

公司代码：600067

公司简称：冠城大通

债券代码：122444

债券简称：15 冠城债



冠城大通股份有限公司
CITYCHAMP DARTONG COMPANY LIMITED

冠城大通股份有限公司

600067

2018 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	林湜	个人原因	吴清池

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、公司负责人韩孝煌、主管会计工作负责人李春及会计机构负责人（会计主管人员）郑心亭声明：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，2018年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润758,942,049.27元；2018年母公司实现净利润463,768,732.72元，计提法定盈余公积金46,376,873.27元之后，加上年初未分配利润1,865,449,151.91元，扣除实施2017年度利润分配现金分红179,053,287.00元后，2018年末可供投资者分配的利润为2,103,787,724.36元。

公司2018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1元（含税）。本年度不实施资本公积金转增股本。

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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

九、重大风险提示

报告期内，公司不存在对生产经营产生实质性影响的特别重大风险。公司已在本年度报告中详细描述可能面对的各种风险及应对措施，敬请查阅“第四节经营情况讨论与分析”中“可能面对的风险”部分的内容。

十、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义.....	4
第二节	公司简介和主要财务指标.....	5
第三节	公司业务概要.....	10
第四节	经营情况讨论与分析.....	12
第五节	重要事项.....	30
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	43
第七节	优先股相关情况.....	48
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	49
第九节	公司治理.....	57
第十节	公司债券相关情况.....	61
第十一节	财务报告.....	65
第十二节	备查文件目录.....	204

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
公司、本公司、上市公司、冠城大通	指	冠城大通股份有限公司
报告期	指	2018 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

第二节 公司简介和主要财务指标

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	韩孝煌

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	李丽珊
联系地址	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8-10层	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8-10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	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8—10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媒体名称	《上海证券报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

五、 公司股票简况

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

注：公司于2015年面向合格投资者公开发行人民币28亿元公司债券，截至报告期末存续17.65亿元。证券简称：15冠城债，证券代码：122444，上市地：上海证券交易所。

公司于2018年12月发行了2018年第一期中期票据，发行规模为人民币6亿元，简称：18冠城大通MTN001，代码101801506。

六、其他相关资料

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	天津市南开区滨水西道 333 号万豪大厦 C 座十层
	签字会计师姓名	林凤、陈远琪
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	K.Y.Ng & Company Limited（吴洁瑶会计师事务所有限公司）
	办公地址	香港湾仔告士打道 128 号祥丰大厦 15 楼 A-B 室
	签字会计师姓名	梁兆辉
公司聘请的会计师事务所（境外）	名称	BDO Limited（Switzerland）
	办公地址	Rte de la Comiche 2, Epalinges Case postale 7690 1002 Lausanne
	签字会计师姓名	Nigel Le Masurier, Jean-Marc Jenny

注：K.Y.Ng & Company Limited 为公司境外全资子公司冠城大通（香港）有限公司及其控股子公司伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司提供审计，BDO Limited 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International SA 提供审计。

七、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	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
营业收入	8,108,531,920.77	6,896,172,697.62	17.58	6,129,156,477.11
归属于上市公司股东的净利润	758,942,049.27	595,163,952.45	27.52	321,517,130.98
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	737,977,309.41	436,956,153.94	68.89	259,385,471.56
经营活动产生的现金流量净额	-779,250,619.09	-664,373,276.08	不适用	2,356,020,537.77
	2018年末	2017年末	本期末比上年同期末增减(%)	2016年末
归属于上市公司股东的净资产	7,837,570,759.03	7,247,526,087.13	8.14	6,816,094,872.23
总资产	24,389,999,145.10	20,927,864,305.51	16.54	19,874,301,232.95

（二）主要财务指标

主要财务指标	2018年	2017年	本期比上年同期增减(%)	2016年
基本每股收益（元/股）	0.51	0.40	27.50	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.51	0.40	27.50	0.22
扣除非经常性损益后的基本每股收益（元/股）	0.49	0.29	68.97	0.17
加权平均净资产收益率(%)	10.10	8.47	增加1.63个百分点	4.55
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	9.82	6.22	增加3.60个百分点	3.67

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

适用 不适用

八、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) 境内外会计准则差异的说明:

适用 不适用

九、2018 年分季度主要财务数据

单位: 元 币种: 人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,166,883,064.62	1,866,732,078.82	1,903,967,064.41	3,170,949,712.92
归属于上市公司股东的净利润	-30,228,048.29	160,385,429.10	175,162,805.42	453,621,863.04
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-34,891,588.19	152,975,327.78	174,946,788.75	444,946,781.07
经营活动产生的现金流量净额	-1,087,899,973.49	-385,529,344.59	535,231,373.69	158,947,325.30

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、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	2018 年金额	附注 (如适用)	2017 年金额	2016 年金额
非流动资产处置损益	-45,739.13		35,906,379.61	37,960,391.60
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	13,829,875.31		6,791,358.95	5,267,674.85
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,642,243.70		11,385,377.36	15,976,272.80
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				295,688.65
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	2,274,943.24		244,701,419.18	14,246.58
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回				
对外委托贷款取得的损益				
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益				
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响				
受托经营取得的托管费收入				
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,520,500.01	主要受瑞士米兰朵酒店原股东执行赔偿约定而承担合同损害责任影响所致	2,295,174.93	13,581,301.78
其他符合非经常性损益定义的损益项目				
少数股东权益影响额	-2,510,645.35		-53,950,958.82	-6,030,581.71
所得税影响额	-1,746,437.92		-88,920,952.70	-4,933,335.13
合计	20,964,739.86		158,207,798.51	62,131,659.42

十一、 采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

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
兴业银行	6,440,569.20		-5,969,369.20	
兴业证券	246,064.00		-172,182.00	

到金后海 1 期稳健型 私募证券投资基金		20,281,973.82	281,973.82	
M&G 优化收益基金	26,702,182.98		-126,272.30	-126,272.30
PIMCO 环球投资级别 债券基金	26,357,035.55		218,875.06	218,875.06
PIMCO 收益基金	26,420,335.98		155,574.70	155,574.70
瑞银系统性资产配置 基金	48,229,153.32		-53,108.01	-53,108.01
瑞银策略均衡基金	45,158,879.50		129,626.14	129,626.14
HK03389 亨得利股票	2,224,356.51	57,498,171.64	6,641,062.49	6,641,062.49
合计	181,778,577.04	77,780,145.46	1,106,180.70	6,965,758.08

十二、 其他

适用 不适用

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司所从事的主要业务、经营模式及行业情况说明

报告期内，公司从事的主要业务为房地产开发、漆包线生产销售及新能源锂电池生产经营等。

（一）房地产业务

房地产行业是国民经济支柱产业之一。报告期内，房地产业务是公司主要利润来源，公司房地产开发涵盖商品住宅、写字楼、商业等，产品主要以销售为主。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“大北京、大南京”区域，以“创新人居生活”的开发理念为消费者提供宜居、乐居产品。报告期内，公司主要开发项目包括位于北京的冠城大通百旺府、位于南京的冠城大通蓝郡及冠城大通蓝湖庭项目、位于常熟的滨江铂郡及冠城大通华熙阁等项目。

（二）漆包线业务

漆包线是电磁线的一种，是具有绝缘层的导电金属电线，作为重要的电子专用材料被广泛应用于变压器、家用电器、电动工具、电机等领域，近年来随着产品创新发展逐步运用到风电、核电、新能源汽车等先进制造领域。漆包线行业是基础性的产业，在产业链中处于中间环节，其上游为铜杆产品，下游为家电、电机等工业制造业，上下游行业的变动对漆包线行业有重要影响，因此国内漆包线生产企业大部分采用的是“基准铜价+加工费”的定价方式，控制原材料价格波动风险。

特种漆包线业务是公司重要的传统产业，历史悠久、技术实力雄厚，生产规模、科技研发水平及品牌影响力均居行业前列。目前，公司拥有福州马尾、江苏淮安两个生产基地，近年来公司坚持技术和产品创新，提升产品品质，生产的漆包线产品质量国内领先，部分产品达国际先进水平。

（三）新能源业务

新能源产业是国家重点发展的战略新兴行业。为应对日益突出的燃油供求矛盾和环境污染问题，节能与新能源汽车已成为汽车产业未来的一个重要发展方向。动力电池是新能源汽车的心脏，是新能源汽车三大核心技术之一。此外，在储能领域，锂电池因具有比能量高、循环寿命长、绿色环保等优势，已成为各类先进储能产品的主要配套电源，市场前景广阔。锂电池一般由正极材料、负极材料、电解液、隔膜等材料组成。锂电池电解液添加剂是锂电池目前不可或缺的重要材料之一。

公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司主要进行锂电池系列产品的设计、生产与制造，经营范围包括动力电池、充电器、电动汽车电池模组、储能电池及电源管理系统的研发、生产、销售以及对废旧电池的回收利用。冠城瑞闽以先进的锂离子动力电池为核心，配合高精度、高安全性的智能电池管理系统，通过成熟稳定的系统集成技术，致力于为客户提供一流解决方案。

另外，公司控股子公司福建创鑫科技开发有限公司及其全资子公司福建邵武创鑫新材料有限公司主要从事锂电池电解液添加剂的研发、生产和销售，目前已形成集基础研究、全电池性能测试和评价、新产品开发和中试、规模化生产和销售为一体的技术型企业，产品最终用于锂电池产品。

二、报告期内公司主要资产发生重大变化情况的说明

√适用 □不适用

单位：万元

报表项目	期末余额	年初余额	变动金额	变动比率	变动说明
货币资金	346,379.03	254,090.51	92,288.52	36.32%	主要受本期末发行中期票据募集资金影响所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	5,749.82	17,509.19	-11,759.38	-67.16%	主要受售出部分基金和股票影响所致

预付款项	15,613.70	35,002.80	-19,389.11	-55.39%	主要受账龄超过 1 年预付拆迁征地款转入其他非流动资产影响所致
其他应收款	8,395.56	48,932.84	-40,537.28	-82.84%	主要受期初土地竞买保证金转为土地出让金影响所致
长期股权投资	89,016.01	61,877.61	27,138.40	43.86%	主要受子公司对外新增投资项目影响所致
商誉	2,354.29	4,258.96	-1,904.68	-44.72%	主要受本期计提华事达商誉减值准备影响所致
长摊待摊费用	2,269.53	1,622.13	647.41	39.91%	主要受子公司办公场所装修影响所致
递延所得税资产	1,402.97	883.13	519.85	58.86%	主要受计提存货跌价准备而计提递延所得税资产影响所致
其他非流动资产	69,240.56	17,906.31	51,334.26	286.68%	主要受账龄超过 1 年预付拆迁征地款结转入本科目列报影响所致

其中：境外资产 54,564.52（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 2.24%。

三、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

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，并拥有一支强有力的人才队伍。

（一）新能源锂电池业务方面

1、一流的技术研发团队。公司锂电池业务技术研发团队由具有多年新能源行业经验的海归领衔，团队成员在国际知名高校、科研院所或国际及国内锂电池产业链上顶尖企业有多年的研发或生产经验，熟悉锂电池生产各个环节，为公司锂电池项目运营提供持续稳定的技术保障和技术支持。

2、先进并可追溯的生产设备及工艺流程。公司选用全自动生产线，整个生产过程采用 MES 管理，为公司产品品质提供保障。

（二）房地产业务方面

1、稳健的经营策略，聚焦重点城市的发展战略，为公司稳健发展提供有力保证。

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，加强管理，力求将每一个项目打造成行业精品。

（三）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、技术水平国内领先，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。

4、持续创新思维模式，使公司漆包线业务在漆包线新领域始终保持领先者的地位。

报告期内，公司核心竞争力未发生变化。

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2018 年，国际经济总体呈现温和增长态势，但是受全球贸易保护主义和单边主义盛行影响，经济格局发生重大变革，不同经济体分化明显。美国受益于国内刺激政策经济持续扩张，其他多数经济体也有不同程度增长但增速有所放缓。尽管面临复杂的外部环境，2018 年，我国宏观经济总体平稳、稳中有进，GDP 同比增长 6.6%。报告期内，我国经济处于转型升级的关键时期，经济结构持续优化，政府出台了多项减税降费措施，有效降低企业负担，推动经济向高质量发展转变。

报告期内，公司持续稳健经营，在做好房地产、漆包线双主业的基础上，积极推进新能源动力电池产业发展。2018 年，公司实现营业收入 81.09 亿元，较上年同期增长 17.58%，实现归属于上市公司股东的净利润 7.59 亿元，较上年同期增长 27.52%。

1、积极推进新能源锂电池业务的发展

报告期内，我国新能源汽车及锂电池行业持续快速发展，新能源汽车产销分别完成 127 万辆和 125.6 万辆，较上年同期分别增长 59.9% 和 61.7%。在新能源汽车产销两旺的推动下，上游动力电池装机量大幅增长，数据显示，2018 年我国新能源汽车动力电池装机总量为 56.89GWh，同比增长 56.88%。报告期内，新能源汽车补贴持续退坡，补贴标准的提高促使锂电池产品升级，推动锂电池向能量密度更大、安全性更高方向发展。与此同时，随着消费升级、充电基础设施与电池技术明显改善、大力倡导城市绿色公共出行等多重因素影响，我国的新能源汽车市场已逐步从“政策推动”向“市场驱动”转变，“市场驱动”趋势显现。政策与市场双重引导，推动新能源行业朝着高质量轨道发展。

锂电池行业的快速发展带动行业集中度提升，具有稳定规模效应及研发技术优势的大型企业优势逐步凸显，中小企业特别是市场新进入者压力倍增。2018 年，公司锂电池业务主要从以下几个方面积极推进，一是稳定电芯生产线的产品质量以提高合格率，达到量产指标。公司控股子公司冠城瑞闽在 2018 年被国家工信部认定为绿色制造示范企业，被福建省经信委认定为智能制造试点示范企业。二是全力开拓市场，报告期内，冠城瑞闽已有 10 款电池产品配套整车进入国家工信部《道路机动车辆生产企业及产品公告》（其中乘用车 1 款，客车 2 款，物流车 7 款）。第三，注重技术研发和新产品开发，报告期内已获得 10 个国家专利。目前，冠城瑞闽应用于新能源汽车电池包能量密度达到 160wh/kg 以上，比能量达 260wh/kg 的高比能电芯已批量生产。同时，陆续开发了长寿命的磷酸铁锂和三元储能应用电池。

在电解液添加剂方面，2018 年，公司下属控股公司福建邵武创鑫取得了“福建省科技型企业”证书，为适应市场需求着力新产品的研发调试，对部分新产品进行了一系列的小试、中试实验，同时进一步完善质量体系运行管理，提高产品生产效率。

2、房地产业务稳健运营

2018 年，我国房地产市场调控政策全面升级，调控手段仍以“限”字当头，除常规限价、限售等措施外，限商、限企等手段陆续出台。在“房住不炒”基调下，全年各类调控政策密集出台，调控手段持续深入、不断完善，但更强调“因城施策、分类指导”，给予各地更大的自主性。金融政策方面，去年房地产市场资金面总体偏紧，企业融资渠道进一步收窄，融资成本上升，消费者贷款难度增加，房贷平均利率上浮。

报告期内，在“房住不炒”的调控主基调背景下，全国商品房市场成交规模趋于稳定，但区域市场分化特征明显：一线城市成交清淡；热点二线城市需求仍处高位，而部分调控严苛城市成交量持续下行；前期拉动全国销售面积上扬的三四线城市，下半年开始受调控政策、前期棚改货币化对需求的透支，销售增速逐月降温，但成交量全年整体表现稳定，仍为市场成交主力。从数据来看：2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，比上年增长 12.2%；房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%；商品房待售面积由年初 58,923 万平方米减少至年末 52,414 万平方米，总体去库存成效明显。土地市场方面，2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，比上年增长 14.2%；土地成交价款 16,102 亿元，比上年增长 18%。

2018 年，北京房地产调控政策持续高压，市场成交下滑，商品房销售面积 696.2 万平方米，比上年下降 20.4%；商品房新开工面积为 2,321.1 万平方米，比上年下降 6.2%。报告期内，南京保持了房地产市场调控政策的稳定性，商品房住宅成交总体呈现波动下行，土地市场降温明显。

报告期内，公司主要销售项目为冠城大通百旺府、冠城大通蓝郡、滨江铂郡等。冠城大通百旺府为公司目前在北京开发的主要商品房项目，位于中关村发展区的核心位置——中关村永丰高新技术产业基地的东北角，地理位置优越。位于南京的冠城大通蓝郡项目地处国家级江北新区，毗邻地铁 S8 号线龙池站以及宁连高速、江北快速路等多条交通要道，项目品质优良，在区域市场内具有一定的竞争优势。位于苏州常熟的滨江铂郡项目地处常熟经济技术开发区滨江新城核心位置，毗邻苏嘉杭高速、沿江高速、苏通长江大桥及通港路高架，交通优越，是区域内为数不多的高品质精装楼盘。报告期内，公司新取得位于福建省连江县的连地拍卖（2018）05 号地块以及位于南京六合区的 NO.2018G32 地块，合计新取得土地面积约 6.59 万平方米，适量增加了公司土地储备。

3、漆包线业务再创佳绩

2018 年，漆包线市场面对经济增速下滑、环保监管高压政策等各种困难，行业竞争更加激烈，呈现两极分化格局态势，行业集中度有进一步提升趋势。

报告期内，公司漆包线业务主动适应经济发展新常态，加快产业结构调整的步伐，逐步实现以汽车行业、电动工具为发展重点，加大重点产品或高附加值产品市场的开发、推广力度，利用技术领先优势，快速抢占市场，保持在新能源汽车市场中漆包线应用的领先地位。此外，公司以“提效益”和“稳规模”为重点，继续深化改革，强化内部各项管理，在环保、创新、节能减排等方面稳步推进，扎实开展各项工作，创造了良好的经济效益和社会效益。

4、其他业务发展情况

报告期内，公司参股的富滇银行股份有限公司实施了 2017 年度利润分配，为公司带来共计 2,000 万元的投资收益。

截至报告期末，公司参与设立的股权投资基金情况如下：福建省新兴产业股权投资有限合伙企业共累计完成对外投资项目 10 个，已退出项目 2 个；福建冠城华汇股权投资有限合伙企业投资项目 1 个；福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）共累计完成对外投资项目 8 个；航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）投资项目 1 个。

5、资本市场运营情况

公司“15 冠城债”附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。“15 冠城债”存续第三年末（2018 年 8 月），公司选择上调“15 冠城债”的票面利率 250 个基点，即在本期债券存续期内的第 4 年和第 5 年（2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日），票面利率为 7.60%。债券持有人在回售申报期（2018 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 26 日）回售申报金额为 1,034,527,000.00 元（不含利息）的“15 冠城债”。本次回售后，“15 冠城债”托管数量由 2,800,000 手变为 1,765,473 手，托管金额由 2,800,000,000.00 元变为 1,765,473,000.00 元。详见公司 2018 年 7 月 16 日披露的公告。2018 年 8 月，公司按时完成了“15 冠城债”第三年度付息，详见公司 2018 年 8 月 21 日披露的公告。

报告期内，公司顺利发行了 2018 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 6 亿元，期限 2+1 年，票面利率为 7.60%，详见公司 2018 年 12 月 20 日披露的公告。

二、报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 81.09 亿元，同比增长 17.58%；实现主营业务收入 79.04 亿元，同比增长 17.69%；由于报告期内房地产高毛利率产品结算占比增加影响，公司 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润 7.59 亿元，较上年同期增长 27.52%，利润来源仍主要为房地产业务和漆包线业务。

1、房地产业务

报告期内，受公司部分项目所在区域宏观调控及本期项目可售面积少于上年同期因素综合影响，公司房地产业务实现合同销售面积 13.81 万平方米，同比减少 35.29%；合同销售额 28.26 亿元，同比减少 24.44%；实现结算面积 22.26 万平方米，同比减少 8.47%；实现主营业务收入 42.60

亿元，同比增加 29.88%；实现净利润 10.91 亿元，同比增长 19.50%；报告期末未结算的预收账款为 21.84 亿元。主要房地产项目公司经营情况如下：

北京海淀科技园建设股份有限公司，主要进行冠城大通百旺府、西北旺新村等项目开发，报告期内共实现结算面积 3.61 万平方米，实现主营业务收入 20.77 亿元，实现净利润 5.33 亿元。

南京万盛置业有限公司，主要进行冠城大通蓝郡、冠城大通蓝湖庭、南京 NO.2018G32 地块开发，报告期内共实现结算面积 14.44 万平方米，实现主营业务收入 18.28 亿元，实现净利润 5.30 亿元。

(1) 公司目前在建或在售的主要项目及剩余土地储备情况

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	本期销售面积	累计销售面积	本期结算面积	累计结算面积
冠城大通蓝郡	100%	南京六合区	在建	60.74	101.82	83.86	8.31	65.56	14.44	57.16
冠城大通蓝湾	85%	苏州黄埭镇	完工	7.65	25.31	20.19	0.42	18.74	0.54	18.71
冠城大通首玺	100%	福州鼓楼区	完工	0.54	3.59	3.3	0.13	2.78	0.14	2.78
西北旺新村项目	73.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	41.51	114.55	77.47	0	38.17	0	38.04
冠城大通百旺府	81.50%	北京中关村永丰高新技术产业基地东北侧	在建	38.62	63.83	53.66	1.77	39.39	3.61	37.80
冠城大通珑湾	100%	苏州浒关分区	完工	9.53	8.07	8.03	0.51	7.83	0.55	7.63
冠城大通棕榈湾	100%	南通市崇川区	完工	15.5	48.05	45.45	0.59	35.43	2.78	34.97
冠城大通广场	100%	福州海峡会展中心东北路西南侧	在建	7.03	10.07	0	0	0	0	0
冠城大通悦山郡	73%	永泰赤壁	在建	15.95	30.20	25	0	0	0	0
滨江铂郡	51%	常熟滨江新市区	在建	6.96	25.24	18.47	1.83	1.83	0	0
冠城大通华熙阁	100%	常熟虞山镇	在建	4.3	12.31	8.34	0	0	0	0
冠城大通蓝湖庭	100%	南京六合区	在建	9.52	23.27	11.91	0	0	0	0
冠城大通华玺	80%	连江彬塘路北侧、东郡华府南侧	在建	3.45	12.11	7.1	0	0	0	0
南京 NO.2018 G32 地块	34%	南京市六合区	拟建	3.13	8.76	6.26	0	0	0	0
合计	--	--	--	224.43	487.18	369.04	13.56	209.73	22.05	197.09

注：①上述冠城大通蓝湖庭项目为南京 NO.2017G67 地块项目推广名。

②除上述主要项目外，公司还持有常熟志诚房地产开发有限公司 25% 股权（开发常熟珺悦阁项目 2017B-001 地块）。

③报告期内，公司新增土地储备主要为：通过受让福建美城置业有限公司 80% 股权新增其开发的冠城大通华玺项目地块，土地面积为 3.45 万平方米；公司控股公司南京万盛置业有限公司通

过国有土地使用权网上挂牌出让活动成功竞得编号为 NO.2018G32 地块,该出让地块土地面积 3.13 万平方米。

④南京 NO.2018G32 地块由项目公司南京冠城恒睿置业有限公司开发。2018 年 10 月,其三方股东南京万盛置业有限公司、南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发(集团)有限公司共同增资,增资后南京万盛持有南京冠城恒睿置业有限公司股权比例由 51% 变更为 34%,该项目仍由公司实际控制。

(2) 截至报告期末,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	项目占地面积
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	95%	北京市朝阳区太阳宫乡	79.88 万平方米

上述太阳宫 D 区土地一级开发项目由于代征地拆迁等原因尚未全部完成,公司将尽快完成后续工作以达到收储条件。

2、漆包线业务

报告期内,公司漆包线业务实现产量 7.02 万吨,同比增长 3.08%;实现销售量 6.95 万吨,同比增长 0.29%;受原材料铜价上涨影响,实现主营业务收入 35.41 亿元,同比增长 5.70%;实现净利润 1.05 亿元,同比增长 11.70%。

其中,福州漆包线生产基地,报告期内完成漆包线产量 3.50 万吨,同比减少 0.57%;实现销售量 3.49 万吨,同比减少 3.59%;实现主营业务收入 17.84 亿元,同比增长 2.57%。

江苏漆包线生产基地,报告期内完成漆包线产量 3.52 万吨,同比增长 6.99%;实现销售量 3.46 万吨,同比增长 4.53%;实现主营业务收入 17.56 亿元,同比增长 9.06%。

3、新能源业务

由于当前锂电池市场竞争激烈,产品存在客户认证周期,公司目前尚未形成大额批量销售订单,2018 年公司锂电池业务实现主营业务收入 987.45 万元,产销及收入对公司影响较小。2018 年,公司锂电池电解液添加剂业务实现主营业务收入 2,602.76 万元。由于公司新能源业务目前处于起步阶段,报告期内处于亏损状态。

4、总体财务状况分析

公司年末资产 243.90 亿元,比年初 209.28 亿元增长 16.54%;年末负债 153.34 亿元,比年初 126.11 亿元增长 21.60%。2018 年 12 月 31 日,公司合并资产负债率为 62.87%,较年初 60.26% 增加 2.61 个百分点。报告期内,公司资产总额和负债总额均较年初有所增加,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融资影响所致。

2018 年 12 月 31 日,归属于上市公司股东的股东权益 78.38 亿元,比年初 72.48 亿元增加 5.90 亿元、增长 8.14%,主要受以下几个因素综合影响:本报告期实现的归属于上市公司股东的净利润 7.59 亿元,相应增加净资产;本报告期实施 2017 年度现金分红 1.79 亿元,相应减少净资产。

本报告期内,公司实现营业收入 81.09 亿元,比上年同期 68.97 亿元增长 17.58%。其中,漆包线业务实现营业收入 36.48 亿元,比上年同期 34.47 亿元增长 5.83%,增长的主要原因是原材料铜价上涨而使销售单价较上年同期提高,从而造成销售收入增加;房地产业务实现营业收入 43.57 亿元,比上年同期 33.64 亿元增长 29.52%,收入增加主要受本期结算项目综合结算单价高于上年同期影响所致。

受本年度房地产高毛利产品结算占比增长等影响,本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加。2018 年度,公司实现上市公司股东享有的净利润 7.59 亿元,比上年同期 5.95 亿元增加 1.64 亿元,增长 27.52%。

报告期内,公司现金及现金等价物净增加 9.15 亿元,其中:经营活动产生的现金流量净额为 -7.79 亿元,主要是本年因增加土地储备而支付土地款以及本年归还 Mirador 酒店原股东借款综合影响所致;投资活动产生的现金流量净额为 -8.31 亿元,主要是下属公司冠城投资增加合伙企业权益性投资以及公司进行理财投资等因素影响所致;筹资活动产生的现金流量净额为 25.15 亿元,主要是本年新增金融机构贷款、发行中期票据,以及回售部分公司债、支付 2017 年度分红款等因素综合影响所致。

5、经营计划完成情况

报告期内，公司实现营业收入 81.09 亿元，少于年初制定的 100 亿元计划，主要由于本年度部分地产项目推盘进度不及预期导致结算减少，以及锂电池业务销售未达预期所致。

报告期内，公司全年开复工面积为 162.17 万平方米，少于年初制定的 210 万平方米计划，主要原因为公司西北旺新村项目 A3 地块未全部开工；竣工面积 35.01 万平方米，完成年初制定的 35 万平方米计划。

报告期内，漆包线业务全年销量 6.95 万吨，略低于年初制定的 7.5 万吨销量计划，主要由于本年度宏观经济下行压力及漆包线下游客户需求减少所致。

报告期内，新能源全年销量 0.01GWH，未完成年初制定的 0.7GWH，主要由于锂电池产品存在客户认证周期，目前尚未形成大额批量销售订单。

报告期内，2018 年成本费用率为 70.29%，完成年初制定的低于 75% 计划。

6、其他主要经营情况

报告期内，公司坚持稳健严谨的财务管理，在严峻的融资环境下，保证公司资金链的安全和较强的抗风险能力。同时，优化组织架构，加强人才培养，大力推动学习型组织的建立，利用“冠城云”网络学习平台进行线上线下并举的学习方式，不断提升员工的知识与技能。

2018 年，公司继续倡导并践行“微爱冠涓”公益理念，积极响应国家精准扶贫的号召，持续关注帮扶村，落实扶贫方案，开展精准帮扶、精准脱贫，充分发挥非公企业助力精准扶贫的最大效应，为构建和谐社会贡献力量。

(一) 主营业务分析

1. 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位:元 币种:人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	8,108,531,920.77	6,896,172,697.62	17.58
营业成本	5,030,897,197.34	4,876,093,769.83	3.17
销售费用	151,464,552.34	137,773,580.94	9.94
管理费用	225,427,328.90	211,510,001.77	6.58
研发费用	58,574,554.88	14,659,895.57	299.56
财务费用	233,272,892.68	168,332,118.14	38.58
经营活动产生的现金流量净额	-779,250,619.09	-664,373,276.08	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-831,481,875.43	-524,280,355.43	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	2,514,846,204.75	-235,957,949.17	不适用

研发费用变动主要受漆包线及新能源业务随着产品升级和业务拓展而增加研发投入。

财务费用变动主要受融资金额增加及综合融资成本较上年增加影响所致。

2. 收入和成本分析

√适用 □不适用

报告期内，公司实现主营业务收入 79.04 亿元，同比增长 17.68%；主营业务成本为 49.17 亿元，同比增长 3.70%。

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区情况

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	3,576,611,513.52	3,347,474,119.28	6.41	6.30	6.87	减少 0.50 个百分点

房地产业	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	64.87	29.89	-2.27	增加 11.56 个百分点
服务业	66,711,979.82	72,730,212.97	-9.02	-6.96	-6.02	减少 1.09 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	3,540,709,482.88	3,306,179,201.23	6.62	5.69	6.06	减少 0.32 个百分点
房地产开发与销售	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	64.87	29.89	-2.27	增加 11.56 个百分点
电解液添加剂	26,027,569.22	23,041,040.16	11.47	79.03	52.82	增加 15.18 个百分点
新能源汽车动力电池组	9,874,461.42	18,253,877.89	-84.86	5,731.52	37,380.35	不适用
服务	66,711,979.82	72,730,212.97	-9.02	-6.96	-6.02	减少 1.09 个百分点
主营业务分地区情况						
分地区	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 (%)
东北地区	42,318,049.57	39,472,212.99	6.72	50.77	50.88	减少 0.07 个百分点
西北地区	5,554,016.76	5,179,943.37	6.74	-47.56	-47.29	减少 0.49 个百分点
华南地区	211,019,878.22	206,636,589.09	2.08	-35.57	-31.59	减少 5.70 个百分点
华中地区	282,056,509.08	262,213,740.70	7.04	-5.19	-4.74	减少 0.44 个百分点
华北地区	2,169,535,482.16	608,361,948.10	71.96	19.97	3.81	增加 4.37 个百分点
华东地区	4,687,905,566.99	3,308,984,578.56	29.41	23.40	6.30	增加 11.35 个百分点
西南地区	153,831,279.35	143,484,337.10	6.73	10.53	10.78	减少 0.21 个百分点
其他地区	190,048,778.57	178,337,227.29	6.16	13.48	13.73	减少 0.21 个百分点
国外	161,442,910.88	164,345,705.76	-1.80	16.39	14.95	增加 1.28 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

√适用 □不适用

①主营业务分产品情况表中电解液添加剂产品营业收入及营业成本较上年同期发生变化，主要系公司下属控股企业福建邵武创鑫新材料有限公司 2018 年度加大产品及客户的开发力度，销量较上年同期有所增长影响所致；新能源动力电池组产品营业收入及营业成本较上年同期发生变化，主要系公司下属控股企业福建冠城瑞闽新能源有限公司 2018 处于小批量的生产阶段，而上年同期尚未投产影响所致。

②主营业务分地区情况表中，华南地区营业收入及营业成本较上年同期发生较大变化，主要系 2017 年处置原全资子公司广西冠城鸿泰房地产有限公司后，本期华南地区无房地产销售项目影响所致；东北地区、西北地区营业收入及营业成本较上年同期发生较大变化，主要系漆包线客户结构不同影响所致。

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	生产量	销售量	库存量	生产量比上年 增减 (%)	销售量比上年 增减 (%)	库存量比上年 增减 (%)
漆包线(万吨)	7.02	6.95	0.38	3.08	0.29	26.67

产销量情况说明：公司商品房相关产销量指标详见本节“二、报告期内主要经营情况”中“1、房地产业务”及“（四）行业经营性信息分析”描述。

(3). 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、 电解液添加剂 成本、新能源 汽车动力电池 组	3,347,474,119.28	68.08	3,132,406,384.98	66.07	6.87	成本增加主要受漆包线原材料铜价上涨影响所致
房地产业	商品房开发成本	1,496,811,950.71	30.44	1,531,583,352.86	32.30	-2.27	成本下降主要受结算面积减少影响所致
酒店业	酒店运营成本	68,154,958.88	1.39	75,457,641.71	1.59	-9.68	成本下降主要受瑞士 Mirador 酒店 2018 年淡季停业改造影响所致
其他服务	医疗及技术服 务	4,575,254.09	0.09	1,927,585.06	0.04	137.36	主要受上年 4 月份新增中关村青创产业孵化技术服务业务、上年 8 月份新增瑞士米兰朵医疗服务业务，使得并表期间不同影响所致
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	3,306,179,201.23	67.24	3,117,280,245.68	65.75	6.06	成本增加主要受漆包线原材料铜价上涨影响所致
商品房	商品房开发成本	1,496,811,950.71	30.44	1,531,583,352.86	32.30	-2.27	成本下降主要受结算面积减少影响所致
电解液添加剂	电解液添加剂成本	23,041,040.16	0.47	15,077,436.77	0.32	52.82	成本增加主要受电解液添加剂销量增加影响所致
新能源汽车动力电池组	新能源汽车动力电池组	18,253,877.89	0.37	48,702.53	0.00	37,380.35	成本增加主要受本期汽车动力电池组销量增加影响所致
酒店服务	酒店运营成本	68,154,958.88	1.39	75,457,641.71	1.59	-9.68	成本下降主要受瑞士 Mirador 酒店 2018 年淡季停业改造影响所致
其他服务	医疗及技术服务	4,575,254.09	0.09	1,927,585.06	0.04	137.36	主要受上年 4 月份新增中关村青创产业孵化技术服务业务、上年 8 月份新增瑞士米兰朵医疗服务业务，使得并表期间不同影响所致

成本分析其他情况说明

适用 不适用

(4). 主要销售客户及主要供应商情况

适用 不适用

前五名客户销售额 76,282.11 万元，占年度销售总额 9.41%；其中前五名客户销售额中关联方销售额 0 万元，占年度销售总额 0%。

前五名客户	金额（元）
第一名	303,303,014.09
第二名	166,189,011.84
第三名	121,407,745.81
第四名	91,262,197.10
第五名	80,659,114.11
合计	762,821,082.95

前五名供应商采购额 353,293.21 万元，占年度采购总额 85.37%；其中前五名供应商采购额中关联方采购额 0 万元，占年度采购总额 0%。

前五名供应商	金额（元）
第一名	1,442,430,411.07
第二名	857,073,673.80
第三名	627,643,359.13
第四名	366,424,940.82
第五名	239,359,696.50
合计	3,532,932,081.32

3. 费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变化说明
销售费用	151,464,552.34	137,773,580.94	9.94	主要受新能源业务前期市场拓展增加产品送检费以及房地产业务加大项目营销推广力度而相应增加广告宣传费等因素影响所致
管理费用	225,427,328.90	211,510,001.77	6.58	主要受公司薪酬调整影响所致
财务费用	233,272,892.68	168,332,118.14	38.58	主要受融资金额增加及综合融资成本较上年增加影响所致

4. 研发投入

研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	58,574,554.88
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	58,574,554.88
研发投入总额占营业收入比例 (%)	0.72
公司研发人员的数量	177
研发人员数量占公司总人数的比例 (%)	16.25
研发投入资本化的比重 (%)	0

注：上述“研发人员数量占公司总人数的比例”以公司存在研发事项的漆包线、新能源板块总人数为基数计算。

情况说明

√适用 □不适用

- (1) 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。
- (2) 锂电池方面，控股子公司冠城瑞闽及福建创鑫科技均设有研发部，冠城瑞闽主要针对高能量密度锂电池改善安全性以及集成锂电池模块的研发活动，福建创鑫科技主要进行锂电池电解液添加剂的基础研究、全电池性能测试、新产品开发、产品小试等研发活动，以满足市场对锂电池产品的多样化需求。
- (3) 报告期内研发费用增加主要受本期漆包线及新能源业务随着产品升级和业务拓展而增加研发投入影响所致。

5. 现金流

√适用 □不适用

单位：元

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变化说明
经营活动产生的现金流量净额	-779,250,619.09	-664,373,276.08	不适用	主要受本期归还 Mirador 酒店原股东借款影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-831,481,875.43	-524,280,355.43	不适用	主要受本期公司支付投资款影响所致
筹资活动产生的现金流量净额	2,514,846,204.75	-235,957,949.17	不适用	主要受本期房地产项目取得开发贷款、中票发行以及回售部分公司债综合影响

				所致
--	--	--	--	----

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

适用 不适用

(三) 资产、负债情况分析

适用 不适用

1. 资产及负债状况

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	3,463,790,283.69	14.20	2,540,905,096.68	12.14	36.32	主要受本期末发行中期票据募集资金影响所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	57,498,171.64	0.24	175,091,943.84	0.84	-67.16	主要受售出部分基金和股票影响所致
预付款项	156,136,990.82	0.64	350,028,046.75	1.67	-55.39	主要受账龄超过 1 年预付拆迁征地款转入其他非流动资产影响所致
其他应收款	83,955,556.18	0.34	489,328,361.07	2.34	-82.84	主要受期初土地竞买保证金转为土地出让金影响所致
长期股权投资	890,160,128.26	3.65	618,776,112.16	2.96	43.86	主要受子公司对外新增投资项目影响所致
商誉	23,542,883.25	0.10	42,589,643.01	0.20	-44.72	主要受本期计提华事达商誉减值准备影响所致
长期待摊费用	22,695,343.90	0.09	16,221,284.57	0.08	39.91	主要受子公司办公场所装修影响所致
递延所得税资产	14,029,738.03	0.06	8,831,270.57	0.04	58.86	主要受计提存货跌价准备而计提递延所得税资产影响所致
其他非流动资产	692,405,643.02	2.84	179,063,060.98	0.86	286.68	主要受账龄超过 1 年预付拆迁征地款账龄结转入本科目列报影响所致
短期借款	1,191,852,936.03	4.89	852,973,809.17	4.08	39.73	主要受本年根据经营资金需求而增加短期

						贷款影响所致
预收款项	2,272,098,328.76	9.32	3,570,522,693.34	17.06	-36.37	主要受房地产交房结转收入影响所致
应交税费	2,576,239,289.57	10.56	1,660,493,994.83	7.93	55.15	主要受本年根据房地产业务结算情况计提的土增税尚未进入清算缴纳阶段影响所致
一年内到期的非流动负债	768,300,000.00	3.15	222,700,000.00	1.06	244.99	主要受一年内到期的长期借款结转本项目影响所致
长期借款	3,429,956,000.00	14.06	839,500,000.00	4.01	308.57	主要受下属公司根据项目开发或经营需要而增加项目贷款影响所致
递延所得税负债	3,079,559.28	0.01	1,693,128.23	0.01	81.89	主要受因享受固定资产加速折旧税收政策而计提递延所得税影响所致

2. 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

截至报告期末，公司受限资产及资产抵押、质押情况详见本报告中第十一节财务报告“七、70、所有权或使用权受到限制的资产”及“十四、承诺及或有事项”。此外，公司不存在被查封、冻结、必须具备一定的条件才能变现、无法变现、无法用于抵偿债务的情况。

3. 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容见本节上述“一、经营情况讨论与分析”部分。

房地产行业经营性信息分析

1. 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

报告期内公司房地产尚未完成结算项目土地储备情况见本节上述“二、报告期内主要经营情况”“1、房地产业务”部分分析。

2. 报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：亿元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/ 新开工项目/ 竣工项目	项目用地面积 (平方米)	项目规划计 容建筑面积 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	在建建筑面 积(平方米)	已竣工面积 (平方米)	总投资 额	报告期 实际投 资额
1	南京	冠城大通蓝郡	以住宅为主	在建项目	607,378.00	789,591.40	1,018,194.27	206,010.30	812,183.97	46.00	4.72
2	苏州	冠城大通蓝湾	以住宅为主	竣工项目	76,543.00	245,559.00	253,139.92	0	253,139.92	12.30	0.04
3	福州	冠城大通首玺	以住宅为主	竣工项目	5,359.00	35,946.00	35,946.00	0	35,946	7.20	0.23
4	北京	西北旺新村项目	住宅、写字楼 及商业等	在建项目	415,131.94	796,078.67	1,145,518.87	40,748.32	443,237.25	84.07	0.26
5	北京	冠城大通百旺府	以住宅为主	在建项目	386,220.28	639,129.02	638,313.18	102,633.88	535,679.30	33.00	4.38
6	苏州	冠城大通珑湾	以住宅为主	竣工项目	95,267.50	80,730.03	80,729.13	0	80,729.13	5.90	0.00
7	南通	冠城大通棕榈湾	以住宅为主	竣工项目	154,973.91	381,570.00	480,478.00	0	480,478	30.20	0.11
8	福州	冠城大通广场	商业、酒店等	在建项目	70,337.00	71,743.00	100,725.70	100,725.70	0	11.50	1.70
9	永泰	冠城大通悦山郡	以住宅为主	在建项目	159,543.00	255,268.80	301,999.22	135,656.82	0	11.00	0.20
10	常熟	滨江铂郡	以住宅为主	在建项目	69,598.00	187,934.60	252,377.41	252,377.41	0	25.00	2.56
11	常熟	冠城大通华熙阁	以住宅为主	在建项目	42,967.00	85,934.00	123,135.28	123,135.28	0	16.00	0.99
12	南京	冠城大通蓝湖庭	住宅、商业	在建项目	95,164.09	158,696.82	232,650.59	189,198.60	0	18.00	7.83
13	福州	冠城大通华玺	住宅、商业	在建项目	34,540.00	89,804.00	121,100.20	121,100.20	0	8.00	3.53
14	南京	南京 NO.2018G32 地块	以住宅为主	拟建项目	31,313.65	62,627.30	87,569.93	0	0	8.00	4.12

注：2018 年，公司房地产新开工总面积 48.67 万平方米，复工面积 162.17 万平方米，实现竣工面积 35.01 万平方米。

3. 报告期内房地产销售情况

√适用 □不适用

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积 (平方米)	已预售面积 (平方米)
1	南京	冠城大通蓝郡	以住宅为主	146,091.11	83,129.15
2	苏州	冠城大通蓝湾	以住宅为主	18,758.43	4,218.77
3	福州	冠城大通首玺	以住宅为主	6,476.62	1,275.91
4	北京	冠城大通百旺府	以住宅为主	69,837.00	17,716.11
5	苏州	冠城大通珑湾	以住宅为主	7,064.48	5,123.60
6	南通	冠城大通棕榈湾	以住宅为主	22,189.19	5,865.51
7	常熟	滨江铂郡	以住宅为主	42,061.52	18,276.27

注：（1）上述项目为公司报告期内主要销售项目，其中可供出售面积为项目在报告期及之前已取得预售文件且在报告期内实际可供出售的面积，已预售面积为项目在报告期内实际销售的面积。

（2）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、酒店及休闲等，报告期内，按业态分类房地产销售情况如下：

业态分类	本年度合同销售面积 (万平方米)	本年度合同销售额 (万元)	本年度合同平均成交价 (元/m ²)
住宅	11.94	264,810.22	22,177.34
商铺及购物中心	0.80	11,686.69	14,698.06
其他（如车位、仓储等）	1.07	6,135.03	5,730.40
合计	13.81	282,631.94	-

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

2018 年 1-12 月，公司房地产出租总收入 0.92 亿元，占公司营业收入的 1.13%，未达到公司营业收入的 10%。公司房地产出租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，其 2018 年出租房地产的建筑面积约 2.38 万平方米，加权平均出租率 86.74%，本报告期租金收入约 0.58 亿元。

5. 报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
774,248.64	5.70	13,578.39

报告期内，公司的主要融资方式为银行及信托等金融机构融资、债券融资。截至报告期末，公司房地产业务融资余额为 39.39 亿元，其中：通过 2015 年公司债融资而使用于地产的资金余额为 5.60 亿元，该公司债票面年利率于 2018 年 8 月 26 日由 5.1% 上调至 7.6%；通过信托贷款而使用的资金余额为 5 亿元，年利率 9.9%；通过金融机构贷款而使用的资金余额 28.79 亿元，综合年利率 4.91%。

6. 其他说明

□适用 √不适用

(五) 投资状况分析

1、 对外股权投资总体分析

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期对外股权投资额	上年同期对外股权投资额	变动数	变动幅度
金额	88,721.41	51,090.09	37,631.31	73.66%
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 (%)
福建冠城投资有限公司		投资	23,000.00	100
富滇银行股份有限公司		金融	4,238.47	10.95
南京冠城嘉泰置业有限公司		房地产	10,000.00	100
福建美城置业有限公司		房地产	4,000.00	80
福建冠城汇泰发展有限公司		房地产	37,000.00	100
福建创鑫科技开发有限公司		新能源	200.00	56.49
南京冠城恒睿置业有限公司		房地产	1,700.00	34
天津中科环海产业园有限公司		商务服务	4,200.00	28
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）		投资咨询	3,333.33	20.75
Mirador Health & Wellness Centre SA		医疗健康	697.85	90
冠城达瑞健康发展有限公司		医疗健康	351.75	81

注：上表中冠城达瑞健康发展有限公司、Mirador Health & Wellness Centre SA 报告期内投入金额分别为港币 405 万、瑞士法郎 103.5 万，上表数据系根据各自投资日汇率分别折算。

(1) 重大的股权投资

□适用 √不适用

(2) 重大的非股权投资

□适用 √不适用

(3) 以公允价值计量的金融资产

√适用 □不适用

单位：元

证券代码	证券简称	初始投资成本	报告期内购入	报告期内售出	投资收益	公允价值变动	资金来源
601166	兴业银行	471,200.00		471,200.00	5,401,458.29	-5,969,369.20	公司自有资金
601377	兴业证券	73,882.00		73,882.00	86,140.72	-172,182.00	公司自有资金
03389	亨得利	64,004,283.64	56,318,518.14	7,685,765.50	-5,243,325.68	6,641,062.49	公司自有资金
	M&G 优化收益基金	26,575,910.68		26,575,910.68	-330,392.58	-126,272.30	公司自有资金
	PIMCO 环球投资级债券基金	26,575,910.61		26,575,910.61	-1,446,295.82	218,875.06	公司自有资金

	PIMC O 收 益基 金	26,575,910.68		26,575,910.68	-1,243,896.25	155,574.70	公司 自有 资金
	瑞银 系统 性资 产配 置基 金	62,038,597.08	13,862,551.77	62,038,597.08	-2,112,664.59	-53,108.01	公司 自有 资金
	瑞银 策略 均衡 基金	56,631,509.40	11,343,003.76	56,631,509.40	-78,295.99	129,626.14	公司 自有 资金
	到金 后海 1 期稳 健型 私募 证券 投资 基金	20,000,000.00	20,000,000.00			281,973.82	公司 自有 资金
合计		282,947,204.09	101,524,073.67	206,628,685.95	-4,967,271.90	1,106,180.70	

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 主要控股参股公司分析

适用 不适用

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
北京海 淀科技 园建设 股份有 限公司	西北旺新 村、冠城 大通百 旺府等 项目	房地 产开 发销 售	60,000.00	831,621.37	386,333.48	215,025.82	53,303.70
南京万 盛置业 有限公 司	冠城大通 蓝郡、冠 城大通 蓝湖庭 、NO.2018G 32 地块 项目	房地 产开 发销 售	30,000.00	383,715.53	80,001.68	182,965.62	52,994.96
福州大 通机电 有限公 司	漆包线	工业 生产 与销 售	41,000.00	146,794.76	72,527.54	364,831.33	10,471.12

注：1、公司报告期内取得及处置子公司情况详见本报告第十一节财务报告“八、合并范围的变更”。报告期内公司房地产子公司经营业绩同比出现不同波动，系房地产项目因开发进度不同导致不同期间存在结算差异所致。

2、主要子公司及与公司主业关联较小的子公司情况详见前文“经营情况讨论与分析”及“报告期内主要经营情况”部分。

(八) 公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

三、公司关于公司未来发展的讨论与分析

(一) 行业格局和趋势

适用 不适用

展望 2019 年，国际经济将面临更多的不确定性，增长动能趋缓，贸易战升级、逆全球化趋势、英国脱欧或其他“黑天鹅”事件都会影响许多国家的发展进程，全球经济形势愈加复杂。2019 年是新中国成立 70 周年，是决胜全面建成小康社会关键之年。我国经济长期向好的发展趋势不变，但面临的各方面压力仍然较多，经济下行风险犹存。

1、新能源业务

目前，新能源汽车已成为未来汽车行业的发展趋势，也是我国重点发展的战略产业。2019 年，政府工作报告提出继续执行新能源汽车购置优惠政策，但是我们预计新能源汽车市场进入后补贴时代，随着财政补贴逐步退坡、新能源技术逐渐成熟、客户需求不断变化，新能源市场竞争将更加激烈。“科学技术是第一生产力”，尤其对于新能源产业来说，面对竞争愈加激烈的新能源市场，企业唯有以优异的产品质量加上不断的技术创新，才能满足市场需求，不被市场所淘汰。我们认为“能量密度高、循环寿命长、安全性好”是未来锂电池产业发展的重要方向。

2、房地产业务

展望 2019 年，预计房地产市场将进一步构建长短结合的制度体系，关注住房保障和民生问题，推进房地产税立法，防范市场系统性风险，调控政策将根据市场情况给予各地方更大的自主权，继续一城一策。我们认为，各城市房地产发展所处的阶段差异不尽相同，城市发展对人口的吸附作用也不相同，随着供给侧结构性改革的持续推进与深化以及各地方政府自主出台的调控政策，市场分化或将更为明显，同时，也将带来大量的区域性、结构性市场机会。

3、漆包线业务

2019 年，随着环保压力持续升级，上游原材料价格波动加剧，人工成本不断上升，中美贸易摩擦导致下游客户的需求减少，漆包线行业市场竞争日益激烈，行业集中度将越来越高。我们认为，漆包线企业应密切关注国家对产业转型升级的要求，苦修内功，以创新驱动发展，以技术引领生产，以更加优质的产品和服务接受市场及客户的检验，才能在激烈的竞争中脱颖而出。同时，我们将高度关注行业集中度提升所带来的行业发展机会。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2019 年，公司将继续实施“稳中求进、稳中求变、守旧创新、逐步转型”的发展战略，稳健经营，持续创新。在保证房地产业务与漆包线业务健康发展的同时，推进新能源业务的发展。

新能源业务方面，未来将全力推进市场拓展，进一步加快新产品研发；适时开启新能源二期项目，扩大生产规模，塑造自身可持续发展核心竞争力。

房地产业务方面，公司将继续坚持“大北京、大南京”区域化的扩张战略，适时增加符合公司发展战略的土地储备，保持在项目重点区域具备一定的竞争优势；实施精细化管理，根据市场需求做高附加值的优质产品。

漆包线业务方面，公司将在追求效益的前提下适时通过兼并收购等方式扩大产能，在生产规模、研发水平及品牌影响力等方面继续保持行业领先地位；以“新技术、新材料”为切入点，坚持产品创新和结构调整，继续推进以精品、新品为主导的市场拓展战略。

(三) 经营计划

适用 不适用

2019 年, 公司将以发展战略为指导, 巩固传统双主业, 全力推进新能源锂电池生产销售步伐, 进一步提升公司管理水平及整体竞争力。预计公司 2019 年合并营业收入约为 80 亿元。具体经营计划如下:

1、新能源方面, 大力推进锂电池产品销售, 重点聚焦物流车与乘用车市场, 以优质产品快速抢占市场份额; 根据市场情况适时启动后续项目建设。

2、房地产业务方面, 坚持聚焦、深耕大北京、大南京两大区域, 通过竞买、收购等各种方式适当增加该区域内土地储备, 积极探索地产创新模式; 盘活现有存量资产, 对战略区域内现有存量地产项目实施精细化管理; 2019 年公司主要开发冠城大通百旺府、冠城大通蓝郡、西北旺新村 A3 地块、滨江铂郡、冠城大通华熙阁、冠城大通广场、冠城大通悦山郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通华玺等项目。

3、漆包线业务方面, 进一步提高漆包线业务的运营效益和效率, 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; 面对漆包线行业集中化的趋势, 在追求效益前提下寻找合适机会及方式扩大产能, 使公司漆包线业务长期保持整体竞争力。

4、资金管理方面, 公司除统筹使用自有资金外, 将积极通过存量资产销售回笼资金、金融机构融资、资本市场融资等方式筹集年度经营投资资金, 有效控制融资成本, 提高资金使用效率。

收入计划 (亿元)	成本费用率计 划	新年度经营目标
80	82%	1、房地产业务 2019 年计划新开工面积 71 万平方米, 开复工面积 198 万平方米, 计划竣工面积 13 万平方米。 2、漆包线业务全年计划销量约 7.3 万吨。 3、新能源业务 2019 年计划销量 0.5GWH。

上述 2019 年经营计划仅为公司依据过往年度经营业绩及当前市场情况做出的计划, 不构成公司对投资者的业绩承诺, 投资者对此应保持足够的风险意识, 并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异, 敬请投资者注意。

(四) 可能面对的风险

√适用 □不适用

1、锂电池及相关新能源业务风险

(1) 政策变化风险。新能源产业是我国战略新兴产业, 近年来, 为促进新能源汽车平稳有序健康发展, 国家陆续出台调整补贴、产品准入、积分管理、动力电池回收等一系列政策, 并加强事后监管制度, 政策的变化可能会对企业的生产运营产生较大影响。

(2) 市场竞争风险。近两年, 由于动力锂电池及相关产业链厂商大规模新增投资, 动力锂电池产能未来一两年将出现较大幅度增长, 可能存在市场竞争激烈及产能结构性过剩的风险。同时, 国家补贴逐年滑坡, 市场竞争带来的原材料价格上涨、产品价格降低将压缩生产企业利润空间。公司作为市场的新加入者, 面对激烈的市场竞争能否在技术、产品质量、市场份额等方面实现跨越式发展存在不确定性。

针对上述风险, 公司将及时关注政策和市场变化, 一是加强技术研发能力, 提高产品的性能独特性和市场接受度, 提升市场竞争力, 以优质产品参与市场竞争; 二是优化生产流程和生产工艺, 降低产品生产成本; 三是通过不同渠道主动开发客户, 以品质取胜, 快速提升企业品牌知名度, 抢占市场份额, 实现后发优势。

2、房地产业务风险

(1) 宏观政策风险。房地产市场的兴衰与国家宏观调控政策密切相关。近年, 相关政策密集出台, 受国家宏观调控政策趋紧影响及因城施政、分类调控政策的推行与深化, 公司房地产项目重点布局的北京、南京等城市仍处于限购限贷管控区域, 可能对公司的产品销售和经营管理带来不利影响。

(2) 经营风险。近年, 随着房地产行业的发展, 热点城市地价居高不下, 拿地成本越来越高, 行业集中度不断提升, 竞争愈发激烈, 企业如果没有保持一定的开发规模可能在市场竞争中处于不利地位; 此外, 人们对居住环境的舒适性、便捷性以及品质性等方面有着越来越高的要求, 公

司虽然有着多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但是仍然需要在持续创新、产品设计等方面不断进步，保持良好的竞争优势，才可能在竞争中保持优势。

针对上述风险，公司将继续坚持稳健的发展战略，密切关注宏观经济形势和房地产市场走势变化，根据不同区域的调控政策及时调整各个项目的经营策略，积极应对调控带来的不确定因素；通过聚焦城市，适时增加符合公司发展战略的土地储备，保持在项目重点区域具备一定的竞争优势，积极探索地产行业创新模式；不断提升公司的管理水平，提高决策的科学性及前瞻性，实现公司房地产业务持续稳定发展。

3、漆包线业务风险

漆包线下游有电机、汽车、家电等行业，受国内外宏观经济变动影响，近年来下游部分行业不景气导致需求萎缩，市场竞争不断加剧，行业集中度不断提高；原辅材料价格波动加剧、人工成本上涨、环保持续高压，对企业的经营管理提出更高要求。

针对上述风险，公司将通过加强内部技改、适时考虑兼并收购等方式扩大产能；进一步调整产品和客户结构，继续开发新客户新产品，加大高附加值产品开发和生产力度，满足不断变化的市场和客户需求，提升产品市场占有率；加大环保方面投入，严格遵守国家的环保规定；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。

4、股权投资业务风险

股权投资业务具有高风险、高收益的特征，公司将建立更为完善的投资决策和风险控制机制，做好风险防范。

(五) 其他

适用 不适用

四、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

适用 不适用

第五节 重要事项

一、普通股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

适用 不适用

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。

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股东大会，经股东大会批准后方可实施，决策程序完整，机制完备。

2018年3月2日，公司发布《冠城大通股份有限公司关于2017年度利润分配相关事项征求投资者意见的公告》，向全体投资者征询关于公司2017年度利润分配意见。基于信贷环境、公司目前及未来发展资金需求，并综合考虑投资者意见，公司实施了2017年度利润分配，共计派发现金红利179,053,287.00元。公司独立董事履职尽责，对公司提出的利润分配预案发表独立意见，认为：公司最近三年现金分红情况满足有关法律法规和《公司章程》的规定；公司2017年度利润分配预案符合规定要求和公司长远发展需要，有利于维护股东的长远利益。

公司充分保护中小投资者的合法权益，2017年度股东大会采用现场投票和网络投票相结合的方式召开。此外，中小股东均能通过投资者专线电话、邮件、上交所网上互动平台等方式充分表达意见和诉求。

2、经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润758,942,049.27元；2018年母公司实现净利润463,768,732.72元，计提法定盈余公积金46,376,873.27元之后，加上年初未分配利润1,865,449,151.91元，扣除实施2017年度利润分配现金分红179,053,287.00元后，2018年末可供投资者分配的利润为2,103,787,724.36元。

公司2018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1元（含税）。本年度不实施资本公积金转增股本。

该项利润分配预案尚需公司2018年年度股东大会批准。

(二) 公司近三年（含报告期）的普通股股利分配方案或预案、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普通股股东的净利润	占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）
2018年	0	1	0	149,211,072.50	758,942,049.27	19.66
2017年	0	1.2	0	179,053,287.00	595,163,952.45	30.08
2016年	0	1	0	149,211,072.50	321,517,130.98	46.41

(三) 以现金方式要约回购股份计入现金分红的情况

适用 不适用

(四) 报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正，但未提出普通股现金利润分配方案预案的，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

二、承诺事项履行情况

(一) 公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内或持续到报告期内的承诺事项

适用 不适用

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	股份限售	福建丰榕投资有限公司及 STARLEX LIMITED	福建丰榕投资有限公司于 2018 年 2 月 6 日起通过上海证券交易所交易系统增持公司股份，丰榕投资及一致行动人 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。	2018 年 2 月 6 日至 2019 年 7 月 30 日	是	是		

(二) 公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

适用 不适用

三、报告期内资金被占用情况及清欠进展情况

适用 不适用

四、公司对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

公司根据财政部发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号) 以及《关于 2018 年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》的规定和要求对公司会计政策进行变更。本次会计政策的变更仅对公司财务报表有关科目的列报产生影响，不影响公司 2018 年度及上年同期资产总额、负债总额、股东权益及净利润。

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：万元 币种：人民币

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	143
境内会计师事务所审计年限	26
境外会计师事务所名称	K.Y.Ng & Company Limited（吴洁瑶会计师事务所有限公司）
境外会计师事务所报酬	3.43 万港币
境外会计师事务所审计年限	4
境外会计师事务所名称	BDO Limited（Switzerland）
境外会计师事务所报酬	4.15 万瑞士法郎
境外会计师事务所审计年限	3

	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）	35

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

 适用 不适用

经公司 2017 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 2018 年度财务及内部控制审计机构。

K.Y.Ng & Company Limited 为公司境外全资子公司冠城大通（香港）有限公司及其控股子公司伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司提供审计，BDO Limited 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International SA 提供审计。

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

 适用 不适用

七、面临暂停上市风险的情况

（一） 导致暂停上市的原因

 适用 不适用

（二） 公司拟采取的应对措施

 适用 不适用

八、面临终止上市的情况和原因

 适用 不适用

九、破产重整相关事项

 适用 不适用

十、重大诉讼、仲裁事项

 本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的
适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况
适用 不适用

单位:万元 币种:人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
魏邦兰	南京万盛置业有限公司	无	缔约过失责任纠纷	2018年6月12日,魏邦兰起诉南京万盛置业有限公司,认为南京万盛在履行与其在2005年与6月8日签订的《协议书》过程中存在缔约过失责任,该协议书约定“南京万盛开发的农贸市场由魏邦兰建设并承担费用,其产权归魏邦兰所有”的意向性条款,因事实和法律原因实际无法履行,因此要求赔偿预期收益。该案件现由六合区人民法院负责审理,目前正在等待法院开庭审理。	300	暂无	尚未正式开庭审理。	暂未开庭	暂无

注:1、本案所涉协议书签订时间系公司实际控制南京万盛之前,根据与南京万盛原股东签订的增资扩股协议,南京万盛如承担法律后果将有权向原股东追偿。

2、魏邦兰起诉后又主张上述诉讼(仲裁)涉及金额为 2,936.2 万元。

(三) 其他说明
适用 不适用

十一、上市公司及其董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人、收购人处罚及整改情况

适用 不适用

十二、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

适用 不适用

2017 年，公司控股股东福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）因参股投资的福建神画时代数码动画有限公司（丰榕投资持股比例 5.17%）股权纠纷案件收到上海仲裁委员会裁决书[(2016)沪仲案字第 1718 号]，丰榕投资同福建神画时代数码动画有限公司的其他 11 名股东为福建神画时代数码动画有限公司向国泰君安格隆并购股权投资基金（上海）合伙企业（有限合伙）退还增资款 2400 万元并支付相应利息承担连带责任，共同承担律师费 10 万元、仲裁费 28.37 万元。2017 年 8 月，福州市中级人民法院向丰榕投资等被执行人下达（2017）闽 01 执 958 号执行通知书。此后，丰榕投资对该执行案件向福州市中级人民法院提起不予执行仲裁裁决申请书，目前福州市中级人民法院尚未作出裁定。

十三、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响

(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司第一期员工持股计划于 2018 年 7 月 27 日到期，基于对公司未来持续稳定发展的信心及对公司股票价值的判断，公司对第一期员工持股计划进行延期。2018 年 6 月 13 日，公司召开第十届董事会第十九次（临时）会议审议通过《关于延长冠城大通股份有限公司第一期员工持股计划存续期的议案》及《冠城大通股份有限公司第一期员工持股计划（草案）（2018 年修订版）》，公司第一期员工持股计划存续期在原定终止日基础上延长 24 个月，即至 2020 年 7 月 27 日止，延期后的第一期员工持股计划开立专用证券账户作为直接持股主体。截至报告期末，公司第一期员工持股计划的证券账户及相应资金账户已开立完毕，并已通过大宗交易承接了融信 9 号通过与中信证券开展股票收益互换交易所持有的公司股票 22,544,331 股，占公司总股本 1.51%。	详见公司分别于 2018 年 6 月 12 日、2018 年 6 月 14 日及 2018 年 6 月 23 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激励情况

股权激励情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

员工持股计划情况

适用 不适用

报告期内，公司正在实施第一期、第二期员工持股计划。

公司第一期员工持股计划相关情况如下：1、参与第一期员工持股计划的员工范围为公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员，与公司签订正式劳动合同的其他员工，与公司合并报表范围内下属子公司（含全资及控股子公司）签订正式劳动合同的员工；2、实施员工持股计划的资金来源为员工的合法薪酬、自筹资金；3、截至报告期末，公司第一期员工持股计划持有公司股票 22,544,331 股，占公司总股本的 1.51%；4、报告期内，公司第一期员工持股计划部分份额持有人因离职将其持有的员工持股计划份额转让给员工持股计划管理委员会指定的其他人，上述持有人处分权利未引起员工持股计划总份额的变动；5、报告期内第一期员工持股计划管理人由中融（北京）资产管理有限公司变更为由公司自行管理。

公司第二期员工持股计划相关情况如下：1、参与第二期员工持股计划的员工范围为公司董事（不含独立董事）、监事、高级管理人员，与公司签订正式劳动合同的其他员工，与公司合并报表范围内下属子公司（含全资及控股子公司）签订正式劳动合同的员工；2、实施员工持股计划的资金来源为员工的合法薪酬、自筹资金；3、第二期员工持股计划认购的“中信盈时冠城大通员工持股计划二期资产管理计划”持有公司股票 38,122,450 股，占公司总股本的 2.55%；4、报告期内，公司第二期员工持股计划部分份额持有人因离职将其持有的员工持股计划份额转让给员工持股计划管理委员会指定的其他人，上述持有人处分权利未引起员工持股计划总份额的变动；5、报告期内资产管理机构未发生变更。

其他激励措施

适用 不适用

十四、重大关联交易

(一) 与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二) 资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三) 共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

事项概述	查询索引
公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》，同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业。该股权投资有限合伙企业总出资额 5 亿元，其中，福建冠城投资有限公司作为有限合伙人(LP)出资 2.3 亿元，福建卓越置业有限公司作为有限合伙人(LP)出资 2.699 亿元，福建省新兴产业投资管理有限公司作为普通合伙人(GP) 出资 10 万元。2018 年 3 月，鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)成立。由于本次交易合作方福建省新兴产业投资管理有限公司为公司参股公司，公司董事长韩孝煌先生担任该公司董事，故该公司为公司关联方，本次交易属于关联交易。	详见公司于 2018 年 3 月 16 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、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项
 适用 不适用

(四) 关联债权债务往来
1、 已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项
 适用 不适用

2、 已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项
 适用 不适用

3、 临时公告未披露的事项
 适用 不适用

(五) 其他
 适用 不适用

公司报告期内发生的其他关联交易详见本报告财务报告第十一节财务报告“十二、关联方及关联交易”部分。

十五、 重大合同及其履行情况
(一) 托管、承包、租赁事项
1、 托管情况
 适用 不适用

2、 承包情况
 适用 不适用

3、 租赁情况
 适用 不适用

(二) 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	常熟志诚房地产开发有限公司	112,500,000.00	2017-10-15	2017-10-16	2020-10-16	连带责任担保	否	否	0	否	是	合营公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）						0							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						112,500,000.00							

公司及其子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	3,302,101,378.01
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	1,926,464,778.71
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,038,964,778.71
担保总额占公司净资产的比例(%)	26.02
其中:	
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额 (C)	0
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额 (D)	1,055,266,000.00
担保总额超过净资产50%部分的金额 (E)	0
上述三项担保金额合计 (C+D+E)	1,055,266,000.00
未到期担保可能承担连带清偿责任说明	
担保情况说明	上述为资产负债率超过70%的被担保对象所提供的担保中, 为控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司、控股公司常熟冠城宏翔房地产有限公司、持股25%的合营公司常熟志诚房地产开发有限公司所提供的担保均已经公司股东大会审议通过; 为控股公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司所提供的担保, 因审议时资产负债率未超过70%, 经第十届董事会第十八次(临时)会议审议通过, 无需提交股东大会审议。

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1. 委托理财情况

(1) 委托理财总体情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类型	资金来源	发生额	未到期余额	逾期未收回金额
银行理财产品	暂时闲置自有资金	150,000,000.00	0	0
国开债	暂时闲置自有资金	30,163,000.00	0	0
基金产品	暂时闲置自有资金	205,205,555.53	180,000,000.00	0

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

受托人	委托理财类型	委托理财金额	委托理财起始日期	委托理财终止日期	资金来源	资金投向	报酬确定方式	年化收益率	预期收益(如有)	实际收益或损失	实际收回情况	是否经过法定程序	未来是否有委托理财计划	减值准备计提金额(如有)
交通银行福建省分行	蕴通财富日增利人民币理财	150,000,000.00	2018-4-2	2018-5-3	闲置自有资金	固定收益类、货币市场类、其他资产	保本浮动收益型	2.99%		366,567.58	如期全额收回	是		

其他情况适用 不适用**(3) 委托理财减值准备**适用 不适用**2. 委托贷款情况****(1) 委托贷款总体情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(2) 单项委托贷款情况**适用 不适用**其他情况**适用 不适用**(3) 委托贷款减值准备**适用 不适用**3. 其他情况**适用 不适用**(四) 其他重大合同**适用 不适用

1、2018年3月30日，公司第十届董事会第十五次（临时）会议审议通过《关于同意公司受让福建美城置业有限公司80%股权及转让公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司20%股权的议案》，同意公司受让福州大城创亿商贸有限公司持有的福建美城置业有限公司80%股权，同时将持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司93%股权中的20%股权转让给福建汉典投资发展有限公司。此后，公司与福州大城创亿商贸有限公司、公司与福建汉典投资发展有限公司就上述事项分别签署了《股权转让协议书》。

2、2018年4月9日，公司与自然人刘新平签署《股权转让协议书》，公司以人民币200万元收购自然人刘新平持有的福建创鑫科技开发有限公司2.06%股权。2018年9月，该股权转让事项变更手续已办理完成，公司现合计持有福建创鑫科技开发有限公司56.49%股权。

3、2018年6月13日，公司第十届董事会第十九次（临时）会议审议通过《关于公司控股子公司海科建投资设立天津中科环海产业园有限公司的议案》，同意控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“海科建”）出资人民币1.4亿元与相关方共同发起设立天津中科环海产业园有限公司。2018年6月15日，海科建与天津塘沽海洋高新技术开发总公司、天津中环半导体股份有限公司、北京中科微投资管理有限责任公司签订了关于设立天津中科环海产业园有限公司之《出资协议》。

4、2018年8月1日，公司南京万盛置业有限公司（以下简称“南京万盛”）参加南京市国土资源局组织的国有土地使用权网上挂牌出让活动，成功竞得编号为NO.2018G32地块。2018年8月15日南京万盛与南京市国土资源局六合分局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

5、2018年8月15日，南京万盛置业有限公司与南京圣泉静园房地产开发有限公司、南京市中建盛宁地产有限公司签署《南京市六合区NO.2018G32地块项目合作开发合同书》，共同发起设立南京冠城恒睿置业有限公司，用于开发南京万盛于2018年8月1日取得的南京NO.2018G32地块。南京冠城恒睿置业有限公司注册资本人民币1000万元，南京万盛持有该项目公司51%股

权，南京圣泉静园房地产开发有限公司、南京市中建盛宁地产有限公司分别持有项目公司 24.5% 股权。2018 年 8 月 21 日，上述地块土地受让方由南京万盛变更至南京冠城恒睿置业有限公司。

2018 年 10 月 20 日，南京万盛与南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发(集团)有限公司，三方共同签订《增资协议》，项目公司（南京冠城恒睿置业有限公司）注册资本由人民币 1,000 万元增至人民币 5,000 万元，增资后南京万盛持有项目公司 34% 的股权，南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发(集团)有限公司分别持有项目公司 33 % 的股权，增资完成后，南京冠城恒睿置业有限公司仍由公司实际控制。2018 年 10 月 23 日，增资事项工商变更手续办理完成。

6、2018 年 8 月 22 日，公司第十届董事会第二十三次（临时）会议审议通过《关于公司与中信城市建设开发（上海）有限公司共同投资合作的议案》，公司（或下属控股公司）与中信城市建设开发（上海）有限公司合作，为其他第三方地产项目提供输出管理服务，并根据需要提供不高于（含）3.5 亿元的配套资金支持，公司通过收取一定比例的项目管理费及对提供的配套支持资金收取不低于 15% 年化利息等形式获取收益。2018 年 10 月，公司与中信城市开发运营有限责任公司等公司签署了相关投资合作协议，公司已支付首期投资款，并按照协议约定分期获取项目管理费。

十六、其他重大事项的说明

√适用 □不适用

1、2018 年 3 月，公司同意控股公司南京万盛置业有限公司注册资本由 1 亿增加至 3 亿，增加的 2 亿元全部由南京万盛母公司福建冠城汇泰发展有限公司以货币资金方式出资。本次增资完成后，南京万盛置业仍为公司全资控股孙公司。2018 年 3 月 23 日，上述事项工商变更手续办理完成。截至本报告披露日，增资尚未实施。

2、公司于 2018 年 4 月 23 日通过淘宝司法拍卖平台以 4,238.47 万元竞得 2,018.1 万股富滇银行股份有限公司股份，约占其股份总额的 0.425%。截至报告披露日，该投资事项工商变更手续已办理完成，公司合计持有富滇银行 5.20181 亿股股份，占其股份总数的 10.95%。

3、2018 年 7 月 27 日，公司第十届董事会第二十一次（临时）会议审议通过了《关于对全资子公司冠城汇泰增资 3.7 亿元的议案》。为满足公司全资子公司福建冠城汇泰发展有限公司项目开发需求，公司 2018 年 7 月 30 日以现金出资的方式对冠城汇泰进行增资，增资金额为 3.7 亿元。增资完成后，冠城汇泰注册资本由 0.8 亿元增加至 4.5 亿元。2018 年 8 月 8 日，工商变更手续完成。

4、2018 年 7 月，公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司与达瑞生物技术（香港）有限公司签订冠城达瑞健康发展有限公司股份认购及合资协议，以现金增资 1000 万港元，冠城达瑞注册资本由 1000 万港元增加至 2000 万港元。截止报告期末，上述增资扩股相关手续已办理完成，冠城大通（香港）有限公司持有冠城达瑞健康发展有限公司股权比例仍为 81%。

5、公司于“15 冠城债”存续第三年末（2018 年 8 月），选择上调“15 冠城债”的票面利率 250 个基点，即在本期债券存续期内的第 4 年和第 5 年（2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日），票面利率为 7.60%。之后，债券持有人在债券回售申报期（2018 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 26 日）实际回售申报金额为 1,034,527,000.00 元（不含利息）的“15 冠城债”。本次回售后，“15 冠城债”托管数量由 2,800,000 手变为 1,765,473 手，金额由 2,800,000,000.00 元变为 1,765,473,000.00 元。详见公司 2018 年 7 月 16 日披露的公告。

公司于 2015 年 8 月 26 日发行的“15 冠城债”于 2018 年 8 月 27 日支付完成自 2017 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 25 日期间的利息。具体详见公司 2018 年 8 月 21 日披露的公告。

6、公司于 2018 年 12 月顺利发行了公司 2018 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 6 亿元，期限 2+1 年，每张面值 100 元，票面利率为 7.60%，募集资金已于 2018 年 12 月 19 日到账，详见公司 2018 年 12 月 20 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

十七、积极履行社会责任的工作情况

(一) 上市公司扶贫工作情况

√适用 □不适用

1. 精准扶贫规划

√适用 □不适用

为贯彻落实中央扶贫开发工作会议和福建省委、省政府《关于推进精准扶贫打赢脱贫攻坚战的实施意见》精神，公司积极履行社会责任，积极开展扶贫活动。未来，公司将根据企业战略的统一安排，发挥公司多元化业务优势，积极在项目所在地联系省市工商联、企业商会等力量，聚焦“准”和“实”，帮助贫困村、贫困户加快脱贫精准帮扶到村，联系助困到户，发挥非公企业助力精准扶贫精准脱贫的最大效应。

2. 年度精准扶贫概要

√适用 □不适用

报告期内，公司积极履行社会责任，3月，冠城大通助推乡村振兴战略行动，捐赠100万元用于福建省连江县东湖镇天竹村乡村振兴建设；6月，公司捐赠30万元用于福州市委统战部统筹的贫困村扶贫计划，推动贫困村尽快脱贫，为脱贫攻坚战献力；8月，公司捐赠120万元为政和县医院添置救护车及设备，缓解医院急救难题；11月，公司捐赠150万元用于南靖学校运动场建设。同月，在重阳节来临之际，公司董事长韩孝煌、董事总裁韩孝捷带领公司志愿者们下乡送温暖与村里的老人共度佳节，并送上油、米等实用生活用品作为节日的问候。

3. 精准扶贫成效

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

指 标	数量及开展情况
一、总体情况	
其中：1.资金	400
二、分项投入	
1.产业发展脱贫	
2.转移就业脱贫	
3.易地搬迁脱贫	
4.教育脱贫	
4.3 改善贫困地区教育资源投入金额	150
5.健康扶贫	
其中：5.1 贫困地区医疗卫生资源投入金额	120
6.生态保护扶贫	
7.兜底保障	
8.社会扶贫	
8.2 定点扶贫工作投入金额	30
9.其他项目	
9.2 投入金额	100
9.4 其他项目说明	乡村建设捐赠
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2019年，公司将继续落实扶贫方案，认真跟踪落实捐赠款项去向；根据企业战略的统一安排，积极在项目所在地联系省市工商联、企业商会等力量，计划在六一节、重阳节等重要节日组织公司员工志愿者，再次深入帮扶贫困村，开展慰问帮扶形式多样的活动。

(二) 社会责任工作情况

适用 不适用

冠城大通股份有限公司 2018 年度社会责任报告于 2019 年 3 月 16 日刊登在上海证券交易所网站。

(三) 环境信息情况

1. 属于环境保护部门公布的重点排污单位的公司及其重要子公司的环保情况说明

适用 不适用

2. 重点排污单位之外的公司的环保情况说明

适用 不适用

公司及下属公司不属于环保部门公示的重点排污单位。

上市以来，公司漆包线业务通过技术创新不断降低生产中的能耗和废气废物排放量。公司根据环境与健康管理文件，积极开展 EHSMS（环境和职业健康安全管理体系）内部审核，定期对环境进行监测（包括废水、废气、厂界噪声监测等），对环境因素进行综合评价，对可能产生的危害风险进行评价，同时接受外部认证机构对公司的环境与健康管理体系统进行现场审核。

公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司已获得 ISO14001：2015 环境管理体系认证证书，在污水排放、废气处理、噪声处理等方面严格按照《电池工业污染物排放标准》（GB30484-2013）、《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）等相关规定中的标准执行。

3. 重点排污单位之外的公司未披露环境信息的原因说明

适用 不适用

4. 报告期内披露环境信息内容的后续进展或变化情况的说明

适用 不适用

(四) 其他说明

适用 不适用

十八、可转换公司债券情况

(一) 转债发行情况

适用 不适用

(二) 报告期转债持有人及担保人情况

适用 不适用

(三) 报告期转债变动情况

适用 不适用

报告期转债累计转股情况

适用 不适用

(四) 转股价格历次调整情况

适用 不适用

(五) 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

适用 不适用

(六) 转债其他情况说明

适用 不适用

第六节 普通股股份变动及股东情况

一、普通股股本变动情况

(一) 普通股股份变动情况表

1、普通股股份变动情况表

报告期内，公司普通股股份总数及股本结构未发生变化。

2、普通股股份变动情况说明

适用 不适用

3、普通股股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一) 截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

单位：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						
可转换公司债券、分离交易可转债、公司债类						
公司债券	2015年8 月26日	5.10%	28,000,000	2015年9 月21日	28,000,000	2020年8 月26日

截至报告期内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）：

适用 不适用

1、公司 2015 年发行的公司债券面值 100 元，按面值发行；期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

公司于“15 冠城债”存续第三年末（2018 年 8 月），选择上调“15 冠城债”的票面利率 250 个基点，即在本期债券存续期内的第 4 年和第 5 年（2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日），票面利率为 7.60%。之后，债券持有人在债券回售申报期（2018 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 26 日）实际回售申报金额为 1,034,527,000.00 元（不含利息）的“15 冠城债”。本次回售后，“15 冠城债”托管数量由 2,800,000 手变为 1,765,473 手，金额由 2,800,000,000.00 元变为 1,765,473,000.00 元。详见公司 2018 年 7 月 16 日披露的公告。

2、报告期内，公司发行了 2018 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 6 亿元，期限 2+1 年，票面利率为 7.60%，详见公司 2018 年 12 月 20 日披露的公告。

(二) 公司普通股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

适用 不适用

(三) 现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

(一) 股东总数

截止报告期末普通股股东总数(户)	61,077
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	60,978

(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	24,186,509	501,533,482	33.61	0	质押	86,800,000	境内非国 有法人
中信盈时资产管理有 限公司—中信盈时冠 城大通员工持股计划 二期	0	38,122,450	2.55	0	无		其他
STARLEX LIMITED	0	30,389,058	2.04	0	无		境外法人
中央汇金资产管理有 限责任公司	0	29,541,700	1.98	0	无		国有法人
林庄喜	-3,510,500	28,336,985	1.90	0	无		境内自然 人
冠城大通股份有限公 司—第 1 期员工持股 计划	22,544,331	22,544,331	1.51	0	无		其他
李晓珍	17,709,014	20,432,103	1.37	0	无		境内自然 人
中国建银投资有限责 任公司	0	17,195,862	1.15	0	无		国有法人
黄信铖	8,502,163	8,512,163	0.57	0	无		境内自然 人
郭云英	8,092,337	8,092,337	0.54	0	无		境外自然 人
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	501,533,482	人民币普通股	501,533,482				
中信盈时资产管理有 限公司—中信盈 时冠城大通员工持股计划二期	38,122,450	人民币普通股	38,122,450				
STARLEX LIMITED	30,389,058	人民币普通股	30,389,058				
中央汇金资产管理有 限责任公司	29,541,700	人民币普通股	29,541,700				
林庄喜	28,336,985	人民币普通股	28,336,985				
冠城大通股份有限公 司—第 1 期员工 持股计划	22,544,331	人民币普通股	22,544,331				
李晓珍	20,432,103	人民币普通股	20,432,103				
中国建银投资有限责 任公司	17,195,862	人民币普通股	17,195,862				

黄信铖	8,512,163	人民币普通股	8,512,163
郭云英	8,092,337	人民币普通股	8,092,337
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为一致行动人。		

注：1、公司第十届董事会第十九次（临时）会议审议通过公司第一期员工持股计划延期及变更事项，延期后的第一期员工持股计划开立专用证券账户作为直接持股主体，通过大宗交易方式承接第一期员工持股计划原持股主体融信 9 号通过与中信证券开展股票收益互换交易所持有的公司股票，对公司股票直接持有、直接管理。公司第一期员工持股计划于 2018 年 6 月 20 日、6 月 21 日根据上述决议事项进行大宗交易，现直接持有公司股票 22,544,331 股，占公司总股本 1.51%。

2、公司控股股东福建丰裕投资有限公司自 2018 年 2 月 6 日起增持公司股份，截止 2019 年 1 月 31 日，福建丰裕投资有限公司已增持完毕，累计共增持公司股份 29,221,025 股，丰裕投资目前持有公司股份数量为 506,567,998 股，占公司总股本的 33.95%。

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件

适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

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情况

(一) 控股股东情况

1 法人

适用 不适用

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
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）
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。
其他情况说明	

2 自然人

适用 不适用

3 公司不存在控股股东情况的特别说明

适用 不适用

4 报告期内控股股东变更情况索引及日期
 适用 不适用

5 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图
 适用 不适用

(二) 实际控制人情况
1 法人
 适用 不适用

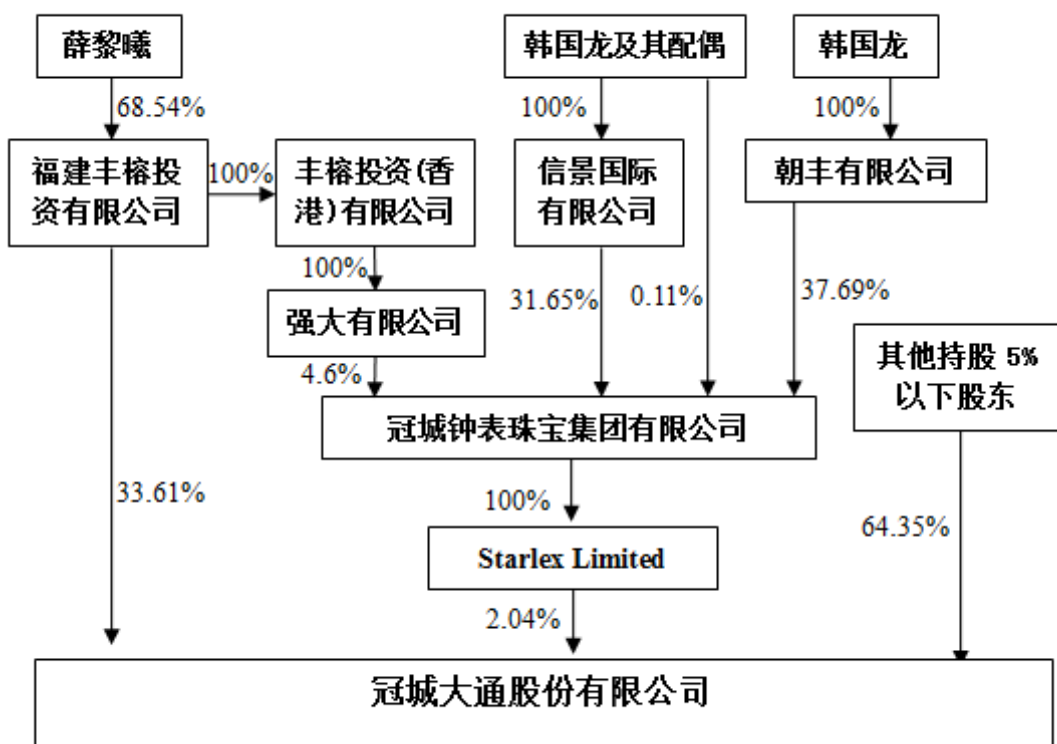
2 自然人
 适用 不适用

姓名	韩国龙
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任冠城（集团）有限公司董事局主席、冠城钟表珠宝集团有限公司董事局主席、福建丰榕投资有限公司董事。
过去 10 年曾控股的境内外上市公司情况	现实际控制本公司（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）、依波路控股有限公司（香港联合交易所上市）。
姓名	薛黎曦
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	现任冠城大通股份有限公司董事，福建丰榕投资有限公司董事长，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	仅实际控制本公司（上海证券交易所上市）

3 公司不存在实际控制人情况的特别说明
 适用 不适用

4 报告期内实际控制人变更情况索引及日期
 适用 不适用

5 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图
 适用 不适用



6 实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

公司控股股东为福建丰榕投资有限公司，STARLEX LIMITED 与福建丰榕投资有限公司为一致行动人。福建丰榕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

适用 不适用

六、股份限制减持情况说明

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

第八节 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

√适用 □不适用

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	报告期内从公司获得的税前报酬总额(万元)	是否在公司关联方获取报酬
韩孝煌	董事长	男	42	2017年1月16日	2020年1月15日			0		116.46	是
韩孝捷	董事、总裁	男	45	2006年4月17日	2020年1月15日			0		106.10	否
刘华	董事、常务副总裁	女	50	2003年6月25日	2020年1月15日	3,280,000	3,280,000	0		81.17	否
商建光	董事	男	67	2007年12月28日	2020年1月15日	420,000	420,000	0		0	是
薛黎曦	董事	女	42	2006年6月8日	2020年1月15日			0		0	是
肖林寿	董事、副总裁、董事会秘书	男	48	2017年1月16日	2020年1月15日	2,880,000	2,880,000	0		70.59	否
林湜	独立董事	女	65	2013年12月23日	2020年1月15日			0		10.74	否
陈玲	独立董事	女	56	2017年1月16日	2020年1月15日			0		10.74	否
吴清池	独立董事	男	69	2017年1月16日	2020年1月15日			0		10.74	否
韩国建	监事会主席	男	62	2017年1月16日	2020年1月15日	3,280,000	3,280,000	0		78.72	否

张生	监事	男	59	2013年12月23日	2020年1月15日			0		45.04	否
何珠云	监事	女	54	2017年1月16日	2020年1月15日			0		0	是
陈曦	副总裁	男	56	2015年11月3日	2020年1月15日			0		84.70	否
陈宝清	副总裁	男	52	2018年3月14日	2020年1月15日	70,000	70,000	0		68.49	否
李春	财务总监	男	47	2018年3月14日	2020年1月15日	400,000	400,000	0		51.53	否
刘晓灵	稽核总监	女	49	2018年3月14日	2020年1月15日			0		55.26	否
余坦锋	总裁助理	男	42	2017年1月16日	2020年1月15日			0		42.74	否
丁玉清	董事长助理	男	40	2018年3月14日	2020年1月15日			0		41.07	否
合计	/	/	/	/	/	10,330,000	10,330,000	0	/	874.09	/

姓名	主要工作经历
韩孝煌	2006年8月至2017年1月任冠城大通股份有限公司副董事长，2017年1月至今任冠城大通股份有限公司董事长，2014年8月至今任冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事；兼任福建省第十二届政协委员、北京市海淀区第十届政协常委、中国民营企业家协会副会长、北京福建企业商会常务副会长、北京福州商会会长、北京市海外联谊会理事、福建省光彩事业促进会副会长、福州市工商联副主席、福建省石竹慈善基金会执行理事长等社会职务。
韩孝捷	2001年至2004年任福州景协房地产有限公司总经理；2006年4月至今任冠城大通股份有限公司董事、总裁；2016年3月至今任闽信集团有限公司非执行董事；兼任福州市第十三届政协常委、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、福建省石竹慈善基金会副理事长兼秘书长。
刘华	曾供职于福建中兴投资有限公司，任副总经理；2002年任冠城大通股份有限公司副总裁，2003年6月至今任冠城大通股份有限公司董事、常务副总裁；兼任南京市第十四届政协委员、江苏省新的社会阶层人士联谊会副会长、福建省石竹慈善基金会理事长。
商建光	曾任闽信集团有限公司董事、总经理；2004年11月至今任冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事、行政总裁，2007年12月至今任冠城大通股份有限公司董事，2018年10月至今任依波路控股有限公司执行董事兼主席。

薛黎曦	2006 年 6 月至今任冠城大通股份有限公司董事，2004 年 12 月至今任福建丰榕投资有限公司董事长，2004 年 11 月至 2012 年 3 月任冠城钟表珠宝集团有限公司非执行董事，2012 年 3 月至今任执行董事。
肖林寿	曾供职于福建华兴信托投资公司、华泰证券股份有限公司投资银行部；2002 年加入冠城大通股份有限公司，2007 年 12 月起任冠城大通股份有限公司董事会秘书，2015 年 11 月起任冠城大通股份有限公司副总裁，兼任董事会秘书；2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司董事、副总裁，兼任董事会秘书。
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 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。
陈玲	现任福州大学经济与管理学院教授、硕士生导师，兼任上海大名城企业股份有限公司独立董事、德艺文化创意集团股份有限公司独立董事。2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。
吴清池	曾任福建中旅集团总会计师及高级顾问、中旅实业股份有限公司总经理，曾兼任福建省会计专业人员高级职务评审委员会委员、福建省内部审计协会副会长，于 2010 年 9 月到龄退休。2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。
韩国建	曾供职于中国矿业大学；2001 年加入冠城大通股份有限公司，2002 年 11 月至 2017 年 1 月任冠城大通股份有限公司副总裁，2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司监事会主席。
张生	2008 年至今任福州大通机电有限公司副总经理；2013 年 12 月 23 日至今任冠城大通股份有限公司监事。
何珠云	1996 年 1 月至 2003 年 4 月任福州市土畜产进出口公司财务经理兼福州天海木业有限公司、福州民丰贸易有限公司财务总监；2003 年 5 月至 2005 年 3 月任福州金艺达贸易有限公司、福州金盛达鞋业有限公司财务总监；2005 年 4 月至今任福建丰榕投资有限公司财务总监。2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司监事。
陈曦	1989 年加入冠城大通股份有限公司，曾任冠城大通股份有限公司监事、总裁助理等职务；2007 年至今任公司下属公司江苏大通机电有限公司执行董事，2015 年 6 月至今任公司下属公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司总经理，2015 年 11 月至今任冠城大通股份有限公司副总裁。
陈宝清	2003 年 1 月至 2007 年 10 月任冠城大通股份有限公司子公司福建华事达房地产有限公司副总经理，2007 年 10 月至 2010 年 3 月任冠城大通股份有限公司下属公司南京万盛置业有限公司常务副总经理，2015 年 11 月至 2018 年 3 月任冠城大通股份有限公司总裁助理，2010 年 3 月至今任南京万盛置业有限公司总经理，2016 年 8 月至今任冠城大通长三角区域公司总经理，2018 年 3 月至今任冠城大通股份有限公司副总裁；兼任南京市六合区第四届政协委员。
李春	李春，2005 年 5 月至 2006 年 4 月历任冠城大通股份有限公司投资发展部总经理助理、计划财务部总经理助理、经营管理部总经理，2006 年 5 月至 2018 年 3 月任冠城大通股份有限公司计划财务部总经理；2013 年 5 月至 2018 年 3 月兼任冠城大通股份有限公司总裁助理；2018 年 3 月至今任冠城大通股份有限公司财务总监。
刘晓灵	曾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（特殊普通合伙）”）副主任会计师，2010 年 12 月至 2018 年 3 月任冠城大通股份有限公司财务总监，2018 年 3 月至今任冠城大通股份有限公司稽核总监。
余坦锋	曾任福建智君律师事务所律师，2006 年 1 月加入冠城大通股份有限公司，任冠城大通股份有限公司董事会办公室主任、证券事务代表，2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司总裁助理，兼任董事会办公室主任。

丁玉清	曾任福云会计师事务所、福建立信闽都会计师事务所项目经理、合伙人助理，2008 年 11 月至 2017 年 3 月历任冠城大通股份有限公司经营管理部总经理、福建冠城元泰创意园建设发展有限公司副总经理、房地产华南区域公司副总经理，2017 年 3 月至 2018 年 3 月任冠城大通股份有限公司投资发展与管理部总经理，2018 年 3 月至今任冠城大通股份有限公司董事长助理，兼任投资发展与管理部总经理；兼任永泰县第九届政协委员。
-----	---

其它情况说明

 适用 不适用

(二) 董事、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

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	福建丰榕投资有限公司	董事长	2004 年 12 月	
何珠云	福建丰榕投资有限公司	财务总监	2005 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
韩孝煌	冠城钟表珠宝集团有限公司	执行董事	2014 年 8 月	
	福建冠城资产管理有限公司	董事长	2015 年 10 月	
	福建省新兴产业投资管理有限公司	董事	2015 年 10 月	
	福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	执行事务合伙人代表	2015 年 12 月	
	富滇银行股份有限公司	董事	2014 年 12 月	
韩孝捷	福建冠城资产管理有限公司	董事	2015 年 10 月	
	闽信集团有限公司	非执行董事	2016 年 3 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	
	依波路控股有限公司	执行董事兼主席	2018 年 10 月	

薛黎曦	冠城钟表珠宝集团有限公司	执行董事	2004 年 11 月	
	福建冠城资产管理有限公司	董事	2015 年 10 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	
	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	
陈玲	福州大学经济与管理学院	教授	1987 年 6 月	
	上海大名城企业股份有限公司	独立董事	2017 年 7 月	2020 年 7 月
	德艺文化创意集团股份有限公司	独立董事	2015 年 12 月	2020 年 12 月
刘晓灵	福建省新兴产业投资管理有限公司	监事	2015 年 10 月	
在其他单位任职情况的说明				

三、董事、监事、高级管理人员报酬情况

√适用 □不适用

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。公司独立董事薪酬由股东大会确定。
董事、监事、高级管理人员报酬确定依据	公司董事、监事、高级管理人员报酬决策程序依据公司管理制度确定；公司独立董事报酬参照同行业或地区平均水平并结合公司实际情况确定。
董事、监事和高级管理人员报酬的实际支付情况	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	公司报告期内全体董事、监事和高级管理人员在 2018 年实际获取的报酬合计为 874.09 万元。

四、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√适用 □不适用

姓名	担任的职务	变动情形	变动原因
陈宝清	副总裁	聘任	董事会聘任
李春	财务总监	聘任	董事会聘任
刘晓灵	稽核总监	聘任	董事会聘任
丁玉清	董事长助理	聘任	董事会聘任

陈宝清	总裁助理	解聘	董事会解聘
李春	总裁助理	解聘	董事会解聘
刘晓灵	财务总监	解聘	董事会解聘

2018年3月14日，公司召开第十届董事会第十四次会议，审议通过《关于公司部分高级管理人员任免的议案》，公司聘任陈宝清先生为公司副总裁，免去其总裁助理职务；聘任刘晓灵女士为公司稽核总监，免去其财务总监职务；聘任李春先生为公司财务总监，免去其总裁助理职务；聘任丁玉清先生为公司董事长助理。详见公司于2018年3月16日刊登的公告。

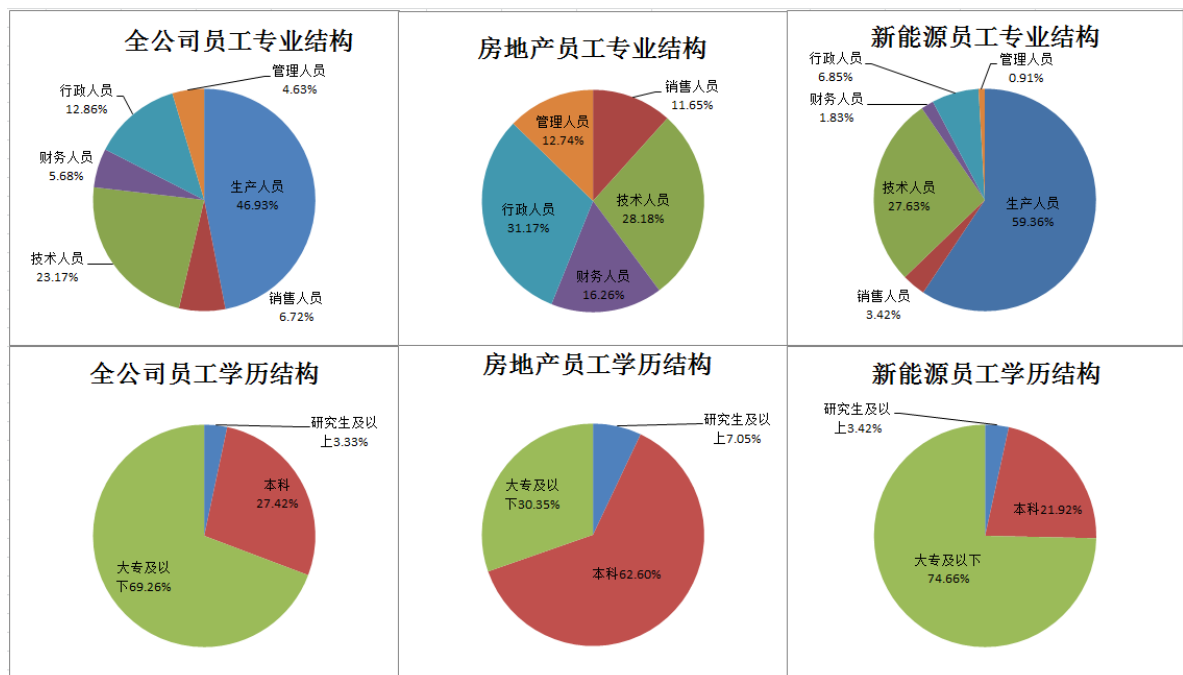
五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

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	58
主要子公司在职员工的数量	1,474
在职员工的数量合计	1,532
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
生产人员	719
销售人员	103
技术人员	355
财务人员	87
行政人员	197
管理人员	71
合计	1,532
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	51
本科	420
大专及以下	1,061
合计	1,532



(二) 薪酬政策

适用 不适用

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

适用 不适用

“锐才计划”是冠城大通后备人才培养管理办法之具体实施项目，核心职能是根据公司发展战略及人才现状，通过建立分层次的关键岗位人才池，评估选拔优秀的人才进行系统、集中的培养，有效缩短核心人才培养周期，提升关键岗位人才整体胜任力；根据不同层级人才池标准，分别建立经营管理、财务、工程、项目管理、营销、生产技术等核心人才池；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；结合公司发展战略制定以领导力、专业力、企业文化力为核心的培训体系；通过内部集训、外派培训、岗位轮训、企业教练等多种方式进行员工潜力开发，素质提升。

2018 年，公司通过线上+线下并行的培训模式，网上课程线下集训，组织公司“云学堂”线下集中学习基层管理等系列课程，实现全年线上参与人数 466 人，累计学时 10 万分钟，以更高效的培训方式提升不同层级员工及管理者的从业技能。此外，公司组织多场线下领导力培训，在提升专业能力和管理能力的同时，也取得了良好的培训效果，建立了全员学习的机制。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数	82,058 小时
劳务外包支付的报酬总额	1,142,618 元

七、其他

适用 不适用

第九节 公司治理

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

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》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 2018 年共召开了一次年度股东大会和一次临时股东大会，程序公开透明，决策公平公正。会议采用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。2018 年度公司共召开董事会 2 次定期会议、10 次临时会议，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。2018 年度公司共召开监事会 2 次定期会议、3 次临时会议，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，报告期内正在实施第一期、第二期员工持股计划，实现公司、股东和员工利益的一致性，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，共同发展，积极承担社会责任。

《冠城大通股份有限公司 2018 年度社会责任报告》已于 2019 年 3 月 16 日刊登在上海证券交易所网站上。

（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 48 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执行。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 2018 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证监局《关于进一步加强辖区上市公司董事、监事和高级管理人员法律法规培训工作的通知》（闽证监发[2017]338 号）文件通知，公司及时传达监管理念和监管动态，强化公司治理意识，组织公司 2018 年新上任高管参加并顺利通过了福建证监局组织的集中考核。

(2) 根据中国证监会福建监管局《关于进一步提高辖区上市公司治理水平的通知》要求，公司认真对照中国证监会于 2018 年 9 月 30 日正式发布并实施的新修订《上市公司治理准则》，并向监管部门报送了公司的自查报告。

(3) 根据中国证监会福建监管局《关于开展“理性投资，从我做起”投资者教育专项活动的通知》（闽证监发[2018]65 号）文件通知，公司积极开展以“理性投资，从我做起”为主题的系列宣传活动，达到了良好的效果，并及时将活动内容及开展情况进行反馈监管部门。

公司治理与中国证监会相关规定的要求是否存在重大差异；如有重大差异，应当说明原因

适用 不适用

二、股东大会情况简介

会议届次	召开日期	决议刊登的指定网站的查询索引	决议刊登的披露日期
2018 年第一次临时股东大会	2018 年 1 月 24 日	www.sse.com.cn	2018 年 1 月 25 日
2017 年年度股东大会	2018 年 4 月 10 日	www.sse.com.cn	2018 年 4 月 11 日

股东大会情况说明

适用 不适用

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 出席股东大会的次数
		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	
韩孝煌	否	12	12	10	0	0	否	2
韩孝捷	否	12	12	10	0	0	否	2
刘华	否	12	11	10	1	0	否	2
商建光	否	12	12	10	0	0	否	0
薛黎曦	否	12	10	8	0	2	否	1
肖林寿	否	12	12	10	0	0	否	2
林湜	是	12	12	10	0	0	否	2
陈玲	是	12	12	10	0	0	否	2
吴清池	是	12	12	10	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

适用 不适用

年内召开董事会会议次数	12
其中：现场会议次数	2
通讯方式召开会议次数	10
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

适用 不适用

(三) 其他

适用 不适用

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，存在异议事项的，应当披露具体情况

适用 不适用

1、报告期内，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，以及审计委员会年度履职情况报告。报告期内，公司审计委员会对公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业等事项发表审核意见，认为相关交易是公平合理的，符合公司整体利益。报告期内，公司审计委员会对第十届董事会第十四次会议审议的《关于资产减值准备提取和转回的议案》进行审议，认为计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，是经资产减值测试后基于谨慎性原则而做出的，依据充分。计提资产减值准备后，公司 2017 年度财务报表公允地反映截止 2017 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具有合理性。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，投资决策及战略发展委员会对公司全资子公司冠城投资出资设立有限合伙企业、公司受让福建美城置业有限公司 80% 股权及转让公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权、公司控股子公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司出资 1.4 亿元与相关方发起设立天津中科环海产业园有限公司、公司与中信城市建设开发（上海）有限公司共同投资合作等事项提供专业建议，认为上述投资或资产处置符合公司长期发展战略。

3、报告期内，薪酬与考核委员会对公司董事（非独立董事）、高级管理人员年度薪酬安排及绩效考核结果进行核查。

4、2018 年 2 月，提名委员会对公司第十届董事会第十四次会议拟聘任的公司高级管理人员进行认真审查，认为拟聘任人员完全具备有关法律、行政法规及公司《章程》规定的担任本公司高级管理人员的资格。

五、监事会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

注：公司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

适用 不适用

存在同业竞争的，公司相应的解决措施、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

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

适用 不适用

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。2018 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，确定公司高管的经营管理业绩及年度报酬。

八、是否披露内部控制自我评价报告

适用 不适用

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，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。《冠城大通股份有限公司 2018 年度内部控制评价报告》于 2019 年 3 月 16 日刊登在上海证券交易所网站上。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

九、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

公司聘请了立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）对公司 2018 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 2019 年 3 月 16 日刊登在上海证券交易所网站上。

是否披露内部控制审计报告：是

十、其他

适用 不适用

第十节 公司债券相关情况

√适用 □不适用

一、公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率(%)	还本付息方式	交易场所
冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券	15 冠城债	122444	2015 年 8 月 26 日	2020 年 8 月 26 日	17.65	7.60	采用单利按年计息,不计复利。每年付息一次,到期一次还本,最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内,公司按时完成公司债券第三年度(自 2017 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 25 日)利息支付。本次付息债权登记日为 2018 年 8 月 24 日,付息日为 2018 年 8 月 27 日(因 2018 年 8 月 26 日为休息日),付息对象为截至 2018 年 8 月 24 日上海证券交易所收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“15 冠城债”持有人。本次债券票面年利率为 5.10%,每手“15 冠城债”面值人民币 1,000 元,派发利息人民币 51.00 元(含税)。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

公司 2015 年发行的公司债券期限为 5 年期,附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权;债券发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。

2018 年 7 月 16 日,公司发布公告,根据公司实际情况及当前市场环境,公司放弃行使赎回选择权,并上调“15 冠城债”的票面利率 250 个基点,即在本期债券存续期内的第 4 年和第 5 年(2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日),票面利率调整为 7.60%,投资者可以选择行使回售选择权,将持有的债券全部或者部分回售给本公司。经债券持有人在回售申报期(2018 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 26 日)回售申报,“15 冠城债”本次回售申报数量 1,034,527 手,回售金额 1,034,527,000.00 元(不含利息),剩余托管数量为 1,765,473 手,剩余托管金额 1,765,473,000.00 元。

二、公司债券受托管理联系人、联系方式及资信评级机构联系方式

债券受托管理人	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
	联系人	王艳艳、蔡林峰
	联系电话	010-60833551、60837491
资信评级机构	名称	联合信用评级有限公司
	办公地址	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 12 层

其他说明:

□适用 √不适用

三、公司债券募集资金使用情况

√适用 □不适用

本次公司债券募集资金扣除发行费用后用于偿还金融机构借款、补充流动资金。为规范资金使用,公司设立专门账户用于归集和使用公司债券募集资金。在扣除募集费用后,公司根据相关管理程序及资金管理计划,统筹归还公司及下属子公司合计 155,500 万元金融机构贷款,并将

119,739 万元公司债券募集资金转入公司基本账户用于补充日常经营周转使用。截止 2018 年 12 月 31 日, 专门账户中剩余的公司债券募集资金余额为人民币 1 万元。上述公司债券募集资金的管理和使用, 与公司债券募集说明书承诺的用途、使用计划和其他约定一致, 符合公司债券募集资金使用的各项规定。

四、公司债券评级情况

适用 不适用

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求, 联合信用将在本次债券存续期内, 每年公司公告年报后 2 个月内对本次公司债券进行一次定期跟踪评级, 并在本次债券存续期内根据有关情况进行不定期跟踪评级。

报告期内, 联合评级在对公司经营状况进行综合分析评估的基础上, 于 2018 年 5 月 14 日出具了《冠城大通股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》, “15 冠城债” 2018 年跟踪评级结果为: 维持公司主体信用等级为“AA”, 评级展望维持“稳定”; 同时维持“15 冠城债”的债项信用等级为“AA”。详见公司 2018 年 5 月 16 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

五、报告期内公司债券增信机制、偿债计划及其他相关情况

适用 不适用

报告期内, 本次公司债券未采取增信措施。本次公司债券的偿债资金主要来源于公司日常经营所产生的现金流。报告期内, 公司主营业务经营良好, 稳定的现金流入对本次公司债券的本息偿付提供了有利的保障。

六、公司债券持有人会议召开情况

适用 不适用

七、公司债券受托管理人履职情况

适用 不适用

本次公司债券受托管理人为中信证券股份有限公司。报告期内, 中信证券股份有限公司严格按照《债券受托管理人协议》约定履行受托管理人职责, 于 2018 年 4 月 4 日、2018 年 8 月 28 日出具了《冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券受托管理事务报告 (2017 年度)》、《冠城大通 2015 年公司债券受托管理事务临时报告》, 并已分别于 2018 年 4 月 12 日、2018 年 8 月 29 日刊登在上海证券交易所网站上本公司公告专栏。

八、截至报告期末公司近 2 年的会计数据和财务指标

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

主要指标	2018 年	2017 年	本期比上年同期增减 (%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,673,216,775.39	1,414,060,965.90	18.33	主要受本期利润总额较上年同期增加影响所致
流动比率	1.97	1.84	0.14	
速动比率	0.53	0.54	-0.01	主要受本期房地产项目开发投入而增加存货以及本期流动负债净增加综合影响所致

资产负债率 (%)	62.87	60.26	2.61	
EBITDA 全部债务比	21.38	29.89	-8.51	主要受本期利润总额较上年同期增加、以及贷款增加、发行中期票据综合影响所致
利息保障倍数	4.19	5.65	-1.46	主要受本期利润总额较上年同期增加、以及贷款增加、发行中期票据综合影响所致
现金利息保障倍数	0.10	0.62	-0.52	主要受本期经营性现金净流出大于上年同期影响所致
EBITDA 利息保障倍数	4.52	6.14	-1.62	主要受本期利润总额较上年同期增加以及贷款利息增加综合影响所致
贷款偿还率 (%)	100.00	100.00	0	
利息偿付率 (%)	100.00	100.00	0	

九、公司其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

适用 不适用

十、公司报告期内的银行授信情况

适用 不适用

本公司及合并范围内各下属公司与银行等金融机构均建立了良好的长期合作关系，间接债务融资能力强，金融机构授信额度充裕。截至 2018 年 12 月 31 日，各金融机构合计给予公司及下属公司评定授信总额人民币 104.23 亿元，已使用金融机构授信总额为人民币 55.96 亿元，尚剩余授信额度 48.27 亿元。报告期内，公司均已按期归还或支付借款本金及利息。

十一、公司报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

适用 不适用

1、根据发行人于 2015 年 5 月 29 日召开的第九届董事会第二十七次（临时）会议以及于 2015 年 6 月 19 日召开的 2015 年第二次临时股东大会审议通过的关于发行公司债券的有关决议和公司董事会作出的相关承诺，当出现预计不能按期偿付本次债券本息或者在本次债券到期时未能按期偿付债券本息时，至少采取如下措施：

- (1) 不向股东分配利润；
- (2) 暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施；
- (3) 调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金；
- (4) 主要责任人不得调离。

2、公司将在每年的财务预算中安排本次债券本息支付的资金，承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将当年度应支付的利息或本金和利息归集至专项偿债账户，保证本期的按时足额支付。本公司承诺在本次债券存续期内每年付息日或兑付日前三个工作日将专项偿债账户的资金到位情况书面通知本次债券的受托管理人；若专项偿债账户的资金未能按时到位，发行人将按《债券受托管理协议》和中国证监会的有关规定进行重大事项信息披露。

3、发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，

发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。

截至报告期末，公司严格按照上述决议内容，履行相关承诺。

十二、公司发生的重大事项及对公司经营情况和偿债能力的影响

适用 不适用

第十一节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

审计报告

立信中联审字[2019]D-0150 号

冠城大通股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了冠城大通股份有限公司（以下简称“冠城大通”）财务报表，包括 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2018 年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表，以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了冠城大通 2018 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2018 年度的合并及母公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于冠城大通，并履行了职业道德方面的其他责任。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、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。

关键审计事项	该事项在审计中是如何应对的
（一）房地产项目存货可变现净值的评估	
房地产项目开发为公司主营业务之一，如财务报表附注三重要会计政策及会计估计 13 以及财务报表附注五合并财务报表项目注释 6 所述，截止 2018 年 12 月 31 日，存货账面价值 1,356,337.68 万元，其中房地产项目存货价值 1,329,851.17 万元，占比 98.05%。 冠城大通管理层对可能存在减值迹象的房地产项目进行了减值测试，在确定金额的过程中，存货可变现净值按照项目的估计售价减去估计的项目总成本、销售费用和相关税费后的金额确定，考虑了特定房地产开发项目的具体因素。鉴于房地产项目存货可变现净值对公司财务报表的重要性，且管理层在确定预计可变现净值时需要运用重大判断和估计，为此我们将房地产项目存货可变现净值的评估确定为关键审计事项。	（1）实地观察存货建设项目，了解项目开发进度，同时根据相同项目或可比项目在报告期内的销售毛利情况，评估管理层对可能存在减值迹象的房地产项目的判断是否恰当； （2）对于可能存在减值迹象的房地产项目，复核存货预计可变现净值的估算，将估算过程所采用的预期售价，与项目实际成交情况或可比项目市场交易情况进行比较分析，评价预期售价的合理性； （3）复核存货预计可变现净值估算所采用的总成本； （4）根据预计的收入和总成本，结合房地产行业税收规定，计算税率，以评估管理层采用的相关税费的合理性； （5）重新计算存货可变现净值的金额，关注计算结果是否出现重大差异。
（二）基于企业合并而形成的商誉在本年度的减值准备计提	
如财务报表附注三重要会计政策及会计估计 21 以及财务报表附注五合并财务报表项目注释 14 所述，截止 2018 年 12 月 31 日，因历年企业合并事项形成的商誉余额为 24,539.78 万元，2018 年进行商誉减值测试前，已计提商誉减值准备 20,280.81 万元。	（1）了解涉及商誉的资产组的历史财务状况以及冠城大通未来发展规划，了解各资产组所属行业的市场状况及发展趋势； （2）获取第三方机构出具的商誉减值测试涉及的相关资产组可回收价值的评估报告，评估所使用的估值模型是否符合企业会计准则及有关规

于年度终了，冠城大通管理层聘请第三方机构对涉及商誉的资产组进行评估。基于评估结果，冠城大通对 2018 年 12 月 31 日的商誉计提减值准备 1,904.68 万元，计提减值后的商誉净额 2,354.29 万元。鉴于商誉减值测试过程中需要管理层对未来市场和经济环境做出重大判断和估计，为此我们将其作为关键审计事项。

定；

(3) 复核债务市场资金成本和股东权益资金成本所运用的参数，评估现金流量预测所采用的税前折现率的合理性；

(4) 复核现金流量预测所使用原始数据（如资产面积、基准日存量资产金额）的准确性；将预测所采用的关键假设和重要参数与支持性证据（如历史销售单价、公司下一年度经营计划）进行对比，评估其适当性；

(5) 复核财务报表中关于商誉及其减值测试的披露。

四、其他信息

冠城大通公司管理层（以下简称“管理层”）对其他信息负责。其他信息包括构成 2018 年年度报告相关文件中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、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。

在编制财务报表时，管理层负责评估冠城大通的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非管理层计划清算冠城大通、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督冠城大通的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

(1) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(2) 了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

(4) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能对冠城大通持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致冠城大通不能持续经营。

(5) 评价财务报表的总体列报、结构和内容（包括披露），并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(6) 就冠城大通中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

立信中联会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师：林凤

（项目合伙人）

中国注册会计师：陈远琪

中国天津市

2019 年 3 月 15 日

二、财务报表

 合并资产负债表
 2018 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	3,463,790,283.69	2,540,905,096.68
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	七、2	57,498,171.64	175,091,943.84
衍生金融资产			
应收票据及应收账款	七、4	834,979,885.88	897,397,146.01
其中：应收票据		254,742,902.40	233,091,772.28
应收账款		580,236,983.48	664,305,373.73
预付款项	七、5	156,136,990.82	350,028,046.75
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七、6	83,955,556.18	489,328,361.07
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七、7	13,563,376,778.83	11,435,092,727.86
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、10	342,215,160.99	321,278,895.83
流动资产合计		18,501,952,828.03	16,209,122,218.04
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
可供出售金融资产	七、11	1,823,242,248.04	1,573,928,831.69
持有至到期投资			
长期应收款	七、13	189,818,101.39	188,897,430.59
长期股权投资	七、14	890,160,128.26	618,776,112.16
投资性房地产			
固定资产	七、16	1,546,721,810.54	1,309,917,294.23
在建工程	七、17	216,959,554.20	302,269,261.77
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产	七、20	468,470,866.44	478,247,897.90
开发支出			
商誉	七、22	23,542,883.25	42,589,643.01
长期待摊费用	七、23	22,695,343.90	16,221,284.57
递延所得税资产	七、24	14,029,738.03	8,831,270.57
其他非流动资产	七、25	692,405,643.02	179,063,060.98
非流动资产合计		5,888,046,317.07	4,718,742,087.47
资产总计		24,389,999,145.10	20,927,864,305.51
流动负债：			

短期借款	七、26	1,191,852,936.03	852,973,809.17
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			
应付票据及应付账款	七、29	1,523,905,259.31	1,251,290,754.31
预收款项	七、30	2,272,098,328.76	3,570,522,693.34
卖出回购金融资产款			
应付手续费及佣金			
应付职工薪酬	七、31	19,306,497.01	17,849,716.50
应交税费	七、32	2,576,239,289.57	1,660,493,994.83
其他应付款	七、33	1,022,068,801.87	1,245,817,645.10
其中：应付利息		59,624,389.25	69,983,887.43
应付股利		11,793,193.64	11,602,225.86
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			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、35	768,300,000.00	222,700,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		9,373,771,112.55	8,821,648,613.25
非流动负债：			
长期借款	七、37	3,429,956,000.00	839,500,000.00
应付债券	七、38	2,352,377,431.25	2,773,006,603.12
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、41	268,200.01	
递延收益	七、42	1,200,000.00	1,400,000.00
递延所得税负债	七、24	3,079,559.28	1,693,128.23
其他非流动负债	七、43	173,547,833.83	173,547,833.83
非流动负债合计		5,960,429,024.37	3,789,147,565.18
负债合计		15,334,200,136.92	12,610,796,178.43
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七、44	1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七、46	1,226,526,807.31	1,222,375,228.24
减：库存股			
其他综合收益	七、48	33,537,023.33	27,532,692.77
专项储备			
盈余公积	七、50	438,543,504.17	392,166,630.90
一般风险准备			
未分配利润	七、51	4,646,852,699.22	4,113,340,810.22

归属于母公司所有者权益合计		7,837,570,759.03	7,247,526,087.13
少数股东权益		1,218,228,249.15	1,069,542,039.95
所有者权益（或股东权益）合计		9,055,799,008.18	8,317,068,127.08
负债和所有者权益（或股东权益）总计		24,389,999,145.10	20,927,864,305.51

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

母公司资产负债表

2018 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		888,551,675.55	359,323,665.25
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			
应收票据及应收账款	十七、1		
其中：应收票据			
应收账款			
预付款项		226,564.53	
其他应收款	十七、2	4,860,180,291.40	5,537,163,640.40
其中：应收利息		93,566,911.76	32,630,055.98
应收股利		100,000,000.00	
存货			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		722,985.19	280,297.30
流动资产合计		5,749,681,516.67	5,896,767,602.95
非流动资产：			
可供出售金融资产		1,518,000,049.55	1,268,686,633.20
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	7,087,597,036.33	6,257,235,674.63
投资性房地产			
固定资产		4,269,143.24	4,142,545.05
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
无形资产		4,063,212.16	4,175,300.80
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		756,826.61	1,092,023.73
递延所得税资产		141,693.31	111,911.29
其他非流动资产		570,256.43	570,256.43
非流动资产合计		8,615,398,217.63	7,536,014,345.13
资产总计		14,365,079,734.30	13,432,781,948.08
流动负债：			

短期借款		761,000,000.00	390,000,000.00
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			
应付票据及应付账款		266,006.68	266,006.68
预收款项		1,495,778.31	1,495,778.31
应付职工薪酬		3,198,080.79	2,773,085.07
应交税费		159,427.79	1,475,938.22
其他应付款		4,355,111,742.54	3,528,449,138.08
其中：应付利息		65,554,993.20	51,617,946.44
应付股利		7,085,678.38	3,756,710.60
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		334,500,000.00	222,700,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		5,455,731,036.11	4,147,159,946.36
非流动负债：			
长期借款		225,000,000.00	459,500,000.00
应付债券		2,352,377,431.25	2,773,006,603.12
其中：优先股			
永续债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债		70,493.46	1,535,387.80
其他非流动负债			
非流动负债合计		2,577,447,924.71	3,234,041,990.92
负债合计		8,033,178,960.82	7,381,201,937.28
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		1,492,110,725.00	1,492,110,725.00
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		2,243,462,014.08	2,243,462,014.08
减：库存股			
其他综合收益		211,480.36	4,606,163.40
专项储备			
盈余公积		492,328,829.68	445,951,956.41
未分配利润		2,103,787,724.36	1,865,449,151.91
所有者权益（或股东权益）合计		6,331,900,773.48	6,051,580,010.80
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,365,079,734.30	13,432,781,948.08

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

合并利润表

2018 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		8,108,531,920.77	6,896,172,697.62
其中:营业收入	七、52	8,108,531,920.77	6,896,172,697.62
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,865,882,839.66	6,146,866,354.01
其中:营业成本	七、52	5,030,897,197.34	4,876,093,769.83
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			
税金及附加	七、53	1,129,611,495.90	735,502,122.09
销售费用	七、54	151,464,552.34	137,773,580.94
管理费用	七、55	225,427,328.90	211,510,001.77
研发费用	七、56	58,574,554.88	14,659,895.57
财务费用	七、57	233,272,892.68	168,332,118.14
其中:利息费用		234,000,653.07	197,197,451.25
利息收入		28,671,826.09	49,688,480.79
资产减值损失	七、58	36,634,817.62	2,994,865.67
加:其他收益	七、59	13,873,639.38	1,438,738.83
投资收益(损失以“—”号填列)	七、60	43,826,017.70	333,942,918.96
其中:对联营企业和合营企业的投资收益		20,191,461.49	30,110,407.16
公允价值变动收益(损失以“—”号填列)	七、61	6,965,758.08	-5,786,104.58
资产处置收益(损失以“—”号填列)	七、62	87,445.93	27,576,450.53
汇兑收益(损失以“—”号填列)			
三、营业利润(亏损以“—”号填列)		1,307,401,942.20	1,106,478,347.35
加:营业外收入	七、63	14,408,535.25	11,242,137.53
减:营业外支出	七、64	6,807,756.30	14,509,549.61
四、利润总额(亏损总额以“—”号填列)		1,315,002,721.15	1,103,210,935.27
减:所得税费用	七、65	443,744,045.99	371,333,276.52
五、净利润(净亏损以“—”号填列)		871,258,675.16	731,877,658.75
(一)按经营持续性分类			
1.持续经营净利润(净亏损以“—”号填列)		871,258,675.16	731,877,658.75
2.终止经营净利润(净亏损以“—”号填列)			
(二)按所有权归属分类			

1.归属于母公司股东的净利润		758,942,049.27	595,163,952.45
2.少数股东损益		112,316,625.89	136,713,706.30
六、其他综合收益的税后净额	七、66	5,979,861.98	-1,056,386.12
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		6,004,330.56	-1,016,683.35
(一)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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
(二)将重分类进损益的其他综合收益		6,004,330.56	-1,016,683.35
1.权益法下可转损益的其他综合收益		-6,555,569.54	-554,697.82
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-4,394,683.04	232,284.00
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		16,954,583.14	-694,269.53
6.其他			
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		-24,468.58	-39,702.77
七、综合收益总额		877,238,537.14	730,821,272.63
归属于母公司所有者的综合收益总额		764,946,379.83	594,147,269.10
归属于少数股东的综合收益总额		112,292,157.31	136,674,003.53
八、每股收益：			
(一)基本每股收益(元/股)		0.51	0.40
(二)稀释每股收益(元/股)		0.51	0.40

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

母公司利润表

2018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	368,867.93	212,264.16
减：营业成本			
税金及附加		390,066.16	435,705.99
销售费用			
管理费用		41,660,990.78	33,939,717.51
研发费用			
财务费用		179,772,921.54	158,649,306.17
其中：利息费用		242,928,973.93	209,961,715.12
利息收入		71,196,325.57	70,061,790.91
资产减值损失		119,225.08	62,668,061.25

加：其他收益		172,495.49	415,294.39
投资收益（损失以“－”号填列）	十七、5	686,399,001.89	464,080,739.80
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		209,666,764.33	139,155,487.35
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）			
资产处置收益（损失以“－”号填列）		52,112.00	-117,607.50
二、营业利润（亏损以“－”号填列）		465,049,273.75	208,897,899.93
加：营业外收入		7.95	439,959.58
减：营业外支出		1,310,331.00	115,807.43
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）		463,738,950.70	209,222,052.08
减：所得税费用		-29,782.02	-46,905.42
四、净利润（净亏损以“－”号填列）		463,768,732.72	209,268,957.50
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）		463,768,732.72	209,268,957.50
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额		-4,394,683.04	232,284.00
（一）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变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
（二）将重分类进损益的其他综合收益		-4,394,683.04	232,284.00
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		-4,394,683.04	232,284.00
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		459,374,049.68	209,501,241.50
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：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

合并现金流量表
2018 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		7,506,989,686.21	7,401,840,344.90

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		40,870,171.77	3,945,267.11
收到其他与经营活动有关的现金	七、67	319,589,609.06	567,395,171.38
经营活动现金流入小计		7,867,449,467.04	7,973,180,783.39
购买商品、接受劳务支付的现金		6,725,097,236.58	6,865,807,254.10
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		253,903,262.46	219,264,744.59
支付的各项税费		870,953,974.79	923,036,689.44
支付其他与经营活动有关的现金	七、67	796,745,612.30	629,445,371.34
经营活动现金流出小计		8,646,700,086.13	8,637,554,059.47
经营活动产生的现金流量净额		-779,250,619.09	-664,373,276.08
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		390,905,827.42	327,846,244.69
取得投资收益收到的现金		33,912,058.49	53,656,672.18
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		128,590.09	53,356,576.91
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			7,995,675.19
收到其他与投资活动有关的现金	七、67	2,000,000.00	
投资活动现金流入小计		426,946,476.00	442,855,168.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		278,905,428.19	256,871,021.17
投资支付的现金		979,522,923.24	710,264,503.23
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,258,428,351.43	967,135,524.40
投资活动产生的现金流量净额		-831,481,875.43	-524,280,355.43
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		28,531,884.09	54,890,515.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		28,531,884.09	54,890,515.00
取得借款收到的现金		5,233,919,148.22	1,999,328,994.98
发行债券收到的现金		598,800,000.00	

收到其他与筹资活动有关的现金	七、67	34,710,600.00	16,096,527.10
筹资活动现金流入小计		5,895,961,632.31	2,070,316,037.08
偿还债务支付的现金		2,793,511,021.36	1,885,702,685.81
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		549,672,456.20	382,135,618.23
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		23,774,253.13	14,516,600.00
支付其他与筹资活动有关的现金	七、67	37,931,950.00	38,435,682.21
筹资活动现金流出小计		3,381,115,427.56	2,306,273,986.25
筹资活动产生的现金流量净额		2,514,846,204.75	-235,957,949.17
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		10,616,705.38	-19,864,837.02
五、现金及现金等价物净增加额		914,730,415.61	-1,444,476,417.70
加：期初现金及现金等价物余额		2,519,399,507.75	3,963,875,925.45
六、期末现金及现金等价物余额		3,434,129,923.36	2,519,399,507.75

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

母公司现金流量表

2018 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		391,000.00	1,069,524.27
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,690,258,851.02	2,028,996,615.64
经营活动现金流入小计		2,690,649,851.02	2,030,066,139.91
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工以及为职工支付的现金		19,894,404.25	21,774,543.52
支付的各项税费		2,671,193.75	1,871,014.70
支付其他与经营活动有关的现金		751,854,647.28	2,501,542,027.32
经营活动现金流出小计		774,420,245.28	2,525,187,585.54
经营活动产生的现金流量净额		1,916,229,605.74	-495,121,445.63
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		188,819,770.65	300,000,000.00
取得投资收益收到的现金		59,784,945.60	450,725,957.37
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		284,330.09	10,950.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			641,484,000.00
投资活动现金流入小计		248,889,046.34	1,392,220,907.37
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,571,744.91	1,444,889.33
投资支付的现金		1,047,718,075.73	716,812,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			

支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		1,049,289,820.64	718,257,289.33
投资活动产生的现金流量净额		-800,400,774.30	673,963,618.04
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		861,000,000.00	1,039,000,000.00
发行债券收到的现金		598,800,000.00	
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计		1,459,800,000.00	1,039,000,000.00
偿还债务支付的现金		1,647,227,000.00	1,125,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		378,873,821.14	347,348,556.78
支付其他与筹资活动有关的现金		20,300,000.00	9,189,200.00
筹资活动现金流出小计		2,046,400,821.14	1,482,337,756.78
筹资活动产生的现金流量净额		-586,600,821.14	-443,337,756.78
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			-38.74
五、现金及现金等价物净增加额		529,228,010.30	-264,495,623.11
加：期初现金及现金等价物余额		359,323,665.25	623,819,288.36
六、期末现金及现金等价物余额		888,551,675.55	359,323,665.25

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

合并所有者权益变动表

2018 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	1,492,110,725.00				1,222,375,228.24		27,532,692.77		392,166,630.90		4,113,340,810.22	1,069,542,039.95	8,317,068,127.08
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				1,222,375,228.24		27,532,692.77		392,166,630.90		4,113,340,810.22	1,069,542,039.95	8,317,068,127.08
三、本期增减变动金额(减少以“—”号填列)					4,151,579.07		6,004,330.56		46,376,873.27		533,511,889.00	148,686,209.20	738,730,881.10
(一)综合收益总额							6,004,330.56				758,942,049.27	112,292,157.31	877,238,537.14
(二)所有者投入和减少资本					4,151,579.07							57,030,305.02	61,181,884.09

1. 所有者投入的普通股											30,531,884.09	30,531,884.09
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. 其他				4,151,579.07							26,498,420.93	30,650,000.00
(三) 利润分配												
1. 提取盈余公积											46,376,873.27	-225,430,160.27
2. 提取一般风险准备											-46,376,873.27	
3. 对所有者(或股东)的分配											-179,053,287.00	-20,636,253.13
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. 设定受益计划变动额结转留存收益												
5. 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	1,492,110,725.00			1,226,526,807.31	33,537,023.33		438,543,504.17		4,646,852,699.22	1,218,228,249.15	9,055,799,008.18

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			未分配利润
	优先股	永续债	其他										
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				1,235,880,209.94		28,549,376.12		371,239,735.15		3,688,314,826.02	917,807,322.84	7,733,902,195.07
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				1,235,880,209.94		28,549,376.12		371,239,735.15		3,688,314,826.02	917,807,322.84	7,733,902,195.07
三、本期增减变动金额(减少以“－”号填列)					-13,504,981.70		-1,016,683.35		20,926,895.75		425,025,984.20	151,734,717.11	583,165,932.01
(一) 综合收益总额							-1,016,683.35				595,163,952.45	136,674,003.53	730,821,272.63

(二)所有者投入和减少资本					-13,504,981.70						32,715,313.58	19,210,331.88
1. 所有者投入的普通股											54,890,515.00	54,890,515.00
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. 其他					-13,504,981.70						-22,175,201.42	-35,680,183.12
(三)利润分配								20,926,895.75	-170,137,968.25		-17,654,600.00	-166,865,672.50
1. 提取盈余公积								20,926,895.75	-20,926,895.75			
2. 提取一般风险准备												
3. 对所有者(或股东)的分配									-149,211,072.50		-17,654,600.00	-166,865,672.50
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. 设定受益计划变动额结转留存收												

益										
5. 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	1,492,110,725.00			1,222,375,228.24	27,532,692.77	392,166,630.90	4,113,340,810.22	1,069,542,039.95	8,317,068,127.08	

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

母公司所有者权益变动表

2018 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	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08		4,606,163.40		445,951,956.41	1,865,449,151.91	6,051,580,010.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08		4,606,163.40		445,951,956.41	1,865,449,151.91	6,051,580,010.80
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							-4,394,683.04		46,376,873.27	238,338,572.45	280,320,762.68

益										
5. 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	1,492,110,725.00			2,243,462,014.08		211,480.36		492,328,829.68	2,103,787,724.36	6,331,900,773.48

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	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08		4,373,879.40		425,025,060.66	1,826,318,162.66	5,991,289,841.80
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				2,243,462,014.08		4,373,879.40		425,025,060.66	1,826,318,162.66	5,991,289,841.80
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）							232,284.00		20,926,895.75	39,130,989.25	60,290,169.00
（一）综合收益总额							232,284.00			209,268,957.50	209,501,241.50
（二）所有者投入和减少资本											

1. 所有者投入的普通股										
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. 其他										
(三) 利润分配							20,926,895.75	-170,137,968.25		-149,211,072.50
1. 提取盈余公积							20,926,895.75	-20,926,895.75		
2. 对所有者(或股东)的分配								-149,211,072.50		-149,211,072.50
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. 设定受益计划变动额结转留存收益										
5. 其他										
(五) 专项储备										
1. 本期提取										



冠城大通股份有限公司 2018 年年度报告

2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	1,492,110,725.00			2,243,462,014.08		4,606,163.40		445,951,956.41	1,865,449,151.91	6,051,580,010.80

法定代表人：韩孝煌

主管会计工作负责人：李春

会计机构负责人：郑心亭

三、公司基本情况

1. 公司概况

√适用 □不适用

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以及可转换公司债券转股等，截至 2018 年 12 月 31 日，公司股本总数为 1,492,110,725 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：福建省福州市五一北路 153 号正祥商务中心 2#楼 8-10 层。企业社会信用代码 91350000158166190Y。

公司的母公司为福建丰裕投资有限公司，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

√适用 □不适用

本期纳入合并范围的企业共 36 家，详见本附注八、九。

四、财务报表的编制基础

1. 编制基础

公司以持续经营为基础，根据实际发生的交易和事项，按照《企业会计准则—基本准则》和其他各项会计准则的规定进行确认和计量，在此基础上编制财务报表。

2. 持续经营

√适用 □不适用

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：

√适用 □不适用

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

公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公司的财务状况、经营成果、现金流量和股东权益变动等有关信息。

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(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

√适用 □不适用

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“少数股东损益”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

√适用 □不适用

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

在编制现金流量表时，公司持有的期限短、流动性强、易于转化为已知金额现金、价值变动风险很小的投资为现金等价物。

9. 外币业务和外币报表折算

适用 不适用

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

适用 不适用

（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

适用 不适用

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

适用 不适用

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
其中: 1 年以内分项, 可添加行		
1—2 年	10	10
2—3 年	30	30
3 年以上		
3—4 年	50	50
4—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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(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。蓄

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。蓄

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. 持有待售资产

√适用 □不适用

(1) 划分为持有待售确认标准

公司将主要通过出售而非持续使用一项非流动资产或处置组收回其账面价值的非流动资产或处置组，划分为持有待售类别。划分为持有待售类别的非流动资产或处置组应同时满足下列条件：

- 1) 根据类似交易中出售此类资产或处置组的惯例，在当前状况下即可立即出售；
- 2) 出售极可能发生，即本公司已经就一项出售计划作出决议，且获得确定的购买承诺，预计出售将在一年内完成。有关规定要求企业相关权力机构或者监管部门批准后方可出售的，应当已经获得批准。

(2) 持有待售资产的会计处理方法

初始计量或在资产负债表日重新计量持有待售的非流动资产或处置组时，其账面价值高于公允价值减去出售费用后的净额的，将账面价值减记至公允价值减去出售费用后的净额，减记的金额确认为资产减值损失，计入当期损益，同时计提持有待售资产减值准备。

取得日划分为持有待售类别的非流动资产或处置组，在初始计量时比较假定其不划分为持有待售类别情况下的初始计量金额和公允价值减去出售费用后的净额，以两者孰低计量。除企业合并中取得的非流动资产或处置组外，由非流动资产或处置组以公允价值减去出售费用后的净额作为初始计量金额而产生的差额，计入当期损益。

后续资产负债表日持有待售资产公允价值减去出售费用后的净额增加的，以前减记的金额应当予以恢复，并在划分为持有待售类别后确认的资产减值损失金额内转回，转回金额计入当期损益。已抵减的商誉账面价值，以及划分为持有待售类别前确认的资产减值损失不得转回。

持有待售的非流动资产或处置组中的非流动资产不计提折旧或摊销，持有待售的处置组中负债的利息和其他费用继续予以确认。

因出售对子公司的投资等原因导致其丧失对子公司控制权的，无论出售后是否保留部分权益性投资，当在拟出售的对子公司投资满足持有待售类别划分条件时，在母公司个别财务报表中将子公司投资整体划分为持有待售类别，在合并财务报表中将子公司所有资产和负债划分为持有待售类别。

(3) 不再满足持有待售确认条件时的会计处理

某项资产或处置组被划分为持有待售，但后来不再满足持有待售固定资产确认条件的，本公司停止将其划分为持有待售，并按照下列两项金额中较低者计量：

- ① 该资产或处置组被划分为持有待售之前的账面价值，按照其假定在没有被划分为持有待售的情况下原应确认的折旧、摊销或减值进行调整后的金额；
- ② 可收回金额。

14. 长期股权投资

√适用 □不适用

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). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

(1) 投资性房地产范围

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

(2) 投资性房地产计量模式

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

(3) 投资性房地产的转换

有确凿证据表明房地产用途发生改变，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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

(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

适用 不适用

20. 油气资产

适用 不适用

21. 无形资产

(1). 计价方法、使用寿命、减值测试

适用 不适用

(1) 无形资产的计价

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

(2) 无形资产的使用寿命和摊销

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

无法合理确定无形资产为企业带来经济利益期限的，应作为使用寿命不确定的无形资产。使用寿命不确定的无形资产不进行摊销，但年末应对无形资产使用寿命进行复核，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下述 22. “长期资产减值”会计政策。

(2). 内部研究开发支出会计政策

适用 不适用

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

适用 不适用

(一) 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。

（二）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。

（三）固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

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

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

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

资产减值损失一经确认，在以后会计期间不得转回。

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

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

资产组一经确定，各个会计期间应保持一致，不得随意变更。

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

23. 长期待摊费用

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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

适用 不适用

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。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

适用 不适用

25. 预计负债

适用 不适用

26. 股份支付

适用 不适用

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

适用 不适用

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

√适用 □不适用

收入确认原则

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

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

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

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

确定提供劳务交易的完工进度，可以选用下列方法：

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

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

29. 政府补助

√适用 □不适用

(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，是指公司取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益。确认为递延收益的，按照所建造或购买的资产使用年限内按照合理、系统的方法分期计入损益。

(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。

与收益相关的政府补助，用于补偿企业以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益。用于补偿企业已发生的相关成本费用或损失的，取得时直接计入当期损益或冲减相关成本。

与企业日常活动相关的政府补助计入其他收益或冲减相关成本费用；与企业日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

30. 递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(1) 经营租赁的会计处理方法

公司对经营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

√适用 □不适用

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

√适用 □不适用

(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(受重要影响的报表项目名称和金额)
2018年6月15日，财政部《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），要求尚未执行新金融准则和新收入准则的企业应当按照企业会计准则和通知的要求编制财务报表	经公司第十届董事会第二十六次会议审议通过	见下表

其他说明:

2017 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表项目和金额:

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据	233,091,772.28	应收票据及应收账款	897,397,146.01
应收账款	664,305,373.73		
应收利息		其他应收款	489,328,361.07
应收股利			
其他应收款	489,328,361.07		
固定资产	1,309,917,294.23	固定资产	1,309,917,294.23
固定资产清理			
工程物资		在建工程	302,269,261.77
在建工程	302,269,261.77		
应付票据	42,727,000.00	应付票据及应付账款	1,251,290,754.31
应付账款	1,208,563,754.31		
应付利息	69,983,887.43	其他应付款	1,245,817,645.10
应付股利	11,602,225.86		
其他应付款	1,164,231,531.81		
营业收入	6,896,989,336.50	营业收入	6,896,172,697.62
管理费用	226,169,897.34	管理费用	211,510,001.77
		研发费用	14,659,895.57
其他收益	622,099.95	其他收益	1,438,738.83

2017 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表项目和金额:

原列报表项目及金额		新列报表项目及金额	
应收票据		应收票据及应收账款	
应收账款			
应收利息	32,630,055.98	其他应收款	5,537,163,640.40
应收股利			
其他应收款	5,504,533,584.42		
固定资产	4,142,545.05	固定资产	4,142,545.05
固定资产清理			
工程物资		在建工程	
在建工程			
应付票据		应付票据及应付账款	266,006.68
应付账款	266,006.68		
应付利息	51,617,946.44	其他应付款	3,528,449,138.08
应付股利	3,756,710.60		
其他应付款	3,473,074,481.04		
营业收入	627,558.55	营业收入	212,264.16
管理费用	33,939,717.51	管理费用	33,939,717.51
		研发费用	
其他收益		其他收益	415,294.39

(2). 重要会计估计变更

□适用 √ 不适用

34. 其他

适用 不适用

六、税项

1. 主要税种及税率

主要税种及税率情况

适用 不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按增值额计征	2.5%、3.8%、5%、6%、8%、10%（11%）、16%（17%）
消费税		
营业税		
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%、21.51%、21.5%
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 1：2018 年 1 月 1 日至 2018 年 4 月 30 日工业企业增值税率为 17%，房地产行业一般纳税人增值税率为 11%。2018 年 5 月 1 日起，工业企业增值税率为 16%，房地产行业一般纳税人增值税率为 10%。

注 2：小规模纳税人以及选择适用简易计税方法计税的房地产行业一般纳税人增值税率为 5%，北京盛世翌豪房地产经纪有限公司及中关村青创（北京）国际科技有限公司增值税率为 6%。HL Le Mirador International SA 增值税率为：酒店住宿（含早餐）3.8%；部分日常消费品 2.5%；酒店其他商品销售及服务 8%。Mirador Health & Wellness Centre SA 增值税率为：医疗药品及服务免征增值税。

注 3：苏州冠城宏业房地产有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司按应纳增值税的 5%；其他公司按应纳增值税的 7%。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

适用 不适用

纳税主体名称	所得税税率（%）
江苏大通机电有限公司	15.00
冠城大通（香港）有限公司、伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司	16.50
HL Le Mirador International SA	21.51
Mirador Health & Wellness Centre SA	21.50
除上述外其他企业	25.00

2. 税收优惠

适用 不适用

江苏大通机电有限公司 2016 年 11 月 30 日取得高新技术企业证书，自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受 15% 所得税优惠税率。

3. 其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	687,358.55	719,859.89
银行存款	3,431,914,638.31	2,515,458,190.61
其他货币资金	31,188,286.83	24,727,046.18
合计	3,463,790,283.69	2,540,905,096.68
其中：存放在境外的款项总额	182,002,692.52	197,420,375.60

限制的其他货币资金主要项目如下：

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金和信用证开证保证金	8,968,600.00	11,029,200.00
按揭保证金	20,291,760.33	10,076,388.93
保函保证金	400,000.00	400,000.00
合计	29,660,360.33	21,505,588.93

2、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
交易性金融资产	57,498,171.64	175,091,943.84
其中：债务工具投资		
权益工具投资	57,498,171.64	2,224,356.51
衍生金融资产		
其他		172,867,587.33
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：债务工具投资		
权益工具投资		
其他		
合计	57,498,171.64	175,091,943.84

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收票据	254,742,902.40	233,091,772.28
应收账款	580,236,983.48	664,305,373.73
合计	834,979,885.88	897,397,146.01

其他说明：

适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	247,292,902.40	232,691,772.28
商业承兑票据	7,450,000.00	400,000.00
合计	254,742,902.40	233,091,772.28

(2). 期末公司已质押的应收票据

适用 不适用

(3). 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

适用 不适用

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	53,607,566.84	
商业承兑票据		
合计	53,607,566.84	

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

应收账款
(1). 应收账款分类披露

√适用 □不适用

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	610,352,807.69	100.00	30,115,824.21	4.93	580,236,983.48	705,010,312.39	100.00	40,704,938.66	5.77	664,305,373.73
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	610,352,807.69	/	30,115,824.21	/	580,236,983.48	705,010,312.39	/	40,704,938.66	/	664,305,373.73

注：期末组合 2 为应收海淀区国土局西北旺新村项目 C、E 地块收储款余额 57,444,890.00 元；海淀区政府代建项目财政拨款额度 4,204,815.25 元。

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	529,303,326.70	15,879,099.82	3.00
1 至 2 年	3,235,008.27	323,500.83	10.00
2 至 3 年	3,186,260.71	955,878.22	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	42,322.84	21,161.42	50.00
4 至 5 年			
5 年以上	12,936,183.92	12,936,183.92	100.00
合计	548,703,102.44	30,115,824.21	

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

组合中，采用其他方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 10,589,114.45 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元

单位名称	期末余额		
	应收账款	占应收账款期末余额合 计数的比例 (%)	坏账准备
第一名	57,444,890.00	9.41	
第二名	44,160,333.76	7.24	1,324,810.01
第三名	20,952,664.44	3.43	628,579.94

第四名	13,309,503.45	2.18	399,285.10
第五名	11,745,235.47	1.92	352,357.06
合计	147,612,627.12	24.18	2,705,032.11

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

5、预付款项

(1). 预付款项按账龄列示

适用 不适用

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	156,136,990.82	100.00	350,028,046.75	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	156,136,990.82	100.00	350,028,046.75	100.00

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

适用 不适用

预付对象	期末余额	占预付款期末余额合计数的比例 (%)
北京新纪房地产开发有限责任公司	50,000,000.00	32.02
国网江苏省电力公司常熟市供电分公司	30,708,328.36	19.67
陕西春昇建筑工程有限公司	30,015,000.00	19.22
福建建工集团总公司江苏分公司	28,775,086.46	18.43
国网福建省电力有限公司福州供电公司	2,701,897.66	1.73
合计	142,200,312.48	91.07

其他说明

适用 不适用

6、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	83,955,556.18	489,328,361.07
合计	83,955,556.18	489,328,361.07

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

(2). 重要逾期利息

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

应收股利

(1). 应收股利

适用 不适用

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

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	123,817,455.90	100.00	39,861,899.72	32.19	83,955,556.18	524,803,704.48	100.00	35,475,343.41	6.76	489,328,361.07
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	123,817,455.90	/	39,861,899.72	/	83,955,556.18	524,803,704.48	/	35,475,343.41	/	489,328,361.07

注：期末组合 2 为应收北京市求是公证处拆迁补偿专项提存款 10,108,131.20 元和第一创业期货有限责任公司期货保证金 8,809.76 元。

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款

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			
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	50,598,510.71	1,517,955.29	3.00
1 至 2 年	8,378,759.25	837,875.92	10.00
2 至 3 年	18,355,485.56	5,506,645.67	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	8,736,673.21	4,368,336.63	50.00
4 至 5 年			
5 年以上	27,631,086.21	27,631,086.21	100.00
合计	113,700,514.94	39,861,899.72	

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). 按款项性质分类情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
往来款	33,124,662.58	17,693,410.59
工程质保金及其他保证金	52,178,261.57	46,102,703.92
土地竞买保证金		435,000,000.00
其他	38,514,531.75	26,007,589.97
合计	123,817,455.90	524,803,704.48

(3). 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 4,386,556.31 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

适用 不适用

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
北京城投地下空间开发建设有限公司	履约保证金	17,700,000.00	1 年以内、2-3 年、4-5 年	14.30	5,184,000.00
南通中南新世界中心开发有限公司	其他往来款	17,511,352.48	1 年以内	14.14	525,340.57
北京市求是公证处	拆迁补偿专项提存款	10,108,131.20	5 年以上	8.16	
北京市土地整理储备中心	履约保证金	10,000,000.00	5 年以上	8.08	10,000,000.00
福建建工集团总公司江苏分公司	代收代付款项	6,863,491.23	1 年以内、1-2 年、3-4 年	5.54	1,853,176.06
合计	/	62,182,974.91	/	50.22	17,562,516.63

(6). 涉及政府补助的应收款项
 适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款
 适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债的金额
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

7、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

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	24,633,863.43	102,827.60	24,531,035.83	38,292,101.34	654,403.10	37,637,698.24
在产品	29,068,763.48	2,575,970.52	26,492,792.96	24,459,739.64	5,317,944.02	19,141,795.62
库存商品	189,828,255.22	5,516,149.72	184,312,105.50	143,298,321.56	1,507,180.30	141,791,141.26
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
自制半成品	34,820,223.81	12,945,351.27	21,874,872.54			
委托加工物资	4,717.68		4,717.68			
低值易耗品	5,548,620.71		5,548,620.71	5,874,579.56		5,874,579.56
包装物	1,149,308.82		1,149,308.82	872,714.30		872,714.30
开发成本	10,221,277,321.37		10,221,277,321.37	8,979,462,658.40		8,979,462,658.40
出租开发产品	368,449,018.28		368,449,018.28	279,197,282.74		279,197,282.74
开发产品	2,708,785,321.97		2,708,785,321.97	1,970,564,555.37		1,970,564,555.37
酒店用品	594,258.48		594,258.48	550,302.37		550,302.37
发出商品	589,820.98	232,416.29	357,404.69			
合计	13,584,749,494.23	21,372,715.40	13,563,376,778.83	11,442,572,255.28	7,479,527.42	11,435,092,727.86

①开发成本

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计投资总额	期末余额	期初余额
太阳星城 D 区			15 亿元	3,241,524,153.85	3,196,777,635.70
滨江铂郡	2017 年 9 月	2020 年 12 月	25 亿元	1,537,775,970.99	1,280,139,235.80
冠城大通华熙阁	2017 年 12 月	2020 年 6 月	16 亿元	987,994,919.41	887,116,766.94
冠城大通蓝郡	2009 年 7 月	2020 年 12 月	46 亿元	242,595,779.82	639,616,024.04
冠城大通悦山郡	2018 年 10 月	2021 年 9 月	11 亿元	149,780,952.49	129,531,058.49
冠城大通百旺府	2004 年 7 月	2019 年 12 月	33 亿元	602,133,223.96	1,305,742,650.95
西北旺新村项目				1,477,293,776.37	1,540,539,286.48
冠城大通华玺	2018 年 12 月	2021 年 6 月	8 亿元	352,735,266.89	
冠城大通蓝湖庭	2018 年 6 月	2020 年 12 月	18 亿元	1,217,310,575.85	
南京 G032 地块	2019 年 5 月	2021 年 6 月	8 亿元	412,132,701.74	
合计				10,221,277,321.37	8,979,462,658.40

注：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，故暂以原投资总额列示。

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	本期转出	期末余额
冠城大通火星园	29,441,165.90		5,965,561.15		23,475,604.75
冠城大通金星园一期	13,164,895.58		672,607.52		12,492,288.06
冠城大通金星园二期	13,333,997.62		1,056,274.66		12,277,722.96
冠城大通澜石	8,816,891.18				8,816,891.18
冠城大通水星园	5,355,944.97	211,607.00	129,510.19		5,438,041.78
冠城大通首玺	84,532,985.58		41,123,927.89		43,409,057.69
冠城大通蓝湾	113,223,476.78		64,522,335.93		48,701,140.85
冠城大通水岸风景	2,231,184.48		248,265.85		1,982,918.63
冠城大通蓝郡	282,927,163.86	889,131,592.91	740,319,380.04		431,739,376.73
西北旺新村项目	154,940,816.67	108,400,178.60			263,340,995.27
百旺家苑	58,837,625.99				58,837,625.99
百旺茉莉园	25,627,637.27				25,627,637.27
冠城大通百旺府	196,018,792.89	1,345,528,064.75	576,040,363.97		965,506,493.67
冠城大通珑湾	74,383,498.47		44,625,511.36		29,757,987.11
冠城大通棕榈湾	907,728,478.13		130,346,938.10		777,381,540.03
合计	1,970,564,555.37	2,343,271,443.26	1,605,050,676.66		2,708,785,321.97

③出租开发产品：

出租项目名称	期初余额		本期转入		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				原值	累计摊销
冠城大通火星园	6,561,637.76	200,160.85	1,532,191.10		186,935.29			8,093,828.86	387,096.14
冠城大通金星园	60,663,828.77	45,465,626.54			778,683.20	354,003.32	142,341.36	60,309,825.45	46,101,968.38
冠城大通澜石	17,022,789.21	2,396,075.76			399,345.96			17,022,789.21	2,795,421.72
冠城大通水星园	40,418,216.00	26,558,679.00			781,406.00			40,418,216.00	27,340,085.00
冠城大通首玺	23,309,585.49	404,725.40	27,992,408.95		1,207,465.08			51,301,994.44	1,612,190.48
冠城大通水岸风景	10,868,376.00	4,392,635.30			543,418.80			10,868,376.00	4,936,054.10
百旺家苑	36,333,280.00	8,563,840.08			1,631,207.60			36,333,280.00	10,195,047.68
百旺茉莉园	31,073,606.40	4,560,790.01			1,198,702.23			31,073,606.40	5,759,492.24
冠城大通百旺府	12,667,136.36	1,464,887.26	35,056,930.25		898,057.78			47,724,066.61	2,362,945.04
冠城大通蓝湾	20,778,072.00	4,098,306.80	35,998,715.90		1,229,878.22			56,776,787.90	5,328,185.02
冠城大通蓝郡	118,779,022.86	1,172,541.11			1,204,898.25	1,111,912.47	55,062.18	117,667,110.39	2,322,377.18
合计	378,475,550.85	99,278,268.11	100,580,246.20		10,059,998.41	1,465,915.79	197,403.54	477,589,881.26	109,140,862.98

(2). 存货跌价准备

√适用 □不适用

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	654,403.10	57,287.04		608,862.54		102,827.60
在产品	5,317,944.02	2,187,560.73		4,929,534.23		2,575,970.52
库存商品	1,507,180.30	8,417,907.61		4,408,938.19		5,516,149.72
周转材料						
消耗性生物资产						
建造合同形成的已完工未结算资产						
自制半成品		12,945,351.27				12,945,351.27
发出商品		232,416.29				232,416.29
合计	7,479,527.42	23,840,522.94		9,947,334.96		21,372,715.40

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

√适用 □不适用

存货期末余额含有借款费用资本化金额 1,002,697,081.43 元。

(4). 期末建造合同形成的已完工未结算资产情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

8、持有待售资产

□适用 √不适用

9、一年内到期的非流动资产

□适用 √不适用

10、其他流动资产

√适用 □不适用

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	160,745,097.25	79,039,547.51
预缴税费	181,119,102.26	241,980,122.30
待摊费用	350,961.48	259,226.02
合计	342,215,160.99	321,278,895.83

11、可供出售金融资产
(1). 可供出售金融资产情况

√适用 □不适用

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：	1,823,542,248.04	300,000.00	1,823,242,248.04	1,574,228,831.69	300,000.00	1,573,928,831.69
按公允价值计量的	20,281,973.82		20,281,973.82	6,686,633.20		6,686,633.20
按成本计量的	1,803,260,274.22	300,000.00	1,802,960,274.22	1,567,542,198.49	300,000.00	1,567,242,198.49
合计	1,823,542,248.04	300,000.00	1,823,242,248.04	1,574,228,831.69	300,000.00	1,573,928,831.69

(2). 期末按公允价值计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

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	20,000,000.00		20,000,000.00
公允价值	20,281,973.82		20,281,973.82
累计计入其他综合收益的公允价值变动金额	281,973.82		281,973.82
已计提减值金额			

(3). 期末按成本计量的可供出售金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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		
上海映雪投资管理中心-映雪松柏2号基金		160,000,000.00		160,000,000.00						
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					10.00	500,000.00
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	
富滇银行股份有限公司	1,210,000,000.00	42,384,742.40		1,252,384,742.40					10.95	20,000,000.00
福建省长泰县华兴小额贷款股份有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00					10.00	450,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	15,000,000.00			15,000,000.00					10.00	700,000.00
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）		33,333,333.33		33,333,333.33					20.75	

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	5,857,672.89
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	684,000.00
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	
天津力神电池股份有限公司	181,999,998.61			181,999,998.61					1.311	
合计	1,567,542,198.49	235,718,075.73		1,803,260,274.22	300,000.00			300,000.00		28,191,672.89

(4). 报告期内可供出售金融资产减值的变动情况
 适用 不适用

(5). 可供出售权益工具期末公允价值严重下跌或非暂时性下跌但未计提减值准备的相关说明
 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

12、 持有至到期投资
(1). 持有至到期投资情况
 适用 不适用

(2). 期末重要的持有至到期投资
 适用 不适用

(3). 本期重分类的持有至到期投资
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

13、 长期应收款
(1). 长期应收款情况
 适用 不适用

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	
融资租赁款							
其中：未实现融资收益							
分期收款销售商品							
分期收款提供劳务							
政府代建项目	189,818,101.39		189,818,101.39	188,897,430.59		188,897,430.59	
合计	189,818,101.39		189,818,101.39	188,897,430.59		188,897,430.59	/

(2). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款
 适用 不适用

(3). 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额
 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

14、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	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	其他			
一、合营企业												
常熟志诚房地产开发有限公司	19,788,959.26			-2,909,040.94							16,879,918.32	
小计	19,788,959.26			-2,909,040.94							16,879,918.32	
二、联营企业												
福州隆达典当有限公司	16,141,079.95			1,333,313.54			685,273.60				16,789,119.89	
天津中科环海产业园有限公司(注1)		42,000,000.00		354,108.12							42,354,108.12	
北京德成自然绿化工程有限公司	466,363.28			-9,162.62							457,200.66	
北京德成永信物业管理有限	3,964,476.05			1,233,493.76							5,197,969.81	

公司											
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	15,643,284.73			4,582,189.96				4,275,000.00			15,950,474.69
福建省新兴产业投资管理有限公司	1,765,160.88			45,936.36				508,640.00			1,302,457.24
福建冠城资产管理有限公司	4,570,815.45			11,041.55							4,581,857.00
福建冠城华汇股权投资有限合伙企业	130,026,509.49			6.11							130,026,515.60
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	153,372,455.63		8,782,962.25	2,551,308.62	-6,555,569.54						140,585,232.46
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	242,722,530.13			10,388,830.78							253,111,360.91
航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有	30,314,477.31			180,521.52							30,494,998.83

限合伙)										
鑫卓悦 (平潭) 投资合伙企业(有 限合伙) (注 2)		230,000,000.00		2,428,914.73						232,428,914.73
冠城联合 国际有限 公司(注 3)										
小计	598,987,152.90	272,000,000.00	8,782,962.25	23,100,502.43	-6,555,569.54		5,468,913.60			873,280,209.94
合计	618,776,112.16	272,000,000.00	8,782,962.25	20,191,461.49	-6,555,569.54		5,468,913.60			890,160,128.26

其他说明

注 1: 公司第十届董事会第十九次(临时)会议审议通过《关于公司控股子公司海科建投资设立天津中科环海产业园有限公司的议案》, 同意控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司(以下简称“海科建”)出资人民币 1.4 亿元与相关方共同发起设立天津中科环海产业园有限公司, 天津中科环海产业园有限公司注册资本 5 亿元, 海科建持有其 28% 股权, 截至 2018 年 12 月 31 日已支付第一期投资款 4,200 万元。

注 2: 公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》, 同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作, 共同发起设立股权投资有限合伙企业。该股权投资有限合伙企业总出资额 5 亿元, 其中, 福建冠城投资有限公司作为有限合伙人(LP) 出资 2.3 亿元, 福建卓越置业有限公司作为有限合伙人(LP) 出资 2.699 亿元, 福建省新兴产业投资管理有限公司作为普通合伙人(GP) 出资 10 万元。2018 年 3 月, 鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)成立。

注 3: 公司 2016 年第九届董事会第五十一次(临时)会议审议通过公司全资子公司冠城大通(香港)有限公司与公司控股股东福建丰榕投资有限公司(以下简称“丰榕投资”)的全资子公司丰榕(投资)香港有限公司、关联企业冠城钟表珠宝集团有限公司(以下简称“冠城钟表珠宝集团”)的全资子公司联和投资有限公司拟在英属维京群岛共同发起设立冠城联合国际有限公司(CITYCHAMP ALLIED INTERNATIONAL LIMITED)。冠城联合国际有限公司最高法定资本为 9 亿港元, 其中冠城大通(香港)有限公司出资占注册资本的 30%, 丰榕(投资)香港有限公司出资占注册资本的 40%, 联和投资有限公司出资占注册资本的 30%(合资协议详见公司 2016 年 9 月 29 日公告)。2016 年 11 月 29 日该公司注册成立。截至本报告披露日上述投资资金尚未支付。

15、投资性房地产

投资性房地产计量模式
不适用

16、固定资产

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

固定资产

(1). 固定资产情况

适用 不适用

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	1,696,921,408.59	393,967,967.56	71,114,585.89	48,501,039.95	2,210,505,001.99
2.本期增加金额	73,921,479.38	253,383,282.63	2,284,155.91	11,266,371.78	340,855,289.70
(1) 购置	21,899,264.68	4,403,497.77	2,194,193.54	6,044,035.23	34,540,991.22
(2) 在建工程转入	52,022,214.70	248,979,784.86	89,962.37	5,222,336.55	306,314,298.48
(3) 企业合并增加					
3.本期减少金额		64,102.56	1,250,971.49	2,088,049.12	3,403,123.17
(1) 处置或报废		64,102.56	1,250,971.49	2,088,049.12	3,403,123.17
4.期末余额	1,770,842,887.97	647,287,147.63	72,147,770.31	57,679,362.61	2,547,957,168.52
二、累计折旧					
1.期初余额	605,650,574.13	200,294,425.61	56,299,591.48	38,343,116.54	900,587,707.76
2.本期增加金额	59,396,172.83	36,738,955.23	3,566,117.58	4,154,939.52	103,856,185.16
(1) 计提	59,396,172.83	36,738,955.23	3,566,117.58	4,154,939.52	103,856,185.16
3.本期减少金额		60,897.43	1,177,366.73	1,970,270.78	3,208,534.94
(1) 处置或报废		60,897.43	1,177,366.73	1,970,270.78	3,208,534.94
4.期末余额	665,046,746.96	236,972,483.41	58,688,342.33	40,527,785.28	1,001,235,357.98
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) 处置或报废					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,105,796,141.01	410,314,664.22	13,459,427.98	17,151,577.33	1,546,721,810.54
2.期初账面价值	1,091,270,834.46	193,673,541.95	14,814,994.41	10,157,923.41	1,309,917,294.23

(2). 暂时闲置的固定资产情况

适用 不适用

(3). 通过融资租赁租入的固定资产情况

适用 不适用

(4). 通过经营租赁租出的固定资产
 适用 不适用

(5). 未办妥产权证书的固定资产情况
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

固定资产清理
 适用 不适用

17、 在建工程
总表情况
(1). 分类列示
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

在建工程
(1). 在建工程情况
 适用 不适用

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	11,330,650.10		11,330,650.10	9,680,927.43		9,680,927.43
废气净化喷雾系统	1,442,346.31		1,442,346.31	513,174.51		513,174.51
冠城大通广场项目	199,764,682.35		199,764,682.35	32,605,422.22		32,605,422.22
锂离子电池电解液添加剂和新型阻燃材料项目一期	105,100.00		105,100.00	105,100.00		105,100.00
瑞闽新能源公司厂房二期工程	3,605,180.18		3,605,180.18	56,755,707.90		56,755,707.90
江苏大通机电公司车间环保系统改造	380,710.93		380,710.93	499,710.07		499,710.07
锂离子电池研发生产设备安装				200,396,022.40		200,396,022.40
瑞闽新能源公司运行平台及技术软件安装				1,713,197.24		1,713,197.24
金思维新一代智慧云平台系统	272,393.76		272,393.76			

叉车能耗(电)在线监测系统	58,490.57		58,490.57			
合计	216,959,554.20		216,959,554.20	302,269,261.77		302,269,261.77

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

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		9,680,927.43	27,328,716.22	25,678,993.55		11,330,650.10						自有资金
废气净化喷雾系统		513,174.51	929,171.80			1,442,346.31						自有资金
冠城大通广场项目		32,605,422.22	167,159,260.13			199,764,682.35			781,816.50	781,816.50	5.6	自有资金及银行贷款
锂离子电池电解液添加剂和新型阻燃材料项目一期		105,100.00				105,100.00						自有资金
瑞闽新能源公司厂房二期工程		56,755,707.90	10,071,269.20	63,221,796.92		3,605,180.18						自有资金
江苏大通机电公司车间环保系统改造		499,710.07	2,258,095.31	2,377,094.45		380,710.93						自有资金
锂离子电池研发生产设备安装		200,396,022.40	14,483,380.90	214,879,403.30				100%				自有资金

瑞闽新能源公司运行平台及技术软件安装		1,713,197.24	2,090,911.79		3,804,109.03			100%				自有资金
金思维新-代智慧云平台系统			272,393.76			272,393.76						自有资金
叉车能耗(电)在线监测系统			215,500.83	157,010.26		58,490.57						自有资金
合计		302,269,261.77	224,808,699.94	306,314,298.48	3,804,109.03	216,959,554.20			781,816.50	781,816.50		

注 1：期末在建工程中含利息资本化金额 781,816.50 元。

注 2：其他减少金额系下属控股公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司运行平台及技术软件安装 3,804,109.03 元本期转入无形资产。

(3). 本期计提在建工程减值准备情况
 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

工程物资
(1). 工程物资情况
 适用 不适用

18、 生产性生物资产
(1). 采用成本计量模式的生产性生物资产
 适用 不适用

(2). 采用公允价值计量模式的生产性生物资产
 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

19、 油气资产
 适用 不适用

20、 无形资产
(1). 无形资产情况
 适用 不适用

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	排污权	合计
一、账面原值						
1.期初余额	514,976,349.19	11,339,796.92		391,771.94	153,014.01	526,860,932.06
2.本期增加金额		72,184.08		3,812,126.27		3,884,310.35
(1) 购置		72,184.08		8,017.24		80,201.32
(2) 内部研发						
(3) 企业合并增加						
(4) 在建工程转入				3,804,109.03		3,804,109.03
3.本期减少金额						

(1) 处置						
4.期末 余额	514,976,349.19	11,411,981.00		4,203,898.21	153,014.01	530,745,242.41
二、累计摊 销						
1.期初 余额	45,730,000.14	2,673,562.29		201,821.04	7,650.69	48,613,034.16
2.本期 增加金额	12,569,615.22	978,803.12		82,320.71	30,602.76	13,661,341.81
(1) 计提	12,569,615.22	978,803.12		82,320.71	30,602.76	13,661,341.81
3.本期 减少金额						
(1) 处置						
4.期末 余额	58,299,615.36	3,652,365.41		284,141.75	38,253.45	62,274,375.97
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	456,676,733.83	7,759,615.59		3,919,756.46	114,760.56	468,470,866.44
2.期初 账面价值	469,246,349.05	8,666,234.63		189,950.90	145,363.32	478,247,897.90

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 1.53%

(2). 未办妥产权证书的土地使用权情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

21、开发支出

适用 不适用

22、商誉

(1). 商誉账面原值

√适用 □不适用

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
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
福建创鑫科技开发有限公司	35,685,970.89					35,685,970.89
HL Le Mirador International SA	84,379.59					84,379.59
合计	245,397,776.97					245,397,776.97

(2). 商誉减值准备

√适用 □不适用

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
		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
福建华事达房地产有限公司	47,735,262.14	19,046,759.76				66,782,021.90
苏州冠城宏业房地产有限公司	90,114,225.84					90,114,225.84
北京冠城新泰房地产开发有限公司	18,495,972.47					18,495,972.47
福建创鑫科技开发有限公司	35,609,451.13					35,609,451.13
骏和地产（江苏）有限公司	6,825,077.79					6,825,077.79
合计	202,808,133.96	19,046,759.76				221,854,893.72

(3). 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息
 适用 不适用

(4). 说明商誉减值测试过程、关键参数（例如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等，如适用）及商誉减值损失的确认方法
 适用 不适用

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，不计提高商誉减值准备，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。

(5). 商誉减值测试的影响
 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

23、长期待摊费用
 适用 不适用

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	14,333,685.96	11,853,428.89	5,045,969.54		21,141,145.31
技术改造	588,793.93		227,920.20		360,873.73
车间修缮	103,876.53		55,368.96		48,507.57
办公设施	185,252.70		71,340.06		113,912.64
租赁费	467,072.35	1,316,504.64	1,011,376.59		772,200.40
宿舍家具家电	437,777.84		195,757.11		242,020.73
其他	104,825.26		88,141.74		16,683.52
合计	16,221,284.57	13,169,933.53	6,695,874.20		22,695,343.90

24、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
 适用 不适用

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	59,221,891.09	13,662,688.03	38,875,763.88	8,481,270.57
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
递延收益	1,200,000.00	300,000.00	1,400,000.00	350,000.00
预计负债	268,200.01	67,050.00	0.00	0.00
合计	60,690,091.10	14,029,738.03	40,275,763.88	8,831,270.57

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

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	281,973.82	70,493.46	6,141,551.20	1,535,387.80
固定资产折旧	12,158,193.08	3,009,065.82	635,723.69	157,740.43
合计	12,440,166.90	3,079,559.28	6,777,274.89	1,693,128.23

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

□适用 √不适用

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

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	1,561,278.14	6,668,620.40
可抵扣亏损	951,703,984.59	613,000,591.77
合计	953,265,262.73	619,669,212.17

(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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额	备注
2018 年		1,512,553.30	
2019 年	109,024,856.15	109,024,856.15	
2020 年	69,362,977.55	69,401,961.60	
2021 年	146,830,629.36	155,438,965.58	
2022 年	276,847,975.08	277,622,255.14	
2023 年	349,637,546.45		
合计	951,703,984.59	613,000,591.77	/

其他说明：

□适用 √不适用

25、其他非流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预付账款	692,405,643.02	179,063,060.98
合计	692,405,643.02	179,063,060.98

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	一年以上	465,495,854.97	167,080,000.00
合计		465,495,854.97	167,080,000.00

26、短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	31,852,936.03	35,000,000.00
抵押借款	94,000,000.00	10,000,000.00
保证借款	355,000,000.00	384,973,809.17
信用借款	711,000,000.00	270,000,000.00
抵押及保证借款		55,000,000.00
抵押及信用借款		98,000,000.00
合计	1,191,852,936.03	852,973,809.17

(2). 已逾期未偿还的短期借款情况

□适用 √不适用

其中重要的已逾期未偿还的短期借款情况如下:

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

27、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

□适用 √不适用

28、衍生金融负债

□适用 √不适用

29、应付票据及应付账款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应付票据	82,151,967.31	42,727,000.00
应付账款	1,441,753,292.00	1,208,563,754.31
合计	1,523,905,259.31	1,251,290,754.31

其他说明:

□适用 √不适用

应付票据
(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	48,268,967.31	
银行承兑汇票	33,883,000.00	42,727,000.00
合计	82,151,967.31	42,727,000.00

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

应付账款
(1). 应付账款列示

√适用 □不适用

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	1,202,136,607.42	1,006,490,093.57
应付货款	224,517,792.14	195,258,211.91
其他	15,098,892.44	6,815,448.83
合计	1,441,753,292.00	1,208,563,754.31

(2). 账龄超过 1 年的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
应付及预提工程款	692,968,618.40	
应付货款	23,059,632.23	
合计	716,028,250.63	/

其他说明

□适用 √不适用

30、预收款项
(1). 预收账款项列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收房款	2,184,497,227.22	3,482,790,481.52
预收货款	3,708,660.26	8,541,556.55
预收租金	83,604,181.35	79,107,605.17
其他	288,259.93	83,050.10
合计	2,272,098,328.76	3,570,522,693.34

(2). 账龄超过 1 年的重要预收款项

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
预收房款	2,921,468.46	
预收货款	2,001,800.71	
预收租金	68,154,567.03	
合计	73,077,836.20	/

(3). 期末建造合同形成的已结算未完工项目情况

 适用 不适用

其他说明

 适用 不适用

注：预收房款分项目分析列示如下：

单位：元

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间	预售比例
冠城大通金星园	679,999.00	679,999.00	已竣工	95.27%
冠城大通蓝湾	2,785,000.00	10,060,200.19	已竣工	92.82%
冠城大通蓝郡	1,073,699,292.94	1,724,550,238.94	2020 年 12 月	78.18%
冠城大通百旺府	809,614,557.24	1,560,620,296.62	2019 年 12 月	73.41%
西北旺新村项目	637,845.05	637,845.05		
冠城大通珑湾	12,845,000.00	12,278,430.00	已竣工	97.51%
冠城大通棕榈湾	14,140,580.99	169,919,125.99	已竣工	77.95%
冠城大通首玺		4,044,345.73	已竣工	84.24%
冠城大通水岸风景	2,467,400.00		已竣工	99.41%
滨江铂郡	267,627,552.00		2020 年 12 月	9.91%
合计	2,184,497,227.22	3,482,790,481.52		

31、应付职工薪酬

(1). 应付职工薪酬列示

 适用 不适用

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	16,104,116.73	225,538,132.16	224,275,923.34	17,366,325.55
二、离职后福利-设定提存计划	1,745,599.77	25,357,995.85	25,163,424.16	1,940,171.46
三、辞退福利		182,696.00	182,696.00	
四、一年内到期的其他福利				
合计	17,849,716.50	251,078,824.01	249,622,043.50	19,306,497.01

(2). 短期薪酬列示

 适用 不适用

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	11,778,295.04	190,259,998.66	188,848,566.06	13,189,727.64
二、职工福利费		13,182,313.19	13,182,313.19	

三、社会保险费	431,385.38	9,573,125.49	9,487,631.70	516,879.17
其中：医疗保险费	399,935.85	8,503,926.65	8,426,400.51	477,461.99
工伤保险费	14,449.91	400,071.72	400,537.57	13,984.06
生育保险费	16,999.62	669,127.12	660,693.62	25,433.12
四、住房公积金	594,135.67	9,154,473.00	9,426,446.00	322,162.67
五、工会经费和职工教育经费	3,300,300.64	3,368,221.82	3,330,966.39	3,337,556.07
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	16,104,116.73	225,538,132.16	224,275,923.34	17,366,325.55

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

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
1、基本养老保险	1,690,390.89	24,833,087.81	24,640,144.54	1,883,334.16
2、失业保险费	55,208.88	524,908.04	523,279.62	56,837.30
3、企业年金缴费				
合计	1,745,599.77	25,357,995.85	25,163,424.16	1,940,171.46

其他说明：

□适用 √不适用

32、应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	103,977,698.66	15,298,102.04
消费税		
营业税	1,889,648.44	1,889,648.44
企业所得税	131,228,392.05	50,733,751.09
个人所得税	750,232.11	713,120.44
城市维护建设税	1,023,471.38	1,107,579.53
房产税	656,805.20	601,768.47
印花税	243,020.78	275,827.80
土地增值税	2,333,943,869.82	1,588,020,044.45
土地使用税	816,776.55	698,450.53
教育费附加	857,207.34	904,764.08
防洪费	11,592.42	17,929.33
环境保护税	633,680.76	
其他	206,894.06	233,008.63
合计	2,576,239,289.57	1,660,493,994.83

33、其他应付款

总表情况

(1). 分类列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付利息	59,624,389.25	69,983,887.43
应付股利	11,793,193.64	11,602,225.86
其他应付款	950,651,218.98	1,164,231,531.81
合计	1,022,068,801.87	1,245,817,645.10

其他说明：

 适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

 适用 不适用

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	8,583,511.64	1,468,706.25
企业债券利息	48,552,661.21	50,077,808.22
短期借款应付利息	2,488,216.40	1,938,110.30
划分为金融负债的优先股\永续债利息		
合作方往来款应付利息		16,499,262.66
合计	59,624,389.25	69,983,887.43

重要的已逾期未支付的利息情况：

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

应付股利

(1). 分类列示

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	7,085,678.38	3,756,710.60
划分为权益工具的优先股\永续债股利		
应付股利-子公司的少数股东	4,707,515.26	7,845,515.26
合计	11,793,193.64	11,602,225.86

其他应付款

(1). 按款项性质列示其他应付款

 适用 不适用

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	182,241,721.44	177,241,721.44
往来款	486,306,447.11	807,642,961.75
工程质保金及其他保证金	26,234,089.49	25,648,588.38
代收代缴款	30,375,286.97	16,948,724.35

房租押金	32,240,852.06	32,065,543.98
购房定金	141,492,519.00	70,662,461.00
其他	51,760,302.91	34,021,530.91
合计	950,651,218.98	1,164,231,531.81

(2). 账龄超过 1 年的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
福建丰榕投资有限公司	200,000,000.00	关联方往来，尚未支付
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	162,741,721.44	教育配套工程款，尚未结算
常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	其他关联方往来款，尚未支付
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	16,515,000.00	其他关联方往来款，尚未支付
合计	401,297,231.44	/

其他说明：

√适用 □不适用

金额较大的其他应付款：

单位：元

单位名称	金 额	性质或内容
福建丰榕投资有限公司	200,000,000.00	关联方往来款
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	162,741,721.44	教育配套工程款
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	136,026,000.00	往来款
南京市中建盛宁地产有限公司	100,989,000.00	往来款
常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	关联方往来款
合计	621,797,231.44	

34、持有待售负债

□适用 √不适用

35、1 年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

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	768,300,000.00	222,700,000.00
1 年内到期的应付债券		
1 年内到期的长期应付款		
合计	768,300,000.00	222,700,000.00

其他说明：

一年内到期长期借款构成如下：

单位：元

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款	10,000,000.00	
保证借款	5,000,000.00	
质押借款	324,500,000.00	222,700,000.00
抵押及保证借款	428,800,000.00	
合 计	768,300,000.00	222,700,000.00

36、其他流动负债

其他流动负债情况

适用 不适用

短期应付债券的增减变动:

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

37、长期借款

(1). 长期借款分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
质押借款	135,000,000.00	459,500,000.00
抵押借款	1,400,000,000.00	
保证借款	10,000,000.00	20,000,000.00
信用借款	90,000,000.00	
保证及抵押借款	1,294,956,000.00	360,000,000.00
抵押、质押及保证借款	500,000,000.00	
合计	3,429,956,000.00	839,500,000.00

其他说明, 包括利率区间:

适用 不适用

①长期借款的利率期间为 3%-9.9%。

②金额前五名的长期借款:

贷款单位	借款起始日	借款终止日	币种	利率	期末余额		期初余额	
					外币金额	本币金额	外币金额	本币金额
中国建设银行常熟经济开发区支行	2017/11/24	2020/11/23	人民币	4.75%		600,000,000.00		300,000,000.00
交通银行南京中央门支行	2018/10/25	2022/8/28	人民币	6.175%		600,000,000.00		
兴业国际信托有限公司	2018/7/31	2020/8/7	人民币	9.90%		500,000,000.00		
中国农业银行股份有限公司	2018/1/15	2023/1/2	人民币	4.75%		500,000,000.00		

常熟分行							
中国农业银行常熟经济开发区支行	2017/11/29	2020/11/23	人民币	4.75%		500,000,000.00	60,000,000.00
合计						2,700,000,000.00	360,000,000.00

注：无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

38、应付债券

(1). 应付债券

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
公司债券-15冠城债	1,754,605,762.23	2,773,006,603.12
中票-18冠城大通 MTN001	597,771,669.02	
合计	2,352,377,431.25	2,773,006,603.12

(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)

√适用 □不适用

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
公司债券-15 冠城债	100	2015/8/26	5 年	2,800,000,000.00	2,773,006,603.12		139,775,674.91	16,126,159.11	1,034,527,000.00	1,754,605,762.23
中票-18 冠城大通 MTN001	100	2018/12/19	3 年	600,000,000.00		600,000,000.00	1,499,178.08	-2,228,330.98		597,771,669.02
合计	/	/	/	3,400,000,000.00	2,773,006,603.12	600,000,000.00	141,274,852.99	13,897,828.13	1,034,527,000.00	2,352,377,431.25

注 1：经中国证券监督管理委员会“证监许可[2015]1941 号”批复核准，公司于 2015 年 8 月 26 日向社会公开发行面值 28 亿元的公司债券，简称“15 冠城债”。本次债券的期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。2018 年 7 月，公司放弃行使赎回选择权，决定自 2018 年 8 月 26 日起上调本期债券后 2 年的票面利率，由 5.1% 上调至 7.6%。“15 冠城债”本次投资者行使回售选择权数量共 1,034,527 手，回售金额为 1,034,527,000.00 元。

注 2：公司于 2017 年 5 月 15 日召开的第十届董事会第六次（临时）会议和于 2017 年 6 月 1 日召开的 2017 年第二次临时股东大会审议通过了《关于拟注册和发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会（以下简称“交易商协会”）申请注册发行总额不超过人民币 30 亿元的中期票据。2018 年 4 月，公司收到交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN187 号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 30 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效。2018 年 12 月 17 日，公司发行了 2018 年度第一期中期票据（简称：18 冠城大通 MTN001，代码 101801506），本期发行规模为人民币 6 亿元，期限 2+1 年，每张面值 100 元，票面利率为 7.60%，募集资金已于 2018 年 12 月 19 日到账。本期中期票据由中信证券股份有限公司和兴业银行股份有限公司担任主承销商，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。

(3). 可转换公司债券的转股条件、转股时间说明
 适用 不适用

(4). 划分为金融负债的其他金融工具说明

期末发行在外的优先股、永续债等其他金融工具基本情况

 适用 不适用

期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

 适用 不适用

其他金融工具划分为金融负债的依据说明：

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

39、长期应付款
总表情况
(1). 分类列示
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

长期应付款
(1). 按款项性质列示长期应付款
 适用 不适用

专项应付款
(1). 按款项性质列示专项应付款
 适用 不适用

40、长期应付职工薪酬
 适用 不适用

41、预计负债
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额	形成原因
对外提供担保			
未决诉讼			
产品质量保证		268,200.01	预计新能源锂电池售后服务费
重组义务			
待执行的亏损合同			
其他			
合计		268,200.01	/

42、递延收益

递延收益情况

适用 不适用

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	形成原因
政府补助	1,400,000.00		200,000.00	1,200,000.00	北京市商务楼宇升级改造项目财政补助
合计	1,400,000.00		200,000.00	1,200,000.00	/

涉及政府补助的项目：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

43、其他非流动负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
政府代建项目基建拨款	173,547,833.83	173,547,833.83
合计	173,547,833.83	173,547,833.83

44、股本

适用 不适用

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	1,492,110,725.00						1,492,110,725.00

45、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

适用 不适用

(2). 期末发行在外的优先股、永续债等金融工具变动情况表

适用 不适用

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：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

46、资本公积

适用 不适用

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）				
（1）投资者投入的资本	1,212,258,058.52	5,906,117.15	1,754,538.08	1,216,409,637.59
（2）同一控制下企业合并的影响				
其他资本公积	10,117,169.72			10,117,169.72
合计	1,222,375,228.24	5,906,117.15	1,754,538.08	1,226,526,807.31

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期资本公积增加 5,906,117.15 元，系因公司在不丧失控股权的情况下转让控股子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权，根据准则增加资本公积-股本溢价 5,906,117.15 元。本期资本公积减少 1,754,538.08 元，系因公司收购福建创鑫科技有限开发有限公司 2.06% 少数股东股权，根据准则减少资本公积-股本溢价 1,754,538.08 元。

47、库存股

适用 不适用

48、其他综合收益

√适用 □不适用

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、不能重分类进损益的其他综合收益							
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
二、将重分类进损益的其他综合收益	27,532,692.77	10,169,663.64	5,654,696.00	-1,464,894.34	6,004,330.56	-24,468.58	33,537,023.33
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-123,470.09	-6,555,569.54			-6,555,569.54		-6,679,039.63
可供出售金融资产公允价值变动损益	4,606,163.40	-204,881.38	5,654,696.00	-1,464,894.34	-4,394,683.04		211,480.36
持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益							
现金流量套期损益的有效部分							
外币财务报表折算差额	23,049,999.46	16,930,114.56			16,954,583.14	-24,468.58	40,004,582.60
其他综合收益合计	27,532,692.77	10,169,663.64	5,654,696.00	-1,464,894.34	6,004,330.56	-24,468.58	33,537,023.33

49、专项储备

适用 不适用

50、盈余公积

适用 不适用

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	389,109,153.47	46,376,873.27		435,486,026.74
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	392,166,630.90	46,376,873.27		438,543,504.17

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本期增加盈余公积46,376,873.27元，系根据公司法 and 公司章程的规定按净利润的10%提取法定盈余公积金。

51、未分配利润

适用 不适用

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	4,113,340,810.22	3,688,314,826.02
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	4,113,340,810.22	3,688,314,826.02
加：本期归属于母公司所有者的净利润	758,942,049.27	595,163,952.45
减：提取法定盈余公积	46,376,873.27	20,926,895.75
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	179,053,287.00	149,211,072.50
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,646,852,699.22	4,113,340,810.22

52、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

适用 不适用

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	7,903,712,471.58	4,917,016,282.96	6,716,374,746.21	4,741,374,964.61
其他业务	204,819,449.19	113,880,914.38	179,797,951.41	134,718,805.22
合计	8,108,531,920.77	5,030,897,197.34	6,896,172,697.62	4,876,093,769.83

(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	3,576,611,513.52	3,347,474,119.28	3,364,691,740.31	3,132,406,384.98
其中：漆包线	3,540,709,482.88	3,306,179,201.23	3,349,984,186.93	3,117,280,245.68
新能源	35,902,030.64	41,294,918.05	14,707,553.38	15,126,139.30
(2) 商 业				
(3) 房地产业	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86
其中：房地产 销售	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86
(4) 服务收入	66,711,979.82	72,730,212.97	71,699,995.92	77,385,226.77
合 计	7,903,712,471.58	4,917,016,282.96	6,716,374,746.21	4,741,374,964.61

(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
境内	7,742,269,560.70	4,752,670,577.20	6,577,662,586.75	4,598,398,311.49
东北地区	42,318,049.57	39,472,212.99	28,067,882.40	26,161,289.97
西北地区	5,554,016.76	5,179,943.37	10,591,558.31	9,826,679.11
华南地区	211,019,878.22	206,636,589.09	327,512,476.09	302,037,878.86
华中地区	282,056,509.08	262,213,740.70	297,498,828.37	275,265,735.59
华北地区	2,169,535,482.16	608,361,948.10	1,808,324,331.19	586,021,338.59
华东地区	4,687,905,566.99	3,308,984,578.56	3,799,014,582.04	3,112,754,139.54
西南地区	153,831,279.35	143,484,337.10	139,174,074.05	129,516,859.85
其他地区	190,048,778.57	178,337,227.29	167,478,854.30	156,814,389.98
境外	161,442,910.88	164,345,705.76	138,712,159.46	142,976,653.12
合 计	7,903,712,471.58	4,917,016,282.96	6,716,374,746.21	4,741,374,964.61

(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
冠城大通首玺	19,213,869.63	76,366,978.97
冠城大通蓝湾	43,150,372.43	18,285,747.00
冠城大通水岸风景	589,523.81	
冠城大通蓝郡	1,828,136,153.34	746,884,253.00
冠城大通水星园	380,000.00	11,891,428.60
冠城大通澜石		390,476.19
冠城大通金星园	9,952,425.22	7,865,932.75
冠城大通火星园	13,050,606.68	33,578,438.06
西北旺新村项目		201,045,752.83
冠城大通百旺府	2,076,568,675.73	1,469,179,192.80
冠城大通珑湾	67,434,297.14	60,929,885.70
冠城大通棕榈湾	201,913,054.26	580,871,303.41
冠城大通华郡		72,693,620.67
合 计	4,260,388,978.24	3,279,983,009.98

(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
境内	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86
华南地区			72,693,620.67	63,316,951.85
华北地区	2,099,951,707.63	547,486,858.10	1,723,951,221.23	510,874,963.24
华东地区	2,160,437,270.61	949,325,092.61	1,483,338,168.08	957,391,437.77
合计	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71	3,279,983,009.98	1,531,583,352.86

(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	303,303,014.09	3.74%
第二名	166,189,011.84	2.05%
第三名	121,407,745.81	1.50%
第四名	91,262,197.10	1.13%
第五名	80,659,114.11	0.99%
合计	762,821,082.95	9.41%

53、税金及附加

 适用 不适用

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	1,141,204.10	77,998,054.76
城市维护建设税	12,088,384.95	16,428,826.31
教育费附加	8,788,295.33	11,863,038.06
资源税		
房产税	15,923,109.22	14,714,716.63
土地使用税	5,307,593.80	4,487,837.14
车船使用税	96,823.34	91,693.33
印花税	5,001,516.12	4,844,525.53
土地增值税	1,073,400,210.80	604,787,744.44
环保税	2,563,074.31	
其他税	5,301,283.93	285,685.89
合计	1,129,611,495.90	735,502,122.09

54、销售费用

 适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	19,478,200.21	18,029,792.06
运输装卸费	24,546,215.89	24,563,721.07
差旅费	1,683,637.10	1,360,557.13
招待费	9,455,127.17	8,470,645.21
广告费及业务宣传费	41,801,479.50	23,636,236.74
售后服务费	1,432,099.03	4,268,529.94
通讯费	676,011.80	1,033,701.53

销售代理费	20,223,814.74	32,323,739.67
售楼部费用	3,716,083.27	4,586,646.85
包装费	13,084,333.21	10,728,611.66
水电物业费	2,086,510.02	5,858,469.19
试验检测费	9,414,468.45	
其他费用	3,866,571.95	2,912,929.89
合计	151,464,552.34	137,773,580.94

55、管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	103,385,233.42	93,549,184.26
税金	922,346.78	892,003.36
折旧费	14,134,274.32	16,248,656.21
无形及其他资产摊销	16,168,277.56	16,035,519.53
租赁费	10,823,695.27	10,131,436.05
汽车费	5,468,940.02	5,719,360.24
差旅费	7,997,046.02	7,563,930.99
招待费	17,561,065.85	13,945,587.91
董事会及监事会费	920,340.76	1,129,324.12
办公费	16,562,859.38	15,593,024.81
审计/咨询/评估费	14,845,544.65	17,633,185.30
物料消耗	5,780,966.81	5,036,353.45
其他费用	10,856,738.06	8,032,435.54
合计	225,427,328.90	211,510,001.77

56、研发费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
材料费用	38,638,646.02	2,387,780.88
人员费用	14,987,093.36	9,413,094.69
折旧及摊销	3,740,450.51	237,257.46
其他	1,208,364.99	2,621,762.54
合计	58,574,554.88	14,659,895.57

57、财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	234,000,653.07	197,197,451.25
减：利息收入	-27,029,582.39	-38,303,103.43
汇兑损失	3,492,884.11	12,313,115.66
减：汇兑收益		-279,041.48
减：资金占用费收入	-1,642,243.70	-11,385,377.36
其他	24,451,181.59	8,789,073.50
合计	233,272,892.68	168,332,118.14

58、资产减值损失

√适用 □不适用

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	-6,202,558.14	6,848,715.78
二、存货跌价损失	23,790,616.00	-69,658,589.73
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	19,046,759.76	65,804,739.62
十四、其他		
合计	36,634,817.62	2,994,865.67

59、其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
商务楼宇升级改造项目财政补助	200,000.00	199,999.95
中关村现代服务业创业孵化试点项目补贴	611,000.00	422,100.00
专利资助	537,700.00	
技术改造拨款	3,660,000.00	
政府奖励	3,520,858.48	
代扣个人所得税手续费返还	257,228.07	816,638.88
质量信用 AA 级奖励	50,000.00	
VOCs 治理经费	437,000.00	
标准化项目资助	150,000.00	
2017 年大企业培育计划奖励	416,700.00	
2018 年度市工业和信息产业发展资金奖励	420,000.00	
军民融合项目补助金	2,490,000.00	
人才补助	1,000,000.00	
稳岗补助	123,152.83	
合计	13,873,639.38	1,438,738.83

60、投资收益

√适用 □不适用

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	20,191,461.49	30,110,407.16
处置长期股权投资产生的投资收益		20,061,775.09

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	-117,773.84	1,690,904.15
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	-10,337,097.07	459,701.12
持有至到期投资在持有期间的投资收益		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产等取得的投资收益	28,443,144.89	31,592,308.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,646,282.23	250,027,822.64
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	43,826,017.70	333,942,918.96

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	1,233,493.76	628,701.57
北京德成自然绿化工程有限公司	-9,162.62	-11,598.98
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	4,582,189.96	4,773,339.14
福州隆达典当有限公司	1,333,313.54	859,382.67
福建冠城资产管理有限公司	11,041.55	-56,964.28
福建省新兴产业投资管理有限公司	45,936.36	54,919.00
福建冠城华汇股权投资有限合伙企业	6.11	14,575,977.99
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	2,551,308.62	2,415,050.01
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	10,388,830.78	6,840,185.33
航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）	180,521.52	242,455.45
常熟志诚房地产开发有限公司	-2,909,040.94	-211,040.74
天津中科环海产业园有限公司	354,108.12	
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	2,428,914.73	
合计	20,191,461.49	30,110,407.16

(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
广西冠城鸿泰房地产有限公司		1,171,110.53
北京冠城瑞富信息技术有限公司		18,890,664.56
合计		20,061,775.09

(3) 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

被投资单位	本期发生额	上期发生额
亨得利股票	-117,773.84	1,690,904.15
合计	-117,773.84	1,690,904.15

(4) 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

被投资单位	本期发生额	上期发生额
PIMCO 环球投资级别债券基金	-1,446,295.82	
PIMCO 收益基金	-1,243,896.25	
瑞银系统性资产配置基金	-2,112,664.59	
M&G 优化收益基金	-330,392.58	

瑞银策略均衡基金	-78,295.99	
亨得利股票	-5,125,551.84	
木星动力债券基金		86,297.02
众安在线股票		373,404.10
合计	-10,337,097.07	459,701.12

(5) 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	5,857,672.89	
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	684,000.00	504,000.00
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司		552,000.00
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	300,000.00
福建省长泰县华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	
福建漳州芗城区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	246,402.00	231,238.80
兴业银行股份有限公司	5,070.00	5,070.00
富滇银行股份有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00
合计	28,443,144.89	31,592,308.80

(6) 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
理财产品	410,155.22	762,341.69
北京实创科技园开发建设股份有限公司		249,265,480.95
兴业银行股份有限公司	5,155,056.29	
兴业证券股份有限公司	81,070.72	
合计	5,646,282.23	250,027,822.64

61、公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融资产	6,965,758.08	-5,786,104.58
其中: 衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
以公允价值计量的且其变动计入当期损益的金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		
合计	6,965,758.08	-5,786,104.58

62、资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
非流动资产处置收益	87,445.93	27,576,450.53
合计	87,445.93	27,576,450.53

63、营业外收入

营业外收入情况

 适用 不适用

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	5,276.98	37,376.70	5,276.98
其中：固定资产处置利得			
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	213,464.00	6,169,259.00	213,464.00
违约金收入	14,026,214.75		14,026,214.75
购房客户违约金等罚没收入	163,579.52	4,140,834.28	163,579.52
其他		894,667.55	
合计	14,408,535.25	11,242,137.53	14,408,535.25

计入当期损益的政府补助

 适用 不适用

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
工业企业质量、品牌、创新、研发等政策奖励		360,000.00	与收益相关
税收奖励		100,000.00	与收益相关
专利资助、科技支撑计划项目		14,100.00	与收益相关
工业稳增长政策增产奖励		410,000.00	与收益相关
企业增产增效奖励资金		206,301.00	与收益相关
稳岗补贴		7,804.00	与收益相关
省级制造业龙头企业调峰生产市级奖励		1,016,754.00	与收益相关
市产业发展资金		1,823,000.00	与收益相关
大企业培育计划奖励金		1,200,600.00	与收益相关
绿色低碳项目奖励金		1,000,000.00	与收益相关
用电补助资金	213,464.00		与收益相关
其他		30,700.00	与收益相关
合计	213,464.00	6,169,259.00	

其他说明：

 适用 不适用

64、营业外支出

√适用 □不适用

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			
其中：固定资产处置损失			
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	5,874,725.00	51,424.54	5,874,725.00
非流动资产毁损报废损失	138,462.04	11,769,222.71	138,462.04
其他	794,569.26	2,688,902.36	794,569.26
合计	6,807,756.30	14,509,549.61	6,807,756.30

65、所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

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	446,091,188.06	372,703,239.03
递延所得税费用	-2,347,142.07	-1,369,962.51
合计	443,744,045.99	371,333,276.52

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	1,315,002,721.15
按法定/适用税率计算的所得税费用	328,750,680.33
子公司适用不同税率的影响	-5,343,708.86
调整以前期间所得税的影响	-584,538.15
非应税收入的影响	-7,710,524.47
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	45,856,968.89
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-2,059,366.08
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	86,436,184.80
其他	-1,601,650.47
所得税费用	443,744,045.99

其他说明：

适用 不适用

66、其他综合收益

适用 不适用

详见附注七、48。

67、现金流量表项目

(1). 收到的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收南京市下关城市建设开发往来款	136,026,000.00	
收南京市中建盛宁地产有限公司往来款	100,989,000.00	
收南通中南新世界中心开发有限公司往来款		400,982,336.65
收到常熟志诚房地产开发有限公司往来款		29,290,510.00
收永泰地矿交易中心退回建设保证金		12,000,000.00
利息收入	25,330,150.01	40,543,515.53
代收印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	17,658,019.35	4,189,554.63
押金、保证金	14,732,318.37	52,275,378.91
收北京市朝阳区人大附中朝阳分校D区教育配套工程拨款	5,000,000.00	5,000,000.00
收到往来款及其他	19,854,121.33	23,113,875.66
合计	319,589,609.06	567,395,171.38

(2). 支付的其他与经营活动有关的现金

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
归还南通中南新世界中心开发有限公司往来款	440,510,000.00	
代Mirador酒店归还原股东借款	113,056,542.05	
支付广告费和业务宣传费	36,910,308.90	19,403,034.99
支付招待费	26,947,220.46	21,873,646.97
支付销售代理费	19,247,482.61	30,728,487.71
支付办公费	16,977,939.11	13,277,668.35
代交印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	15,458,068.23	19,794,115.30
支付土地竞拍保证金		435,000,000.00
支付其他费用及往来款	127,638,050.94	89,368,418.02
合计	796,745,612.30	629,445,371.34

(3). 收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
福建美城置业有限公司收购时点持有的现金及现金等价物减除收购对价	2,000,000.00	
合计	2,000,000.00	

(4). 支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(5). 收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收到福建汉典投资发展有限公司支付的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司20%股权转让款	32,650,000.00	
收回票据保证金	2,060,600.00	15,846,527.10
收回信用证保证金		250,000.00
合计	34,710,600.00	16,096,527.10

(6). 支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
支付银行中间业务费	20,631,950.00	9,659,500.00
支付中信证券股份有限公司财务顾问费	15,300,000.00	
支付福建创鑫科技开发有限公司2.06%股权收购款	2,000,000.00	
子公司冠城龙泰清算归还少数股东投资款		28,776,182.21
合计	37,931,950.00	38,435,682.21

68、现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

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	871,258,675.16	731,877,658.75
加：资产减值准备	36,634,817.62	2,994,865.67
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	103,856,185.16	95,511,054.96

无形资产摊销	13,661,341.81	14,503,659.32
长期待摊费用摊销	6,695,874.20	3,637,865.10
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）	-87,445.93	-27,576,450.53
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	133,185.06	11,731,846.01
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-6,965,758.08	5,786,104.58
财务费用（收益以“-”号填列）	265,573,827.34	254,951,412.60
投资损失（收益以“-”号填列）	-43,826,017.70	-333,942,918.96
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-5,198,467.46	-1,350,458.76
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	2,851,325.39	-19,503.75
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,937,439,359.21	-1,969,918,764.58
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	236,591,674.20	-444,279,463.08
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-322,990,476.65	991,719,816.59
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-779,250,619.09	-664,373,276.08
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		
销售商品收到的承兑汇票背书转让的金额	192,169,679.05	371,889,928.94
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	3,434,129,923.36	2,519,399,507.75
减：现金的期初余额	2,519,399,507.75	3,963,875,925.45
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	914,730,415.61	-1,444,476,417.70

(2). 本期支付的取得子公司的现金净额

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币
金额

本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	8,000,000.00
其中：福建美城置业有限公司	8,000,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	10,000,000.00
其中：福建美城置业有限公司	10,000,000.00
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	
取得子公司支付的现金净额	-2,000,000.00

(3). 本期收到的处置子公司的现金净额

□适用 √不适用

(4). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	3,434,129,923.36	2,519,399,507.75
其中：库存现金	687,358.55	719,859.89
可随时用于支付的银行存款	3,431,914,638.31	2,515,458,190.61
可随时用于支付的其他货币资金	1,527,926.50	3,221,457.25
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	3,434,129,923.36	2,519,399,507.75
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		

其他说明：

□适用 √不适用

69、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

□适用 √不适用

70、所有权或使用权受到限制的资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	29,660,360.33	详见七、1
应收票据		
存货	3,193,369,591.31	详见十四、1、(2)、①
长期股权投资(注)		详见十四、1、(2)、③
固定资产	879,875,737.18	详见十四、1、(2)、②⑤
无形资产	438,715,710.54	详见十四、1、(2)、②
在建工程	199,764,682.35	详见十四、1、(2)、②
应收账款	38,812,304.57	详见十四、1、(2)、④
合计	4,780,198,386.28	/

其他说明：除上述合并报表中受限的资产外，母公司冠城大通股份有限公司因质押所持有的控股子公司股权而受限的长期股权投资金额为 1,955,253,443.28 元。

71、外币货币性项目

(1). 外币货币性项目

√适用 □不适用

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	13,500,283.11	6.8632	92,655,143.04
欧元	32,301.64	7.8473	253,480.66
港币	107,436,066.20	0.8762	94,135,481.20
瑞士法郎	1,324,423.65	6.9494	9,203,949.71
应收账款			
其中：美元	2,472,362.35	6.8632	16,968,317.25
瑞士法郎	304,109.21	6.9494	2,113,376.54
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
人民币			
人民币			
外币核算-应付账款			
美元	125,962.90	6.8632	864,508.58
瑞士法郎	833,939.17	6.9494	5,795,376.87
其他应收款			
瑞士法郎	187,662.20	6.9494	1,304,139.69
美元	3,731.24	6.8632	25,608.25
其他应付款			
港元	49,344.32	0.8762	43,235.49
瑞士法郎	1,325,604.67	6.9494	9,212,157.09

(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

公司全资子公司冠城大通（香港）有限公司及其控股子公司伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司，主要经营地位于香港，以港币作为记账本位币。

公司下属控股公司 Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA 及 Mirador Health & Wellness Centre SA 主要经营地位于瑞士，以瑞士法郎作为记账本位币。

72、套期

适用 不适用

73、政府补助

(1). 政府补助基本情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
与收益相关（注 1）	213,464.00	营业外收入	213,464.00
与收益相关（注 2）	13,416,411.31	其他收益	13,416,411.31
与资产相关（注 3）	2,000,000	其他收益	200,000

(2). 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

注 1：计入营业外收入的与收益相关的政府补助详见第十一节、七合并财务报表项目注释、63 “营业外收入” 计入当期损益的政府补助明细表。

注 2：计入“其他收益”的与收益相关的政府补助详见第十一节、七合并财务报表项目注释、59 “其他收益” 计入当期损益的政府补助明细表。

注 3：计入“其他收益”的与资产相关的政府补助系 2015 年获得政府发放的商务楼宇升级改造项目财政补助 200 万，计入“递延收益”，根据与此相关的商务楼宇改造项目摊销期限 10 年，递延收益相应分期分摊计入“其他收益”。

74、其他

适用 不适用

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

(1). 本期发生的非同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
福建美城置业有限公司	2018/4/10	8,000,000.00	80.00	非同一控制下企业合并	2018/4/10	股权变更登记日期	-	-2,936,917.53

(2). 合并成本及商誉

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	福建美城置业有限公司
--现金	8,000,000.00
--非现金资产的公允价值	
--发行或承担的债务的公允价值	
--发行的权益性证券的公允价值	
--或有对价的公允价值	
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	
--其他	
合并成本合计	8,000,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	8,000,000.00

商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	
-----------------------------	--

(3). 被购买方于购买日可辨认资产、负债

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	福建美城置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	10,000,000.00	10,000,000.00
货币资金	10,000,000.00	10,000,000.00
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
负债：		
借款		
应付款项		
递延所得税负债		
净资产	10,000,000.00	10,000,000.00
减：少数股东权益		
取得的净资产	10,000,000.00	10,000,000.00

(4). 购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

适用 不适用

(5). 购买日或合并当期期末无法合理确定合并对价或被购买方可辨认资产、负债公允价值的相关说明

适用 不适用

(6). 其他说明

适用 不适用

2、 同一控制下企业合并

适用 不适用

3、 反向购买

适用 不适用

4、 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

其他说明:

适用 不适用

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

5、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：

适用 不适用

子公司名称	变动原因	取得时点	出资额	股权比例
南京冠城嘉泰置业有限公司	投资设立	2018年1月5日	人民币10000万元	100%
南京冠城恒睿置业有限公司	投资设立	2018年8月16日	人民币1700万元	34%

6、其他

适用 不适用

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

适用 不适用

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
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		100	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	20	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	39.75	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	79.08		投资设立
北京太阳宫房地产开发有限公司	北京	北京	房地产开发	95		投资设立
江苏大通机电有限公司（注 4）	淮安	淮安	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等		76.80	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有限公司（注 5）	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	73		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
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
伟润国际有限公司（注 6）	香港	香港	投资		100	非同一控制
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	福州	福州	锂离子电池、充电器、电动汽车电池模组、储能电池及电源管理系统的研发、生产（生产另设分支机构经营）、销售；废旧电池的回收、开发、利用	90		投资设立
福建创鑫科技开发有限公司	福州	福州	化工、激光、环保、电子技术、计算机及软件、制冷技术服务和开发	56.49		非同一控制
福建邵武创鑫新材料有限公司（注 9）	邵武	邵武	新能源锂电池电解液添加剂的研发、生产		100	非同一控制
福建冠城投资有限公司	平潭	平潭	以自有资金对金融、电子信息、生物科技、新材料、新能源、海洋、农业、节能环保、高端装备、	100		投资设立

			基础设施的投资			
Champ Swiss AG (注 6)	瑞士伯尔尼	瑞士伯尔尼	投资		100	投资设立
HL Le Mirador International SA (注 6)	瑞士沙尔多纳	瑞士沙尔多纳	经营酒店业务		100	非同一控制
冠城达瑞健康发展有限公司 (注 6)	香港	香港	医疗健康		81	投资设立
Mirador Health & Wellness Centre SA (注 7)	瑞士沙尔多纳	瑞士沙尔多纳	医疗健康		90	投资设立
中关村青创(北京)国际科技有限公司(注 2)	北京	北京	技术开发、技术转让、技术咨询		60	投资设立
常熟冠城宏翔房地产有限公司(注 8)	常熟	常熟	房地产开发、销售、租赁及售后服务		51	投资设立
常熟冠城宏盛房地产有限公司	常熟	常熟	房地产开发, 房产销售、租赁	100		投资设立
福建美城置业有限公司	连江	连江	房地产开发经营;对房地产业、建筑业、住宿和餐饮业、旅游业、农林牧渔业的投资;房地产租赁经营;物业管理。	80		非同一控制
南京冠城嘉泰置业有限公司(注 10)	南京	南京	房地产开发;房屋租赁;室内装饰设计、施工;建筑机械设备租赁;商品房销售代理;房产信息咨询。		100	投资设立
南京冠城恒睿置业有限公司(注 10)	南京	南京	房地产开发;房屋租赁;室内装饰设计、施工;建筑机械设备租赁;商品房销售代理;房产信息咨询。		34	投资设立

其他说明:

注 1: 南京万盛置业有限公司为福建冠城汇泰发展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、中关村青创(北京)国际科技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: 江苏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: 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。

注 6: 伟润国际有限公司、Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA、冠城达瑞健康发展有限公司为冠城大通(香港)有限公司控股子公司。

注 7: Mirador Health & Wellness Centre SA 为冠城达瑞健康发展有限公司的控股子公司。

注 8: 常熟冠城宏翔房地产有限公司为苏州冠城宏翔房地产有限公司控股子公司。

注 9: 福建邵武创鑫新材料有限公司为福建创鑫科技有限公司控股子公司。

注 10: 南京冠城嘉泰置业有限公司、南京冠城恒睿置业有限公司为南京万盛置业有限公司控股子公司。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位:

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。

公司对南京万盛置业有限公司下属公司南京冠城恒睿置业有限公司(以下简称“南京恒睿”)的间接持股比例合计为 34%, 鉴于公司委派的董事占南京恒睿董事会成员总人数的一半以上, 在南京恒睿董事会中占多数表决权, 能够控制南京恒睿, 因此根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》相关规定, 将南京恒睿纳入合并范围。

持有半数以上表决权但不控制被投资单位:

公司全资子公司福建冠城投资有限公司(以下简称“冠城投资”)与福建华兴汇源投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“华兴汇源”)、福建省新兴产业投资管理有限公司(以下简称“新兴产业投资管理”)共同出资设立福建冠城华汇股权投资有限合伙企业(以下简称“冠城华汇”), 其中, 冠城投资出资 13000 万元, 占冠城华汇权益比例为 86.0927%。根据冠城投资与相关方签署的《福建冠城华汇股权投资有限合伙企业合伙协议》, 冠城投资与华兴汇源均为有限合伙人; 新兴产业投资管理为普通合伙人, 并作为冠城华汇的执行事务合伙人和合伙企业管理人, 对外代表合伙企业执行合伙事务, 其他合伙人不再执行合伙事务, 冠城华汇的全部资产委托给新兴产业投资管理进行管理。此外, 协议亦约定, 投资决策委员会拥有对冠城华汇相关投资和退出决策的最终决策权, 投资决策委员会决议须二分之一以上成员表决通过, 根据协议, 冠城华汇投资决策委员会由 3 名成员组成, 冠城投资只委派 1 名人员。根据以上相关约定判断, 公司虽持有冠城华汇 86.0927% 的权益份额, 但由于冠城华汇的实际管理均由新兴产业投资管理负责, 且公司只持有新兴产业投资管理 40% 股权, 根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定, 公司不能控制冠城华汇, 但对其具有重大影响, 因此对其采用权益法核算方式。

2016 年 8 月福建冠城投资有限公司(以下简称“冠城投资”)与中航国际投资基金管理(深圳)有限公司(以下简称“深圳中航基金”)、中航国际投资有限公司(以下简称“中航国际”)、厦门航空开发股份有限公司(以下简称“厦门航空”)共同出资设立航科智汇股权投资基金(平潭)合伙企业(以下简称“航科智汇”), 其中, 冠城投资认缴出资 29990 万元, 占航科智汇权益比例为 59.98%。根据冠城投资与相关方签署的《航科智汇股权投资基金(平潭)合伙企业(有限合伙)合伙协议》, 冠城投资与中航国际、厦门航空均为有限合伙人; 深圳中航基金为普通合伙人, 并作为航科智汇的执行事务合伙人及基金管理人, 对外代表合伙企业执行合伙事务, 其他合伙人不参与合伙企业管理、经营, 且无权代表合伙企业, 航科智汇的全部资产委托给深圳中航基金进行管理。此外, 协议亦约定, 投资决策委员会拥有对投资项目立项、投资和退出决策的最终决策权, 投资决策委员会决议须五分之四以上成员表决通过, 根据协议, 全体合伙人授权基金管理人, 由基金管理人建立投资决策委员会, 委员由基金管理人独立决定任免。根据以上相关约定判断, 公司虽持有航科智汇 59.98% 的权益份额, 但由于航科智汇的实际管理均由深圳中航基金负责, 根据《企业会计准则第 33 号-合并财务报表》的相关规定, 公司不能控制航科智汇, 但对其具有重大影响, 因此对其采用权益法核算方式。

(2). 重要的非全资子公司

√适用 □不适用

单位: 万元 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%	10,017.79	1,085.00	83,811.61

子公司少数股东的持股比例不同于表决权比例的说明:

□适用 √不适用

其他说明：

适用 不适用

(3). 重要非全资子公司的主要财务信息

√适用 □不适用

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	726,475.09	105,146.28	831,621.37	377,813.11	67,474.78	445,287.89	647,805.12	82,429.36	730,234.48	376,209.92	17,494.79	393,704.71

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	215,025.82	53,303.70	53,303.70	-59,609.64	173,334.59	56,186.12	56,186.12	-3,131.91

(4). 使用企业集团资产和清偿企业集团债务的重大限制
 适用 不适用

详见十四、承诺及或有事项。

(5). 向纳入合并财务报表范围的结构化主体提供的财务支持或其他支持
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

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
 适用 不适用

(1). 在子公司所有者权益份额的变化情况的说明
 适用 不适用

① 2018 年 4 月 9 日，本公司与刘新平签订股权转让协议书，向其收购福建创鑫科技开发有限公司 2.06% 的股权。至此，本公司持有福建创鑫科技开发有限公司股权比例从 54.43% 增加至 56.49%。

② 2018 年，本公司与福建汉典投资发展有限公司签订股权转让协议书，向其转让福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 的股权。至此，本公司持有福建冠城元泰创意园建设发展有限公司股权比例从 93% 下降至 73%。

(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
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	福建创鑫科技开发有限公司	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司
购买成本/处置对价	2,000,000.00	32,650,000.00
— 现金	2,000,000.00	32,650,000.00
— 非现金资产的公允价值		
购买成本/处置对价合计	2,000,000.00	32,650,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	245,461.92	26,743,882.85
差额	1,754,538.08	5,906,117.15
其中：调整资本公积	-1,754,538.08	5,906,117.15
调整盈余公积		
调整未分配利润		

其他说明

 适用 不适用

3、 在合营企业或联营企业中的权益
 适用 不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业
 适用 不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

适用 不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

适用 不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

适用 不适用

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	16,879,918.32	19,788,959.26
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,909,040.94	-211,040.74
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,909,040.94	-211,040.74
联营企业：		
投资账面价值合计	873,280,209.94	598,987,152.90
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	23,100,502.43	30,321,447.90
--其他综合收益	-6,555,569.54	-554,697.82
--综合收益总额	16,544,932.89	29,766,750.08

(5). 合营企业或联营企业向本公司转移资金的能力存在重大限制的说明

适用 不适用

(6). 合营企业或联营企业发生的超额亏损

适用 不适用

(7). 与合营企业投资相关的未确认承诺

适用 不适用

(8). 与合营企业或联营企业投资相关的或有负债

适用 不适用

4、重要的共同经营

适用 不适用

5、在未纳入合并财务报表范围的结构化主体中的权益

未纳入合并财务报表范围的结构化主体的相关说明：

适用 不适用

6、其他

适用 不适用

十、与金融工具相关的风险

适用 不适用

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

适用 不适用

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	57,498,171.64			57,498,171.64
1. 交易性金融资产	57,498,171.64			57,498,171.64
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	57,498,171.64			57,498,171.64
(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	20,281,973.82			20,281,973.82
(1) 债务工具投资				
(2) 权益工具投资	20,281,973.82			20,281,973.82
(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	77,780,145.46			77,780,145.46
(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		2,352,377,431.25		2,352,377,431.25
非持续以公允价值计量的负债总额		2,352,377,431.25		2,352,377,431.25

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

√适用 □不适用

公司持有的权益工具按照相同股票在二级市场 2018 年 12 月 31 日收盘价确定,公司持有的其他投资按照相同基金在二级市场 2018 年 12 月 31 日的净值确定。

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
 适用 不适用

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。

4、持续和非持续第三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
 适用 不适用

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析
 适用 不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策
 适用 不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因
 适用 不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况
 适用 不适用

9、其他
 适用 不适用

十二、关联方及关联交易
1、本企业的母公司情况
 适用 不适用

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 (%)
福建丰榕投资有限公司	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	33.61	33.61

福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited (公司第四大股东) 对公司的持股比例和表决权比例分别为 33.61% 和 2.04%，为一致行动人。福建丰榕投资有限公司控股股东薛黎曦女士和 Starlex Limited 实际控制人韩国龙先生为公司实际控制人。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注

 适用 不适用

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、14

适用 不适用

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

适用 不适用

合营或联营企业名称	与本企业关系
常熟志诚房地产开发有限公司	合营企业
福建省新兴产业投资管理有限公司	联营企业
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	联营企业

其他说明

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

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	其他
朗毅有限公司	其他
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	其他
韩孝峰	其他
依波精品（深圳）有限公司	其他
北京和顺中兴投资有限公司	其他
帝福时钟表（深圳）有限公司	其他
珠海罗西尼表业有限公司	其他
Corum(Hong Kong)Limited	其他

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

适用 不适用

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

适用 不适用

关联托管/承包情况说明

适用 不适用

本公司委托管理/出包情况表

适用 不适用

关联管理/出包情况说明

适用 不适用

(3). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

 适用 不适用

本公司作为承租方：

 适用 不适用

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	883,428.54	618,000.00
韩孝峰	元洪大厦地下车库、元洪花园房屋	56,289.00	90,239.00
北京和顺中兴投资有限公司	冠海大厦写字楼	4,019,581.24	4,045,018.00

关联租赁情况说明

 适用 不适用

(4). 关联担保情况

本公司作为担保方

 适用 不适用

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
常熟志诚房地产开发有限公司	112,500,000.00	2017/10/16	2020/10/16	否

本公司作为被担保方

 适用 不适用

关联担保情况说明

 适用 不适用

合营公司常熟志诚房地产开发有限公司向中国银行股份有限公司常熟支行借款，公司按照持股比例份额，对借款承担连带责任保证。

(5). 关联方资金拆借
 适用 不适用

(6). 关联方资产转让、债务重组情况
 适用 不适用

(7). 关键管理人员报酬
 适用 不适用

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	874.09	601.75

(8). 其他关联交易
 适用 不适用

①公司 2018 年向依波精品（深圳）有限公司购买手表人民币 66,320.00 元、向珠海罗西尼表业有限公司购买手表人民币 48,107.00 元，向帝福时手表（深圳）有限公司购买手表人民币 101,525.00 元，向 Corum(Hong Kong)Limited 购买手表人民币 7,813.50 元。

②2018 年 3 月 14 日，公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》。同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业。该股权投资有限合伙企业总出资额 5 亿元，其中，福建冠城投资有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.3 亿元，福建卓越置业有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.699 亿元，福建省新兴产业投资管理有限公司作为普通合伙人（GP）出资 10 万元。2018 年 3 月，鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）成立。

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

适用 不适用

(2). 应付项目

适用 不适用

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	福建丰榕投资有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	16,515,000.00	16,515,000.00
其他应付款	江苏清江投资股份有限公司	113,722.27	516,017.25
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	22,040,510.00	29,290,510.00
其他应付款	福建冠城资产管理有限公司		2,860,000.00
其他应付款	韩孝峰		35,000.00
应付股利	Starlex Ltd.	6,017,033.48	2,735,015.22
应付股利	朗毅有限公司		3,138,000.00

7、关联方承诺

适用 不适用

8、其他

适用 不适用

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

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

适用 不适用

5、其他

适用 不适用

十四、 承诺及或有事项

1、 重要承诺事项

√适用 □不适用

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五十一次(临时)会议审议通过公司全资子公司冠城大通(香港)有限公司与公司控股股东福建丰榕投资有限公司的全资子公司丰榕(投资)香港有限公司、关联企业冠城钟表珠宝集团有限公司的全资子公司联和投资有限公司拟在英属维京群岛共同发起设立冠城联合国际有限公司(CITYCHAMP ALLIED INTERNATIONAL LIMITED)。冠城联合国际有限公司最高法定资本为9亿港元,其中冠城大通(香港)有限公司出资占注册资本的30%,丰榕(投资)香港有限公司出资占注册资本的40%,联和投资有限公司出资占注册资本的30%(合资协议详见公司2016年9月29日公告)。2016年11月29日,该公司已完成注册成立,截至本报告披露日上述投资资金尚未支付。

②公司第十届董事会第三次(临时)会议审议通过《关于冠城投资聘请福建冠城资产管理有限公司为投资天津力神项目财务顾问的议案》。福建冠城资产管理有限公司为公司全资子公司福建冠城投资有限公司投资天津力神1.3%股权项目及后续事宜提供财务顾问服务,在未来该笔股权投资实现退出时,向福建冠城投资有限公司收取该笔股权投资年化投资收益率(按单利计算)超过8%部分的20%的收益作为报酬。

③2017年8月,冠城大通(香港)有限公司与达瑞生物技术(香港)有限公司签订《关于共同投资冠城达瑞健康发展有限公司的股份认购及合作协议》,约定冠城大通(香港)有限公司应在出资交割日起2年内向业务核心管理团队转让31%股权。

④2018年6月12日,公司第十届董事会第十九次(临时)会议审议通过《关于公司控股子公司海科建投资设立天津中科环海产业园有限公司的议案》。同意公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司(以下简称“海科建”)出资人民币1.4亿元与相关方共同发起设立天津中科环海产业园有限公司。天津中科环海产业园有限公司注册资本5亿元,其中海科建占股比28%;天津中环半导体股份有限公司占股比52%;天津市塘沽海洋高新技术开发总公司占股比10%;北京中科微投资管理有限责任公司占股比10%。公司将主要通过对入园项目公司的土地销售、厂房楼宇的租赁和销售、物业费用等多种渠道获取盈利。2018年7月2日,天津中科环海产业园有限公司成立。截止本报告披露日,海科建已支付资本金4,200万元。

⑤2018年8月22日,公司第十届董事会第二十三次(临时)会议审议通过《关于公司与中信城市建设开发(上海)有限公司共同投资合作的议案》,同意公司(或下属控股公司)与中信城市建设开发(上海)有限公司合作,为其他第三方地产项目提供输出管理服务,并根据需要提供不高于(含)3.5亿元的配套资金支持,公司通过收取一定比例的项目管理费及对提供的配套支持资金收取不低于15%年化利息等形式获取收益。2018年9月,公司与中信城市开发运营有限责任公司、珠海市信睿融和投资管理有限公司、厦门吾希投资有限公司共同发起成立信泰睿(深圳)投资咨询合伙企业(有限合伙),该合伙企业作为优先级信托单位认购方,通过第三方信托公司发起设立一支专项集合资金信托计划,并通过该信托计划投资于泰州市宇峰置业有限公司所经营的泰州凤凰庄园项目。该合伙企业总出资额2.41亿元,公司作为有限合伙人(LP)应出资5000万元,截止本报告披露日,公司已经支付资本金3,333.33万元。

(2) 抵押资产情况:

①以存货作抵押,截至2018年12月31日,合计已取得金融机构借款余额275,000.00万元,具体明细如下:

1)常熟冠城宏翔房地产有限公司以账面价值119,359万元的土地使用权作为抵押物,向中国建设银行股份有限公司常熟分行、中国农业银行股份有限公司常熟分行、中国银行股份有限公司常熟分行申请长期借款共计135,000万元,截至2018年12月31日,借款余额135,000万元。本公司、江苏中南建设集团股份有限公司同时为该笔借款提供保证担保。

2)常熟冠城宏盛房地产有限公司以账面价值85,022万元的土地使用权作为抵押物,向中国农业银行股份有限公司常熟分行申请长期借款共计50,000万元,截至2018年12月31日,借款余额50,000万元。

3) 南京万盛置业有限公司以账面价值 955.96 万元的土地使用权作为抵押物, 向交通银行股份有限公司南京中央门支行申请长期借款共计 48,000 万元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 借款余额 30,000 万元。

4) 南京冠城嘉泰置业有限公司以账面价值 114,000 万元的土地使用权作为抵押物, 向交通银行股份有限公司南京中央门支行申请长期借款共计 60,000 万元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 借款余额 60,000 万元。

②以固定资产、无形资产、在建工程作抵押, 截至 2018 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额为 98,775.60 万元, 具体明细如下:

1) 江苏大通机电有限公司以 67,501.30 平方米的土地使用权连同地上建筑物(该建筑物的原值 1,989.17 万元、净值 1,335.18 万元; 土地使用权原值 354.96 万元、净值 256.16 万元)作为抵押物, 向中国银行股份有限公司淮安分行、中国建设银行股份有限公司淮安分行银团申请借款。截至 2018 年 12 月 31 日, 向中国银行股份有限公司淮安分行借款余额 3,500 万元, 向中国建设银行股份有限公司淮安分行借款余额 2,000 万元。本公司同时为本银团授信提供 2,000 万元的保证担保。

2) 江苏大通机电有限公司以原值 11,740.33 万元、净值 4,165.78 万元的机器设备为抵押物获得淮安市农村商业银行淮通支行 3,000.00 万元借款额度。截至 2018 年 12 月 31 日, 借款余额为 2,000 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

3) 福建冠城瑞闽新能源科技有限公司以原值 37,260.94 万元、净值 35,810.33 万元的固定资产以及原值 3,841.32 万元、净值 3,643.61 万元的无形资产为抵押物, 向中国光大银行股份有限公司福州福清支行申请长期借款共计 30,000 万元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 该笔借款已放款 25,500 万元, 借款余额 24,426.60 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

4) 北京海淀科技园建设股份有限公司以原值 55,748.39 元、净值 40,405.07 万元的固定资产为抵押物, 以其运营的创富大厦的租金收入为质押物, 向兴业国际信托有限公司申请长期借款共计 50,000 万元, 截至 2018 年 12 月 31 日, 借款余额 50,000 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

5) 福州大通机电有限公司以马尾区快安 67、71 号地块 5.28 万平方米的土地使用权连同地上建筑物 1#至 4#楼整幢(该建筑物的原值 8,252.67 万元, 净值 5,982.13 万元; 土地使用权原值 2,016.36 万元, 净值 1,536.11 万元)作为抵押物, 为抵押权人中国工商银行股份有限公司福州闽都支行授信提供担保。截止 2018 年 12 月 31 日, 中国工商银行福州闽都支行借款余额为 3,900 万元。

6) 福建冠城汇泰发展有限公司以土地使用权(原值 43,206.40 万元, 净值 38,435.69 万元)连同地上在建工程冠城大通广场(账面价值 19,976.47 万元)作为抵押物, 为中国工商银行股份有限公司福州分行授信提供担保。截止 2018 年 12 月 31 日, 中国工商银行福州闽都支行借款余额为 12,949 万元。本公司为该笔借款提供保证担保。

③以股权作抵押, 截至 2018 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额 45,950 万元, 具体明细如下:

1) 本公司以持有的福州大通机电有限公司 79.08% 股权作为质押物, 获得中国工商银行股份有限公司福州闽都支行 15,900 万元借款, 截至 2018 年 12 月 31 日, 借款余额为 7,950 万元。

2) 本公司以持有的北京德成兴业房地产开发有限公司 39.75% 股权为质押物, 申请中国工商银行股份有限公司福州闽都支行 71,500 万元借款, 截至 2018 年 12 月 31 日, 借款余额为 38,000 万元。

④以应收账款作质押, 截至 2018 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额 3,185.29 万元, 具体明细如下:

福州大通机电有限公司以原值 4,001.27 万元、净值 3,881.23 万元的应收账款作为质押, 向中国光大银行股份有限公司福州古田支行申请借款。截至 2018 年 12 月 31 日, 中国光大银行股份有限公司福州古田支行的借款余额为 3,185.29 万元。

⑤根据公司全资子公司冠城大通(香港)有限公司与 Wilhelm Hermes Steinkipper AG 签订的受让 HL Le Mirador International SA 100% 股权买卖合约的约定, 购买价格分两期支付, 其中, 第二期 2,000 万瑞郎将于 2018 年 3 月 30 日支付。为了保证卖方 Wilhelm Hermes Steinkipper AG 第二期款项的利益, 合约约定, HL Le Mirador International SA 公司以位于瑞士沙尔多纳 2292-1 至 2292-17、2292-31、2292-33 至 2292-41、2333、2385 区的土地(该土地账面价值 7,082,622.89 元, 具有总金额为 4,900 万瑞郎的抵押权益)的第一顺位土地抵押权益(第一顺位土地抵押权益为 2,000 万瑞郎, 对应土地账面价值 2,890,866.49 元)为支付卖方 Wilhelm Hermes Steinkipper AG 的第二

期分期款提供付款保证。截止本报告披露日，上述第二期款项已支付，土地抵押权益解押手续正在办理中。

⑥对外经济担保事项见附注十四、2。

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

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	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		94,383,079.82	2017/5/29	2019/5/28		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		9,635,239.19	2016/6/16	2019/6/17		公司为福州大通与广州伊藤忠商事有限公司商品买卖铜货款提供担保
江苏大通机电有限公司	建行淮安开发区支行	15,000,000.00	2018/10/30	2019/10/29		
江苏大通机电有限公司	中行淮安分行	20,000,000.00	2018/3/22	2019/3/19		截止 2018 年 12 月 31 日，江苏大通机电有限公司向中国银行股份有限公司淮安分行借款余额 3,500 万元，向中国建设银行股份有限公司淮安分行借款余额 2,000 万元。公司为该银团授信提供 2,000 万元的连带责任保证担保。
	中行淮安分行		2018/3/29	2019/3/22		
	建行淮安开发区支行		2018/5/31	2019/5/30		
江苏大通机电有限公司	中行淮安分行	25,000,000.00	2018/3/15	2019/3/9		
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行淮通支行	20,000,000.00	2018/12/6	2019/12/5		
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行淮通支行	20,000,000.00	2018/12/24	2019/12/23		
江苏大通机电有限公司	建行淮安开发区支行	15,000,000.00	2018/9/18	2019/9/17		
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	10,000,000.00	2018/9/30	2019/9/27		

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
福州大通机电有限公司	建行福建省分行营业部	30,000,000.00	2018/8/8	2019/8/8		
福州大通机电有限公司	交通银行	20,000,000.00	2018/5/3	2019/5/3		
福州大通机电有限公司	交通银行	20,000,000.00	2018/5/15	2019/5/15		
福州大通机电有限公司	交通银行	25,000,000.00	2018/5/25	2019/5/24		
福州大通机电有限公司	兴业银行	5,000,000.00	2016/12/27	2019/6/27		
福州大通机电有限公司	兴业银行	10,000,000.00	2016/12/27	2020/6/27		
福州大通机电有限公司	汇丰银行	10,000,000.00	2018/12/19	2019/12/18		
福建邵武创鑫新材料有限公司	交通银行	4,830,000.00	2018/7/27	2019/6/20		
福建邵武创鑫新材料有限公司	交通银行	5,170,000.00	2018/8/13	2019/6/20		
常熟志诚房地产开发有限公司	中国银行	112,500,000.00	2017/10/16	2020/10/16		
常熟冠城宏翔房地产有限公司	建设银行常熟支行、农业银行常熟支行和中国银行常熟支行银团	688,500,000.00	2017/11/23	2020/11/26		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	5,000,000.00	2018/5/28	2022/11/27		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	189,266,000.00	2018/5/28	2022/11/27		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	中国光大银行股份有限公司福州福清支行	50,000,000.00	2018/9/26	2022/11/27		
北京海淀科技园建设股份有	兴业信托国际有限公司	244,800,000.00	2018/7/31	2020/7/31		

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
限公司						
北京海淀科技园建设股份有限公司	兴业信托国际有限公司	255,200,000.00	2018/8/7	2020/8/6		
福建冠城汇泰发展有限公司	工商银行福州分行	64,640,000.00	2018/11/15	2021/5/11		
福建冠城汇泰发展有限公司	工商银行福州分行	4,850,000.00	2018/11/20	2021/5/11		
福建冠城汇泰发展有限公司	工商银行福州分行	60,000,000.00	2018/11/29	2021/5/11		
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	225,000.00	2018/12/27	2019/6/27	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	75,000.00	2018/12/27	2019/6/27	100,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/12/27	2019/6/27	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	225,000.00	2018/12/27	2019/6/27	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	562,500.00	2018/12/27	2019/6/27	750,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	2,062,500.00	2018/12/27	2019/6/27	2,750,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	300,000.00	2018/12/27	2019/6/27	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	广发银行淮安分行	1,725,000.00	2018/7/26	2019/1/26	2,300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	300,000.00	2018/7/26	2019/1/26	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	广发银行淮安分行	30,000.00	2018/7/26	2019/1/26	40,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/7/26	2019/1/26	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	90,000.00	2018/7/26	2019/1/26	120,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	30,000.00	2018/7/26	2019/1/26	40,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通	广发银行淮	37,500.00	2018/7/26	2019/1/26	50,000.00	为开具的银行承

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
机电有限公司	安分行					兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/7/26	2019/1/26	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/7/26	2019/1/26	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	45,000.00	2018/7/26	2019/1/26	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	285,000.00	2018/7/26	2019/1/26	380,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	660,000.00	2018/7/26	2019/1/26	880,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	525,000.00	2018/7/26	2019/1/26	700,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/8/28	2019/2/28	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	487,500.00	2018/8/28	2019/2/28	650,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	105,000.00	2018/8/28	2019/2/28	140,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	135,000.00	2018/8/28	2019/2/28	180,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	172,500.00	2018/8/28	2019/2/28	230,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/8/28	2019/2/28	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	45,000.00	2018/8/28	2019/2/28	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	240,000.00	2018/8/28	2019/2/28	320,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	1,012,500.00	2018/8/28	2019/2/28	1,350,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	2,250,000.00	2018/8/28	2019/2/28	3,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	412,500.00	2018/8/28	2019/2/28	550,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通	浦发银行淮	385,000.00	2018/9/27	2019/3/27	550,000.00	为开具的银行承

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
机电有限公司	安分行					兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	2,100,000.00	2018/9/27	2019/3/27	3,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	35,000.00	2018/9/27	2019/3/27	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	245,000.00	2018/9/27	2019/3/27	350,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	91,000.00	2018/9/27	2019/3/27	130,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	700,000.00	2018/9/27	2019/3/27	1,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	70,000.00	2018/9/27	2019/3/27	100,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	77,000.00	2018/9/27	2019/3/27	110,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/9/27	2019/3/27	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	21,000.00	2018/9/27	2019/3/27	30,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	97,500.00	2018/10/26	2019/4/26	130,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	2,625,000.00	2018/10/26	2019/4/26	3,500,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	750,000.00	2018/10/26	2019/4/26	1,000,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	525,000.00	2018/10/26	2019/4/26	700,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	97,500.00	2018/10/26	2019/4/26	130,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通	广发银行淮安分行	1,350,000.00	2018/10/26	2019/4/26	1,800,000.00	为开具的银行承

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
机电有限公司	安分行					兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/10/26	2019/4/26	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	225,000.00	2018/10/26	2019/4/26	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	75,000.00	2018/10/26	2019/4/26	100,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	37,500.00	2018/10/26	2019/4/26	50,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	45,000.00	2018/10/26	2019/4/26	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	34,500.00	2018/10/26	2019/4/26	46,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	广发银行淮安分行	52,500.00	2018/10/26	2019/4/26	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	1,295,000.00	2018/11/29	2019/5/29	1,850,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	42,000.00	2018/11/29	2019/5/29	60,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	210,000.00	2018/11/29	2019/5/29	300,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	77,000.00	2018/11/29	2019/5/29	110,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	490,000.00	2018/11/29	2019/5/29	700,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/11/29	2019/5/29	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	14,000.00	2018/11/29	2019/5/29	20,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	28,000.00	2018/11/29	2019/5/29	40,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	315,000.00	2018/11/29	2019/5/29	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	浦发银行淮安分行	112,000.00	2018/11/29	2019/5/29	160,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通	浦发银行淮安分行	210,000.00	2018/11/29	2019/5/29	300,000.00	为开具的银行承

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	借款/出票日期	债务/票据到期日	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
机电有限公司	安分行					兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	21,000.00	2018/11/29	2019/5/29	30,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	49,000.00	2018/11/29	2019/5/29	70,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	18,900.00	2018/11/29	2019/5/29	27,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
合计		2,058,709,719.01				

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

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 2018 年 12 月 31 日，公司下属子公司为商品房承购人提供担保的按揭贷款总额为 348,254.67 万元。

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	149,211,072.50
经审议批准宣告发放的利润或股利	149,211,072.50

3、销售退回

适用 不适用

4、其他资产负债表日后事项说明

适用 不适用

1、公司控股子公司 Mirador Health & Wellness Centre SA 第四期股东资本金 45 万瑞郎于 2019 年 1 月、2 月陆续到资，其中冠城达瑞到资 40.50 万瑞郎、Mirador Medical Center LLC 到资 4.5 万瑞郎。截止本报告披露日，该公司总注册资本金 200 万瑞郎，已全部到资。

2、2019 年 3 月 13 日，公司第十届董事会第二十七次（临时）会议审议通过《关于以集中竞价交易方式回购部分公司股份的议案》，同意公司自董事会审议通过回购股份方案之日起 3 个月内，根据市场情况择机做出回购决策，并使用自有资金以集中竞价交易方式回购公司部分社会公众股份。本次拟用于回购股份的资金总额不低于人民币 25,000 万元（含），不超过人民币 50,000 万元（含）。公司可以按照相关法规规定在披露回购结果暨股份变动公告 12 个月采用集中竞价

交易方式或法律法规允许的其他方式减持本次回购股份，在发布回购结果暨股份变动公告后 3 年内依法转让。

十六、 其他重要事项

1、 前期会计差错更正

(1). 追溯重述法

适用 不适用

(2). 未来适用法

适用 不适用

2、 债务重组

适用 不适用

3、 资产置换

(1). 非货币性资产交换

适用 不适用

(2). 其他资产置换

适用 不适用

4、 年金计划

适用 不适用

5、 终止经营

适用 不适用

6、 分部信息

(1). 报告分部的确定依据与会计政策

适用 不适用

(1) 漆包线业务，包括福州大通机电有限公司、江苏大通机电有限公司。

(2) 房地产业务，包括北京京冠房地产开发有限公司、北京冠城正业房地产开发有限公司、福建华事达房地产有限公司、苏州冠城宏业房地产有限公司、南京万盛置业有限公司、北京海淀科技园建设股份有限公司、北京德成置地房地产开发有限公司、北京德成兴业房地产开发有限公司、闽信（苏州）置业发展有限公司、骏和地产（江苏）有限公司、北京太阳宫房地产开发有限公司、北京冠城新泰房地产开发有限公司、苏州冠城宏翔房地产有限公司、福建冠城元泰创意园建设发展有限公司、南京冠城合泰置业发展有限公司、福建冠城汇泰发展有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司、常熟冠城宏盛房地产有限公司、福建美城置业有限公司、南京冠城嘉泰置业有限公司、南京冠城恒睿置业有限公司。

(3) 其他，除漆包线业务和房地产业务分部，为其他分部，包括母公司本部、冠城大通（香港）有限公司、伟润国际有限公司、冠城达瑞健康发展有限公司、Mirador Health & Wellness Centre SA、Champ Swiss AG、HL Le Mirador International SA、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司、福建创鑫科技开发有限公司、福建邵武创鑫新材料有限公司、福建冠城投资有限公司、中关村青创（北京）国际科技有限公司、北京盛世翌豪房地产经纪有限公司。

(2). 报告分部的财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	分部 1	分部 2	分部 3	分部间抵销	合计
一、营业收入	3,648,313,316.04	4,357,158,180.55	117,022,372.81	13,961,948.63	8,108,531,920.77
其中：对外交易收入	3,648,313,316.04	4,353,288,325.19	106,930,279.54		8,108,531,920.77
分部间交易收入		3,869,855.36	10,092,093.27	13,961,948.63	
二、资产减值损失	1,831,877.50	-4,260,385.15	20,016,565.51	-19,046,759.76	36,634,817.62
三、利润总额	126,660,830.65	1,511,916,821.77	345,122,180.25	668,697,111.52	1,315,002,721.15
四、所得税费用	21,949,631.36	420,601,383.70	1,193,030.93		443,744,045.99
五、净利润	104,711,199.29	1,091,315,438.07	343,929,149.32	668,697,111.52	871,258,675.16
六、资产总额	1,467,947,563.52	22,411,908,401.98	14,659,602,090.87	14,149,458,911.27	24,389,999,145.10
七、负债总额	742,672,208.55	14,357,763,341.77	8,434,283,809.70	8,200,519,223.10	15,334,200,136.92
八、补充信息					
对联营和合营企业的长期股权投资		89,675,893.60	2,485,203,592.53	1,684,719,357.87	890,160,128.26
对联营和合营企业的投资收益		3,994,464.26	225,273,324.00	209,076,326.77	20,191,461.49
折旧费和摊销费	29,789,822.91	47,974,425.15	46,674,153.11	225,000.00	124,213,401.17

(3). 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

□适用 √不适用

(4). 其他说明

□适用 √不适用

7、 其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

√适用 □不适用

(1) 2017 年 5 月 15 日，公司第十届董事会第六次（临时）会议审议通过《关于拟注册和发行中期票据的议案》，同意公司向中国银行间市场交易商协会申请注册和发行总额不超过人民币 30 亿元的中期票据。2017 年 6 月 1 日，公司 2017 年第二次临时股东大会审议通过了上述议案。2018 年 4 月，公司收到中国银行间市场交易商协会出具的《接受注册通知书》（中市协注[2018]MTN187 号），交易商协会决定接受公司中期票据注册，注册金额为人民币 30 亿元，注册额度自《接受注册通知书》落款之日起 2 年内有效。

2018 年 12 月 17 日，公司发行了 2018 年度第一期中期票据（简称：18 冠城大通 MTN001，代码 101801506），本期发行规模为人民币 6 亿元，期限 2+1 年，每张面值 100 元，票面利率为 7.60%，募集资金已于 2018 年 12 月 19 日到账。本期中期票据由中信证券股份有限公司和兴业银行股份有限公司担任主承销商，通过簿记建档、集中配售的方式在银行间市场公开发行。

(2) 2016 年 1 月 15 日，丰榕投资将持有的合计 3,000 万股公司无限售流通股质押给中信证券股份有限公司，2018 年 4 月 18 日，3,000 万股公司股票解除质押手续；2016 年 10 月 28 日丰榕投资将持有的 3,530 万股公司无限售流通股质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行；2018 年 11 月 2 日、2018 年 12 月 28 日丰榕投资将持有的 1,220 万股及 3,930 万股公司无限售流通股质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行。截至报告披露日，丰榕投资已累计质押其持有的公司股份 8,680 万股（占其所持公司股份总数的 17.13%，占公司总股本的 5.82%）。

(3) 丰榕投资计划自 2018 年 2 月 6 日起 12 个月内择机增持公司 A 股股份，累计增持数量不低于公司总股本的 1%，且不超过公司总股本的 2%（含本次已增持数量）。增持前，丰榕投资已持有公司股份数量为 477,346,973 股，占公司总股本的 31.99%；其一致行动人 STARLEX LIMITED 持有公司股份数量为 30,389,058 股，占公司总股本的 2.04%，即丰榕投资及 STARLEX LIMITED 合计持有公司股份 507,736,031 股，占公司总股本的 34.03%。丰榕投资自首次增持之日起至 2019 年 1 月 31 日，丰榕投资已增持 29,221,025 股。丰榕投资已按照增持计划的要求及方式实施完毕。增持后丰榕投资持有公司股份数量为 506,567,998 股，占公司总股本的 33.95%；其一致行动人 STARLEX LIMITED 持有公司股份数量仍为 30,389,058 股，占公司总股本的 2.04%，即丰榕投资及 STARLEX LIMITED 现合计持有公司股份 536,957,056 股，占公司总股本的 35.99%。

(4) 2018 年 3 月 30 日，公司第十届董事会第十五次（临时）会议审议通过《关于同意公司受让福建美城置业有限公司 80% 股权及转让公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权的议案》。公司受让福州大城创亿商贸有限公司持有的福建美城置业有限公司 80% 股权，受让价 800 万。股权转让完成后，公司持有美城置业 80% 股权，福建汉典投资发展有限公司持有 20% 股权。股权转让前，福建美城置业有限公司注册资本金 5,000 万元，实缴出资额 1,000 万元。股权转让完成后，双方股东各自按持股比例缴交 4,000 万资本金。公司将持有的冠城元泰 20% 股权转让给福建汉典投资发展有限公司，转让完成后公司持有冠城元泰股比由 93% 减少到 73%，冠城元泰仍为公司控股子公司。4 月 10 日，上述收购及转让事项的工商变更手续完成。

(5) 2018 年 3 月 14 日，公司第十届董事会第十四次会议审议通过《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》。同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业。该股权投资有限合伙企业总出资额 5 亿元，其中，福建冠城投资有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.3 亿元，福建卓越置业有限公司作为有限合伙人（LP）出资 2.699 亿元，福建省新兴产业投资管理有限公司作为普通合伙人（GP）出资 10 万元。2018 年 3 月，鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）成立。

(6) 2018 年 8 月 16 日，南京万盛置业有限公司与南京圣泉静园房地产开发有限公司、南京市中建盛宁地产有限公司共同发起设立南京冠城恒睿置业有限公司，用于开发南京万盛于 2018 年 8 月 1 日竞得的南京市 NO.2018G32 地块。冠城恒睿注册资本 1000 万元，南京万盛置业有限公司持有其 51% 股权。报告期内，南京万盛与南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司签订增资协议，约定对冠城恒睿进行增资，增资完成后冠城恒睿注册资本变更为 5000 万元，南京万盛置业有限公司持有 34% 股权，南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发（集团）有限公司各持有 33% 股权。

(7) 公司 2015 年发行的公司债券总规模 28 亿元，期限为 5 年期，附第 3 年末发行人上调票面利率选择权、发行人赎回选择权和投资者回售选择权。

2018 年 7 月，公司放弃行使赎回选择权，决定上调本期债券后 2 年的票面利率 250 个基点，即本期债券在存续期内前 3 年（2015 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 25 日）票面利率为 5.10%，第 4 年和第 5 年（2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日）票面利率为 7.60%。

根据债券募集说明书中所设定的投资者回售选择权，“15 冠城债”投资者有权选择在本期债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本期债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本期债券。本期债券第 3 个计息年度付息日（2018 年 8 月 26 日）即为回售支付日，因该日为休息日，顺延至 2018 年 8 月 27 日。回售登记期 2018 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 26 日，回售价格为人民币 100 元/张（不含利息）。根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提供的债券回售申报数据，“15 冠城债”本次回售申报有效数量为 1,034,527 手，回售金额为人民币 1,034,527,000.00 元（不含利息）。在本次申报回售部分债券全部注销后，“15 冠城债”存续金额为 1,765,473,000.00 元，存续金额占回售前债券总规模的 63.05%。

8、其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收票据及应收账款

总表情况

(1). 分类列示

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

应收票据

(1). 应收票据分类列示

 适用 不适用

(2). 期末公司已质押的应收票据

 适用 不适用

(3). 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

 适用 不适用

(4). 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

应收账款

(1). 应收账款分类披露

 适用 不适用

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	11,612,026.13	100	11,612,026.13	100		11,612,026.13	100	11,612,026.13	100	

单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款										
合计	11,612,026.13	/	11,612,026.13	/		11,612,026.13	/	11,612,026.13	/	

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			
1 至 2 年			
2 至 3 年			
3 年以上			
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上	11,612,026.13	11,612,026.13	100.00
合计	11,612,026.13	11,612,026.13	100.00

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

组合中，采用其他方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 0 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(3). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

其中重要的应收账款核销情况

适用 不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

适用 不适用

单位：元

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	970,158.89	5 年以上	8.35	970,158.89
第二名	客户	912,654.90	5 年以上	7.86	912,654.90
第三名	客户	739,259.32	5 年以上	6.37	739,259.32
第四名	客户	497,004.37	5 年以上	4.28	497,004.37
第五名	客户	463,402.40	5 年以上	3.99	463,402.40
合计		3,582,479.88		30.85	3,582,479.88

(5). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(6). 转移应收账款且继续涉入形成的资产、负债金额

适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

2、其他应收款

总表情况

(1). 分类列示

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息	93,566,911.76	32,630,055.98
应收股利	100,000,000.00	
其他应收款	4,666,613,379.64	5,504,533,584.42
合计	4,860,180,291.40	5,537,163,640.40

其他说明:

适用 不适用

应收利息

(1). 应收利息分类

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
苏州冠城宏翔房地产有限公司	8,749,348.92	6,233,576.74
常熟冠城宏盛房地产有限公司	37,827,244.51	9,482,227.77
福建邵武创鑫新材料有限公司	5,895,651.66	1,470,300.00
北京太阳宫房地产开发有限公司	41,094,666.67	12,138,000.00
福建创鑫科技开发有限公司		3,305,951.47
合计	93,566,911.76	32,630,055.98

(2). 重要逾期利息适用 不适用

其他说明:

适用 不适用**应收股利****(1). 应收股利**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
北京京冠房地产开发有限公司	100,000,000.00	
合计	100,000,000.00	

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利适用 不适用

其他说明:

适用 不适用

其他应收款

(1). 其他应收款分类披露

√适用 □不适用

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	4,670,407,897.48	100.00	3,794,517.84	0.08	4,666,613,379.64	5,508,208,877.18	100.00	3,675,292.76	0.07	5,504,533,584.42
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款										
合计	4,670,407,897.48	/	3,794,517.84	/	4,666,613,379.64	5,508,208,877.18	/	3,675,292.76	/	5,504,533,584.42

组合 2 中同一合并范围内的其他应收款：

其他应收款（按单位）	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
冠城大通（香港）有限公司	592,655,070.78			同一合并范围内不计提坏账
常熟冠城宏盛房地产有限公司	424,220,000.00			同一合并范围内不计提坏账
福建美城置业有限公司	335,000,000.00			同一合并范围内不计提坏账
北京太阳宫房地产开发有限公司	2,962,014,966.09			同一合并范围内不计提坏账
江苏大通机电有限公司	2,500,300.26			同一合并范围内不计提坏账
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	15,200,000.00			同一合并范围内不计提坏账
福建冠城汇泰发展有限公司	183,372,737.86			同一合并范围内不计提坏账
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	69,031,809.48			同一合并范围内不计提坏账
福建邵武创鑫新材料有限公司	80,061,050.69			同一合并范围内不计提坏账
合计	4,664,055,935.16			

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

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	1,887,206.10	56,616.18	3.00
其中：1 年以内分项			
1 年以内小计	1,887,206.10	56,616.18	3.00
1 至 2 年	161,931.09	16,193.11	10.00
2 至 3 年	217,881.54	65,364.46	30.00
3 年以上			
3 至 4 年	857,199.00	428,599.50	50.00
4 至 5 年			
5 年以上	3,227,744.59	3,227,744.59	100.00
合计	6,351,962.32	3,794,517.84	

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). 按款项性质分类情况
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

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	4,664,055,935.16	5,500,952,196.96
其他单位往来款	4,982,017.95	5,858,233.39
备用金及其他	1,369,944.37	1,398,446.83
合计	4,670,407,897.48	5,508,208,877.18

(3). 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 119,225.08 元；本期收回或转回坏账准备金额 0 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

 适用 不适用

(4). 本期实际核销的其他应收款情况
 适用 不适用

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况
 适用 不适用

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	关联方往来款	2,962,014,966.09	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、4-5 年、5 年以上	63.42	
冠城大通（香港）有限公司	关联方往来款	592,655,070.78	2-3 年、3-4 年、4-5 年	12.69	
常熟冠城宏盛房地产有限公司	关联方往来款	424,220,000.00	1-2 年	9.08	
福建美城置业有限公司	关联方往来款	335,000,000.00	1 年以内	7.17	
福建冠城汇泰发展有限公司	关联方往来款	183,372,737.86	1 年以内	3.93	
合计	/	4,497,262,774.73	/	96.29	

(6). 涉及政府补助的应收款项
 适用 不适用

(7). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款
 适用 不适用

(8). 转移其他应收款且继续涉入形成的资产、负债金额
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

3、长期股权投资

 适用 不适用

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	5,807,414,997.55	412,490,216.98	5,394,924,780.57	5,186,035,126.58	412,490,216.98	4,773,544,909.60
对联营、合营企业投资	1,692,672,255.76		1,692,672,255.76	1,483,690,765.03		1,483,690,765.03
合计	7,500,087,253.31	412,490,216.98	7,087,597,036.33	6,669,725,891.61	412,490,216.98	6,257,235,674.63

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

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	104,555,950.00			104,555,950.00		
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	360,690,290.00			360,690,290.00		
福建华事达房地产有限公司	264,910,207.25			264,910,207.25		34,679,407.25
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		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	95,883,600.00		20,620,129.03	75,263,470.97		
南京冠城合泰置业发展有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
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		
骏和地产（江苏）有限公司	888,490,700.00			888,490,700.00		259,462,700.00
福建冠城汇泰发展有限公司	80,000,000.00	370,000,000.00		450,000,000.00		
冠城大通（香港）有限公司	7,926.53			7,926.53		
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	231,812,400.00			231,812,400.00		

福建创鑫科技开发有限公司	66,125,000.00	2,000,000.00		68,125,000.00		56,751,391.98
福建冠城投资有限公司	720,000,000.00	230,000,000.00		950,000,000.00		
常熟冠城宏盛房地产有限公司	50,000,000.00			50,000,000.00		
福建美城置业有限公司		40,000,000.00		40,000,000.00		
合计	5,186,035,126.58	642,000,000.00	20,620,129.03	5,807,414,997.55		412,490,216.98

(2). 对联营、合营企业投资

√适用 □不适用

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	其他		
一、合营企业											
小计											
二、联营企业											
福州隆达典当有限公司	16,141,079.95			1,333,313.54			685,273.60			16,789,119.89	
北京德成兴业房地产开发有限公司	1,384,659,319.43			209,903,833.85						1,594,563,153.28	
北京德成置地房地产开发有限公司	82,890,365.65			-1,570,383.06						81,319,982.59	
小计	1,483,690,765.03			209,666,764.33			685,273.60			1,692,672,255.76	
合计	1,483,690,765.03			209,666,764.33			685,273.60			1,692,672,255.76	

4、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

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				
其他业务	368,867.93		212,264.16	
合计	368,867.93		212,264.16	

5、投资收益

√适用 □不适用

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	437,198,200.00	291,174,301.80
权益法核算的长期股权投资收益	209,666,764.33	139,155,487.35
处置长期股权投资产生的投资收益	12,029,870.97	1,900,300.16
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		
处置持有至到期投资取得的投资收益		
可供出售金融资产在持有期间的投资收益	21,901,472.00	31,088,308.80
处置可供出售金融资产取得的投资收益	5,602,694.59	762,341.69
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	686,399,001.89	464,080,739.80

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益：

项目	本期发生额	上期发生额
北京冠城新泰房地产开发有限公司	200,000,000.00	
北京海淀科技园建设股份有限公司	24,150,000.00	20,700,000.00
广西冠城鸿泰房地产有限公司		18,612,301.80
福州大通机电有限公司	13,048,200.00	11,862,000.00
福建华事达房地产有限公司		200,000,000.00
苏州冠城宏业房地产有限公司		40,000,000.00
北京京冠房地产开发有限公司	100,000,000.00	
北京冠城正业房地产有限公司	100,000,000.00	
合计	437,198,200.00	291,174,301.80

(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	1,333,313.54	859,382.67
北京德成兴业房地产开发有限公司	209,903,833.85	121,945,489.64
北京德成置地房地产开发有限公司	-1,570,383.06	16,350,615.04
合计	209,666,764.33	139,155,487.35

(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
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权	12,029,870.97	
广西冠城鸿泰房地产有限公司		4,755,875.00
福建冠城龙泰置业发展有限公司		-2,855,574.84
合计	12,029,870.97	1,900,300.16

(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		552,000.00
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00	300,000.00
兴业银行股份有限公司	246,402.00	231,238.80
兴业证券股份有限公司	5,070.00	5,070.00
富滇银行股份有限公司	20,000,000.00	30,000,000.00
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	700,000.00	
福建省长泰县华兴小额贷款股份有限公司	450,000.00	
合计	21,901,472.00	31,088,308.80

(5) 处置可供出售金融资产取得的投资收益

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品	366,567.58	762,341.69
兴业银行股份有限公司	5,155,056.29	
兴业证券股份有限公司	81,070.72	
合计	5,602,694.59	762,341.69

注：公司投资收益汇回无重大限制。

6、其他

√适用 □不适用

现金流量表附注:

单位：元

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	463,768,732.72	209,268,957.50
加：资产减值准备	119,225.08	62,668,061.25
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,187,014.30	1,239,859.20
无形资产摊销	112,088.64	112,088.64
长期待摊费用摊销	335,197.12	335,197.12
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）	-52,112.00	117,607.50
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）		111,457.43
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）		
财务费用（收益以“-”号填列）	238,242,715.29	214,388,234.11
投资损失（收益以“-”号填列）	-686,399,001.89	-464,080,739.80
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-29,782.02	-46,905.42
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）		

项目	本期发生额	上期发生额
存货的减少（增加以“-”号填列）		
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	775,994,871.50	-1,552,217,737.56
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,122,950,657.00	1,032,982,474.40
其他		
经营活动产生的现金流量净额	1,916,229,605.74	-495,121,445.63
二、不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		
销售商品收到的承兑汇票背书转让的金额		
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	888,551,675.55	359,323,665.25
减：现金的期初余额	359,323,665.25	623,819,288.36
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	529,228,010.30	-264,495,623.11

十八、 补充资料

1、 当期非经常性损益明细表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	-45,739.13	
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）	13,829,875.31	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	1,642,243.70	
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	2,274,943.24	

单独进行减值测试的应收款项减值准备转回		
对外委托贷款取得的损益		
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益		
根据税收、会计等法律、法规的要求对当期损益进行一次性调整对当期损益的影响		
受托经营取得的托管费收入		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	7,520,500.01	主要受瑞士米兰朵酒店原股东执行赔偿约定而承担合同损害责任影响所致
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-1,746,437.92	
少数股东权益影响额	-2,510,645.35	
合计	20,964,739.86	

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

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	10.10	0.51	0.51
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	9.82	0.49	0.49

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

第十二节 备查文件目录

备查文件目录	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	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	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：韩孝煌

董事会批准报送日期：2019 年 3 月 15 日

修订信息

适用 不适用