



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 年年度报告

重要提示

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

二、 公司全体董事出席董事会会议。

三、 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

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

五、 前瞻性陈述的风险声明

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

六、 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

七、 是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	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.....	8
第五节	重要事项.....	26
第六节	股份变动及股东情况.....	38
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	43
第八节	公司治理.....	53
第九节	内部控制.....	58
第十节	财务会计报告.....	59
第十一节	备查文件目录.....	187

第一节 释义及重大风险提示

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、上市公司、冠城大通	指	冠城大通股份有限公司
报告期	指	2013 年度
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元，法定流通货币

二、 重大风险提示：

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

第二节 公司简介

一、 公司信息

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

二、 联系人和联系方式

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

三、 基本情况简介

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

四、 信息披露及备置地点

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

五、 公司股票简况

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

六、 公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2014 年 1 月 29 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

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》第一次及第二次的行权事宜，行权股份合计 1375.4 万股，公司总股本由报告期初 1,176,804,059 股增加至报告期末 1,190,558,059 股。2013 年 8 月 8 日、2014 年 1 月 29 日，公司因注册资本变更分别换领了新的营业执照。具体请参阅公司分别于 2013 年 6 月 27 日、2013 年 7 月 4 日、2013 年 7 月 20 日及 2013 年 12 月 14 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

(二) 公司首次注册情况的相关查询索引

公司首次注册情况详见 2010 年年度报告“公司基本情况”章节。

(三) 公司上市以来，主营业务的变化情况

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

(四) 公司上市以来，历次控股股东的变更情况

公司 1997 年上市时，控股股东为福州市国有资产管理局，持有股份占公司总股本的 23.65%。2002 年 11 月，福州盈榕投资有限公司（后更名为“福建丰榕投资有限公司”）收购福州市国有资产管理局持有的公司股份，成为公司第一大股东，持有股份占公司总股本 26.28%。截止 2013 年 12 月 31 日，福建丰榕投资有限公司持有公司股份 349,104,078 股，占公司总股本比例 29.32%，为公司控股股东。

七、 其他有关资料

公司聘请的会计师事务所名称（境内）	名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	天津市南开区滨水西道 333 号万豪大厦 C 座十层
	签字会计师姓名	李金才 孟翠香

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、 报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
营业收入	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89	31.48	9,320,059,100.79
归属于上市公司股东的净利润	1,277,775,337.61	830,837,471.35	53.79	795,814,606.91
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	671,748,964.04	581,876,105.55	15.45	793,774,383.00
经营活动产生的现金流量净额	-262,354,477.19	1,049,530,676.03	-125.00	445,408,163.79
	2013 年末	2012 年末	本期末比上年同期末增减(%)	2011 年末
归属于上市公司股东的净资产	4,691,567,782.96	3,578,172,495.50	31.12	3,181,685,182.98
总资产	15,717,764,882.65	14,795,009,774.91	6.24	9,364,643,790.60

(二) 主要财务数据

主要财务指标	2013 年	2012 年	本期比上年同期增减(%)	2011 年
基本每股收益(元/股)	1.08	0.71	52.11	0.68
稀释每股收益(元/股)	1.08	0.71	52.11	0.68
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.57	0.49	16.33	0.67
加权平均净资产收益率(%)	30.95	24.70	增加 6.25 个百分点	29.47
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	16.27	17.30	减少 1.03 个百分点	29.40

注：鉴于公司股票期权激励计划所涉及的股票期权行权价格为每股 6.2 元，且本期（2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日）每个交易日公司股票收盘价的平均价格为 7.24 元/股，行权价格低于当期普通股平均市场价格。根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》的规定，当行权价格低于当期普通股平均市场价格时，应考虑股票期权对于每股收益的稀释性，因此，本期计算稀释每股收益时考虑了稀释性潜在普通股因素。

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	2013 年金额	2012 年金额	2011 年金额
非流动资产处置损益	647,482,020.96	377,865.37	-99,639.80
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	5,794,038.57	4,836,914.00	1,968,961.56
计入当期损益的对非金融企 业收取的资金占用费			398,376.59
债务重组损益		151,805.15	457,334.95
除同公司正常经营业务相关 的有效套期保值业务外,持有 交易性金融资产、交易性金融 负债产生的公允价值变动损 益,以及处置交易性金融资 产、交易性金融负债和可供 出售金融资产取得的投资收 益	269,716.32	109,914.71	
除上述各项之外的其他营业 外收入和支出	-7,242,525.34	4,070,317.57	78,829.52
其他符合非经常性损益定义 的损益项目		243,486,729.59	
少数股东权益影响额	1,448,604.42	-2,050,735.24	-488,623.30
所得税影响额	-41,725,481.36	-2,021,445.35	-275,015.61
合计	606,026,373.57	248,961,365.80	2,040,223.91

三、 采用公允价值计量的项目

单位:元 币种:人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润 的影响金额
1、交易性金融资产				
国债逆回购 GC001				1,116.74
国债逆回购 GC003				826.00
国债逆回购 GC004				10,069.12
国债逆回购 GC007				162,898.93
国债逆回购 GC014	8,600,860.00		-8,600,860.00	32,953.72
国债逆回购 GC028				22,620.00
国债逆回购 GC182	2,000,600.00		-2,000,600.00	39,086.11
国债逆回购 GC801				103.05
国债逆回购 GC809				34.64
国债逆回购 GC810				8.01
2、可供出售金融资产				
兴业银行	4,217,896.80	3,843,871.20	-374,025.60	144,050.40
工银全球基金	469,988.90	547,335.08	77,346.18	12,316.27
兴业证券	159,640.00	122,980.00	-36,660.00	1,560.00
合计	15,448,985.70	4,514,186.28	-10,934,799.42	427,642.99

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，美国经济复苏趋势明显，国际上主要新兴经济体增速则出现明显下滑，国内经济呈现稳中有升、稳中向好的发展态势。2013年，政府坚持稳中求进的工作总基调，在稳定宏观经济政策的同时，着力深化经济结构转型，2013年国内全年GDP较上年同期增长7.7%。

报告期内，公司密切关注房地产与漆包线行业的发展走势，及时调整经营策略，房地产与漆包线业务均保持稳定发展的良好局面。报告期内，公司实现营业收入82.25亿元，同比增长31.48%；实现主营业务收入80.43亿元，同比增长31.87%；实现利润总额16.26亿元，同比增长42.16%；实现归属于上市公司股东的净利润12.78亿元，同比增长53.79%。

(1) 房地产业务

2013年，国家对房地产行业的调控思路逐步转变为以市场化手段代替过多行政手段，通过包括增加供给平滑过剩需求，力推经济结构转型，鼓励创新产业发展，促使资金从过热行业逐步流向创新产业等长效机制，使行业发展出现了新的变化，各地房地产市场的真实需求逐渐显现，市场出现分化。报告期内，国内一、二线城市房地产市场持续回暖，成交量继续走高，房价维持平稳上涨趋势，部分三、四线城市商品住宅新增供应不断释放，库存持续积累，市场相对低迷。2013年，全国房地产开发投资86,013亿元，比上年名义增长19.8%，其中，住宅投资58,951亿元，增长19.4%；商品房销售面积130,551万平方米，比上年增长17.3%；商品房销售额81,428亿元，增长26.3%。总体来说，2013年全国房地产市场规模迎来新一轮的扩张，房地产开发投资环境回暖，土地市场整体成交火热。

2013年，公司房地产业务共实现合同销售面积25.41万平方米，合同销售额39.07亿元；实现结算面积26.93万平方米，同比增长66.35%；实现主营业务收入45.94亿元，同比增长56.09%；实现净利润7.12亿元。报告期末未结算的预收账款为15.86亿元。

其中：

北京冠城新泰房地产开发有限公司，主要进行太阳宫新区C区的项目开发，报告期内共实现结算面积6.46万平方米，实现主营业务收入25.30亿元，实现净利润6.31亿元；

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1.47万平方米，实现主营业务收入3.84亿元，实现净利润0.6亿元；

苏州冠城宏翔房地产有限公司，主要进行冠城观湖湾的项目开发，报告期内共实现结算面积5.67万平方米，实现主营业务收入4.10亿元，实现净利润0.32亿元。

A、房地产储备情况

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	38.98
太阳星城C区	100%		在建	5.67	34.76	31.02	24.93
冠城大通蓝郡	80%	南京六合区	在建	60.74	101.25	95.43	8.21
冠城观湖湾	85%	苏州黄埭镇	在建	7.65	24.56	20.13	5.67
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%	北京海淀区西北旺镇	在建	47.65	79.71	44.17	33.99
百旺杏林湾	41.003%	北京中关村永丰高新技术产业基地东北侧	在建	39.40	52.13	45.42	23.88
百旺茉莉园	41.003%	北京海淀区西北旺镇区永丰路西	完工	21.06	28.35	25.65	24.21
冠城大通珑湾(水岸明珠)	100%	苏州浒关分区	完工	9.53	8.19	8.03	2.46
骏和棕榈湾	100%	南通市崇川区	在建	15.50	48.02	45.64	7.80
霸州项目	100%	霸州市泰山路东、黄河道北侧	在建	10.93	15.21	10.81	0
永泰文化创意产业园一期	93%	永泰赤壁	在建	62.67	95.64	-	0
永泰文化创意产业园二期	93%	永泰赤壁	拟建	39.09	-	-	0
宏江置业项目	80%	连江县东湖北宫水库北侧	拟建	13.76	-	-	0
宏江酒店项目	80%	连江县东湖镇北宫水库南侧	拟建	6.19	-	-	0
福州会展岛项目	100%	福州海峡会展中心东北路西南侧	拟建	7.03	-	-	0
合计	--	--	--	364.61	549.09	380.61	170.13

①上表中永泰文化创意产业园一期项目报告期内已开工在建，其中酒店部分占地面积约 10 万平方米，预计酒店主体部分建筑面积约 3.72 万平方米；霸州项目已开工在建，其中酒店部分占地面积约 4.68 万平方米，酒店部分建筑面积约 5.59 万平方米；公司下属控股公司福建宏江酒店有限公司拟开发的宏江酒店项目，占地面积约 6.19 万平方米。公司未来拟自持上述酒店项目。

公司于 2013 年 12 月通过竞拍取得位于福州海峡会展中心东北侧的会展岛项目，占地面积约 7.03 万平方米，该项目部分物业拟由公司自持，部分拟发展为出租物业。

②截止报告期末，上述永泰文化创意产业园二期、宏江置业项目、宏江酒店项目、福州会展岛项目尚未交地，总建筑面积、总可售面积尚未确定。

③截止报告期末，公司参与的一级土地开发项目主要有：控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司正在进行的太阳宫 D 区一级开发项目，及控股子公司福建冠城龙泰置业发展有限公司正在进行的龙岩陆地港土地一级开发项目，其中太阳宫 D 区一级开发项目预计将于 2014 年完成征地结案工作。

④除上述①所列外，公司目前开发的土地及房产均以出售为目的。

B、房地产出租情况

2013 年度，公司房地产出租收入 0.57 亿元，占公司营业收入的 0.69%，主要为公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司出租物业收入。北京海淀科技园建设股份有限公司在合

并入公司报表前已在出租上述物业，2013 年可用于出租的物业建筑面积约 3.98 万平方米，截止报告期末已签订合同的出租面积约 3.24 万平方米，出租率 81.41%，本报告期租金收入约 0.39 亿元，每平方米年平均基本租金约 1187 元。

C、房地产销售情况

公司目前开发的房地产项目主要业态为住宅、办公写字楼、商铺及购物中心、酒店及休闲，报告期内，按业态分类房地产销售情况如下：

单位：万平方米

业态分类	本年度竣工面积	期末在建建筑面积	本年度可供出售面积	本年度合同销售面积	本年度合同销售额（万元）	本年度合同平均成交价（元/m ² ）
住宅	25.93	70.26	56.09	17.89	203,235.83	11,357.31
办公写字楼	-	4.44	4.44	2.22	98,902.58	44,583.85
商铺及购物中心	2.11	5.13	9.23	2.26	63,576.00	28,113.88
酒店及休闲	-	9.31				
其他（如车位、仓储等）	7.54	16.42	14.23	2.90	21,910.07	13,663.39
合计	35.58	105.55	83.99	25.28	387624.48	15,335.66

注：上述表格本年度合同销售面积、合同销售额数据为合同签订的面积及金额，未包含本年度现房实测与原合同差异引起面积及金额补差。

D、房地产业务财务融资情况

2013 年度，公司房地产业务融资均为项目开发融资，主要通过银行贷款和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务融资余额为 21.03 亿元，其中银行贷款融资余额 10.43 亿元，信托融资余额 10.60 亿元。2013 年度，公司房地产业务银行贷款和信托融资利息资本化金额为 1.55 亿元；加权平均融资成本年化利率为 9.87%，其中银行贷款加权平均年化利率为 7.47%，信托融资加权平均年化利率为 12.26%；最高项目融资年利率 13%。报告期内，公司为房地产类子公司提供担保总额为 9833.31 万元。

(2) 漆包线业务

2013 年，受宏观经济回暖和下游行业复苏影响，漆包线部分下游行业需求有所增加，但市场总体需求依旧不足，竞争压力加大，漆包线行业利润空间受限，盈利能力面临考验。报告期内，公司积极抓住机遇，调整市场策略，加大市场开发力度，扩大现有客户的订单占有率，积极拓展新客户群体，及时调整产品结构，促使公司漆包线业务取得良好稳定发展。报告期内，公司漆包线业务产量 6.47 万吨，同比增长 16.16%；实现销售量 6.50 万吨，同比增长 16.28%；实现主营业务收入 34.49 亿元，同比增长 9.28%；实现净利润 3,191.59 万元，同比增长 373.71%。

其中，福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 3.74 万吨，同比增长 18.73%；实现销售量 3.73 万吨，同比增长 18.04%；实现主营业务收入 19.79 亿元，同比增长 10.34%；实现净利润 2283.3 万元；

江苏大通漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 2.73 万吨，同比增长 12.81%；实现销售量 2.77 万吨，同比增长 13.99%；实现主营业务收入 14.7 亿元，同比增长 7.88%；实现净利润 939.2 万元。

报告期内，南京冠城大通机电有限公司生产厂房尚在筹建。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例（%）
营业收入	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89	31.48
营业成本	6,283,111,493.08	4,669,839,104.21	34.55
销售费用	125,615,426.21	98,290,358.72	27.80
管理费用	174,870,877.33	137,934,122.92	26.78
财务费用	54,716,946.81	114,992,894.31	-52.42
经营活动产生的现金流量净额	-262,354,477.19	1,049,530,676.03	-125.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,245,384,897.93	319,301,637.49	-490.03
筹资活动产生的现金流量净额	512,412,071.40	-234,553,034.84	不适用
研发支出	1,615,244.79	1,136,629.13	42.11
所得税费用	341,297,910.51	282,135,444.66	20.97

利润表及现金流量表相关科目变动分析表说明：

营业收入：主要受本期房地产结算面积增加以及漆包线销量增加综合影响所致。

营业成本：主要是受营业收入变动影响而相应配比增加所致。

上表费用及现金流数值变动原因详见下述“4、费用”及“6、现金流”描述。

2、 收入

(1) 驱动业务收入变化的因素分析

房地产业务：

报告期内，公司房地产结算面积较 2012 年度增长 66.35%，房地产业务收入同比增长 56.09%。公司 2013 年度结算的项目主要有北京冠城新泰房地产开发有限公司开发的太阳星城 C 区项目、北京冠城正业房地产开发有限公司开发的太阳星城 B 区项目、骏和地产（江苏）有限公司开发的骏和棕榈湾项目及苏州冠城宏翔房地产有限公司开发的冠城观湖湾项目等。公司房地产业务结算面积及金额详见上述“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析（1）房地产业务”板块。

漆包线业务：

报告期内，漆包线市场面临激烈的竞争，公司漆包线产销量较 2012 年略有增长，漆包线业务收入同比增长 9.28%；公司及时调整产品结构，漆包线业务净利润大幅增加。公司漆包线生产量、销售量详见上述“一、董事会关于公司报告期内经营情况的讨论与分析（2）漆包线业务”板块。

(2) 以实物销售为主的公司产品收入影响因素分析

见上述“(1)驱动业务收入变化的因素分析”。

(3) 订单分析

公司房地产业务不存在订单情况。

公司漆包线业务主要根据客户订单进行生产，客户一般按月确定实际订单需求。2013 年公司无重大订单未能交付的情况发生。

公司订单收入占比未超过公司总收入的 50%。

(4) 新产品及新服务的影响分析

报告期内，公司不断加强技术创新，根据客户需求开发出部分新的漆包线品种，且已实现了销售，公司新产品的投入对公司的营业收入及利润未产生重大影响。

(5) 主要销售客户的情况

单位：元 币种：人民币

客户名称	金额	占营业收入比例
第一名	206,981,955.62	2.52%
第二名	135,051,460.92	1.64%
第三名	125,993,310.40	1.53%
第四名	124,138,000.00	1.51%
第五名	106,870,798.56	1.30%
合计	699,035,525.50	8.50%

公司前 5 名客户销售额占年度销售总额的 8.50%。

3、 成本

(1) 成本分析表

单位:元

分行业情况						
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
漆包线行业	漆包线成本	3,291,203,200.74	53.72	3,023,159,617.50	66.49	8.87
房地产行业	房地产成本	2,835,514,946.96	46.28	1,523,923,848.67	33.51	86.07
分产品情况						
分产品	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例(%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例(%)	本期金额较上年同期变动比例(%)
漆包线	漆包线成本	3,291,203,200.74	53.72	3,023,159,617.50	66.49	8.87
房地产	房地产成本	2,835,514,946.96	46.28	1,523,923,848.67	33.51	86.07

其中，漆包线行业成本变化影响因素：漆包线销量增加；房地产行业成本变化影响因素：房地产结算收入增加。

(2) 主要供应商情况

单位：元 币种:人民币

供应商	本期发生额
第一名	1,998,913,763.13
第二名	851,151,949.40
第三名	344,301,012.60
第四名	107,664,128.39
第五名	68,280,730.22
合计	3,370,311,583.74
占年度采购总额的比例	79.66%

4、 费用

报告期内，公司相关费用等财务数据同比变动 30% 以上情况如下：

单位：元 币种:人民币

报表项目	本期金额	上年金额	变动比率	变动原因
财务费用	54,716,946.81	114,992,894.31	-52.42%	主要受本期货币资金积数较上年同期充裕从而增加资金管理收益、减少非房地产业务阶段性融资综合影响所致
销售费用	125,615,426.21	98,290,358.72	27.80%	主要受本期营业收入增长的影响，本期销售费用相应增加
管理费用	174,870,877.33	137,934,122.92	26.78%	主要受海科建 2012 年度第四季度合并入合并报表，而使得本年度与上年度的费用期间不可比所致

5、 研发支出

(1) 研发支出情况表

单位：元

本期费用化研发支出	1,615,244.79
研发支出合计	1,615,244.79
研发支出总额占营业收入比例（%）	0.02

注：本期研发支出较去年同比增加 42.11%，主要受本期新产品研发加大投入影响所致。

(2) 情况说明

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

6、 现金流

单位：元 币种：人民币

报表项目	本期金额	上年金额	变动比率	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	-262,354,477.19	1,049,530,676.03	-125.00%	主要受本期房地产经营净流出影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,245,384,897.93	319,301,637.49	-490.03%	主要受本期股权并购净投入较上年大幅增加影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	512,412,071.40	-234,553,034.84	不适用	主要受本期增加金融机构贷款影响所致

7、 总体财务状况分析

2013 年 12 月 31 日，公司总资产为 157.18 亿元，与年初 147.95 亿元相比增加 9.23 亿元，增长 6.24%；总负债为 96.31 亿元，比年初 97.64 亿元减少 1.33 亿元，下降 1.36%。2013 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 61.27%，较年初 65.99% 减少 4.72 个百分点。报告期内，公司资产、负债状况较为平稳，总体变化不大，资产负债率有所降低，偿债能力进一步提高。

2013 年 12 月 31 日，公司归属于上市公司股东的净资产为 46.92 亿元，较年初 35.78 亿元增加 11.14 亿元，主要受以下几个因素综合影响：本报告期实现归属于上市公司股东的净利润 12.78 亿元，相应增加净资产；根据 2012 年度利润分配方案现金分红 2.49 亿元，相应减少净资产；本报告期实施股权激励计划的行权，本报告期合计行权 1,375.4 万股股份，相应增加净资产 8,527.48 万元。

报告期内，公司实施股权激励计划的行权，合计行权 1,375.4 万股股份，行权后，公司总股本由年初的 117,680.4059 万股增加为 119,055.8059 万股。

2013 年度，公司完成营业收入 82.25 亿元，比上年同期 62.56 亿元增长 31.48%。其中，漆包线业务实现营业收入 35.71 亿元，比上年同期 32.65 亿元增长 9.38%，主要受漆包线销量较上

年同期增长 16.28% 的影响；房地产业务实现营业收入 46.54 亿元，比上年同期 29.92 亿元增长 55.59%，收入增加的主要原因是受本年度新增房地产结算项目的影响，本年度结算面积较上年同期增加较多。

受本报告期内房地产结算收入较上年同期大幅增长，以及本年度确认转让深圳冠洋股权投资收益的影响，本报告期内实现归属于上市公司股东的净利润较上年同期有较大幅度提高。2013 年度，公司实现利润总额 16.26 亿元，较上年同期 11.44 亿元增长 42.16%；实现上市公司股东享有的净利润 12.78 亿元，较上年同期 8.31 亿元增加 4.47 亿元，增长 53.79%。

本报告期内，公司现金及现金等价物净增加-9.96 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为-2.62 亿元，主要是本年公司房地产业务销售回笼款小于当年房地产开发投入影响所致；投资活动产生的现金流量净额为-12.45 亿元，主要为本年支付受让骏和地产股权款 8.88 亿元、支付受让闽信置业股权款 2.28 亿元、支付增资富滇银行定金 1.25 亿元影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为 5.12 亿元，主要是本年新增金融机构融资影响所致。

8、 其它

(1) 公司利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

报告期内，公司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

公司于 2013 年 8 月 6 日召开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》及相关议案，公司拟向自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者发行总额不超过人民币 18 亿元（含 18 亿元）的可转换公司债券，每张面值为人民币 100 元，按面值发行，期限为自发行之日起 6 年，票面利率不超过每年 4.0%。该事项已经公司于 2013 年 8 月 23 日召开的 2013 年第二次临时股东大会审议通过。目前，关于发行可转换公司债券的相关申请材料已报送中国证监会，尚在审核中。具体详见公司于 2013 年 8 月 7 日及 2013 年 8 月 24 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。

此外，公司无延续到报告期内的各类融资或重大资产重组事项。

(3) 发展战略和经营计划进展说明

报告期内，公司实现营业收入 82.25 亿元，同比增加 31.48%，其中房地产业务营业收入 46.54 亿元，漆包线业务营业收入 35.71 亿元，基本完成年初制定的目标。

报告期内，公司全年开复工面积为 141.4 万平方米，超过 2013 年初制定的全年开复工面积 110 万平方米的目标，主要为公司本年度新收购骏和地产（江苏）有限公司开发的骏和棕榈湾项目开复工面积计入所致。

报告期内，公司成本费用率 80.7%，与年初制定的计划成本费用率基本一致。

(4) 其他

① 2013 年，公司收购闽信（苏州）置业发展有限公司、福建宏江置业有限公司、骏和地产（江苏）有限公司股权，竞买取得永泰县樟[2013]挂 15 号、樟[2013]挂 16 号、樟[2013]挂 17 号、樟[2013]挂 18 号 4(幅)地块及福州市 2013-46 号地块的国有土地使用权等，适时增加符合公司发展战略的土地储备。报告期内，公司与福建省龙岩经济技术开发区管委会签署了《龙岩经济技术开发区管委会与冠城大通股份有限公司关于土地一级开发委托协议书》，公司将与龙岩经济技术开发区管委会合作完成龙岩陆地港片区内面积约 5100 亩开发用地的土地一级开发项目。

②截止报告期末，公司已参股福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司、福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司；公司投资入股富滇银行股份有限公司尚待相关监管机构核准。

③报告期内，公司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报告期内，公司有序推进信息化建设，全面开展 ERP 二期项目业务模块实施推广工作，促进公司对项目公司精细化、标准化、规范化管理，进一步提升公司管理效率。

2013 年，公司继续推进“锐才计划”人才培养体系切实落地执行，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，不断完善人才梯队建设，为公司未来人才培养与储备提供保障。

报告期内，公司梳理了公益品牌体系并进行了多地的公益回访，编撰《品牌白皮书》，组织公司 20 周年庆典、长三角品牌见面会，以多种形式组织实施并完善公司品牌建设工作。

(二) 行业、产品或地区经营情况分析

1、 主营业务分行业、分产品情况

单位:元 币种:人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
漆包线行业	3,448,880,837.80	3,291,203,200.74	4.57	9.28	8.87	增加 0.36 个百分点
房地产行业	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96	38.28	56.09	86.07	减少 9.94 个百分点
主营业务分产品情况						
分产品	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
漆包线	3,448,880,837.80	3,291,203,200.74	4.57	9.28	8.87	增加 0.36 个百分点
房地产销售	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96	38.28	56.09	86.07	减少 9.94 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	7,997,526,291.72	31.76
东北地区	88,708,302.78	40.89
西北地区	10,362,163.07	162.50
华南地区	348,866,003.42	-9.29
华中地区	173,067,608.40	40.09
华北地区	3,474,617,712.78	27.73
华东地区	3,632,481,962.75	41.60
西南地区	127,196,489.67	22.95
其他地区	142,226,048.85	34.86
国外	45,362,830.95	53.61
合计	8,042,889,122.67	31.87

(三) 资产、负债情况分析

1、 资产负债情况分析表

单位:元

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)
货币资金	907,864,289.35	5.78	2,000,407,913.71	13.52	-54.62
交易性金融资产			10,601,460.00	0.07	-100.00
其他应收款	217,610,535.77	1.38	93,577,171.21	0.63	132.55
长期应收款	139,367,690.58	0.89	89,847,948.77	0.61	55.12
在建工程	106,308,677.75	0.68	57,506,479.74	0.39	84.86
长期待摊费用	3,893,167.53	0.02	7,097,860.08	0.05	-45.15
预收账款	1,604,481,928.55	10.21	2,793,755,231.90	18.88	-42.57
应交税费	974,504,159.65	6.20	588,028,703.95	3.97	65.72
其他应付款	625,030,154.70	3.98	1,358,571,962.10	9.18	-53.99
一年内到期的非流动负债	823,750,000.00	5.24	284,250,000.00	1.92	189.80
长期借款	1,382,091,088.00	8.79	800,750,000.00	5.41	72.60
资本公积	131,441,449.89	0.84	60,093,039.55	0.41	118.73
盈余公积	264,599,978.15	1.68	177,625,976.78	1.20	48.96
未分配利润	3,104,968,295.92	19.75	2,163,649,420.17	14.62	43.51

- 注：(1)货币资金：主要受本期受让骏和地产及闽信置业投资支出影响所致；
(2)交易性金融资产：主要受孙公司盛世翌豪本期期末不再进行国债逆回购影响所致；
(3)其他应收款：主要受公司本期期末支付 1.25 亿元富滇银行增资定金影响所致（2014 年 1 月，公司与富滇银行签署协议，该笔其他应收款现已转为预付增资款）；
(4)长期应收款：主要受南京合泰及海科建 BT 项目本期工程投入影响所致；
(5)在建工程：主要受霸州港益自营物业本期投入影响所致；
(6)长期待摊费用：主要系本期合并范围减少深圳冠洋相应于本报告期末减少该公司的长期待摊费用影响所致；
(7)预收账款：主要受子公司冠城新泰结转公寓楼收入影响所致；
(8)应交税费：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；
(9)其他应付款：主要受本期确认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；
(10)一年内到期的非流动负债：主要受本期新增合并骏和地产而增加一年内到期的银行借款以及部分长期借款转入本科目影响所致；
(11)长期借款：主要受本期新增借款影响所致；
(12)资本公积：主要受本期实施两期股权激励行权影响所致；
(13)盈余公积：主要受本期计提盈余公积影响所致；
(14)未分配利润：主要受本期实现净利润以及实施 2012 年度分红综合影响所致。

(四) 核心竞争力分析

公司秉持“凝聚人文，和谐共赢”的核心价值观，在长期发展过程中形成了独特的企业文

化，并拥有了一支强有力的人才队伍。在房地产业务及漆包线业务方面，公司具有下列核心竞争力：

房地产业务方面

1、稳健的经营策略。公司通过多种方式有效合理控制土地成本，并维持未来 2-3 年的土地储备量。

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

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

漆包线业务方面

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

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

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

报告期内公司核心竞争力未发生重大变化。

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

单位：万元

项目	2013 年对外股权投资额	2012 年对外股权投资额	增减数	增减幅度
金额	139,496.48	72,187.70	67,308.78	93.24%
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
北京实创科技园开发建设股份有限公司		房地产	3,835.42	2.95
南京冠城大通机电有限公司		漆包线	10,000.00	注
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
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司		房地产	570.00	3
福建冠城龙泰置业发展有限公司		房地产	7,000.00	70
骏和地产（江苏）有限公司		房地产	88,849.07	100
福建宏江置业有限公司		房地产	3,200.00	80
福州融达典当有限公司		金融业	1,053.59	11.23

注：2012 年 12 月公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同投资组建南京冠城大通机电有限公司，注册资本 15000 万元，其中冠城大通持股 20%，福州大通持股 80%，2012 年度公司及福州大通合计到资 5000 万元。根据章程约定，公司及福州大通于本年度将剩余 10000 万元全部到资。

(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	379,080.00	3,843,871.20	85.16	144,050.40
2	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	547,335.08	12.12	12,316.27
3	股票	601377	兴业证券	10,000.00	13,000.00	122,980.00	2.72	1,560.00
报告期已售证券投资损益				/	/	/	/	269,716.32
合计				981,200.00	/	4,514,186.28	100	427,642.99

(2) 持有其他上市公司股权情况

单位：元

证券代码	证券简称	最初投资成本	占该公司股权比例(%)	期末账面价值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601166	兴业银行	471,200.00	-	3,843,871.20	144,050.40	-374,025.60	可供出售金融资产	发行(非公开)
601377	兴业证券	10,000.00	-	122,980.00	1,560.00	-36,660.00	可供出售金融资产	发行(非公开)
合计		481,200.00	/	3,966,851.20	145,610.40	-410,685.60	/	/

(3) 持有非上市金融企业股权情况

所持对象名称	最初投资金额(元)	持有数量(股)	占该公司股权比例(%)	期末账面价值(元)	报告期损益(元)	报告期所有者权益变动(元)	会计核算科目	股份来源
福州隆达典当有限公司	13,991,400.00		27.63	13,991,400.00	311,600.00	10,535,900.00	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		6.67	10,000,000.00		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	12,000,000.00		10	12,000,000.00		12,000,000.00	长期股权投资	投资

款股份 有限公 司								
工银全 球基金	500,000.00	492,650.84		547,335.08	12,316.27	77,346.18	可供 出售 金融 资产	申 购
合计	36,491,400.00	492,650.84	/	36,538,735.08	323,916.27	32,613,246.18	/	/

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

本年度公司无委托理财事项。

(2) 委托贷款情况

本年度公司无委托贷款事项。

3、 募集资金使用情况

报告期内，公司无募集资金或前期募集资金使用到本期的情况。

4、 主要子公司、参股公司分析

单位：万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	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	30,000.00	213,802.99	98,751.01	253,033.46	63,133.65
北京冠城正业房地产开发有限公司	太阳星城 B 区	房地产开发销售	20,000.00	96,863.05	41,770.32	38,585.15	6,018.09

公司 2013 年度与 2012 年度相比增加了 5 家子公司——闽信（苏州）置业发展有限公司、骏和地产（江苏）有限公司、福建冠城龙泰置业发展有限公司、福建宏江置业有限公司、福建宏江酒店有限公司。其中福建冠城龙泰置业发展有限公司为新设立子公司，负责开发龙岩陆地港土地一级开发项目。闽信（苏州）置业发展有限公司、骏和地产（江苏）有限公司、福建宏江置业有限公司均为公司收购所得，福建宏江酒店有限公司为福建宏江置业有限公司全资子公司，公司取得该四家公司将进一步增加公司土地储备。

5、 非募集资金项目情况

单位:万元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	本年度投入金额	累计实际投入金额	项目收益情况
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	3,835.42	完成	3,835.42	3,835.42	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%。第三期公司出资 400 万元、福州大通出资 2600 万，福州大通第四期出资 7000 万元	15,000.00	完成	10,000.00	15,000.00	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%元	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
公司以人民币 570 万受让福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 3% 股权	570.00	完成	570.00	570.00	尚未产生收益
公司以人民币 7,000 万元出资参与发起设立福建冠城龙泰置业发展有限公司，持股比例为 70%	7,000.00	完成	7,000.00	7,000.00	尚未产生收益
公司以人民币 3,200 万以增资方式取得福建宏江置业有限公司 80% 股权	3,200.00	完成	3,200.00	3,200.00	尚未产生收益
公司以人民币 88,849.07 万元受让骏和地产（江苏）有限公司 100% 股权	88,849.07	完成	88,849.07	88,849.07	2,264.34
公司以人民币 1053.59 万增资福州融达典当有限公司，持股比例由 16.4% 增至 27.63%	1,053.59	完成	1,053.59	1,053.59	尚未产生收益
合计	144,496.48	/	139,496.48	144,496.48	/

二、 董事会关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业竞争格局和发展趋势

房地产业务：

2013 年，国家不断完善房地产调控的长效机制，加快土地改革进度，持续推进新型城镇化规划及保障安居工程，实施差别化信贷政策，上述一系列措施为房地产市场长期健康发展提供了保障。

公司认为，国内房地产市场整体政策走势未来将更加“市场化”和“细分化”。当前，我国仍处于城镇化持续发展阶段，居民收入持续提升，住房刚性需求和改善需求潜力仍然较大，未来一段时期内房地产市场结构性需求仍将持续。预计在经济平稳增长背景下，房地产市场需求未来将保持平稳发展态势，但价格涨幅或有所放缓。

漆包线业务：

2014 年，漆包线市场机遇与挑战并存，美国经济复苏明显，可能带动新兴经济体经济的逐步复苏，市场需求或将有所增加，但生产要素成本可能继续上涨，财务成本压力增大，行业风险和困难亦会增大。漆包线行业发展必须从技术革新方向继续寻找机会，靠技术领先赢得利润。

(二) 公司发展战略

公司坚持“稳中求进”的发展战略。房地产方面，公司确立了聚焦北京、南京，以经济较为活跃的环渤海、长三角、海西经济区、珠三角为重点拓展区域，以“创新人居生活”的开发理念为消费者提供宜居、乐居产品的房地产发展战略；漆包线方面，坚持以市场为导向，继续发挥行业龙头作用，积极推动科技创新和产品结构调整，根据用户需求不断完善和开发新产品，继续保持在生产规模、研发水平及品牌影响力等方面的行业领先地位。同时，在房地产业竞争日趋激烈及房价高企的大趋势下，公司在坚持发展传统的漆包线和地产业务的同时，将尝试产业上的创新，深入稳妥地深化产业转型。

(三) 经营计划

2014 年，公司将继续密切关注政策变化和市场走向，积极调整产品结构和销售策略，落实内部控制规范各项要求，不断提升公司管理水平及整体竞争力，促进公司房地产及漆包线业务稳健增长。预计公司 2014 年合并营业收入约为 85 亿元，成本费用率约为 80%。具体经营计划如下：

(1) 2014 年，公司将密切跟踪政策及市场变化，把握市场走向，及时调整房地产经营策略，加快现有项目开发进度，计划全年开复工面积达到 160 万平方米，房地产业务营业收入达到 50 亿元。

(2) 稳健经营把握节奏，适时增加符合公司发展战略的土地储备。

(3) 完善预算管理，提升成本控制能力，提高经营效益。

(4) 拓宽融资渠道，提高资金利用率，加强财务资金管理，保证公司资金安全。

(5) 继续推进公司品牌、信息化及人力资源管理建设。

(6) 2014 年，公司漆包线业务将以市场为导向，以技术进步推进产品升级，加大新品研发、工艺改进力度；坚持技术领先，提高现有市场占有率；增强成本控制能力，提高经济效益。

收入计划 (亿元)	成本费用计 划(亿元)	新年度经营目标
85	68	1、房地产业务全年开复工面积达到 160 万平方米，营业收入约 50 亿元； 2、漆包线业务全年计划销量约 6 万吨，实现销售收入约 35 亿元。

(四) 因维持当前业务并完成在建投资项目公司所需的资金需求

为实现上述计划，公司预计 2014 年度资本性支出所需资金约为 30 亿元，所需资金将通过自筹等方式解决。

(五) 可能面对的风险

房地产业务风险：

1、政策风险

2014 年，国家对房地产行业的调控趋向将更加重视长效机制的建设和调控的市场化，政策风险仍不容忽视。针对上述风险，公司将密切关注房地产市场形势变化，根据各区域不同调控政策及时调整公司各个项目的经营策略，积极应对调控带来的不确定性因素；通过内部控制规范提升公司的管理水平、决策科学性以及策略前瞻性；强化质量管理，增强公司地产品牌竞争力和美誉度；坚持成本控制，稳健经营把握节奏，适时增加符合公司发展战略的土地储备，实现公司房地产业务持续稳定发展。

2、经营风险

随着国家对房地产行业调控政策效果的进一步显现，市场保障性住房供应的逐渐增加，以及 2012 年第四季度以来土地市场成交回暖，部分城市去库存压力剧增，并存在供应过剩和价格下行的风险。针对上述风险，公司将根据市场需求调整经营方针，灵活推出与市场需求相吻合的不同产品，通过对市场的准确判断和把握及时调整营销策略，加快现有项目的销售。

3、资金运营风险

2014 年，房地产行业资金运营风险或将加剧。央行预计会继续保持稳健的货币政策，短期内信贷和社会融资规模仍将平稳增长，但是利率市场化、汇率改革等金融改革也将稳步推进，中长期货币信贷环境不再宽松，这对房地产企业的稳定发展提出更为严峻的挑战。针对该风险，公司将强化预算管理和资金管理，提高资金统筹调配能力，拓展融资品种，拓宽融资渠道；同时加大现有存量房的销售力度，加快资金周转，减少资金营运风险。

漆包线业务风险：

2014 年，漆包线行业发展依然面临诸多困难，主要有如下风险：1、市场需求不足；2、企业间价格竞争压力增大；3、生产要素成本持续上涨，进一步压缩利润空间。

针对上述风险，公司将沉着应对市场风险，继续抢市场扩销量；及时调整产品结构，通过增加新品研发投入，促进产品技术创新和工艺改进力度，进一步拓展市场发展空间；加强资金筹措和管理，降低财务费用，提高资金使用效率；科技节能降低成本，加强内部管理，深化落实精细化管理各项工作，提高经营效益。

三、 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

(一) 董事会、监事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明

√ 不适用

(二) 董事会对会计政策、会计估计或核算方法变更的原因和影响的分析说明

√ 不适用

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

√ 不适用

四、 利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

1、根据中国证监会下发的[2013]43 号文件《上市公司监管指引第 3 号--上市公司现金分红》相关规定以及公司实际经营情况，公司于 2014 年 1 月对《公司章程》中关于利润分配政策的部分条款进行修订。修订后的《公司章程》第一百五十七条规定：

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

(1) 公司的利润分配政策：

①利润分配形式：公司采取现金、股票或者现金股票相结合的分配方式；公司优先采用现金分红的利润分配方式；公司原则上每年进行一次利润分配，公司董事会可以根据公司的盈利情况提议进行中期现金分红；

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

③公司现金分红条件：公司当年实现盈利，且弥补以前年度亏损和依法提取公积金后，累计未分配利润为正值，且审计机构对公司的该年度财务报告出具无保留意见的审计报告，公司优先采取现金方式分配股利。公司采取现金方式分配股利的，应当按照下列规定进行：

a、公司发展阶段属成熟期且无重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 80%；

b、公司发展阶段属成熟期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 40%；

c、公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%；

公司发展阶段不易区分但有重大资金支出安排的，可以按照前项规定处理。

重大投资或重大现金支出是指：公司未来十二个月内拟对外投资、收购资产(含土地使用权)或者购买设备等的累计支出达到或者超过公司最近一期经审计净资产的 10%。

④发放股票股利的具体条件：公司在经营状况良好，保证股本规模合理的前提下，并且公司董事会认为发放股票股利有利于公司全体股东整体利益时，可以提出股票股利分配预案，并经股东大会审议通过后实施；

⑤公司发行证券、重大资产重组、合并分立或者因收购导致公司控制权发生变更的，公司应当在募集说明书或发行预案、重大资产重组报告书、权益变动报告书或者收购报告书中详细披露募集或发行、重组或者控制权发生变更后公司的现金分红政策及相应的安排、董事会对上述情况的说明等信息；

⑥存在股东违规占用公司资金情况的，公司应当扣减该股东所分配的现金红利，以偿还其占用的资金；

⑦公司的利润分配应符合相关法律、法规的规定。

(2) 公司利润分配的决策程序和机制：

①公司董事会结合公司盈利情况、资金需求和股东回报规划提出合理的分红建议和预案，经董事会审议通过后报经公司股东大会审议批准后实施。如需调整利润分配方案，应重新履行上述程序。公司独立董事应对利润分配预案进行审核并发表独立意见；独立董事可以征集中小股东的意见，提出分红提案，并直接提交董事会审议。

②公司应当严格执行本章程确定的现金分红政策以及股东大会审议批准的现金分红具体方案。确有必要对本章程确定的现金分红政策进行调整或者变更的，应当满足本章程规定的条件，经过详细论证后，履行相应的决策程序，并经出席股东大会的股东所持表决权的 2/3 以上通过；独立董事要对调整或变更的理由真实性、充分性、合理性、审议程序真实性和有效性以及是否符合本章程规定的条件等事项发表明确意见，且公司应在股东大会召开前与中小股东充分沟通交流，并及时答复中小股东关心的问题，必要时，可通过网络投票系统征集股东意见。

③公司调整现金分红政策的具体条件：

a、公司发生亏损或者已发布预亏提示性公告的；

b、自利润分配的股东大会召开日后的两个月内，公司除募集资金、政府专项财政资金等专款专用或专户管理资金以外的现金（含银行存款、高流动性的债券等）余额均不足以支付现金股利；

c、按照既定分红政策执行将导致公司股东大会或董事会批准的重大投资项目、重大交易无法按既定交易方案实施的；

d、董事会有合理理由相信按照既定分红政策执行将对公司持续经营或保持盈利能力构成实质性不利影响的。

(3) 现金分红的监督约束机制：

①监事会应对董事会和管理层执行公司分红政策和股东回报规划的情况及决策程序进行监督；

②公司董事会、股东大会在对利润分配政策进行决策和论证过程中应当充分考虑独立董事和中小股东的意见。股东大会对现金分红具体方案进行审议时，应通过多种渠道主动与股东特别是中小股东进行沟通和交流，充分听取中小股东诉求，并及时答复中小股东关心的问题；

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

④公司应当在定期报告中详细披露现金分红政策的制定及执行情况，说明是否符合公司章程的规定或者股东大会决议的要求，分红标准和比例是否明确和清晰，相关的决策程序和机制

是否完备，独立董事是否尽职履责并发挥了应有的作用，中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，中小股东的合法权益是否得到充分维护等。对现金分红政策进行调整或变更的，还要详细说明调整或变更的条件和程序是否合规和透明等。

2、上述现金分红政策已经公司 2014 年 1 月 7 日召开的第九届董事会第二次（临时）会议及 2014 年 1 月 23 日召开的 2014 年第一次临时股东大会审议通过，公司独立董事对现金分红政策进行了认真研究论证，公司与中小股东在股东大会上进行了充分沟通。

3、公司第八届董事会第三十二次会议提出 2012 年度利润分配预案：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）。该利润分配预案由股东大会审议通过后实施，公司于 2013 年 6 月 26 日完成 2012 年度利润分配方案。

4、公司目前现金分红政策的制定及执行情况符合公司章程的规定，分红标准和比例明确清晰。公司利润分配预案需经公司董事会审议后提交公司股东大会审议通过方可实施，决策程序完整，机制完备。

5、公司第九届董事会第三次会议审议通过《公司 2013 年度利润分配预案》。由于公司所处行业为资金密集型行业，目前所处发展阶段虽属成熟期，但有重大资金支出安排。考虑到中长期货币信贷环境，以及近期货币资金市场状况存在较大不确定性，为保证公司现阶段经营及长期发展需要，公司 2013 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交公司股东大会审议通过方可实施。

公司留存未分配利润用于资本性支出，预计收益不低于银行同期贷款利率。

公司 2011 年度、2012 年度现金分红共计 345,097,790.32 元，最近三年以现金方式累计分配的利润已超过最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十，符合《公司章程》及相关法律法规的规定。

公司董事会全体董事在第九届董事会第三次会议上对上述利润分配预案均投赞成票，公司独立董事在利润分配预案制定过程中与公司其他董事及管理层进行了充分沟通，并对公司本次利润分配的合理性发表独立意见，认为董事会提出的 2013 年度利润分配预案充分考虑了公司现阶段的经营状况、资金需求及未来发展等因素，符合《公司章程》中规定的利润分配政策，也符合相关法律法规的规定，不存在损害股东特别是中小股东利益的情况，同时也有利于公司健康、持续稳定发展的需要，独立董事同意该利润分配预案。公司将在审议本次利润分配预案的股东大会上为投资者提供现场及网络投票方式，为广大投资者特别是中小投资者参与决策提供便利。

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

报告期内盈利且母公司未分配利润为正，但未提出现金红利分配预案的原因	未分配利润的用途和使用计划
由于公司所处行业为资金密集型行业，目前所处发展阶段虽属成熟期，但有重大资金支出安排。考虑到中长期货币信贷环境，以及近期货币资金市场状况存在较大不确定性，为保证公司现阶段经营及长期发展需要，公司 2013 年度拟不进行利润分配，也不进行资本公积金转增股本。该利润分配预案尚需提交公司股东大会审议通过方可实施。	公司留存未分配利润用于资本性支出，预计收益不低于银行同期贷款利率。

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股	每 10 股派息数	每 10 股转增	现金分红的数额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司	占合并报表中归属于上市公司

	数(股)	(元)(含 税)	数(股)		公司股东的净利 润	司股东的净利 润的比率(%)
2013 年	0	0	0	0	1,277,775,337.61	0
2012 年	0	2.12	0	249,482,460.51	830,837,471.35	30.03
2011 年	5	1.3	1	95,615,329.81	795,814,606.91	12.01

五、 积极履行社会责任的工作情况

冠城大通股份有限公司 2013 年度社会责任报告于 2014 年 2 月 27 日刊登在上海证券交易所网站上。

第五节 重要事项

一、 重大诉讼、仲裁和媒体普遍质疑的事项

本年度公司无重大诉讼、仲裁和媒体质疑事项。

二、 报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

√ 不适用

三、 破产重整相关事项

本年度公司无破产重整相关事项。

四、 资产交易、企业合并事项

(一) 公司收购、出售资产和企业合并事项已在临时公告披露且后续实施无变化的

事项概述及类型	查询索引
2013 年 1 月 14 日, 公司召开第八届董事会第三十一次(临时)会议, 同意公司以人民币 22,788.4 万元价格受让闽信地产有限公司持有的闽信(苏州)置业发展有限公司 100% 股权。2013 年 4 月 22 日, 闽信(苏州)置业发展有限公司完成该项交易的工商变更手续。	详见公司于 2013 年 1 月 15 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 4 月 2 日, 公司召开第八届董事会第三十三次(临时)会议, 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。2013 年 5 月 23 日, 北京实创科技园开发建设股份有限公司完成该项交易的工商变更手续。	详见公司于 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。
2013 年 7 月 16 日, 公司召开第八届董事会第三十九次(临时)会议, 同意公司通过增资方式收购福建宏江置业有限公司, 即公司向福建宏江置业有限公司增资人民币 3,200 万元, 增资完成后公司持有宏江置业 80% 股权。2013 年 7 月 23 日, 福建宏江置业有限公司完成该项交易的工商变更手续。	详见公司于 2013 年 7 月 17 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。
2013 年 9 月 5 日, 公司召开第八届董事会第四十二次(临时)会议, 同意公司以人民币 39,093.59 万元价格受让骏和投资有限公司持有的骏和地产(江苏)有限公司 44% 股权, 以人民币 49,755.48 万元价格受让自然人魏成辉持有的骏和地产(江苏)有限公司 56% 股权。2013 年 10 月 14 日, 骏和地产(江苏)有限公司完成该项交易的工商变更手续。	详见公司于 2013 年 9 月 7 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 6 月 21 日, 公司召开第八届董事会第三十七次(临时)会议, 同意将公司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。2013 年 7 月 31 日, 桂林鸿达置业发展有限公司完成该项交易的工商变更手续。	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。
2013 年 9 月 29 日, 公司召开第八届董事会第四十四次(临时)会议, 同意全资子公司北京京冠房地产开发有限公司转让其持	详见公司于 2013 年 10 月 8 日刊登在《中国证券报》、《上

有的北京鑫阳房地产开发有限公司合计 80% 股权，即将持有的北京鑫阳 48% 股权，以人民币 6,750.258 万元的价格转让给自然人李世强；将持有的北京鑫阳 32% 股权，以人民币 4,500.172 万元的价格转让给自然人林希。2013 年 10 月 17 日，北京鑫阳房地产开发有限公司完成该项交易的工商变更手续。	海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。
2013 年 12 月 6 日，公司召开第八届董事会第四十九次（临时）会议，同意公司出资不超过人民币 16 亿元认购富滇银行股份有限公司增资扩股股份。2013 年 12 月 23 日，公司 2013 年第四次临时股东大会审议通过该交易事项。	详见公司分别于 2013 年 12 月 7 日、2013 年 12 月 24 日、2014 年 1 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	自收购日起至本年末为上市公司贡献的净利润	自本年初至本年末为上市公司贡献的净利润(适用于同一控制下的企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产收购定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	该资产为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)	关联关系
闽地有限公司	信州(苏)置业发展有限公司 100% 股权	2013 年 4 月 22 日	22,788.40	-1,222.62		否	以资产评估报告确定的净资产评估值为依据确定转让作价	是	是	-0.96	
北京市通产资产管理有限公司	北京科技园开发建设股份有限公司 2.95% 股权	2013 年 5 月 23 日	3,835.42			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		
福建省岩创科技	福建城元创意园	2013 年 7 月 29 日	570.00	-3.47		否	协议约定价	是	是		

限公 司(原 福建 省鸿 岩投 资有 限公 司)	设发 展有 限公 司3% 股权											
JUNH E INVE STME NT PTE LTD (骏 和投 资有 限公 司)	骏和 地产 (江 苏)有 限公 司44% 股权	2013 年10 月14 日	39,093.59	996.31		否	以资 产报 告确 定净 资产 评估 值确 定转 让作 价	是	是	0.78		
魏成 辉	骏和 地产 (江 苏)有 限公 司56% 股权	2013 年10 月14 日	49,755.48	1,268.03		否	以资 产报 告确 定净 资产 评估 值确 定转 让作 价	是	是	0.99		

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 是否 全部 过户	所涉 及的 债权 债务 是否 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(%)	关 联 关 系
上海 诚盈 一期 股权 投资 中心 (有 限合 伙)	深圳 冠洋 房产 地产 有限 公司 100% 股权	2013 年1 月15 日	73,320.00	0	64,873.40	否	以资 产报 告确 定净 资产 评估 值确 定转 让作 价	是	是	50.77	

北京市基础设施投资有限公司	京信基础设施股份有限公司 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为依据确定作价	是	是	-0.72
张国庆	桂林达业发展有限公司 75% 股权	2013 年 7 月 31 日	1,290.00	-23.09	239.99	否	以资产评估报告确定的净资产评估为依据确定作价	是	是	0.19
李世强、林希	北京鑫阳房地产开发有限公司 80% 股权	2013 年 10 月 17 日	11,250.43	-549.52	405.56	否	以资产评估报告确定的净资产评估为依据确定作价	是	是	0.32

五、 公司股权激励情况及其影响

(一) 相关股权激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

事项概述	查询索引
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，公司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	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。

权及相关的行权股份登记手续。	
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/股。	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。
3、2013 年 6 月，公司实施首期股权激励计划第一次行权，行权股份 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办理完成股份登记手续，并于 2013 年 7 月 1 日起上市流通。	详见公司于 2013 年 6 月 27 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 12 月，公司实施首期股权激励计划第二次行权，行权股份 192.5 万股已于 2013 年 12 月 13 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司办理完成股份登记手续，并于 2013 年 12 月 18 日起上市流通。	详见公司于 2013 年 12 月 14 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	13,754,000			
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	12,518,000			
至报告期末累计已授出且已行使的权益总额	13,754,000			
报告期内授予价格与行权价格历次调整的情况以及经调整后的最新授予价格与行权价格	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/股。			
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	560,000	240,000

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
张生（注）	监事	0	280,000	120,000
因激励对象行权所引起的股本变动情况	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》第一次及第二次的行权事宜，《股票期权激励计划》第一次行权股票 1182.9 万股及第二次行权股票 192.5 万股已分别于 2013 年 6 月 26 日及 2013 年 12 月 13 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，并分别于 2013 年 7 月 1 日及 2013 年 12 月 18 日起在上海证券交易所上市流通，公司总股本由报告期初 1,176,804,059 股增加至报告期末 1,190,558,059 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/股（本期调整为 6.20 元/股）。 （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	2011 年	2012 年	2013 年
	117.00 万元	4044.22 万元	664.31 万元	494.55 万元

注：张生先生于 2013 年 12 月 23 日起任公司第九届监事会职工代表监事。根据相关规定，其报告期末尚未行使 120,000 份股票期权由公司 2014 年 2 月 25 日召开的第九届董事会第三次会议予以注销。

六、 重大关联交易

（一） 关联债权债务往来

1、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

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 年向福建丰裕投资有限公司（以下简称“丰裕投资”）借款人

民币合计 22,300 万元，借款期限为 24 个月。报告期内，公司在本借款项下累计支付利息 988.08 万元，并已全额归还上述借款。公司于 2013 年 7 月 3 日召开的第八届董事会第三十八次(临时)会议及 2013 年 7 月 19 日召开的 2013 年第一次临时股东大会审议通过了《关于向福建丰榕投资有限公司借款不超过人民币 2 亿元的议案》，同意公司向丰榕投资借款不超过人民币 2 亿元，借款年利率不超过 10%，每笔借款期限 2 年。(详见公司分别于 2013 年 7 月 4 日、2013 年 7 月 20 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。)截止本报告期末，公司尚未发生该项借款。

七、 重大合同及其履行情况

(一) 托管、承包、租赁事项

√ 不适用

(二) 担保情况

单位:元 币种:人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）													
担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期 (协议签署日)	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	18,000,000.00	2013年8月26日	2013年8月26日	2014年8月26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	20,000,000.00	2013年8月27日	2013年8月30日	2014年8月26日	连带责任担保	否	否		否	否	
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）									58,000,000.00				
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）									58,000,000.00				

公司对子公司的担保情况	
报告期内对子公司担保发生额合计	741,462,561.15
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	358,272,358.64
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	416,272,358.64
担保总额占公司净资产的比例 (%)	8.87

(三) 其他重大合同

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，福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司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，福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司完成工商注册登记手续，注册资本为人民币 1.2 亿元。

3、2013 年 5 月 2 日，公司与上海诚盈三期股权投资中心（有限合伙）、控股子公司北京太阳宫房地产开发有限公司、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。

4、2013 年 9 月 5 日，公司与骏和投资有限公司、自然人魏成辉签署了《关于骏和地产（江苏）有限公司 100% 股权的转让协议》，公司以人民币 39,093.59 万元价格受让骏和投资有限公司持有的骏和地产 44% 股权，以人民币 49,755.48 万元价格受让魏成辉持有的骏和地产 56% 股权。具体请参阅公司 2013 年 9 月 7 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

5、2013 年 9 月 27 日，公司全资子公司北京京冠房地产开发有限公司与自然人李世强、林希签署了《关于转让北京鑫阳房地产开发有限公司 80% 股权之转让协议》，北京京冠将持有的北京鑫阳 48% 股权，以人民币 6,750.258 万元的价格转让给自然人李世强；将持有的北京鑫阳 32% 股权，以人民币 4,500.172 万元的价格转让给自然人林希。该交易事项经公司于 2013 年 9 月 29 日召开的第八届董事会第四十四次（临时）会议审议通过实施。具体请参阅公司 2013 年 10 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。

6、2013 年 9 月，公司控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司参加永泰县国土资源局以挂牌方式出让樟[2013]挂 15 号、樟[2013]挂 16 号、樟[2013]挂 17 号、樟[2013]挂 18 号 4(幅)共计 390,872 平方米宗地面积地块的国有土地使用权的竞买，并竞得上述 4(幅)宗地。2013 年 10 月 16 日，福建冠城元泰创意园建设发展有限公司与福建省永泰县国土资源局签署了《永

泰县国有建设用地使用权出让合同》。具体请参阅公司于 2013 年 10 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。

7、2013 年 10 月 11 日，公司与福建省龙岩经济技术开发区管委会签署了《龙岩经济技术开发区管委会与冠城大通股份有限公司关于土地一级开发委托协议书》，公司将与龙岩经济技术开发区管委会合作完成龙岩陆地港片区内面积约 5100 亩开发用地的土地一级开发项目。具体请参阅公司于 2013 年 10 月 14 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。

8、2013 年 11 月 26 日，公司全资子公司霸州市冠城港益房地产开发有限公司与河北省霸州市国土资源局签署了《国有建设用地使用权出让合同（补充协议）》，河北省霸州市国土资源局同意将冠城港益现开发的位于霸州市泰山东、黄河北侧面积为 109,251 平方米的宗地分割出 62,483 平方米，将分割出的该部分宗地土地用途由原来的商业用地变更为住宅用地，同时，冠城港益因此补交差价款人民币 2,811.74 万元。

9、2013 年 12 月 20 日，公司参加福州市国土资源局举办的国有建设用地使用权公开拍卖活动，成功竞得 2013-46 号宗地，并与福州市国土资源局签署相关《福州市国有建设用地使用权拍卖交易成交确认书》。2013 年 12 月 31 日，公司与福州市国土资源局签署了编号为榕地合[2013]40 号的《福州市国有建设用地使用权出让合同》。具体请参阅公司于 2013 年 12 月 21 日及 2014 年 1 月 4 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。

10、2013 年 12 月 23 日，公司全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司与北京世纪恒丰房地产开发有限公司签署了编号为 Y1568972 号、Y1560843 号等共 59 份《北京市商品房预售合同》（商业、办公等非住宅类）。根据合同约定，冠城新泰将位于北京市朝阳区太阳宫新区 C 区西部组团（C02 地块）办公及商业楼的 102、301-308 等共计 59 套房屋，合计作价人民币 106,868.78 万元出售给世纪恒丰。具体请参阅公司于 2013 年 12 月 25 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

八、 承诺事项履行情况

(一) 上市公司、持股 5% 以上的股东、控股股东及实际控制人在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

承诺背景	承诺类型	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	如未能及时履行说明未履行的具体原因	如未能及时履行说明下一步计划
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》	2012-2014 年	是	是		

		<p>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。</p>					
股份限售	福建丰榕投资有限公司	<p>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。丰榕投资承诺，自上述交易发生之日起半年内不减持本公司股份，且根据《证券法》等相关法律法规规定，在法定期限内不买入本公司股份。</p>	2013年6月13日至2013年12月12日	是	是		
股份限售	Starlex Limited	<p>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。Starlex Limited 承诺，根据《证券法》等相关法律法规规定，在法定期限内不买入本公司股份。</p>	2013年6月13日至2013年12月12日	是	是		

九、聘任、解聘会计师事务所情况

单位:万元 币种:人民币

是否改聘会计师事务所:	否
	现聘任
境内会计师事务所名称	立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)
境内会计师事务所报酬	138
境内会计师事务所审计年限	21年

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）	20

报告期内，公司收到 2013 年度财务和内部控制审计机构--立信中联闽都会计师事务所有限公司的《关于会计师事务所名称变更的函》，立信中联闽都会计师事务所有限公司已完成特殊普通合伙会计师事务所转制工作，更名为立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）。本次会计师事务所名称变更不涉及主体资格变更情况，不属于更换或重新聘任会计师事务所事项。具体请参阅公司于 2013 年 12 月 3 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

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

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

十一、其他重大事项的说明

1、2014 年 1 月，公司控股股东福建丰榕投资有限公司将其持有的公司无限售流通股合计 2,000 万股追加质押给中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行。截止本报告披露日，福建丰榕投资有限公司累计质押其持有的公司无限售流通股份 19,200 万股（占其所持公司股份总数的 55%，占公司股本总数的 16.13%）。

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（原《建设工程施工合同》约定工程合同价款为人民币 7900 万元，起诉前北京鑫阳已支付工程款合计人民币 5298 万元，未支付部分已根据合同及相关规定计提并列支成本）。此后，被申请人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 平方米的房产解除冻结。上述案件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。

2013 年 10 月，公司全资子公司北京京冠房地产开发有限公司将持有的北京鑫阳 48% 股权，以人民币 6,750.258 万元的价格转让给自然人李世强；将持有的北京鑫阳 32% 股权，以人民币 4,500.172 万元的价格转让给自然人林希。截止报告期末，上述股权转让事项已完成工商变更手续，北京京冠不再持有北京鑫阳股权。

3、公司于 2013 年 8 月 6 日召开的第八届董事会第四十次（临时）会议及 2013 年 8 月 23 日召开的 2013 年第二次临时股东大会审议通过公司关于发行可转换公司债券的相关议案（详见公司于 2013 年 8 月 7 日及 2013 年 8 月 24 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）。截止本报告披露日，公司关于发行可转换公司债券之事项尚在监管部门审核中。

4、2012 年 11 月 27 日，公司与上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）、丹龙置业（北京）有限公司签署了《丹龙置业常州有限公司股权转让协议》，公司以人民币 4,800 万元价格受让上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）持有的丹龙置业常州有限公司 80% 股权，以人民币 2,200 万元价格受让丹龙置业（北京）有限公司持有的丹龙置业常州有限公司 20% 股权（详见公司于

2012 年 11 月 29 日及 2012 年 12 月 21 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)。

因丹龙置业常州有限公司未能完成原《丹龙置业常州有限公司股权转让协议》约定的相关义务，该协议现已自动解除。截止本公告披露日，上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）已退还公司原支付的股权转让款人民币 4800 万元，丹龙置业（北京）有限公司已退还公司原支付的股权转让款人民币 2200 万元。

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、无限售条件流通股份	1,176,804,059	100	13,754,000				13,754,000	1,190,558,059	100
1、人民币普通股	1,176,804,059	100	13,754,000				13,754,000	1,190,558,059	100
2、境内上市的外资股									
3、境外上市的外资股									
4、其他									
三、股份总数	1,176,804,059	100	13,754,000				13,754,000	1,190,558,059	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》第一次及第二次的行权事宜，《股票期权激励计划》第一次行权股票 1182.9 万股及第二次行权股票 192.5 万股已分别于 2013 年 6 月 26 日及 2013 年 12 月 13 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，并分别于 2013 年 7 月 1 日及 2013 年 12 月 18 日起在上海证券交易所上市流通，公司总股本由报告期初 1,176,804,059 股增加至报告期末 1,190,558,059 股。具体请参阅公司分别于 2013 年 6 月 27 日及 2013 年 12 月 14 日刊登在《上海证券报》、《中国证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

(二) 限售股份变动情况

报告期内，本公司限售股份无变动。

二、 证券发行与上市情况

(一) 截至报告期末近 3 年历次证券发行情况

单位：万股 币种：人民币

股票及其衍生证券的种类	发行日期	发行价格(或利率)	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股股票	2013 年 6 月 26 日	6.20	1,182.9	2013 年 7 月 1 日	1,182.9	-
A 股股票	2013 年 12 月 13 日	6.20	192.5	2013 年 12 月 18 日	192.5	-

注：因股票期权激励计划行权，向激励对象定向发行股票。

(二) 公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

报告期内，公司实施股权激励计划行权发行新股 13,754,000 股，公司总股本由报告期初 1,176,804,059 股增加至报告期末 1,190,558,059 股。公司因激励对象行权募集资金增加公司货币资金 85,274,800 元，相应增加公司净资产 85,274,800 元，其中实收资本增加 13,754,000 元，资本公积增加 71,520,800 元。

(三) 现存的内部职工股情况

本报告期末公司无内部职工股。

三、 股东和实际控制人情况

(一) 股东数量和持股情况

单位：股

截止报告期末股东总数		64,594		年度报告披露日前第 5 个交易日末 股东总数		65,724	
前十名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量	
福建丰榕投资有限公司	境内非国有法人	29.32	349,104,078	52,000,000	0	质押	172,000,000
STARLEX LIMITED	境外法人	7.17	85,389,058	-88,600,000	0	无	
扬州骏和房地产开发有限公司	境内非国有法人	2.52	30,000,000	30,000,000	0	无	
中国建银投资有限责任公司	国有法人	1.44	17,195,862	0	0	无	
工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	其他	1.28	15,269,398	15,269,398	0	无	
景顺长城能源基建股票	其他	0.92	11,000,000	-9,294,443	0	无	

型证券投资基金						
华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.79	9,408,490	9,408,490	0	无
余爱云	境内自然人	0.46	5,424,600	5,424,600	0	无
北京恒兴柏利科贸有限公司	境内非国有法人	0.43	5,068,361	3,968,361	0	无
朱红鸣	境内自然人	0.38	4,570,000	4,570,000	0	无
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件股份的数量		股份种类及数量			
福建丰榕投资有限公司	349,104,078		人民币普通股		349,104,078	
STARLEX LIMITED	85,389,058		人民币普通股		85,389,058	
扬州骏和房地产开发有限公司	30,000,000		人民币普通股		30,000,000	
中国建银投资有限责任公司	17,195,862		人民币普通股		17,195,862	
工银瑞信核心价值股票型证券投资基金	15,269,398		人民币普通股		15,269,398	
景顺长城能源基建股票型证券投资基金	11,000,000		人民币普通股		11,000,000	
华商策略精选灵活配置混合型证券投资基金	9,408,490		人民币普通股		9,408,490	
余爱云	5,424,600		人民币普通股		5,424,600	
北京恒兴柏利科贸有限公司	5,068,361		人民币普通股		5,068,361	
朱红鸣	4,570,000		人民币普通股		4,570,000	
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：2014 年 1 月，公司控股股东福建丰榕投资有限公司将其持有的公司无限售流通股合计 2,000 万股追加质押给中国银行股份有限公司福州市鼓楼支行。截止本报告披露日，公司控股股东福建丰榕投资有限公司累计质押其持有的公司无限售流通股份 19,200 万股。

(二) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

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

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

四、 控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	福建丰榕投资有限公司
单位负责人或法定代表人	薛黎曦
成立日期	2000 年 6 月 14 日
组织机构代码	71736996-4

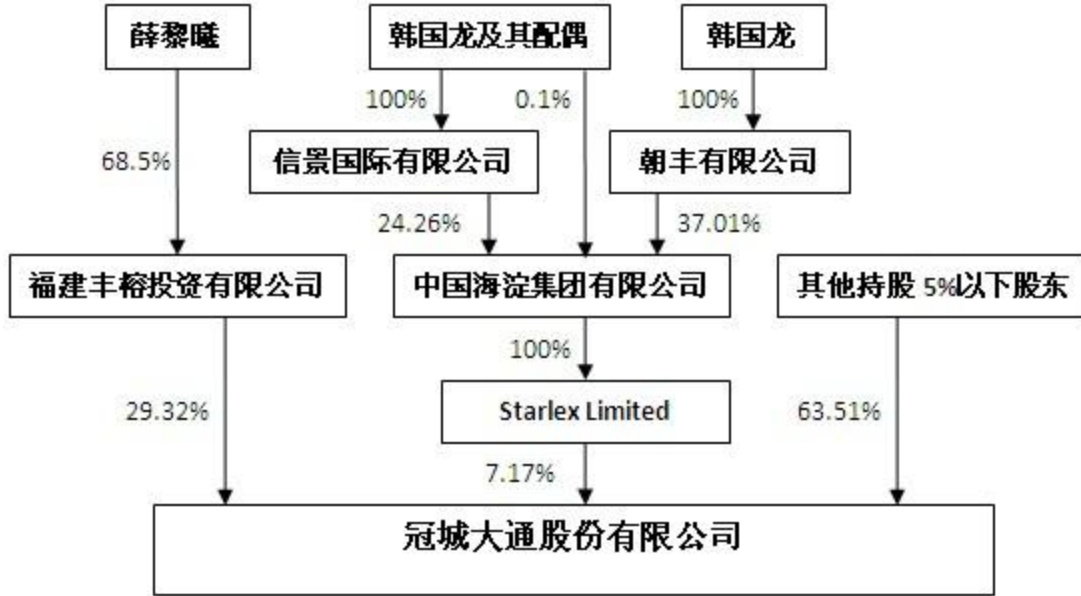
注册资本	3.14
主要经营业务	对工业、农业、基础设施、能源和国家允许举办的企业的投资。批发、代购代销；电子产品、建筑材料、化工产品（不含危险品）、金属材料、计算机及软件、办公设备；自营和代理各类商品和技术的进出口，但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。（以上经营范围涉及许可经营项目的，应在取得有关部门的许可后方可经营）
经营成果	2013 年 1-9 月，福建丰榕投资有限公司实现归属于母公司所有者净利润 3.78 亿元。
财务状况	截止 2013 年 9 月 30 日，福建丰榕投资有限公司总资产 151.25 亿元，总负债 89.59 亿元，归属于母公司所有者权益 14.66 亿元。
现金流和未来发展战略	2013 年 1-9 月，福建丰榕投资有限公司现金及现金等价物净增加额 0.7 亿元，其中，经营活动产生的现金流量净额为 -0.84 亿元，投资活动产生的现金流量净额 -7.22 亿元，筹资活动产生的现金流量净额 8.76 亿元。
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，控股股东未参股或控股其他境内外上市公司的股权。

（二）实际控制人情况

1、 自然人

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

2、 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

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

五、 其他持股在百分之十以上的法人股东

截止本报告期末公司无其他持股在百分之十以上的法人股东。

第七节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、 持股变动及报酬情况

(一) 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司领取的应付报酬总额(万元)(税前)	报告期从股东单位获得的应付报酬总额(万元)
韩国龙	董事长	男	59	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0			0	0
韩孝煌	副董事长	男	37	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0			80	0
韩孝捷	董事、 总裁	男	40	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0			70	0
刘华	董事、 常务副 总裁	女	45	2013年12月23日	2016年12月22日	0	1,312,000	1,312,000	股权激励计划行权	54	0
商建光	董事	男	62	2013年12月23日	2016年12月22日	0	560,000	560,000	股权激励计划行权	0	0
薛黎曦	董事	女	37	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0			0	16.67
张白	独立董 事	男	54	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0			5	0
林湜	独立董 事	女	60	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0			0	0

许秀珠	独立董事	女	49	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0			0	0
陈道彤	监事	男	70	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	61,888	61,888			21.12	0
林常青	监事	男	49	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0			0	0
张生	监事	男	54	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	111,360	0	-111,360	出售	34.26	0
韩国建	副总裁	男	57	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	1,312,000	1,312,000	股权激励 计划 行权	50.5	0
林思雨	副总裁	男	43	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	1,312,000	1,312,000	股权激励 计划 行权	48	0
刘晓灵	财务总监	女	44	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0			39	0
肖林寿	董事会 秘书	男	41	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	1,152,000	1,152,000	股权激励 计划 行权	36.5	0
陈曦	总裁助理	男	51	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0			35	0
李春	总裁助理	男	42	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	160,000	160,000	股权激励 计划 行权	30	0
陈玲	独立董事	女	51	2010 年 12 月 28 日	2013 年 12 月 27 日	0	0			5	0
伍长南	独立董事	男	51	2010 年 12 月 28 日	2013 年 12 月 27 日	0	0			5	0
余强	监事	男	50	2010 年 12 月 28 日	2013 年 12 月 27 日	0	0			11.08	0
合计	/	/	/	/	/	173,248	5,869,888	5,696,640	/	524.46	16.67

韩国龙：2008 年至今任冠城大通股份有限公司董事长，中国海淀集团有限公司董事局主席，冠城（集团）有限公司董事，福建丰榕投资有限公司董事；兼任全国第十二届政协委员、中华全

国归国华侨联合会常委、中国侨商联合会常务副会长、北京海外联谊会副会长、北京市政协台港澳侨委员会顾问、福建省房地产业协会副会长、北京海淀区侨资企业协会副会长、香港福州十邑同乡会荣誉会长、世界福清同乡联谊会副主席、上海同济大学顾问、香港侨界社团联合会永远名誉会长、台湾侨商联合会等社会职务。

韩孝煌：2008 年至今任冠城大通股份有限公司副董事长；兼任福建省第十一届政协委员、福州市第十二届政协常委、北京市海淀区第九届政协常委、北京福建企业商会常务副会长，北京福州商会会长，中国民营企业家协会副会长，北京市海外联谊会理事。

韩孝捷：2008 年至今任冠城大通股份有限公司董事、总裁；兼任福州市第十二届政协委员、福建省房地产协会开发委员会副会长、福建省青年商会副会长、福州市海联会副会长。

刘华：2008 年至今任冠城大通股份有限公司董事、常务副总裁；兼任南京市第十三届政协委员、福州市永泰县第八届政协委员。

商建光：2008 年至今任中国海淀集团有限公司执行董事、行政总裁，冠城大通股份有限公司董事。

薛黎曦：2008 年至今任冠城大通股份有限公司董事，福建丰榕投资有限公司董事长，中国海淀集团有限公司非执行董事（于 2012 年 3 月起任执行董事）。

张白：现任福州大学经济与管理学院教授，冠城大通股份有限公司独立董事；兼任中国会计学会理事、中国商业会计学会理事、福建省审计学会副会长、福建省商业会计学会副会长、福建省会计学会理事，泰禾集团股份有限公司独立董事，福建省永安林业（集团）股份有限公司独立董事，福建中福实业股份有限公司独立董事，新华都购物广场股份有限公司独立董事。

林焜：曾任福建省财政厅华兴会计师事务所注册会计师，2007 年 12 月至 2010 年 12 月任冠城大通股份有限公司财务总监，并于 2010 年 12 月到龄退休；2013 年 12 月 23 日起任冠城大通股份有限公司独立董事。

许秀珠：2003 年 10 月至今任福建君立律师事务所执行合伙人职务，2013 年 12 月 23 日起任冠城大通股份有限公司独立董事；兼任福建省律师协会省直分会副会长、福建省律师协会理事、福建省律师协会女律师工作委员会副主任。

陈道彤：2008 年至今任冠城大通股份有限公司监事会主席。

林常青：2008 年至今任福建永安物业管理有限公司董事长，福州永安电子商务有限公司董事长，福州永安停车场管理有限公司董事长，福州永安装饰工程有限公司董事长，冠城大通股份有限公司监事；兼任中国物业管理协会副秘书长，福建省物业管理协会副会长，福建省工商业联合会执委，福州市工商业联合会常委，福州市政协第十二届委员会委员，福州市第十三届、十四届人民代表大会法工委委员，福建省电子商务协会副会长，福州市电子商务商会会长，国家一级资质物业管理企业评审专家，国家电子商务示范城市专家组专家。

张生：2008 年至今任冠城大通股份有限公司工会主席、党委副书记，冠城大通股份有限公司机电分公司、福州大通机电有限公司副总经理；2013 年 12 月 23 日起任冠城大通股份有限公司监事。

韩国建：2008 年至今任冠城大通股份有限公司副总裁。

林思雨：2008 年至今任冠城大通股份有限公司副总裁。

刘晓灵：2008 年至 2010 年 12 月任立信中联闽都会计师事务所有限公司（现更名为“立信中联会计师事务所（特别普通合伙）”）副主任会计师，2010 年 12 月至今任冠城大通股份有限公司财务总监。

肖林寿：2008 年至今任冠城大通股份有限公司董事会秘书。

陈曦：2008 年至 2010 年 12 月担任冠城大通股份有限公司监事；2008 年至今任江苏大通机电有限公司执行董事；2012 年 4 月至今任冠城大通股份有限公司总裁助理。

李春：2008 年至今任冠城大通股份有限公司计划财务部总经理；2013 年 5 月至今任冠城大通股份有限公司总裁助理。

报告期内，公司第八届董事会、第八届监事会任期届满，原独立董事陈玲女士、伍长南先生、原监事余强先生届满离任。

上述除在报告期内离任的人员外，其他人员报告期内从公司领取的应付报酬总额时间均为 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日。

(二) 董事、监事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

单位：万股

姓名	职务	年初持有股票期权数量	报告期新授予股票期权数量	报告期内可行权股份	报告期股票期权行权股份	股票期权行权价格(元)	期末持有股票期权数量	报告期末市价(元)
刘华	董事、常务副总裁	328	0	229.6	131.2	6.20	196.8	6.47
商建光	董事	80	0	56	56	6.20	24	6.47
韩国建	副总裁	328	0	229.6	131.2	6.20	196.8	6.47
林思雨	副总裁	328	0	229.6	131.2	6.20	196.8	6.47
肖林寿	董事会秘书	288	0	201.6	115.2	6.20	172.8	6.47
李春	总裁助理	40	0	28	16	6.20	24	6.47
张生	监事	40	0	28	28	6.20	12	6.47
合计	/	1,432	0	1,002.4	608.8	/	823.2	/

注：张生先生于 2013 年 12 月 23 日起任公司第九届监事会职工代表监事。根据相关规定，其报告期末尚未行使 120,000 份股票期权由公司 2014 年 2 月 25 日召开的第九届董事会第三次会议予以注销。

二、 现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员的任职情况

(一) 在股东单位任职情况

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

(二) 在其他单位任职情况

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

	限公司			
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事长	2012 年 10 月	未确定
	骏和地产（江苏）有限公司	董事长	2013 年 10 月	未确定
	福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司	董事长	2013 年 11 月	未确定
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事长	2013 年 12 月	未确定
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2011 年 6 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	执行董事	2012 年 2 月	未确定
	霸州市冠城港益房地产开发有限公司	执行董事	2010 年 4 月	未确定
	闽信（苏州）置业发展有限公司	执行董事	2013 年 4 月	未确定
韩孝捷	江苏大通机电有限公司	董事长	2007 年 7 月	未确定
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事长	2011 年 9 月	未确定
	苏州冠城宏业房地产有限公司	执行董事	2006 年 5 月	未确定
	福建宏江置业有限公司	执行董事	2013 年 7 月	未确定
	北京京冠房地产开发有限公司	董事	2007 年 5 月	未确定
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	2012 年 10 月	未确定
	骏和地产（江苏）有限公司	董事	2013 年 10 月	未确定
	福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司	董事	2013 年 11 月	未确定
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	2013 年 12 月	未确定
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定
刘华	江苏大通机电有限公司	董事	2006 年 3 月	未确定
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2005 年 5 月	未确定
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	未确定
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2012 年 10 月	未确定
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	2012 年 10 月	未确定
	骏和地产（江苏）有限公司	董事	2013 年 10 月	未确定
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	2013 年 12 月	未确定
	北京京冠房地产开发有限公司	监事	2007 年 5 月	未确定
薛黎曦	中国海淀集团有限公司*	执行董事	2004 年 11 月	未确定

	福建华事达房地产有限公司	执行董事	2006 年 6 月	未确定
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定
	江苏大通机电有限公司	董事	2007 年 3 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2013 年 1 月	未确定
商建光	中国海淀集团有限公司*	执行董事、行政总裁	2004 年 11 月	未确定
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	未确定
张白	福州大学经济与管理学院*	教授	1983 年	未确定
	泰禾集团股份有限公司*	独立董事	2010 年 3 月	2016 年 4 月
	福建省永安林业(集团)股份有限公司*	独立董事	2010 年 11 月	2016 年 12 月
	福建中福实业股份有限公司*	独立董事	2011 年 6 月	2014 年 6 月
	新华都购物广场股份有限公司*	独立董事	2013 年 5 月	2016 年 5 月
许秀珠	福建君立律师事务所*	执行合伙人	2003 年 10 月	未确定
林常青	福建永安物业管理有限公司*	董事长	1997 年 5 月	未确定
韩国建	福州大通机电有限公司	董事	2007 年 9 月	未确定
	江苏大通机电有限公司	董事	2011 年 4 月	未确定
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2003 年 7 月	未确定
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	未确定
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2008 年 3 月	未确定
	北京冠城正业房地产开发有限公司	监事	2009 年 11 月	未确定
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
	霸州市冠城港益房地产开发有限公司	监事	2010 年 4 月	未确定
林思雨	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	未确定
	福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司*	董事	2013 年 1 月	2016 年 1 月
	福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司*	董事	2013 年 2 月	2016 年 2 月
刘晓灵	福州大通机电有限公司	监事	2013 年 4 月	未确定
	北京海淀科技园建设股份有限公司	监事	2011 年 6 月	未确定
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	监事	2011 年 9 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	监事	2011 年 11 月	未确定
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	监事	2011 年 11 月	未确定
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	监事	2012 年 2 月	未确定
	南京冠城合泰置业发展有限公司	监事	2012 年 10 月	未确定
	北京太阳宫房地产开发有限公司	监事	2013 年 5 月	未确定
	闽信(苏州)置业发展有限公司	监事	2013 年 4 月	未确定
	骏和地产(江苏)有限公司	监事	2013 年 10 月	未确定

	福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司	监事	2013 年 11 月	未确定
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	监事	2013 年 12 月	未确定
肖林寿	福州隆达典当有限公司*	董事	2010 年 4 月	未确定
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	2013 年 12 月	未确定
陈曦	江苏大通机电有限公司	董事	2007 年 10 月	未确定
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	未确定
李春	南京万盛置业有限公司	监事	2006 年 10 月	未确定
陈玲	福州大学经济与管理学院*	金融系主任、教授	1987 年	未确定
	神州学人股份有限公司*	独立董事	2009 年 6 月	2015 年 6 月
伍长南	福建社会科学院经济研究所*	所长	1984 年	未确定

截止本报告披露日，上述除标“*”单位外，其他单位均为公司控股公司。

三、 董事、监事、高级管理人员报酬情况

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

四、 公司董事、监事、高级管理人员变动情况

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈玲	独立董事	离任	任期届满
伍长南	独立董事	离任	任期届满
余强	监事	离任	任期届满
林湜	独立董事	聘任	换届选举
许秀珠	独立董事	聘任	换届选举
张生	监事	聘任	职代会新推选
李春	总裁助理	聘任	董事会新聘任

五、 公司核心技术团队或关键技术人员情况

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

六、 母公司和主要子公司的员工情况

(一) 员工情况

母公司在职员工的数量			297
主要子公司在职员工的数量	891	其中房地产类子公司在职员工数量	381
在职员工的数量合计			1,188

专业构成		
专业构成类别	整个集团	其中房地产类子公司
生产人员	573	0
销售人员	78	46
技术人员	168	116
财务人员	60	36
行政人员	309	183
合计	1,188	381
教育程度		
教育程度类别	整个集团	其中房地产类子公司
研究生及以上	52	33
本科	299	208
大专	215	113
中专及以下	622	27
合计	1,188	381

(二) 薪酬政策

公司薪酬管理遵循如下基本原则

- (1) 内部公平性原则：公司遵循以岗定薪、个人薪酬与绩效、能力紧密挂钩的基本原则；
- (2) 外部竞争性原则：员工的薪酬标准在依据公司经营业绩、岗位价值、个人工作绩效、员工自身能力等因素的同时，还将参照社会劳动力供需状况，外部劳动力市场水平的因素，确保公司薪酬的外部竞争优势；
- (3) 员工收入与企业效益结合的原则：公司将根据企业经营绩效，定期或不定期的调整员工薪酬水平，具体调整方案另行制定，经审核批准执行；
- (4) 合法性原则：公司制定的薪酬标准应不低于国家和地方规定的最低工资标准。

(三) 培训计划

1、员工培训与发展的基本原则

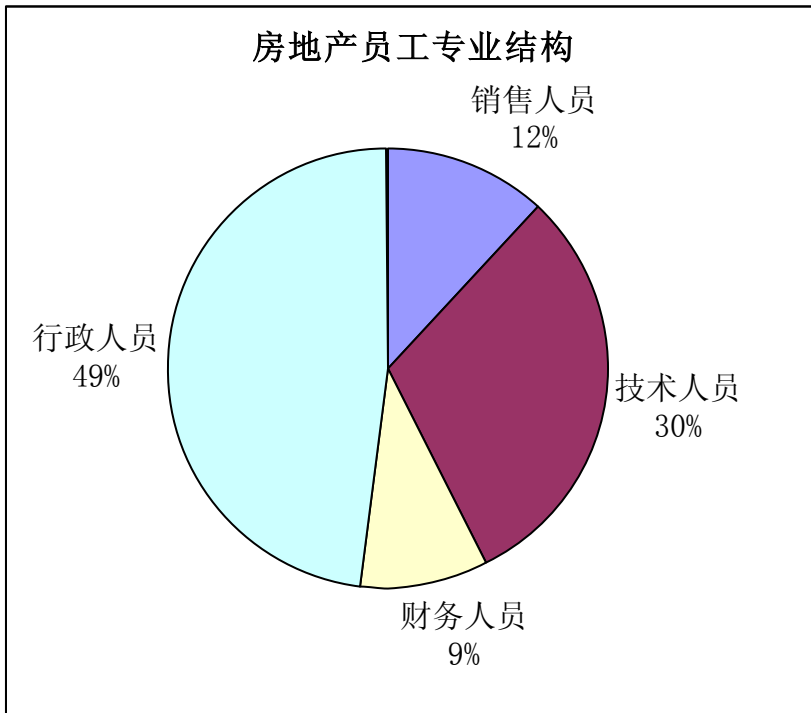
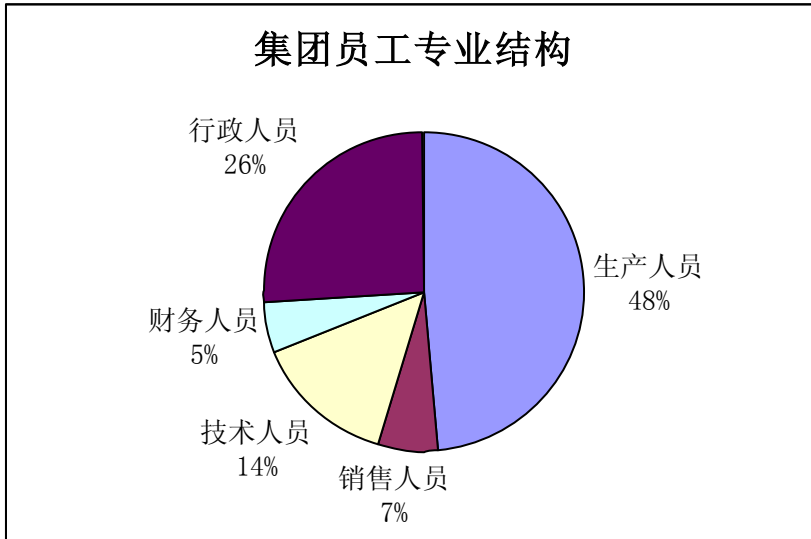
- (1) 系统性原则：集团总部与各下属企业将根据不同层级、不同岗位员工的特点，组织不同类型的培训，并将逐步实现培训系统化和培训手段的现代化；
- (2) 与职业生涯规划相结合的原则：公司将实施积极的培训激励政策，通过培训开发员工潜能，让绩效优秀的员工不断成长，实现员工个人发展与企业发展的和谐共赢。

2、关键岗位后备人才培养之锐才计划

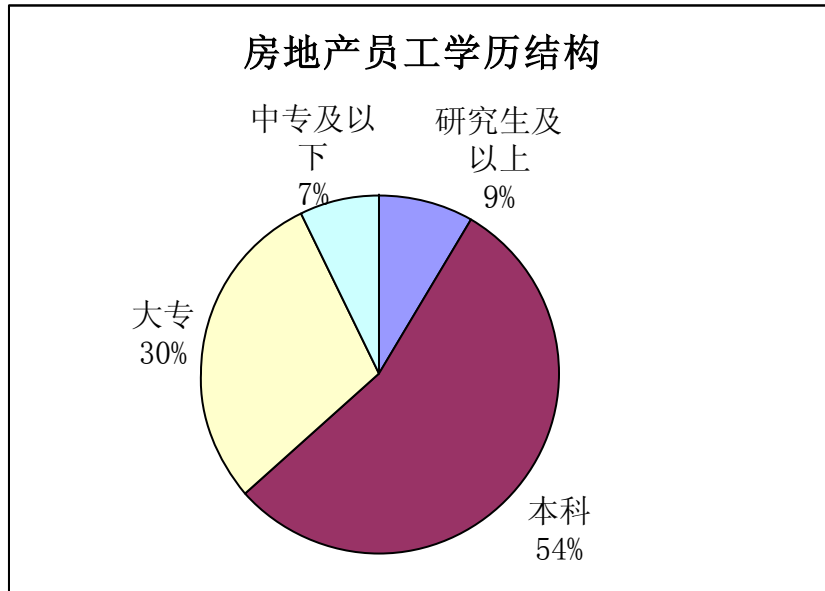
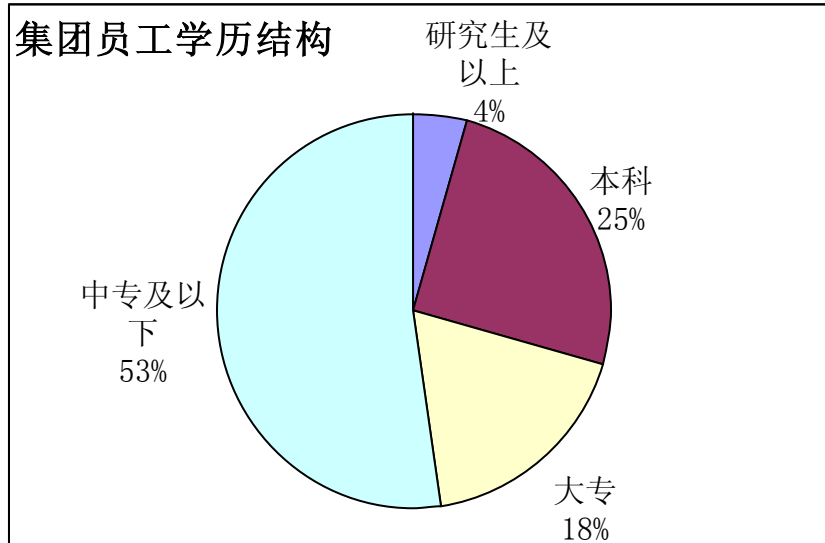
“锐才计划”是冠城大通后备人才培养管理办法之具体实施项目，核心职能是根据公司发展战略及人才现状，通过建立分层次的关键岗位人才池，评估选拔优秀的人才进行系统、集中的培养，有效缩短核心人才培养周期，提升关键岗位人才整体胜任力。根据不同层级人才池标准，分别建立经营管理、财务、工程、项目管理、营销、生产技术等核心人才池。

锐才计划围绕三大层级两大体系进行，分别为领导力发展体系和专业力发展体系，对新锐人才、锋锐人才、精锐人才展开员工的教育培训，制定员工培训计划。公司通过内部集训、外派培训、岗位轮训、企业教练等多种方式进行员工潜力开发，提升素质。

(四) 专业构成统计图:



(五) 教育程度统计图:



(六) 劳务外包情况

劳务外包的工时总数	128000 小时
劳务外包支付的报酬总额	1728216 元

第八节 公司治理

一、 公司治理及内幕知情人登记管理等相关情况说明

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，规范运作，制（修）订了一系列制度，并继续落实内控实施工作，不断健全和完善公司法人治理结构，有效保证公司稳健经营和发展。

1、 制度建设

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章程》、《冠城大通股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》、《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》等制度，进一步完善公司内部控制制度体系。

2、 公司治理

（1） 股东与股东大会

公司已建立能确保所有股东充分行使合法权利、享受平等地位的治理结构，尤其重视中小投资者的权益保护；公司通过网站（www.gcdt.net）、与股东的联系电话等，保持与股东有效的沟通渠道；公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权；公司制订有《投资者关系管理制度》，从制度上保证公司与股东之间的有效沟通。公司 2013 年共召开了一次年度股东大会和四次临时股东大会，程序公开透明，决策公平公正。其中 2013 年第二次临时股东大会实施现场投票与网络投票相结合方式召开，尽可能为中小股东参与决策提供便利，充分保障了广大中小投资者的利益。2013 年，公司在公司网站投资者关系栏目增加独立董事、监事专栏，便于广大投资者特别是中小投资者与公司独立董事、监事的直接沟通。

（2） 控股股东与上市公司

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

（3） 董事与董事会

公司董事会由 9 名董事组成，其中 3 名为独立董事，人数和人员构成符合法律法规的要求。公司董事均能够认真负责，勤勉尽职，诚信行事，熟悉有关法律法规，以公司最佳利益为前提履行职责，切实维护公司和全体股东的利益。董事会已按照相关规定组建了投资决策及战略发展委员会、薪酬与考核委员会、审计委员会、提名委员会等。报告期内，公司顺利完成董事会的换届工作，2013 年度公司共召开董事会会议 22 次，公司董事会的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定进行，有效的发挥了董事会的决策机制。

（4） 监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；监事会成员能够勤勉尽责，依法对公司财务状况、关联交易、股权激励相关调整事项以及公司董事、高级管理人员等履行职责的合法合规性进行监督检查，维护公司及股东的合法权益。报告期内，公司顺利完成监事会的换届工作，2013 年度公司共召开 7 次监事会会议，有效的发挥了监事会的监督机制。

（5） 绩效评价与激励约束机制

公司已建立并不断完善董事、监事及高级管理人员的绩效评价标准与激励约束机制，报告

期内正在实施股票期权激励计划。公司已建立与公司业绩和长期战略相挂钩的长效激励机制。

(6) 利益相关者

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

公司董事会审议通过了《冠城大通股份有限公司 2013 年度社会责任报告》，具体请参阅本年报附件。

(7) 信息披露与透明度

公司遵守法律、法规和公司章程的规定，严格按照《投资者关系管理制度》、《信息披露管理条例》等相关文件要求，真实、准确、及时、完整地披露公司相关信息，认真开展投资者关系管理活动，确保公司所有股东都能平等获得公司信息。报告期内，公司共完成临时公告 74 个，保证了公司信息准确、及时的披露。

3、内控实施

报告期内，公司内部控制规范实施工作主要是继续落实内控基本制度的实施，包括对内控制度的落地实施、监督运行及后续维护。公司积极组织、开展公司《内部控制手册》的修订工作，并在日常工作中根据实际运营情况，通过信息系统及时对内控流程进行更新，深化内控实施。公司内部审计部门在实施内部例行审计同时对各下属公司内控实施情况进行审计，同时，公司聘用的年报审计会计师事务所按照内控规范相关应用指引的规定，对公司母公司及重要子公司 2013 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性进行审计，并出具内部控制审计报告。

4、公司治理专项活动情况

(1) 根据中国证监会福建监管局《关于开展规范上市公司会计政策信息披露专项活动的通知》（闽证监公司字[2013]8 号）文件通知，公司于 2013 年 3 月起对公司现有会计政策的制定、执行和披露情况进行自查自纠、专项检查及总结分析，针对问题制定切实有效的整改措施，并及时将相关报告报送监管部门，进一步提升公司的规范运作水平。

(2) 根据中国证监会福建监管局对上市公司承诺履行情况核查要求，公司报告期内梳理了公司及控股股东近年出具承诺及履行情况，公司及控股股东近年来均能全面履行相关承诺，符合监管部门的监管要求。

(3) 根据中国证监会福建监管局《关于进一步发挥独立董事和监事作用切实保护中小投资者合法权益的通知》（闽证监公司字[2013]42 号）通知要求，公司积极向各位董事、监事宣传通知精神，并在公司网站投资者关系栏目设置“独立董事、监事专栏”，方便公司投资者与独立董事、监事沟通交流，进一步完善公司治理。

(4) 报告期内，公司根据中国证监会福建监管局《关于进一步建立健全辖区上市公司证券违法违规行为内部问责机制的通知》（闽证监公司字[2013]14 号）要求，制定了《冠城大通股份有限公司内部问责制度》，在公司内部形成规范、严谨的证券违法违规行为内部问责机制，进一步促进公司规范运作；根据中国证监会福建监管局下发《关于加强上市公司内幕信息保密管理有关工作的通知》（闽证监公司字[2013]39 号）要求，修订了《冠城大通股份有限公司内幕信息知情人登记管理制度》，增加对公司控股股东、实际控制人在相关事项研究、决策阶段做好内幕信息保密工作等要求，杜绝内幕信息泄露的发生。

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。

二、 股东大会情况简介

会议届次	召开日期	会议议案名称	决议情况	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2012 年度 股东	2013 年 5 月 13 日	1、审议关于《公司 2012 年度董事会工作报告》的议案，2、审议关于《公司 2012 年度监事会工作报告》的议	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2013 年 5 月 14 日

大会		案, 3、审议关于《独立董事 2012 年度述职报告》的议案, 4、审议关于《公司 2012 年度报告全文及摘要》的议案, 5、审议关于《公司 2012 年度财务决算报告》的议案, 6、审议关于《公司 2012 年度利润分配预案》的议案, 7、审议《关于公司 2012 年度财务审计工作报酬的议案》, 8、审议《关于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的议案》, 9、审议《关于公司向有关银行申请借款及综合授信的议案》, 10、审议《关于公司为相关单位提供担保的议案》			
2013 年第一次临时股东大会	2013 年 7 月 19 日	1、审议《关于注销外商投资企业批准证书的议案》, 2、审议关于修订《冠城大通股份有限公司章程》的议案, 3、审议《关于公司为江苏大通贷款提供不超过 5,500 万元担保的议案》, 4、审议《关于向福建丰裕投资有限公司借款不超过人民币 2 亿元的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2013 年 7 月 20 日
2013 年第二次临时股东大会	2013 年 8 月 23 日	1、《关于公司符合公开发行可转换公司债券条件的议案》, 2、《关于公司公开发行可转换公司债券方案的议案》, 3、《冠城大通股份有限公司公开发行可转换公司债券预案》, 4、《冠城大通股份有限公司公开发行可转换公司债券募集资金投资项目可行性研究报告》, 5、《冠城大通股份有限公司截至 2013 年 6 月 30 日止的前次募集资金使用情况报告》, 6、《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次公开发行可转换公司债券具体事宜的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2013 年 8 月 24 日
2013 年第三次临时股东大会	2013 年 10 月 29 日	《关于同意公司参加龙岩陆地港片区规划范围内土地一级开发的议案》	议案获得通过	www.sse.com.cn	2013 年 10 月 30 日
2013 年第四次临时股东大会	2013 年 12 月 23 日	1、《关于董事会换届选举的议案》, 2、《关于监事会换届选举的议案》, 3、《关于授权经营层办理出资不超过人民币 16 亿元入股富滇银行事项的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2013 年 12 月 24 日

其中 2013 年第二次临时股东大会实施现场投票与网络投票相结合方式召开。

三、 董事履行职责情况

(一) 董事参加董事会和股东大会的情况

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东大会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东大会的次数
韩国龙	否	22	21	19	1	0	否	1
韩孝煌	否	22	22	19	0	0	否	5
韩孝捷	否	22	22	19	0	0	否	4
刘华	否	22	22	19	0	0	否	4
商建光	否	22	21	19	1	0	否	1
薛黎曦	否	22	22	19	0	0	否	4
张白	是	22	21	19	1	0	否	3
林湜	是	1	1	0	0	0	否	0
许秀珠	是	1	1	0	0	0	否	0
陈玲	是	21	21	19	0	0	否	4
伍长南	是	21	21	19	0	0	否	4

年内召开董事会会议次数	22
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	19
现场结合通讯方式召开会议次数	1

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

(三) 其他

1、公司第八届董事会第三十二次会议，商建光董事委托韩孝捷董事代为表决；公司第八届董事会第四十一次会议，张白董事委托陈玲董事代为表决；公司第九届董事会第一次会议，韩国龙董事委托韩孝煌董事代为表决。

2、公司第八届董事会于报告期内任期届满，第八届董事会独立董事陈玲女士、伍长南先生届满离任。公司于 2013 年 12 月 23 日召开 2013 年第四次临时股东大会，选举韩国龙先生、韩孝煌先生、韩孝捷先生、刘华女士、商建光先生、薛黎曦女士、张白先生、林湜女士、许秀珠女士为公司第九届董事会董事，其中张白先生、林湜女士、许秀珠女士为独立董事。

四、 董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

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

资借款不超过人民币 2 亿元事项进行核查并发表审核意见。公司审计委员会成员积极履行职责，确保董事会对经营层的有效监督。

2、报告期内，公司投资决策及战略发展委员会对公司受让闽信（苏州）置业发展有限公司 100% 股权、转让桂林鸿达置业发展有限公司 75% 股权、受让骏和地产（江苏）有限公司 100% 股权、出资不超过 16 亿元入股富滇银行等交易事项均发表意见，健全公司投资决策程序，加强决策科学性。

3、公司薪酬与考核委员会报告期内对公司董事（非独立董事）、高级管理人员 2012 年度薪酬安排及绩效考核结果进行核查，同时对公司股票期权激励计划第二个行权期的行权条件满足情况以及激励对象名单进行核查并发表确认意见。

4、报告期内，公司提名委员会经认真审查提名公司第九届董事会董事候选人，并对公司高级管理人员的聘任提出建议。

五、 监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

六、 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

公司已建立合理的绩效评价体系和对责权利相结合的激励约束机制，公司对高级管理人员实施年度业绩考核制度，依据公司年度经营计划和管理目标核定考核指标，签订《经营责任书》，根据公司年度业绩各项指标完成情况、管理者履职情况、管理能力等对相关人员进行综合考核，并根据实际情况确定其经营管理业绩及年度报酬。2013 年，公司内部审计部门、人力资源部协同董事会薪酬与考核委员会根据年初制定对高级管理人员的各项考核指标以及实际完成情况、履职情况、管理能力，确定公司高管的管理业绩及年度报酬。

第九节 内部控制

一、 内部控制责任声明及内部控制制度建设情况

公司内部控制的目的是合理保证企业经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进企业实现发展战略目标。公司董事会的责任是建立和完善内部控制制度，履行在公司治理中的重要作用。董事会根据《企业内部控制基本规范》及企业内部控制配套指引等有关文件精神，结合公司所在行业的特征，建立了较为完善的内控体系和管理制度，提高经营管理水平和风险防范能力。《公司 2013 年度内部控制评价报告》于 2014 年 2 月 27 日刊登在上海证券交易所网站上，详见本年报附件。

二、 内部控制审计报告的相关情况说明

公司聘请了立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2013 年度财务报告内部控制实施情况进行审计，并出具了《内部控制审计报告》。《内部控制审计报告》于 2014 年 2 月 27 日刊登在上海证券交易所网站上，详见本年报附件。

三、 年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

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

第十节 财务会计报告

公司年度财务报告已经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)注册会计师李金才、孟翠香审计，并出具了标准无保留意见的审计报告。

一、 审计报告

审 计 报 告

立信中联审字（2014）D-0018 号

冠城大通股份有限公司全体股东：

我们审计了后附的冠城大通股份有限公司（以下简称“贵公司”）财务报表，包括 2013 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2013 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司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。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 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2013 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国天津市

中国注册会计师：李金才

中国注册会计师：孟翠香

二〇一四年二月二十五日

二、 财务报表

 合并资产负债表
 2013 年 12 月 31 日

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产:			
货币资金	七、1	907,864,289.35	2,000,407,913.71
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2		10,601,460.00
应收票据	七、3	63,621,557.29	78,652,388.25
应收账款	七、4	667,751,192.10	679,941,656.76
预付款项	七、5	995,613,953.37	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			
其他应收款	七、6	217,610,535.77	93,577,171.21
买入返售金融资产			
存货	七、7	10,888,239,868.71	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		13,740,701,396.59	12,957,099,164.96
非流动资产:			
发放委托贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、8	4,514,186.28	4,847,525.70
持有至到期投资			
长期应收款	七、9	139,367,690.58	89,847,948.77
长期股权投资	七、10	534,750,029.14	490,696,992.34
投资性房地产			
固定资产	七、11	1,003,774,047.86	1,004,239,884.55
在建工程	七、12	106,308,677.75	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、13	58,436,993.28	60,031,887.52
开发支出			
商誉	七、14	116,029,809.85	115,639,483.49
长期待摊费用	七、15	3,893,167.53	7,097,860.08
递延所得税资产	七、16	9,988,883.79	8,002,547.76
其他非流动资产			
非流动资产合计		1,977,063,486.06	1,837,910,609.95
资产总计		15,717,764,882.65	14,795,009,774.91
流动负债：			
短期借款	七、18	1,505,626,894.84	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、19	153,030,298.35	119,106,751.71
应付账款	七、20	2,350,564,077.07	2,416,317,679.89
预收款项	七、21	1,604,481,928.55	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、22	6,241,792.16	6,035,667.57
应交税费	七、23	974,504,159.65	588,028,703.95
应付利息			
应付股利	七、24	48,972,712.24	56,307,035.30
其他应付款	七、25	625,030,154.70	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、26	823,750,000.00	284,250,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,092,202,017.56	8,821,351,077.22
非流动负债：			
长期借款	七、27	1,382,091,088.00	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、16	883,246.57	974,084.20
其他非流动负债	七、28	155,838,220.00	140,838,220.00
非流动负债合计		1,538,812,554.57	942,562,304.20
负债合计		9,631,014,572.13	9,763,913,381.42
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、29	1,190,558,059.00	1,176,804,059.00
资本公积	七、30	131,441,449.89	60,093,039.55
减：库存股			
专项储备			
盈余公积	七、31	264,599,978.15	177,625,976.78
一般风险准备			
未分配利润	七、32	3,104,968,295.92	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		4,691,567,782.96	3,578,172,495.50
少数股东权益		1,395,182,527.56	1,452,923,897.99
所有者权益合计		6,086,750,310.52	5,031,096,393.49
负债和所有者权益总计		15,717,764,882.65	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 12 月 31 日

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	期末余额	年初余额
流动资产：			
货币资金		146,011,576.28	720,737,400.09
交易性金融资产			
应收票据		12,543,299.72	32,738,397.55
应收账款	十四、1	261,503,753.45	229,557,329.80
预付款项		94,100,605.36	75,340,247.78
应收利息			
应收股利		87,000,000.00	52,500,000.00
其他应收款	十四、2	2,055,507,954.18	2,280,358,354.92
存货		111,983,140.59	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		2,768,650,329.58	3,493,653,462.47
非流动资产:			
可供出售金融资产		4,514,186.28	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	3,939,868,803.87	2,980,725,483.84
投资性房地产			
固定资产		49,159,621.08	57,284,714.97
在建工程		8,361,048.35	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		4,623,655.36	4,735,744.00
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		3,964,420.72	1,981,217.15
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,010,491,735.66	3,053,692,853.03
资产总计		6,779,142,065.24	6,547,346,315.50
流动负债:			
短期借款		607,561,319.76	618,950,485.83
交易性金融负债			
应付票据		106,207,784.00	101,570,220.00
应付账款		159,021,928.83	189,067,079.26
预收款项		8,297,508.54	4,752,365.87
应付职工薪酬		1,840,510.91	1,561,205.69
应交税费		24,002,153.55	406,221.51
应付利息			
应付股利		865,196.98	786,400.04
其他应付款		1,827,290,218.82	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		2,935,086,621.39	3,629,266,260.46
非流动负债:			

长期借款		403,000,000.00	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		883,246.57	974,084.20
其他非流动负债		950,000.00	950,000.00
非流动负债合计		404,833,246.57	201,924,084.20
负债合计		3,339,919,867.96	3,831,190,344.66
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,190,558,059.00	1,176,804,059.00
资本公积		658,581,703.96	582,365,408.53
减：库存股			
专项储备			
盈余公积		314,362,940.01	226,105,100.86
一般风险准备			
未分配利润		1,275,719,494.31	730,881,402.45
所有者权益（或股东权益）合计		3,439,222,197.28	2,716,155,970.84
负债和所有者权益（或股东权益）总计		6,779,142,065.24	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—12 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业总收入		8,225,480,266.00	6,256,271,570.89
其中：营业收入	七、33	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		7,259,037,402.33	5,354,850,121.44
其中：营业成本	七、33	6,283,111,493.08	4,669,839,104.21
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			

提取保险合同准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
营业税金及附加	七、34	595,196,258.46	338,391,688.40
销售费用	七、35	125,615,426.21	98,290,358.72
管理费用	七、36	174,870,877.33	137,934,122.92
财务费用	七、37	54,716,946.81	114,992,894.31
资产减值损失	七、38	25,526,400.44	-4,598,047.12
加：公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
投资收益（损失以“－”号填列）	七、39	659,629,403.49	233,019,478.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		1,695,816.94	-11,463,882.42
汇兑收益（损失以“－”号填列）			
三、营业利润（亏损以“－”号填列）		1,626,072,267.16	1,134,440,927.73
加：营业外收入	七、40	8,842,391.84	10,890,750.54
减：营业外支出	七、41	8,815,484.43	1,453,848.45
其中：非流动资产处置损失		691,053.45	136,185.29
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		1,626,099,174.57	1,143,877,829.82
减：所得税费用	七、42	341,297,910.51	282,135,444.66
五、净利润（净亏损以“－”号填列）		1,284,801,264.06	861,742,385.16
归属于母公司所有者的净利润		1,277,775,337.61	830,837,471.35
少数股东损益		7,025,926.45	30,904,913.81
六、每股收益：			
（一）基本每股收益		1.08	0.71
（二）稀释每股收益		1.08	0.71
七、其他综合收益	七、44	-2,666,016.26	-147,893,226.43
八、综合收益总额		1,282,135,247.80	713,849,158.73
归属于母公司所有者的综合收益总额		1,275,109,321.35	682,573,608.92
归属于少数股东的综合收益总额		7,025,926.45	31,275,549.81

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—12 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、营业收入	十四、4	2,015,108,901.79	1,823,814,897.74
减: 营业成本	十四、4	1,965,506,830.77	1,777,884,529.78
营业税金及附加		5,140,636.12	4,831,862.05
销售费用		20,356,977.34	16,173,514.06
管理费用		44,598,993.87	37,872,707.63
财务费用		20,123,468.28	76,985,407.65
资产减值损失		9,986,590.94	2,281,891.23
加: 公允价值变动收益(损失以“—”号填列)			
投资收益(损失以“—”号填列)	十四、5	969,000,277.74	687,256,457.06
其中: 对联营企业和合营企业的投资收益		-61,814.05	-13,597,767.56
二、营业利润(亏损以“—”号填列)		918,395,682.21	595,041,442.40
加: 营业外收入		1,572,476.46	471,569.43
减: 营业外支出		7,466,535.94	128,678.42
其中: 非流动资产处置损失		55,749.14	110,630.81
三、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		912,501,622.73	595,384,333.41
减: 所得税费用		29,923,231.23	993,011.45
四、净利润(净亏损以“—”号填列)		882,578,391.50	594,391,321.96
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		-250,004.57	3,803,541.21
七、综合收益总额		882,328,386.93	598,194,863.17

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

合并现金流量表
2013 年 1—12 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		5,680,587,602.83	6,669,692,456.86
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		4,809,182.09	2,170,162.83
收到其他与经营活动有关的现金	七、45	1,091,927,611.00	341,660,975.29
经营活动现金流入小计		6,777,324,395.92	7,013,523,594.98
购买商品、接受劳务支付的现金		5,750,313,710.38	4,493,858,004.79
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		145,113,912.34	108,327,390.66
支付的各项税费		523,091,201.24	1,028,753,382.61
支付其他与经营活动有关的现金	七、45	621,160,049.15	333,054,140.89
经营活动现金流出小计		7,039,678,873.11	5,963,992,918.95
经营活动产生的现金流量净额		-262,354,477.19	1,049,530,676.03
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		320,303,848.86	117,930,497.96
取得投资收益收到的现金		12,556,959.77	319,168.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		12,789,501.40	612,067.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,399,290.82	733,200,000.00

收到其他与投资活动有关的现金	七、45	48,000,000.00	
投资活动现金流入小计		399,049,600.85	852,061,733.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		108,997,534.06	62,268,409.92
投资支付的现金		505,572,486.64	348,185,478.69
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		1,029,864,478.08	122,306,207.70
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,644,434,498.78	532,760,096.31
投资活动产生的现金流量净额		-1,245,384,897.93	319,301,637.49
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		163,274,800.00	
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		78,000,000.00	
取得借款收到的现金		3,258,824,956.22	2,288,569,300.81
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金	七、45	29,586,589.39	15,989,015.86
筹资活动现金流入小计		3,451,686,345.61	2,304,558,316.67
偿还债务支付的现金		2,329,292,729.61	2,218,367,964.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		583,405,197.94	317,446,767.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		3,751,727.01	28,366,837.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、45	26,576,346.66	3,296,620.00
筹资活动现金流出小计		2,939,274,274.21	2,539,111,351.51
筹资活动产生的现金流量净额		512,412,071.40	-234,553,034.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-689,540.16	-240,741.51
五、现金及现金等价物净增加额		-996,016,843.88	1,134,038,537.17
加：期初现金及现金等价物余额		1,788,065,207.23	654,026,670.06
六、期末现金及现金等价物余额		792,048,363.35	1,788,065,207.23

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—12 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期金额	上期金额
一、经营活动产生的现金流量:			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,720,648,996.52	1,676,966,992.27
收到的税费返还		4,752,720.38	1,742,293.83
收到其他与经营活动有关的现金		1,759,210,289.91	1,160,311,927.78
经营活动现金流入小计		3,484,612,006.81	2,839,021,213.88
购买商品、接受劳务支付的现金		1,857,885,473.94	1,573,164,475.11
支付给职工以及为职工支付的现金		31,895,581.57	28,731,072.27
支付的各项税费		22,787,822.07	13,104,552.67
支付其他与经营活动有关的现金		838,018,541.17	454,909,725.12
经营活动现金流出小计		2,750,587,418.75	2,069,909,825.17
经营活动产生的现金流量净额		734,024,588.06	769,111,388.71
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金			20,087,455.70
取得投资收益收到的现金		469,526.67	263,568.45
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	54,301.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,900,000.00	733,200,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		48,000,000.00	
投资活动现金流入小计		61,846,676.67	753,605,325.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,769,037.51	3,249,657.46
投资支付的现金		190,235,900.00	314,000,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,218,374,700.00	497,250,000.00
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,411,379,637.51	814,500,057.46

投资活动产生的现金流量净额		-1,349,532,960.84	-60,894,731.96
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		85,274,800.00	
取得借款收到的现金		1,317,436,133.64	1,039,772,532.41
发行债券收到的现金			
收到其他与筹资活动有关的现金		47,623,731.02	25,666,434.00
筹资活动现金流入小计		1,450,334,664.66	1,065,438,966.41
偿还债务支付的现金		1,027,583,011.14	1,012,898,641.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		317,971,364.46	211,669,235.34
支付其他与筹资活动有关的现金		15,805,846.66	16,795,273.43
筹资活动现金流出小计		1,361,360,222.26	1,241,363,150.18
筹资活动产生的现金流量净额		88,974,442.40	-175,924,183.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-568,162.41	-120,037.66
五、现金及现金等价物净增加额		-527,102,092.79	532,172,435.32
加：期初现金及现金等价物余额		631,706,280.04	99,533,844.72
六、期末现金及现金等价物余额		104,604,187.25	631,706,280.04

法定代表人：韩国龙

主管会计工作负责人：刘晓灵

会计机构负责人：李春

合并所有者权益变动表

2013 年 1—12 月

编制单位:冠城大通股份有限公司

单位:元 币种:人民币

项目	本期金额									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	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、本年年年初余额	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	13,754,000.00	71,348,410.34			86,974,001.37		941,318,875.75		-57,741,370.43	1,055,653,917.03

(减少以“—”号填列)									
(一) 净利润						1,277,775,337.61		7,025,926.45	1,284,801,264.06
(二) 其他综合收益		-2,666,016.26							-2,666,016.26
上述(一)和(二)小计		-2,666,016.26				1,277,775,337.61		7,025,926.45	1,282,135,247.80
(三) 所有者投入和减少资本	13,754,000.00	74,014,426.60						44,024,430.13	131,792,856.73
1. 所有者投入资本	13,754,000.00	71,520,800.00						78,000,000.00	163,274,800.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		4,703,440.50						242,059.50	4,945,500.00
3. 其他		-2,209,813.90						-34,217,629.37	-36,427,443.27
(四) 利润分配				88,257,839.15		-337,740,299.64		-108,791,727.01	-358,274,187.50
1. 提取盈余公积				88,257,839.15		-88,257,839.15			
2. 提取									

一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配							-249,482,460.49		-108,791,727.01	-358,274,187.50
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							-1,283,837.78		1,283,837.78	
(六)专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										

(七)其他										
四、本期末余额	1,190,558,059.00	131,441,449.89			264,599,978.15		3,104,968,295.92		1,395,182,527.56	6,086,750,310.52

单位:元 币种:人民币

项目	上年同期金额									
	归属于母公司所有者权益							少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
一、上年年末余额	735,502,537.00	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	-357,500,188.07			4,654,237.25		308,031,741.34		1,099,235,556.93	1,495,722,869.45
(一) 净利							830,837,471.35		30,904,913.81	861,742,385.16

润									
(二) 其他综合收益		-148,263,862.43						370,636.00	-147,893,226.43
上述(一)和(二)小计		-148,263,862.43				830,837,471.35		31,275,549.81	713,849,158.73
(三) 所有者投入和减少资本		-135,686,071.64		-54,784,894.95				1,067,960,007.12	877,489,040.53
1. 所有者投入资本									
2. 股份支付计入所有者权益的金额		5,877,519.75						765,605.25	6,643,125.00
3. 其他		-141,563,591.39		-54,784,894.95				1,067,194,401.87	870,845,915.53
(四) 利润分配	367,751,268.00			59,439,132.20		-522,805,730.01			-95,615,329.81
1. 提取盈余公积				59,439,132.20		-59,439,132.20			
2. 提取一般风险准备									
3. 对所有者(或股东)的分配	367,751,268.00					-463,366,597.81			-95,615,329.81
4. 其他									
(五) 所有者权益内部结转	73,550,254.00	-73,550,254.00							
1. 资本公积转增资本	73,550,254.00	-73,550,254.00							

(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

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—12 月

编制单位：冠城大通股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额							
	实收资本（或股本）	资本公积	减：库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	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)	13,754,000.00	76,216,295.43			88,257,839.15		544,838,091.86	723,066,226.44
(一) 净利润							882,578,391.50	882,578,391.50
(二) 其他综合收益		-250,004.57						-250,004.57
上述(一)和(二)小计		-250,004.57					882,578,391.50	882,328,386.93
(三) 所有者投入和减少资本	13,754,000.00	76,466,300.00						90,220,300.00
1. 所有者投入资本	13,754,000.00	71,520,800.00						85,274,800.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额		4,945,500.00						4,945,500.00
3. 其他								
(四) 利润分配					88,257,839.15		-337,740,299.64	-249,482,460.49
1. 提取盈余公积					88,257,839.15		-88,257,839.15	
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	1,190,558,059.00	658,581,703.96			314,362,940.01		1,275,719,494.31	3,439,222,197.28

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	-63,103,587.79			59,439,132.20		71,585,591.95	509,222,658.36
(一) 净利润							594,391,321.96	594,391,321.96
(二) 其他综合收益		3,803,541.21						3,803,541.21
上述(一)和(二)小计		3,803,541.21					594,391,321.96	598,194,863.17
(三) 所有者投入和减少资本		6,643,125.00						6,643,125.00
1. 所有者投入资本								
2. 股份支付计入所有者权益的金额		6,643,125.00						6,643,125.00
3. 其他								
(四) 利润分配	367,751,268.00				59,439,132.20		-522,805,730.01	-95,615,329.81
1. 提取盈余公积					59,439,132.20		-59,439,132.20	

2.提取一般风险准备								
3. 对所有者（或股东）的分配	367,751,268.00						-463,366,597.81	-95,615,329.81
4. 其他								
（五）所有者权益内部结转	73,550,254.00	-73,550,254.00						
1. 资本公积转增资本（或股本）	73,550,254.00	-73,550,254.00						
2. 盈余公积转增资本（或股本）								
3. 盈余公积弥补亏损								
4. 其他								
（六）专项储备								
1. 本期提取								
2. 本期使用								
（七）其他								
四、本期期末余额	1,176,804,059.00	582,365,408.53			226,105,100.86		730,881,402.45	2,716,155,970.84

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第一次行权 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。公司首期股权激励计划第二次行权 192.5000 万股于 2013 年 12 月 13 日股份登记。行权后，公司总股本由 118863.3059 万股增至 119055.8059 万股。

公司的主要经营范围：对外贸易；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。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，无论是小规模的公司还是经营业务性质特殊的子公司，均应纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围，有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

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

23. 本年主要会计政策、会计估计的变更和重大会计差错更正及其影响

(1) 本年会计政策变更：

本年无应披露而未披露的会计政策变更。

(2) 本年会计估计变更：

本年无应披露而未披露的会计估计变更。

(3) 前期重大会计差错更正：

本年无应披露而未披露的前期重大会计差错更正。

五、 税项

1. 增值税税率为 17%；
2. 营业税税率为 5%；
3. 城市维护建设税：苏州冠城宏业房地产有限公司和苏州冠城宏翔房地产有限公司按应纳增值税、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	14853.27		100%	100%	是			

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 17.955 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	24477.60		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	26491.02		100%	100%	是	2735.95		
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	22320.61		100%	100%	是	3272.28		
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	106,984.50		

北京德成置地 房地产开发有 限公司（注 2）	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 3）	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 4）	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 5）	全资子 公司	苏州	房地产	19788.4 0	房地产开发、 建设、出租、 销售	22788.4		100%	100%	是			
骏和地产（江 苏）有限公司 （注 6）	全资子 公司	南通	房地产	66000.5	普通房地产 开发和经营	88849.07		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 3: 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 4: 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 5: 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 12 月 31 日，上述股权款已全部支付完毕。

注 6: 2013 年 9 月 3 日，公司第八届董事会第四十二次（临时）会议审议通过，同意公司以人民币 39,093.59 万元价格受让骏和投资有限公司持有的骏和地产（江苏）有限公司（以下简称骏和地产）44%股权，以人民币 49,755.48 万元价格受让自然人魏成辉持有的骏和地产（江苏）有限公司 56%股权。2013 年 9 月 5 日，公司与骏和投资有限公司、魏成辉签署了《关于骏和地产（江苏）有限公司 100%股权的转让协议》。本次交易完成后，公司持有骏和地产 100%股权。2013 年 10 月 14 日，骏和地产工商变更手续完成。截至 2013 年 12 月 31 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 36.225 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 28.35 万元、公司对苏州冠城宏业房地产有限公司的投资成本增加了 14.985 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	7023.73		51%	51%	是	8,806.98		
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	9120		60.8%	100%	是			
北京太阳宫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	6655.60		57%	57%	是	4,574.37		
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	5173.23		42.20%	42.20%	是	8,682.30		
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	46785.79		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(注4)	控股子公司	永泰	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	9588.36		93%	93%	是	679.87		
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	5024.41		100%	100%	是			
福建冠城龙泰置业发展有限公司(注5)	控股子公司	龙岩	房地产	10000	房地产开发经营	7000		70%	70%	是	3,000.00		
福建宏江置业有限公司(注6)	控股子公司	连江	房地产	4000	房地产开发,对住宿和餐饮业的投资,酒店管理,物业管理	3200		80%	80%	是	782.00		
福建宏江酒店有限公司(注7)	控股子公司的子公司	连江	酒店管理	500	酒店管理	400		80%	80%	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。2013 年 10 月 28 日, 南京冠城大通机电有限公司第四期验资 7,000 万元, 由控股子公司福州大通机电有限公司以现金出资 7,000 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。(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、北京太阳宫、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, 北京太阳宫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。
- 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: 2013 年 7 月 22 日, 公司与福建省鸿岩文创科技有限公司(原名: 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文创科技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 2013 年 12 月 31 日, 上述股权款已全部支付完毕。
- 注 5: 经第八届董事会第四十七次(临时)会议决议通过同意公司与福州泰富恒荣投资有限公司、福州大汇有投资咨询有限公司共同以货币资金出资人民币 10,000 万元组建福建冠城龙泰置业发展有限公司(以下简称“冠城龙泰”), 开发龙岩陆地港土地一级开发项目。其中, 冠城大通股份有限公司出资 7,000 万元, 占冠城龙泰注册资本的 70%; 福州泰富恒荣投资有限公司出资 2,000 万元, 占冠城龙泰注册资本的 20%; 福州大汇有投资咨询有限公司出资 1,000 万元, 占冠城龙泰注册资本的 10%。2013 年 12 月 25 日, 冠城龙泰完成工商注册登记。

注 6: 经第八届董事会第三十九次(临时)会议决议通过同意公司通过增资方式收购福建宏江置业有限公司(以下简称“宏江置业”), 2013 年 7 月 18 日公司向宏江置业增资人民币 3,200 万元, 2013 年 7 月 23 日, 宏江置业工商变更手续完成, 公司现持有宏江置业 80% 股权, 成为其控股股东。

注 7: 福建宏江酒店有限公司为福建宏江置业有限公司全资子公司, 其少数股东权益已包含在其所属控股公司福建宏江置业有限公司的少数股东权益内。

注 8: 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 10.395 万元、公司对北京太阳宫房地产开发有限公司的投资成本增加了 11.025 万元、公司对江苏大通机电有限公司的投资成本增加了 18.9 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 33.075 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 6.30 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 7.875 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 5 家, 原因为:

(1) 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) 经公司第八届董事会第四十二次（临时）会议审议通过，同意公司以人民币 39,093.59 万元价格受让骏和投资有限公司持有的骏和地产（江苏）有限公司（以下简称骏和地产）44%股权，以人民币 49,755.48 万元价格受让自然人魏成辉持有的骏和地产（江苏）有限公司 56%股权。2013 年 9 月 5 日，公司与骏和投资有限公司、魏成辉签署了《关于骏和地产（江苏）有限公司 100%股权的转让协议》。本次交易完成后，公司持有骏和地产 100%股权。2013 年 10 月 14 日，骏和地产工商变更手续完成。公司持有骏和地产 100%股权。

(3) 经第八届董事会第四十七次（临时）会议决议通过同意公司与福州泰富恒荣投资有限公司、福州大汇有投资咨询有限公司共同以货币资金出资人民币 10,000 万元组建福建冠城龙泰置业发展有限公司（以下简称“冠城龙泰”），开发龙岩陆地港土地一级开发项目。其中，冠城大通股份有限公司出资 7,000 万元，占冠城龙泰注册资本的 70%；福州泰富恒荣投资有限公司出资 2,000 万元，占冠城龙泰注册资本的 20%；福州大汇有投资咨询有限公司出资 1,000 万元，占冠城龙泰注册资本的 10%。2013 年 12 月 25 日，冠城龙泰完成工商注册登记。

(4) 经第八届董事会第三十九次（临时）会议决议通过同意公司通过增资方式收购福建宏江置业有限公司（以下简称“宏江置业”），2013 年 7 月 18 日公司向宏江置业增资人民币 3,200 万元，2013 年 7 月 23 日，宏江置业工商变更手续完成，公司现持有宏江置业 80%股权，成为其控股股东。宏江置业全资子公司福建宏江酒店有限公司本年一并纳入合并范围。

2. 与上年相比本期减少合并单位 3 家，原因为：

(1) 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。

(2) 经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。2013 年 6 月 28 日，公司与张国庆签署了《股权转让合同》。2013 年 7 月 31 日，工商变更登记完成。

(3) 经公司第八届董事会第四十四次（临时）会议审议通过，同意公司全资子公司北京冠房地产开发有限公司转让其持有的北京鑫阳房地产开发有限公司合计 80% 股权，即将持有的北京鑫阳 48% 股权，以人民币 6,750.258 万元的价格转让给自然人李世强；将持有的北京鑫阳 32% 股权，以人民币 4,500.172 万元的价格转让给自然人林希。2013 年 9 月 27 日，公司与李世强、林希签署了《关于北京鑫阳房地产开发有限公司 80% 股权之转让协议》。2013 年 10 月 17 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

单位：元

名称	期末净资产	本期净利润
闽信（苏州）置业发展有限公司	212,055,953.11	-12,226,156.06
骏和地产（江苏）有限公司	904,309,016.33	22,643,394.12
福建宏江置业有限公司	39,098,003.07	-901,996.93
福建宏江酒店有限公司	5,001,900.71	1,900.71
福建冠城龙泰置业发展有限公司	100,000,000.00	

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。

单位：元

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	
桂林鸿达置业发展有限公司	17,032,816.94	-307,929.82
北京鑫阳房地产开发有限公司	135,059,414.02	-6,869,051.08

(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）置业发展有限公司和骏和地产（江苏）有限公司（详见附注六（四）1）。

单位：元

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
骏和地产（江苏）有限公司	6,825,077.79	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 12 月 31 日）

（以下金额单位若未特别注明者均为人民币元，凡未注明期初数的均为期末数）

1. 货币资金

项目	期末余额			期初余额		
	外币金额	折算率	人民币金额	外币金额	折算率	人民币金额

现金						
人民币			383,587.95			267,807.41
小计			383,587.95			267,807.41
银行存款						
人民币			791,506,848.49			1,785,191,342.89
港币	10,555.20	0.7862	8,298.81	10,554.13	0.8109	8,557.82
美元	23,330.36	6.0969	142,242.87	412,091.81	6.2855	2,590,203.08
欧元	877.22	8.4189	7,385.23	877.18	8.3176	7,296.03
小计			791,664,775.40			1,787,797,399.82
其他货币资金						
人民币			115,815,926.00			212,342,706.48
小计			115,815,926.00			212,342,706.48
合 计			907,864,289.35			2,000,407,913.71

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	306,462.02	235,925.14
银行承兑汇票保证金和信用证开证保证金	58,647,681.32	95,110,678.68
按揭保证金	33,216,633.77	95,796,442.10
履约保证金	13,329,957.47	13,278,051.05
项目建设保证金	10,015,191.42	
其他	300,000.00	7,921,609.51
合计	115,815,926.00	212,342,706.48

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		10,601,460.00
2、交易性权益工具投资		
3、指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产		
4、衍生金融资产		
5、套期工具		
6、其他		

合 计		10,601,460.00
-----	--	---------------

3. 应收票据

(1) 应收票据的分类

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	56,343,721.35	71,273,524.63
商业承兑汇票	7,277,835.94	7,378,863.62
合 计	63,621,557.29	78,652,388.25

(2) 期末公司已经背书给他方但尚未到期的票据为 412,914,275.06 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 81,225,377.66 元，未到期已贴现的商业承兑汇票金额为 24,069,277.89 元。

(4) 期末已质押的银行承兑汇票金额为 23,222,886.13 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	146,897,635.77	20.90%			215,926,098.63	30.47%		
2、按组合计提坏账准备的应收账款	555,871,876.70	79.10%	35,018,320.37	6.30%	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	555,871,876.70	79.10%	35,018,320.37	6.30%	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	702,769,512.47	100.00%	35,018,320.37		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	18,149,003.77		
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	146,897,635.77		

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	497,006,607.65	89.41%	14,910,198.23	3.00%	439,296,170.30	89.14%	13,178,885.11	3.00%
1 - 2 年	26,906,423.38	4.84%	2,690,642.34	10.00%	42,073,184.19	8.54%	4,207,318.42	10.00%
2 - 3 年	20,738,094.70	3.73%	6,221,428.41	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	11,171,351.80	2.01%	11,171,351.80	100.00%	11,379,566.80	2.31%	11,379,566.80	100.00%
合 计	555,871,876.70	100.00%	35,018,320.37		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 1.18%，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	3-5 年	15.43%
第二名	客户	32,693,632.46	1 年以内	4.65%
第三名	客户	31,171,850.35	1 年以内	4.44%
第四名	客户	30,549,998.16	1 年以内	4.35%
第五名	客户	22,759,757.16	1 年以内	3.24%
合计		225,623,238.13		32.11%

(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 269,577,469.84 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	406,692,412.67	40.85%	148,716,062.53	17.75%
1 至 2 年	4,980,353.52	0.50%	137,500,649.78	16.41%
2 至 3 年	46,752,608.99	4.70%	14,559,265.00	1.74%
3 年以上	537,188,578.19	53.95%	537,095,578.19	64.10%
合计	995,613,953.37	100.00%	837,871,555.50	100.00%

(2) 期末账龄超过 1 年的预付款项 588,921,540.70 元, 主要为预付太阳宫 D 区的土地一级开发拆迁费 537,000,000.00 元。

(3) 期末预付款项中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	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	4-5 年	拆迁款
福州市国土资源局	土地出让方	85,000,000.00	1 年以内	土地预付款
福建省连江县财政局	土地出让方	80,236,352.50	1 年以内	土地预付款
南京六合经济开发区管委	征用地拆迁户	70,000,000.00	1 年以内	土地拆迁款

会	所在的集体			
永泰县国土资源局	土地出让方	43,985,000.00	1 年以内	土地预付款
合 计		816,221,352.50		

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

6. 其他应收款

(1) 其他应收款按种类披露:

种类	期末余额				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	4.24%			10,648,270.00	9.00%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	242,874,378.17	95.75%	36,038,213.36	14.84%	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	242,874,378.17	95.75%	36,038,213.36	14.84%	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	0.01%			27,209.76	0.02%		
合 计	253,648,749.13	100.00%	36,038,213.36		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	金额	比例	金额	计提比

		(%)		例 (%)		(%)		例 (%)
1 年以内	155,134,802.31	63.88%	4,654,044.08	3.00%	18,122,923.20	16.83%	543,687.62	3.00%
1-2 年	51,719,240.65	21.29%	5,171,924.07	10.00%	64,147,441.13	59.61%	6,414,744.12	10.00%
2-3 年	11,447,511.93	4.71%	3,434,253.57	30.00%	1,965,802.35	1.83%	589,740.71	30.00%
3-5 年	3,589,663.30	1.48%	1,794,831.66	50.00%	12,427,394.43	11.55%	6,213,697.21	50.00%
5 年以上	20,983,159.98	8.64%	20,983,159.98	100.00%	10,953,465.11	10.18%	10,953,465.11	100.00%
合计	242,874,378.17	100.00%	36,038,213.36		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
富滇银行股份有限公司	非关联方	125,000,000.00	1 年以内	49.28%	增资定金
丹龙置业 (北京) 有限公司	非关联方	22,000,000.00	1-2 年	8.67%	注
南通市财政局	非关联方	14,364,638.40	1 年以内、1-3 年	5.66%	人防易地建设费
南通市建筑工程管理处	非关联方	14,340,000.00	1 年以内、1-3 年	5.65%	农民工保障金
北京市求是公证处	非关联方	10,747,161.20	1 年以内、2-5 年	4.24%	为保证拆迁补偿协议履行而支付的提存款
合计		186,451,799.60		73.50%	

注: 其他应收款中应收丹龙置业 (北京) 有限公司 22,000,000.00 元详见附注十三 (九)。

(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。

7. 存货及存货跌价准备

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
原材料	37,224,862.70		37,224,862.70	27,336,435.53	155,641.99	27,180,793.54
委托加工物资	2,277,445.20		2,277,445.20			
低值易耗品	4,474,049.25		4,474,049.25	751,048.63		751,048.63
包装物	880,221.63		880,221.63	477,854.63		477,854.63
在产品	9,864,856.85	2,823.28	9,862,033.57	27,266,934.80	415,447.59	26,851,487.21
库存商品	190,376,301.84	1,283,550.45	189,092,751.39	174,687,748.96	188,882.16	174,498,866.80
开发成本	8,695,513,971.28		8,695,513,971.28	7,815,210,189.92		7,815,210,189.92
出租开发产品	151,878,147.14		151,878,147.14	136,896,181.08		136,896,181.08
开发产品	1,797,036,386.55		1,797,036,386.55	1,074,180,597.72		1,074,180,597.72
合计	10,889,526,242.44	1,286,373.73	10,888,239,868.71	9,256,806,991.27	759,971.74	9,256,047,019.53

注 1: 以土地使用权及部分在建项目作抵押, 截至 2013 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额为 174,584.1088 万元, 具体明细如下:

- ① 以“冠城观湖湾”项目土地使用权作为抵押物, 向中国建设银行股份有限公司苏州相城支行抵押借款 30,000 万元, 借款期限至 2014 年 5 月 16 日。截至 2013 年 12 月 31 日, 该项贷款余额 15,000. 万元。
- ② 以永泰县葛岭镇赤壁村“创意产业园一期”六宗商住用途土地使用权(共计 626679 平方米)为抵押物, 向中国银行股份有限公司福州鼓楼支行申请中短期抵押借款 5 亿元; 截至 2013 年 12 月 31 日该项贷款余额为 33,500 万元; 其中: 取得短期银行借款 3,500 万元, 借款期限至 2014 年 10 月 17 日; 取得中期银行借款 20,000 万元, 借款期限至 2015 年 12 月 18 日; 取得中期银行借款 10,000 万元, 借款期限至 2015 年 12 月 26 日。北京冠城新泰房地产开发有限公司同时为中短期抵押借款 5 亿元提供连带担保责任。

③ 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 12 月 31 日该项下贷款余额 50,000 万元。

④ 以骏和棕榈湾 55,139.63 平方米土地使用权为抵押物，向中国建设银行股份有限公司南通分行借款 20,000 万元，借款期限至 2014 年 2 月 28 日，截至 2013 年 12 月 31 日贷款余额为 20,000 万元；以骏和棕榈湾 76,624.71 平方米土地使用权为抵押物，向中国银行股份有限公司南通崇川支行借款 35,000 万元，借款期限至 2015 年 11 月 28 日，截至 2013 年 12 月 31 日贷款余额为 30,000 万元。

⑤ 以南京六合区龙池街道雄州南路 333 号的国有土地使用权为抵押物，向交通银行南京中央门支行取得银行借款 17,500 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 12 月 31 日贷款余额为 14,875 万元。

⑥ 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，借款授信期限至 2016 年 2 月 18 日。截至 2013 年 12 月 31 日该项贷款余额为 8,100 万元。其中：借款 7500 万元，借款期限至 2016 年 2 月 22 日；借款 600 万元，借款期限至 2016 年 11 月 7 日。

⑦ 以北京海淀区永丰乡永丰产业基地 V-1 号地永丰嘉园 1、2 组团土地使用权及在建工程作为抵押，向中国建设银行股份有限公司上地支行取得借款 25,000 万元。截至 2013 年 12 月 31 日，贷款余额 3,109.1088 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 1,881.60 万元。

注 3: 以水岸明珠 55 套房产及土地为抵押物，向中国工商银行股份有限公司福州闽都支行取得抵押借款 11,300 万元，借款期限至 2016 年 5 月 25 日。同时公司以持有的闽信(苏

州)置业发展有限公司 100%股权为该笔贷款提供质押担保。截至 2013 年 12 月 31 日，贷款余额 10,300.00 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
北京太阳星城 D 区(注 1)			15 亿元	1,789,307,121.47	877,810,703.18
北京太阳星城 C 区	2009 年 3 月	2014 年 12 月	45 亿元	697,009,158.13	1,446,067,249.18
北京太阳星城 B 区			46 亿元		143,241,261.80
南京冠城新地家园	2009 年 7 月	2016 年 12 月	46 亿元	422,687,580.23	264,548,899.60
永泰海西文化创意产业园一期	2013 年 1 月	2016 年 12 月	15 亿元	166,032,647.19	154,527,861.68
深圳月亮湾(注 2)					899,703,254.42
苏州冠城观湖湾	2011 年 3 月	2015 年 10 月	11 亿元	348,258,524.97	611,800,022.35
福州冠城三牧苑	2011 年 3 月	2014 年 6 月	6 亿元	535,004,946.94	466,035,281.50
桂林冠城大通华郡	2013 年 1 月	2015 年 10 月	4.5 亿元	230,225,858.79	174,342,930.77
北京百旺杏林湾	2004 年 7 月	2015 年 12 月	40 亿元	1,316,719,307.91	1,463,370,252.76
北京西北旺新村项目				1,405,340,138.80	1,313,762,472.68
连江县东湖北官水库北侧 A、B、C、D 地块	2014 年 8 月	2016 年 10 月	13.5 亿元	7,415,457.86	
南通骏和棕榈湾	2011 年 5 月	2015 年 6 月	28.5 亿元	1,777,513,228.99	
合 计				8,695,513,971.28	7,815,210,189.92

注 1: 太阳星城 D 区一级开发项目原预计投资成本 15 亿元, 系项目《中标通知书》中的中标金额。现由于项目征用土地、拆迁面积及补偿标准提高, 以及人员安置成本增加等原因, 预计项目成本增加, 北京市土地储备中心朝阳分中心已委托会计师事务所对项目成本进行审计, 并上报相关部门待进行确认, 故暂以原投资总额列示。

注 2: 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	本期转出	期末余额
桂林青秀花园	510,334.17			510,334.17		
北京太阳星城 F 区-1 期	9,814,134.07		6,782,662.57	648,892.18		15,947,904.46
北京太阳星城 F 区-2 期	14,842,961.42					14,842,961.42
北京太阳星城 E 区	10,142,407.00			799,600.00		9,342,807.00
北京太阳星城 B 区	248,626,960.55		350,762,278.23	252,396,372.44		346,992,866.34
北京冠城名敦道	164,355,774.34		6,376,853.53	44,757,187.06	125,975,440.81	
苏州冠城水岸风景	19,165,062.69			5,537,145.46		13,627,917.23
北京太阳星城 C 区			1,421,245,612.94	1,337,227,324.48		84,018,288.46
南京冠城新地家园	169,210,036.10		11,526,163.11	112,410,520.31		68,325,678.90
北京西北旺新村项目	150,064,647.03			8,459,059.25		141,605,587.78
北京百旺家苑	63,362,705.00			3,420,922.50		59,941,782.50
北京百旺茉莉园	119,814,080.19					119,814,080.19
北京百旺杏林湾	104,271,495.16		253,605,449.11	212,452,211.93		145,424,732.34
苏州冠城观湖湾			456,058,754.56	334,340,425.66		121,718,328.90
苏州水岸明珠		449,504,967.20	1,973,942.00	3,313,677.65		448,165,231.55
南通骏和棕榈湾			735,012,363.82	527,744,144.34		207,268,219.48
合计	1,074,180,597.72	449,504,967.20	3,243,344,079.87	2,844,017,817.43	125,975,440.81	1,797,036,386.55

注：本期转入系因新增合并子公司苏州闽信所致，本期转出系因处置北京鑫阳所致。

(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
桂林青秀花园	20,000.00	3,999.97		249.99	20,000.00	4,249.96		
桂林长城花园	40,000.00	7,999.99		666.68	40,000.00	8,666.67		
桂林置业广场	20,000.00	3,999.96		333.32	20,000.00	4,333.28		
桂林大世界	20,000.00	3,999.95		333.32	20,000.00	4,333.27		
桂林智能大厦	3,193,631.23	701,401.12		34,614.32	3,193,631.23	736,015.44		
北京太阳星城 F 区	70,690,906.86	43,517,356.54		1,007,431.35	10,035,482.25	2,198,145.23	60,655,424.61	42,326,642.66
北京太阳星城 E 区	40,418,216.00	22,651,657.00		781,406.00			40,418,216.00	23,433,063.00
苏州冠城水岸风景	10,868,376.00	1,675,541.30		543,418.80			10,868,376.00	2,218,960.10
北京太阳星城 C 区	17,009,079.55	398,650.32		397,302.00	28,760.99		16,980,318.56	795,952.32
北京百旺家苑	36,333,280.00	407,802.08		1,631,207.60			36,333,280.00	2,039,009.68
北京百旺茉莉园	27,902,020.00	246,920.33		987,682.06			27,902,020.00	1,234,602.39
北京百旺杏林湾			9,894,425.35	109,938.05			9,894,425.35	109,938.05
北京太阳星城 B 区			2,658,599.05	45,920.63			2,658,599.05	45,920.63
苏州冠城观湖湾			18,604,128.00	232,551.60			18,604,128.00	232,551.60
合计	206,515,509.64	69,619,328.56	31,157,152.40	5,773,055.72	13,357,874.47	2,955,743.85	224,314,787.57	72,436,640.43

(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	155,642.00	18,731.58	155,641.99	18,731.58	
在产品	415,447.58		412,624.31		2,823.28
库存商品	188,882.16	3,541,764.49		2,447,096.20	1,283,550.45
合计	759,971.74	3,560,496.07	568,266.30	2,465,827.78	1,286,373.73

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

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

8. 可供出售金融资产

项目	期末公允价值	期初公允价值
(1) 可供出售债券		
(2) 可供出售权益工具	3,966,851.20	4,377,536.80
(3) 其他	547,335.08	469,988.90
合计	4,514,186.28	4,847,525.70

9. 长期应收款

项目	期末数	期初数
政府代建项目	139,367,690.58	89,847,948.77
合计	139,367,690.58	89,847,948.77

10. 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	519,505,718.93	300,000.00	476,518,499.07	300,000.00
权益法	15,544,310.21		14,478,493.27	
合计	535,050,029.14	300,000.00	490,996,992.34	300,000.00

(1) 权益法核算的被投资单位主要信息

被投资单位名称	本企业持股比例(%)	本企业在被投资单位表决权比例(%)	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%	72,723,504.21	127,920,732.94	-55,197,228.73	1,637,097.73	-4,008,436.83
北京德成自然绿化工程有限公司	20.00%	20.00%	3,123,540.94	434,808.93	2,688,732.01	874,819.00	-73,858.59
北京德成永信物业管理有限公司	40.00%	40.00%	20,996,220.04	10,705,342.12	10,290,877.92	45,616,051.62	956,365.53
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	45.00%	45.00%	39,147,014.18	14,946,541.63	24,200,472.55	20,121,289.88	2,951,205.46

(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 (注 1)	成本法	13,991,400.00	3,455,500.00	10,535,900.00	13,991,400.00	27.63%	27.63%				311,600.00
福州华榕超市有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00				300,000.00		
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司 (注 2)	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 3)	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 4)	成本法		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%				1,495,735.00
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5)	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	-14,771.72	537,746.40	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	382,546.20	4,116,351.16	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	698,042.46	10,890,212.65	45.00%	45.00%				630,000.00
合 计			490,996,992.34	44,053,036.80	535,050,029.14					300,000.00	12,129,316.78

注 1: 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 1,053.59 万元,增资后,公司持股比例由 16.4%变为 27.63%。2013 年 10 月 9 日,隆达典当完成工商变更登记手续。隆达典当董事会成员共 7 名,其中公司委派 1 名,鉴于公司除此之外未派员参与经营管理,未能对其产生重大影响,故采用成本法核算。

注 2: 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 3：2013 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 4：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 5：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。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。

11. 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	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
一、账面原值合计:	1,212,925,748.20	3,465,608.16	85,252,440.21	27,378,443.30	8,482,874.59	1,265,782,478.68
其中: 房屋及建筑物	791,569,161.00		65,245,275.60	10,482,220.45		846,332,216.15
机器设备	341,107,580.27		6,861,262.13	11,501,001.87		336,467,840.53
运输工具	66,970,749.79	2,844,370.39	10,097,731.09	3,700,042.23	7,465,357.42	68,747,451.62
其他	13,278,257.14	621,237.77	3,048,171.39	1,695,178.75	1,017,517.17	14,234,970.38
项目	期初余额	本期转入	本期计提	本期减少	本期转出	期末余额
二、累计折旧合计:	208,682,637.39	1,518,145.36	65,324,693.08	10,073,614.43	3,446,656.84	262,005,204.56
其中: 房屋及建筑物	34,948,549.02		33,828,253.87	311,191.35		68,465,611.54
机器设备	129,689,064.01		22,174,792.75	5,515,095.18		146,348,761.58
运输工具	35,411,925.15	1,184,201.64	7,753,442.90	2,796,660.67	2,850,556.02	38,702,353.00
其他	8,633,099.21	333,943.72	1,568,203.56	1,450,667.23	596,100.82	8,488,478.44
项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
三、固定资产账面净值合计:	1,004,243,110.81	1,947,462.80	19,927,747.13	17,304,828.87	5,036,217.75	1,003,777,274.12
其中: 房屋及建筑物	756,620,611.98		31,417,021.73	10,171,029.10		777,866,604.61
机器设备	211,418,516.26		-15,313,530.62	5,985,906.69		190,119,078.95
运输工具	31,558,824.64	1,660,168.75	2,344,288.19	903,381.56	4,614,801.40	30,045,098.62
其他	4,645,157.93	287,294.05	1,479,967.83	244,511.52	421,416.35	5,746,491.94
项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
四、减值准备合计:	3,226.26					3,226.26
其中: 房屋及建筑物						
机器设备	3,226.26					3,226.26
运输工具						
其他						
项目	期初余额	本期转入	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
五、固定资产账面价值合计:	1,004,239,884.55	1,947,462.80	19,927,747.13	17,304,828.87	5,036,217.75	1,003,774,047.86
其中: 房屋及建筑物	756,620,611.98		31,417,021.73	10,171,029.10		777,866,604.61
机器设备	211,415,290.00		-15,313,530.62	5,985,906.69		190,115,852.69
运输工具	31,558,824.64	1,660,168.75	2,344,288.19	903,381.56	4,614,801.40	30,045,098.62
其他	4,645,157.93	287,294.05	1,479,967.83	244,511.52	421,416.35	5,746,491.94

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; 因合并子公司骏和地产, 本期转入固定资产原值 1,853,468.00 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; 因处置子公司北京鑫阳, 本期转出固定资产原值 6,864,640.74 元。

注 2: 本期增加 85,252,440.21 元, 其中由在建工程转入的固定资产为 6,023,026.66 元。

注 3: 因合并子公司苏州闽信, 本期转入累计折旧 1,183,780.88 元; 因合并子公司骏和地产, 本期转入累计折旧 334,364.48 元; 因处置子公司深圳冠洋本期转出累计折旧 428,526.36;

因处置子公司北京鑫阳本期转出累计折旧 3,018,130.48 元。

注 4: 本期计提折旧 65,324,693.08 元。

注 5: 公司以原值 109,652,676.68 元, 净值 57,383,382.69 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 2,570 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日借款余额为 2,570 万元。

注 6: 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 5,910,333.48 元; 土地使用权原值 2,271,194.45 元, 净值 1,866,164.85 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 12 月 31 日, 流动资金借款余额 2,000 万元。

注 7: 公司以 24,311 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 9,803,602.45 元; 土地使用权原值 1,278,412.24 元, 净值 1,050,428.77 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 2,903.3425 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日, 流动资金借款余额 500 万元, 海外直贷余额 2,903.3425 万元。

注 8: 公司以创富大厦及土地使用权 (该建筑物的原值 559,297,012.00 元, 净值 528,449,602.92 元) 作为抵押物, 共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 12 月 31 日, 借款余额 13,200 万元。

注 9: 公司以 52,816 平方米的土地使用权连同地上建筑物 (房屋建筑物原值 82,526,658.91 元, 净值 69,915,618.64 元; 土地使用权原值 20,163,593.81 元, 净值 17,479,823.14 元) 作为抵押物, 向中国工商银行福州闽都支行取得借款 4,450 万元, 截至 2013 年 12 月 31 日借款余额为 4,450 万元。

12. 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	8,541,573.38		8,541,573.38	6,836,076.22		6,836,076.22
港益温泉酒店项目	95,583,814.23		95,583,814.23	49,992,852.12		49,992,852.12
特种铜铝漆包线建设工程	1,869,790.14		1,869,790.14	677,551.40		677,551.40
宏江酒店项目	313,500.00		313,500.00			
合 计	106,308,677.75		106,308,677.75	57,506,479.74		57,506,479.74

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	7,728,523.82	6,023,026.66	自筹	8,541,573.38
港益温泉酒店项目	49,992,852.12	45,590,962.11		自筹	95,583,814.23
特种铜铝漆包线建设工程	677,551.40	1,192,238.74		自筹加借款	1,869,790.14
宏江酒店项目		313,500.00		自筹	313,500.00
合计	57,506,479.74	54,825,224.67	6,023,026.66		106,308,677.75

注：本期无计入工程成本的资本化利息费用。

13. 无形资产

项目	期初余额	本期增加	本期减少	本期转出	期末余额
1、账面原值合计	67,431,638.30	29,064.00		42,744.00	67,417,958.30
(1). 土地使用权 1	25,570,526.61				25,570,526.61
(2). 土地使用权 2	3,549,606.69				3,549,606.69
(3). 土地使用权 3	38,166,085.00				38,166,085.00
(4) 软件使用权	145,420.00	29,064.00		42,744.00	131,740.00
2、累计摊销合计	7,399,750.78	1,601,447.86		20,233.62	8,980,965.02
(1). 土地使用权 1	2,931,206.23	535,841.88			3,467,048.11
(2). 土地使用权 2	562,020.95	70,992.12			633,013.07
(3). 土地使用权 3	3,819,723.92	969,779.64			4,789,503.56
(4) 软件使用权	86,799.68	24,834.22		20,233.62	91,400.28
3、无形资产账面净值合计	60,031,887.52	-1,572,383.86		22,510.38	58,436,993.28
(1). 土地使用权 1	22,639,320.38	-535,841.88			22,103,478.50
(2). 土地使用权 2	2,987,585.74	-70,992.12			2,916,593.62
(3). 土地使用权 3	34,346,361.08	-969,779.64			33,376,581.44
(4) 软件使用权	58,620.32	4,229.78		22,510.38	40,339.72
4、减值准备合计					
(1). 土地使用权 1					
(2). 土地使用权 2					
(3). 土地使用权 3					
(4) 软件使用权					
5、无形资产账面价值合计	60,031,887.52	-1,572,383.86		22,510.38	58,436,993.28
(1). 土地使用权 1	22,639,320.38	-535,841.88			22,103,478.50
(2). 土地使用权 2	2,987,585.74	-70,992.12			2,916,593.62
(3). 土地使用权 3	34,346,361.08	-969,779.64			33,376,581.44

(4) 软件使用权	58,620.32	4,229.78		22,510.38	40,339.72
-----------	-----------	----------	--	-----------	-----------

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; 本期因处置子公司北京鑫阳, 无形资产原值转出 38,944.00 元, 累计摊销转出 18,861.34 元。本期摊销额为 1,601,447.86 元。

注 2: 土地使用权抵押情况详见附注七、11。

14. 商誉

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	期初减值准备	本期增加	本期减少	期末余额	期末减值准备
北京太阳宫房地产开发有限公司	5,080,066.77	4,028,144.59			5,080,066.77	4,028,144.59
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90				66,782,021.90	
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52				15,648,510.52	
苏州冠城宏业房地产有限公司(注 1)	92,915,966.63	80,077,583.58			92,915,966.63	90,114,225.84
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	
骏和地产(江苏)有限公司			6,825,077.79		6,825,077.79	
合计	199,745,211.66	84,105,728.17	10,426,968.62		210,172,180.28	94,142,370.43

注 1: 本年对于苏州冠城宏业房地产有限公司股权相关的商誉计提减值准备 10,036,642.26 元。

注 2: 每年年度终了, 通过将商誉相关的资产组可收回金额与该资产组(包含商誉)账面价值相比较的方式进行减值测试, 如发生减值, 则提取商誉减值准备, 并确认资产减值损失。

15. 长期待摊费用

项目	期初余额	本期转入额	本期增加额	本期摊销额	其他减少额	期末余额
装修费	2,492,419.27	201,416.00	1,369,717.50	867,922.03	1,073,813.24	2,121,817.50

模具摊销	779,724.97			333,851.81		445,873.16
技术改造	269,836.37			180,306.84		89,529.53
车间修缮			300,864.34	65,776.82		235,087.52
办公设施	101,640.81		25,650.00	94,444.94		32,845.87
储线柜	21,804.12			21,804.12		
租赁费	1,094,207.11			129,193.16		965,013.95
公共停车场工程款	2,193,000.00				2,193,000.00	
其他	145,227.43			1,000.00	141,227.43	3,000.00
合 计	7,097,860.08	201,416.00	1,696,231.84	1,694,299.72	3,408,040.67	3,893,167.53

注：其他减少金额系因处置子公司深圳冠洋，本期转入长期待摊费用系因合并子公司骏和地产所致。

16. 递延所得税资产和递延所得税负债

(1) 已确认的递延所得税资产和递延所得税负债

项 目	期末余额	期初余额
递延所得税资产：		
资产减值准备	9,988,883.79	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		7,502.78
合 计	9,988,883.79	8,002,547.76
递延所得税负债：		
交易性金融工具、衍生金融工具的估值		
计入资本公积的可供出售金融资产公允价值变动	883,246.57	974,084.20
合 计	883,246.57	974,084.20

(2) 应纳税差异和可抵扣差异项目明细：

项目	金额
可抵扣差异项目	
1. 坏账准备	38,369,161.43
2. 存货跌价准备	1,286,373.73
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	

合 计	39,955,535.16
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	3,532,986.28
合 计	3,532,986.28

17. 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	5,852,268.72	802,371.34	12,497,528.41				71,056,533.73
二、存货跌价准备	759,971.74			3,560,496.07	568,266.30	2,465,827.78		1,286,373.73
三、长期股权投资减值准备	300,000.00							300,000.00
四、固定资产减值准备	3,226.26							3,226.26
五、商誉减值准备	84,105,728.17			10,036,642.26				94,142,370.43
合计	138,678,034.11	5,852,268.72	802,371.34	26,094,666.74	568,266.30	2,465,827.78		166,788,504.15

注：其他转入系本期新增合并子公司苏州闽信、骏和地产所致；其他转出系本期处置子公司深圳冠洋、北京鑫阳、桂林鸿达所致。

18. 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	46,816,000.00	136,500,000.00
抵押借款	659,233,425.00	160,200,000.00

保证借款	480,000,000.00	571,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	32,531,625.65
应收账款保理借款	269,577,469.84	298,746,419.15
合 计	1,505,626,894.84	1,198,978,044.80

- (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、7、11、13 及附注八（二）3、附注十。

19. 应付票据

种 类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	153,030,298.35	119,106,751.71
合 计	153,030,298.35	119,106,751.71

- (1) 下一会计期间将到期的金额 153,030,298.35 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。

20. 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	1,023,279,354.16	43.54%	978,453,988.89	40.49%
1-2 年	528,228,940.06	22.47%	343,856,744.99	14.23%
2-3 年	90,141,257.29	3.83%	945,388,771.04	39.13%
3 年以上	708,914,525.56	30.16%	148,618,174.97	6.15%
合 计	2,350,564,077.07	100.00%	2,416,317,679.89	100.00%

- (2) 应付账款余额中无应付持有公司 5%（含 5%）以上表决权股份的股东单位款项。
- (3) 期末余额中无欠关联方款项。
- (4) 账龄超过 1 年的应付账款余额 1,327,284,722.91 元，主要为尚未支付的工程款及土地补偿费。

21. 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	1,328,948,654.11	82.83%	2,487,765,516.10	89.05%
1-2 年	148,372,008.22	9.25%	204,901,666.17	7.33%
2-3 年	27,688,834.96	1.72%	25,465,441.48	0.91%
3 年以上	99,472,431.26	6.20%	75,622,608.15	2.71%
合 计	1,604,481,928.55	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 275,533,274.44 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
桂林置业广场		12,000.00
桂林智能大厦		20,000.00
北京太阳星城 F 区一期	1,329,999.00	1,329,999.00
苏州冠城观湖湾	52,235,789.00	208,434,543.00
北京冠城名敦道		45,445,142.00
苏州冠城水岸风景	3,515,763.36	3,113,030.81
北京太阳星城 C 区	112,169,126.64	1,795,116,470.32
北京太阳星城 B 区	287,642,942.00	87,140,430.00
南京冠城新地家园	363,331,567.00	154,607,684.00
北京百旺茉莉园	2,280,000.00	500,000.00
北京百旺杏林湾	61,604,202.00	427,921,188.00
北京百旺家苑	1,848,760.65	
北京西北旺新村项目	53,678,160.07	56,624,736.94
北京太阳星城 E 区	209,733.00	
苏州水岸明珠	4,584,888.00	
桂林冠城大通华郡	57,742,302.00	
南通骏和棕榈湾	447,920,011.49	
福州冠城三牧苑	135,948,618.00	
合 计	1,586,041,862.21	2,780,265,224.07

22. 应付职工薪酬

项目	期初数	本期转入	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		107,977,233.71	107,159,935.52	449,544.00	1,709,076.42
二、职工福利费			8,507,785.83	8,507,785.83		
三、社会保险费	317,743.90		19,662,545.76	19,705,193.52	-9,513.80	284,609.94
其中：1、医疗保险费	10,814.66		5,475,533.09	5,553,986.01	-9,513.80	-58,124.46
2、基本养老保险费	281,329.53		12,623,966.57	12,590,682.69		314,613.41
3、年金缴费			37,631.36	37,631.36		
4、失业保险费	52,953.34		754,675.23	753,418.47		54,210.10
5、工伤保险费	-30,328.78		424,820.22	424,049.24		-29,557.80
6、生育保险费	2,975.15		345,919.29	345,425.75		3,468.69
四、住房公积金	148,109.27		7,643,245.00	7,684,586.00		106,768.27
五、工会经费和职工教育经费	2,122,178.36	7,775.40	2,432,904.60	2,320,102.34		2,242,756.02
六、非货币性福利			300,649.64	300,649.64		
七、辞退福利			702,553.37	702,553.37		
八、其他	2,106,313.81		58,765.00	266,497.30		1,898,581.51
其中：以现金结算的股份支付						
合 计	6,035,667.57	7,775.40	147,285,682.91	146,647,303.52	440,030.20	6,241,792.16

本期转入系本期收购子公司骏和地产所致，其他转出系本期处置子公司深圳冠洋所致。

23. 应交税费

税费项目	期末余额	期初余额
增值税	-66,497.69	2,767,492.13
营业税	-69,332,559.01	-122,007,879.79
城建税	-3,693,331.48	-7,900,005.96
所得税	259,820,594.63	171,674,417.33
房产税	341,222.22	659,016.28
代扣个人所得税	505,144.76	425,861.79
印花税	266,485.92	619,149.18
土地增值税	788,989,148.07	546,652,415.62
土地使用税	236,035.44	577,077.32
教育费附加	-2,553,477.28	-5,445,006.59
防洪费	910.85	6,166.64
其他	-9,516.78	
合 计	974,504,159.65	588,028,703.95

24. 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	865,196.98	786,400.04	
子公司的少数股东	48,107,515.26	55,520,635.26	
合 计	48,972,712.24	56,307,035.30	

25. 其他应付款

(1) 其他应付款按账龄列示如下:

账龄	期末数		期初数	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	401,550,558.42	64.24%	1,194,197,060.00	87.90%
1-2 年	49,191,345.03	7.87%	50,399,913.94	3.71%
2-3 年	18,659,615.67	2.99%	12,252,670.08	0.90%
3 年以上	155,628,635.58	24.90%	101,722,318.08	7.49%
合 计	625,030,154.70	100.00%	1,358,571,962.10	100.00%
其中: 预提费用	68,029,907.00	10.88%	22,498,141.20	1.66%

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

(3) 期末余额中欠其他关联方款项为 11,067,475.27 元, 占其他应付款总额的比例为 1.77%, 详见附注八(二)5。

(4) 期末余额中账龄超过 1 年大额其他应付款:

单位名称	金 额	未偿还原因	备注
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	30,970,000.00	往来款	
福州市财政局	23,000,000.00		

(5) 金额较大的其他应付款:

单位名称	金 额	性质或内容	备 注
闽信集团有限公司	98,333,084.52	借款本金和利息(含本期利息)	
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	60,294,720.00	教育配套项目部分建设资金	
福州捷利诚贸易有限公司	35,000,000.00	往来款	
议付信用证	31,250,000.00	议付信用证	
杭州冠博贸易有限公司	30,970,000.00	往来款	

五矿国际信托有限公司	23,256,109.59	应付利息	
福州市财政局	23,000,000.00	无息技改借款	

(6) 按费用类别列示预提费用:

费用类别	期末余额	期初余额	期末结余原因
利息	38,031,851.01	2,404,145.37	提取的贷款利息尚未到结息期
水费	41,413.32	39,754.19	尚未支付
电费	2,786,354.90	4,461,401.23	尚未支付
运费	7,107,724.89	5,344,433.06	尚未支付
销售代理费	19,577,809.88	9,149,242.35	尚未支付
广告费	331,000.00	1,099,165.00	尚未支付
房租	153,753.00		尚未支付
合 计	68,029,907.00	22,498,141.20	

26. 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	823,750,000.00	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		
合 计	823,750,000.00	284,250,000.00

(1) 一年内到期长期借款构成如下:

项目	期末余额	期初数
质押借款		
抵押借款	623,750,000.00	256,250,000.00
保证借款		28,000,000.00
信用借款	200,000,000.00	
合 计	823,750,000.00	284,250,000.00

(2) 金额前五名的 1 年内到期的长期借款

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额

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
中国建设银行股份有限公司南通分行	2011/8/31	2014/2/25	人民币	浮动利率		100,000,000.00		100,000,000.00
中国建设银行股份有限公司南通分行	2012/3/9	2014/2/28	人民币	浮动利率		100,000,000.00		100,000,000.00
中国银行股份有限公司南通崇川支行	2013/3/11	2014/5/31	人民币	浮动利率		80,000,000.00		
中国银行股份有限公司南通崇川支行	2013/3/11	2014/11/30	人民币	浮动利率		80,000,000.00		
合 计						480,000,000.00		320,000,000.00

(3) 1 年内到期的长期借款中无逾期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注七 7 及八 (二) 3。

27. 长期借款

(1) 长期借款构成如下:

借款类别	期末余额	期初余额
保证借款		
信用借款	560,000,000.00	200,000,000.00
抵押借款	822,091,088.00	600,750,000.00
质押借款		
合 计	1,382,091,088.00	800,750,000.00

(2) 金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
上海诚盈三期股权投资中心(有限合伙)	2013/5/31	2016/5/30	人民币	12.00%		310,000,000.00		
上海诚盈三期股权投资中心(有限合伙)	2013/9/27	2016/9/26	人民币	12.00%		250,000,000.00		

伙)								
中国银行股份有限公司福州鼓楼支行	2013/12/19	2015/12/18	人民币	浮动利率		200,000,000.00		
中国银行股份有限公司福州鼓楼支行	2013/12/26	2015/12/25	人民币	浮动利率		100,000,000.00		
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		
合 计						935,000,000.00		-

(3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

(4) 抵押、质押及担保情况详见附注七 7、11 及附注八 (二) 3。

28. 其他非流动负债

项目	期末账面余额	期初账面余额
“挖潜改造资金”拨款	300,000.00	300,000.00
“技改资金”拨款	650,000.00	650,000.00
土地平整费返还款	14,888,250.00	14,888,250.00
政府代建项目基建拨款	139,999,970.00	124,999,970.00
合 计	155,838,220.00	140,838,220.00

29. 股本

公司已注册发行及实收股本如下:

项目	期初余额	本期变动增 (+) 减 (-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
1. 有限售条件股份							
(1). 国家持股							
(2). 国有法人持股							
(3). 其他内资持股							
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							
有限售条件股份合计							
2. 无限售条件流通股							
(1). 人民币普通股	1,176,804,059.00	13,754,000.00				13,754,000.00	1,190,558,059.00
(2). 境内上市的外资股							
(3). 境外上市的外资股							
(4). 其他							
无限售条件流通股合计	1,176,804,059.00	13,754,000.00				13,754,000.00	1,190,558,059.00
合计	1,176,804,059.00	13,754,000.00				13,754,000.00	1,190,558,059.00

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第一次行权 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。公司首期股权激励计划第二次行权 192.5 万股于 2013 年 12 月 13 日股份登记。行权后，公司总股本由 118863.3059 万股增至 119055.8059 万股。本次行权股票于 2013 年 12 月 18 日上市流通。

30. 资本公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、股本溢价				
（1）投资者投入的资本		99,372,650.00	2,757,047.65	96,615,602.35
（2）同一控制下企业合并的影响				
小计		99,372,650.00	2,757,047.65	96,615,602.35
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	2,416,011.69		2,416,011.69	

(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		333,339.42	3,532,986.28
(3) 与计入股东权益项目相关的所得税影响	-966,581.42	83,334.85		-883,246.57
(4) 其他	54,777,283.58	5,250,674.25	27,851,850.00	32,176,107.83
小计	60,093,039.55	5,334,009.10	30,601,201.11	34,825,847.54
合计	60,093,039.55	104,706,659.10	33,358,248.76	131,441,449.89

(1) 资本公积本期增加 104,706,659.10 元，其中：因股票期权激励对象行权增加资本公积——股本溢价 71,520,800 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 27,851,850.00 元；与计入股东权益项目相关的所得税影响增加 83,334.85 元；由于摊销股票期权激励成本而增加资本公积 4,703,440.50 元；因受让福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 3% 股权转入对应的股权激励成本 4,590.00 元；因处置北京鑫阳房地产开发有限公司及桂林鸿达置业发展有限公司股权分别转回原少数股东承担的激励成本 401,175.00 元、141,468.75 元。

(2) 资本公积本期减少 33,358,248.76 元，其中：因受让福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 3% 股权，根据规则，冲减资本公积 - 股本溢价 2,757,047.65 元；因处置桂林鸿达置业发展有限公司股权转出资本公积 2,416,011.69 元；因可供出售金融资产公允价值变动而减少资本公积 333,339.42 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 27,851,850.00 元。

31. 盈余公积

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	173,149,383.98	88,257,839.15	1,283,837.78	260,123,385.35
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	88,257,839.15	1,283,837.78	264,599,978.15

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

注 2：本期因处置桂林鸿达置业发展有限公司股权，转出盈余公积 1,283,837.78 元。

32. 未分配利润

项 目	金 额	提取或分配比例
调整前上期末未分配利润	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	1,277,775,337.61	
其他	1,283,837.78	
减：提取法定盈余公积	88,257,839.15	
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 10 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	3,104,968,295.92	

33. 营业收入及成本

（1） 营业收入及成本明细如下：

项 目	本年发生额	上年发生额
主营业务收入	8,042,889,122.67	6,099,219,478.94
其他业务收入	182,591,143.33	157,052,091.95
营业成本	6,283,111,493.08	4,669,839,104.21

主营业务分行业及分产品列示如下：

项 目	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
（1）工 业	3,448,880,837.80	3,291,203,200.74	3,155,956,695.03	3,023,159,617.50
其中：漆包线	3,448,880,837.80	3,291,203,200.74	3,155,956,695.03	3,023,159,617.50
（2）商 业				
（3）房地产业	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67
其中：房地产销售	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67
（4）旅游饮食服务业				

合 计	8,042,889,122.67	6,126,718,147.70	6,099,219,478.94	4,547,083,466.17
-----	------------------	------------------	------------------	------------------

(2) 主营业务按地区分项列示如下:

地区名称	本年发生额		上年发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	7,997,526,291.72	6,082,501,479.77	6,069,687,358.23	4,518,326,163.03
东北地区	88,708,302.78	85,518,576.11	62,960,736.98	61,069,176.60
西北地区	10,362,163.07	9,901,719.10	3,947,479.60	3,866,251.78
华南地区	348,866,003.42	338,277,727.73	384,612,439.80	329,315,366.60
华中地区	173,067,608.40	165,509,321.68	123,542,952.49	119,381,733.85
华北地区	3,474,617,712.78	1,944,751,655.10	2,720,350,972.31	1,393,894,303.30
华东地区	3,632,481,962.75	3,276,765,831.60	2,565,362,305.62	2,407,597,217.71
西南地区	127,196,489.67	123,144,163.64	103,451,002.95	100,515,486.01
其他地区	142,226,048.85	138,632,484.81	105,459,468.48	102,686,627.18
国外	45,362,830.95	44,216,667.93	29,532,120.71	28,757,303.14
合 计	8,042,889,122.67	6,126,718,147.70	6,099,219,478.94	4,547,083,466.17

(3) 房地产开发收入分项列示如下:

项 目	本年发生额	上年发生额
桂林青秀花园	1,000,720.00	145,084.00
桂林大世界智能	3,059,247.00	
桂林置业广场		58,000.00
桂林长城花园	70,000.00	956,140.00
桂林青秀庭院	488,000.00	722,000.00
北京太阳星城 E 区	1,277,094.00	649,921.00
苏州水岸明珠	3,515,173.00	
北京太阳星城 F 区	5,551,177.00	6,890,567.00
苏州冠城观湖湾	409,852,478.00	
北京冠城名敦道	67,985,768.00	240,847,270.00
苏州冠城水岸风景	12,557,766.00	635,000.00
北京太阳星城 B 区	383,818,277.00	1,038,066,468.00
北京太阳星城 C 区	2,529,622,265.00	1,071,696,210.00
南京冠城新地家园	173,308,661.00	322,400,026.00
北京西北旺新村项目	9,585,566.87	68,512,459.91
北京百旺茉莉园		68,727,707.00
北京百旺杏林湾	372,150,882.00	122,955,931.00
北京百旺家苑	4,678,607.00	
南通骏和棕榈湾	615,486,603.00	
合 计	4,594,008,284.87	2,943,262,783.91

(4) 房地产业务按地区列示如下:

地区	本年发生额		上年发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67
华南地区	4,617,967.00	3,046,366.78	1,881,224.00	396,857.81
华北地区	3,374,669,636.87	1,849,122,666.76	2,618,346,533.91	1,295,320,901.39
华东地区	1,214,720,681.00	983,345,913.42	323,035,026.00	228,206,089.47
合计	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96	2,943,262,783.91	1,523,923,848.67

(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	206,981,955.62	2.52%
第二名	135,051,460.92	1.64%
第三名	125,993,310.40	1.53%
第四名	124,138,000.00	1.51%
第五名	106,870,798.56	1.30%
合计	699,035,525.50	8.50%

34. 营业税金及附加

项目	本年金额	上年金额	计缴标准
营业税	233,524,284.05	155,056,246.48	5%
城市维护建设税	18,230,364.75	12,898,076.92	7%或 5%
教育费附加	13,305,617.69	8,213,214.86	5%
土地增值税	326,684,151.94	161,322,321.21	
房产税	3,269,345.64	880,204.69	12%或 1.2%
土地使用税	182,494.39	21,624.24	
合计	595,196,258.46	338,391,688.40	

35. 销售费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	11,765,869.06	6,387,052.08
运输装卸费	21,800,971.45	17,203,058.87
差旅费	1,565,653.30	1,519,730.10
招待费	7,885,529.39	5,677,683.99

广告费及业务宣传费	20,091,460.98	24,642,176.10
售后服务费	3,636,931.47	2,960,234.45
通讯费	364,730.78	251,023.55
销售代理费	35,626,050.48	22,341,618.65
售楼部费用	1,165,099.61	439,077.60
包装费	5,947,191.05	4,846,211.67
物业费	1,923,706.35	288,844.02
其他费用	13,842,232.29	11,733,647.64
合 计	125,615,426.21	98,290,358.72

36. 管理费用

项目	本年金额	上年金额
职工薪酬	71,972,587.99	51,128,360.93
股权激励成本	4,945,500.00	6,643,125.00
税金	9,288,654.31	8,831,511.50
折旧费	15,162,929.82	9,106,963.28
无形及其他资产摊销	2,409,808.17	3,162,796.08
租赁费	5,441,500.12	6,637,217.82
汽车费	4,465,153.68	3,016,443.92
差旅费	7,612,723.92	6,451,374.77
招待费	11,741,048.60	7,466,324.72
会务费	3,229,481.04	1,658,107.14
董事会费用	1,343,974.89	2,170,115.00
办公费	11,873,113.71	13,688,883.42
审计/ 咨询/ 评估费	11,160,935.21	6,247,397.47
研发费用	1,615,244.79	1,136,629.13
其他费用	12,608,221.08	10,588,872.74
合 计	174,870,877.33	137,934,122.92

37. 财务费用

项目	本年金额	上年金额
利息支出	57,268,343.20	111,279,278.18
减：利息收入	23,917,877.59	11,864,522.79
汇兑损失	123,361.28	211,461.58
减：汇兑收益	28,011.76	1,211.85

资金占用费支出		
减：资金占用费收入		
其他	21,271,131.68	15,367,889.19
合 计	54,716,946.81	114,992,894.31

38. 资产减值损失

项目	本年金额	上年金额
一、坏账准备	12,497,528.41	-6,636,503.54
二、存货跌价准备	2,992,229.77	2,038,456.42
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	10,036,642.26	
合 计	25,526,400.44	-4,598,047.12

39. 投资收益

投资收益明细情况

项目	本年金额	上年金额
成本法核算的长期股权投资收益	11,499,316.78	791,910.00
权益法核算的长期股权投资收益	1,695,816.94	-11,463,882.42
处置长期股权投资产生的投资收益	646,006,626.78	
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益	269,716.32	59,051.69
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	157,926.67	82,262.10
其他		243,550,136.91
合 计	659,629,403.49	233,019,478.28

(1) 按成本法核算的长期股权投资收益主要如下：

被投资单位	本年金额	上年金额

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	
北京中关村软件园发展有限责任公司	1,495,735.00	
福州隆达典当有限公司	311,600.00	791,910.00
合 计	11,499,316.78	791,910.00

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

被投资单位	本年金额	上年金额
北京海淀科技园建设股份有限公司		-13,597,767.56
北京德成自然绿化工程有限公司	-14,771.72	-1,003.91
北京德成永信物业管理有限公司	382,546.20	1,416,113.36
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	1,328,042.46	718,775.69
合 计	1,695,816.94	-11,463,882.42

(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	本年金额	上年金额
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	
北京鑫阳房地产开发有限公司	4,055,593.77	
桂林鸿达置业发展有限公司	2,399,930.23	
合 计	646,006,626.78	

(4) 公司投资收益汇回无重大限制。

40. 营业外收入

(1) 营业外收入按项目列示如下:

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	2,166,447.63	514,050.66	2,166,447.63

其中：处置固定资产利得	2,166,447.63	514,050.66	2,166,447.63
政府补助	5,794,038.57	4,836,914.00	5,794,038.57
债务重组利得		151,805.15	
其他	881,905.64	5,387,980.73	881,905.64
合 计	8,842,391.84	10,890,750.54	8,842,391.84

(2) 本期取得的政府补助明细如下：

项目	本年发生额	备注
“政府质量奖”项目奖励	200,000.00	榕开政办[2013]58号
改制企业人员生活费补助	850,817.12	榕劳力[2003]124号、榕财工[2003]527号
产学研专项补助资金	100,000.00	榕财企(指)[2012]65号
用电奖励	178,500.00	闽经贸计财[2013]27号、榕财企(指)[2013]23号
财政局补贴	2,628,755.11	《马尾区工贸企业房屋税和土地使用税即征即奖实施意见》
税控系统技术维护费抵减	519,866.34	财税[2012]15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
福州市财政局促进高校毕业生就业创业专项经费	1,100.00	榕政综[2012]127号
品牌奖励	60,000.00	淮政法(2008)12号
政府研发奖励	5,000.00	苏政办发[2012]58号文件
合 计	5,794,038.57	

41. 营业外支出

项目	本年金额	上年金额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	691,053.45	136,185.29	691,053.45
其中：固定资产处置损失	691,053.45	136,185.29	691,053.45
对外捐赠	7,400,000.00	1,000,000.00	7,400,000.00

其中：公益性捐赠支出	7,300,000.00	1,000,000.00	7,400,000.00
其他	724,430.98	317,663.16	724,430.98
合 计	8,815,484.43	1,453,848.45	8,815,484.43

42. 所得税费用

项目	本年金额	上年金额
按税法及相关规定计算的当期所得税	341,912,693.98	278,654,183.54
递延所得税调整	-614,783.47	3,481,261.12
合 计	341,297,910.51	282,135,444.66

43. 基本每股收益和稀释每股收益的计算过程

(1) 基本每股收益 = $P0 \div S$

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

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

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

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

44. 其他综合收益

项目	本年金额	上年金额
----	------	------

1. 可供出售金融资产产生的利得（损失）金额	-333,339.42	1,159,582.91
减：可供出售金融资产产生的所得税影响	-83,334.85	289,895.72
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-11,854.02
小计	-250,004.57	881,541.21
2. 按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额		
减：按照权益法核算的在被投资单位其他综合收益中所享有的份额产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-220,689.57
小计		220,689.57
3. 现金流量套期工具产生的利得（或损失）金额		
减：现金流量套期工具产生的所得税影响		
前期计入其他综合收益当期转入损益的净额		-3,678,400.00
转为被套期项目初始确认金额的调整		
小计		3,678,400.00
4. 外币财务报表折算差额		
减：处置境外经营当期转入损益的净额		
小计		
5. 其他		
减：由其他计入其他综合收益产生的所得税影响		
前期其他计入其他综合收益当期转入损益的净额	2,416,011.69	152,673,857.21
小计	-2,416,011.69	-152,673,857.21
合 计	-2,666,016.26	-147,893,226.43

45. 现金流量表附注

（1）收到的其他与经营活动有关的现金 1,091,927,611.00 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	96,550,721.36
收回其他货币资金中的保证金	68,231,617.46
收朝阳区教育国有资产管理中心转款	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
收到福州捷利诚贸易有限公司往来款	35,000,000.00
存款利息收入	23,917,877.59

（2）支付的其他与经营活动有关的现金 621,160,049.15 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
归还福建丰榕投资有限公司往来款	223,000,000.00
归还扬州骏和房地产开发有限公司往来款	75,002,750.00
代交印花税、契税、公共维修基金	38,823,659.70
销售代理费	33,926,894.88
归还北京鑫阳房地产开发有限公司往来款	25,930,572.64
归还杭州冠博贸易有限公司往来款	23,230,000.00
招待费	18,792,239.49
归还桂林鸿达置业发展有限公司往来款	17,744,818.96
广告费	13,689,191.40
办公费	10,655,768.82
项目建设保证金	10,015,191.42

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金 48,000,000.00 元，其他金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
收到上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙）退回投资款	48,000,000.00

(4) 收到的其他与筹资活动有关的现金 29,586,589.39 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
收到其他货币资金-保证金	29,586,589.39

(5) 支付的其他与筹资活动有关的现金 26,576,346.66 元，其中金额较大的项目如下：

项 目	本期发生数
融资咨询服务费、财务顾问费	16,289,298.12
支付信用证保证金	8,730,000.00

(6) 现金流量表补充资料：

补 充 资 料	本年金额	上年金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	1,284,801,264.06	861,742,385.16

加：资产减值准备	25,526,400.44	-4,598,047.12
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	65,324,693.08	42,168,241.93
无形资产摊销	1,601,447.86	1,598,608.24
长期待摊费用摊销	1,694,299.72	3,154,336.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失(收益以“-”号填列)	-1,475,394.18	-377,865.37
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)	127,896,182.44	156,140,538.79
投资损失(收益以“-”号填列)	-659,629,403.49	-233,019,478.28
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	-614,783.47	3,481,261.12
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)	311,246,762.55	-18,409,335.87
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-109,525,157.09	102,031,286.15
经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	-1,316,552,685.77	128,975,619.51
其他	7,351,896.66	6,643,125.00
经营活动产生的现金流量净额	-262,354,477.19	1,049,530,676.03
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	792,048,363.35	1,788,065,207.23
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	-996,016,843.88	1,134,038,537.17

(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:	1,116,374,700.00
2、取得子公司及其他营业单位支付的现金和现金等价物	1,116,374,700.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	86,510,221.92
3、取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,029,864,478.08
4、取得子公司的净资产	1,105,947,731.38

流动资产	2,964,851,104.33
非流动资产	3,534,250.12
流动负债	1,692,437,623.07
非流动负债	170,000,000.00
二、处置子公司及其他营业单位的有关信息	
1、处置子公司及其他营业单位的价格	858,604,300.00
2、处置子公司及其他营业单位收到的现金和现金等价物	12,900,000.00
减：子公司及其他营业单位持有的现金和现金等价物	7,500,709.18
3、处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	5,399,290.82
4、处置子公司的净资产	236,558,250.26
流动资产	1,151,438,466.98
非流动资产	8,473,084.78
流动负债	803,353,301.50
非流动负债	120,000,000.00

(8) 现金和现金等价物的构成:

项目	本金额	上年金额
一、现金	792,048,363.35	1,788,065,207.23
其中：库存现金	383,587.95	267,807.41
可随时用于支付的银行存款	791,664,775.40	1,787,797,399.82
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
其中：三个月内到期的债券投资		
三、期末现金及现金等价物余额	792,048,363.35	1,788,065,207.23
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	29.32	29.32	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 29.32% 和 7.17%，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
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
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	永泰	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	93.00%	93.00%	58531993-X

南京冠城大通机电有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	南京	韩国龙	机电设备、电线电缆、漆包线制造、销售及售后服务；自有房屋租赁；自营和代理各类商品及技术的进出口业务	15,000.00	60.80%	100.00%	58506133-4
北京海淀科技园建设股份有限公司	控股子公司	有限责任公司	北京	孙洁腾	房地产开发	60,000.00	69.00%	69.00%	72261091-9
北京德成置地房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	北京	李再生	房地产开发、土地开发整理	10,000.00	53.82%	78.00%	72634200-X
北京德成兴业房地产开发有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	北京	李再生	房地产开发；建设工程项目管理；房地产经纪业务	20,000.00	41.003%	60.25%	72636177-X
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	北京	李杜渊	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
骏和地产（江苏）有限公司	全资子公司	有限责任公司	南通	韩孝煌	房地产开发与经营	66,000.50	100.00%	100.00%	56181285-0
福建冠城龙泰置业发展有限公司	控股子公司	有限责任公司	龙岩	韩孝煌	房地产开发经营，房屋征收咨询服务，物业管理	10,000.00	70.00%	70.00%	08741274-4
福建宏江置业有限公司	控股子公司	有限责任公司	连江	韩孝捷	房地产开发、对住宿和餐饮业的投资，酒店管理，物业管理	4,000.00	80.00%	80.00%	07087714--X
福建宏江酒店有限公司	控股子公司的子公司	有限责任公司	连江	刘用忠	酒店管理	500.00	80.00%	80.00%	07321199-2

	司								
--	---	--	--	--	--	--	--	--	--

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
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
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
北京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
骏和地产(江苏)有限公司	66,000.50			66,000.50
福建冠城龙泰置业发展有限公司		10,000.00		10,000.00
福建宏江置业有限公司		4,000.00		4,000.00

福建宏江酒店有限公司		500.00		500.00
------------	--	--------	--	--------

公司的合营和联营企业情况

被投资单位名称	企业类型	注册地	法人代表	业务性质	注册资本	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	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%	72,723,504.21	127,920,732.94	-55,197,228.73	1,637,097.73	-4,008,436.83	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%	3,123,540.94	434,808.93	2,688,732.01	874,819.00	-73,858.59	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%	20,996,220.04	10,705,342.12	10,290,877.92	45,616,051.62	956,365.53	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%	39,147,014.18	14,946,541.63	24,200,472.55	20,121,289.88	2,951,205.46	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	保证担保	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	保证担保	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	保证担保	2,100.00	2013-9-18	2014-3-18
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证担保	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	保证担保	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	保证担保	2,000.00	2013-9-30	2014-9-30
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证担保	3,000.00	2013-10-24	2014-10-24
福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证担保	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	保证担保	3,000.00	2013-11-20	2014-11-19
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置业有限公司	保证担保	4,250.00	2012-4-28	2015-4-27
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置业有限公司	保证担保	1,530.00	2012-5-14	2015-4-27
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置业有限公司	保证担保	5,100.00	2012-6-28	2015-4-27
福建丰榕投资有限公司	南京万盛置业有限公司	保证担保	3,995.00	2012-8-28	2015-4-27
北京冠城正业房地产开发有限公司、福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证担保	1,000.00	2013-4-12	2014-3-5
北京冠城正业房地产开发有限公司、福建丰榕投资有限公司	冠城大通股份有限公司	保证担保	3,000.00	2013-2-22	2014-2-22
合 计			42,875.00		

其他担保

- ① 福建丰榕投资有限公司为本公司开具信用证 3,125.00 万元的敞口部分 2,500.00 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 1,364.81 万元的敞口部分 1,084.98 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 6,335.78 万元的敞口部分 4,435.04 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 12 月 31 日，该项担保余额为 6,013.40 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 1,228,800.00 元。截至 2013 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。
- (2) 公司子公司北京冠城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、八楼，面积共计 2,015.24 平方米，月租金 217,646.00 元，本期共需支付租金 2,611,752.00 元，截至 2013 年 12 月 31 日已全部支付；公司子公司北京太阳宫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七楼，自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 5 月 31 日，面积计 476.41 平方米，月租金 51,452.00 元；自 2013 年 6 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，面积计 503.81 平方米，月租金 54,412.00 元；2013 年度共需支付租金 638,144.00 元，截至 2013 年 12 月 31 日已全部支付；公司子公司北京冠城新泰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七楼，面积计 503.81 平方米，月租金 54,411.48 元。同时又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十一楼，自 2013 年 1 月 1 日至 2013 年 3 月 31 日，面积计 1007.62 平方米，月租金 108,823.00 元；自 2013 年 4 月 1 日至 2013 年 6 月 31 日，面积计 76.62 平方米，月租金 8,275.00 元；自 2013 年 7 月 1 日至 2013 年 12 月 31 日，面积计 198.96 平方米，月租金 21,488.00 元；本期共需支付租金 1,133,158.00 元，截至 2013 年 12 月 31 日，尚有 153,753.00 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 19,200.00 元。截至 2013 年 12 月 31 日，上述租赁费已全部支付。
- (4) 公司 2013 年向依波精品（深圳）有限公司购买手表人民币 210,213.00 元、向珠海罗西尼表业有限公司购买手表人民币 771,751.00 元、向深圳市恒誉嘉时贸易有限公司购买手表人民币 97,279.00 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 年公司根据上述合同的约定，向丰榕投资支付借款利息的金额 9,880,833.33 元，截至 2013 年 12 月 31 日，公司已全额归还上述借款。
- (6) 北京市海淀区国有资产投资经营公司为公司控股子公司的子公司德成兴业向五

矿国际信托有限公司 1.4 亿元贷款中的 5,000 万元提供保证担保，期限为 1 年，并按照担保金额的 1%收取担保费。2013 年德成兴业支付给北京市海淀区国有资产投资经营公司担保费 50 万元。

(7) 公司控股子公司的子公司北京德成置地房地产开发有限公司为北京百旺绿谷汽车贸易有限公司提供招商代理服务，本年取得代理服务收入 3,150,000.00 元。

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	11.37	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	1,080.00	900.00
其他应付款	北京冠海房地产有限公司	15.38	

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	13,754,000.00
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	12,518,000.00
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	50,972,181.75
以权益结算的股份支付确认的费用总额	53,200,800.00

注: 根据《股票期权激励计划》中第九条第二款规定: 若在行权前公司有派息、资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细、缩股、配股等事项, 应对行权价格进行相应的调整。①派息调整方法:

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

其中: P_0 为调整前的行权价格, P 为调整后的行权价格。

②资本公积金转增股本、派送股票红利、股票拆细调整方法:

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

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

P 为调整后的行权价格。

公司自实施《股票期权激励计划》以来, 根据利润分配情况, 行权价格先后三次进行了调整, 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 12 月 31 日公司为关联方及其他单位提供债务担保形成的或有负债

被担保单位	担保金额 (万元)	债务到期日	提供敞口担保的 银行承兑汇票出 票金额(万元)	备注
关联方:				
江苏大通机电有限公司	2,000.00	2014/5/14		公司为其与中国银行淮安市分行 3,403.3425 万流动资金提供最高额 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。
江苏大通机电有限公司	6,013.40	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	3,000.00	2014/9/23		
江苏大通机电有限公司	1,000.00	2014/5/20		
福州大通机电有限公司	2,900.00	2014/8/29		
福州大通机电有限公司	2,100.00	2014/12/17		
福州大通机电有限公司	1,500.00	2014/9/26		
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	133.00	2014/3/10	190.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	535.50	2014/3/26	765.00	
福州大通机电有限公司	160.22	2014/2/7	228.88	
福州大通机电有限公司	350.00	2014/3/30	500.00	
福州大通机电有限公司	191.68	2014/4/9	273.83	
福州大通机电有限公司	700.00	2014/4/15	1000.00	
福州大通机电有限公司	350.00	2014/4/15	500.00	
福州大通机电有限公司	178.66	2014/5/6	255.23	
福州大通机电有限公司	214.52	2014/5/11	306.46	

福州大通机电有限公司	114.00	2014/6/10	162.85	
福州大通机电有限公司	2,105.16	2014/1/22		为应收账款保理提供担保
福州大通机电有限公司	1,157.03	2014/2/12		
福州大通机电有限公司	1,263.17	2014/3/13		
福州大通机电有限公司	1,474.16	2014/3/25		
闽信(苏州)置业发展有限公司	9,833.31	2016/6/30		
小计	38,773.80		4,182.25	
非关联方:				
福建省福抗药业股份有限公司	2,000.00	2014/8/26		
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	1,800.00	2014/8/26		
小计	5,800.00			
合计	44,573.80		4,182.25	

(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 12 月 31 日, 公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 252,225.73 万元。

十一、承诺事项

(一) 截至 2013 年 12 月 31 日止, 公司尚未结清的银行保函明细如下:

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

(二) 已签订的尚未履行或尚未完全履行的对外投资合同及有关财务支出

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 7、11、13。
 - 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 12 月 6 日，公司第八届董事会第四十九次（临时）会议决议通过《关于授权经营层办理出资不超过人民币 16 亿元入股富滇银行事项的议案》。同意公司出资不超过人民币 16 亿元认购富滇银行股份有限公司（以下简称“富滇银行”）增资扩股股份。（具体详见公司 2013 年 10 月 14 日公告）。2014 年 1 月 20 日，公司与富滇银行签署《富滇银行股份有限公司增资扩股协议》，公司将出资人民币 121,000 万元认购富滇银行增资扩股股份 50,000 万股，认购价格 2.42 元/股。（具体详见公司 2014 年 1 月 22 日公告）截止本报告披露日，公司已按照增资要求全额支付增资款。
- （二）2014 年 1 月 7 日，公司第九届董事会第二次（临时）会议审议通过《关于公司为海科建提供不超过人民币 4.5 亿元担保的议案》，同意公司为控股子公司海科建提供不超过人民币 4.5 亿元担保。2014 年 1 月 14 日，海科建与汇添富资本管理有限公司及北京银行股份有限公司红星支行签署《委托贷款协议》，海科建向北京银行股份有限公司红星支行借款人民币 4.5 亿，期限 14 个月。2014 年 1 月 10 日，公司控股孙公司北京德成置地房地产开发有限公司（以下简称“德成置地”）与北京银行股份有限公司红星支行签署了《抵押合同》。公司控股孙公司德成置地以北京市海淀区东北旺乡西北旺新村 A3 地块的土地使用权为抵押物，为海科建向北京银行股份有限公司红星支行 4.5 亿元借款提供担保，期限 14 个月。2014 年 1 月 16 日，公司与北京银行股份有限公司红星支行签署了《保证合同》。公司为海科建向北京

银行股份有限公司红星支行 4.5 亿借款提供连带责任担保，期限 14 个月。2014 年 1 月 16 日，公司控股孙公司北京德成兴业房地产开发有限公司（以下简称“德成兴业”）与北京银行股份有限公司红星支行签署了《保证合同》，德成兴业为海科建向北京银行股份有限公司红星支行 4.5 亿借款提供阶段性连带责任担保，在北京银行股份有限公司红星支行取得抵押合同项下抵押物即北京市海淀区东北旺乡西北旺新村 A3 地块的土地使用权的第一顺位抵押权之日，保证责任终止。同时，北京市海淀区国有资产投资经营有限公司为该笔借款向公司提供反担保的额度为 13,950 万元。

- (三) 2014 年 1 月 7 日，公司第九届董事会第二次（临时）会议审议通过《关于公司为冠城宏翔提供不超过人民币 2 亿元担保的议案》，同意公司为控股孙公司苏州冠城宏翔房地产有限公司（以下简称“苏州宏翔”）提供不超过人民币 2 亿元担保。2014 年 1 月 9 日，苏州宏翔与中国建设银行股份有限公司苏州相城支行签署《项目融资借款合同》，苏州宏翔向中国建设银行股份有限公司苏州相城支行借款人民币 3 亿元，期限 3 年。同日，公司与中国建设银行股份有限公司苏州相城支行签署了《保证合同》，公司为苏州宏翔向中国建设银行股份有限公司苏州相城支行申请的人民币 3 亿元借款中 2 亿元提供连带责任担保。
- (四) 2013 年 12 月 16 日，公司第八届董事会第五十次（临时）会议审议通过《关于公司为骏和地产提供不超过人民币 4.5 亿元担保的议案》，同意公司为全资子公司骏和地产向中诚信托有限责任公司（以下简称“中诚信托”）申请的不超过人民币 4.5 亿元借款提供连带责任担保，期限 3 年。2014 年 1 月 15 日，骏和地产与中诚信托签署《借款合同》，骏和地产向中诚信托借款人民币 4.5 亿元，期限 36 个月。同日，公司与骏和地产、中诚信托签署了《保证合同》，公司为骏和地产向中诚信托申请的人民币 4.5 亿元借款提供连带责任担保，期限 36 个月，自借款实际发生之日起计算。（具体详见公司 2014 年 1 月 17 日公告）
- (五) 2014 年 1 月 7 日，公司第九届董事会第二次（临时）会议审议通过《关于公司为骏和地产提供不超过人民币 3.5 亿元担保的议案》，同意公司为全资子公司骏和地产提供不超过人民币 3.5 亿元担保，同时同意以公司持有北京太阳宫房地产开发有限公司 57% 股权及公司、全资子公司北京京冠房地产开发有限公司、全资子公司北京冠城正业房地产开发有限公司拥有的对北京太阳宫房地产开发有限公司债权为骏和地产向中诚信托借款合计人民币 8 亿元提供质押担保。2014 年 1 月 23 日，公司与

中诚信托签署了《借款合同》，骏和地产向中诚信托借款人民币 3.5 亿元，期限从借款发放日起算，至 2017 年 1 月 15 日止。2014 年 1 月 23 日，公司与骏和地产、中诚信托签署了《保证合同》，公司为骏和地产向中诚信托申请的人民币 3.5 亿元借款提供连带责任担保。2014 年 1 月 23 日，公司、北京京冠房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司分别与中诚信托签署了《债权质押合同（最高额）》或《股权质押合同（最高额）》。

十三、 其他事项说明

- (一) 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% 的股权转让协议》。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。
- (二) 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）。
- (三) 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 12 月 31 日，诚盈三期已累计向北京太阳宫提供委托贷款 56,000 万元。
- (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申请开立以中国银行股份有限公司法兰克福分行为受益人的金额为人民币 3 亿元的融资性保函提供担保。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。2013 年 9 月 27 日公告,丰榕投资于 2013 年 9 月 25 日将质押给中江国际信托有限公司的公司股份 9,600 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。2014 年 1 月 3 日、1 月 6 日、1 月 13 日,丰榕投资根据约定,追加质押总计为 2,000 万股公司无限售流通股质押予中国银行股份有限公司福州市鼓楼区支行开立。截至本报告披露日,丰榕投资已累计质押本公司股份 19,200 万股(占其所持公司股份总数的 55.00%)。

(五) 2013 年 6 月 13 日,公司收到一致行动人——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%。2013 年 11 月 21 日,公司收到公司第二大股东 Starlex Limited 的通知,Starlex Limited 于 2013 年 11 月 21 日通过上海证券交易所大宗交易系统减持本公司 3,000 万股无限售条件流通股,占本公司总股本的 2.524%。上述交易发生后,Starlex Limited 和丰榕投资现合计持有公司股份 434,493,136 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 85,389,058 股。(具体详见公司 2013 年 6 月 17 日公告及 2013 年 11 月 22 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。根据《股票期

权激励计划》及公司 2011 年度利润分配方案，公司董事会对股票期权激励计划的行权价格由 10.33 元调整为 6.36 元。（具体详见公司 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首期股权激励计划第一次行权款，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）。截至 2013 年 12 月 11 日，13 名股权激励对象缴齐首期股权激励计划第二次行权款，行权数量合计 192.5 万股，其中：第一个行权期行权股票 65.4 万股，第二个行权期行权股票 127.1 万股。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具了立信中联验字（2013）D-0001 号《验资报告》，公司本次增资前的注册资本为人民币 1,188,633,059.00 元，新增注册资本为人民币 1,925,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,190,558,059.00 元，实收资本为人民币 1,190,558,059.00 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 12 月 13 日出具的证券变更登记证明。（具体详见公司 2013 年 12 月 14 日公告）
- (九) 2013 年 7 月 31 日，公司与上海诚盈一期股权投资中心（有限公司）签署《丹龙置业常州有限公司股权转让解约协议》，双方协议约定 2012 年 12 月 20 日签署《丹龙置业常州有限公司股权转让协议》自动解除，上海诚盈一期股权投资中心（有限

合伙)应于 2013 年 10 月 31 日前退还公司已支付 4,800 万元股权转让款,公司已于 2013 年 10 月 23 日收到该笔款项。2013 年 12 月 30 日公司与丹龙置业(北京)有限公司签署《丹龙置业常州有限公司股权转让解约协议》,双方协议约定 2012 年 12 月 20 日签署《丹龙置业常州有限公司股权转让协议》自动解除,丹龙置业(北京)有限公司应于 2013 年 12 月 31 日前退还公司已支付的 2,200 万元股权转让款,公司已于 2014 年 1 月 23 日收到 2,200 万元转让款和违约金 48.40 万元。

(十) 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,2013 年公司第二次临时股东大会通过上述议案。(具体详见 2013 年 8 月 24 日公告)

(十一) 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,担保具体期限为 1 年,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 12 月 31 日,公司为福抗药业向银行借款提供担保 5,800 万元;福抗药业为公司向银行借款提供担保 5,000 万元。

(十二) 2013 年 9 月 29 日,公司第八届董事会第四十四次(临时)会议决议通过《关于同意公司参股设立福建漳州长泰县华兴小额贷款股份有限公司的议案》。同意公司投资人民币 1,000 万元参股发起设立福建漳州长泰县华兴小额贷款股份有限公司。截至 2013 年 12 月 31 日,该项投资尚未实施。(具体详见公司 2013 年 10 月 1 日公告)

(十三) 2013 年 9 月 29 日,公司第八届董事会第四十四次(临时)会议决议通过《关于同意控股公司南京万盛投资不超过 1.5 亿元资金专项用于拆迁安置的议案》。同意控股公司南京万盛就其开发的冠城大通蓝郡项目 B/C/D 地块追加投资不超过 1.5 亿元资金,专项用于拆迁安置。

(十四) 2013 年 10 月 11 日,公司第八届董事会第四十五次(临时)会议决议通过《关于同意公司参加龙岩陆地港片区规划范围内土地一级开发的议案》。同意公司与福建省龙岩经济技术开发区管委会合作进行龙岩陆地港片区规划范围内土地的一级开发。(具体详见公司 2013 年 10 月 14 日公告)

- (十五) 2013 年 11 月 29 日, 公司第八届董事会第四十七次(临时)会议决议通过《关于投资成立福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司的议案》。同意公司控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司投资设立全资附属公司福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司。 2014 年 1 月 7 日该公司成立。(具体详见公司 2013 年 11 月 30 日公告)
- (十六) 2013 年 11 月 30 日, 公司第八届董事会第四十七次(临时)会议审议通过, 同意公司向工商银行福州闽都支行申请不超过 4.5 亿元并购贷款, 用于置换收购骏和地产(江苏)有限公司 100%股权转让款。2013 年 12 月 20 日, 公司与工行福州闽都支行签订了 4 亿元的借款合同, 同时以公司持有的福建华事达房地产有限公司 100% 股权、骏和地产(江苏)有限公司 100% 股权提供质押担保。2014 年 1 月 2 日, 公司取得该笔借款。
- (十七) 2013 年 12 月 20 日, 公司参加福州市国土资源局举办的 2013 年第九次公开出让国有建设用地使用权公开拍卖活动, 成功竞得 2013-46 号宗地, 并与福州市国土资源局签署相关《福州市国有建设用地使用权拍卖交易成交确认书》。(具体详见公司 2013 年 12 月 21 日公告)
- (十八) 2013 年 12 月 23 日, 公司下属全资子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司(以下简称“冠城新泰”)与北京世纪恒丰房地产开发有限公司(以下简称“世纪恒丰”)签署《北京市商品房预售合同》, 将位于北京市朝阳区太阳宫新区 C 区西部组团(C02 地块)办公及商业楼合计 24,175.05 平方米, 作价人民币 106,868.78 万元出售给世纪恒丰。(具体详见公司 2013 年 12 月 25 日公告)

十四、 母公司财务报表主要项目注释 (2013 年 12 月 31 日)

(以下金额单位若未特别注明者均为人民币元, 凡未注明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	280,788,438.62	100.00%	19,284,685.17	6.87%	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	280,788,438.62	100.00%	19,284,685.17	6.87%	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		0.00%			1,159,221.65	0.47%		
合计	280,788,438.62	100.00%	19,284,685.17		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	269,544,785.56	96.00%	8,086,343.57	3.00%	235,436,503.68	95.45%	7,063,095.11	3.00%
1 - 2 年	22,902.09		2,290.21	10.00%				10.00%
2 - 3 年				30.00%				30.00%
3 - 5 年	49,399.17	0.02%	24,699.59	50.00%	49,399.17	0.02%	24,699.59	50.00%
5 年以上	11,171,351.80	3.98%	11,171,351.80	100.00%	11,171,351.80	4.53%	11,171,351.80	100.00%
合计	280,788,438.62	100.00%	19,284,685.17		246,657,254.65	100.00%	18,259,146.50	

(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) 期末余额中无应收关联方款项。

(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	31,171,850.35	1 年以内	11.10%
第二名	客户	30,549,998.16	1 年以内	10.88%
第三名	客户	22,759,757.16	1 年以内	8.11%
第四名	客户	19,450,587.99	1 年以内	6.93%

第五名	客户	14,103,883.03	1 年以内	5.02%
合 计		118,036,076.69		42.04%

- (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 162,561,319.76 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	1,905,562,870.29	92.28%			2,278,816,444.35	99.79%		
2、按组合计提坏账准备的其他应收款	155,043,611.17	7.51%	9,352,067.39	6.03%	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	155,043,611.17	7.51%	9,352,067.39	6.03%	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	4,253,540.11	0.21%			155,445.50	0.01%		
合 计	2,064,860,021.57	100.00%	9,352,067.39		2,283,591,078.19	100.00%	3,232,723.27	

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	1,905,562,870.29		同一合并范围内不计提坏账准备
合 计	1,905,562,870.29		

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	129,303,183.91	83.40%	3,879,095.52	3.00%	1,268,243.18	27.46%	38,047.30	3.00%
1-2 年	22,428,501.78	14.47%	2,242,850.18	10.00%	153,453.66	3.31%	15,345.37	10.00%
2-3 年	114,433.98	0.07%	34,330.19	30.00%				30.00%
3-5 年	3,400.00		1,700.00	50.00%	36,321.80	0.79%	18,160.90	50.00%
5 年以上	3,194,091.50	2.06%	3,194,091.50	100.00%	3,161,169.70	68.44%	3,161,169.70	100.00%
合计	155,043,611.17	100.00%	9,352,067.39		4,619,188.34	100.00%	3,232,723.27	

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
南京万盛置业有限公司	4,016,540.90		同一合并范围内不计提坏账准备
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	218,599.21		同一合并范围内不计提坏账准备
合计	4,253,540.11		

(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 1,909,798,010.40 元, 占其他应收款期末总额 92.49%。

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	901,286,943.88		同一合并范围内不计提坏账
福建华事达房地产有限公司	310,000,000.00		同一合并范围内不计提坏账
骏和地产 (江苏) 有限公司	135,827,098.95		同一合并范围内不计提坏账
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	124,576,843.70		同一合并范围内不计提坏账
闽信 (苏州) 置业发展有限公司	109,965,000.00		同一合并范围内不计提坏账
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	103,286,958.67		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	81,340,025.09		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
福建宏江置业有限公司	38,000,000.00		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	7,030,000.00		同一合并范围内不计提坏账

南京万盛置业有限公司	4,016,540.90		同一合并范围内不计提坏账
江苏大通机电有限公司	218,599.21		同一合并范围内不计提坏账
合 计	1,909,798,010.40		

(4) 期末其他应收款中欠款金额前五名:

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占其他应收款总额的比例 (%)	性质或内容
北京太阳宫房地产开发有限公司	并表子公司	901,286,943.88	1 年以内、1-3 年	43.65%	往来款
福建华事达房地产有限公司	并表子公司	310,000,000.00	1 年以内、2-4 年	15.01%	往来款
骏和地产(江苏)有限公司	并表子公司	135,827,098.95	1 年以内	6.58%	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	124,576,843.70	1 年以内、1-3 年	6.03%	往来款
闽信(苏州)置业发展有限公司	并表子公司	109,965,000.00	1 年以内	5.33%	往来款
合 计		1,581,655,886.53		76.60%	

(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	3,971,904,655.05	61,896,717.75	3,016,705,820.97	61,896,717.75
权益法	29,860,866.57		25,916,380.62	
合 计	4,001,765,521.62	61,896,717.75	3,042,622,201.59	61,896,717.75

(1) 权益法核算的被投资单位主要信息

被投资单位名称	本企业持股比例 (%)	本企业在被投资单位表决权比例 (%)	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							
南京冠城大通机电有限公司	20.00%	20.00%	149,359,878.03	55,545.14	149,304,332.89		-309,070.24

(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	13,991,400.00	3,455,500.00	10,535,900.00	13,991,400.00	27.63%	27.63%				311,600.00
福州华榕超市有限公司	成本法	300,000.00	300,000.00		300,000.00				300,000.00		
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%				
北京太阳宫房地产开发有限公司	成本法	66,555,950.00	66,445,700.00	110,250.00	66,555,950.00	57.00%	57.00%				
江苏大通机电有限公司	成本法	51,732,300.00	51,543,300.00	189,000.00	51,732,300.00	42.20%	42.20%				
桂林鸿达置业发展有限公司	成本法		9,238,865.92	-9,238,865.92		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	244,776,000.00	244,413,750.00	362,250.00	244,776,000.00	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	95,883,600.00	90,120,600.00	5,763,000.00	95,883,600.00	93.00%	93.00%				
福州大通机电有限公司	成本法	70,237,320.00	70,133,370.00	103,950.00	70,237,320.00	51.00%	51.00%				
福建华事达房地产有限公司	成本法	264,910,207.25	264,626,707.25	283,500.00	264,910,207.25	100.00%	100.00%				
北京冠城新泰房地产开发有限公司	成本法	467,857,900.00	467,527,150.00	330,750.00	467,857,900.00	100.00%	100.00%				130,000,000.00

司											
苏州冠城宏业房地产有限公司	成本法	223,206,092.75	223,056,242.75	149,850.00	223,206,092.75	100.00%	100.00%		61,596,717.75		
北京京冠房地产开发有限公司	成本法	148,532,742.15	148,353,192.15	179,550.00	148,532,742.15	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	50,244,125.00	50,165,375.00	78,750.00	50,244,125.00	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%				
福建宏江置业有限公司	成本法	32,000,000.00		32,000,000.00	32,000,000.00	80.00%	80.00%				
骏和地产(江苏)有限公司	成本法	888,490,700.00		888,490,700.00	888,490,700.00	100.00%	100.00%				
福建冠城龙泰置业发展有限公司	成本法	70,000,000.00		70,000,000.00	70,000,000.00	70.00%	70.00%				
南京冠城大通机电有限公司	权益法	30,000,000.00	25,916,380.62	3,944,485.95	29,860,866.57	20.00%	20.00%				
合计			3,042,622,201.59	959,143,320.03	4,001,765,521.62				61,896,717.75		526,066,781.04

4. 营业收入及成本

(1) 营业收入及成本明细如下:

项 目	本年金额	上年金额
主营业务收入	1,984,241,253.28	1,799,308,997.35
其他业务收入	30,867,648.51	24,505,900.39
营业成本	1,965,506,830.77	1,777,884,529.78

(2) 按主营业务分行业及分产品列示如下:

项 目	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工 业	1,984,241,253.28	1,934,106,288.17	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98
其中: 漆包线	1,984,241,253.28	1,934,106,288.17	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98
(2) 商 业				
(3) 房地产业				
(4) 旅游饮食服务业				
合 计	1,984,241,253.28	1,934,106,288.17	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98

(3) 按地区分项列示主营业务收入如下:

地 区	本年金额		上年金额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	1,938,878,422.33	1,889,889,620.24	1,769,776,876.64	1,723,244,208.84
东北地区	39,771,761.39	38,766,865.51	42,199,230.07	41,089,687.52
西北地区	192,484.12	187,620.71		
华南地区	326,808,627.01	318,551,294.85	366,211,712.16	356,582,923.26
华东地区	1,347,781,354.48	1,313,727,546.22	1,188,285,560.60	1,157,042,019.13
西南地区	82,098,146.48	80,023,808.14	67,620,905.33	65,842,951.76
其他地区	142,226,048.85	138,632,484.81	105,459,468.48	102,686,627.17
国外	45,362,830.95	44,216,667.93	29,532,120.71	28,757,303.14
合 计	1,984,241,253.28	1,934,106,288.17	1,799,308,997.35	1,752,001,511.98

(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	135,051,460.92	6.70%
第二名	125,993,310.40	6.25%
第三名	106,870,798.56	5.30%
第四名	98,161,858.16	4.87%
第五名	89,921,971.82	4.46%
合 计	555,999,399.86	27.58%

5. 投资收益

(1) 投资收益明细

项目	本期发生额	上年发生额
成本法核算的长期股权投资收益	526,066,781.04	700,791,910.00
权益法核算的长期股权投资收益	-61,814.05	-13,684,574.41
处置长期股权投资产生的投资收益	442,837,384.08	
持有及处置交易性金融资产取得的投资收益		3,452.05
持有及处置可供出售金融资产取得的投资收益	157,926.67	82,262.10
其他		63,407.32
合 计	969,000,277.74	687,256,457.06

(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	上年发生额
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	130,000,000.00	300,000,000.00
福州隆达典当有限公司	311,600.00	791,910.00
合 计	526,066,781.04	700,791,910.00

(3) 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	上年发生额
桂林鸿达置业发展有限公司	3,661,134.08	
深圳冠洋房地产有限公司	439,176,250.00	
合计	442,837,384.08	

注：公司投资收益汇回无重大限制。

6. 现金流量表附注

项目	本年金额	上年金额
一、将净利润调节为经营活动现金流量		
净利润	882,578,391.50	594,391,321.96
加：资产减值准备	9,986,590.94	2,281,891.23
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,664,696.70	7,032,568.66
无形资产摊销	112,088.64	112,088.64
长期待摊费用摊销		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	55,749.14	110,630.81
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）	82,608,236.44	118,432,523.98
投资损失（收益以“-”号填列）	-969,000,277.74	-687,256,457.06
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-1,990,706.35	993,011.45
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）	-12,403,116.41	3,671,053.82
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	240,924,093.24	-471,285,382.88
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	488,968,445.30	1,198,750,963.10
其他	5,520,396.66	1,877,175.00
经营活动产生的现金流量净额	734,024,588.06	769,111,388.71
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	104,604,187.25	631,706,280.04
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	-527,102,092.79	532,172,435.32

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	647,482,020.96
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	5,794,038.57
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	269,716.32
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	-7,242,525.34
其他符合非经常性损益定义的损益项目	

所得税影响额	-41,725,481.36
少数股东权益影响额（税后）	1,448,604.42
合 计	606,026,373.57

（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	30.95%	1.08	1.08
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	16.27%	0.57	0.57

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

$$(2) \text{ 基本每股收益} = P_0 \div S$$

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

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；S_i 为报告期因发行新股或债转股等增加股份数；S_j 为报告期因回购等减少股份

数；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 1,798,166 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
货币资金	907,864,289.35	2,000,407,913.71	-54.62%	主要受本期受让骏和地产及苏州闽信而投资支出影响所致
交易性金融资产		10,601,460.00	-100.00%	主要受孙公司盛世翌豪本期期末不再进行国债逆回购影响所致
其他应收款	217,610,535.77	93,577,171.21	132.55%	主要受公司本期期末支付 1.25 亿元富滇银行增资定金影响所致
长期应收款	139,367,690.58	89,847,948.77	55.12%	主要受南京合泰及海科建 BT 项目本期工程投入影响所致
在建工程	106,308,677.75	57,506,479.74	84.86%	主要受霸州港益自营物业本期投入影响所致
长期待摊费用	3,893,167.53	7,097,860.08	-45.15%	主要系本期合并范围减少深圳冠洋相应于本报告期末减少该公司的长期待摊费用影响所致
预收账款	1,604,481,928.55	2,793,755,231.90	-42.57%	主要受子公司冠城新泰结转公寓楼收入影响所致
应交税费	974,504,159.65	588,028,703.95	65.72%	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
其他应付款	625,030,154.70	1,358,571,962.10	-53.99%	主要受本期确认股权转让收入而将上年未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	823,750,000.00	284,250,000.00	189.80%	主要受本期新增合并骏和地产而增加一年内到期的银行借款以及部分长期借款转入本科目影响所致
长期借款	1,382,091,088.00	800,750,000.00	72.60%	主要受本期新增借款影响所致
资本公积	131,441,449.89	60,093,039.55	118.73%	主要受本期实施两期股权激励行权影响所致
盈余公积	264,599,978.15	177,625,976.78	48.96%	主要受本期计提盈余公积影响所致
未分配利润	3,104,968,295.92	2,163,649,420.17	43.51%	主要受本期实现净利润以及实施2012年度分红综合影响所致
营业收入	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89	31.48%	主要受本期房地产结算面积增加以及漆包线销量增加综合影响所致
营业成本	6,283,111,493.08	4,669,839,104.21	34.55%	主要是受营业收入变动影响而相应配比增加所致
营业税金及附加	595,196,258.46	338,391,688.40	75.89%	主要受本期房地产营业收入增加影响所致
财务费用	54,716,946.81	114,992,894.31	-52.42%	主要受本期货币资金积数较上年同期充裕从而增加资金管理收益、减少非房地产业务阶段性融资综合影响所致
资产减值损失	25,526,400.44	-4,598,047.12	不适用	主要受本期增加应收款坏账准备以及提取商誉减值综合影响所致
投资收益	659,629,403.49	233,019,478.28	183.08%	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	8,815,484.43	1,453,848.45	506.36%	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
经营活动产生的现金流量净额	-262,354,477.19	1,049,530,676.03	-125.00%	主要受本期房地产经营净流出影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,245,384,897.93	319,301,637.49	-490.03%	主要受本期股权并购净投入较上年大幅增加影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	512,412,071.40	-234,553,034.84	不适用	主要受本期增加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2014年2月25日批准报出。

冠城大通股份有限公司

二〇一四年二月二十五日

第十一节 备查文件目录

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

董事长：韩国龙

冠城大通股份有限公司

2014 年 2 月 25 日

内部控制审计报告

立信中联审字（2014）D-0019 号

冠城大通股份有限公司全体股东：

按照《企业内部控制审计指引》及中国注册会计师执业准则的相关要求，我们审计了冠城大通股份有限公司母公司及重要子公司 2013 年 12 月 31 日财务报告内部控制的有效性。

一、企业对内部控制的责任

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

二、注册会计师的责任

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

三、内部控制的固有局限性

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

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。

四、财务报告内部控制审计意见

我们认为，冠城大通股份有限公司母公司及重要子公司于 2013 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：李金才

中国注册会计师：孟翠香

中国天津市

二〇一四年二月二十五日

冠城大通股份有限公司 2013 年度内部控制评价报告

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

冠城大通股份有限公司全体股东：

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

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

董事会已按照《企业内部控制基本规范》要求对财务报告相关内部控制进行了评价，并认为其在 2013 年 12 月 31 日（基准日）有效。

公司聘请的立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）已对公司财务报告相关内部控制有效性进行了审计，出具了《内部控制审计报告》。

董事长：韩国龙
冠城大通股份有限公司
2014 年 2 月 25 日

冠城大通股份有限公司

2013年度内部控制评价报告

冠城大通股份有限公司全体股东：

根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定和其他内部控制监管要求（以下简称企业内部控制规范体系），结合本公司（以下简称公司）内部控制制度和评价办法，在内部控制日常监督和专项监督的基础上，我们对公司 2013 年 12 月 31 日（内部控制评价报告基准日）的内部控制有效性进行了评价。

一、重要声明

按照企业内部控制规范体系的规定，建立健全和有效实施内部控制，评价其有效性，并如实披露内部控制评价报告是公司董事会的责任。监事会对董事会建立和实施内部控制进行监督。经理层负责组织领导企业内部控制的日常运行。公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对报告内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带法律责任。

公司内部控制的目标是合理保证经营管理合法合规、资产安全、财务报告及相关信息真实完整，提高经营效率和效果，促进实现发展战略。由于内部控制存在的固有局限性，故仅能为实现上述目标提供合理保证。此外，由于情况的变化可能导致内部控制变得不恰当，或对控制政策和程序遵循的程度降低，根据内部控制评价结果推测未来内部控制的有效性具有一定的风险。

二、内部控制评价结论

根据公司财务报告内部控制重大缺陷的认定情况，于内部控制评价报告基准日，不存在财务报告内部控制重大缺陷，董事会认为，公司已按照企业内部控制规范体系和相关规定的要求在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

根据公司非财务报告内部控制重大缺陷认定情况，于内部控制评价报告基准日，公司未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

自内部控制评价报告基准日至内部控制评价报告发出日之间未发生影响内部控制有效性评价结论的因素。

三、内部控制评价工作情况

(一) 内部控制评价范围

公司按照风险导向原则确定纳入评价范围的主要单位、业务和事项以及高风险领域。纳入评价范围的主要单位包括：母公司和控股子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司（以下简称“冠城新泰”），纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的 56.73%，营业收入合计占公司合并财务报表营业收入总额的 55.26%；纳入评价范围的主要业务和事项包括：组织架构、发展战略、人力资源、社会责任、企业文化、筹资管理、投资管理、风险管理、资金管理、资产管理、对外担保、财务报告、行政管理、机电业务采购管理、机电业务生产与存货管理、机电业务销售管理、机电业务研究与开发、房地产业务项目投资管理、房地产业务项目规划和设计管理、房地产业务项目工程管理、房地产业务营销管理、房地产业务客服及物业管理、房地产业务项目事后评价管理等内容；重点关注的高风险领域主要包括房地产政策风险、原材料价格波动风险等。

上述纳入评价范围的单位、业务和事项以及高风险领域涵盖了公司经营管理的的主要方面，不存在重大遗漏。

(二) 内部控制评价工作依据及内部控制缺陷认定标准

公司依据企业内部控制规范体系组织开展内部控制评价工作。

公司董事会根据企业内部控制规范体系对重大缺陷、重要缺陷和一般缺陷的认定要求，结合公司规模、行业特征、风险偏好和风险承受度等因素，区分财务报告内部控制和非财务报告内部控制，研究确定了适用于本公司的内部控制缺陷具体认定标准，并与以前年度保持一致。公司确定的内部控制缺陷认定标准如下：

1. 财务报告内部控制缺陷认定标准

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

(1) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准

定量标准以利润总额作为衡量指标：

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

(2) 公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准

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

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

②企业审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。

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

一般缺陷:不构成重大缺陷和重要缺陷的内部控制缺陷,认定为一般缺陷。

2. 非财务报告内部控制缺陷认定标准

(1) 公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定量标准

从定量的标准上看,如果该缺陷单独或连同其他缺陷可能导致公司财产损失金额小于利润总额的 3%,则认定为不重要;如果大于等于 3%小于 5%认定为重要缺陷;如果大于等于 5%则认定为重大缺陷。

(2) 公司确定的非财务报告内部控制缺陷评价的定性标准

出现以下迹象的,认定为非财务报告内部控制可能存在重大缺陷:

①违犯国家法律、法规,使公司遭受严重损失;

②内部控制评价的结果,特别是重大或重要缺陷未得到整改。

③重要业务缺乏制度控制或制度系统性失效。

其他情形按影响程度分别确定为重要缺陷或一般缺陷。

(三) 内部控制缺陷认定及整改情况

1. 财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内公司存在不存在财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

2. 非财务报告内部控制缺陷认定及整改情况

根据上述非财务报告内部控制缺陷的认定标准，报告期内发现未发现公司非财务报告内部控制重大缺陷、重要缺陷。

四、其他内部控制相关重大事项说明

公司无其他内部控制相关重大事项说明。

董事长：韩国龙
冠城大通股份有限公司
2014年2月25日

冠城大通股份有限公司 2013 年度社会责任报告

一、概述

1、冠城大通股份有限公司是一家历史悠久，以房地产开发和特种漆包线制造为主营业务的综合性上市公司。1997 年在上海证券交易所正式挂牌上市，股票代码 600067。公司前身是成立于 1956 年的福州电线厂，至今已有 57 年历史。2001 年，福建丰榕投资有限公司成为公司控股股东，2003 年，公司名称正式由福州大通机电股份有限公司变更为冠城大通股份有限公司。

2、核心价值观

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

3、冠城大通的 2013 年

2013 年，是冠城大通实施“二五”计划宏伟蓝图的关键年，也是公司业绩飞跃增长的一年。公司全年实现营业收入 82.25 亿元，实现利润总额 16.26 亿元，荣获“2013 中国房地产开发企业 500 强（第 115 名）”、“2013 中国房地产上市公司综合实力百强”等，特别是在《中国证券报》主办的 2012 年度上市公司金牛奖评选中，冠城大通再次凭借优秀业绩和雄厚实力闯入“2012 年度金牛基业常青公司”榜单，同时上榜涉及房地产主营业务的仅有万科、金地和新城 B 股三家房企。

同时，公司全年纳税 5.23 亿元，提供了 1188 个工作岗位，为员工提供具有幸福感与成就感的职业生涯体验，为股东积极创造价值；为贫困地区捐资助学，积极投身社会公益慈善事业，践行企业公民的基本职责；坚持环保意识，降低能耗，力促企业与环境和谐共存，实现自身成长与社会进步良性共生，可持续发展。

二、创造经济价值

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

公司近三年经营状况如下：

	2013 年	2012 年	2011 年
总资产（亿元）	157.18	147.95	93.65
净资产（亿元）	46.92	35.78	31.82
营业收入（亿元）	82.25	62.56	93.20
净利润（亿元）	12.78	8.31	7.96
纳税额（亿元）	5.23	10.29	5.73
房地产销售面积（万平方米）	25.41	14.35	10.69
房地产结算面积（万平方米）	26.93	16.19	25.29
漆包线生产量（万吨）	6.47	5.57	6.29

三、股东和债权人权益保护

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

1、公司治理情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等相关法律法规及《公司章程》的规定建立科学合理的组织架构，制定了《冠城大通股份有限公司股东大会议事规则》、《冠城大通股份有限公司董事会议事规则》、《冠城大通股份有限公司监事会议事规则》三大议事规则及《冠城大通股份有限公司信息披露管理条例》、《冠城大通股份有限公司投资者关系管理制度》、《冠城大通股份有限公司经营战略管理制度》等一系列规章制度，确保公司各项经营活动有章可循。公司股东大会、董事会、监事会和管理层之间权责分明、相互制衡，形成了一套合理、完整、有效的经营管理框架。

报告期内，公司在由《董事会》杂志主办的“第九届中国上市公司董事会金圆

桌论坛暨‘金圆桌奖’颁奖盛典”中再获“董事会建设特别贡献奖”，韩国龙董事长再获“最具社会责任董事长”称号；由中国证券报主办的 2012 年度上市公司金牛奖评选活动中再获“2012 年度金牛基业常青公司”大奖，公司董事会秘书入选 2012 年度金牛最佳董秘奖榜单；公司董事会秘书在上海证券交易所及中国证监会福建监管局 2012-2013 年度考核工作评价均为优秀，福建省上市公司协会对公司投资者关系管理评价结果为 A 等级。

报告期内，公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》及《企业内部控制基本规范》、《企业内部控制配套指引》等相关的法律、法规、规范性文件的原则和要求，规范运作，制（修）订了一系列制度，并继续落实内控实施工作，包括对内控制度的落地实施、监督运行及后续维护，如培训宣导、信息化系统嵌入运行、内部审计等，不断健全和完善公司法人治理结构，保证公司长期、稳定、健康发展。

2014 年 2 月 25 日，公司董事会审议通过了《冠城大通股份有限公司 2013 年度内部控制的自我评价报告》，并由立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具了内部控制审计报告。

2、投资者关系情况

公司注重保护投资者，特别是中小投资者的合法权益，通过网站、电话、邮件等方式，保持与股东有效的沟通渠道。公司认真接待投资者、研究机构的来电来访，对公司业务发展方面的问询在已公开披露信息条件下认真答复，保证所有股东对公司重大事项都有知情权，为投资者公平获取公司信息创造良好途径。同时，不定期更新公司网站投资者关系栏目内容，树立良好的公司对外窗口形象。

3、股东回报情况

在经济效益稳步增长的同时，公司重视对投资者的合理回报，积极构建与股东的和谐关系。公司近三年累计现金分红达到 3.45 亿元，已超过最近三年实现的年均可分配利润的百分之三十。

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

四、职工权益保护

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

1、基本权益

公司现有员工 1188 人，其中 29%的员工拥有本科及以上学历。在职员工总数由公司及其下属分公司、控股子公司员工总数构成。公司主营业务为房地产和漆包线，地产板块及公司总部员工人数共为 450 人，按职称结构划分，其中高级职称 58 人、中级职称 125 人、初级职称 70 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 44 人、本科学历 244 人、大专及以下学历 162 人。漆包线板块员工人数为 738 人，按职称结构划分，其中高级职称 13 人、中级职称 39 人、初级职称 21 人；按教育程度划分，其中硕士以上学历 8 人、本科学历 55 人、大专及以下学历 675 人。

在劳动人事制度方面，严格遵守《劳动法》和《劳动合同法》，依法保护职工的合法权益。严格执行工时制度、休息休假制度及带薪年假制度。公司所有员工均按照国家及地方有关法律法规与公司签订《劳动合同》，按照国家及地方标准为其办理医疗、养老、失业、工伤、生育等社会保险，并缴纳住房公积金。

2、职工发展

“给员工以实现自我价值的平台”是冠城大通倡导的核心价值观之一。多年来，公司始终重视员工个人职业发展，为员工培训与自我学习、自我提升提供渠道。在内部人才培养方面，不断丰富培训形式，建立分层、分类的培训方式，对专业序列的员工进行知识技能的更新，组织管理层面的员工进行参观考察标杆企业，举行价值研讨会等多种人才创新培养形式。2013 年，公司总部人力资源部及下属分子公司制定了以领导力、专业力、企业文化力为核心的培训课程体系，参训人员涵盖基层、中层、高层管理人员，营销、财务、工程、品牌等专业人员，平均培训满意度达 95%。这些举措都让内部培训成为公司员工自我充电的“第二课堂”。

在员工选拔提升方面,2013年,公司继续以“锐才计划”人才培养体系为依据,以关键岗位素质模型明确人才标准,组织进行了各控股下属企业(房地产、机电板块)人才盘点工作,通过企业推荐申报、综合素质测评、360度考核评价、职能线领导审核确认,盘点出关键岗位后备人才29人,并与下属企业一起分层级制定人才培养方案。同时,公司着力进行BQ系统、EHR系统正式上线运行前的系统梳理工作,完善公司基准岗位分类、编码,完善EHR信息系统功能。

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

同时,公司连续第四年走进全国各大高校,举行校园招聘,为校园优秀毕业生提供了一个实现自我价值、发挥才华的职业新起点。2013年,公司在雇主品牌建设方面表现突出,荣获中国年度最佳雇主提名奖。

3、业余活动

公司高度重视员工身心健康,每年例行为员工进行体检,组织员工外出旅游。围绕企业文化精神,通过定期举行业务交流、生活感想、为员工过集体生日等方式,关注员工思想动态,让员工在企业能够快乐工作,健康成长。每逢“五一”、“十一”或者是中秋佳节等重大节假日期间,公司工会、人力资源部均会举办各类丰富多彩的文体健身活动。2013年先后组织了员工生日会、外出旅游、家属联谊及羽毛球、乒乓球、篮球等各类赛事活动。

4、与员工沟通渠道

公司不断创造各种条件与员工保持和谐的劳动关系,员工可以通过工作面谈、职工代表大会、职工申诉通道、公司官方微博及内刊《冠城大通·家园》等多种沟通渠道表达自己的心声,维护自己的权益。其中,公司官方微博“冠城大通家园”自2012年成立至今,已成为公司内外交流的重要渠道;而内刊《冠城大通·家园》杂志作为公司与员工的一个良好的沟通平台,至今已出版了39期。

在公司信息化系统建设方面,公司持续深化企业门户Portal模块工作,并且围绕着ERP业务模块、协同办公OA模块、商业智能BQ模块、项目管理PM模块等

等方面，有条不紊推进公司信息化建设的各项工作。

5、工作环境

良好安全的工作环境是职工权益的基本保障，公司从安全及舒适度的需要出发，关注空气、噪声、光线、温度、整洁、绿化、装饰、拥挤度等方面因素，给员工提供良好的工作空间，提高员工的安全感和舒适感。2013 年，在成功开发变频线基础上，公司及时抓住国家发展新能源的机遇，积极推进使用杜邦变频线的风力发电机、混合动力汽车两大主要领域，实现了杜邦变频线的规模化生产，占领了漆包线行业的制高点。目前，公司生产的杜邦变频线无论在产能还是品质上仍然位居国际先进、国内领先的行业龙头老大的地位。

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

五、客户和消费者权益保护

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

1、房地产业务作为公司的主业，是目前主要的利润来源。公司目前形成了以北京为重心，在环渤海湾、长三角和海峡西岸等经济发达区域比肩发展，并逐步向全国拓展的战略格局，年开复工面积约 140 万平方米。

在北京，冠城关联品牌有着近 20 年的开发经验，先后开发了冠城园、太阳星城、冠城·名敦道等精品楼盘。2013 年，公司主要进行太阳星城 B 区火星园的开发，C 区高端都会公寓的入住以及 D 区木星园的一级土地开发。2013 年 12 月 24 日，随着北京太阳宫新区 B 区 D 号楼取得竣工备案，北京太阳星城 B 区共计 46.8 万平米工程正式宣告全部完工，其中 B 区住宅单体工程也全部荣获北京市国家优质长城杯或朝阳区优质朝阳杯称号。太阳星城不仅是北京市中心最大规模的城市综合体之一，

也是公司在京城最具代表性的城市运营样板。该项目曾荣获年度十大明星楼盘、群英榜品质社区、中国最佳文化社区、中国和谐住宅杰出项目及结构“长城杯”金、银奖工程等多项荣誉。

太阳星城 C 区公寓项目——冠城大通澜石是一个集“商业、办公、居住”于一体的多功能国际社区。2013 年 6 月，项目以高达 96% 的一次性交房率预示着太阳星城 C 区公寓的完美收官，冠城大通澜石也凭借优异的市场表现和销售业绩，荣获“最具区域价值楼盘”、“2012-2013 中国地产十大区域领袖楼盘”多项大奖。

位于北京中关村永丰高新技术产业基地东北侧的冠城大通百旺杏林湾项目，规划总建筑面积为 48.5 万平方米。截止 2013 年 12 月 23 日，一组团 1、2、11-17 号楼、七组团 9、10 号楼主体结构均已封顶。作为“百旺”产品品牌的升级产品，冠城大通百旺杏林湾自开盘销售以来引起了业界的广泛关注，该项目先后荣获“京城最佳宜居楼盘”、“北京十大区域影响力楼盘”、“北京地产十大城市贡献奖”、“北京地产品牌楼盘”、“北京最具升值潜力楼盘”等十二项荣誉。

在霸州，公司正在开发一座以温泉为主题、生态园林艺术为烘托，集温泉洗浴、度假酒店、休闲娱乐、保健养生、会议营销于一体的港益温泉酒店项目。2013 年，项目酒店及商业部分主体结构和二次结构基本完成。

在南京，公司正在开发位于六合区的“冠城大通蓝郡”项目，总建筑面积约 85 万平方米，是集商业、住宅为一体的大型综合性社区。2013 年，冠城大通蓝郡 A2 组团顺利完成交房，A1 组团也在热火朝天地进行建设中。凭着过硬的品质和良好的市场口碑，冠城大通蓝郡在南京市优质工程评选中荣获“金陵杯”奖项，同时还收获了“网易房产 2013 年度十大热销楼盘”，“现代快报 2013 年度南京地产畅销典范楼盘”等荣誉称号。

在苏州，冠城大通蓝湾是公司在相城区继冠城·水岸风景后的又一力作，总建筑面积约 25.60 万平方米，是集高层公寓、花园洋房、单体商业于一体的综合型住宅地产项目。2013 年，冠城大通蓝湾一期交付顺利完成，并且在 11 月正式开始二期首批洋房的销售。2013 年 3 月收购的全现房项目冠城大通珑湾，则位于苏州高新区，占地面积近 10 万平米，是一个区域内不可多得的原生态低密度亲水高端社区。

2013 年，冠城大通正式入主南通骏和地产（江苏）有限公司。其旗下的骏和棕

桐湾项目位于南通新东区，总建筑面积 48 万平方米，紧邻百年名校南通师范第二附属小学，人文气氛浓厚。2013 年，骏和棕榈湾迎来了一期五栋的首批交付，一场“回家即是度假”的生活之旅在这里从蓝图走向了现实。

在海峡西岸，公司结合海峡西岸文化发展的需求，正全力打造海西文化创意产业园。项目位于永泰风景秀丽的大樟溪畔，总占地面积 202 公顷，是福建省 2013 年度重点建设项目。冠城大通首玺位于福州东街口黄金地段，紧邻福州一中、福州实验小学等省内重点学府。2013 年，冠城大通首玺荣获海峡最具价值创意住宅和福州最具投资价值楼盘等奖项。

2013 年 10 月，冠城大通进军福建龙岩，与龙岩经济技术开发区合作，开发面积约 5100 亩的土地一级开发项目；2013 年 12 月，冠城大通更是以 4.3 亿元的价格，竞得福州海峡国际会展中心东北侧面积为 105.5 亩的地块，未来将建成福州游艇俱乐部，拟规划有游艇码头、酒店、写字楼、商业街及游艇配套设施等。

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

同时，公司重视楼盘售后服务，不断提升物业服务管理水平，认真对待业主投诉，积极听取业主及社会各界的意见并加以改进。

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

2、漆包线业务是冠城大通重要的传统产业，历史悠久，技术实力雄厚，生产规模、研发水平及品牌影响力均位居行业前列，是中国电线电缆标准化技术委员会绕线分技术委员会秘书处单位，中国电器工业协会电线电缆分会副理事长单位，是中国首家通过 ISO9001、QS9000、ISO14001、OHSAS18001 四个体系认证的漆包线生产企业。目前，拥有福州马尾、江苏淮安、南京六合三个生产基地。2012 年 3 月，南京六合生产基地成功奠基，达产后，三个基地总产能预计达到 15 万吨。

公司始终坚持以市场为导向调整产品结构，根据用户需求不断完善和开发新产品，技术水平和产品质量国内领先，部分产品达国际先进水平。聚氨酯漆包线等产品获国家金牌、银牌，60 多个漆包线产品通过美国 UL 认证。“武夷”牌漆包线凭借其卓越的产品品质、顾客满意度和品牌知名度，荣获“中国名牌产品”及“中国电器工业最具影响力品牌”。2013 年，公司凭借漆包线产品的优秀质量荣获中国汽车工业协会“十强企业”、中国质量检验协会“团体会员单位”、中国电器工业协会电线电缆分会“第八届理事会副理事长单位”等奖项。

公司坚持“以用户为中心”的服务理念，目前已和国内外知名企业，如博西华、三菱、艾默生、杜邦、博世、百得、本田、三洋、海尔、ABB、美的、维斯塔斯、大连天元、格梅飒等世界知名企业建立了长期稳定的战略合作关系。2013 年，在稳定老用户的基础上，相继开发了广州本田、杭州西子富、合肥三洋、上海三菱、上海松下、长春一汽、上海麦太保、台州亿力达、浙江德宏、宁波双林、浙江方正电机、青岛塘菲斯、安徽德科和湖南尤艾科等 20 多家新客户，部分客户还已进入批量供货阶段。可靠的产品及优质的服务，使公司收到了众多客户的认可，每年都被多家用户评为优秀供应商。2013 年，公司获得利莱森玛卓越供应商、博西华和浙江博大的优秀供应商、康明斯最佳供应商、ABB 高压电机公司最佳质量奖等荣誉。

六、环境保护与可持续发展

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

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

公司建筑设计均采用节能环保的建筑材料，严格按照《建筑节能设计标准》进行设计、施工，积极采用优质节能环保设备材料和先进工艺做法，努力降低建筑能耗；墙体使用无放射性、无有害气体逸出的绿色环保材料蒸压轻质加气混凝土砌块，兼具保温和隔热性能；外墙玻璃采用 low-E 低辐射玻璃；中央空调采用自动化控制

系统，并对系统控制方案进行合理优化，对系统的结构和参数进行最佳匹配，与传统空调控制系统相比，节能效率可达 20% 以上；在照明系统中主要采用高效荧光灯、节能灯、LED 等节能光源，同时所有公共区域采用 EIB 智能照明控制系统，在满足正常使用功能和照度需求的前提下，降低电能消耗，路灯全部采用太阳能智能照明灯；排水管选用内螺旋排水管，并且卫生间采用 CHT 特殊管件但立管排水系统；地下室楼板采用空心无梁板设计，降低了层高，减少开挖深度及对周边的影响；静压预应力管桩是采用先引孔后压桩的方案，减少压桩时对周边建筑产生的挤土效应；在景观园林施工中，采用了自动喷灌系统，可大幅降低后期园林养护阶段的用水量，室外工程绿化率均高于政府要求，苗木种类设计结合了本地气候条件及吸尘、吸音的效果，美化环境，净化空气，使业主有个良好的居住环境；积极推广太阳能光热建筑一体化应用。

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

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

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

2、漆包线生产方面，公司不断通过技术创新加强生产资源的整合，降低生产中

的能耗和废气废物排放量。公司根据环境与健康安全管理文件，积极开展 EHSMS（环境和职业健康安全管理体系）内部审核，定期对环境监测（包括废水、废气、厂界噪声监测等），对组织环境因素进行综合评价，对可能产生的危害风险进行评价，同时接受外部认证机构对公司的环境与健康安全管理体系进行现场审核。为了满足客户的需求，公司向所有的供方提出所提供的原材料必须满足“ROSH（电气、电子设备中限制使用某些有害物质指令）”标准，合格率达到 100%。

2013 年，公司下属漆包线工厂积极开展节能降耗、光亮机台等活动。福州大通通过大力开发节能项目、产品工艺调整、科学地利用供电低谷时间开机等措施，共节约电费 114 万元；江苏大通把资源、能源的节约利用作为生产部门、各车间的考核指标，纳入经济责任制的考核范围之内，如电耗、漆耗、废线率等指标均体现了节约资源、能源的思想。2013 年，江苏大通顺利通过 ISO14000 环境体系、OHSAS18001 职业健康安全体系、淮安市环境保护局等年度监督检查等审核。

七、社会公益责任

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

“慈心为人，善举济世”，支持社会公益慈善事业，是企业发展过程中义不容辞的责任，更是我国构建和谐社会的根本需求。2013 年，冠城大通根据历年公益捐赠情况，梳理并完善“微爱冠溉”公益体系，提炼公益使命、公益愿景以及公益特色，下设“学子情”、“爱晚行”、“幸福汇”三个子品牌，大大丰富了公司的公益品牌形象。2013 年，除了组织全体员工对雅安地震进行公益捐赠外，公司还策划组织了一场“爱在行动——2013 年公益回访活动”，在福州各公司选拔出 15 名志愿者，走访了福清、政和、漳州 3 个地方，落实历年捐助情况，并带去 1 场文艺表演、2 堂课程，受到了当地民众的热烈欢迎。年内，韩国龙董事长也获得由中国公益节组委会颁发的“2013 中国公益奖—人物奖”。

与此同时，下属各分、子公司积极响应公司号召，在节假日定期看望、慰问内

部退休职工、困难职工、转业军人等特殊群体，对外经常组织开展为贫困地区捐赠文具和衣物等公益行动。

作为企业公民，公司诚信经营，依法纳税。总部及下属分、子公司亦多次被相关政府部门授予“纳税信用 A 级企业”、“诚信纳税单位”等荣誉称号。

八、结语

2014 年是冠城大通“二五”计划实施的收官之年。面对依然错综复杂、充满变数的国内外经济环境，公司将继续保持稳中求进的发展战略，进一步完善公司社会责任管理建设，加强与各利益相关方的沟通与交流，给股东更多回报，为客户提供更高质量的产品和更优的服务，为员工提供更为广阔的发展空间，并且积极参与公益慈善事业，为社会和谐可持续发展贡献自己的一份力量！

冠城大通股份有限公司

2014 年 2 月 25 日