冠城大通股份有限公司公开发行可转债公司债券预案公告

(上接A25版)

2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四.本期期末余额	735,502,537.00	417,593,227.62			172,971,739.53		1,855,617,678.83		353,688,341.06	3,535,373,524.04

项目	2010年度									
	归属于母公司所有者权益								少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
一.上年年末余额	612,918,781.00	289,181,936.07			105,038,237.44		681,460,832.78		353,727,855.27	2,042,327,642.56
加:会计政策变更										
前期差错更正										
其他										
二.本年年初余额	612,918,781.00	289,181,936.07			105,038,237.44		681,460,832.78		353,727,855.27	2,042,327,642.56
三.本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	122,583,756.00	-61,406,215.51			29,764,901.19		396,819,960.76		-3,412,531.52	484,349,870.92
(一)净利润							518,522,679.00		54,148,212.45	572,670,891.45
(二)其他综合收益		-1,284,337.51							255,706.50	-1,028,631.01
上述(一)和(二)小计		-1,284,337.51					518,522,679.00		54,403,918.95	571,642,260.44
(三)所有者投入和减少资本		1,170,000.00							44,851,549.53	46,021,549.53
1.所有者投入资本									60,000,000.00	60,000,000.00
2.股份支付计入所有者权益的金额		1,170,000.00								1,170,000.00
3.其他									-15,148,450.47	-15,148,450.47
(四)利润分配	61,291,878.00				29,764,901.19		-121,702,718.24		-102,668,000.00	-133,313,939.05
1.提取盈余公积					29,764,901.19		-29,764,901.19			
2.提取一般风险准备										
3.对所有者(或股东)的分配	61,291,878.00						-91,937,817.05		-102,668,000.00	-133,313,939.05
4.其他										
(五)所有者权益内部结转	61,291,878.00	-61,291,878.00								
1.资本公积转增资本(或股本)	61,291,878.00	-61,291,878.00								
2.盈余公积转增资本(或股本)										
3.盈余公积弥补亏损										
4.其他										
(六)专项储备										
1.本期提取										
2.本期使用										
(七)其他										
四.本期期末余额	735,502,537.00	227,775,720.56			134,803,138.63		1,078,280,793.54		350,315,323.75	2,526,677,513.48

(2)母公司所有者权益变动表

单位:元

项目	2012年度								
	归属于母公司所有者权益								所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一.上年年末余额	735,502,537.00	645,468,996.32	0.00		166,665,968.66	0.00	659,295,810.50	0.00	2,206,933,312.48
加:会计政策变更	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他									0.00
二.本年年初余额	735,502,537.00	645,468,996.32	0.00	0.00	166,665,968.66	0.00	659,295,810.50	0.00	2,206,933,312.48
三.本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	441,301,522.00	-63,103,587.79	0.00	0.00	59,439,132.20	0.00	71,585,591.95	0.00	509,222,658.36
(一)净利润	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	594,391,321.96	0.00	594,391,321.96
(二)其他综合收益	0.00	3,803,541.21	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	3,803,541.21
上述(一)和(二)小计	0.00	3,803,541.21	0.00	0.00	0.00	0.00	594,391,321.96	0.00	598,194,863.17
(三)所有者投入和减少资本	0.00	6,643,125.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6,643,125.00
1.所有者投入资本	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	6,643,125.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	6,643,125.00
3.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)利润分配	367,751,268.00	0.00	0.00	0.00	59,439,132.20	0.00	-522,805,730.01	0.00	-95,615,329.81
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00		59,439,132.20	0.00	-59,439,132.20	0.00	0.00
2.提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.对所有者(或股东)的分配	367,751,268.00	0.00	0.00		0.00	0.00	-463,366,597.81	0.00	-95,615,329.81
4.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五)所有者权益内部结转	73,550,254.00	-73,550,254.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本(或股本)	73,550,254.00	-73,550,254.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六)专项储备									0.00
1.本期提取									0.00
2.本期使用									0.00
(七)其他									
四.本期期末余额	1,176,804,059.00	582,365,408.53	0.00	0.00	226,105,100.86	0.00	730,881,402.45	0.00	2,716,155,970.84

项目	2011年度								
	归属于母公司所有者权益								所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一.上年年末余额	735,502,537.00	453,712,705.51	0.00		128,497,367.76	0.00	285,471,767.11	0.00	1,603,184,377.38
加:会计政策变更	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他									0.00
二.本年年初余额	735,502,537.00	453,712,705.51	0.00	0.00	128,497,367.76	0.00	285,471,767.11	0.00	1,603,184,377.38
三.本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	0.00	191,756,290.81	0.00	0.00	38,168,600.90	0.00	373,824,043.39	0.00	603,748,935.10
(一)净利润	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	381,686,009.04	0.00	381,686,009.04
(二)其他综合收益	0.00	151,314,115.81	0.00		0.00	0.00	67,081,762.10	0.00	218,395,877.91
上述(一)和(二)小计	0.00	151,314,115.81	0.00	0.00	0.00	0.00	448,767,771.14	0.00	600,081,886.95
(三)所有者投入和减少资本	0.00	40,442,175.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,442,175.00
1.所有者投入资本	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	40,442,175.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	40,442,175.00
3.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	38,168,600.90	0.00	-74,943,727.75	0.00	-36,775,126.85
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00		38,168,600.90	0.00	-38,168,600.90	0.00	0.00
2.提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.对所有者(或股东)的分配	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	-36,775,126.85	0.00	-36,775,126.85
4.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五)所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六)专项储备									0.00
1.本期提取									0.00
2.本期使用									0.00
(七)其他									
四.本期期末余额	735,502,537.00	227,775,720.56			134,803,138.63		1,078,280,793.54		350,315,323.75	2,526,677,513.48

项目	2010年度								
	归属于母公司所有者权益								所有者权益合计
	实收资本(或股本)	资本公积	减:库存股	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	
一.上年年末余额	612,918,781.00	515,385,064.52	0.00		98,732,466.57	0.00	109,525,473.49	0.00	1,336,561,785.58
加:会计政策变更	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他									0.00
二.本年年初余额	612,918,781.00	515,385,064.52	0.00	0.00	98,732,466.57	0.00	109,525,473.49	0.00	1,336,561,785.58
三.本年增减变动金额(减少以"-"号填列)	122,583,756.00	-61,672,359.01	0.00	0.00	29,764,901.19	0.00	175,946,293.62	0.00	266,622,591.80
(一)净利润	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	297,649,011.86	0.00	297,649,011.86
(二)其他综合收益	0.00	-1,550,481.01	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	-1,550,481.01
上述(一)和(二)小计	0.00	-1,550,481.01	0.00	0.00	0.00	0.00	297,649,011.86	0.00	296,098,530.85
(三)所有者投入和减少资本	0.00	1,170,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,170,000.00
1.所有者投入资本	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.股份支付计入所有者权益的金额	0.00	1,170,000.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	1,170,000.00
3.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(四)利润分配	61,291,878.00	0.00	0.00	0.00	29,764,901.19	0.00	-121,702,718.24	0.00	-30,645,939.05
1.提取盈余公积	0.00	0.00	0.00		29,764,901.19	0.00	-29,764,901.19	0.00	0.00
2.提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.对所有者(或股东)的分配	61,291,878.00	0.00	0.00		0.00	0.00	-91,937,817.05	0.00	-30,645,939.05
4.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五)所有者权益内部结转	61,291,878.00	-61,291,878.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1.资本公积转增资本(或股本)	61,291,878.00	-61,291,878.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.盈余公积转增资本(或股本)	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.其他	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六)专项储备									0.00
1.本期提取									0.00
2.本期使用									0.00
(七)其他									
四.本期期末余额	735,502,537.00	453,712,705.51	0.00	0.00	128,497,367.76	0.00	285,471,767.11	0.00	1,603,184,377.38

5、公司2013年6月30日未经审计的合并资产负债表及合并利润表

公司2013年半年度报告将于2013年8月24日披露，下述公司合并资产负债表及合并利润表为初步核算数据，未经会计师事务所审计，具体数据以公司2013年半年度报告中披露的数据为准。

(1)合并资产负债表

单位:元

项目	2013年6月30日	2012年12月31日
流动资产:		
货币资金	2,592,605,793.97	2,000,407,913.71
交易性金融资产	9,800,490.00	10,601,460.00
应收票据	78,636,680.82	78,652,388.25
应收账款	839,816,352.33	679,941,656.76
预付款项	822,454,631.74	837,871,555.50
应收利息		
应收股利	144,050.40	
其他应收款	52,096,985.55	93,577,171.21
存货	8,366,358,227.94	9,256,047,019.53
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产		
流动资产合计	12,761,913,212.75	12,957,099,164.96
非流动资产:		
可供出售金融资产	4,334,990.18	4,847,525.70
持有至到期投资		
长期应收款	125,079,437.78	89,847,948.77
长期股权投资	510,748,205.85	490,696,992.34
投资性房地产		
固定资产	975,840,419.40	1,004,239,884.55
在建工程	76,911,853.77	57,506,479.74
工程物资		
固定资产清理		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	59,237,614.04	60,031,887.52
开发支出		
商誉	119,241,374.32	115,639,483.49
长摊待摊费用	3,137,265.31	7,097,860.08
递延所得税资产	9,029,512.60	8,002,547.76
其他非流动资产		
非流动资产合计	1,883,560,673.25	1,837,910,609.95
资产总计	14,645,473,886.00	14,795,009,774.91
流动负债:		
短期借款	1,679,933,257.56	1,198,978,044.80
交易性金融负债		
应付票据	159,908,010.72	119,106,751.71
应付账款	2,323,376,726.99	2,416,317,679.89
预收款项	1,450,619,170.13	2,793,755,231.90
应付职工薪酬	6,139,652.94	6,035,667.57
应交税费	810,615,069.64	588,028,703.95
应付利息		
应付股利	137,739,070.57	56,307,035.30
其他应付款	592,097,450.00	1,358,571,962.10
一年内到期的非流动负债	550,000,000.00	284,250,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	7,710,428,408.55	8,821,351,077.22
非流动负债:		
长期借款	760,000,000.00	800,750,000.00
应付债券		
长期应付款		
专项应付款		
预计负债		
递延所得税负债	842,378.60	974,084.20
其他非流动负债	140,838,220.00	140,838,220.00
非流动负债合计	901,680,598.60	942,562,304.20
负债合计	8,612,109,007.15	9,763,913,381.42
股东权益		
股本	1,188,633,059.00	1,176,804,059.00
资本公积	123,634,695.91	60,093,039.55
盈余公积	177,625,976.78	177,625,976.78
未分配利润	3,067,157,811.02	2,163,649,420.17
归属于母公司所有者权益合计	4,557,051,542.71	3,578,172,495.50
少数股东权益	1,476,313,336.14	1,452,923,897.99
股东权益合计	6,033,364,878.85	5,031,096,393.49
负债和股东权益总计	14,645,473,886.00	14,795,009,774.91

(2)合并利润表

单位:元

项 目	2013年1-6月	2012年1-6月
一.营业总收入	4,354,576,640.92	3,422,601,976.67
其中:营业收入	4,354,576,640.92	3,422,601,976.67
二.营业总成本	3,619,830,306.24	2,814,876,768.48
其中:营业成本	3,111,274,052.80	2,422,799,875.19
营业税金及附加	328,143,774.94	217,088,299.23
销售费用	68,549,286.79	46,381,103.97
管理费用	86,649,045.06	60,039,112.46
财务费用	21,244,114.55	60,745,938.70
资产减值损失	3,970,032.10	7,822,438.93
加:公允价值变动收益(损失以"-"号填列)		
投资收益(损失以"-"号填列)	659,831,733.65	-9,340,073.30
其中:对联营企业和合营企业的投资收益	229,893.65	-10,226,789.70
三.营业利润(亏损以"-"号填列)	1,394,578,068.33	598,385,134.89
加:营业外收入	2,148,673.45	2,756,695.27
减:营业外支出	7,256,509.37	249,060.50
其中:非流动资产处置损失	113,781.74	33,856.08
四.利润总额(亏损总额以"-"号填列)	1,389,470,232.41	600,892,769.66
减:所得税费用	233,966,357.91	169,048,568.53
五.净利润(净亏损以"-"号填列)	1,155,503,874.50	431,844,201.13
归属于母公司所有者的净利润	1,152,990,851.34	424,729,793.96
少数股东损益	2,513,023.16	7,114,407.17
六.每股收益:		
(一)基本每股收益	0.98	0.36
(二)稀释每股收益	0.98	0.36
七.其他综合收益	-384,401.64	3,740,026.41
八.综合收益总额	1,155,119,472.86	435,584,227.54
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,152,606,449.70	428,099,184.37
归属于少数股东的综合收益总额	2,513,023.16	7,485,043.17

6、合并报表范围及变化情况

本公司最近三年及一期合并报表范围符合财政部规定及企业会计准则的相关规定。

本公司最近三年及一期合并报表范围变化情况及原因如下表:

2013年1-3月	变动原因
减少公司(一家)	
深圳冠洋房地产有限公司	公司以人民币73,320万元将持有的深圳冠洋房地产有限公司100%股权转让给上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)
2012年	变动原因
增加公司(六家)	
南京冠城合泰置业发展有限公司	公司投资成立南京冠城合泰置业发展有限公司,公司持有100%股权
广西冠城鸿泰房地产有限公司	公司投资成立广西冠城鸿泰房地产有限公司,公司持有100%股权
北京海淀科技园建设股份有限公司	公司参加北京产权交易所挂牌出让的北京科技园建设(集团)股份有限公司所持有的北京海淀科技园建设股份有限公司20%股权的竞买,2012年7月17日,公司以32,725万元价格成功竞得该股权,2012年10月11日工商变更手续完成,公司持有海科建公司69%股权,成为其控股股东。海科建公司控股子公司北京德成置地房地产开发有限公司和北京德成兴业房地产开发有限公司,间接控股北京盛世翌豪房地产经纪有限公司,以上4家公司本年一并纳入合并范围
减少公司(无)	
2011年	变动原因
增加公司(二家)	
福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	公司与福州蔚蓝国际房产投资顾问有限公司、福建省鸿岩投资有限公司共同以货币资金出资人民币10,000万元组建福建冠城元泰创意园建设发展有限公司,公司持股90%
南京冠城大通机电有限公司	公司与控股子公司福州大通机电有限公司共同以现金出资组建南京冠城大通机电有限公司
减少公司(无)	
2010年	变动原因
增加公司(二家)	
苏州冠城宏翔房地产有限公司	公司金资子公司苏州冠城宏业房地产有限公司与公司控股股东福建丰裕投资有限公司、杭州冠博贸易有限公司共同以货币资金出资人民币2亿元组建苏州冠城宏翔房地产有限公司,公司持股90%
霸州市冠城雅益房地产开发有限公司	公司以人民币2,200万元受让北京嘉凯置业有限公司持有的该公司100%的股权
减少公司(一家)	
衡阳华丰房地产开发有限公司	公司将持有的衡阳华丰房地产开发有限公司51%的股权转让给自然人肖赛英

(二)最近三年及一期的主要财务指标

1、净资产收益率及每股收益

2013年1-3月	净资产收益率	每股收益(人民币元)	
	加权平均	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	17.36%	0.58	0.58
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.54%	0.05	0.05
2012年度	净资产收益率	每股收益(人民币元)	
	加权平均	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	24.70%	0.71	0.71
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	17.30%	0.49	0.49
2011年度	净资产收益率	每股收益(人民币元)	
	加权平均	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	29.47%	※0.68	※0.68
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	29.40%	※0.67	※0.67
2010年度	净资产收益率	每股收益(人民币元)	
	加权平均	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	26.90%	※0.44	※0.44
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	26.83%	※0.44	※0.44

注:根据《企业会计准则第24号-每股收益》以及《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》2010年修订)的相关规定,发行在外普通股因派发股票股利、公积金转增资本、拆股而增加或因并股而减少,但不影响所有者权益金额的,应当按调整后的股数重新计算各列报期间的每股收益。2012年4月20日,根据2011年股东大会决议,公司以总股本735,502,537股为基数,实施每10股送红股5股派现金红利1.3元(含税),同时每10股资本公积金转增1股的利润分配方案,实施后公司总股本变为1,176,804,059股。

2、其他主要财务指标

主要财务指标	2013年1-3月或2013年3月31日	2012年度或2012年12月31日	2011年度或2011年12月31日	2010年度或2010年12月31日
流动比率	1.52	1.47	1.64	1.27
速动比率	0.55	0.42	0.47	0.42
资产负债率(%)(母公司)	50.85%	58.52%	57.48%	62.46%
每股经营活动现金净流量(元/股)	0.47	0.89	0.61	-0.14

(三)公司财务状况简要分析

1、资产构成情况分析

最近三年及一期各期末,公司资产构成情况如下表:

单位:万元

资产项目	2013年3月31日		2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动资产合计	1,333,105.11	87.82%	1,295,709.92	87.58%	809,030.08	86.39%	884,913.43	91.56%
其中:货币资金	296,118.53	19.51%	200,040.79	13.52%	84,459.95	9.02%	101,644.71	10.52%
应收账款	83,804.87	5.52%	67,994.17	4.60%	45,911.28	4.90%	57,736.45	5.97%
预付账款	85,250.84	5.62%	83,787.16	5.66%	77,412.81	8.27%	114,129.62	11.81%
存货	855,285.92	56.35%	925,604.70	62.56%	576,770.34	61.59%	591,965.40	61.25%
其他流动资产	12,644.95	0.83%	18,283.11	1.24%	24,475.69	2.61%	19,437.26	2.01%
非流动资产合计	184,807.61	12.18%	183,791.06	12.42%	127,434.30	13.61%	81,568.26	8.44%
长期股权投资	49,990.42	3.29%	49,069.70	3.32%	67,887.86	7.25%	18,015.85	1.86%
固定资产	98,775.35	6.51%	100,423.99	6.79%	38,704.28	4.13%	40,575.51	4.20%
商誉	11,563.95	0.76%	11,563.95	0.78%	11,563.95	1.23%	14,057.26	1.45%
其他非流动资产	24,477.88	1.61%	22,733.42	1.54%	9,278.22	0.99%	8,919.63	0.92%
资产总计	1,517,912.72	100.00%	1,479,500.98	100.00%	936,464.38	100.00%	966,481.69	100.00%

最近三年及一期内,公司业务总体平稳发展,资产规模相应稳定增长。公司资产总额从2010年12月31日的966,481.69万元增加至2013年3月31日的1,517,912.72万元。

最近三年及一期内公司资产结构未发生重大变化,流动资产占总资产比例较高,最近三年及一期均接近90%。公司流动资产占总资产比例较高的特点,与房地产行业资产结构特点基本一致。2012年12月31日,公司总资产较2011年12月31日增加54.30亿元,增长57.99%,主要系2012年公司非同一控制合并海科建而转入其年末资产所致。

最近三年及一期内,公司流动资产规模呈上升趋势,从2010年12月31日的884,913.43万元增加至2013年3月31日的1,333,105.11万元。公司流动资产增加主要系2012年合并海科建而大幅增加存货及因地产销售回笼资金而使货币资金大幅增加所致。在非流动资产方面,公司2011年12月31日长期股权投资较2010年12月31日增加49,872.01万元,增长276.82%,主要系公司当期增持海科建21%股权所致。公司2012年12月31日固定资产较2011年12月31日增加61,719.71万元,增长159.46%,主要系当期因合并海科建增加自有房屋建筑物所致。

2、负债构成情况分析

最近三年及一期各期末,公司负债构成情况如下:

单位:万元

项目	2013年3月31日		2012年12月31日		2011年12月31日		2010年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动负债合计	874,841.74	92.42%	882,135.11	90.35%	494,473.11	84.83%	699,352.46	97.97%
短期借款	171,300.63	18.10%	119,897.80	12.28%	82,624.51	14.17%	100,396.41	14.06%
应付票据	18,684.31	1.97%	11,910.68	1.22%	20,076.50	3.44%	10,956.00	1.53%
应付账款	206,982.88	21.87%	241,631.77	24.75%	90,448.94	15.52%	46,612.23	6.53%
预收款项	311,719.67	32.93%	279,375.52	28.61%	167,433.92	28.72%	387,092.08	54.23%
应付职工薪酬	504.80	0.05%	603.57	0.06%	305.72	0.05%	289.15	0.04%
应交税费	55,707.02	5.88%	58,802.87	6.02%	81,885.03	14.05%	30,877.98	4.33%
应付股利	5,630.70	0.59%	5,630.70	0.58%	6,203.95	1.06%	10,747.53	1.51%
其他应付款	68,686.73	7.26%	135,857.20	13.91%	34,126.70	5.85%	40,656.83	5.70%
一年内到期的非流动负债	35,625.00	3.76%	28,425.00	2.91%	11,000.00	1.89%	71,421.46	10.01%
其他流动负债	-	0.00%	-	0.00%	367.84	0.06%	302.81	0.04%
非流动负债合计	71,759.68	7.58%	94,256.23	9.65%	88,453.92	15.17%	14,461.48	2.03%
长期借款	57,575.00	6.08%	80,075.00	8.20%	86,800.00	14.89%	12,800.00	1.79%
递延所得税负债	100.86	0.01%	97.41	0.01%	70.09	0.01%	77.65	0.01%
其他非流动负债	14,083.82	1.49%	14,083.82	1.44%	1,583.82	0.27%	1,583.82	0.22%
负债合计	946,601.42	100.00%	976,391.34	100.00%	582,927.03	100.00%	713,813.94	100.00%

最近三年及一期内,公司负债以流动负债为主,流动负债占负债总额的比例平均超过90%,非流动负债占负债总额的平均比例不到10%。

2012年12月31日,公司总负债较2011年12月31日增加393,464.31万元,增长67.50%,主要系2012年公司非同一控制合并海科建而转入其年末负债所致。

最近三年及一期内,公司短期借款规模占流动负债比例相对较低,短期偿债风险相对较小。

最近三年及一期内,与业务经营规模发展相适应,公司应付账款总体呈增长趋势。2012年12月31日,应付账款较2011年12月31日增加151,182.83万元,增长167.15%,主要系本期新增合并海科建而于年末合并其应付账款影响所致。2011年12月31日,应付账款较2010年12月31日增加43,836.71万元,增长94.05%,主要系本期房地产业务开发建设及本期漆包线业务采购增加从而增加应付账款所致。

最近三年及一期内,公司预收账款主要为公司房地产项目预收售楼款。各期预收账款在当期流动负债中均占有较高比例。2012年12月31日,公司预收账款较2011年12月31日增加111,941.60万元,增长66.86%,主要系主要受本年收到房地产业务售楼款以及本年新增合并海科建而于年末合并其预收款影响所致。

最近三年及一期各期末,公司其他应付款占流动负债比例相对较小。2013年3月31日,公司其他应付款较年初减少67,170.47万元,主要是2013年第一季度确认深圳冠洋房地产有限公司股权转让收益而将收到的股权款结转影响所致;2012年12月31日,公司其他应付款较2011年12月31日增加101,730.50万元,增长298.10%,主要系对上海诚盈一期股权投资中心(有限合伙)预收转让公司子公司深圳冠洋房地产有限公司100%股权款73,320.00万元及向丰榕投资借款22,300.00万元所致。

最近三年及一期各期末,公司非流动负债主要为房地产业务长期借款,各期末,该类借款占各类负债的比例相对较小,平均不到负债总额的10%。

3、偿债能力分析

最近三年及