

公司代码：600067

公司简称：冠城大通

冠城大通股份有限公司

2014 年年度报告

重要提示

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

二、未出席董事情况

未出席董事职务	未出席董事姓名	未出席董事的原因说明	被委托人姓名
独立董事	许秀珠	因公务出差	张白

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、经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2014 年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润 751,069,734.64 元，2014 年母公司实现净利润 723,637,323.75 元，计提法定盈余公积金 72,363,732.38 元之后，加上年初未分配利润 1,275,719,494.31 元，2014 年末可供投资者分配的利润为 1,926,993,085.68 元。

公司 2014 年度利润分配预案为：以利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 2 元（含税）。本年度不实施资本公积金转增股本。

由于本公司可转债处于转股期，实际现金分红总金额将根据利润分配股权登记日总股本确定。该利润分配预案需提交公司股东大会审议通过方可实施。

六、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。

七、是否存在被控股股东及其关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况？

否

目录

第一节	释义及重大风险提示.....	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.....	9
第五节	重要事项.....	33
第六节	股份变动及股东情况.....	44
第七节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	50
第八节	公司治理.....	60
第九节	内部控制.....	64
第十节	财务报告.....	65
第十一节	备查文件目录.....	181

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	2014 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
公司的中文简称	冠城大通
公司的外文名称	CITYCHAMP DARTONG CO.,LTD.
公司的外文名称缩写	CITYCHAMP DT
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、 公司证券简况

公司证券简况				
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
可转换公司债券	上海证券交易所	冠城转债	110028	

六、公司报告期内注册变更情况

(一) 基本情况

注册登记日期	2015 年 2 月 16 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：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》第三次的行权事宜，行权股份合计 278.4 万股，公司总股本由报告期初 1,190,558,059 股增加至报告期末 1,193,342,059 股。2015 年 2 月 16 日，公司因注册资本变更换领了新的营业执照。

(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 2014 年 12 月 31 日，福建丰榕投资有限公司持有公司股份 427,950,507 股，占公司总股本比例 35.86%，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（境内）	名称	立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	天津市南开区宾水西道 333 号万豪大厦 C 座十层
	签字会计师姓名	李金才、孟翠香
报告期内履行持续督导职责的保荐机构	名称	中信证券股份有限公司
	办公地址	北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦
	签字的保荐代表人姓名	任波、丁勇才
	持续督导的期间	2014 年 7 月 19 日至 2015 年 12 月 31 日

第三节 会计数据和财务指标摘要

一、报告期末公司近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2014年	2013年	本期比上年同期 增减(%)	2012年
营业收入	7,564,206,725.04	8,225,480,266.00	-8.04	6,256,271,570.89
归属于上市公司股东的净利润	751,069,734.64	1,277,775,337.61	-41.22	830,837,471.35
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	701,745,103.17	671,748,964.04	4.47	581,876,105.55
经营活动产生的现金流量净额	1,360,294,118.72	-262,354,477.19	不适用	1,049,530,676.03
	2014年末	2013年末	本期末比上年同 期末增减(%)	2012年末
归属于上市公司股东的净资产	5,529,314,585.63	4,691,567,782.96	17.86	3,578,172,495.50
总资产	19,792,848,386.72	15,717,764,882.65	25.93	14,795,009,774.91

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2014年	2013年	本期比上年同 期增减(%)	2012年
基本每股收益(元/股)	0.63	1.08	-41.67	0.71
稀释每股收益(元/股)	0.58	1.08	-46.30	0.71
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	0.59	0.57	3.51	0.49
加权平均净资产收益率(%)	14.74	30.95	减少16.21个 百分点	24.70
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	13.77	16.27	减少2.50个百 分点	17.30

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明：

1: 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(2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日)每个交易日公司股票收盘价的平均价格为 6.196 元/股, 行权价格高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, 当行权价格高于当期普通股平均市场价格时, 股票期权对于每股收益不具有稀释性, 因此, 公司股票期权对于本期每股收益不造成稀释性。

2: 2014 年 7 月 18 日, 公司发行 1,800 万张可转换公司债券, 在计算公司本期稀释每股收益时, 考虑了可转换公司债券的稀释性影响。

二、境内外会计准则下会计数据差异

(一)同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二)同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

三、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

非经常性损益项目	2014 年金额	附注(如适用)	2013 年金额	2012 年金额
非流动资产处置损益	18,666,843.53	主要是确认股权投资转让收益	647,482,020.96	377,865.37
越权审批, 或无正式批准文件, 或偶发性的税收返还、减免				
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	17,552,156.27	主要是本期兑现政府促进工业优惠政策及 2014 年度总部经济企业经营贡献奖	5,794,038.57	4,836,914.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益				
非货币性资产交换损益				
委托他人投资或管理资产的损益				
因不可抗力因素, 如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备				
债务重组损益				151,805.15
企业重组费用, 如安置职工的支出、整合费用等				
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益				
同一控制下企业合并产生的子公司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	26,643.75		269,716.32	109,914.71
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	15,823,946.84	主要是违约金收入	-7,242,525.34	4,070,317.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目				243,486,729.59
少数股东权益影响额	-2,986,652.19		1,448,604.42	-2,050,735.24
所得税影响额	241,693.27		-41,725,481.36	-2,021,445.35
合计	49,324,631.47		606,026,373.57	248,961,365.80

四、 采用公允价值计量的项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
可供出售金融资产				
兴业银行股份有限公司	3,843,871.20	6,254,820.00	2,410,948.80	
兴业证券股份有限公司	122,980.00	393,120.00	270,140.00	
工银全球基金	547,335.08	0.00	-547,335.08	26,643.75
合计	4,514,186.28	6,647,940.00	2,133,753.72	26,643.75

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

2014 年，全球经济增长不一，美国经济持续复苏，美元强势，大宗商品价格波动明显。中国经济增速放缓，下半年以来，央行连续降息降准，支持实体经济以防经济通缩，房地产限购限贷政策也逐渐松绑，中国经济进入了调结构与稳增长并行的发展新常态。长期来看，产业结构优化调整、发展方式转型升级和体制机制建立健全将是未来中国经济发展的引擎。

2014 年，也是公司做好主业与力促转型布局的关键一年。房地产业务为公司双主业之一，是公司主要利润来源。公司秉承聚焦重点城市，稳健扩张的战略，发挥区域品牌优势和资源，重点打造北京、南京区域，战略性地收缩非战略区域业务，降低了房地产业务的市场风险；漆包线业务是公司历史悠久的另一主业，受国际国内经济大环境以及行业竞争的影响，该行业产品利润率维持在较低水平，但公司以做强做大国家民族基础工业为己任，坚持产品技术创新，坚持品牌优先，坚持产品结构调整，使公司漆包线业务技术与品牌始终处于领先地位。

近年来，房地产行业已进入增速放缓的“新常态”，作为基础工业的漆包线业务盈利处于较低水平，因此，抓住国内经济结构调整的机遇并根据自身的特点谋求转型成为公司的重要任务之一。为此，公司多次召开战略研讨会议，就转型投资金融、新能源产业进行深入研究。董事会早于 2012 年即开始布局战略投资金融产业，公司目前已持有富滇银行股份有限公司 5 亿股股份，占其总股份数 10.53%，位列其第三大股东；与福建省投资开发集团有限责任公司达成战略投资合作关系，与其旗下控股公司合作成立了包括福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司在内的 4 家小额贷款公司；参股福州隆达典当有限公司，为其第二大股东。同时，公司将通过设立 P2P 网贷平台，以运行互联网金融方式整合旗下金融资产。

新能源产业是国家重点推行发展的战略新兴行业，随着国家对新能源汽车扶持力度的不断加强，以及新能源汽车技术及配套的不断完善，中国的锂电池及相关新能源行业将迎来快速的发展期。基于对锂电池新能源行业发展前景良好的判断，以及公司在制造业领域具有 50 多年的经验，公司拟通过新设、并购等方式进军锂电池新能源领域，在未来最终形成以锂电池、动力锂电池组等上下游相关产业研发、生产、销售为一体，在国内具有技术领先及规模优势的新能源公司。2014 年，公司与福建创鑫科技开发有限公司、西安物华新能源科技有限公司分别签署了投资意向协议书，前者主要从事锂离子电池电解液添加剂的研发、生产和销售；后者是中国兵器工业集团公司旗下唯一锂电池正极材料生产企业，拥有年产各类锂离子电池正极材料 4400 吨的生产能力，拥有锂离子动力（储能）电池组集成和管理系统 BMS 自主知识产权。目前正大力发展锂离子动力电池成组和光伏储能系统，部分动力电池组已经获得航空航天及其他相关机构系统认可。

公司在加快产业转型升级的同时，仍注重传统房地产和漆包线业双主业的发展，公司传统双主业具有自身发展的优势，且传统双主业在相当长的一段时间内仍将为公司转型发展提供关键支撑。2014 年，公司密切关注房地产行业的走势并适时调整经营策略，加强漆包线技术研发力度以适应新能源时代对漆包线产品新的要求。报告期内，公司实现营业收入 75.64 亿元，同比减少 8.04%；实现主营业务收入 74.09 亿元，同比减少 7.88%。由于公司在 2013 年度发生的非经常性损益金额较大，2014 年度公司实现利润总额 12.32 亿元，同比减少 24.22%；实现归属于上市公司股东的净利润 7.51 亿元，同比减少 41.22%。但扣除非经常性损益后的净利润为 7.02 亿元，较上年同期增长 4.47%。

（1）房地产业务

2014 年，房地产行业告别高速增长“黄金时代”，市场进入调整期，各地商品住宅库存量高企，市场处于整体“供大于求”阶段，但不同区域不同城市差异较大。同时，对市场预期的转变进一步影响了整体新开工节奏，房地产投资增速明显下滑。2014 年，全国商品房销售面积 120,649 万平方米，比上年下降 7.6%，其中住宅销售面积下降 9.1%；商品房销售额 76,292 亿元，比上年

下降 6.3%，其中住宅销售额下降 7.8%；商品房待售面积 62,169 万平方米，比 2013 年末增加 12,874 万平方米；房地产开发投资 95,036 亿元，比上年名义增长 10.5%，比 2013 年回落 9.3 个百分点。

报告期内，中央对房地产行业的调控政策以“稳”为主整体渐趋宽松，强调保障居民合理购房需求和因地制宜的政策方向，关注民生保障和顶层制度设计，户籍、土地改革、不动产统一登记等长效机制开始有序推进。各地方政府因时因地进行多轮灵活调整，多数城市已取消限购措施，限贷全面松绑，并通过信贷公积金、契税等政策调整住房需求，加快库存去化，稳定住房消费。受年内一系列刺激政策影响，房地产行业投资及市场销售情况在年末略有改善。

2014 年，公司房地产业务共实现合同销售面积 25.44 万平方米，与上年基本持平；合同销售额 45 亿元，同比增长 15.18%；实现结算面积 20.47 万平方米，同比减少 23.98%；实现主营业务收入 41.96 亿元，同比减少 8.67%；实现净利润 9.68 亿元，同比增长 36.02%。报告期末未结算的预收账款为 25.10 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 4.46 万平方米，实现主营业务收入 17.47 亿元，实现净利润 5.13 亿元；

北京海淀科技园建设股份有限公司，主要进行西北旺新村、百旺杏林湾等项目开发，报告期内该项目共实现结算面积 3.32 万平方米，实现主营业务收入 7.81 亿元，实现净利润 3.11 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 1.79 万平方米，实现主营业务收入 5.92 亿元，实现净利润 1.58 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	完工	11.89	46.8	42.04	40.77
太阳星城 C 区	100%		完工	5.67	34.76	31.14	29.4
冠城大通蓝郡	80%	南京六合区	在建	60.74	101.25	92.16	8.23
冠城观湖湾	85%	苏州黄埭镇	在建	7.65	25.31	20.20	7.35
冠城三牧苑	100%	福州鼓楼区	完工	0.54	3.59	3.3	0.69
冠城大通华郡	100%	桂林建干北路	在建	5.31	10.89	8.39	2.08
西北旺新村项目	53.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	47.65	85.05	43.90	36.95
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	39.4	63.96	53.47	23.97
百旺茉莉园	41.003%	北京海淀区西北旺镇永丰路西	完工	21.06	28.08	25.65	24.44
冠城大通珑湾（水岸明珠）	100%	苏州浒关分区	完工	9.53	8.07	8.03	3.17
骏和棕榈湾	100%	南通市崇川区	在建	15.5	48.24	45.48	13.41
霸州项目	100%	霸州市泰山路东、黄河道北侧	在建	10.93	12.98	7.49	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	--	--	--	242.9	468.98	381.25	190.46

①上述项目可能因规划调整等原因导致项目的总建筑面积或可售面积等指标发生变化。西北旺新村项目中，A3 地块经规划调整地上建筑面积约 19.1 万平方米，该地块总可售面积尚未确定故仍暂不计入。

②上述福州会展岛项目目前在做前期规划工作，总建筑面积尚未确定，该项目将发展为自有经营物业；霸州项目的酒店业态部分公司未来拟自持。除此之外，公司目前开发的土地及房产主要以出售为目的。

③ 2015 年 2 月，公司全资子公司福建华事达房地产有限公司受让自然人史毓行持有的南京万盛置业有限公司 20% 股权。截至本年报披露日，公司对冠城大通蓝郡项目权益为 100%。

④截止报告期末，公司参与的一级土地开发项目主要如下：

项目名称	开发公司	持股比例	项目位置	项目面积	进展情况
太阳宫 D 区土地一级开发项目	北京太阳宫房地产开发有限公司	57%	北京市朝阳区太阳宫乡	79.88 万平方米	代征地范围内尚有部分居民及企业未完成拆迁，预计该项目将在 2015 年内完成。
龙岩陆地港土地一级开发项目	福建冠城龙泰置业发展有限公司	70%	福建龙岩陆地港片区内	约 340 万平方米	征地等前期相关手续正推动中。

B、房地产出租情况

2014 年度，公司房地产出租收入 0.56 亿元，占公司营业收入的 0.74%，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 2014 年可用于出租的物业建筑面积约 2.94 万平方米，截止报告期末已签订合同的出租面积约 2.52 万平方米，出租率 85.76%，本报告期租金收入约 0.40 亿元，每平方米年平均基本租金约 1586 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/㎡）
住宅	24.82	87.79	57.31	20.51	301893.77	14719.35
办公写字楼	4.44	0.00	2.22	2.22	92171.10	41518.51
商铺及购物中心	1.51	6.44	3.70	1.58	47669.21	30170.39
酒店及休闲	0.00	9.31	0	0	0	-
其他（如车位、仓储等）	6.08	13.75	7.41	1.13	8298.58	7343.88
合计	36.85	117.29	70.64	25.44	450032.66	-

D、房地产业务财务融资情况

2014 年度，公司发行 18 亿元的可转换公司债券，募集资金投向公司位于南京的冠城大通蓝郡项目。报告期内，公司房地产业务融资均为项目开发融资，除发行可转换公司债券外，主要通过银行贷款和信托融资方式实施。截止报告期末，公司房地产业务金融机构融资余额为 21.83 亿元，其中银行贷款融资余额 5.73 亿元，信托融资余额 16.10 亿元。2014 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 2.57 亿元；加权平均融资成本年化利率为 10.53%，其中银行贷款加权平均年化利率为 7.06%，信托融资加权平均年化利率为 11.90%；最高项目融资年利率 12.00%。报告期内，公司为房地产类子公司提供担保总额为 120,574 万元。

(2) 漆包线业务

2014 年，受国际国内经济大环境影响，漆包线企业为维持利润率寻求规模化发展，使行业集中度在不断提高，行业竞争愈加激烈。同时，漆包线行业下游变压器和交流电机、家电、电动工具、汽车等行业的竞争和创新，对漆包线行业技术创新和发展也提出新的要求，包括品质、成本控制、新技术新材料的使用等。

2014 年，公司根据市场需求加强技术创新，积极调整产品结构，开拓电动工具、汽车行业、风力发电机等市场领域，不断挖掘新客户，并配合用户推进新产品开发，在保证公司现有市场占有率的基础上逐步扩展新兴产业市场领域。报告期内，公司控股子公司江苏大通机电有限公司被认定为国家级高新技术企业，并获得了“淮安市市长质量奖”，该奖项是淮安市人民政府设立的最高质量奖项。

报告期内，公司漆包线业务产量 6.41 万吨，同比微降 0.93%；实现销售量 6.50 万吨，与上年基本持平；受原材料铜价下跌影响，实现主营业务收入 32.13 亿元，同比减少 6.84%；受益于产品结构调整，公司报告期内实现净利润 5656.59 万元，同比增长 77.23%。

其中，福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 3.45 万吨，同比减少 7.75%；实现销售量 3.51 万吨，同比减少 5.90%；实现主营业务收入 17.39 亿元，同比减少 12.11%；实现净利润 3535.02 万元，同比增长 54.82%；

江苏大通漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 2.96 万吨，同比增长 8.42%；实现销售量 2.99 万吨，同比增长 7.94%；实现主营业务收入 14.74 亿元，同比增长 0.25%；实现净利润 2412.88 万元，同比增长 156.91%。江苏大通作为国家级高新企业，严格把控产品质量，2014 年获得“淮安市市长质量奖”荣誉，该奖项是淮安市级政府设立的最高质量荣誉。

(3) 报告期内，公司顺利完成了 18 亿元可转换公司债券的发行，进一步优化公司债务结构，夯实资金实力，为公司实现跨越式发展打下良好的基础。

(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(%)	说明
营业收入	7,564,206,725.04	8,225,480,266.00	-8.04	
营业成本	5,388,434,783.15	6,283,111,493.08	-14.24	
销售费用	114,577,796.57	125,615,426.21	-8.79	
管理费用	183,697,199.03	174,870,877.33	5.05	
财务费用	173,508,003.06	54,716,946.81	217.10	主要受本期增加金融机构借款以及发行可转换公司债券影响所致
经营活动产生的现金流量净额	1,360,294,118.72	-262,354,477.19	不适用	主要受本期房地产销售净回款较上年同期增加影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,332,412,166.25	-1,245,384,897.93	不适用	主要受本期对外投资较上年略有增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	2,275,801,267.68	512,412,071.40	344.13	主要受本期发行可转换公司债券影响所致

研发支出	3,933,482.16	1,615,244.79	143.52	主要受本期新产品新工艺技术加大研发投入所致
------	--------------	--------------	--------	-----------------------

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，面对行业进入调整期、增速放缓甚至减速的大环境，公司房地产业务结算面积与收入较上年同期略有下降。公司在报告期内积极调整经营策略，最终实现净利润较上年同期增长 36.02%。公司 2014 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、北京海淀科技园建设股份有限公司开发的西北旺新村、百旺杏林湾等项目。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”。

漆包线业务：

报告期内，公司漆包线产销量与 2013 年基本持平，公司积极调整产品结构，实现净利润大幅增加。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。2014 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	1,625,507,864.00	21.49%
第二名	321,879,562.65	4.26%
第三名	258,283,807.64	3.41%
第四名	240,667,200.00	3.18%
第五名	91,111,569.65	1.20%
合计	2,537,450,003.94	33.54%

公司前 5 名客户销售额占营业收入总额的 33.54%。

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 (%)	情况说明
工业	漆包线成本	3,046,826,164.35	57.88	3,291,203,200.74	53.72	-7.43	漆包线原材料铜价较上年下降
房地产业	商品房开发成本	2,217,336,410.06	42.12	2,835,514,946.96	46.28	-21.80	房地产结算面积受项目开发周期影响而较上年减少
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 (%)	情况说明
漆包线	漆包线成本	3,046,826,164.35	57.88	3,291,203,200.74	53.72	-7.43	漆包线原材料铜价较上年下降
商品房	商品房开发成本	2,217,336,410.06	42.12	2,835,514,946.96	46.28	-21.80	房地产结算面积受项目开发周期影响而较上年减少

(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	1,689,370,640.72
第二名	730,299,912.92
第三名	445,352,028.09
第四名	277,919,391.34
第五名	54,741,143.49
合计	3,197,683,116.56
占年度采购总额的比例	79.72%

4 费用

报告期内，公司相关费用变动情况如下：

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
销售费用	114,577,796.57	125,615,426.21	-8.79%	
管理费用	183,697,199.03	174,870,877.33	5.05%	
财务费用	173,508,003.06	54,716,946.81	217.10%	主要受本期增加金融机构借款以及发行可转换公司债券影响所致
所得税费用	324,728,901.94	341,297,910.51	-4.85%	

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	3,933,482.16
本期资本化研发支出	0.00
研发支出合计	3,933,482.16
研发支出总额占净资产比例（%）	0.06
研发支出总额占营业收入比例（%）	0.05

(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。报告期内研发费用增加主要受本期新产品新工艺技术加大研发投入所致。

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	1,360,294,118.72	-262,354,477.19	不适用	主要受本期房地产销售净回款较上年同期增加影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-1,332,412,166.25	-1,245,384,897.93	不适用	主要受本期对外投资较上年略有增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	2,275,801,267.68	512,412,071.40	344.13%	主要受本期发行可转换公司债券影响所致

7 总体财务状况分析

公司 2014 年末总资产 197.93 亿元，比年初 157.18 亿元增长 25.93%；年末总负债 127.37 亿元，比年初 96.31 亿元增长 32.25%。2014 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 64.35%，较年初 61.27% 增加 3.08 个百分点。报告期内，公司总资产、总负债均较年初数有所增加，主要受本期房地产项目开发投入、新增对外投资拓展以及新增对外直、间接融资影响所致。报告期内，受公司发行 18 亿元可转换公司债券影响，期末资产负债率较期初略有增加，但公司负债率水平未发生实质性变化，且随着可转换公司债券在 2015 年开始进入转股期，该事项对公司负债的影响将逐步降低，资产负债率有望下降。

2014 年 12 月 31 日，年末归属于上市公司股东的股东权益 55.29 亿元，比年初 46.92 亿元增加 8.37 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 7.51 亿元，相应增加净资产；本报告期内发行 18 亿元可转换公司债券而新增权益成份 6,489.37 万元；本报告期实施股权激励第三次行权而增加 278.40 万股股份，相应增加净资产 1,726.08 万元。

报告期内，公司实施股权激励计划第三次行权，合计行权 278.40 万股股份，行权后公司总股本由年初的 119,055.8059 万股增加为 119,334.2059 万股。

本报告期内，公司实现营业收入 75.64 亿元，比上年同期 82.25 亿元下降 8.04%。其中，漆包线业务实现营业收入 33.08 亿元，比上年同期 35.71 亿元下降 7.36%，减少主要受原材料铜价下降而致销售单价下降的影响；房地产业务实现营业收入 42.56 亿元，比上年同期 46.54 亿元下降 8.55%，收入减少的主要原因是受房地产项目开发进度阶段性影响，本年度结算面积较上年同期减少。

受上年度转让深圳冠洋股权而确认大额非经常性投资收益的影响，本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期出现一定幅度下降。2014 年度，公司实现利润总额 12.32 亿元，较上年同期 16.26 亿元减少 3.94 亿元，下降 24.22%；实现上市公司股东享有的净利润 7.51 亿元，比上年同期 12.78 亿元减少 5.27 亿元，下降 41.22%，其中：上市公司股东享有的扣除非经常性损益后的净利润为 7.02 亿元，比上年同期 6.72 亿元增加 0.3 亿元，增长 4.47%。

报告期内，公司现金及现金等价物净增加 23.04 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 13.60 亿元，主要是本报告期公司房地产业务销售回笼款大于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 -13.32 亿元，主要为本报告期内支付富滇银行股权款 10.85 亿元以及支付福州会展岛项目剩余土地款影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为 22.76 亿元，主要是本报告期内发行 18 亿元可转换公司债券以及新增金融机构融资影响所致。

8 其他

(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，公司主要利润来源未发生重大变动，仍为房地产销售和漆包线业务生产经营。

(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

报告期内，公司收到中国证监会《关于核准冠城大通股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2014]588号）。公司于2014年7月18日公开发行180,000万元可转换公司债券，该可转换公司债券于2014年8月1日起在上海证券交易所上市。具体请参阅公司于2014年5月24日、2014年6月17日、2014年7月16日、2014年7月18日、2014年7月23日、2014年7月24日、2014年7月30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) 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75.64亿元，其中房地产业务营业收入42.56亿元，漆包线业务营业收入33.08亿元，低于年初制定的营业收入85亿元计划，主要受公司房地产项目结算周期以及漆包线原材料铜价下降影响所致。

报告期内，公司全年开复工面积为154.14万平方米，基本达到公司年初制定的160万平方米计划。

报告期内，公司成本费用率77.47%，与年初制定的计划成本费用率80%基本一致。

(4) 其他

①2014年，公司继续加强人才培养体系建设，规范人力资源管理制度和流程，统一人才识别标准与评价机制；通过实施“锐才计划”领导力和“向日葵计划”专业力两大发展体系，完善员工晋升、成长的通道，并形成多渠道、多层次和多形式的人才培养系统；启动雇主品牌建设，积极推广“温暖如家”的雇主品牌主张，入选“中国最佳雇主福州十佳”，提升了公司人力资源品牌价值。

②报告期内，公司信息化建设工作稳步推进，ERP二期PM模块在部分单位成功上线，同时利用大数据智能分析平台BQ模块实时、自动提取基础业务数据并自动生成图表分析，以供公司管理层分析决策，降低公司经营成本，提升效率，推动了公司基础业务操作的标准化、流程化、精细化。

③报告期内，公司在全国各项目地发起策划“学子情之快乐六一”、“爱晚行之夕阳别样红”两场公益活动，组织全国媒体北京行，宣传企业品牌。同时，公司于报告期内组织漆包线品牌“武夷”牌参评“中国驰名商标”并顺利通过审核，提高了漆包线产品品牌的知名度和影响力。

(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 (%)
工业	3,212,939,801.59	3,046,826,164.35	5.17	-6.84	-7.43	增加 0.60 个百分点
房地产业	4,195,664,169.11	2,217,336,410.06	47.15	-8.67	-21.80	增加 8.87 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	3,212,939,801.59	3,046,826,164.35	5.17	-6.84	-7.43	增加 0.60 个百分点
商品房	4,195,664,169.11	2,217,336,410.06	47.15	-8.67	-21.80	增加 8.87 个百分点

2、 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减 (%)
东北地区	32,058,300.28	-63.86
西北地区	10,053,953.32	-2.97
华南地区	488,845,466.81	40.12
华中地区	211,098,521.35	21.97
华北地区	3,229,090,760.13	-7.07
华东地区	3,079,313,292.96	-15.23
西南地区	118,583,185.35	-6.77
其他地区	187,424,095.95	31.78
国外	52,136,394.55	14.93
合计	7,408,603,970.70	-7.89

(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 (%)	情况说明
货币资金	3,334,528,941.79	16.85	907,864,289.35	5.78	267.29	主要受公司本期发行可转换公司债券募集资金以及年末房地产销售款回笼影响所致
应收票据	108,296,424.51	0.55	63,621,557.29	0.40	70.22	主要受公司漆包线业务年末持有票据较年初增加影响所致
预付款项	299,670,478.35	1.51	995,613,953.37	6.33	-69.90	主要受本期期末非流动资产预付款列报影响所致

其他 应收款	109,172,993.57	0.55	217,610,535.77	1.38	-49.83	主要受投资富滇银行 获监管部门核批，将 投资定金转入可供出 售金融资产影响所致
存货	10,904,325,821.19	55.09	10,888,239,868.71	69.27	0.15	
其他 流动资产	193,495,690.38	0.98	0.00	0.00	100.00	主要受本期期末预缴 税金列报影响所致
可供 出售 金融 资产	1,721,862,258.93	8.70	509,728,505.21	3.24	237.80	主要是本期新增参股 富滇银行影响所致
在建 工程	154,717,683.49	0.78	106,308,677.75	0.68	45.54	主要受自持物业年内 增加投入影响所致
无形 资产	465,923,908.78	2.35	58,436,993.28	0.37	697.31	主要受本期新增自持 物业土地影响所致
长期 待摊 费用	12,327,413.00	0.06	3,893,167.53	0.02	216.64	主要受本期自有物业 装修而增加待摊费用 影响所致
其他 非流 动资 产	597,511,273.40	3.02	0.00	0.00	100.00	主要受本期期末非流 动资产预付款列报影 响所致
短期 借款	921,106,549.25	4.65	1,505,626,894.84	9.58	-38.82	主要受本期偿还短期 借款影响所致
应付 票据	465,166,571.86	2.35	153,030,298.35	0.97	203.97	主要受本期增加漆包 线业务开票金额影响 所致
应付 账款	1,556,756,856.66	7.87	2,350,564,077.07	14.95	-33.77	主要受本期支付应付 账款影响所致
预收 款项	2,581,100,917.70	13.04	1,604,481,928.55	10.21	60.87	主要受本期房地产业 务收到销售款影响所 致
应付 股利	5,842,374.32	0.03	48,972,712.24	0.31	-88.07	主要受子公司海科建 本期支付分红款影响 所致
其他 应付款	371,150,989.59	1.88	625,030,154.70	3.98	-40.62	主要受本期归还往来 款影响所致
长期 借款	2,689,690,747.34	13.59	1,382,091,088.00	8.79	94.61	主要受本期增加借款 影响所致
应付 债券	1,724,722,086.60	8.71	0.00	0.00	100.00	主要受本期发行可转 换公司债券影响所致

递延所得税负债	1,730,697.08	0.01	883,246.57	0.01	95.95	主要受部分固定资产计税基础低于账面价值影响所致
其他权益工具	64,893,666.62	0.33	0.00	0.00	100.00	主要受本期发行可转换公司债券而新增权益成分影响所致
其他综合收益	4,642,049.02	0.02	2,649,739.71	0.02	75.19	主要受本期可供出售金融资产浮动盈亏影响所致

(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。

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“中国驰名商标”称号。

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	2014 年对外股权投资额	2013 年对外股权投资额	变动数	变动幅度
金额	136,992.02	139,496.48	-2,504.46	-1.80%
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
富滇银行股份有限公司	金融业		121,000.00	10.53
江苏大通机电有限公司	漆包线		3,991.23	注①
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	房地产		4,000.00	注②

福建冠城汇泰发展有限公司	游艇码头开发	8,000.00	100
冠城大通（香港）有限公司	投资	0.79	100

注：①根据公司子公司江苏大通机电有限公司（以下简称“江苏大通”）2014 年董事会临时会议关于 2014 年度增资扩股的决议，同意公司子公司江苏大通增资金额人民币 44,766,250.00 元，其中公司以分红直接转入再投资 8,897,372.81 元，冠城大通（香港）有限公司以现金投资 31,014,959.72 元。公司合计持股比例由 42.2% 增加到 55.341%。

②根据公司全资子公司霸州市冠城港益房地产开发有限公司（以下简称“冠城港益”）2014 年股东会决定，公司以货币资金出资人民币 4,000 万元对其增资，于 2014 年 8 月 29 日完成工商变更登记。

(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	6,254,820.00	94.09	174,376.80
2	股票	601377	兴业证券	10,000.00	13,000	393,120.00	5.91	1,040.00
期末持有的其他证券投资					/			
报告期已出售证券投资损益				/	/	/	/	26,643.75
合计				481,200.00	/	6,647,940.00	100%	202,060.55

(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		6,254,820.00	174,376.80	2,410,948.80	可供出售金融资产	发行（非公开）
601377	兴业证券	10,000		393,120.00	1,040.00	270,140.00	可供出售金融资产	发行（非公开）
合计		481,200.00	/	6,647,940.00	175,416.80	2,681,088.80	/	/

(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	16,146,854.62	2,611,264.62		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	700,000.00		可供出售金融资产	投资
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	12,000,000.00	/	10	12,000,000.00	912,000.00		可供出售金融资产	投资
工银全球基金	500,000.00	492,650.84	/	0.00	26,643.75		可供出售金融资产	投资
富滇银行股份有限公司	1,210,000,000.00	500,000,000	10.53	1,210,000,000.00			可供出售金融资产	投资
合计	1,246,491,400.00	500,492,650.84	/	1,248,146,854.62	4,249,908.37		/	/

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

单位:元 币种:人民币

合作方名称	委托理财产品类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	报酬确定方式	预计收益	实际收回本金金额	实际获得收益	是否经过法定程序	计提减值准备金额	是否关联交易	是否涉诉	资金来源并说明是否为募集资金
中国工商银行福州高桥支行	法人人民币结构性存款-专户型	500,000,000.00	2014年8月8日	2014年9月12日	保本浮动收益型	2,157,534.25	500,000,000.00	2,157,534.25	是	0	否	否	是
中国银行福州市鼓楼支行	人民币“按期开放”结构性存款	460,000,000.00	2014年8月6日	2014年8月20日	保本收益型	617,534.25	460,000,000.00	617,534.25	是	0	否	否	是
中国银行福州市鼓楼支行	人民币“按期开放”结构性存款	140,000,000.00	2014年8月6日	2014年10月8日	保本收益型	1,014,904.11	140,000,000.00	1,014,904.11	是	0	否	否	是
中国银行福州市鼓楼支行	人民币“按期开放”结构性存款	300,000,000.00	2014年10月14日	2014年11月13日	保本收益型	877,808.22	300,000,000.00	877,808.22	是	0	否	否	是

浦发银行 南京分行 大厂支行	利多多财 富 班车 1 号	200,000,000.00	2014年 9月9日	2014年 10月9 日	保证收 益型	706,849.32	200,000,000.00	706,849.32	是	0	否	否	是
浦发银行 南京分行 大厂支行	利多多财 富 班车 1 号	180,000,000.00	2014年 10月15 日	2014年 11月17 日	保证收 益型	636,164.38	180,000,000.00	636,164.38	是	0	否	否	是
浦发银行 南京分行 大厂支行	利多多财 富 班车 2 号	180,000,000.00	2014年 11月24 日	2014年 12月26 日	保证收 益型	621,369.86	180,000,000.00	621,369.86	是	0	否	否	是
兴业银行 南京分行 营业部	企业金融 结构性存 款（封闭 式）	200,000,000.00	2014年 9月3日	2014年 10月10 日	保本浮 动收益 型	875,835.62	200,000,000.00	875,835.62	是	0	否	否	是
兴业银行 南京分行 营业部	企业金融 结构性存 款（封闭 式）	150,000,000.00	2014年 10月15 日	2014年 11月14 日	保本浮 动收益 型	517,808.22	150,000,000.00	517,808.22	是	0	否	否	是
兴业银行 南京分行 营业部	企业金融 结构性存 款（封闭 式）	150,000,000.00	2014年 11月20 日	2014年 12月26 日	保本浮 动收益 型	621,369.86	150,000,000.00	621,369.86	是	0	否	否	是
中国银行 福州市鼓 楼支行	结构性存 款	100,000,000.00	2014年 12月5 日	2015年 1月5日	保本浮 动收益 型	340,575.34	100,000,000.00	340,575.34	是	0	否	否	是
中国银行 福州市鼓 楼支行	结构性存 款	200,000,000.00	2014年 12月11 日	2015年 1月5日	保本浮 动收益 型	554,794.52	200,000,000.00	554,794.52	是	0	否	否	是

合计	/	2,760,000,000.00	/	/	/	9,542,547.95	2,760,000,000.00	9,542,547.95	/	0	/	/	/
逾期未收回的本金和收益累计金额（元）						0							
委托理财的情况说明						2014年8月5日，公司第九届董事会第十一次（临时）会议审议通过了《关于使用暂时闲置募集资金进行现金管理的议案》，同意在确保不影响募集资金投资计划正常进行和保证募集资金安全的前提下，使用暂时闲置募集资金额度合计不超过人民币1,761,484,000.00元购买安全性高、流动性好、有保本约定的理财产品，期限为自董事会决议通过之日起一年内有效。在上述额度内可滚动使用资金进行现金管理，该额度将根据募集资金投入计划和实际使用情况递减。独立董事、监事会及保荐机构对该议案均出具了同意意见。公司均按期收回理财产品本息，并归还募集资金专户。							

(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

(1) 募集资金总体使用情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集年份	募集方式	募集资金总额	本年度已使用募集资金总额	已累计使用募集资金总额	尚未使用募集资金总额	尚未使用募集资金用途及去向
2014	发行可转债	1,761,484,000.00	649,576,419.41	649,576,419.41	1,111,907,580.59	尚未投入募投项目的募集资金余额 1,111,907,580.59 元。除将 50,000 万元暂时闲置募集资金补充公司流动资金、以及对 60,000 万元暂时闲置募集资金进行现金管理以外,公司其他尚未使用的募集资金 11,907,580.59 元在各募集资金专户存储。
合计	/	1,761,484,000.00	649,576,419.41	649,576,419.41	1,111,907,580.59	/
募集资金总体使用情况说明			截至 2014 年 12 月 31 日止,公司已使用募集资金 649,576,419.41 元,尚未投入募投项目的募集资金余额 1,111,907,580.59 元。公司对募集资金进行了专户存储和专项使用,募集资金使用的审批程序合法合规,不存在变相改变募集资金用途和损害股东利益的情况,亦不存在违规使用募集资金的情形。			

注:公司于 2014 年 7 月 18 日公开发行 1800 万张可转换公司债券,募集资金总额人民币 18 亿元,扣除各项发行费用合计人民币 38,516,000.00 元,募集资金净额为人民币 1,761,484,000.00 元。

(2) 募集资金承诺项目情况

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

承诺项目名称	是否变更项目	募集资金拟投入金额	募集资金本年度投入金额	募集资金累计实际投入金额	是否符合计划进度	项目进度	预计收益	产生收益情况	是否符合预计收益	未达到计划和收益说明	变更原因及募集资金变更程序说明

冠城大通蓝郡项目 A1/B/C/D 区	否	1,761,484,000.00	649,576,419.41	649,576,419.41	是	项目均按计划进行	不适用	不适用	是	不适用	不适用
合计	/	1,761,484,000.00	649,576,419.41	649,576,419.41	/	/	/	/	/	/	/
募集资金承诺项目使用情况说明			截止 2014 年 12 月 31 日, 公司已投入募投项目 649,576,419.41 元, 尚未使用的募集资金余额为人民币 1,111,907,580.59 元。随着项目建设的进展, 募集资金将逐步投入募投项目。								

(3) 募集资金变更项目情况

适用 不适用

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	225,858.99	100,037.71	174,760.19	51,286.70
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	81,608.53	47,525.07	59,459.24	15,754.75
北京海淀科技园建设股份有限公司	北京西北旺新村等项目	房地产开发销售	60,000.00	584,609.76	167,461.87	83,010.65	31,141.52

5、非募集资金项目情况

√适用 □不适用

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 12.1 亿元取得富滇银行股份有限公司增资扩股股份 5 亿股, 持股比例为 10.53%	121,000.00	完成	121,000.00	121,000.00	尚未产生效益
公司以分红直接再投资江苏大通机电有限公司 8,897,372.81 元, 公司全资子公司冠城大通(香港)有限公司以现金投资江苏大通机电有限公司 31,014,959.72 元。经此投资后, 公司对江苏大通机电有限公司持股比例由 42.2% 增加到合计持股 55.341%。	3,991.23	完成	3,991.23	9,164.46	2014 年度实现净利润 2,412.88 万, 其中归属于上市公司股东的净利润为 1,335.31 万
公司以货币资金人民币 4000 万元增资全资子公司霸州市冠城港益房地产开发有限公司	4,000.00	完成	4,000.00	6,200.00	尚未产生效益
公司以货币资金出资人民币 8,000 万元设立全资子公司福建冠城汇泰发展有限公司	8,000.00	完成	8,000.00	8,000.00	尚未产生效益
公司以货币资金 1,290 美元设立全资子公司冠城大通(香港)有限公司	0.79	完成	0.79	0.79	尚未产生效益
合计	136,992.02	/	136,992.02	144,365.25	/

(六) 公司控制的特殊目的主体情况

不适用

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:

基于国家经济运行压力及建立房地产市场长效调控机制的需要, 2015 年一季度以来相关政府部门陆续出台降准降息等金融政策及“二套房、二手房”等新政, 支持居民自住与改善性住房需求。

公司预计 2015 年内房地产行业政策环境有望保持持续宽松, 保障刚需和改善性需求是房地产市场发展的主基调。房地产行业经过前十年的高速发展, 部分城市的市场供给需求已经出现脱节现象, 高盈利和高速发展的时代已经过去, 规模化、精细化、区域化是未来几年地产发展的主要特征, 市场已然进入了一个理性、结构性的买方市场。

漆包线业务：

随着国家打造“一带一路”战略的不断推进，国家资本与中国制造将联袂走出中国，走向世界，给漆包线制造业带来新的发展机遇。同时随着降息周期内降息的不断推进，资金成本压力也将逐步下降，漆包线的盈利水平有望提高。但是另一方面也要看到，漆包线行业是一个相当成熟的行业，准入门槛相对较低，企业竞争已经非常激烈，这给漆包线企业的市场拓展带来较大压力。

长远来看，我们必须抓住“中国制造 2025”国家战略实施的历史发展机遇，以技术研发为先导，坚持产品创新、品牌优先、产品结构调整，让老行业发新芽，重点发展包括新能源汽车、高铁、核电、风电等行业用漆包线，与绿色产业相伴，提高产品附加值。

公司福州马尾漆包线生产基地位于福建自贸区范围内，在国家全面深化改革、宏观经济“稳增长调结构”和推动制造业转型升级的重要历史机遇面前，福建被定位为“21 世纪海上丝绸之路核心区”和福建自贸区的有利政策给公司漆包线业务发展提供了良好平台，公司将牢牢抓住有利机会并把政策转化为各项发展举措，充分利用行业地位加快技术进步和创新升级，使自己在竞争中获得优势将是公司未来漆包线竞争发展的关键。

(二) 公司发展战略

2015 年是公司改革与发展的元年，公司将坚持两手抓：一手抓老主业的创新和发展；另一手抓公司产业转型布局。

在老主业的创新的发展上：

房地产方面，一是公司将进一步推进聚焦大北京、大南京发展战略的实施，加大该区域内土地储备，压缩和调整战略区域外项目；二是坚持产品创新和结构调整，迎合房地产新政下的刚需和改善性需求市场；三是做好营销工作，加快项目资金回笼。

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。在市场拓展上，抓住一路一带建设的机遇，走出国门。

在新产业转型布局上：

继续探寻新能源产业发展的可行性，做好原有合作项目的落地；引进专业人才，投资新建或寻找新的并购标的，搭建新能源产业发展框架。

利用互联网金融统筹整合公司现有金融行业资源，同时寻求新的并购机遇，为最终打造金控平台奠定基础。

(三) 经营计划

2015 年，是公司在坚持双主业稳健经营基础上逐步推进战略“转型”的关键一年。公司将继续密切关注宏观经济政策变化和市场走向，落实内部控制规范各项要求，促进公司房地产及漆包线业务稳健增长，加快落实对锂电池及相关新能源产业和互联网金融行业的投资布局，不断提升公司管理水平及整体竞争力。预计公司 2015 年合并营业收入约为 100 亿元，成本费用率约为 83%。具体经营计划如下：

1、房地产业务方面，2015 年，公司将坚持聚焦、深耕大北京、大南京两大区域，密切跟踪政策及市场变化，把握市场走向；积极拓展多种营销渠道，加快现有项目开发和销售；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。

2、漆包线业务方面，公司将加快两大生产基地资源和优势的整合，继续实施推进以精品、新品为主导的市场拓展战略，加快技术改进，以技术进步推进产品升级，提升高附加值产品的市场份额，提高产品品牌的影响力。

3、加快对锂电池及相关新能源行业的布局及投资，有效推动公司产业结构转型升级。

4、加快 P2P 网贷平台建设，通过互联网整合公司旗下金融资源，拓展新的利润增长点。

5、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。

6、继续有效推进公司品牌、信息化及人力资源管理建设。

收入计划 (亿元)	成本费用计 划(亿元)	新年度经营目标
100	83	1、房地产业务全年开复工面积达到 130 万平方米，营业收入约 65 亿元； 2、漆包线业务全年计划销量约 6.5 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 2015 年度资本性支出所需资金约为 70 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

由于近年来国内经济运行压力加大，房地产调控政策指向宽松，但是长远来看，国家对行业的调控趋向会更注重长效机制的建设和调控的市场化，因此房地产行业仍存在一定的政策风险。

针对该风险，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；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

随着不同城市量价走势和政策分化进一步加剧，部分城市存在产品供应过剩和价格下行风险，经济基本面下滑的压力可能导致楼市需求动力不足，消费者购房欲望降低；同时，不同层次消费者对住宅产品的需求日新月异，如果没有形成自己特色并有一定影响力的地产品牌，产品可能不被市场认可。

针对上述风险，公司将通过聚焦城市，优化区域结构和产品结构，根据市场需求调整经营方针，密切关注区域市场发展态势，创新营销管控，积极拓展多种营销渠道，加快现有项目的销售；围绕住房消费市场日益多元化的需求找准自身定位，强化质量管理，通过技术化、专业化、精细化发展提升品牌影响力；着力产品研发创新，灵活推出与市场需求相吻合的不同产品，提升产品层次和品质，提高产品的溢价能力，铸就更加稳定的核心竞争力。

3、资金运营风险

2015 年，央行预计将继续实施稳健的货币政策，更加注重松紧适度，适时适度预调微调。房地产行业对资金需求旺盛，资金运营仍面临较大风险。

针对该风险，公司将继续强化预算管理和资金管理工作，提高资金统筹调配能力，提升整体资金使用效率；优化融资结构，尝试用创新方式进行融资并推进重点项目融资；同时加大现有存量房的销售力度，加快资金周转，降低资金营运风险。

漆包线业务风险：

漆包线行业发展在面对众多新机会的同时依然面临诸多风险，主要如下：1、市场整体需求不足；2、价格竞争压力增大；3、下游产业技术进步对漆包线的创新研发能力提出更高要求。

针对上述风险，公司将沉着应对，树立“稳规模”和“提效益”的发展方针，继续实施推进以精品、新品为主导的市场拓展战略，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,进一步拓展不同领域的客户需求,提高产品附加值;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。

锂电子及相关新能源业务风险:

近年来,虽然国家对新能源行业出台了众多扶持政策,积极鼓励新能源行业的发展,但是,锂电池市场需求的不断增长也使得行业新进入者不断增加,低端产品产能过剩,行业面临较为激烈的市场竞争。同时,锂电池行业对于公司来说是一个全新的行业,可能因不熟悉该行业发展特点而带来一定的投资风险。

针对上述风险,公司将先行采取轻资产方式逐步深入新能源行业,与其他市场领先者及先行者通力合作,逐步培养适合公司新能源产业发展模式的技术研发能力和优秀人才团队,提高公司在锂电池以及相关新能源产业的核心竞争力。

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

适用 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

适用 不适用

注:关于报告期内公司会计政策变更的事项详见下述“第五节 重要事项”中“十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响”。

(三) 董事会对重要前期差错更正的原因及影响的分析说明

适用 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、上海证券交易所及其他相关法律法规规定,公司已在《公司章程》中制定了明确的现金分红政策(详见《公司章程》第一百五十七条)。

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。

2、经立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2014年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润751,069,734.64元,2014年母公司实现净利润723,637,323.75元,计提法定盈余公积金72,363,732.38元之后,加上年初未分配利润1,275,719,494.31元,2014年末可供投资者分配的利润为1,926,993,085.68元。

公司2014年度利润分配预案为:以利润分配股权登记日总股本为基数,向全体股东每10股派现金红利2元(含税)。本年度不实施资本公积金转增股本。

由于本公司可转债处于转股期,实际现金分红总金额将根据利润分配股权登记日总股本确定。该项利润分配预案尚需公司2014年度股东大会批准。

(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

适用 不适用

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

单位：元 币种：人民币

分红年度	每 10 股送红股数 (股)	每 10 股派息数 (元) (含税)	每 10 股转增数 (股)	现金分红的数额 (含税)	分红年度合并报表中归属于上市公司股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司股东的净利润的比率 (%)
2014 年	0	2	0	238,668,411.80	751,069,734.64	31.78
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

注：上表 2014 年现金分红的数额以公司 2014 年 12 月 31 日总股本 1,193,342,059 股计算，由于本公司可转债处于转股期，公司实际现金分红总金额将根据利润分配股权登记日总股本确定。

五、积极履行社会责任的工作情况

(一) 社会责任工作情况

冠城大通股份有限公司 2014 年度社会责任报告于 2015 年 4 月 16 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

适用 不适用

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

适用 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

适用 不适用

(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
公司于 2013 年 12 月 6 日召开的第八届董事会第四十九次（临时）会议及 2013 年 12 月 23 日召开的 2013 年第四次临时股东大会，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。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，认购价格为 2.42 元/股。2014 年 7 月 18 日，富滇银行完成本次增资扩股事项的工商变更手续，领取了新的营业执照。公司持有其 50,000 万股，占其总股本的 10.53%。	详见公司分别于 2013 年 12 月 7 日、2013 年 12 月 10 日、2013 年 12 月 24 日、2014 年 1 月 22 日及 2014 年 7 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。
2014 年 4 月 25 日，公司召开的第九届董事会第六次（临时）会议审议通过《关于转让公司持有宏江置业 80% 股权的议案》。同意公司将持有的福建宏江置业有限公司 80% 股权以人民币 3,850 万元价格转让给福建得隆昌投资发展有限公司，转让完成后公司不再持有福建宏江置业有限公司股权。	详见公司于 2014 年 4 月 26 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、 出售资产情况

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年初起至出售日该资产为上市公司贡献的净利润	出售产生的损益	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	资产出售定价原则	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移	资产出售为上市公司贡献的净利润占利润总额的比例(%)
福建得隆昌投资发展有限公司	福建宏江置业有限公司 80% 股权	2014 年 5 月 22 日	3,850.00	-134.06	856.07	否	以资产评估报告书确定的净资产评估值为依据确定转让作价	是	是	1.14

出售资产情况说明: 评估方法、评估值、增值率(%) 适用于出售资产账面值以评估值为依据的情况。出售资产账面值为账面原值扣除累计折旧、累计摊销、减值准备、坏账准备、跌价准备后的净值。

五、公司股权激励情况及其影响

√适用 □不适用

(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
<p>1、2014 年 2 月 25 日，公司召开的第九届董事会第三次会议审议通过《关于调整股票期权激励计划激励对象的议案》，公司控股子公司福州大通机电有限公司及公司机电分公司副总经理张生先生经公司第三届第一次职工代表大会选举为公司第九届监事会监事，并于 2013 年 12 月 23 日开始履职。根据《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划》规定，张生先生已不具备《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划》规定的激励对象资格。公司董事会同意取消张生先生的激励对象资格，并注销其尚未行权的 12 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 31 名，公司股票期权总数量为 2615.2 万份。</p> <p>2、公司召开的第九届董事会第三次会议审议通过《关于公司股权激励计划第三个行权期行权有关安排的议案》，公司股票期权激励计划第三个行权期行权条件已经成就，股票期权激励计划确定的 31 名激励对象考核合格。公司将通过向 31 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》第三次行权的行权价格为 6.20 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权及相关的行权股份登记手续。</p> <p>3、2014 年 12 月，公司实施首期股权激励计划第三次行权，行权股份 278.4 万股已于 2014 年 12 月 12 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 2014 年 12 月 18 日起上市流通。</p>	<p>详见公司于 2014 年 2 月 27 日、2014 年 12 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。</p>

六、重大关联交易

√适用 □不适用

(一) 与日常经营相关的关联交易

无。

(二) 资产收购、出售发生的关联交易

无。

(三) 共同对外投资的重大关联交易

无。

(四) 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 2013 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 2 亿元的议案》，于 2014 年 1 月 29 日签署借款合同，向福建丰裕投资有限公司（以下简称“丰裕投资”）借款人民币 4,000 万元，借款期限为 12 个月，借款年利率为 9.5%；于 2014 年

6 月 13 日签署借款合同，向丰裕投资借款不超过人民币 10,000 万元，借款年利率为 9.5%。2014 年公司根据上述合同的约定，累计向丰裕投资借款 5,800 万元并支付借款利息 968,736.11 元，截至 2014 年 12 月 31 日，公司已全额归还上述借款。

七、重大合同及其履行情况

1 托管、承包、租赁事项

适用 不适用

2 担保情况

适用 不适用

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	2014年5月8日	2014-5-8	2015-5-8	连带责任担保	否	否		否	否	
	公司本部		18,000,000.00	2014年7月28日	2014-7-28	2015-7-28	连带责任担保	否	否		否	否	
	公司本部		20,000,000.00	2014年8月26日	2014-9-2	2015-7-1	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	2,312,331,582.58
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,457,366,219.24
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	1,515,366,219.24
担保总额占公司净资产的比例(%)	27.41
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	5,000,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	5,000,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	

3 其他重大合同

1、2014年3月4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 Y1586412 号、Y1586413 号等共 177 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）办公及商业楼的地下 101、地上 101、601-608、701-708、801-808、901-908、1001-1008、1101-1108、1201-1208、1301-1308 共计 66 套房屋及地下 303-320、地下 201-225、地下 102-169 共计 111 个车位，合计作价人民币 108,071.22 万元出售给世纪恒丰。具体请参阅公司于 2014 年 3 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。

2、因政府区域规划调整需要，公司原控股孙公司福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司于 2014 年 7 月 3 日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解除协议》，解除双方于此前签署的位于永泰县葛岭镇的樟[2013]挂 15 号宗地、16 号宗地、17 号宗地、18 号宗地四幅宗地《永泰县国有建设用地使用权出让合同》。2015 年 2 月 4 日，公司控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司与永泰县土地储备发展中心、永泰县人民政府签订《土地和房屋资产收储合同》，永泰县土地储备发展中心对冠城元泰持有的位于永泰县葛岭镇赤壁村樟[2011]挂 01、02、03 号 3 幅宗地（面积合计 940.02 亩）国有土地使用权及地上建筑物进行收购储备，上述 3 幅宗地以及地上在建工程及其他项目的收储价款为 24232.29 万元。具体请参阅公司于 2015 年 2 月 5 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

3、2014 年 7 月 28 日，公司与中国兵器工业集团公司下属西安物华新能源科技有限公司签订了《投资意向协议书》，公司拟以增资方式投资入股西安物华，具体出资认购股权比例由双方进一步协商后在相关正式投资协议中确定。2015 年 1 月 15 日，公司与北方特种能源集团有限公司、西北工业集团有限公司签署《关于对西安物华新能源科技有限公司增资扩股之协议书》，公司出资人民币 8,480 万元通过增资入股方式认购西安物华 44.92% 股权，与西北工业并列第一大股东。具体请参阅公司于 2014 年 7 月 29 日及 2015 年 1 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。

八、承诺事项履行情况

√适用 □不适用

(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	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	分红	冠城大通股份有限公司	公司于 2012 年 6 月 12 日召开的第八届董事会第二十三次（临时）会议和 2012 年 6 月 28 日召开的公司 2012 年第二次临时股东大会审议通过《冠城大通股份有限公司 2012-2014 年股东回报规划》，该规划主要内容如下：1、公司可以采取现金方式、股票方式或者现金与股票相结合的方式分配股利。公司董事会可以根据公司当期的盈利情况、现金流及资金需求状况，提议公司进行中期分红。2、公司根据《公司法》等有关法律法规及《公司章程》的规定，足额提取法定公积金、任意公积金以后，在公司盈利、现金流满足公司持续经营、长期发展和投资计划的前提下，未来三年以现金方式累计分配的利润原则上应不少于未来三年实现的年均可分配利润的百分之三十，具体每个年度的分红比例由董事会根据公司年度盈利状况和未来资金使用计划提出预案。3、公司在每个会计年度结束后，由公司董事会提出分红预案，并提交股东大会进行表决，由股东大会审议通过后实施。公司接受所有股东、独立董事和监事对公司分红的建议和监督。4、公司将适时根据经营发展规划、盈利能力、现金流状况及当期资金需求，并结合股东（特别是公众股东）、独立董事和监事的意见，对公司的分红规划作出适当调整。调整分红规划应以股东权益保护为出发点，且不得与公司章程的相关规定相抵触。	2012-2014 年	是	是		
其他	股份	福建丰裕	福建丰裕投资有限公司于 2014 年 7 月至 12 月通过二级市场增持公司股份，丰裕投资及	2014 年 7	是	是		

承 诺	限 售	投 资 有 限 公 司 及 S T A R L E X L I M I T E D	一致行动人 STARLEX LIMITED 承诺，在增持实施期间及法定期限内不向二级市场减持持有的冠城大通股份。	月 16 日 -2015 年 6 月 25 日				
--------	--------	---	--	--	--	--	--	--

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	
	原聘任	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		22 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）	30
保荐人	中信证券股份有限公司	300

注：上述保荐人报酬为公司发行可转债公司债券的保荐费。

聘任、解聘会计师事务所的情况说明：

经公司 2013 年度股东大会审议通过，公司续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务及内部控制审计机构。

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、面临暂停上市和终止上市风险的情况

公司不存在面临暂停上市和终止上市风险的情况。

十二、可转换公司债券情况

√适用 □不适用

(一) 转债发行情况

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]588 号文核准，公司于 2014 年 7 月 18 日公开发行

了 1,800 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 180,000 万元。发行方式采用向公司原 A 股股东优先配售，原 A 股股东优先配售后余额部分（含原 A 股股东放弃优先配售部分）采用网下对机构投资者配售和通过上海证券交易所交易系统网上定价发行相结合的方式进行，认购不足 18 亿元的部分，由主承销商包销。

经上海证券交易所自律监管决定书[2014]432 号文同意，公司发行的 18 亿元可转换公司债券于 2014 年 8 月 1 日起在上海证券交易所上市交易，证券简称“冠城转债”，证券代码“110028”。

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

期末转债持有人数	958	
本公司转债的担保人	本公司转债未提供担保	
前十名转债持有人情况如下：		
可转换公司债券持有人名称	期末持债数量（元）	持有比例(%)
福建丰裕投资有限公司	392,307,000	21.79
南方广利回报债券型证券投资基金	69,549,000	3.86
招商信用添利债券型证券投资基金	67,884,000	3.77
全国社保基金二零三组合	53,460,000	2.97
富国可转换债券证券投资基金	47,544,000	2.64
华安年年红定期开放债券型证券投资基金	40,500,000	2.25
建信稳定增利债券型证券投资基金	40,000,000	2.22
博时宏观回报债券型证券投资基金	30,515,000	1.70
建信信用增强债券型证券投资基金（LOF）	30,000,000	1.67
华安新活力灵活配置混合型证券投资基金	28,700,000	1.59

(三) 报告期转债变动情况

单位:元 币种:人民币

可转换公司债券名称	本次变动前	本次变动增减			本次变动后
		转股	赎回	回售	
冠城转债	1,800,000,000	0	0	0	1,800,000,000

(四) 报告期转债累计转股情况

报告期转股额（元）	0
报告期转股数（股）	0
累计转股数（股）	0
累计转股数占转股前公司已发行股份总数（%）	0
尚未转股额（元）	1,800,000,000
未转股转债占转债发行总量比例（%）	100

(五) 转股价格历次调整情况

单位:元 币种:人民币

转股价格调整日	调整后转股价格	披露时间	披露媒体	转股价格调整说明

2015 年 1 月 14 日	6.20	2015 年 1 月 14 日	《中国证券报》、《上海证券报》、上海证券交易所网站 www.sse.com.cn	由于公司股权激励行权价与公司可转换公司债券转股价格一致，故经股权激励行权增发股份原因调整后，公司可转换公司债券转股价格仍为 6.20 元/股，即调整前后转股价格一致。
截止本报告期末最新转股价格		6.20		

(六) 公司的负债情况、资信变化情况及在未来年度还债的现金安排

报告期内，公司各方面经营情况稳定，资产结构合理，除报告期内发行可转换公司债券外负债情况其他无明显变化，资信情况良好。公司发行的可转债期限为自 2014 年 7 月 18 日至 2020 年 7 月 18 日，在可转债期满后五个交易日内，公司将以可转债的票面面值的 112%（含最后一期年度利息）的价格向投资者兑付全部未转股的可转债。

(七) 转债其他情况说明

本公司转债自 2015 年 1 月 19 日起开始转股。2015 年 4 月 7 日，公司董事会决定根据《可转换公司债券募集说明书》约定对可转换公司债券行使提前赎回权，赎回登记日为 2015 年 4 月 23 日。截至本报告披露日，公司可转债提前赎回事项尚在进行中。

十三、执行新会计准则对合并财务报表的影响

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等会计准则。根据财政部的要求，上述修订或新颁布的准则自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。2014 年 7 月 23 日，财政部发布了《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，自公布之日起施行。

根据财政部的要求，本公司自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。本次公司会计政策变更属于根据国家统一的会计制度要求变更会计政策。

1 长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013 年 1 月 1 日 归属于母公司 股东权益(+/-)	2013 年 12 月 31 日		
			长期股权投资 (+/-)	可供出售金融 资产(+/-)	归属于母公司 股东权益(+/-)
福州华榕超市有限公司		0.00	-300,000.00	300,000.00	0.00
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	公司持有其 6.67% 的股权	0.00	-10,000,000.00	10,000,000.00	0.00

福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	公司持有其 10% 的股权	0.00	-12,000,000.00	12,000,000.00	0.00
北京中关村软件园发展有限责任公司	公司持有其 3% 的股权	0.00	-19,999,128.78	19,999,128.78	0.00
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	公司持有其 4% 的股权	0.00	-28,393,563.99	28,393,563.99	0.00
北京科技园文化教育建设有限公司	公司持有其 2.27% 的股权	0.00	-10,000,000.00	10,000,000.00	0.00
北京稻香湖投资发展有限责任公司	公司持有其 17.75% 的股权	0.00	-64,849,507.11	64,849,507.11	0.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	公司持有其 12.38% 的股权	0.00	-359,972,119.05	359,972,119.05	0.00
减值准备 - 福州华榕超市有限公司		0.00	300,000.00	-300,000.00	0.00
合计	/	0.00	-505,214,318.93	505,214,318.93	0.00

长期股权投资准则变动对于合并财务报告影响（一）的说明：

长期股权投资追溯调整到 2013 年 12 月 31 日的可供出售金融资产 505,514,318.93 元及减值准备 300,000.00 元。此项会计政策变更仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响，对公司相关年度资产总额、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

2 长期股权投资准则变动对于合并财务报表影响（二）

单位：元 币种：人民币

被投资单位	交易基本信息	2013年1月1日		2013年12月31日	
		资本公积(+/-)	留存收益(+/-)	资本公积(+/-)	留存收益(+/-)
福州华榕超市有限公司		0.00	0.00	0.00	0.00
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	公司持有其 6.67% 的股权	0.00	0.00	0.00	0.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	公司持有其 10% 的股权	0.00	0.00	0.00	0.00

北京中关村软件园发展有限责任公司	公司持有其3%的股权	0.00	0.00	0.00	0.00
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	公司持有其4%的股权	0.00	0.00	0.00	0.00
北京科技园文化教育建设有限公司	公司持有其2.27%的股权	0.00	0.00	0.00	0.00
北京稻香湖投资发展有限责任公司	公司持有其17.75%的股权	0.00	0.00	0.00	0.00
北京实创科技园开发建设股份有限公司	公司持有其12.38%的股份	0.00	0.00	0.00	0.00
减值准备-福州华榕超市有限公司		0.00	0.00	0.00	0.00
合计	/	0.00	0.00	0.00	0.00

3 准则其他变动的的影响

(1) 根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，有其他综合收益相关业务的企业，应当设置“其他综合收益”科目进行会计处理，并与“资本公积”科目相区分。公司根据准则规定，设置“其他综合收益”科目，将原“资本公积”科目项下核算的其他综合收益项目重新分类为“其他综合收益”，并对其采用追溯调整法进行调整。资本公积追溯调整到“其他综合收益”2013 年 12 月 31 日 2,649,739.71 元。此项会计政策变更仅对资本公积和其他综合收益两个报表项目金额产生影响，对公司相关年度资产总额、负债总额、净资产及净利润未产生影响。

(2) 职工薪酬、合并财务报表、金融工具计量和确认、公允价值计量、合营安排及在其他主体中权益的披露，按照 2014 年新修订或颁布准则的规定条款进行了修订。对公司相关年度财务报表项目金额未产生影响。

十四、其他重大事项的说明

适用 不适用

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	1,190,558,059	100	2,784,000				2,784,000	1,193,342,059	100
1、人民币普通股	1,190,558,059	100	2,784,000				2,784,000	1,193,342,059	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	1,190,558,059	100	2,784,000				2,784,000	1,193,342,059	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》第三次行权事宜，该次行权股票 278.4 万股已于 2014 年 12 月 12 日在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司完成登记，并于 2014 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 1,190,558,059 股增加至报告期末 1,193,342,059 股。具体请参阅公司于 2014 年 12 月 15 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
普通股股票类						
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	
A 股股票	2014 年 12 月 12 日	6.20	278.4	2014 年 12 月 18 日	278.4	
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
可转换公司债券	2014 年 7 月 18 日	100	1,800	2014 年 8 月 1 日	1,800	2020 年 7 月 18 日

截至报告期末近 3 年历次证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

上述公司近 3 年内发行 A 股股票均为公司实施股权激励计划行权而向激励对象定向增发。

(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 2,784,000 股，公司总股本由报告期初 1,190,558,059 股增加至报告期末 1,193,342,059 股。公司因激励对象行权募集资金增加公司货币资金 17,260,800 元，相应增加公司净资产 17,260,800 元，其中实收资本增加 2,784,000 元，资本公积增加 14,476,800 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) 股东总数:

截止报告期末股东总数(户)	42,630
年度报告披露日前第五个交易日末的股东总数(户)	54,841

(二) 截止报告期末前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位:股

前十名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
福建丰裕投资有限 公司	78,846,429	427,950,507	35.86	0	质押	147,190,000	境内 非国 有法 人
STARLEX LIMITED	-55,000,000	30,389,058	2.55	0	无		境外 法人
全国社保基金一零 七组合	22,319,339	22,319,339	1.87	0	无		其他
中国建银投资有限 责任公司	0	17,195,862	1.44	0	无		国有 法人
申万菱信新动力股 票型证券投资基金	13,025,987	13,025,987	1.09	0	无		其他
中邮核心成长股票 型证券投资基金	10,583,198	10,583,198	0.89	0	无		其他
中国平安人寿保险 股份有限公司一万 能一个险万能	9,999,893	9,999,893	0.84	0	无		其他
浦银安盛价值成长 股票型证券投资基 金	9,029,795	9,029,795	0.76	0	无		其他
中欧新趋势股票型 证 券 投 资 基 金 (LOF)	8,593,546	8,593,546	0.72	0	无		其他
国泰金马稳健回报 证券投资基金	8,505,511	8,505,511	0.71	0	无		其他
前十名无限售条件股东持股情况							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量		股份种类及数量				
			种类	数量			
福建丰裕投资有限公司	427,950,507		人民币普通 股	427,950,507			
STARLEX LIMITED	30,389,058		人民币普通 股	30,389,058			
全国社保基金一零七组合	22,319,339		人民币普通 股	22,319,339			

中国建银投资有限责任公司	17,195,862	人民币普通股	17,195,862
申万菱信新动力股票型证券投资基金	13,025,987	人民币普通股	13,025,987
中邮核心成长股票型证券投资基金	10,583,198	人民币普通股	10,583,198
中国平安人寿保险股份有限公司一 万能一个险万能	9,999,893	人民币普通股	9,999,893
浦银安盛价值成长股票型证券投资 基金	9,029,795	人民币普通股	9,029,795
中欧新趋势股票型证券投资基金 (LOF)	8,593,546	人民币普通股	8,593,546
国泰金马稳健回报证券投资基金	8,505,511	人民币普通股	8,505,511
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰裕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

(三) 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
战略投资者或一般法人参与配售新股约定持股期限的说明	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变更情况

(一) 控股股东情况

1 法人

单位：亿元 币种：人民币

名称	福建丰裕投资有限公司
单位负责人或法定代表人	薛黎曦
成立日期	2000-06-14
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）
未来发展战略	

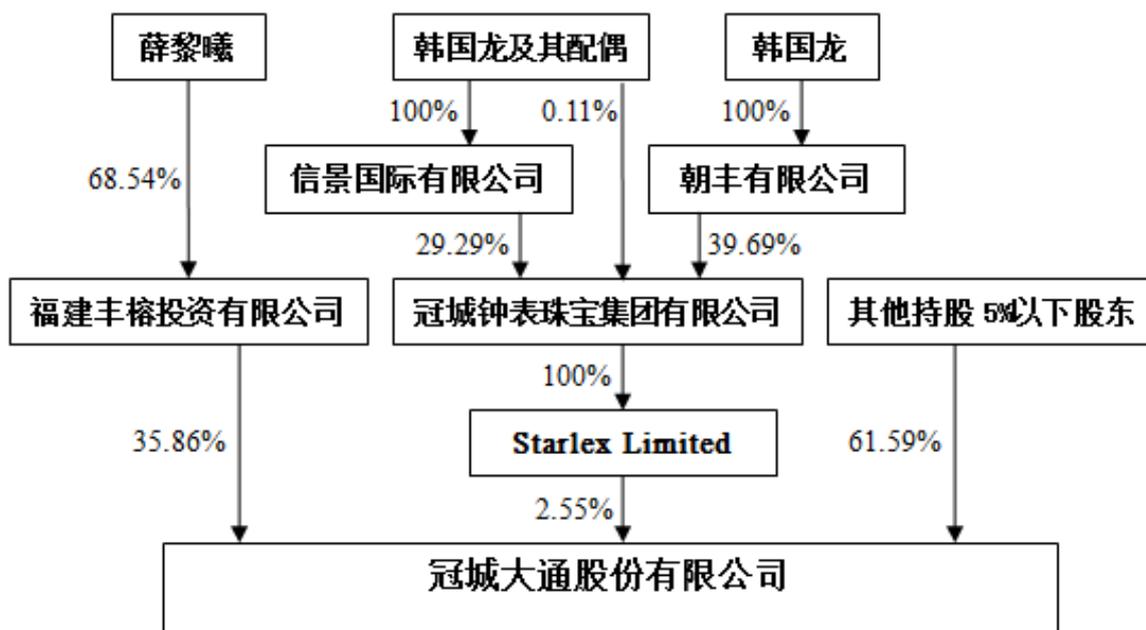
报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	报告期内，控股股东未参股或控股其他境内外上市公司的股权。
其他情况说明	

(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	是
最近 5 年内的职业及职务	任香港冠城（集团）有限公司董事局主席，冠城大通股份有限公司董事长，冠城钟表珠宝集团有限公司董事局主席，福建丰裕投资有限公司董事；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、福建省房地产业协会副会长、香港福州十邑同乡会荣誉会长、香港侨界社团联合会永远名誉会长、香港新家园协会董事等社会职务。
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）、冠城钟表珠宝集团有限公司（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	是
最近 5 年内的职业及职务	任冠城大通股份有限公司董事，福建丰裕投资有限公司董事长，冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事。
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、持股变动情况及报酬情况

(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(注)	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)	报告期在其股东单位领薪情况(万元)
韩国龙	董事长	男	60	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0	0		0	0
韩孝煌	副董事长	男	38	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0	0		80	0
韩孝捷	董事、总裁	男	41	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0	0		70	0
刘华	董事、常务副总裁	女	46	2013年12月23日	2016年12月22日	1,312,000	1,312,000	0		54	0
商建光	董事	男	63	2013年12月23日	2016年12月22日	560,000	560,000	0		0	0
薛黎曦	董事	女	38	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0	0		0	17.88
张白	独立董事	男	55	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0	0		5	0
林湜	独立董事	女	61	2013年12月23日	2016年12月22日	0	0	0		5	0

许秀珠	独立董事	女	50	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0	0		5	0
陈道彤	监事	男	71	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	61,888	61,888	0		21.12	0
林常青	监事	男	50	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0	0		0	0
张生	监事	男	55	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0	0		51.04	0
韩国建	副总裁	男	58	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	1,312,000	1,312,000	0		50.5	0
林思雨	副总裁	男	44	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	1,312,000	1,312,000	0		48	0
刘晓灵	财务总监	女	45	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0	0		39	0
肖林寿	董事会秘书	男	42	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	1,152,000	1,152,000	0		36.5	0
陈曦	总裁助理	男	52	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	0	0	0		35	0
李春	总裁助理	男	43	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日	160,000	160,000	0		30	0
合计	/	/	/	/	/	5,869,888	5,869,888	0	/	530.16	/

姓名	最近 5 年（自 2009 年起）的主要工作经历
韩国龙	2009 年至今任香港冠城（集团）有限公司董事局主席，冠城大通股份有限公司董事长，冠城钟表珠宝集团有限公司董事局主席，福建丰裕投资有限公司董事；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、福建省房地产业协会副会长、香港福州十邑同乡会荣誉会长、香港侨界社团联合会永远名誉会长、香港新家园协会董事等社会职务。
韩孝煌	2009 年至今任冠城大通股份有限公司副董事长，2014 年 8 月至今任冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事；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	2009 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、福州市海联会副主席。
刘华	2009 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	2004 年至今任冠城钟表珠宝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	2009 年至今任冠城大通股份有限公司董事，福建丰裕投资有限公司董事长，冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事。
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，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，上海大名城企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。
林湜	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	2009 年至今任冠城大通股份有限公司监事会主席。
林常青	2009 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会长，福建省房地产业协会常务理事，福建省物业管理协会副会长，福建省工商业联合会执委，福建省电子商务协会副会长，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，福州市工商业联合会常委，福州市物业管理协会副会长，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	2009 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	2009 年至今任冠城大通股份有限公司副总裁。
林思雨	2009 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 月至今冠城大通股份有限公司财务总监。
肖林寿	2009 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	2009 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。

(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

√适用 □不适用

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	196.8	0	196.8	0	6.20	196.8	8.10
商建光	董事	24	0	24	0	6.20	24	8.10
韩国建	副总裁	196.8	0	196.8	0	6.20	196.8	8.10
林思雨	副总裁	196.8	0	196.8	0	6.20	196.8	8.10
肖林寿	董事会秘书	172.8	0	172.8	0	6.20	172.8	8.10
李春	总裁助理	24	0	24	0	6.20	24	8.10
合计	/	811.2	0	811.2	0	/	811.2	/

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

√适用 □不适用

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	-
韩国龙	福建丰裕投资有限公司	董事	2005 年 2 月	-
韩国龙	STARLEX LIMITED	董事	2004 年 4 月	-
在股东单位任职情况的说明				

(二) 在其他单位任职情况

√适用 □不适用

任职人员 姓名	其他单位名称	在其他单位 担任的职务	任期起始日期	任期终止日期
韩国龙	冠城钟表珠宝集团有限公司*	董事局主席	2004 年 5 月	-
	冠城（集团）有限公司*	董事	1994 年 4 月	-
	福州大通机电有限公司	董事长	2005 年 6 月	-
	南京冠城大通机电有限公司	董事长	2011 年 11 月	-
	北京太阳宫房地产开发有限公司	董事	2001 年 8 月	-
	冠城大通（香港）有限公司	董事	2014 年 10 月	-
韩孝煌	冠城钟表珠宝集团有限公司*	执行董事	2014 年 8 月	-
	北京京冠房地产开发有限公司	董事长	2007 年 5 月	-
	北京太阳宫房地产开发有限公司	董事长	2009 年 5 月	-
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事长	2006 年 6 月	-
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事长	2006 年 12 月	-
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事长	2011 年 11 月	-
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事长	2012 年 10 月	-
	骏和地产（江苏）有限公司	董事长	2013 年 10 月	-
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事长	2013 年 12 月	-
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	-
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2011 年 6 月	-
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	-
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	执行董事	2012 年 2 月	-
	霸州市冠城港益房地产开发有限公司	执行董事	2010 年 4 月	-
	闽信（苏州）置业发展有限公司	执行董事	2013 年 4 月	-
	福建冠城汇泰发展有限公司	执行董事	2014 年 5 月	-
韩孝捷	江苏大通机电有限公司	董事长	2007 年 7 月	-
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事长	2011 年 9 月	-
	苏州冠城宏业房地产有限公司	执行董事	2006 年 5 月	-
	北京京冠房地产开发有限公司	董事	2007 年 5 月	-
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	-
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	-
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	-
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事	2011 年 11 月	-
南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	2012 年 10 月	-	

	骏和地产（江苏）有限公司	董事	2013 年 10 月	-	
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	2013 年 12 月	-	
刘华	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	-	
	江苏大通机电有限公司	董事	2006 年 3 月	-	
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2005 年 5 月	-	
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	2009 年 11 月	-	
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	-	
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	-	
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2012 年 10 月	-	
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	2012 年 10 月	-	
	骏和地产（江苏）有限公司	董事	2013 年 10 月	-	
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	2013 年 12 月	-	
	北京京冠房地产开发有限公司	监事	2007 年 5 月	-	
	薛黎曦	冠城钟表珠宝集团有限公司*	执行董事	2004 年 11 月	-
		福建华事达房地产有限公司	执行董事	2006 年 6 月	-
南京万盛置业有限公司		董事	2006 年 10 月	-	
江苏大通机电有限公司		董事	2007 年 3 月	-	
南京冠城大通机电有限公司		董事	2013 年 1 月	-	
商建光	冠城钟表珠宝集团有限公司*	执行董事、行政总裁	2004 年 11 月	-	
	福州大通机电有限公司	董事	2005 年 6 月	-	
张白	福州大学经济与管理学院*	教授	1983 年	-	
	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	
	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	
	上海大名城企业股份有限公司*	独立董事	2014 年 7 月	2017 年 7 月	
许秀珠	福建君立律师事务所*	合伙人	2003 年 10 月	-	
林常青	福建永安物业管理有限公司*	董事长	1997 年 5 月	-	
韩国建	福州大通机电有限公司	董事	2007 年 9 月	-	
	江苏大通机电有限公司	董事	2011 年 4 月	-	
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	2003 年 7 月	-	
	南京万盛置业有限公司	董事	2006 年 10 月	-	
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	2008 年 3 月	-	
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	-	
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	-	
	北京冠城正业房地产开发有限公司	监事	2009 年 11 月	-	

	司			
	霸州市冠城港益房地产开发有限 公司	监事	2010 年 4 月	-
林思雨	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	2011 年 9 月	-
	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 份有新公司*	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	-
	江苏大通机电有限公司	监事	2014 年 12 月	-
	北京海淀科技园建设股份有限公 司	监事	2011 年 6 月	-
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	监事	2011 年 9 月	-
	南京冠城大通机电有限公司	监事	2011 年 11 月	-
	福建冠城元泰创意园建设发展有 限公司	监事	2011 年 11 月	-
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	监事	2012 年 2 月	-
	南京冠城合泰置业发展有限公司	监事	2012 年 10 月	-
	北京太阳宫房地产开发有限公司	监事	2013 年 5 月	-
	北京冠城新泰房地产开发有限公 司	监事	2014 年 12 月	-
	闽信（苏州）置业发展有限公司	监事	2013 年 4 月	-
	骏和地产（江苏）有限公司	监事	2013 年 10 月	-
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	监事	2013 年 12 月	-
	福建冠城汇泰发展有限公司	监事	2014 年 5 月	-
肖林寿	福州隆达典当有限公司*	董事	2010 年 4 月	-
	福建长泰县华兴小额贷款股份有 限公司*	董事	2015 年 2 月	2018 年 2 月
	福建漳州芗城区华兴小额贷款股 份有限公司*	董事	2015 年 2 月	2018 年 2 月
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	2013 年 12 月	-
陈曦	江苏大通机电有限公司	董事	2007 年 10 月	-
	南京冠城大通机电有限公司	董事	2011 年 11 月	-
李春	南京万盛置业有限公司	监事	2006 年 10 月	-
在其他单 位任职情 况的说明	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

报告期内，公司董事、监事、高级管理人员未发生变动。

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	293
主要子公司在职员工的数量	890
在职员工的数量合计	1,183
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	21
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	583
销售人员	47
技术人员	97
财务人员	41
行政人员	415
合计	1,183
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	49
本科	303
大专	199
中专及以下	632
合计	1,183

(二) 薪酬政策

公司薪酬管理遵循如下基本原则：

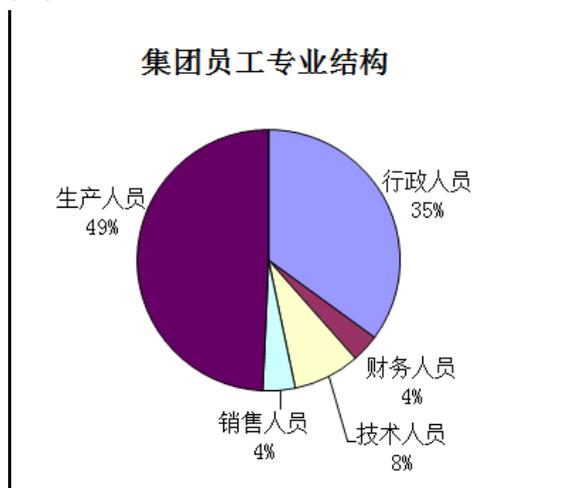
- (1) 内部公平性原则：公司遵循以岗定薪，个人薪酬与绩效、能力紧密挂钩的基本原则；
- (2) 外部竞争性原则：员工的薪酬标准在依据公司经营业绩、岗位价值、个人工作绩效、员工自身能力等因素的同时，还将参照社会劳动力供需状况，外部劳动力市场水平的因素，确保公司薪酬的外部竞争优势；
- (3) 员工收入与企业效益结合的原则：公司将根据企业经营绩效，定期或不定期的调整员工薪酬水平，具体调整方案另行制定，经审核批准执行；
- (4) 合法性原则：公司制定的薪酬标准应不低于国家和地方规定的最低工资标准。

(三) 培训计划

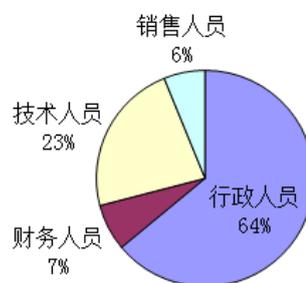
“锐才计划”是冠城大通后备人才培养管理办法之具体实施项目，核心职能是根据公司发展战略,通过定期人才盘点，评估选拔优秀的人才，建立分层次的关键岗位人才池，进行系统、集中的培养，有效缩短核心人才培养周期，提升关键岗位人才整体胜任力。健全多渠道人才培养体系，深化企业教练机制和人才培养责任制，加强人才队伍建设。

2014 年开展了多场中高层领导力培训和专业力、文化力培训，通过领导力培训，提高中高层管理者的综合管理能力，通过财务、营销、工程、预算等专业力课程，提升专业技术人员的从业技能，更新专业知识。通过文化力培训，加强员工对企业的认同感与忠诚度。

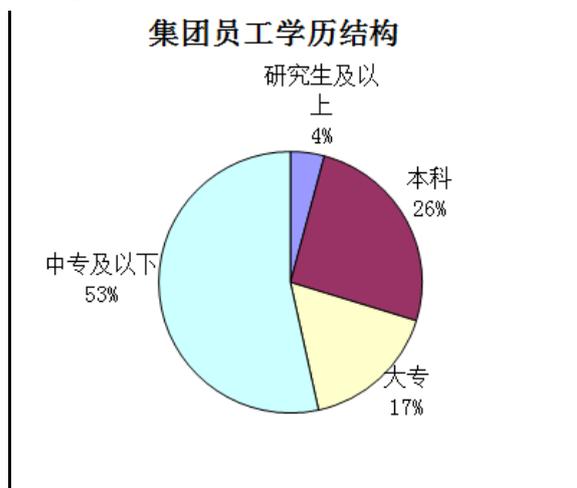
(四) 专业构成统计图



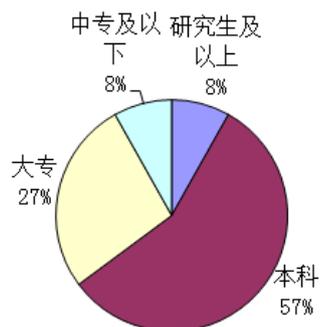
房地产员工专业结构



(五) 教育程度统计图



房地产员工学历结构



注：上述集团员工统计包括公司下属机电分子公司。

(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	1910340 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，并继续健全内控机制和落实实施工作，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，修订了《冠城大通股份有限公司章程》、《冠城大通股份有限公司股东大会议事规则》、《冠城大通股份有限公司董事会议事规则》、《冠城大通股份有限公司监事会议事规则》、《冠城大通股份有限公司独立董事制度》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）、投资者热线等，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 2014 年共召开了一次年度股东大会和两次临时股东大会，程序公开透明，决策公平公正。其中 2013 年度股东大会及 2014 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。

（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。2014 年度公司共召开董事会会议 16 次，公司董事会的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定进行，有效的发挥了董事会的决策机制。

（4）监事与监事会

公司监事会的人数和人员构成符合法律、法规和《公司章程》的要求；监事会成员能够勤勉尽责，依法对公司财务状况、关联交易、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。2014 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 2014 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 71 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。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 2014 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《关于贯彻落实上市公司监管指引有关事项的通知》（闽证监公司字[2014]28 号）文件通知，公司按照上市公司相关监管指引的要求认真梳理公司章程中的利润分配政策，并修改公司章程，提出差异化的现金分红政策。此外，对公司及相关股东方所出具承诺的披露和履行情况进行自查自纠，明确相关承诺方不存在违反承诺事项。

(2) 报告期内，公司根据中国证监会福建监管局《关于冠城大通股份有限公司的监管关注函》（闽证监函[2014]128 号）文件，对公司 2013 年年报财务信息披露相关情况进行全面自查自纠，并将相关说明及整改报告报送证监局，及时完成对外公告，维护广大投资者的知情权，符合监管部门要求。

(3) 财政部于 2014 年陆续颁布或修订了一系列会计准则，其中部分准则于 2014 年 7 月生效。根据财政部的要求，公司自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。

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
2013 年度股东大会	2014 年 3 月 28 日	1、关于《公司 2013 年度董事会工作报告》的议案；2、关于《独立董事 2013 年度述职报告》的议案；3、关于《公司 2013 年度监事会工作报告》的议案；4、关于《公司 2013 年度报告全文及摘要》的议案；5、关于《公司 2013 年度财务决算报告》的议案；6、关于《公司 2013 年度利润分配预案》的议案；7、《关于公司 2013 年财务及内部控制审计工作报酬的议案》；8、关于《续	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2014 年 3 月 29 日

		聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2014 年度财务及内部控制审计机构的议案；9、关于《冠城大通股份有限公司截至 2013 年 12 月 31 日止的前次募集资金使用情况报告》的议案；10、《关于公司为相关单位提供担保的议案》；11、关于《冠城大通股份有限公司董事会议事规则（修订稿）》的议案；12、关于《冠城大通股份有限公司独立董事制度（修订稿）》的议案；13、关于《冠城大通股份有限公司监事会议事规则（修订稿）》的议案			
2014 年第一次临时股东大会	2014 年 1 月 23 日	1、《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》；2、《关于修订〈冠城大通股份有限公司章程〉的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2014 年 1 月 24 日
2014 年第二次临时股东大会	2014 年 9 月 29 日	1、《关于公司为江苏大通向广发银行申请不超过人民币 6,000 万元授信提供担保的议案》；2、《关于修订〈冠城大通股份有限公司章程〉的议案》；3、《关于修订〈冠城大通股份有限公司股东大会议事规则〉的议案》	议案全部获得通过	www.sse.com.cn	2014 年 9 月 30 日

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	16	16	14	0	0	否	1
韩孝煌	否	16	16	14	0	0	否	3
韩孝捷	否	16	16	14	0	0	否	3
刘华	否	16	16	14	0	0	否	3
商建光	否	16	16	14	0	0	否	0
薛黎曦	否	16	16	14	0	0	否	3
张白	是	16	16	14	0	0	否	3
林滢	是	16	16	14	0	0	否	2
许秀珠	是	16	16	14	0	0	否	3

年内召开董事会会议次数	16
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	14
现场结合通讯方式召开会议次数	0

(二) 独立董事对公司有关事项提出异议的情况

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

四、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责时所提出的重要意见和建议

1、报告期内，公司审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年审注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议，以及审计委员会 2013 年度履职情况报告。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出售福建宏江置业有限公司 80% 股权等交易事项进行详细调查，提供专业建议，认为上述投资符合公司长期发展战略，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 2013 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三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。

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、公司就其与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面存在的不能保证独立性、不能保持自主经营能力的情况说明

报告期内，公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面能够保证独立性，保持自主经营能力。

七、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权责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。2014 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 2014 年度内部控制评价报告》于 2015 年 4 月 16 日刊登在上海证券交易所网站上，详见本年报附件。

是否披露内部控制自我评价报告：是

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 2014 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 2015 年 4 月 16 日刊登在上海证券交易所网站上，详见本年报附件。

是否披露内部控制审计报告：是

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 财务报告

一、审计报告

审 计 报 告

立信中联审字（2015）D-0016 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2014 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 2014 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2014 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

二〇一五年四月十四日

二、财务报表

 合并资产负债表
 2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金	七、1	3,334,528,941.79	907,864,289.35
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	七、2	108,296,424.51	63,621,557.29
应收账款	七、3	585,141,915.52	667,751,192.10
预付款项	七、4	299,670,478.35	995,613,953.37
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、5	109,172,993.57	217,610,535.77
买入返售金融资产			
存货	七、6	10,904,325,821.19	10,888,239,868.71
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产	七、7	83,326.00	
其他流动资产	七、8	193,495,690.38	
流动资产合计		15,534,715,591.31	13,740,701,396.59
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	七、9	1,721,862,258.93	509,728,505.21
持有至到期投资			
长期应收款	七、10	165,110,735.53	139,367,690.58
长期股权投资	七、11	34,481,661.72	29,535,710.21
投资性房地产			
固定资产	七、12	982,201,345.43	1,003,774,047.86
在建工程	七、13	154,717,683.49	106,308,677.75
工程物资			
固定资产清理			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、14	465,923,908.78	58,436,993.28

开发支出			
商誉	七、15	116,029,809.85	116,029,809.85
长期待摊费用	七、16	12,327,413.00	3,893,167.53
递延所得税资产	七、17	7,966,705.28	9,988,883.79
其他非流动资产	七、18	597,511,273.40	
非流动资产合计		4,258,132,795.41	1,977,063,486.06
资产总计		19,792,848,386.72	15,717,764,882.65
流动负债：			
短期借款	七、19	921,106,549.25	1,505,626,894.84
向中央银行借款			
吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、20	465,166,571.86	153,030,298.35
应付账款	七、21	1,556,756,856.66	2,350,564,077.07
预收款项	七、22	2,581,100,917.70	1,604,481,928.55
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、23	8,001,415.95	6,241,792.16
应交税费	七、24	1,196,555,452.63	974,504,159.65
应付利息	七、25	23,294,432.27	
应付股利	七、26	5,842,374.32	48,972,712.24
其他应付款	七、27	371,150,989.59	625,030,154.70
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	七、28	1,021,750,000.00	823,750,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		8,150,725,560.23	8,092,202,017.56
非流动负债：			
长期借款	七、29	2,689,690,747.34	1,382,091,088.00
应付债券	七、30	1,724,722,086.60	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	七、17	1,730,697.08	883,246.57
其他非流动负债	七、31	169,888,220.00	155,838,220.00
非流动负债合计		4,586,031,751.02	1,538,812,554.57
负债合计		12,736,757,311.25	9,631,014,572.13
所有者权益			
股本	七、32	1,193,342,059.00	1,190,558,059.00
其他权益工具	七、33	64,893,666.62	
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、34	143,580,444.06	128,791,710.18
减：库存股			
其他综合收益	七、35	4,642,049.02	2,649,739.71
专项储备			
盈余公积	七、36	336,963,710.53	264,599,978.15
一般风险准备			
未分配利润	七、37	3,785,892,656.40	3,104,968,295.92
归属于母公司所有者权益合计		5,529,314,585.63	4,691,567,782.96
少数股东权益		1,526,776,489.84	1,395,182,527.56
所有者权益合计		7,056,091,075.47	6,086,750,310.52
负债和所有者权益总计		19,792,848,386.72	15,717,764,882.65

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

2014 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	期初余额
流动资产：			
货币资金		840,050,986.96	146,011,576.28
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据		20,098,407.32	12,543,299.72
应收账款	十七、1	181,994,277.98	261,503,753.45
预付款项		7,893,846.28	94,100,605.36
应收利息			
应收股利		103,560,000.00	87,000,000.00
其他应收款	十七、2	2,753,336,690.65	2,055,507,954.18
存货		64,611,940.42	111,983,140.59

划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		5,373,297.49	
流动资产合计		3,976,919,447.10	2,768,650,329.58
非流动资产：			
发放贷款及垫款		960,000,000.00	
可供出售金融资产		1,238,647,940.00	26,514,186.28
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	4,016,346,936.84	3,917,868,803.87
投资性房地产			
固定资产		45,382,300.35	49,159,621.08
在建工程		9,103,082.42	8,361,048.35
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		4,522,465.98	4,623,655.36
开发支出			
商誉			
长期待摊费用			
递延所得税资产		2,143,130.94	3,964,420.72
其他非流动资产		570,256.43	
非流动资产合计		6,276,716,112.96	4,010,491,735.66
资产总计		10,253,635,560.06	6,779,142,065.24
流动负债：			
短期借款		394,125,032.64	607,561,319.76
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据		367,871,277.23	106,207,784.00
应付账款		130,382,680.65	159,021,928.83
预收款项		5,740,480.36	8,297,508.54
应付职工薪酬		2,423,592.13	1,840,510.91
应交税费		1,722,781.20	24,002,153.55
应付利息		14,148,796.78	
应付股利		865,196.98	865,196.98
其他应付款		1,974,054,614.19	1,827,290,218.82
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债		383,000,000.00	200,000,000.00
其他流动负债			

流动负债合计		3,274,334,452.16	2,935,086,621.39
非流动负债:			
长期借款		1,006,000,000.00	403,000,000.00
应付债券		1,724,722,086.60	
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		1,589,718.36	883,246.57
其他非流动负债			950,000.00
非流动负债合计		2,732,311,804.96	404,833,246.57
负债合计		6,006,646,257.12	3,339,919,867.96
所有者权益:			
股本		1,193,342,059.00	1,190,558,059.00
其他权益工具		64,893,666.62	
其中：优先股			
永续债			
资本公积		670,408,764.25	655,931,964.25
减：库存股			
其他综合收益		4,625,055.00	2,649,739.71
专项储备			
盈余公积		386,726,672.39	314,362,940.01
未分配利润		1,926,993,085.68	1,275,719,494.31
所有者权益合计		4,246,989,302.94	3,439,222,197.28
负债和所有者权益总计		10,253,635,560.06	6,779,142,065.24

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

2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入		7,564,206,725.04	8,225,480,266.00
其中：营业收入	七、38	7,564,206,725.04	8,225,480,266.00
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,397,408,076.42	7,259,037,402.33
其中：营业成本	七、38	5,388,434,783.15	6,283,111,493.08

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、39	538,586,779.61	595,196,258.46
销售费用	七、40	114,577,796.57	125,615,426.21
管理费用	七、41	183,697,199.03	174,870,877.33
财务费用	七、42	173,508,003.06	54,716,946.81
资产减值损失	七、43	-1,396,485.00	25,526,400.44
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、44	31,899,370.82	659,629,403.49
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		16,616,761.51	2,007,416.94
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		1,198,698,019.44	1,626,072,267.16
加：营业外收入	七、45	36,704,134.67	8,842,391.84
其中：非流动资产处置利得		278,809.28	2,166,447.63
减：营业外支出	七、46	3,221,912.79	8,815,484.43
其中：非流动资产处置损失		172,690.51	691,053.45
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		1,232,180,241.32	1,626,099,174.57
减：所得税费用	七、47	324,728,901.94	341,297,910.51
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		907,451,339.38	1,284,801,264.06
归属于母公司所有者的净利润		751,069,734.64	1,277,775,337.61
少数股东损益		156,381,604.74	7,025,926.45
六、其他综合收益的税后净额	七、48	1,992,309.31	-2,666,016.26
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		1,992,309.31	-2,666,016.26
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			

1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
(二)以后将重分类进损益的其他综合收益		1,992,309.31	-2,666,016.26
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			-2,416,011.69
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		1,975,315.29	-250,004.57
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			
5.外币财务报表折算差额		16,994.02	
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		909,443,648.69	1,282,135,247.80
归属于母公司所有者的综合收益总额		753,062,043.95	1,275,109,321.35
归属于少数股东的综合收益总额		156,381,604.74	7,025,926.45
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.63	1.08
(二)稀释每股收益(元/股)		0.58	1.08

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
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	十七、4	1,763,255,249.65	2,015,108,901.79
减：营业成本	十七、4	1,718,044,614.44	1,965,506,830.77
营业税金及附加		4,898,761.03	5,140,636.12

销售费用		18,102,821.07	20,356,977.34
管理费用		40,849,964.88	44,598,993.87
财务费用		121,113,001.78	20,123,468.28
资产减值损失		-5,289,874.53	9,986,590.94
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）	十七、5	825,800,076.99	969,000,277.74
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		2,028,643.63	249,785.95
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		691,336,037.97	918,395,682.21
加：营业外收入		34,245,316.85	1,572,476.46
其中：非流动资产处置利得		51,705.26	
减：营业外支出		74,707.93	7,466,535.94
其中：非流动资产处置损失		64,312.93	55,749.14
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		725,506,646.89	912,501,622.73
减：所得税费用		1,869,323.14	29,923,231.23
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		723,637,323.75	882,578,391.50
五、其他综合收益的税后净额		1,975,315.29	-250,004.57
（一）以后不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动			
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
（二）以后将重分类进损益的其他综合收益		1,975,315.29	-250,004.57
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		1,975,315.29	-250,004.57
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
4.现金流量套期损益的有效部分			

5. 外币财务报表折算差额			
6. 其他			
六、综合收益总额		725,612,639.04	882,328,386.93
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
（二）稀释每股收益(元/股)			

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

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		8,422,086,463.91	5,680,587,602.83
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			
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额			
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		12,405,883.33	4,809,182.09
收到其他与经营活动有关的现金	七、49	337,032,375.40	1,091,927,611.00
经营活动现金流入小计		8,771,524,722.64	6,777,324,395.92
购买商品、接受劳务支付的现金		5,961,131,448.25	5,750,313,710.38
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		165,473,242.54	145,113,912.34
支付的各项税费		904,937,268.31	523,091,201.24
支付其他与经营活动有关的现金	七、49	379,688,644.82	621,160,049.15
经营活动现金流出小计		7,411,230,603.92	7,039,678,873.11
经营活动产生的现金流量净额		1,360,294,118.72	-262,354,477.19
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		526,643.75	320,303,848.86
取得投资收益收到的现金		8,366,050.80	12,556,959.77
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		873,646.52	12,789,501.40
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		29,680,812.70	5,399,290.82
收到其他与投资活动有关的现金	七、49	22,000,000.00	48,000,000.00
投资活动现金流入小计		61,447,153.77	399,049,600.85
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		308,859,320.02	108,997,534.06
投资支付的现金		1,085,000,000.00	505,572,486.64
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
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,393,859,320.02	1,644,434,498.78
投资活动产生的现金流量净额		-1,332,412,166.25	-1,245,384,897.93
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		17,260,800.00	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		5,326,997,098.33	3,258,824,956.22

发行债券收到的现金		1,765,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金	七、49		29,586,589.39
筹资活动现金流入小计		7,109,257,898.33	3,451,686,345.61
偿还债务支付的现金		4,165,025,865.82	2,329,292,729.61
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		514,433,603.10	583,405,197.94
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		57,902,869.47	3,751,727.01
支付其他与筹资活动有关的现金	七、49	153,997,161.73	26,576,346.66
筹资活动现金流出小计		4,833,456,630.65	2,939,274,274.21
筹资活动产生的现金流量净额		2,275,801,267.68	512,412,071.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		-67,882.59	-689,540.16
五、现金及现金等价物净增加额		2,303,615,337.56	-996,016,843.88
加：期初现金及现金等价物余额		792,048,363.35	1,788,065,207.23
六、期末现金及现金等价物余额		3,095,663,700.91	792,048,363.35

法定代表人：韩国龙主管会计工作负责人：刘晓灵会计机构负责人：李春

母公司现金流量表

2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	本期发生额	上期发生额
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		1,588,714,446.07	1,720,648,996.52
收到的税费返还		12,405,883.33	4,752,720.38
收到其他与经营活动有关的现金		1,553,988,582.32	1,759,210,289.91
经营活动现金流入小计		3,155,108,911.72	3,484,612,006.81
购买商品、接受劳务支付的现金		1,635,438,051.25	1,857,885,473.94
支付给职工以及为职工支付的现金		36,928,499.01	31,895,581.57
支付的各项税费		57,718,021.05	22,787,822.07
支付其他与经营活动有关的现金		1,203,527,384.33	838,018,541.17

经营活动现金流出小计		2,933,611,955.64	2,750,587,418.75
经营活动产生的现金流量净额		221,496,956.08	734,024,588.06
二、投资活动产生的现金流量:			
收回投资收到的现金		526,643.75	
取得投资收益收到的现金		23,948,826.80	469,526.67
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		87,543.58	477,150.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		38,500,000.00	12,900,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		22,000,000.00	48,000,000.00
投资活动现金流入小计		85,063,014.13	61,846,676.67
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		2,733,672.15	2,769,037.51
投资支付的现金		1,125,000,000.00	190,235,900.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		80,007,926.53	1,218,374,700.00
支付其他与投资活动有关的现金		960,000,000.00	
投资活动现金流出小计		2,167,741,598.68	1,411,379,637.51
投资活动产生的现金流量净额		-2,082,678,584.55	-1,349,532,960.84
三、筹资活动产生的现金流量:			
吸收投资收到的现金		17,260,800.00	85,274,800.00
取得借款收到的现金		2,744,215,520.33	1,317,436,133.64
发行债券收到的现金		1,765,000,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			47,623,731.02
筹资活动现金流入小计		4,526,476,320.33	1,450,334,664.66
偿还债务支付的现金		1,838,620,611.19	1,027,583,011.14
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		121,004,803.03	317,971,364.46
支付其他与筹资活动有关的现金		142,860,327.64	15,805,846.66
筹资活动现金流出小计		2,102,485,741.86	1,361,360,222.26
筹资活动产生的现金流量净额		2,423,990,578.47	88,974,442.40
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		16,683.04	-568,162.41
五、现金及现金等价物净增加额		562,825,633.04	-527,102,092.79

加：期初现金及现金等价物 余额		104,604,187.25	631,706,280.04
六、期末现金及现金等价物余 额		667,429,820.29	104,604,187.25

法定代表人：韩国龙主管会计工作负责人：刘晓灵会计机构负责人：李春

合并所有者权益变动表
 2014 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	本期												
	归属于母公司所有者权益									少数股东权益	所有者权益合计		
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积			一般风险准备	未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	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
加：会计政策变更					-2,649,739.71	2,649,739.71							
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,190,558,059.00				128,791,710.18	2,649,739.71			264,599,978.15		3,104,968,295.92	1,395,182,527.56	6,086,750,310.52
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	2,784,000.00			64,893,666.62	14,788,733.88	1,992,309.31			72,363,732.38		680,924,360.48	131,593,962.28	969,340,764.95

(一) 综合收益总额					1,992,309.31			751,069,734.64	156,381,604.74	909,443,648.69
(二) 所有者投入和减少资本	2,784,000.00		64,893,666.62	14,788,733.88			2,218,358.22	-5,161,193.44	79,523,565.28	
1. 股东投入的普通股	2,784,000.00			20,114,400.00				4,853,917.47	27,752,317.47	
2. 其他权益工具持有者投入资本			64,893,666.62						64,893,666.62	
3. 股份支付计入所有者权益的金额				-5,637,600.00					-5,637,600.00	
4. 其他				311,933.88			2,218,358.22	-10,015,110.91	-7,484,818.81	
(三) 利润分配						72,363,732.38	-72,363,732.38	-19,626,449.02	-19,626,449.02	
1. 提取盈余公积						72,363,732.38	-72,363,732.38			
2. 提取一般风险准备										
3. 对所有者(或股东)的分配								-19,626,449.02	-19,626,449.02	
4. 其他										
(四) 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												
（五）专项储 备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
（六）其他												
四、本期期末 余额	1,193,342,059.00		64,893,666.62	143,580,444.06	4,642,049.02		336,963,710.53		3,785,892,656.40	1,526,776,489.84	7,056,091,075.47	

项目	上期											
	归属于母公司所有者权益										少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减： 库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般 风险 准备		
优 先 股		永 续 债	其 他									
一、上年期末 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

加：会计政策变更				-5,315,755.97	5,315,755.97				
前期差错更正									
同一控制下企业合并									
其他									
二、本年期初余额	1,176,804,059.00			54,777,283.58	5,315,755.97	177,625,976.78	2,163,649,420.17	1,452,923,897.99	5,031,096,393.49
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）	13,754,000.00			74,014,426.60	-2,666,016.26	86,974,001.37	941,318,875.75	-57,741,370.43	1,055,653,917.03
（一）综合收益总额					-2,666,016.26		1,277,775,337.61	7,025,926.45	1,282,135,247.80
（二）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. 股东投入的普通股	13,754,000.00			71,520,800.00				78,000,000.00	163,274,800.00
2. 其他权益工具持有者投入资本									
3. 股份支付计入所有者				4,703,440.50				242,059.50	4,945,500.00

权益的金额											
4. 其他				-2,209,813.90						-34,217,629.37	-36,427,443.27
(三) 利润分配											
1. 提取盈余公积								88,257,839.15	-337,740,299.64	-108,791,727.01	-358,274,187.50
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											
(四) 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		
(五) 专项储备											

1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期期末余额	1,190,558,059.00			128,791,710.18	2,649,739.71	264,599,978.15	3,104,968,295.92	1,395,182,527.56	6,086,750,310.52

法定代表人：韩国龙主管会计工作负责人：刘晓灵会计机构负责人：李春

母公司所有者权益变动表
2014 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	本期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,190,558,059.00				658,581,703.96				314,362,940.01	1,275,719,494.31	3,439,222,197.28
加：会计政策变更					-2,649,739.71		2,649,739.71				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,190,558,059.00				655,931,964.25		2,649,739.71		314,362,940.01	1,275,719,494.31	3,439,222,197.28
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	2,784,000.00			64,893,666.62	14,476,800.00		1,975,315.29		72,363,732.38	651,273,591.37	807,767,105.66

(一) 综合收益总额					1,975,315.29			723,637,323.75	725,612,639.04
(二) 所有者投入和减少资本	2,784,000.00		64,893,666.62	14,476,800.00					82,154,466.62
1. 股东投入的普通股	2,784,000.00			20,114,400.00					22,898,400.00
2. 其他权益工具持有者投入资本			64,893,666.62						64,893,666.62
3. 股份支付计入所有者权益的金额				-5,637,600.00					-5,637,600.00
4. 其他									
(三) 利润分配							72,363,732.38	-72,363,732.38	
1. 提取盈余公积							72,363,732.38	-72,363,732.38	
2. 对所有者(或股东)的分配									
3. 其他									
(四) 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									
(五) 专项储备									

1. 本期提取									
2. 本期使用									
(六) 其他									
四、本期末余额	1,193,342,059.00		64,893,666.62	670,408,764.25		4,625,055.00	386,726,672.39	1,926,993,085.68	4,246,989,302.94

项目	上期										
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,176,804,059.00				582,365,408.53				226,105,100.86	730,881,402.45	2,716,155,970.84
加：会计政策变更					-2,899,744.28		2,899,744.28				
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,176,804,059.00				579,465,664.25		2,899,744.28		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				76,466,300.00		-250,004.57		88,257,839.15	544,838,091.86	723,066,226.44
(一) 综合收益总额							-250,004.57			882,578,391.50	882,328,386.93
(二) 所有者投入和减少资本	13,754,000.00				76,466,300.00						90,220,300.00
1. 股东投入的普通股	13,754,000.00				71,520,800.00						85,274,800.00
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额					4,945,500.00						4,945,500.00

4. 其他										
(三) 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. 对所有者(或股东)的分配									-249,482,460.49	-249,482,460.49
3. 其他										
(四) 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										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										
2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,190,558,059.00			655,931,964.25		2,649,739.71		314,362,940.01	1,275,719,494.31	3,439,222,197.28

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

三、公司基本情况

1. 公司概况

冠城大通股份有限公司（以下简称“公司”）创立于 1986 年。1997 年 5 月 8 日，公司获准在上海证券交易所挂牌上市。2006 年 1 月 5 日，公司完成股权分置改革。经过历次增发、配股、利润分配、股票期权激励计划行权等，截至 2014 年 12 月 31 日，公司股本总数为 1,193,342,059 股（每股面值 1 元），均系无限售条件的流通股 A 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。公司业务性质为房地产业与制造业，公司从事的主要业务为商品房开发与销售和特种漆包线生产与销售。

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。企业法人营业执照号 350000400000309。

公司的母公司为福建丰榕投资有限公司，最终实际控制人为韩国龙先生与薛黎曦女士，韩国龙先生与薛黎曦女士系一致行动人。

2. 合并财务报表范围

本期纳入合并范围的企业共 28 家，详见本附注八、九。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

本公司财务报表以持续经营为编制基础，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。

2. 持续经营

公司自报告期末起 12 个月内不存在影响持续经营能力的重大因素。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司会计政策和会计估计均按照会计准则的要求确定，以下披露内容已涵盖本公司根据实际生产经营特点采用的具体会计政策和会计估计。

1. 遵循企业会计准则的声明

本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、股东权益变动和现金流量等有关信息。

2. 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3. 营业周期

除房地产业务外，公司其他经营业务的营业周期为 12 个月；房地产业务的营业周期根据项目开发情况确定，一般在 12 个月以上。

4. 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5. 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

(1) 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值或发行股份面值总额之间的差额，调整资本公积；资本公积不足冲减的，调整留存收益。

合并方发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。与发行权益性工具作为合并对价直接相关的交易费用，冲减资本公积（股本溢价），资本公积（股本溢价）不足冲减的，依次冲减盈余公积和未分配利润。与发行债务性工具作为合并对价直接相关的交易费用，计入债务性工具的初始确认金额。

(2) 非同一控制下的企业合并

参与合并的各方在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。

企业合并成本包括公司为进行合并付出的资产、发行或承担的负债、发行的权益性工具或债务性工具的公允价值之和。为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益；作为合并对价发行的权益性工具或债务性工具的交易费用，计入权益性工具或债务性工具的初始确认金额。

合并成本减去合并中取得的被购买方可辨认净资产在购买日公允价值份额的差额，如为正数则确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，经复核后，计入当期损益。

6. 合并财务报表的编制方法

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

合并报表以母公司和子公司的财务报表为基础，在抵销母公司与子公司、子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响后，由母公司合并编制。母公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销“归属于母公司所有者的净利润”。子公司向母公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对该子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。

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。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排是指一项由两个或两个以上的参与方共同控制的安排。合营安排分为共同经营和合营企业。

参与共同经营的合营方应当确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：（1）确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；（2）确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；（3）确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；（4）按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；（5）确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

共同控制的参与方对合营企业的长期股权投资，按照长期股权投资准则核算，采用权益法核算。

公司对合营企业不参与共同控制时，如对该合营企业具有重大影响，则以长期股权投资核算；如对该合营企业不具有重大影响时，则以金融工具进行确认和计量。

8. 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

9. 外币业务和外币报表折算

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。

对境外经营的财务报表进行折算时，外币财务报表折算差额在资产负债表中所有者权益项目下单独列示（其他综合收益）。处置境外经营时，相关的外币财务报表折算差额自所有者权益转入处置当期损益。

10. 金融工具

（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。活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具投资，应当按照成本计量，以交易价格作为初始确认金额，当其公允价值能够可靠计量时应改按公允价值计量，相关账面价值与公允价值之间的差额按照《企业会计准则—金融工具确认和计量》第三十八条的规定处理。

持有期间将取得的利息或现金股利确认为投资收益。资产负债表日，除在活跃市场中没有报价且其公允价值无法可靠计量的权益工具投资外的其他可供出售金融资产，应以公允价值计量，且公允价值变动计入其他综合收益。

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。

11. 应收款项

(1). 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	单项金额为人民币 500 万元及 500 万元以上
单项金额重大并单独计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试。有客观证据表明其发生了减值的，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。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。

(2). 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项：

按信用风险特征组合计提坏账准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
信用风险特征组合	坏账准备的计提方法
账龄组合	账龄分析法
同一合并报表范围内组合	不计提坏账准备
有确凿证据表明可收回组合	不计提坏账准备

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
1 年以内（含 1 年）	3	3
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3—5 年	50	50
5 年以上	100	100

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的

适用 不适用

(3). 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项：

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以类似信用风险为特征的应收款项组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，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。单独测试未发生减值的，包括在具有类似信用风险特征的组合中再进行减值测试。

12. 存货

(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、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；发出时按月末一次加权平均法计价。

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

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。

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。

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。

(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。

(6) 开发用土地的核算

房地产开发企业将开发用土地列入“开发成本”科目核算，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。

(7) 公共配套设施费用的核算

公共配套设施费用指开发项目内发生的、独立的、非营利性的且产权属于全体业主的，或无偿赠与地方政府、政府公用事业单位的公共配套设施支出，以及由政府部门收取的公共配套设施费，实际发生时列入“开发成本”，按成本核算对象和成本项目进行分摊和明细核算，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。

13. 划分为持有待售资产

同时满足下列条件的企业组成部分（或非流动资产）确认为持有待售：该组成部分在其当前状况下仅根据出售此类组成部分的通常和惯用条款即可立即出售；企业已经就处置该组成部分作出决议，如按规定需得到股东批准的，应当已经取得股东大会或相应权力机构的批准；企业已经与受让方签订了不可撤销的转让协议；该项转让将在一年内完成。

14. 长期股权投资

长期股权投资包括公司持有的能够对被投资单位实施控制、重大影响的权益性投资，以及对合营企业的权益性投资。

(1) 初始计量

同一控制下的企业合并，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为长期股权投资的初始投资成本。

非同一控制下的企业合并，以购买日按照《企业会计准则—企业合并》的有关规定确定的合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

其他方式取得的长期股权投资，应当按照下列规定确定其初始投资成本：以支付现金取得的长期股权投资，应当按照实际支付的购买价款作为初始投资成本。初始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；以发行权益性证券取得的长期股权投资，应当按照发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

(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，追加或收回投资时，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。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。按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；公司按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，应调整长期股权投资的账面价值并计入所有者权益。

15. 投资性房地产

(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。

16. 固定资产

(1). 确认条件

固定资产指为生产商品、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。同时满足下列条件的，才能予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

(2). 折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率（%）	年折旧率（%）
房屋建筑物	年限平均法	30-40	5	3.17-2.38
机器设备	年限平均法	10-15	5	9.50-6.33
运输设备	年限平均法	6-15	5	15.83-6.33
其他	年限平均法	5-8	5	19-11.88

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。

(3). 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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。

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。

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。

(4). 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。

17. 在建工程

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。

18. 借款费用

(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。

房地产开发企业将资本化利息计入“开发成本”，按受益原则和配比原则分配计入各成本对象，房地产项目开发完成时结转入“开发产品”。

19. 生物资产

不适用

20. 油气资产

不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

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。

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，并进行减值测试。

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。

无形资产减值测试详见 22. 长期资产减值会计政策。

(2). 内部研究开发支出会计政策

内部研究开发项目的支出，区分研究阶段支出与开发阶段支出。

企业内部研究开发项目研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。

企业内部研究开发项目开发阶段的支出，同时满足下列条件的，确认为无形资产：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，应当证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。

22. 长期资产减值

(1) 金融资产

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。

其中：在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生减值时，将该权益工具投资或衍生金融资产的账面价值，与按照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，确认为减值损失，计入当期损益。

可供出售金融资产发生减值时，即使该金融资产没有终止确认，原直接计入所有者权益的因公允价值下降形成的累计损失，予以转出，计入当期损益。该转出的累计损失，为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具发生的减值损失，不得通过损益转回。但是，在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，或与该权益工具挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生金融资产发生的减值损失，不得转回。

(2) 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。

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。

(3) 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

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分的决策方式等。

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。

23. 长期待摊费用

长期待摊费用为已经发生但应由本年和以后各期负担的分摊期限在一年以上的各项费用，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。

24. 职工薪酬

(1)、短期薪酬的会计处理方法

短期薪酬具体包括：职工工资、奖金、津贴和补贴，职工福利费，医疗保险费、工伤保险费和生育保险费等社会保险费，住房公积金，工会经费和职工教育经费，短期带薪缺勤，短期利润分享计划，非货币性福利以及其他短期薪酬。

在职工为其提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益，其他会计准则要求或允许计入资产成本的除外。

(2)、离职后福利的会计处理方法

离职后福利分为设定提存计划和设定受益计划。

在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本；对于设定受益计划，采用预期累计福利单位法并依据适当的精算假设，计量设定受益计划所产生的义务，并根据设定受益计划确定的公式将产生的福利义务归属于职工提供服务的期间，并计入当期损益，重新计量设定收益计划净负债或净资产所产生的变动计入其他综合收益。

(3)、辞退福利的会计处理方法

按照辞退计划条款的规定，合理预计和确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益。

25. 预计负债

不适用

26. 股份支付

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。

27. 优先股、永续债等其他金融工具

对于复合金融工具，于初始确认时将各组成部分分别分类为金融负债、金融资产或权益工具。

一项非衍生工具同时包含金融负债成分和权益工具成分的，于初始计量时先确定金融负债成分的公允价值（包括其中可能包含的非权益性嵌入衍生工具的公允价值），再从复合金融工具公允价值中扣除负债成分的公允价值，作为权益工具成分的价值。

发行复合金融工具发生的交易费用，应当在金融负债成分和权益工具成分之间按照各自占总发行价款的比例进行分摊。与多项交易相关的共同交易费用，在合理的基础上采用与其他类似交易一致的方法，在各项交易间进行分摊。

28. 收入

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。

29. 政府补助

(1)、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与资产相关的政府补助是指企业取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助，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，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，将尚未分配的递延收益余额一次性转入资产处置当期的损益。

(2)、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助，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。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

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，应当以未来可预见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。

31. 租赁

(1)、经营租赁的会计处理方法

公司对经营性租赁采用直线法核算。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。

(2)、融资租赁的会计处理方法

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。

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。

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。

32. 其他重要的会计政策和会计估计

(1) 套期保值

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。

(2) 公共维修基金

根据开发项目所在地的有关规定，属于应由公司承担的公共维修基金计入“开发成本”，属于为购房者代收代付的公共维修基金通过往来款项核算，并统一上缴维修基金管理部门。

(3) 质量保证金

房地产业务收取的质量保证金一般按施工单位工程款的一定比例预留，在开发产品办理竣工验收后并在约定的质量保证期内无质量问题时，支付给施工单位。

(4) 其他综合收益

其他综合收益，是企业在一期间除与所有者以其所有者身份进行的交易之外的其他交易或事项所引起的、未在当期损益中确认的各项利得和损失。

其他综合收益项目分为下列两类：

①以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括重新计量设定受益计划净负债或净资产导致的变动、按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间不能重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额等；

②以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益项目，主要包括按照权益法核算的在被投资单位以后会计期间在满足规定条件时将重分类进损益的其他综合收益中所享有的份额、可供出售金融资产公允价值变动形成的利得或损失、持有至到期投资重分类为可供出售金融资产形成的利得或损失、现金流量套期工具产生的利得或损失中属于有效套期的部分、外币财务报表折算差额等。

(5) 代建业务

对于代建业务，项目公司同时提供建造服务的，建造期间，对于所提供的建造服务按照《企业会计准则—建造合同》确认相关的收入和成本，建造合同收入按应收取对价的公允价值计量，同时确认长期应收款；项目公司未提供建造服务的，按照建造过程中支付的工程价款等考虑合同规定，确认长期应收款。项目建设完工验收并审价后，确认相应的代建收入。

(6) 金融资产和金融负债的公允价值确定方法

公司以公允价值计量金融资产或负债，是假定市场参与者在计量日出售资产或者转移负债，假定有序交易是在相关资产或负债的主要市场进行。不存在主要市场的，假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。

公司采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，如市场法、收益法或成本法等估值技术，确定金融资产或负债的公允价值。在估值时，优先使用相关可观察输入值，只有在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

公司将公允价值计量所使用的输入值划分为三个层次，并依次使用：

第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；

第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值，包括：活跃市场中类似资产或负债的报价；非活跃市场中相同或类似资产或负债的报价；除报价以外的其他可观察输入值，如在正常报价间隔期间可观察的利率和收益率曲线等；市场验证的输入值等；

第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值，包括不能直接观察或无法由可观察市场数据验证的利率、股票波动率、企业合并中承担的弃置义务的未来现金流量、使用自身数据做出的财务预测等。

33. 重要会计政策和会计估计的变更

(1)、重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，对被投资单位不具有共同控制或重大影响，并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的权益性投资不再通过长期股权投资核算，而改由《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》进行规范，公司根据准则规定，将该类权益性投资重新分类为可供出售金融资产，并对其采用追溯调整法进行调整，相应的该类权益性投资减值准备调整到可供出售金融资产减值准备。	公司第九届董事会第十五次（临时）会议同意公司本次会计政策的变更	长期股权投资追溯调整到 2013 年 12 月 31 日的可供出售金融资产 505,514,318.93 元及减值准备 300,000.00 元、追溯调整到 2013 年 1 月 1 日的可供出售金融资产 476,518,499.07 元及减值准备 300,000.00 元。此项会计政策变更仅对可供出售金融资产和长期股权投资两个报表项目金额产生影响，对公司相关年度资产总额、负债总额、净资产及净利润未产生影响。
根据《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》，有其他综合收益相关业务的企业，应当设置“其他综合收益”科目进行会计处理，并与“资本公积”科目相区分。公司根据准则规定，设置“其他综合收益”科目，将原“资本公积”科目项下核算的其他综合收益项目重新分类为“其他综合收益”，并对其采用追溯调整法进行调整。	公司第九届董事会第十五次（临时）会议同意公司本次会计政策的变更	资本公积追溯调整到“其他综合收益”2013 年 12 月 31 日 2,649,739.71 元、追溯调整到 2013 年 1 月 1 日 5,315,755.97 元。此项会计政策变更仅对资本公积和其他综合收益两个报表项目金额产生影响，对公司相关年度资产总额、负债总额、净资产及净利润未产生影响。
职工薪酬、合并财务报表、金融工具计量和确认、公允价值计量、合营安排及在其他主体中权益的披露，按照 2014 年新修订或颁布准则的规定条款进行了修订。	公司第九届董事会第十五次（临时）会议同意公司本次会计政策的变更	对公司相关年度财务报表项目金额未产生影响

其他说明：

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并颁布了《企业会计准则

第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等会计准则。根据财政部的要求，上述修订或新颁布的准则自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。2014 年 7 月 23 日，财政部发布了《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，自公布之日起施行。

根据财政部的要求，本公司自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。本次公司会计政策变更属于根据国家统一的会计制度要求变更会计政策。

(2)、重要会计估计变更

适用 不适用

本年无应披露而未披露的重要会计估计变更。

六、税项

1. 主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	按增值额计征	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、25%
有限公司利得税	按应纳税利得计征	16.5%
土地增值税	按转让房地产所取得的增值额和规定的税率计征	超率累进税率

注：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的城市维护建设税按应纳增值税、营业税额的 5%；其他公司按应纳增值税、营业税额的 7%；

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
江苏大通机电有限公司	15%
冠城大通（香港）有限公司	16.5%

2. 税收优惠

江苏大通机电有限公司 2013 年 12 月取得高新技术企业证书，自认定批准的有效期限当年开始，在有效期内享受 15% 所得税优惠税率。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	203,536.85	383,587.95
银行存款	3,095,460,164.06	791,664,775.40
其他货币资金	238,865,240.88	115,815,926.00
合计	3,334,528,941.79	907,864,289.35

其中：存放在境外的款项总额	759,486.12	
---------------	------------	--

其他说明：

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	483,212.91	306,462.02
银行承兑汇票保证金和信用证开证保证金	200,086,542.16	58,647,681.32
按揭保证金	35,285,485.81	33,216,633.77
履约保证金		13,329,957.47
项目建设保证金		10,015,191.42
贷款保证金	3,010,000.00	
其他		300,000.00
合计	238,865,240.88	115,815,926.00

2、 应收票据

(1). 应收票据分类列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	103,856,865.83	56,343,721.35
商业承兑票据	4,439,558.68	7,277,835.94
合计	108,296,424.51	63,621,557.29

(2). 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据：

单位：元 币种：人民币

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	299,270,621.36	
商业承兑票据	27,746,431.57	
合计	327,017,052.93	

3、 应收账款

(1). 应收账款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	618,293,751.61	100.00	33,151,836.09	5.36	585,141,915.52	702,769,512.47	100.00	35,018,320.37	4.98	667,751,192.10
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	618,293,751.61	/	33,151,836.09	/	585,141,915.52	702,769,512.47	/	35,018,320.37	/	667,751,192.10

注：期末按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款中包括有确凿证据表明可收回的应收款项：应收海淀区国土局西北旺新村项目 C、E 地块收储款余额 108,448,000.00 元、海淀区政府机关事务管理处西北旺新村政府代建项目三中心房款余额 18,043,930.00 元、海淀区政府代建项目财政拨款额度 2,547,627.71 元。

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的应收账款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	446,334,756.48	13,390,042.70	3.00%
1 至 2 年	4,842,817.58	484,281.76	10.00%
2 至 3 年	26,855,868.87	8,056,760.66	30.00%
5 年以上	11,220,750.97	11,220,750.97	100.00%
合计	489,254,193.90	33,151,836.09	

确定该组合依据的说明：

以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征的账龄组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 1,866,484.28 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款合计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	108,448,000.00	17.54	
第二名	39,306,786.85	6.36	1,179,203.61
第三名	24,694,808.85	3.99	740,844.26
第四名	22,844,731.01	3.69	685,341.93
第五名	18,404,818.00	2.98	5,521,445.40
合计	213,699,144.71	34.56	8,126,835.20

4、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1 年以内	299,670,478.35	100.00	406,692,412.67	40.85
1 至 2 年			4,980,353.52	0.50
2 至 3 年			46,752,608.99	4.70
3 年以上			537,188,578.19	53.95
合计	299,670,478.35	100.00	995,613,953.37	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况：

单位：元 币种：人民币

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例(%)
福建建工集团总公司江苏分公司	103,812,144.08	34.64
北京腾龙拆迁服务有限公司	58,250,000.00	19.44
北京市朝阳区太阳宫乡十字口村村民委员会	40,000,000.00	13.35
南京什业建筑安装工程有限公司	36,679,319.78	12.24
福建省龙岩市地产公司	26,000,000.00	8.68
合计	264,741,463.86	88.35

5、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	142,183,893.31	100.00	33,010,899.74	23.22	109,172,993.57	253,648,749.13	100.00	36,038,213.36	14.21	217,610,535.77
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	142,183,893.31	/	33,010,899.74	/	109,172,993.57	253,648,749.13	/	36,038,213.36	/	217,610,535.77

注：期末按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款中包括有确凿证据表明可收回的其他应收款：应收苏州市国土局土地竞拍保证金 34,500,000.00 元、北京市求是公证处拆迁补偿专项提存款 10,747,161.20 元以及第一创业期货有限责任公司期货保证金 27,209.76 元。

期末单项金额重大并单项计提坏帐准备的其他应收款

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内小计	32,708,521.45	981,255.65	3.00%
1 至 2 年	19,218,128.82	1,921,812.88	10.00%
2 至 3 年	15,259,075.98	4,577,722.79	30.00%
3 至 4 年	8,387,375.38	4,193,687.70	50.00%
5 年以上	21,336,420.72	21,336,420.72	100.00%
合计	96,909,522.35	33,010,899.74	

确定该组合依据的说明：

以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征的账龄组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 3,026,422.62 元，本期因处置宏江置业转出坏账准备金额 891.00 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金	86,947,376.25	64,039,365.78
往来款	31,953,533.26	22,165,767.57
增资定金		125,000,000.00
股权转让款		22,000,000.00
备用金及其他	23,282,983.80	20,443,615.78
合计	142,183,893.31	253,648,749.13

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额

苏州市国土局	土地竞拍保证金	34,500,000.00	1 年以内	24.26	
北京市求是公证处	拆迁补偿专项提存款	10,747,161.20	1-2 年, 3-4 年, 5 年以上	7.56	
南通市建筑工程管理处	农民工保证金	10,507,074.01	1-4 年	7.39	3,507,537.01
北京市土地整理储备中心	履约保证金	10,000,000.00	5 年以上	7.03	10,000,000.00
南通市财政局	人防易地建设费	7,029,794.40	1-3 年	4.94	1,851,235.92
合计	/	72,784,029.61	/	51.18	15,358,772.93

6、存货

(1). 存货分类

单位：元 币种：人民币

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	19,649,261.59	88,867.21	19,560,394.38	37,224,862.70		37,224,862.70
在产品	3,410,270.92	12,152.88	3,398,118.04	9,864,856.85	2,823.28	9,862,033.57
库存商品	166,086,966.39	1,897,053.18	164,189,913.21	190,376,301.84	1,283,550.45	189,092,751.39
委托加工物资	442,583.85		442,583.85	2,277,445.20		2,277,445.20
低值易耗品	5,144,762.93		5,144,762.93	4,474,049.25		4,474,049.25
包装物	961,034.19		961,034.19	880,221.63		880,221.63
开发成本	7,986,362,762.48		7,986,362,762.48	8,695,513,971.28		8,695,513,971.28
出租开发产品	134,748,740.66		134,748,740.66	151,878,147.14		151,878,147.14
开发产品	2,589,517,511.45		2,589,517,511.45	1,797,036,386.55		1,797,036,386.55
合计	10,906,323,894.46	1,998,073.27	10,904,325,821.19	10,889,526,242.44	1,286,373.73	10,888,239,868.71

(2). 存货跌价准备

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
原材料		240,057.00		151,189.79		88,867.21
在产品	2,823.28	316,560.26		307,230.66		12,152.88
库存商品	1,283,550.45	3,398,225.09		2,784,722.36		1,897,053.18
合计	1,286,373.73	3,954,842.35		3,243,142.81		1,998,073.27

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。

(3). 存货期末余额含有借款费用资本化金额的说明：

存货期末余额含有借款费用资本化金额 806,930,266.26 元。

(4). 其他说明
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	2,143,875,785.50	1,789,307,121.47
北京太阳星城 C 区	2009 年 3 月	2014 年 12 月	45 亿元		697,009,158.13
南京冠城新地家园	2009 年 7 月	2017 年 3 月	46 亿元	809,145,606.10	422,687,580.23
永泰海西文化创意产业园一期(注 2)				181,433,246.61	166,032,647.19
苏州冠城观湖湾	2011 年 3 月	2015 年 10 月	11 亿元	487,090,739.28	348,258,524.97
福州冠城三牧苑	2011 年 3 月	2014 年 6 月	7 亿元		535,004,946.94
桂林冠城大通华郡	2013 年 1 月	2015 年 10 月	4.5 亿元	121,360,752.81	230,225,858.79
北京百旺杏林湾	2004 年 7 月	2016 年 12 月	40 亿元	1,433,473,421.02	1,316,719,307.91
北京西北旺新村项目				1,384,516,271.12	1,405,340,138.80

连江县东湖北宫水库北侧 A、B、C、D 地块(注 3)					7,415,457.86
南通骏和棕榈湾	2011 年 5 月	2015 年 6 月	28.5 亿元	1,371,172,599.89	1,777,513,228.99
霸州港益温泉小区	2015 年 9 月	2018 年 6 月	4 亿元	52,528,874.61	
龙岩陆地港片区				1,765,465.54	
合 计				7,986,362,762.48	8,695,513,971.28

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: 因政府区域规划调整需要, 永泰县土地储备发展中心拟对公司控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司持有的位于永泰县葛岭镇赤壁村樟[2011]挂 01、02、03 号 3 幅宗地(面积合计 940.02 亩) 国有土地使用权及地上建筑物进行收购储备, 上述 3 幅宗地以及地上在建工程及其他项目的收储价款为 24232.29 万元。公司于 2015 年 2 月 4 日召开的第九届董事会第十九次(临时)会议审议通过了《关于同意冠城元泰土地收储事项的议案》, 同意永泰县土地储备发展中心收储该部分国有土地使用权及地上建筑物, 并同意冠城元泰与永泰县土地储备发展中心、永泰县人民政府签订《土地和房屋资产收储合同》及相关法律文件。同日, 《土地和房屋资产收储合同》签订完成。(具体详见公司 2015 年 2 月 5 日公告)。

注 3: 连江县东湖北宫水库北侧 A、B、C、D 地块系原控股子公司福建宏江置业有限公司开发。经公司第九届董事会第六次(临时)会议审议通过, 公司所持有的福建宏江置业有限公司 80% 股权转让给福建得隆昌投资发展有限公司, 2014 年 5 月 22 日工商变更手续完成。

②开发产品:

项目名称	期初余额	本期增加金额	本期减少金额	期末余额
北京太阳星城 F 区-1 期	15,947,904.46		290,656.75	15,657,247.71
北京太阳星城 F 区-2 期	14,842,961.42		226,344.57	14,616,616.85
北京太阳星城 E 区	9,342,807.00			9,342,807.00
北京太阳星城 B 区	346,992,866.34		270,700,280.31	76,292,586.03
苏州冠城水岸风景	13,627,917.23		2,898,661.79	10,729,255.44
北京太阳星城 C 区	84,018,288.46	996,509,726.23	825,198,684.70	255,329,329.99

南京冠城新地家园	68,325,678.90		760,390.19	67,565,288.71
北京西北旺新村项目	141,605,587.78	281,915,537.54	209,730,682.10	213,790,443.22
北京百旺家苑	59,941,782.50		1,104,156.51	58,837,625.99
北京百旺茉莉园	119,814,080.19	8,584,633.05	36,980,085.81	91,418,627.43
北京百旺杏林湾	145,424,732.34		12,094,134.77	133,330,597.57
苏州冠城观湖湾	121,718,328.90	30,710,555.89	98,662,430.04	53,766,454.75
苏州水岸明珠	448,165,231.55	3,373,577.00	58,250,433.98	393,288,374.57
南通骏和棕榈湾	207,268,219.48	759,091,564.51	429,249,745.24	537,110,038.75
福州冠城三牧苑		703,109,168.84	152,172,928.61	550,936,240.23
桂林冠城大通华郡		217,210,743.89	109,704,766.68	107,505,977.21
合 计	1,797,036,386.55	3,000,505,506.95	2,208,024,382.05	2,589,517,511.45

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
北京太阳星城 F 区	60,655,424.61	42,326,642.66		784,057.44			60,655,424.61	43,110,700.10
北京太阳星城 E 区	40,418,216.00	23,433,063.00		781,404.00			40,418,216.00	24,214,467.00
苏州冠城水岸风景	10,868,376.00	2,218,960.10		543,418.80			10,868,376.00	2,762,378.90
北京太阳星城 C 区	16,980,318.56	795,952.32	58,444.08	402,085.56			17,038,762.64	1,198,037.88
北京百旺家苑	36,333,280.00	2,039,009.68		1,631,207.60			36,333,280.00	3,670,217.28
北京百旺茉莉园	27,902,020.00	1,234,602.39		869,002.51	10,015,446.77	754,103.46	17,886,573.23	1,349,501.44
北京百旺杏林湾	9,894,425.35	109,938.05		329,814.19			9,894,425.35	439,752.24
北京太阳星城 B 区	2,658,599.05	45,920.63		66,465.00	1,672,469.22	83,623.47	986,129.83	28,762.16
苏州冠城观湖湾	18,604,128.00	232,551.60		930,206.40			18,604,128.00	1,162,758.00
合 计	224,314,787.57	72,436,640.43	58,444.08	6,337,661.50	11,687,915.99	837,726.93	212,685,315.66	77,936,575.00

7、一年内到期的非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一年内摊销的长期待摊费用	83,326.00	
合计	83,326.00	

8、其他流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税留抵税额	5,020,019.94	
预缴税费	187,710,881.39	
待摊费用	764,789.05	
合计	193,495,690.38	

9、可供出售金融资产
(1). 可供出售金融资产情况

单位：元 币种：人民币

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
可供出售债务工具：						
可供出售权益工具：	1,722,162,258.93	300,000.00	1,721,862,258.93	510,028,505.21	300,000.00	509,728,505.21
按公允价值计量的	6,647,940.00		6,647,940.00	4,514,186.28		4,514,186.28
按成本计量的	1,715,514,318.93	300,000.00	1,715,214,318.93	505,514,318.93	300,000.00	505,214,318.93
合计	1,722,162,258.93	300,000.00	1,721,862,258.93	510,028,505.21	300,000.00	509,728,505.21

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

单位：元 币种：人民币

可供出售金融资产分类	可供出售权益工具	可供出售债务工具	合计
权益工具的成本/债务工具的摊余成本	481,200.00		481,200.00
公允价值	6,647,940.00		6,647,940.00
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	6,166,740.00		6,166,740.00
已计提减值金额			

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

被投资单位	账面余额				减值准备				在被投资单位持股比例(%)	本期现金红利
	期初	本期增加	本期减少	期末	期初	本期增加	本期减少	期末		
福州华榕超市有限公司	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	10,000,000.00			10,000,000.00					6.67	700,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	12,000,000.00			12,000,000.00					10.00	912,000.00
富滇银行股份有限公司(注1)		1,210,000,000.00		1,210,000,000.00					10.53	
北京中关村软件园发展有限责任公司	19,999,128.78			19,999,128.78					3.00	2,307,824.00
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	28,393,563.99			28,393,563.99					4.00	2,600,000.00
北京科技园文化教育建设有限公司	10,000,000.00			10,000,000.00					2.27	

北京稻香湖投资发展有限责任公司	64,849,507.11			64,849,507.11					17.75	
北京实创科技园开发建设股份有限公司(注2)	359,972,119.05			359,972,119.05					12.38	
合计	505,514,318.93	1,210,000,000.00	-	1,715,514,318.93	300,000.00	-	-	300,000.00	/	6,519,824.00

注 1: 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。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。2014 年 7 月 18 日, 本次增资扩股事项的工商变更手续正式完成。

注 2: 根据海国资发(2013)191 号《关于开展北部园区建设企业整合重组工作的通知》, 经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”)2013 年第 4 次临时股东大会审议通过, 海淀区国有资本经营管理中心对北京实创进行增资, 增资扩股后北京实创股份总数增加至 915,943,092 股, 注册资本增加至 915,943,092 元。公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司原持有北京实创股份 113,429,290 股, 占增资扩股前的股份比例为 29.4182%, 增资扩股后股份占比减为 12.3839%

10、长期应收款

(1) 长期应收款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
政府代建项目	165,110,735.53		165,110,735.53	139,367,690.58		139,367,690.58	
合计	165,110,735.53		165,110,735.53	139,367,690.58		139,367,690.58	/

11、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增减变动								减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
福州隆达典当有限公司	13,991,400.00			2,611,264.62			455,810.00			16,146,854.62	
北京德成自然绿化工程有限公司	537,746.40			-17,753.43						519,992.97	
北京德成永信物业管理有限公司	4,116,351.16			129,430.36						4,245,781.52	

北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	10,890,212.65		3,893,819.96		1,215,000.00		13,569,032.61
小计	29,535,710.21		6,616,761.51		1,670,810.00		34,481,661.72
合计	29,535,710.21		6,616,761.51		1,670,810.00		34,481,661.72

12、固定资产

(1). 固定资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	其他	合计
一、账面原值：					
1.期初余额	846,332,216.15	336,467,840.53	68,747,451.62	14,234,970.38	1,265,782,478.68
2.本期增加金额	32,769,398.00	6,294,794.00	6,833,483.50	3,096,466.35	48,994,141.85
(1) 购置	32,769,398.00	626,044.86	6,833,483.50	3,096,466.35	43,325,392.71
(2) 在建工程转入		5,668,749.14			5,668,749.14
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额	0.00	1,817,868.26	7,488,437.98	1,470,156.47	10,776,462.71
(1) 处置或报废	0.00	1,817,868.26	3,873,811.27	1,222,151.47	6,913,831.00
(2) 转出			3,614,626.71	248,005.00	3,862,631.71
4.期末余额	879,101,614.15	340,944,766.27	68,092,497.14	15,861,280.26	1,304,000,157.82
二、累计折旧					
1.期初余额	68,465,611.54	146,348,761.58	38,702,353.00	8,488,478.44	262,005,204.56
2.本期增加金额	33,362,067.69	22,224,150.98	7,926,302.72	1,762,460.34	65,274,981.73
(1) 计提	33,362,067.69	22,224,150.98	7,926,302.72	1,762,460.34	65,274,981.73
3.本期减少金额	0.00	932,443.51	3,388,086.33	1,164,070.32	5,484,600.16
(1) 处置或报废	0.00	932,443.51	3,069,307.92	1,155,315.81	5,157,067.24
(2) 转出			318,778.41	8,754.51	327,532.92
4.期末余额	101,827,679.23	167,640,469.05	43,240,569.39	9,086,868.46	321,795,586.13
三、减值准备					
1.期初余额		3,226.26			3,226.26
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					

(1) 处置或报 废					
4.期末余额		3,226.26			3,226.26
四、账面价值					
1.期末账面价值	777,273,934.92	173,301,070.96	24,851,927.75	6,774,411.80	982,201,345.43
2.期初账面价值	777,866,604.61	190,115,852.69	30,045,098.62	5,746,491.94	1,003,774,047.86

注 1：因处置子公司福建宏江置业有限公司，本期转出固定资产原值 3,862,631.71 元。

注 2：因处置子公司福建宏江置业有限公司，本期转出累计折旧 327,532.92 元。

13、在建工程

(1). 在建工程情况

单位：元 币种：人民币

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	9,441,656.31		9,441,656.31	8,541,573.38		8,541,573.38
港益温泉酒店项目	136,689,041.99		136,689,041.99	95,583,814.23		95,583,814.23
特种铜铝漆包线建 设工程				1,869,790.14		1,869,790.14
宏江酒店项目				313,500.00		313,500.00
福州海峡会展中心 游艇俱乐部项目	1,332,329.38		1,332,329.38			
年增 7000 吨特种铜 漆包线技改项目	7,254,655.81		7,254,655.81			
合计	154,717,683.49		154,717,683.49	106,308,677.75		106,308,677.75

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例 (%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率 (%)	资金来源
漆包机改造	11,000,000.00	8,541,573.38	6,224,544.23	5,324,461.30		9,441,656.31	85.83					自筹资金
港益温泉酒店项目	300,000,000.00	95,583,814.23	41,105,227.76			136,689,041.99	45.56					自筹资金
特种铜铝漆包线建设工程		1,869,790.14	696,575.58		2,566,365.72							自筹资金
宏江酒店项目		313,500.00			313,500.00							自筹资金
福州海峡会展中心游艇俱乐部项目			1,332,329.38			1,332,329.38						自筹资金
年增 7000 吨特种铜漆包线技改项目	31,000,000.00		7,598,943.65	344,287.84		7,254,655.81	23.40					自筹资金
合计	342,000,000.00	106,308,677.75	56,957,620.60	5,668,749.14	2,879,865.72	154,717,683.49	/	/			/	/

注 1：期末在建工程无利息资本化金额。

注 2：本期其他减少 2,879,865.72 元，系因公司转让子公司福建宏江置业有限公司而相应转出其控股子公司宏江酒店项目在建工程 313,500 元，公司南京机电项目前期投入因项目计划变化而由在建工程转出 2,566,365.72 元。

14、无形资产

(1). 无形资产情况

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件使用权	合计
一、账面原值					
1.期初余额	67,286,218.30			131,740.00	67,417,958.30
2.本期增加金额	448,564,000.00			63,395.56	448,627,395.56
(1)购置	448,564,000.00			63,395.56	448,627,395.56
(2)内部研发					
(3)企业合并增加					
3.本期减少金额	38,328,006.05				38,328,006.05
(1)处置					
(2)转出	38,328,006.05				38,328,006.05
4.期末余额	477,522,212.25			195,135.56	477,717,347.81
二、累计摊销					
1.期初余额	8,889,564.74			91,400.28	8,980,965.02
2.本期增加金额	5,523,420.99			28,273.26	5,551,694.25
(1)计提	5,523,420.99			28,273.26	5,551,694.25
3.本期减少金额	2,739,220.24				2,739,220.24
(1)处置					
(2)转出	2,739,220.24				2,739,220.24
4.期末余额	11,673,765.49			119,673.54	11,793,439.03
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1)计提					
3.本期减少金额					
(1)处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	465,848,446.76			75,462.02	465,923,908.78
2.期初账面价值	58,396,653.56			40,339.72	58,436,993.28

注 1：本期因处置子公司福建宏江置业有限公司，相应无形资产原值转出 16,500,000.00 元。

注 2：霸州市冠城港益温泉小区项目部分地块获批变更土地性质，因此无形资产原值转出 21,828,006.05 元，累计摊销转出 2,739,220.24 元。

注 3：本期末不存在通过公司内部研发形成的无形资产。

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况:

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
会展中心游艇俱乐部地块	427,563,333.33	截至本报告日,公司已全额付清土地出让金并完成交地确认手续,目前,该宗地土地使用权证尚在办理过程中。

15、商誉

(1). 商誉账面原值

单位:元 币种:人民币

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
北京太阳宫房地产开发有限公司	5,080,066.77					5,080,066.77
福建华事达房地产有限公司	66,782,021.90					66,782,021.90
南京万盛置业有限公司	15,648,510.52					15,648,510.52
苏州冠城宏业房地产有限公司	92,915,966.63					92,915,966.63
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	210,172,180.28					210,172,180.28

(2). 商誉减值准备

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
北京太阳宫房地产开发有限公司	4,028,144.59					4,028,144.59
苏州冠城宏业房地产有限公司	90,114,225.84					90,114,225.84
合计	94,142,370.43					94,142,370.43

说明商誉减值测试过程、参数及商誉减值损失的确认方法

每年年度终了,公司以评估的方式、采用第二层次输入值和第三层次输入值相结合确定与商誉相关的资产组可收回金额,将该可收回金额与该资产组(包含商誉)账面价值相比较进行减值测试,当可收回金额大于该资产组账面价值时,不计提商誉减值准备,当可收回金额小于该资产组账面价值时,以其差额确认商誉减值损失。

16、长期待摊费用

单位:元 币种:人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	2,121,817.50	11,088,450.15	823,689.76	1,603,326.00	10,783,251.89
模具摊销	445,873.16		265,525.04		180,348.12
技术改造	89,529.53	50,891.00	95,184.09		45,236.44
车间修缮	235,087.52	60,288.00	100,288.08		195,087.44

办公设施	32,845.87		14,463.37		18,382.50
租赁费	965,013.95	175,909.50	172,453.79		968,469.66
其他	3,000.00	156,352.55	22,715.60		136,636.95
合计	3,893,167.53	11,531,891.20	1,494,319.73	1,603,326.00	12,327,413.00

其他说明：其他减少中因处置子公司福建宏江置业有限公司而相应转出长期待摊费用 1,520,000.00 元，因装修费将于一年内摊销而转出长期待摊费用 83,326.00 元。

17、递延所得税资产/递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	34,734,151.86	7,966,705.28	39,955,535.16	9,988,883.79
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
合计	34,734,151.86	7,966,705.28	39,955,535.16	9,988,883.79

(2). 未经抵销的递延所得税负债

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值				
可供出售金融资产公允价值变动	6,166,740.00	1,541,685.00	3,532,986.28	883,246.57
固定资产折旧	771,413.52	189,012.08		
合计	6,938,153.52	1,730,697.08	3,532,986.28	883,246.57

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债：

本期无以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债。

(4). 未确认递延所得税资产明细

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,169,485.55	532,860.52
可抵扣亏损	180,074,631.67	50,951,950.77
合计	181,244,117.22	51,484,811.29

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2014 年		6,520,099.95	
2015 年	4,256,437.03	4,256,437.03	
2016 年	5,567,881.20	5,567,881.20	
2017 年	12,937,844.30	12,937,844.30	

2018 年	21,669,688.29	21,669,688.29	
2019 年	135,642,780.85		
合计	180,074,631.67	50,951,950.77	/

18、其他非流动资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付账款	597,511,273.40	
合计	597,511,273.40	

其他说明：

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项欠款情况：

项目	账龄	期末余额	期初余额
预付拆迁款	1 年以上	537,000,000.00	
预付厂房土地预约金	1 年以上	35,264,000.00	
预付工程款	1 年以上	13,870,000.00	
合计		586,134,000.00	

19、短期借款

(1). 短期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	44,300,000.00	46,816,000.00
抵押借款	88,200,000.00	604,233,425.00
保证借款	360,000,000.00	480,000,000.00
信用借款	50,000,000.00	50,000,000.00
应收账款保理借款	81,934,950.76	269,577,469.84
抵押及保证借款	285,000,000.00	55,000,000.00
信用证押汇	11,671,598.49	
合计	921,106,549.25	1,505,626,894.84

20、应付票据

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票		
银行承兑汇票	465,166,571.86	153,030,298.35
合计	465,166,571.86	153,030,298.35

(1) 期末无已到期未支付的应付票据。

(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。

21、应付账款

(1). 应付账款列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付及预提工程款	1,289,286,781.32	2,139,734,319.62

应付货款	264,565,638.76	205,574,737.60
其他	2,904,436.58	5,255,019.85
合计	1,556,756,856.66	2,350,564,077.07

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
尚未支付及预提的工程款	979,230,280.51	
合计	979,230,280.51	/

22、预收款项

(1). 预收账款项列示

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,510,017,543.05	1,520,674,217.56
预收货款	8,595,769.31	18,440,066.34
预收租金	62,487,605.34	65,367,644.65
合计	2,581,100,917.70	1,604,481,928.55

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预售房款	609,889,923.68	
合计	609,889,923.68	/

预售房产收款分项目分析列示如下：

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
北京太阳星城 F 区	1,329,999.00	1,329,999.00	已竣工	94.63
苏州冠城观湖湾	253,091,966.00	52,235,789.00	2015 年 10 月	53.87
苏州冠城水岸风景	243,828.00	528,000.00	已竣工	97.31
北京太阳星城 C 区	170,492,136.00	82,783,364.00	已竣工	99.52
北京太阳星城 B 区	9,664,317.00	256,707,317.00	已竣工	97.11
南京冠城新地家园	759,485,094.00	363,331,567.00	2017 年 3 月	21.58
北京百旺茉莉园	0.00	2,280,000.00	已竣工	97.04
北京百旺杏林湾	911,544,560.00	61,604,202.00	2016 年 12 月	44.01
北京西北旺新村项目	154,956,428.05	53,678,160.07		
苏州水岸明珠	11,855,000.00	4,584,888.00	已竣工	42.96
桂林冠城大通华郡	26,641,868.00	57,742,302.00	2015 年 10 月	32.63
南通骏和棕榈湾	196,846,291.00	447,920,011.49	2015 年 6 月	35.25
福州冠城三牧苑	13,866,056.00	135,948,618.00	已竣工	23.39
合计	2,510,017,543.05	1,520,674,217.56		

23、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	5,872,968.65	151,188,529.74	149,539,259.52	7,522,238.87
二、离职后福利-设定提存计划	368,823.51	14,841,884.55	14,731,530.98	479,177.08
三、辞退福利		860,057.56	860,057.56	
四、一年内到期的其他福利				
合计	6,241,792.16	166,890,471.85	165,130,848.06	8,001,415.95

(2). 短期薪酬列示:

单位: 元 币种: 人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	1,709,076.42	121,080,121.45	119,699,568.80	3,089,629.07
二、职工福利费		9,834,926.00	9,834,926.00	
三、社会保险费	-84,213.57	7,426,621.62	7,200,716.79	141,691.26
其中: 医疗保险费	-58,124.46	6,554,618.87	6,363,485.80	133,008.61
工伤保险费	-29,557.80	444,345.42	410,752.18	4,035.44
生育保险费	3,468.69	427,657.33	426,478.81	4,647.21
四、住房公积金	106,768.27	8,939,976.99	8,867,339.99	179,405.27
五、工会经费和职工教育经费	2,242,756.02	3,682,399.17	3,440,018.65	2,485,136.54
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他	1,898,581.51	224,484.51	496,689.29	1,626,376.73
合计	5,872,968.65	151,188,529.74	149,539,259.52	7,522,238.87

(3). 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	314,613.41	13,982,006.00	13,856,493.34	440,126.07
2、失业保险费	54,210.10	859,878.55	875,037.64	39,051.01
3、企业年金缴费				
合计	368,823.51	14,841,884.55	14,731,530.98	479,177.08

24、应交税费

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	7,796,970.41	-66,497.69
消费税		
营业税	32,254,669.78	-69,332,559.01
企业所得税	151,295,224.92	259,820,594.63

个人所得税	800,234.69	505,144.76
城市维护建设税	2,829,922.59	-3,693,331.48
房产税	136,589.74	341,222.22
印花税	253,425.25	266,485.92
土地增值税	998,569,860.09	788,989,148.07
土地使用税	430,642.32	236,035.44
教育费附加	2,179,886.63	-2,553,477.28
防洪费	4,130.57	910.85
其他	3,895.64	-9,516.78
合计	1,196,555,452.63	974,504,159.65

25、应付利息

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
分期付息到期还本的长期借款利息	10,748,536.53	
企业债券利息	9,882,739.72	
短期借款应付利息	2,424,180.14	
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
其他	238,975.88	
合计	23,294,432.27	

26、应付股利

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	5,842,374.32	48,972,712.24
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
合计	5,842,374.32	48,972,712.24

27、其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
教育配套项目建设资金	149,104,589.48	60,294,720.00
议付信用证	50,000,000.00	31,250,000.00
往来款	44,941,000.68	299,283,368.42
工程质保金及其他保证金	32,895,038.60	45,483,235.30
代收代缴款	7,941,846.73	76,046,735.31
房租押金	15,829,206.87	13,219,432.00
购房定金	39,138,113.00	26,599,465.00
其他	31,301,194.23	72,853,198.67
合计	371,150,989.59	625,030,154.70

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
北京市朝阳区教育国有资产	60,294,720.00	工程尚未结算

管理中心		
杭州冠博贸易有限公司	10,470,000.00	往来款尚未支付
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	10,800,000.00	往来款尚未支付
合计	81,564,720.00	/

其他说明

金额较大的其他应付款：

单位名称	金 额	性质或内容
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	149,104,589.48	教育配套工程款
议付信用证	50,000,000.00	信用证
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	13,050,000.00	往来款尚未支付
杭州冠博贸易有限公司	10,470,000.00	往来款尚未支付
合计	222,624,589.48	

28、1 年内到期的非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1 年内到期的长期借款	1,021,750,000.00	823,750,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	1,021,750,000.00	823,750,000.00

其他说明：

一年内到期长期借款构成如下：

项目	期末余额	期初余额
保证借款		
信用借款		200,000,000.00
抵押借款	188,750,000.00	510,000,000.00
质押借款	60,000,000.00	
保证及抵押	311,000,000.00	113,750,000.00
保证及质押	442,000,000.00	
抵押及质押	20,000,000.00	
合 计	1,021,750,000.00	823,750,000.00

29、长期借款

(1). 长期借款分类

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	280,000,000.00	
抵押借款	582,950,747.34	384,091,088.00
保证借款		

信用借款	760,000,000.00	560,000,000.00
保证及抵押	225,740,000.00	335,000,000.00
保证及质押	778,000,000.00	
抵押及质押	63,000,000.00	103,000,000.00
合计	2,689,690,747.34	1,382,091,088.00

其他说明，包括利率区间：

(1) 长期借款的利率区间为 6.15%-12%。

(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
上海浦东发展银行北京分行	2014/7/21	2029/7/20	人民币	浮动利率		384,028,125.00		
五矿国际信托有限公司	2014/12/17	2017/12/16	人民币	8.85%		378,000,000.00		
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		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		250,000,000.00
中诚信托有限责任公司	2014/1/15	2017/1/15	人民币	12.00%		210,000,000.00		
合计						1,532,028,125.00		560,000,000.00

(3) 无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

30、应付债券

(1). 应付债券

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可转换为公司股票的可转换公司债券	1,724,722,086.60	
合计	1,724,722,086.60	

(2). 应付债券的增减变动：（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元 币种：人民币

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	期末余额
可转换为公司股票的可转换公司债券	1,800,000,000	2014年7月18日	6年	1,696,590,333.38	0	1,696,590,333.38	9,882,739.72	28,131,753.22	0	1,724,722,086.60
合计	/	/	/	1,696,590,333.38	0	1,696,590,333.38	9,882,739.72	28,131,753.22		1,724,722,086.60

注：可转换公司债券发行规模 18 亿。根据《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》的有关规定，公司以公开市场上到期日及存续期相近的国债市场收益率作为参照确定折现率为 4.9%，将负债和权益成份进行了分拆。同时按照负债成份和权益成份各自的相对公允价值分摊了本次发行费用。因此确认应付债券、其他权益工具的初始金额分别为 1,696,590,333.38 元、64,893,666.62 元。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明：

经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]588 号文核准，公司发行了总额为 18 亿，期限为 6 年的可转换公司债券。本次发行的可转债票面利率为：第一年为 1.2%、第二年为 1.8%、第三年为 2.5%、第四年为 3.0%、第五年为 3.5%、第六年为 4.0%；债券起息日为 2014 年 7 月 18 日，每年付息一次，每次付息日为发行的可转债发行首日起每满一年的当日；债券初始转股价格为 6.2 元/股，转股期自可转债发行结束之日起满 6 个月后的第一个交易日起至可转债到期日止。

31、其他非流动负债

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
“挖潜改造资金”拨款		300,000.00
“技改资金”拨款		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	154,999,970.00	139,999,970.00
合计	169,888,220.00	155,838,220.00

32、股本

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	1,190,558,059.00	2,784,000.00				2,784,000.00	1,193,342,059.00

其他说明：

公司 2010 年第三次临时股东大会审议通过了《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划》。公司股权激励计划第三次行权 278.40 万股于 2014 年 12 月 12 日股份登记。行权后，公司总股本由 119055.8059 万股增至 119334.2059 万股。本次行权股票于 2014 年 12 月 18 日上市流通。

33、其他权益工具

(1) 期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

除前述所列可转换公司债券外，公司期末无发行在外的优先股、永续债等其他金融工具。可转换公司债券基本情况详见前述“30、应付债券”。

(2) 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

发行在外的金融工具	期初		本期增加		本期减少		期末	
	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值	数量	账面价值
可转换公司债券的权益成分			18,000,000.00	64,893,666.62			18,000,000.00	64,893,666.62
合计			18,000,000.00	64,893,666.62			18,000,000.00	64,893,666.62

其他权益工具本期增减变动情况、变动原因说明，以及相关会计处理的依据：见前述“30、应付债券”。

34、资本公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	96,615,602.35	20,114,400.00		116,730,002.35
其他资本公积	32,176,107.83	311,933.88	5,637,600.00	26,850,441.71
合计	128,791,710.18	20,426,333.88	5,637,600.00	143,580,444.06

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

(1) 资本公积本期增加 20,426,333.88 元，其中：因股权期权激励对象行权增加资本公积——股本溢价 14,476,800.00 元；同时，将与行权股票相配比的、等待期内已确认的其他资本公积转入股本溢价而增加资本公积——股本溢价 5,637,600.00 元；因增持江苏大通机电有限公司股权而增加相应的资本公积 311,933.88 元。

(2) 资本公积本期减少 5,637,600.00 元，系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。

35、其他综合收益

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	

一、以后不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计算设定受益计划净负债和净资产的变动							
权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,649,739.71	2,698,082.82	47,335.08	658,438.43	1,992,309.31		4,642,049.02
其中：权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额							

可供出售金融资产公允价值变动损益	2,649,739.71	2,681,088.80	47,335.08	658,438.43	1,975,315.29		4,625,055.00
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期的有效部分							
外币财务报表折算差额		16,994.02			16,994.02		16,994.02
其他综合收益合计	2,649,739.71	2,698,082.82	47,335.08	658,438.43	1,992,309.31		4,642,049.02

36、 盈余公积

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	261,542,500.72	72,363,732.38		333,906,233.10
任意盈余公积	3,057,477.43			3,057,477.43
储备基金				
企业发展基金				
其他				
合计	264,599,978.15	72,363,732.38		336,963,710.53

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

37、 未分配利润

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	3,104,968,295.92	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	3,104,968,295.92	2,163,649,420.17
加：本期归属于母公司所有者的净利润	751,069,734.64	1,277,775,337.61
减：提取法定盈余公积	72,363,732.38	88,257,839.15
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利		249,482,460.49
转作股本的普通股股利		
其他(注)	-2,218,358.22	-1,283,837.78
期末未分配利润	3,785,892,656.40	3,104,968,295.92

注：本期主要因增持江苏大通机电有限公司股权而相应增加享有的留存收益。

38、营业收入和营业成本

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	7,408,603,970.70	5,264,162,574.41	8,042,889,122.67	6,126,718,147.70
其他业务	155,602,754.34	124,272,208.74	182,591,143.33	156,393,345.38
合计	7,564,206,725.04	5,388,434,783.15	8,225,480,266.00	6,283,111,493.08

(1) 主营业务分行业及分产品列示如下：

项目	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
(1) 工业	3,212,939,801.59	3,046,826,164.35	3,448,880,837.80	3,291,203,200.74
其中：漆包线	3,212,939,801.59	3,046,826,164.35	3,448,880,837.80	3,291,203,200.74
(2) 商业				
(3) 房地产业	4,195,664,169.11	2,217,336,410.06	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96
其中：房地产销售	4,195,664,169.11	2,217,336,410.06	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96
(4) 旅游饮食服务业				
合计	7,408,603,970.70	5,264,162,574.41	8,042,889,122.67	6,126,718,147.70

(2) 主营业务按地区分项列示如下：

地区名称	本期发生额		上期发生额	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
国内	7,356,467,576.15	5,213,394,352.19	7,997,526,291.72	6,082,501,479.77
东北地区	32,058,300.28	30,585,037.95	88,708,302.78	85,518,576.11
西北地区	10,053,953.32	9,540,246.53	10,362,163.07	9,901,719.10
华南地区	488,845,466.81	412,412,121.22	348,866,003.42	338,277,727.73
华中地区	211,098,521.35	200,081,175.76	173,067,608.40	165,509,321.68
华北地区	3,229,090,760.13	1,467,211,959.24	3,474,617,712.78	1,944,751,655.10
华东地区	3,079,313,292.96	2,796,973,970.19	3,632,481,962.75	3,276,765,831.60

西南地区	118,583,185.35	114,079,531.46	127,196,489.67	123,144,163.64
其他地区	187,424,095.95	182,510,309.84	142,226,048.85	138,632,484.81
国外	52,136,394.55	50,768,222.22	45,362,830.95	44,216,667.93
合计	7,408,603,970.70	5,264,162,574.41	8,042,889,122.67	6,126,718,147.70

(3) 房地产开发收入分项列示如下：

项 目	本期发生额	上期发生额
桂林青秀花园		1,000,720.00
桂林大世界智能		3,059,247.00
桂林长城花园		70,000.00
桂林青秀庭院		488,000.00
北京太阳星城 E 区		1,277,094.00
苏州水岸明珠	74,783,776.00	3,515,173.00
北京太阳星城 F 区	1,909,525.00	5,551,177.00
苏州冠城观湖湾	136,694,551.00	409,852,478.00
北京冠城名敦道		67,985,768.00
苏州冠城水岸风景	5,454,521.00	12,557,766.00
北京太阳星城 B 区	592,499,112.65	383,818,277.00
北京太阳星城 C 区	1,746,889,609.00	2,529,622,265.00
南京冠城新地家园	1,289,973.00	173,308,661.00
北京西北旺新村项目	685,963,939.46	9,585,566.87
北京百旺茉莉园	72,250,796.00	
北京百旺杏林湾	22,420,949.00	372,150,882.00
北京百旺家苑		4,678,607.00
南通骏和棕榈湾	462,826,211.00	615,486,603.00
桂林冠城大通华郡	177,149,603.00	
福州冠城三牧苑	215,531,603.00	
合 计	4,195,664,169.11	4,594,008,284.87

(4) 房地产业务按地区列示如下：

地区	本期发生额		上期发生额	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
国内	4,195,664,169.11	2,217,336,410.06	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96
华南地区	177,149,603.00	109,704,766.68	4,617,967.00	3,046,366.78
华北地区	3,121,933,931.11	1,365,637,053.53	3,374,669,636.87	1,849,122,666.76
华东地区	896,580,635.00	741,994,589.85	1,214,720,681.00	983,345,913.42
合 计	4,195,664,169.11	2,217,336,410.06	4,594,008,284.87	2,835,514,946.96

(5) 公司前五名客户的主营业务收入情况

客户排名	营业收入总额	占公司全部营业收入的比例
第一名	1,625,507,864.00	21.49%
第二名	321,879,562.65	4.26%
第三名	258,283,807.64	3.41%

第四名	240,667,200.00	3.18%
第五名	91,111,569.65	1.20%
合计	2,537,450,003.94	33.54%

39、营业税金及附加

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
消费税		
营业税	221,248,375.59	233,524,284.05
城市维护建设税	18,284,938.41	18,230,364.75
教育费附加	12,853,497.50	13,305,617.69
资源税		
土地增值税	283,206,530.48	326,684,151.94
房产税	2,810,377.63	3,269,345.64
土地使用税	183,060.00	182,494.39
合计	538,586,779.61	595,196,258.46

40、销售费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,411,370.36	13,340,791.41
运输装卸费	21,978,151.90	21,800,971.45
差旅费	1,378,849.99	1,565,653.30
招待费	7,226,884.88	7,885,529.39
广告费及业务宣传费	25,099,485.61	18,516,538.63
售后服务费	1,649,736.87	3,636,931.47
通讯费	361,359.37	364,730.78
销售代理费	16,392,169.15	35,626,050.48
售楼部费用	2,298,525.68	1,165,099.61
包装费	10,356,721.39	11,569,770.61
物业费	7,722,200.15	2,035,506.35
其他费用	5,702,341.22	8,107,852.73
合计	114,577,796.57	125,615,426.21

41、管理费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	82,048,499.68	71,972,587.99
股权激励成本		4,945,500.00
税金	11,427,324.61	9,288,654.31
折旧费	14,915,674.37	15,162,929.82
无形及其他资产摊销	6,404,667.70	2,409,808.17
租赁费	6,274,847.83	5,441,500.12
汽车费	4,466,531.11	4,465,153.68

差旅费	8,783,223.32	7,612,723.92
招待费	12,745,115.53	11,741,048.60
会务费	1,917,528.29	3,229,481.04
董事会费用	486,764.66	1,343,974.89
办公费	12,640,889.49	11,873,113.71
审计/ 咨询/评估费	4,357,401.05	11,160,935.21
研发费用	3,933,482.16	1,615,244.79
其他费用	13,295,249.23	12,608,221.08
合计	183,697,199.03	174,870,877.33

42、 财务费用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	173,484,027.46	57,268,343.20
减：利息收入	-28,600,193.44	-23,917,877.59
汇兑损失	680,776.21	123,361.28
减：汇兑收益		-28,011.76
其他	27,943,392.83	21,271,131.68
合计	173,508,003.06	54,716,946.81

43、 资产减值损失

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	-4,892,906.90	12,497,528.41
二、存货跌价损失	3,496,421.90	2,992,229.77
三、可供出售金融资产减值损失		
四、持有至到期投资减值损失		
五、长期股权投资减值损失		
六、投资性房地产减值损失		
七、固定资产减值损失		
八、工程物资减值损失		
九、在建工程减值损失		
十、生产性生物资产减值损失		
十一、油气资产减值损失		
十二、无形资产减值损失		
十三、商誉减值损失		10,036,642.26
十四、其他		
合计	-1,396,485.00	25,526,400.44

44、 投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	6,616,761.51	2,007,416.94
处置长期股权投资产生的投资收益	18,560,724.76	655,189,504.70
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		

处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		269,716.32
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	6,695,240.80	11,345,643.45
处置可供出售金融资产取得的投资收益	26,643.75	-9,182,877.92
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	31,899,370.82	659,629,403.49

其他说明：

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京德成永信物业管理有限公司	129,430.36	382,546.20
北京德成自然绿化工程有限公司	-17,753.43	-14,771.72
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	3,893,819.96	1,328,042.46
福州隆达典当有限公司	2,611,264.62	311,600.00
合计	6,616,761.51	2,007,416.94

(2) 处置长期股权投资产生的投资收益主要如下：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
福建宏江置业有限公司	8,560,724.76	
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
贝伦钢结构建设工程有限公司（注 1）	10,000,000.00	
合计	18,560,724.76	655,189,504.70

注 1：2012 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。2014 年 12 月 12 日工商变更登记完成。

(3) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益主要如下：

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京中关村软件园发展有限责任公司	2,307,824.00	1,495,735.00
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	2,600,000.00	

北京信息基础设施建设股份有限公司		162,781.78
北京实创科技园开发建设股份有限公司		9,529,200.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	912,000.00	
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	700,000.00	
兴业证券股份有限公司	1,040.00	1,560.00
兴业银行股份有限公司	174,376.80	144,050.40
工银全球基金		12,316.27
合 计	6,695,240.80	11,345,643.45

(4) 处置可供出售金融资产取得的投资收益主要如下:

被投资单位	本期发生额	上期发生额
北京信息基础设施建设股份有限公司		-9,182,877.92
工银全球基金	26,643.75	
合 计	26,643.75	-9,182,877.92

45、营业外收入

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	278,809.28	2,166,447.63	278,809.28
其中：固定资产处置利得	278,809.28	2,166,447.63	278,809.28
无形资产处置利得			
债务重组利得			
非货币性资产交换利得			
接受捐赠			
政府补助	17,552,156.27	5,794,038.57	17,552,156.27
违约金收入	17,737,578.00		17,737,578.00
其他	1,135,591.12	881,905.64	1,135,591.12
合 计	36,704,134.67	8,842,391.84	36,704,134.67

计入当期损益的政府补助

单位：元 币种：人民币

补助项目	本期发生金额	上期发生金额	与资产相关/与收益相关
改制企业人员生活费补助		850,817.12	与收益相关
工业企业节能环保奖励	144,000.00	178,500.00	与收益相关
工业企业质量、品牌、创新、研发等政策奖励	1,100,305.00	365,000.00	与收益相关
税收奖励	2,042,200.00	2,628,755.11	与收益相关
税控系统技术维护费抵减	407.00	519,866.34	与收益相关
文化产业政府扶持资金		1,250,000.00	与收益相关
中小企业扶持资金	60,000.00		与收益相关
高新技术企业奖	50,000.00		与收益相关
专利资助、科技支撑计划项目	97,000.00		与收益相关
先进单位奖励	20,000.00		与收益相关
“技改资金”拨款	650,000.00		与收益相关
“挖潜改造资金”拨款	300,000.00		与收益相关
进出口信用保险扶持资金	68,482.00		与收益相关
促进工业经济发展补助	9,313,700.00		与收益相关
经营贡献奖	3,705,555.27		与收益相关
其他	507.00	1,100.00	与收益相关
合计	17,552,156.27	5,794,038.57	/

46、营业外支出

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	172,690.51	691,053.45	172,690.51
其中：固定资产处置损失	172,690.51	691,053.45	172,690.51
无形资产处置损失			
债务重组损失			
非货币性资产交换损失			
对外捐赠	253,173.00	7,400,000.00	253,173.00
其他	2,796,049.28	724,430.98	2,796,049.28
合计	3,221,912.79	8,815,484.43	3,221,912.79

47、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	322,517,934.10	341,912,693.98
递延所得税费用	2,210,967.84	-614,783.47
合计	324,728,901.94	341,297,910.51

(2) 会计利润与所得税费用调整过程：

项目	本期发生额
利润总额	1,232,180,241.32
按法定/适用税率计算的所得税费用	308,045,060.33
子公司适用不同税率的影响	-2,764,274.13
调整以前期间所得税的影响	-11,235,333.20
非应税收入的影响	-3,328,000.56
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	870,122.13
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-928,524.10
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	34,069,851.47
所得税费用	324,728,901.94

48、其他综合收益

详见附注七、35。

49、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收朝阳区教育国有资产管理中心代建款	88,809,869.48	60,294,720.00
永泰项目土地款退款	87,970,000.00	
存款利息收入	30,928,412.86	23,917,877.59
收回其他货币资金中的按揭贷款保证金	27,107,831.89	68,231,617.46
收骏和地产原股东股权转让违约金	17,500,000.00	
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	1,810,586.82	96,550,721.36
收海淀区国有资产投资管理公司还款		60,000,000.00
收往来款及其他	82,905,674.35	82,685,674.59
合计	337,032,375.40	1,091,927,611.00

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
代交印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	72,625,014.67	38,823,659.70
支付苏州国土局土地竞拍保证金	34,500,000.00	
支付销售代理费	26,972,251.27	33,926,894.88
支付金融机构手续费、保理费	23,919,371.95	8,388,285.62
归还北京鑫阳房地产开发有限公司往来款	22,611,867.25	25,930,572.64
归还杭州冠博贸易有限公司往来款	20,500,000.00	23,230,000.00
支付广告费	20,190,355.27	13,689,191.40
支付招待费	16,066,356.16	18,792,239.49
支付办公费	12,742,637.62	10,655,768.82
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	9,579,470.00	75,002,750.00
支付其他费用及往来款	119,981,320.63	149,720,686.60
合计	379,688,644.82	621,160,049.15

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到丹龙置业股权转让解除退回投资款	22,000,000.00	48,000,000.00
合计	22,000,000.00	48,000,000.00

(4). 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回票据保证金		29,586,589.39
合计		29,586,589.39

(5). 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付银行承兑汇票保证金	135,252,242.29	
支付信用证保证金	6,063,369.44	8,730,000.00
支付贷款托管费、承诺费等	11,085,550.00	16,289,298.12
支付债券发行费用	1,596,000.00	1,557,048.54
合计	153,997,161.73	26,576,346.66

50、现金流量表补充资料
(1) 现金流量表补充资料

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	907,451,339.38	1,284,801,264.06
加：资产减值准备	-1,396,485.00	25,526,400.44
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	65,274,981.73	65,324,693.08
无形资产摊销	5,551,694.25	1,601,447.86
长期待摊费用摊销	1,494,319.73	1,694,299.72
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）	-106,118.77	-1,475,394.18
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）	236,997,350.47	127,896,182.44
投资损失（收益以“-”号填列）	-31,899,370.82	-659,629,403.49
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	2,021,955.76	-614,783.47
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	189,012.08	
存货的减少（增加以“-”号填列）	207,195,540.98	311,246,762.55
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-360,645,713.29	-109,525,157.09
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	328,165,612.22	-1,316,552,685.77
其他		7,351,896.66
经营活动产生的现金流量净额	1,360,294,118.72	-262,354,477.19
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	3,095,663,700.91	792,048,363.35
减：现金的期初余额	792,048,363.35	1,788,065,207.23
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	2,303,615,337.56	-996,016,843.88

(2) 本期收到的处置子公司的现金净额

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	38,500,000.00
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	8,819,187.30

加：以前期间处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	
处置子公司收到的现金净额	29,680,812.70

其他说明：

上述处置子公司为福建宏江置业有限公司

(3) 现金和现金等价物的构成

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,095,663,700.91	792,048,363.35
其中：库存现金	203,536.85	383,587.95
可随时用于支付的银行存款	3,095,460,164.06	791,664,775.40
可随时用于支付的其他货币资金		
可用于支付的存放中央银行款项		
存放同业款项		
拆放同业款项		
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	3,095,663,700.91	792,048,363.35
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物		

51、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	238,865,240.88	详见附注七、1
应收票据		
存货	3,725,148,091.87	详见附注十四、1、(2)
固定资产	632,395,108.27	详见附注十四、1、(2)
无形资产	18,876,032.35	详见附注十四、1、(2)
可供出售金融资产	592,900,000.00	详见附注十四、1、(2)
应收账款	71,787,365.67	详见附注十四、1、(2)
合计	5,279,971,839.04	/

52、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目：

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金			
其中：美元	634,191.32	6.119	3,880,616.69
欧元	877.26	7.4556	6,540.50
港币			
人民币			
人民币			
应收账款			

其中：美元	1,366,655.03	6.119	8,362,562.13
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
长期借款			
其中：美元	1,907,435.61	6.119	11,671,598.49
欧元			
港币			
人民币			
人民币			

(2). 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

经公司第九届董事会第十二次（临时）会议审议通过，公司以货币资金 1,290 美元在中国香港投资设立全资子公司冠城大通（香港）有限公司。2014 年 10 月 13 日商业登记完成。该公司以美元作为记账本位币。

八、合并范围的变更

1、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例 (%)	股权处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的确定依据	处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	丧失控制权之日剩余股权的比例	丧失控制权之日剩余股权的账面价值	丧失控制权之日剩余股权的公允价值	按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额
福建宏江置业有限公司	38,500,000.00	80	转让	2014年5月22日	办妥财产权交接手续	8,560,724.76						

其他说明：福建宏江置业有限公司持有福建宏江酒店有限公司 80% 股权，公司因处置宏江置业股权，相应的福建宏江酒店有限公司也不再为公司之控股孙公司。根据准则规定，虽然公司在年度内转让上述公司，但在编制合并利润表、合并现金流量表时，仍需将上述公司期初至处置日的利润表及现金流量表纳入合并报表范围。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

2、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

合并范围增加

子公司名称	取得方式	取得时点	出资额	股权比例	期末净资产(元)	本期净利润(元)
福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司	投资设立	2014年1月7日	人民币5000万元	100%		-25,895.15
福建冠城汇泰发展有限公司	投资设立	2014年4月18日	人民币8000万元	100%	74,627,471.30	-5,372,528.70
冠城大通(香港)有限公司	投资设立	2014年10月13日	美元1290元	100%	368,605.22	-10,593.58

注：福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司因拟经营项目发生变化而于2014年11月注销。根据准则规定，虽然公司在年度内注销该公司，但在编制合并利润表、合并现金流量表时，仍需将该公司期初至注销日的利润表及现金流量表纳入合并报表范围。

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
				直接	间接	
北京京冠房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	100		同一控制
北京冠城正业房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、销售；投资咨询	100		非同一控制
福建华事达房地产有限公司	福州	福州	房地产开发	100		非同一控制
苏州冠城宏业房地产有限公司	苏州	苏州	房地产开发	100		非同一控制
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	霸州	霸州	房地产开发，对温泉开发、酒店项目的投资	100		非同一控制
南京万盛置业有限公司(注1)	南京	南京	房地产开发、销售、租赁及售后服务等		80	非同一控制
北京海淀科技园建设股份有限公司	北京	北京	房地产开发	69		非同一控制
北京德成置地房地产开发有限公司(注2)	北京	北京	房地产开发、土地开发整理		78	非同一控制
北京德成兴业房地产开发有限公司(注2)	北京	北京	房地产开发；建设工程项目管理；房地产经纪业务		60.25	非同一控制
北京盛世翌豪房地产经纪有限公司(注3)	北京	北京	从事房地产经纪业务		50	非同一控制

闽信(苏州)置业发展有限公司	苏州	苏州	房地产开发、建设、出租、销售	100		非同一控制
骏和地产(江苏)有限公司	南通	南通	房地产开发与经营	100		非同一控制
福州大通机电有限公司	福州	福州	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	51		投资设立
南京冠城大通机电有限公司(注4)	南京	南京	机电设备、电线电缆、漆包线制造、销售及售后服务;	20	80	投资设立
北京太阳宫房地产开发有限公司(注5)	北京	北京	房地产开发	57		投资设立
江苏大通机电有限公司(注6)	淮安	淮安	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等	35.96	19.38	投资设立
北京冠城新泰房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发、销售; 投资咨询	100		投资设立
苏州冠城宏翔房地产开发有限公司(注7)	苏州	苏州	房地产开发		85	投资设立
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	永泰	永泰	会议及展览服务、旅游饭店投资、房地产开发经营、物业管理	93		投资设立
南京冠城合泰置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发	100		投资设立
广西冠城鸿泰房地产有限公司	桂林	桂林	房地产开发; 房屋销售及租赁; 物业服务	100		投资设立
福建冠城龙泰置业发展有限公司	龙岩	龙岩	房地产开发经营, 房屋征收咨询服务, 物业管理	70		投资设立
福建冠城汇泰发展有限公司	福州	福州	游艇码头开发	100		投资设立
冠城大通(香港)有限公司	香港	香港	投资	100		投资设立

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据:

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。

其他说明:

注 1: 南京万盛置业有限公司为福建华事达房地产有限公司控股子公司。

注 2: 北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司为北京海淀科技园建设股份有限公司控股子公司。

注 3: 北京盛世翌豪房地产经纪有限公司由北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司各持股 25%。

注 4: 南京冠城大通机电有限公司为福州大通机电有限公司控股子公司。

注 5: 北京太阳宫房地产开发有限公司（以下简称“北京太阳宫”）由公司、福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）、上海诚盈三期股权投资中心（有限合伙）（以下简称“诚盈三期”）分别持股 57%、3%、40%。2013 年 5 月 2 日，公司与诚盈三期、北京太阳宫、丰榕投资签订《股权增资及远期受让合同》，合同约定，北京太阳宫在诚盈三期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原持股比例（分别为 95%、5%）享有及承担，诚盈三期均不享有及承担。

注 6: 江苏大通机电有限公司由公司以及公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司合计持股 55.34%。

注 7: 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。

(2). 重要的非全资子公司

单位:元 币种:人民币

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
北京海淀科技园建设股份有限公司	31.00%	144,386,874.75	7,440,000.00	1,206,791,836.76

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

单位:万元 币种:人民币

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
北京海淀科技园建设股份有限公司	459,431.71	125,178.05	584,609.76	277,165.25	71,216.64	348,381.89	357,824.46	124,131.24	481,955.70	244,160.24	30,309.10	274,469.34

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
北京海淀科技园建设股份有限公司	83,010.65	31,141.52	31,141.52	90,949.50	43,201.55	-2,701.10	-2,701.10	-52,153.37

2、在子公司的所有者权益份额发生变化且仍控制子公司的交易

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明:

公司原持有控股子公司江苏大通机电有限公司 42.20%的股权。2014 年,江苏大通实施增资扩股,公司以分红款转入再投资 889.7373 万元,同时全资子公司冠城大通(香港)有限公司以现金出资 3101.4959 万元。增资后,公司直接持有控股子公司江苏大通机电有限公司 35.96%股权,通过全资子公司间接持有其 19.38%股权,合计持有其 55.34%的股权。

(2). 交易对于少数股东权益及归属于母公司所有者权益的影响:

单位:元 币种:人民币

江苏大通机电有限公司	金额
购买成本/处置对价	
--现金	31,014,959.72
--非现金资产的公允价值	
购买成本/处置对价合计	31,014,959.72
减:按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	33,545,251.82
差额	-2,530,292.10
其中:调整资本公积	311,933.88
调整盈余公积	
调整未分配利润	2,218,358.22

3、在合营企业或联营企业中的权益

(1). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位:元 币种:人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业:		
投资账面价值合计		
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润		
--其他综合收益		
--综合收益总额		
联营企业:		
投资账面价值合计	34,481,661.72	29,535,710.21
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	6,616,761.51	2,007,416.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	6,616,761.51	2,007,416.94

十、与金融工具相关的风险

本公司的主要金融工具包括货币资金、应收款项、可供出售金融资产、长短期借款、应付款项、应付债券等,各项金融工具的详细情况说明见本附注七相关项目。

本公司在经营过程中面临的主要金融风险是:信用风险、利率风险和流动性风险。本公司从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得平衡,将风险对本公司经营业绩的负面影响降至最低

水平，使股东和其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本公司风险管理的基本策略是确认和分析本公司面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围内。

（一）信用风险

信用风险是指金融工具的一方不履行义务，造成另一方发生财务损失的风险。本公司的信用风险主要来自银行存款、委托理财产品和应收款项。

对于银行存款和委托理财产品，本公司将其存放于信用评级较高的金融机构，故其信用风险较低。

对于应收款项，本公司主要面临赊销导致的客户信用风险。在签订新合同之前，本公司会对新客户的信用风险进行评估，对新客户的销售收款政策分类为现销和赊销，并对每一赊销客户设置了赊销限额和赊销期。本公司通过对已有客户信用评级的定期监控、定期评估以及应收账款账龄分析的月度审核来确保本公司的整体信用风险在可控的范围内，以确保本公司不会面临重大坏账风险。

（二）利率风险

利率风险，是指金融工具的公允价值或未来现金流量因市场利率变动而发生波动的风险。本公司面临的利率风险主要来源于金融机构借款，其受到中国人民银行基准贷款利率变动的影响。

本公司金融机构借款由固定利率借款和浮动利率借款组成，对于浮动利率借款，在借款协议中均有利率定期调整机制，同时，对于固定利率借款和浮动利率借款，公司尽可能在借款合同中设定提前还款的约定条款。通过定期调整利率、提前还贷续贷以及提前还贷等多种方式，尽可能化解利率变动所带来的风险。

（三）流动性风险

流动性风险，是指在履行以交付现金或其他金融资产的方式结算的义务时发生资金短缺的风险。本公司面临的流动性风险可能来源于提前到期的债务、无法产生预期的现金流量、对方无法偿还其合同债务和公司无法尽快以公允价值售出金融资产。

本公司通过建立良好的银企关系，对授信额度、授信品种以及授信期限进行合理的设计，保障银行授信额度充足，满足公司各类短期融资需求；本公司建立了较为完整的资金预算计划体系，通过资金日报表、定期资金计划及年度资金预算等资金信息监控当前及未来一段时间的资金流动性需求；本公司根据经营资金需要和借款合同期限分析，维持充足的货币资金储备，降低短期现金流量波动的影响。通过以上多种管理手段，以控制和降低资金流动性风险。

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位:元 币种:人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
（一）以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产				
1. 交易性金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				
（3）衍生金融资产				
2. 指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产				
（1）债务工具投资				
（2）权益工具投资				

(二) 可供出售金融资产	6,647,940.00			6,647,940.00
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	6,647,940.00			6,647,940.00
(3) 其他				
(三) 投资性房地产				
1.出租用的土地使用权				
2.出租的建筑物				
3.持有并准备增值后转让的土地使用权				
(四) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
持续以公允价值计量的资产总额	6,647,940.00			6,647,940.00
(五) 交易性金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
(六) 指定为以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
持续以公允价值计量的负债总额				
二、非持续的公允价值计量				
(一) 持有待售资产				
非持续以公允价值计量的资产总额				
应付债券		1,724,722,086.60		1,724,722,086.60
非持续以公允价值计量的负债总额		1,724,722,086.60		1,724,722,086.60

2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

公司持有的权益工具按照相同股票在二级市场 2014 年 12 月 31 日的收盘价确定。

3、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

应付债券在初始计量时采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率，并按摊余成本对其进行后续计量。

十二、 关联方及关联交易

1、 本企业的母公司情况

单位：万元 币种：人民币

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例 (%)	母公司对本企业的表决权比例 (%)
福建丰裕投资有限公司	福州市鼓楼区五一中路 32 号元洪大厦 25 层	对工业、农业、基础设施等投资、批发零售等	31,400.00	35.86	35.86

本企业的母公司情况的说明：

福建丰裕投资有限公司和 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 35.86% 和 2.55%，为一致行动人。福建丰裕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。

本企业最终控制方是韩国龙先生和薛黎曦女士。

2、 本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1

3、 本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注七、11

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

合营或联营企业名称	与本企业关系
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	联营企业

4、 其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
福建中兴投资有限公司	其他
冠城钟表珠宝集团有限公司	关联人（与公司同一董事长）
江苏清江投资股份有限公司	其他
北京冠海房地产有限公司	关联人（与公司同一董事长）
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	其他
北京中关村永丰产业基地发展有限公司	其他
韩孝峰	其他
依波精品（深圳）有限公司	关联人（与公司同一董事长）
珠海罗西尼表业有限公司	关联人（与公司同一董事长）

5、 关联交易情况

(1). 关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
福建中兴投资有限公司	元洪大厦写字楼及地下车库	1,228,800.00	1,228,800.00
北京冠海房地产有限公司	冠海大厦写字楼	4,221,668.00	4,383,054.00
韩孝峰	元洪大厦地下车库	19,200.00	19,200.00

(2). 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元 币种：人民币

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕

本公司作为被担保方

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
福建丰榕投资有限公司	20,000,000.00	2014-05-09	2015-05-08	否
福建丰榕投资有限公司	30,000,000.00	2014-06-05	2015-06-04	否
福建丰榕投资有限公司	21,000,000.00	2014-03-18	2015-03-18	是
福建丰榕投资有限公司	30,000,000.00	2014-01-22	2015-01-22	是
福建丰榕投资有限公司	30,000,000.00	2014-01-23	2015-01-24	是
福建丰榕投资有限公司	29,000,000.00	2014-01-27	2015-01-27	是
福建丰榕投资有限公司	35,000,000.00	2012-06-28	2015-04-27	否
福建丰榕投资有限公司	5,000,000.00	2014-04-30	2015-04-27	否

上述担保是否已经履行完毕以本报告披露日为基准日。

关联担保情况说明：福建丰榕投资有限公司为本公司的开具银行承兑汇票 367,871,277.23 元的敞口部分 204,609,894.06 元提供保证担保。

(3). 关联方资金拆借

单位：元 币种：人民币

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
福建丰榕投资有限公司	40,000,000.00	2014 年 1 月 29 日	2015 年 1 月 28 日	公司根据 2013 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 2 亿元的议案》，于 2014 年 1 月 29 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 4,000 万元，借款年利率为 9.5%；于 2014 年 6 月 13 日签署借款合同，向丰榕投资借款不超过人民币 10,000 万元，借款年利率为 9.5%。2014 年公司根据上述合同的约定，累计向丰榕投资借款 5,800 万元并支付借款利息 968,736.11 元。截至 2014 年 12 月 31 日，公司已全额归还上述借款。

福建丰裕投资有限公司	18,000,000.00	2014 年 6 月 13 日	2015 年 7 月 20 日	同上
------------	---------------	-----------------------	-----------------------	----

(4). 关键管理人员报酬

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	443.00	443.00

(5). 其他关联交易

公司 2014 年向依波精品（深圳）有限公司购买手表人民币 914,964.00 元、向珠海罗西尼表业有限公司购买手表人民币 140,436.00 元。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	北京中关村永丰产业基地发展有限公司	8,304,012.00	2,491,203.60	8,304,012.00	830,401.20

(2). 应付项目

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	江苏清江投资股份有限公司	113,722.27	113,722.27
其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	13,050,000.00	10,800,000.00
其他应付款	北京冠海房地产有限公司		153,753.00

十三、 股份支付

1、 股份支付总体情况

 适用 不适用

单位：股 币种：人民币

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	2,784,000.00
公司本期失效的各项权益工具总额	
公司期末发行在外的股票期权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。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	

2、以权益结算的股份支付情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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
可行权权益工具数量的确定依据	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（经调整后的本期行权价格为 6.20 元）。 (3) 股票期权预期期限：（加权最短生效期+总有效期限）/2，即 3.5 年。 (4) 预期股价波动率：考虑到公司股票在过去 3 年（与预期期限相同）中的股本总额变化较大，且总盘子较小，根据公司的历史股价波动率无法很好的反映对未来股价波动的预测，而冠城大通未来的规模逐渐扩大，股价波动将更趋近于房地产行业股价波动率。因此，根据过去 3 年房地产行业的股价波动率预测标的股票的股价波动率，即 44.31%。 (5) 预期分红收益率：根据最近一年公司分红收益率预测，即 0.357%。 (6) 无风险利率：采用授予日的 3 年期（与预期期限相同）中国固定利率国债收益率，即 3.066%。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	51,291,921.99
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	

其他说明

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 年期末股本 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)。

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

详见附注十六、2。

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

(1) 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

①公司第九届董事会第七次(临时)会议于 2014 年 5 月 30 日审议通过《关于投资不超过 9,800 万元参股设立北京文化创新小额贷款股份有限公司的议案》,同意公司投资不超过人民币 9,800 万元与北京市文化投资发展集团中心共同设立北京文化创新小额贷款股份有限公司(暂定名)。

(具体详见公司 2014 年 5 月 31 日公告)截止报表披露日,尚未设立上述约定下的小额贷款公司。

②2014 年 7 月 7 日,公司与福建创鑫科技开发有限公司签订了《投资意向协议书》,公司拟通过增资方式投资入股创鑫科技并成为其第一大股东,具体由双方进一步协商后在相关正式投资协议中确定。(具体详见公司 2014 年 7 月 8 日公告)截止报表披露日,正式投资协议尚未签订,投资入股约定尚未实施。

(2) 抵押资产情况:

①以期末应收账款质押取得银行借款 81,934,950.76 元。

②以土地使用权及部分在建项目作抵押,截至 2014 年 12 月 31 日,合计已取得金融机构借款余额为 128,666.26 万元,具体明细如下:

1) 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取得长短期抵押借款,截至 2014 年 12 月 31 日该项贷款余额为 38,100 万元;其中:短期银行借款 3,500 万元,借款期限至 2015 年 2 月 13 日;长期银行借款 34,600 万元。北京冠城新泰房地产开发有限公司同时为该项下借款提供连带担保责任。

2) 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海淀科技园建设股份有限公司为抵押物,向汇添富资本管理有限公司取得 45,000 万委托贷款。公司同时为该项委托借款提供担保,北京市海淀区国有资产投资经营有限公司为公司提供额度为 13,950 万的担保反担保。截至 2014 年 12 月 31 日该项下贷款余额 25,000 万元。

3) 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,获得中国建设银行股份有限公司土地支行借款。截至 2014 年 12 月 31 日,贷款余额 4,712.26 万元。

4) 以北京海淀区永丰乡永丰产业基地 V-1 号地永丰嘉园 7、8 组团住宅(冠城大通百旺杏林湾)作为抵押,获得上海浦东发展银行股份有限公司北京分行房地产开发项目借款。截至 2014 年 12 月 31 日,贷款余额 12,600 万元。

5) 以水岸明珠 48 套房产及土地为抵押物,为中国工商银行股份有限公司福州闽都支行并购借款提供抵押担保。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 2014 年 12 月 31 日,贷款余额 8,300 万元。

6) 以骏和棕榈湾 76,624.71 平方米土地使用权为抵押物, 获得中国银行股份有限公司南通崇川支行借款, 截至 2014 年 12 月 31 日, 贷款余额为 14,000 万元。

7) 以“冠城大通华郡”项目在建工程作为抵押, 获得交通银行股份有限公司桂林分行借款。截至 2014 年 12 月 31 日, 贷款余额 6,880.00 万元。

8) 以冠城观湖湾项目土地使用权(相国用(2010)字第 00124 号)(抵押面积为 34,638.60 平方米)、苏州冠城宏业房地产有限公司 7 套房产(抵押面积为 1,533.50 平方米)、银行保证金 3,010,000.00 元及冠城宏翔办公楼(原值 5,861,926.06 元, 净值 5,011,132.51 元)作为抵押物, 向建设银行苏州相城支行取得抵押借款 3 亿元, 借款期限至 2017 年 1 月 8 日。截至 2014 年 12 月 31 日, 该项贷款余额为 15,074.00 万元。公司同时为该项借款提供担保。

9) 以南京市六合区雄州南路 333 号“冠城大通蓝郡”35#36#37#在建工程及其占用的土地使用权作为抵押物(冠城蓝郡家园商业二区 23 户商业, 面积合计 4531.03 平方米), 获得交通银行南京中央门支行项目建设借款。截至 2014 年 12 月 31 日, 该项贷款余额为 4,000.00 万元。同时福建丰裕投资有限公司为该借款提供连带责任保证, 公司为其中 500 万提供联保。

③以存货漆包线作为质押物向江苏淮安农村商业银行股份有限公司贷入短期借款 4,430.00 万元。

④以公司持有富滇银行股份有限公司的 24500 万份股权为质押物, 向五矿信托借款合计人民币 4.2 亿元。截至 2014 年 12 月 31 日, 该项贷款余额为 42,000.00 万元。同时骏和地产(江苏)有限公司为该项借款提供连带责任保证。

⑤以固定资产及无形资产作抵押, 截至 2014 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额为 47,797.81 万元, 具体明细如下:

1) 以位于马尾区快安 67、71 号地块的 1-4#楼的工业厂房及全部土地(该建筑物的原值 82,526,658.91 元, 净值 67,896,746.25 元; 土地使用权原值 20,163,593.81 元, 净值 17,055,291.38 元)作为抵押物, 获得中国工商银行股份有限公司福州闽都支行流动资金借款 4,250 万元, 截至 2014 年 12 月 31 日, 流动资金借款余额为 4,250 万元。

2) 以原值 108,947,143.18 元, 净值 49,981,514.76 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 2,570.00 万元, 截至 2014 年 12 月 31 日借款余额为 2,570.00 万元。

3) 以 43190.3 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 5,734,039.08 元; 土地使用权原值 2,271,194.45 元, 净值 1,820,740.97 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 2014 年 12 月 31 日, 流动资金借款余额为 2,000 万元。

4) 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 503,771,675.67 元)作为抵押物, 共获得上海浦东发展银行北京分行借款 39,100 万元, 截至 2014 年 12 月 31 日, 借款余额 38,977.81 万元。

⑥以母公司持有子公司股权及债权作质押, 截至 2014 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额为 114,000.00 万元, 具体明细如下:

1) 以公司持有北京太阳宫房地产开发有限公司 57% 股权(对应出资额为人民币 5700.00 万元)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(公司对太阳宫质押债权为人民币 112,972.03 万元; 京冠对太阳宫质押债权为人民币 23,200.00 万元; 正业对太阳宫质押债权为人民币 25,000.00 万元)为骏和地产向中诚信托项目开发建设借款人民币 8 亿元提供质押担保。截至 2014 年 12 月 31 日, 该项贷款余额为 80,000.00 万元。同时冠城大通股份有限公司为该项借款提供连带责任保证。

2) 以公司持有福建华事达房地产有限公司 100% 股权及骏和地产(江苏)有限公司 100% 股权为质押物, 获得中国工商银行股份有限公司福州闽都支行并购借款。截至 2014 年 12 月 31 日, 该项贷款余额为 34,000.00 万元。

3) 以公司持有的闽信(苏州)置业发展有限公司 100% 股权为质押担保情况详见附注十四重要承诺 1、(2)、②、5)。

(3) 子公司福建冠城汇泰发展有限公司为公司向中国建设银行股份有限公司福建省分行短期流动贷款 7,000.00 万元提供保证担保; 截至 2014 年 12 月 31 日, 该项贷款余额为 7,000.00 万元。

(4) 对外经济担保事项见附注十四、2。

(5) 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 3,800 万、200 万受让(回赎)诚盈三期持有的北京太阳宫公司 38% 股权和 2% 股权。截至报表披露日, 上述回赎约定尚未实施。

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。

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

单位: 元 币种: 人民币

被担保人	担保余额	借款日期	债务到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
江苏大通机电有限公司	35,000,000.00	2014-10-21	2015-10-20		
江苏大通机电有限公司	7,500,000.00	2014-10-20	2015-4-20	10,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	795,000.00	2014-10-28	2015-4-28	1,060,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	180,000.00	2014-10-28	2015-4-28	240,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	300,000.00	2014-10-28	2015-4-28	400,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	375,000.00	2014-10-28	2015-4-28	500,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	112,500.00	2014-10-28	2015-4-28	150,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	1,500,000.00	2014-10-28	2015-4-28	2,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保

江苏大通机电有限公司	7,500,000.00	2014-10-28	2015-4-28	10,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	337,500.00	2014-10-28	2015-4-28	450,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	103,525,483.10		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
福州大通机电有限公司	15,000,000.00	2014-11-24	2015-11-24		
福州大通机电有限公司	29,000,000.00	2014-8-28	2015-8-28		
福州大通机电有限公司	21,000,000.00	2014-12-17	2015-12-17		
福州大通机电有限公司	1,260,700.00	2014-8-5	2015-2-5	1,801,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	1,035,092.80	2014-9-10	2015-3-10	1,478,704.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	685,020.00	2014-10-16	2015-4-16	978,600.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	767,449.25	2014-10-16	2015-4-16	1,096,356.07	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	8,562,688.85	2014-10-16	2015-4-16	12,232,412.64	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	7,000,000.00	2014-10-31	2015-4-30	10,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	4,900,000.00	2014-10-31	2015-4-30	7,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保

福州大通机电有限公司	553,630.00	2014-11-11	2015-5-11	790,900.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	513,380.00	2014-11-11	2015-5-11	733,400.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	994,280.00	2014-12-9	2015-6-9	1,420,400.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	898,270.80	2014-12-26	2015-6-26	1,283,244.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	10,873,669.62	2014-9-18	2015-3-18	15,533,813.74	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	12,702,524.93	2014-9-25	2015-1-9	18,146,464.18	为开具的银行承兑汇票提供担保
福州大通机电有限公司	29,481,516.61	2014-10-30	2015-1-19		为应收账款保理提供担保
骏和地产(江苏)有限公司	350,000,000.00	2014-1-23	2017-1-15		同时公司以其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质押物
骏和地产(江苏)有限公司	450,000,000.00	2014-1-15	2017-1-15		
苏州冠城宏翔房地产有限公司	138,820,000.00	2014-1-13	2017-1-8		冠城宏翔同时以冠城观湖湾项目土地使用权、银行保证金及冠城宏业 7 套开发产品作为抵押物
苏州冠城宏翔房地产有限公司	11,920,000.00	2014-1-17	2017-1-8		

南京万盛置业有限公司	5,000,000.00	2014-4-30	2015-4-27		公司为其与交通银行南京中央门支行项目建设贷款提供最高额 2500 万元担保, 丰裕投资提供本金担保, 南京万盛同时以“冠城大通蓝郡” 35#36#37#在建工程及其占用的土地使用权为抵押物。
北京海淀科技园建设股份有限公司	250,000,000.00	2014-1-16	2015-3-5		德成置地同时以海淀区东北旺乡西北旺新村 A3 地块 63,679.2 平方米的国有土地使用权为抵押物; 北京市海淀区国有资产投资经营有限公司为公司提供反担保保证
福建省福抗药业股份有限公司	18,000,000.00	2014-7-28	2015-7-28		
福建省福抗药业股份有限公司	20,000,000.00	2014-9-2	2015-7-1		
福建省福抗药业股份有限公司	20,000,000.00	2014-5-8	2015-5-8		
合计	1,566,093,705.96				

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项, 也应予以说明:

除本报告披露外, 公司没有其他需要披露的重要或有事项。

3、其他

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 2014 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 258,547.70 万元。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位: 元 币种: 人民币

拟分配的利润或股利	拟每 10 股派现金红利 2 元 (含税)
经审议批准宣告发放的利润或股利	

注：由于本公司可转债处于转股期，实际现金分红总金额将根据利润分配股权登记日总股本确定。

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 经中国证券监督管理委员会证监许可[2014]588 号文核准，冠城大通股份有限公司（以下简称“公司”）于 2014 年 7 月 18 日公开发行了 1,800 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 180,000 万元。2014 年 8 月 1 日，公司可转换债券在上海证券交易所上市交易。2015 年 1 月 19 日，公司发行的“冠城转债”自即日起可转换为本公司股份，转股期起止日期：2015 年 1 月 19 日至 2020 年 7 月 18 日。（详见 2015 年 1 月 17 日公告）

(2) 因政府区域规划调整需要，永泰县土地储备发展中心拟对公司控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司（以下简称“冠城元泰”）持有的位于永泰县葛岭镇赤壁村樟[2011]挂 01、02、03 号 3 幅宗地（面积合计 940.02 亩）国有土地使用权及地上建筑物进行收购储备，上述 3 幅宗地以及地上在建工程及其他项目的收储价款为 24232.29 万元。公司于 2015 年 2 月 4 日召开的第九届董事会第十九次（临时）会议审议通过了《关于同意冠城元泰土地收储事项的议案》，同意永泰县土地储备发展中心收储该部分国有土地使用权及地上建筑物，并同意冠城元泰与永泰县土地储备发展中心、永泰县人民政府签订《土地和房屋资产收储合同》及相关法律文件。同日，《土地和房屋资产收储合同》签订完成。

(3) 2015 年 2 月 12 日，公司第九届董事会第二十次（临时）会议审议通过《关于公司全资子公司福建华事达受让史毓行持有的南京万盛 20% 股权的议案》。2015 年 2 月 12 日，福建华事达与自然人史毓行签订《股权转让合同》，福建华事达房地产有限公司以人民币 17,937.5 万元价格受让史毓行持有的南京万盛 20% 股权。交易完成后，福建华事达房地产有限公司将持有南京万盛 100% 股权。（详见 2015 年 2 月 13 日公告）2015 年 2 月 12 日，工商变更手续完成。

(4) 2014 年 7 月 28 日，公司与中国兵器工业集团公司下属西安物华新能源科技有限公司签订了《投资意向协议书》，公司拟以增资方式投资入股西安物华，具体出资认购股权比例由双方进一步协商后在相关正式投资协议中确定。（具体详见公司 2014 年 7 月 29 日公告）。2015 年 1 月 15 日，公司与北方特种能源集团有限公司、西北工业集团有限公司签署了《关于对西安物华新能源科技有限公司增资扩股之协议书》，公司出资人民币 8,480 万元通过增资入股方式认购西安物华 44.92% 股权，与西北工业并列第一大股东（具体详见公司 2015 年 1 月 17 日公告）。截至本报告披露日，尚未完成上述投资事宜。

(5) 2015 年 3 月 20 日，公司第九届董事会第二十一次（临时）会议审议通过《关于投资成立北京冠城瑞富信息技术有限公司（暂定名）的议案》，同意公司全资子公司北京京冠房地产开发有限公司（以下简称“北京京冠”）与京榕商（北京）投资有限公司（以下简称“京榕商”）共同以货币资金出资人民币 5000 万元组建北京冠城瑞富信息技术有限公司（暂定名，尚需工商部门核准，以下简称“冠城瑞富”）。其中，北京京冠出资 3500 万元，占冠城瑞富注册资本 70%；京榕商出资 1500 万元，占冠城瑞富注册资本 30%（具体详见公司 2015 年 3 月 23 日公告）。2015 年 4 月 2 日，冠城瑞富工商登记手续完成。

(6) 2015 年 4 月 7 日，公司董事会决定根据《可转换公司债券募集说明书》约定对可转换公司债券行使提前赎回权，赎回登记日为 2015 年 4 月 23 日。截至本报告披露日，公司可转债提前赎回事项尚在进行中。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1). 公司无报告分部的，或者不能披露各报告分部的资产总额和负债总额的，应说明原因

公司目前无明确的财务报告分部，公司主营业务收入、主营业务成本分行业及分地区情况详见本附注七、38、营业收入及营业成本。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

(1) 2014 年 2 月 25 日，公司第九届董事会第三次会议审议通过了《关于调整股票期权激励计划激励对象的议案》、《关于公司股权激励计划第三个行权期行权有关安排的议案》。鉴于公

司控股子公司福州大通机电有限公司及公司机电分公司副总经理张生先生经公司第三届第一次职工代表大会选举为公司第九届监事会监事，并于 2013 年 12 月 23 日开始履职，根据《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划》规定，张生先生已不具备《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划》规定的激励对象资格，公司董事会同意取消张生先生的激励对象资格，并注销其尚未行权的 12 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 31 名，公司股票期权总数量为 2,615.2 万份。此外，公司股票期权激励计划第三个行权期行权条件已经成就，股票期权激励计划确定的 31 名激励对象考核合格，其在第三个行权期，即自授予日（2010 年 12 月 21 日）起满三年后的下一交易日起至股权激励计划有效期满止，可行权的股票期权共 741.6 万份。公司将通过向 31 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。《股票期权激励计划》第三个行权期的行权价格为 6.20 元/股。（具体详见公司 2014 年 2 月 27 日公告）截至 2014 年 12 月 9 日，24 名股权激励对象缴齐首期股权激励计划第三次行权款，行权数量合计 278.40 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（2014）D-0018 号《验资报告》，公司本次增资前的注册资本为人民币 1,190,558,059.00 元，新增注册资本为人民币 2,784,000.00 元，变更后的注册资本为人民币 1,193,342,059.00 元，实收资本为人民币 1,193,342,059.00 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 2014 年 12 月 12 日出具的证券变更登记证明。（具体详见公司 2014 年 12 月 15 日公告）

(2) 公司于 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支行，作为丰榕投资向中国银行股份有限公司福州市鼓楼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。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支行。2014 年 7 月 14 日，根据融资性保函变更情况解押了 4,481 万股。2015 年 2 月 10 日，丰榕投资将持有的合计 5,280 万股公司无限售流通股质押给中信证券股份有限公司，为其融资提供担保。截至报表披露日，丰榕投资已累计质押本公司股份 19,999 万股。

(3) 2014 年 7 月 3 日，公司第九届董事会第九次（临时）会议审议通过《关于解除樟[2013]挂 15 号宗地、16 号宗地、17 号宗地、18 号宗地<永泰县国有建设用地使用权出让合同>的议案》，同意公司下属控股公司福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司（以下简称“冠城恒泰”）与福建省永泰县国土资源局签署《永泰县国有建设用地使用权出让合同解除协议》，解除双方原签署的樟[2013]挂 15 号宗地、16 号宗地、17 号宗地、18 号宗地四幅宗地的《永泰县国有建设用地使用权出让合同》。（具体详见公司 2014 年 7 月 5 日公告）

(4) 2014 年 6 月 16 日，公司收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）《关于核准冠城大通股份有限公司公开发行可转换公司债券的批复》（证监许可[2014]588 号），中国证监会核准本公司向社会公开发行面值总额人民币 18 亿元的可转换公司债券，期限 6 年。（具体详见公司 2014 年 6 月 17 日公告）2014 年 7 月 18 日，公司公开发行了 1,800 万张可转换公司债券，每张面值 100 元，发行总额 180,000 万元，扣除各项发行费用合计人民币 3,851.60 万元，募集资金净额为人民币 176,148.40 万元。经上海证券交易所自律监管决定书[2014]432 号文同意，公司发行的 18 亿元可转换公司债券于 2014 年 8 月 1 日起在上海证券交易所上市交易。（具体详见公司 2014 年 7 月 16 日、2014 年 7 月 18 日、2014 年 7 月 30 日公告）

(5) 2014 年 11 月 19 日，公司第九届董事会第十六次（临时）会议决议通过《关于公司向五矿国际信托有限公司申请不超过 4.2 亿信托贷款的议案》。同意公司向五矿国际信托有限公司申请不超过人民币 4.2 亿元信托贷款，贷款期限 3 年，贷款年利率为 8.85%。该贷款以公司持有富滇银行股份有限公司股份中 2.45 亿股股权提供质押担保，同时由公司全资子公司骏和地产（江苏）有限公司提供连带担保责任。截至 2014 年 12 月 31 日，公司已向五矿国际信托有限公司贷款 4.2 亿元。

(6) 2014 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”）及其一致行动人 Starlex Limited（公司第二大股东）的通知，Starlex Limited 于 2014 年 6 月 12 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 5500 万股，占本

公司总股本的 4.62 %。2014 年 8 月 13 日公司收到控股股东丰裕投资的通知，其于 2014 年 7 月 16 日至 2014 年 8 月 13 日增持公司股份 12,420,201 股，占公司已发行总股份的 1.04%。2014 年 12 月 26 日公司收到控股股东丰裕投资的通知，其于 2014 年 12 月 1 日至 2014 年 12 月 25 日期间共增持公司股份 11,426,228 股，占公司已发行总股本的 0.958%。上述交易发生后，Starlex Limited 和丰裕投资现合计持有公司股份 458,339,565 股，其中，丰裕投资持有公司股份 427,950,507 股，Starlex Limited 持有公司股份 30,389,058 股。（具体详见公司 2014 年 6 月 17 日公告、2014 年 8 月 14 日及 2014 年 12 月 29 日公告）

(7) 公司第九届董事会第五次（临时）会议、第八次（临时）会议分别审议通过，同意公司为福抗药业向银行借款提供担保人民币 2,000 万元和 3,800 万元。截至 2014 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 3,000 万元。

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 应收账款分类披露：

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面 价值	账面余额		坏账准备		账面 价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)		金额	比例 (%)	金额	计提比 例(%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	198,859,109.07	100.00	16,864,831.09	8.48	181,994,277.98	280,788,438.62	100.00	19,284,685.17	6.87	261,503,753.45
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	198,859,109.07	/	16,864,831.09	/	181,994,277.98	280,788,438.62	/	19,284,685.17	/	261,503,753.45

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	187,486,362.46	5,624,590.87	3.00%
1 至 2 年	130,547.21	13,054.72	10.00%
2 至 3 年	21,448.43	6,434.53	30.00%
3 年以上			50.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	11,220,750.97	11,220,750.97	100.00%
合计	198,859,109.07	16,864,831.09	

确定该组合依据的说明：

以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征的账龄组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 2,419,854.08 元。

(3). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况：

单位名称	与本公司关系	账面余额	年限	占应收账款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备的余额
第一名	客户	22,844,731.01	1 年以内	11.49	685,341.93
第二名	客户	15,438,759.80	1 年以内	7.76	463,162.79
第三名	客户	10,122,085.41	1 年以内	5.09	303,662.56
第四名	客户	9,785,569.67	1 年以内	4.92	293,567.09
第五名	客户	7,808,116.48	1 年以内	3.93	234,243.49
合计		65,999,262.37		33.19	1,979,977.86

2、其他应收款

(1). 其他应收款分类披露:

单位: 元 币种: 人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)		金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款										
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	2,757,240,757.25	100.00	3,904,066.60	0.14	2,753,336,690.65	2,064,860,021.57	100.00	9,352,067.39	0.45	2,055,507,954.18
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	2,757,240,757.25	/	3,904,066.60	/	2,753,336,690.65	2,064,860,021.57	/	9,352,067.39	/	2,055,507,954.18

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	6,752,236.19	202,567.09	3.00%
1 至 2 年	3,339,063.53	333,906.35	10.00%
2 至 3 年	158,688.27	47,606.48	30.00%
3 年以上			
3 至 4 年	114,433.98	57,216.99	50.00%
4 至 5 年			
5 年以上	3,262,769.69	3,262,769.69	100.00%
合计	13,627,191.66	3,904,066.60	

确定该组合依据的说明：

以账龄作为风险特征组成类似信用风险特征的账龄组合。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

(2). 本期计提、收回或转回的坏账准备情况：

本期计提坏账准备金额 0 元；本期收回或转回坏账准备金额 5,448,000.79 元。

(3). 其他应收款按款项性质分类情况

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
归属于同一合并范围内的内部往来	2,743,595,165.59	1,909,798,010.40
其他单位往来款	11,724,107.78	6,658,608.88
富滇银行股份有限公司增资定金		125,000,000.00
丹龙置业北京有限公司股权转让款		22,000,000.00
备用金及其他	1,921,483.88	1,403,402.29
合计	2,757,240,757.25	2,064,860,021.57

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况：

单位：元 币种：人民币

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
北京太阳宫房地产开发有限公司	往来款	1,483,256,265.23	1 年以内、1-4 年	53.79	0
福建冠城汇泰发展有限公司	往来款	354,772,737.86	1 年以内、1-2 年	12.87	0
福建华事达房地产有限公司	往来款	323,001,999.14	1 年以内、1-5 年	11.71	0
闽信（苏州）置业发展有限公司	往来款	187,104,277.50	1 年以内、1-2 年	6.79	0
霸州市冠城港益房地产开发有限公司	往来款	125,036,164.25	1 年以内	4.53	0
合计	/	2,473,171,443.98	/	89.69	0

3、长期股权投资

单位：元 币种：人民币

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
对子公司投资	4,032,518,554.39	61,596,717.75	3,970,921,836.64	3,935,613,255.05	61,596,717.75	3,874,016,537.30
对联营、合营企业投资	45,425,100.20		45,425,100.20	43,852,266.57		43,852,266.57
合计	4,077,943,654.59	61,596,717.75	4,016,346,936.84	3,979,465,521.62	61,596,717.75	3,917,868,803.87

(1) 对子公司投资

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
北京太阳宫房地产开发有限公司	66,555,950.00			66,555,950.00		
江苏大通机电有限公司（注1）	51,732,300.00	8,897,372.81		60,629,672.81		

北京冠城正业房地产开发有限公司	244,776,000.00			244,776,000.00		
福州大通机电有限公司	70,237,320.00			70,237,320.00		
福建华事达房地产有限公司	264,910,207.25			264,910,207.25		
北京冠城新泰房地产开发有限公司	467,857,900.00			467,857,900.00		
苏州冠城宏业房地产有限公司	223,206,092.75			223,206,092.75		61,596,717.75
北京京冠房地产开发有限公司	148,532,742.15			148,532,742.15		
霸州市冠城港益房地产开发有限公司(注2)	22,000,000.00	40,000,000.00		62,000,000.00		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	95,883,600.00			95,883,600.00		
广西冠城鸿泰房地产有限公司	50,244,125.00			50,244,125.00		
南京冠城合泰置业发	50,000,000.00			50,000,000.00		

展有限公司					
北京海淀科技园建设股份有限公司	961,302,317.90			961,302,317.90	
闽信（苏州）置业发展有限公司	227,884,000.00			227,884,000.00	
福建宏江置业有限公司（注3）	32,000,000.00		32,000,000.00	0.00	
骏和地产（江苏）有限公司	888,490,700.00			888,490,700.00	
福建冠城龙泰置业有限公司	70,000,000.00			70,000,000.00	
福建冠城汇泰发展有限公司（注4）		80,000,000.00		80,000,000.00	
冠城大通（香港）有限公司（注5）		7,926.53		7,926.53	
合计	3,935,613,255.05	128,905,299.34	32,000,000.00	4,032,518,554.39	61,596,717.75

注 1：根据公司子公司江苏大通机电有限公司（以下简称“江苏大通”）2014 年董事会临时会议关于 2014 年度增资扩股的决议，同意公司子公司江苏大通增资金额人民币 44,766,250.00 元，其中公司以分红直接转入再投资 8,897,372.81 元。2014 年 12 月 26 日工商变更登记完成。

注 2：根据公司子公司霸州市冠城港益房地产开发有限公司（以下简称“冠城港益”）2014 年股东会决议，同意公司子公司冠城港益增资金额人民币 40,000,000.00 元，其中公司以货币资金出资人民币 40,000,000.00 元。2014 年 8 月 29 日工商变更登记完成。

注 3：经公司第九届董事会第六次（临时）会议审议通过，同意公司将持有的福建宏江置业有限公司（以下简称“宏江置业”）80% 股权以人民币 3,850 万元价格转让给福建得隆昌投资发展有限公司（以下简称“得隆昌公司”）。2014 年 4 月 25 日，公司与得隆昌公司签署了《股权转让合同》，公司将持有的控股子公司宏江置业 80% 股权以人民币 3,850 万元价格转让给得隆昌公司。2014 年 5 月 22 日工商变更登记完成。

注 4：经第九届董事会第五次（临时）会议审议通过，公司以货币资金出资人民币 8,000 万元设立

全资子公司福建冠城汇泰发展有限公司，2014 年 4 月 18 日工商注册登记完成。

注 5：经公司第九届董事会第十二次（临时）会议审议通过，公司以货币资金 1,290 美元在中国香港投资设立全资子公司冠城大通（香港）有限公司。2014 年 10 月 13 日商业登记完成。

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元 币种：人民币

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备		
一、合营企业										
小计										
二、联营企业										
福州隆达典当有限公司	13,991,400.00			2,611,264.62			455,810.00			16,146,854.62
南京冠城大通机电有限公司	29,860,866.57			-582,620.99						29,278,245.58
小计	43,852,266.57			2,028,643.63			455,810.00			45,425,100.20
合计	43,852,266.57			2,028,643.63			455,810.00			45,425,100.20

4、营业收入和营业成本：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,743,464,043.05	1,697,754,822.19	1,984,241,253.28	1,934,106,288.17
其他业务	19,791,206.60	20,289,792.25	30,867,648.51	31,400,542.60
合计	1,763,255,249.65	1,718,044,614.44	2,015,108,901.79	1,965,506,830.77

其他说明：

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	100,696,413.77	5.71%
第二名	91,111,569.65	5.17%
第三名	90,804,161.97	5.15%
第四名	86,236,661.95	4.89%
第五名	63,944,519.30	3.63%
合计	432,793,326.64	24.55%

5、投资收益

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	815,457,372.81	525,755,181.04
权益法核算的长期股权投资收益	2,028,643.63	249,785.95
处置长期股权投资产生的投资收益	6,500,000.00	442,837,384.08
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产在持有期间的投资收益		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产取得的投资收益		
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	1,787,416.80	157,926.67
处置可供出售金融资产取得的投资收益	26,643.75	
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得		
合计	825,800,076.99	969,000,277.74

6、其他

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
江苏大通机电有限公司	8,897,372.81	
北京京冠房地产开发有限公司	190,000,000.00	
北京冠城正业房地产开发有限公司	100,000,000.00	350,000,000.00
北京冠城新泰房地产开发有限公司	500,000,000.00	130,000,000.00
北京海淀科技园建设股份有限公司	16,560,000.00	34,500,000.00
桂林鸿达置业发展有限公司		11,255,181.04
合计	815,457,372.81	525,755,181.04

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下：

项目	本期发生额	上期发生额
福州隆达典当有限公司	2,611,264.62	311,600.00
南京冠城大通机电有限公司	-582,620.99	-61,814.05
合计	2,028,643.63	249,785.95

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益:

项目	本期发生额	上期发生额
福建宏江置业有限公司	6,500,000.00	
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	6,500,000.00	442,837,384.08

(4) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司	912,000.00	
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	700,000.00	
兴业证券股份有限公司	1,040.00	1,560.00
兴业银行股份有限公司	174,376.80	144,050.40
工银全球基金		12,316.27
合计	1,787,416.80	157,926.67

(5) 现金流量表附注

项目	本期发生额	上期发生额
一、将净利润调整为经营活动现金流量		
净利润	723,637,323.75	882,578,391.50
加: 资产减值准备	-5,289,874.53	9,986,590.94
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	6,556,709.08	6,664,696.70
无形资产摊销	112,867.16	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)	12,607.67	55,749.14
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)	146,668,588.13	82,608,236.44
投资损失(收益以“-”号填列)	-825,800,076.99	-969,000,277.74
递延所得税资产减少(增加以“-”号填列)	1,821,289.78	-1,990,706.35
递延所得税负债增加(减少以“-”号填列)	48,033.36	
存货的减少(增加以“-”号填列)	44,793,219.83	-12,403,116.41
经营性应收项目的减少(增加以“-”号填列)	-731,121,510.22	240,924,093.24

经营性应付项目的增加(减少以“-”号填列)	860,057,779.06	488,968,445.30
其他		5,520,396.66
经营活动产生的现金流量净额	221,496,956.08	734,024,588.06
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	667,429,820.29	104,604,187.25
减：现金的期初余额	104,604,187.25	631,706,280.04
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	562,825,633.04	-527,102,092.79

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	18,666,843.53	主要是确认股权投资转让收益
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)	17,552,156.27	主要是本期兑现政府促进工业优惠政策及 2014 年度总部经济企业经营贡献奖
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	26,643.75	
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	15,823,946.84	主要是违约金收入
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	241,693.27	
少数股东权益影响额	-2,986,652.19	
合计	49,324,631.47	

2、净资产收益率及每股收益

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	14.74%	0.63	0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.77%	0.59	0.55

注 1: 根据《企业会计准则第 34 号——每股收益》准则的规定, 公司对公司股权激励计划所带来的股票期权以及已发行的可转换公司债券等潜在普通股所带来的稀释性进行了计算, 并以此计算稀释每股收益。

注 2: 截至 2015 年 4 月 12 日, 公司因可转换公司债券转股而增加发行在外普通股 60,944,741 股。由于公司正处于转股期, 2015 年 4 月 13 日至财务报告批准报出日之间发行在外普通股仍有可能继续增加。

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1). 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2). 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

4、会计政策变更相关补充资料

适用 不适用

公司根据财政部 2014 年发布的《企业会计准则第 2 号——长期股权投资》等八项会计准则变更了相关会计政策并对比较财务报表进行了追溯重述, 重述后的 2013 年 1 月 1 日、2013 年 12 月 31 日合并资产负债表如下:

单位:元 币种:人民币

项目	2013 年 1 月 1 日	2013 年 12 月 31 日	2014 年 12 月 31 日
流动资产:			
货币资金	2,000,407,913.71	907,864,289.35	3,334,528,941.79
结算备付金			
拆出资金			
以公允价值计量且其变	10,601,460.00		

动计入当期损益的金融资产			
衍生金融资产			
应收票据	78,652,388.25	63,621,557.29	108,296,424.51
应收账款	679,941,656.76	667,751,192.10	585,141,915.52
预付款项	837,871,555.50	995,613,953.37	299,670,478.35
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	93,577,171.21	217,610,535.77	109,172,993.57
买入返售金融资产			
存货	9,256,047,019.53	10,888,239,868.71	10,904,325,821.19
划分为持有待售的资产			
一年内到期的非流动资产			83,326.00
其他流动资产			193,495,690.38
流动资产合计	12,957,099,164.96	13,740,701,396.59	15,534,715,591.31
非流动资产：			
发放贷款及垫款			
可供出售金融资产	481,066,024.77	509,728,505.21	1,721,862,258.93
持有至到期投资			
长期应收款	89,847,948.77	139,367,690.58	165,110,735.53
长期股权投资	14,478,493.27	29,535,710.21	34,481,661.72
投资性房地产			
固定资产	1,004,239,884.55	1,003,774,047.86	982,201,345.43
在建工程	57,506,479.74	106,308,677.75	154,717,683.49
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	60,031,887.52	58,436,993.28	465,923,908.78
开发支出			
商誉	115,639,483.49	116,029,809.85	116,029,809.85
长期待摊费用	7,097,860.08	3,893,167.53	12,327,413.00
递延所得税资产	8,002,547.76	9,988,883.79	7,966,705.28
其他非流动资产			597,511,273.40
非流动资产合计	1,837,910,609.95	1,977,063,486.06	4,258,132,795.41
资产总计	14,795,009,774.91	15,717,764,882.65	19,792,848,386.72
流动负债：			
短期借款	1,198,978,044.80	1,505,626,894.84	921,106,549.25
向中央银行借款			

吸收存款及同业存放			
拆入资金			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	119,106,751.71	153,030,298.35	465,166,571.86
应付账款	2,416,317,679.89	2,350,564,077.07	1,556,756,856.66
预收款项	2,793,755,231.90	1,604,481,928.55	2,581,100,917.70
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	6,035,667.57	6,241,792.16	8,001,415.95
应交税费	588,028,703.95	974,504,159.65	1,196,555,452.63
应付利息			23,294,432.27
应付股利	56,307,035.30	48,972,712.24	5,842,374.32
其他应付款	1,358,571,962.10	625,030,154.70	371,150,989.59
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			
划分为持有待售的负债			
一年内到期的非流动负债	284,250,000.00	823,750,000.00	1,021,750,000.00
其他流动负债			
流动负债合计	8,821,351,077.22	8,092,202,017.56	8,150,725,560.23
非流动负债：			
长期借款	800,750,000.00	1,382,091,088.00	2,689,690,747.34
应付债券			1,724,722,086.60
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
专项应付款			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	974,084.20	883,246.57	1,730,697.08
其他非流动负债	140,838,220.00	155,838,220.00	169,888,220.00
非流动负债合计	942,562,304.20	1,538,812,554.57	4,586,031,751.02
负债合计	9,763,913,381.42	9,631,014,572.13	12,736,757,311.25
所有者权益：			
股本	1,176,804,059.00	1,190,558,059.00	1,193,342,059.00
其他权益工具			64,893,666.62
其中：优先股			

永续债			
资本公积	54,777,283.58	128,791,710.18	143,580,444.06
减：库存股			
其他综合收益	5,315,755.97	2,649,739.71	4,642,049.02
专项储备			
盈余公积	177,625,976.78	264,599,978.15	336,963,710.53
一般风险准备			
未分配利润	2,163,649,420.17	3,104,968,295.92	3,785,892,656.40
归属于母公司所有者 权益合计	3,578,172,495.50	4,691,567,782.96	5,529,314,585.63
少数股东权益	1,452,923,897.99	1,395,182,527.56	1,526,776,489.84
所有者权益合计	5,031,096,393.49	6,086,750,310.52	7,056,091,075.47
负债和所有者权益 总计	14,795,009,774.91	15,717,764,882.65	19,792,848,386.72

第十一节 备查文件目录

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。
备查文件目录	(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。
备查文件目录	(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

董事会批准报送日期：2015 年 4 月 14 日

修订信息

报告版本号	更正、补充公告发布时间	更正、补充公告内容