

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

2019 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、公司全体董事出席董事会会议。
- 三、立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。
- 四、公司负责人韩孝煌、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，2019 年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润 418,843,518.52 元；2019 年母公司实现净利润 682,552,141.20 元，计提法定盈余公积金 68,255,214.12 元之后，加上年初未分配利润 2,105,362,900.17 元，扣除实施 2018 年度利润分配现金分红 145,121,609.90 元后，2019 年末可供投资者分配的利润为 2,574,538,217.35 元。

鉴于公司已于 2019 年内实施约 5 亿元的股份回购，综合考虑当前市场环境，为进一步提高公司市场风险应对能力，保障公司可持续发展，董事会提议 2019 年度拟不再派发现金红利，不送红股，不以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.....	11
第四节	经营情况讨论与分析.....	13
第五节	重要事项.....	32
第六节	普通股股份变动及股东情况.....	46
第七节	优先股相关情况.....	51
第八节	董事、监事、高级管理人员和员工情况.....	52
第九节	公司治理.....	60
第十节	公司债券相关情况.....	64
第十一节	财务报告.....	68
第十二节	备查文件目录.....	224

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	2019 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
福州大通机电有限公司	指	2020 年 3 月，公司控股子公司福州大通机电有限公司进行股份制改造，改制完成后，现更名为“大通（福建）新材料股份有限公司”

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	余坦锋	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	天津市南开区宾水西道 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 (境内)	名称	大华会计师事务所(特殊普通合伙)
	办公地址	北京市海淀区西四环中路 16 号院 7 号楼 1101
	签字会计师姓名	王庆莲、李夏凡
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	MAZARS SA
	办公地址	World Trade Center Avenue Gratta-Paille 2 1018 Lausanne Swiss
	签字会计师姓名	Jean-Marc Jenny, Franck Paucod

注：大华会计师事务所(特殊普通合伙)为公司控股子公司福州大通机电有限公司及其控股子公司江苏大通机电有限公司提供审计，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，MAZARS SA 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International SA、Mirador health & Wellness Centre 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	2019年	2018年		本期比上年 同期增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
营业收入	7,787,326,951.21	8,108,531,920.77	8,108,531,920.77	-3.96	6,896,172,697.62	6,896,172,697.62
归属于上市公司股东的净利润	418,843,518.52	758,970,510.55	758,942,049.27	-44.81	595,123,821.30	595,163,952.45
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	405,712,354.95	737,953,064.62	737,977,309.41	-45.02	436,990,339.73	436,956,153.94
经营活动产生的现金流量净额	106,142,502.41	-779,185,650.37	-779,250,619.09	不适用	-664,464,883.68	-664,373,276.08
	2019年末	2018年末		本期末比上 年同期末增 减(%)	2017年末	
		调整后	调整前		调整后	调整前
归属于上市公司股东的净资产	7,761,911,914.72	8,030,759,089.16	7,837,570,759.03	-3.35	7,440,685,955.98	7,247,526,087.13
总资产	25,342,746,520.92	24,628,132,447.22	24,389,999,145.10	2.90	21,165,956,883.70	20,927,864,305.51

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2019年	2018年		本期比上年 同期增减 (%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
基本每股收益 (元 / 股)	0.29	0.51	0.51	-43.14	0.40	0.40
稀释每股收益 (元 / 股)	0.29	0.51	0.51	-43.14	0.40	0.40
扣除非经常性损益后的基本 每股收益 (元 / 股)	0.28	0.49	0.49	-42.86	0.29	0.29
加权平均净资产收益率 (%)	5.40	9.85	10.10	减少4.45个 百分点	8.36	8.47
扣除非经常性损益后的加权 平均净资产收益率 (%)	5.29	9.82	9.82	减少4.53个 百分点	6.22	6.22

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

上述主要会计数据及主要财务指标上年同期数据调整原因系报告期内公司全资子公司福建冠城投资有限公司受让原福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）持有的冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）的 80.5% 财产份额，本公司与冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）在合并前后均受福建丰榕投资有限公司控制且该控制非暂时性，因此上述合并为同一控制下企业合并，按照会计准则要求，公司对以前年度相关财务报表数据进行了追溯调整。

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、2019 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	1,679,728,329.70	2,036,844,669.32	1,547,872,111.91	2,522,881,840.28
归属于上市公司股东的 净利润	88,507,256.93	135,438,501.82	23,570,283.71	171,327,476.06
归属于上市公司股东的 扣除非经常性 损益后的净利润	75,269,325.18	126,987,115.77	23,998,963.02	179,456,950.98
经营活动产生的现 金流量净额	145,330,025.46	1,063,352,476.91	-720,789,489.66	-381,750,510.30

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	2019 年金额	附注（如适用）	2018 年金额	2017 年金额
非流动资产处置损益	-1,199,015.78		-45,739.13	35,906,379.61
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	9,272,696.18		13,829,875.31	6,791,358.95
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,210,997.65		1,642,243.70	11,385,377.36
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	397.84			
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	-2,078.11		64,968.72	-91,607.60
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
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,602,340.50			

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	396,633.53		7,520,500.01	2,295,174.93
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	-2,240,793.25		-2,522,908.00	-53,933,668.16
所得税影响额	-2,910,014.99		-1,746,437.92	-88,920,952.70
合计	13,131,163.57		21,017,445.93	158,133,481.57

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
交易性金融资产	237,780,145.46	74,188,182.20	-163,591,963.26	11,831,382.47
应收款项融资	247,292,902.40	144,311,976.71	-102,980,925.69	-1,428,797.07
其他权益工具投资	52,000,000.00	52,000,000.00		1,700,000.00
其他非流动金融资产	1,828,960,271.00	1,852,960,271.00	24,000,000.00	4,846,023.55
合计	2,366,033,318.86	2,123,460,429.91	-242,572,888.95	16,948,608.95

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、电磁线的研发生产和销售、新能源锂电池及电解液添加剂生产经营等。

（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，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、在售项目包括位于北京的冠城大通百旺府及西北旺新村项目，位于南京的冠城大通蓝郡、冠城大通和棠瑞府及冠城大通蓝湖庭，位于常熟的铂珺花园及冠城大通华熙阁，位于福州的冠城大通广场、冠城大通悦山郡、冠城大通华玺及蝶泉湾等项目。

（二）电磁线业务

电磁线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运用于电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等领域，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。电磁线行业是我国实现社会信息化、智能化、国民经济现代化的重要基础产业，受到国家产业政策的鼓励。电磁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，下游为电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等工业制造业，上下游行业的变动对电磁线行业有重要影响，因此国内电磁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。

电磁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，公司从事电磁线业务为控股子公司福州大通机电有限公司及其下属控股子公司江苏大通机电有限公司，拥有福州、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，生产的电磁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。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。

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。

此外，公司还持有包括富滇银行股份有限公司在内的几家金融机构股权，其中，持有富滇银行 5.20181 亿股股份，占其总股份数的 8.32%（2019 年增资实施后），位列第四大股东。

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：元

报表项目	期末余额	上期期末数	变动金额	变动比率	变动说明
货币资金	1,701,254,406.56	3,463,913,648.03	-1,762,659,241.47	-50.89%	主要受偿还金融机构贷款，新增土地储备等因素综合影响所致
交易性金融资产	74,188,182.20				主要受执行新金融工具会计准则影响所致
以公允价值计量且其变动计入当期损益的		57,498,171.64	-57,498,171.64	-100.00%	主要受执行新金融工具会计准则影响所致

金融资产					
应收票据	16,208,852.45	254,742,902.40	-238,534,049.95	-93.64%	主要受执行新金融工具会计准则影响所致
应收款项融资	144,311,976.71		144,311,976.71		主要受执行新金融工具会计准则影响所致
其他应收款	230,819,032.16	83,955,556.18	146,863,475.98	174.93%	主要受支付宁德金世通公司项目合作款影响所致
其他流动资产	710,043,309.57	342,215,160.99	367,828,148.58	107.48%	主要受房地产业务预缴税金影响所致
可供出售金融资产		2,061,242,244.82	-2,061,242,244.82	-100.00%	主要受执行新金融工具会计准则影响所致
其他权益工具投资	52,000,000.00		52,000,000.00		主要受执行新金融工具会计准则影响所致
其他非流动金融资产	1,852,960,271.00		1,852,960,271.00		主要受执行新金融工具会计准则影响所致
在建工程	440,410,887.03	216,959,554.20	223,451,332.83	102.99%	主要受冠城大通广场项目建设投入影响所致
递延所得税资产	30,640,402.50	14,029,738.03	16,610,664.47	118.40%	主要受存货跌价准备而计提递延所得税资产影响所致

其中：境外资产 52,705.36（单位：万元 币种：人民币），占总资产的比例为 2.08%。

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）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。

（二）电磁线业务方面

1、公司电磁线业务历史悠久，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。公司控股子公司福州大通机电有限公司是中国电器工业协会电线电缆分会副理事长单位及全国电线电缆标准化技术委员会绕组线分技术委员会秘书处单位，主持、参与制定多项国家/行业标准。

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。公司“武夷”牌电磁线产品凭借其卓越的产品质量、顾客满意度和品牌美誉度，曾荣获“中国名牌产品”、“中国 500 最具价值品牌”、“中国电器工业最具影响力品牌”等称号。

3、稳定的客户关系。公司目前已和包括博世、康明斯、博泽、艾默生、比亚迪、松下等国内外知名企业建立了长期稳定的战略合作关系，被多家国内外知名客户评为“优秀供应商”。

4、持续创新思维模式，使公司电磁线业务在电磁线新领域始终保持领先者的地位。

（三）新能源锂电池业务方面

1、技术研发优势。公司锂电池业务拥有技术研发优势，实力雄厚的研发团队对产品进行深入研究和开发，为公司锂电池运营提供持续稳定的技术保障和技术支持。公司自主研发及与外部研究机构合作并重，子公司福建冠城瑞闽已获得 20 项国家专利。

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、经营情况讨论与分析

2019 年，世界经济经历了前所未有的挑战，受全球贸易摩擦等不利因素影响，各主要经济体增速显著放缓，美国推行扩张刺激政策，经济增长同时风险加大，欧洲国家普遍形势严峻，新兴市场也总体处于增速下行阶段。报告期内，我国正处于新旧动能转化的结构性调整阶段，经济下行压力持续增大。得益于政府相关减税降费政策加速落实和去杠杆等政策的综合作用，我国经济逐步实现合理增速下的高质量发展，2019 年经济运行总体平稳、稳中有进，GDP 同比增长 6.1%，经济结构优化升级持续推进。

报告期内，公司继续坚持稳中求进的发展战略，做好房地产开发、电磁线研发生产和销售、新能源锂电池及电解液添加剂生产经营业务。主要业务运营情况如下：

1、房地产业务总体平稳运营

2019 年，房地产市场总体保持稳定。国家层面定调“不把房地产作为短期刺激经济的手段”，继续围绕“房住不炒”的调控基调密集出台各类政策，地方因城、因区、因势施策进一步深化，部分地区出现结构性松动情况。随着房地产行业调控政策的不断深入落实，长效机制扎实推进，“稳地价、稳房价、稳预期”的局面已经初步形成。

市场方面，报告期内全国商品房市场成交规模总体趋于稳定，其中热点一二线城市整体成交规模同比小幅调整，三四线城市降幅明显。2019 年，全国商品房销售面积 171,558 万平方米，比上年下降 0.1%；商品房销售额 159,725 亿元，比上年增长 6.5%；房地产开发投资 132,194 亿元，比上年增长 9.9%；商品房待售面积由年初 52,414 万平方米减少至年末 49,821 万平方米，总体去库存成效明显。土地市场方面下半年热度降温，全年房地产开发企业土地购置面积 25,822 万平方米，比上年减少 11.4%；土地成交价款 14,709 亿元，比上年减少 8.7%。

2019 年，北京房地产市场受益于政策的边际改善，限竞房供应量大增使得刚性需求得到释放，全年商品房销售面积 938.9 万平方米，比上年增长 34.9%；商品房新开工面积为 2,073.2 万平方米，比上年下降 10.7%。南京部分地区采取了人才引进等政策，降低外地户籍人士的购房门槛，也在一定程度上刺激了当地的购房需求。根据 CREIS 中指数据，2019 年 1-12 月，南京商品房销售面积为 794.52 万平方米，同比增长 22.63%。

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、铂珺花园、西北旺新村项目、冠城大通棕榈湾、冠城大通华熙阁等。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。位于苏州常熟的铂珺花园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；冠城大通华熙阁项目地处常熟城北板块，是常熟新兴的焦点发展区域，紧邻国家 5A 级旅游景区虞山，项目周边交通便利，以新中式建筑风格将传统布局与现代细节相融合，为常熟带来全新的山居体验。位于江苏南通的冠城大通棕榈湾地处南通市城市中轴人民中路与通富北路交会处，紧靠主城区，尽享主城繁华和高标准商业配套，多路公交线直达市中心，交通便利。报告期内，公司新取得位于福州市连江县的蝶泉湾项目以及位于南京高淳区的高淳 NO.2019G07 地块（冠城大通华宸院项目），同时，参股持有璀璨悦宸、璀璨悦璟项目开发公司宁德金世通房地产开发有限公司 25% 股权，合计新增权益可售面积约 20 万平方米。销售方面，公司各项目根据全年可售产品特点制定销售策略，采取分解指标、策略先行、改善机制、提升管理等措施，总体销售面积和销售金额较上年同期大幅增加。

2、挖掘新动能，电磁线业务调结构、提效益

2019 年，电磁线市场受宏观经济增速放缓、环保政策趋严、中美贸易摩擦使得下游部分产业出口受阻等压力因素影响，行业竞争更加激烈，企业生存难度增大导致行业集中度进一步提高。

即使面临着严峻的外部环境，公司也在不断挖掘行业新动能。报告期内，一方面，公司积极推动电磁线业务从传统制造方式转向智能化、自动化制造方式，通过技术转型升级挖掘客户多元化需求，以“提效益”和“稳规模”作为重点，以营销作为抓手，多措并举抢市场扩销量，继续保持在电动工具、汽车电机等下游市场中的优势地位。另一方面，公司苦练内功、强化管理，稳

步推进研发创新工作，为进一步扩大产能做好准备，加大环保和安全投入，努力降低经营成本，在产销量保持稳定的同时，提高经营效益。

3、继续推进新能源业务的生产销售

报告期内，受宏观经济景气下行及新能源补贴退坡等因素影响，我国新能源汽车销量首次出现同比下滑，2019 年产销分别完成 124.2 万辆和 120.6 万辆，较上年同期分别下降 2.3% 和 4.0%。相较新能源汽车行业走势，动力电池装机量略有上涨。根据高工产业研究院统计数据显示，2019 我国新能源汽车动力电池装机总量为 62.38GWh，同比增长 9%。报告期内，动力电池行业竞争进入白热化，集中度进一步加强，中小电池企业生存困难，行业政策、技术更新、竞争格局等方面正在发生深刻变化。

2019 年，公司锂电池业务面临诸多困难。行业集中度提升进一步挤压公司市场空间，为扭转面临的各种不利局面，公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司重点推进稳定量产、加快市场拓展等各项工作，2019 年度实现产量 0.11GWH，销量 0.08GWH，较上年同期有所改善。一方面，冠城瑞闽进一步稳定产品质量，提高产品合格率，已稳定量产电芯的能量密度达 260 WH/KG，带液冷的激光焊接 PACK 系统比能量达到 160WH/KG。截至报告期末，冠城瑞闽已有 13 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 4 款，客车 2 款，物流车 7 款），并向长安汽车等下游客户批量供货。另一方面，注重研发和产品创新，已获得 20 项国家专利，不断丰富技术储备，与中科院福建物构所共同开发比能量达 300 WH/KG 的高镍 811-硅碳体系电池正在进行寿命测试，比能量密度达 270 WH/KG 的正极 811-石墨体系电芯已完成中试。

在电解液添加剂方面，由于下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司生产的电解液添加剂客户结构较为集中，生产工艺不够稳定，近几年运营较为困难，2019 年营业收入为 1,488.8 万元。为改善电解液添加剂业务的生产经营，一方面，公司于 2019 年加强与中科院福建物构所、福州大学等研究机构、高校的合作，引进专家团队（3 名博士、5 个硕士）进驻企业直接参与生产经营，开展工艺梳理和优化，取得显著成果，生产周期大幅下降，生产效率有了大幅提升。目前部分产品已小批量供货进入了 ENCHEM、日本中硝、新宙邦、天赐、杉杉、国泰、昆仑等国内外知名电解液厂。另一方面，2019 年公司加大了新品研发力度，全年向电芯企业、电解液厂、高校、科研机构等单位送出 100 余次样品进行测试评估，取得了良好的评价，为未来市场开拓创造了有利条件。

4、资本市场运营情况

①为提升市场信心，2019 年 4 月 10 日-2019 年 6 月 12 日，公司以自有资金回购部分社会公众股份，耗资约 5 亿元，累计回购股份数量为 100,441,986 股，占公司总股本的 6.73%。

②为进一步拓宽融资渠道，优化债务结构，公司第十届董事会第三十七次（临时）会议及公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过《关于发行公司债券方案的议案》，同意公司向合格投资者公开发行人公司债券，规模不超过人民币 17.30 亿元（含人民币 17.30 亿元）（详见公司 2019 年 12 月 25 日及 2020 年 1 月 10 日披露的公告）。目前，本次公司债券申请尚在相关部门审核中。

③2019 年 8 月，公司按时完成了“15 冠城债”第四年度付息（详见公司 2019 年 8 月 21 日披露的公告）。

④2019 年 12 月，公司按时完成了“2018 年度第一期中期票据”（18 冠城大通 MTN001）第一年度付息（详见公司于 2019 年 12 月 12 日在上海清算所（www.shclearing.com）披露的公告）。

二、报告期内主要经营情况

受本期房地产结算项目面积较上年同期减少以及新能源尚未实现盈利等综合因素影响，2019 年，公司实现营业收入 77.87 亿元，同比减少 3.97%；实现主营业务收入 75.71 亿元，同比减少 4.21%；实现归属于上市公司股东的净利润 4.19 亿元，同比减少 44.80%，利润来源主要为房地产业务和电磁线业务。报告期内，公司加快房地产项目销售，实现合同销售面积 35.54 万平方米，同比增长 157.35%；合同销售额 54.97 亿元，同比增长 94.52%。

1、房地产业务

报告期内，公司房地产业务实现结算面积 19.38 万平方米，同比减少 12.94%；实现主营业务收入 39.81 亿元，同比减少 6.55%；实现净利润 8.38 亿元，同比减少 23.19%；报告期末未结算的预收账款为 35.37 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 6.12 万平方米，实现主营业务收入 23.77 亿元，实现净利润 6.41 亿元。

骏和地产（江苏）有限公司，主要进行冠城大通棕榈湾项目开发，报告期内共实现结算面积 8.56 万平方米，实现主营业务收入 11.07 亿元，实现净利润 2.11 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、冠城大通和棠瑞府、冠城大通华宸院项目开发，报告期内共实现结算面积 2.39 万平方米，实现主营业务收入 2.74 亿元，实现净利润 0.48 亿元。

(1) 公司报告期内主要在建或在售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	剩余未销售面积	本期结算面积	剩余未结算面积
冠城大通蓝郡	100%	南京六合区	在建	60.74	101.39	84.21	8.06	10.29	2.39	24.66
西北旺新村项目	73.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	41.51	110.49	100.3	6.12	56.23	1.79	60.56
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	53.51	3.34	14.29	4.33	14.56
冠城大通棕榈湾	100%	南通市崇川区	完工	15.5	47.9	45.45	8.83	1.42	8.56	1.91
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	-	-	-	-	-
冠城大通悦山郡	93%	福州市永泰赤壁	在建	15.95	30.2	22.87	0	22.87	0	22.87
铂珺花园	51%	常熟滨江新市区	在建	6.96	25.24	18.47	3.93	12.71	0	18.47
冠城大通华熙阁	100%	常熟虞山镇	在建	4.3	12.31	8.36	3.55	4.81	0	8.36
冠城大通蓝湖庭	100%	南京六合区	在建	9.52	23.27	11.91	0	11.91	0	11.91
冠城大通华玺	100%	福州市连江县	在建	3.45	12.11	6.95	0.90	6.05	0	6.95
冠城大通和棠瑞府	34%	南京市六合区	在建	3.13	9.16	6.63	0	6.63	0	6.63
蝶泉湾	100%	福州市连江县	完工	8.62	13.15	12.6	0	3.15	1.24	3.62
冠城大通华宸院	100%	南京市高淳区	拟建	5.98	12.27	7.67	0	7.67	0	7.67
合计	--	--	--	221.31	471.39	378.93	34.73	158.03	18.31	188.17

注：①上述冠城大通和棠瑞府项目为南京 NO.2018G32 地块项目推广名，冠城大通华宸院为高淳 NO. 2019G07 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，该公司开发常熟铂珺悦阁项目（占地面积 3.48 万平方米、预计总建面 8.71 万平方米）；持有宁德金世通房地产开发有限公司 25% 股权，该公司开发璀璨悦宸、璀璨悦璟项目（合计占地面积 12.22 万平方米、总建面约 36 万平方米）。

③报告期内，公司新增房地产项目如下：2019 年 4 月，通过受让福建宏汇置业有限公司 100% 股权新增“蝶泉湾”项目，该项目为完工项目，剩余可销售面积为 3.15 万平方米；2019 年 6 月，下属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高淳 NO.2019G07 地块（冠城大通华宸院项目）。

(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，公司将全力争取于 2020 年底前完成相关工作并实现收储。

2、电磁线业务

报告期内，公司电磁线业务实现产量 6.97 万吨，同比减少 0.71%；实现销售量 6.98 万吨，同比增长 0.43%；实现主营业务收入 34.43 亿元，同比减少 2.74%；实现净利润 0.95 亿元，同比减少 9.46%。

其中，福州电磁线生产基地，报告期内完成电磁线产量 3.43 万吨，同比减少 2.00%；实现销售量 3.45 万吨，同比减少 1.15%；实现主营业务收入 17.02 亿元，同比减少 4.60%。

江苏电磁线生产基地，报告期内完成电磁线产量 3.54 万吨，同比增长 0.57%；实现销售量 3.53 万吨，同比增长 2.02%；实现主营业务收入 17.41 亿元，同比减少 0.85%。

3、新能源业务

2019 年公司锂电池业务实现主营业务收入 5,597.19 万元，同比增长 466.83%，锂电池电解液添加剂业务实现主营业务收入 1,488.80 万元，两家公司仍处于亏损状态。

4、对外投资业务

报告期内，公司未参与富滇银行股份有限公司实施的增资扩股，持股比例由 10.95% 下降至 8.32%，位列其第四大股东。

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；冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）投资项目 1 个；鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）已投资项目 2 个。

5、总体财务状况分析

报告期内，公司资产总额和负债总额均较上年末略有增加，公司年末资产 253.43 亿元，较上年末 246.28 亿元增长 2.90%；年末负债 163.36 亿元，较上年末 153.34 亿元增长 6.53%。2019 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 64.46%，较上年末 62.26% 增加 2.20 个百分点。负债率略有增加的主要原因为本期房地产项目销售回款增加，但由于对应的开发产品大部分尚未达到收入确认条件而导致预收账款增加影响所致。

2019 年 12 月 31 日，归属于上市公司的股东权益 77.62 亿元，较上年末 80.31 亿元减少 2.69 亿元、减少 3.35%，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 4.19 亿元，相应增加净资产；本报告期实施 2018 年度现金分红 1.45 亿元和上市公司股份回购 5 亿元，相应减少净资产。

本报告期内，公司实现营业收入 77.87 亿元，较上年同期 81.09 亿元减少 3.96%。其中，电磁线业务实现营业收入 35.34 亿元，较上年同期 36.48 亿元减少 3.14%，减少的主要原因是原材料铜价下跌而使销售单价较上年同期降低，而造成销售收入减少；房地产业务实现营业收入 41.04 亿元，较上年同期 43.57 亿元减少 5.81%，收入减少主要受本期结算项目的结算面积较上年同期减少影响所致。

受本年度净利润减少的影响，本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期减少。2019 年度，公司实现上市公司股东享有的净利润 4.19 亿元，较上年同期 7.59 亿元减少 3.40 亿元，减少 44.81%。

报告期内，公司现金及现金等价物净减少 18.17 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 1.06 亿元，主要受本期房地产项目可售面积较多，且加大销售力度，从而促使房地产业务回笼款大于本期项目开发支出以及税款支出综合影响所致；投资活动产生的现金流量净额为 -2.05 亿元，主要受冠城大通广场项目本期建设投入以及公司其他权益性投资增减变化综合影响所致；筹资活

动产生的现金流量净额为-17.21 亿元，主要受公司本期回购公司股份、支付同一控制下企业合并及增持子公司股权收购款，以及本期偿还到期贷款综合影响所致。

6、经营计划完成情况

报告期内，公司实现营业收入 77.87 亿元，少于年初制定的 80 亿元计划，主要由于锂电池业务销售未达预期所致。

报告期内，公司新开工面积 45.16 万平方米，全年开复工面积为 171.89 万平方米，少于年初制定的计划，主要原因为西北旺新村项目 D2、D3 地块受拆迁进度影响未能如期开工；竣工面积 14.25 万平方米，完成年初制定的 13 万平方米计划。

报告期内，电磁线业务全年销量 6.98 万吨，略少于年初制定的 7.3 万吨销量计划，主要由于本年度宏观经济下行压力及电磁线下游客户需求减少所致。

报告期内，新能源全年销量 0.08GWH，未完成年初制定的 0.5GWH 计划，主要由于行业竞争加剧，业务开展未达预期所致。

报告期内，2019 年成本费用率为 76.41%，完成年初制定的低于 82% 计划。

7、其他主要经营情况

2019 年，公司继续坚持稳健的财务管理模式，在房地产融资收紧的大背景下，加强资金计划管理和统筹协调能力，保证公司资金链的安全和较强的抗风险能力。组织管理方面，进一步优化区域公司管理模式，同时加强人才梯队建设，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。

2019 年，公司在努力追求经济效益的同时，继续倡导并践行“微爱冠溉”的公益理念，积极响应国家精准扶贫的号召，主动履行社会责任，持续关注帮扶村，优化扶贫方案，以实际行动传播正能量。

(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	7,787,326,951.21	8,108,531,920.77	-3.96
营业成本	5,137,598,907.55	4,969,492,206.00	3.38
销售费用	199,246,881.68	151,722,520.10	31.32
管理费用	270,074,429.23	221,541,381.22	21.91
研发费用	110,557,528.04	123,635,526.14	-10.58
财务费用	232,482,899.00	233,273,428.96	-0.34
经营活动产生的现金流量净额	106,142,502.41	-779,185,650.37	不适用
投资活动产生的现金流量净额	-204,999,888.17	-831,481,875.43	不适用
筹资活动产生的现金流量净额	-1,721,293,549.10	2,514,846,204.75	不适用

销售费用变动主要受本期房地产业务销售额较上年同期增加使得销售代理费增加，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。

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 75.71 亿元，同比减少 4.21%；主营业务成本为 50.51 亿元，同比增长 3.23%。

(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	3,513,914,767.32	3,257,031,799.65	7.31	-1.75	-1.99	增加 0.23 个百分点
房地产业	3,981,158,071.76	1,713,550,079.39	56.96	-6.55	14.48	减少 7.91 个百分点
服务业	75,585,743.09	80,145,110.70	-6.03	13.30	10.20	增加 2.99 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 (%)
电磁线	3,443,118,403.89	3,168,735,807.88	7.97	-2.76	-3.45	增加 0.66 个百分点
房地产开发与销售	3,981,158,071.76	1,713,550,079.39	56.96	-6.55	14.48	减少 7.91 个百分点
电解液添加剂	14,888,037.67	15,191,238.41	-2.04	-42.80	-34.07	减少 13.51 个百分点
新能源汽车动力电池组	55,908,325.76	73,104,753.36	-30.76	466.19	300.49	增加 54.10 个百分点
服务	75,585,743.09	80,145,110.70	-6.03	13.30	10.20	增加 2.99 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	70,175,960.20	64,065,057.31	8.71	65.83	62.30	增加 1.99 个百分点
西北地区	2,757,590.08	2,536,540.40	8.02	-50.35	-51.03	增加 1.28 个百分点
华南地区	148,169,599.17	144,818,807.37	2.26	-29.78	-29.92	增加 0.18 个百分点
华中地区	252,575,161.92	231,020,209.09	8.53	-10.45	-11.90	增加 1.49 个百分点
华北地区	2,545,645,158.77	884,519,576.43	65.25	17.34	45.39	减少 6.71 个百分点
华东地区	4,090,270,006.49	3,283,856,121.92	19.72	-12.75	-0.03	减少 10.21 个百分点
西南地区	135,870,866.99	124,840,135.09	8.12	-11.68	-12.99	增加 1.39 个百分点
其他地区	149,526,374.28	137,877,320.88	7.79	-21.32	-22.69	增加 1.63 个百分点
国外	175,667,864.27	177,193,221.25	-0.87	8.81	7.82	增加 0.93 个百分点

主营业务分行业、分产品、分地区情况的说明

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成本较去年同期发生变化，主要受公司下属控股企业福建邵武创鑫新材料有限公司 2019 年度境外目标客户受政府临时管控减少产量而相应减少采购导致销量较上年同期有所减少影响所致；新能源汽车动力电池组产品营业收入及成本较去年同期发生变化，主要受公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源有限公司 2019 年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。

②主营业务分地区情况表中,东北地区、西北地区营业收入及成本较去年同期发生较大变化,主要系电磁线客户结构不同影响所致;华北地区成本较去年同期发生较大变化,主要系房地产业务华北地区本期结算面积较上年同期增加以及结算产品类型变化影响所致。

(2). 产销量情况分析表

√适用 □不适用

主要产品	单位	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(%)
电磁线	万吨	6.97	6.98	0.35	-0.71	0.43	-7.89

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	电磁线成本、电解液添加剂成本、新能源汽车动力电池组	3,257,031,799.65	64.49	3,323,279,310.57	67.92	-1.99	成本减少主要受电磁线原材料铜价下跌影响所致
房地产业	商品房开发成本	1,713,550,079.39	33.93	1,496,811,950.71	30.59	14.48	成本增加主要受本期房地产结算区域及结算产品类型变化影响所致
酒店业	酒店运营成本	74,405,212.83	1.47	68,154,958.88	1.39	9.17	成本增加主要受本年正常营业而上年淡季休业改造影响所致
其他服务	医疗及技术服务	5,739,897.87	0.11	4,575,254.09	0.09	25.46	成本增加主要受米兰朵医疗服务业务增长影响所致
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
电磁线	电磁线成本	3,168,735,807.88	62.74	3,281,984,392.52	67.08	-3.45	成本减少主要受电磁线原材料铜价下跌影响所致
商品房	商品房开发成本	1,713,550,079.39	33.93	1,496,811,950.71	30.59	14.48	成本增加主要受本期房地产结算区域及结算产品类型变化影响所致
电解液添加剂	电解液添加剂成本	15,191,238.41	0.30	23,041,040.16	0.47	-34.07	成本减少主要受电解液添加剂销量减少影响
新能源汽车动力电池组	新能源汽车动力电池组	73,104,753.36	1.45	18,253,877.89	0.37	300.49	成本增加主要受本期汽车动力电池组销量增加影响
酒店服务	酒店运营成本	74,405,212.83	1.47	68,154,958.88	1.39	9.17	成本增加主要受本年正常营业而上年淡季休业改造影响所致
其他服务	医疗及技术服务	5,739,897.87	0.11	4,575,254.09	0.09	25.46	成本增加主要受米兰朵医疗服务业务增长影响所致

(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 85,335.75 万元，占年度销售总额 10.96%；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	328,571,428.44
第二名	235,494,990.96
第三名	133,669,000.64
第四名	80,469,450.19
第五名	75,152,645.27
合计	853,357,515.50

前五名供应商采购额 318,803.15 万元，占年度采购总额 70.99%；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	1,262,267,349.83
第二名	808,171,134.45
第三名	513,737,734.01
第四名	375,863,146.19
第五名	227,992,158.71
合计	3,188,031,523.19

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	变化比例（%）	变化说明
销售费用	199,246,881.68	151,722,520.10	31.32	主要受本期房地产业务销售额较上年同期增加使得销售代理费增加，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	270,074,429.23	221,541,381.22	21.91	
研发费用	110,557,528.04	123,635,526.14	-10.58	
财务费用	232,482,899.00	233,273,428.96	-0.34	

4. 研发投入

(1). 研发投入情况表

√适用 □不适用

单位：元

本期费用化研发投入	110,557,528.04
本期资本化研发投入	0
研发投入合计	110,557,528.04
研发投入总额占营业收入比例（%）	1.42
公司研发人员的数量	171
研发人员数量占公司总人数的比例（%）	11.26
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电磁线、新能源板块总人数为基数计算。

(2). 情况说明

√适用 □不适用

①公司电磁线业务设有研发中心，主要为满足市场及用户需求进行新电磁线品种的研究开发。

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及电解液添加剂产品的多样化需求。

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	106,142,502.41	-779,185,650.37	不适用	本期收到销售回款较上年同期增加以及上年同期支付土地储备支出影响所致
投资活动产生的现金流量净额	-204,999,888.17	-831,481,875.43	不适用	主要受本期投资较上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	-1,721,293,549.10	2,514,846,204.75	不适用	主要受本期偿还金融机构贷款、实施股份回购以及上年同期大额开发贷款放款等因素综合影响所致

(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	1,701,254,406.56	6.71	3,463,913,648.03	14.06	-50.89%	主要受偿还金融机构贷款，新增土地储备等因素综合影响所致
交易性金融资产	74,188,182.20	0.29	-	-	-	受执行新金融工具会计准则影响所致
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	0.23	-100.00%	受执行新金融工具会计准则影响所致
应收票据	16,208,852.45	0.06	254,742,902.40	1.03	-93.64%	主要受执行新金融工具会计准则影响所致
应收款项融资	144,311,976.71	0.57	-	-	-	受执行新金融工具会计准则影响所致
其他应收款	230,819,032.16	0.91	83,955,556.18	0.34	174.93%	主要受支付宁德金世通公司项目合作款影

						响所致
其他流动资产	710,043,309.57	2.80	342,215,160.99	1.39	107.48%	主要受房地产业务预缴税金影响所致
可供出售金融资产	-	-	2,061,242,244.82	8.37	-100.00%	受执行新金融工具会计准则影响所致
其他权益工具投资	52,000,000.00	0.21	-	-	-	受执行新金融工具会计准则影响所致
其他非流动资产	1,852,960,271.00	7.31	-	-	-	受执行新金融工具会计准则影响所致
在建工程	440,410,887.03	1.74	216,959,554.20	0.88	102.99%	主要受冠城大通广场项目建设投入影响所致
递延所得税资产	30,640,402.50	0.12	14,029,738.03	0.06	118.40%	主要受存货跌价准备而计提递延所得税资产影响所致
应付票据	139,583,257.45	0.55	82,151,967.31	0.33	69.91%	主要受新能源业务增加应付票据影响所致
预收款项	3,634,531,967.30	14.34	2,272,098,328.76	9.23	59.96%	受本期房地产业务未结转预收款增加影响所致
应付职工薪酬	28,591,757.76	0.11	19,306,497.01	0.08	48.09%	主要受薪酬政策调整影响所致
一年内到期的非流动负债	4,238,399,946.83	16.72	768,300,000.00	3.12	451.66%	主要受一年内到期的长期借款、公司债、中期票据结转至本项目影响所致
长期借款	1,915,593,100.00	7.56	3,429,956,000.00	13.93	-44.15%	主要受一年内到期的长期借款重分类至一年内到期的非流动负债影响所致
应付债券	-	-	2,352,377,431.25	9.55	-100.00%	主要是受一年内到期的公司债及中期票据重分类至一年内到期的非流动负债影响所致

长期应付款	549,985.28	0.00	-	-	-	主要受本期米兰朵酒店增加应付融资租赁款影响所致
预计负债	1,784,744.22	0.01	268,200.01	0.001	565.45%	主要受预提新能源锂电池售后服务费影响所致
递延收益	14,749,354.20	0.06	1,200,000.00	0.00	1,129.11%	主要受子公司获得与资产相关的政府补助影响所致
递延所得税负债	6,686,514.64	0.03	3,079,559.28	0.01	117.13%	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、79、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	1,013,918.46	201,734.49	812,183.97	40.00	2.88
2	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	1,104,915.56	357,343.94	443,237.25	84.07	6.44
3	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	60,887.42	577,425.76	48.88	3.38
4	南通	冠城大通棕榈湾	以住宅为主	竣工项目	154,973.91	381,570.00	478,977.41	0	478,977.41	30.20	0.03
5	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	0	100,725.70	11.50	2.26
6	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	1.56
7	常熟	铂珺花园	以住宅为主	在建项目	69,598.00	187,934.60	252,377.41	252,377.41	0	25.00	2.65
8	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	2.06
9	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	232,650.59	0	21.00	2.49
10	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	1.11
11	南京	冠城大通和棠瑞府	以住宅为主	在建项目	31,313.65	62,627.30	91,564.42	91,564.42	0	8.00	0.79
12	南京	冠城大通华宸院	以住宅为主	拟建项目	59,807.56	81,415.23	122,718.67	0	0	13.00	4.98

注：2019 年，公司房地产新开工总面积 45.16 万平方米，开复工面积 171.89 万平方米，实现竣工面积 14.25 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	133,452.11	80,575.89
2	北京	西北旺新村	住宅、写字楼及商业等	61,150.80	61,150.80
3	北京	冠城大通百旺府	以住宅为主	93,079.72	33,402.57
4	南通	冠城大通棕榈湾	以住宅为主	102,529.48	88,321.85
5	常熟	铂珺花园	以住宅为主	166,427.95	39,346.56
6	常熟	冠城大通华熙阁	以住宅为主	83,596.79	35,541.79
7	福州	冠城大通华玺	住宅、商业	31,516.54	8,965.55

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	29.21	468,939.23	16,056.13
写字楼	1.02	34,500.00	33,665.99
商铺及购物中心	1.52	18,016.61	11,827.61
其他（如车位、仓储等）	3.79	28,263.64	7,464.13
合计	35.54	549,719.47	-

4. 报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

2019 年 1-12 月，公司房地产出租总收入 1.14 亿元，占公司营业收入的 1.46%，未达到公司营业收入的 10%。其中：控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司报告期内出租房地产的建筑面积约 2.50 万平方米，加权平均出租率 84.60%，租金收入约 0.57 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
727,952.08	6.20	20,013.00

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 43.51 亿元，其中：通过 2015 年公司债融资而使用的资金余额为 5.60 亿元，该公司债票面年利率 7.6%；通过 2018 年度第一期中期票据融资而使用的资金余额为 4.19 亿元，该期中票票面年利率 7.6%；通过信托贷款而使用的资金余额为 3 亿元，年利率 9.9%；通过金融机构贷款而使用的资金余额 30.72 亿元，综合年利率 5.23%。

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

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	71,570.13	88,721.41	-17,151.28	-19.33%
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	20,000.00	100
福建宏汇置业有限公司		房地产	11,937.00	100
Mirador Health & Wellness Centre SA		医疗健康	273.06	90
冠城达瑞健康发展有限公司		医疗健康	364.11	81
福州大通机电有限公司		电磁线	10,469.00	90.08
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司		房地产	3,775.00	93
福建美城置业有限公司		房地产	973.00	100
宁德金世通房地产开发有限公司		房地产	18,750.00	25
福州隆达典当有限公司		典当行	828.96	27.63
天津中科环海产业园有限公司		商务服务	4,200.00	28

上表中 Mirador Health & Wellness Centre SA、冠城达瑞健康发展有限公司报告期内投入金额分别为 40.5 万瑞士法郎、405 万港币，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
	到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金	20,000,000.00	-	-	1,556,569.19	725,075.53	公司自有资金
	映雪松柏 2 号基金	160,000,000.00		160,000,000.00	504,270.68		公司自有资金
03389	HENG DELI 亨得利	56,731,687.54	413,169.40	13,408,602.23	8,929,032.52	-590,653.22	公司自有资金
00386	SINOPEC CORP 中石化	8,324,626.97	8,324,626.97	-	162,459.07	-1,182,573.03	公司自有资金
01313	CHINA RES CEMEN	5,456,841.25	5,456,841.25	5,456,841.25	532,075.27	685,437.20	公司自有资金

	T 华润水泥						
9988	BABA-SW 阿里巴巴	4,187,529.39	4,187,529.39	4,187,529.39	185,895.53	0.00	公司自有资金
161	AVIC IHL 中航国际	3,213,369.24	3,213,369.24	-	-6,733.49	186,115.86	公司自有资金
6049	POLY PPT DEV 保利物业	535,214.20	535,214.20	535,214.20	96,049.52	0.00	公司自有资金
00302	CMGE 中手游	113,241.33	113,241.33	113,241.33	48,361.84	0.00	公司自有资金
	合计	258,562,509.92	22,243,991.78	183,701,428.40	12,007,980.13	-176,597.66	

(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	北京西北旺新村、冠城大通百旺府等项目	房地产开发销售	60,000.00	917,805.01	427,270.53	245,977.65	64,096.23
骏和地产(江苏)有限公司	冠城大通棕榈湾项目	房地产开发销售	66,000.50	83,001.62	70,611.02	110,861.39	21,137.09
南京万盛置业有限公司	冠城大通蓝郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通和棠瑞府、冠城大通华宸院项目	房地产开发销售	30,000.00	410,107.34	56,178.96	28,031.35	4,772.26
福州大通机电有限公司	电磁线	工业生产与销售	41,000.00	140,932.00	72,595.52	353,367.22	9,480.90

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

2020 年，新型冠状病毒肺炎逐步在全球蔓延，虽然各国政府采取了不同程度的应对措施，但世界经济预计将受到重大影响，全球经济笼罩在衰退的阴影之下。此外，经贸摩擦、英国脱欧、地缘政治等因素仍会拖累许多国家的经济发展进程。疫情也导致我国大部分行业在年初停摆，供应链受影响，众多企业延迟复工，预计对全年经济将产生重大影响。2020 年经济下行压力加大，但长期向好的发展趋势未发生根本性变化。

1、房地产业务

展望 2020 年，预计房地产市场将继续在“房住不炒”的主基调下平稳运行，受疫情不利影响，各地政府在继续深化贯彻“一城一策”要求的同时，结合各地实际情况，可能适当考虑相关政策的结构性松绑，刺激有效需求。此外，疫情导致消费者需求在一季度被抑制，但是“双向调控”阶段，在房地产市场平稳运行的大前提下，差异化的城市调控政策和需求延迟后报复性释放或将带来一些区域性、结构性市场投资机会。

2、电磁线业务

2020 年，在国际经济增长承压、原料价格波动、人工成本上升、环保持续高压的大背景下，加上新型冠状病毒肺炎对下游客户的需求造成一定的影响，预计电磁线行业的市场竞争将更加激烈，头部企业的规模优势逐步体现，行业集中度将逐渐提高。我们认为，电磁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，我们将关注相关政策带来的整合机遇以及行业集中度提升所带来的发展机会。

3、新能源业务

受疫情及“补贴退坡”影响，新能源汽车行业正逐步进入“市场驱动”阶段，并且市场需求在第一季度受到明显抑制。锂电池作为新能源汽车的“心脏”，不论上游原材料供应情况变动亦或下游整车客户需求变化，都可能给行业发展带来巨大影响。长远来看，5G 基站、储能、电动车锂电化等行业需求增长，未来数年锂电池仍有较大市场空间，多行业锂电池需求增加也必将带来电解液添加剂的快速增长和品种多样化。

2020 年对锂电池产业而言，依然是硝烟弥漫、充满变数的一年，行业分化严重，仍在加速洗牌。“头部企业”在研发投入、品牌影响力、产品成本等方面优势将更加明显，中小企业除了选择差异化的发展路径外，合作发展也是未来方向之一。企业要在层层压力下求生存，唯有以优异的产品质量加上不断的技术创新，才能在行业内有立足之地。

(二) 公司发展战略

适用 不适用

2020 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。

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。

电磁线业务方面，公司将在追求效益的前提下通过新建厂房、设备更新等方式扩大产能，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。

新能源业务方面，未来将进一步加强市场拓展工作，提升技术实力，加快新品研发，塑造自身可持续发展核心竞争力；同时积极寻求行业合作，加快公司新能源业务的有效整合。

(三) 经营计划

√适用 □不适用

2020 年，公司将以发展战略为指导，在稳定效益的同时，进一步提升公司管理水平及整体竞争力。同时，公司将密切关注政策及市场带来的时代机遇，保持房地产开发业务相应的规模，逐步扩大电磁线产能，根据新能源业务面临的竞争环境探索新的发展模式。2020 年，公司预计合并营业收入约为 85 亿元。具体经营计划如下：

1、房地产业务方面，坚持聚焦、深耕大北京、大南京两大区域，坚持“量入为出”，通过竞买、收购等各种方式适当增加土地储备，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。2020 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、铂郡花园、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、冠城大通华宸院等项目。同时，2020 年公司将尽全力推进太阳宫 D 区一级土地项目开发。

2、电磁线业务方面，进一步提高电磁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；面对电磁线行业集中化的趋势，在追求效益前提下将考虑通过新建、设备更新等方式，适时逐步增加产能，做大做强公司电磁线业务。

3、新能源方面，预计动力锂电池非头部企业仍较为困难，公司将继续推进锂电池产品生产销售，稳定生产工艺，提升产品品质，逐步降低生产成本，并根据市场情况积极寻求行业合作机会，整合新能源业务资产。

电解液添加剂方面，2020 年公司将继续稳定原有产品的生产工艺，积极做好市场推广销售，同时重点推出 DTD（硫酸乙烯酯）、DPF（二氟磷酸锂）两个产品。DTD 是成膜添加剂，抑制阻抗增加，抑制初始容量下降，减少高温放置后电池膨胀，提高电池充放电性能和循环性能，该产品目前已完成中试。DPF 作为锂电池的一类新型锂盐添加剂，可以通过对含 Ni 的三元或二元正极（如 NCM，NCA）起到保护作用，降低电池阻抗，改善锂离子电池的能量密度、循环和保存寿命、倍率特性、适用温度范围等主要特性，其化学稳定性和耐热稳定性又远高于常用锂盐，目前该产品生产装置正在安装中。目前上述产品尚未量产，市场销售情况视实际产品性能和客户需求情况存在不确定性，预计 2020 年电解液添加剂对公司总体收入影响仍然较小。

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
85	85%	1、房地产业务 2020 年计划新开工面积 42 万平方米，开复工面积 200 万平方米，计划竣工面积 85 万平方米。 2、电磁线业务全年计划销量约 7.5 万吨。 3、房地产业务收入约 48 亿元，电磁线收入约 35 亿元，其他业务收入约 2 亿元。

上述 2020 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、房地产业务风险

(1) 宏观政策风险。房地产作为国民经济支柱产业之一，其发展深受国家宏观政策变动影响。近年，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，热点城市地价不断上升，土地获取难度加大，行业集中度进一步提升，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；另外，随着生活质量的提高，人们对居住环境的舒适性、便捷性以及品质性等方面的要求越来越高，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，才可能在竞争中保持优势。

(3) 公共卫生事件引起的风险。2020 年，群体性公共卫生事件引起地产行业消费在一段时间内大幅减少，可能导致销售不及预期，同时各地政策要求工地延迟开复工，项目未能按计划完成工期，从而给经营带来一定风险。

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；通过线上抢市场、疫后抢工期等形式，尽可能弥补疫情带来的不利影响；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发展。

2、电磁线业务风险

电磁线下游有电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等行业，受全球范围内疫情，以及国内外宏观经济增长承压、贸易壁垒等因素影响，2020 年下游部分行业需求可能受到一定影响，市场竞争加剧，行业集中度在逐步提高；原辅材料价格波动加剧以及人工成本持续上涨，进一步压缩企业利润空间；环保持续高压政策，对企业的经营管理提出更高要求。

针对上述风险，公司将考虑通过新建、内部设备更新等方式逐步扩大产能，突出公司规模优势；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；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。

3、锂电池及相关新能源业务风险

(1) 政策变化风险。新能源产业是国家重点扶持的战略性新兴产业之一，近年国家陆续出台了补贴调整等一系列政策，促进新能源产业平稳健康发展。动力锂电池作为新能源汽车核心部件，产业政策的变化可能会对动力锂电池企业的生产运营产生较大影响。

(2) 市场竞争风险。近年，国家大力发展新能源产业，行业龙头企业利用自身技术和产品优势抢占市场，挤压中小企业的生存空间，行业分化严重，集中度进一步提升。同时，由于前几年锂电池行业景气度高企带来的集中投资，造成产能过剩的风险。

(3) 公共卫生事件引起的风险。2020 年，群体性公共卫生事件使新能源汽车消费在一段时间内大幅减少，可能导致动力锂电池及电解液添加剂的需求受到抑制，导致销售不及预期。

针对上述风险，公司将密切关注政策、市场及产业链上下游变化，一是加强技术研发能力，提高产品的性能和质量，提升核心竞争力，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；四是通过纵向和横向探索合作可能，寻求差异化的市场机会。

4、股权投资业务风险

股权投资业务具有高风险、高利润的特征，公司将依托完善的投资决策和风险控制机制，进一步做好风险防范。

(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。

报告期内，公司实施了 2018 年度利润分配方案，以 1,451,216,099 股（分配实施前总股本扣除已回购股份 40,894,626 股）为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 1 元（含税），共计派发现金 145,121,609.90 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 2018 年度利润分配预案充分考虑了公司现阶段的经营状况、资金需求及未来发展等因素，不存在损害股东特别是中小股东利益的情况。

公司充分保护中小投资者的合法权益，2019 年 3 月 27 日，公司根据《上海证券交易所上市公司现金分红指引》等相关规定，通过上海证券交易所“上证 e 互动”网络平台召开公司“2018 年度利润分配投资者说明会”。2018 年度股东大会采用现场投票和网络投票相结合方式召开。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、2019 年 4 月 10 日-2019 年 6 月 12 日，公司以自有资金回购公司部分社会公众股份，耗资 499,899,315.92 元（不含交易费用），累计回购股份数量为 100,441,986 股，占公司总股本的 6.73%。根据中国证监会《关于支持上市公司回购股份的意见》、《上海证券交易所上市公司回购股份实施细则》等相关规定，公司已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

3、经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2019 年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润 418,843,518.52 元；2019 年母公司实现净利润 682,552,141.20 元，计提法定盈余公积金 68,255,214.12 元之后，加上年初未分配利润 2,105,362,900.17 元，扣除实施 2018 年度利润分配现金分红 145,121,609.90 元后，2019 年末可供投资者分配的利润为 2,574,538,217.35 元。

鉴于公司已于 2019 年内实施约 5 亿元的股份回购，综合考虑当前市场环境，为进一步提高公司市场风险应对能力，保障公司可持续发展，董事会提议 2019 年度拟不再派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

该项利润分配预案尚需公司 2019 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（%）
2019 年	0	0	0	0	418,843,518.52	0
2018 年	0	1	0	145,121,609.90	758,942,049.27	19.12
2017 年	0	1.2	0	179,053,287.00	595,163,952.45	30.08

(三) 以现金方式回购股份计入现金分红的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	现金分红的金额	比例 (%)
2019 年	499,899,315.92	119.35

注：上述以现金方式回购股份计入现金分红的金额不含交易费用。

(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

注：公司已于 2019 年内以自有资金约 5 亿元回购部分社会公众股份，根据相关规定，已实施的股份回购金额视同现金分红，纳入该年度现金分红的相关比例计算。

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完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
其他承诺	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		

注：2019 年 1 月 30 日，公司控股股东福建丰榕投资有限公司通过上海证券交易所交易系统增持公司股份时，由于误操作卖出了公司股份 7,000 股。根据《中华人民共和国证券法》及上海证券交易所的相关规定，丰榕投资本次短线交易产生的收益归公司所有。2019 年 2 月 1 日，丰榕投资已将上述短线交易产生的收益 35 元转至公司银行账户。详见公司 2019 年 2 月 1 日公告。

(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

详见本报告“第十一节 财务报告之五、41（1）重要会计政策变更”之所述。

（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

根据财政部相关核算规定，公司电磁线板块通过“管理费用—研发费用”、“主营业务成本”、“其他业务成本”科目归集核算研发投入，2018年7月后，公司通过“研发费用”科目归集核算研发投入。本期公司对2018年度原归集在营业成本以及管理费用中的研发费用调整至利润表中的研发费用项目单独列示，同时根据研发投料、生产投料调整了研发设备折旧、研发人员薪酬的分配。该项更正不影响2018年的利润，不影响2018年末资产、负债以及所有者权益金额。具体详见本报告“第十一节 财务报告之十六、1、前期会计差错更正”之所述。

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		148
境内会计师事务所审计年限		27
境内会计师事务所名称	大华会计师事务所（特殊普通合伙）	
境内会计师事务所报酬		70
境内会计师事务所审计年限		1
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		3.53 万港币
境外会计师事务所审计年限		5
境外会计师事务所名称	MAZARS SA	
境外会计师事务所报酬		3.409 万瑞士法郎
境外会计师事务所审计年限		1

	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2018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2019年度财务及内部控制审计机构。

大华会计师事务所（特殊普通合伙）为公司控股子公司福州大通机电有限公司及其控股子公司江苏大通机电有限公司提供审计，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，MAZARS SA 为公司境外控股公司 HL Le Mirador International SA、Mirador health & Wellness Centre 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(被申请人)方	承担连带责任的方	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
魏帮兰	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,魏帮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帮兰建设并承担费用,其产权归魏帮兰所有”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(魏帮兰初始请求法院赔偿其损失300万元,起诉后又主张前述诉讼金额为2936.2万元)。2019年7月15日,六合区人民法院以原告主体不适格为由,裁定驳回了魏帮兰的起诉,随后,魏帮兰上诉至南京市中级人民法院。2019年12月12日,南京市中级人民法院作出二审裁定书,认定一审裁定以主体不适格为由驳回魏帮兰的起诉错误,应对本案进行实体审理,故撤销了一审裁定,发回六合区人民法院重审,目前正在等待法院开庭审理。	300	暂无	尚未开庭重审	暂未开庭	暂无

注:本案非重大诉讼。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。

(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，2020 年 1 月 14 日，福州市中级人民法院出具了（2017）闽 01 执异 270 号执行裁定书，驳回丰榕投资不予执行前述上海仲裁委员会裁决书的申请。截至目前，上述仲裁裁决正在执行中。

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
<p>公司第二期员工持股计划于 2019 年 6 月 7 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，公司对第二期员工持股计划进行延期。2019 年 5 月 31 日，公司召开第十届董事会第三十一次（临时）会议审议通过《关于延长冠城大通股份有限公司第二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二期员工持股计划（草案）（2019 年修订版）》，公司第二期员工持股计划存续期在原定终止日基础上延长 19 个月，即至 2021 年 1 月 7 日止，延期后的第二期员工持股计划采取认购集合资金信托计划一般级份额、委托信托公司管理的投资管理模式，集合资金信托计划通过大宗交易方式受让“盈时二期”持有的全部本公司股票。延期后的第二期员工持股计划的管理机构为陕西省国际信托股份有限公司。截至报告期末，公司第二期员工持股计划认购的“陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·冠城大通第二期员工持股证券投资资金信托计划”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”持有的全部公司股票 38,122,450 股，占公司总股本 2.55%。</p>	<p>详见公司分别于 2019 年 5 月 31 日、2019 年 6 月 1 日及 2019 年 6 月 6 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。</p>
<p>公司于 2019 年 12 月 17 日接到控股股东——福建丰榕投资有限公司通知，其向公司无偿赠与人民币 2 亿元，用于奖励对公司发展有突出贡献的员工。公司将在条件成熟时将前述 2 亿元作为启动资金成立“冠城百年基金”，目前相应的激励基金分配方案及管理辦法尚在论证过程中。</p>	<p>详见公司于 2019 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。</p>

(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、截至报告期末，公司第二期员工持股计划持有公司股票 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、报告期内第二期员工持股计划管理人由中信盈时资产管理有限公司变更为陕西省国际信托股份有限公司。

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

事项概述	查询索引
公司第十届董事会第二十八次（临时）会议审议通过《关于全资子公司冠城投资受让冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）80.5%财产份额的议案》，同意全资子公司福建冠城投资有限公司以原始出资额人民币 19,320 万元受让福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）作为有限合伙人持有的冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）80.5%财产份额。2019 年 4 月 3 日，福建冠城投资有限公司与福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）就上述事项签署了《合伙企业财产份额转让协议》。2019 年 5 月 17 日，上述股权转让工商变更手续已办理完成。	详见公司于 2019 年 4 月 4 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

公司第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过《关于同意公司受让福建宏汇置业有限公司 100% 股权的议案》，同意公司以人民币 11,937 万元受让福建蝶泉湾集团有限公司、自然人高雍、自然人江钰琳持有的福建宏汇置业有限公司 100% 股权。2019 年 4 月 22 日，公司与福建蝶泉湾集团有限公司、自然人高雍、自然人江钰琳就上述事项签署了《股权转让协议书》。2019 年 4 月 23 日，上述股权转让事宜工商变更手续已办理完成。	详见公司于 2019 年 4 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。
公司第十届董事会第三十七次（临时）会议审议通过《关于同意受让朗毅有限公司持有的福州大通 11% 股权的议案》，同意公司以人民币 10,469 万元价格受让朗毅有限公司持有的福州大通机电有限公司 11% 股权。2019 年 12 月 24 日，公司与朗毅有限公司签署了《股权转让协议书》。截至报告期末，上述股权转让事宜工商变更手续已办理完成。	详见公司于 2019 年 12 月 25 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。
公司第十届董事会第三十七次（临时）会议审议通过《关于同意受让北京冠城酒店物业管理有限公司 100% 股权的议案》，同意公司以人民币 6,290 万元受让北京冠海房地产有限公司、自然人叶彦、自然人曹莉玲合计持有的北京冠城酒店物业管理有限公司 100% 股权。在收购事项公告后公司综合各方面因素，经与交易相关方慎重讨论协商，决定终止本次收购北京冠城酒店物业管理有限公司 100% 股权交易事项。	详见公司于 2019 年 12 月 25 日及 2020 年 1 月 2 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

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

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

公司第十届董事会第三十六次（临时）会议审议通过《关于接受控股股东丰榕投资赠与 2 亿元现金资产的议案》，同意接受公司控股股东无偿赠与的人民币 2 亿元，用于奖励对公司发展有突出贡献的员工。公司将在条件成熟时将前述 2 亿元作为启动资金成立“冠城百年基金”，详见公司于 2019 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。

公司报告期内发生的其他关联交易详见本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	31,000,000.00	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）						0.00							
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）						31,000,000.00							
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	3,387,580,274.26
报告期末对子公司担保余额合计 (B)	2,236,780,792.14
公司担保总额情况 (包括对子公司的担保)	
担保总额 (A+B)	2,267,780,792.14
担保总额占公司净资产的比例(%)	29.22%
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)	1,265,766,000.00
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)	1,265,766,000.00
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,为下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司、常熟冠城宏翔房地产有限公司、福建美城置业有限公司、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;为控股子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。公司为下属控股公司北京德成置地房地产开发有限公司与北京澜鑫置业有限公司就西北旺新村A3地块商业项目合作事项的部分履约义务开具1亿元人民币的履约保函。

(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
基金产品	暂时闲置自有资金	-160,000,000	20,000,000.00	0

其他情况

适用 不适用

(2) 单项委托理财情况

适用 不适用

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、2019年5月29日，公司召开第十届董事会第三十一次（临时）会议审议通过公司第二期员工持股计划延期及变更事项，公司对《冠城大通股份有限公司第二期员工持股计划（草案）》中的部分内容进行修订，根据《冠城大通股份有限公司第二期员工持股计划（草案）（2019年修订版）》，延期后的第二期员工持股计划的管理机构为陕西省国际信托股份有限公司。2019年5月31日，公司代第二期员工持股计划与陕西省国际信托股份有限公司签署了《陕国投·冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划信托合同》。

2、2019年6月14日，公司控股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，成功竞得编号为高淳 NO.2019G07 地块。2019年7月3日，南京万盛全资子公司南京冠瑞置业有限公司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》。

3、2019年7月30日，公司与宁德市金禾房地产有限公司、泉州世茂新发展置业有限公司签订《宁德 2019P01、2019P04 宗地合作开发协议》，三方共同合作开发位于宁德市天山路北侧、宗地号为宁德市 2019P01、2019P04 地块。2019年7月30日，宁德金世通房地产开发有限公司成立，注册资本人民币 5,000 万元，公司持有其 25% 股权。

4、2019年9月17日，公司第十届董事会第三十三次（临时）会议审议通过《关于同意下属控股公司德成置地就 A3 地块中商业项目与第三方进行合作的议案》，同意公司下属控股公司北京德成置地房地产开发有限公司（以下简称“德成置地”）就西北旺新村 A3 地块中商业部分与北京澜鑫置业有限公司（以下简称“北京澜鑫”）进行合作，由德成置地根据北京澜鑫的要求定制建设 A3 地块的商业部分及车位，并在取得预售许可的相关文件后按约定价格出售给北京澜鑫。同时，德成置地将商业部分相关的地铁一体化接驳区域的权利义务一并转让给北京澜鑫。2019年10月9日，德成置地与北京澜鑫就上述事项签署了《西北旺 A3 地块商业项目合作协议书》。

十六、其他重大事项的说明

适用 不适用

1、2019年6月，公司按持股比例出资 828.96 万元参与对参股公司福州隆达典当有限公司的增资。增资完成后，福州隆达典当有限公司注册资本由 5,000 万元增加至 8,000 万元，公司持有其股权比例不变，仍为 27.632%。

2、2019年2月18日，公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司（以下简称“海科建”）与济宁经济开发区新时代产业发展有限公司共同设立济宁经济开发区海科建产业园运营管理有限公司，注册资本1,000万元。其中海淀科出资600万元，股权占比60%；济宁经济开发区新时代产业发展有限公司出资400万元，股权占比40%。2019年10月30日，上述工商登记手续办理完成。截止本报告披露日，上述投资资金尚未支付。

3、2018年4月，公司第十届董事会第十六次（临时）会议审议通过《关于同意公司出资1.9亿元发起设立汇邦人寿保险股份有限公司的议案》，公司拟出资人民币1.9亿元与相关方共同发起设立汇邦人寿保险股份有限公司，持有股份占其注册资本10亿元的19%，并由公司下属控股公司北京德成兴业房地产开发有限公司参与实施。

由于汇邦人寿保险股份有限公司尚未获批成立，经与各方友好协商，2019年12月德成兴业与各发起方签署了《<汇邦人寿保险股份有限公司发起人协议书>终止协议》，不再参与设立汇邦保险工作，并约定将投资款及筹建费用退还给德成兴业公司。截至报告期末，德成兴业公司已收回1.9亿元投资款及相应孳息。

4、2019年10月9日，冠城大通股份有限公司与福建汉典投资发展有限公司签署《股权转让协议书》，约定冠城大通以973万元收购福建汉典投资发展有限公司持有的福建美城置业有限公司20%股权及以3,775万元受让福建汉典投资发展有限公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司20%股权事项。2019年10月11日及2019年10月14日，上述股权转让事宜工商变更手续均已办理完成。

5、2019年12月，公司以人民币10,469万元受让朗毅有限公司持有的公司控股子公司福州大通机电有限公司11%股权。交易完成后，公司持有福州大通90.08%股权，朗毅有限公司持有其9.92%股权，福州大通仍为公司控股子公司。

2020年3月，福州大通进行股份制改造，改制完成现更名为“大通（福建）新材料股份有限公司”，注册资本仍为41,000万元，其股东仍为本公司与朗毅有限公司，双方股东持股比例不变。

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。今后，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，6月，南靖县金山中心小学冠城大通运动场落成并投入使用，全面优化了南靖县金山中心小学学生的体育锻炼场地；7月，下属子公司福建邵武创鑫捐赠5万元用于吴家塘镇灾后水毁设施重建修复；10月，公司捐赠36万元用于改善福清市三山镇的教学条件；同月，公司持续第七年在重阳节期间走进福清韩瑶村，为乡村空巢老人们送去温暖和关怀；12月，公司捐赠30万元用于陇西县“两不愁三保障”和贫困村基础设施整改项目。全年各下属子公司也积极响应公司“微爱冠溉”公益理念，开展了各类精准扶贫活动。

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	71
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	36
5.健康扶贫	
6.生态保护扶贫	
7.兜底保障	
8.社会扶贫	
其中：8.1 东西部扶贫协作投入金额	30
9.其他项目	
其中：9.1 项目个数（个）	1
9.2 投入金额	5
三、所获奖项（内容、级别）	

4. 后续精准扶贫计划

√适用 □不适用

2020 年，公司将继续倡导并践行“微爱冠溉”公益理念，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，计划在抢险救灾、捐赠兴办公益事业上积极参与，并在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，主动承担起应尽的社会责任，为社会的和谐发展贡献自己的一份力量。2020 年年初至今，公司及下属控股公司累计已捐赠 130 万元人民币、1 万瑞士法郎及价值约 20 万人民币的防疫物资用于我国防控新型冠状病毒肺炎。

(二) 社会责任工作情况

√适用 □不适用

“冠城大通股份有限公司 2019 年度社会责任报告”于 2020 年 3 月 25 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。

公司电磁线业务自上市以来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（包括对废水、废气、厂界噪声监测等），针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，获得 IATF16949:2016 汽车行业质量管理体系认证。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。

公司下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司已取得《福建省排污许可证》，于 2019 年 3 月获得 ISO14001:2015、OHSAS18001:2007 环境和职业健康安全管理体系认证证书，以及 ISO9001 质量管理体系认证证书。公司现安装有污水排放在线监测系统，可以自动留样 48 小时，废气处理、噪声处理均符合国家和地方相应标准规范。公司每年按规范开展 QMS（管理体系）、EHSMS（环境和职业健康安全管理体系）内部审核和管理评审，每年定期对环境和职业病危害因素进行监测（包括对废水、废气、厂界噪声监测等），针对环境和职业健康危害因素进行综合评价并积极采取预防措施。

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

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

2019年4月10日-2019年6月12日，公司以自有资金回购部分社会公众股份，累计回购股份数量为100,441,986股，占公司总股本的6.73%。该部分回购股票仍在公司回购专用证券账户，公司总股本不产生变动。

(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

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“15冠城债”2018年进行了回售，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。

(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)	54,820
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	53,401

(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	
福建丰榕投资有限公司	5,034,516	506,567,998	33.95	0	质 押	46,000,000	境内非国 有法人
冠城大通股份有限公司回购专用证券账户	100,441,986	100,441,986	6.73	0	无		其他
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划	38,122,450	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	844,633	29,181,618	1.96	0	无		境内自然 人
李晓珍	2,227,500	22,659,603	1.52	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	0	22,544,331	1.51	0	无		其他
中国建银投资有限责任公司	0	17,195,862	1.15	0	无		国有法人
上海德骥投资管理有限公司	6,605,491	12,316,423	0.83	0	无		境内非国 有法人
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				
福建丰榕投资有限公司	506,567,998	人民币普通股	506,567,998				
冠城大通股份有限公司回购专用证券账户	100,441,986	人民币普通股	100,441,986				
陕西省国际信托股份有限公司-陕国投冠城大通第二期员工持股证券投资集合资金信托计划	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	29,181,618	人民币普通股	29,181,618				

李晓珍	22,659,603	人民币普通股	22,659,603
冠城大通股份有限公司一第 1 期员工持股计划	22,544,331	人民币普通股	22,544,331
中国建银投资有限责任公司	17,195,862	人民币普通股	17,195,862
上海德骥投资管理有限公司	12,316,423	人民币普通股	12,316,423
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		

注：1、公司控股股东福建丰榕投资有限公司自 2018 年 2 月 6 日起增持公司股份，至 2019 年 1 月 31 日，已增持完毕，累计共增持公司股份 29,221,025 股。丰榕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%。

2、公司第十届董事会第三十一次（临时）会议审议通过公司第二期员工持股计划延期及变更事项，延期后的第二期员工持股计划的管理机构为陕西省国际信托股份有限公司。2019 年 6 月 5 日，“陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·冠城大通第二期员工持股证券投资资金信托计划”通过大宗交易承接了公司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”持有的全部公司股票 38,122,450 股，占公司总股本 2.55%。

3、公司自 2019 年 4 月 10 日起至 2019 年 6 月 12 日，以自有资金回购公司股份数量 100,441,986 股，占公司总股本的 6.73%。

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 万股人民币普通股，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	福建丰榕投资有限公司
单位负责人或法定代表人	薛黎曦
成立日期	2000-06-14
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

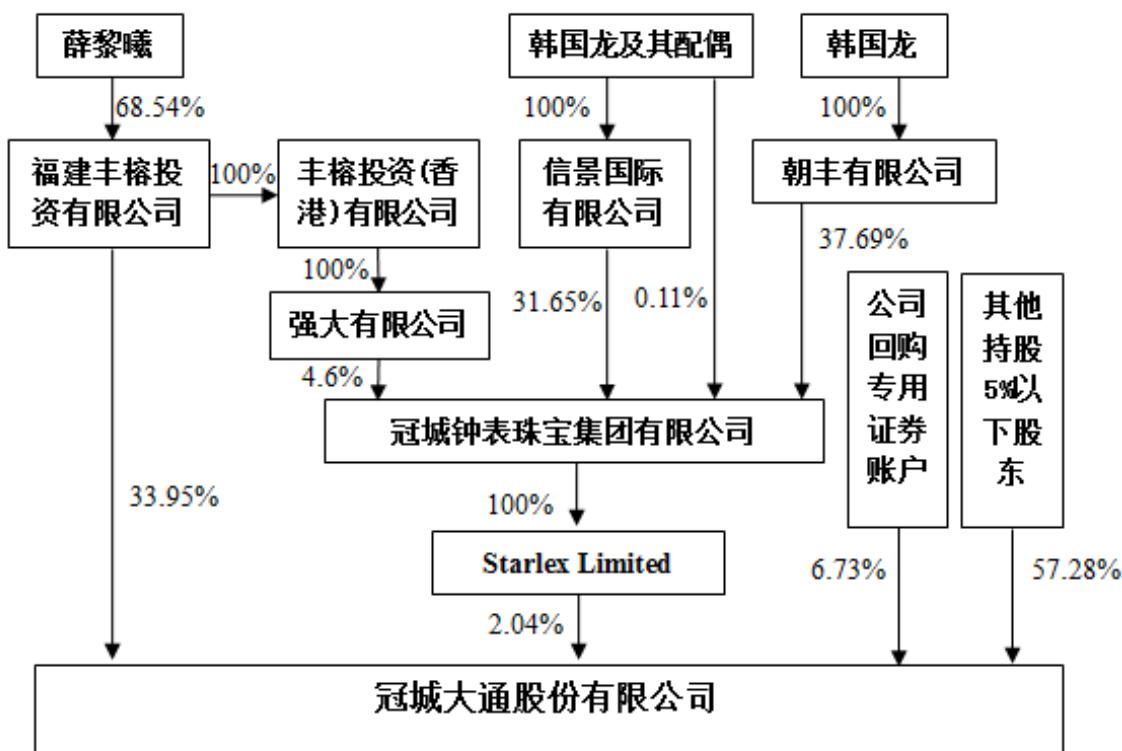
2 自然人
 适用 不适用

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	43	2017年1月16日	2023年1月8日			0		176.27	是
韩孝捷	董事、总裁	男	46	2006年4月17日	2023年1月8日			0		144.64	否
刘华	董事、常务副总裁	女	51	2003年6月25日	2023年1月8日	3,280,000	3,280,000	0		112.95	否
薛黎曦	董事	女	43	2006年6月8日	2023年1月8日			0		0	是
肖林寿	董事、副总裁	男	49	2017年1月16日	2023年1月8日	2,880,000	2,880,000	0		92.72	否
张健 (2020年新任)	董事	男	43	2020年1月9日	2023年1月8日			0		-	是
陈玲	独立董事	女	57	2017年1月16日	2023年1月8日			0		10.74	否
吴清池	独立董事	男	70	2017年1月16日	2023年1月8日			0		10.74	否
张白 (2020年新任)	独立董事	男	60	2020年1月9日	2023年1月8日			0		-	否

韩国建	监事会主席	男	63	2017年1月16日	2023年1月8日	3,280,000	3,280,000	0		101.37	否
何珠云	监事	女	55	2017年1月16日	2023年1月8日			0		0	是
葛翠虹 (2020年新任)	监事	女	50	2020年1月6日	2023年1月8日			0		-	否
陈宝清	副总裁	男	53	2018年3月14日	2023年1月8日	70,000	70,000	0		75.72	否
李春	财务总监	男	48	2018年3月14日	2023年1月8日	400,000	400,000	0		64.14	否
余坦锋	董事会秘书	男	43	2020年1月9日	2023年1月8日			0		56.56	否
刘晓灵	稽核总监	女	50	2018年3月14日	2023年1月8日			0		71.08	否
丁玉清	董事长助理	男	41	2018年3月14日	2023年1月8日			0		54.7	否
商建光 (2020年离任)	董事	男	68	2007年12月28日	2020年1月9日	420,000	420,000	0		0	是
林湜 (2020年离任)	独立董事	女	66	2013年12月23日	2020年1月9日			0		10.74	否
张生 (2020年离任)	监事	男	60	2013年12月23日	2020年1月9日			0		55.48	否
陈曦 (2020年离任)	副总裁	男	56	2015年11月3日	2020年1月9日			0		84.44	否
合计						10,330,000	10,330,000	0		1,122.29	

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监事长。
薛黎曦	2004年11月至今任冠城钟表珠宝集团有限公司执行董事，2004年12月至今任福建丰榕投资有限公司董事长，2006年6月至今任冠城大通股份有限公司董事；兼任福建省石竹慈善基金会副理事长。
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月至2015年11月任冠城大通股份有限公司董事会秘书，2015年11月至2017年1月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2020年1月任冠城大通股份有限公司董事、副总裁，兼任董事会秘书，2020年1月至今任冠城大通股份有限公司董事、副总裁。
张健	2009年1月至2012年任信亨证券有限公司副总经理，2012年3月至2018年7月任信亨证券有限公司董事及持牌负责人，2019年3月至8月任中国银盛国际证券有限公司持牌负责人，2017年11月至今任冠城集团有限公司董事，2019年12月至今任 Cordlife Group Limited（新加坡上市公司）非独立非执行董事，2020年1月至今任冠城大通股份有限公司董事。
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	曾任福建中旅集团公司总会计师、高级会计师及高级顾问、福建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。
张白	现任福州大学经济与管理学院教授；兼任中国会计学会理事、中国商业会计学会理事、福建省审计学会副会长，华电福新能源股份有限公司独立非执行董事，兴业皮革科技股份有限公司独立董事。2020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。
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。
葛翠虹	1993年1月至1995年3月，任香港宝福达渔具（福州）有限公司总经理秘书，1996年6月至2004年6月，任正大集团福州大福有限公司人事行政部经理兼华南区人力负责人，2005年8月加入冠城大通股份有限公司任人力资源部副总经理，2011年5月至今任冠城大通股份有

	限公司人力资源部总经理，2020 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司监事。
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	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。
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 2020 年 1 月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，2020 年 1 月起任冠城大通股份有限公司董事会秘书，兼任董事会办公室主任。
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。
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 月加入冠城大通股份有限公司，历任冠城大通经营管理部总经理、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、冠城大通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

1、2020 年 1 月 9 日，公司召开 2020 年第一次临时股东大会，选举产生公司第十一届董事会、第十一届监事会成员，公司第十届董事会董事商建光先生、独立董事林滢女士、第十届监事张生先生届满离任。上表中张健先生、张白先生、葛翠虹女士于 2020 年 1 月 9 日起分别担任公司董事、监事，2019 年内未担任公司董监高职务。

2、2020 年 1 月 9 日，公司召开第十一届董事会第一次（临时）会议，审议通过《关于聘任公司高级管理人员及证券事务代表的议案》，聘任余坦锋先生为公司董事会秘书，肖林寿先生不再担任公司董事会秘书；陈曦先生届满离任，其仍在公司控股子公司福州大通机电有限公司任职总经理。

(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	-
	北京冠海房地产有限公司	总经理, 执行董事	2018 年 1 月	-
	福建中兴投资有限公司	董事	2007 年 1 月	-
	福建省新兴产业投资管理有限公司	董事	2015 年 12 月	-
	福建省福清嘉国商贸有限公司	执行董事	2018 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	-
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	-
	朗毅有限公司	董事	2010 年 12 月	-
	依波精品(深圳)有限公司	董事	2015 年 9 月	-
	中山瑞康医学检验有限公司	董事	2016 年 9 月	-
	北京福富软件技术股份有限公司	董事	2014 年 2 月	-
肖林寿	福州隆达典当有限公司	副董事长	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

张白	福州大学经济与管理学院	教授	1983 年 1 月	-
	华电福新能源股份有限公司	独立董事	2011 年 11 月	2020 年 6 月
	兴业皮革科技股份有限公司	独立董事	2019 年 12 月	2022 年 12 月
余坦锋	福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	董事	2019 年 8 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的报酬情况见上表“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 2019 年实际获取的报酬合计为 1,122.29 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
商建光	董事	离任	届满离任
林滢	独立董事	离任	届满离任
张生	监事	离任	届满离任
陈曦	副总裁	离任	届满离任
肖林寿	董事会秘书	离任	届满离任
张健	董事	选举	股东大会选举
张白	独立董事	选举	股东大会选举
葛翠虹	监事	选举	职工代表大会选举
余坦锋	董事会秘书	聘任	董事会聘任

五、近三年受证券监管机构处罚的情况说明

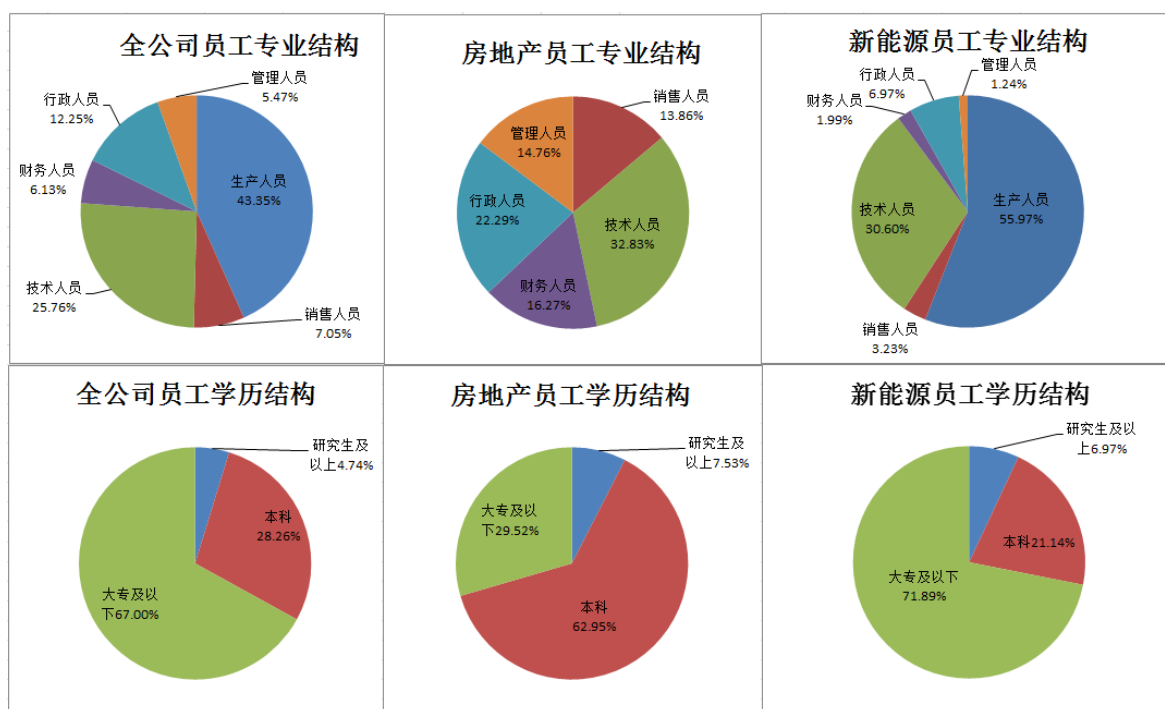
□适用 √不适用

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	59
主要子公司在职员工的数量	1,459
在职员工的数量合计	1,518
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	658
销售人员	107
技术人员	391
财务人员	93
行政人员	186
管理人员	83
合计	1,518
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生及以上	72
本科	429
大专及以下	1,017
合计	1,518



(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等因素，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的具体实施项目，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、企业教练等多方式进行员工潜力开发和素质提升。

2019 年公司继续开展线上加线下并举的培训模式，在集团内推行全员学习的机制，全年共开展内训 5 场，涵盖总部、房地产项目公司、电磁线及新能源公司，辐射基层、中层及高层管理。参训人数共计 165 人次，培训总体满意度 91.27%。“云学堂”线上参与人数 469 人，合计学习时长 313,722 分钟。“混沌大学”线上参与人数 159 人，合计学习时长约 158,696 分钟。线上+线下并行的培训模式，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	2,600 小时
劳务外包支付的报酬总额	1,060,106 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，修订了一系列制度，并继续健全内控机制和落实实施工作，不断健全和完善公司法人治理结构，有效保证公司稳健经营和发展。

1、制度建设

报告期内，公司根据相关法律、法规的规定及内控制度运行的实际情况，修订了《冠城大通股份有限公司章程》、《冠城大通股份有限公司董事会议事规则》、《冠城大通股份有限公司财务管理制度》等制度，进一步完善公司内部控制制度体系。

2、公司治理

(1) 股东与股东大会

公司已建立能确保所有股东充分行使合法权利、享受平等地位的治理结构，尤其重视中小投资者的权益保护；公司通过网站（www.gcdt.net）、投资者热线等，保持与股东有效的沟通渠道；公司认真接待股东来访和来电咨询，保证所有股东对公司重大事项都有知情权；公司制订有《投资者关系管理制度》，从制度上保证公司与股东之间的有效沟通。公司 2019 年共召开了 1 次年度股东大会和 2 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，以保障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。2019 年度公司共召开董事会 2 次定期会议、12 次临时会议，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。2019 年度公司共召开监事会 2 次定期会议、4 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 2019 年度社会责任报告》已于 2020 年 3 月 25 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 64 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 2019 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) 根据福建省上市公司协会《关于开展 2018-2019 年度福建辖区上市公司投资者关系管理评价的通知》（闽上协【2019】9 号），公司高度重视，积极参与，认真做好投资者关系管理，公司 2018-2019 年度投资者关系管理评价结果为“A”。

(2) 根据中国证监会福建监管局《关于举办 2019 年福建辖区上市公司投资者网上集体接待日活动的通知》（闽证监发【2019】169 号）要求，公司相关高级管理人员参加了此次活动，对投资者关心的问题进行了在线回复，获得了投资者良好反馈。

(3) 根据福建省上市公司协会发布的《关于开展 2019 年宪法宣传周活动的通知》（闽上协【2019】18 号）要求，公司开展了以“尊崇宪法、学习宪法、遵守宪法、维护宪法、运用宪法”为主题的系列宣传活动，通过公司官网、电话、面对面等多种方式，积极为投资者宣扬“尊崇宪法、学习宪法、遵守宪法、维护宪法、运用宪法”的理念，进一步增强了宪法的影响力，并及时将活动内容及开展情况反馈监管部门。

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
2019 年第一次临时股东大会	2019 年 3 月 13 日	www.sse.com.cn	2019 年 3 月 14 日
2018 年度股东大会	2019 年 4 月 8 日	www.sse.com.cn	2019 年 4 月 9 日
2019 年第二次临时股东大会	2019 年 10 月 9 日	www.sse.com.cn	2019 年 10 月 10 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	7	0	0	否	2
韩孝捷	否	11	11	7	0	0	否	3
刘华	否	13	13	8	0	0	否	3
商建光	否	12	11	7	1	0	否	0
薛黎曦	否	12	11	7	0	1	否	1
肖林寿	否	13	13	8	0	0	否	3
林湜	是	14	13	9	1	0	否	2
陈玲	是	14	14	9	0	0	否	3
吴清池	是	14	14	9	0	0	否	3

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	14
其中：现场会议次数	5
通讯方式召开会议次数	9
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受让冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）80.5%份额、受让福建宏汇置业有限公司 100% 股权、接受控股股东福建丰榕投资有限公司赠与 2 亿元现金资产、受让朗毅有限公司持有的福州大通 11% 股权、受让北京冠城酒店物业管理有限公司 100% 股权以及终止受让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二十六次会议审议的《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 2018 年度财务报表公允地反映截止 2018 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福建冠城投资有限公司受让冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）80.5% 份额、受让福建宏汇置业有限公司 100% 股权、对参股公司宁德金世通房地产开发有限公司增资 1.75 亿元、受让朗毅有限公司持有的福州大通 11% 股权、受让北京冠城酒店物业管理有限公司 100% 股权及终止受让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、2019 年 12 月，提名委员会对公司第十一届董事会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。2019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 2019 年度内部控制评价报告》于 2020 年 3 月 25 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 2019 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 2020 年 3 月 25 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四年度 (自 2018 年 8 月 26 日至 2019 年 8 月 25 日) 利息支付。本次付息债权登记日为 2019 年 8 月 23 日, 付息日为 2019 年 8 月 26 日, 付息对象为截至 2018 年 8 月 23 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 7.60%, 每手“15 冠城债”面值人民币 1,000 元, 派发利息人民币 76.00 元 (含税)。

公司债券其他情况的说明

√适用 □不适用

1、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。

“15 冠城债”原发行规模 28 亿元, 票面利率为 5.10%。2018 年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%。2018 年投资者申报行使回售选择权的数量为 1,034,527 手, 回售金额 1,034,527,000.00 元 (不含利息)。截至目前, “15 冠城债”剩余托管数量为 1,765,473 手, 剩余托管金额 1,765,473,000.00 元。

2、2019 年 12 月 24 日及 2020 年 1 月 9 日, 公司第十届董事会第三十七次 (临时) 会议及公司 2020 年第一次临时股东大会审议通过《关于发行公司债券方案的议案》 (详见公司 2019 年 12 月 25 日及 2020 年 1 月 10 日披露的公告), 同意公司向合格投资者公开发发新一期的公司债券, 债券票面金额为人民币 100 元, 规模不超过人民币 17.30 亿元 (含人民币 17.30 亿元)。目前, 本次公司债券申请尚在相关部门审核中。

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 2019 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评级对跟踪评级的有关要求，联合评级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 2019 年 5 月 13 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”2019 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 2019 年 5 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

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 2019 年 5 月 14 日出具了《冠城大通股份有限公司 2018 年公司债券受托管理事务报告（2018 年度）》，并已于 2019 年 5 月 14 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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减(%)	变动原因
息税折旧摊销前利润	1,325,087,378.65	1,673,257,499.32	-20.81	主要受本期利润总额较上年同期减少影响所致

流动比率	1.35	1.97	-0.62	主要受一年内到期的长期借款、公司债、中期票据从长期负债结转至流动负债影响所致
速动比率	0.27	0.51	-0.24	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(%)	64.46	62.26	2.20	主要受本期房地产项目销售回款增加,但由于对应的开发产品大部分尚未达到收入确认条件而导致预收账款增加影响所致
EBITDA 全部债务比	17.72	21.38	-3.66	主要受本期利润总额较上年同期减少影响所致
利息保障倍数	2.54	4.19	-1.65	主要受本期利润总额较上年同期减少以及本期贷款利息较上年同期增加综合影响所致
现金利息保障倍数	2.83	0.10	2.73	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	2.85	4.52	-1.67	主要受本期利润总额较上年同期减少以及贷款利息增加综合影响所致
贷款偿还率(%)	100.00	100.00	0.00	
利息偿付率(%)	100.00	100.00	0.00	

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

2019年12月,公司按时完成了公司“2018年度第一期中期票据”(18冠城大通 MTN001)第一年度付息(详见公司于2019年12月12日在上海清算所(www.shclearing.com)披露的公告)。

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2019年12月31日,公司及下属公司合计获得各金融机构评定授信总额人民币116.20亿元,已使用金融机构授信总额为人民币59.73亿元,尚剩余授信额度56.47亿元。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[2020]D- 0187 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司资产负债表，2019 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 2019 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2019 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 14 以及财务报表附注五合并财务报表项目注释 7 所述，截止 2019 年 12 月 31 日，存货账面价值 1,541,602.51 万元，其中房地产项目存货价值 1,512,826.55 万元，占比 98.13%。 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，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）土地增值税的计提	

土地增值税是公司最主要的税种之一，其按照土地增值额的 30%-60% 超率累进税率计提。土地增值额系根据预计销售收入减去预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用等确定。由于项目尚未全部竣工决算、物业资产尚未售罄，对增值额的测算需要进行估计和判断。另外，冠城大通管理层在估算土地增值税的计提金额时，需要考虑相关税法条例、解释以及税收实务惯例，模拟未来清算的口径，按照收入配比计提原则土地增值税。由于土地增值税计提的金额直接影响当期利润，基于其对财务报表的重要性，为此我们将土地增值税的计提确定为关键审计事项。

(1) 查阅项目立项审批、规划审批等相关文件，了解房地产项目的物业类型、了解分期开发的清算单位；

(2) 结合房地产销售收入审计，分析管理层计算土地增值税时估计的房地产销售收入金额是否合理；

(3) 结合存货成本审计，检查管理层计算土地增值额税时扣除的土地成本、房地产开发成本、开发费用是否合理，是否符合《土地增值税暂行条例》的相关规定；特别是公共配套成本、利息支出等成本费用的扣除项目是否合理；

(4) 重新计算土地增值税应计提金额，与账面实际计提金额进行比较核对。

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 2019 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，就可能导致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

2020 年 3 月 23 日

二、财务报表

合并资产负债表

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金	七、1	1,701,254,406.56	3,463,913,648.03
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七、2	74,188,182.20	
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
衍生金融资产			
应收票据	七、4	16,208,852.45	254,742,902.40
应收账款	七、5	726,412,624.28	580,236,983.48
应收款项融资	七、6	144,311,976.71	
预付款项	七、7	187,262,324.03	156,136,990.82
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、8	230,819,032.16	83,955,556.18
其中：应收利息			
应收股利		5,348,308.19	
买入返售金融资产			
存货	七、9	15,416,025,112.41	13,563,376,778.83
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七、12	710,043,309.57	342,215,160.99
流动资产合计		19,206,525,820.37	18,502,076,192.37
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产			2,061,242,244.82
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	七、15	170,794,417.34	189,818,101.39
长期股权投资	七、16	1,068,678,828.68	890,170,069.26
其他权益工具投资	七、17	52,000,000.00	
其他非流动金融资产	七、18	1,852,960,271.00	
投资性房地产			
固定资产	七、20	1,469,176,560.32	1,546,721,810.54
在建工程	七、21	440,410,887.03	216,959,554.20
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	七、25	454,686,271.73	468,470,866.44
开发支出			

商誉	七、27	19,760,928.77	23,542,883.25
长期待摊费用	七、28	19,933,888.04	22,695,343.90
递延所得税资产	七、29	30,640,402.50	14,029,738.03
其他非流动资产	七、30	557,178,245.14	692,405,643.02
非流动资产合计		6,136,220,700.55	6,126,056,254.85
资产总计		25,342,746,520.92	24,628,132,447.22
流动负债：			
短期借款	七、31	1,182,443,456.66	1,191,852,936.03
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七、34	139,583,257.45	82,151,967.31
应付账款	七、35	1,463,661,684.94	1,441,753,292.00
预收款项	七、36	3,634,531,967.30	2,272,098,328.76
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七、37	28,591,757.76	19,306,497.01
应交税费	七、38	2,502,798,440.40	2,576,239,289.57
其他应付款	七、39	1,032,876,948.14	1,022,068,801.87
其中：应付利息			59,624,389.25
应付股利		14,567,333.46	11,793,193.64
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七、41	4,238,399,946.83	768,300,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		14,222,887,459.48	9,373,771,112.55
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七、43	1,915,593,100.00	3,429,956,000.00
应付债券	七、44		2,352,377,431.25
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款	七、46	549,985.28	
长期应付职工薪酬			
预计负债	七、48	1,784,744.22	268,200.01
递延收益	七、49	14,749,354.20	1,200,000.00
递延所得税负债	七、29	6,686,514.64	3,079,559.28
其他非流动负债	七、50	173,547,833.83	173,547,833.83
非流动负债合计		2,112,911,532.17	5,960,429,024.37
负债合计		16,335,798,991.65	15,334,200,136.92
所有者权益（或股东权益）：			

实收资本（或股本）	七、51	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、53	1,378,049,850.74	1,419,726,807.31
减：库存股	七、54	500,001,304.18	
其他综合收益	七、55	36,141,655.27	33,537,023.33
专项储备			
盈余公积	七、57	506,973,737.83	438,543,504.17
一般风险准备			
未分配利润	七、58	4,848,637,250.06	4,646,841,029.35
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		7,761,911,914.72	8,030,759,089.16
少数股东权益		1,245,035,614.55	1,263,173,221.14
所有者权益（或股东权益）合计		9,006,947,529.27	9,293,932,310.30
负债和所有者权益（或股东权益）总计		25,342,746,520.92	24,628,132,447.22

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

2019 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	2019 年 12 月 31 日	2018 年 12 月 31 日
流动资产：			
货币资金		91,092,991.49	888,551,675.55
交易性金融资产		21,007,049.35	
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			
应收账款	十七、1		
应收款项融资			
预付款项		82,747.78	226,564.53
其他应收款	十七、2	5,126,236,550.47	4,860,180,291.40
其中：应收利息			
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		397,127.49	722,985.19
流动资产合计		5,238,816,466.58	5,749,681,516.67
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产			1,518,000,049.55

其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七、3	7,800,396,147.55	7,087,597,036.33
其他权益工具投资		52,000,000.00	
其他非流动金融资产		1,285,718,075.73	
投资性房地产			
固定资产		4,770,260.41	4,269,143.24
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		3,951,123.52	4,063,212.16
开发支出			
商誉			
长期待摊费用		421,629.49	756,826.61
递延所得税资产		135,693.31	141,693.31
其他非流动资产		570,256.43	570,256.43
非流动资产合计		9,147,963,186.44	8,615,398,217.63
资产总计		14,386,779,653.02	14,365,079,734.30
流动负债：			
短期借款		851,104,160.79	761,000,000.00
交易性金融负债			
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			
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		3,199,753.55	3,198,080.79
应交税费		218,998.00	159,427.79
其他应付款		4,420,191,933.37	4,355,111,742.54
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		2,543,682,544.39	334,500,000.00
其他流动负债			
流动负债合计		7,820,159,175.09	5,455,731,036.11
非流动负债：			
长期借款			225,000,000.00
应付债券			2,352,377,431.25
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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		251,762.34	70,493.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		251,762.34	2,577,447,924.71
负债合计		7,820,410,937.43	8,033,178,960.82
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		2,438,962,014.08	2,243,462,014.08
减：库存股		500,001,304.18	
其他综合收益			211,480.36
专项储备			
盈余公积		560,759,063.34	492,328,829.68
未分配利润		2,574,538,217.35	2,103,787,724.36
所有者权益（或股东权益）合计		6,566,368,715.59	6,331,900,773.48
负债和所有者权益（或股东权益）总计		14,386,779,653.02	14,365,079,734.30

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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业总收入		7,787,326,951.21	8,108,531,920.77
其中：营业收入	七、59	7,787,326,951.21	8,108,531,920.77
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		6,863,151,865.67	6,829,276,573.32
其中：营业成本	七、59	5,137,598,907.55	4,969,492,206.00
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七、60	913,191,220.17	1,129,611,510.90
销售费用	七、61	199,246,881.68	151,722,520.10
管理费用	七、62	270,074,429.23	221,541,381.22
研发费用	七、63	110,557,528.04	123,635,526.14
财务费用	七、64	232,482,899.00	233,273,428.96
其中：利息费用		264,082,770.03	234,000,653.07
利息收入		32,293,976.29	28,672,029.88

加：其他收益	七、65	8,583,669.69	13,967,159.38
投资收益（损失以“-”号填列）	七、66	60,739,017.09	43,801,772.91
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		43,613,810.48	20,167,216.70
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七、68	-176,597.66	6,965,758.08
信用减值损失（损失以“-”号填列）	七、69	-13,664,097.36	
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七、70	-62,786,272.43	-36,634,817.62
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七、71	-1,135,184.54	87,445.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		915,735,620.33	1,307,442,666.13
加：营业外收入	七、72	2,643,789.81	14,408,535.25
减：营业外支出	七、73	1,306,589.68	6,807,756.30
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		917,072,820.46	1,315,043,445.08
减：所得税费用	七、74	381,984,888.99	443,744,045.99
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		535,087,931.47	871,299,399.09
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		535,087,931.47	871,299,399.09
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（净亏损以“-”号填列）		418,843,518.52	758,970,510.55
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		116,244,412.95	112,328,888.54
六、其他综合收益的税后净额	七、75	2,818,368.87	5,979,861.98
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.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			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益		2,816,112.30	6,004,330.56
（1）权益法下可转损益的其他综合收益		3,916,952.80	-6,555,569.54
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）可供出售金融资产公允价值变动损益			-4,394,683.04
（4）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			

(5) 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
(6) 其他债权投资信用减值准备			
(7) 现金流量套期储备(现金流量套期损益的有效部分)			
(8) 外币财务报表折算差额		-1,100,840.50	16,954,583.14
(9) 其他			
(二) 归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		2,256.57	-24,468.58
七、综合收益总额		537,906,300.34	877,279,261.07
(一) 归属于母公司所有者的综合收益总额		421,659,630.82	764,974,841.11
(二) 归属于少数股东的综合收益总额		116,246,669.52	112,304,419.96
八、每股收益:			
(一) 基本每股收益(元/股)		0.29	0.51
(二) 稀释每股收益(元/股)		0.29	0.51

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-2,078.11 元，上期被合并方实现的净利润为：64,968.72 元。

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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019 年度	2018 年度
一、营业收入	十七、4	1,934,905.63	368,867.93
减：营业成本			
税金及附加		260,886.55	390,066.16
销售费用			
管理费用		48,915,059.79	41,660,990.78
研发费用			
财务费用		218,280,640.15	179,772,921.54
其中：利息费用		278,565,685.51	242,928,973.93
利息收入		55,287,398.22	71,196,325.57
加：其他收益		227,971.83	172,495.49
投资收益（损失以“-”号填列）	十七、5	947,249,568.21	686,399,001.89
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		243,343,578.34	209,666,764.33
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		725,075.53	
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-12,231.11	
资产减值损失（损失以“-”号填列）			-119,225.08

资产处置收益（损失以“-”号填列）		76,589.75	52,112.00
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		682,745,293.35	465,049,273.75
加：营业外收入		35.00	7.95
减：营业外支出		15,000.30	1,310,331.00
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		682,730,328.05	463,738,950.70
减：所得税费用		178,186.85	-29,782.02
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		682,552,141.20	463,768,732.72
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		682,552,141.20	463,768,732.72
（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
（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			
3. 其他权益工具投资公允价值变动			
4. 企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			-4,394,683.04
1. 权益法下可转损益的其他综合收益			
2. 其他债权投资公允价值变动			
3. 可供出售金融资产公允价值变动损益			-4,394,683.04
4. 金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
5. 持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益			
6. 其他债权投资信用减值准备			
7. 现金流量套期储备（现金流量套期损益的有效部分）			
8. 外币财务报表折算差额			
9. 其他			
六、综合收益总额		682,552,141.20	459,374,049.68
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

2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		8,979,949,271.42	7,506,989,686.21
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			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
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			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还		5,872,247.80	40,963,691.77
收到其他与经营活动有关的现金	七、76	383,899,120.77	319,589,812.85
经营活动现金流入小计		9,369,720,639.99	7,867,543,190.83
购买商品、接受劳务支付的现金		6,208,074,230.23	6,725,097,236.58
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			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		284,643,640.83	253,903,262.46
支付的各项税费		1,828,222,374.38	870,953,989.79
支付其他与经营活动有关的现金	七、76	942,637,892.14	796,774,352.37
经营活动现金流出小计		9,263,578,137.58	8,646,728,841.20
经营活动产生的现金流量净额		106,142,502.41	-779,185,650.37
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		463,126,055.21	390,905,827.42
取得投资收益收到的现金		32,591,222.85	33,912,058.49
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		446,541.39	128,590.09
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	七、76		2,000,000.00
投资活动现金流入小计		496,163,819.45	426,946,476.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		303,838,267.19	278,905,428.19
投资支付的现金		284,070,495.31	979,522,923.24
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		113,254,945.12	
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		701,163,707.62	1,258,428,351.43
投资活动产生的现金流量净额		-204,999,888.17	-831,481,875.43

三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金		15,206,327.50	28,531,884.09
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		15,206,327.50	28,531,884.09
取得借款收到的现金		2,763,014,362.55	5,233,919,148.22
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、76	200,490,300.00	34,710,600.00
筹资活动现金流入小计		2,978,710,990.05	5,895,961,632.31
偿还债务支付的现金		3,234,218,831.91	2,793,511,021.36
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		653,885,658.35	549,672,456.20
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		43,248,619.34	23,774,253.13
支付其他与筹资活动有关的现金	七、76	811,900,048.89	37,931,950.00
筹资活动现金流出小计		4,700,004,539.15	3,381,115,427.56
筹资活动产生的现金流量净额		-1,721,293,549.10	2,514,846,204.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		3,162,408.84	10,616,705.38
五、现金及现金等价物净增加额		-1,816,988,526.02	914,795,384.33
加：期初现金及现金等价物余额		3,434,253,287.70	2,519,457,903.37
六、期末现金及现金等价物余额		1,617,264,761.68	3,434,253,287.70

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
2019 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2019年度	2018年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,885,000.00	391,000.00
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		2,020,963,506.16	2,690,258,851.02
经营活动现金流入小计		2,022,848,506.16	2,690,649,851.02
购买商品、接受劳务支付的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		25,177,391.04	19,894,404.25
支付的各项税费		387,126.65	2,671,193.75
支付其他与经营活动有关的现金		1,499,906,400.01	751,854,647.28
经营活动现金流出小计		1,525,470,917.70	774,420,245.28
经营活动产生的现金流量净额		497,377,588.46	1,916,229,605.74
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		160,504,270.68	188,819,770.65
取得投资收益收到的现金		107,712,308.32	59,784,945.60
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		158,800.00	284,330.09
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流入小计		268,375,379.00	248,889,046.34

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		1,610,300.27	1,571,744.91
投资支付的现金		567,139,600.00	1,047,718,075.73
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		568,749,900.27	1,049,289,820.64
投资活动产生的现金流量净额		-300,374,521.27	-800,400,774.30
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		904,990,000.00	861,000,000.00
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		200,000,000.00	
筹资活动现金流入小计		1,104,990,000.00	1,459,800,000.00
偿还债务支付的现金		1,240,500,000.00	1,647,227,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		368,950,447.07	378,873,821.14
支付其他与筹资活动有关的现金		510,470,304.18	20,300,000.00
筹资活动现金流出小计		2,119,920,751.25	2,046,400,821.14
筹资活动产生的现金流量净额		-1,014,930,751.25	-586,600,821.14
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-817,927,684.06	529,228,010.30
加：期初现金及现金等价物余额		888,551,675.55	359,323,665.25
六、期末现金及现金等价物余额		70,623,991.49	888,551,675.55

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
 2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度												少数股东权益	所有者权益合计	
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本(或股本)	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	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	1,492,110,725.00				1,226,526,807.31		33,537,023.33		438,543,504.17		4,646,852,699.22		7,837,570,759.03	1,218,228,249.15	9,055,799,008.18
加:会计政策变更							-211,480.36		175,019.54		-3,670,473.79		-3,706,934.61	-2,648,940.84	-6,355,875.45
前期差错更正															
同一控制下企业合并					193,200,000.00						-11,669.87		193,188,330.13	44,944,971.99	238,133,302.12
其他															
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				1,419,726,807.31		33,325,542.97		438,718,523.71		4,643,170,555.56		8,027,052,154.55	1,260,524,280.30	9,287,576,434.85
三、本期增减变动金额(减少以“一”号填列)					-41,676,956.57	500,001,304.18	2,816,112.30		68,255,214.12		205,466,694.50		-265,140,239.83	-15,488,665.75	-280,628,905.58
(一)综合收益总额							2,816,112.30				418,843,518.52		421,659,630.82	116,246,669.52	537,906,300.34
(二)所有者投入和减少资本					-41,676,956.57	500,001,304.18							-541,678,260.75	-88,486,715.93	-630,164,976.68
1.所有者投入的普通股														15,206,327.50	15,206,327.50

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					-41,676,956.57	500,001,304.18						-541,678,260.75	-103,693,043.43	-645,371,304.18
(三)利润分配								68,255,214.12	-213,376,824.02			-145,121,609.90	-43,248,619.34	-188,370,229.24
1.提取盈余公积								68,255,214.12	-68,255,214.12					
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配										-145,121,609.90		-145,121,609.90	-43,248,619.34	-188,370,229.24
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.其他综合收益结转留存收益														
6.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			1,378,049,850.74	500,001,304.18	36,141,655.27		506,973,737.83		4,848,637,250.06		7,761,911,914.72	1,245,035,614.55	9,006,947,529.27

项目	2018 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益														
	实收资本 (或股本)	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	其他	小计		
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		7,247,526,087.13	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					193,200,000.00						-40,131.15		193,159,868.85	44,932,709.34	238,092,578.19
其他															
二、本年期初余额	1,492,110,725.00				1,415,575,228.24		27,532,692.77		392,166,630.90		4,113,300,679.07		7,440,685,955.98	1,114,474,749.29	8,555,160,705.27
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		533,540,350.28		590,073,133.18	148,698,471.85	738,771,605.03
（一）综合收益总额							6,004,330.56				758,970,510.55		764,974,841.11	112,304,419.96	877,279,261.07
（二）所有者投入和减少资本					4,151,579.07								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															



冠城大通股份有限公司 2019 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			1,419,726,807.31		33,537,023.33		438,543,504.17		4,646,841,029.35		8,030,759,089.16	1,263,173,221.14	9,293,932,310.30

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
 2019 年 1—12 月

单位:元 币种:人民币

项目	2019 年度										
	实收资本 (或股本)	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		211,480.36		492,328,829.68	2,103,787,724.36	6,331,900,773.48
加: 会计政策变更							-211,480.36		175,019.54	1,575,175.81	1,538,714.99
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				492,503,849.22	2,105,362,900.17	6,333,439,488.47
三、本期增减变动金额 (减少以“—”号填列)					195,500,000.00	500,001,304.18			68,255,214.12	469,175,317.18	232,929,227.12
(一) 综合收益总额										682,552,141.20	682,552,141.20
(二) 所有者投入和减少资本					195,500,000.00	500,001,304.18					-304,501,304.18
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				195,500,000.00	500,001,304.18				-304,501,304.18
(三) 利润分配							68,255,214.12	-213,376,824.02	-145,121,609.90
1. 提取盈余公积							68,255,214.12	-68,255,214.12	
2. 对所有者(或股东)的分配								-145,121,609.90	-145,121,609.90
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. 其他综合收益结转留存收益											
6. 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				2,438,962,014.08	500,001,304.18			560,759,063.34	2,574,538,217.35	6,566,368,715.59

项目	2018 年度										
	实收资本 (或股本)	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“—”)							-4,394,683.04		46,376,873.27	238,338,572.45	280,320,762.68

号填列)														
(一) 综合收益总额									-4,394,683.04			463,768,732.72	459,374,049.68	
(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												46,376,873.27	-225,430,160.27	-179,053,287.00
1. 提取盈余公积												46,376,873.27	-46,376,873.27	
2. 对所有者(或股东)的分配													-179,053,287.00	-179,053,287.00
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. 其他综合 收益结转留 存收益										
6. 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				2,243,462,014.08		211,480.36	492,328,829.68	2,103,787,724.36	6,331,900,773.48

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 2019 年 12 月 31 日，公司股本总数为 1,492,110,725 股（每股面值 1 元），其中发行在外的无限售条件的流通股 A 股为 1,391,668,739 股，回购库存股 100,441,986 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。公司社会信用代码 91350000158166190Y。

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

2. 合并财务报表范围

√适用 □不适用

本期纳入合并范围的企业共 40 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，无论是小规模的公司还是经营业务性质特殊的子公司，均应纳入合并财务报表的合并范围，公司控制的特殊目的主体也纳入合并财务报表的合并范围，有证据表明母公司不能控制被投资单位，不纳入合并财务报表的合并范围。

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

和“少数股东损益”之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在“归属于母公司所有者的净利润”和“少数股东损益”之间分配抵销。

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

根据《企业会计准则—合并财务报表》的规定，公司将少数股东权益在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示，将少数股东损益在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。子公司当期综合收益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中综合收益总额项目下以“归属于少数股东的综合收益总额”项目列示。

7. 合营安排分类及共同经营会计处理方法

√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确认和终止确认

公司成为金融工具合同的一方时，确认一项金融资产或金融负债。

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：

A、收取该金融资产现金流量的合同权利终止。

B、该金融资产已转移，且公司将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；或公司既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，同时放弃了对该金融资产控制。

如公司不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减计该金融资产账面余额，这种减计构成相关金融资产的终止确认，即金融资产的核销。

金融负债的终止确认：金融负债（或其一部分）的现时义务已经解除的，终止确认该金融负债（或该部分金融负债）。

（2）金融资产和金融负债的分类

根据公司管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将公司的金融资产划分为以下三类：

A、以摊余成本计量的金融资产。

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

C、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

在初始确认时，可以将非交易性权益工具投资指定为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。该指定一经做出，不得撤销。

公司改变管理金融资产的业务模式时，按照企业会计准则的规定对所有受影响的相关金融资产进行重分类。

公司的金融负债分为以下两类：

A、以摊余成本计量的金融负债。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

公司所有金融负债均不得进行重分类。

（3）金融资产和金融负债初始计量

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融工具，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融工具，相关交易费用计入初始确认金额。初始确认的对外销售商品或提供劳务形成的应收款项，未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的，按交易价格进行初始计量。

（4）金融资产的后续计量

A、以摊余成本计量的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产采用实际利率法以摊余成本计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系的一部分金融资产所产生利得或损失，在终止确认、重分类、按照实际利率法摊销或确认减值时，计入当期损益。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失，除与套期会计有关外，应当计入当期损益。

C、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

初始确认后，对于该类金融资产以公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成的利得或损失，除采用实际利率法计算的利息、减值损失或利得和汇兑损益外，均应当计入其他综合收益，直至该金融资产终止确认或被重分类。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益转出，计入当期损益。

被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，除了获得的股利（属于投资成本收回的部分除外）计入当期损益外，其他相关的利得和损失（包括汇兑损益）均应当计入其他综合收益，且后续不得转入当期损益。终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失应当从其他综合收益中转出，计入留存收益。

(5) 金融负债的后续计量

A、以摊余成本计量的金融负债

按照实际利率法以摊余成本进行后续计量。以摊余成本计量且不属于任何套期关系一部分的金融负债所产生的利得或损失，应当在终止确认时计入当期损益或在按照实际利率摊销时计入相关期间损益。

B、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

按照公允价值进行后续计量，其公允价值变动形成利得或损失，除与套期会计有关外，应当计入当期损益。

(6) 金融资产减值准备

以预期信用损失为基础，对下列项目进行减值会计处理并确认损失准备：

A、分类为以摊余成本计量的金融资产

B、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

C、租赁应收款及其他符合企业会计准则规定的需要计提减值准备的金融资产。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具，不需计提金融资产减值准备。

预期信用损失的计量：

预期信用损失，是指以发生违约的风险（即发生违约的概率，信用风险）为权重的金融工具信用损失的加权平均值。信用损失，是指公司按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。

对外销售商品或提供劳务形成的、未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项、租赁应收款，均始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。租赁应收款用于确定预期信用损失的现金流量应当与其计量租赁应收款的现金流量口径保持一致。

公司基于历史信用损失经验，使用矩阵模型计算上述金融资产预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

除上述外，在每个资产负债表日评估金融工具的信用风险自初始确认后是否已经显著增加，并按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司以单项金融资产或金融资产组合为基础评估信用风险是否显著增加。以金融资产组合为基础进行评估时，以共同风险特征为依据，参照历史信用损失经验，并考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息，计算预期信用损失率。

11. 应收票据

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

应收票据的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见 10 “金融工具” 会计政策。

12. 应收账款

应收账款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

对外销售商品或提供劳务形成的、未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收款项、租赁应收款，均始终按照整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备。租赁应收款用于确定预期信用损失的现金流量应当与其计量租赁应收款的现金流量口径保持一致。

公司按照单项认定及信用风险特征组合计提坏账准备，并基于历史信用损失经验，使用矩阵模型计算信用风险特征组合应收账款的预期信用损失，相关历史经验根据资产负债表日应收对象的特定因素、以及对当前状况和未来经济状况预测的评估进行调整。

13. 应收款项融资

√适用 □不适用

应收款项融资的确认及计量，以及预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见 10 “金融工具” 会计政策。

14. 其他应收款

其他应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

√适用 □不适用

按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

公司按照单项认定及信用风险特征组合计提坏账准备。

15. 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。

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

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

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

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

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

(4) 周转材料的摊销方法

低值易耗品采用一次摊销法；包装物采用一次摊销法。

(5) 存货的盘存制度

采用永续盘存制。

(6) 开发用土地的核算

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

(7) 公共配套设施费用的核算

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

16. 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对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。

17. 债权投资

(1). 债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

在每个资产负债表日以单项金融资产为基础评估信用风险自初始确认后是否已经显著增加，并按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

18. 其他债权投资

(1). 其他债权投资预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

19. 长期应收款

(1). 长期应收款预期信用损失的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

20. 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。

21. 投资性房地产

不适用

22. 固定资产

(1). 确认条件

适用 不适用

(1) 确认条件

固定资产指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的并且使用年限超过一年的有形资产。同时满足下列条件的，才能予以确认：与该固定资产有关的经济利益很可能流入企业；该固定资产的成本能够可靠地计量。

固定资产分为：房屋及建筑物、机器设备、运输设备、其他。

(2). 折旧方法

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	5-15	5%	19.00%-6.33%
运输设备	年限平均法	5-15	5%	19.00%-6.33%
其他	年限平均法	3-8	5%	31.67%-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。

23. 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。

24. 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”。

25. 生物资产

适用 不适用

26. 油气资产

适用 不适用

27. 使用权资产

适用 不适用

28. 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二十九、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。

29. 长期资产减值

√适用 □不适用

(1) 债权投资、其他债权投资

在每个资产负债表日以单项金融资产为基础评估信用风险自初始确认后是否已经显著增加，并按减值的三个阶段计量损失准备，将损失准备的增加或转回金额作为减值损失或利得计入当期损益。

信用风险自初始确认后未显著增加（第一阶段），应当按照未来 12 个月的预期信用损失计量损失准备；信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值（第二阶段）或初始确认后发生信用减值（第三阶段），均应当按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

(2) 长期股权投资

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

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

长期股权投资减值损失一经确认，不得转回。

(3) 固定资产、在建工程、无形资产、商誉等长期非金融资产

对于固定资产、在建工程、无形资产等长期非金融资产，公司在每年末判断相关资产是否存在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。

30. 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。

31. 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

32. 租赁负债

适用 不适用

33. 预计负债

适用 不适用

34. 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。

35. 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。

36. 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，在房产主体工程竣工验收，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。

37. 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。

38. 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。

39. 租赁

(1). 经营租赁的会计处理方法

适用 不适用

公司对经营性租赁采用直线法核算。经营租赁方式租入的固定资产改良支出,按剩余租赁期与租赁资产尚可使用年限两者中较短的期限平均摊销。

(2). 融资租赁的会计处理方法

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。

(3). 新租赁准则下租赁的确定方法及会计处理方法

适用 不适用

40. 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：

A. 满足运用套期会计方法条件的公允价值套期

套期工具产生的利得或损失应当计入当期损益；如果套期工具是对选择以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）进行套期的，套期工具产生的利得或损失应当计入其他综合收益。

被套期项目因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，同时调整未以公允价值计量的已确认被套期项目的账面价值；被套期项目分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入当期损益，其账面价值已经按公允价值计量的，不需要调整；被套期项目被指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资（或其组成部分）的，其因被套期风险敞口形成的利得或损失应当计入其他综合收益，其账面价值已经按公允价值计量的，不需要调整。

B. 满足运用套期会计方法条件的现金流量套期

套期工具产生的利得或损失中属于套期有效的部分，作为现金流量套期储备，应当计入其他综合收益；套期工具产生的利得或损失中属于套期无效的部分（即扣除计入其他综合收益后的其他利得或损失），应当计入当期损益。

现金流量套期储备金额的处理：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非金融负债的，企业应当将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入该资产或负债的初始金额；除上述外，公司应当在被套期的预期现金流量影响损益的相同期间，将原在其他综合收益中确认的现金流量套期储备金额转出，计入当期损益。

(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，是企业在某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：

A. 不能重分类进损益的其他综合收益，主要包括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、其他权益工具投资公允价值变动、企业自身信用风险公允价值变动等；

B. 将重分类进损益的其他综合收益，主要包括权益法下可转损益的其他综合收益、其他债权投资公允价值变动、金融资产重分类计入其他综合收益的金额、其他债权投资信用减值准备、现金流量套期储备、外币财务报表折算差额等。

(5) 回购公司股份

公司按法定程序报经批准采用收购本公司股票方式减资的，按注销股票面值总额减少股本，购回股票支付的价款（含交易费用）与股票面值的差额调整所有者权益，超过面值总额的部分，

依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积和未分配利润；低于面值总额的，低于面值总额的部分增加资本公积（股本溢价）。

公司回购的股份在注销或者转让之前，作为库存股管理，回购股份的全部支出转作库存股成本。

库存股转让时，转让收入高于库存股成本的部分，增加资本公积（股本溢价）；低于库存股成本的部分，依次冲减资本公积（股本溢价）、盈余公积、未分配利润。

（6）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。

（7）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。

41. 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)
根据财政部 2019 年 4 月 30 日发布的《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6 号）、2019 年 9 月 19 日发布的《关于修订印发合并财务报表格式（2019 版）的通知》（财会（2019）16 号）要求，本公司对财务报表格式进行修订。		详见说明 1
2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（以上 4 项准则以下统称“新金融工具准	经第十届董事会第二十六次会议审议	详见说明 2

则”)，并要求境内上市的企业自 2019 年 1 月 1 日起施行新金融工具相关会计准则。本公司自规定之日起开始执行。	通过。	
---	-----	--

其他说明

说明 1:

财政部于 2019 年 4 月 30 日发布《关于修订印发 2019 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2019]6 号)，于 2019 年 9 月 19 日发布《关于修订印发合并财务报表格式(2019 版)的通知》(财会[2019]16 号)，对一般企业财务报表格式进行了修订。

本公司按财会[2019]6 号、财会[2019]16 号规定的财务报表格式编制 2019 年度财务报表，并采用追溯调整法调整 2018 年度相关财务报表列报。其中，将应收账款及应收票据项目拆分为“应收账款”及“应收票据”项目，“应付账款及应付票据”拆分为“应付账款”及“应付票据”项目。

2018 年 12 月 31 日受影响的合并资产负债表:

单位:元 币种:人民币

列报项目	合并资产负债表		
	调整前	调整金额	调整后
应收票据及应收账款	834,979,885.88	-834,979,885.88	
应收票据		254,742,902.40	254,742,902.40
应收账款		580,236,983.48	580,236,983.48
应付票据及应付账款	1,523,905,259.31	-1,523,905,259.31	
应付票据		82,151,967.31	82,151,967.31
应付账款		1,441,753,292.00	1,441,753,292.00
合计	2,358,885,145.19		2,358,885,145.19

2018 年 12 月 31 日受影响的母公司资产负债表:

单位:元 币种:人民币

列报项目	母公司资产负债表		
	调整前	调整金额	调整后
应收票据及应收账款			
应收票据			
应收账款			
应付票据及应付账款	266,006.68	-266,006.68	
应付票据			
应付账款		266,006.68	266,006.68
合计	266,006.68		266,006.68

本公司 2019 年 1 月 1 日起执行新金融工具准则，根据财会[2019]6 号要求，基于实际利率法计提的金融负债的利息包含在相应金融工具的账面余额中，参照新金融工具准则的衔接规定调整期初数据。详见第十一节、五重要会计政策及会计估计注释 41、(3)。

说明 2:

本公司自 2019 年 1 月 1 日起执行财政部于 2017 年修订的《企业会计准则第 22 号—金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号—金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号—套期会计》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》。

根据新金融工具准则规定，公司在首次执行日，对金融工具列报项目作出以下调整:

原“以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产”，重分类为“交易性金融资产”；原“可供出售金融资产”，重分类为“交易性金融资产”、“其他权益工具投资”、“其他非流动金融资产”，并相应调整前期累积其他综合收益为年初留存收益。

本期对应收款项坏账准备计提由“已发生损失法”变更为“预期损失法”，并调整年初留存收益。

本公司对金融工具准则变更产生的累积影响数调整 2019 年的年初留存收益，调整减少年初所有者权益 6,355,875.45 元，其中减少归属于母公司的所有者权益 3,706,934.61 元，减少少数股东权益 2,648,940.84 元。公司无需对 2018 年度以及可比期间的比较报表进行追溯调整。

以按照财会〔2019〕6 号和财会〔2019〕16 号的规定调整后的上年年末余额为基础，在 2019 年 1 月 1 日，各项金融资产和金融负债按照修订前后金融工具确认计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

合并报表

单位：元 币种：人民币

原金融工具准则			新金融工具准则		
列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	3,463,913,648.03	货币资金	摊余成本	3,463,913,648.03
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	57,498,171.64	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	57,498,171.64
应收票据	摊余成本	254,742,902.40	应收票据	摊余成本	7,450,000.00
			应收款项融资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	247,292,902.40
应收账款	摊余成本	580,236,983.48	应收账款	摊余成本	563,553,295.42
其他应收款	摊余成本	83,955,556.18	其他应收款	摊余成本	92,672,825.93
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益/以成本计量	2,061,242,244.82	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	180,281,973.82
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,828,960,271.00
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,000,000.00
长期应收款	摊余成本	189,818,101.39	长期应收款	摊余成本	189,818,101.39

母公司报表

原金融工具准则	新金融工具准则
---------	---------

列报项目	计量类别	账面价值	列报项目	计量类别	账面价值
货币资金	摊余成本	888,551,675.55	货币资金	摊余成本	888,551,675.55
其他应收款	摊余成本	4,860,180,291.40	其他应收款	摊余成本	4,860,216,619.54
可供出售金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益/以成本计量	1,518,000,049.55	交易性金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	180,281,973.82
			其他非流动金融资产	以公允价值计量且其变动计入当期损益	1,285,718,075.73
			其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	52,000,000.00

(2). 重要会计估计变更

适用 不适用

(3). 2019 年起执行新金融工具准则、新收入准则或新租赁准则调整执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

合并资产负债表

单位:元 币种:人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产:			
货币资金	3,463,913,648.03	3,463,913,648.03	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产		237,780,145.46	237,780,145.46
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		-57,498,171.64
衍生金融资产			
应收票据	254,742,902.40	7,450,000.00	-247,292,902.40
应收账款	580,236,983.48	563,553,295.42	-16,683,688.06
应收款项融资		247,292,902.40	247,292,902.40
预付款项	156,136,990.82	156,136,990.82	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	83,955,556.18	92,672,825.93	8,717,269.75
其中: 应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			

存货	13,563,376,778.83	13,563,376,778.83	
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	342,215,160.99	342,215,160.99	
流动资产合计	18,502,076,192.37	18,674,391,747.88	172,315,555.51
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
可供出售金融资产	2,061,242,244.82		-2,061,242,244.82
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款	189,818,101.39	189,818,101.39	
长期股权投资	890,170,069.26	890,170,069.26	
其他权益工具投资		52,000,000.00	52,000,000.00
其他非流动金融资产		1,828,960,271.00	1,828,960,271.00
投资性房地产			
固定资产	1,546,721,810.54	1,546,721,810.54	
在建工程	216,959,554.20	216,959,554.20	
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	468,470,866.44	468,470,866.44	
开发支出			
商誉	23,542,883.25	23,542,883.25	
长期待摊费用	22,695,343.90	22,695,343.90	
递延所得税资产	14,029,738.03	15,640,280.89	1,610,542.86
其他非流动资产	692,405,643.02	692,405,643.02	
非流动资产合计	6,126,056,254.85	5,947,384,823.89	-178,671,430.96
资产总计	24,628,132,447.22	24,621,776,571.77	-6,355,875.45
流动负债：			
短期借款	1,191,852,936.03	1,194,341,152.43	2,488,216.40
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
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	82,151,967.31	82,151,967.31	
应付账款	1,441,753,292.00	1,441,753,292.00	
预收款项	2,272,098,328.76	2,272,098,328.76	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			

代理承销证券款			
应付职工薪酬	19,306,497.01	19,306,497.01	
应交税费	2,576,239,289.57	2,576,239,289.57	
其他应付款	1,022,068,801.87	962,444,412.62	-59,624,389.25
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	768,300,000.00	825,436,172.85	57,136,172.85
其他流动负债			
流动负债合计	9,373,771,112.55	9,373,771,112.55	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	3,429,956,000.00	3,429,956,000.00	
应付债券	2,352,377,431.25	2,352,377,431.25	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债	268,200.01	268,200.01	
递延收益	1,200,000.00	1,200,000.00	
递延所得税负债	3,079,559.28	3,079,559.28	
其他非流动负债	173,547,833.83	173,547,833.83	
非流动负债合计	5,960,429,024.37	5,960,429,024.37	
负债合计	15,334,200,136.92	15,334,200,136.92	
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	1,419,726,807.31	1,419,726,807.31	
减：库存股			
其他综合收益	33,537,023.33	33,325,542.97	-211,480.36
专项储备			
盈余公积	438,543,504.17	438,718,523.71	175,019.54
一般风险准备			
未分配利润	4,646,841,029.35	4,643,170,555.56	-3,670,473.79
归属于母公司所有者权益（或 股东权益）合计	8,030,759,089.16	8,027,052,154.55	-3,706,934.61
少数股东权益	1,263,173,221.14	1,260,524,280.30	-2,648,940.84
所有者权益（或股东权益）	9,293,932,310.30	9,287,576,434.85	-6,355,875.45

合计			
负债和所有者权益（或股东权益）总计	24,628,132,447.22	24,621,776,571.77	-6,355,875.45

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

母公司资产负债表

单位：元 币种：人民币

项目	2018 年 12 月 31 日	2019 年 1 月 1 日	调整数
流动资产：			
货币资金	888,551,675.55	888,551,675.55	
交易性金融资产		180,281,973.82	180,281,973.82
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			
应收账款			
应收款项融资			
预付款项	226,564.53	226,564.53	
其他应收款	4,860,180,291.40	4,860,216,619.54	36,328.14
其中：应收利息			
应收股利			
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	722,985.19	
流动资产合计	5,749,681,516.67	5,929,999,818.63	180,318,301.96
非流动资产：			
债权投资			
可供出售金融资产	1,518,000,049.55		-1,518,000,049.55
其他债权投资			
持有至到期投资			
长期应收款			
长期股权投资	7,087,597,036.33	7,089,108,505.21	1,511,468.88
其他权益工具投资		52,000,000.00	52,000,000.00
其他非流动金融资产		1,285,718,075.73	1,285,718,075.73
投资性房地产			
固定资产	4,269,143.24	4,269,143.24	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			

无形资产	4,063,212.16	4,063,212.16	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	756,826.61	756,826.61	
递延所得税资产	141,693.31	132,611.28	-9,082.03
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	8,436,618,630.66	-178,779,586.97
资产总计	14,365,079,734.30	14,366,618,449.29	1,538,714.99
流动负债：			
短期借款	761,000,000.00	762,129,610.45	1,129,610.45
交易性金融负债			
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			
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	3,198,080.79	
应交税费	159,427.79	159,427.79	
其他应付款	4,355,111,742.54	4,304,530,916.01	-50,580,826.53
其中：应付利息			
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	334,500,000.00	383,951,216.08	49,451,216.08
其他流动负债			
流动负债合计	5,455,731,036.11	5,455,731,036.11	
非流动负债：			
长期借款	225,000,000.00	225,000,000.00	
应付债券	2,352,377,431.25	2,352,377,431.25	
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
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	70,493.46	
其他非流动负债			
非流动负债合计	2,577,447,924.71	2,577,447,924.71	
负债合计	8,033,178,960.82	8,033,178,960.82	
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		-211,480.36
专项储备			
盈余公积	492,328,829.68	492,503,849.22	175,019.54
未分配利润	2,103,787,724.36	2,105,362,900.17	1,575,175.81
所有者权益（或股东权益） 合计	6,331,900,773.48	6,333,439,488.47	1,538,714.99
负债和所有者权益（或股 东权益）总计	14,365,079,734.30	14,366,618,449.29	1,538,714.99

各项目调整情况的说明：

适用 不适用

(4). 2019 年起执行新金融工具准则或新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

42. 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%、7.7%、9%（10%）、13%（16%）
消费税		
营业税		
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额计征	15%、20%、25%、21.51%、21.5%
有限公司利得税	按应纳税利得计征	8.25%、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 1：2019 年 1 月 1 日至 2019 年 3 月 31 日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%。2019 年 4 月 1 日起，工业企业增值税率为 13%，房地产行业一般纳税人增值税率为 9%。

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 7.7%。Mirador Health & Wellness Centre SA 增值税税率为：医疗药品及服务免征增值税。

注 3：福建宏汇置业有限公司按应纳增值税的 1%；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%。

注 4：上述有限公司利得税税率为：两级制税率（不超过 200 万港币的应纳税利得适用 8.25%，超过部分适用 16.5%）。

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、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	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	8.25、16.5
HL Le Mirador International SA	21.51
Mirador Health & Wellness Centre SA	21.50
中关村青创（北京）国际科技有限公司	20.00
除上述外其他企业	25.00

2. 税收优惠

适用 不适用

1、江苏大通机电有限公司 2019 年 11 月 22 日取得重新认定的高新技术企业证书（编号 GR201932004545），自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受所得税优惠税率。

2、福建冠城瑞闽新能源科技有限公司 2019 年 12 月 2 日取得高新技术企业证书（编号 GR201935001007），自认定批准的当年开始，在有效期三年内享受所得税优惠税率。

3、中关村青创（北京）国际科技有限公司符合小微企业认定条件，享受小微企业所得税优惠税率。

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	773,539.21	687,358.55
银行存款	1,566,754,500.51	3,432,038,002.65
其他货币资金	133,726,366.84	31,188,286.83
合计	1,701,254,406.56	3,463,913,648.03
其中：存放在境外的款项总额	182,428,295.53	182,002,692.52

其他说明

受限制的其他货币资金主要项目如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票保证金	51,798,300.00	8,968,600.00
按揭保证金	8,722,344.88	20,291,760.33
保函保证金	10,000,000.00	400,000.00
法院冻结资金	3,000,000.00	
股权交易共管资金	10,469,000.00	
合计	83,989,644.88	29,660,360.33

注 1：受中国工商银行股份有限公司福州鼓楼支行起诉购房者韩倩、张菊芳、吴梦瑶拖欠购房按揭贷款的影响，公司控股子公司福建宏汇置业有限公司因承担阶段性按揭担保责任，被法院暂时冻结资金 300 万元。

注 2：公司以人民币 10,469 万元价格受让朗毅有限公司持有的福州大通机电有限公司 11% 股权。根据付款安排公司将交易总价款的 10% 即人民币 1,046.90 万元支付至交易双方共管的公司名下账户由双方进行共管，待股权转让工商变更登记备案手续办理完成后再付至朗毅有限公司指定的银行账户。详见附注十五、4。

2、交易性金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
其中：		
1、交易性债券投资		
2、交易性权益工具投资	74,188,182.20	237,780,145.46
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：		
合计	74,188,182.20	237,780,145.46

其他说明：

□适用 √不适用

3、衍生金融资产

□适用 √不适用

4、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		
商业承兑票据	16,208,852.45	7,450,000.00
合计	16,208,852.45	7,450,000.00

注：应收商业承兑汇票为经单独测试后未减值的房地产业务应收合作方票据，其发生坏账损失的可能性很小。

(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

(5). 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

按单项计提坏账准备：

适用 不适用

按组合计提坏账准备：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

(6). 坏账准备的情况

适用 不适用

(7). 本期实际核销的应收票据情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

5、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	694,031,468.85
1 至 2 年	8,647,488.21

2 至 3 年	15,696,517.47
3 年以上	
3 至 4 年	1,285,472.54
4 至 5 年	2,798,738.74
5 年以上	60,451,037.38
合计	782,910,723.19

(2). 按坏账计提方法分类披露

√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 (%)	
按单项计提坏账准备	10,380,549.97	1.33	9,125,650.81	87.91	1,254,899.16	8,640,458.51	1.42	8,479,639.81	98.14	160,818.70
其中：										
按组合计提坏账准备	772,530,173.22	98.67	47,372,448.10	6.13	725,157,725.12	601,712,349.18	98.58	38,319,872.46	6.37	563,392,476.72
其中：										
组合 1	61,703,194.58	7.88			61,703,194.58	62,532,297.91	10.25			62,532,297.91
组合 2	710,826,978.64	90.79	47,372,448.10	6.66	663,454,530.54	539,180,051.27	88.34	38,319,872.46	7.11	500,860,178.81
合计	782,910,723.19	/	56,498,098.91	/	726,412,624.28	610,352,807.69	/	46,799,512.27	/	563,553,295.42

按单项计提坏账准备：

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
南通富士德机电有限公司	1,608,187.03	1,447,368.33	90.00	涉及诉讼，预计绝大部分无法收回
江苏天发动力科技有限公司	1,026,213.90	718,349.73	70.00	涉及诉讼，预计大部分无法收回
上海百特机电有限公司	3,050,742.26	3,050,742.26	100.00	涉及诉讼，预计无法收回
上海翠林电机有限公司	2,114,125.57	2,114,125.57	100.00	涉及诉讼，预计无法收回
陈贤忠	873,573.66	87,357.37	10.00	涉及诉讼，预计部分无法收回
其他单位	1,707,707.55	1,707,707.55	100.00	已涉诉或长账龄催收未付
合计	10,380,549.97	9,125,650.81	87.91	/

按单项计提坏账准备的说明：

 适用 不适用

按组合计提坏账准备：

 适用 不适用

组合计提项目：账龄组合

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	772,530,173.22	47,372,448.10	6.13
合计	772,530,173.22	47,372,448.10	6.13

按组合计提坏账的确认标准及说明：

 适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

 适用 不适用

(3). 坏账准备的情况

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	

按单项计提 坏账准备	8,479,639.81	646,011.00				9,125,650.81
按组合计提 坏账准备	38,319,872.46	7,627,283.24			1,425,292.40	47,372,448.10
合计	46,799,512.27	8,273,294.24			1,425,292.40	56,498,098.91

注：其他变动系因合并报表范围新增福建宏汇置业有限公司相应转入坏账准备 1,425,292.40 元。

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

(4). 本期实际核销的应收账款情况

适用 不适用

(5). 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	67,448,227.87	8.62	3,372,411.39
第二名	57,444,890.00	7.34	
第三名	38,776,240.40	4.95	1,938,812.02
第四名	20,105,417.89	2.57	1,005,270.89
第五名	17,364,499.24	2.22	868,224.96
合计	201,139,275.40	25.69	7,184,719.26

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款

适用 不适用

(7). 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

6、 应收款项融资

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-银行承兑汇票	144,311,976.71	247,292,902.40
合计	144,311,976.71	247,292,902.40

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况：

适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

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银行承兑汇票 173,436,246.91 元。

7、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	187,262,324.03	100.00	156,136,990.82	100.00
1 至 2 年				
2 至 3 年				
3 年以上				
合计	187,262,324.03	100.00	156,136,990.82	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 (%)
福建建工集团有限责任公司	92,080,253.34	49.17
西安宏汇建设工程有限公司永泰分公司	67,900,000.00	36.26
国网江苏省电力公司常熟市供电公司	15,197,176.93	8.12
常熟中法水务有限公司	1,435,467.94	0.77
福建省百盛建设发展有限公司	1,000,000.00	0.53
合计	177,612,898.21	94.85

其他说明

适用 不适用

8、其他应收款

项目列示

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		
应收股利	5,348,308.19	
其他应收款	225,470,723.97	92,672,825.93
合计	230,819,032.16	92,672,825.93

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

(3). 坏账准备计提情况
 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
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)	5,348,308.19	
合计	5,348,308.19	

(2). 重要的账龄超过 1 年的应收股利
 适用 不适用

(3). 坏账准备计提情况
 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

其他应收款
(1). 按账龄披露
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	150,263,429.49
1 至 2 年	42,942,375.57
2 至 3 年	4,755,648.70
3 年以上	
3 至 4 年	18,190,174.64
4 至 5 年	5,759,602.31
5 年以上	42,159,803.91
合计	264,071,034.62

(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	168,865,477.99	33,124,662.58
工程质保金及其他保证金	57,467,130.31	52,178,261.57
其他	37,738,426.32	38,514,531.75
合计	264,071,034.62	123,817,455.90

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	5,322,819.76	25,821,810.21		31,144,629.97
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	4,888,692.23	952,893.11	543,001.19	6,384,586.53
本期转回	739,875.80	253,907.61		993,783.41
本期转销				

本期核销				
其他变动	227,015.56	1,837,862.00		2,064,877.56
2019年12月31日 余额	9,698,651.75	28,358,657.71	543,001.19	38,600,310.65

其他变动因合并范围新增福建宏汇置业有限公司相应转入坏账准备 2,064,877.56 元。

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据：

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单独计提坏账准备的其他应收款		543,001.19				543,001.19
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	31,144,629.97	5,841,585.34	993,783.41		2,064,877.56	38,057,309.46
合计	31,144,629.97	6,384,586.53	993,783.41		2,064,877.56	38,600,310.65

注：其他变动系因合并范围新增福建宏汇置业有限公司相应转入坏账准备 2,064,877.56 元。

本期计提坏账准备金额 5,390,803.12 元。

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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
宁德金世通房地产开发有限公司	其他关联方往来款	113,188,375.00	1 年以内	50.20	
汇邦人寿保险股份有限公司	其他往来款	36,100,000.00	1 年以内、1-2 年	16.01	2,679,000.00
北京城投地下空间开发建设有限公司	工程质保金及其他保证金	17,700,000.00	1-2 年、3-4 年、5 年以上	7.85	
北京市求是公证处	工程质保金及其他保证金	10,108,131.20	5 年以上	4.48	
北京市土地整理储备中心	工程质保金及其他保证金	10,000,000.00	5 年以上	4.44	10,000,000.00
合计	/	187,096,506.20	/	82.98	12,679,000.00

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 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

9、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	26,068,855.79		26,068,855.79	24,633,863.43	102,827.60	24,531,035.83
在产品	28,162,450.35	3,960,900.80	24,201,549.55	29,068,763.48	2,575,970.52	26,492,792.96
库存商品	148,019,282.36	6,327,322.70	141,691,959.66	189,828,255.22	5,516,149.72	184,312,105.50
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	82,580,409.04	34,774,710.71	47,805,698.33	34,820,223.81	12,945,351.27	21,874,872.54
低值易耗品	6,725,568.70		6,725,568.70	5,548,620.71		5,548,620.71
开发成本	12,720,643,901.12		12,720,643,901.12	10,221,277,321.37		10,221,277,321.37
开发产品	1,996,496,153.34	18,156,356.74	1,978,339,796.60	2,708,785,321.97		2,708,785,321.97
出租开发产品	429,281,785.06		429,281,785.06	368,449,018.28		368,449,018.28
发出商品	41,106,751.00	1,244,346.06	39,862,404.94	589,820.98	232,416.29	357,404.69
其他存货	1,403,592.66		1,403,592.66	1,748,284.98		1,748,284.98
合计	15,480,488,749.42	64,463,637.01	15,416,025,112.41	13,584,749,494.23	21,372,715.40	13,563,376,778.83

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	3,307,790,917.34	3,241,524,153.85
铂珺花园	2017 年 9 月	2020 年 12 月	25 亿元	1,796,957,441.28	1,537,775,970.99

冠城大通华熙阁	2017 年 12 月	2020 年 6 月	16 亿元	1,178,652,552.27	987,994,919.41
冠城大通蓝郡	2009 年 7 月	2020 年 12 月	40 亿元	477,022,328.22	242,595,779.82
冠城大通悦山郡	2018 年 10 月	2021 年 9 月	11 亿元	237,607,245.56	149,780,952.49
冠城大通百旺府 1、2、7、8 组团	2004 年 7 月	2021 年 12 月	33 亿元	511,253,703.19	602,133,223.96
西北旺新村项目				2,343,829,664.96	1,477,293,776.37
冠城大通华宸院	2020 年 4 月	2022 年 6 月	13 亿元	498,134,838.38	
冠城大通华玺	2018 年 12 月	2021 年 6 月	8 亿元	463,216,435.99	352,735,266.89
冠城大通蓝湖庭	2018 年 6 月	2020 年 12 月	21 亿元	1,419,725,125.47	1,217,310,575.85
冠城大通和棠瑞府	2019 年 5 月	2021 年 12 月	8 亿元	486,453,648.46	412,132,701.74
合计				12,720,643,901.12	10,221,277,321.37

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	本期转入	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	23,475,604.75			4,051,453.16		19,424,151.59
冠城大通金星园一期	12,492,288.06			4,056,243.49		8,436,044.57
冠城大通金星园二期	12,277,722.96					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	5,438,041.78			751,393.74		4,686,648.04
冠城大通首玺	43,409,057.69			13,935,244.86		29,473,812.83
冠城大通蓝湾	48,701,140.85			3,007,076.50		45,694,064.35
冠城大通水岸风景	1,982,918.63			1,982,918.63		
冠城大通蓝郡	431,739,376.73			147,710,789.83		284,028,586.90
西北旺新村项目	263,340,995.27		182,990,319.71	153,353,132.69		292,978,182.29
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	965,506,493.67		536,608,722.88	633,765,917.73		868,349,298.82

冠城大通珑湾	29,757,987.11			27,047,383.46		2,710,603.65
冠城大通棕榈湾	777,381,540.03			684,296,323.31		93,085,216.72
蝶泉湾		323,814,233.21		81,744,567.03		242,069,666.18
合计	2,708,785,321.97	323,814,233.21		719,599,042.59	1,755,702,444.43	1,996,496,153.34

注：因合并范围新增福建宏汇置业有限公司相应转入开发产品“蝶泉湾”323,814,233.21 元。

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	8,093,828.86	387,096.14	394,096.39		205,533.37			8,487,925.25	592,629.51
冠城大通金星园	60,309,825.45	46,101,968.38			618,700.36	6,717,144.62	2,777,356.16	53,592,680.83	43,943,312.58
冠城大通澜石	17,022,789.21	2,795,421.72			399,345.96			17,022,789.21	3,194,767.68
冠城大通水星园	40,418,216.00	27,340,085.00			1,045,943.00			40,418,216.00	28,386,028.00
冠城大通首玺	51,301,994.44	1,612,190.48	10,717,524.47		1,492,057.97			62,019,518.91	3,104,248.45
冠城大通水岸风景	10,868,376.00	4,936,054.10			543,418.80			10,868,376.00	5,479,472.90
百旺家苑	36,333,280.00	10,195,047.68			1,631,207.60			36,333,280.00	11,826,255.28
百旺茉莉园	31,073,606.40	5,759,492.24			1,198,702.23			31,073,606.40	6,958,194.47

冠城大通百旺府	47,724,066.61	2,362,945.04	50,567,752.90		2,947,390.06			98,291,819.51	5,310,335.10
冠城大通蓝湾	56,776,787.90	5,328,185.02	32,677.52		2,185,704.78			56,809,465.42	7,513,889.80
冠城大通蓝郡	117,667,110.39	2,322,377.18	20,288,835.32		4,960,327.23			137,955,945.71	7,282,704.41
合计	477,589,881.26	109,140,862.98	82,000,886.60		17,228,331.36	6,717,144.62	2,777,356.16	552,873,623.24	123,591,838.18

(2). 存货跌价准备

(3). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√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	102,827.60			102,827.60		
在产品	2,575,970.52	6,376,513.50		4,991,583.22		3,960,900.80
库存商品	5,516,149.72	9,789,894.77		8,978,721.79		6,327,322.70
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	28,040,691.44		6,211,332.00		34,774,710.71
发出商品	232,416.29	16,991,631.46		15,979,701.69		1,244,346.06
开发产品			22,063,538.21	3,907,181.47		18,156,356.74
合计	21,372,715.40	61,198,731.17	22,063,538.21	40,171,347.77		64,463,637.01

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。

注 3：本期因合并范围新增福建宏汇置业有限公司相应转入开发产品蝶泉湾存货跌价准备 22,063,538.21 元。

房地产项目跌价准备：

存货种类	期初余额	本年转入	本期计提额	本期减少额		期末余额
				转回	转销	
开发产品		22,063,538.21			3,907,181.47	18,156,356.74
合计		22,063,538.21			3,907,181.47	18,156,356.74

注：本年转入系因合并范围新增福建宏汇置业有限公司相应转入开发产品蝶泉湾存货跌价准备 22,063,538.21 元。

(4). 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 1,125,262,183.55 元。

(5). 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

10、 持有待售资产

适用 不适用

11、 一年内到期的非流动资产

适用 不适用

期末重要的债权投资和其他债权投资：

适用 不适用

12、 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	268,495,810.09	160,745,097.25
预缴税费	440,642,789.11	181,119,102.26
待摊费用	904,710.37	350,961.48
合计	710,043,309.57	342,215,160.99

13、 债权投资

(1). 债权投资情况

适用 不适用

(2). 期末重要的债权投资

适用 不适用

(3). 减值准备计提情况

适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

14、其他债权投资
(1). 其他债权投资情况
 适用 不适用

(2). 期末重要的其他债权投资
 适用 不适用

(3). 减值准备计提情况
 适用 不适用

本期减值准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

 适用 不适用

其他说明：

 适用 不适用

15、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	170,794,417.34		170,794,417.34	189,818,101.39		189,818,101.39	
合计	170,794,417.34		170,794,417.34	189,818,101.39		189,818,101.39	/

(2). 坏账准备计提情况
 适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据

 适用 不适用

(3). 因金融资产转移而终止确认的长期应收款
 适用 不适用

(4). 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

16、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	16,879,918.32			7,700,608.59						24,580,526.91	
小计	16,879,918.32			7,700,608.59						24,580,526.91	
二、联营企业											
福州隆达典当有限公司	16,789,119.89	8,289,600.00		1,878,368.83			635,536.00			26,321,552.72	
宁德金世通房地产开发 有限公司（注 2）		187,500,000.00		-925,474.41						186,574,525.59	
天津中科环海产业园有 限公司	42,354,108.12	42,000,000.00		-467,830.33						83,886,277.79	
北京德成自然绿化工程 有限公司	457,200.66			-6,619.37						450,581.29	
北京德成永信物业管理 有限公司	5,197,969.81			428,155.87						5,626,125.68	
北京百旺绿谷汽车贸易 有限公司	15,950,474.69			4,542,722.32			4,140,000.00			16,353,197.01	
福建省新兴产业投资管 理有限公司	1,302,457.24			70,057.92						1,372,515.16	
福建冠城资产管理有限 公司	4,581,857.00			28,133.48						4,609,990.48	

福建冠城华汇股权投资有限合伙企业(注 3)	130,026,515.6		52,312,759.67	2,917,256.85					80,631,012.78	
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业(注 4)	140,585,232.46		12,375,000.00	361,396.67	3,916,952.80				132,488,581.93	
福建冠城股权投资合伙企业(有限合伙)	253,121,301.91			8,296,906.45					261,418,208.36	
航科智汇股权投资基金(平潭)合伙企业(有限合伙)	30,494,998.83			445,203.94					30,940,202.77	
鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)(注 5)	232,428,914.73		20,000,000	18,344,923.67			17,348,308.19		213,425,530.21	
小计	873,290,150.94	237,789,600.00	84,687,759.67	35,913,201.89	3,916,952.80		22,123,844.19		1,044,098,301.77	
合计	890,170,069.26	237,789,600.00	84,687,759.67	43,613,810.48	3,916,952.80		22,123,844.19		1,068,678,828.68	

其他说明

注 1: 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。

注 2: 2019 年 7 月 30 日,公司与宁德市金禾房地产有限公司、泉州世茂新发展置业有限公司签订《宁德 2019P01、2019P04 宗地合作开发协议》,三方共同合作开发位于宁德市天山路北侧、宗地号为宁德市 2019P01、2019P04 地块。2019 年 7 月 30 日,宁德金世通房地产开发有限公司公司成立,注册资本人民币 5,000 万元,公司持有其 25%股权。公司第十届董事会第三十五次(临时)会议审议通过《关于对参股公司宁德金世通房地产开发有限公司增资 1.75 亿元的议案》,同意公司将拥有的对宁德金世通 1.75 亿债权作为出资款参与本次增资。本次增资完成后,宁德金世通注册资本将由 5,000 万元增加至 75,000 万元,公司仍持有其 25%股权。截止 2019 年 12 月 31 日,已累计支付投资款 18,750 万元。

注 3: 2019 年 2-7 月,福建冠城华汇股权投资有限合伙企业先后召开 3 次合伙人会议,全体合伙人一致同意分配投资项目退出款等,冠城投资共回 52,312,759.67 元。

17、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	10,000,000.00	10,000,000.00
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
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	15,000,000.00	15,000,000.00
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
福州华榕超市有限公司		
合计	52,000,000.00	52,000,000.00

注：福州华榕超市有限公司初始投资成本 300,000.00 元，已全额计提减值准备，期末余额为 0。

(2). 非交易性权益工具投资的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期确认的股利收入	累计利得	累计损失	其他综合收益转入留存收益的金额	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因	其他综合收益转入留存收益的原因
武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	500,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有限公司					其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00				其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
福州华榕超市有限公司					其他权益工具投资是本公司并非用于交易目的而计划长期持有的投资	
合计	1,700,000.00					

其他说明：

□适用 √不适用

18、其他非流动金融资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	1,852,960,271.00	1,828,960,271.00
合计	1,852,960,271.00	1,828,960,271.00

权益工具投资情况：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	期末持股比例
富滇银行股份有限公司	1,252,384,742.40	1,252,384,742.40	8.32%
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限公司）	33,333,333.33	33,333,333.33	20.75%
天津力神电池股份有限公司	419,999,995.39	419,999,995.39	3.025%
上海舜华新能源系统有限公司(注 1)	24,000,000.00		8.00%
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%
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%
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%
合计	1,852,960,271.00	1,828,960,271.00	

注：2019 年 9 月，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）签订《关于上海舜华新能源系统有限公司的增资协议》，出资 2,400 万元认缴新增注册资本（占 8%），截止 2019 年 12 月 31 日，冠城投资已完成全部出资。

其他说明：

□适用 √不适用

19、投资性房地产

投资性房地产计量模式

不适用

20、固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	1,469,176,560.32	1,546,721,810.54
固定资产清理		
合计	1,469,176,560.32	1,546,721,810.54

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	1,770,842,887.97	647,287,147.63	72,147,770.31	57,679,362.61	2,547,957,168.52
2.本期增加金额	6,418,215.04	35,708,515.98	4,458,279.92	5,711,660.45	52,296,671.39
(1) 购置	6,418,215.04	5,130,557.73	3,933,910.92	4,502,452.22	19,985,135.91
(2) 在建工程转入		30,577,958.25	93,451.32	185,023.50	30,856,433.07
(3) 企业合并增加			430,917.68		430,917.68
(4) 其他				1,024,184.73	1,024,184.73
3.本期减少金额		6,494,617.18	6,672,794.65	325,635.97	13,493,047.80
(1) 处置或报废		1,795,744.95	2,015,220.42	325,635.97	4,136,601.34
(2) 转入在建工程		4,698,872.23			4,698,872.23
(3) 出售			4,657,574.23		4,657,574.23
4.期末余额	1,777,261,103.01	676,501,046.43	69,933,255.58	63,065,387.09	2,586,760,792.11
二、累计折旧					
1.期初余额	665,046,746.96	236,972,483.41	58,688,342.33	40,527,785.28	1,001,235,357.98
2.本期增加金额	61,379,130.21	53,615,429.68	2,839,129.90	5,409,951.83	123,243,641.62
(1) 计提	61,379,130.21	53,615,429.68	2,618,372.22	5,409,951.83	123,022,883.94
(2) 企业合并增加			220,757.68		220,757.68
3.本期减少金额		3,195,452.12	6,140,046.82	269,251.27	9,604,750.21
(1) 处置或报废		637,614.02	1,914,459.40	269,251.27	2,821,324.69
(2) 转入在建工程		2,557,838.10			2,557,838.10
(3) 出售			4,225,587.42		4,225,587.42
4.期末余额	726,425,877.17	287,392,460.97	55,387,425.41	45,668,485.84	1,114,874,249.39
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额		2,709,982.40			2,709,982.40
(1) 计提		2,709,982.40			2,709,982.40
3.本期减少金额					
(1) 处置或报废					

4.期末余额		2,709,982.40			2,709,982.40
四、账面价值					
1.期末账面价值	1,050,835,225.84	386,398,603.06	14,545,830.17	17,396,901.25	1,469,176,560.32
2.期初账面价值	1,105,796,141.01	410,314,664.22	13,459,427.98	17,151,577.33	1,546,721,810.54

注：本期因合并范围新增福建宏汇置业有限公司相应转入固定资产原值 430,917.68 元，累计折旧 220,757.68 元。

(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

单位：元 币种：人民币

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
米兰朵酒店设备	968,643.05	113,008.36		855,634.69
合计	968,643.05	113,008.36		855,634.69

(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

21、 在建工程

项目列示

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	3,114,251.42		3,114,251.42	11,330,650.10		11,330,650.10

废气净化喷雾系统	102,948.43		102,948.43	1,442,346.31		1,442,346.31
冠城大通广场项目	428,695,338.72		428,695,338.72	199,764,682.35		199,764,682.35
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
瑞闽新能源公司厂房二期工程	7,982,455.50		7,982,455.50	3,605,180.18		3,605,180.18
江苏大通机电公司车间环保系统改造				380,710.93		380,710.93
锂离子电池研发生产设备安装	243,499.20		243,499.20			
金思维新-代智慧云平台系统	272,393.76		272,393.76	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	440,410,887.03		440,410,887.03	216,959,554.20		216,959,554.20

(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		11,330,650.10	13,600,563.88	21,816,962.56		3,114,251.42						自有资金
废气净化喷雾系统		1,442,346.31	240,073.43	1,579,471.31		102,948.43						自有资金
冠城大通广场项目		199,764,682.35	228,930,656.37			428,695,338.72			13,354,212.30	12,572,395.80	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		3,605,180.18	4,377,275.32			7,982,455.50						自有资金
江苏大通机电公司车间环保系统改造		380,710.93		380,710.93								自有资金

锂离子电池 研发生产设备 安装			7,350,046.29	6,927,346.38	179,200.71	243,499.20						自有资金
金思维新一 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		58,490.57		58,490.57								自有资金
粒子检测设 备			93,451.32	93,451.32								
合计		216,959,554.20	254,592,066.61	30,856,433.07	284,300.71	440,410,887.03	/	/	13,354,212.30	12,572,395.80		

(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

22、 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

23、 油气资产
 适用 不适用

24、 使用权资产
 适用 不适用

25、 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	11,411,981.00		4,203,898.21	153,014.01	530,745,242.41
2.本期增加金额		20,646.36		184,373.12		205,019.48
(1)购置				5,172.41		5,172.41

(2)内 部研发						
(3)企 业合并增加						
(2)开发支出 转入		20,646.36		179,200.71		199,847.07
3.本期 减少金额				13,800.00		13,800.00
(1)处 置				13,800.00		13,800.00
4.期末余 额	514,976,349.19	11,432,627.36		4,374,471.33	153,014.01	530,936,461.89
二、累计摊销						
1.期初 余额	58,299,615.36	3,652,365.41		284,141.75	38,253.45	62,274,375.97
2.本期 增加金额	12,569,615.22	970,122.05		419,274.16	30,602.76	13,989,614.19
(1) 计提	12,569,615.22	970,122.05		419,274.16	30,602.76	13,989,614.19
3.本期 减少金额				13,800.00		13,800.00
(1) 处置				13,800.00		13,800.00
4.期末 余额	70,869,230.58	4,622,487.46		689,615.91	68,856.21	76,250,190.16
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	444,107,118.61	6,810,139.90		3,684,855.42	84,157.80	454,686,271.73
2.期初	456,676,733.83	7,759,615.59		3,919,756.46	114,760.56	468,470,866.44

账面价值						
------	--	--	--	--	--	--

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 1.48%

(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

26、 开发支出

适用 不适用

27、 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	66,782,021.90					66,782,021.90
苏州冠城宏业房地产有限公司	90,114,225.84	103,543.89				90,217,769.73
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	76,519.76			35,685,970.89
骏和地产（江苏）有限公司	6,825,077.79				6,825,077.79
闽信（苏州）置业发展有限公司		3,601,890.83			3,601,890.83
合计	221,854,893.72	3,781,954.48			225,636,848.20

(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

28、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	21,141,145.31	3,832,359.95	5,740,576.64		19,232,928.62
技术改造	360,873.73		227,920.20		132,953.53
车间修缮	48,507.57		18,363.57		30,144.00
办公设施	113,912.64		68,347.56		45,565.08
租赁费	772,200.40		597,794.37		174,406.03
宿舍家具家电	242,020.73		170,194.95		71,825.78
其他	16,683.52	325,474.22	96,092.74		246,065.00
合计	22,695,343.90	4,157,834.17	6,919,290.03		19,933,888.04

29、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	134,109,257.44	26,558,407.81	69,913,483.78	15,273,230.89
内部交易未实现利润				
可抵扣亏损				
递延收益	14,749,354.20	2,480,369.94	1,200,000.00	300,000.00
预计负债	1,784,744.22	267,711.63	268,200.01	67,050.00
应付职工薪酬	8,063,841.58	1,209,576.24		
预提费用	828,912.53	124,336.88		
合计	159,536,109.97	30,640,402.50	71,381,683.79	15,640,280.89

(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				
其他债权投资公允价值变动				
其他权益工具投资公允价值变动				
交易性金融资产公允价值变动	1,007,049.35	251,762.34	281,973.82	70,493.46
固定资产折旧	25,741,064.50	6,434,752.30	12,158,193.08	3,009,065.82
合计	26,748,113.85	6,686,514.64	12,440,166.90	3,079,559.28

(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	3,944,057.98	1,652,415.59
可抵扣亏损	1,373,784,516.95	951,703,984.59
合计	1,377,728,574.93	953,356,400.18

(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
2019 年		109,024,856.15	
2020 年	69,362,977.55	69,362,977.55	
2021 年	146,830,629.36	146,830,629.36	
2022 年	275,549,212.64	276,847,975.08	
2023 年	339,306,363.68	349,637,546.45	
2024 年	542,735,333.72		
合计	1,373,784,516.95	951,703,984.59	/

其他说明：

□ 适用 √ 不适用

30、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	557,178,245.14	692,405,643.02
合计	557,178,245.14	692,405,643.02

其他说明：

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项欠款情况：

单位：元 币种：人民币

项目	账龄	期末余额	期初余额
预付拆迁款	一年以上	515,415,854.97	465,495,854.97
合计		515,415,854.97	465,495,854.97

31、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
抵押借款	40,000,000.00	94,000,000.00
保证借款	440,940,000.00	355,000,000.00
信用借款	700,000,000.00	711,000,000.00
应付利息	1,503,456.66	2,488,216.40
合计	1,182,443,456.66	1,194,341,152.43

(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

32、交易性金融负债
 适用 不适用

33、衍生金融负债
 适用 不适用

34、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	104,989,153.26	33,883,000.00
银行承兑汇票	34,594,104.19	48,268,967.31
合计	139,583,257.45	82,151,967.31

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0 元。

35、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	1,214,212,217.30	1,202,136,607.42
应付货款	223,083,536.96	224,517,792.14
其他	26,365,930.68	15,098,892.44
合计	1,463,661,684.94	1,441,753,292.00

(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
应付及预提工程相关款项	794,454,447.83	工程尚未结算
应付货款	2,862,981.62	货款尚未结算

其他	6,179,547.18	设备款及其他费用尚未结算
合计	803,496,976.63	/

其他说明

适用 不适用

36、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	3,536,500,698.75	2,184,497,227.22
预收货款	3,567,996.83	3,708,660.26
预收租金	89,081,137.28	83,604,181.35
其他	5,382,134.44	288,259.93
合计	3,634,531,967.30	2,272,098,328.76

(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	1,072,808,066.46	尚未交房
预收货款	1,582,510.97	尚未结算
预收租金	62,370,996.50	预收租金按出租年限摊销，尚未结转收入
合计	1,136,761,573.93	/

(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

预收房款分项目分析列示如下：

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额	预计竣工时间
冠城大通金星园	679,999.00	679,999.00	已竣工
冠城大通蓝湾	1,175,750.00	2,785,000.00	已竣工
冠城大通蓝郡	1,962,832,095.94	1,073,699,292.94	2020 年 12 月
冠城大通百旺府	125,143,251.01	809,614,557.24	2021 年 12 月
西北旺新村项目	284,624,269.05	637,845.05	
冠城大通珑湾		12,845,000.00	已竣工
冠城大通棕榈湾	38,999,806.99	14,140,580.99	已竣工
冠城大通水岸风景		2,467,400.00	已竣工

铂珺花园	766,442,772.00	267,627,552.00	2020 年 12 月
冠城大通华熙阁	329,771,566.90		2020 年 6 月
蝶泉湾	1,342,462.86		已竣工
冠城大通华玺	25,488,725.00		2021 年 6 月
合计	3,536,500,698.75	2,184,497,227.22	

37、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	17,366,325.55	291,359,446.68	281,956,805.00	26,768,967.23
二、离职后福利-设定提存计划	1,940,171.46	26,461,282.45	26,578,663.38	1,822,790.53
三、辞退福利		1,821,072.61	1,821,072.61	
四、一年内到期的其他福利				
合计	19,306,497.01	319,641,801.74	310,356,540.99	28,591,757.76

(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	13,189,727.64	253,036,861.35	244,176,221.45	22,050,367.54
二、职工福利费		13,775,870.98	13,775,870.98	
三、社会保险费	516,879.17	10,303,990.86	9,988,730.09	832,139.94
其中：医疗保险费	477,461.99	9,187,236.75	8,901,794.27	762,904.47
工伤保险费	13,984.06	406,952.04	398,323.25	22,612.85
生育保险费	25,433.12	709,802.07	688,612.57	46,622.62
四、住房公积金	322,162.67	10,787,118.00	10,526,307.00	582,973.67
五、工会经费和职工教育经费	3,337,556.07	3,455,605.49	3,489,675.48	3,303,486.08
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
合计	17,366,325.55	291,359,446.68	281,956,805.00	26,768,967.23

(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	1,883,334.16	25,849,069.27	25,991,079.15	1,741,324.28
2、失业保险费	56,837.30	612,213.18	587,584.23	81,466.25
3、企业年金缴费				
合计	1,940,171.46	26,461,282.45	26,578,663.38	1,822,790.53

其他说明：

适用 不适用

38、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	16,186,112.08	103,977,698.66
消费税		
营业税	1,889,648.44	1,889,648.44
企业所得税	23,338,701.45	131,228,392.05
个人所得税	1,288,512.63	750,232.11
城市维护建设税	1,086,929.65	1,023,471.38
房产税	652,752.78	656,805.20
印花税	246,634.59	243,020.78
土地增值税	2,455,293,305.97	2,333,943,869.82
土地使用税	610,792.67	816,776.55
教育费附加	988,848.90	857,207.34
防洪费	24,010.77	11,592.42
环境保护税	925,984.79	633,680.76
其他	266,205.68	206,894.06
合计	2,502,798,440.40	2,576,239,289.57

39、其他应付款

项目列示

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		
应付股利	14,567,333.46	11,793,193.64
其他应付款	1,018,309,614.68	950,651,218.98
合计	1,032,876,948.14	962,444,412.62

其他说明：

适用 不适用

应付利息

(1). 分类列示

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	9,859,818.20	7,085,678.38
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	4,707,515.26
合计	14,567,333.46	11,793,193.64

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	195,807,075.20	182,241,721.44
往来款	302,739,231.04	486,306,447.11
应付股权款	104,690,000.00	
工程质保金及其他保证金	28,566,111.92	26,234,089.49
代收代缴款	33,791,566.32	30,375,286.97
房租押金	32,621,189.16	32,240,852.06
购房定金	265,595,419.19	141,492,519.00
其他	54,499,021.85	51,760,302.91
合计	1,018,309,614.68	950,651,218.98

(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
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
南京市中建盛宁地产有限公司	73,326,000.00	项目合作方往来款，尚未支付
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	73,326,000.00	项目合作方往来款，尚未支付
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	12,600,000.00	其他关联方往来款，尚未支付
合计	321,993,721.44	/

其他说明：

适用 不适用

金额较大的其他应付款：

单位：元 币种：人民币

单位名称	金 额	性质或内容
北京市朝阳区教育国有资产管理中心	171,307,075.20	教育配套项目建设资金
南通中南新世界中心开发有限公司	117,864,024.25	其他往来款
朗毅有限公司	104,690,000.00	福州大通 11%股权转让款
北京澜鑫置业有限公司	100,000,000.00	购房定金
南京市下关城市建设开发（集团）有限公司	73,326,000.00	其他往来款
南京市中建盛宁地产有限公司	73,326,000.00	其他往来款
合计	640,513,099.45	

40、持有待售负债

 适用 不适用

41、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	1,822,362,200.00	768,300,000.00
1 年内到期的应付债券	2,359,934,123.05	
1 年内到期的长期应付款	141,427.34	
1 年内到期的租赁负债		
应付利息	55,962,196.44	57,136,172.85
合计	4,238,399,946.83	825,436,172.85

其他说明：

一年内到期长期借款构成如下：

单位：元 币种：人民币

借款类别	期末余额	期初余额
信用借款		10,000,000.00
保证借款	10,000,000.00	5,000,000.00
质押借款	135,000,000.00	324,500,000.00
抵押借款	299,512,200.00	
抵押及保证借款	1,077,850,000.00	428,800,000.00
抵押、质押及保证借款	300,000,000.00	
合计	1,822,362,200.00	768,300,000.00

42、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

43、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
抵押借款	1,305,317,100.00	1,400,000,000.00
保证借款		10,000,000.00
信用借款		90,000,000.00
保证及抵押借款	610,276,000.00	1,294,956,000.00
抵押、质押及保证借款		500,000,000.00
合计	1,915,593,100.00	3,429,956,000.00

其他说明，包括利率区间：

 适用 不适用

①长期借款的利率区间为 4.75%-7%。

②金额前五名的长期借款：

单位：元 币种：人民币

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
中国农业银行股份有限公司常熟分行	2018/1/15	2023/1/2	人民币	4.75%		500,000,000.00		500,000,000.00
北京银行股份有限公司上海支行	2019/10/30	2022/10/30	人民币	6.175%		328,000,000.00		
交通银行股份有限公司南京中央门支行	2018/10/25	2022/8/28	人民币	6.175%		307,317,100.00		900,000,000.00
中国工商银行闽都支行	2018/11/15	2028/11/11	人民币	5.39%		245,660,000.00		135,000,000.00

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
中国银行股份有限公司南京江北新区支行	2019/6/28	2022/6/25	人民币	4.75%		170,000,000.00		
合计						1,550,977,100.00		1,535,000,000.00

注：无因逾期借款获得展期形成的长期借款。

44、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
中票-18 冠城大通 MTN001		597,771,669.02
合计		2,352,377,431.25

(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	100.00	2015/8/26	5年	2,800,000,000.00	1,754,605,762.23		134,175,948.00	6,464,475.62		1,761,070,237.85
中票-18冠城大通MTN001	100.00	2018/12/19	3年	600,000,000.00	597,771,669.02		45,595,903.89	1,092,216.18		598,863,885.20
合计	/	/	/	3,400,000,000.00	2,352,377,431.25		179,771,851.89	7,556,691.80		2,359,934,123.05

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，债券存续面值金额1,765,473,000.00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

45、 租赁负债

适用 不适用

46、 长期应付款

项目列示

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

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	期末余额
融资租赁款		549,985.28
合计		549,985.28

专项应付款

(1). 按款项性质列示专项应付款

适用 不适用

47、 长期应付职工薪酬

适用 不适用

48、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	1,784,744.22	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	1,784,744.22	/

49、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	1,200,000.00	15,286,116.00	1,736,761.80	14,749,354.20	
合计	1,200,000.00	15,286,116.00	1,736,761.80	14,749,354.20	/

涉及政府补助的项目：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
北京市商务楼宇升级改造项目	1,200,000.00			200,000.00		1,000,000.00	与资产相关
2017 工业企业技术改造补助资金		1,290,000.00		293,136.85		996,863.15	与资产相关
2017 工业技改配套扶持奖励		645,000.00		90,151.94		554,848.06	与资产相关
2018 工业企业技术改造补助资金		140,000.00		12,043.04		127,956.96	与资产相关

17 年市级产业发展资金奖励		870,000.00		204,624.00		665,376.00	与资产相关
2018 年度市工业和信息产业发展资金奖励		420,000.00		44,772.00		375,228.00	与资产相关
2018 年福清市工业企业节能循环经济项目奖励资金榕财企[2019]13 号		5,000,000.00		449,467.10		4,550,532.90	与资产相关
2018 年福清市工业企业技术改造项目奖励资金		2,500,000.00		204,131.25		2,295,868.75	与资产相关
省级新型研发机构购买科研仪器设备软件后补助配套资金		465,500.00		37,074.96		428,425.04	与资产相关
省级新型研发机构购买科研仪器设备软件后补助配套资金		2,327,503.00		185,378.56		2,142,124.44	与资产相关
科研仪器设备软件后补助项目计划和经费资金		1,628,113.00		15,982.10		1,612,130.90	与资产相关
合计	1,200,000.00	15,286,116.00		1,736,761.80		14,749,354.20	

其他说明：

适用 不适用

50、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

51、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

52、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

53、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）	1,409,609,637.59	200,000,000.00	241,676,956.57	1,367,932,681.02
其他资本公积	10,117,169.72			10,117,169.72
合计	1,419,726,807.31	200,000,000.00	241,676,956.57	1,378,049,850.74

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：本期资本公积增加 200,000,000 元，系因本公司接受福建丰裕投资有限公司捐赠增加 200,000,000 元。资本公积减少 48,476,956.57 元，其中因收购子公司福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权、福建美城置业有限公司 20% 股权、福州大通机电有限公司 11% 股权，根据准则减少资本公积 46,709,854.61 元；因补足江苏大通出资款，根据准则减少资本公积 1,767,101.96 元。因控股子公司福建冠城投资有限公司本期同一控制合并冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）81.1253% 的权益，根据准则规定，影响年初资本公积-股本溢价增加 193,200,000.00 元，同时在本期实施合并收购时，减少资本公积-股本溢价 193,200,000.00 元。

54、库存股

√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
库存股		500,001,304.18		500,001,304.18
合计		500,001,304.18		500,001,304.18

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：2019年3月13日，公司召开公司第十届董事会第二十七次（临时）会议，审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购部分社会公众股份的议案》。公司通过集中竞价方式累计回购股份数量为 100,441,986 股，占公司总股本的 6.73%，其中成交的最高价为 5.40 元/股，成交的最低价为 4.57 元/股，回购股份计划已全部实施完毕。

55、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					税后归属于少数股东	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：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司		
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								
其他权益工具投资公允价值变动								
企业自身信用风险公允价								

值变动								
二、将重分类进损益的其他综合收益	33,325,542.97	2,818,368.87				2,816,112.30	2,256.57	36,141,655.27
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-6,679,039.63	3,916,952.80				3,916,952.80		-2,762,086.83
其他债权投资公允价值变动								
金融资产重分类计入其他综合收益的金额								
其他债权投资信用减值准备								
现金流量套期损益的有效部分								
外币财务报表折算差额	40,004,582.60	-1,098,583.93				-1,100,840.50	2,256.57	38,903,742.10
其他综合收益合计	33,325,542.97	2,818,368.87				2,816,112.30	2,256.57	36,141,655.27

56、专项储备

适用 不适用

57、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	435,661,046.28	68,255,214.12		503,916,260.40
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	438,718,523.71	68,255,214.12		506,973,737.83

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

原上期期末法定盈余公积435,486,026.74元，由于会计政策变更，调增期初法定盈余公积175,019.54元，调增后的期初法定盈余公积435,661,046.28元。

本期增加盈余公积68,255,214.12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。

58、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	4,646,852,699.22	4,113,340,810.22
调整期初未分配利润合计数(调增+, 调减-)	-3,682,143.66	-40,131.15
调整后期初未分配利润	4,643,170,555.56	4,113,300,679.07
加：本期归属于母公司所有者的净利润	418,843,518.52	758,970,510.55
减：提取法定盈余公积	68,255,214.12	46,376,873.27
提取任意盈余公积		
提取一般风险准备		
应付普通股股利	145,121,609.90	179,053,287.00
转作股本的普通股股利		
期末未分配利润	4,848,637,250.06	4,646,841,029.35

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于会计政策变更，影响期初未分配利润-3,670,473.79 元。
- 2、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润-11,669.87 元。

59、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	7,570,658,582.17	5,050,726,989.74	7,903,712,471.58	4,892,821,474.25
其他业务	216,668,369.04	86,871,917.81	204,819,449.19	76,670,731.75
合计	7,787,326,951.21	5,137,598,907.55	8,108,531,920.77	4,969,492,206.00

(1) 主营业务分行业及分产品列示如下:

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
(1) 工业	3,513,914,767.32	3,257,031,799.65	3,576,611,513.52	3,323,279,310.57
其中: 漆包线	3,443,118,403.89	3,168,735,807.88	3,540,709,482.88	3,281,984,392.52
新能源	70,796,363.43	88,295,991.77	35,902,030.64	41,294,918.05
(2) 商业				
(3) 房地产业	3,981,158,071.76	1,713,550,079.39	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71
其中: 房地产销售	3,981,158,071.76	1,713,550,079.39	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71
(4) 服务收入	75,585,743.09	80,145,110.70	66,711,979.82	72,730,212.97
合计	7,570,658,582.17	5,050,726,989.74	7,903,712,471.58	4,892,821,474.25

(2) 主营业务按地区分项列示如下:

单位: 元 币种: 人民币

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	7,394,990,717.90	4,873,533,768.49	7,742,269,560.70	4,728,475,768.49
东北地区	70,175,960.20	64,065,057.31	42,318,049.57	39,472,212.99
西北地区	2,757,590.08	2,536,540.40	5,554,016.76	5,179,943.37
华南地区	148,169,599.17	144,818,807.37	211,019,878.22	206,636,589.09
华中地区	252,575,161.92	231,020,209.09	282,056,509.08	262,213,740.70
华北地区	2,545,645,158.77	884,519,576.43	2,169,535,482.16	608,361,948.10
华东地区	4,090,270,006.49	3,283,856,121.92	4,687,905,566.99	3,284,789,769.85
西南地区	135,870,866.99	124,840,135.09	153,831,279.35	143,484,337.10
其他地区	149,526,374.28	137,877,320.88	190,048,778.57	178,337,227.29
境外	175,667,864.27	177,193,221.25	161,442,910.88	164,345,705.76
合计	7,570,658,582.17	5,050,726,989.74	7,903,712,471.58	4,892,821,474.25

(3) 房地产销售收入分项列示如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
冠城大通首玺	4,065,714.31	19,213,869.63
冠城大通蓝湾	5,343,864.76	43,150,372.43
冠城大通水岸风景	4,692,761.90	589,523.81
冠城大通蓝郡	274,451,616.13	1,828,136,153.34
冠城大通水星园	3,581,314.31	380,000.00
冠城大通金星园	47,575,898.89	9,952,425.22
冠城大通火星园	12,835,571.40	13,050,606.68
蝶泉湾	90,751,273.44	
西北旺新村项目	376,885,376.05	
冠城大通百旺府	2,000,098,559.17	2,076,568,675.73
冠城大通珑湾	40,699,999.99	67,434,297.14

冠城大通棕榈湾	1,106,845,797.12	201,913,054.26
政府代建	13,330,324.29	
合计	3,981,158,071.76	4,260,388,978.24

(4) 房地产业务按地区列示如下:

单位: 元 币种: 人民币

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	3,981,158,071.76	1,713,550,079.39	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71
华北地区	2,440,976,719.82	792,956,956.85	2,099,951,707.63	547,486,858.10
华东地区	1,540,181,351.94	920,593,122.54	2,160,437,270.61	949,325,092.61
合计	3,981,158,071.76	1,713,550,079.39	4,260,388,978.24	1,496,811,950.71

(5) 公司前五名客户的主营业务收入情况

单位: 元 币种: 人民币

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	328,571,428.44	4.22%
第二名	235,494,990.96	3.02%
第三名	133,669,000.64	1.72%
第四名	80,469,450.19	1.03%
第五名	75,152,645.27	0.97%
合计	853,357,515.50	10.96%

60、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	244,275.10	1,141,204.10
城市维护建设税	17,946,340.65	12,088,384.95
教育费附加	13,292,397.55	8,788,295.33
资源税		
房产税		
土地使用税	5,213,328.06	5,307,593.80
车船使用税	106,721.67	96,823.34
印花税	4,785,527.91	5,001,531.12
土地增值税	848,316,767.94	1,073,400,210.80
房产税	18,434,175.18	15,923,109.22
环保税	4,410,569.73	2,563,074.31
其他税	441,116.38	5,301,283.93
合计	913,191,220.17	1,129,611,510.90

61、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	24,548,361.97	19,717,508.33
运输装卸费	23,101,596.33	24,546,215.89
差旅费	1,540,480.14	1,683,637.10

招待费	9,518,753.12	9,455,127.17
广告费及业务宣传费	54,441,090.77	41,801,479.50
售后服务费	5,864,146.50	1,432,099.03
通讯费	890,271.00	676,011.80
销售代理费	49,379,139.21	20,223,814.74
售楼部费用	5,231,865.41	3,716,083.27
包装费	11,603,354.14	13,084,333.21
水电物业费	4,169,047.67	2,086,510.02
检验检测费	3,932,591.09	9,414,468.45
其他费用	5,026,184.33	3,885,231.59
合计	199,246,881.68	151,722,520.10

62、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	132,342,968.08	99,308,492.18
税金	1,325,891.88	922,346.78
折旧费	14,537,053.16	14,297,067.88
无形及其他资产摊销	16,520,744.87	16,168,277.56
租赁费	10,337,228.69	10,823,695.27
汽车费	5,987,874.90	5,468,940.02
差旅费	7,356,661.34	7,997,046.02
招待费	21,160,492.24	17,561,065.85
董事会及监事会费	894,906.02	920,340.76
办公费	12,557,636.64	16,562,859.38
审计/咨询/评估费	19,469,297.79	14,873,544.65
物料消耗	2,698,916.36	5,780,966.81
其他费用	24,884,757.26	10,856,738.06
合计	270,074,429.23	221,541,381.22

63、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	85,588,982.42	100,367,787.92
人员费用	19,052,748.39	16,954,468.57
折旧及摊销	2,227,223.81	3,202,443.41
其他	3,688,573.42	3,110,826.24
合计	110,557,528.04	123,635,526.14

64、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	264,082,770.03	234,000,653.07
减：利息收入	-25,082,978.64	-27,029,786.18
汇兑损失		3,492,884.11

减：汇兑收益	-5,478,839.31	
资金占用费支出		
减：资金占用费收入	-7,210,997.65	-1,642,243.70
其他	6,172,944.57	24,451,921.66
合计	232,482,899.00	233,273,428.96

65、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
稳岗补助	2,486,069.26	123,152.83
政府奖励	1,877,554.57	3,520,858.48
军民融合项目补助金		2,490,000.00
人才补助		1,000,000.00
技术改造拨款		3,660,000.00
中关村现代服务业创业孵化试点项目补贴	103,000.00	611,000.00
专利资助	16,000.00	537,700.00
2019 年省级第二批节能淘汰落后产能专项转移资金	1,000,000.00	
有机物治理补助奖金	700,000.00	
福建制造业单项冠军奖励资金	750,000.00	
2019 福清市“两化融合”贯标奖励	500,000.00	
其他	1,151,045.86	2,024,448.07
合计	8,583,669.69	13,967,159.38

66、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	43,613,810.48	20,167,216.70
处置长期股权投资产生的投资收益		
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
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
处置以公允价值计量且其变动计入当期其他综合收益的金融资产取得的投资收益	-1,428,797.07	
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取得的投资收益		28,443,144.89
处置可供出售金融资产取得的投资收益		5,646,282.23
交易性金融资产在持有期间的投资收益	14,075,065.52	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,700,000.00	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	2,778,938.16	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		

处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	60,739,017.09	43,801,772.91

其他说明：

(1) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下：

单位：元 币种：人民币

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	428,155.87	1,233,493.76
北京德成自然绿化工程有限公司	-6,619.37	-9,162.62
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	4,542,722.32	4,582,189.96
福州隆达典当有限公司	1,878,368.83	1,333,313.54
福建冠城资产管理有限公司	28,133.48	11,041.55
福建省新兴产业投资管理有限公司	70,057.92	45,936.36
福建冠城华汇股权投资有限合伙企业	2,917,256.85	6.11
福建省新兴产业股权投资有限合伙企业	361,396.67	2,551,308.62
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	8,296,906.45	10,364,585.99
航科智汇股权投资基金（平潭）合伙企业（有限合伙）	445,203.94	180,521.52
常熟志诚房地产开发有限公司	7,700,608.59	-2,909,040.94
天津中科环海产业园有限公司	-467,830.33	354,108.12
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	18,344,923.67	2,428,914.73
宁德金世通房地产开发有限公司	-925,474.41	
合计	43,613,810.48	20,167,216.70

(2) 交易性金融资产在持有期间的投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
股票（亨得利等）	7,672,472.78	
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业	1,811,507.55	
到金前海 1 期稳健型私募证券投资基金	1,556,569.19	
北京中关村软件园发展有限责任公司	2,350,516.00	
北京中关村生命科学园发展有限责任公司	684,000.00	
合计	14,075,065.52	

(3) 处置交易性金融资产取得的投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
股票（亨得利等）	2,274,667.48	
映雪松柏 2 号基金	504,270.68	
合计	2,778,938.16	

(4) 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

单位：元 币种：人民币

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

(5) 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

单位：元 币种：人民币

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

被投资单位	本期发生额	上期发生额
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
合计		-10,337,097.07

(6) 处置以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产取得的投资收益

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
应收款项融资	-1,428,797.07	
合计	-1,428,797.07	

(7) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益主要如下：

单位：元 币种：人民币

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
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司		500,000.00
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
兴业银行股份有限公司		5,070.00
富滇银行股份有限公司		20,000,000.00
合计		28,443,144.89

(8) 处置可供出售金融资产取得的投资收益主要如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
理财产品		410,155.22
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

(9) 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入主要如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位	本期发生额	上期发生额
武夷山市华兴小额贷款有限公司	500,000.00	
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00	
福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00	
合计	1,700,000.00	

67、净敞口套期收益

适用 不适用

68、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
交易性金融资产	-176,597.66	
其中：衍生金融工具产生的公允价值变动收益		
交易性金融负债		
按公允价值计量的投资性房地产		6,965,758.08

合计	-176,597.66	6,965,758.08
----	-------------	--------------

69、信用减值损失

√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
其他应收款坏账损失	-5,390,803.12	
债权投资减值损失		
其他债权投资减值损失		
长期应收款坏账损失		
应收账款坏账损失	-8,273,294.24	
合计	-13,664,097.36	

70、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
二、存货跌价损失	-56,294,335.55	-23,790,616.00
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	-2,709,982.40	
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	-3,781,954.48	-19,046,759.76
十四、其他		
合计	-62,786,272.43	-36,634,817.62

71、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	-1,135,184.54	87,445.93
合计	-1,135,184.54	87,445.93

72、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	17,772.75	5,276.98	17,772.75

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	1,004,000.00	213,464.00	1,004,000.00
违约金收入		14,026,214.75	
购房客户违约金等罚没收入	841,089.27	163,579.52	841,089.27
其他	780,927.79		780,927.79
合计	2,643,789.81	14,408,535.25	2,643,789.81

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
用电补助资金		213,464.00	与收益相关
朝阳发改委发放的贡献奖励	1,004,000.00		与收益相关
合计	1,004,000.00	213,464.00	

其他说明：

 适用 不适用

73、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	1,159,310.00	5,874,725.00	1,159,310.00
非流动资产毁损报废损失	81,603.99	138,462.04	81,603.99
其他	65,675.69	794,569.26	65,675.69
合计	1,306,589.68	6,807,756.30	1,306,589.68

74、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	393,378,055.24	446,091,188.06
递延所得税费用	-11,393,166.25	-2,347,142.07
合计	381,984,888.99	443,744,045.99

(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	917,072,820.46
按法定/适用税率计算的所得税费用	229,268,205.10
子公司适用不同税率的影响	7,503,983.56
调整以前期间所得税的影响	1,620,563.52
非应税收入的影响	-11,946,374.86
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	42,856,144.47
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-13,598,402.78
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	126,280,769.98
所得税费用	381,984,888.99

其他说明：

□适用 √不适用

75、其他综合收益

√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		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
一、以后不能重分类进损益的其他综合收益						
1.重新计量设定受益计划净负债或净资产的变动						
2.权益法下在被投资单位不能重分类进损益的其他综合收益中享有的份额						
3.其他						
二、以后将重分类进损益的其他综合收益	2,818,368.87		2,818,368.87	4,514,967.64	-1,464,894.34	5,979,861.98
1.权益法下在被投资单位以后将重分类进损益的其他综合收益中享有的份额	3,916,952.80		3,916,952.80	-6,555,569.54		-6,555,569.54
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	3,916,952.80		3,916,952.80	-6,555,569.54		-6,555,569.54

项目	本期发生额			上期发生额		
	税前金额	所得税	税后净额	税前金额	所得税	税后净额
2.可供出售金融资产公允价值变动损益				-204,881.38	-51,220.34	-153,661.04
减：前期计入其他综合收益当期转入损益				5,654,696.00	1,413,674.00	4,241,022.00
小计				-5,859,577.38	-1,464,894.34	-4,394,683.04
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
4.现金流量套期损益的有效部分						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
转为被套期项目初始确认金额的调整						
小计						
5.外币财务报表折算差额	-1,098,583.93		-1,098,583.93	16,930,114.56		16,930,114.56
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计	-1,098,583.93		-1,098,583.93	16,930,114.56		16,930,114.56
6.其他						
减：前期计入其他综合收益当期转入损益						
小计						
其他综合收益合计	2,818,368.87		2,818,368.87	4,514,967.64	-1,464,894.34	5,979,861.98

76、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
收南通中南新世界中心开发有限公司往来款	130,830,000.00	
收到北京澜鑫置业有限公司第一期定金	100,000,000.00	
利息收入	32,477,899.84	28,770,564.51

收到押金、保证金	30,424,594.73	14,732,318.37
收到福建蝶泉湾集团有限公司往来款	28,000,000.00	
政府补助及营业外收入	22,801,122.46	10,748,397.70
收到北京市朝阳区太阳宫D区教育配套建设拨款	13,565,353.76	5,000,000.00
收进项税留抵退税	11,622,279.77	
代收印花税、契税、公共维修基金、产权代办费	5,409,997.07	17,658,019.35
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
其他	8,767,873.14	5,665,512.92
合计	383,899,120.77	319,589,812.85

(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
支付福建丰榕投资有限公司往来款	200,000,000.00	
代福建宏汇置业有限公司偿还原股东福建蝶泉湾集团有限公司借款	146,389,000.00	
支付宁德金世通房地产开发有限公司往来款	113,188,375.00	
偿还南京市下关城市建设开发(集团)有限公司股东往来款	62,700,000.00	
支付广告费和业务宣传费	48,091,732.56	36,910,308.90
福建宏汇置业有限公司偿还谢世平等4人借款	34,300,000.00	
支付销售代理费	34,137,911.79	19,247,482.61
支付招待费	31,193,817.85	26,947,220.46
支付福建建工集团有限责任公司江苏分公司	27,703,200.00	
偿还南京中建盛宁地产有限公司股东往来款	27,663,000.00	
支付常熟志诚房地产开发有限公司往来款	16,000,000.00	
支付办公费	13,460,031.34	16,977,939.11
支付上海世茂股份有限公司汇邦保险前期筹备费	13,300,000.00	
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酒店偿还原股东借款		113,056,542.05
代交印花税、契税、公共维修基金、产权代办费		15,458,068.23
支付其他费用及往来款	174,510,823.60	127,666,791.01
合计	942,637,892.14	796,774,352.37

(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
收到福建丰榕投资有限公司捐赠款	200,000,000.00	
收回票据保证金	490,300.00	2,060,600.00
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
合计	200,490,300.00	34,710,600.00

(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
回购公司部分社会公众股份	500,001,304.18	
收购冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）	193,200,000.00	
收购子公司少数股东股权	47,480,000.00	2,000,000.00
支付票据保证金	43,320,000.00	
支付银行中间业务费	17,068,400.00	20,631,950.00
收购子公司少数股东股权支付的保证金	10,469,000.00	
支付融资租赁款	361,344.71	
支付中信证券股份有限公司财务顾问费		15,300,000.00
合计	811,900,048.89	37,931,950.00

77. 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	535,087,931.47	871,299,399.09
加：资产减值准备	76,450,369.79	36,634,817.62
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	123,022,883.94	103,856,185.16
使用权资产摊销		
无形资产摊销	13,989,614.19	13,661,341.81
长期待摊费用摊销	6,919,290.03	6,695,874.20
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	1,135,184.54	-87,445.93
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	63,831.24	133,185.06

公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	176,597.66	-6,965,758.08
财务费用（收益以“-”号填列）	301,583,273.23	265,573,827.34
投资损失（收益以“-”号填列）	-60,739,017.09	-43,801,772.91
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-15,000,121.61	-5,198,467.46
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	3,606,955.36	2,851,325.39
存货的减少（增加以“-”号填列）	-1,433,805,458.28	-1,937,439,359.21
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	-335,640,643.78	236,591,674.20
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	889,291,811.72	-322,990,476.65
其他		
经营活动产生的现金流量净额	106,142,502.41	-779,185,650.37
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	407,623,003.64	192,169,679.05
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	1,617,264,761.68	3,434,253,287.70
减：现金的期初余额	3,434,253,287.70	2,519,457,903.37
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	-1,816,988,526.02	914,795,384.33

(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	119,370,000.00
其中：福建宏汇置业有限公司	119,370,000.00
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	6,115,054.88
其中：福建宏汇置业有限公司	6,115,054.88
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	113,254,945.12

(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	1,617,264,761.68	3,434,253,287.70
其中：库存现金	773,539.21	687,358.55
可随时用于支付的银行存款	1,566,754,500.51	3,432,038,002.65
可随时用于支付的其他货币资金	49,736,721.96	1,527,926.50

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	1,617,264,761.68	3,434,253,287.70
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

78、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

79、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	83,989,644.88	详见七、1
应收票据		
存货	5,559,008,877.09	详见十四、1、(2)、①
固定资产	801,655,010.71	详见十四、1、(2)、②、④
无形资产	424,081,373.48	详见十四、1、(2)、②
在建工程	428,695,338.72	详见十四、1、(2)、②
合计	7,297,430,244.88	/

注：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 1,621,768,470.69 元。

80、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	9,645,950.43	6.9762	67,292,079.39
欧元	65,401.20	7.8155	511,143.08
港币	117,711,226.05	0.8958	105,443,362.07
瑞士法郎	1,364,768.17	7.2028	9,830,152.17
应收账款	-	-	
其中：美元	4,699,910.05	6.9762	32,787,512.48
瑞士法郎	179,116.00	7.2028	1,290,136.73
应付账款	-	-	
其中：美元	177,442.32	6.9762	1,237,873.11
欧元	1,072.20	7.8155	8,379.78

瑞士法郎	987,921.74	7.2028	7,115,802.71
其他应收款	-	-	-
其中：瑞士法郎	188,504.77	7.2028	1,357,762.15
其他应付款	-	-	-
其中：港币	60,772.77	0.8958	54,439.03
瑞士法郎	545,285.05	7.2028	3,927,579.16
长期应付款	-	-	-
其中：瑞士法郎	76,357.15	7.2028	549,985.28
一年内到期的非流动负债	-	-	-
其中：瑞士法郎	19,635.05	7.2028	141,427.34

(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。

81、套期

适用 不适用

82、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）	1,004,000.00	营业外收入	1,004,000.00
与收益相关（注 2）	6,531,934.38	其他收益	6,531,934.38
与资产相关（注 3）	17,286,116.00	其他收益	1,736,761.80

(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合并财务报表项目注释、72 “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合并财务报表项目注释、65 “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详见第十一节合并财务报表项目注释、49 “递延收益”的政府补助明细表。

83、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
福建宏汇置业有限公司	2019/4/23	119,370,000.00	100.00%	非同一控制下企业合并	2019/4/23	股权变更登记日期	90,751,273.44	15,097,161.37

其他说明：

公司第十届董事会第二十九次（临时）会议审议通过了《关于同意公司受让福建宏汇置业有限公司 100% 股权的议案》，同意公司以 11937 万元的价格收购福建蝶泉湾集团有限公司和自然人高雍及江钰琳共同持有的福建宏汇置业有限公司 100% 股权，并代宏汇置业偿还其向原股东福建蝶泉湾集团有限公司借款 14,638.90 万元。

(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	福建宏汇置业有限公司
— 现金	119,370,000.00
— 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	119,370,000.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	119,370,397.84
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	-397.84

(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

	福建宏汇置业有限公司	
	购买日公允价值	购买日账面价值
资产：	350,473,163.05	303,319,933.11
货币资金	6,115,054.88	6,115,054.88

应收款项	41,631,872.23	41,631,872.23
存货	301,750,695.00	254,725,282.74
固定资产	210,160.00	82,342.32
无形资产		
预付账款	26,123.00	26,123.00
其他流动资产	739,257.94	739,257.94
负债：	231,102,765.21	231,102,765.21
借款		
应付款项	212,485,423.31	212,485,423.31
递延所得税负债		
预收账款	18,617,341.90	18,617,341.90
净资产	119,370,397.84	72,217,167.90
减：少数股东权益		
取得的净资产	119,370,397.84	72,217,167.90

(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

(1). 本期发生的同一控制下企业合并

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）	81.1253%	合并双方在合并前后均受同一实际控制人控制	2019/5/17	财产份额变更登记日		-2,078.11		64,968.72

注：公司第十届董事会第二十八次（临时）会议审议通过了《关于全资子公司冠城投资受让冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）80.5%财产份额的议案》，同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司以 19,320 万元人民币受让公司控股股东福建丰裕投资有限公司的实际控制企业福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）持有的冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）的 80.5%财产份额（认缴出资 19,320 万元人民币，已实缴出资 19,320 万元），占冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）全部实缴财产份额 23,815 万元的 81.1253%。根据《冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）合伙协议》合伙人按照其实际出资比例进行利润分配和亏损承担。冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）主要资产为持有天津力神电池股份有限公司 29,681,052 股股份，持股比例 1.714%。

其他说明：

(2). 合并成本

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

合并成本	冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）
—现金	193,200,000.00
—非现金资产的账面价值	
—发行或承担的债务的账面价值	
—发行的权益性证券的面值	
—或有对价	

(3). 合并日被合并方资产、负债的账面价值

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

	冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）	
	合并日	上期期末
资产：	238,121,283.01	238,123,361.12
货币资金	121,286.23	123,364.34
应收款项		
存货		
固定资产		
无形资产		
可供出售金融资产		237,999,996.78
其他非流动金融资产	237,999,996.78	
负债：		
借款		
应付款项		
净资产	238,121,283.01	238,123,361.12
减：少数股东权益	44,944,579.75	44,944,971.99
取得的净资产	193,176,703.26	193,178,389.13

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

合并范围增加：

子公司名称	变动原因	设立时点	出资额（元）	股权比例
济宁海科建产业园运营管理有限公司	投资设立	2019年10月30日	暂未出资	60%
南京冠瑞置业有限公司	投资设立	2019年6月28日	100,000,000.00	100%

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	90.08		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	93		投资设立
南京冠城合泰置业发展有限公司	南京	南京	房地产开发	100		投资设立
福建冠城汇泰发展有限公司	福州	福州	房屋租赁、物业管理等	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、基础设施的投资	100		投资设立
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。	100		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
福建宏汇置业有限公司	连江	连江	房地产开发及物业管理, 对旅游业的投资, 农业开发。	100		非同一控制
冠城力神投资(平潭)合伙企业(有限合伙)(注 11)	平潭	平潭	对第一产业、第二产业、第三产业的投资, 依法从事对非公开交易的企业股权进行投资以及相关咨询服务, 投资管理		81.13	同一控制
济宁海科建产业园运营管理有限公司(注 2)	济宁	济宁	园区基本设施建设、开发、管理、运营等		60	投资设立
南京冠瑞置业有限公司(注 10)	南京	南京	房地产开发;商品房销售、租赁及售后服务;室内装饰设计、施工;建筑机械设备租赁;商品房销售代理;房地产营销策划及信息咨询服务;产业园区综合项目开发、运营管理;物业管理。		100	投资设立

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、济宁海科建产业园运营管理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、南京冠瑞置业有限公司为南京万盛置业有限公司控股子公司。

注 11: 冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）为福建冠城投资有限公司控股子公司，福建冠城投资有限公司受让冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）80.5%财产份额，认缴出资 19,320 万元人民币，已实缴出资 19,320 万元，福建冠城投资有限公司实际享有的财产份额比例为 81.1253%。根据《冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）合伙协议》合伙人按照其实际出资比例进行利润分配和亏损承担。

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%	12,622.00	1,235.60	95,333.94

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	832,839.86	84,965.15	917,805.01	440,279.69	50,254.78	490,534.47	727,192.38	105,002.41	832,194.79	377,813.11	67,474.78	445,287.89

单位:万元 币种:人民币

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	245,977.65	64,096.23	64,096.23	-37,565.87	215,025.82	53,303.70	53,303.70	-59,609.64

(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 2019 年，本公司与朗毅有限公司签订股权转让协议书，向其收购福州大通机电有限公司 11% 的股权。至此，本公司持有福州大通机电有限公司股权比例从 79.08% 增加至 90.08%。

② 2019 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，向其收购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 73% 增加至 93%。

③ 2019 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，向其收购福建美城置业有限公司 20% 的股权。至此，本公司持有福建美城置业有限公司股权比例从 80% 增加至 100%。

(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

	福州大通机电有限公司	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	福建美城置业有限公司
购买成本/处置对价	104,690,000.00	37,750,000.00	9,730,000.00
— 现金	104,690,000.00	37,750,000.00	9,730,000.00
— 非现金资产的公允价值			
购买成本/处置对价合计	104,690,000.00	37,750,000.00	9,730,000.00
减：按取得/处置的股权比例计算的子公司净资产份额	70,940,934.25	26,068,006.79	8,451,204.35
差额	33,749,065.75	11,681,993.21	1,278,795.65
其中：调整资本公积	-33,749,065.75	-11,681,993.21	-1,278,795.65
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	24,580,526.91	16,879,918.32
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	7,700,608.59	-2,909,040.94
--其他综合收益		
--综合收益总额	7,700,608.59	-2,909,040.94
联营企业：		
投资账面价值合计	1,044,098,301.77	873,290,150.94
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	35,913,201.89	23,110,443.43
--其他综合收益	3,916,952.80	-6,555,569.54
--综合收益总额	39,830,154.69	16,554,873.89

(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、交易性金融资产、其他权益工具投资、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五相关项目。

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。

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。

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。

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) 交易性金融资产	74,188,182.20			74,188,182.20

1.以公允价值计量且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	74,188,182.20			74,188,182.20
(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) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			52,000,000.00	52,000,000.00
(四) 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				
(五) 生物资产				
1.消耗性生物资产				
2.生产性生物资产				
(6) 应收款项融资			144,311,976.71	144,311,976.71
(7) 其他非流动金融资产			1,852,960,271.00	1,852,960,271.00
持续以公允价值计量的资产总额	74,188,182.20		2,049,272,247.71	2,123,460,429.91
(六) 交易性金融负债				
1.以公允价值计量且变动计入当期损益的金融负债				
其中：发行的交易性债券				
衍生金融负债				
其他				
2.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		2,359,934,123.05		2,359,934,123.05

非持续以公允价值计量的负债总额		2,359,934,123.05		2,359,934,123.05
-----------------	--	------------------	--	------------------

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

应收款项融资剩余期限较短，账面价值与公允价值相近，采用账面价值作为公允价值。其他非流动金融资产、其他权益工具投资以被投资单位期末净资产作为评估其公允价值的重要参考依据。采用特定估值技术确定公允价值，采用的重要参数包括不能直接观察的利率等。

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 (%)
福建丰裕投资有限公司	福州市鼓楼区五一中路 32 号元洪大厦 25 层	对工业、农业、基础设施等投资、批发零售等	31,400.00	33.95	33.95

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 33.95% 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九、1

适用 不适用

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、16

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
宁德金世通房地产开发有限公司	联营企业
北京德成永信物业管理有限公司	联营企业
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）	联营企业
鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）	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

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合营企业情况如下：

单位：元 币种：人民币

被投资单位名称	注册地	本企业持股比例	本企业在被投资单位表决权比例	与本企业关系
常熟志诚房地产开发有限公司	常熟	25.00%	25.00%	合营企业

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
冠城钟表珠宝集团有限公司	其他
北京冠海房地产有限公司	其他
依波精品（深圳）有限公司	其他
帝福时钟表（深圳）有限公司	其他
Corum(Hong Kong)Limited	其他
依波路控股有限公司	其他
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	其他
北京冠城酒店物业管理有限公司	其他
昊樽期酒国际投资顾问（北京）有限公司	其他
珠海罗西尼表业有限公司	其他
福建中兴投资有限公司	其他
韩孝峰	其他
北京和顺中兴投资有限公司	其他
江苏清江投资股份有限公司	其他
韩孝围	其他
朗毅有限公司	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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
北京冠城酒店物业管理有限公司	物业费	4,188,758.53	
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	购酒	369,045.00	
珠海罗西尼表业有限公司	购买手表	490,835.00	48,107.00
帝福时手表(深圳)有限公司	购买手表	44,800.00	101,525.00
依波路(广州)贸易有限公司	购买手表	208,638.00	
Corum(Hong Kong)Limited	购买手表	1,025,271.55	7,813.50
依波精品(深圳)有限公司	购买手表		66,320.00
合计		6,327,348.08	223,765.50

出售商品/提供劳务情况表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
常熟志诚房地产开发有限公司	咨询服务费	801,771.42	
合计		801,771.42	

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

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	创富大厦写字楼	278,100.00	
北京冠城酒店物业管理有限公司	创富大厦写字楼	85,220.86	
合计		363,320.86	

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	1,166,857.08	883,428.54
韩孝峰	元洪大厦地下车库、元洪花园房屋	27,840.00	56,289.00
北京和顺中兴投资有限公司	冠海大厦写字楼	2,864,915.48	4,019,581.24
合计		4,059,612.56	4,959,298.78

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	31,000,000.00	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

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
朗毅有限公司（注 1）	收购福州大通机电有限公司 11% 股权	104,690,000.00	
韩孝围（注 2）	受让原福建蝶泉湾集团有限公司和自然人高雍及江钰琳共同持有福建宏汇置业有限公司 100% 股权。	119,370,000.00	
福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）（注 3）	收购冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙） 80.5% 股权	193,200,000.00	

注 1：公司第十届董事会第三十七次（临时）会议审议通过了《关于同意受让朗毅有限公司持有的福州大通 11% 股权的议案》，同意公司以人民币 10,469 万元受让朗毅有限公司持有的福州大通 11% 股权。公司目前持有福州大通 79.08% 股权，交易完成后，公司将持有福州大通 90.08% 股权，朗毅有限公司持有其 9.92% 股权，福州大通仍为公司控股子公司。2019 年 12 月 24 日完成上述事项工商备案手续。由于朗毅有限公司为公司控股股东福建丰榕投资有限公司实际控制企业，本次交易构成关联交易。

注 2：公司第十届董事会第二十八次（临时）会议审议通过了《关于全资子公司冠城投资受让冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙） 80.5% 财产份额的议案》，同意公司全资子公司福建冠城投资有限公司以人民币 19,320 万元受让福建冠城股权投资合伙企业（有限合伙）（以下

简称“冠城股权”)作为有限合伙人持有的冠城力神 80.5%财产份额。2019 年 5 月 17 日,完成上述收购事项工商变更手续。冠城股权为公司控股股东福建丰榕投资有限公司实际控制企业,且公司董事韩孝煌先生、韩孝捷先生、薛黎曦女士为冠城股权投资决策委员会成员,本次交易为关联交易。

注 3:公司第十届董事会第二十九次(临时)会议审议通过了《关于同意公司受让福建宏汇置业有限公司 100%股权的议案》,同意公司以人民币 11,937 万元受让福建蝶泉湾集团有限公司、自然人高雍、自然人江钰琳持有的福建宏汇置业有限公司(以下简称“宏汇置业”)100%股权,并代宏汇置业偿还其向原股东蝶泉湾集团借款 14,638.90 万元。2019 年 4 月 23 日,完成上述收购事项工商变更手续。宏汇置业日常实际经营负责人为韩孝围先生,其属于公司董事、总裁韩孝捷先生关系密切的家庭成员,本次交易为关联交易。

(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	1,122.29	874.09

(8). 其他关联交易

□适用 √不适用

6、关联方应收应付款项

(1). 应收项目

√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收股利	鑫卓悦(平潭)投资合伙企业(有限合伙)	5,348,308.19			
其他应收款	宁德金世通房地产开发有限公司	113,188,375.00			
其他应收款	北京冠城酒店物业管理有限公司	4,226,961.75	560,264.27		

(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
应付账款	北京冠城物业管理有限公司	182,739.28	
应付账款小计		182,739.28	
其他应付款	福建丰榕投资有限公司		200,000,000.00
其他应付款	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	12,600,000.00	16,515,000.00
其他应付款	江苏清江投资股份有限公司	113,722.27	113,722.27
其他应付款	常熟志诚房地产开发有限公司	6,040,510.00	22,040,510.00
其他应付款	朗毅有限公司	104,690,000.00	
其他应付款	北京冠城物业管理有限公司	2,250,976.00	
其他应付款	昊樽期酒国际投资顾问(北京)有限公司	144,195.00	
其他应付款	北京德成永信物业管理有限公司	378,339.24	
其他应付款小计		126,217,742.51	238,669,232.27
应付股利	Starlex Ltd.	8,752,048.70	6,017,033.48

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。截止目前,各方同意将业务核心团队转让31%股权事宜延长2年,具体转让价款、交割方式、步骤、地点等由各相关方另行签订补充协议。

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8,400万元。

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2019年12月31日，合计已取得金融机构借款余额282,682.93万元，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2019年12月31日，借款余额94,500万元。本公司、江苏中南建设集团股份有限公司共同为该笔借款提供连带责任保证担保。

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2019年12月31日，借款余额50,000万元。

3）福建冠城元泰创意园建设发展有限公司以账面价值23,760.72万元的土地使用权及在建工程作为抵押物，向中国光大银行福州古田支行申请长期借款共计13,500万元，截至2019年12月31日，借款余额8,500万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

4）北京德成置地房地产开发有限公司以账面价值127,437.52万元的土地使用权作为抵押物，向北京银行股份有限公司上海支行申请长期借款共计185,000万元，截至2019年12月31日，借款余额32,800万元。

5）福建美城置业有限公司以账面价值46,321.64万元的土地使用权及在建工程作为抵押物，向交通银行股份有限公司福建省分行申请长期借款共计35,000万元，截至2019年12月31日，借款余额19,200万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

6）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2019年12月31日，借款余额52,682.93万元。

7）南京冠城恒睿置业有限公司以账面价值40,000万元的土地使用权作为抵押物，向中国银行股份有限公司南京江北新区支行申请长期借款共计30,000万元，截至2019年12月31日，借款余额25,000万元。

②以固定资产、无形资产、在建工程作抵押，截至2019年12月31日，合计已取得金融机构借款余额为80,612.60万元，具体明细如下：

1）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7,503.13万元，净值5,297.21万元；土地使用权原值2,016.36万元，净值1,493.73万元）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。截至2019年12月31日，中国工商银行福州闽都支行借款余额为2,000万元。

2) 江苏大通机电有限公司以原值 11,504.15 万元、净值 3,520.36 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 2,000 万元借款额度。截至 2019 年 12 月 31 日, 借款余额为 2,000 万元。

3) 福建冠城瑞闽新能源科技有限公司以原值 37,288.33 万元、净值 33,115.84 万元的固定资产以及原值 3,841.32 万元、净值 3,558.87 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 2019 年 12 月 31 日, 该笔借款已放款 25,500 万元, 借款余额 22,046.60 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

4) 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 37,355.53 万元) 连同地上在建工程冠城大通广场(账面价值 42,869.53 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 2019 年 12 月 31 日, 中国工商银行福州闽都支行借款余额为 24,566 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

5) 北京海淀科技园建设股份有限公司以原值 55,748.39 万元、净值 37,943.02 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 2019 年 12 月 31 日, 借款余额 30,000 万元。本公司为该笔借款提供连带责任保证担保。

③以股权作抵押, 截至 2019 年 12 月 31 日, 合计已取得金融机构借款余额 13,500 万元, 具体明细如下:

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 2019 年 12 月 31 日, 借款余额为 13,500 万元。

④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。

⑤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

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	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		70,726,492.94		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		9,608,380.08		公司为福州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

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	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		4,087,219.12		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
常熟志诚房地产开发有限公司	中国银行股份有限公司常熟支行	31,000,000.00		
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		
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	220,466,000.00		
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	中国光大银行福州古田支行	85,000,000.00		
福建冠城汇泰发展有限公司	中国工商银行闽都支行	245,660,000.00		
北京海淀科技园建设股份有限公司	兴业国际信托有限公司	300,000,000.00		
福建美城置业有限公司	交通银行股份有限公司福建省分行	192,000,000.00		
福建邵武创鑫新材料有限公司	交通银行福州交通路支行	10,000,000.00		
江苏大通机电有限公司	中国银行淮安分行	79,950,000.00		
江苏大通机电有限公司	江苏淮安农村商业银行淮通支行	60,000,000.00		
福州大通机电有限公司	交通银行福州交通路支行	80,000,000.00		
福州大通机电有限公司	兴业银行福州分行	10,000,000.00		
福州大通机电有限公司	招商银行福州古田支行	60,000,000.00		
福州大通机电有限公司	中信银行福州古田支行	1,000,000.00		
北京德成置地房地产开发有限公司	光大银行福州古田支行	100,000,000.00		公司为控股公司北京德成置地房地产开发有限公司与北京澜鑫置业有限公司就西北旺新村 A3 地块商业项目合作事项的部分履约义务开具 1 亿元人

被担保人	贷款/承兑银行	担保余额	提供敞口担保的银行承兑汇票出票金额	备注
				人民币的履约保函。
江苏大通机电有限公司	浦发银行淮安分行	19,782,700.00	28,261,000.00	为开具的银行承兑汇票提供担保
合计		2,267,780,792.14	28,261,000.00	

(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 2019 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 409,662.87 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	0
经审议批准宣告发放的利润或股利	0

2020 年 3 月 23 日，公司第十一届董事会第三次会议审议通过 2019 年度利润分配预案，鉴于公司已于 2019 年内实施约 5 亿元的股份回购，综合考虑当前市场环境，为进一步提高公司市场风险应对能力，保障公司可持续发展，公司 2019 年度拟不再派发现金红利，不送红股，不以资本公积金转增股本。

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、2019 年 12 月 24 日，公司召开第十届董事会第三十七次（临时）会议审议通过《关于同意受让朗毅有限公司持有的福州大通 11% 股权的议案》，同意公司以人民币 10,469 万元价格受让朗毅有限公司持有的福州大通机电有限公司 11% 股权。同日，公司与朗毅有限公司签订了《福州大通机电有限公司股权转让协议书》。福州大通为公司控股子公司，本次交易前公司持有其 79.08% 股权。交易完成后，公司将持有福州大通 90.08% 股权。截止 2019 年 12 月 31 日公司已将股权转让款 10% 即人民币 1046.9 万元支付至交易双方共管的公司名下账户，并完成工商备案手续。2020 年 3 月 4 日，公司将代扣代缴所得税后的股权款 9,963.85 万全部支付至朗毅有限公司指定银行账户。

2、2020 年 3 月 23 日公司召开第十一届董事会第三次会议，审议通过《关于申请发行商业不动产抵押资产证券化（CMBS）产品的议案》、《关于公司为控股子公司海科建提供担保的议案》，

同意公司采用 CMBS 模式，拟以公司控股子公司海科建拥有的位于北京市海淀区丹棱街 18 号的“创富大厦”房屋所有权及所对应的土地使用权提供抵押，以对海科建的 4.5 亿元存量债权作为信托财产设立财产权信托，采用信托受益权作为专项计划基础资产发起设立不超过 4.5 亿元期限为 18 年的资产支持专项计划。同时海科建作为专项计划差额支付承诺人、回售和赎回承诺人对优先级资产支持证券的预期收益和应付本金的差额部分承担差额支付义务、对优先级资产支持证券承担回售和赎回义务。公司同意对海科建承担的差额支付义务/回售和赎回义务提供连带责任担保，并于专项计划成立日后向专项计划账户提供 300 万元的保证金。具体发行规模将以在上海证券交易所申请并获批的金额为准，并将根据市场环境、监管政策要求等因素申请发行。

3、2020 年 3 月 23 日公司召开第十一届董事会第三次会议，审议通过《关于公司转让持有的下属子公司常熟宏盛及冠城瑞闽债权的议案》、《关于公司为下属子公司常熟宏盛及冠城瑞闽提供担保的议案》，同意公司将所持有的对下属全资子公司常熟冠城宏盛房地产有限公司（以下简称“常熟宏盛”）25,148 万元债权转让给中国华融资产管理有限公司福建省分公司（下称“华融资产”），转让价为 25,000 万元，转让后，华融资产享有对常熟宏盛 25,148 万元的债权及其相应权利。债权转让的同时，华融资产将与常熟宏盛协商重新签署协议，确认还款期限为 24 个月，同时附 12 个月宽限期，并由双方根据债权转让时的市场情况协商确定偿债利率。公司为上述债务提供连带责任担保保证，并将所持有的富滇银行股份有限公司不超过 2.1 亿股股份为上述债务提供质押担保，同时，公司下属全资控股企业福建华事达房地产有限公司将其所持有的冠城大通首玺的一个车位为上述债务提供抵押担保。

4、2020 年 3 月 23 日公司召开第十一届董事会第三次会议，审议通过《关于公司转让持有的下属子公司常熟宏盛及冠城瑞闽债权的议案》、《关于公司为下属子公司常熟宏盛及冠城瑞闽提供担保的议案》，同意公司将所持有的对下属全资子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司（以下简称“冠城瑞闽”）29,400 万元债权转让给中国华融资产管理有限公司福建省分公司，转让价为 29,000 万元，转让后，华融资产享有对冠城瑞闽 29,400 万元的债权及其相应权利，债权转让的同时，华融资产将与冠城瑞闽协商重新签署协议，确认还款期限为 24 个月，同时附 12 个月宽限期，并由双方根据债权转让时的市场情况协商确定偿债利率。公司为上述债务提供连带责任担保保证，同时，公司将所持有的富滇银行股份有限公司不超过 2.42 亿股股份为上述债务提供质押担保，公司下属全资控股企业福建华事达房地产有限公司（以下简称“福建华事达”）将其所持有的冠城大通首玺的一个车位为上述债务提供抵押担保。此外，福建华事达承诺作为共同还款人为冠城瑞闽上述债务本金及利息的偿付提供资金支持。

5、2020 年 3 月 23 日公司召开第十一届董事会第三次会议，审议通过《关于对全资下属公司南京冠瑞置业有限公司增资 4.2 亿元的议案》，为满足公司全资下属公司南京冠瑞置业有限公司（以下简称“冠瑞置业”）项目开发需求，公司拟将对冠瑞置业的 4.2 亿元债权转为对其增资 4.2 亿元，增资完成后，冠瑞置业注册资本将由 1 亿元增加至 5.2 亿元。本次增资前，公司持有冠瑞置业 100% 股权，增资完成后，公司持有其股权比例不变，仍为 100%。

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

单位:元 币种:人民币

会计差错更正的内容	处理程序	受影响的各个比较期间报表项目名称	累积影响数
研发费用列报调整		研发费用	65,060,971.26
研发费用列报调整		主营业务成本	-24,194,808.71
研发费用列报调整		其他业务成本	-37,210,182.63
列报调整及薪酬折旧重新分配调整		管理费用	-3,913,947.68
薪酬重新分配调整		销售费用	257,967.76

根据财政部相关核算规定，公司电磁线板块原通过“管理费用—研发费用”、“主营业务成本”、“其他业务成本”科目归集核算研发投入，2018 年 7 月后，公司通过“研发费用”科目归

集核算研发投入。本期公司对 2018 年度原归集在营业成本以及管理费用中的研发费用调整至利润表中的研发费用项目单独列示，同时根据研发投料、生产投料调整了研发设备折旧、研发人员薪酬的分配。该项更正对 2018 年的累计影响详见上表，不影响 2018 年的利润，不影响 2018 年末资产、负债以及所有者权益金额。

(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) 电磁线业务，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、南京冠瑞置业有限公司、福建宏汇置业有限公司。

(3) 其他，除电磁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、冠城力神投资（平潭）合伙企业（有限合伙）、济宁海科建产业园运营管理有限公司。

(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 电磁线	分部 2 房地产	分部 3 其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	3,533,672,221.13	4,104,184,565.89	169,664,497.09	20,194,332.90	7,787,326,951.21
其中：对外交易收入	3,533,672,221.13	4,099,918,820.99	153,735,909.09		7,787,326,951.21
分部间交易收入		4,265,744.90	15,928,588.00	20,194,332.90	
二、资产减值损失	-7,403,947.83		-51,676,889.88	3,705,434.72	-62,786,272.43
三、信用减值损失	-7,167,466.50	-3,596,276.00	-2,900,354.86		-13,664,097.36
四、利润总额	112,644,257.47	1,200,155,979.27	491,335,129.63	887,062,545.91	917,072,820.46
五、所得税费用	17,835,211.41	362,435,986.21	1,713,691.37		381,984,888.99
六、净利润	94,809,046.06	837,719,993.06	489,621,438.26	887,062,545.91	535,087,931.47
七、资产总额	1,409,320,008.52	24,006,065,064.56	14,499,242,661.92	14,571,881,214.08	25,342,746,520.92
八、负债总额	683,364,803.41	15,778,083,559.66	8,184,830,595.79	8,310,479,967.21	16,335,798,991.65
九、补充信息					
对联营和合营企业的长期股权投资		141,370,425.18	2,658,817,408.67	1,731,509,005.17	1,068,678,828.68
对联营和合营企业的投资收益		14,410,531.58	273,807,457.32	244,604,178.42	43,613,810.48
折旧费和摊销费	32,388,593.90	47,787,616.79	64,711,827.47	956,250.00	143,931,788.16

注：分部 3 其他板块净利润中包含控股子公司向母公司分红确认当期投资收益 648,333,642.45 元。

(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) 2016 年 10 月 28 日、2018 年 11 月 2 日、2018 年 12 月 28 日、2019 年 12 月 25 日丰榕投资先后将持有的 3,530 万股、1,220 万股、3,930 万股、670 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。2019 年 12 月 27 日，丰榕投资将质押给中国工商银行股份有限公司福州闽都支行的 4750 万股公司股票办理质押解除手续。截止报告披露日，剩余被质押股份为 4600 万股（占其所持有公司股份总数的 9.08%，占公司总股本的 3.08%）。

(2) 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%。

(3) 2019 年 12 月 24 日，公司第十届董事会第三十七次（临时）会议审议通过《关于公司符合发行公司债券条件的议案》，公司拟向合格投资者公开发行公司债券，发行规模不超过人民币 17.30 亿（含人民币 17.30 亿元），发行期限为不超过 5 年（含 5 年），可以为单一期限品种，也可以为多种期限的混合品种。募集资金扣除发行费用后拟用于偿还公司债务、补充营运资金等法律法规允许的用途等。

(4) 2018 年 4 月，公司第十届董事会第十六次（临时）会议审议通过《关于同意公司出资 1.9 亿元发起设立汇邦人寿保险股份有限公司的议案》，公司拟出资人民币 1.9 亿元与相关方共同发起设立汇邦人寿保险股份有限公司，持有股份占其注册资本 10 亿元的 19%，并由公司下属控股公司北京德成兴业房地产开发有限公司参与实施。

由于汇邦人寿保险股份有限公司尚未获批成立，经与各方友好协商，2019 年 12 月德成兴业与各发起方签署了《汇邦人寿保险股份有限公司发起人协议书》终止协议，不再参与设立汇邦保险工作，并约定将投资款与孳息以及筹建费用退还给德成兴业公司。截至 2019 年 12 月 31 日，德成兴业公司已收回 1.9 亿元投资款及相应孳息。

8、 其他

适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
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
合计	11,612,026.13

(2). 按坏账计提方法分类披露
 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 (%)	
按单项计提坏账准备										
其中：										
按组合计提坏账准备	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00		11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
其中：										
账龄组合	11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00		11,612,026.13	100.00	11,612,026.13	100.00	
合计	11,612,026.13	/	11,612,026.13	/		11,612,026.13	/	11,612,026.13	/	

按单项计提坏账准备：

 适用 不适用

按组合计提坏账准备：

 适用 不适用

位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例 (%)
账龄组合	11,612,026.13	11,612,026.13	100.00
合计	11,612,026.13	11,612,026.13	100.00

按组合计提坏账的确认标准及说明：

 适用 不适用

如按预期信用损失一般模型计提坏账准备，请参照其他应收款披露：

 适用 不适用

(3). 坏账准备的情况
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提坏账准备						
按组合计提坏账准备	11,612,026.13					11,612,026.13
合计	11,612,026.13					11,612,026.13

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

 适用 不适用

(4). 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

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

(6). 因金融资产转移而终止确认的应收账款
 适用 不适用

(7). 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

项目列示

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		
应收股利	100,000,000.00	100,000,000.00
其他应收款	5,026,236,550.47	4,760,216,619.54
合计	5,126,236,550.47	4,860,216,619.54

应收利息：

单位：元 币种：人民币

应收股利	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	100,000,000.00
合计	100,000,000.00	100,000,000.00

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

(3). 坏账准备计提情况

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

(3). 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

其他应收款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额
1 年以内	
其中：1 年以内分项	
1 年以内小计	811,164,421.53
1 至 2 年	791,345,585.57
2 至 3 年	404,512,381.54
3 年以上	
3 至 4 年	1,805,675,345.96
4 至 5 年	826,623.00
5 年以上	1,216,482,613.68
合计	5,030,006,971.28

(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
关联方往来款	5,023,538,464.84	4,757,622,846.92
其他单位往来款	5,592,289.52	4,982,017.95
其他	876,216.92	1,369,944.37
合计	5,030,006,971.28	4,763,974,809.24

(3). 坏账准备计提情况
 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2019年1月1日余额	530,445.11	3,227,744.59		3,758,189.70
2019年1月1日余额在本期				
--转入第二阶段				
--转入第三阶段				
--转回第二阶段				
--转回第一阶段				
本期计提	12,328.11			12,328.11
本期转回		97.00		97.00
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2019年12月31日余额	542,773.22	3,227,647.59		3,770,420.81

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

 适用 不适用

本期坏账准备计提金额以及评估金融工具的信用风险是否显著增加的采用依据:

适用 不适用

(4). 坏账准备的情况

适用 不适用

单位: 元 币种: 人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
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	3,758,189.70	12,328.11	97.00			3,770,420.81
合计	3,758,189.70	12,328.11	97.00			3,770,420.81

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的:

适用 不适用

(5). 本期实际核销的其他应收款情况

适用 不适用

(6). 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
北京太阳宫房地产有限公司	应收并表范围内关联方往来款	3,024,066,299.42	1 年以内、1-2 年、2-3 年、3-4 年、5 年以上	60.12	
冠城大通 (香港) 有限公司	应收并表范围内关联方往来款	600,435,898.64	3-4 年、4-5 年、5 年以上	11.94	
常熟冠城宏盛房地产有限公司	应收并表范围内关联方往来款	301,626,647.39	1 年以内、1-2 年	6.00	
福建美城置业有限公司	应收并表范围内关联方往来款	290,000,000.00	1 年以内、1-2 年	5.77	
福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	应收并表范围内关联方往来款	281,282,710.62	1 年以内、1-2 年	5.59	
合计	/	4,497,411,556.07	/	89.42	

(7). 涉及政府补助的应收款项

适用 不适用

(8). 因金融资产转移而终止确认的其他应收款

适用 不适用

(9). 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	6,278,954,997.55	412,490,216.98	5,866,464,780.57	5,807,414,997.55	412,490,216.98	5,394,924,780.57
对联营、合营企业投资	1,933,931,366.98		1,933,931,366.98	1,694,183,724.64		1,694,183,724.64
合计	8,212,886,364.53	412,490,216.98	7,800,396,147.55	7,501,598,722.19	412,490,216.98	7,089,108,505.21

(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	104,690,000.00		465,380,290.00		
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	75,263,470.97	37,750,000.00		113,013,470.97		
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	450,000,000.00			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	68,125,000.00			68,125,000.00		56,751,391.98
福建冠城投资有限公司	950,000,000.00	200,000,000.00		1,150,000,000.00		

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	9,730,000.00		49,730,000.00	
福建宏汇置业有限公司		119,370,000.00		119,370,000.00	
合计	5,807,414,997.55	471,540,000.00		6,278,954,997.55	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	16,789,119.89	8,289,600.00		1,878,368.83			635,536.00			26,321,552.72	
北京德成兴业房地产开发有限公司	1,595,297,022.16			225,221,448.53			198,750,000.00			1,621,768,470.69	
北京德成置地房地产开发有限公司	82,097,582.59			17,169,235.39						99,266,817.98	
宁德金世通房地产开发有限公司		187,500,000.00		-925,474.41						186,574,525.59	
小计	1,694,183,724.64	195,789,600.00		243,343,578.34			199,385,536.00			1,933,931,366.98	
合计	1,694,183,724.64	195,789,600.00		243,343,578.34			199,385,536.00			1,933,931,366.98	

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	1,934,905.63		368,867.93	
合计	1,934,905.63		368,867.93	

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	698,333,642.45	437,198,200.00
权益法核算的长期股权投资收益	243,343,578.34	209,666,764.33
处置长期股权投资产生的投资收益		12,029,870.97
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取得的投资收益		21,901,472.00
处置可供出售金融资产取得的投资收益		5,602,694.59
交易性金融资产在持有期间的投资收益	3,368,076.74	
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	1,700,000.00	
债权投资在持有期间取得的利息收入		
其他债权投资在持有期间取得的利息收入		
处置交易性金融资产取得的投资收益	504,270.68	
处置其他权益工具投资取得的投资收益		
处置债权投资取得的投资收益		
处置其他债权投资取得的投资收益		
合计	947,249,568.21	686,399,001.89

其他说明：

(1) 按成本法核算确认的长期股权投资收益：

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
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	26,220,000.00	24,150,000.00
福州大通机电有限公司	62,113,642.45	13,048,200.00
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
福建冠城汇泰发展有限公司	150,000,000.00	
福建冠城投资有限公司	50,000,000.00	

闽信（苏州）置业发展有限公司	50,000,000.00	
骏和地产（苏州）有限公司	360,000,000.00	
合计	698,333,642.45	437,198,200.00

(2) 按权益法核算的长期股权投资收益主要如下:

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
福州隆达典当有限公司	1,878,368.83	1,333,313.54
北京德成兴业房地产开发有限公司	225,221,448.53	209,903,833.85
北京德成置地房地产开发有限公司	17,169,235.39	-1,570,383.06
宁德金世通房地产开发有限公司	-925,474.41	
合计	243,343,578.34	209,666,764.33

(3) 处置长期股权投资产生的投资收益:

单位: 元 币种: 人民币

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
合计		12,029,870.97

(4) 可供出售金融资产在持有期间的投资收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司		500,000.00
兴业银行股份有限公司		246,402.00
兴业证券股份有限公司		5,070.00
富滇银行股份有限公司		20,000,000.00
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

(5) 处置可供出售金融资产取得的投资收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
理财产品		366,567.58
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

(6) 交易性金融资产在持有期间的投资收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限公司）	1,811,507.55	
到金后海 1 期稳健型私募证券投资基金	1,556,569.19	
合计	3,368,076.74	

(7) 处置交易性金融资产取得的投资收益

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额
映雪松柏 2 号基金	504,270.68	
合计	504,270.68	

(8) 其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入

单位: 元 币种: 人民币

项目	本期发生额	上期发生额

福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00	
福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	600,000.00	
武夷山市华兴小额贷款有限公司	500,000.00	
合计	1,700,000.00	

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	682,552,141.20	463,768,732.72
加：资产减值准备	12,231.11	119,225.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	1,008,272.55	1,187,014.30
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）	-76,589.75	-52,112.00
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	7,950.30	
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-725,075.53	
财务费用（收益以“-”号填列）	233,441,424.39	238,242,715.29
投资损失（收益以“-”号填列）	-947,249,568.21	-686,399,001.89
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-3,082.03	-29,782.02
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	181,268.88	
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）	-275,562,487.59	775,994,871.50
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	803,343,817.38	1,122,950,657.00
其他		
经营活动产生的现金流量净额	497,377,588.46	1,916,229,605.74
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	70,623,991.49	888,551,675.55
减：现金的期初余额	888,551,675.55	359,323,665.25
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	-817,927,684.06	529,228,010.30

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	-1,199,015.78	
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）	9,272,696.18	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	7,210,997.65	
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	397.84	
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	-2,078.11	
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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生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、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	2,602,340.50	
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	396,633.53	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
所得税影响额	-2,910,014.99	
少数股东权益影响额	-2,240,793.25	
合计	13,131,163.57	

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	5.40	0.29	0.29
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	5.29	0.28	0.28

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：2020 年 3 月 23 日

修订信息

适用 不适用