



**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**

**2013 年半年度报告**

## 重要提示

一、 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半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
独立董事	张白	因公务出差未能亲自出席会议	陈玲

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：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、 是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况？

否

六、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

## 目录

第一节 释义 .....	3
第二节 公司简介 .....	4
第三节 会计数据和财务指标摘要 .....	6
第四节 董事会报告 .....	7
第五节 重要事项 .....	15
第六节 股份变动及股东情况 .....	22
第七节 董事、监事、高级管理人员情况 .....	25
第八节 财务报告 .....	26
第九节 备查文件目录 .....	143

## 第一节 释义

### 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	2013 年 1 月 1 日-2013 年 6 月 30 日
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

## 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、 基本情况变更简介

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变更情况简介

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

### 五、 公司股票简况

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

### 六、 公司报告期内的注册变更情况

注册登记日期	2013 年 8 月 8 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
报告期内注册变更情况查询索引	见备注

注：1、报告期内，公司外资股东 Starlex Limited 通过上海证券交易所交易系统出售部分本公司股份，减持后持股比例低于 10%。公司根据有关规定向政府相关部门申请注销外商投资企

业批准证书，公司类型由股份有限公司（中外合资、上市）变更为股份有限公司（上市）。2、报告期内，公司董事会根据股东大会的授权办理了公司《股票期权激励计划》第一次行权事宜，《股票期权激励计划》第一次行权股票 1182.9 万股已于 2013 年 6 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记，公司总股本由 1,176,804,059 股增加至 1,188,633,059 股。2013 年 8 月 8 日，公司领取了变更后新的营业执照。

### 第三节 会计数据和财务指标摘要

#### 一、 公司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	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
营业收入	4,354,576,640.92	3,422,601,976.67	27.23
归属于上市公司股东的净利润	1,146,090,851.34	424,729,793.96	169.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	540,444,955.30	423,743,555.77	27.54
经营活动产生的现金流量净额	331,012,609.66	-107,721,013.45	不适用
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年同期末增减(%)
归属于上市公司股东的净资产	4,550,151,542.71	3,578,172,495.50	27.16
总资产	14,645,473,886.00	14,795,009,774.91	-1.01

##### (二) 主要财务指标

主要财务指标	本报告期(1-6月)	上年同期	本报告期比上年同期增减(%)
基本每股收益(元/股)	0.97	0.36	169.44
稀释每股收益(元/股)	0.97	0.36	169.44
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.46	0.36	27.78
加权平均净资产收益率(%)	27.60	12.39	增加 15.21 个百分点
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	13.02	12.36	增加 0.66 个百分点

#### 二、 非经常性损益项目和金额

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	639,497,282.16
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外	1,588,500.00
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	213,145.04
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,642,515.30
少数股东权益影响额	2,327,183.96
所得税影响额	-31,337,699.82
合计	605,645,896.04

## 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

2013 年上半年，受国际经济形势复杂多变及政府推进经济结构转型的影响，国内经济增速有所放缓，但总体运行平稳。

房地产市场方面，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势，国务院 2 月份出台的“国五条”政策并未给整个市场带来较大冲击，市场表现在上半年相对平稳，被压制的刚性需求及改善性需求逐步释放，促使二季度住宅成交量持续回升，成交价格也出现一定程度上涨，房地产开发投资环境开始回暖，土地市场亦量价齐升。

漆包线业务方面，报告期内，漆包线业务下游电机、发电机、家电、汽车等行业受全球及国内宏观经济环境的影响需求不足，行业竞争不断加剧。

报告期内，公司在董事会的领导下，积极应对外部环境变化，主动调整经营策略，各项业务实现健康、稳定发展。

**1、稳健经营，业绩持续增长。**报告期内，公司实现营业收入 43.55 亿元，同比增长 27.23%；实现主营业务收入 42.55 亿元，同比增长 26.26%；实现归属于上市公司股东的净利润 11.46 亿元，同比增长 169.84%。公司房地产主营业务收入占公司主营业务收入的比例为 58.5%。

#### (1) 房地产业务

2013 年上半年，公司房地产业务共实现合同销售面积 6.87 万平方米，合同销售额 13.49 亿元；房地产业务结算面积为 10.11 万平方米，同比增长 49.41%；实现主营业务收入 24.89 亿元，同比增长 40.43%；实现净利润 5.57 亿元，同比增长 12.49%。

其中：

北京冠城新泰房地产开发有限公司，主要进行太阳宫新区 C 区的项目开发，报告期内共实现结算面积 4.42 万平方米，实现主营业务收入 19.47 亿元，实现净利润 4.67 亿元；

北京冠城正业房地产开发有限公司，主要进行太阳宫新区 B 区的项目开发，报告期内共实现结算面积 0.63 万平方米，实现主营业务收入 2.04 亿元，实现净利润 0.81 亿元；

南京万盛置业有限公司，主要进行冠城大通蓝郡项目开发，报告期内共实现结算面积 2.58 万平方米，实现主营业务收入 1.62 亿元，实现净利润 0.22 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	11.89	46.80	41.75	38.14
太阳星城 C 区	100%		在建	5.67	34.76	31.02	22.89
冠城名敦道	80%	北京东二环 广渠门桥	完工	5.05	32.78	28.63	27.47
冠城大通蓝郡	80%	南京六合区	在建	60.74	101.25	95.43	8.03
冠城观湖湾	85%	苏州黄埭镇	在建	7.65	24.56	17.96	2.10
冠城三牧苑	100%	福州鼓楼区	在建	0.54	3.59	3.37	0

冠城大通 华郡	100%	桂林建干北 路	在建	5.31	10.88	9.19	0
德成置地 西北旺项 目	53.82%	西北旺镇	在建	47.65	79.71	44.17	33.96
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	21.06	28.35	25.65	24.21
永泰文化 创意产业 园一期	90%	永泰赤壁	在建	62.67	95.64	-	0
冠城大通 珑湾（水 岸明珠）	100%	苏州浒关分 区	完工	9.53	8.19	7.99	2.43
合计	--	--	--	277.16	518.64	350.58	181.53

①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。2013 年 7 月 29 日，公司受让福建省鸿岩投资有限公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 3% 股权，完成工商变更登记手续，公司现持有冠城元泰 93% 股权。

②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）漆包线业务方面

上半年，随着国内外经济形势逐渐企稳，行业市场景气程度已有所回升。报告期内，公司实现漆包线产量 3.23 万吨，同比增长 15.36%；实现销售量 3.23 万吨，同比增长 15.77%；实现主营业务收入 17.66 亿元，同比增长 10.55%；实现净利润 862.96 万元。

其中：福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 1.87 万吨，比去年同期增长 20.65%；实现销量 1.88 万吨，比去年同期增长 17.50%；实现主营业务收入 10.33 亿元，比去年同期增长 12.75%；实现净利润 721.50 万元。

江苏漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 1.36 万吨，比去年同期增长 8.80%；实现销量 1.35 万吨，比去年同期增长 13.45%；实现主营业务收入 7.33 亿元，比去年同期增长 7.58%；实现净利润 141.46 万元。其中，南京冠城大通机电有限公司尚未投产。

**2、推进项目开发，适当增加土地储备。**报告期内，公司稳步推进已有项目的开发建设。同时，公司通过收购闽信（苏州）置业发展有限公司 100% 股权的方式，获取其位于苏州的总占地面积约 9.53 万平方米的水岸明珠项目。

**3、实施预算管理，提升企业管理水平。**公司于 2013 年全面实施企业预算管理，通过全面的组织、计划、协调企业的人、财、物等资源，优化资源配置，实现企业价值的最大化。公司已将预算管理纳入考核体系，明确公司内部各个层次的管理责任和权限，对公司经营活动进行控制、监督和分析，进一步提升管理效率和管理水平。

**4、稳步推进信息化管理，积极开展人才培养工作。**公司上半年成功上线人力资源管理 EHR 模块，并在部分分子公司推广项目管理 PM 业务模块，实现高效便捷、规范的人力资源管理和对房地产项目的过程管控，通过信息化系统逐步促进公司精细化、标准化、垂直化管理。另外，公司上半年根据“锐才计划”进行了关键岗位人才盘点工作，组织开展中、基层领导力、专业力、文化力培训，全面提升员工的领导技能与专业技能，为公司未来人才培养与储备提供保障。

**5、加强内部控制，进一步完善公司治理。**2013 年上半年，公司根据相关法律、法规的规定及内控制度运行的实际情况，制定、修订了相关的内控制度，制定了《冠城大通股份有限公司内部问责制度》，修订了《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》等制度，同时全面开展公司《内部控制手册》的修订工作，进一步完善公司内部控制制度体系，规范公司治理。

2013 年下半年，国际经济虽逐步缓慢复苏但仍存在诸多不确定性，国内经济虽有企稳态势但基础并不牢靠。公司预计国家对房地产行业回归民生角色及整顿和规范房地产市场秩序的要求，仍将对公司房地产业务的发展产生一定影响，但房地产市场整体结构性需求仍将持续，市场将继续呈现平稳发展态势。

漆包线业务方面，公司预计下半年依然面临较为严峻的行业竞争环境，但市场需求有企稳运行的迹象。

下半年，公司将继续密切关注政策变化和市场走向，发挥在房地产和漆包线两个业务板块的品牌优势。房地产业务方面，将根据房地产市场环境变化和用户需求积极调整产品结构和销售策略；漆包线业务方面，将努力提高漆包线产品技术含量、扩大高附加值产品的生产规模，实现业绩稳健增长；同时，公司将继续落实内部控制规范各项要求，提升内部运营效率，不断提高公司管理水平及整体竞争力，为完成年初设定的全年经营目标继续努力。

## (一) 主营业务分析

### 1、 财务报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	4,354,576,640.92	3,422,601,976.67	27.23
营业成本	3,111,274,052.80	2,422,799,875.19	28.42
销售费用	68,549,286.79	46,381,103.97	47.80
管理费用	86,649,045.06	60,039,112.46	44.32
财务费用	21,244,114.55	60,745,938.70	-65.03
经营活动产生的现金流量净额	331,012,609.66	-107,721,013.45	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-273,153,492.95	-199,261,529.74	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	534,685,209.85	269,639,140.57	98.30
研发支出	744,908.42	644,769.29	15.53

注：①销售费用变动原因说明：主要受本期房地产项目销售费用增加影响所致；

②管理费用变动原因说明：主要受本期较上年同期增加合并海科建影响所致；

③财务费用变动原因说明：主要受本期货币资金较上年同期充裕从而增加利息收入以及融资成本较上年同期下降综合影响所致；

④经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受本期收到原并表子公司深圳冠洋归还的往来款以及本期归还丰榕投资往来款两因素综合影响所致；

⑤投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受本期支付的股权受让款大于上年同期影响所致；

⑥筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要受子公司海科建本期新增金融机构贷款影响所致。

### 2、 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，公司主要利润来源除房地产业务外，因转让深圳冠洋房地产有限公司 100% 股权产生投资收益 64,873.40 万元。

(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) 经营计划进展说明

公司在 2012 年年度报告中提出 2013 年经营目标,即公司 2013 年计划实现合并营业收入约为 85 亿元,成本费用约 68 亿元,其中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;漆包线业务全年计划销量约 6 万吨,实现销售收入约 35 亿元。

截止报告期末,公司实现合并营业收入 43.55 亿元,成本费用 32.88 亿元;房地产开复工面积 87.24 万平方米,营业收入 25.23 亿元;漆包线实现销量 3.23 万吨,实现销售收入 18.32 亿元。

(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	1,766,021,279.39	1,687,023,093.44	4.47	10.55	9.77	增加 0.67 个百分点
房地产行业	2,489,474,524.00	1,340,652,960.12	46.15	40.43	59.46	减少 6.42 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	1,766,021,279.39	1,687,023,093.44	4.47	10.55	9.77	增加 0.67 个百分点
房地产销售	2,489,474,524.00	1,340,652,960.12	46.15	40.43	59.46	减少 6.42 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
国内	4,232,555,825.42	26.10
东北地区	52,892,567.85	39.59
西北地区	3,756,066.55	-93.32
华南地区	173,940,399.00	-75.91
华中地区	84,485,530.89	1,066.77
华北地区	2,207,258,502.05	20.48
华东地区	1,585,395,153.02	164.64
西南地区	62,597,475.63	28.04
其他地区	62,230,130.43	17.66
国外	22,939,977.97	64.61
合计	4,255,495,803.39	26.26

### (三) 核心竞争力分析

报告期内公司核心竞争力未发生重大变化。

公司房地产业务方面竞争力主要体现在：1、稳健的经营策略；2、“冠城大通”地产品牌具有一定的影响力；3、以行业精品为标准的产品质量。

漆包线业务在下列方面具有竞争力：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；3、稳定的客户关系。

### (四) 投资状况分析

#### 1、 对外股权投资总体分析

单位：万元

项目	2013 年 1-6 月对外股权投资额	2012 年 1-6 月对外股权投资额	变动数	变动幅度
金额	31,833.82	32,462.70	-628.88	-1.94%
被投资的公司名称	主要业务		本报告期投入金额	占被投资公司的权益比例
闽信（苏州）置业发展有限公司	房地产		22,788.40	100.00%
北京实创科技园开发建设股份有限公司	房地产		3,845.42	29.42%
南京冠城大通机电有限公司	漆包线		3,000.00	60.80%
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	金融业		1,000.00	6.67%
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	金融业		1,200.00	10.00%

#### (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	3,732,674.40	26.40	144,050.40
2	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	484,275.78	3.43	
3	股票	601377	兴业证券	10,000.00	13,000.00	118,040.00	0.84	1,560.00
4	国债逆回购	GC007		9,800,490.00		9,800,490.00	69.33	
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	213,145.04
合计				10,781,690.00	/	14,135,480.18	100	358,755.44

**(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	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	0	0	3,732,674.40	144,050.40	-485,222.40	可供出售金融资产	发行(非公开)
601377	兴业证券	10,000.00	0	0	118,040.00	1,560.00	-41,600.00	可供出售金融资产	发行(非公开)
合计		481,200.00	/	/	3,850,714.40	145,610.40	-526,822.40	/	/

**(3) 持有金融企业股权情况**

所持对象名称	最初投资金额 (元)	期初持股比例 (%)	期末持股比例 (%)	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	16.4	3,455,500.00			长期股权投资	投资
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	10,000,000.00	0	6.67	10,000,000.00			长期股权投资	投资
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	12,000,000.00	0	10	12,000,000.00			长期股权投资	投资
工银全球基金	500,000.00			484,275.78		14,286.88	可供出售金融资产	申购
合计	25,955,500.00	/	/	25,939,775.78		14,286.88	/	/

## 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

本报告期公司无委托理财事项。

### (2) 委托贷款情况

本报告期公司无委托贷款事项。

## 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：元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京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	300,000,000.00	2,315,028,279.31	953,132,687.44	1,947,208,639.34	467,119,678.71
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	200,000,000.00	954,895,245.09	438,565,992.74	204,884,329.00	81,219,628.57

## 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	本报告期投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
公司以人民币 22,788.40 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	22,788.40	完成	22,788.40	22,788.40	尚未产生收益
公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司以人民币 3,835.42 万元的价格受让北京市国通资产管理有限责任公司持有的北京实创科技园开发建设股份有限公司 2.95% 股权	3,845.42	完成	3,845.42	3,845.42	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，其中冠城大通持股 20%，福州大通持股 80%，合计享有权益 60.8%。公司第三期出资 3000 万元。	15,000.00	53%	3,000.00	8,000.00	尚未产生收益
公司以人民币 1,000 万元出资参与发起设立福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司，持股比例为 6.67%	1,000.00	完成	1,000.00	1,000.00	尚未产生收益
公司以人民币 1,200 万元出资参与发起设立福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司，持股比例为 10%	1,200.00	完成	1,200.00	1,200.00	尚未产生收益
合计	43,833.82	/	31,833.82	36,833.82	/

## 二、 利润分配或资本公积金转增预案

### (一) 报告期实施的利润分配方案的执行或调整情况

公司第八届董事会第三十二次会议及 2012 年度股东大会审议通过公司 2012 年度利润分配方案：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）。2013 年 6 月 26 日，上述 2012 年度利润分配方案实施完成。

## 三、 其他披露事项

### (一) 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及说明

2013 年上半年，公司实现的归属于上市公司股东的净利润 1,146,090,851.34 元，较 2012 年上半年同比增加 169.84%，公司预计年初至下一报告期期末（2013 年 1 月 1 日至 2013 年 9 月 30 日）的累计净利润较去年同期 493,067,703.14 元将有较大幅度增长。

### (二) 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

## 第五节 重要事项

### 一、重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本报告期公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

### 二、破产重整相关事项

本报告期公司无破产重整相关事项。

### 三、资产交易、企业合并事项

#### (一) 临时公告未披露或有后续进展的情况

##### 1、收购资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方或最终控制方	被收购资产	购买日	资产收购价格	自收购日起至报告期末为上市公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)
闽信地产有限公司	闽信(苏州)置业发展有限公司100%股权	2013年4月22日	22,788.40	-321.43	否	以资产评估报告书确定的净资产评估值为依据确定转让作价	是	是	不适用
北京市通产资产管理有限公司	北京实创科技园开发建设股份有限公司2.95%股权	2013年5月23日	3,845.42	0	否	以资产评估报告书确定的净资产评估值为依据确定转让作价	是	是	0.00

##### 2、出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)
------	-------	-----	------	------------------------	---------	--------------------	----------	-----------------	-----------------	----------------------------

上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）	深圳冠地房产有限公司 100% 股权	2013 年 1 月 15 日	73,320.00	0	64,873.40	否	以资产评估报告确定的净资产评估值为依据确定转让作价	是	是	56.60
北京市基础设施投资有限公司	北京信基础设施建设股份有限公司 2.58% 股权	2013 年 4 月 27 日	1,872.00	0	-918.29	否	以资产评估报告确定的净资产评估值为依据确定转让作价	是	是	不适用

#### 四、 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
1、2013 年 3 月 13 日，公司召开的第八届董事会第三十二次会议审议通过《关于公司股权激励计划第二个行权期行权有关安排的议案》，公司股票期权激励计划第二个行权期行权条件已经成就，股票期权激励计划确定的 32 名激励对象考核合格。公司将通过向 32 名可行权的激励对象定向发行股票作为激励对象行权的股票来源。激励对象根据《股票期权激励计划》第二次行权的行权价格为 6.36 元/股，其根据政策规定的行权窗口期确定具体行权日，统一办理公司《股票期权激励计划》激励对象股票期权行权及相关的行权股份登记手续。	详见公司于 2013 年 3 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、2013 年 6 月 21 日，公司召开第八届董事会第三十七次（临时）会议，审议通过《关于调整股权激励计划股票期权行权价格的议案》。公司 2012 年度利润分配方案已经公司 2012 年度股东大会审议通过，根据《股票期权激励计划》相关规定，公司董事会决定就上述利润分配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 6.20 元。	详见公司于 2013 年 6 月 22 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。

##### (二) 临时公告未披露或有后续进展的股权激励情况

单位：份

报告期内激励对象的范围	公司董事（不含独立董事）、高级管理人员、公司及子公司核心技术（业务）人员以及董事会认为需要以此方式进行激励的相关公司员工。
报告期内授出的权益总额	0
报告期内行使的权益总额	11,829,000.00
报告期内失效的权益总额	0
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	14,443,000.00
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	11,829,000.00
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后	2013 年 6 月 21 日，公司召开第八届董事会第三十七次（临时）会议，审议通过《关于调整股权激励计划股票期权行

的最新授予价格与行权价格	权价格的议案》。公司 2012 年度利润分配方案已经公司 2012 年度股东大会审议通过，根据《股票期权激励计划》相关规定，公司董事会决定就上述利润分配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 6.20 元。			
董事、监事、高级管理人员报告期内获授和行使权益情况				
姓名	职务	报告期内获授权益数量	报告期内行使权益数量	报告期末尚未行使的权益数量
刘华	董事、高级管理人员	0	1,312,000	1,968,000
韩国建	高级管理人员	0	1,312,000	1,968,000
林思雨	高级管理人员	0	1,312,000	1,968,000
商建光	董事	0	0	800,000
肖林寿	高级管理人员	0	1,152,000	1,728,000
李春	高级管理人员	0	160,000	240,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况	公司于 2012 年 5 月 24 日召开的第八届董事会第二十二次（临时）会议及 2013 年 3 月 13 日召开的第八届董事会第三十二次（临时）会议分别审议通过了《关于公司股权激励计划第一个行权期行权有关安排的议案》、《关于公司股权激励计划第二个行权期行权有关安排的议案》，公司董事会根据股东大会的授权，报告期内办理了公司《股票期权激励计划》第一次行权事宜。公司《股票期权激励计划》第一个行权期行权股票 1046.6 万股及第二个行权期行权股票 136.3 万股，即合计 1182.9 万股，已于 2013 年 6 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记，并于 2013 年 7 月 1 日在上海证券交易所上市。公司总股本由 1,176,804,059 股增加至 1,188,633,059 股。			
权益工具公允价值的计量方法	估值技术采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型确定。			
估值技术采用的模型、参数及选取标准	采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型对股票期权成本进行估计。 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（本期调整为 6.20 元）。 （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%。			
权益工具公允价值的分摊期间及结果	2010 年 117.00 万元	2011 年 4044.22 万元	2012 年 664.31 万元	2013 年 494.55 万元

## 五、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

公司根据 2012 年第一次临时股东大会审议通过的《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》，于 2012 年 8 月 9 日签署借款合同，向福建丰裕投资有限公司（以下简称“丰裕投资”）借款人民币 20,000 万元，借款期限为 24 个月，借款年利率为 9.5%；于 2012 年 8 月 14 日签署借款合同，向丰裕投资借款人民币 2,300 万元，借款期限为 24 个月，借款年利率为 10%。截至 2013 年 6 月 30 日，公司已全额归还上述借款。2013 年 1-6 月，公司根据合同的约定向丰裕投资支付借款利息 9,880,833.33 元。

## 六、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（协议签署日）	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	是否存在反担保	是否为关联方担保	关联关系
冠城大通股份有限公司	公司本部	福建福抗药业股份有限公司	20,000,000.00	2013 年 5 月 9 日	2013 年 5 月 9 日	2014 年 5 月 9 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	23,000,000.00	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	10,000,000.00	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	控股子公司	北京市海淀区国有资产	50,000,000.00	2012 年 7 月 23 日	2012 年 7 月 23 日	2013 年 7 月 23 日	连带责任	否	否		否	是	参股股

园建设有限公司	产投资经营有限公司	日	日	日	任担保							东
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						20,000,000.00						
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						87,500,000.00						
<b>公司对子公司的担保情况</b>												
报告期内对子公司担保发生额合计						263,837,168.34						
报告期末对子公司担保余额合计（B）						322,112,709.96						
<b>公司担保总额情况（包括对子公司的担保）</b>												
担保总额（A+B）						409,612,709.96						
担保总额占公司净资产的比例（%）						9.00						
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）						83,750,000.00						
担保总额超过净资产 50% 部分的金额（E）						0						
上述三项担保金额合计（C+D+E）						83,750,000.00						

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）其他重大合同或交易

1、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下属子公司北京德成置地房地产开发有限公司就向五矿国际信托有限公司融资借款人民币 5 亿元事宜与其达成一致意见，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。具体请参阅公司 2013 年 1 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。

2、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责任公司签订了《关于设立小额贷款公司的合作框架协议》，由三方在漳州市 11 个县（市、区）共同推进设立小额贷款公司。具体请参阅公司 2013 年 1 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。

2013 年 1 月 11 日，公司以新发起人身份与原发起人签订《福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司发起人补充协议》，根据补充协议的约定，公司以人民币 1,000 万元出资参与发起设立福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司，持股比例为 6.67%。2013 年 2 月 27 日，武夷山华兴完成工商注册登记手续，注册资本为人民币 1.5 亿元。

2013 年 1 月 26 日，公司以新发起人身份与原发起人签订《福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司发起人补充协议》，根据补充协议的约定，公司以人民币 1,200 万元出资参与发起设立福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司，持股比例为 10%。2013 年 5 月 31 日，荔城华兴完成工商注册登记手续，注册资本为人民币 1.2 亿元。

3、2011 年 4 月 28 日，公司与福建省永泰县国土资源局签订了位于葛岭镇樟[2011]挂 01、02、03 号宗地国有建设用地使用权出让合同。此后，公司投资设立控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司开发该三个宗地项目。2013 年 4 月 2 日，冠城元泰与福建省永泰县国土资源局就樟[2011]挂 01、02、03 号宗地分别签订《永泰县国有建设用地使用权出让合同补充协议》。具体请参阅公司 2013 年 4 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。

4、2013 年 5 月 2 日，公司与诚盈三期、太阳宫地产、福建丰榕投资有限公司签订《股权

增资及远期受让合同》，太阳宫地产与诚盈三期、中信银行股份有限公司总行营业部签署了相关《委托贷款合同》，公司与诚盈三期、太阳宫地产签署了相关《转让协议》。公司下属子公司北京太阳宫房地产开发有限公司向上海诚盈三期股权投资中心（有限合伙）融资人民币 6 亿元，期限三年，年利率不超过 12%。具体请参阅公司 2013 年 5 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。

## 七、 承诺事项履行情况

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	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间及期限	是否有履行期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划	承诺类型
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。	2012-2014 年	是	是			分红

## 八、 聘任、解聘会计师事务所情况

公司第八届董事会第三十二次会议及 2012 年度股东大会同意公司续聘立信中联闽都会计师事务所有限公司为公司 2013 年度财务及内部控制审计机构。

报告期内，公司支付给立信中联闽都会计师事务所有限公司 2013 年半年度财务报表及内控审计费用为人民币 80 万元。

## 九、 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

本报告期公司及其董事、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、 公司治理情况

报告期内，公司根据相关法律、法规的规定及内控制度运行的实际情况，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内部问责制度》，修订了《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》等制度，积极组织、开展公司《内部控制手册》的修订工作，进一步完善公司内部控制制度体系。公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

## 十一、 其他重大事项的说明

1、截止报告期末，公司控股股东福建丰裕投资有限公司累计质押其持有的公司无限售流通股股份 26,800 万股（占其所持公司股份总数的 76.77%，占公司股本总数的 22.55%）。

2、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”部分披露了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”）与深圳市三鑫幕墙工程有限公司（以下简称“三鑫幕墙”）建设工程施工合同纠纷一案缘由。北京鑫阳与三鑫幕墙建设工程施工合同纠纷一案，2013 年 3 月，北京市东城区人民法院出具一审判决书，判予三鑫幕墙需支付予北京鑫阳延期完工违约金、质量违约金等款项，北京鑫阳需支付予三鑫幕墙逾期支付工程款等款项。此后，双方均提起上诉。2013 年 7 月 19 日，北京鑫阳收到北京市第二中级人民法院（2013）二中民终字第 07729 号、（2013）二中民终字第 07730 号、（2013）二中民终字第 07731 号民事判决书，二审全部维持原判。

根据终审判决，北京鑫阳需支付深圳三鑫幕墙工程款等 31,990,008.45 元，承担诉讼费、工程造价鉴定费等 970,560.00 元。2013 年 8 月 3 日，北京鑫阳已支付深圳三鑫幕墙 31,990,008.45 元。被申请财产保全的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，目前正在办理解除冻结手续。

上述案件涉案金额未超过公司最近一期经审计的净资产绝对值 10%，不属于重大诉讼事项，法院最终判决结果亦未对公司经营产生重大影响。

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股本变动情况

#### (一) 股份变动情况表

##### 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									
1、国家持股									
2、国有法人持股									
3、其他内资持股									
其中：境内非国有法人持股									
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	1,176,804,059.00	100	11,829,000.00				11,829,000.00	1,188,633,059.00	100
1、人民币普通股	1,176,804,059.00	100	11,829,000.00				11,829,000.00	1,188,633,059.00	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	1,176,804,059.00	100	11,829,000.00				11,829,000.00	1,188,633,059.00	100

## 2、 股份变动情况说明

报告期内，公司董事会根据股东大会的授权办理了公司《股票期权激励计划》第一次行权事宜，《股票期权激励计划》第一次行权股票 1182.9 万股已于 2013 年 6 月 26 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记，并于 2013 年 7 月 1 日在上海证券交易所上市，公司总股本由 1,176,804,059 股增加至 1,188,633,059 股。

### (二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动情况。

## 二、 股东情况

### (一) 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数					51,657	
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	29.37	349,104,078	52,000,000	0	质押 268,000,000
STARLEX LIMITED	境外法人	9.71	115,389,058	-58,600,000	0	无
景顺长城能源基建股票型证券投资基金	其他	1.71	20,294,443	0	0	无
中国建银投资有限责任公司	国有法人	1.45	17,195,862	0	0	无
国泰金马稳健回报证券投资基金	其他	1.13	13,392,111	13,392,111	0	无
华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.84	10,024,181	10,024,181	0	无
华夏优势增长股票型证券投资基金	其他	0.77	9,141,373	9,141,373	0	无
泰达宏利市值优选股票型证券投资基金	其他	0.75	8,954,126	8,954,126	0	无
建信优化配置混合型证券投资基金	其他	0.69	8,181,597	8,181,597	0	无
景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	其他	0.67	8,000,069	6,000,069	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	349,104,078		人民币普通股 349,104,078			
STARLEX LIMITED	115,389,058		人民币普通股 115,389,058			
景顺长城能源基建股票型	20,294,443		人民币普通股 20,294,443			

证券投资基金			
中国建银投资有限责任公司	17,195,862	人民币普通股	17,195,862
国泰金马稳健回报证券投资基金	13,392,111	人民币普通股	13,392,111
华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	10,024,181	人民币普通股	10,024,181
华夏优势增长股票型证券投资基金	9,141,373	人民币普通股	9,141,373
泰达宏利市值优选股票型证券投资基金	8,954,126	人民币普通股	8,954,126
建信优化配置混合型证券投资基金	8,181,597	人民币普通股	8,181,597
景顺长城核心竞争力股票型证券投资基金	8,000,069	人民币普通股	8,000,069
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。		

注：2013 年 6 月 13 日，公司第二大股东 Starlex Limited 通过上海证券交易所大宗交易系统向公司控股股东福建丰榕投资有限公司出售本公司股份 5200 万股，通过二级市场向其他社会公众股东出售本公司股份 660 万股。丰榕投资持有本公司股份数由报告期初 297,104,078 股增加至 349,104,078，Starlex Limited 持有本公司股份数由报告期初 173,989,058 股减少至 115,389,058 股。另，由于公司于报告期内实施股票期权激励计划第一次行权，公司总股本由报告期初 1,176,804,059 股增加至 1,188,633,059 股，故截止报告期末，福建丰榕投资有限公司所持本公司股份占公司总股本的 29.37%，Starlex Limited 所持本公司股份占公司总股本的 9.71%。

## (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。

## 三、 控股股东或实际控制人变更情况

本报告期内公司控股股东或实际控制人没有发生变更。

## 第七节 董事、监事、高级管理人员情况

### 一、持股变动情况

现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动情况

单位：股

姓名	职务	期初持股数	期末持股数	报告期内股份 增减变动量	增减变动原因
刘华	董事、常务 副总裁	0	1,312,000	1,312,000	首期股权激励计划第 一次行权
韩国建	副总裁	0	1,312,000	1,312,000	首期股权激励计划第 一次行权
林思雨	副总裁	0	1,312,000	1,312,000	首期股权激励计划第 一次行权
肖林寿	董事会秘书	0	1,152,000	1,152,000	首期股权激励计划第 一次行权
李春	总裁助理	0	160,000	160,000	首期股权激励计划第 一次行权

### 二、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
李春	总裁助理	聘任	公司第八届董事会第三十六次 (临时)会议同意公司聘任

## 第八节 财务报告

公司半年度财务报告已经注册会计师审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

### 一、 审计报告

## 审计报告

中联闽都审字(2013)D-0239 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 2013 年 6 月 30 日的资产负债表和合并资产负债表、2013 年 1-6 月的利润表和合并利润表、2013 年 1-6 月的现金流量表和合并现金流量表、2013 年 1-6 月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 2013 年 6 月 30 日的财务状况以及 2013 年 1-6 月的经营成果和现金流量。

立信中联闽都会计师事务所有限公司

中国注册会计师：李金才

中国注册会计师：孟翠香

中国 · 天津

二〇一三年八月二十三日

**二、 财务报表**
**合并资产负债表**  
 2013 年 6 月 30 日

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产:</b>			
货币资金	七、1	2,592,605,793.97	2,000,407,913.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	9,800,490.00	10,601,460.00
应收票据	七、3	78,636,680.82	78,652,388.25
应收账款	七、4	839,816,352.33	679,941,656.76
预付款项	七、5	810,454,631.74	837,871,555.50
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	144,050.40	
其他应收款	七、7	52,096,985.55	93,577,171.21
买入返售金融资产			
存货	七、8	8,366,358,227.94	9,256,047,019.53
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产			
流动资产合计		12,749,913,212.75	12,957,099,164.96
<b>非流动资产:</b>			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、9	4,334,990.18	4,847,525.70
持有至到期投资			
长期应收款	七、10	125,079,437.78	89,847,948.77
长期股权投资	七、11	522,748,205.85	490,696,992.34
投资性房地产			
固定资产	七、12	975,840,419.40	1,004,239,884.55
在建工程	七、13	76,911,853.77	57,506,479.74
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	59,237,614.04	60,031,887.52
开发支出			
商誉	七、15	119,241,374.32	115,639,483.49
长期待摊费用	七、16	3,137,265.31	7,097,860.08
递延所得税资产	七、17	9,029,512.60	8,002,547.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,895,560,673.25	1,837,910,609.95
资产总计		14,645,473,886.00	14,795,009,774.91
<b>流动负债:</b>			
短期借款	七、19	1,679,933,257.56	1,198,978,044.80
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	159,908,010.72	119,106,751.71
应付账款	七、21	2,323,376,726.99	2,416,317,679.89
预收款项	七、22	1,450,619,170.13	2,793,755,231.90
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	6,139,652.94	6,035,667.57
应交税费	七、24	810,615,069.64	588,028,703.95
应付利息			
应付股利	七、25	137,739,070.57	56,307,035.30
其他应付款	七、26	602,097,450.00	1,358,571,962.10
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	550,000,000.00	284,250,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,720,428,408.55	8,821,351,077.22
<b>非流动负债:</b>			
长期借款	七、28	760,000,000.00	800,750,000.00
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	842,378.60	974,084.20
其他非流动负债	七、29	140,838,220.00	140,838,220.00
非流动负债合计		901,680,598.60	942,562,304.20

负债合计		8,622,109,007.15	9,763,913,381.42
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）	七、30	1,188,633,059.00	1,176,804,059.00
资本公积	七、31	123,634,695.91	60,093,039.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、32	177,625,976.78	177,625,976.78
一般风险准备			
未分配利润	七、33	3,060,257,811.02	2,163,649,420.17
外币报表折算差额			
归属于母公司所有者 权益合计		4,550,151,542.71	3,578,172,495.50
少数股东权益		1,473,213,336.14	1,452,923,897.99
所有者权益合计		6,023,364,878.85	5,031,096,393.49
负债和所有者权益 总计		14,645,473,886.00	14,795,009,774.91

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

**母公司资产负债表**

2013 年 6 月 30 日

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
<b>流动资产：</b>			
货币资金		547,667,340.28	720,737,400.09
交易性金融资产			
应收票据		35,472,381.94	32,738,397.55
应收账款	十四、1	343,471,444.64	229,557,329.80
预付款项		75,088,343.81	75,340,247.78
应收利息			
应收股利		87,144,050.40	52,500,000.00
其他应收款	十四、2	1,733,924,116.88	2,280,358,354.92
存货		91,902,422.67	102,421,732.33
一年内到期的非流动 资产			
其他流动资产			
流动资产合计		2,914,670,100.62	3,493,653,462.47
<b>非流动资产：</b>			
可供出售金融资产		4,334,990.18	4,847,525.70
持有至到期投资			

长期应收款			
长期股权投资	十四、3	2,941,530,943.96	2,980,725,483.84
投资性房地产			
固定资产		53,884,918.60	57,284,714.97
在建工程		5,122,069.07	4,118,167.37
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		4,679,699.68	4,735,744.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,305,577.09	1,981,217.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		3,012,858,198.58	3,053,692,853.03
资产总计		5,927,528,299.20	6,547,346,315.50
<b>流动负债：</b>			
短期借款		652,648,707.92	618,950,485.83
交易性金融负债			
应付票据		79,115,676.99	101,570,220.00
应付账款		270,992,363.58	189,067,079.26
预收款项		5,026,314.57	4,752,365.87
应付职工薪酬		1,813,557.36	1,561,205.69
应交税费		39,965,030.24	406,221.51
应付利息			
应付股利		66,895,641.00	786,400.04
其他应付款		1,170,715,907.22	2,588,172,282.26
一年内到期的非流动 负债		200,000,000.00	124,000,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		2,487,173,198.88	3,629,266,260.46
<b>非流动负债：</b>			
长期借款		113,000,000.00	200,000,000.00
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		842,378.60	974,084.20
其他非流动负债		950,000.00	950,000.00
非流动负债合计		114,792,378.60	201,924,084.20

负债合计		2,601,965,577.48	3,831,190,344.66
<b>所有者权益（或股东权益）：</b>			
实收资本（或股本）		1,188,633,059.00	1,176,804,059.00
资本公积		646,035,206.89	582,365,408.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		226,105,100.86	226,105,100.86
一般风险准备			
未分配利润		1,264,789,354.97	730,881,402.45
所有者权益（或股东权益）合计		3,325,562,721.72	2,716,155,970.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		5,927,528,299.20	6,547,346,315.50

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**

2013 年 1—6 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		4,354,576,640.92	3,422,601,976.67
其中：营业收入	七、34	4,354,576,640.92	3,422,601,976.67
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		3,619,830,306.24	2,814,876,768.48
其中：营业成本	七、34	3,111,274,052.80	2,422,799,875.19
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、35	328,143,774.94	217,088,299.23
销售费用	七、36	68,549,286.79	46,381,103.97
管理费用	七、37	86,649,045.06	60,039,112.46
财务费用	七、38	21,244,114.55	60,745,938.70
资产减值损失	七、39	3,970,032.10	7,822,438.93
加：公允价值变动收益（损失以			

“—”号填列)			
投资收益（损失以“—”号填列）	七、40	649,831,733.65	-9,340,073.30
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		229,893.65	-10,226,789.70
汇兑收益（损失以“—”号填列）			
三、营业利润（亏损以“—”号填列）		1,384,578,068.33	598,385,134.89
加：营业外收入	七、41	2,148,673.45	2,756,695.27
减：营业外支出	七、42	7,256,509.37	249,060.50
其中：非流动资产处置损失		113,781.74	33,856.08
四、利润总额（亏损总额以“—”号填列）		1,379,470,232.41	600,892,769.66
减：所得税费用	七、43	233,966,357.91	169,048,568.53
五、净利润（净亏损以“—”号填列）		1,145,503,874.50	431,844,201.13
归属于母公司所有者的净利润		1,146,090,851.34	424,729,793.96
少数股东损益		-586,976.84	7,114,407.17
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		0.97	0.36
（二）稀释每股收益		0.97	0.36
七、其他综合收益	七、45	-384,401.64	3,740,026.41
八、综合收益总额		1,145,119,472.86	435,584,227.54
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,145,706,449.70	428,099,184.37
归属于少数股东的综合收益总额		-586,976.84	7,485,043.17

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

2013 年 1—6 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	1,054,420,301.60	928,134,195.39
减：营业成本	十四、4	1,026,143,108.67	906,422,270.81
营业税金及附加		2,369,099.79	717,920.13
销售费用		9,430,013.13	7,862,384.94
管理费用		21,255,907.68	16,530,620.23
财务费用		4,695,249.38	38,668,609.80
资产减值损失		5,322,278.60	4,517,242.80
加：公允价值变动收益（损失以“—”号填列）			
投资收益（损失以“—”号	十四、5	835,050,251.56	590,616,440.35

填列)			
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-26,789.88	-10,270,276.05
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		820,254,895.91	544,031,587.03
加：营业外收入			
减：营业外支出		7,055,486.81	33,212.68
其中：非流动资产处置损失		51,663.50	26,255.07
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		813,199,409.10	543,998,374.35
减：所得税费用		29,808,996.09	-160,015.92
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		783,390,413.01	544,158,390.27
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		-384,401.64	2,983,626.41
七、综合收益总额		783,006,011.37	547,142,016.68

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**

2013 年 1—6 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		2,784,152,238.40	2,833,233,006.80
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保险业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
处置交易性金融资产净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			

收到的税费返还		2,753,085.12	1,414,804.96
收到其他与经营活动有关的现金	七、46	954,932,083.36	78,318,626.76
经营活动现金流入小计		3,741,837,406.88	2,912,966,438.52
购买商品、接受劳务支付的现金		2,555,501,494.67	2,130,662,196.45
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		75,895,188.36	52,608,772.77
支付的各项税费		369,494,929.56	661,256,313.14
支付其他与经营活动有关的现金	七、46	409,933,184.63	176,160,169.61
经营活动现金流出小计		3,410,824,797.22	3,020,687,451.97
经营活动产生的现金流量净额		331,012,609.66	-107,721,013.45
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金		247,163,383.00	
取得投资收益收到的现金		9,906,686.82	94,806.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		9,321,407.15	452,000.96
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		266,391,476.97	546,807.36
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		36,312,860.74	18,807,937.10
投资支付的现金		277,366,610.78	181,000,400.00
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		224,691,561.96	
支付其他与投资活动有关的现金	七、46	1,173,936.44	
投资活动现金流出小计		539,544,969.92	199,808,337.10

投资活动产生的现金流量净额		-273,153,492.95	-199,261,529.74
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		113,339,800.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		40,000,000.00	
取得借款收到的现金		1,813,361,342.51	1,230,794,395.29
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、46	34,321,690.75	
筹资活动现金流入小计		1,961,022,833.26	1,230,794,395.29
偿还债务支付的现金		1,094,324,948.27	786,693,144.02
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		280,473,375.14	161,671,536.90
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,553,760.00	
支付其他与筹资活动有关的现金	七、46	51,539,300.00	12,790,573.80
筹资活动现金流出小计		1,426,337,623.41	961,155,254.72
筹资活动产生的现金流量净额		534,685,209.85	269,639,140.57
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-470,393.67	14,719.97
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		592,073,932.89	-37,328,682.65
加：期初现金及现金等价物余额		1,788,065,207.23	654,026,670.06
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		2,380,139,140.12	616,697,987.41

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**

2013 年 1—6 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		896,972,241.15	842,983,090.55
收到的税费返还		2,696,623.41	986,935.96
收到其他与经营活动有关的现金		798,797,306.86	586,184,426.10
经营活动现金流入小计		1,698,466,171.42	1,430,154,452.61
购买商品、接受劳务支付的		890,123,979.16	780,437,249.35

现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		16,004,063.34	14,585,217.76
支付的各项税费		9,649,958.52	6,994,912.89
支付其他与经营活动有关的现金		592,976,080.44	278,663,046.41
经营活动现金流出小计		1,508,754,081.46	1,080,680,426.41
经营活动产生的现金流量净额		189,712,089.96	349,474,026.20
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		1,560.00	94,806.40
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		477,150.00	27,823.85
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		478,710.00	122,630.25
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,698,576.10	1,327,137.67
投资支付的现金		26,000,000.00	225,000,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		227,884,000.00	50,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		255,582,576.10	276,327,537.67
投资活动产生的现金流量净额		-255,103,866.10	-276,204,907.42
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>			
吸收投资收到的现金		73,339,800.00	
取得借款收到的现金		574,745,618.50	471,000,000.00
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		56,744,851.47	15,698,786.20
筹资活动现金流入小计		704,830,269.97	486,698,786.20
偿还债务支付的现金		552,166,214.93	424,076,594.85
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		201,994,826.22	137,665,755.45
支付其他与筹资活动有关的现金		36,253,800.00	

筹资活动现金流出小计		790,414,841.15	561,742,350.30
筹资活动产生的现金流量净额		-85,584,571.18	-75,043,564.10
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		-348,861.02	14,072.47
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>		-151,325,208.34	-1,760,372.85
加：期初现金及现金等价物余额		631,706,280.04	99,533,844.72
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		480,381,071.70	97,773,471.87

法定代表人：韩国龙

主管会计工作负责人：刘晓灵

会计机构负责人：李春

合并所有者权益变动表

2013 年 1—6 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	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
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	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
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)	11,829,000.00	63,541,656.36					896,608,390.85		20,289,438.15	992,268,485.36
(一)净利润							1,146,090,851.34		-586,976.84	1,145,503,874.50
(二)其他综合收益		-384,401.64								-384,401.64
上述(一)和(二)小计		-384,401.64					1,146,090,851.34		-586,976.84	1,145,119,472.86
(三)所有者投入和减少资本	11,829,000.00	63,926,058.00							40,128,142.00	115,883,200.00



1. 所有者投入资本	11,829,000.00	61,510,800.00						40,000,000.00	113,339,800.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,415,258.00						128,142.00	2,543,400.00
3. 其他									
(四) 利润分配							-249,482,460.49	-19,251,727.01	-268,734,187.50
1. 提取盈余公积									
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配							-249,482,460.49	-19,251,727.01	-268,734,187.50
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	1,188,633,059.00	123,634,695.91			177,625,976.78		3,060,257,811.02	1,473,213,336.14	6,023,364,878.85

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存	专项储备	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	417,593,227.62			172,971,739.53		1,855,617,678.83		353,688,341.06	3,535,373,524.04
加：会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二、本年初余额	735,502,537.00	417,593,227.62			172,971,739.53		1,855,617,678.83		353,688,341.06	3,535,373,524.04
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	441,301,522.00	-209,694,277.48			-54,518,877.45		-38,636,803.85		-18,758,590.49	119,692,972.73
（一）净利润							424,729,793.96		7,114,407.17	431,844,201.13
（二）其他综合收益		3,369,390.41							370,636.00	3,740,026.41
上述（一）和（二）小计		3,369,390.41					424,729,793.96		7,485,043.17	435,584,227.54
（三）所有者投入和减少资本		-139,513,413.89			-54,518,877.45				-26,243,633.66	-220,275,925.00
1. 所有者投入资本										
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,316,195.00							407,880.00	2,724,075.00
3. 其他		-141,829,608.89			-54,518,877.45				-26,651,513.66	-223,000,000.00
（四）利润分配	367,751,268.00						-463,366,597.81			-95,615,329.81
1. 提取盈余公积										
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者（或股东）的分配	367,751,268.00						-463,366,597.81			-95,615,329.81
4. 其他										



(五) 所有者权益内部结转	73,550,254.00	-73,550,254.00								
1. 资本公积转增资本(或股本)	73,550,254.00	-73,550,254.00								
2. 盈余公积转增资本(或股本)										
3. 盈余公积弥补亏损										
4. 其他										
(六) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(七) 其他										
四、本期期末余额	1,176,804,059.00	207,898,950.14			118,452,862.08		1,816,980,874.98		334,929,750.57	3,655,066,496.77

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

2013 年 1—6 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	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	1,176,804,059.00	582,365,408.53			226,105,100.86		730,881,402.45	2,716,155,970.84
加：会计政策变更								
前期差错更正								
其他								
二、本年年初余额	1,176,804,059.00	582,365,408.53			226,105,100.86		730,881,402.45	2,716,155,970.84

三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	11,829,000.00	63,669,798.36					533,907,952.52	609,406,750.88
（一）净利润							783,390,413.01	783,390,413.01
（二）其他综合收益		-384,401.64						-384,401.64
上述（一）和（二）小计		-384,401.64					783,390,413.01	783,006,011.37
（三）所有者投入和减少资本	11,829,000.00	64,054,200.00						75,883,200.00
1. 所有者投入资本	11,829,000.00	61,510,800.00						73,339,800.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,543,400.00						2,543,400.00
3. 其他								
（四）利润分配							-249,482,460.49	-249,482,460.49
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配							-249,482,460.49	-249,482,460.49
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	1,188,633,059.00	646,035,206.89			226,105,100.86		1,264,789,354.97
							3,325,562,721.72

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	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	-67,842,552.59					80,791,792.46	454,250,761.87
(一) 净利润							544,158,390.27	544,158,390.27
(二) 其他综合收益		2,983,626.41						2,983,626.41
上述(一)和(二)小计		2,983,626.41					544,158,390.27	547,142,016.68
(三) 所有者投入和减少资本		2,724,075.00						2,724,075.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		2,724,075.00						2,724,075.00
3. 其他								

(四) 利润分配	367,751,268.00						-463,366,597.81	-95,615,329.81
1. 提取盈余公积								
2. 提取一般风险准备								
3. 对所有者(或股东)的分配	367,751,268.00						-463,366,597.81	-95,615,329.81
4. 其他								
(五) 所有者权益内部结转	73,550,254.00	-73,550,254.00						
1. 资本公积转增资本(或股本)	73,550,254.00	-73,550,254.00						
2. 盈余公积转增资本(或股本)								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
(六) 专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
(七) 其他								
四、本期期末余额	1,176,804,059.00	577,626,443.73			166,665,968.66		740,087,602.96	2,661,184,074.35

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。

公司于 2012 年 5 月 24 日及 2013 年 3 月 13 日召开了第八届董事会第二十二次（临时）会议及第八届董事会第三十二次（临时）会议，分别审议通过了《关于公司股权激励计划第一个行权期行权有关安排的议案》、《关于公司股权激励计划第二个行权期行权有关安排的议案》，公司首期股权激励计划行权 1182.9000 万股于 2013 年 6 月 26 日股份登记。行权后，公司总股本由 117680.4059 万股增至 118863.3059 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。

大幅度下降是指公允价值较初始成本下降的幅度超过 30%；若公允价值在资产负债表日前持续低于其初始成本超过 12 个月的，则认定该下降趋势为非暂时性的。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，无论是小规模子公司还是经营业务性质特殊的子公司，均应纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围，有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

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

## 23. 本年主要会计政策、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	公司期末实际投资额(分期出资适用)	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京京冠房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产	8000	房地产开发	14845.85		100%	100%	是	11677.15		
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	426.16		

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, 本期公司对北京京冠房地产开发有限公司的投资成本增加了 10.53 万元。

## 2. 通过非同一控制下的企业合并取得的子公司

子公司名称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额（分期出资适用）	其他实质上构成对子公司的净投资的余额	本公司合计持股比例	本公司合计享有的表决权比例	是否合并报表	少数股东权益	少数股东权益中用于冲减少数股东损益的金额	从母公司所有者权益冲减子公司少数股东分担的本期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额
北京冠城正业房地产开发有限公司	全资子公司	北京	房地产	20000	房地产开发、销售；投资咨询	24460.01		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	26477.25		100%	100%	是	2706.79		
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	22313.72		100%	100%	是	2959.96		
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			
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			

北京海淀科技园建设股份有限公司	控股子公司	北京	房地产	60000	房地产开发	96130.23		69%	69%	是	107,245.45		
北京德成置地房地产开发有限公司(注3)	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			
北京德成兴业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	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			
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司(注5)	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			
闽信(苏州)置业发展有限公司(注6)	全资子公司	苏州	房地产	19788.40	房地产开发、建设、出租、销售	22788.4		100%	100%	是			

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, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司福建华事达房地产有限公司的少数股东权益内。

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, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司北京京冠房地产开发有限公司的少数股东权益内。

注 3: 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, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司北京海淀科技园建设股份有限公司的少数股东权益内。

注 4: 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, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司北京海淀科技园建设股份有限公司的少数股东权益内。

注 5: 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%, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司北京海淀科技园建设股份有限公司的少数股东权益内。

注 6: 2013 年 1 月 14 日, 公司第八届董事会第三十一次(临时)会议审议通过, 同意公司以人民币 22,788.40 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(以下简称苏州闽信) 100% 股权。同日, 公司与闽信地产有限公司签署了《关于闽信(苏州)置业发展有限公司 100% 股权的转让协议》。本次交易完成后, 公司持有苏州闽信 100% 股权。2013 年 4 月 22 日, 苏州闽信工商变更手续完成。截至 2013 年 6 月 30 日, 上述股权款已全部支付完毕。

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, 本期公司对北京冠城正业房地产开发有限公司的投资成本增加了 18.63 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 14.58 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 8.10 万元。

### 3. 通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司全称	子公司类型	注册地	业务性质	注册资本	经营范围	本公司期末实际投资额	其他实质上构成对子公司	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期亏损超过少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有份额后的余额

福州大通机电有限公司	控股子公司	福州	制造业	13600	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	7018.68		51%	51%	是	8512.54		
南京冠城大通机电有限公司(注1)	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	5550		60.8%	100%	是			
北京太阳官房地产开发有限公司(注2)	控股子公司	北京	房地产	10000	房地产开发	6650.24		57%	57%	是	4592.15		
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	5164.05		42.20%	42.20%	是	8217.14		
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	46769.73		100%	100%	是			
苏州冠城宏翔房地产有限公司(注3)	全资子公司的子公司	苏州	房地产	20000	房地产开发	18000		85%	85%	是			
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	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	9015.30		90%	90%	是	983.98		
南京冠城合泰置业发展有限公司	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	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	5020.59		100%	100%	是			
-----------------------	-----------	--------	---------	------	--------------------------	---------	--	------	------	---	--	--	--

- 注 1: 根据章程约定, 2013 年 1 月 18 日, 南京冠城大通机电有限公司第三期验资 3,000 万元, 其中公司以现金出资 400 万元, 控股子公司福州大通机电有限公司以现金出资 2,600 万元。南京冠城大通机电有限公司由公司和福州大通机电有限公司分别持股 20% 和 80%, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司福州大通机电有限公司的少数股东权益内。
- 注 2: 2013 年 4 月 2 日, 公司第八届董事会第三十三次(临时)会议审议通过, 同意公司下属子公司北京太阳官房地产开发有限公司(以下简称“北京太阳官”)向上海诚盈三期股权投资中心(有限合伙)(以下简称“诚盈三期”)融资人民币 6 亿元, 其中 4,000 万元以诚盈三期对北京太阳官公司进行增资扩股的方式提供。(具体详见公司 2013 年 4 月 8 日公告) 2013 年 5 月 2 日, 公司与诚盈三期、北京太阳官、福建丰榕投资有限公司(以下简称“丰榕投资”)签订《股权增资及远期受让合同》, 合同约定, 北京太阳官在本次增资前的所有者权益以及增资后到标的股权远期受让完成期间的公积金变动以及利润、亏损, 均由公司和丰榕投资按照持股比例享有及承担, 诚盈三期均不享有及承担。(具体详见公司 2013 年 5 月 6 日公告) 2013 年 5 月 23 日, 诚盈三期对北京太阳官增资 4,000 万元。2013 年 5 月 29 日, 北京太阳官完成工商变更登记。
- 注 3: 苏州冠城宏翔房地产有限公司为苏州冠城宏业房地产有限公司控股子公司, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司苏州冠城宏业房地产有限公司的少数股东权益内。
- 注 4: 公司第七届董事会第五十五次会议审议通过了《关于确定公司股票期权激励计划授予相关事项的议案》, 对激励对象授予股票期权。根据财政部发布的《企业会计准则解释第 4 号》的相关核算要求, 结合公司股票期权激励计划的实际情况, 本期公司对福州大通机电有限公司的投资成本增加了 5.346 万元、公司对北京太阳官房地产开发有限公司的投资成本增加了 5.67 万元、公司对江苏大通机电有限公司的投资成本增加了 9.72 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 17.01 万元、公司对福建冠城元泰创意园建设发展有限公司的投资成本增加了 3.24 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 4.05 万元。

(二) 纳入合并范围但母公司拥有其半数或半数以下表决权的子公司及其纳入合并范围的原因:

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）本期不存在母公司拥有半数以上表决权，但未能对其形成控制的被投资单位。

（四）合并范围发生变更的说明。

1. 与上年相比本期新增合并单位 1 家，原因为：

经公司第八届董事会第三十一次（临时）会议审议通过，同意公司以人民币 22,788.40 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，2013 年 1 月 14 日公司与闽信地产有限公司签署了《关于闽信（苏州）置业发展有限公司 100% 股权的转让协议》，2013 年 4 月 22 日苏州闽信工商变更手续完成，公司持有苏州闽信 100% 股权。

2. 与上年相比本期减少合并单位 1 家，原因为：

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》。2013 年 1 月 15 日，工商变更登记完成。

（五）本期新纳入合并范围的主体和本期不再纳入合并范围的主体

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

名称	期末净资产	本期净利润
闽信（苏州）置业发展有限公司	221,067,845.00	-3,214,264.17

注：上述净利润为合并期间的净利润。

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

本期不再纳入合并范围的子公司为深圳冠洋房地产有限公司，具体详见六、（四）、2。

名称	处置日净资产	期初至处置日净利润
深圳冠洋房地产有限公司	84,466,019.30	0

（六）本期发生的同一控制下企业合并

本期未发生同一控制下企业合并。

（七）本期发生的非同一控制下企业合并

本期增加非同一控制下的企业合并单位闽信（苏州）置业发展有限公司（详见附注六、（四）、1）。

被合并方	商誉	商誉计提方法
闽信（苏州）置业发展有限公司	3,601,890.83	合并成本减去合并日被合并方可辨认净资产公允价值的差额

（八）本期出售丧失控制权的股权而减少子公司

本期未发生出售丧失控制权的股权而减少子公司。

（九）本期发生的反向购买

本期未发生反向购买。

（十）本期发生的吸收合并

本期未发生吸收合并。

（十一）境外经营实体主要报表项目的折算汇率

本期无境外经营经营实体。

## 七、合并报表主要项目注释（2013 年 06 月 30 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

### 1. 货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额
<b>现金</b>						
人民币			408,038.42			267,807.41
<b>小计</b>			<b>408,038.42</b>			<b>267,807.41</b>
<b>银行存款</b>						
人民币			2,377,344,070.76			1,785,191,342.89
港币	10,554.66	0.7966	8,407.31	10,554.13	0.8109	8,557.82
美元	383,828.15	6.1787	2,371,559.01	412,091.81	6.2855	2,590,203.08
欧元	877.20	8.0536	7,064.62	877.18	8.3176	7,296.03
<b>小计</b>			<b>2,379,731,101.70</b>			<b>1,787,797,399.82</b>
<b>其他货币资金</b>						
人民币			212,466,653.85			212,342,706.48
<b>小计</b>			<b>212,466,653.85</b>			<b>212,342,706.48</b>
<b>合 计</b>			<b>2,592,605,793.97</b>			<b>2,000,407,913.71</b>

受限制的其他货币资金主要项目如下：

项目	期末余额	期初余额
存出投资款	252,039.05	235,925.14
银行承兑汇票保证金和信用证开证保证金	74,207,146.72	95,110,678.68
按揭保证金	81,781,966.04	95,796,442.10
履约保证金	13,303,907.87	13,278,051.05
存单质押	35,000,000.00	
其他	7,921,594.17	7,921,609.51
<b>合计</b>	<b>212,466,653.85</b>	<b>212,342,706.48</b>

### 2. 交易性金融资产

项 目	期末公允价值	期初公允价值
1、交易性债券投资	9,800,490.00	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		
<b>合 计</b>	<b>9,800,490.00</b>	<b>10,601,460.00</b>

### 3. 应收票据

#### (1) 应收票据的分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	69,852,947.83	71,273,524.63
商业承兑汇票	8,783,732.99	7,378,863.62
<b>合 计</b>	<b>78,636,680.82</b>	<b>78,652,388.25</b>

(2) 期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据为 230,151,921.22 元，均为银行承兑汇票。

(3) 期末未到期已贴现的银行承兑汇票金额为 155,896,716.05 元，未到期已贴现的商业承兑汇票金额为 37,744,800.87 元。

(4) 期末已质押的银行承兑汇票金额为 4,647,000.00 元。

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

(6) 期末无关联方应收票据金额。

### 4. 应收账款

#### (1) 应收账款按种类披露：

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并计提坏账准备的应收账款	144,675,669.81	16.52%			215,926,098.63	30.47%		

2、按组合计提坏账准备的应收账款	731,079,805.73	83.48%	35,939,123.21	4.92%	492,809,331.30	69.53%	28,793,773.17	5.84%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	731,079,805.73	83.48%	35,939,123.21	4.92%	492,809,331.30	69.53%	28,793,773.17	5.84%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款								
合计	875,755,475.54	100.00%	35,939,123.21		708,735,429.93	100.00%	28,793,773.17	

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	108,448,000.00		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	15,927,037.81		
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	144,675,669.81		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	677,607,089.71	92.68%	20,328,212.69	3.00%	439,296,170.30	89.14%	13,178,885.11	3.00%
1-2 年	42,032,404.46	5.75%	4,203,240.45	10.00%	42,073,184.19	8.54%	4,207,318.42	10.00%
2-3 年	11,345.59	0.00%	3,403.68	30.00%	11,010.84	0.00%	3,303.25	30.00%
3-5 年	49,399.17	0.01%	24,699.59	50.00%	49,399.17	0.01%	24,699.59	50.00%
5 年以上	11,379,566.80	1.56%	11,379,566.80	100.00%	11,379,566.80	2.31%	11,379,566.80	100.00%
合计	731,079,805.73	100.00%	35,939,123.21		492,809,331.30	100.00%	28,793,773.17	

(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，但在本期又全额收回或转回，或在本期收回或转回比例较大的应收账款。

(3) 本期无实际核销的应收账款。

- (4) 期末应收账款中无持本公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。
- (5) 期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 0.95%, 详见附注八 (二) 5。
- (6) 期末应收账款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	108,448,000.00	2-4 年	12.38%
第二名	客户	41,671,979.12	1 年以内	4.76%
第三名	客户	40,496,933.56	1 年以内	4.62%
第四名	客户	34,678,940.30	1 年以内	3.96%
第五名	客户	30,018,629.84	1 年以内	3.43%
合 计		255,314,482.82		29.15%

- (7) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。
- (8) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。
- (9) 期末以应收账款质押取得银行借款 256,933,257.56 元。

## 5. 预付款项

- (1) 预付款项按账龄列示

账龄	期末余额		期初余额	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1 年以内	142,113,875.82	17.53%	148,716,062.53	17.75%
1 至 2 年	116,685,912.73	14.40%	137,500,649.78	16.41%
2 至 3 年	14,559,265.00	1.80%	14,559,265.00	1.74%
3 年以上	537,095,578.19	66.27%	537,095,578.19	64.10%
合 计	<b>810,454,631.74</b>	<b>100.00%</b>	<b>837,871,555.50</b>	<b>100.00%</b>

- (2) 期末账龄超过 1 年的预付款项 668,340,755.92 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) 期末预付款项中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	未结算原因
北京新纪房地产开发有限公司	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	1-3 年	拆迁款
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
南通五建建设工程有限公司	施工单位	37,800,000.00	1-2 年	工程款
南京六合经济开发区管委会	征用地拆迁户所在 的集体	35,264,000.00	1 年以内、1-2 年	土地预付款
<b>合 计</b>		<b>744,064,000.00</b>		

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

## 6. 应收股利

项目	期初数	本期增加	本期减少	期末数	相关款项 是否发生减 值
兴业银行股份有限公司		144,050.40		144,050.40	否
<b>合计</b>		<b>144,050.40</b>		<b>144,050.40</b>	

## 7. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	10,747,161.20	15.04%			10,648,270.00	9.00%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	60,688,773.84	84.92%	19,366,159.25	31.91%	107,617,026.22	90.98%	24,715,334.77	22.97%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	60,688,773.84	84.92%	19,366,159.25	31.91%	107,617,026.22	90.98%	24,715,334.77	22.97%

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	0.04%			27,209.76	0.02%		
合 计	71,463,144.80	100.00%	19,366,159.25		118,292,505.98	100.00%	24,715,334.77	

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	10,747,161.20		为保证拆迁补偿协议履行而支付的提存款
合 计	10,747,161.20		

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	27,764,517.86	45.74%	832,935.56	3.00%	18,122,923.20	16.83%	543,687.62	3.00%
1 - 2 年	6,807,437.48	11.22%	680,743.75	10.00%	64,147,441.13	59.61%	6,414,744.12	10.00%
2 - 3 年	2,942,038.01	4.85%	882,611.40	30.00%	1,965,802.35	1.83%	589,740.71	30.00%
3 - 5 年	12,409,823.92	20.45%	6,204,911.97	50.00%	12,427,394.43	11.55%	6,213,697.21	50.00%
5 年以上	10,764,956.57	17.74%	10,764,956.57	100.00%	10,953,465.11	10.18%	10,953,465.11	100.00%
合 计	60,688,773.84	100.00%	19,366,159.25		107,617,026.22	100.00%	24,715,334.77	

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

(3) 期末其他应收款中欠款金额前五名：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
北京市求是公证处	非关联方	10,747,161.20	1 年以	15.04%	为保证拆迁补偿协议履行

			内、1-2年、2-3年、3-4年		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	13.99%	一级开发项目履约保证金
代收代缴公共维修基金	非关联方	9,190,651.98	1 年以内、1-2年、2-3年	12.86%	代缴公共维修基金
海淀区机关事务管理处	非关联方	5,504,155.19	1 年以内、1-2年	7.70%	代付三中心水电费
苏州市住房置业担保有限公司	非关联方	4,325,000.00	1 年以内、1-2年	6.05%	押金
<b>合 计</b>		<b>39,766,968.37</b>		<b>55.64%</b>	

- (4) 期末其他应收款余额中无应收其他关联方款项。
- (5) 本期无实际核销的其他应收款。
- (6) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。
- (7) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

## 8. 存货及存货跌价准备

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	16,680,795.95	104,799.56	16,575,996.39	27,336,435.53	155,641.99	27,180,793.54
委托加工物资	1,356,171.56		1,356,171.56			
低值易耗品	4,053,101.05		4,053,101.05	751,048.63		751,048.63
包装物	1,035,909.78		1,035,909.78	477,854.63		477,854.63
在产品	32,772,487.80	436,255.51	32,336,232.29	27,266,934.80	415,447.59	26,851,487.21
库存商品	177,670,133.69	2,525,586.70	175,144,546.99	174,687,748.96	188,882.16	174,498,866.80
开发成本	6,328,898,024.32		6,328,898,024.32	7,815,210,189.92		7,815,210,189.92
出租开发产品	132,954,701.69		132,954,701.69	136,896,181.08		136,896,181.08
开发产品	1,674,003,543.87		1,674,003,543.87	1,074,180,597.72		1,074,180,597.72
<b>合 计</b>	<b>8,369,424,869.71</b>	<b>3,066,641.77</b>	<b>8,366,358,227.94</b>	<b>9,256,806,991.27</b>	<b>759,971.74</b>	<b>9,256,047,019.53</b>

注 1: 以土地使用权及部分在建项目作抵押, 截至 2013 年 6 月 30 日, 合计已取得金融机构

借款余额为 103,000 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 2013 年 6 月 30 日该项贷款余额 19,000 万元。
- ② 以“冠城三牧苑”项目 3# 尚未销售住宅（建筑面积 12191.55 平方米；分摊的国有土地使用权面积 2278.34 平方米）及 1-2# 楼及 3# 地下一层—三层的车位土地使用权（国有土地使用权面积 1391.15 平方米）作为抵押物，向中国工商银行股份有限公司福州闽都支行贷入 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 2013 年 6 月 30 日该项贷款余额为 9,000 万元。
- ③ 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 2013 年 6 月 30 日贷款余额为 17,500 万元。
- ④ 以海淀区东北旺乡西北旺新村 A3 地块办公楼、金融中心等[京海国用（2004 出）字第 3137 号]合计 63,679.2 平方米的国有土地使用权为北京德成置地房地产开发有限公司到期向五矿国际信托有限公司履行《应收账款转让及回购合同》中约定的回购义务提供担保。该合同涉及的回购本金金额为 50,000 万元，其中：30,000 万元回购期限至 2014 年 1 月 7 日；20,000 万元回购期限至 2014 年 3 月 5 日。截至 2013 年 6 月 30 日该项下贷款余额 50,000 万元。
- ⑤ 以“冠城大通华郡”项目国有土地使用权作为抵押物，向交通银行股份有限公司桂林分行抵押借款 8,100 万元，用于“冠城大通华郡”项目建设，借款期限至 2016 年 2 月 18 日。截至 2013 年 6 月 30 日该项贷款余额为 7,500 万元。

注 2：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 2,760 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	期末余额	期初余额
------	------	--------	--------	------	------

太阳星城 D 区			15 亿元	937,243,089.59	877,810,703.18
太阳星城 C 区	2009 年 3 月	2014 年 12 月	45 亿元	605,533,622.71	1,446,067,249.18
太阳星城 B 区	2008 年 1 月	2013 年 9 月	46 亿元	212,342,193.66	143,241,261.80
冠城新地家园	2009 年 7 月	2016 年 12 月	46 亿元	289,350,064.96	264,548,899.60
海西文化创意产业园一期	2013 年 1 月	2015 年 12 月	15 亿元	158,283,763.62	154,527,861.68
深圳月亮湾(注)					899,703,254.42
冠城观湖湾	2011 年 3 月	2015 年 10 月	11 亿元	590,905,340.45	611,800,022.35
冠城三牧苑	2011 年 3 月	2014 年 6 月	6 亿元	499,812,884.06	466,035,281.50
冠城大通华郡	2013 年 1 月	2015 年 10 月	4.5 亿元	182,814,933.17	174,342,930.77
百旺杏林湾	2004 年 7 月	2015 年 12 月	40 亿元	1,490,340,125.09	1,463,370,252.76
西北旺新村项目				1,362,272,007.01	1,313,762,472.68
<b>合 计</b>				<b>6,328,898,024.32</b>	<b>7,815,210,189.92</b>

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	期初余额	本期转入	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
青秀花园	510,334.17			510,334.17	
太阳星城 F 区-1 期	9,814,134.07			291,978.72	9,522,155.35
太阳星城 F 区-2 期	14,842,961.42				14,842,961.42
太阳星城 E 区	10,142,407.00				10,142,407.00
太阳星城 B 区	248,626,960.55			71,370,588.78	177,256,371.77
冠城名敦道	164,355,774.34			1,930,001.48	162,425,772.86
冠城水岸风景	19,165,062.69			5,334,033.49	13,831,029.20
太阳星城 C 区	0.00		1,307,490,780.00	1,024,573,359.27	282,917,420.73
冠城新地家园	169,210,036.10			104,605,815.28	64,604,220.82
西北旺新村	150,064,647.03			6,738,859.68	143,325,787.35
百旺家苑	63,362,705.00		186,620.00		63,549,325.00
百旺茉莉园	119,814,080.19				119,814,080.19
百旺杏林湾	104,271,495.16				104,271,495.16
冠城观湖湾			180,046,997.79	122,051,447.97	57,995,549.82
水岸明珠		449,504,967.20			449,504,967.20

合 计	1,074,180,597.72	449,504,967.20	1,487,724,397.79	1,337,406,418.84	1,674,003,543.87
-----	------------------	----------------	------------------	------------------	------------------

注：本期转入系因新增合并子公司闽信（苏州）置业发展有限公司所致。

## (3) 出租开发产品:

出租项目 名称	期初余额		本期增 加金额	本期摊销 金额	本期原值 减少	本期摊销减 少金额	期末余额	
	原值	累计摊销					原值	累计摊销
青秀花园	20,000.00	3,999.97		249.99	20,000.00	4,249.96		0.00
长城花园	40,000.00	7,999.99		666.68	40,000.00	8,666.67		
置业广场	20,000.00	3,999.96		333.32	20,000.00	4,333.28		0.00
桂林大世界	20,000.00	3,999.95		333.32	20,000.00	4,333.27		
智能大厦	3,193,631.23	701,401.12		34,614.32	3,193,631.23	736,015.44		
太阳星城 F 区	70,690,906.86	43,517,356.54		557,812.20	265,502.49	64,655.92	70,425,404.37	44,010,512.82
太阳星城 E 区	40,418,216.00	22,651,657.00		390,703.00			40,418,216.00	23,042,360.00
冠城水岸风景	10,868,376.00	1,675,541.30		271,709.40			10,868,376.00	1,947,250.70
太阳星城 C 区	17,009,079.55	398,650.32		199,325.16			17,009,079.55	597,975.48
百旺家苑	36,333,280.00	407,802.08		815,603.80			36,333,280.00	1,223,405.88
百旺茉莉园	27,902,020.00	246,920.33		493,841.03			27,902,020.00	740,761.36
太阳星城 B 区			1,580,346.35	19,754.34			1,580,346.35	19,754.34
<b>合计</b>	<b>206,515,509.64</b>	<b>69,619,328.56</b>	<b>1,580,346.35</b>	<b>2,784,946.56</b>	<b>3,559,133.72</b>	<b>822,254.54</b>	<b>204,536,722.27</b>	<b>71,582,020.58</b>

## (4) 存货跌价准备:

存货种类	期初余额	本期计提额	本期减少额		期末余额
			转回	转销	
原材料	155,641.99	413,113.91	463,956.34		104,799.56
在产品	415,447.59	435,136.26	414,328.34		436,255.51
库存商品	188,882.16	2,336,704.54			2,525,586.70
<b>合计</b>	<b>759,971.74</b>	<b>3,184,954.71</b>	<b>878,284.68</b>		<b>3,066,641.77</b>

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

确定。

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

## 9. 可供出售金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	3,850,714.40	4,377,536.80
(3) 其他	484,275.78	469,988.90
合计	<b>4,334,990.18</b>	<b>4,847,525.70</b>

## 10. 长期应收款

项目	期末数	期初数
政府代建项目	125,079,437.78	89,847,948.77
合计	<b>125,079,437.78</b>	<b>89,847,948.77</b>

## 11. 长期股权投资

项目	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	508,969,818.93	300,000.00	476,518,499.07	300,000.00
权益法	14,078,386.92		14,478,493.27	
合计	<b>523,048,205.85</b>	<b>300,000.00</b>	<b>490,996,992.34</b>	<b>300,000.00</b>

### (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(%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润
联营企业							
贝伦钢结构建设工程有限公司	25.00%	25.00%	64,824,082.65	121,516,832.64	-56,692,749.99		-1,495,521.26
北京德成自然绿化工程有限公司	20.00%	20.00%	3,199,352.18	464,808.93	2,734,543.25	874,819.00	-28,047.35

北京德成永信物业管理 有限公司	40.00%	40.00%	16,860,935.65	6,956,713.02	9,904,222.63	21,005,658.82	569,710.24
北京百旺绿谷汽车 贸易有限公司	45.00%	45.00%	35,388,107.71	14,121,909.47	21,266,198.24	12,160,436.88	16,931.14

## (2) 长期股权投资明细情况

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	本期现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	3,455,500.00	3,455,500.00		3,455,500.00	16.40%	16.40%				
福州华榕超市有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00				300,000.00		
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司 (注 1)	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	6.67%	6.67%				
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司 (注 2)	成本法	12,000,000.00		12,000,000.00	12,000,000.00	10.00%	10.00%				
北京信息基础设施建设股份有限公司 (注 3)	成本法	19,529,967.06	27,902,877.92	-27,902,877.92							162,781.78
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%				
北京稻香湖投资发展有限责任公司	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4)	成本法	287,565,013.94	321,617,921.27	38,354,197.78	359,972,119.05	29.42%	29.42%				9,529,200.00
贝伦钢结构建设工程有限公司	权益法	15,000,000.00				25.00%	25.00%				
北京德成自然绿化工程有限公司	权益法	200,000.00	552,518.12	-5,609.47	546,908.65	20.00%	20.00%				
北京德成永信物业管理有限公司	权益法	600,000.00	3,733,804.96	227,884.10	3,961,689.06	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	10,192,170.19	-622,380.98	9,569,789.21	45.00%	45.00%				630,000.00
<b>合 计</b>			<b>490,996,992.34</b>	<b>32,051,213.51</b>	<b>523,048,205.85</b>					<b>300,000.00</b>	<b>10,321,981.78</b>

注 1: 2013 年 1 月 11 日, 公司以新发起人身份与原发起人签订《福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司发起人补充协议》(以下简称“补充协议”), 根据补充协议的约定, 公司以人民币 1,000 万元出资参与发起设立福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司(以下简称“武夷山华兴”), 持股比例为 6.67%。2013 年 2 月 27 日, 武夷山华兴完成工商注册登记手续, 注册资本为人民币 1.5 亿元。

注 2: 2013 年 1 月 26 日, 公司以新发起人身份与原发起人签订《福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司发起人补充协议》(以下简称“补充协议”), 根据补充协议的约定, 公司以人民币 1,200 万元出资参与发起设立福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司(以下简称“荔城华兴”), 持股比例为 10%。2013 年 5 月 31 日, 荔城华兴完成工商注册登记手续, 注册资本为人民币 1.2 亿元。

注 3: 经公司第八届董事会第二十九次(临时)会议审议通过, 同意公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司(以下简称“海科建”)挂牌出售其持有的北京信息基础设施建设股份有限公司 2.58% 股权。2012 年 12 月 31 日, 公司控股子公司海科建与北京市基础设施投资有限公司签署了《产权交易合同》。2013 年 4 月 17 日, 工商变更登记完成。2013 年 4 月 27 日收到股权转让款 1,872 万元。

注 4: 经公司第八届董事会第三十三次(临时)会议审议通过, 同意公司控股子公司海科建以人民币 3,835.42 万元的价格受让北京市国通资产管理有限责任公司持有的北京实创科技园开发建设股份有限公司(以下简称“北京实创”) 2.95% 股权。2013 年 4 月 3 日, 公司控股子公司海科建与北京市国通资产管理有限责任公司签署了《产权交易合同》。2013 年 5 月 23 日北京实创工商变更手续完成。截至 2013 年 6 月 30 日, 上述股权款已全部支付完毕。海科建公司原持有北京实创 26.47% 股权, 本次转让完成后, 海科建公司持有的北京实创股权比例增至 29.42%, 仍为北京实创第二大股东。北京实创董事会成员共 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, 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。

## 12. 固定资产及累计折旧

### 固定资产情况

项目	期初余额	本期转入	本期转出	本期增加	本期减少	期末余额
<b>一、账面原值合计:</b>	<b>1,212,925,748.20</b>	<b>1,612,140.16</b>	<b>1,618,233.85</b>	<b>7,403,307.06</b>	<b>6,732,904.34</b>	<b>1,213,590,057.23</b>
其中: 房屋及建筑物	791,569,161.00			813,267.60		792,382,428.60
机器设备	341,107,580.27			2,112,542.45	4,300,112.10	338,920,010.62
运输工具	66,970,749.79	1,365,770.39	1,175,558.68	3,831,712.77	1,746,696.00	69,245,978.27
其他	13,278,257.14	246,369.77	442,675.17	645,784.24	686,096.24	13,041,639.74
项目	期初余额	本期转入	本期转出	本期计提	本期减少	期末余额
<b>二、累计折旧合计:</b>	<b>208,682,637.39</b>	<b>1,183,780.88</b>	<b>428,526.36</b>	<b>31,643,581.84</b>	<b>3,335,062.18</b>	<b>237,746,411.57</b>
其中: 房屋及建筑物	34,948,549.02			15,908,439.30		50,856,988.32
机器设备	129,689,064.01			11,194,419.40	1,814,348.72	139,069,134.69
运输工具	35,411,925.15	998,942.50	261,699.73	3,750,808.89	987,085.27	38,912,891.54
其他	8,633,099.21	184,838.38	166,826.63	789,914.25	533,628.19	8,907,397.02
项目	期初余额	本期转入	本期转出	本期增加	本期减少	期末余额
<b>三、固定资产账面净值合计:</b>	<b>1,004,243,110.81</b>	<b>428,359.28</b>	<b>1,189,707.49</b>	<b>-24,240,274.78</b>	<b>3,397,842.16</b>	<b>975,843,645.66</b>
其中: 房屋及建筑物	756,620,611.98			-15,095,171.70		741,525,440.28
机器设备	211,418,516.26			-9,081,876.95	2,485,763.38	199,850,875.93
运输工具	31,558,824.64	366,827.89	913,858.95	80,903.88	759,610.73	30,333,086.73
其他	4,645,157.93	61,531.39	275,848.54	-144,130.01	152,468.05	4,134,242.72
项目	期初余额	本期转入	本期转出	本期增加	本期减少	期末余额
<b>四、减值准备合计:</b>	<b>3,226.26</b>					<b>3,226.26</b>
其中: 房屋及建筑物						
机器设备	3,226.26					3,226.26
运输工具						
其他						
项目	期初余额	本期转入	本期转出	本期增加	本期减少	期末余额
<b>五、固定资产账面价值合计:</b>	<b>1,004,239,884.55</b>	<b>428,359.28</b>	<b>1,189,707.49</b>	<b>-24,240,274.78</b>	<b>3,397,842.16</b>	<b>975,840,419.40</b>
其中: 房屋及建筑物	756,620,611.98			-15,095,171.70		741,525,440.28
机器设备	211,415,290.00			-9,081,876.95	2,485,763.38	199,847,649.67
运输工具	31,558,824.64	366,827.89	913,858.95	80,903.88	759,610.73	30,333,086.73
其他	4,645,157.93	61,531.39	275,848.54	-144,130.01	152,468.05	4,134,242.72

注 1: 因合并子公司苏州闽信, 本期转入固定资产原值 1,612,140.16 元; 因处置子公司深圳冠洋, 本期转出固定资产原值 1,618,233.85 元; 本期增加 7,403,307.06 元, 其中由在建工程转入的固定资产原值为 1,770,767.24 元。

注 2: 因合并子公司苏州闽信, 本期转入累计折旧 1,183,780.88 元; 因处置子公司深圳冠洋本期转出累计折旧 428,526.36; 本期计提折旧 31,643,581.84 元。

注 3: 公司以原值 110,268,107.44 元, 净值 61,824,047.07 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 5,000 万元, 截至 2013 年 6 月 30 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 5,998,480.68 元；土地使用权原值 2,271,194.45 元，净值 1,888,876.79 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 2013 年 6 月 30 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 9,951,669.55 元；土地使用权原值 1,278,412.24 元，净值 1,063,212.89 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 500 万元以及海外直贷 3,000 万元，截至 2013 年 6 月 30 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 2013 年 6 月 30 日，借款余额 15,700 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 70,925,054.80 元；土地使用权原值 20,163,593.81 元，净值 17,691,699.76 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	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
漆包机改造	8,500,570.88		8,500,570.88	6,836,076.22		6,836,076.22
港益温泉酒店项目	67,694,333.89		67,694,333.89	49,992,852.12		49,992,852.12
特种铜铝漆包线建设工程	716,949.00		716,949.00	677,551.40		677,551.40
<b>合 计</b>	<b>76,911,853.77</b>		<b>76,911,853.77</b>	<b>57,506,479.74</b>		<b>57,506,479.74</b>

#### 重大在建工程项目变动情况

工程项目名称	期初余额	本期增加	转入固定资产	资金来源	期末余额
漆包机改造	6,836,076.22	3,435,261.90	1,770,767.24	自筹	8,500,570.88
港益温泉酒店项目	49,992,852.12	17,701,481.77		自筹	67,694,333.89
特种铜铝漆包线建设工程	677,551.40	39,397.60		自筹加借款	716,949.00
<b>合 计</b>	<b>57,506,479.74</b>	<b>21,176,141.27</b>	<b>1,770,767.24</b>		<b>76,911,853.77</b>

注：本期无计入工程成本的资本化利息费用。

## 14. 无形资产

项 目	期初余额	本期转出	本期增加	本期减少	期末余额
<b>1、账面原值合计</b>	<b>67,431,638.30</b>	<b>3,800.00</b>	<b>7,800.00</b>		<b>67,435,638.30</b>
(1). 土地使用权 1	25,570,526.61				25,570,526.61
(2). 土地使用权 2	3,549,606.69				3,549,606.69
(3). 土地使用权 3	38,166,085.00				38,166,085.00
(4) 软件使用权	145,420.00	3,800.00	7,800.00		149,420.00
<b>2、累计摊销合计</b>	<b>7,399,750.78</b>	<b>1,372.28</b>	<b>799,645.76</b>		<b>8,198,024.26</b>
(1). 土地使用权 1	2,931,206.23		267,920.94		3,199,127.17
(2). 土地使用权 2	562,020.95		35,496.06		597,517.01
(3). 土地使用权 3	3,819,723.92		484,889.82		4,304,613.74
(4) 软件使用权	86,799.68	1,372.28	11,338.94		96,766.34
<b>3、无形资产账面净值合计</b>	<b>60,031,887.52</b>	<b>2,427.72</b>	<b>-791,845.76</b>		<b>59,237,614.04</b>
(1). 土地使用权 1	22,639,320.38		-267,920.94		22,371,399.44
(2). 土地使用权 2	2,987,585.74		-35,496.06		2,952,089.68
(3). 土地使用权 3	34,346,361.08		-484,889.82		33,861,471.26
(4) 软件使用权	58,620.32	2,427.72	-3,538.94		52,653.66
<b>4、减值准备合计</b>					
(1). 土地使用权 1					
(2). 土地使用权 2					
(3). 土地使用权 3					
(4) 软件使用权					
<b>5、无形资产账面价值合计</b>	<b>60,031,887.52</b>	<b>2,427.72</b>	<b>-791,845.76</b>		<b>59,237,614.04</b>
(1). 土地使用权 1	22,639,320.38		-267,920.94		22,371,399.44
(2). 土地使用权 2	2,987,585.74		-35,496.06		2,952,089.68
(3). 土地使用权 3	34,346,361.08		-484,889.82		33,861,471.26
(4) 软件使用权	58,620.32	2,427.72	-3,538.94		52,653.66

注 1: 本期因处置子公司深圳冠洋, 无形资产原值转出 3,800.00 元, 累计摊销转出 1,372.28 元; 本期摊销额为 799,645.76 元。

注2: 土地使用权抵押情况详见附注七、12。

## 15. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京太阳官房地产开发有限公司	5,080,066.77	4,028,144.59			5,080,066.77	4,028,144.59

福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90				66,782,021.90	
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52				15,648,510.52	
苏州冠城宏业房地产有限公司	92,915,966.63	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	
闽信（苏州）置业发展有限公司			3,601,890.83		3,601,890.83	
<b>合计</b>	<b>199,745,211.66</b>	<b>84,105,728.17</b>	<b>3,601,890.83</b>		<b>203,347,102.49</b>	<b>84,105,728.17</b>

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	期初余额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额	其他减少的原因
装修费	2,492,419.27		445,858.68	1,073,813.24	972,747.35	本期 1 月份处置子公司深圳冠洋
模具摊销	779,724.97		173,361.18		606,363.79	
技术改造	269,836.37		90,153.42		179,682.95	
车间修缮		300,864.34	15,632.78		285,231.56	
办公设施	101,640.81		59,285.58		42,355.23	
储线柜	21,804.12		18,689.34		3,114.78	
租赁费	1,094,207.11		49,937.46		1,044,269.65	
公共停车场工程款	2,193,000.00			2,193,000.00		本期 1 月份处置子公司深圳冠洋
其他	145,227.43		500.00	141,227.43	3,500.00	本期 1 月份处置子公司深圳冠洋
<b>合计</b>	<b>7,097,860.08</b>	<b>300,864.34</b>	<b>853,418.44</b>	<b>3,408,040.67</b>	<b>3,137,265.31</b>	

## 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	期末余额	期初余额
<b>递延所得税资产:</b>		
资产减值准备	9,025,581.54	7,995,044.98
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	3,931.06	7,502.78
<b>合 计</b>	<b>9,029,512.60</b>	<b>8,002,547.76</b>
<b>递延所得税负债:</b>		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	842,378.60	974,084.20
<b>合 计</b>	<b>842,378.60</b>	<b>974,084.20</b>

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	32,735,684.39
2. 存货跌价准备	3,066,641.77
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	15,724.24
<b>合 计</b>	<b>36,118,050.40</b>
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	3,369,514.40
<b>合 计</b>	<b>3,369,514.40</b>

## 18. 资产减值准备

项 目	期初余额	其他转入	其他转出	本期增加	本期减少			期末余额
					转 回	转 销	其 他	
一、坏账准备	53,509,107.94	310,783.45	177,971.00	1,663,362.07				55,305,282.46
二、存货跌价准备	759,971.74			3,184,954.71	878,284.68			3,066,641.77
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
<b>合 计</b>	<b>138,678,034.11</b>	<b>310,783.45</b>	<b>177,971.00</b>	<b>4,848,316.78</b>	<b>878,284.68</b>			<b>142,780,878.66</b>

注：其他转入系本期新增合并子公司苏州闽信所致；其他转出系本期处置子公司深圳冠洋所致。

## 19. 短期借款

短期借款构成如下：

项目	期末余额	期初余额
质押借款	74,500,000.00	136,500,000.00
抵押借款	625,200,000.00	160,200,000.00
保证借款	649,000,000.00	571,000,000.00
信用借款	74,300,000.00	32,531,625.65
应收账款保理借款	256,933,257.56	298,746,419.15
<b>合 计</b>	<b>1,679,933,257.56</b>	<b>1,198,978,044.80</b>

(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 3、8、12、14 及附注八（二）3、附注十。

## 20. 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	159,908,010.72	119,106,751.71
<b>合计</b>	<b>159,908,010.72</b>	<b>119,106,751.71</b>

- (1) 下一会计期间将到期的金额 159,908,010.72 元。
- (2) 期末余额中无欠持公司 5% 以上（含 5%）表决权股份的股东票据金额。
- (3) 期末余额中无欠关联方票据金额。
- (4) 抵押、质押及担保情况详见附注八（二）3、附注十。

## 21. 应付账款

- (1) 应付账款账龄分析列示如下：

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,296,012,737.37	55.78%	978,453,988.89	40.49%
1-2 年	232,460,259.31	10.01%	343,856,744.99	14.23%
2-3 年	709,645,155.90	30.54%	945,388,771.04	39.13%
3 年以上	85,258,574.41	3.67%	148,618,174.97	6.15%
<b>合计</b>	<b>2,323,376,726.99</b>	<b>100.00%</b>	<b>2,416,317,679.89</b>	<b>100.00%</b>

- (2) 应付账款余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。
- (3) 期末余额中无欠关联方款项。
- (4) 账龄超过 1 年的应付账款余额 1,027,363,989.62 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	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	1,160,618,804.95	80.01%	2,487,765,516.10	89.05%
1-2 年	189,645,566.46	13.07%	204,901,666.17	7.33%
2-3 年	24,736,103.49	1.71%	25,465,441.48	0.91%

3 年以上	75,618,695.23	5.21%	75,622,608.15	2.71%
合 计	1,450,619,170.13	100.00%	2,793,755,231.90	100.00%

- (2) 预收款项余额中无应付持有公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。
- (3) 期末余额中无欠关联方款项。
- (4) 账龄超过 1 年的预收款项余额为 290,000,365.18 元, 主要是预售房款未结算。
- (5) 预售房产收款分项目分析列示如下:

项目	期末数	期初数
置业广场		12,000.00
智能大厦		20,000.00
太阳星城 F 区一期	1,329,999.00	1,329,999.00
冠城观湖湾	176,745,965.00	208,434,543.00
冠城名敦道	54,105,033.00	45,445,142.00
冠城水岸风景	3,024,855.35	3,113,030.81
太阳星城 C 区	362,794,731.98	1,795,116,470.32
太阳星城 B 区	196,624,022.00	87,140,430.00
冠城新地家园	89,007,679.00	154,607,684.00
百旺茉莉园	500,000.00	500,000.00
百旺杏林湾	432,731,599.00	427,921,188.00
西北旺新村	56,524,736.94	56,624,736.94
冠城三牧苑	66,690,645.00	
水岸明珠	150,000.00	
合 计	1,440,229,266.27	2,780,265,224.07

## 23. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期增加	本期减少	其他转出	期末数
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,341,322.23	60,674,203.39	60,491,243.76	449,544.00	1,074,737.86
二、职工福利费		3,782,676.68	3,782,676.68		
三、社会保险费	317,743.90	9,360,314.42	9,238,381.59		439,676.73
其中: 1、医疗保险费	10,814.66	2,573,727.80	2,596,384.91		-11,842.45
2、基本养老保险费	281,329.53	6,038,580.21	5,912,905.01		407,004.73
3、年金缴费					
4、失业保险费	52,953.34	364,109.41	351,993.65		65,069.10
5、工伤保险费	-30,328.78	177,660.44	170,900.52		-23,568.86
6、生育保险费	2,975.15	206,236.56	206,197.50		3,014.21
四、住房公积金	148,109.27	3,248,630.00	3,279,068.00		117,671.27
五、工会经费和职工教育经费	2,122,178.36	1,249,867.40	971,994.49		2,400,051.27
六、非货币性福利		152,579.58	152,579.58		
七、辞退福利		332,512.50	332,512.50		

八、其他	2,106,313.81	29,208.00	28,006.00		2,107,515.81
其中：以现金结算的股份支付					
<b>合 计</b>	<b>6,035,667.57</b>	<b>78,829,991.97</b>	<b>78,276,462.60</b>	<b>449,544.00</b>	<b>6,139,652.94</b>

其他转出系本期处置子公司深圳冠洋所致。

## 24. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	858,891.59	2,767,492.13
营业税	-60,388,984.08	-122,007,879.79
城建税	-3,223,149.44	-7,900,005.96
所得税	170,858,853.97	171,674,417.33
房产税	985,963.40	659,016.28
代扣个人所得税	7,142,878.90	425,861.79
印花税	216,681.12	619,149.18
土地增值税	693,783,920.24	546,652,415.62
土地使用税	154,549.34	577,077.32
教育费附加	-2,223,061.63	-5,445,006.59
防洪费	2,278.20	6,166.64
代扣代缴企业所得税	2,446,248.03	
<b>合 计</b>	<b>810,615,069.64</b>	<b>588,028,703.95</b>

## 25. 应付股利

单位名称	期末余额	期初余额	超过一年未支付原因
无限售条件流通股	66,895,641.00	786,400.04	
子公司的少数股东	70,843,429.57	55,520,635.26	
<b>合 计</b>	<b>137,739,070.57</b>	<b>56,307,035.30</b>	

## 26. 其他应付款

其他应付款按账龄列示如下：

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	337,559,581.14	56.07%	1,194,197,060.00	87.90%
1-2年	62,038,513.73	10.30%	50,399,913.94	3.71%
2-3年	13,350,595.47	2.22%	12,252,670.08	0.90%
3年以上	189,148,759.66	31.41%	101,722,318.08	7.49%
<b>合 计</b>	<b>602,097,450.00</b>	<b>100.00%</b>	<b>1,358,571,962.10</b>	<b>100.00%</b>
其中：预提费用	16,404,778.09	2.72%	22,498,141.20	1.66%

- (1) 期末余额中无应付持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位款项。
- (2) 期末余额中欠其他关联方款项为 10,464,116.27 元, 占其他应付款总额的比例为 1.74%, 详见附注八 (二) 5。

- (3) 期末余额中账龄超过 1 年大额其他应付款:

单位名称	金 额	未偿还原因	备注
香港闽信集团有限公司	92,139,277.50	借款未到期	
杭州冠博贸易有限公司	44,900,000.00	往来款	
福州市财政局	23,000,000.00	无息技改借款未到期	

- (4) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
香港闽信集团有限公司	94,565,611.82	借款本金和利息	
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	60,294,720.00	拨付小学部部分建设资金	
代收代缴契税	54,244,565.03	代扣代缴契税	
杭州冠博贸易有限公司	44,900,000.00	往来款	
议付信用证	25,000,000.00	议付信用证	
福州市财政局	23,000,000.00	无息技改借款未到期	

- (5) 按费用类别列示预提费用:

费用类别	期末余额	期初余额	期末结余原因
利息	1,950,512.31	2,404,145.37	提取的贷款利息尚未到结息期
水费	31,743.65	39,754.19	尚未支付
电费	2,546,845.99	4,461,401.23	尚未支付
运费	5,248,519.89	5,344,433.06	尚未支付
销售代理费	6,627,156.25	9,149,242.35	尚未支付
广告费		1,099,165.00	尚未支付
合 计	16,404,778.09	22,498,141.20	

## 27. 一年内到期的非流动负债

项 目	期末余额	期初余额

一年内到期的长期借款	550,000,000.00	284,250,000.00
一年内到期的应付债券		
一年内到期的长期应付款		
<b>合 计</b>	<b>550,000,000.00</b>	<b>284,250,000.00</b>

(1) 一年内到期长期借款构成如下:

项目	期末余额	期初数
质押借款		
抵押借款	350,000,000.00	256,250,000.00
保证借款		28,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
<b>合 计</b>	<b>550,000,000.00</b>	<b>284,250,000.00</b>

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国工商银行股份有限公司福州闽都支行	2011/1/21	2014/1/20	人民币	浮动利率		120,000,000.00		120,000,000.00
中国工商银行股份有限公司福州闽都支行	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苏州相城支行	2011/5/17	2014/5/16	人民币	浮动利率		30,000,000.00		30,000,000.00
中国建设银行股份有限公司苏州相城支行	2012/7/23	2014/5/16	人民币	浮动利率		30,000,000.00		30,000,000.00
中国工商银行股份有限公司福州闽都支行	2012/11/20	2013/7/4	人民币	浮动利率		30,000,000.00		30,000,000.00
<b>合 计</b>						<b>290,000,000.00</b>		<b>290,000,000.00</b>

(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。

## 28. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款		
信用借款	423,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	337,000,000.00	600,750,000.00
质押借款		
<b>合 计</b>	<b>760,000,000.00</b>	<b>800,750,000.00</b>

(2) 金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海诚盈三期股权投资中心(有限合伙)	2013/5/8	2016/5/7	人民币	12.00%		310,000,000.00		
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		87,000,000.00		90,000,000.00
中国工商银行闽都支行	2013/5/31	2016/5/25	人民币	浮动利率		79,100,000.00		
交通银行股份有限公司桂林分行	2013/2/22	2016/2/22	人民币	浮动利率		75,000,000.00		
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		70,000,000.00		72,000,000.00
<b>合 计</b>						<b>621,100,000.00</b>		<b>162,000,000.00</b>

(3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注七 8、12 及附注八(二)3。

## 29. 其他非流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
“挖潜改造资金”拨款	300,000.00	300,000.00
“技改资金”拨款	650,000.00	650,000.00
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	124,999,970.00
<b>合 计</b>	<b>140,838,220.00</b>	<b>140,838,220.00</b>

### 30. 股本

公司已注册发行及实收股本如下:

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
其中: 境内法人持股							
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							
<b>有限售条件股份合计</b>							
2. 无限售条件流通股							
(1). 人民币普通股	1,176,804,059.00	11,829,000.00				11,829,000.00	1,188,633,059.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
<b>无限售条件流通股合计</b>	<b>1,176,804,059.00</b>	<b>11,829,000.00</b>				<b>11,829,000.00</b>	<b>1,188,633,059.00</b>
<b>合计</b>	<b>1,176,804,059.00</b>	<b>11,829,000.00</b>				<b>11,829,000.00</b>	<b>1,188,633,059.00</b>

注: 公司于 2012 年 5 月 24 日及 2013 年 3 月 13 日召开了第八届董事会第二十二次 (临时) 会议及第八届董事会第三十二次 (临时) 会议, 分别审议通过了《关于公司股权激励计划第一个

行权期行权有关安排的议案》、《关于公司股权激励计划第二个行权期行权有关安排的议案》，公司首期股权激励计划行权 1182.9000 万股于 2013 年 6 月 26 日股份登记。行权后，公司总股本由 117680.4059 万股增至 118863.3059 万股。本次行权股票于 2013 年 7 月 1 日上市流通。

### 31. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价				
(1) 投资者投入的资本		85,464,525.00		85,464,525.00
(2) 同一控制下企业合并的影响				
小计		<b>85,464,525.00</b>		<b>85,464,525.00</b>
2、其他资本公积				
(1) 被投资单位除净损益外所有者权益其他变动	-4,520,406.79			-4,520,406.79
(2) 可供出售金融资产公允价值变动产生的利得或损失	3,866,325.70		512,535.52	3,353,790.18
(3) 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-966,581.42	128,133.88		-838,447.54
(4) 其他	61,713,702.06	2,415,258.00	23,953,725.00	40,175,235.06
小计	<b>60,093,039.55</b>	<b>2,543,391.88</b>	<b>24,466,260.52</b>	<b>38,170,170.91</b>
合 计	<b>60,093,039.55</b>	<b>88,007,916.88</b>	<b>24,466,260.52</b>	<b>123,634,695.91</b>

(1) 资本公积本期增加 88,007,916.88 元，其中：因股权激励对象行权增加资本公积——股本溢价 61,510,800.00 元；同时，将与行权股票相配比的、等待期内已确认的其他资本公积转入股本溢价而增加资本公积——股本溢价 23,953,725.00 元；与计入股东权益项目相关的所得税影响增加 128,133.88 元；由于摊销股票期权激励成本而增加资本公积 2,415,258.00 元。

(2) 资本公积本期减少 24,466,260.52 元，其中：计入可供出售金融资产公允价值变动而减少资本公积 512,535.52 元；将与行权股票相配比的、等待期内已确认的其他资本公积转入股本溢价而减少资本公积——股份支付 23,953,725.00 元。

### 32. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	173,149,383.98			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	177,625,976.78			177,625,976.78

### 33. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	2,163,649,420.17	
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	2,163,649,420.17	
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,146,090,851.34	
其他		
减：提取法定盈余公积		
提取任意盈余公积		
提取储备基金		
提取企业发展基金		
提取职工奖福基金		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	249,482,460.49	每股红利 2.12 元（税前）
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	3,060,257,811.02	

### 34. 营业收入及成本

（1） 营业收入及成本明细如下：

项 目	本期发生额	上年同期未审数
主营业务收入	4,255,495,803.39	3,370,337,597.51
其他业务收入	99,080,837.53	52,264,379.16
营业成本	3,111,274,052.80	2,422,799,875.19

主营业务分行业及分产品列示如下：

项 目	本期发生额	上年同期未审数
-----	-------	---------

	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	1,766,021,279.39	1,687,023,093.44	1,597,549,819.51	1,536,825,154.59
其中：漆包线	1,766,021,279.39	1,687,023,093.44	1,597,549,819.51	1,536,825,154.59
(2) 商业				
(3) 房地产业	2,489,474,524.00	1,340,652,960.12	1,772,787,778.00	840,750,846.12
其中：房地产销售	2,489,474,524.00	1,340,652,960.12	1,772,787,778.00	840,750,846.12
(4) 旅游饮食服务业				
<b>合计</b>	<b>4,255,495,803.39</b>	<b>3,027,676,053.56</b>	<b>3,370,337,597.51</b>	<b>2,377,576,000.71</b>

(2) 主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	本期发生额		上年同期未审数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
<b>国内</b>	<b>4,232,555,825.42</b>	<b>3,005,367,093.11</b>	<b>3,356,401,388.27</b>	<b>2,363,974,075.29</b>
东北地区	52,892,567.85	51,130,473.37	37,891,024.41	36,886,541.07
西北地区	3,756,066.55	3,604,539.04	56,190,277.40	54,477,482.75
华南地区	173,940,399.00	167,621,396.75	722,144,407.55	702,907,371.69
华中地区	84,485,530.89	81,065,833.89	7,240,974.26	6,398,727.33
华北地区	2,207,258,502.05	1,149,243,352.94	1,832,092,235.81	899,141,468.32
华东地区	1,585,395,153.02	1,431,589,681.13	599,065,492.07	564,875,418.19
西南地区	62,597,475.63	60,593,470.24	48,888,773.92	47,667,477.10
其他地区	62,230,130.43	60,518,345.75	52,888,202.85	51,619,588.84
<b>国外</b>	<b>22,939,977.97</b>	<b>22,308,960.45</b>	<b>13,936,209.24</b>	<b>13,601,925.42</b>
<b>合计</b>	<b>4,255,495,803.39</b>	<b>3,027,676,053.56</b>	<b>3,370,337,597.51</b>	<b>2,377,576,000.71</b>

(3) 房地产开发收入分项列示如下：

项目	本期发生额	上年同期未审数
青秀花园	1,000,720.00	142,485.00
智能大厦	3,059,247.00	
长城花园	70,000.00	508,140.00
青秀庭院	488,000.00	287,000.00
太阳星城 F 区-1 期	1,511,404.00	4,834,344.00
太阳星城 F 区-2 期		480,000.00
太阳星城 E 区		444,399.00
冠城名敦道	3,553,760.00	150,668,723.00
冠城水岸风景	11,790,246.00	
冠城观湖湾	148,965,858.00	
太阳星城 B 区	203,873,704.00	543,726,477.00
太阳星城 C 区	1,946,852,495.00	1,071,696,210.00

冠城新地家园	162,334,316.00	
西北旺新村	5,974,774.00	
<b>合 计</b>	<b>2,489,474,524.00</b>	<b>1,772,787,778.00</b>

(4) 房地产业务按地区列示如下:

地区	本期发生额		上年同期未审数	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
<b>国内</b>	<b>2,489,474,524.00</b>	<b>1,340,652,960.12</b>	<b>1,772,787,778.00</b>	<b>840,750,846.12</b>
华南地区	4,617,967.00	3,046,366.78	937,625.00	267,107.84
华北地区	2,161,766,137.00	1,105,615,296.60	1,771,850,153.00	840,483,738.28
华东地区	323,090,420.00	231,991,296.74		
<b>合 计</b>	<b>2,489,474,524.00</b>	<b>1,340,652,960.12</b>	<b>1,772,787,778.00</b>	<b>840,750,846.12</b>

(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	99,671,398.14	2.29%
第二名	96,244,577.19	2.21%
第三名	75,599,632.35	1.74%
第四名	65,924,604.15	1.51%
第五名	44,220,110.62	1.02%
<b>合 计</b>	<b>381,660,322.45</b>	<b>8.77%</b>

### 35. 营业税金及附加

项目	本期金额	上年同期未审数	计缴标准
营业税	128,010,591.96	89,184,981.40	5%
城市维护建设税	9,663,112.68	7,020,032.56	7%或 5%
教育费附加	7,048,078.28	4,076,495.53	5%
土地增值税	181,803,028.44	116,329,117.38	
房产税	1,538,251.04	477,672.36	12%或 1.2%
土地使用税	80,712.54		
<b>合 计</b>	<b>328,143,774.94</b>	<b>217,088,299.23</b>	

### 36. 销售费用

项目	本期金额	上年同期未审数
职工薪酬	6,057,970.34	2,203,516.39

运输装卸费	9,927,433.01	8,672,685.44
差旅费	655,070.08	692,173.00
招待费	2,982,983.99	2,424,454.18
广告费及业务宣传费	9,771,556.93	11,704,258.26
售后服务费	3,036,523.57	3,018,038.14
通讯费	150,511.89	113,516.48
销售代理费	27,133,482.85	12,011,814.78
售楼部费用	380,804.21	825,824.50
包装费	6,318,101.46	2,426,735.05
物业费	257,798.76	654,923.43
其他费用	1,877,049.70	1,633,164.32
<b>合 计</b>	<b>68,549,286.79</b>	<b>46,381,103.97</b>

### 37. 管理费用

项目	本期金额	上年同期未审数
职工薪酬	39,293,535.29	21,554,614.19
股权激励成本	2,543,400.00	2,724,075.00
税金	4,284,354.91	3,199,799.37
折旧费	4,559,921.90	4,015,665.27
无形及其他资产摊销	1,221,152.30	1,384,605.29
租赁费	3,721,300.12	4,514,270.41
汽车费	1,271,470.90	1,512,940.66
差旅费	2,836,873.44	2,792,196.98
招待费	4,601,799.17	2,943,359.99
业务宣传费及广告费	1,235,650.92	21,820.00
会务费	1,448,652.05	888,209.98
董事会费用	854,333.57	1,407,176.88
办公费	4,391,762.02	3,006,602.09
水电费	1,740,913.93	534,407.04
审计/ 咨询/ 评估费	7,256,268.17	4,191,171.95
研发费用	744,908.42	644,769.29
其他费用	4,642,747.95	4,703,428.07
<b>合 计</b>	<b>86,649,045.06</b>	<b>60,039,112.46</b>

### 38. 财务费用

项目	本期发生额	上年同期未审数
利息支出	31,218,698.76	48,235,235.64
减：利息收入	15,787,388.32	3,994,816.08
汇兑损失	177,794.69	15.08
减：汇兑收益	2,368.09	38,354.09
资金占用费支出		60,900.00
减：资金占用费收入		
其他	5,637,377.51	16,482,958.15
<b>合 计</b>	<b>21,244,114.55</b>	<b>60,745,938.70</b>

### 39. 资产减值损失

项目	本期发生额	上年同期未审数
一、坏账准备	1,663,362.07	4,731,835.32
二、存货跌价准备	2,306,670.03	3,090,603.61
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		
<b>合 计</b>	<b>3,970,032.10</b>	<b>7,822,438.93</b>

### 40. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本期发生额	上年同期未审数
成本法核算的长期股权投资收益	9,691,981.78	791,910.00
权益法核算的长期股权投资收益	229,893.65	-10,226,789.70
处置长期股权投资产生的投资收益	639,551,102.78	
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	213,145.04	
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	145,610.40	94,806.40
<b>合 计</b>	<b>649,831,733.65</b>	<b>-9,340,073.30</b>

(1) 按成本法核算的长期股权投资收益主要如下:

被投资单位	本期金额	上年同期未审数
北京信息基础设施建设股份有限公司	162,781.78	
北京实创科技园开发建设股份有限公司	9,529,200.00	
福州隆达典当有限公司		791,910.00
<b>合 计</b>	<b>9,691,981.78</b>	<b>791,910.00</b>

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

被投资单位	本期金额	上年同期未审数
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	7,619.02	
北京德成自然绿化工程有限公司	-5,609.47	
北京德成永信物业管理有限公司	227,884.10	
北京海淀科技园建设股份有限公司		-10,226,789.70
<b>合 计</b>	<b>229,893.65</b>	<b>-10,226,789.70</b>

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益主要如下:

被投资单位	本期金额	上年同期未审数
北京信息基础设施建设股份有限公司	-9,182,877.92	
深圳冠洋房地产有限公司	648,733,980.70	
<b>合 计</b>	<b>639,551,102.78</b>	

(4) 公司投资收益汇回无重大限制。

## 41. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本期金额	上年同期未审数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	59,961.12	492,750.32	59,961.12

其中：处置固定资产利得	59,961.12	492,750.32	59,961.12
政府补助	1,588,500.00	1,842,300.00	1,588,500.00
债务重组利得		141,876.45	
其他	500,212.33	279,768.50	500,212.33
<b>合 计</b>	<b>2,148,673.45</b>	<b>2,756,695.27</b>	<b>2,148,673.45</b>

(2) 本期取得的政府补助明细如下：

项目	本期发生额	备注
2012 年产学研专项补助资金	100,000.00	福州市财政局、福州市经济委员会---榕财企（指）（2012）65 号
2012 年 11 月份、12 月份用电奖励	178,500.00	福建省经济贸易委员会、福建省财政厅——闽经贸计财（2013）27 号、福州市财政局、福州市经济委员会---榕财企（指）（2013）23 号
扶持基金（文化创意园政府补助）	250,000.00	榕文改办[2013]7 号
创意产业发展专项资金	1,000,000.00	闽财（建）指[2012]241 号，关于下达 2012 年第二批创意产业发展专项资金（地市）的通知
品牌奖励	60,000.00	淮政法（2008）12 号
<b>合 计</b>	<b>1,588,500.00</b>	

#### 42. 营业外支出

项目	本期金额	上年同期未审数	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	113,781.74	33,856.08	113,781.74
其中：固定资产处置损失	113,781.74	33,856.08	113,781.74
对外捐赠	7,011,000.00		7,011,000.00
其中：公益性捐赠支出	7,011,000.00		7,011,000.00
其他	131,727.63	215,204.42	131,727.63
<b>合 计</b>	<b>7,256,509.37</b>	<b>249,060.50</b>	<b>7,256,509.37</b>

#### 43. 所得税费用

项目	本期金额	上年同期未审数
按税法及相关规定计算的当期所得税	234,996,894.47	169,417,007.31

递延所得税调整	-1,030,536.56	-368,438.78
合 计	233,966,357.91	169,048,568.53

#### 44.基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 =  $P0 \div S$

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

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

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

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

#### 45.其他综合收益

项目	本期发生额	上年同期未审数
1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-512,535.52	147,168.53
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-128,133.88	36,792.12
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计	-384,401.64	110,376.41
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		

小计		
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		-33,550.00
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-3,663,200.00
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		<b>3,629,650.00</b>
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额		
小计		
合 计	<b>-384,401.64</b>	<b>3,740,026.41</b>

#### 46. 现金流量表附注

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金 954,932,083.36 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
收深圳冠洋房地产有限公司还款	700,247,000.00
代收印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	70,010,842.13
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	60,294,720.00
收到海淀区国有资产投资管理公司还款	60,000,000.00
收回按揭贷款保证金	17,175,572.25
存款利息收入	15,821,747.78

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金 409,933,184.63 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
付福建丰榕投资有限公司往来款及资金占用费	232,880,833.33
支付浦发银行信用卡	43,000,000.00
代交印花税、契税、公共维修基金	20,890,703.18
付销售代理费、预付销售代理费	17,470,463.79
归还杭州冠博贸易有限公司往来款	9,300,000.00
支付广告费	8,271,054.80
付业务招待费	7,461,473.41

对外捐赠	7,011,000.00
支付租赁费	6,077,005.00
退施工保证金、押金、投标保证金	5,795,463.75
支付咨询、评估费	5,105,829.62

(3) 支付其他与投资活动有关的现金 1,173,936.44 元，其中金额较大的项目如下：

项目	本期发生数
转出处置子公司深圳冠洋持有的现金和现金等价物	1,173,936.44

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金 34,321,690.75 元，其中金额较大的项目如下：

项目	本期发生数
票据保证金	34,321,690.75

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金 51,539,300.00 元，其中金额较大的项目如下

项目	本期发生数
中国银行存单质押	35,000,000.00
支付信用证保证金	13,420,000.00
融资咨询服务费、财务顾问费	2,902,300.00

(6) 现金流量表补充资料：

补充资料	本期金额	上年同期未审数
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,145,503,874.50	431,844,201.13
加：资产减值准备	3,970,032.10	7,822,438.93
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	31,643,581.84	17,046,834.46
无形资产摊销	799,645.76	799,304.12
长期待摊费用摊销	853,418.44	1,388,521.20
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)	53,820.62	-277,808.63

固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		-182,056.48
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	50,193,448.44	78,680,018.95
投资损失（收益以“-”号填列）	-649,831,733.65	9,340,073.30
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,030,536.56	-368,438.78
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）	489,562,908.99	163,256,707.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-98,940,827.54	-193,217,931.45
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-644,308,423.28	-626,576,952.44
其他	2,543,400.00	2,724,075.00
经营活动产生的现金流量净额	331,012,609.66	-107,721,013.45
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	2,380,139,140.12	616,697,987.41
减：现金的期初余额	1,788,065,207.23	654,026,670.06
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	592,073,932.89	-37,328,682.65

## (7) 当期取得或处置子公司及其他营业单位的相关信息

项目	本期发生数
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：	227,884,000.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	227,884,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	3,192,438.04
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	224,691,561.96
4、取得子公司的净资产	224,282,109.17
流动资产	454,865,945.37
非流动资产	428,359.28
流动负债	231,012,195.48
非流动负债	
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息	

1、处置子公司及其他营业单位的价格	733,200,000.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	1,173,936.44
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-1,173,936.44
4、处置子公司的净资产	84,466,019.30
流动资产	902,933,010.32
非流动资产	4,600,175.88
流动负债	703,067,166.90
非流动负债	120,000,000.00

## (8) 现金和现金等价物的构成:

项目	期末数	期初数
<b>一、现金</b>	<b>2,380,139,140.12</b>	<b>1,788,065,207.23</b>
其中：库存现金	408,038.42	267,807.41
可随时用于支付的银行存款	2,379,731,101.70	1,787,797,399.82
可随时用于支付的其他货币资金		
<b>二、现金等价物</b>		
其中：三个月内到期的债券投资		
<b>三、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>2,380,139,140.12</b>	<b>1,788,065,207.23</b>
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	29.37	29.37	薛黎曦	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 29.37%和 9.71%，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	10,000.00	57.00%	57.00%	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	韩孝煌	房地产开发, 对温泉开发、酒店项目的投资	1,000.00	100.00%	100.00%	67208105-0
南京万盛置业有限公司	全资子公司的子公司	有限责任公司	南京	韩孝峰	房地产开发、销售、租赁及售后服务等	10,000.00	80.00%	80.00%	24998341-x
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	李杜渊	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%	59.425%	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
闽信（苏州）置业发展有限公司	全资子公司	有限责任公司	苏州	韩孝煌	房地产开发、建设、出租、销售	19,788.40	100.00%	100.00%	79906730-1

**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	期初数	本期增加	本期减少	期末数
北京太阳宫房地产开发有限公司	6,000.00	4,000.00		10,000.00
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
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
闽信(苏州)置业发展有限公司	19,788.40			19,788.40

## 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 (%)	期末资产总额	期末负债总额	期末净资产总额	本期营业收入总额	本期净利润	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%	64,824,082.65	121,516,832.64	-56,692,749.99		-1,495,521.26	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%	3,199,352.18	464,808.93	2,734,543.25	874,819.00	-28,047.35	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%	16,860,935.65	6,956,713.02	9,904,222.63	21,005,658.82	569,710.24	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%	35,388,107.71	14,121,909.47	21,266,198.24	12,160,436.88	16,931.14	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
深圳市恒誉嘉时贸易有限公司	同受同一控制人控制	68200884-2
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	2,000.00	2013/5/10	2014/5/9
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	2013/6/7	2014/6/6
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	2013/1/22	2014/1/22
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证	3,000.00	2013/1/25	2014/1/25
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	2,900.00	2013/1/11	2014/1/11
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	2012/10/24	2013/10/24

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 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
	冠城大通股份有限公司	保证	3,000.00	2013/2/22	2014/2/22
	冠城大通股份有限公司	保证	1,000.00	2013/4/12	2014/3/5
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	2012/7/23	2013/7/23
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	2012/7/23	2013/7/23
<b>合 计</b>			<b>69,400.00</b>		

## (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 2,500.00 万元的敞口部分 2,000.00 万元提供保证担保。公司控股子公司江苏大通机电有限公司为本公司开具信用证 994.41 万元的敞口部分 776.80 万元提供保证担保。
- ② 福建丰榕投资有限公司为本公司开具银行承兑汇票 7,911.57 万元的敞口部分 5,538.10 万元提供保证担保。
- ③ 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 2013 年 6 月 30 日，该项担保余额为 12,500 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，每月租金为人民币 102,400.00 元，本期共需支付租赁费 614,400.00 元。截至 2013 年 6 月 30 日，上述租赁费已全部支付。
- (2) 公司子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司、北京京冠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、八楼、十一楼，面积共计 4,030.48 平方米，月租金 420,178.00 元，本期共需支付租金 2,506,270.00

元，截至 2013 年 6 月 30 日，尚有 1,200,394.00 元未支付。

- (3) 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 9,600.00 元。截至 2013 年 06 月 30 日，上述租赁费已全部支付。
- (4) 公司 2013 年 1-6 月向依波精品（深圳）有限公司购买手表人民币 200,699.00 元、向珠海罗西尼表业有限公司购买手表人民币 701,021.00 元、向深圳市恒誉嘉时贸易有限公司购买手表人民币 73,000.00 元。
- (5) 公司根据 2012 年第一次临时股东大会审议通过的《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》，于 2012 年 8 月 9 日签署借款合同，向福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）借款人民币 20,000 万元，借款期限为 24 个月，借款年利率为 9.5%，于 2012 年 8 月 14 日签署借款合同，向丰榕投资借款人民币 2,300 万元，借款期限为 24 个月，借款年利率为 10%。2013 年 1-6 月，公司根据上述合同的约定，向丰榕投资支付借款利息人民币 9,880,833.33 元，截至 2013 年 6 月 30 日，公司已全额归还上述借款。

## 5、关联方往来款项余额

项目名称	关联方	期末金额（万元）	期初金额（万元）
应收账款	北京中关村永丰产业基地发展有限公司	830.40	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	江苏清江电机股份有限公司	26.37	26.37
其他应付款	福建丰榕投资有限公司		22,300.00
其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	900.00	900.00
其他应付款	北京冠海房地产有限公司	120.04	

## 九、股份支付

### （一）股份支付总体情况

报告期内激励对象的范围	公司董事（不含独立董事）、高级管理人员、公司及子公司核心技术（业务）人员以及董事会认为需要以此方式进行激励的相关公司员工。
-------------	---

公司本期授予的各项权益工具总额	
公司本期行权的各项权益工具总额	11,829,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	
至报告期末累计已授出但尚未行使的权益总额	14,443,000.00
公司期末其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	首次授予的股票期权的行权价格为 10.39 元，调整后的行权价格为 6.20 元；合同期限至 2016 年 12 月 20 日。

注：详见附注十三（七）、（八）。

## （二） 以权益结算的股份支付

授予日权益工具公允价值的确定方法	估值技术采用布莱克-舒尔茨（Black-Scholes Model）模型确定
对可行权权益工具数量的最佳估计的确定方法	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（本期调整为 6.20 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%。
本期估计与上年估计有重大差异的原因	
资本公积中以权益结算的股份支付的累计金额	48,136,765.50
以权益结算的股份支付确认的费用总额	50,798,700.00

注：根据《股票期权激励计划》中第九条第二款规定：若在行权前公司有派息、资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细、缩股、配股等事项，应对行权价格进行相应的调整。①派息调整方法： $P = P_0 \times (\text{标的证券除息日参考价} \div \text{除息前一日标的证券收盘价})$ 。其中： $P_0$  为调整前的行权价格， $P$  为调整后的行权价格。

②资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细调整方法：

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

其中：P<sub>0</sub> 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，行权价格先后三次进行了调整，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 期末股本 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）。

公司 2012 年度股东大会审议通过 2012 年度利润分配方案，向全体股东每 10 股派现金红利 2.12 元（含税，即每股派现金红利 0.212 元）。除息日 2013 年 6 月 21 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 =  $6.36 \times [(8.21 - 0.212) \div 8.21] = 6.20$ （元）。

### （三） 股份支付的修改、终止情况

详见附注十三（六）、（七）、（八）。

## 十、 或有事项

（一）截至 2013 年 6 月 30 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位	担保金额 (万元)	债务到期日	提供敞口担保 的银行承兑汇 票出票金额 (万元)	备注
关联方：				
北京德成兴业房地产开发有限公司	9,000.00	2013/7/23		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。该笔贷款已于 7 月 23 日归还。
江苏大通机电有限公司	12,500.00	2015/5/12		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
江苏大通机电有限公司	2,000.00	2014/5/14		公司为其与中国银行淮安市分行 3500 万流动贷款提供最高额 2000 万元担保，江苏大通同时以 24,311.00 平方米的土地使用权连同地上建筑物抵押物。
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	5,000.00	2013/7/23		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。该笔贷款已于 7 月 23 日归还。
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	1,500.00	2013/7/19		该笔贷款已于 7 月 19 日归还
福州大通机电有限公司	2,104.97	2013/8/24		同时提供应收账款质押
福州大通机电有限公司	3,894.35	2013/9/22		
福州大通机电有限公司	1,500.00	2014/2/27		
福州大通机电有限公司	135.06	2013/9/8	195.73	
福州大通机电有限公司	534.75	2013/9/25	775.00	
福州大通机电有限公司	700.00	2013/8/6	1,000.00	
福州大通机电有限公司	700.00	2013/8/6	1,000.00	
福州大通机电有限公司	700.00	2013/8/6	1,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	103.37	2013/8/7	147.67	
福州大通机电有限公司	120.84	2013/10/8	172.63	
福州大通机电有限公司	249.38	2013/11/8	356.26	
福州大通机电有限公司	227.17	2013/12/8	324.53	
福州大通机电有限公司	156.38	2013/12/28	223.41	
<b>小计</b>	<b>46,126.27</b>		<b>5,195.23</b>	
非关联方:				
福建省福抗药业股份有限公司	2,000.00	2014/5/9		
福建省福抗药业股份有限公司	2,300.00	2013/7/17		该笔贷款已于 7 月 17 日归还。
福建省福抗药业股份有限公司	1,000.00	2013/7/13		该笔贷款已于 7 月 11 日归还。
<b>小计</b>	<b>5,300.00</b>			
<b>合 计</b>	<b>51,426.27</b>		<b>5,195.23</b>	

(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 2013 年 6 月 30 日, 公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 342,004.96 万元。

## 十一、 承诺事项

(一) 截至 2013 年 6 月 30 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 (元)	被担保单位	担保类型	担保金额 (元)
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

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作框架协议》，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）截至报告披露日，尚未设立上述合作框架协议项下的小额贷款公司。

(三) 其他重大财务承诺事项

1、抵押资产情况见附注七 8、12、14。

2、对外经济担保事项见附注十。

3、2013 年 4 月 2 日，公司第八届董事会第三十三次（临时）会议审议通过，同意公司下属子公司北京太阳宫房地产开发有限公司（以下简称“北京太阳宫”）向上海诚盈三期股权投资中心（有限合伙）（以下简称“诚盈三期”）融资人民币 6 亿元，其中 4,000 万元以诚盈三期对北京太阳宫公司进行增资扩股的方式提供，其余 56,000 万元由诚盈三期通过委托贷款方式提供。同时，约定北京太阳宫公司在归还诚盈三期的委托贷款后，公司及福建丰榕投资有限公司将分别以人民币 3800 万、200 万受让（赎回）诚盈三期持有的北京太阳宫公司 38% 股权和 2% 股权。截至本报告披露日，上述赎回约定尚未实施。

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 7 月 19 日，北京市第二中级人民法院对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”）之间的建设工程施工合同纠纷进行终审判决，北京鑫阳需支付深圳三鑫幕墙工程款等 31,990,008.45 元，承担诉讼费、工程造价鉴定费等 970,560.00 元。2013 年 8 月 3 日，北京鑫阳已支付深圳三鑫幕墙 31,990,008.45 元。被申请财产保全的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，目前正在办理解除冻结手续。上述事项属于资产负债表日后调整事项，北京鑫阳根据终审结果在本期进行相应计提。由于 2012 年北京鑫阳已根据合同约定预计并提取了该项工程负债 3,000 万元，因此本案的终审判决对公司本期损益影响很小。

- (二) 2013 年 7 月 3 日，公司第八届董事会第三十八次（临时）会议审议通过，同意公司向控股股东福建丰榕投资有限公司借款不超过人民币 2 亿元，借款年利率不超过 10%，每笔借款期限 2 年，以实际提款日起算，公司自本次董事会通过后 2 年内可以在该 2 亿元额度范围内循环使用。2013 年 7 月 19 日，公司 2013 年第一次临时股东大会审议通过了上述议案。（具体详见公司 2013 年 7 月 20 日公告）截至本报告披露日，上述借款额度项下尚未发生借款。
- (三) 2013 年 7 月 16 日，公司第八届董事会第三十九次（临时）会议审议通过，同意公司向福建宏江置业有限公司（以下简称“宏江置业”）增资人民币 3,200 万元，增资完成后公司持有宏江置业 80% 股权。（具体详见 2013 年 7 月 17 日公告）2013 年 7 月 18 日，公司向宏江置业增资人民币 3,200 万元，福州宏友有限责任会计师事务所出具榕宏友验字（2013）第 047 号验资报告。2013 年 7 月 23 日，宏江置业完成工商变更登记手续。
- (四) 2013 年 7 月 22 日，公司与福建省鸿岩投资有限公司签订《股权转让合同》，公司以人民币 570 万元受让福建省鸿岩投资有限公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 3% 股权。2013 年 7 月 29 日，冠城元泰完成工商变更登记。截至本报告披露日，上述股权款已全额支付。
- (五) 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 2013 年 7 月 29 日召开 2013 年股东会第一次会议，审议通过股东总增资 3,000 万元的议案，增资后，隆达典当注册资本由人民币 2,000 万元增至 5,000 万元。公司本次共计增资

人民币 1053.59 万元，增资后，公司持股比例由 16.4%变为 27.63%。截至本报告披露日，上述增资事项尚未完成工商变更手续。

- (六) 2013 年 6 月 21 日，公司第八届董事会第三十七次（临时）会议审议通过，同意公司将所持有的控股子公司桂林鸿达置业发展有限公司 75%股权，以人民币 1,290 万元的价格出售予自然人张国庆。（具体详见公司 2013 年 6 月 22 日公告）。2013 年 7 月 31 日，桂林鸿达完成工商变更登记。
- (七) 2012 年 12 月 26 日公司控股子公司海科建与北京坤阳置业投资有限公司签署《关于转让贝伦钢结构建设工程有限公司 25%的股权受让协议》。2013 年 1 月 25 日收到股权转让款 1,000 万元。截至本报告披露日，上述股权转让过户手续尚未完成。
- (八) 2013 年 8 月 6 日，公司第八届董事会第四十次（临时）会议审议通过《关于公司公开发行可转换公司债券方案的议案》，拟发行可转债募集资金不超过人民币 18 亿元，用于南京万盛世纪新城项目。（具体详见公司 2013 年 8 月 7 日公告）2013 年 8 月 23 日，公司 2013 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。

### 十三、 其他事项说明

- (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）。2013 年 5 月 13 日，公司 2012 年度股东大会审议通过了上述利润分配方案。2013 年 6 月 21 日，根据公司 2012 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 249,482,460.49 元（含税）。
- (二) 2013 年 4 月 2 日，公司第八届董事会第三十三次（临时）会议审议通过，同意公司下属子公司北京太阳宫房地产开发有限公司（以下简称“北京太阳宫”）向上海诚盈三期股权投资中心（有限合伙）（以下简称“诚盈三期”）融资人民币 6 亿元，其中 4,000 万元以诚盈三期对北京太阳宫公司进行增资扩股的方式提供，其余 56,000 万元由诚盈三期通过委托贷款方式提供。（具体详见公司 2013 年 4 月 8 日公告）2013 年 5 月 2 日，公司与诚盈三期、太阳宫地产、福建丰榕投资有限公司（以下简称“福建丰榕”）签订《股权增资及远期受让合同》。同时，北京太阳宫与诚盈三期、中信银行股份有限公司总行营业部签署了相关《委托贷款合同》；公司与诚盈三期、太阳宫地产签署了相关《转让协议》。（具体详见公司 2013 年 5 月 6 日公告）2013 年 5 月 23 日，诚盈三期对北京太阳宫增资 4,000 万元。2013 年 5 月 29

日，北京太阳宫完成工商变更登记。截至 2013 年 6 月 30 日，诚盈三期已累计向北京太阳宫提供委托贷款 31,000 万元。

- (三) 2013 年 5 月 27 日，公司第八届董事会第三十六次（临时）会议审议通过，同意公司向中国工商银行股份有限公司福州闽都支行申请人民币 1.13 亿元的并购贷款，用于收购闽信（苏州）置业发展有限公司 100% 股权。（具体详见公司 2013 年 5 月 29 日公告）截至 2013 年 6 月 30 日，该笔贷款已全额取得。
- (四) 公司于 2013 年 5 月 18 日公告，公司控股股东福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）于 2013 年 5 月 15 日将质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行的公司股份 3,200 万股在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完毕解除质押手续。2013 年 5 月 25 日公告，丰榕投资将持有的合计 10,000 万股公司无限售流通股质押给华能贵诚信托有限公司，作为丰榕投资向华能贵诚信托有限公司融资的担保。2013 年 6 月 21 日公告，丰榕投资将持有的合计 7,200 万股公司无限售流通股质押给中国银行股份有限公司福州市鼓楼区支行，作为丰榕投资向中国银行股份有限公司福州市鼓楼区支行融资的担保。上述股份均已在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理了相关证券质押登记证明。截至本报告披露日，丰榕投资已累计质押本公司股份 26,800 万股（占其所持公司股份总数的 76.77%）。
- (五) 2013 年 6 月 13 日，公司收到公司一致行动人——控股股东福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）及第二大股东 Starlex Limited 的通知，Starlex Limited 于 2013 年 6 月 13 日通过上海证券交易所大宗交易系统向丰榕投资出售本公司股份 5200 万股，占本公司总股本的 4.42%；Starlex Limited 通过二级市场向其他社会公众股东出售本公司股份 660 万股，占本公司总股本的 0.56%。上述交易发生后，Starlex Limited 和丰榕投资现合计持有公司股份 464,493,136 股，其中，丰榕投资持有公司股份 349,104,078 股，Starlex Limited 持有公司股份 115,389,058 股。（具体详见公司 2013 年 6 月 17 日公告）
- (六) 2013 年 3 月 13 日，公司第八届董事会第三十二次（临时）会议审议通过了《关于公司股权激励计划第二个行权期行权有关安排的议案》，公司股票期权激励计划第二个行权期行权条件已经成就，股票期权激励计划确定的 32 名激励对象考核合格，其在第二个行权期，即自授予日（2010 年 12 月 21 日）起满两年后的下一交易日起至授予日起满五年的交易日当日止可行权的股票期权共 753.6 万份。公司将通过向

32 名可行权的激励对象定向发行股票作为激励对象行权的股票来源。激励对象根据《股票期权激励计划》第二次行权的行权价格为 6.36 元/股。（具本详见公司 2013 年 3 月 18 日公告）

（七）2013 年 6 月 21 日，公司第八届董事会第三十七次（临时）会议审议通过《关于调整股权激励计划股票期权行权价格的议案》。2012 年度股东大会审议通过公司 2012 年度利润分配方案，根据《股票期权激励计划》相关规定，公司董事会决定就上述利润分配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 6.20 元。（具体详见公司 2013 年 6 月 22 日公告）

（八）公司于 2012 年 5 月 24 日及 2013 年 3 月 13 日召开了第八届董事会第二十二次（临时）会议及第八届董事会第三十二次（临时）会议，分别审议通过了《关于公司股权激励计划第一个行权期行权有关安排的议案》、《关于公司股权激励计划第二个行权期行权有关安排的议案》，公司董事会根据股东大会的授权办理相关行权事宜，截至 2013 年 6 月 21 日，31 名股权激励对象缴齐全部行权款，行权数量合计 1,182.9 万股，其中：第一个行权期行权股票 1,046.6 万股，第二个行权期行权股票 136.3 万股。立信中联闽都会计师事务所有限公司出具了中联闽都验字[2013]第 D-0003 号《验资报告》，公司本次增资前的注册资本为人民币 1,176,804,059 元，新增注册资本为人民币 11,829,000 元，变更后的注册资本为人民币 1,188,633,059 元，实收资本为人民币 1,188,633,059 元。本次股票期权行权后，公司向激励对象定向发行的新增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股份登记手续，并已收到登记结算公司 2013 年 6 月 26 日出具的证券变更登记证明。（具体详见公司 2013 年 6 月 27 日公告）

（九）公司 2012 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 2013 年 6 月 30 日，公司为福抗药业向银行借款提供担保 5,300 万元；福抗药业为公司向银行借款提供担保 5,000 万元。

#### 十四、 母公司财务报表主要项目注释（2013 年 6 月 30 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

## 1. 应收账款

(1) 应收账款按种类披露:

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款								
2、按组合计提坏账准备的应收账款	364,879,904.90	99.89%	21,805,826.01	5.98%	246,657,254.65	99.53%	18,259,146.50	7.40%
组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款	364,879,904.90	99.89%	21,805,826.01	5.98%	246,657,254.65	99.53%	18,259,146.50	7.40%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的应收账款	397,365.75	0.11%			1,159,221.65	0.47%		
合计	365,277,270.65	100.00%	21,805,826.01		247,816,476.30	100.00%	18,259,146.50	

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款:

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	353,659,153.93	96.93%	10,609,774.62	3.00%	235,436,503.68	95.45%	7,063,095.11	3.00%
1-2 年				10.00%				10.00%
2-3 年				30.00%				30.00%
3-5 年	49,399.17	0.01%	24,699.59	50.00%	49,399.17	0.02%	24,699.59	50.00%
5 年以上	11,171,351.80	3.06%	11,171,351.80	100.00%	11,171,351.80	4.53%	11,171,351.80	100.00%
合计	364,879,904.90	100.00%	21,805,826.01		246,657,254.65	100.00%	18,259,146.50	

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	397,365.75		并表范围内不计提坏账
合计	397,365.75		

- (2) 本期无实际核销的应收账款。
- (3) 期末应收账款中无持公司 5% (含 5%) 以上表决权股份的股东单位欠款。
- (4) 期末应收关联方款项为 397,365.75 元, 系公司控股子公司江苏大通机电有限公司所欠货款, 占应收账款期末总额 0.11%。
- (5) 期末应收账款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款总额的比例 (%)
第一名	客户	41,671,979.12	1 年以内	11.41%
第二名	客户	40,496,933.56	1 年以内	11.09%
第三名	客户	34,678,940.30	1 年以内	9.49%
第四名	客户	30,018,629.84	1 年以内	8.22%
第五名	客户	14,689,450.98	1 年以内	4.02%
合计		<b>161,555,933.80</b>		<b>44.23%</b>

- (6) 期末无不符合终止确认条件的应收账款的转移。
- (7) 期末无以应收账款为标的资产进行资产证券化的交易安排。
- (8) 期末以应收账款质押取得银行借款 138,648,707.92 元。

## 2. 其他应收款

- (1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	比例 (%)
1、单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款	1,732,396,210.79	99.73%			2,278,816,444.35	99.79%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	4,587,211.16	0.26%	3,253,632.28	70.93%	4,619,188.34	0.20%	3,232,723.27	69.98%

组合 1: 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	4,587,211.16	0.26%	3,253,632.28	70.93%	4,619,188.34	0.20%	3,232,723.27	69.98%
3、单项金额虽不重大但单项计提坏账准备的其他应收款	194,327.21	0.01%			155,445.50	0.01%		
<b>合 计</b>	<b>1,737,177,749.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,253,632.28</b>		<b>2,283,591,078.19</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,232,723.27</b>	

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	1,732,396,210.79		同一合并范围内不计提坏账准备
<b>合 计</b>	<b>1,732,396,210.79</b>		

组合中, 采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款:

账龄	期末余额				期初余额			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
1 年以内	1,095,289.80	23.88%	32,858.69	3.00%	1,268,243.18	27.46%	38,047.30	3.00%
1 - 2 年	259,429.86	5.66%	25,942.99	10.00%	153,453.66	3.31%	15,345.37	10.00%
2 - 3 年	35,000.00	0.76%	10,500.00	30.00%				30.00%
3 - 5 年	26,321.80	0.57%	13,160.90	50.00%	36,321.80	0.79%	18,160.90	50.00%
5 年以上	3,171,169.70	69.13%	3,171,169.70	100.00%	3,161,169.70	68.44%	3,161,169.70	100.00%
<b>合 计</b>	<b>4,587,211.16</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,253,632.28</b>		<b>4,619,188.34</b>	<b>100.00%</b>	<b>3,232,723.27</b>	

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	175,927.21		同一合并范围内不计提坏账准备
<b>合 计</b>	<b>194,327.21</b>		

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

(3) 期末其他应收关联方款项为 1,732,572,138.00 元, 占其他应收款期末总额 99.73%。

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	966,981,388.33		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	96,330,032.17		同一合并范围内不计提坏账
闽信（苏州）置业发展有限公司	94,375,000.00		同一合并范围内不计提坏账
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	83,521,660.77		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	72,079,958.67		同一合并范围内不计提坏账
南京万盛置业有限公司	64,032,690.11		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
北京海淀科技园建设股份有限公司	38,350,000.00		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	25,119,309.17		同一合并范围内不计提坏账
江苏大通机电有限公司	175,927.21		同一合并范围内不计提坏账
<b>合 计</b>	<b>1,732,572,138.00</b>		

## (4) 期末其他应收款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
北京太阳官房地产开发有限公司	并表子公司	966,981,388.33	1 年以内、1-2 年、2-3 年	55.66%	往来款
福建华事达房地产有限公司	并表子公司	235,706,171.57	2-4 年	13.57%	往来款
广西冠城鸿泰房地产有限公司	并表子公司	96,330,032.17	1 年以内、1-2 年	5.55%	往来款
闽信（苏州）置业发展有限公司	并表子公司	94,375,000.00	1 年以内	5.43%	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	83,521,660.77	1 年以内、1-2 年	4.81%	往来款
<b>合 计</b>		<b>1,476,914,252.84</b>		<b>85.02%</b>	

(5) 期末无不符合终止确认条件的其他应收款的转移。

(6) 期末无以其他应收款为标的资产进行资产证券化的交易安排。

### 3. 长期股权投资

项目	期末数		期初数	
	金额	减值准备	金额	减值准备
成本法	2,973,534,830.97	61,896,717.75	3,016,705,820.97	61,896,717.75
权益法	29,892,830.74		25,916,380.62	
<b>合 计</b>	<b>3,003,427,661.71</b>	<b>61,896,717.75</b>	<b>3,042,622,201.59</b>	<b>61,896,717.75</b>

#### (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(%)	期末资产总 额	期末负债总 额	期末净资产 总额	本期营业收 入总额	本期净利润
<b>联营企业</b>							
南京冠城大通机 电有限公司	20.00%	20.00%	79,516,936.98	52,783.27	79,464,153.71		-133,949.42

#### (2) 长期股权投资明细

被投资单位	核算方法	投资成本	期初余额	增减变动	期末余额	在被投资单位持股比例 (%)	在被投资单位表决权比例 (%)	在被投资单位持股比例与表决权比例不一致的说明	减值准备	本期计提减值准备	现金红利
福州隆达典当有限公司	成本法	3,455,500.00	3,455,500.00		3,455,500.00	16.40%	16.40%				
福州华榕超市有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00				300,000.00		
武夷山市华兴小额贷款公司	成本法	10,000,000.00		10,000,000.00	10,000,000.00	6.67%	6.67%				
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	成本法	12,000,000.00		12,000,000.00	12,000,000.00	10.00%	10.00%				
北京太阳官房地产开发有限公司	成本法	66,502,400.00	66,445,700.00	56,700.00	66,502,400.00	57.00%	57.00%				
江苏大通机电有限公司	成本法	51,640,500.00	51,543,300.00	97,200.00	51,640,500.00	42.20%	42.20%				
桂林鸿达置业发展有限公司	成本法	9,238,865.92	9,238,865.92		9,238,865.92	75.00%	75.00%				11,255,181.04
北京冠城正业房地产开发有限公司	成本法	244,600,050.00	244,413,750.00	186,300.00	244,600,050.00	100.00%	100.00%				350,000,000.00
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	成本法	90,153,000.00	90,120,600.00	32,400.00	90,153,000.00	90.00%	90.00%				
福州大通机电有限公司	成本法	70,186,830.00	70,133,370.00	53,460.00	70,186,830.00	51.00%	51.00%				
福建华事达房地产有限公司	成本法	264,772,507.25	264,626,707.25	145,800.00	264,772,507.25	100.00%	100.00%				
北京冠城新泰房地产开发有限公司	成本法	467,697,250.00	467,527,150.00	170,100.00	467,697,250.00	100.00%	100.00%				

苏州冠城宏业房地产有限公司	成本法	223,137,242.75	223,056,242.75	81,000.00	223,137,242.75	100.00%	100.00%		61,596,717.75		
北京京冠房地产开发有限公司	成本法	148,458,492.15	148,353,192.15	105,300.00	148,458,492.15	100.00%	100.00%				
深圳冠洋房地产有限公司	成本法		294,023,750.00	-294,023,750.00							
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	50,205,875.00	50,165,375.00	40,500.00	50,205,875.00	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	成本法	817,353,919.00	961,302,317.90		961,302,317.90	69.00%	69.00%				34,500,000.00
闽信(苏州)置业发展有限公司	成本法	227,884,000.00		227,884,000.00	227,884,000.00	100.00%	100.00%				
南京冠城大通机电有限公司	权益法	30,000,000.00	25,916,380.62	3,976,450.12	29,892,830.74	20.00%	20.00%				
<b>合 计</b>			<b>3,042,622,201.59</b>	<b>-39,194,539.88</b>	<b>3,003,427,661.71</b>				<b>61,896,717.75</b>		<b>395,755,181.04</b>

#### 4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本期发生额	上年同期未审数
主营业务收入	1,036,440,138.32	918,968,640.79
其他业务收入	17,980,163.28	9,165,554.60
营业成本	1,026,143,108.67	906,422,270.81

(2) 按主营业务分行业及分产品列示如下:

项 目	本期发生额		上年同期未审数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	1,036,440,138.32	1,007,930,438.30	918,968,640.79	896,925,606.13
其中: 漆包线	1,036,440,138.32	1,007,930,438.30	918,968,640.79	896,925,606.13
(2) 商 业				
(3) 房地产业				
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	<b>1,036,440,138.32</b>	<b>1,007,930,438.30</b>	<b>918,968,640.79</b>	<b>896,925,606.13</b>

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地 区	本期发生额		上年同期未审数	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	<b>1,013,500,160.35</b>	<b>985,621,477.86</b>	<b>905,032,431.55</b>	<b>883,323,680.71</b>
东北地区	29,674,487.48	28,858,221.59	28,554,676.63	27,869,743.87
西北地区	67,468.37	65,612.50		
华南地区	162,181,437.05	157,720,258.88	194,098,523.58	189,442,738.50
华东地区	717,826,531.21	698,081,040.55	598,769,186.61	584,406,683.54
西南地区	41,520,105.81	40,377,998.59	30,721,841.88	29,984,925.96
其他地区	62,230,130.43	60,518,345.75	52,888,202.85	51,619,588.84
国外	<b>22,939,977.97</b>	<b>22,308,960.44</b>	<b>13,936,209.24</b>	<b>13,601,925.42</b>
合 计	<b>1,036,440,138.32</b>	<b>1,007,930,438.30</b>	<b>918,968,640.79</b>	<b>896,925,606.13</b>

(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	96,244,577.19	9.13%
第二名	75,599,632.35	7.17%
第三名	65,924,604.15	6.25%
第四名	45,455,772.50	4.31%
第五名	44,220,110.62	4.19%
<b>合 计</b>	<b>327,444,696.81</b>	<b>31.05%</b>

## 5. 投资收益

### (1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上年同期未审数
成本法核算的长期股权投资收益	395,755,181.04	600,791,910.00
权益法核算的长期股权投资收益	-26,789.88	-10,270,276.05
处置长期股权投资产生的投资收益	439,176,250.00	
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益		
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	145,610.40	94,806.40
其他		
<b>合 计</b>	<b>835,050,251.56</b>	<b>590,616,440.35</b>

### (2) 按成本法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期未审数
桂林鸿达置业发展有限公司	11,255,181.04	
北京海淀科技园建设股份有限公司	34,500,000.00	
北京冠城正业房地产开发有限公司	350,000,000.00	400,000,000.00
北京冠城新泰房地产开发有限公司		200,000,000.00
福州隆达典当有限公司		791,910.00
<b>合 计</b>	<b>395,755,181.04</b>	<b>600,791,910.00</b>

### (3) 按权益法核算确认的长期股权投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期未审数
-------	-------	---------

北京海淀科技园建设股份有限公司		-10,226,789.70
南京冠城大通机电有限公司	-26,789.88	-43,486.35
<b>合计</b>	<b>-26,789.88</b>	<b>-10,270,276.05</b>

(4) 处置长期股权投资产生的投资收益:

被投资单位	本期发生额	上年同期未审数
深圳冠洋房地产有限公司	439,176,250.00	
<b>合计</b>	<b>439,176,250.00</b>	

注：公司投资收益汇回无重大限制。

## 6. 现金流量表附注

项目	本期发生额	上年同期未审数
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	783,390,413.01	544,158,390.27
加：资产减值准备	5,322,278.60	4,517,242.80
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	3,447,502.09	3,585,137.15
无形资产摊销	56,044.32	56,044.32
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	51,663.50	26,255.07
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）	29,007,886.34	62,297,101.29
投资损失（收益以“-”号填列）	-835,050,251.56	-590,616,440.35
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,327,931.66	-160,015.92
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）	8,764,619.58	20,701,413.93
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	426,484,348.00	-59,224,680.12
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-232,005,882.26	363,787,302.76
其他	1,571,400.00	346,275.00
经营活动产生的现金流量净额	189,712,089.96	349,474,026.20
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
三、现金及现金等价物净变动情况		
现金的期末余额	480,381,071.70	97,773,471.87
减：现金的期初余额	631,706,280.04	99,533,844.72
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金等价物净增加额	-151,325,208.34	-1,760,372.85

## 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	639,497,282.16
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	1,588,500.00
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	
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	213,145.04
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	-6,642,515.30
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
所得税影响额	-31,337,699.82
少数股东权益影响额（税后）	2,327,183.96
合 计	<b>605,645,896.04</b>

## （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	27.60%	0.97	0.97
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.02%	0.46	0.46

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<sub>0</sub> 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<sub>0</sub> 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E<sub>i</sub> 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<sub>j</sub> 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<sub>0</sub> 为报告期月份数；M<sub>i</sub> 为新增净资产次月起至报告期期末的累计月数；M<sub>j</sub> 为减少净资产次月起至报告期期末的累计月数；E<sub>k</sub> 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<sub>k</sub> 为发生其他净资产增减变动次月起至报告期期末的累计月数。

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

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 为期初股份总数；S1 为报告期因公积金转增股本或股票股利分配等增加股份数；Si 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；Sj 为报告期因回购等减少股份数；Sk 为报告期缩股数；M0 报告期月份数；Mi 为增加股份次月起至报告期期末的累计月数；Mj 为减少股份次月起至报告期期末的累计月数。

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

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

注 2: 根据公司 2010 年度第三次临时股东大会审议情况，公司股票期权激励计划（修订稿）获得通过，公司将对激励对象授予总计 2,000 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 1,750 万份。同期，由于公司 2011 年度利润分配方案为：以 2011 期末总股本 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高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存在稀释性，公司相应调增稀释每股收益分母——普通股加权平均数 562,793 股。

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

### （三） 公司主要会计报表项目的异常情况及原因的说明

金额异常或比较期间变动异常的报表项目：

报表项目	期末余额（或本期金额）	期初余额（或上年金额）	变动比率	变动原因
其他应收款	52,096,985.55	93,577,171.21	-44.33%	主要受子公司海科建本期收回海国投往来款影响所致
长期应收款	125,079,437.78	89,847,948.77	39.21%	主要受子公司代建项目进展而增加代建项目投入影响所致
在建工程	76,911,853.77	57,506,479.74	33.74%	主要受子公司冠城港益自营物业建设投入所致
长摊待摊费用	3,137,265.31	7,097,860.08	-55.80%	主要受本期合并范围减少深圳冠洋而相应于本报告期期末减少该公司的长期待摊费用影响所致
短期借款	1,679,933,257.56	1,198,978,044.80	40.11%	主要受子公司海科建本期新增短期借款影响所致
应付票据	159,908,010.72	119,106,751.71	34.26%	主要受本期漆包线业务增加票据开票额影响所致
预收账款	1,450,619,170.13	2,793,755,231.90	-48.08%	主要受房地产业务部分预收款结转收入影响所致

应交税费	810,615,069.64	588,028,703.95	37.85%	主要受房地产业务结算收入及利润增加相应增加税费影响所致
应付股利	137,739,070.57	56,307,035.30	144.62%	主要受母公司本期实施的 2012 年度现金红利尚有部分未支付及子公司海科建尚未支付本期实施的少数股东分红款影响所致
其他应付款	602,097,450.00	1,358,571,962.10	-55.68%	主要受本期确认深圳冠洋股权转让收入而将上年末收到的转让深圳冠洋股权款结转影响所致
一年内到期的非流动负债	550,000,000.00	284,250,000.00	93.49%	主要受部分长期借款于一年内到期而调入本科目影响所致
资本公积	123,634,695.91	60,093,039.55	105.74%	主要受本期股权激励计划行权影响所致
未分配利润	3,060,257,811.02	2,163,649,420.17	41.44%	主要受本期实现净利润以及本期实施 2012 年度分红综合影响所致
营业税金及附加	328,143,774.94	217,088,299.23	51.16%	主要受本期房地产营业收入增加影响所致
销售费用	68,549,286.79	46,381,103.97	47.80%	主要受本期房地产项目销售费用增加影响所致
管理费用	86,649,045.06	60,039,112.46	44.32%	主要受本期较上年同期增加合并海科建影响所致
财务费用	21,244,114.55	60,745,938.70	-65.03%	主要受本期货币资金较上年同期充裕从而增加利息收入以及融资成本较上年同期下降综合影响所致
资产减值损失	3,970,032.10	7,822,438.93	-49.25%	主要受子公司收回往来款相应转回已提取的坏账准备影响所致
投资收益	649,831,733.65	-9,340,073.30	不适用	主要受本期确认深圳冠洋股权转让收益影响所致
营业外支出	7,256,509.37	249,060.50	2813.55%	主要受本期向公益机构教育捐款以及向雅安地震公益捐款影响所致
所得税费用	233,966,357.91	169,048,568.53	38.40%	主要受本期利润总额增加影响所致
经营活动产生的现金流量净额	331,012,609.66	-107,721,013.45	不适用	主要受本期收到原并表子公司深圳冠洋归还的往来款以及本期归还丰榕投资往来款两因素影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-273,153,492.95	-199,261,529.74	不适用	主要受本期支付的股权受让款大于上年同期影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	534,685,209.85	269,639,140.57	98.30%	主要受子公司海科建本期新增金融机构贷款影响所致

## 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 8 月 23 日批准报出。

冠城大通股份有限公司  
二〇一三年八月二十三日

## 第九节 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 8 月 23 日