	9,334,512.39	39,721,054.89	856,779.28
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	45.00%	45.00%	37,209,457.44	14,560,190.34	22,649,267.10	18,926,618.50	1,587,458.45

(2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	本年转入	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	本年现金红利
福州隆达典当有限公司(注1)	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		
北京信息基础设施建设股份有限公司	成本法	19,529,967.06		27,902,877.92		27,902,877.92	2.58%	2.58%				
北京中关村软件园发展有限责任公司	成本法	15,000,000.00		19,999,128.78		19,999,128.78	3.00%	3.00%				
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	成本法	18,000,000.00		28,393,563.99		28,393,563.99	4.00%	4.00%				
北京科技园文化教育建设有限公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00		10,000,000.00	2.27%	2.27%				

北京稻香湖投资有限责任公司	成本法	104,000,000.00		64,849,507.11		64,849,507.11	17.75%	17.75%				
北京实创科技园开发建设股份有限公司(注2)	成本法	249,210,816.16		321,617,921.27		321,617,921.27	26.47%	26.47%				
北京海淀科技园建设股份有限公司(注3)	权益法		677,050,085.46		-677,050,085.46							29,400,000.00
贝伦钢结构建设工程有限公司(注4)	权益法	15,000,000.00					25.00%	25.00%				
北京德成自然工程有限公司	权益法	200,000.00		553,522.03	-1,003.91	552,518.12	20.00%	20.00%				
北京德成永信物业管理有限公司	权益法	600,000.00		2,317,691.60	1,416,113.36	3,733,804.96	40.00%	40.00%				
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	权益法	9,000,000.00		9,473,394.50	718,775.69	10,192,170.19	45.00%	45.00%				
合计			679,178,585.46	485,107,607.20	-673,289,200.32	490,996,992.34					300,000.00	29,565,310.00

注 1: 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。

注 2: 公司控股子公司海科建公司持有北京实创科技园开发建设股份有限公司 26.47% 股权。北京实创科技园开发建设股份有限公司董事

会成员共 9 名，其中第一大股东北京实创高科技发展总公司派出 3 名，公司委派 2 名，其余 4 个股东各派出 1 名董事，鉴于公司除上述 2 人外未派人员参与被投资公司经营管理，且 9 名董事会成员中国有成份占多数，公司未能对其经营管理产生重大影响，故采用成本法核算。

注 3：经公司第八届董事会第二十五次（临时）会议审议通过，同意公司参加北京产权交易所挂牌出让的北京科技园建设（集团）股份有限公司所持有的北京海淀科技园建设股份有限公司 20% 股权的竞买。2012 年 7 月 17 日，公司以 32,725 万元价格成功竞得该股权。2012 年 10 月 11 日，海科建公司工商变更手续完成，公司现共持有海科建公司 69% 股权，成为其控股股东。根据《企业会计准则第 20 号—企业合并》，对该项长期股权投资的核算由权益法转成本法，纳入合并报表范围。海科建公司在北京信息基础设施建设股份有限公司、北京中关村软件园发展有限责任公司、北京中关村生命科学园发展有限责任公司、北京科技园文化教育建设有限公司、北京稻香湖投资发展有限责任公司、北京实创科技园开发建设股份有限公司、贝伦钢结构建设工程有限公司持股比例分别为 2.58%、3.00%、4.00%、2.27%、17.75%、26.47%、25.00%。海科建公司的子公司北京德成置地房地产开发有限公司在北京德成自然绿化工程有限公司、北京德成永信物业管理有限公司、北京百旺绿谷汽车贸易有限公司持股比例分别为 20.00%、20.00%、45.00%。海科建公司的子公司北京德成兴业房地产开发有限公司在北京德成永信物业管理有限公司的持股比例为 20%。

注 4：贝伦钢结构建设工程有限公司年末资不抵债，长期股权投资按权益法核算，已减记至零。

12. 固定资产及累计折旧

固定资产情况

项目	年初余额	本期转入	本年增加	本年减少	年末余额
一、账面原值合计:	547,002,861.59	659,985,566.38	16,842,249.65	10,904,929.42	1,212,925,748.20
其中: 房屋及建筑物	135,150,565.56	653,328,384.20	3,090,211.24		791,569,161.00
机器设备	344,132,331.76		4,446,598.83	7,471,350.32	341,107,580.27
运输工具	58,738,224.94	3,884,314.65	7,007,551.42	2,659,341.22	66,970,749.79
其他	8,981,739.33	2,772,867.53	2,297,888.16	774,237.88	13,278,257.14
项目	年初余额	本期转入	本年计提	本年减少	年末余额
二、累计折旧合计:	159,956,872.53	11,154,447.38	42,168,241.93	4,596,924.45	208,682,637.39
其中: 房屋及建筑物	17,586,870.79	6,953,438.95	10,408,239.28		34,948,549.02
机器设备	109,333,274.71		22,594,923.48	2,239,134.18	129,689,064.01
运输工具	27,491,326.39	2,094,973.72	7,731,946.42	1,906,321.38	35,411,925.15
其他	5,545,400.64	2,106,034.71	1,433,132.75	451,468.89	8,633,099.21
项目	年初余额	本期转入	本年增加	本年减少	年末余额
三、固定资产账面净值合计:	387,045,989.06	648,831,119.00	-25,325,992.28	6,308,004.97	1,004,243,110.81
其中: 房屋及建筑物	117,563,694.77	646,374,945.25	-7,318,028.04		756,620,611.98
机器设备	234,799,057.05		-18,148,324.65	5,232,216.14	211,418,516.26
运输工具	31,246,898.55	1,789,340.93	-724,395.00	753,019.84	31,558,824.64
其他	3,436,338.69	666,832.82	864,755.41	322,768.99	4,645,157.93
项目	年初余额	本期转入	本年增加	本年减少	年末余额
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					
项目	年初余额	本期转入	本期增加	本期减少	期末余额
五、固定资产账面价值合计:	387,042,762.80	648,831,119.00	-25,325,992.28	6,308,004.97	1,004,239,884.55
其中: 房屋及建筑物	117,563,694.77	646,374,945.25	-7,318,028.04		756,620,611.98
机器设备	234,795,830.79		-18,148,324.65	5,232,216.14	211,415,290.00
运输工具	31,246,898.55	1,789,340.93	-724,395.00	753,019.84	31,558,824.64
其他	3,436,338.69	666,832.82	864,755.41	322,768.99	4,645,157.93

注 1: 因合并海科建, 本年转入固定资产原值 659,985,566.38 元; 本年增加 16,842,249.65 元, 其中由在建工程转入的固定资产原价为 3,888,405.68 元。

注 2: 累计折旧本年转入 11,154,447.38 元, 本年计提折旧 42,168,241.93 元。

注 3: 公司以原值 110,561,950.00 元, 净值 64,421,300.00 元的机器设备为抵押物获得淮安市区农村信用合作联社借款 3,370 万元, 截至 2012 年 12 月 31 日借款余额为 2,570 万元。

注 4: 公司以 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 6,086,627.88 元; 土地使用权原值 2,271,194.45 元, 净值 1,911,588.74 元)作为抵押物, 获得中国建设银行股份有限公司淮安经济开发区支行流动资金借款 2,000

万元，截至 2012 年 12 月 31 日，流动资金借款余额 2,000 万元。

注 5: 公司以 24,311.00 平方米的土地使用权连同地上建筑物(该建筑物的原值 12,468,810.25 元，净值 10,099,736.65 元；土地使用权原值 1,278,412.25 元，净值 1,075,997.00 元) 作为抵押物，获得中国银行股份有限公司淮安分行流动资金借款 3,500 万元以及海外直贷 3,000 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，流动资金贷款余额 500 万元，海外直贷余额 3,000 万元。

注 6: 公司以创富大厦及土地使用权(原值 559,297,012.00 元，净值 554,745,097.16) 作为抵押物，获得中国建设银行股份有限公司北京海淀支行借款 30,000 万元，截至 2012 年 12 月 31 日，借款余额 16,200 万元。

注 7: 公司以 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 71,934,490.96 元；土地使用权原值 20,163,593.81 元，净值 17,903,576.38 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 万元。

13. 在建工程

项 目	年末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
机器设备				341,100.00		341,100.00
漆包机改造	6,836,076.22		6,836,076.22	548,035.00		548,035.00
港益温泉酒店项目	49,992,852.12		49,992,852.12	9,357,256.03		9,357,256.03
特种铜铝漆包线建设工程	677,551.40		677,551.40			
合 计	57,506,479.74		57,506,479.74	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	年初余额	本年增加	其他转入	转入固定资产	其他减少	资金来源	年末余额
机器设备	341,100.00			341,100.00		自筹	
漆包机改造	548,035.00	9,835,346.90		3,547,305.68		自筹	6,836,076.22
港益温泉酒店项目	9,357,256.03	40,635,596.09				自筹	49,992,852.12
特种铜铝漆包线建设工程		677,551.40				自筹加借款	677,551.40
合 计	10,246,391.03	51,148,494.39		3,888,405.68			57,506,479.74

注：本年无计入工程成本的资本化利息费用。

14. 无形资产

项 目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、账面原值合计	67,469,438.30	3,200.00	41,000.00	67,431,638.30
(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	41,000.00	145,420.00
2、累计摊销合计	5,842,142.54	1,598,608.24	41,000.00	7,399,750.78
(1) 土地使用权 1	2,395,364.35	535,841.88		2,931,206.23
(2) 土地使用权 2	491,028.83	70,992.12		562,020.95
(3) 土地使用权 3	2,849,944.28	969,779.64		3,819,723.92
(4) 软件使用权	105,805.08	21,994.60	41,000.00	86,799.68
3、无形资产账面净值合计	61,627,295.76	-1,595,408.24		60,031,887.52
(1) 土地使用权 1	23,175,162.26	-535,841.88		22,639,320.38
(2) 土地使用权 2	3,058,577.86	-70,992.12		2,987,585.74
(3) 土地使用权 3	35,316,140.72	-969,779.64		34,346,361.08
(4) 软件使用权	77,414.92	-18,794.60		58,620.32
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	-1,595,408.24		60,031,887.52
(1) 土地使用权 1	23,175,162.26	-535,841.88		22,639,320.38
(2) 土地使用权 2	3,058,577.86	-70,992.12		2,987,585.74
(3) 土地使用权 3	35,316,140.72	-969,779.64		34,346,361.08
(4) 软件使用权	77,414.92	-18,794.60		58,620.32

注 1: 本年摊销额为 1,598,608.24 元。

注2: 公司以 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; 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、12。

15. 商誉

被投资单位名称 或形成商誉的事 项	年初余额	年初减值准备	本年增加	本年减少	年末余额	年末减值准备
北京太阳宫房地 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。

16. 长期待摊费用

项目	年初余额	本年增加额	本年摊销 额	其他减少 额	年末余额	其他减少的 原因
装修费	1,946,475.32	2,011,068.00	1,465,124.05		2,492,419.27	
模具摊销	1,030,205.06	141,228.14	391,708.23		779,724.97	
技术改造	450,143.21		180,306.84		269,836.37	
电气母线改造	141,446.50		141,446.50			
办公设施	265,165.15		163,524.34		101,640.81	
大拉机维修	22,352.27		22,352.27		0.00	
储线柜	59,182.80		37,378.68		21,804.12	
租赁费	857,260.03	336,822.00	99,874.92		1,094,207.11	
公共停车场工程款	2,805,000.00		612,000.00		2,193,000.00	
其他	5,531.57	180,316.80	40,620.94		145,227.43	
合 计	7,582,761.91	2,669,434.94	3,154,336.77		7,097,860.08	

17. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	年末余额	年初余额
递延所得税资产:		
资产减值准备	7,995,044.98	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	7,502.78	28,204.24
合 计	8,002,547.76	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	974,084.20	700,938.60
合 计	974,084.20	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	30,920,208.18
2. 存货跌价准备	759,971.74
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	30,011.12
合 计	32,010,191.04
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	3,896,336.80
合 计	3,896,336.80

18. 资产减值准备

项 目	年初余额	其他转入	本年增加	本年减少			年末余额
				转 回	转 销	其 他	
一、坏账准备	44,482,172.53	15,693,438.95	-6,636,503.54		30,000.00		53,509,107.94
二、存货跌价准备	8,381,869.91		3,964,804.38	1,926,347.96	9,660,354.59		759,971.74
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	15,693,438.95	-2,671,699.16	1,926,347.96	9,690,354.59		138,678,034.11

注：其他转入系本年新增合并海科建公司所致。

19. 短期借款

短期借款构成如下：

项目	年末余额	年初余额
质押借款	136,500,000.00	119,000,000.00
抵押借款	160,200,000.00	58,000,000.00
保证借款	571,000,000.00	425,168,487.69
信用借款	32,531,625.65	30,000,000.00
应收账款保理借款	298,746,419.15	194,076,594.83
合 计	1,198,978,044.80	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 8、12 及附注八（二）3、附注十。

20. 应付票据

种类	年末余额	年初余额
银行承兑汇票	119,106,751.71	200,765,000.00
合 计	119,106,751.71	200,765,000.00

(1) 下一会计期间将到期的金额 119,106,751.71 元。

- (2) 年末余额中无欠持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东票据金额。
- (3) 年末余额中无欠关联方票据金额。
- (4) 抵押、质押及担保情况详见附注八（二）3、附注十。

21. 应付账款

- (1) 应付账款账龄分析列示如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	978,453,988.89	40.49%	806,713,860.65	89.19%
1-2 年	343,856,744.99	14.23%	63,681,290.09	7.04%
2-3 年	945,388,771.04	39.13%	1,510,663.84	0.17%
3 年以上	148,618,174.97	6.15%	32,583,588.80	3.60%
合 计	2,416,317,679.89	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) 年末余额中无欠关联方款项。
- (4) 账龄超过 1 年的应付账款余额 1,437,863,691.00 元，主要为尚未支付的工程款及土地补偿费。

22. 预收款项

- (1) 预收款项账龄分析列示如下：

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	2,487,765,516.10	89.05%	1,196,155,313.52	71.44%
1-2 年	204,901,666.17	7.33%	440,136,544.50	26.29%
2-3 年	25,465,441.48	0.91%	34,858,164.71	2.08%
3 年以上	75,622,608.15	2.71%	3,189,153.75	0.19%
合 计	2,793,755,231.90	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) 年末余额中无欠关联方款项。
- (4) 账龄超过 1 年的预收款项余额为 305,989,715.80 元，主要是预售房款未结算。
- (5) 预售房产收款分项目分析列示如下：

项目	年末数	年初数
置业广场	12,000.00	12,000.00
智能大厦	20,000.00	164,000.00
太阳星城 F 区一期	1,329,999.00	1,329,999.00
冠城观湖湾	208,434,543.00	28,385,115.00
冠城名敦道	45,445,142.00	264,378,138.00
冠城水岸风景	3,113,030.81	3,197,506.73
太阳星城 C 区	1,795,116,470.32	840,599,722.00
太阳星城 B 区	87,140,430.00	221,685,701.00
冠城新地家园	154,607,684.00	308,047,510.00
百旺茉莉园	500,000.00	
百旺杏林湾	427,921,188.00	
西北旺新村	56,624,736.94	
合计	2,780,265,224.07	1,667,799,691.73

23. 应付职工薪酬

项目	年初数	本年增加	本年减少	年末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,441,542.01	77,533,934.85	77,634,154.63	1,341,322.23
二、职工福利费		5,462,319.01	5,462,319.01	
三、社会保险费	279,429.15	14,625,695.19	14,587,380.44	317,743.90
其中： 1、医疗保险费	41,555.47	4,114,338.09	4,145,078.90	10,814.66
2、基本养老保险费	216,119.55	9,180,446.92	9,115,236.94	281,329.53
3、年金缴费				
4、失业保险费	54,977.16	707,040.87	709,064.69	52,953.34
5、工伤保险费	-54,389.00	397,619.94	373,559.72	-30,328.78
6、生育保险费	21,165.97	226,249.37	244,440.19	2,975.15
四、住房公积金	378,296.87	5,454,963.46	5,685,151.06	148,109.27
五、工会经费和职工教育经费	779,320.28	3,269,835.83	1,926,977.75	2,122,178.36
六、辞退福利		680,165.70	680,165.70	
七、其他	178,659.40	2,177,634.81	249,980.40	2,106,313.81
其中：以现金结算的股份支付				
合计	3,057,247.71	106,380,984.99	106,226,128.99	6,035,667.57

24. 应交税费

税费项目	年末余额	年初余额
增值税	2,767,492.13	-626,541.83
营业税	-122,007,879.79	-46,492,251.25
城建税	-7,900,005.96	-2,894,039.09
所得税	171,674,417.33	288,635,233.30
房产税	659,016.28	158,414.18
代扣个人所得税	425,861.79	276,441.02

印花税	619,149.18	404,081.75
土地增值税	546,652,415.62	579,794,582.56
土地使用税	577,077.32	67,501.32
教育费附加	-5,445,006.59	-1,339,979.60
防洪费	6,166.64	866,898.17
合 计	588,028,703.95	818,850,340.53

25. 应付股利

单位名称	年末余额	年初余额	超过一年未支付原因
有限售条件流通股		2,392,014.97	
无限售条件流通股	786,400.04	6,869,231.66	
子公司的少数股东	55,520,635.26	52,778,208.26	
合 计	56,307,035.30	62,039,454.89	

26. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	年末数		年初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,194,197,060.00	87.90%	212,361,463.32	62.23%
1-2 年	50,399,913.94	3.71%	29,918,306.92	8.77%
2-3 年	12,252,670.08	0.90%	1,306,720.60	0.38%
3 年以上	101,722,318.08	7.49%	97,680,481.61	28.62%
合 计	1,358,571,962.10	100.00%	341,266,972.45	100.00%
其中: 预提费用	22,498,141.20	1.66%	8,736,188.24	2.56%

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

单位名称	金 额	款项内容
福建丰榕投资有限公司	223,000,000.00	借款

(3) 年末余额中欠其他关联方款项为 263,722.27 元, 占其他应付款总额的比例为 0.02%, 详见附注八 (二) 5。

(4) 年末余额中账龄超过 1 年大额其他应付款:

单位名称	金 额	未偿还原因	备注
------	-----	-------	----

杭州冠博贸易有限公司	33,200,000.00	往来款	
福州市财政局	23,000,000.00	无息技改借款未到期	
北京耕石房地产开发有限公司	23,000,000.00	股权受让款尾款未支付	

(5) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)	734,200,000.00	预收股权款及收到往来款	
福建丰榕投资有限公司	223,000,000.00	借款	
杭州冠博贸易有限公司	54,200,000.00	往来款	
议付信用证	43,000,000.00	议付信用证	
北京耕石房地产开发有限公司	23,000,000.00	股权受让尾款	
福州市财政局	23,000,000.00	无息贷款	

(6) 按费用类别列示预提费用:

费用类别	年末余额	年初余额	年末结余原因
利息	2,404,145.37	3,385,206.57	提取的贷款利息尚未到结息期
水费	39,754.19	43,347.34	尚未支付
电费	4,461,401.23	2,107,634.33	尚未支付
运费	5,344,433.06	3,200,000.00	尚未支付
销售代理费	9,149,242.35		尚未支付
广告费	1,099,165.00		尚未支付
合 计	22,498,141.20	8,736,188.24	

27. 一年内到期的非流动负债

项 目	年末余额	年初余额
一年内到期的长期借款	284,250,000.00	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	284,250,000.00	110,000,000.00

(1) 一年内到期长期借款构成如下:

项目	年末余额	年初数
----	------	-----

质押借款		
抵押借款	256,250,000.00	
保证借款	28,000,000.00	110,000,000.00
合 计	284,250,000.00	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	年末余额		年初余额	
					外币 金额	本币金额	外币 金额	本币金额
中诚信托有限 责任公司	2011.7.26	2013.7.25	人民币	13.00%		100,000,000.00		500,000,000.00
中国工商银行 福州闽都支行	2011.7.22	2013.7.4	人民币	浮动利率		30,000,000.00		30,000,000.00
平安银行股份 有限公司福州 分行	2011.1.29	2013.1.29	人民币	浮动利率		24,000,000.00		32,000,000.00
交通银行南京 中央门支行	2012.6.28	2013.10.27	人民币	浮动利率		9,000,000.00		
交通银行南京 中央门支行	2012.4.28	2013.10.27	人民币	浮动利率		7,500,000.00		
合 计						170,500,000.00		562,000,000.00

(3) 1 年内到期的长期借款中无逾期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注七 8、12 及附注八 (二) 3。

28. 其他流动负债

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

29. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	年末余额	年初余额
保证借款		28,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	600,750,000.00	640,000,000.00
质押借款		
合 计	800,750,000.00	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	年末余额		年初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行福州闽都支行	2011/1/21	2014/1/20	人民币	浮动利率		120,000,000.00		120,000,000.00
中国银行股份有限公司深圳前海支行	2012/6/27	2017/6/27	人民币	浮动利率		120,000,000.00		
中国建设银行股份有限公司北京海淀支行	2007/10/22	2017/10/21	人民币	浮动利率		90,000,000.00		90,000,000.00
中国工商银行福州闽都支行	2011/2/18	2014/2/17	人民币	浮动利率		80,000,000.00		80,000,000.00
中国建设银行股份有限公司北京海淀支行	2008/1/3	2018/1/2	人民币	浮动利率		72,000,000.00		72,000,000.00
合计						482,000,000.00		362,000,000.00

(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 8、12 及附注十。

30. 其他非流动负债

项目	年末账面余额	年初账面余额
“挖潜改造资金”拨款	300,000.00	300,000.00
“技改资金”拨款	650,000.00	650,000.00
土地平整费返还款	14,888,250.00	14,888,250.00
政府代建项目基建拨款	124,999,970.00	
合计	140,838,220.00	15,838,250.00

31. 股本

公司已注册发行及实收股本如下:

项目	年初余额	本年变动增 (+) 减 (-)					年末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							

(3). 其他内 资持股	8,452,537.00		4,226,268.00	845,254.00	-13,524,059.00	-8,452,537.00	
其中：境内 法人持股	8,452,537.00		4,226,268.00	845,254.00	-13,524,059.00	-8,452,537.00	
境内 自然人持股							
(4). 外资持 股							
其中：境外 法人持股							
境外 自然人持股							
有限售条件 股份合计	8,452,537.00		4,226,268.00	845,254.00	-13,524,059.00	-8,452,537.00	
2. 无限售条 件流通股份							
(1). 人民 币普通股	727,050,000.00		363,525,000.00	72,705,000.00	13,524,059.00	449,754,059.00	1,176,804,059.00
(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 流通股份合 计	727,050,000.00		363,525,000.00	72,705,000.00	13,524,059.00	449,754,059.00	1,176,804,059.00
合 计	735,502,537.00		367,751,268.00	73,550,254.00		441,301,522.00	1,176,804,059.00

注 1: 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 (具体详见公司 2012 年 4 月 16 日公告)。

注 2: 有限售条件流通股 13,524,059 股于 2012 年 11 月 14 日上市 (具体详见 2012 年 11 月 8 日公告)。

32. 资本公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
1、股本溢价				
(1) 投资者投入的资本	215,379,862.89		215,379,862.89	
(2) 同一控制下企业合并 的影响				
小计	215,379,862.89		215,379,862.89	
2、其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益 外所有者权益其他变动	-4,741,096.36		-220,689.57	-4,520,406.79

(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	2,690,937.43	1,175,388.27		3,866,325.70
(3) 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-672,734.36		293,847.06	-966,581.42
(4) 其他	204,936,258.02	9,451,301.25	152,673,857.21	61,713,702.06
小计	202,213,364.73	10,626,689.52	152,747,014.70	60,093,039.55
合计	417,593,227.62	10,626,689.52	368,126,877.59	60,093,039.55

(1) 资本公积本期增加 10,626,689.52 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 1,175,388.27 元；由于摊销股票期权激励成本而增加资本公积 5,877,519.75 元；期货套期保值期末持仓浮动盈亏变动 3,307,764.00 元；因受让深圳冠洋 30% 股权转入对应的股权激励成本 266,017.50 元。

(2) 资本公积本期减少 368,126,877.59 元，其中：根据 2011 年度利润分配方案，由资本公积 - 股本溢价转增股本 73,550,254.00 元；因受让深圳信智亨通持有的深圳冠洋 30% 股权，根据规则，冲减资本公积 - 股本溢价 141,829,608.89 元；与计入股东权益项目相关的所得税影响减少 293,847.06 元；因公司本期通过分步交易控股北京海淀科技园建设股份有限公司，购买日之前持有的 49% 股权涉及的其他综合收益 152,673,857.21 元及其他资本公积 -220,689.57 元，由资本公积转入本期损益。

33. 盈余公积

项目	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	168,495,146.73	59,439,132.20	54,784,894.95	173,149,383.98
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	59,439,132.20	54,784,894.95	177,625,976.78

注 1：根据公司法 and 公司章程的规定，按净利润的 10% 提取法定盈余公积金。

注 2：本期从少数股东处受让深圳冠洋房地产有限公司 30% 股权，根据规则，将支付对价与享有的净资产份额之间的部分差额，冲减盈余公积 54,784,894.95 元。

34. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上年末未分配利润	1,855,617,678.83	
调整年初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后年初未分配利润	1,855,617,678.83	
加：本年归属于母公司所有者的净利润	830,837,471.35	
其他		
减：提取法定盈余公积	59,439,132.20	按母公司本年实现的净利润的 10%提取
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	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
年末未分配利润	2,163,649,420.17	

35. 营业收入及成本

（1）营业收入及成本明细如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	6,099,219,478.94	9,152,265,600.17
其他业务收入	157,052,091.95	167,793,500.62
营业成本	4,669,839,104.21	7,115,352,024.07

主营业务分行业及分产品列示如下：

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）工 业	3,155,956,695.03	3,023,159,617.50	4,074,669,951.67	3,945,861,911.38
其中：漆包线	3,155,956,695.03	3,023,159,617.50	4,074,669,951.67	3,945,861,911.38
（2）商 业				
（3）房地产业	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01
其中：房地产销售	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01
（4）旅游饮食服务业				
合 计	6,099,219,478.94	4,547,083,466.17	9,152,265,600.17	6,945,912,478.39

(2) 主营业务按地区分项列示如下:

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	6,069,687,358.23	4,518,326,163.03	9,124,995,513.68	6,919,132,603.90
东北地区	62,960,736.98	61,069,176.60	115,580,063.16	113,230,523.22
西北地区	3,947,479.60	3,866,251.78	8,059,598.77	7,813,906.49
华南地区	384,612,439.80	329,315,366.60	586,454,856.56	574,143,630.35
华中地区	123,542,952.49	119,381,733.85	143,251,446.85	136,337,591.04
华北地区	2,720,350,972.31	1,393,894,303.30	5,167,629,418.47	3,105,291,015.22
华东地区	2,565,362,305.62	2,407,597,217.71	2,878,499,977.69	2,761,149,353.81
西南地区	103,451,002.95	100,515,486.01	133,987,629.62	131,279,466.36
其他地区	105,459,468.48	102,686,627.18	91,532,522.56	89,887,117.41
国外	29,532,120.71	28,757,303.14	27,270,086.49	26,779,874.49
合计	6,099,219,478.94	4,547,083,466.17	9,152,265,600.17	6,945,912,478.39

(3) 房地产开发收入分项列示如下:

项 目	本年发生额	上年发生额
青秀花园	145,084.00	5,101.00
置业广场	58,000.00	1,943,916.50
智能大厦		38,722.00
长城花园	956,140.00	943,000.00
青秀庭院	722,000.00	6,005,974.00
太阳星城 F 区-1 期	6,410,567.00	6,673,449.00
太阳星城 F 区-2 期	480,000.00	508,800.00
冠城鼓楼庭院		2,221,611.00
太阳星城 E 区	649,921.00	2,459,150.00
冠城名敦道	240,847,270.00	536,894,640.00
冠城水岸风景	635,000.00	34,449,559.00
太阳星城 B 区	1,038,066,468.00	2,199,879,929.00
太阳星城 C 区	1,071,696,210.00	2,285,571,797.00
冠城新地家园	322,400,026.00	
西北旺新村	68,512,459.91	
百旺茉莉园	68,727,707.00	
百旺杏林湾	122,955,931.00	
合计	2,943,262,783.91	5,077,595,648.50

(4) 房地产业务按地区列示如下:

地区	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01

华南地区	1,881,224.00	396,857.81	8,936,713.50	4,831,622.99
华北地区	2,618,346,533.91	1,295,320,901.39	5,031,987,765.00	2,972,753,799.17
华东地区	323,035,026.00	228,206,089.47	36,671,170.00	22,465,144.85
国外				
合 计	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67	5,077,595,648.50	3,000,050,567.01

(5) 公司前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	1,054,689,639.00	16.86%
第二名	144,633,698.46	2.31%
第三名	114,962,875.91	1.84%
第四名	89,650,203.90	1.43%
第五名	78,090,544.89	1.25%
合 计	1,482,026,962.16	23.69%

36. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	155,056,246.48	256,772,144.11	5%
城市维护建设税	12,898,076.92	19,919,228.94	7%或 5%
教育费附加	8,213,214.86	9,200,942.76	5%
土地增值税	161,322,321.21	427,680,088.05	
房产税	880,204.69	240,000.00	12%或 1.2%
土地使用税	21,624.24		
合 计	338,391,688.40	713,812,403.86	

37. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	6,387,052.08	4,909,789.35
运输装卸费	17,203,058.87	17,361,423.61
差旅费	1,519,730.10	1,494,304.60
招待费	5,677,683.99	4,449,762.55
广告费及业务宣传费	24,642,176.10	7,988,121.03
售后服务费	2,960,234.45	1,622,895.60
通讯费	251,023.55	176,523.79
销售代理费	22,341,618.65	21,947,800.82

售楼部费用	439,077.60	215,361.72
包装费	4,846,211.67	5,823,789.48
测绘费	1,257,716.32	1,585,150.66
物业费	288,844.02	31,887.50
其他费用	10,475,931.32	6,225,387.63
合 计	98,290,358.72	73,832,198.34

38. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	51,128,360.93	43,983,839.11
股权激励成本	6,643,125.00	40,442,175.00
税金	8,831,511.50	8,284,929.42
折旧费	9,106,963.28	7,979,454.10
无形及其他资产摊销	3,162,796.08	2,875,339.80
租赁费	6,637,217.82	5,659,184.53
汽车费	3,016,443.92	2,803,799.42
差旅费	6,451,374.77	5,184,371.79
招待费	7,466,324.72	7,250,056.03
会务费	1,658,107.14	1,826,974.25
董事会费用	2,170,115.00	1,331,661.87
办公费	11,890,617.56	13,233,231.70
水电费	1,798,265.86	1,160,912.90
审计/ 咨询/ 评估费	6,247,397.47	6,373,789.14
研发费用	1,136,629.13	2,376,535.95
其他费用	10,588,872.74	7,059,517.59
合 计	137,934,122.92	157,825,772.60

39. 财务费用

项目	本年发生额	上年发生额
利息支出	111,279,278.18	88,270,758.94
减：利息收入	11,864,522.79	21,929,227.75
汇兑损失	211,461.58	468,547.78
减：汇兑收益	1,211.85	
资金占用费支出		138,580.76
减：资金占用费收入		398,376.59
其他	15,367,889.19	16,428,239.43

合 计	114,992,894.31	82,978,522.57
-----	----------------	---------------

40. 资产减值损失

项目	本年发生额	上年发生额
一、坏账准备	-6,636,503.54	-1,190,172.25
二、存货跌价准备	2,038,456.42	7,953,541.41
三、可供出售金融资产减值准备		
四、持有至到期投资减值准备		
五、长期股权投资减值准备		
六、投资性房地产减值准备		
七、固定资产减值准备		
八、工程物资减值准备		
九、在建工程减值准备		
十、无形资产减值准备		
十一、商誉减值准备		24,933,083.06
合 计	-4,598,047.12	31,696,452.22

41. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	791,910.00	8,565,310.00
权益法核算的长期股权投资收益	-11,463,882.42	-9,488,763.28
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	59,051.69	
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	82,262.10	66,534.00
其他	243,550,136.91	
合 计	233,019,478.28	-856,919.28

注：其他投资收益 243,550,136.91 元，其中：①因对购买日之前持有的海科建公司 49% 股权按照购买日的公允价值进行重新计量，将其公允价值与其账面价值的差额计入当期损益，确认投资收益 91,033,561.95 元；同时，对于购买日之前持有的海科建公司 49% 股权所涉及的其他综合收益，转为购买日所属当期投资收益，因此确认投资收益 152,453,167.64 元；上述原因合计确认投资收益 243,486,729.59 元。②其他投资收益 63,407.32 元系计入当期损益的无效套期保值。

(1) 按成本法核算的长期股权投资收益主要如下：

被投资单位	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的 原因
-------	------	------	------------------

北京海淀科技园建设股份有限公司		8,400,000.00	
福州隆达典当有限公司	791,910.00	165,310.00	
合 计	791,910.00	8,565,310.00	

(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	本年金额	上年金额	本年比上年增减变动的原因
北京海淀科技园建设股份有限公司(注)	-13,597,767.56	-9,488,763.28	
北京德成自然绿化工程有限公司	-1,003.91		
北京德成永信物业管理有限公司	1,416,113.36		
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	718,775.69		
合 计	-11,463,882.42	-9,488,763.28	

注: 本年 1-9 月公司持有北京海淀科技园建设股份有限公司 49% 股权, 该期间以权益法核算对该公司的投资收益。

(3) 公司投资收益汇回无重大限制。

42. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	514,050.66	83,369.85	514,050.66
其中: 处置固定资产利得	514,050.66	83,369.85	514,050.66
债务重组利得	151,805.15	457,334.95	151,805.15
政府补助	4,836,914.00	1,968,961.56	4,836,914.00
盘盈		43,344.00	
其他	5,387,980.73	475,702.11	5,387,980.73
合 计	10,890,750.54	3,028,712.47	10,890,750.54

(2) 本年取得的政府补助明细如下:

项目	本年发生额	备注
技术维护费用抵减增值税税额	814.00	财税[2012]15号

2011 年度工业节能与循环经济项目补助资金	500,000.00	榕财企[2012]1 号
2010 年度高成长性企业奖励资金	640,000.00	榕财企[2011]29 号
2011 年度新型漆包机节能环保	300,000.00	榕马政[2010]年 18 号
2012 省文化产业发展专项资金	1,000,000.00	闽财(教)指(2012)118 号
东城区政府奖励或补贴	1,293,800.00	
2011 年度工业企业政策奖励费用	392,300.00	淮管经发[2012]13 号
优秀新产品和优秀创新项目	300,000.00	淮经信科技[2011]354 号、淮财工贸[2011]67 号
民营企业奖励款	10,000.00	
福州市政府质量奖	400,000.00	榕财企[2012]105 号
合 计	4,836,914.00	

43. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	136,185.29	183,009.65	136,185.29
其中：固定资产处置损失	136,185.29	183,009.65	136,185.29
对外捐赠	1,000,000.00	200,000.00	1,000,000.00
其中：公益性捐赠支出	1,000,000.00		1,000,000.00
其他	317,663.16	240,216.59	317,663.16
合 计	1,453,848.45	623,226.24	1,453,848.45

44. 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	278,654,183.54	322,490,484.55
递延所得税调整	3,481,261.12	-818,174.97
合 计	282,135,444.66	321,672,309.58

45. 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 = $P_0 \div S$

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

其中：P₀ 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润；S 为发行在外的普通股加权平均数；S₀ 为年初股份总数；S₁ 为报告期因

公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数； S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数； S_j 为报告期因回购等减少股份数； S_k 为报告期缩股数； M_0 报告期月份数； M_i 为增加股份次月起至报告期年末的累计月数； M_j 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

(2) 稀释每股收益= $P1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$

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

46. 其他综合收益

项目	本年发生额	上年发生额
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	1,159,582.91	-402,202.43
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	289,895.72	-100,550.60
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额	-11,854.02	
小计	881,541.21	-301,651.83
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	-220,689.57	
小计	220,689.57	
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		-3,307,764.00
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	-3,678,400.00	-2,565,785.00
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计	3,678,400.00	-741,979.00
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		219,626,608.74

减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	152,673,857.21	
小计	-152,673,857.21	219,626,608.74
合 计	-147,893,226.43	218,582,977.91

47. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 341,660,975.29 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
收福建丰榕投资有限公司往来款	223,000,000.00
代收印花税、契税、公共维修基金	32,444,751.57
收杭州冠博贸易有限公司往来款	11,200,000.00
收回其他货币资金中的保证金	10,924,691.68
租金收入	9,343,209.04
收政府补贴	4,436,507.00

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 333,054,140.89 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
代交印花税、契税、公共维修基金	82,106,937.75
按揭贷款保证金	27,155,845.62
销售代理费	24,296,376.85
广告费及业务宣传费	22,790,900.26
转还代收北京世纪恒丰房地产开发有限公司房款	19,357,621.09
归还深圳市信智亨通商贸有限公司往来款	17,405,000.00
归还福州市财政局借款	13,800,000.00
招待费	12,602,008.21
办公费	12,109,860.19
支付金融机构手续费	10,747,692.30

(3) 收到的其他与筹资活动有关的现金 15,989,015.86 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
票据保证金	15,989,015.86

(4) 支付的其他与筹资活动有关的现金 3,296,620.00 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本年发生数
预付融资信用保费（中国平安）	389,120.00
海外直贷顾问费	450,000.00
贷款咨询服务费	2,457,500.00

(5) 现金流量表补充资料:

补 充 资 料	本年金额	上年同期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量:		
净利润	861,742,385.16	824,437,984.50
加: 资产减值准备	-4,598,047.12	31,696,452.22
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	42,168,241.93	33,817,920.58
无形资产摊销	1,598,608.24	1,594,926.08
长期待摊费用摊销	3,154,336.77	2,535,358.22
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)	-377,865.37	97,799.94
固定资产报废损失(收益以“-”号填列)		1,839.86
公允价值变动损失(收益以“-”号填列)		
财务费用(收益以“-”号填列)	156,140,538.79	104,119,519.81
投资损失(收益以“-”号填列)	-233,019,478.28	856,919.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	3,481,261.12	-818,174.97
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)	-18,409,335.87	176,369,363.32
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	102,031,286.15	458,897,607.33
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	128,975,619.51	-1,228,641,527.38
其他	6,643,125.00	40,442,175.00
经营活动产生的现金流量净额	1,049,530,676.03	445,408,163.79
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动:		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的年末余额	1,788,065,207.23	654,026,670.06
减: 现金的年初余额	654,026,670.06	921,848,899.56
加: 现金等价物的年末余额		
减: 现金等价物的年初余额		

现金及现金等价物净增加额	1,134,038,537.17	-267,822,229.50
--------------	------------------	-----------------

(6) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本年发生数	上年同期数
一、取得子公司及其他营业单位的有关信息：		
1、取得子公司及其他营业单位的价格：	327,250,000.00	
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	327,250,000.00	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	274,943,792.30	
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	52,306,207.70	
4、取得子公司的净资产	2,151,874,539.61	
流动资产	3,911,375,617.65	
非流动资产	1,213,538,952.24	
流动负债	2,686,040,060.28	
非流动负债	286,999,970.00	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息		
1、处置子公司及其他营业单位的价格		
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物		
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物		
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
4、处置子公司的净资产		
流动资产		
非流动资产		
流动负债		
非流动负债		

(7) 现金和现金等价物的构成：

项目	本年发生额	上年同期数
一、现金	1,788,065,207.23	654,026,670.06
其中：库存现金	267,807.41	235,802.77
可随时用于支付的银行存款	1,787,797,399.82	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、年末现金及现金等价物余额	1,788,065,207.23	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	25.25	25.25	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 25.25% 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
北京太阳官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、建筑安装工程承包	USD150	75.00%	75.00%	61938209-x
北京冠城正业房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	韩孝煌	房地产开发、销售; 投资咨询	20,000.00	100.00%	100.00%	74473932-6
福州大通机电有限公司	控股子公司	有限责任公司	福州	韩国龙	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	13,600.00	51.00%	51.00%	77536784-4
福建华事达房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	福州	薛黎曦	房地产开发	20,000.00	100.00%	100.00%	75136353-1
北京冠城新泰房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	韩孝煌	房地产开发、销售; 投资咨询	30,000.00	100.00%	100.00%	75261071-7
苏州冠城宏业房地产有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	韩孝捷	房地产开发	13,000.00	100.00%	100.00%	76585082-4
苏州冠城宏翔房地产有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	苏州	韩孝捷	房地产开发	20,000.00	85.00%	85.00%	55026905-5
北京京冠房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	北京	韩孝煌	房地产开发	8,000.00	100.00%	100.00%	72395838-6
北京鑫阳房地产开发有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	北京	郑钦璋	房地产开发、销售; 物业管理等	8,850.00	80.00%	80.00%	753307613-3
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	全资子公司	有限责任公司	霸州	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	韩孝捷	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	控股子公司的子公司	有限责任公司	南京	韩国龙	机电设备、电线电缆、漆包线制造、销售及售后服务；自有房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务	15,000.00	60.80%	100.00%	58506133-4
北京海淀科技园建设股份有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	孙洁腾	房地产开发	60,000.00	69.00%	69.00%	72261091-9
北京德成置地房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	北京	李再生	房地产开发、土地开发整理	10,000.00	53.82%	78.00%	72634200-x
北京德成兴业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	北京	李再生	房地产开发；建设工程项目管理；房地产经纪业务	20,000.00	41.003%	60.25%	72636177-x
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	北京	贺冗	从事房地产经纪业务	288.00	23.706%	50%	73348308-9
南京冠城合泰置业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	南京	韩孝煌	房地产开发经营；商品房销售代理；房地产营销策划；室内装饰工程设计、施工；自有房屋租赁；机械设备租赁	5,000.00	100.00%	100.00%	05328555-6
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

3、公司的子公司注册资本变化情况:

(金额单位: 万元)

公司名称	年初数	本年增加	本年减少	年末数
北京太阳宫房地产开发 有限公司	6,000.00			6,000.00
江苏大通机电有限公司	11,523.38			11,523.38
桂林鸿达置业发展有 限公司	USD150			USD150
北京冠城正业房地产开 发有限公司	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
南京冠城合泰置业发展 有限公司		5,000.00		5,000.00
广西冠城鸿泰房地产有 限公司		5,000.00		5,000.00
北京海淀科技园建设股 份有限公司	60,000.00			60,000.00
北京德成兴业房地产开 发有限公司	20,000.00			20,000.00
北就德成置地房地产开 发有限公司	10,000.00			10,000.00
北京盛世翌豪房地产经 纪有限公司	288.00			288.00

公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润	关联关系	组织机构代码
一、合营企业														
无														
二、联营企业														
贝伦钢结构建设工程有限公司	有限责任公司	北京	于洋	钢结构设计	60,000,000.00	25%	25%	72,723,504.21	127,920,732.94	-55,197,228.73		-21,644,607.86	联营企业	73558003-4
北京德成自然绿化工程有限公司	有限责任公司	北京	柳仁萍	绿化工程	1,000,000.00	20%	20%	3,197,399.53	434,808.93	2,762,590.60	220,000.00	-36,133.88	联营企业	80117926-6
北京德成永信物业管理有限公司	有限责任公司	北京	赵俊杰	物业管理	3,000,000.00	40%	40%	17,768,734.99	8,434,222.60	9,334,512.39	39,721,054.89	856,779.28	联营企业	73938711-9
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	有限责任公司	北京	任俊	贸易	20,000,000.00	45%	45%	37,209,457.44	14,560,190.34	22,649,267.10	18,926,618.50	1,587,458.45	联营企业	7612975-5

4、 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	
江苏清江电机股份有限公司	持有公司子公司江苏大通机电有限公司 32.22% 股权	13943465-5
北京冠海房地产有限公司	同受同一控制人控制	60001574-0
李世强	持有公司子公司的子公司北京鑫阳房地产开发有限公司 12% 股权	
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	持有公司子公司北京海淀科技园建设股份有限公司 31% 股权	10203307-3
北京中关村永丰产业基地发展有限公司	各分别持有公司孙公司北京德成兴业房地产有限公司及北京德成置地房地产有限公司 39.75%、20% 股权	72634092-8
韩孝峰	与公司法人代表为关系密切的家庭成员	
依波精品（深圳）有限公司	同受同一控制人控制	61887120-3
珠海罗西尼表业有限公司	同受同一控制人控制	61748815-7

（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	1,000.00	2012/1/19	2013/1/19
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	2012/2/28	2013/2/28
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	2012/11/19	2013/11/19
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	3,000.00	2012/12/21	2013/6/20
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	2012/10/30	2013/10/30
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	2012/1/12	2013/1/12
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置地有限公司	保证	5,000.00	2012/4/28	2015/4/27
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置地有限公司	保证	1,800.00	2012/5/14	2015/4/27

福建丰榕投资有限公司	南京万盛置地有限公司	保证	6,000.00	2012/6/28	2015/4/27
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置地有限公司	保证	4,700.00	2012/8/28	2015/4/27
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	2,400.00	2011/1/29	2013/1/29
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	2012/4/28	2013/4/25
福建丰榕投资有限公司 及北京冠城正业房地产 开发有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	5,000.00	2012/9/14	2013/9/13
	冠城大通股份有限公司	保证	1,000.00	2012/9/21	2013/9/21
	冠城大通股份有限公司	保证	2,000.00	2012/9/28	2013/9/27
	冠城大通股份有限公司	保证	3,000.00	2012/11/22	2013/11/21
北京市海淀区国有资产 投资经营有限公司	北京德成兴业房地产开 发有限公司	保证	5,000.00	2012/7/16	2013/7/16
北京海淀科技园建设股 份有限公司	北京德成兴业房地产开 发有限公司	保证	9,000.00	2012/7/16	2013/7/16
合 计			69,400.00		

(2) 其他担保

①福建丰榕投资有限公司为本公司开具信用证 4,300.00 万元的敞口部分 3,010.00 万元提供保证担保。

②公司控股子公司福州大通机电有限公司为公司控股子公司江苏大通机电有限公司向上海伊藤忠商事有限公司购货赊销提供不超过人民币 12,500 万元担保，截至 2012 年 12 月 31 日，该项担保余额为 4,431.52266 万元。

4、其他关联方交易

(1) 公司向福建中兴投资有限公司租赁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，1 至 6 月每月租金为人民币 62,400.00 元，7 至 12 月每月租金为人民币 75,733.34 元，2012 年度共需支付租赁费 828,800 元。截至 2012 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。

(2) 公司子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司向北京冠海房地产有限公司租赁北京海淀区冠海大厦写字楼五楼、七楼、十一楼，面积共计 2,995.46 平方米，月租金 294,103.00 元，2012 年度共需支付租金 3,529,236.00 元，截至 2012 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。公司子公司北京京冠房地产开发有限公司自 2012 年 4 月 1 日起向北京冠海房地产有限公司租赁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 97,941.00 元，本期共需支付租金 881,469.00 元，截至 2012 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。

(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

公司向股东李世强、林希租赁北京市崇文区广渠门南小街领航国际大厦 1 号楼 1 单元 2501 至 2508 号房屋，每月租金为 80,000.00 元，2012 年度共需支付租赁费 960,000.00 元，截至 2012 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。

(4) 公司子公司福建华事达房地产有限公司向韩孝峰租赁福州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 19,200.00 元。截至 2012 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。

(5) 2012 年 5 月 11 日，公司第八届董事会第二十次（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。2012 年 8 月 9 日，公司向福建丰榕投资有限公司借款 20,000 万元，并签署了借款合同，借款期限为 24 个月，借款年利率为 9.5%。2012 年 8 月 14 日向福建丰榕投资有限公司借款 2,300 万元，并签署了借款合同，借款期限为 24 个月，借款年利率为 10%。截至 2012 年 12 月 31 日，向福建丰榕投资有限公司借款余额为 22,300 万元。

(6) 公司子公司北京海淀科技园建设股份有限公司的子公司北京德成兴业房地产开发有限公司本年销售给北京中关村永丰产业基地发展有限公司住宅合计金额 16,030,095.00 元，已回款 7,726,083.00 元，截至 2012 年 12 月 31 日，尚余 8,304,012.00 元款项待收回。

(7) 公司 2012 年向依波精品（深圳）有限公司购买手表 257,073.00 元。

(8) 公司 2012 年向珠海罗西尼表业有限公司购买手表 623,873.30 元。

5、关联方往来款项余额

项目名称	关联方	年末金额（万元）	年初金额（万元）
应收账款	北京中关村永丰产业基地发展有限公司	830.40	
其他应收款	北京市海淀区国有资产投资经营公司	6,000.00	
其他应付款	中国海淀集团有限公司		19.70
其他应付款	江苏清江电机股份有限公司	26.37	41.37

其他应付款	福建丰榕投资有限公司	22,300.00	600.00
其他应付款	北京冠海房地产有限公司		72.73

九、 股份支付

(一) 股份支付总体情况

报告期内激励对象的范围	公司董事（不含独立董事）、高级管理人员、公司及子公司核心技术（业务）人员以及董事会认为需要以此方式进行激励的相关公司员工。
公司本年授予的各项权益工具总额	
公司本年行权的各项权益工具总额	
公司本年失效的各项权益工具总额	
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	26,272,000.00
公司年末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	首次授予的股票期权的行权价格为 10.39 元，调整后的行权价格为 6.36 元；合同期限至 2016 年 12 月 20 日。

注：详见附注十三（八）、（九）。

(二) 以权益结算的股份支付

授予日权益工具公允价值的确定方法	估值技术采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型确定
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型对股票期权成本进行估计
	参数：
	（1）授予日标的股票市场价格：2010 年 12 月 21 日公司股票收盘价，即 9.81 元。
	（2）股票期权行权价格：10.39 元（本年调整为 6.36 元，见注释）。
	（3）股票期权预期期限：（加权最短生效期 + 总有效期限）/2，即 3.5 年。
	（4）预期股价波动率：考虑到公司股票在过去 3 年（与预期期限相同）中的股本总额变化较大，且总盘子较小，根据公司的历史股价波动率无法很好的反映对未来股价波动的预测，而冠城大通未来的规模逐渐扩大，股价波动将更趋近于房地产行业股价波动率。因此，根据过去 3 年房地产行业的股价波动率预测标的股票的股价波动率，即 44.31%。
	（5）预期分红收益率：根据最近一年公司分红收益率预测，即 0.357%。
	（6）无风险利率：采用授予日的 3 年期（与预期期限相同）中国固定利率国债收益率，即 3.066%。
本年估计与上年估计有重大差异的原因	
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	45,721,507.50
以权益结算的股份支付确认的费用总	48,255,300.00

额

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 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 2011 年度利润分配方案，向全体股东每 10 股送红股 5 股（即每股送 0.5 股）派现金红利 1.3 元（含税，即每股派现金红利 0.13 元），同时以资本公积金转增股本 1 股（即每股资本公积金转增股本 0.1 股）。除息日 2012 年 4 月 20 日。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 = $10.33 \times [(8.95 - 0.13) \div (1 + 0.5 + 0.1) \div 8.95] = 6.36$ （元）。

（三） 股份支付的修改、终止情况

详见附注十三（七）、（八）、（九）。

十、 或有事项

（一）截至 2012 年 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位	担保金额 (万元)	债务到期 日	提供敞口担保 的银行承兑汇 票出票金额(万 元)	备注
关联方：				

北京德成兴业房地产开发有 限公司	9,000.00	2017/10/21		公司子公司北京海淀科技园建设股份 有限公司为其与五矿国际信托有限公 司借款提供担保
江苏大通机电有限公司	4,431.52	2013/3/15		公司子公司福州大通为江苏大通与上 海伊藤忠商事有限公司商品买卖铜货 款提供担保
小计	13,431.52			
北京市海淀区国有资产投资 经营有限公司	5,000.00	2013/7/16		北京德成兴业房地产开发有限公司向 五矿国际信托有限公司借款 5000 万, 北京市海淀区国有资产投资经营有限 公司为该笔借款的本金及利息提供担 保, 公司子公司北京海淀科技园建设 股份有限公司以持有的北京稻香湖投 资发展有限责任公司 14.23% 股权及相 应权益为此向北京市海淀区国有资产 投资经营有限公司提供质押反担保
小计	5,000.00			
福州大通机电有限公司	2,900.00	2013/8/29		
福州大通机电有限公司	2,100.00	2013/12/18		
福州大通机电有限公司	400.00	2013/5/15		
福州大通机电有限公司	1,500.00	2013/7/19		
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	2,105.90	2013/3/25		同时提供应收账款质押
福州大通机电有限公司	3,790.11	2013/4/27		
福州大通机电有限公司	655.50	2013/2/28	950.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	166.77	2013/2/2	277.95	
福州大通机电有限公司	26.43	2013/2/2	44.04	
福州大通机电有限公司	92.77	2013/3/7	154.61	
福州大通机电有限公司	92.71	2013/4/11	154.52	
福州大通机电有限公司	103.52	2013/5/5	172.53	
小计	15,433.70		1,753.65	
非关联方:				
福建省福抗药业股份有限 公司	3,000.00	2013/5/28		
福建省福抗药业股份有限 公司	2,300.00	2013/7/17		
福建省福抗药业股份有限 公司	1,000.00	2013/7/13		
小计	6,300.00			
合 计	40,165.22		1,753.65	

(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, 截至 2012 年 12 月 31 日, 公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 348,460.00 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，北京鑫阳根据合同约定已提取该项工程负债款，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） 截至 2012 年 12 月 31 日止，公司尚未结清的银行保函明细如下：

保函开立银行	保函金额	被担保单位	担保类型	担保金额
中国民生银行北京苏州街支行	3,085,355.00	北京城建二建设工程有限公司	履约保证金	3,085,355.00
中国民生银行北京苏州街支行	4,875,788.00	北京城建二建设工程有限公司	履约保证金	4,875,788.00
中国民生银行北京苏州街支行	5,030,556.00	中建一大成建筑有限责任公司	履约保证金	5,030,556.00

（二） 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。

（三） 其他重大财务承诺事项
抵押资产情况见附注七 8、12、14。

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) 2013 年 3 月 13 日，公司第八届董事会第三十二次会议审议通过 2012 年利润分配预案，拟以 2012 年 12 月 31 日总股本 1,176,804,059 股为基础，每 10 股派现金红利 2.12 元（含税）。
- (二) 2013 年 1 月 14 日，经公司第八届董事会第三十一次（临时）会议审议通过，同意公司与闽信地产有限公司签署《关于闽信(苏州)置业发展有限公司 100%股权的转让协议》，公司以人民币 22,788.4 万元价格受让闽信地产有限公司持有的闽信（苏州）置业发展有限公司 100%股权。（具体详见公司 2013 年 1 月 15 日公告）
- (三) 2013 年 1 月 15 日，公司与漳州市人民政府、福建省投资开发集团有限公司签订了《关于设立小额贷款公司的合框架协议》，由三方在漳州市 11 个县（市、区）共同推进设立小额贷款公司。（具体详见公司 2013 年 1 月 17 日公告）
- (四) 2012 年 12 月 31 日，公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“北京海科建”）下属子公司北京德成置地房地产开发有限公司（以下简称“德成置地”）就向五矿国际信托有限公司（以下简称“五矿信托”）融资借款人民币 5 亿元事宜达成一致意见，并与其签署了《应收账款转让及回购合同》，相当于借款年利率为 11.63%，借款期限为实际放款之日起一年。（具体详见公司 2013 年 1 月 8 日公告）。截至到本财务报告报出日，已收到 5 亿元。

十三、其他事项说明

- (一) 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。
- (二) 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）。截至 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）。

- (三) 丰榕投资原持有公司股份 292,264,798 股，建银投资于 2012 年 8 月 22 日与丰榕投资签署《垫付股份归还协议书》，偿还予其 4,839,280 股，丰榕投资合计持有公司股份 297,104,078 股，全部为无限售条件流通股，占公司总股本比例为 25.25%，丰榕投资仍为公司控股股东。建银投资原持有公司无限售条件流通股 8,511,083 股，有限售条件流通 13,524,059 股。本次实行对价偿还后，其持有的其余有限售条件流通股将全部上市流通。上市流通后，建银投资将合计持有公司股份 17,195,862 股，全部为无限售条件流通股，占公司总股本比例为 1.46%。（详见 2012 年 11 月 8 日公告）
- (四) 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。
- (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。
- (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 7,000 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。截至 2012 年 12 月 31 日，公司为福抗药业向银行借款提供担保 6300 万元；福抗药业为公司向银行借款提供担保 4,000 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) 经公司第八届董事会第三十次（临时）会议审议通过，因公司原顾问林湜女士已与公司终止顾问聘用关系，根据《股票期权激励计划》规定，林湜女士于公司任职期间获授的 115.2 万份股票期权已符合行权条件，在此次终止聘用关系后仍可以行权，但其余未达到行权条件的 172.8 万份股票期权自聘用关系终止后不再享受（林湜女士在公司股权激励计划实施时获授 180 万份股票期权，经公司实施 2011 年度利润分配后变更为 288 万份）。公司董事会同意取消林湜女士的激励对象资格，并注销其获授的尚未达到行权条件的 172.8 万份股票期权。本次调整后，公司股票期权激励计划激励对象为 32 名，公司股票期权总数量为 2627.2 万份。（具体详见公司 2012 年 12 月 15 日公告）。
- (十) 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。(详见公司 2012 年 8 月 1 日公告)截至 2012 年 12 月 31 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%)。

(十一) 经公司第八届董事会第二十九次(临时)会议审议通过, 同意公司将持有的深圳冠洋房地产有限公司 100%股权, 以人民币 73,320 万元的价格转让给上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)。2012 年 11 月 27 日, 公司与上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)签署了《关于深圳冠洋房地产有限公司 100%股权的转让协议》, 并收到股权转让款 73,320 万元。(详见公司 2012 年 11 月 29 日公告)。2013 年 1 月 15 日, 工商变更登记完成。

(十二) 经公司第八届董事会第二十九次(临时)会议审议通过, 并经双方协商一致, 同意公司以人民币 4,800 万元价格受让上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)持有的丹龙置业常州有限公司 80%股权, 以人民币 2,200 万元价格受让丹龙置业(北京)有限公司持有的丹龙置业常州有限公司 20%股权。2012 年 11 月 27 日, 公司与上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)、丹龙置业(北京)有限公司签署了《丹龙置业常州有限公司股权转让协议》。2012 年 12 月 20 日, 公司 2012 年第三次临时股东大会审议通过该事项。公司已支付股权受让款 7,000 万元。(详见公司 2012 年 11 月 29 日公告)。截至 2012 年 12 月 31 日, 该股权尚未过户。

十四、 母公司财务报表主要项目注释(2012 年 12 月 31 日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明年初数的均为年末数)

1. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								

2、按组合计提坏账准备的应收账款	246,657,254.65	99.53%	18,259,146.50	7.40%	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	246,657,254.65	99.53%	18,259,146.50	7.40%	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	1,159,221.65	0.47%			457,204.79	0.21%		
合计	247,816,476.30	100.00%	18,259,146.50		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	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	235,436,503.68	95.45%	7,063,095.11	3.00%	207,205,823.22	94.85%	6,216,174.69	3.00%
1 - 2 年				10.00%				10.00%
2 - 3 年				30.00%	62,313.89	0.03%	18,694.17	30.00%
3 - 5 年	49,399.17	0.02%	24,699.59	50.00%	46,767.80	0.02%	23,383.90	50.00%
5 年以上	11,171,351.80	4.53%	11,171,351.80	100.00%	11,130,050.11	5.10%	11,130,050.11	100.00%
合计	246,657,254.65	100.00%	18,259,146.50		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	1,159,221.65		并表范围内不计提坏账
合计	1,159,221.65		

(2) 本年无实际核销的应收账款。

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

(4) 年末应收关联方款项为 1,159,221.65 元，系公司控股子公司江苏大通机电有限公司所欠货款，占应收账款年末余额 0.47%。

(5) 年末应收账款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总
------	--------	------	----	--------

				额的比例 (%)
第一名	客户	22,854,614.91	1 年以内	9.22%
第二名	客户	20,574,620.34	1 年以内	8.30%
第三名	客户	17,789,208.64	1 年以内	7.18%
第四名	客户	14,161,950.06	1 年以内	5.71%
第五名	客户	10,082,311.14	1 年以内	4.07%
合 计		85,462,705.09		34.48%

- (6) 年末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。
- (7) 年末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。
- (8) 年末以应收账款质押取得银行借款 202,950,485.83 元。

2. 其他应收款

- (1) 其他应收款按种类披露:

种类	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	2,278,816,444.35	99.79%			2,221,981,140.89	99.54%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	4,619,188.34	0.20%	3,232,723.27	69.98%	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	4,619,188.34	0.20%	3,232,723.27	69.98%	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	155,445.50	0.01%			5,977,451.65	0.27%		
合 计	2,283,591,078.19	100.00%	3,232,723.27		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	2,278,816,444.35		同一合并范围内不计提坏账准备
合 计	2,278,816,444.35		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	年末余额				年初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	1,268,243.18	27.46%	38,047.30	3.00%	879,466.43	20.59%	26,384.00	3.00%
1 - 2 年	153,453.66	3.31%	15,345.37	10.00%	84,000.00	1.97%	8,400.00	10.00%
2 - 3 年				30.00%	83,591.96	1.96%	25,077.59	30.00%
3 - 5 年	36,321.80	0.79%	18,160.90	50.00%	42,880.54	1.00%	21,440.27	50.00%
5 年以上	3,161,169.70	68.44%	3,161,169.70	100.00%	3,181,169.70	74.48%	3,181,169.70	100.00%
合 计	4,619,188.34	100.00%	3,232,723.27		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	18,400.00		存出期货保证金
江苏大通机电有限公司	137,045.50		同一合并范围内不计提坏账准备
合 计	155,445.50		

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

(3) 年末其他应收关联方款项为 2,278,953,489.85 元，占其他应收款年末余额 99.80%。

其他应收款内容	账面余额	坏账准备	备注
北京太阳官房地产开发有限公司	922,620,277.22		同一合并范围内不计提坏账
深圳冠洋房地产有限公司	700,247,000.00		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
广西冠城鸿泰房地产有限公司	131,349,341.14		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	88,359,320.81		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	72,800,000.00		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	52,474,452.67		同一合并范围内不计提坏账
南京万盛置业有限公司	14,013,380.94		同一合并范围内不计提坏账
北京京冠房地产开发有限公司	5,346,500.00		同一合并范围内不计提坏账
江苏大通机电有限公司	137,045.50		同一合并范围内不计提坏账
合 计	2,278,953,489.85		

(4) 年末其他应收款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
北京太阳宫房地产开发有限公司	并表子公司	922,620,277.22	1 年以内、1 - 2 年、2 - 3 年	40.40%	往来款
深圳冠洋房地产有限公司	并表子公司	700,247,000.00	1 年以内、1 - 2 年、2 - 3 年	30.66%	往来款
福建华事达房地产有限公司	并表子公司	235,706,171.57	1 - 2 年、2 - 3 年	10.32%	往来款
广西冠城鸿泰房地产有限公司	并表子公司	131,349,341.14	1 年以内	5.75%	往来款
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	并表子公司	88,359,320.81	1 年以内、1 - 2 年	3.87%	往来款
合 计		2,078,282,110.74		91.00%	

(5) 年末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 年末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

3. 长期股权投资

项目	年末数		年初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	3,016,705,820.97	61,896,717.75	1,676,021,083.07	61,896,717.75
权益法	25,916,380.62		683,042,742.93	
合 计	3,042,622,201.59	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(%)	年末资产总额	年末负债总额	年末净资产总额	本年营业收入总额	本年净利润
联营企业							
南京冠城大通机电有限公司	20.00%	20.00%	49,611,507.93	29,604.80	49,581,903.13		-434,034.23

(2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	年初余额	增减变动	年末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本年计提减值准备	现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	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	95.00%	95.00%				
江苏大通机电有限公司	成本法	51,543,300.00	50,895,525.00	647,775.00	51,543,300.00	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	75.00%	75.00%				
北京冠城正业房地产开发有限公司	成本法	244,413,750.00	243,497,775.00	915,975.00	244,413,750.00	100.00%	100.00%				400,000,000.00
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	成本法	90,120,600.00	40,000,000.00	50,120,600.00	90,120,600.00	90.00%	90.00%				
福州大通机电有限公司	成本法	70,133,370.00	69,892,125.00	241,245.00	70,133,370.00	51.00%	51.00%				
福建华事达房地产有限公司	成本法	264,626,707.25	263,909,857.25	716,850.00	264,626,707.25	100.00%	100.00%				
北京冠城新泰房地产开发有限公司	成本法	467,527,150.00	466,690,825.00	836,325.00	467,527,150.00	100.00%	100.00%				300,000,000.00
苏州冠城宏业房地产有限公	成本法	223,056,242.75	222,775,217.75	281,025.00	223,056,242.75	100.00%	100.00%		61,596,717.75		

司											
北京京冠房地产开发有限公司	成本法	148,353,192.15	147,835,467.15	517,725.00	148,353,192.15	100.00%	100.00%				
深圳冠洋房地产有限公司	成本法	294,023,750.00	70,744,975.00	223,278,775.00	294,023,750.00	100.00%	100.00%				
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	成本法	22,000,000.00	22,000,000.00		22,000,000.00	100.00%	100.00%				
广西冠城鸿泰房地产有限公司	成本法	50,165,375.00		50,165,375.00	50,165,375.00	100.00%	100.00%				
南京冠城合泰置业发展有限公司	成本法	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	100.00%	100.00%				
北京海淀科技园建设股份有限公司	权益法转成本法	817,353,919.00	677,050,085.46	284,252,232.44	961,302,317.90	69.00%	69.00%				29,400,000.00
南京冠城大通机电有限公司	权益法	26,000,000.00	5,992,657.47	19,923,723.15	25,916,380.62	20.00%	20.00%				
合 计			2,359,063,826.00	683,558,375.59	3,042,622,201.59					61,896,717.75	729,565,310.00

4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	1,799,308,997.35	2,290,266,853.81
其他业务收入	24,505,900.39	35,399,987.05
营业成本	1,777,884,529.78	2,285,455,238.58

(2) 按主营业务分行业及分产品列示如下:

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41
其中: 漆包线	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41
(2) 商 业				
(3) 房地产业				
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地 区	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	1,769,776,876.64	1,723,244,208.84	2,262,996,767.32	2,222,316,728.92
东北地区	42,199,230.07	41,089,687.52	77,040,652.32	75,655,755.65
西北地区			83,199.80	81,704.19
华南地区	366,211,712.16	356,582,923.26	441,886,763.32	433,943,327.09
华东地区	1,188,285,560.60	1,157,042,019.13	1,565,215,947.83	1,537,079,343.40
西南地区	67,620,905.33	65,842,951.76	87,237,681.49	85,669,481.18
其他地区	105,459,468.48	102,686,627.17	91,532,522.56	89,887,117.41
国外	29,532,120.71	28,757,303.14	27,270,086.49	26,779,874.49
合 计	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98	2,290,266,853.81	2,249,096,603.41

(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	144,633,698.46	7.93%
第二名	114,962,875.91	6.30%
第三名	89,650,203.90	4.92%
第四名	78,090,544.89	4.28%
第五名	71,014,581.49	3.89%
合 计	498,351,904.65	27.32%

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本年发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	700,791,910.00	524,401,360.00
权益法核算的长期股权投资收益	-13,684,574.41	-9,496,105.81
处置长期股权投资产生的投资收益		
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	3,452.05	
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	82,262.10	66,534.00
其他	63,407.32	
合 计	687,256,457.06	514,971,788.19

(2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本年发生额	上年发生额	本年比上年增减变动的原因
北京海淀科技园建设股份有限公司		8,400,000.00	
福州隆达典当有限公司	791,910.00	165,310.00	
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	450,000,000.00	
北京冠城新泰房地产开发有限公司	300,000,000.00		
合 计	700,791,910.00	524,401,360.00	

注：公司投资收益汇回无重大限制。

6. 现金流量表附注

项目	本年发生额	上年同期数
一、将净利润调解为经营活动现金流量		
净利润	594,391,321.96	381,686,009.04
加：资产减值准备	2,281,891.23	37,908,292.45
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	7,032,568.66	7,257,245.81
无形资产摊销	112,088.64	112,088.64
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	110,630.81	44,714.19
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）	118,432,523.98	78,882,611.50
投资损失（收益以“-”号填列）	-687,256,457.06	-514,971,788.19
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	993,011.45	845,605.80
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）	3,671,053.82	3,928,607.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-471,285,382.88	-396,831,348.00
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,198,750,963.10	311,599,206.57
其他	1,877,175.00	28,716,300.00
经营活动产生的现金流量净额	769,111,388.71	-60,822,454.95
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的年末余额	631,706,280.04	99,533,844.72
减：现金的年初余额	99,533,844.72	149,826,681.51
加：现金等价物的年末余额		
减：现金等价物的年初余额		
现金等价物净增加额	532,172,435.32	-50,292,836.79

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	377,865.37
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）	4,836,914.00
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	151,805.15
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司年初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	109,914.71
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	4,070,317.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目	243,486,729.59
所得税影响额	-2,021,445.35
少数股东权益影响额（税后）	-2,050,735.24
合 计	248,961,365.80

（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	24.70%	0.71	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.30%	0.49	0.49

注 1: 计算过程

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

其中: P_0 分别对应于归属于公司普通股股东的净利润、扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润; NP 为归属于公司普通股股东的净利润; E_0 为归属于公司普通股股东的年初净资产; E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产; E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产; M_0 为报告期月份数; M_i 为新增净资产次月起至报告期年末的累计月数; M_j 为减少净资产次月起至报告期年末的累计月数; E_k 为因其他交易或事项引起的、归属于公司普通股股东的净资产增减变动; M_k 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期年末的累计月数。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

其中: P_0 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于普通股股东的净利润; S 为发行在外的普通股加权平均数; S_0 为年初股份总数; S_1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数; S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数; S_j 为报告期因回购等减少股份数; S_k 为报告期缩股数; M_0 为报告期月份数; M_i 为增加股份次月起至报告期年末的累计月数; M_j 为减少股份次月起至报告期年末的累计月数。

$$(3) \text{ 稀释每股收益} = P_1 / (S_0 + S_1 + S_i \times M_i \div M_0 - S_j \times M_j \div M_0 - S_k + \text{认股权证、股份期权、可转换债券等增加的普通股加权平均数})$$

其中, P_1 为归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润, 并考虑稀释性潜在普通股对其影响, 按《企业

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

注 2: 根据公司 2010 年度第三次临时股东大会审议情况，公司股票期权激励计划（修订稿）获得通过，公司将对激励对象授予总计 2000 万股的冠城大通股份有限公司股票期权。2010 年 12 月 21 日，公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》，对激励对象授予股票期权。根据公司《股票期权激励计划》的规定，激励对象因辞职而离职的，自离职之日起其所有未行权的股票期权即被注销。有鉴于此，公司依据规定取消辞职员工官伟源先生、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。因公司原顾问林湜女士已与公司终止顾问聘用关系，根据《股票期权激励计划》规定，林湜女士于公司任职期间获授的 115.2 万份股票期权已符合行权条件，在此次终止聘用关系后仍可以行权，但其余未达到行权条件的 172.8 万份股票期权自聘用关系终止后不再享受（林湜女士在公司股权激励计划实施时获授 180 万份股票期权，经公司实施 2011 年度利润分配后变更为 288 万份）。公司董事会同意取消林湜女士的激励对象资格，并注销其获授的尚未达到行权条件的 172.8 万份股票期权。本次调整后，公司股票期权激励计划激励对象为 32 名，公司股票期权总数量为 2627.2 万份。上述股权激励方案所授予的股票期权属于第 34 号准则所界定的潜在普通股。根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》第十条规定，由于本报告期内的等待期普通股平均市场价格低于股票期权的行权价格，因此，上述潜在普通股

对于每股收益不存在稀释性，但上述股票期权在以后期间很可能具有稀释性。

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

(三) 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目:

报表项目	年末余额(或本 年金额)	年初余额(或上年 金额)	变动比 率	变动原因
货币资金	2,000,407,913.71	844,599,548.27	136.85%	主要受本年房地产销售回笼以及收到转让深圳冠洋股权款影响所致
交易性金融资产	10,601,460.00	0.00	100.00%	主要受本年新增合并海科建所并入的金融资产影响所致
应收票据	78,652,388.25	55,645,578.52	41.35%	主要受本年年末漆包线业务应收票据增加影响所致
应收账款	679,941,656.76	459,112,847.14	48.10%	主要受本年新增合并海科建所并入的应收收储款影响所致
应收股利	0.00	23,100,000.00	-100.00%	主要受本年年初应收海科建股利因海科建纳入合并报表而于年末合并抵消影响所致
其他应收款	93,577,171.21	166,011,295.20	-43.63%	主要受桂林项目土地款本年度转入存货影响所致
存货	9,256,047,019.53	5,767,703,371.79	60.48%	主要受本年新增合并海科建而于年末增加地产存货影响所致
长期应收款	89,847,948.77	0.00	100.00%	主要受子公司开展 BT 项目而确认长期应收款影响所致
固定资产	1,004,239,884.55	387,042,762.80	159.46%	主要受本年新增合并海科建而于年末增加自有物业影响所致
在建工程	57,506,479.74	10,246,391.03	461.24%	主要受子公司冠城港益自营物业建设投入影响所致
短期借款	1,198,978,044.80	826,245,082.52	45.11%	主要受本年因经营增加流动资金贷款以及合并海科建而增加合并范围短期借款影响所致
应付票据	119,106,751.71	200,765,000.00	-40.67%	主要受本年漆包线业务应付票据减少影响所致
应付账款	2,416,317,679.89	904,489,403.38	167.15%	主要受本年新增合并海科建而于年末合并其应付账款影响所致
预收款项	2,793,755,231.90	1,674,339,176.48	66.86%	主要受本年收到房地产业务售楼款以及本年新增合并海科建而于年末合并其预收款影响所致

应付职工薪酬	6,035,667.57	3,057,247.71	97.42%	主要受本年新增合并海科建而于年末合并其应付职工薪酬影响所致
其他应付款	1,358,571,962.10	341,266,972.45	298.10%	主要受公司收到转让深圳冠洋股权款待结转以及公司控股股东丰裕投资本年提供借款影响所致
一年内到期的非流动负债	284,250,000.00	110,000,000.00	158.41%	主要受部分长期借款将于一年内到期影响所致
其他流动负债	0.00	3,678,400.00	-100.00%	主要受本年期货浮动盈亏变动所致
递延所得税负债	974,084.20	700,938.60	38.97%	主要系公司持有的可供出售金融资产的公允价值较年初增加影响所致
其他非流动负债	140,838,220.00	15,838,250.00	789.23%	主要系新增合并海科建而将其政府拨付的专项款并入影响所致
股本	1,176,804,059.00	735,502,537.00	60.00%	主要受本年分配股票股利及资本公积转增股本影响所致
资本公积	60,093,039.55	417,593,227.62	-85.61%	主要受本年资本公积转增股本、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以及增持海科建股权达到合并而调整其他综合收益等因素综合影响所致
营业收入	6,256,271,570.89	9,320,059,100.79	-32.87%	主要受本年漆包线销量下降及铜价下降造成漆包线销售收入减少以及本年房地产结算面积受开发周期影响较上年度减少影响所致
营业成本	4,669,839,104.21	7,115,352,024.07	-34.37%	主要受本年营业收入减少影响所致
营业税金及附加	338,391,688.40	713,812,403.86	-52.59%	主要受本年房地产营业收入减少影响所致
销售费用	98,290,358.72	73,832,198.34	33.13%	主要受房地产项目销售费用增加影响所致
财务费用	114,992,894.31	82,978,522.57	38.58%	主要受本年贷款较上年同期增加影响所致
资产减值损失	-4,598,047.12	31,696,452.22	-114.51%	主要系上年同期提取商誉减值而本年无需提取影响所致
投资收益	233,019,478.28	-856,919.28	不适用	主要受本年合并海科建而将与原持有的海科建股权相关的其他综合收益转入投资收益以及原持有的股权按照公允价值重新计量影响所致
营业外收入	10,890,750.54	3,028,712.47	259.58%	主要受本年因解除买卖合同而向客户收取违约金影响所致
营业外支出	1,453,848.45	623,226.24	133.28%	主要受本年向公益机构捐款影响所致
经营活动产生的现金流量净额	1,049,530,676.03	445,408,163.79	135.63%	主要是本年公司房地产业务销售回笼款大于当年房地产开发投入影响所致
投资活动产生的现金流量净额	319,301,637.49	-373,012,578.17	不适用	主要是本年收到股权转让款及支付股权受让款综合影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	-234,553,034.84	-339,878,252.88	不适用	主要是本年支付银行利息费用、分红款影响所致

十六、 财务报表的批准报出

本财务报表业经公司全体董事（董事会）于 2013 年 3 月 13 日批准报出。

冠城大通股份有限公司
二〇一三年三月十三日

第十一节 备查文件目录

- 一、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。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、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
2013 年 3 月 13 日

内部控制审计报告

中联闽都审字(2013)D- 0081 号

冠城大通股份有限公司全体股东:

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求,我们审计了冠城大通股份有限公司母公司及重要子公司2012年12月31日财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

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

二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审计工作的基础上,对财务报告内部控制的有效性发表审计意见,并对注意到的非财务报告内部控制的重大缺陷进行披露。

三、内部控制的固有局限性

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

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为,冠城大通股份有限公司母公司及重要子公司于2012年12月31日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师: 李金才

中国注册会计师: 孟翠香

中国 · 天津

二〇一三年三月十三日

冠城大通股份有限公司 2012 年度内部控制评价报告

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

冠城大通股份有限公司全体股东：

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

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

董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在 2012 年 12 月 31 日（基准日）有效。

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

董事长：韩国龙
冠城大通股份有限公司

2013 年 3 月 13 日

冠城大通股份有限公司

关于公司内部控制的自我评价报告

冠城大通股份有限公司全体股东：

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

一、董事会声明

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

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

公司内部控制的目的是合理保证公司经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进公司实现发展战略。由于内部控制存在固有局限性，因此仅能对达到上述目标提供合理保证。

二、内部控制评价工作的总体情况

公司董事会内审委员会具体领导和协调公司 2012 年内部控制评价工作。公司经营管理部门负责牵头此次内部控制评价工作，由总部各职能部门、子公司冠城正业和机电分公司的业务骨干组成内部控制自我评价工作小组。

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

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

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

三、内部控制评价的依据

本评价报告旨在根据财政部等五部委联合发布的《企业内部控制基本规范》及

《企业内部控制评价指引》的要求，结合公司内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，对公司截至 2012 年 12 月 31 日内部控制的设计与运行的有效性进行评价。

四、内部控制评价的范围

2012 年度，参照中国证券监督管理委员会福建监管局下发的《关于做好福建辖区上市公司内部控制规范试点有关工作的通知》中“应按照《企业内部控制基本规范》及配套指引的要求，做好母公司及重要子公司财务报告内部控制建设、自我评价和审计工作。上市公司母公司及重要子公司是指母公司及选取的子公司合计总资产、营业收入和净利润三项指标同时占 2010 年合并财务报表相应指标的 50%以上”这一要求，公司将母公司和总资产、营业收入和净利润三项指标同时占 2012 年度合并财务报表相应指标的 50%以上控股子公司北京冠城正业房地产开发有限公司（以下简称“冠城正业”）确定为本次内部控制评价对象。

纳入评价范围的业务和事项包括：组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、筹资管理、投资管理、风险管理、资金管理、资产管理、对外担保、财务报告、行政管理、机电业务采购管理、机电业务生产与存货管理、机电业务销售管理、机电业务研究与开发、机电业务套期保值、房地产业务项目投资管理、房地产业务项目规划和设计管理、房地产业务项目工程管理、房地产业务营销管理、房地产业务客服及物业管理、房地产业务项目事后评价管理等内容。

上述业务和事项的内部控制涵盖了公司经营管理的主要方面，不存在重大遗漏。

五、内部控制评价的程序和方法

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

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

评价过程中，我们采用了个别访谈、调查问题、专题讨论、穿行测试、实地查验、抽样和比较分析等适当方法，广泛收集公司内部控制设计和运行是否有效的证据，如实填写评价工作底稿，分析、识别内部控制缺陷。公司内部控制评价所采用

的评价方法是适当的，获取的评价证据是充分的。

六、内部控制缺陷及其认定

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

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

公司内部控制缺陷包括财务报告内部控制缺陷和非财务报告内部控制缺陷。

（一）、财务报告内部控制缺陷的认定标准

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

1、定性标准

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

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

（2）企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。

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

和管理层重视的错报，该缺陷认定为重要缺陷。

一般缺陷:不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷，认定为一般缺陷。

2、定量标准

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

(二) 非财务报告内部控制缺陷的认定标准

出现以下迹象的，认定为非财务报告内部控制可能存在重大缺陷：

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

其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。

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

七、内部控制缺陷的整改情况

2012 年 4 月，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）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）。对此，公司高度重视，针对监管局提出的问题，逐条进行了认真讨论和研究，并就问题的解决提出了切实有效的整改措施。2012 年 6 月基于该关注函，同时根据相关法律、法规的规定制定、修订了一系列的内控制度：公司制定了《冠城大通股份有限公司重大事项事前咨询制度》及《冠城大通股份有限公司风险管理办法》2 个制度，修订了《公司章程》、《股东大会议事规则》、《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》等共计 12 个制度，

并积极督促落实，进一步推动了公司的规范运作，完善公司内部控制体系。

此外报告期间，公司未发现需要整改的内部控制重大缺陷及重要缺陷，对于公司内控定期检查中发现的内部控制其它缺陷，公司已采取相应的整改措施，整改结果均达到预期效果。

八、内部控制有效性的结论

公司已经根据《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制评价指引》及其他相关法律法规的要求，对公司截至 2012 年 12 月 31 日的内部控制设计与运行的有效性进行了自我评价。

报告期内，公司对纳入评价范围的业务与事项均已建立了内部控制管理体系，符合有关法律法规的规定和要求，符合公司实际情况，并得以有效执行，达到了公司内部控制的目标。截至 2012 年 12 月 31 日，公司内部控制设计与运行是有效的，不存在重大缺陷和重要缺陷。

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

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

董事长：韩国龙

冠城大通股份有限公司

二〇一三年三月十三日

冠城大通股份有限公司 2012 年度社会责任报告

一、概述

1、冠城大通股份有限公司是一家历史悠久，以房地产开发和特种漆包线制造为主营业务的综合性上市公司。1997 年在上海证券交易所正式挂牌上市，股票代码 600067。公司前身是成立于 1956 年的福州电线厂，至今已有 56 年历史。2001 年，福建丰榕投资有限公司成为公司控股股东，2003 年，公司名称正式由福州大通机电股份有限公司变更为冠城大通股份有限公司。

2、核心价值观

冠城大通股份有限公司秉持“凝聚人文，和谐共赢”的核心价值观，以“持续创造价值，成就百年基业”为使命，坚持诚信经营，回报社会，自觉承担社会责任，努力创造社会价值。在冠城大通的发展历程中，始终把“专业、诚信、品质、人本、理解”的经营理念贯穿于企业生产经营的全过程，以“梦想、激情、创新”的企业精神打造“百年老店”。基于对经济、社会及环境三重责任的认识，冠城大通的社 会责任观为“对股东与投资者负责、对员工负责、对客户负责、对合作伙伴负责、对环境负责、对公众利益负责。”

3、冠城大通的 2012 年

2012 年是冠城大通坚持“稳中求进”发展战略、实现业绩稳步增长的一年。公司全年实现营业收入 62.56 亿元，实现利润总额 11.44 亿元，荣获“中国民营企业 500 强”、“《财富》中国企业 500 强”、等，特别是在《中国证券报》评选出 2011 年度“基业常青公司奖”中，甄选在 A 股市场上连续 10 年保持盈利，并且取得快速成长的十佳企业，冠城大通作为全国仅有的三家地产入围企业之一榜上有名。

同时，公司全年纳税 10.29 亿元，提供了 1122 个工作岗位，为员工提供具有幸福感与成就感的职业生涯体验，为股东积极创造价值；为贫困地区捐资助学，积极投身社会公益慈善事业，践行企业公民的基本职责；坚持环保意识，降低能耗，力促企业与环境和谐共存，实现自身成长与社会进步良性共生，可持续发展。

二、创造经济价值

公司立足于房地产和漆包线双主业导向，稳健经营，规范运作，不断提高公司盈利能力，实现业绩持续增长。

公司近三年经营状况如下：

	2012 年	2011 年	2010 年
总资产（亿元）	147.95	93.65	96.65
净资产（亿元）	35.78	31.82	21.76
营业收入（亿元）	62.56	93.20	84.23
净利润（亿元）	8.31	7.96	5.19
纳税额（亿元）	10.29	5.73	4.17
房地产销售面积（万平方米）	14.35	10.69	22.8
房地产结算面积（万平方米）	16.19	25.29	36.55
漆包线生产量（万吨）	5.57	6.29	6.46

三、股东和债权人权益保护

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

1、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》、公司章程等相关法律法规的规定建立科学合理的组织架构，制定了《冠城大通股份有限公司股东大会议事规则》、《冠城大通股份有限公司董事会议事规则》、《冠城大通股份有限公司监事会议事规则》三大议事规则及《冠城大通股份有限公司信息披露管理条例》、《冠城大通股份有限公司投资者关系管理制度》、《冠城大通股份有限公司经营战略管理制度》等一系列规章制度，确保公司各项经营活动有章可循。公司股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡、运作良好，形成了一套合理、完整、有效的经营管理框架。报告期内，公司董事会再获由董事会杂志评选的“优秀董事会”奖；董事会秘书肖林寿先生荣获“第八届新财富优秀董秘”称号；其在上海证券交易所上市公司董事

会秘书 2011-2012 年度的考核结果获“优秀董秘”称号。

报告期内，根据财政部和证监会联合发布的《关于 2012 年主板上市公司分类分批实施企业内部控制规范体系的通知》及证监会福建监管局《关于做好 2012 年福建辖区主板上市公司实施内部控制规范有关工作的通知》文件精神，公司 2012 年严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，规范运作，制（修）订了一系列制度，并继续落实内控实施工作，包括对内控制度的落地实施、监督运行及后续维护，包括培训宣导、信息化系统嵌入运行、内部审计等，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。

2013 年 3 月 13 日，公司董事会审议通过了《冠城大通股份有限公司关于公司内部控制的自我评价报告》，并由立信中联闽都会计师事务所出具的内控审计报告，具体请参阅本年报附件。

2、投资者关系情况

公司注重保护投资者，特别是中小投资者的合法权益，通过网站、电话、邮件等方式，保持与股东有效的沟通渠道。2012 年 5 月，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。

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

3、股东回报情况

在经济效益稳步增长的同时，公司重视对投资者的合理回报，积极构建与股东的和谐关系。公司 2010 年至 2012 年三年累计现金分红达到 3.82 亿元。

经立信中联闽都会计师事务所有限公司审计，2012 年末公司可供投资者分配的利润为 7.31 亿元。公司拟以 2012 年 12 月 31 日公司的总股本 1,176,804,059 股为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 2.12 元（含税）。

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

四、职工权益保护

公司确立“以人为本、人力资源为第一资源、人才为第一资本”的人才战略思想，坚持德才兼备的用人原则；坚持品德、学识、能力、业绩、创新相统一的人才标准，奉行“以事业聚集人才、以发展激励人才、以制度稳定人才、以待遇吸引人才，以开发培训造就人才”的人力资源政策，让每一位员工都能在冠城大通的广阔平台上充分体现自我价值，达到个人职业生涯规划与企业发展目标的最大契合，使员工与企业共同成长。

1、基本权益

集团现有员工 1122 人，其中 30%的员工拥有本科及以上学历。在职员工总数由公司及其下属分公司、控股子公司员工总数构成。公司主营业务为房地产和漆包线，地产板块及公司总部员工人数共为 432 人，按职称结构划分，其中高级职称 42 人、中级职称 126 人、初级职称 65 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 42 人、本科学历 225 人、大专及以下学历 165 人。漆包线板块员工人数为 690 人，按职称结构划分，其中高级职称 15 人、中级职称 42 人、初级职称 19 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 11 人、本科学历 53 人、大专及以下学历 626 人。在劳动人事制度方面，严格遵守《劳动法》和《劳动合同法》，依法保护职工的合法权益。严格执行工时制度、休息休假制度及带薪年假制度。公司所有员工均按照国家及地方有关法律法规与公司签订《劳动合同》，按照国家及地方标准为其办理医疗、养老、失业、工伤、生育等社会保险，并缴纳住房公积金。

2、职工发展

“给员工以实现自我价值的平台”是冠城大通倡导的核心价值观之一。多年来，公司始终重视员工个人职业发展，为员工培训与自我学习、自我提升提供渠道。在内部人才培养方面，不断丰富培训形式，建立分层、分类的培训方式，对专业序列的员工进行知识技能的更新，对管理层面的员工进行参观考察标杆企业，举行价值研讨会等多种人才创新培养形式。2012 年，公司总部人力资源部及下属分子公

司紧紧围绕提升员工领导力、专业力方面，开展了形式多样，收效良好的培训。如 7 月底组织总部高管和下属企业经营管理人才参观考察深圳标杆房地产项目，并组织价值链研讨会；贯穿全年的专业力主题培训，如 PMP 项目管理、财务预算管理、商务礼仪与公文写作培训等。有的培训直接由各部门业务骨干担任教员，同时在课后进行答卷考试。这些举措都让内部培训成为公司员工自我充电的“第二课堂”。

在员工选拔提升方面，2012 年，公司制定了后备人才选拔战略——锐才计划，出台了后备人才发展体系实施细则；建立关键岗位层级图和关键岗位素质模型，完善内部人才选拔素质评估；推选岗位轮动，对高潜力人才，积极输出，进行轮岗。同时，公司着力推动 EHR 信息建设工作，通过建立人力资源管理信息系统，加强管理，充分利用信息化手段，提升公司人力资源工作的效率与准确性。

在员工的激励机制方面，公司每年都在总部及下属分子公司评选年度“明星员工”及“优秀员工”，表彰先进，并根据相关制度对其优秀表现给予奖励。下属工厂亦积极开展“劳动竞赛评优活动”等各种形式活动，对优胜者给予一定奖励，这些措施对调动职工的积极性，激发职工的劳动热情起到了推动作用。

同时，公司连续第三年走进全国各大高校，举行校园招聘，为校园优秀毕业生提供了一个实现自我价值、发挥才华的职业新起点。2012 年，公司在雇主品牌建设方面表现突出，荣获 2012 年度福州地区（福建）十佳雇主品牌。

3、业余活动

公司高度重视员工身心健康，每年例行为员工进行全身体检，组织员工外出旅游。围绕企业文化精神，通过定期举行业务交流、生活感想、为员工过集体生日等方式，关注员工思想动态，让员工在企业能够快乐工作，健康成长。每逢“五一”、“十一”或者是中秋佳节等重大节假日期间，公司工会、人力资源部均会举办各类丰富多彩的文体健身活动。2012 年先后组织了员工卡拉 OK 比赛、迎奥运羽毛球比赛、青年员工单身派对以及棋牌、桌球、乒乓球、篮球等各类球类的比赛活动。

4、与员工沟通渠道

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

台，至今已出版了 34 期。2012 年，公司开通冠城大通家园新浪微博，并及时更新公司网站，反映员工心声、积极与员工进行线上互动，很好地拉近了企业与员工的距离。

在公司信息化系统建设方面，2012 年公司企业门户 Portal 模块全面上线。该模块集成了协同办公 OA、房地产营销、商业智能 BQ、企业论坛、公司网站等模块的单点登录以及各业务模块消息。该模块的应用，实现了公司内无纸化办公，不仅增强了工作效率，而且为员工增进业务交流与沟通提供了一个很好的平台。

5、工作环境

良好安全的工作环境是职工权益的基本保障，公司从安全及舒适度的需要出发，关注空气、噪声、光线、温度、整洁、绿化、装饰、拥挤度等方面因素，给员工提供良好的工作空间，提高员工的安全感和舒适感。2012 年，公司下属漆包线工厂继续投入资金对车间高温作业场所采取安装低噪声冷风机、开设天窗等措施，进一步改善了车间的作业环境，加快了空气流通，大大改善了员工的工作环境。

同时，在冠城大通下属漆包线公司，每一位新入厂的员工均需实施“三级”培训，内容包括安全生产、生产安全、职业病防治与消防安全等。公司严格按照国家规定及体系要求，联系有资质的省职业病防治院，定期为有毒工种员工体检和复检。根据漆包线生产所需的劳动保护要求采购行之有效的劳保用品，给员工购买团体意外险，在生产现场配备员工急救药箱，药品做到及时补充和更换，保障了一线工人的安全健康生产。

五、客户和消费者权益保护

多年来，冠城大通始终致力于客户和消费者权益的保护，在房地产主业，建造高品质楼房，创建人文居住环境，倡导积极健康的居住生活；在漆包线主业，不断探索，以更高质量、更高工艺回报客户，巩固行业领先地位。

1、房地产业务作为公司的主业，是目前主要的利润来源。公司目前形成了以北京为重心，在环渤海湾、长三角、珠三角和海峡西岸等经济发达区域比肩发展，并逐步向全国拓展的战略格局，年开复工面积约 100 万平方米。

在北京，冠城关联品牌有着近 20 年的开发经验，先后开发了冠城园、太阳星城、冠城·名敦道，开发面积超过 500 万平方米。太阳星城项目总投资 130-140 亿，总

建筑面积超过 200 万平方米，是北京奥运工程配套的重要绿化隔离带项目和北京 CBD 配套住宅项目。2012 年公司主要进行太阳星城 B 区火星园、C 区项目的开发，以及 D 区木星园的一级土地开发。太阳星城 B 区总建筑面积 46.37 万平米，是区域内首屈一指的大型国际化住区，报告期内荣获搜房网颁发的“2012 年中国投资价值典范楼盘”奖。太阳星城 C 区公寓项目——冠城大通澜石规划为集“商业、办公、居住”于一体的多功能国际社区，以丰富的建筑功能语义，实现了完整的商业、办公、生活配套运营体系，对整个区域形成强大的辐射力和推动力。2012 年 7 月，该项目的商业中心——凯德 MALL 开业，这个大型高端商业综合体为该区域住宅提供完善的商业、生活配套服务。冠城大通澜石凭借优异的市场表现和销售业绩，荣获“中国地产十大区域领袖楼盘”、“北京地区最具影响力楼盘”、“2012 最佳都市人居环境奖”、“最具区域价值楼盘”等多项大奖。

2012 年，公司正式控股北京海淀科技园建设股份有限公司。该公司及下属主要控股子公司正在开发和拟开发的项目包括“百旺杏林湾”、“百旺新城一期”二级房地产开发项目及百旺新城三期部分一级土地开发项目，共计约 75 万平方米。百旺杏林湾位于中关村科技园区内，先后荣获“京城最佳宜居楼盘”、“北京十大区域影响力楼盘”、“北京地产十大城市贡献奖”等多项荣誉。2012 年，该项目后期开发全面安装太阳能热水系统，并引进清华附中、中科院幼儿园，为业主提供了良好的教育资源。项目配套采用地源热泵环保能源，充分体现了强调环境保护与可持续发展的开发理念。

在南京，公司正在开发位于六合区的“冠城大通蓝郡”项目，总建筑面积约 85 万平方米，是集商业、住宅为一体的大型综合性社区。项目注重建设以生态宜居社区为目标，融合南京六合文化精粹，以国际标准打造一个具有现代生活气息，生态化、园林化的和谐宜居社区，并使之成为南京地区人居建设典范。2012 年，项目一期交房，深受业界与业主好评。

在苏州，冠城大通蓝湾位于苏州市相城区黄埭镇，总建筑面积约 25 万平米。项目外观为 Artco 风格，是一个以高层为主，结合多层电梯洋房的高档社区，并配有逾万平方商业配套，它的建成将进一步提升春申湖板块的居住和配套规模，为区域高端物业影响力作贡献。

在海峡西岸，公司结合海峡西岸文化发展的需求，正全力打造海西文化创意产业园项目，该项目总占地面积 202 公顷，是福建省 2012 年度重点建设项目。该项目位于永泰风景秀丽的大樟溪畔，将被打造为集创意设计、文化交流、产权交易、教育培训、商业休闲、生活配套等多功能于一体，多元复合、生态共融的文化创意产业园区。冠城大通首玺项目位于福州东街口黄金地段，紧邻福州一中、福州实验小学等省内重点学府。项目由荷兰 NEXT 建筑事务所担纲设计，以现代建筑风格为主，并融入绿色生态理念，通过立体化景观设计，打造具有独特建筑形态的标志性现代绿色居住社区，目前主楼 3 号楼已封顶。2012 年 6 月，项目荣获中国建筑文化研究会及中国人居范例方案竞赛组委会联合颁发的建筑设计方案金奖称号。

在桂林，公司在当地拥有近 20 年的开发经验，先后完成了桂林大世界、长城花园等项目建设，开发了青秀庭院、青秀花园等别墅项目，为提升桂林人居环境贡献力量。目前正在建设的冠城大通华郡位于桂林市七星区猫儿山东南，以“生态、舒适”为营建宗旨，打造高品质低密度花园洋房社区，为城市中坚阶层量身定制。

同时，公司重视楼盘售后服务，不断提升物业服务管理水平，认真对待业主投诉，积极听取业主及社会各界的意见并加以改进。2012 年 7 月，北京遭遇特大暴雨袭击，太阳星城火星园、冠城名敦道等多个楼盘现场维保人员严阵以待，采取堵疏结合的方式，避免并解决了部分地下通道漏水问题，得到了业主肯定。

秉承“专业、诚信、品质、人本、理解”的经营理念，公司项目开发团队多次被合作方誉为“一流的企业，一流的团队”。每一个楼盘开发公司都将业主利益放在了首位，从设计、选材、质量、物业等多个方面加强管理，最大限度加大创新力度，力求打造成行业精品，为城市人居建设贡献自己的力量。

2、漆包线业务是冠城大通重要的传统产业，历史悠久，技术实力雄厚，生产规模、研发水平及品牌影响力均位居行业前列，是中国电线电缆标准化技术委员会绕组线分技术委员会秘书处单位，中国电器工业协会电线电缆分会副理事长单位，是中国首家通过 ISO9001、QS9000、ISO14001、OHSAS18001 四个体系认证的漆包线生产企业。目前，拥有福州马尾、江苏淮安、南京六合三个生产基地。2012 年南京六合生产基地成功奠基，预计达产后，三个基地总年产量达到 15 万吨。

公司始终坚持以市场为导向调整产品结构，根据用户需求不断完善和开发新产

品，技术水平和产品质量国内领先，部分产品达国际先进水平。聚氨酯漆包线等产品获国家金牌、银牌，60 多个漆包线产品通过美国 UL 认证。“武夷”牌漆包线凭借其卓越的产品品质、顾客满意度和品牌知名度，荣获“中国名牌产品”及“中国电器工业最具影响力品牌”。2012 年，公司凭借漆包线产品的优秀质量荣获福州市首届政府质量奖，该奖项是目前福州市经济领域的最高质量荣誉。

公司坚持“以用户为中心”的服务理念，目前已和国内外知名企业，如博西华、三菱、艾默生、杜邦、博世、百得、本田、三洋、海尔、ABB、美的、维斯塔斯、大连天元、格梅飒等世界知名企业建立了长期稳定的战略合作关系。可靠的产品及优质的服务，使公司收到了众多客户的认可，每年都被多家用户评为优秀供应商。2012 年，公司获得德国博世集团全球优选供应商称号、广州三菱最佳协作奖、南京博西华、浙江信源、浙江北辰等优秀供应商称号。

六、环境保护与可持续发展

作为一个合格的企业公民，不但肩负着自身与社会的经济责任，更承担着保护环境、促进社会可持续发展的重要义务。多年来，冠城大通在快速发展的同时，在生产的一个个细节为社会可持续发展贡献自己的一份力量，节能减排，按规排污，加大绿化，铸就绿色和谐企业，将环保工作烙进冠城大通成长的每一步。

1、房地产开发方面，公司努力通过各种技术手段减少住宅生产、使用过程中的能源消耗和资源浪费，无论是在勘察设计环节，还是在施工过程中，都倡导增强节约资源意识，始终把有效利用资源放在突出位置。

公司建筑设计均采用节能环保的建筑材料，严格按照《建筑节能设计标准》进行设计、施工，积极采用优质节能环保设备材料和先进工艺做法，努力降低建筑能耗；墙体使用无放射性、无有害气体逸出的绿色环保材料蒸压轻质加气混凝土砌块，兼具保温和隔热性能；外墙玻璃采用 low-E 低辐射玻璃；中央空调采用自动化控制系统，并对系统控制方案进行合理优化，对系统的结构和参数进行最佳匹配，与传统空调控制系统相比，节能效率可达 20% 以上；在照明系统中主要采用高效荧光灯、节能灯、LED 等节能光源，同时所有公共区域采用 EIB 智能照明控制系统，在满足正常使用功能和照度需求的前提下，降低电能消耗，路灯全部采用太阳能智能照明灯；排水管选用内螺旋排水管，并且卫生间采用 CHT 特殊管件但立管排水系统；

地下室楼板采用空心无梁板设计，降低了层高，减少开挖深度及对周边的影响；静压预应力管桩是采用先引孔后压桩的方案，减少压桩时对周边建筑产生的挤土效应；在景观园林施工中，采用了自动喷灌系统，可大幅降低后期园林养护阶段的用水量，室外工程绿化率均高于项目要求，苗木种类设计结合了本地气候条件及吸尘、吸音的效果，美化环境，净化空气，使业主有个良好的居住环境；积极推广太阳能光热建筑一体化应用。

同时，公司大力推行精装房销售，减少二次装修对周边造成的重复污染；加强项目的景观绿化设计，在屋面及立面进行了立体式绿化设计，减少项目对周边环境的碳排放；室内精装修材料全部选用效果好、品质有保证的新型优质环保材料与设备。像外墙一体板是一门新工艺，太阳星城 B 区为提升外销楼盘的品质，大胆选用，深受业主好评。

在各项目施工现场，公司建立完善的环境保护和文明施工管理办法，严格执行地方建设工程施工环境保护标准，控制施工噪音、粉尘排放等环境污染源。大部分的钢筋与模板制作采用场外加工的方式，减少现场加工对周边居民的影响；项目开发施工过程中，场地内道路硬化，安排专人每天清扫道路，并采取洒水措施；现场设置清洗台，车辆出入场地进行清洗；对易扬尘的物料和裸露的地面，采用必要的防扬尘覆盖措施；场地四周设置高围挡，有效的防止粉尘向外流失，减少对周边居民生活影响；现场污水进行重复利用，有效的节约了水资源。

每一个细节都体现了冠城大通为节能环保尽心尽力，认真贯彻“绿色建筑”理念。这些措施在很大程度上减少建筑物终生的维持费用，改善居住者健康水平，降低空间结构改变带来的消耗，节约能源，保护环境。同时，做好技术措施的保障及施工过程的管理，保证工程进度，减少变更洽商，有效的减少资源和能源浪费。

2、漆包线方面，公司不断通过技术创新加强生产资源的整合，降低生产中的能耗和废气废物排放量。公司根据环境与健康安全管理文件，积极开展 EHSMS（环境和职业健康安全管理体系）内部审核，定期对环境监测（项目包括废水、废气、厂界噪声监测等），对组织环境因素进行综合评价，对可能产生的危害风险进行评价，同时接受外部认证机构对公司的环境与健康安全管理体系进行现场审核。为了满足客户的需求，公司向所有的供方提出所提供的原材料必须满足“ROSH（电气、电

子设备中限制使用某些有害物质指令)”标准，合格率达到 100%。

2012 年，公司下属漆包线工厂积极开展节能降耗、光亮机台等活动。福州大通通过大力开发节能项目、产品工艺调整、科学利用供电峰谷时间开机等措施，全年共节约电费 114 万元；江苏大通把资源、能源的节约利用作为生产部门、各车间的考核指标，纳入经济责任制的考核范围之内，如电耗、漆耗、废线率等指标均体现了节约资源、能源的思想。2012 年，江苏大通顺利通过 ISO14000 环境体系、OHSAS18001 职业健康安全体系、淮安市环境保护局等年度检测审核。

七、社会公益责任

“凝聚人文，和谐共赢”是冠城大通的核心价值观。公司始终认为企业承担的社会公益责任应包括三个层次内容，首先要做好主业，产品过硬；其次，要对利益相关方负责；最后，为社会需要帮助的群体带去温暖。因此，公司一直致力于为客户以优质的产品和服务，与合作伙伴互利共赢，实现客户满意、投资者满意和员工满意的共赢局面。

“慈心为人，善举济世”，支持社会公益慈善事业，是企业发展过程中义不容辞的责任，更是我国构建和谐社会的根本需求。2012 年，冠城大通在韩国龙董事长的垂范下，提出“微爱冠溉”的公益口号，倡议富有社会责任感的企业和个人加入到公益事业的行列中来，从身边小事做起，用点滴爱心凝聚力量，唤起社会爱的信仰与追求。其中，改善中国教育现状是重要组成部分，2012 年 10 月，公司通过福建省光彩事业促进会向福建省政和县第一中学捐款 100 万元，建设“同心计算机教室”，由此推动政和一中信息技术教育的发展；11 月，韩国龙董事长带领公司通过福建省光彩事业促进会向福清市第三中学捐赠 500 万元，成立“韩国龙科技发展基金”，希望以此激发学生科技创新的热情与动力；12 月，承办第四届张培刚发展经济学论坛，韩国龙董事长捐助 50 万元给张培刚发展经济学基金会。年内，韩国龙董事长也获得由董事会杂志社评选的“最具社会责任董事长”奖。

与此同时，公司下属各分、子公司积极响应集团号召，在节假日定期看望、慰问公司内部退休职工、困难职工、转业军人等特殊群体，对外经常组织开展为贫困地区的孩子捐赠文具和衣物等公益行动。

作为企业公民，公司诚信经营，依法纳税。下属分、子公司亦多次被相关部门

授予“纳税信用 A 级企业”、“诚信纳税单位”等荣誉称号。2012 年，控股子公司福建华事达荣获福建省诚信促进会颁发的诚实守信示范单位。

八、结语

2013 年是冠城大通实现“二五”计划的攻坚之年。面对依然错综复杂、充满变数的国内外经济环境，公司将继续保持稳中求进的发展战略，牢牢抓住国家“十二五”规划重要机遇期，进一步提高社会责任意识，自觉主动承担社会责任，全面关注整个行业和价值链相关的社会责任，努力促进规模、效益与质量的均衡发展，给股东更多回报，为客户提供更高质量的产品和更优的服务，为员工提供更广阔发展空间，为节能减排做出力所能及的贡献，积极倡导低碳工作和生活，积极参与公益慈善事业，为社会和谐可持续发展贡献自己的一份力量！

冠城大通股份有限公司

2013 年 3 月 13 日