

股票简称：冠城大通

股票代码：600067

冠城大通股份有限公司

CITYCHAMP DARTONG CO., LTD.

福建省福州市开发区快安延伸区创新楼



公开发行 2015 年公司债券
募集说明书
(面向合格投资者)

主承销商

 中信证券股份有限公司
CITIC SECURITIES CO.,LTD

广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

签署日期： 2015 年 08 月 24 日

声 明

本募集说明书依据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《公司债券发行与交易管理办法》、《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 23 号——公开发行公司债券募集说明书（2015 年修订）》及其它现行法律、法规的规定，并结合发行人的实际情况编制。

本公司全体董事、监事及高级管理人员承诺，截至本募集说明书封面载明日期，本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

本公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证本募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

凡欲认购本次债券的投资者，请认真阅读本募集说明书及有关的信息披露文件，进行独立投资判断并自行承担相关风险。证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人的经营风险、偿债风险、诉讼风险以及公司债券的投资风险或收益等作出判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《中华人民共和国证券法》的规定，本次债券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

投资者认购或持有本次公司债券视作同意《债券受托管理协议》、《债券持有人会议规则》及本募集说明书中其他有关发行人、债券持有人、债券受托管理人等主体权利义务的相关约定。《债券持有人会议规则》、《债券受托管理协议》及债券受托管理人报告将置备于债券受托管理人处，债券持有人有权随时查阅。

除发行人和主承销商外，发行人没有委托或授权任何其他人或实体提供未在本募集说明书中列明的信息和对本募集说明书作任何说明。投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。投资者在评价和购买本次债券时，应审慎地考虑本募集说明书第二节“风险因素”所述的各项风险因素。

重大事项提示

请投资者关注以下重大事项，并仔细阅读本募集说明书中“风险因素”等有关章节。

一、经联合信用评级有限公司综合评定，发行人主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券信用等级为 AA，说明本次债券到期不能偿还的风险很低。本次债券上市前，发行人最近一期末净资产为 86.43 亿元（截至 2015 年 6 月 30 日未经审计的合并报表中所有者权益合计数）；本次债券上市前，发行人最近三个会计年度实现的年均可分配利润为 9.53 亿元（2012 年、2013 年和 2014 年度经审计的合并报表中归属于母公司所有者的净利润平均值），预计不少于本次债券一年利息的 1.5 倍。本次债券发行及挂牌上市安排请参见发行公告。

二、受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融政策以及国际环境变化的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券期限较长，债券的投资价值在存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，因而本次债券投资者实际投资收益具有一定的不确定性。

三、本次债券发行结束后，发行人将积极申请本次债券在上海证券交易所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，发行人目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上海证券交易所上市，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人亦无法保证本次债券在上海证券交易所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。

四、本次债券的偿债资金将主要来源于发行人经营活动产生的收益和现金流。最近三年及一期，发行人合并口径营业收入分别为 62.56 亿元、82.25 亿元、75.64 亿元和 29.23 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 13.02 亿元、17.52 亿元、14.78 亿元和 5.91 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 8.31 亿元、12.78 亿元、7.51 亿元和 3.09 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 10.50 亿元、-2.62 亿元、13.60 亿元和 0.33 亿元，受房地产业务拿地节奏、项目开发进度及投入、销售回款等因素的

影响，发行人经营活动现金流波动较大。2013 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为负，这主要是由于本期公司房地产业务加快了项目开发进度和投入，房地产业务经营活动现金流净流出；2015 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额出现同比回落，这主要系受公司房地产业务上年同期经营活动现金净流入金额大于本期影响所致。发行人所从事的房地产开发业务属于资金密集型行业，存在前期投资大、回收期较长、受宏观经济影响明显等特点；发行人所从事的漆包线业务利润空间较窄，盈利安全边际较低。虽然发行人目前的经营情况、财务状况和资产质量良好，但在本次债券存续期内，如若发行人未来销售资金不能及时回笼、融资渠道不畅或不能合理控制融资成本，将可能会影响本次债券本息的按期兑付。

五、房地产企业普遍存在资产负债率较高的特点。最近三年及一期末，发行人合并口径资产负债率分别为 65.99%、61.27%、64.35% 和 54.29%，资产负债率较高，这主要是因为房地产业务项目前期投入较大，为满足开发项目的资金需求，发行人主要通过银行贷款、信托融资和发行可转换公司债券等债务融资方式筹措资金，从而使得公司的负债率水平较高；其次，发行人从事的房地产业务所形成的商品房预售款确认收入前在预收款项科目核算，对公司的资产负债水平亦有一定影响，最近三年及一期末发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 58.08%、56.87%、59.00% 和 47.65%；此外，截至 2015 年 4 月 29 日发行人发行的 180,000 万元可转换公司债券中 179,529.20 万元已转换为公司股票，剩余 470.80 万元已由发行人赎回，发行人的资本实力进一步增强，资产负债结构得到优化。最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 6.08 倍、7.79 倍、3.57 倍和 2.68 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 6.31 倍、8.11 倍、3.75 倍和 2.88 倍，总体来看发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。若未来房地产市场出现重大波动，可能对公司房地产业务的销售情况和资金回笼产生不利影响，进而导致公司流动资金紧张，财务风险加大，从而对公司的正常经营产生不利影响。

六、房地产行业受宏观经济和宏观政策的影响较大，为保持房地产行业的持续健康发展，政府可利用行政、税收、金融、信贷等多种手段对房地产市场进行调控。2006 年以来，我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策，从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房需求、促进供应土地的及时开发利用等多个

方面进行调控，对房地产市场造成了较大影响。房地产调控政策及未来宏观政策的出台或调整，可能对发行人的经营及发展带来一定的不利影响。

七、债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有本期未偿还债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人）具有同等约束力。债券持有人认购、购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受《债券持有人会议规则》并受之约束。

八、本次债券为无担保债券。在本次债券的存续期内，若受国家政策法规、行业及市场等不可控因素的影响，发行人未能如期从预期的还款来源中获得足够资金，可能将影响本次债券本息的按期偿付。若发行人未能按时、足额偿付本次债券的本息，债券持有人亦无法从除发行人外的第三方处获得偿付。此外，截至 2015 年 6 月 30 日，发行人抵、质押资产账面价值合计为 50.42 亿元。若公司经营不善而破产清算，则本次债券持有人对发行人抵、质押资产的求偿权劣后于发行人的抵质押债权。

九、资信评级机构将在本次债券信用等级有效期内或者本次债券存续期内，持续关注本次债券发行人外部经营环境变化、经营或财务状况变化以及本次债券偿债保障情况等因素，以对本次债券的信用风险进行持续跟踪，并出具跟踪评级报告，以动态地反映发行人的信用状况。资信评级机构的定期和不定期跟踪评级结果等相关信息将通过其网站（<http://www.lianhecreditrating.com.cn>）予以公告。发行人亦将通过上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）及监管部门指定的其他媒体将上述跟踪评级结果及报告予以公告，投资者可以在上海证券交易所网站查询上述跟踪评级结果及报告。

目 录

重大事项提示.....	2
释 义.....	7
第一节 发行概况.....	12
一、 本次发行的基本情况.....	12
二、 本次债券发行的有关机构.....	17
三、 认购人承诺.....	21
四、 发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系.....	21
第二节 风险因素.....	23
一、 与本次债券相关的投资风险.....	23
二、 发行人的相关风险.....	24
第三节 发行人及本次债券的资信情况.....	37
一、 本次债券的信用评级情况.....	37
二、 信用评级报告的主要事项.....	37
三、 发行人的资信情况.....	39
第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施.....	41
一、 增信机制.....	41
二、 偿债计划.....	41
三、 偿债资金来源.....	41
四、 偿债应急保障方案.....	42
五、 偿债保障措施.....	42
六、 发行人违约责任.....	45
第五节 发行人基本情况.....	47
一、 发行人概况.....	47
二、 发行人设立、上市及股本变化情况.....	48
三、 发行人股本总额和前十名股东持股情况.....	52
四、 发行人的组织结构和权益投资情况.....	53
五、 发行人控股股东和实际控制人的基本情况.....	59
六、 发行人的独立性情况.....	62
七、 发行人法人治理结构.....	63
八、 发行人内部控制制度情况.....	66
九、 发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况.....	69
十、 发行人主要业务情况.....	75

十一、 发行人的关联方和关联交易情况.....	115
第六节 财务会计信息.....	122
一、 发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况.....	122
二、 会计政策调整对发行人财务报表的影响.....	122
三、 发行人最近三年及一期比较式财务报表.....	123
四、 发行人合并报表范围和变化情况.....	131
五、 发行人最近三年及一期主要财务指标.....	134
六、 发行人最近三年及一期非经常性损益明细表.....	136
七、 管理层讨论与分析.....	137
八、 本次债券发行后发行人资产负债结构的变化.....	172
九、 重大或有事项或承诺事项.....	173
十、 资产抵押、质押和其他限制用途安排.....	175
第七节 募集资金运用.....	176
一、 募集资金运用计划.....	176
二、 募集资金运用对发行人财务状况的影响.....	176
三、 募集资金专项账户管理安排.....	177
第八节 债券持有人会议.....	178
一、 债券持有人行使权利的形式.....	178
二、 债券持有人会议规则.....	178
第九节 债券受托管理人.....	188
一、 债券受托管理人.....	188
二、 债券受托管理协议主要内容.....	189
第十节 发行人、中介机构及相关人员声明.....	201
第十一节 备查文件.....	211
一、 备查文件内容.....	211
二、 备查文件查阅地点.....	211
三、 备查文件查阅时间.....	212

释 义

除非特别提示，本募集说明书的下列词语含义如下

发行人、本公司、公司、冠城大通	指	冠城大通股份有限公司
控股股东、丰榕投资	指	福建丰榕投资有限公司
本次债券	指	根据发行人 2015 年 5 月 29 日召开的第九届董事会第二十七次（临时）会议、2015 年 6 月 19 日召开的 2015 年第二次临时股东大会通过的有关决议，经中国证监会核准向合格投资人公开发行的不超过人民币 28 亿元（含人民币 28 亿元）的公司债券
本次发行	指	本次债券的发行
募集说明书	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《冠城大通股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书》
募集说明书摘要	指	发行人根据有关法律、法规为发行本次债券而制作的《冠城大通股份有限公司公开发行 2015 年公司债券募集说明书摘要》
《公司章程》	指	冠城大通股份有限公司章程
公司股东大会	指	冠城大通股份有限公司股东大会
公司董事会	指	冠城大通股份有限公司董事会
公司监事会	指	冠城大通股份有限公司监事会
Sincere View	指	Sincere View International Ltd
Full Day	指	Full Day Limited
冠城钟表珠宝	指	冠城钟表珠宝集团有限公司（0256.HK），原名称为“中国海淀集团有限公司”
京冠地产	指	北京京冠房地产开发有限公司
冠城正业	指	北京冠城正业房地产开发有限公司

福建华事达	指	福建华事达房地产有限公司
冠城宏业	指	苏州冠城宏业房地产有限公司
冠城港益	指	霸州市冠城港益房地产开发有限公司
南京万盛	指	南京万盛置业有限公司
鑫阳地产	指	北京鑫阳房地产开发有限公司
海科建	指	北京海淀科技园建设股份有限公司
德成置地	指	北京德成置地房地产开发有限公司
德成兴业	指	北京德成兴业房地产开发有限公司
盛世翌豪	指	北京盛世翌豪房地产经纪有限公司
福州大通	指	福州大通机电有限公司
太阳宫地产	指	北京太阳宫房地产开发有限公司
江苏大通	指	江苏大通机电有限公司
冠城新泰	指	北京冠城新泰房地产开发有限公司
深圳冠洋	指	深圳冠洋房地产有限公司
冠城宏翔	指	苏州冠城宏翔房地产有限公司
冠城元泰	指	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司
南京大通	指	南京冠城大通机电有限公司
冠城合泰	指	南京冠城合泰置业发展有限公司
冠城鸿泰	指	广西冠城鸿泰房地产有限公司
闽信置业	指	闽信（苏州）置业发展有限公司
骏和地产	指	骏和地产（江苏）有限公司
冠城龙泰	指	福建冠城龙泰置业发展有限公司
冠城恒泰	指	福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司
冠城瑞富	指	北京冠城瑞富信息技术有限公司
冠城瑞闽	指	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司
富滇银行	指	富滇银行股份有限公司
中兴投资	指	福建中兴投资有限公司
冠海地产	指	北京冠海房地产有限公司

依波精品	指	依波精品（深圳）有限公司
罗西尼表业	指	珠海罗西尼表业有限公司
恒誉嘉时	指	深圳市恒誉嘉时贸易有限公司
海淀国投	指	北京市海淀区国有资产投资经营有限公司
诚盈三期	指	上海诚盈三期股权投资中心（有限合伙）
冠城集团	指	CITICHAMP (HOLDINGS) LIMITED, 中文名：冠城（集团）有限公司
冠城实业	指	CITICHAMP INDUSTRIES LIMITED, 中文名：冠城实业有限公司
朗毅公司	指	HONOUR AIM LIMITED, 中文名：朗毅有限公司
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
证券登记机构、中国证券登记公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
财政部	指	中华人民共和国财政部
国土资源部	指	中华人民共和国国土资源部
住房和城乡建设部、住建部	指	中华人民共和国住房和城乡建设部
银监会	指	中国银行业监督管理委员会
监察部	指	中华人民共和国监察部
上交所	指	上海证券交易所
《债券持有人会议规则》	指	发行人为本次债券制定的《冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则》
《债券受托管理协议》	指	发行人与债券受托管理人签署的《冠城大通股份有限公司公开发行 2015 年公司债券受托管理协议》及其变更和补充
投资人、持有人	指	就本次债券而言，通过认购、受让、接受赠与、继承等合法途径取得并持有本次债券的主体
主承销商、簿记管理人、债券受托管理人、	指	中信证券股份有限公司

中信证券

承销团 指 由主承销商为本次发行而组织的，由主承销商和分销商组成承销机构的总称

发行人律师、中伦律所 指 北京市中伦律师事务所

审计机构、立信中联 指 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）及其前身立信中联闽都会计师事务所有限公司

资信评级机构、评级机构、联合信用 指 联合信用评级有限公司

《公司法》 指 《中华人民共和国公司法》

《证券法》 指 《中华人民共和国证券法》

《管理办法》 指 《公司债券发行与交易管理办法》

新会计准则 指 财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体准则，其后颁布的企业会计准则应用指南，企业会计准则解释及其他相关规定

最近一年及一期 指 2014 年度和 2015 年 1-6 月

最近一年及一期期末 指 2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日

最近三年 指 2012 年度、2013 年度和 2014 年度

最近三年末 指 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日

最近三年及一期 指 2012 年度、2013 年度、2014 年度和 2015 年 1-6 月

最近三年及一期期末 指 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日

工作日 指 中华人民共和国商业银行的对公营业日（不包括法定节假日）

交易日 指 上海证券交易所的营业日

法定节假日或休息日 指 中华人民共和国的法定及政府指定节假日或休息日（不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法定节假日和/或休息日）

元/万元/亿元 指 人民币元/万元/亿元

本募集说明书中，部分合计数与各加数直接相加之和在尾数上可能略有差异，这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 发行概况

一、本次发行的基本情况

(一) 发行人基本情况

注册名称：冠城大通股份有限公司

英文名称：CITYCHAMP DARTONG CO., LTD.

法定代表人：韩国龙

股票上市交易所：上海证券交易所

股票简称：冠城大通

股票代码：600067

注册资本：1,482,904,725 元人民币

成立日期：1988 年 4 月 3 日

注册地址：福州市开发区快安延伸区创新楼

联系地址：福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层

工商登记号：350000400000309

组织机构代码证号：15816619-0

公司网址：www.gcdt.net

联系电话：0591-83350026

邮政编码：350015

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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

(二) 核准情况及核准规模

2015 年 5 月 29 日，发行人第九届董事会第二十七次（临时）会议审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

2015 年 6 月 19 日，发行人 2015 年第二次临时股东大会审议通过了《关于发行公司债券方案的议案》。

发行人 2015 年第二次临时股东大会决议公告于 2015 年 6 月 20 日披露于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）、公司网站（<http://www.gcdt.net>）。

本次债券计划发行总规模不超过人民币 28 亿元（含 28 亿元），一次发行，自中国证监会核准发行之日起十二个月内完成。

经中国证监会于 2015 年 8 月 12 日印发的“证监许可[2015]1941 号”批复核准，发行人获准向合格投资者公开发行面值总额不超过 28 亿元的公司债券。发行人将综合市场等各方面情况确定债券的发行时间、发行规模及其他具体发行条款。

（三）本次债券的主要条款

发行主体：冠城大通股份有限公司。

债券名称：冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券。

债券期限：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。

发行规模：本次债券发行规模不超过人民币 28 亿元（含人民币 28 亿元）。

债券利率及其确定方式：本次债券票面利率由发行人和簿记管理人通过市场询价协商确定，在本次债券存续期内前 3 年固定不变，在本次债券存续期的第 3 年末，如发行人行使上调票面利率选择权，未被赎回或回售部分的债券票面利率为存续期内前 3 年票面利率加上调基点，并在本次债券存续期后 2 年固定不变。

发行人上调票面利率选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第 3 年末上调本期债券后 2 年的票面利率。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否上调本期债券票面利率以及上调幅度的公告。若发行人未行使上调票面利率选择权，则本次债券后续期限票面利率仍维持原有票面利率不变。

发行人赎回选择权：发行人有权决定在本次债券存续期的第 3 年末行使本期债券赎回选择权。发行人将于本次债券第 3 个计息年度付息日前的第 30 个交易日，通过中

国证监会指定的上市公司信息披露媒体发布关于是否行使赎回选择权的公告。若发行人决定行使赎回选择权，本次债券将被视为第 3 年全部到期，发行人将以票面面值加最后一期利息向投资者赎回全部本次债券。所赎回债券的本金加第 3 个计息年度利息在兑付日一起支付。发行人将按照本期债券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，按照债券登记机构的相关规定办理。若发行人不行使赎回选择权，则本次债券将继续在第 4 年、第 5 年存续。

投资者回售选择权：发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告后，投资者有权选择在本次债券的第 3 个计息年度付息日将持有的本次债券按面值全部或部分回售给发行人或选择继续持有本次债券。本次债券第 3 个计息年度付息日即为回售支付日，发行人将按照上交所和债券登记机构相关业务规则完成回售支付工作。发行人发出关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的公告之日起 3 个交易日内，行使回售选择权的债券持有人可通过指定的交易系统进行回售申报，债券持有人的回售申报经确认后不能撤销，相应的本次债券份额将被冻结交易；回售申报期内不进行申报的，则被视为放弃回售选择权，继续持有本次债券并接受上述关于是否上调本次债券票面利率及上调幅度的决定。

债券票面金额：本次债券票面金额为 100 元。

发行价格：本次债券按面值平价发行。

债券形式：实名制记账式公司债券。投资者认购的本次债券在登记机构开立的托管账户托管记载。本次债券发行结束后，债券认购人可按照有关主管机构的规定进行债券的转让、质押等操作。

发行对象及向公司股东配售安排：本次债券的发行对象为符合《公司债券发行与交易管理办法》规定的合格投资者。本次发行公司债券不向公司股东优先配售。

起息日：本次债券的起息日为 2015 年 8 月 26 日。

付息债权登记日：本次债券的付息债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。在付息债权登记日当日收市后登记在册的本次债券持有人，均有权就其所持本次债券获得该付息债权登记日所在计息年度的利息。

付息日期：本次债券存续期间，本次债券的付息日为 2016 年至 2020 年每年的 8

月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本次债券前 2 个计息年度的付息日为 2016 年和 2017 年每年的 8 月 26 日，第 3 个计息年度的利息连同所赎回债券的本金在 2018 年 8 月 26 日一同支付；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 8 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

兑付债权登记日：本次债券的兑付债权登记日将按照上交所和中国证券登记公司的相关规定办理。

兑付日期：本次债券的兑付日为 2020 年 8 月 26 日；若发行人行使赎回选择权，则本次债券的兑付日为 2018 年 8 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2018 年 8 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日，顺延期间兑付款项不另计利息。

计息期限：本次债券的计息期限为 2015 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 26 日。若发行人行使赎回选择权，则本次债券的计息期限为 2015 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的计息期限为 2015 年 8 月 26 日至 2018 年 8 月 26 日。

还本付息方式及支付金额：本次债券采用单利按年计息，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。本次债券于每年的付息日向投资者支付的利息金额为投资者截至付息债权登记日收市时所持有的本次债券票面总额与对应的票面利率的乘积；于兑付日向投资者支付的本息金额为投资者截至兑付债权登记日收市时所持有的本次债券最后一期利息及所持有的债券票面总额的本金。

付息、兑付方式：本次债券本息支付将按照证券登记机构的有关规定统计债券持有人名单，本息支付方式及其他具体安排按照证券登记机构的相关规定办理。

担保情况：本次债券无担保。

信用评级及资信评级机构：经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA。

主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：发行人聘请中信证券作为本次债券的主承销商、簿记管理人及债券受托管理人。

发行方式：本次债券发行采取网下面向合格投资者询价配售的方式。网下申购由发行人、簿记管理人根据簿记建档情况进行债券配售。

配售规则：主承销商/簿记管理人根据网下询价结果对所有有效申购进行配售，机构投资者的获配金额不会超过其有效申购中相应的最大申购金额。配售依照以下原则进行：按照投资者的申购利率从低到高进行簿记建档，按照申购利率从低向高对申购金额进行累计，当累计金额超过或等于本次债券发行总额时所对应的最高申购利率确认为发行利率，申购利率在最终发行利率以下（含发行利率）的投资者按照价格优先的原则配售；在价格相同的情况下，按照时间优先的原则进行配售，同时适当考虑长期合作的投资者优先。

承销方式：本次债券由主承销商负责组建承销团，以承销团余额包销的方式承销。本次债券发行最终认购不足 28 亿元部分全部由主承销商组织承销团余额包销，各承销方应足额划付各自承担余额包销责任比例对应的募集款项。

拟上市交易场所：上交所。

新质押式回购：发行人主体信用等级为 AA，本次债券信用等级为 AA，本次债券符合进行质押式回购交易的基本条件，具体折算率等事宜将按上交所及证券登记机构的相关规定执行。

发行费用概算：本次发行费用概算不超过本次债券发行总额的 2.0%，主要包括承销费用、审计师费用、律师费用、资信评级费用、发行推介费用和信息披露费用等。

募集资金用途：本次公司债券募集资金扣除发行费用后拟用于偿还金融机构借款、补充流动资金。

募集资金专项账户：参见本节中“二、本次债券发行的有关机构”中“（九）募集资金专项账户开户银行”。

税务提示：根据国家有关税收法律、法规的规定，投资者投资本次债券所应缴纳的税款由投资者承担。

（四）本次债券发行及上市安排

1、本次债券发行时间安排

发行公告刊登日期：2015 年 8 月 24 日。

发行首日：2015 年 8 月 26 日。

预计发行期限：2015 年 8 月 26 日至 2015 年 8 月 27 日，共 2 个工作日。

网下发行期限：2015 年 8 月 26 日至 2015 年 8 月 27 日。

2、本次债券上市安排

本次发行结束后，发行人将尽快向上交所提出关于本次债券上市交易的申请，具体上市时间将另行公告。

二、本次债券发行的有关机构

（一）发行人：冠城大通股份有限公司

住所：福州市开发区快安延伸区创新楼

联系地址：福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层

法定代表人：韩国龙

联系人：肖林寿、余坦锋

联系电话：0591-83350026

传真：0591-83350013

（二）主承销商、簿记管理人、债券受托管理人：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：高愈湘、刘忠江、王艳艳、丁勇才、段亚平、朱鹏、陈咸耿、黄晨源、蔡雪珂

联系电话：010-60833515、60833551

传真：010-60833504

(三) 分销商

1、中信建投证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区朝内大街 2 号凯恒中心 B 座 2 层

法定代表人：王常青

联系人：王彬

联系电话：010-65608390

传真：010-65608440

2、东海证券股份有限公司

办公地址：上海市浦东新区东方路 1928 号东海大厦 4 楼债券发行部

法定代表人：朱科敏

联系人：阮洁琼

联系电话：021-20333395

传真：021-50498839

3、中国中投证券有限责任公司

办公地址：北京市西城区太平桥大街 18 号丰融国际大厦 15 层

法定代表人：龙增来

联系人：师硕

联系电话：010-63222636

传真：010-63222863

4、安信证券股份有限公司

办公地址：北京市西城区金融大街 5 号新盛大厦 B 座 18 层

法定代表人：牛冠兴

联系人：魏泽熙、胡善斌

联系电话：010-66581707、66581535

传真：010-66581721

5、民生证券股份有限公司

办公地址：北京市东城区建国门内大街 28 号民生金融中心 A 座 18 层

法定代表人：余政

联系人：张琛

联系电话：010-85127495

传真：010- 85127438

6、齐鲁证券有限公司

办公地址：北京市西城区太平桥大街丰盛胡同 28 号太平洋大厦 5 层

法定代表人：李玮

联系人：王铭锋

联系电话：010-59013896

传真：010-59103800

（四）发行人律师：北京市中伦律师事务所

住所：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

负责人：张学兵

经办律师：李娜、孙迪

联系电话：010-59572288

传真：010-65681838

（五）会计师事务所：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

住所：福州市六一路 102 号会计师事务所大楼

负责人：李金才

联系人：李金才、孟翠香

联系电话：0591-83311148

传真：0591-83323577

（六）资信评级机构：联合信用评级有限公司

住所：天津市南开区水上公园北道 38 号爱俪园公寓 508

联系地址：北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 1201

负责人：吴金善

联系人：刘薇、李晶

联系电话：010-85172818

传真：010-85171273

（七）主承销商律师：北京市环球律师事务所

住所：北京市朝阳区建国路 81 号华贸中心 1 号写字楼 15 层

负责人：刘劲容

经办律师：李文、李珺、刘艳

联系电话：010-65846688

传真：010-65846666

（八）簿记管理人收款银行

账户名称：中信证券股份有限公司

开户银行：中信银行北京瑞城中心支行

银行账户：8110701414000118407

汇入行人行支付系统号：302100011681

联系人：刘忠江、王艳艳、蔡雪珂、朱鹏、陈咸耿、黄晨源

联系电话：010-60837501

传真：010-60833504

（九）募集资金专项账户开户银行

账户名称：冠城大通股份有限公司

开户银行：中国工商银行福州高桥支行

银行账户：1402225319600012588

(十) 申请上市的证券交易所：上海证券交易所

住所：上海市浦东南路 528 号证券大厦

总经理：黄红元

电话：021-68808888

传真：021-68804868

邮政编码：200120

(十一) 公司债券登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

住所：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦 3 层

负责人：高斌

电话：021-58708888

传真：021-58899400

邮政编码：200120

三、认购人承诺

购买本次债券的投资者（包括本次债券的初始购买人和二级市场的购买人，及以其他方式合法取得本次债券的人，下同）被视为作出以下承诺：

（一）接受本募集说明书对本次债券项下权利义务的所有规定并受其约束；

（二）本次债券的发行人依有关法律、法规的规定发生合法变更，在经有关主管部门批准后并依法就该等变更进行信息披露时，投资者同意并接受该等变更；

（三）本次债券发行结束后，发行人将申请本次债券在上交所上市交易，并由主承销商代为办理相关手续，投资者同意并接受这种安排。

四、发行人与本次发行的有关机构、人员的利害关系

经核查，截至 2015 年 6 月 30 日，本次发行的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人中信证券自营业务股票账户持有发行人股票 29,248,765 股，信用融券证券账户

持有发行人股票 60,000 股。中信证券持有发行人股票的自营业务账户，为通过自营交易账户进行 ETF、LOF、组合投资、避险投资、量化投资，以及依法通过自营交易账户进行的事先约定性质的交易及做市交易，根据证券业协会《证券公司信息隔离墙制度指引》的规定，该类自营业务账户可以不受限制清单的限制。上述账户已经批准成为自营业务限制清单豁免账户。

经核查，截至 2015 年 6 月 30 日，本次发行的主承销商、簿记管理人、债券受托管理人中信证券控股子公司华夏基金管理有限公司旗下组合持有发行人股票 412,900 股。

除上述事项外，截至 2015 年 6 月 30 日，发行人与本次发行有关的中介机构及其法定代表人、高级管理人员及经办人员之间不存在直接或间接的股权关系等实质性利害关系。

第二节 风险因素

投资者在评价和投资本次债券时，除本募集说明书披露的其他各项资料外，应特别认真地考虑下述各项风险因素。

一、与本次债券相关的投资风险

（一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济环境、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，市场利率存在波动的可能性。由于本次债券可能跨越一个以上的利率波动周期，债券的投资价值在其存续期内可能随着市场利率的波动而发生变动，从而使本次债券投资者持有的债券价值具有一定的不确定性。

（二）流动性风险

本次债券发行结束后，本公司将积极申请在上交所上市流通。由于具体上市审批或核准事宜需要在本次债券发行结束后方能进行，并依赖于有关主管部门的审批或核准，公司目前无法保证本次债券一定能够按照预期在上交所交易流通，且具体上市进程在时间上存在不确定性。此外，证券交易市场的交易活跃程度受到宏观经济环境、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，公司亦无法保证本次债券在上交所上市后本次债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券。因此，本次债券的投资者在购买本次债券后，可能面临由于债券不能及时上市流通而无法立即出售本次债券的流动性风险，或者由于债券上市流通后交易不活跃甚至出现无法持续成交的情况，而不能以某一价格足额出售其希望出售的本次债券所带来的流动性风险。

（三）偿付风险

发行人目前经营和财务状况良好。在本次债券存续期内，宏观经济环境、资本市场状况、国家相关政策等外部因素以及公司本身的生产经营存在着一定的不确定性。这些因素的变化会影响到发行人的运营状况、盈利能力和现金流量，可能导致公司无法如期从预期的还款来源获得足够的资金按期支付本次债券本息，从而使投资者面临一定的偿付风险。

（四）本次债券偿债安排所特有的风险

发行人拟依靠自身良好的经营业绩、流动资产变现、多元化融资渠道以及良好的银企关系保障本次债券的按期偿付。但是，如果在本次债券存续期内，发行人自身的经营业绩出现波动，流动资产不能快速变现或者由于金融市场和银企关系的变化导致公司融资能力削弱，则将可能影响本次债券的按期偿付。

（五）资信风险

发行人目前资信状况良好，能够按时偿付债务本息，在最近三年与其主要客户发生的重要业务往来中，未曾发生任何严重违约。在未来的业务经营中，发行人将继续秉承诚信经营的原则，严格履行所签订的合同、协议或其他承诺。但在本次债券存续期内，如果因客观原因导致发行人资信状况发生不利变化，将可能使本次债券投资者的利益受到不利影响。

（六）评级风险

本次债券的信用评级是由资信评级机构对债券发行主体如期、足额偿还债务本息能力与意愿的相对风险进行的以客观、独立、公正为基本出发点的专家评价。债券信用等级是反映债务预期损失的一个指标，其目的是为投资者提供一个规避风险的参考价值。

经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，本次债券的信用等级为 AA。联合信用对公司本次债券的信用评级并不代表联合信用对本次债券的偿还做出了任何保证，也不代表其对本次债券的投资价值做出了任何判断。在本次债券存续期间，若出现任何影响本公司信用等级或债券信用等级的事项，联合信用或将调低发行人信用等级或本次债券信用等级，则可能对投资者利益产生不利影响。

二、发行人的相关风险

（一）财务风险

1、资产负债率较高的风险

由于发行人从事的房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此发行人资产负债率水平相对较高。最近三年及一期末，发行人资产负债率分别为 65.99%、61.27%、64.35%和 54.29%。发行人于 2014 年发行的 180,000 万元可转换公司债券中 179,529.20 万元已转换为公司股票，剩余 470.80 万元已由发行

人赎回，由此发行人的资本实力进一步增强，资产负债结构得到优化。但是为满足公司业务拓展资金需求，未来发行人的负债规模可能继续增长，使得更多的经营活动现金流被用于偿本付息，可能减少用于运营支出、资本性支出等用途的现金流；同时，资产负债率的提高可能影响本公司的再融资能力，增加再融资成本，使公司面临一定的偿债压力。

2、经营性现金流波动较大的风险

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流净额分别为 10.50 亿元、-2.62 亿元、13.60 亿元和 0.33 亿元。2012 年度和 2014 年度，发行人经营活动产生的现金流量净额为正，这主要是由于当年公司房地产业务销售回笼款大于当年房地产开发投入所致。2013 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为负，这主要是由于 2013 年度公司房地产业务经营活动现金流净流出；2015 年 1-6 月公司经营活动产生的现金流量净额出现同比回落，这主要系受公司房地产业务上年同期经营活动现金净流入金额大于本期影响所致。预计未来一段时间内发行人在建、拟建房地产项目的支付压力依然较大，面临一定的经营活动现金流大幅波动的风险。

3、未来资金支出压力较大的风险

房地产项目的开发周期长、资金需求量大，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高，支付地价的付款时间有所缩短，增加了前期土地储备资金支出负担，加上项目后续开发的资金需求，可能进一步导致现金流趋紧。目前，发行人在建、拟建房地产项目能够满足公司未来一段时间内的发展需要，但同时公司也将面临较大的资金支出压力。

4、筹资压力较大的风险

房地产业务的增长和经营规模的扩大对公司的融资能力提出了更高的要求。近年来，发行人房地产业务融资渠道相对狭窄，同时房地产企业融资渠道受宏观调控政策的影响较大。虽然目前发行人资产负债率相对合理，但未来发行人在建、拟建的房地产项目以及拟新获取的土地储备对资金的需求量仍然较大，公司可能会面临阶段性现金流量不足和资金周转压力。如果发行人不能有效拓展融资渠道或融资环境出现恶化，公司将面临较大的筹资风险。

5、所有权受限资产规模较大的风险

发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产,包括货币资金、可供出售金融资产、应收账款、存货、固定资产、无形资产等。截至 2015 年 6 月 30 日,发行人所有权受限资产账面价值合计 50.42 亿元,占资产总额的比重为 26.66%。

发行人所有权受限资产规模较大,资产的可变现能力相对较弱。截至本募集说明书签署日,发行人声誉及信用记录良好,并与多家金融机构有着良好的合作关系,不存在银行借款及其他债务本金偿付违约情形;但如果因流动性不足等原因导致发行人不能按时、足额偿还银行借款或其他债务,有可能导致相关所有权受限资产被债权人冻结甚至处置,将对公司的声誉及正常经营造成不利影响。

6、存货跌价风险

发行人主营业务以房地产开发与销售业务和漆包线生产销售业务为主,存货主要由房地产业务所形成的开发成本、开发产品和漆包线生产销售业务所形成的库存商品构成。最近三年及一期末,发行人存货账面价值分别为 925,604.70 万元、1,088,823.99 万元、1,090,432.58 万元和 1,113,705.00 万元,占流动资产的比例分别为 71.44%、79.24%、70.19%和 76.30%。随着发行人经营规模的扩大,特别是房地产开发项目的不断增加,公司存货规模呈逐年上升趋势。如果未来因为宏观经济环境、信贷政策、产业政策等因素影响,相关房地产项目价格出现大幅下滑,发行人的存货将面临跌价风险,进而对其财务表现产生不利影响。

(二) 房地产业务经营风险

1、宏观经济、行业周期的风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关,长期以来受到政府和社会各界的密切关注。从中长期的角度,行业可能受到宏观经济整体增长速度、城镇化进程的发展阶段以及老龄化社会加速到来等经济基本面的影响。从中短期的角度,政策层面对于行业的周期波动可能带来一定影响。政府可能根据国家宏观经济和社会发展的整体状况,通过土地政策、产业政策、信贷政策和税收政策等一系列措施,引导和规范行业的健康发展。2006 年以来,我国政府针对房地产行业出台了一系列调控政策,从增加保障性住房和普通商品住房有效供给、抑制投资投机性购房

需求、促进供应土地的及时开发利用等多个方面进行调控。宏观经济形势和政府政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生波动。如果发行人不能适应宏观经济形势的变化以及政策导向的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、土地、原材料及劳动力成本上升风险

近年来，受到国内外经济形势的影响，房地产项目的土地、原材料和劳动力成本均有较大幅度的上涨，房地产企业盈利增速持续放缓。尽管发行人采取了一系列措施对业务成本进行有效控制，以抵御土地、原材料和劳动力成本上升的影响，但是由于房地产项目的开发周期较长，在项目开发过程中，土地价格、原材料价格、劳动力工资等生产要素价格的波动仍然存在，并都会在一定程度上影响项目的开发成本，从而影响公司的盈利能力。

3、市场竞争风险

房地产开发属于资金密集型行业，行业技术门槛相对较低，行业收益水平相对较高，因此吸引了一大批资金实力雄厚的企业进入，行业竞争日益激烈。虽然发行人有多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但如果公司不能在持续创新、经营管理、规划设计、营销策划、质量监控等方面不断进步，将可能在竞争中失去优势而导致经营效益下降。同时，如果发行人无法保持领先的资本实力，将在土地储备的获取及后续开发、建设等方面落后于竞争对手，从而影响公司的发展速度及长期盈利能力。

4、投资决策风险

房地产行业未来发展面临的不确定性因素较多，发行人在后续项目获取、收购股权、重大重组、产品销售等方面的决策参考因素越来越多，面临的政策环境越发复杂，投资决策难度越来越大。如果发行人不能有效把握市场及宏观经济形势变化，不能抓住核心决策要素导致投资决策失误，将对公司经营发展造成重大不利影响。

5、项目开发风险

房地产开发项目系一项复杂的系统工程，开发周期长、投资大、涉及相关行业广、合作单位多，需要接受规划、国土、建设、房管、消防和环保等多个政府部门的审批和监管，这使得发行人对项目开发控制的难度增大。尽管发行人具备较强的项目操作

能力，但如果项目的某个开发环节出现问题，如产品定位偏差、政府出台新的规定、与政府部门沟通不畅、施工方案选定不科学、合作单位配合不力、项目管理和组织不力等，可能会直接或间接地导致项目开发周期延长、成本上升，使得项目预期经营目标难以如期实现。

此外，如若政府因城市管理的需要调整用地规划或用地条件，项目开发将面临重大调整甚至中断的风险；如若项目用地不能如期完成拆迁甚至拆迁无法进行，项目开发将面临延期的风险。

6、销售风险

房地产开发业务是发行人的主营业务之一。在目前的市场情况下，房地产开发企业面临着更激烈的市场竞争。房地产开发业务具有开发资金投入大、建设周期长和易受国家政策、市场需求、项目定位、销售价格等多种因素影响的特点，这给房地产开发项目的销售带来一定程度的不确定性。发行人不可避免的面临由于市场竞争和房地产行业特性可能带来的房地产销售风险。近年来发行人房地产业务的开复工面积和竣工面积增长较快，如若市场环境发生不利变化，或者发行人销售策略出现失误，可能会导致公司因开发项目不能及时去化而面临销售风险。

7、跨区域经营过程中的风险

房地产行业具有明显的地域性特征。不同的区域市场，消费群体的购买力水平及消费偏好各有差异，房地产开发企业面对的供应商、政府机构、金融机构、合作单位有很大不同，只有对某一区域市场有深入理解的房地产开发企业才能占据一定的市场份额。目前发行人房地产开发项目主要集中在华北、华东地区，如果上述区域的房地产市场出现波动，或公司不能持续与当地政府等机构保持良好的合作关系，将直接影响公司的经营业绩。

目前发行人在重点区域集中开发的战略与公司目前的经营规模及管理能力和管理能力相适应，但如果未来发行人根据发展需要，需扩大项目区域，可能面临管理能力不能有效满足项目需求的管理风险。

8、工程质量风险

发行人一向注重提高工程质量水平，致力于加强对项目的监管控制及相关人员的

责任意识和专业培训，制定了各项制度及操作规范，建立了完善的质量管理体系和控制标准，并以招标方式确定设计、施工和监理等专业单位负责项目开发建设的各项工作。最近三年及一期，发行人未发生重大工程质量问题。尽管如此，发行人未来的房地产项目仍然可能由于某一开发环节出现的疏忽而导致出现工程质量问题，从而损害公司的品牌声誉和市场形象，进而使公司遭受不同程度的经济损失，甚至面临法律诉讼的风险。

（三）漆包线业务经营风险

1、漆包线业务原材料价格波动风险

发行人漆包线业务的主要原材料为铜杆，铜价受国际及国内多重因素影响，价格波动较大。如果铜价大幅上涨，公司营运资金需求将会增加，进而形成资金压力；如果铜价大幅下跌，公司存货将面临跌价损失的风险。

发行人漆包线产品售价按照“基准铜价+加工费”的原则确定，利润来源于相对稳定的加工费，从定价模式上来看，公司可将铜价波动的部分风险转移给下游客户，但如若铜价发生持续大幅波动，公司经营业绩的稳定性将不可避免的受到不利影响。

2、漆包线业务下游行业需求波动风险

漆包线下游主要为电机、发电机、家电、汽车等行业，受国内外宏观经济变动影响，下游行业需求存在一定不确定性。如果未来下游行业需求发生重大不利变化，将导致发行人漆包线业务经营业绩出现下滑，甚至可能出现亏损。

3、漆包线业务行业竞争风险

漆包线行业市场集中度较低，行业产能相对过剩，市场竞争激烈。如果未来发行人不能保持行业地位及规模优势，并及时调整产品结构，通过创新与竞争对手形成产品和经营策略的差异化，则可能逐渐失去竞争优势并被竞争对手超越。

（四）管理风险

1、业务扩张带来的风险

近年来，发行人经营情况良好，业务规模和经营业绩等方面均稳步提高。最近三年，发行人的总资产、净资产、营业收入和净利润的年均复合增长率分别为 15.66%、

18.43%、9.96%和 2.62%。公司经营规模的扩大和业务范围的拓宽对发行人的管理能力、治理结构、决策制度、风险识别控制能力、融资能力等提出了更高的要求，加大了公司的管理风险。

2、人才流失风险

发行人在职的高层管理人员的持续性提供服务是公司未来成功的关键因素之一。现今国内房地产开发行业有经验的高级管理人员较为有限，任何一位高级主管的流失都有可能对公司造成损失。

（五）政策风险

1、针对房地产行业的宏观政策风险

发行人所处的房地产行业与国民经济和国民生活紧密相联、息息相关，长期以来受到政府和社会各界的密切关注。因此，从 2002 年以来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。这些政策包括但不限于 2002 年 5 月国土资源部颁布的《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》、2005 年 4 月原建设部等七部委联合发布的《关于做好稳定住房价格工作的意见》、2006 年 5 月原建设部等九部委联合发布的《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》、2006 年 12 月国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》、2007 年 9 月国土资源部修正的《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》、2008 年 1 月国务院出台的《国务院关于促进节约集约用地的通知》、2008 年 10 月财政部和国家税务总局联合发布的《关于调整房地产交易环节税收政策的通知》、2008 年 12 月国务院出台的《国务院办公厅关于促进房地产市场健康发展的若干意见》、2009 年 5 月国家税务总局发布的《土地增值税清算管理规程》以及同期国务院办公厅发布的《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》、2009 年 11 月财政部、国土资源部、中国人民银行、中华人民共和国监察部和中华人民共和国审计署联合发布的《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》等。

2010 年，我国政府在一年内出台了一系列法律法规，进一步规范房地产行业的健康发展。2010 年 1 月 14 日，国土资源部发布《国土资源部关于改进报国务院批准城

市建设用地申报与实施工作的通知》提出，申报住宅用地的，经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于 70%。2010 年 4 月 17 日，国务院发布了《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》对异地购房、二套房贷标准做出具体可执行的措施。2010 年 9 月国土资源部和住建部颁布的《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》、同期住建部颁布的《对各地进一步贯彻落实国务院坚决遏制部分城市房价过快上涨通知提出四项要求》等，加大了对土地闲置的处置力度。

2012 年 5 月，国土资源部修订通过《闲置土地处置办法》。2013 年上半年，国务院常务会议确定了五项加强房地产市场调控的政策措施，宣告房地产调控进一步趋紧，对北京、上海、广州等一线城市投资投机需求的抑制再度升级。

此外，最近几年，我国政府正在努力解决房地产市场过热问题，出台了一系列旨在降低市场对投资性房地产需求的政策，例如：2010 年 1 月 7 日，国务院办公厅发布《关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》；2010 年 11 月，住建部和国家外汇管理局发布《进一步规范境外机构和个人购房管理的通知》；2011 年 1 月 26 日，国务院发布《进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》；2013 年 2 月 20 日，国务院发布“新国五条”，进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房是房地产市场调控必须坚持的一项基本政策；2013 年 2 月 26 日，国务院发布《关于继续做好房地产市场调控工作通知》，在“新国五条”的基础上进一步明确中央政府对房地产的调控决心与力度，旨在稳定房价、抑制投机性购房，并结合供给端的调整以期建立与完善房地产健康发展的长效机制。2013 年 7 月，国务院发布《国务院办公厅关于金融支持经济结构调整和转型升级的指导意见》，提出对房地产行业继续秉持“有保有压”原则，在防控融资风险的前提下，进一步落实差别化信贷政策，加大对居民首套住房的支持力度，同时抑制投资投机需求，促进市场需求结构合理回归。上述宏观政策将影响房地产市场的总体供求关系、产品供应结构等，并可能使房地产市场短期内产生较大的波动。如果发行人不能适应宏观政策的变化，则公司的经营管理和未来发展将可能受到不利影响。

2、金融政策变化的风险

房地产行业属于资金密集型行业，资金一直都是影响房地产企业做大做强的关键

因素之一。近年来，国家采取了一系列措施，对包括购房按揭贷款和开发贷款在内的金融政策进行调整，以适应宏观经济和房地产行业平稳发展的需要，对房地产企业的经营和管理提出了更高的要求。

2007 年 9 月 27 日，中国人民银行、银监会联合下发的《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》（银发[2007]359 号）规定，对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，贷款首付款比例不得低于 40%。2008 年 7 月 29 日，中国人民银行、银监会联合下发了《关于金融促进节约集约用地的通知》，就充分利用和发挥金融在促进节约集约用地方面的积极作用提出了具体的要求。该通知强调，禁止向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让价款的贷款；土地储备贷款采取抵押方式的，应具有合法的土地使用证，贷款抵押率最高不得超过抵押物评估价值的 70%，贷款期限原则上不超过 2 年；对国土资源部门认定的房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年、完成该宗土地开发面积不足三分之一或投资不足四分之一的企业，应审慎发放贷款，并从严控制展期贷款或滚动授信；对国土资源部门认定的建设用地闲置 2 年以上的房地产项目，禁止发放房地产开发贷款或以此类项目建设用地作为抵押物的各类贷款（包括资产保全业务）。该通知指出，要加强金融支持，切实促进节约集约用地；优先支持节约集约用地项目建设；优先支持节地房地产开发项目。

2010 年 9 月 29 日，中国人民银行和银监会联合发布了《关于完善差别化住房贷款政策有关问题的通知》，对有土地闲置、改变土地用途和性质、拖延开竣工时间、捂盘惜售等违法违规记录的房地产开发企业，各商业银行停止对其发放新开发项目贷款和贷款展期。

2010 年 11 月，财政部和中国人民银行联合发布了《关于规范住房公积金个人住房贷款政策有关问题的通知》，规定：第一套小于 90 平方米住房的首付应不少于 20%，大于或等于 90 平方米的住房首付应不少于 30%；第二套住房首付比例为至少 50%，贷款利率为基准利率的 110%；第二套住房贷款仅提供给家庭成员人均住房数量低于平均水平的自用普通住房购买者；不提供第三套住房的住房公积金贷款。并且，银监会不断重申将严格执行差别化房贷政策。

2012 年 11 月，国土资源部、财政部、中国人民银行和银监会联合发布了《关于加强土地储备与融资管理的通知》，规范土地储备融资行为，严格土地储备资金管理，

切实防范金融风险。

2014 年 9 月 29 日，人民银行和银监会发布《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》。该通知称，积极支持居民家庭合理的住房贷款需求，对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍，具体由银行业金融机构根据风险情况自主确定。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。

2015 年 3 月，人民银行、住建部和银监会联合发布《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%，具体首付款比例和利率水平由银行业金融机构根据借款人的信用状况和还款能力等合理确定。缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。

虽然发行人通过多年的经营发展，一方面与多家金融机构建立了长期合作关系，拥有稳定的信贷资金来源，另一方面立足资本市场建立起了有效的融资渠道，但是金融政策的变化和实施效果，将可能对公司的日常经营产生一定程度的不利影响。

3、土地政策变化的风险

土地是房地产开发必不可少的资源。房地产开发企业必须通过出让（包括招标、拍卖、挂牌等形式）、转让等方式取得拟开发项目的国有土地使用权，涉及土地规划和城市建设等多个政府部门。近年来，我国政府出台了一系列土地宏观调控政策，进一步规范土地市场。若土地供应政策、土地供应结构、土地使用政策等发生变化，将对房地产开发企业的生产经营产生重要影响。

2006 年 5 月，国务院加大了对闲置土地的处置力度，对超出合同约定动工开发日期满一年未动工开发的，依法从高征收土地闲置费，并责令限期开工、竣工。满两年未动工开发的，无偿收回土地使用权，对虽按照合同约定日期开工建设，但开发建设面积不足 1/3 或已投资额不足 1/4，且未经批准中止开发建设连续满一年的，按闲置土

地处置。2008 年 1 月，国务院重申并强调了土地闲置满两年的无偿收回，土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费，并提出对闲置土地特别是闲置房地产用地要征缴增值地价，同时要求金融机构对房地产项目超过土地出让合同约定的动工开发日期满一年，完成土地开发面积不足 1/3 或投资不足 1/4 的企业，应审慎贷款和核准融资，从严控制展期贷款或滚动授信。

为了克服各地盲目扩大城市建设规模，控制建设用地总量增长过快，2006 年 8 月，国务院提高了新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。自 2007 年 1 月 1 日起，新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。2010 年 3 月 8 日，国土资源部出台了 19 条土地调控新政，即《关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》，该通知明确规定开发商竞买保证金不得低于土地出让最低价的 20%、1 个月内必须缴纳出让价款的 50%、囤地开发商将被“冻结”等 19 条内容。

为了优化土地资源配臵，建立公开透明的土地使用制度，国家有关部门逐步推行经营性土地使用权招标、拍卖、挂牌出让制度。自 2004 年 8 月 31 日起，国土资源部要求不得以历史遗留问题为由采用协议方式出让经营性土地使用权。2006 年 5 月，进一步强调房地产开发用地必须采用招标、拍卖、挂牌方式公开出让。此后，还对通过招标、拍卖、挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。2011 年 5 月，国土资源部出台《关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》以完善招拍挂的土地政策并加强土地出让政策在房地产市场调控中的积极作用。

预计我国政府未来将继续执行更为严格的土地政策和保护耕地政策。而且，随着我国城市化进程的不断推进，城市建设开发用地总量日趋减少，土地的供给可能越来越紧张。如若发行人不能及时获得项目开发所需的土地储备，公司业务发展的可持续性和稳定性将受到一定程度的不利影响。

4、税收政策变化的风险

房地产行业税收政策的变化将直接影响到市场的供需形势，从而对发行人经营业绩产生重大影响。

从需求层面看，除少数年份外，税收政策的变化大多以抑制需求为主，对购房需求产生了实质影响，例如：2005 年二手房交易增加营业税，2009 年营业税免征时限由

两年变为五年，2010 年二次购房契税减免取消¹，2011 年上海和重庆出台房产税试点，2012 年住房交易个人所得税从严征收，以及 2013 年二手房交易的个人所得税由交易总额的 1%调整为按差额 20%征收。2015 年 3 月，财政部和国家税务总局联合下发《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》，规定个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

而从供给层面看，历次土地增值税预征税率变化，以及 2009 年开始从严清缴土地增值税等对房地产行业供给都具有较大的影响。

5、行政干预政策变化的风险

除上述宏观经济政策、金融政策、土地政策、税收政策对行业和公司影响之外，房地产行业的行政干预政策也对公司经营产生重大影响。

房地产行业的行政干预手段主要是指房产限购政策的实施：2010 年 4 月 17 日国务院发布“新国十条”，提出“严格限制各种名目的炒房和投机性购房”，“地方人民政府可根据实际情况，采取临时性措施，在一定时期内限定购房套数”；2010 年 4 月 30 日，北京出台“新国十条”实施细则，率先规定“每户家庭只能新购一套商品房”；2010 年 9 月以来，国家有关部委分别出台措施强调对“房价过高、上涨过快、供应紧张的城市，要在一定时间内限定居民家庭购房套数”，之后累计有北京、广州、上海等多个城市推出具体限购政策，并在执行及落实过程中。

限购政策的出台或取消、执行标准和执行力度的改变均可能引起市场供需结构的波动，进而对发行人房地产开发业务的平稳发展产生影响。

6、严格执行节能环保政策的风险

发行人所有房地产项目均需要严格执行国家有关建筑节能标准。目前，我国对环

¹ 2013 年 9 月 29 日，经国务院批准，财政部、国家税务总局、住房和城乡建设部联合发布《关于调整房地产交易环节契税个人所得税优惠政策的通知》（财税[2010]94 号）。根据通知，从 2010 年 10 月 1 日起，“对个人购买普通住房，且该住房属于家庭（成员范围包括购房人，配偶以及未成年子女）唯一住房，减半征收契税。对个人购买 90 平方米及以下普通住房，且属于家庭唯一住房，减按 1%征收契税。个人购买的普通住房，凡不符合上述规定的，不得享受上述优惠政策”。

境保护的力度持续加强，对原材料、供热、用电、排污等诸多方面提出了更高的要求，不排除在未来几年会颁布更加严格的环保法律法规，发行人可能会因此增加环保成本或其他费用支出；同时，由于环保审批环节增加、审批周期加长，发行人部分项目的开发进度可能受到不利影响。

（六）不可抗力风险

严重自然灾害以及突发性公共卫生事件会对发行人的财产、人员造成损害，并有可能影响公司的正常生产经营。

第三节 发行人及本次债券的资信情况

一、本次债券的信用评级情况

经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，评级展望为稳定，本次债券的信用等级为 AA。联合信用出具了《冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告》，该评级报告在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和联合信用网站（<http://www.lianhecreditrating.com.cn>）予以公布。

二、信用评级报告的主要事项

（一）信用评级结论及标识所代表的涵义

经联合信用综合评定，发行人的主体信用等级为 AA，该级别说明发行人偿还债务的能力很强，受不利经济环境的影响不大，违约风险很低，评级展望为稳定；本次债券的信用等级为 AA，该级别反映了本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

（二）评级报告的内容摘要

联合信用对发行人的评级反映了公司坚持多年房地产开发和漆包线生产的双主业经营模式，具有丰富的房地产开发经验和漆包线生产技术经验。近年来发行人房地产业务盈利水平较好；漆包线产品市场占有率较高、品牌知名度较好。联合信用同时也关注到公司所在房地产行业受宏观经济增速、房地产调控政策影响较大以及公司房地产项目区域分布较为集中等因素可能给公司经营带来的不利影响。

2014 年 7 月，发行人完成可转换公司债券发行，并募集资金 18 亿元，在提升公司主营业务竞争力、公司资本实力，优化财务结构和缓解资金压力等方面产生了积极作用。同时，发行人在建项目地理位置较好，随着项目的陆续销售，公司的盈利较有保证，公司整体信用状况有望保持良好，联合评级对公司的评级展望为“稳定”。

基于对发行人主体长期信用以及本次公司债券偿还能力的综合评估，联合信用认为，本次公司债券到期不能偿还的风险很低。

1、优势

（1）发行人具有多年的房地产开发经验，旗下以“冠城大通”品牌命名的房地产项目具有较高的知名度。

(2) 发行人在建项目多分布于一、二线城市，成本较低，预收款规模较大，未来可结转收入较多。

(3) 发行人房地产业务聚焦、深耕大北京、大南京两大区域市场。目前南京的业务正逐步形成规模，有望在提升公司收入及利润规模的同时降低公司经营受单一区域房地产市场波动的影响。北京、南京等地区经济发展水平较高，未来仍有较大提升空间，公司未来将直接受益于上述区域经济发展。

(4) 发行人漆包线板块业内综合实力较强，产品丰富，品牌知名度高，客户均为世界知名企业，交易稳定性很高，漆包线业务也是公司重要的收入来源。

2、关注

(1) 近年来，受宏观经济下行、银行收紧房地产信贷额度影响，房地产行业景气程度下降，对发行人经营造成了不利影响。未来房地产行业的发展仍存在不确定性。

(2) 发行人房地产项目分布较为集中，易受所在区域房地产市场政策及市场变化的影响。

(三) 跟踪评级的有关安排

根据监管部门和联合信用对跟踪评级的有关要求，联合信用将在本次债券存续期内，每年发行人公告年报后 2 个月内对冠城大通股份有限公司 2015 年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。

发行人应按联合信用跟踪评级资料清单的要求，提供有关财务报告以及其他相关资料。发行人如发生重大变化，或发生可能对信用等级产生较大影响的重大事件，应及时通知联合信用并提供有关资料。

联合信用将密切关注发行人的经营管理状况及相关信息，如发现发行人或本次债券相关要素出现重大变化，或发现其存在或出现可能对信用等级产生较大影响的重大事件时，联合信用将落实有关情况并及时评估其对信用等级产生的影响，据以确认或调整本次债券的信用等级。

如发行人不能及时提供上述跟踪评级资料及情况，联合信用将根据有关情况进行分析并调整信用等级，必要时，可公布信用等级暂时失效，直至发行人提供相关资料。

跟踪评级结果将在上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）和联合信用网站（<http://www.lianhecreditrating.com.cn>）予以公布并同时报送发行人、监管部门、交易机构等。

三、发行人的资信情况

（一）发行人获得主要贷款银行的授信情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至 2015 年 6 月 30 日，发行人获得的商业银行已批复授信总额为 44.09 亿元，其中授信敞口为 42.64 亿元；未使用授信额度为 13.81 亿元，其中未使用授信敞口额度为 13.39 亿元。未使用授信额度中可提用的未使用授信额度为 5.72 亿元，其中可提用的未使用授信敞口额度为 5.30 亿元。

（二）最近三年及一期与主要客户发生业务往来时，是否有严重违约现象

最近三年及一期，发行人与主要客户发生业务往来时，未曾有严重违约。

（三）最近三年及一期发行的债券以及偿还情况

发行人于 2014 年 7 月 18 日公开发行 18 亿元可转换公司债券。截至 2015 年 4 月 23 日收市后，公司发行的 18 亿元“冠城转债”累计有 1,795,292,000 元转为公司 A 股股票，累计转股股数为 289,562,666 股；2015 年 4 月 24 日起，尚未转股的 4,708,000 元（47,080 张）“冠城转债”被冻结，发行人行使可转换公司债券的提前赎回权，赎回尚未转股的 4,708,000 元（47,080 张）“冠城转债”，全部赎回款已于 2015 年 4 月 29 日发放。自 2015 年 4 月 29 日起，发行人发行的“冠城转债”（110028）和“冠城转股”（190028）在上交所摘牌。

（四）累计公司债券余额及其占发行人最近一期净资产的比例

截至本募集说明书签署日，发行人累计公司债券余额为零。如发行人本次申请的不超过 28 亿元公司债券经中国证监会核准并全部发行完毕，发行人的累计最高公司债券余额为 28 亿元，占发行人截至 2015 年 6 月 30 日未经审计净资产（合并报表中股东权益合计）的比例为 32.40%，未超过发行人最近一期净资产的 40%。

(五) 发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

表 3-1 发行人最近三年及一期主要财务指标（合并报表口径）

主要财务指标	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.75	1.91	1.70	1.47
速动比率	0.42	0.57	0.35	0.42
资产负债率	54.29%	64.35%	61.27%	65.99%
主要财务指标	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBIT 利息保障倍数	2.68	3.57	7.79	6.08
贷款偿还率	100%	100%	100%	100%
利息偿付率	100%	100%	100%	100%

注：除特别注明外，以上财务指标均按照合并报表口径计算。

上述财务指标的计算方法如下：

- 1、流动比率=流动资产/流动负债；
- 2、速动比率=（流动资产-存货）/流动负债；
- 3、资产负债率=总负债/总资产；
- 4、EBIT 利息保障倍数=（利润总额+计入财务费用的利息支出）/（计入财务费用的利息支出+资本化利息支出）；
- 5、贷款偿还率=实际贷款偿还额/应偿还贷款额；
- 6、利息偿付率=实际支付利息/应付利息。

第四节 增信机制、偿债计划及其他保障措施

一、增信机制

本次债券无信用增进安排。

二、偿债计划

本次债券的起息日为 2015 年 8 月 26 日，债券利息将于起息日之后在存续期内每年支付一次，2016 年至 2020 年间每年的 8 月 26 日为本次债券上一计息年度的付息日。若发行人行使赎回选择权，则本次债券前 2 个计息年度的付息日为 2016 年至 2017 年每年的 8 月 26 日，第 3 个计息年度的利息连同所赎回债券的本金在 2018 年 8 月 26 日一同支付；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的付息日为自 2016 年至 2018 年间每年的 8 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第 1 个工作日；每次付息款项不另计利息。

本次债券到期日为 2020 年 8 月 26 日。若发行人行使赎回选择权，则本次债券的兑付日为 2018 年 8 月 26 日；若投资者行使回售选择权，则其回售部分的本次债券的兑付日为 2020 年 8 月 26 日。如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第一个工作日，顺延期间兑付款项不另计息。

本次债券本金及利息的支付将通过证券登记机构和有关机构办理。支付的具体事项将按照有关规定，由发行人在中国证监会指定媒体上发布的公告中加以说明。

三、偿债资金来源

本次债券的偿债资金将主要来源于发行人日常经营所产生的现金流。最近三年及一期，发行人合并口径实现的营业收入分别为 62.56 亿元、82.25 亿元、75.64 亿元和 29.23 亿元；息税折旧摊销前利润（EBITDA）分别为 13.02 亿元、17.52 亿元、14.78 亿元和 5.91 亿元；归属于母公司所有者的净利润分别为 8.31 亿元、12.78 亿元、7.51 亿元和 3.09 亿元；经营活动产生的现金流净额分别为 10.50 亿元、-2.62 亿元、13.60 亿元和 0.33 亿元。随着公司业务规模的逐步扩大，公司利润水平有望进一步提升，从而为本次债券本息的偿付提供保障。

四、偿债应急保障方案

发行人长期保持较为稳健的财务政策，资产流动性良好，必要时可以通过流动资产变现补充偿债资金。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人流动资产余额为 145.95 亿元，其中所有权未受限的流动资产余额为 112.13 亿元，包括可随时用于支付的货币资金为 18.95 亿元。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人流动资产具体构成如下：

表 4-1 截至 2015 年 6 月 30 日发行人流动资产明细

单位：元

项 目	金 额	占 比
货币资金	2,105,964,983.59	14.43%
应收票据	53,191,220.58	0.36%
应收账款	727,095,164.37	4.98%
预付款项	218,739,087.07	1.50%
应收股利	76,105,200.00	0.52%
其他应收款	76,575,851.45	0.52%
存货	11,137,049,967.97	76.30%
一年内到期的非流动资产	32,240.00	0.00%
其他流动资产	200,731,234.55	1.38%
流动资产合计	14,595,484,949.58	100.00%

在日常经营产生的现金流量不足的情况下，发行人可以通过变现除所有权受限资产及已实现预售的存货以外的流动资产来获得必要的偿债资金支持。

五、偿债保障措施

为了充分、有效的维护债券持有人的利益，发行人为本次债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门的部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

（一）制定《债券持有人会议规则》

发行人和债券受托管理人已按照《公司债券发行与交易管理办法》的要求制定了本次债券的《债券持有人会议规则》，约定债券持有人通过债券持有人会议行使权利的范围，债券持有人会议的召集、通知、决策机制和其他重要事项，为保障本次债券的

本息及时足额偿付做出了合理的制度安排。

（二）设立专门的偿付工作小组

发行人将在每年的财务预算中落实安排本次债券本息的兑付资金，保证本息的如期偿付，保证债券持有人的利益。在利息和到期本金偿付日之前的十五个工作日内，发行人将组成偿付工作小组，负责利息和本金的偿付及与之相关的工作。

（三）制定并严格执行资金管理计划

本次债券发行后，发行人将根据债务结构情况进一步加强公司的资产负债管理、流动性管理、募集资金使用管理、资金管理等，并将根据本次债券本息未来到期应付情况制定年度、月度资金运用计划，保证资金按计划调度，及时、足额地准备偿债资金用于每年的利息支付以及到期本金的兑付，以充分保障投资者的利益。

（四）充分发挥债券受托管理人的作用

本次债券引入了债券受托管理人制度，由债券受托管理人代表债券持有人对公司的相关情况进行监督，并在债券本息无法按时偿付时，代表债券持有人，采取一切必要及可行的措施，保护债券持有人的正当利益。

发行人将严格按照《债券受托管理协议》的约定，配合债券受托管理人履行职责，定期向债券受托管理人报送公司履行承诺的情况，并在公司可能出现债务违约时及时通知债券受托管理人，便于债券受托管理人及时依据《债券受托管理协议》采取必要的措施。

有关债券受托管理人的权利和义务，详见本募集说明书第九节“债券受托管理人”。

（五）严格履行信息披露义务

发行人将遵循真实、准确、完整的信息披露原则，使公司偿债能力、募集资金使用等情况受到债券持有人、债券受托管理人和股东的监督，防范偿债风险。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，至少包括但不限于以下内容：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的

事件；

(3) 发行人全部或主要资产被查封、扣押、冻结或被强制执行；

(4) 发行人发生未能清偿到期债务的违约情况；

(5) 发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；

(6) 发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；

(7) 发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人作出减资、合并、分立、解散、申请破产或其他涉及债券发行人主体变更的决定；

(9) 发行人涉及可能涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；

(14) 未能或者预计不能按时偿付利息或到期兑付本息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(16) 拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；

(17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(18) 发生其他投资者作出投资决策或对债券持有人权益有重大影响的事项。

(六) 发行人董事会承诺

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。

（七）专项偿债账户

发行人在中国工商银行福州高桥支行设立了本次债券专项偿债账户，偿债资金将主要来源于公司日常经营所产生的现金流。本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。

六、发行人违约责任

发行人保证按照本募集说明书约定的还本付息安排向债券持有人支付本次债券利息并兑付本次债券本金。若发行人未按时支付本次债券的利息和/或本金，或发生其他违约情况时，债券受托管理人将依据《债券受托管理协议》代表债券持有人向发行人进行追索，包括采取加速清偿或其他可行的救济措施。如果债券受托管理人未按《债券受托管理协议》履行其职责，债券持有人有权直接依法向发行人进行追索，并追究债券受托管理人的违约责任。

发行人承诺按照本次债券基本条款约定的时间向债券持有人支付债券利息并兑付债券本金，如果发行人不能按时支付利息或在本次债券到期时未按时兑付本金，对于逾期未付的利息或本金，发行人将根据逾期天数按债券票面利率向债券持有人支付逾期利息。逾期未付的利息金额自该年度付息日起，按每日万分之二支付违约金；偿还本金发生逾期的，逾期未付的本金金额自兑付日期起，按每日万分之二支付违约金。如果发行人发生其他“违约事件”，具体法律救济方式请参见本募集说明书第九节“债券受托管理人”的相关内容。

《债券受托管理协议》项下所产生的或与本协议有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会并按其提交仲裁时有效的仲裁规则进行最终裁决。仲裁应用中文进行。仲裁裁决为终局裁决，对《债券受托管理协议》签署各方均有约束力。

第五节 发行人基本情况

一、发行人概况

公司名称：冠城大通股份有限公司

英文名称：CITYCHAMP DARTONG CO., LTD.

法定代表人：韩国龙

董事会秘书：肖林寿

注册资本：1,482,904,725 元人民币

注册地址：福州市开发区快安延伸区创新楼

办公地址：福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层

邮政编码：350015

互联网网址：<http://www.gcdt.net>

电子邮箱：600067@gcdt.net

公司类型：股份有限公司（上市）

所属行业：房地产业

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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

股票简称：冠城大通

股票代码：600067

股票上市交易所：上海证券交易所

组织机构代码：15816619-0

信息披露事务负责人和联系方式：

表 5-1 发行人信息披露事务负责人和联系方式

项 目	董 事 会 秘 书	证 券 事 务 代 表
姓名	肖林寿	余坦锋
联系地址	福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层	
电话	0591-83350026	
传真	0591-83350013	
电子信箱	600067@gcdt.net	

二、发行人设立、上市及股本变化情况

（一）发行人基本情况和历史沿革

发行人前身为福州水表厂，福州水表厂是一家成立于 1978 年的集体所有制企业。原福州市经济体制改革委员会于 1986 年 11 月 16 日印发《关于福州水表厂进行股份制试点的批复》（榕改委[1986]005 号），同意以原福州水表厂（集体所有制企业）为主体，吸收社会群众和部分小集体企业入股成立福州自动化仪表股份有限公司（以下简称“福州自仪”），并经中国人民银行福州分行《关于对福州自动化仪表股份有限公司发行股票的批复》（[88]榕银金字第 062 号）批准，福州自仪于 1988 年 4 月 11 日在福州市工商局注册成立，并领取“榕工商字 657 号”《企业法人营业执照》。

1997 年 5 月 8 日，经中国证监会“证监发字[1997]163 号”复审批复、上海证券交易所“上证上字[1997]第 023 号”文件审核同意，发行人 1,357.53 万股已公开发行的社会公众股在上海证券交易所上市交易，上市时股票简称为“福州自仪”，股票代码为 600067。

1997 年 12 月 3 日，发行人名称变更为“福州大通机电股份有限公司”，公司股票简称自 1997 年 12 月 8 日起变更为“福州大通”。

2003 年 7 月 16 日，发行人名称变更为“冠城大通股份有限公司”，公司股票简称自 2003 年 7 月 25 日起变更为“冠城大通”。

（二）发行人设立后历次股本变动情况

1、发行人设立时的股本总额和股本结构

1988 年 1 月 31 日，福州会计师事务所出具了《验资查帐报告》（[88]外咨字第 001

号), 审验确认: 截至 1987 年 11 月底, 发行人股金总额为 3,093,512.73 元, 其中, 联社股 308,785.44 元, 企业股 2,439,027.29 元, 集体股 210,000 元, 个人股 135,700 元; 实缴股金总额 2,686,793.17 元, 其中, 联社股 308,785.44 元, 企业股 2,032,307.73 元, 集体股 210,000 元, 个人股 135,700 元。1988 年 4 月 11 日, 福州自仪领取了福州市工商局颁发的“榕工商字 657 号”《企业法人营业执照》, 资金总额为 2,686,793.17 元。

2、1994 年重组后的股本总额和股本结构

发行人上市时的股本总额和股本结构形成于发行人于 1994 年 6 月进行的重组。经发行人股东大会特别决议通过, 并经福建省经济体制改革委员会《关于福州自动化仪表股份有限公司重组的批复》(闽体改[1994]113 号) 同意, 福州变压器厂进行分立, 分立后福州自仪总股本为 1,357.53 万元(社会公众股); 福州自仪吸收合并福州大通机电股份有限公司, 吸收合并后总股本为 5,185.53 万股, 其中, 国家股 1,226.28 万股, 法人股 693.66 万股, 社会公众股 1,357.53 万股, 内部职工股 1,908.06 万股。

3、发行人上市时的股本总额和股本结构

经中国证监会“证监发字[1997]163 号”复审批复、上海证券交易所“上证上字[1997]第 023 号”文件审核同意, 发行人 1,357.53 万股社会公众股于 1997 年 5 月 8 日在上海证券交易所上市。福州自仪上市时的股本结构如下:

表 5-2 福州自仪上市时的股本结构

单位: 股

股份类别	股份数	占股本总额的比例
国家股	12,262,800	23.65%
法人股	6,936,600	13.38%
内部职工股	19,080,600	36.80%
社会公众股	13,575,300	26.17%
合计	51,855,300	100.00%

4、发行人上市后的历次股本变动情况

(1) 经股东大会审议通过, 并经福建省人民政府《关于同意福州自动化仪表股份有限公司变更股份和公司名称及修改公司章程的批复》(闽政体股[1997]33 号) 批准, 发行人于 1997 年实施送股及转增方案, 每 10 股送 3 股转增 3 股。本次送股及转增实

施完成后，发行人股本变更为 82,968,480 股。

(2) 1997 年 12 月 29 日，福州市国有资产管理局分别与福州第一开关厂、福建省金益贸易公司、福州市晋安区国有资产营运公司、福州变压器厂、福州蓄电池总厂、福建兴业银行马江办事处、福州税务财务咨询公司七家单位签订了《法人股转让协议书》，以每股 1.9 元的价格受让七家单位持有的发行人股份，合计受让 1,607,360 股。

(3) 经发行人 1998 年度股东大会审议通过，并经中国证监会《关于福州大通机电股份有限公司申请配股的批复》（证监公司字[2000]0031 号）核准、福建省人民政府《关于同意福州大通机电股份有限公司调整总股本及股权结构的批复》（闽政体股[2001]0031 号）批准，发行人进行配股，每 10 股配 3 股。本次配股实施完成后，发行人股本变更为 105,011,660 股。

(4) 经中国证监会“证监公司字[2000]118 号”文批准，2000 年 8 月 28 日发行人内部职工股 39,687,650 股上市流通。

(5) 经发行人 2002 年第二次临时股东大会决议通过，并经福建省人民政府《关于同意福州大通机电股份有限公司调整总股本及股权结构的批复》（闽政体股[2002]35 号）批准，发行人实施送股及转增方案，每 10 股送 2 股转增 4 股。本次送股及转增实施完成后，发行人股本变更为 168,018,653 股。

(6) 2002 年国有股转让。福州盈榕投资有限公司（以下简称“盈榕投资”，丰榕投资系由盈榕投资进行名称变更而来）受让福州市国有资产管理局所持福州大通 27,596,190 股国家股。本次股权转让完成后，盈榕投资持有公司社会法人股 44,153,904 股（经 2002 年 10 月 30 日实施 2002 年半年度送股及公积金转增股本方案后，福州市国资局所持福州大通 27,596,190 股变更为 44,153,904 股），占总股本的 26.28%，成为公司第一大股东。

(7) 经 2004 年 5 月 12 日发行人 2003 年度股东大会审议通过，并经 2004 年 6 月 19 日福建省人民政府“闽政股[2004]6 号”批复同意，发行人于 2004 年实施送股及转增方案，每 10 股送 2 股转增 4 股。本次送股及转增后，发行人股本变更为 268,829,845 股。

(8) 经发行人 2004 年度股东大会审议通过，并经福建省人民政府《关于同意福

州大通机电股份有限公司调整总股本及股权结构的批复》（闽政股[2005]20 号）批准，发行人实施送股及转增方案，每 10 股送 1 股转增 1 股。本次转增股本后，发行人股本变更为 322,595,814 股。

（9）2006 年，发行人实施股权分置改革。股权分置改革完成后，发行人股本结构变更为：

表 5-3 股权分置改革完成后发行人股本结构

单位：股

变更前			变更后		
股份类别	股份数	所占比例	股份类别	股份数	所占比例
法人股	113,932,462	35.32%	限售流通股	93,066,126	28.85%
社会公众股	208,663,352	64.68%	无限售流通股	229,529,688	71.15%
合 计	322,595,814	100.00%	合 计	322,595,814	100.00%

（10）经发行人 2005 年度股东大会批准，公司实施每 10 股送 1.5 股。本次送股完成后，发行人股本变更为 370,985,186 股。

（11）经发行人 2006 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监会《关于核准冠城大通股份有限公司向 Starlex Limited 发行新股购买资产的批复》（证监公司字[2007]62 号）批准，发行人于 2007 年实施定向发行股份购买资产。本次定向增发实施完成后，发行人股本变更为 443,705,186 股。

（12）经发行人 2006 年度股东大会审议通过，公司于 2007 年实施送股方案，每 10 股送 0.836 股。本次送股完成后，发行人股本变更为 480,798,940 股。

（13）经发行人 2007 年度股东大会审议，公司实施送股方案，每 10 股送 1.5 股。本次送股完成后，发行人股本变更为 552,918,781 股。

（14）经发行人 2007 年第二次临时股东大会、2008 年第一次临时股东大会审议通过，并经中国证监会“证监许可[2008]734 号”文核准，发行人于 2008 年 8 月增发 6,000 万股 A 股股票。本次增发完成后，发行人的股本变更为 612,918,781 股。

（15）经发行人 2009 年度股东大会审议通过，公司实施送股及转增方案，每 10 股送 1 股转增 1 股。本次送股及转增完成后，发行人股本变更为 735,502,537 股。

（16）经发行人 2011 年度股东大会审议通过，公司实施送股及转增方案，每 10 股送 5 股转增 1 股。本次送股及转增完成后，发行人股本变更为 1,176,804,059 股。

(17) 2010 年 12 月 17 日，发行人 2010 年第三次临时股东大会审议通过《冠城大通股份有限公司股票期权激励计划（修订稿）》。该计划已获得中国证监会备案无异议。2013 年 6 月，发行人股票期权激励计划实施第一次行权，行权股票数量合计为 1,182.90 万股。本次行权完成后，发行人股本变更为 1,188,633,059 股。

(18) 2013 年 12 月，发行人股票期权激励计划实施第二次行权，行权股票数量合计为 192.50 万股。本次行权完成后，发行人股本变更为 1,190,558,059 股。

(19) 2014 年 12 月，发行人股票期权激励计划实施第三次行权，行权股票数量合计为 278.40 万股。本次行权完成后，发行人股本变更为 1,193,342,059 股。

(20) 2015 年 4 月，发行人第九届董事会第二十三次（临时）会议审议通过《关于提前赎回“冠城转债”的议案》。“冠城转债”自 2015 年 1 月 19 日开始进入转股期至赎回登记日 2015 年 4 月 23 日，共有 1,795,292,000 元“冠城转债”转换成公司股票，转股数量合计为 289,562,666 股。其余 4,708,000 万元“冠城转债”由发行人全部赎回。本次可转换公司债券转股完成后，发行人股本变更为 1,482,904,725 股。

（三）最近三年及一期实际控制人变化

最近三年及一期，发行人的控股股东均为丰榕投资，实际控制人均为薛黎曦女士和韩国龙先生，未发生变化。

（四）最近三年及一期重大资产重组情况

最近三年及一期，发行人未发生重大资产重组。

三、发行人股本总额和前十名股东持股情况

（一）发行人股本结构

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人股本总额为 1,482,904,725 股，股本结构如下表所示：

表 5-4 截至 2015 年 6 月 30 日发行人股本结构

单位：股

股份类型	持股数量	持股比例
一、有限售条件股份	-	0.00%
1、国家持股	-	0.00%
2、国有法人持股	-	0.00%

股份类型	持股数量	持股比例
3、其他内资持股	-	0.00%
4、外资持股	-	0.00%
二、无限售条件流通股份	1,482,904,725	100.00%
1、人民币普通股	1,482,904,725	100.00%
2、境内上市的外资股	-	0.00%
3、境外上市的外资股	-	0.00%
4、其他	-	0.00%
三、股本总数	1,482,904,725	100.00%

（二）发行人前十大股东持股情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人前十大股东持股情况如下：

表 5-5 截至 2015 年 6 月 30 日发行人前十大股东持股情况

单位：股

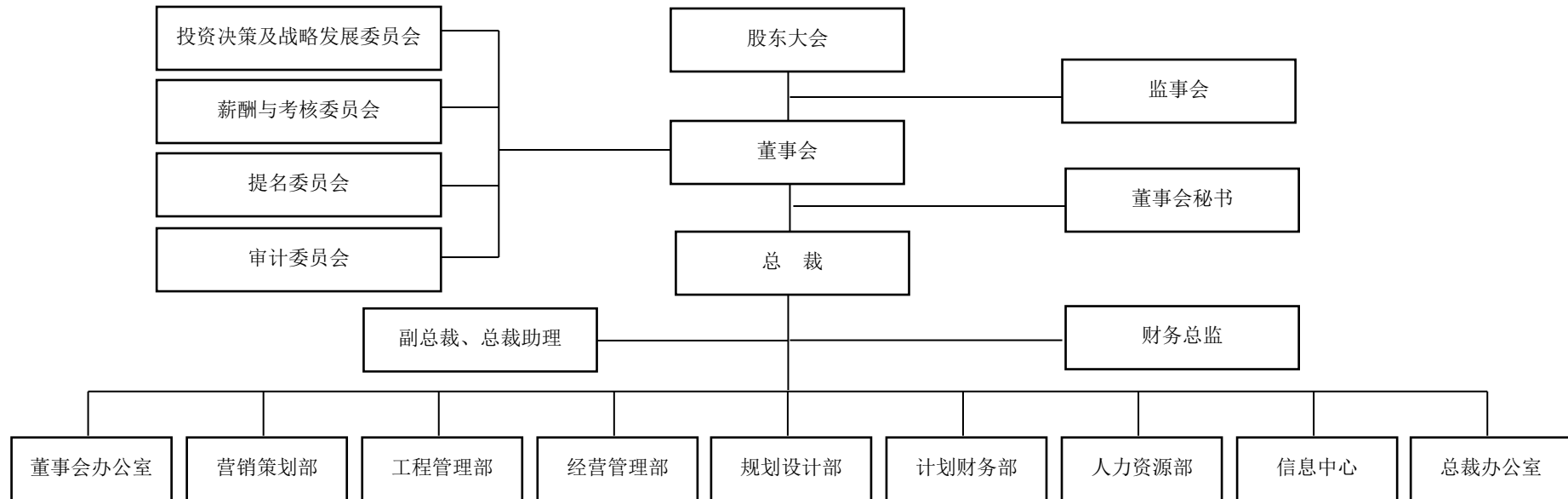
序号	股东名称	持股数量	持股比例	持股性质	持有限售股数量
1	福建丰裕投资有限公司	448,353,732	30.23%	境内非国有法人	-
2	STARLEX LIMITED	30,389,058	2.05%	境外法人	-
3	中信证券股份有限公司	29,308,765	1.98%	境内非国有法人	-
5	中国建银投资有限责任公司	17,195,862	1.16%	国有法人	-
5	上海新方股权投资管理有限公司-新方清水源创新私募基金	15,066,700	1.02%	其他	-
6	林庄喜	15,024,597	1.01%	境内自然人	-
7	潘春光	9,329,700	0.63%	境内自然人	-
8	申万菱信新动力股票型证券投资基金	8,000,000	0.54%	其他	-
9	深圳清水源投资管理有限公司-清水源 26 号基金	7,236,835	0.49%	其他	-
10	香港中央结算有限公司	6,845,604	0.46%	境外法人	-
	合计	586,750,853	39.57%		-

四、发行人的组织结构和权益投资情况

（一）发行人的组织结构

截至2015年6月30日，发行人的组织结构如下图所示：

图 5-1 截至 2015 年 6 月 30 日发行人组织结构图



(二) 发行人的控股子公司情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人共拥有 19 家二级子公司、6 家三级公司、1 家四级公司，基本情况如下：

表 5-6 截至 2015 年 6 月 30 日发行人控股子公司基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例	级次
1	北京京冠房地产开发有限公司	北京	8,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级
2	北京冠城正业房地产开发有限公司	北京	20,000.00	房地产开发、销售； 投资咨询	100.00%	100.00%	二级
3	福建华事达房地产有限公司	福州	20,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级
4	苏州冠城宏业房地产有限公司	苏州	13,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级
5	霸州市冠城港益房地产开发有限公司	霸州	5,000.00	房地产开发，对温泉开发、 酒店项目投资	100.00%	100.00%	二级
6	南京万盛置业有限公司	南京	10,000.00	房地产开发、销售、租赁及 售后服务等	100.00%	100.00%	三级
7	北京海淀科技园建设股份有限公司	北京	60,000.00	房地产开发	69.00%	69.00%	二级
8	北京德成置地房地产开发有限公司	北京	10,000.00	房地产开发、土地开发整理	53.82%	78.00%	三级
9	北京德成兴业房地产开发有限公司	北京	20,000.00	房地产开发；建设工程项目 管理；房地产经纪业务	41.00%	60.25%	三级
10	北京盛世翌豪房地产经纪有限公司	北京	288.00	从事房地产经纪业务	23.71%	50.00%	四级
11	闽信（苏州）置业发展有限公司	苏州	19,788.40	房地产开发、建设、出租、 销售	100.00%	100.00%	二级
12	骏和地产（江苏）有限公司	南通	66,000.50	房地产开发与经营	100.00%	100.00%	二级
13	福州大通机电有限公司	福州	13,600.00	生产耐高温绝缘材料及绝 缘成型件	51.00%	51.00%	二级
14	南京冠城大通机电有限公司	南京	15,000.00	机电设备、电线电缆、漆包 线制造、销售及售后服务；	60.80%	100.00%	三级
15	北京太阳宫房地产开发有限公司	北京	10,000.00	房地产开发	57.00%	57.00%	二级
16	江苏大通机电有限公司	淮安	16,000.00	电线电缆、普通机械、机电、 电工器材等	55.34%	55.34%	二级
17	北京冠城新泰房地产开发有限公司	北京	30,000.00	房地产开发、销售；投资 咨询	100.00%	100.00%	二级
18	苏州冠城宏翔房地产有限公司	苏州	20,000.00	房地产开发	85.00%	85.00%	三级
19	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	永泰	10,000.00	会议及展览服务、旅游饭店 投资、房地产开发经营、物 业管理	93.00%	93.00%	二级
20	南京冠城合泰置业发展有限公司	南京	5,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例	级次
21	广西冠城鸿泰房地产有限公司	桂林	5,000.00	房地产开发;房屋销售及租赁;物业服务	100.00%	100.00%	二级
22	福建冠城龙泰置业发展有限公司	龙岩	10,000.00	房地产开发经营,房屋征收咨询服务,物业管理	70.00%	70.00%	二级
23	福建冠城汇泰发展有限公司	福州	8,000.00	游艇码头开发	100.00%	100.00%	二级
24	冠城大通(香港)有限公司	香港	美元 1,290.00	投资	100.00%	100.00%	二级
25	北京冠城瑞富信息技术有限公司	北京	5,000.00	技术开发转让、技术咨询、技术服务;软件开发咨询	70.00%	70.00%	三级
26	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	福州	5,000.00	锂离子电池、充电器等的研发、生产、销售等	50.00%	50.00%	二级

发行人主要控股子公司情况如下:

1、北京冠城新泰房地产开发有限公司

冠城新泰成立于 2003 年 7 月,注册资本为 30,000 万元,法定代表人为韩孝煌。发行人持有冠城新泰 100.00%的股权。冠城新泰的经营范围包括房地产开发,销售自行开发后的商品房,投资咨询等。

冠城新泰主要开发、运作太阳星城 C 区项目,业态类型包括住宅、办公写字楼等。

截至 2014 年 12 月 31 日,冠城新泰资产总计 225,858.99 万元,负债合计 125,821.28 万元,所有者权益合计 100,037.71 万元。2014 年度,冠城新泰实现营业收入 174,760.19 万元,净利润 51,286.70 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日,冠城新泰资产总计 175,555.13 万元,负债合计 90,343.94 万元,所有者权益合计 85,211.19 万元。2015 年 1-6 月,冠城新泰实现营业收入 13,909.15 万元,净利润 5,173.48 万元。

2、北京德成置地房地产开发有限公司

德成置地成立于 2001 年 5 月,注册资本为 10,000 万元,法定代表人为栾京亮。发行人持有德成置地 53.82%的股权。德成置地的经营范围包括房地产开发,土地开发整理,销售自行开发的商品房,房地产信息咨询(中介除外)等。

德成置地主要开发、运作西北旺新村项目等,业态类型包括安置房、办公写字楼等。

截至 2014 年 12 月 31 日，德成置地资产总计 235,709.85 万元，负债合计 210,339.66 万元，所有者权益合计 25,370.19 万元。2014 年度，德成置地实现营业收入 68,896.35 万元，净利润 19,336.95 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，德成置地资产总计 212,369.59 万元，负债合计 180,848.99 万元，所有者权益合计 31,520.60 万元。2015 年 1-6 月，德成置地实现营业收入 22,817.09 万元，净利润 6,150.41 万元。

3、北京冠城正业房地产开发有限公司

冠城正业成立于 2002 年 11 月，注册资本为 20,000 万元，法定代表人为韩孝煌。发行人持有冠城正业 100.00% 的股权。冠城正业的经营范围包括房地产开发，销售自行开发的商品房，装饰装璜设计等。

冠城正业主要开发、运作太阳星城 B 区项目，业态类型主要为住宅。

截至 2014 年 12 月 31 日，冠城正业资产总计 81,608.53 万元，负债合计 34,083.46 万元，所有者权益合计 47,525.07 万元。2014 年度，冠城正业实现营业收入 59,459.24 万元，净利润 15,754.75 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，冠城正业资产总计 69,467.17 万元，负债合计 20,924.40 万元，所有者权益合计 48,542.77 万元。2015 年 1-6 月，冠城正业实现营业收入 3,243.17 万元，净利润 1,017.69 万元。

4、广西冠城鸿泰房地产有限公司

冠城鸿泰成立于 2012 年 2 月，注册资本为 5,000 万元，法定代表人为韩孝煌。发行人持有冠城鸿泰 100% 的股权。冠城鸿泰的经营范围包括房地产开发，房屋销售及租赁，物业服务等。

冠城鸿泰主要开发、运作冠城大通华郡项目，业态类型主要为住宅。

截至 2014 年 12 月 31 日，冠城鸿泰资产总计 25,664.85 万元，负债合计 18,419.28 万元，所有者权益合计 7,245.57 万元。2014 年度，冠城鸿泰实现营业收入 17,714.96 万元，净利润 2,919.13 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，冠城鸿泰资产总计 25,818.90 万元，负债合计 18,453.95 万

元，所有者权益合计 7,364.95 万元。2015 年 1-6 月，冠城鸿泰实现营业收入 3,425.12 万元，净利润 119.38 万元。

5、福建华事达房地产有限公司

福建华事达成立于 2003 年 6 月，注册资本为 20,000 万元，法定代表人为薛黎曦。发行人持有福建华事达 100% 的股权。福建华事达的经营范围包括房地产开发、销售，自有房产租赁等。

福建华事达主要开发、运作冠城三牧苑项目，业态类型包括住宅、商业。

截至 2014 年 12 月 31 日，福建华事达资产总计 65,167.50 万元，负债合计 43,436.99 万元，所有者权益合计 21,730.50 万元。2014 年度，福建华事达实现营业收入 21,553.16 万元，净利润 2,396.57 万元。

截至 2015 年 6 月 30 日，福建华事达资产总计 81,461.33 万元，负债合计 59,133.15 万元，所有者权益合计 22,328.18 万元。2015 年 1-6 月，福建华事达实现营业收入 7,306.66 万元，净利润 597.68 万元。

（三）发行人合营、联营企业的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人拥有 4 家联营公司，无合营企业，基本情况如下表所示：

表 5-7 截至 2015 年 6 月 30 日发行人联营企业基本情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例
1	福州隆达典当有限公司	福州	5,000.00	典当业务	27.63%	27.63%
2	北京德成自然绿化工程有限公司	北京	100.00	园林绿化工程；园林设计	20.00%	20.00%
3	北京德成永信物业管理有限公司	北京	300.00	劳动保障事务代理，物业管理	40.00%	40.00%
4	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	北京	2,000.00	销售汽车，技术服务	45.00%	45.00%

发行人联营企业 2014 年主要财务数据如下表所示：

表 5-8 发行人联营企业 2014 年主要财务数据

单位：万元

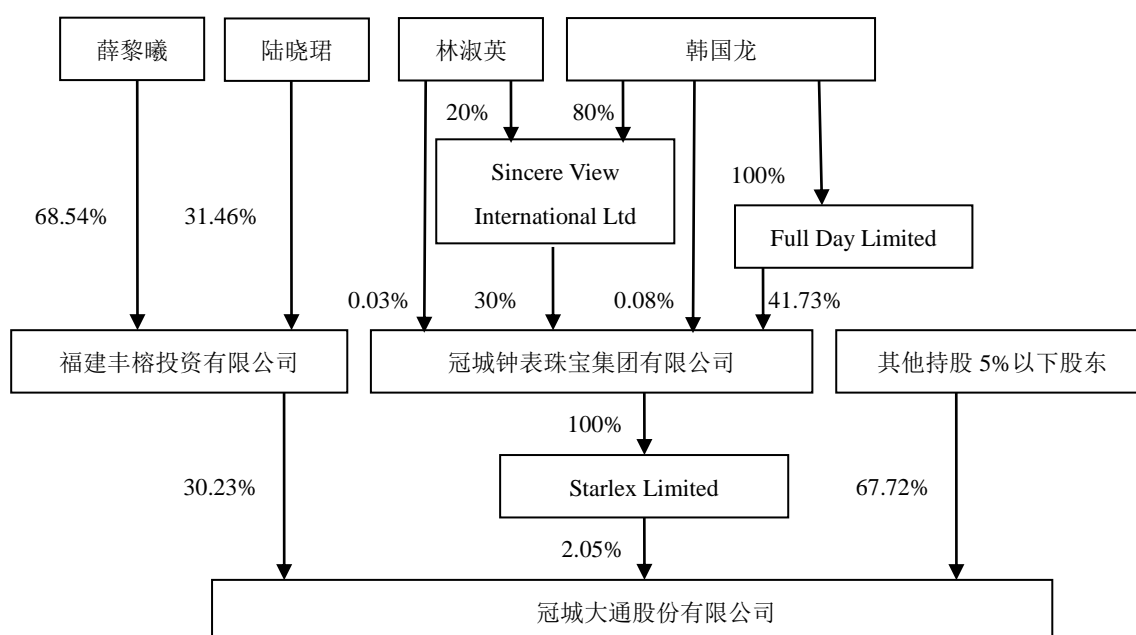
序号	公司名称	2014年12月31日		2014年度	
		总资产	净资产	营业收入	净利润
1	福州隆达典当有限公司	6,014.76	5,843.53	984.09	512.77
2	北京德成自然绿化工程有限公司	303.48	256.00	0.00	-8.88
3	北京德成永信物业管理有限公司	2,343.02	1,061.45	4,803.11	32.36
4	北京百旺绿谷汽车贸易有限公司	5,115.50	3,015.34	2,102.93	864.73

五、发行人控股股东和实际控制人的基本情况

（一）发行人的股权结构

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人的股权结构如下：

图 5-2 截至 2015 年 6 月 30 日发行人股权结构图



（二）发行人控股股东的情况

截至 2015 年 6 月 30 日，丰榕投资持有发行人 448,353,732 股股份，占公司股本总额的 30.23%，是发行人的控股股东。丰榕投资的股东为薛黎曦女士、陆晓珺女士。其中，薛黎曦女士持有 68.54% 的股权，陆晓珺女士持有 31.46% 的股权，薛黎曦女士为丰榕投资实际控制人。薛黎曦女士、陆晓珺女士分别系本公司董事长韩国龙之长子韩孝峰

的夫人、次子韩孝煌的夫人。

丰榕投资成立于 2000 年 6 月，法定代表人为薛黎曦，注册资本 31,400 万元，主要从事股权投资活动，并不从事具体的生产经营。

截至 2015 年 6 月 30 日，丰榕投资对外投资情况如下：

表 5-9 截至 2015 年 6 月 30 日丰榕投资对外投资情况

单位：万元

序号	被投资企业名称	注册资本/认缴出资额	持股/投资比例
1	冠城大通股份有限公司	148,290.47	30.23%
2	北京太阳宫房地产开发有限公司	10,000.00	3.00%
3	珠海罗西尼表业有限公司	18,000.00	9.00%
4	浙江海宁嘉慧投资合伙企业（有限合伙）	110,000.00	1.36%
5	三明丰榕润泰投资合伙企业（有限合伙）	350.00	42.63%

经福建省建友会计师事务所有限公司审计，截至 2014 年 12 月 31 日，丰榕投资的总资产为 2,053,377.71 万元，净资产为 672,888.85 万元；2014 年度丰榕投资营业收入为 756,748.80 万元，净利润为 85,566.96 万元。截至 2015 年 6 月 30 日，丰榕投资未经审计的总资产为 1,986,744.70 万元，净资产为 838,755.90 万元；2015 年 1-6 月，丰榕投资未经审计的营业收入为 292,432.75 万元，净利润为 49,420.60 万元（以上数据为合并口径数据）。

截至 2015 年 6 月 30 日，丰榕投资持有的冠城大通的股份中有 99,990,000 股被质押，其余股份不存在权属争议、质押和冻结情况。

（三）发行人实际控制人的情况

发行人的实际控制人为薛黎曦女士和韩国龙先生。薛黎曦女士系韩国龙先生之长媳，依据丰榕投资及其实际控制人薛黎曦女士与 Starlex Limited 及其实际控制人韩国龙先生共同出具的《承诺函》，薛黎曦女士与韩国龙先生系一致行动人。

1、薛黎曦女士

薛黎曦女士，出生于 1977 年 10 月，持有编号为 R287**** 的香港居永久性民身份证。2004 年 12 月至今担任丰榕投资董事长；2004 年 11 月起担任冠城钟表珠宝非执行

董事，并于 2012 年 3 月起任执行董事；2006 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事。薛黎曦女士持有丰榕投资 68.54% 的股权，是丰榕投资的控股股东及实际控制人。

2、韩国龙先生

韩国龙先生，出生于 1955 年 3 月，持有编号为 H353**** 的香港永久性居民身份证。1994 年 4 月至今担任香港冠城（集团）有限公司总裁；2004 年 5 月至今担任冠城钟表珠宝董事局主席；2005 年 2 月至今担任丰榕投资董事；2001 年 11 月至今担任公司董事长。冠城钟表珠宝持有 Starlex Limited 100% 的股权，是 Starlex Limited 的控股股东。冠城钟表珠宝系注册于开曼群岛的有限责任公司。

Full Day Limited 持有冠城钟表珠宝 39.69% 的股权，是冠城钟表珠宝的第一大股东；Sincere View International Ltd. 持有冠城钟表珠宝 30.00% 的股权，是冠城钟表珠宝的第二大股东。韩国龙先生及其配偶林淑英女士分别持有冠城钟表珠宝 0.08% 和 0.03% 的股权。Full Day、Sincere View 和韩国龙先生夫妇合计持有冠城钟表珠宝 69.80% 的股权。

Full Day 系注册于英属维尔京群岛的有限责任公司，韩国龙先生持有 Full Day 100% 的股权，是 Full Day 的控股股东及实际控制人。Sincere View 系注册于英属维尔京群岛的有限责任公司，韩国龙先生持有 Sincere View 80% 的股权，是 Sincere View 的控股股东及实际控制人。

因此，韩国龙先生通过控制 Full Day、Sincere View 及其本人持有的冠城钟表珠宝股权，间接控制冠城钟表珠宝进而控制 Starlex Limited，是 Starlex Limited 的实际控制人。

综上，薛黎曦女士和韩国龙先生分别为丰榕投资和 Starlex Limited 的实际控制人，即为公司的实际控制人。

除丰榕投资外，薛黎曦女士不存在对其他企业的直接投资。韩国龙先生除冠城钟表珠宝、Full Day 和 Sincere View 以外，其他直接对外投资情况如下：

表 5-10 韩国龙先生其他直接对外投资情况

单位：元

序号	被投资企业名称	法定股本	已发行股本	持股比例
1	朗毅有限公司	港元 10,000.00	港元 1.00	100%
2	冠城（集团）有限公司	港元 6,000,000.00	港元 6,000,000.00	84%

六、发行人的独立性情况

发行人已按照《公司法》、《证券法》和中国证监会的规章及规范性文件等的要求，建立了较为完善的法人治理结构，与控股股东、实际控制人及其关联企业之间在业务、资产、机构、人员、财务等方面保持独立，完全具备直接面向市场独立经营的能力。

（一）业务独立

根据发行人的《企业法人营业执照》和相关资质证书，发行人的主要业务范围为房地产开发与销售业务和漆包线生产销售业务；发行人建立了健全的业务经营体系，拥有完整的决策机制，独立决策、自主经营、自负盈亏；发行人与其控股股东及其控制的其他企业的业务完全分开，具有完整的业务体系和直接面向市场独立经营的能力，发行人的业务独立。

（二）资产独立

发行人合法拥有与生产经营有关的土地、办公场所、生产设备及经营设备的所有权或使用权以及商标、专利等知识产权，具备与经营有关的独立的业务体系及相关资产，不存在依赖其持股 5% 以上股东的资产进行生产经营的情况，发行人资产独立。

（三）人员独立

发行人的总经理、副总经理、财务负责人及董事会秘书等高级管理人员不存在在其持股 5% 以上股东中担任除董事、监事以外的其他职务和领薪的情形。发行人的董事、监事均经合法程序选举产生，不存在控股股东干预发行人董事会和股东大会有关人事任免的情况。发行人与员工签订了劳动合同，建立了独立完整的劳动、人事和工资管理等制度，发行人人员独立。

（四）机构独立

根据发行人的《公司章程》、股东大会、董事会、监事会决议等相关文件，发行人

拥有独立、完整的组织机构，与控股股东完全分开，股东大会、董事会、监事会规范运作。发行人根据需要设置了若干内部职能部门，各部门均在职责范围内运行，发行人的内设机构与控股股东的相应部门无上下级关系。发行人与控股股东不存在合署办公、混合经营的情形，发行人机构独立。

（五）财务独立

发行人设立有独立的财务部门，建立了独立的财务核算体系，能够独立作出财务决策，具有规范的财务会计制度和对子公司的财务管理制度；发行人在银行独立开立账户，独立纳税，不存在与其持股 5% 以上股东共用银行账户的情形，发行人财务独立。

七、发行人法人治理结构

发行人按照《公司法》及现代企业制度要求，不断完善公司法人治理结构，制订了《公司章程》并建立了由股东大会、董事会、监事会、经营层组成的治理结构体系；同时建立了较为完善的制度体系，规范各项议事规则和程序，形成了集中控制、分级管理、责权利分明的管理机制，确保公司经营工作有序、高效地进行。

1、股东大会

根据《公司章程》，股东大会是公司的权力机构，依法行使下列职权：

- （1）决定公司经营方针和投资计划；
- （2）选举和更换非由职工代表担任的董事，决定有关董事的报酬事项；
- （3）选举和更换非由职工代表担任的监事，决定有关监事的报酬事项；
- （4）审议批准董事会的报告；
- （5）审议批准监事会报告；
- （6）审议批准公司的年度财务预算方案、决算方案；
- （7）审议批准公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- （8）对公司增加或者减少注册资本作出决议；
- （9）对发行公司债券作出决议；
- （10）对公司合并、分立、解散、清算或者变更公司形式作出决议；
- （11）修改公司章程；
- （12）对公司聘用、解聘会计师事务所作出决议；

- (13) 审议批准《公司章程》第四十三条规定的担保事项；
- (14) 审议公司在一年内购买、出售重大资产超过公司最近一期经审计总资产 30% 的事项；
- (15) 审议批准变更募集资金用途事项；
- (16) 审议股权激励计划；
- (17) 对交易金额总额在 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产额绝对值 5% 以上的关联交易进行审议；
- (18) 对单笔金额超过公司最近一期经审计的净资产额 30% 以上的对外投资、资产处置进行审议；
- (19) 审议法律、行政法规、部门规章或本章程规定应当由股东大会决定的其他事项。

2、董事会

根据《公司章程》，发行人董事会由 9 名董事组成，设董事长 1 人，副董事长 1 至 2 人。董事会行使下列权利：

- (1) 召集股东大会，并向股东大会报告工作；
- (2) 执行股东大会的决议；
- (3) 决定公司的经营计划和投资方案；
- (4) 制订公司的年度财务预算方案、决算方案；
- (5) 制订公司的利润分配方案和弥补亏损方案；
- (6) 制订公司增加或者减少注册资本、发行债券或其他证券及上市方案；
- (7) 拟订公司重大收购、收购本公司股票或者合并、分立、解散及变更公司形式的方案；
- (8) 决定单笔金额在公司最近一期经审计的净资产 30% 以内的对外投资、资产处置（含收购、出售资产，资产抵押）；
- (9) 决定公司除《公司章程》第四十三条规定必须由股东会决议通过外的担保事项；
- (10) 根据上交所上市规则的规定，决定除应由股东大会审议以外的关联交易事项；

(11) 决定公司向银行及非银行金融机构申请综合授信额度、借款、资金拆入、开立票据等事项；

(12) 决定公司内部管理机构的设置；

(13) 聘任或者解聘公司经理、董事会秘书；根据经理的提名，聘任或者解聘公司副经理、财务负责人等高级管理人员，并决定其报酬事项和奖惩事项；

(14) 制订公司的基本管理制度；

(15) 制订《公司章程》的修改方案；

(16) 管理公司信息披露事项；

(17) 向股东大会提请聘请或更换为公司审计的会计师事务所；

(18) 听取公司经理的工作汇报并检查经理的工作；

(19) 法律、行政法规、部门规章或《公司章程》授予的其他职权。

3、总经理

根据《公司章程》，发行人设经理 1 名，由董事会聘任或解聘。经理对董事会负责，行使下列职权：

(1) 主持公司的生产经营管理工作，组织实施董事会决议，并向董事会报告工作；

(2) 组织实施公司年度经营计划和投资方案；

(3) 拟订公司内部管理机构设置方案；

(4) 拟订公司的基本管理制度；

(5) 制定公司的具体规章；

(6) 提请董事会聘任或者解聘公司副经理、财务负责人；

(7) 决定聘任或者解聘除应由董事会决定聘任或者解聘以外的负责管理人员；

(8) 拟定公司职工的工资、福利、奖惩，决定公司职工的聘用和解聘；

(9) 提议召开董事会临时会议；

(10) 《公司章程》或董事会授予的其他职权。

4、监事会

根据《公司章程》，发行人监事会由 3 名监事组成，至少有 1 人是公司职工代表。

监事会行使下列职权：

- (1) 应当对董事会编制的公司定期报告进行审核并提出书面审核意见；
- (2) 检查公司财务；
- (3) 对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督，对违反法律、行政法规、本章程或者股东大会决议的董事、高级管理人员提出罢免的建议；
- (4) 当董事、高级管理人员的行为损害公司的利益时，要求董事、高级管理人员予以纠正；
- (5) 提议召开临时股东大会，在董事会不履行《公司法》规定的召集和主持股东大会职责时召集和主持股东大会；
- (6) 向股东大会提出提案；
- (7) 依照《公司法》第一百五十二条的规定，对董事、高级管理人员提起诉讼；
- (8) 发现公司经营情况异常，可以进行调查；必要时，可以聘请会计师事务所、律师事务所等专业机构协助其工作，费用由公司承担；
- (9) 列席董事会会议；
- (10) 公司章程规定或股东大会授予的其他职权。

发行人自设立以来，股东大会、董事会、监事会、经营层等机构或人员均能够按照有关法律、法规、《公司章程》等规定，有效地进行运作并切实履行应尽的职责和义务。

八、发行人内部控制制度情况

发行人已建立起较为全面的内部控制规范，近年来对各项内部管理制度进行了进一步的修订和完善，持续健全内部控制体系，制定了内部控制手册（包括公司层面、房地产分册、机电分册、职能部门等手册），内部控制制度已涵盖了公司经营的各个环节，符合国家有关法律、法规和部门规章的要求。发行人各项内部控制严格、充分、有效，符合公司实际情况，能够保证公司经营管理的正常进行，公司运作中的各项风险基本能够得到有效的控制。

发行人最近三年内不存在重大违法违规及受处罚的情况。

发行人最近三年内不存在税收方面的重大违法行为。

1、财务管理控制

发行人根据《中华人民共和国会计法》、《企业会计准则》、《企业内部控制基本规范》、《内部控制应用指引》以及《公司章程》等有关规定，结合公司实际情况，制定了《财务管理制度》、《财务会计相关负责人管理制度》、《内部审计管理制度》等财务管理制度，建立了财务报告内部控制体系。

2、资产管理控制

公司内部控制手册中规定了资产管理的相关制度，公司按照内部控制手册进行执行，较全面地满足资产管理安全、效益的要求。

3、销售业务控制

公司内部控制手册中已建立了较为完善的销售管理流程指引等，对各项目营销工作流程（售前策划、售中管理、售后服务以及销售后评价等）进行了规范。

4、成本和采购控制

公司内部控制手册中已建立了较为完善的成本及采购流程指引。

成本方面，规范了成本管理流程，提高了成本管控效率。

采购方面，规范采购业务操作，加强集中采购、推行战略合作等采购模式和招投标、竞争性谈判等多种采购方式，兼顾采购的效益、效率和规范性。通过招投标方式，严格进行经济标和技术标评审，在公平公正、充分竞争的基础上择优选择供应商，保证采购成本和质量的合理性；通过战略合作，在对关键产品、服务供应商进行全面评估的基础上，与评价为最优的供应商建立长期、紧密、稳定的合作关系，以达到最优采购绩效。在采购付款环节，加强了支付环节的核对和审查及对供应商的后评估，以保证付款的准确性及合理性。

5、对控股子公司的控制

公司严格按照有关法律法规和上市公司的有关规定，通过对控股公司委派董事、监事和高级管理人员，明确委派董事、监事和高级管理人员的职责权限，结合公司的经营策略督导各控股子公司建立起相应的经营计划、风险管理程序。同时公司进一步强化对控股公司经营计划的审核和审批管理，并在经营过程中不断加强监控，以此强化对控股

子公司的经营管理。各控股子公司均参照公司制度，并结合其实际情况建立健全经营和财务管理制度。

6、对关联交易的控制

为进一步加强公司的关联交易管理，保证公司与关联方之间订立的关联交易合同符合公平、公开、公允的原则，确保公司关联交易行为不损害公司和股东的利益，特别是中小投资者的合法权益，公司制定了《冠城大通股份有限公司关联交易管理办法》。公司的关联交易均严格按照相关规定履行了相应的决策程序，所有重大关联交易均在得到了独立董事的事前认可后方提请董事会审议，关联董事在审议关联事项时均严格执行回避制度，独立董事及董事会审计委员会均对关联交易发表专项意见。

7、对对外担保的控制

为进一步规范公司的对外担保行为，维护投资者和公司利益，防范公司对外担保风险，确保公司资产安全，公司根据《公司法》、《担保法》、《关于规范上市公司对外担保行为的通知》、《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》及《公司章程》等有关规定，结合公司的实际情况，制定《冠城大通股份有限公司对外担保管理办法》，公司对外担保行为得到了更为有力有效的控制与管理。

8、对重大投资的控制

公司对外投资项目实施项目立项制度和分级决策制度。公司为了规范对外投资项目的管理，专门制定并颁布了《冠城大通股份有限公司投资管理制度》等一系列制度，详细规定了公司对外投资项目从计划、立项、决策、实施、管理到清算的所有程序，并明确了项目投资管理的部门和分级决策的标准及程序。

公司项目投资的总体程序如下：计划——立项——审批——实施。公司开发的房地产项目均由公司下属的项目子公司来进行运营。项目公司负责项目的具体开发、经营和管理。项目子公司一般设有前期规划、工程管理、经营销售、财务管理和综合办公室五个部门。公司的项目子公司受冠城大通直接控制。

9、对信息披露及投资者关系管理的控制

为规范公司及相关信息披露义务人的信息披露工作，确保信息披露真实、准确、完整、及时、公平，公司制定和完善了《冠城大通股份有限公司信息披露管理条例》、《冠

城大通股份有限公司重大事项事前咨询制度》、《冠城大通股份有限公司内幕信息知情人报备制度》、《冠城大通股份有限公司敏感信息排查管理制度》、《冠城大通股份有限公司投资者关系管理制度》、《冠城大通股份有限公司对外接待管理办法》、《信息管理制度》、《网站管理办法》等一系列内控制度。公司严格按照相关规定，规范了信息的传递、披露和审核以及投资者关系活动的流程。公司每次接待投资者来访均保证两名以上的领导或员工参加，见面座谈均有书面记录，未发生有选择性地、私下地向特定对象披露、透露或泄露未公开重大信息的情形，保证了公司信息披露的公平性。

《冠城大通股份有限公司信息披露管理条例》明确公司公开披露的信息必须在第一时间将有关公告和相关备查文件报送上海证券交易所，在其它公开传媒披露的信息不得先于指定报纸和指定网站；内幕信息的管理工作由董事会负责，董事会秘书组织实施，董事会办公室是信息披露的常设机构和执行对外信息披露的唯一部门。公司严格按照规定及时对公司内幕信息知情人进行登记备案。

九、发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

（一）发行人董事、监事和高级管理人员的基本情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人董事、监事和高级管理人员的任职情况如下：

表 5-11 截至 2015 年 6 月 30 日发行人现任董事、监事和高级管理人员的任职情况

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
韩国龙	董事长	男	60	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
韩孝煌	副董事长	男	38	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
韩孝捷	董事、总裁	男	41	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
刘 华	董事、常务副总裁	女	46	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
薛黎曦	董事	女	38	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
商建光	董事	男	63	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
林 滢	独立董事	女	61	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
许秀珠	独立董事	女	50	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
张 白	独立董事	男	55	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
陈道彤	监事会主席	男	71	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
林常青	监事	男	50	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
张 生	职工监事	男	55	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
韩国建	副总裁	男	58	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
林思雨	副总裁	男	44	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期
刘晓灵	财务总监	女	45	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
肖林寿	董事会秘书	男	42	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
陈曦	总裁助理	男	52	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日
李春	总裁助理	男	43	2013 年 12 月 23 日	2016 年 12 月 22 日

发行人董事、监事和高级管理人员的任职均符合《公司法》及《公司章程》的规定。

（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人现任董事、监事、高级管理人员的主要工作经历情况如下：

1、董事

韩国龙先生，第十二届全国政协委员。1994 年 4 月至今担任冠城（集团）有限公司董事；2004 年 5 月至今担任冠城钟表珠宝董事局主席；2005 年 2 月至今担任福建丰榕投资有限公司董事；2001 年 11 月至今担任冠城大通股份有限公司董事长。

韩孝煌先生，2004 年 2 月至 2006 年 5 月担任北京太阳宫房地产开发有限公司副总经理；2014 年 8 月至今担任冠城钟表珠宝执行董事；2006 年 8 月至今担任冠城大通股份有限公司副董事长。

韩孝捷先生，2004 年 12 月至 2006 年 4 月担任冠城大通股份有限公司董事、副总经理；2006 年 4 月至今担任冠城大通股份有限公司董事、总裁。

刘华女士，2002 年 11 月起担任冠城大通股份有限公司副总经理；2003 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事、常务副总裁。

薛黎曦女士，2004 年 12 月至今担任福建丰榕投资有限公司董事长；2004 年 11 月起担任冠城钟表珠宝非执行董事，并于 2012 年 3 月起任执行董事；2006 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司董事。

商建光先生，2004 年 11 月至今担任冠城钟表珠宝执行董事、行政总裁；2007 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司董事。

林湜女士，曾任福建省财政厅华兴会计师事务所注册会计师，2007 年 12 月至 2010 年 12 月任冠城大通财务总监，于 2010 年 12 月到龄退休。2013 年 12 月至今任冠城大通

股份有限公司独立董事。

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

张白先生，现任福州大学经济与管理学院教授，2010 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司独立董事。

2、监事

陈道彤先生，2001 年 10 月至 2004 年 12 月担任冠城大通股份有限公司副董事长；2004 年 12 月至今担任冠城大通股份有限公司监事会主席。

林常青先生，1997 年 5 月至今担任福建永安物业管理有限公司董事长；2006 年 6 月至今担任冠城大通股份有限公司监事。

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

3、高级管理人员

总裁韩孝捷先生及常务副总裁刘华女士的主要工作经历详见本节“（二）发行人董事、监事和高级管理人员的主要工作经历”中“1、董事”。

韩国建先生，2001年8月至2006年5月担任北京太阳宫房地产开发有限公司总经理；2002年11月至今担任冠城大通股份有限公司副总裁。

林思雨先生，曾担任冠城大通股份有限公司董事会秘书；2004年12月至今担任冠城大通股份有限公司副总裁。

刘晓灵女士，曾担任立信中联闽都会计师事务所有限公司副主任会计师；2010年12月至今担任冠城大通股份有限公司财务总监。

肖林寿先生，曾担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；2007年12月至今担任冠城大通股份有限公司董事会秘书。

陈曦先生，2007年10月至今任江苏大通机电有限公司执行董事；2004年12月至2010年12月担任冠城大通股份有限公司监事；2012年4月至今任冠城大通股份有限公司总裁助理。

李春先生，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月至今任冠城大通股份有限公司计划财务部总经理，2013年5月至今任总裁助理。

（三）发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况如下：

表 5-12 发行人董事、监事和高级管理人员的兼职情况

姓 名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	兼职单位与公司关系	是否在兼职单位领薪
韩国龙	冠城钟表珠宝集团有限公司	董事局主席	Starlex Limited 的控股股东	是
	冠城（集团）有限公司	董事	同一控制人	否
	福建丰榕投资有限公司	董事	控股股东	否
	Starlex Limited	董事	股东	否
	福州大通机电有限公司	董事长	子公司	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事长	孙公司	否
	北京太阳宫房地产开发有限公司	董事	子公司	否
	冠城大通（香港）有限公司	董事	子公司	否
韩孝煌	冠城钟表珠宝集团有限公司	执行董事	Starlex Limited 的控股股东	是
	北京京冠房地产开发有限公司	董事长	子公司	否
	北京太阳宫房地产开发有限公司	董事长	子公司	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事长	子公司	否
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事长	子公司	否
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事长	子公司	否
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事长	子公司	否
	骏和地产（江苏）有限公司	董事长	子公司	否
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事长	子公司	否
	南京万盛置业有限公司	董事	孙公司	否
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	子公司	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	孙公司	否
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	执行董事	子公司	否

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	兼职单位与公司关系	是否在兼职单位领薪
	霸州市冠城港益房地产开发有限公司	执行董事	子公司	否
	闽信（苏州）置业发展有限公司	执行董事	子公司	否
	福建冠城汇泰发展有限公司	执行董事	子公司	否
	北京冠城瑞富信息技术有限公司	董事长	孙公司	否
韩孝捷	江苏大通机电有限公司	董事长	子公司	否
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事长	孙公司	否
	苏州冠城宏业房地产有限公司	执行董事	子公司	否
	北京京冠房地产开发有限公司	董事	子公司	否
	福州大通机电有限公司	董事	子公司	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	子公司	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	孙公司	否
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	董事	子公司	否
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	子公司	否
	骏和地产（江苏）有限公司	董事	子公司	否
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	子公司	否
	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	董事	子公司	否
刘 华	福州大通机电有限公司	董事	子公司	否
	江苏大通机电有限公司	董事	子公司	否
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	子公司	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	董事	子公司	否
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	子公司	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	孙公司	否
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	子公司	否
	南京冠城合泰置业发展有限公司	董事	子公司	否
	骏和地产（江苏）有限公司	董事	子公司	否
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	子公司	否
	北京京冠房地产开发有限公司	监事	子公司	否
	北京冠城瑞富信息技术有限公司	董事	孙公司	否
薛黎曦	冠城钟表珠宝集团有限公司	执行董事	Starlex Limited 的控股股东	是
	福建丰榕投资有限公司	董事长	控股股东	是
	福建华事达房地产有限公司	执行董事	子公司	否
	南京万盛置业有限公司	董事	孙公司	否
	江苏大通机电有限公司	董事	子公司	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	孙公司	否
商建光	冠城钟表珠宝集团有限公司	执行董事、行政总 裁	Starlex Limited 的控股股东	是

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	兼职单位与公司关系	是否在兼职单位领薪
	福州大通机电有限公司	董事	子公司	否
张 白	福州大学经济与管理学院	教授	-	是
	泰禾集团股份有限公司	独立董事	-	是
	福建省永安林业(集团)股份有限公司	独立董事	-	是
	新华都购物广场股份有限公司	独立董事	-	是
	上海大名城企业股份有限公司	独立董事	-	是
许秀珠	福建君立律师事务所	合伙人	-	是
林常青	福建永安物业管理有限公司	董事长	-	是
韩国建	福州大通机电有限公司	董事	子公司	否
	江苏大通机电有限公司	董事	子公司	否
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	董事	子公司	否
	南京万盛置业有限公司	董事	孙公司	否
	北京海淀科技园建设股份有限公司	董事	子公司	否
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	子公司	否
	南京冠城大通机电有限公司	董事	子公司	否
	北京冠城正业房地产开发有限公司	监事	子公司	否
	霸州市冠城港益房地产开发有限公司	监事	子公司	否
林思雨	苏州冠城宏翔房地产有限公司	董事	孙公司	否
	福建武夷山市华兴小额贷款股份有限公司	董事	参股公司	否
	福建莆田荔城区华兴小额贷款股份有新公司	董事	参股公司	否
刘晓灵	福州大通机电有限公司	监事	子公司	否
	江苏大通机电有限公司	监事	子公司	否
	北京海淀科技园建设股份有限公司	监事	子公司	否
	苏州冠城宏翔房地产有限公司	监事	孙公司	否
	南京冠城大通机电有限公司	监事	孙公司	否
	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	监事	子公司	否
	广西冠城鸿泰房地产有限公司	监事	子公司	否
	南京冠城合泰置业发展有限公司	监事	子公司	否
	北京太阳宫房地产开发有限公司	监事	子公司	否
	北京冠城新泰房地产开发有限公司	监事	子公司	否
	闽信（苏州）置业发展有限公司	监事	子公司	否
	骏和地产（江苏）有限公司	监事	子公司	否
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	监事	子公司	否
	福建冠城汇泰发展有限公司	监事	子公司	否
肖林寿	福州隆达典当有限公司	董事	参股公司	否
	福建长泰县华兴小额贷款股份有限公司	董事	参股公司	否
	福建漳州芗城区华兴小额贷款股份有限公司	董事	参股公司	否

姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	兼职单位与公司关系	是否在兼职单位领薪
	福建冠城龙泰置业发展有限公司	董事	子公司	否
	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	董事	子公司	否
陈曦	江苏大通机电有限公司	董事	子公司	是
	南京冠城大通机电有限公司	董事	孙公司	否
	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	董事	子公司	否
李春	南京万盛置业有限公司	监事	孙公司	否
	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	监事	子公司	否

（五）发行人董事、监事和高级管理人员持有公司股票和债券情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人董事、常务副总裁刘华持有公司 1,312,000 股股票，董事商建光持有公司 560,000 股股票，监事会主席陈道彤持有本公司 61,888 股股票，副总裁韩国建持有公司 1,312,000 股股票，副总裁林思雨持有公司 1,312,000 股股票，董事会秘书肖林寿持有公司 1,152,000 股股票，总裁助理李春持有本公司 160,000 股股票。除此之外，发行人其他董事、监事和高级管理人员均未直接持有本公司股票。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人董事、监事和高级管理人员均未直接持有公司发行的债券。

十、发行人主要业务情况

发行人主营业务包括房地产业务和漆包线业务。房地产业务方面，发行人定位于以综合性住宅社区开发为主，同时涵盖写字楼、商业、酒店等多类物业形态，始终坚持产品差异化和行业精品开发战略。近年来，发行人房地产开发销售业务稳步发展，已经成为公司利润的重要来源，并逐步树立了冠城大通地产良好的市场形象和 brand 影响力；漆包线业务方面，发行人是我国最早开发和生产漆包线的龙头企业之一，技术实力雄厚，生产规模、研发水平以及品牌影响力均位居行业前列。

（一）发行人所在行业情况

1、房地产行业情况

（1）发展概况

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业，属于固定资产投资的

范畴，目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。改革开放以来，特别是 1998 年进一步深化城镇住房制度改革以来，伴随着城镇化的快速发展，我国的房地产业得到了快速发展。但是，由于房地产行业的特点，房地产市场受宏观调控和经济形势影响显著。2002-2013 年，全国房地产开发投资完成额从 7,790.92 亿元提高到 86,013.38 亿元，年均增长率为 24.53%；同期，全国商品房竣工面积从 32,522.81 万平方米增加至 2013 年的 101,434.99 万平方米，年均增长率为 12.05%；全国商品房销售面积从 24,969.27 万平方米上升至 130,550.59 万平方米，年均增长率为 17.99%。

2000 年以来我国房地产业发展概况如下：

A、2000 年至 2007 年

国家统计局的数据显示，2000-2007 年全国房地产开发投资和商品住宅投资均保持 20% 以上的增长速度。2004 年房地产开发投资和商品住宅投资的增速甚至超过 30%。经过 2005 年短暂回落后，2006 年投资增速又恢复到较高水平。以房地产开发投资完成金额为例，2006 年为 19,382 亿元，同比增长 21.80%，2007 年为 25,280 亿元，同比增长 30.20%。

期间，在我国城市化进程加快、收入增加和消费结构升级等因素推动下，全国商品房销售面积和商品房销售金额呈现稳步快速增长的局面，2000-2007 年，全国商品房销售面积从 16,984.16 万平方米增加至 77,354.72 万平方米，年均增长率达 24.18%；商品房销售金额从 3,572.00 亿元上升至 29,889.12 亿元，年均增长率达 35.46%。

我国房地产的快速发展，对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设，都发挥了重要作用。一方面，房地产业已成为重要的第三产业和国民经济的支柱产业之一，在整个国民经济体系中处于先导性、基础性的地位。另一方面，部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后、中等偏下收入家庭住房困难等问题也日益凸显。为了促进房地产业平稳健康发展，国家近几年来加大了对房地产市场的调控力度。长远来看，随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升，我国房地产行业仍有较大的发展空间。

B、2008 年

2008 年由于受到国际金融危机的冲击，我国宏观经济增速放缓加之 2007 年出台的

房地产调控政策效果逐步显现，房地产市场观望情绪持续加重，进而导致当年商品房销售面积和销售金额双双回落。2008 年全国商品销售面积为 65,969.83 万平方米，同比下降 14.72%；商品房销售金额为 25,068.18 亿元，同比回落 16.13%。

受宏观经济增速减缓和房地产市场调整影响，房地产开发企业纷纷控制新开工面积和投资速度，房地产开发投资增速出现回落。2008 年，全国房地产开发投资完成额为 31,203.20 亿元，同比增长 23.39%，较上年同期回落 6.81 个百分点。

2008 年底，为了刺激内需，稳定经济增长，改善民生，我国政府出台了多项信贷、消费政策，旨在维护房地产市场稳定，支持房地产行业平稳调整。在相关具体政策的拉动下，2009 年中国房地产市场整体呈现快速复苏态势，市场需求有所释放，超过同期的开发投资规模增速。随着房价的快速上涨，中国对房地产的政策由支持逐步转向收紧。

C、2009 年

2008 年下半年开始，随着国家宏观调控的首要任务由“防过热、防通胀”转向“保增长、控通胀”并更多向保增长倾斜，国家对房地产业的主要政策导向亦发生了明显转变，主要是以发挥房地产扩大内需、促进经济平稳较快增长的重要支柱产业作用，鼓励普通商品住房消费，促进房地产市场健康稳定发展为指导方针和基本原则。随着 2008 年密集出台的稳定房地产市场政策在 2009 年逐步得到落实，特别是贷款利率下降和按揭贷款优惠措施的推广，使得购房成本得到明显控制，商品房销售面积和销售金额在 2009 年均出现大幅回升。2009 年，全国商品房销售面积达到 94,755.00 万平方米，同比大幅增长 43.63%；商品房销售金额达到 44,355.17 亿元，同比增长 76.94%。

2009 年 12 月 9 日以来，国务院以及相关部门连续出台了一系列的房地产调控政策，各地纷纷出台相应的细化措施，房地产行业政策显著收紧。打击囤地、增加保障性住房用地等的土地政策和调整二套房首付最低比例限制及个人住房贷款利率等的货币政策仍然是政府调控房地产市场的主要手段。

D、2010 年至今

2010 年，国家频繁出台针对房地产行业的调控政策，通过调整信贷、税收政策以及推进保障性安居工程建设等方式多管齐下，遏制房价过快上涨，防止社会资源向房地产行业过度集中。2010-2012 年，我国商品房销售面积增速逐步回落，同比增速由 2010 年

的 10.56% 下降至 2012 年的 1.77%；同期商品房销售金额增速也由 2010 年的 18.86% 回落至 2012 年的 10.01%。同期全国房地产开发投资增速保持高位运行，但是随着调控政策持续深入，投资增速逐步放缓。2010-2012 年，房地产开发完成投资额同比增速分别为 33.16%、28.05% 和 16.19%。

2013 年，国家在坚持房地产调控政策不放松的同时，有倾向于通过建立市场化长效机制来逐步替代原有行政调控手段的趋势。市场有效供给的增加、房产税试点范围的扩大、个人住房信息系统的建立及不动产登记条例的出台等正在落实或未来可能落实的措施大大稳定了房地产市场的预期。在上述宏观政策环境下，2013 年全国房地产市场整体呈现回升势头，各项主要指标增速均出现回升，其中商品房销售面积出现强劲反弹。2013 年，全国商品房销售面积为 130,550.59 万平方米，同比增加 17.29%；商品房销售金额为 81,428.28 亿元，同比上升 26.33%。随着国民经济的快速增长，城市化进程的加快，土地供应刚性加强，未来房地产业仍将在国民经济中占据重要地位，并保持平稳增长的景气度。但房地产业也受到政府调控的直接影响，因此政府调控力度的大小一定程度上也决定着房地产行业的未来。

2014 年以来，我国宏观经济增速放缓，居民购房观望情绪上升，房地产销售面积和销售金额均出现同比回落。2014 年度，全国商品房销售面积为 120,648.54 万平方米，同比回落 7.58%；商品房销售金额为 76,292.41 亿元，同比回落 6.31%。2014 年 4 月开始，除一线城市外，实施限购的城市逐步开始放松或取消限购。2014 年 9 月，人民银行和银监会联合下发通知，要求金融机构支持居民家庭合理住房贷款需求，并在一定程度上放宽了对限贷标准的认定；2014 年 11 月、2015 年 3 月、2015 年 4 月和 2015 年 6 月，人民银行分四次公告降低贷款基准利率，将 5-30 年公积金贷款利率由 4.50% 调整至 3.50%。2015 年 3 月，人民银行、住建部、银监会联合下发通知，将二套房首付比例降至 40%；对于使用公积金购买首套普通自住房，最低首付降至 20%；拥有一套住房并已结清贷款的家庭，再次申请住房公积金购房，最低首付降至 30%。相关政策的实施不仅加大了对刚性住房需求的保障力度，并将促进合理改善性住房需求的释放。

（2）行业政策

房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来房地产行业属国家重点调控对象。国家对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行的政策调整，都将对房地产企

业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。

A、土地供应方式

表 5-13 近年来土地供应方式政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 3 月 31 日	《关于继续开展经营性土地 使用权招标投标挂牌出 让情况执法监察工作的 通知》	国土资源部、监察部	2004 年 8 月 31 日后不得以历史遗留问题为由 采用协议方式出让经营性土地使用权。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土 地管理的紧急通知》	国土资源部	明确房地产开发用地必须采用招标投标挂牌 方式公开出让。
2006 年 8 月 1 日	《招标投标挂牌出让国有 土地使用权规范》	国土资源部	对通过招标投标挂牌出让国有土地使用权的 范围进行了明确的界定。
2007 年 8 月 8 日	《关于开展国有土地使用权 出让情况专项清理工作 的通知》	监察部、国土资源部、财 政部、住建部、审计署	对 2005 年 1 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日期 间供应的所有建设用地逐宗进行清理，重点方 面是土地出让过程中的违法违纪行为。
2007 年 9 月 28 日	《招标投标挂牌出让国有 建设用地使用权规定》	国土资源部	明确将工业用地纳入招标投标挂牌出让范围； 规定未按国有建设用地使用权出让合同约定 缴清全部国有建设用地使用权出让金的，不 得发放建设用地使用权证书，也不得按出让 金缴纳比例分期发放建设用地使用权证书。
2012 年 9 月 15 日	《关于推进土地利用计划 差别化管理的意见》	国土资源部	建立健全计划指标体系；加强计划总量、结 构和布局调控；改进计划编制下达方法；推 进计划分类精细化管理；严格计划执行监管。
2013 年 2 月 26 日	《关于继续做好房地产市 场调控工作的通知》	国务院办公厅	各地区要根据供需情况科学编制年度住房 用地供应计划，保持合理、稳定的住房用地 供应规模。原则上 2013 年住房用地供应总 量应不低于过去 5 年平均实际供应量。

B、土地供应总量和结构

表 5-14 近年来土地供应总量和结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2004 年 10 月 21 日	《国务院关于深化改革严格 土地管理的决定》	国务院	严格控制建设用地增量，完善符合我国国情 的最严格的土地管理制度。 停止高档别墅类房地产、高尔夫球场等用 地的审批。
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实 稳定住房价格的通知》	国务院	对已经批准但长期闲置的住宅建设用地， 要严格按有关规定收回土地使用权或采取 其他措施进行处置。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	增加中低价位普通商品住房和经济适用住房建设用地供应量。 继续停止别墅类用地供应,严格控制高档住房用地供应。 对超过出让合同约定的动工开发日期满 2 年未动工开发的,无偿收回土地使用权。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租房的土地供应,其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。
2006 年 5 月 30 日	《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》	国土资源部	优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租房的土地供应,严格限制低密度、大套型住房的土地供应。 坚决执行停止别墅类房地产开发项目土地供应的规定,一律停止其供地和办理相关用地手续,进行全面清理。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收;依法可以无偿收回的,坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的,要在 2007 年年底完成清退。
2008 年 1 月 3 日	《关于促进节约集约用地的通知》	国务院	要求开发用地必须按照规划执行;严格执行闲置土地处置政策,闲置满两年的土地无偿收回,闲置满一年按地价款征收 20% 土地闲置费;供应住宅用地确保不低于 70% 的住宅用地用于廉租房、经济适用房、限价房和 90 平方米以下中小套型普通商品房的建设。
2010 年 1 月 14 日	《国土资源部关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》	国土资源部	明确提出城市申报住宅用地时,经济适用房、廉租房、中小普通住房用地占比不得低于 70%,并严格按照产业政策控制高污染、高能耗及过剩项目用地。
2010 年 12 月 29 日	《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》	国土资源部	完善调控措施,促进土地市场健康发展;严格执行招拍挂出让制度和操作程序,规范房地产用地出让行为;加强房地产用地监管,严禁保障性住房用地改变用地性质。
2012 年 6 月 1 日	《闲置土地处置办法》	国土资源部	企业“囤地”造成土地闲置的,未动工开发满一年将被征缴土地价款 20% 的闲置费,满两年则将无偿收回土地使用权。
2013 年 2 月 20 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院办公厅	2013 年住房用地供应总量应不低于过去 5 年平均实际供应量。部分房价上涨压力较大的热点城市和区域中心城市,要进一步增加年度住房用地供应总量,提高其占年度土地供应计划

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			的比例。
2013 年 4 月 15 日	《开展城镇低效用地再开发试点指导意见》	国土资源部	通过推进城镇低效用地再开发利用,优化土地利用结构,促进经济发展方式转变。主要政策包括:鼓励和引导原国有土地使用权人、农村集体经济组织和市场主体开展城镇低效用地再开发,规范政府储备存量建设用地开发利用;统筹兼顾各方利益,规范城镇低效用地补偿,加强公共设施和民生项目建设。

C、土地供应成本

表 5-15 近年来土地供应成本政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2006 年 8 月 31 日	《关于加强土地调控有关问题的通知》	国务院	提高新增建设用地土地有偿使用费缴纳标准。
2006 年 11 月 7 日	《关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》	财政部、国土资源部、人民银行	从 2007 年 1 月 1 日起,新批准新增建设用地的土地有偿使用费征收标准在原有基础上提高 1 倍。今后,财政部将会同国土资源部根据需要,适时调整新增建设用地土地有偿使用费征收等别和征收标准。
2007 年 9 月 8 日	《关于加大闲置土地处置力度的通知》	国土资源部	土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20% 征收;依法可以无偿收回的,坚决无偿收回。对于违法审批而造成土地闲置的,要在 2007 年年底以前完成清退。
2009 年 11 月 18 日	《关于进一步加强土地出让收支管理的通知》	财政部、国土资源部、人民银行、监察部、审计部	明确规定分期缴纳全部土地出让价款的期限原则上不超过一年;特殊项目可以约定在两年内全部缴清。首次缴纳比例不得低于全部土地出让价款的 50%。
2010 年 3 月 8 日	《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》	国土资源部	明确土地出让最低价不得低于出让地块所在地级别基准地价的 70%,竞买保证金不得低于出让最低价的 20%,合同签订后 1 个月内必须缴纳出让价款 50% 的首付款,余款最迟付款时间不得超过 1 年;对用地者欠缴土地出让价款和闲置土地的,禁止其在一定期限内参加土地竞买。
2012 年 3 月 16 日	《关于大力推进节约集约用地制度建设的意见》	国土资源部	进一步完善节约集约用地鼓励政策,加快研究促进经济发展方式转变和市场配置土地要求的供地政策和地价政策。

D、住宅价格和供给结构

表 5-16 近年来住宅价格和供给结构政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 3 月 26 日	《国务院办公厅关于切实稳定住房价格的通知》	国务院	在控制非住宅和高价位商品住宅建设的基础上,着力增加普通商品住房、经济适用住房和廉租住房供给。
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	要严格控制低密度、高档住房的建设。在规划审批、土地供应以及信贷、税收等方面,对中小套型、中低价位普通住房给予优惠政策支持。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	重点发展满足当地居民自住需求的中低价位、中小套型普通商品住房。自 2006 年 6 月 1 日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的 70% 以上。
2006 年 7 月 6 日	《关于落实新建住房结构比例要求的若干意见》	住建部	自 2006 年 6 月 1 日起,各城市(包括县城,下同)年度(从 6 月 1 日起计算,下同)新审批、新开工的商品住房总面积中,套型建筑面积 90 平方米以下住房(含经济适用住房)面积所占比重,必须达到 70% 以上。
2007 年 8 月 1 日	《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》	国务院	要把解决城市低收入家庭住房困难作为住房建设和住房制度改革的重要内容,加大保障性住房供应和资金安排;廉租住房制度保障范围由城市最低收入住房困难家庭扩大到低收入住房困难家庭;经济适用住房 5 年内不得上市交易,5 年后交易时要向政府补齐土地收益。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院	在 2009-2011 年三年时间内,计划总投资 9,000 亿元人民币通过廉租住房的方式解决城镇 747 万户低收入住房困难家庭的住房问题,其中 287 万户通过实物配租的方式解决,460 万户通过货币补贴的方式解决,同时,根据各地经济适用房建设规划,今后三年,全国还将建设 400 万套经济适用房,并将进行国有林业、煤矿、农垦职工的棚户区危旧房改造,大约解决 220 万户的住房问题。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	加快中低价位、中小套型普通商品住房建设;力争到 2012 年末,基本解决 1,540 万户低收入住房困难家庭的住房问题;加大对保障性安居工程建设的支持力度,适当提高对中西部地

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			区廉租住房建设的补助标准。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责，坚决抑制不合理住房需求，增加住房有效供给，加快保障性安居工程建设以及加强市场监管；严格限制各种名目的炒房和投机性购房，房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款，对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款；加强对房地产开发企业购地和融资的监管。
2010 年 4 月 13 日	《关于进一步加强房地产市场监管完善商品住房预售制度有关问题的通知》	住建部	未取得预售许可的商品住房项目，房地产开发企业不得以认购、预订、排号、发放 VIP 卡等方式向买受人收取或变相收取定金、预定款等性质的费用；房地产开发企业应将取得预售许可的商品住房项目在 10 日内一次性公开全部准售房源及每套房屋价格，并严格按照预售方案申报价格，明码标价对外销售；严格商品住房预售许可管理，合理确定商品住房项目预售许可的最低规模和工程形象进度要求，预售许可的最低规模不得小于栋，不得分层、分单元办理预售许可。
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	进一步落实地方政府责任，加大保障性安居工程建设力度，调整完善相关税收政策，加强税收征管，强化差别化住房信贷政策，对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍；各直辖市、计划单列市、省会城市和房价过高、上涨过快的城市，在一定时期内，要从严制定和执行住房限购措施；落实住房保障和稳定房价工作的约谈问责机制，坚持和强化舆论引导。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	完善稳定房价工作责任制，坚决抑制投机投资性购房，增加普通商品住房及用地供应，加快保障性安居工程规划建设，加强市场监管和预期管理，加快建立和完善引导房地产市场健康发展的长效机制。

E、房地产信贷

表 5-17 近年来房地产信贷政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2003 年 6 月 5 日	《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》	人民银行	房地产开发贷款对象应为具备房地产开发资质、信用等级较高、没有拖欠工程款的房地产开发企业；适当限制大户型、大面积、高档商品房、别墅等项目；严格审批和重点监控商品房空置量大、负债率高的房地产开发企业贷款；对未取得土地使用权证书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证和施工许可证的项目（以下简称“四证”），不得发放任何形式的贷款； 严禁以房地产开发流动资金贷款及其他形式贷款科目发放；房地产开发企业申请银行贷款，其自有资金应不低于开发项目总投资的 30%；严格控制土地储备贷款的发放；商业银行只能对购买主体结构已封顶住房的个人发放个人住房贷款等。
2004 年 4 月 26 日	《关于调整部分行业固定资产投资项目的资本金比例的通知》	国务院	水泥、电解铝、房地产开发项目（不含经济适用房项目）资本金比例由 20% 及以上提高到 35% 及以上。
2004 年 8 月 30 日	《商业银行房地产贷款风险管理指引》	银监会	加强了对土地储备贷款的风险管理：商业银行对资本金没有到位或资本金严重不足、经营管理不规范的借款人不得发放土地储备贷款；加强了对房地产开发贷款的风险管理：商业银行对未取得“四证”的项目不得发放任何形式的贷款；商业银行对申请贷款的房地产开发企业，应要求其开发项目资金比例不低于 35%。
2005 年 3 月 16 日	《关于调整商业银行住房信贷政策和超额准备金存款利率的通知》	人民银行	取消商业银行自营性个人住房贷款优惠利率，自营性个人住房贷款利率改按商业性贷款利率执行，上限放开，实行下限管理，下限利率水平为相应期限档次贷款基准利率的 0.9 倍 (2006 年 8 月 19 日，人民银行又将该比例由 0.9 调整为 0.85)。商业银行法人可根据具体情况自主确定利率水平和内部定价规则；对房地产价格上涨过快的城市或地区，个人住房贷款最低首付款比例可由现行的 20% 提高到 30%。
2006 年 7 月 22 日	《关于进一步加强房地产信贷管理的通知》	银监会	严禁向项目资本金比例达不到 35%（不含经济适用房）、“四证”不齐等不符合贷款条件的房地产开发企业发放贷款。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2007 年 9 月 27 日	《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》	人民银行、银监会	对房地产开发企业发放的贷款只能通过房地产开发贷款科目发放, 严禁以房地产开发流动资金贷款和其它贷款科目发放; 不得接受空置 3 年以上的商品房作为抵押物; 不得向房地产开发企业发放专门用于缴交土地出让金的贷款; 对申请贷款购买第二套住房的首付比例不得低于 40%, 利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍; 商业用房购房贷款首付比例不得低于 50%, 期限不得超过 10 年; 贷款利率不得低于人民银行同期同档次基准利率的 1.1 倍。
2008 年 1 月 18 日	《中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<经济适用住房开发贷款管理办法>的通知》	人民银行、银监会	经济适用房贷款项目的资本金比例不得低于 30%, 贷款利率可以在基准利率上下浮不超过 10%。贷款人增加了股份制商业银行等其他银行业金融机构。
2008 年 10 月 22 日	《国务院关于扩大商业性个人住房贷款利率下浮幅度等有关问题的通知》	人民银行	自 2008 年 10 月 27 日起, 将商业性个人住房贷款利率的下限扩大为贷款基准利率的 0.7 倍; 最低首付款比例调整为 20%。对居民首次购买普通自住房和改善型普通自住房的贷款需求, 金融机构可在贷款利率和首付款比例上按优惠条件给予支持; 对非自住房、非普通住房的贷款条件, 金融机构适当予以提高。
2009 年 5 月 25 日	《国务院关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》	国务院	保障性住房和普通商品房项目资本金比率由原 35% 下调为 20%, 其他房地产开发项目资本金比率由原 35% 下调为 30%。
2010 年 1 月 7 日	《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》	国务院	对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套(含)以上住房的家庭(包括借款人、配偶及未成年子女), 贷款首付款比例不得低于 40%, 贷款利率严格按照风险定价。
2010 年 2 月 11 日	《关于加强信托公司房地产信托业务监管有关问题的通知》	银监会	信托公司不得以信托资金发放土地储备贷款(土地储备贷款是指向借款人发放的用于土地收购及土地前期开发、整理的贷款)。
2010 年 4 月 17 日	《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》	国务院	要求各地区、各有关部门要切实履行稳定房价和住房保障职责, 坚决抑制不合理住房需求, 增加住房有效供给, 加快保障性安居工程建设以及加强市场监管; 严格限制各种名目的炒房和投机性购房, 房价过高地区可暂停发放购买第三套及以上住房贷款, 对不能提供 1 年以上当地纳税证明或社会保险缴纳证明的非本地居民暂停发放购买住房贷款; 加强对房地产开发企业购地和融资的监管。

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2011 年 1 月 26 日	《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》	国务院	对贷款购买第二套住房的家庭，首付款比例不低于 60%，贷款利率不低于基准利率的 1.1 倍。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	严格实施差别化住房信贷政策。扩大个人住房房产税改革试点范围。
2014 年 9 月 30 日	《关于进一步做好住房金融服务工作的通知》	人民银行、银监会	<p>对于贷款购买首套普通自住房的家庭，贷款最低首付款比例为 30%，贷款利率下限为贷款基准利率的 0.7 倍。对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的家庭，为改善居住条件再次申请贷款购买普通商品住房，银行业金融机构执行首套房贷款政策。在已取消或未实施“限购”措施的城市，对拥有 2 套及以上住房并已结清相应购房贷款的家庭，又申请贷款购买住房，银行业金融机构应根据借款人偿付能力、信用状况等因素审慎把握并具体确定首付款比例和贷款利率水平。</p> <p>银行业金融机构在防范风险的前提下，合理配置信贷资源，支持资质良好、诚信经营的房地产企业开发建设普通商品住房，积极支持有市场前景的在建、续建项目的合理融资需求。扩大市场化融资渠道，支持符合条件的房地产企业在银行间债券市场发行债务融资工具。积极稳妥开展房地产投资信托基金（REITs）试点。</p>
2015 年 3 月 30 日	《关于个人住房贷款政策有关问题的通知》	人民银行、住建部、银监会	<p>调整个人住房贷款政策，对拥有 1 套住房且相应购房贷款未结清的居民家庭，为改善居住条件再次申请商业性个人住房贷款购买普通自住房，最低首付款比例调整为不低于 40%。</p> <p>在住房公积金方面，调整后，缴存职工家庭使用住房公积金委托贷款购买首套普通自住房，最低首付款比例为 20%；对拥有 1 套住房并已结清相应购房贷款的缴存职工家庭，为改善居住条件再次申请住房公积金委托贷款购买普通自住房，最低首付款比例为 30%。</p>

F、房地产税费

表 5-18 近年来房地产税费政策出台情况

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
2005 年 4 月 30 日	《关于做好稳定住房价格工作的意见》	住建部、国家发改委、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、银监会	自 2005 年 6 月 1 日起, 对个人购买住房不足 2 年转手交易的, 销售时按其取得的售房收入全额征收营业税; 个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年) 转手交易的, 销售时免征营业税; 对个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年) 转手交易的, 销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 5 月 24 日	《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》	住建部、国家发改委、监察部、财政部、国土资源部、人民银行、国家税务总局、国家统计局、银监会	从 2006 年 6 月 1 日起, 对购买住房不足 5 年转手交易的, 销售时按其取得的售房收入全额征收营业税; 个人购买普通住房超过 5 年(含 5 年) 转手交易的, 销售时免征营业税; 个人购买非普通住房超过 5 年(含 5 年) 转手交易的, 销售时按其售房收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税。
2006 年 11 月 28 日	《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》	国税总局	房地产开发项目全部竣工、完成销售的, 整体转让未竣工决算房地产开发项目的, 直接转让土地使用权的, 房地产公司应进行土地增值税的清算, 主管税务机关亦可有条件地要求企业进行土地增值税清算。
2008 年 4 月 11 日	《国家税务总局关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	房地产开发企业按当年实际利润据实分季(或月) 预缴企业所得税的, 对开发、建造的开发产品, 在未完工前采取预售方式销售取得的预售收入, 按照规定的预计利润率分季(或月) 计算出预计利润额, 计入利润总额预缴, 开发产品完工、结计税成本后按照实际利润再行调整; 另规定了预计利润率的标准。
2008 年 4 月 11 日	《关于房地产开发企业所得税预缴问题的通知》	国家税务总局	规定房地产开发企业预缴企业所得税的, 按照规定的预计利润率分季(或月) 计算出预计利润额, 计入利润总额预缴, 开发产品完工、结计税成本后按照实际利润再行调整。
2008 年 7 月 11 日	《关于改变国有土地使用权出让方式征收契税的批复》	国家税务总局	对因改变土地用途而签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同的, 应征收契税。
2008 年 12 月 20 日	《关于促进房地产市场健康发展的若干意见》	国务院办公厅	自 2009 年 1 月 1 日至 2009 年 12 月 31 日, 个人购买普通住房超过 2 年(含 2 年) 转让免征营业税, 个人购买普通住房不足 2 年转让的, 按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营

出台时间	政策名称	发布部门	主要内容
			业税；个人购买非普通住房超过 2 年(含 2 年)转让按其转让收入减去购买住房原价的差额征收营业税，个人购买非普通住房不足 2 年转让的，按其转让收入全额征收营业税。 取消城市房地产税，内外资企业和个人统一适用《中华人民共和国房产税暂行条例》。
2009 年 12 月 22 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	自 2010 年 1 月 1 日起，个人将购买不足 5 年的非普通住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房或者不足 5 年的普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2011 年 1 月 27 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 5 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买超过 5 年（含 5 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。
2013 年 2 月 26 日	《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》	国务院	税务、住房城乡建设部门要密切配合，对出售自有住房按规定应征收的个人所得税，通过税收征管、房屋登记等历史信息能核实房屋原值的，应依法严格按转让所得的 20% 计征。
2015 年 3 月 30 日	《关于调整个人住房转让营业税政策的通知》	财政部、国家税务总局	个人将购买不足 2 年的住房对外销售的，全额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的非普通住房对外销售的，按照其销售收入减去购买房屋的价款后的差额征收营业税；个人将购买 2 年以上（含 2 年）的普通住房对外销售的，免征营业税。

（3）发展趋势

持续向好的经济形势、快速的城市化进程以及人口红利是支持中国房地产行业发展的重要动力。目前来看，上述根本因素没有发生改变，因而我国房地产行业的中长期前景依然向好。但经过多年的高速发展，并在宏观调控政策的推动下，我国房地产行业正处于结构性转变的关键时期。

A、宏观经济及人均可支配收入持续稳定增长，房地产发展长期向好

改革开放以来，我国经济保持平稳高速发展。2007-2012年，我国GDP年增速均超过8%，城镇居民人均可支配收入年增长幅度亦维持在6.4%以上。尽管未来宏观经济增速可能会逐步放缓，但在国家的大力扶持下，国家经济仍能够维持稳定的发展趋势，为房地产业长期发展创造了良好的经济环境。

此外，根据世界银行研究表明，住宅需求与人均GDP有着密切的联系，当人均GDP在600-800美元时，房地产行业将进入高速发展期；当人均GDP进入1,300-8,000美元时，房地产行业进入稳定快速增长期。2012年我国人均GDP约为6,076美元，房地产行业已步入稳定快速增长期。

B、持续快速的城市化进程及城镇居民居住水平的不断改善有利于继续推动房地产的发展

人口的大规模向城市迁移是房地产市场需求的重要支撑。截至2012年末我国城市化率水平为52.07%，与发达国家平均70%-80%的水平依然存在较大差距。根据发达国家的城市化经验，城市化率在30%-70%期间是加速城市化的时期。按照“十二五”规划纲要，到2015年我国城市化水平将提高到54.90%；到2020年，我国城市化率水平将达到59.90%左右。假设“十二五”期间年新增城镇的人均居住使用面积为0.8平方米；人口年自然增长率为0.45%，“十二五”期间每年新增的商品化住宅需求为13.8亿平方米。而2011-2013年，我国年均住宅销售面积为10.4亿平方米，供需矛盾依然存在。

C、行业集中度进一步提高

我国房地产行业经过多年的高速发展后，目前正处于结构性转变的时期，行业内并购重组正在宏观调控下加速，未来的行业格局可能在竞争态势、商业模式等方面出现转变。房地产行业曾经高度分散，但随着消费者选择能力的显现及调控政策的推动，房地产企业竞争越发激烈，行业的集中度将不断上升，重点市场将出现品牌主导下的精细化竞争态势。同时随着行业对效率和专业能力的要求不断上升，未来将从“全面化”转向精细分工，不同层次的房地产企业很可能将分化发展。

随着市场化程度的加深，资本实力强大并具有品牌优势的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势，并在行业收购兼并的过程中获得更高的市场地位和更大的份额，行业的集中度也将逐步提高。

D、房地产行业利润率呈现下降趋势

近年来国家对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。另一方面，作为房地产基本生产资料的土地价格持续上升，建材及人工费用亦呈上升趋势，房地产企业开发成本压力不断显现。在上述因素综合作用下，房地产行业利润率将呈现下降趋势。

E、调控政策支持合理性住房需求

中央政府进一步深化改革，加快制度建设，激发市场活力。2014 年 3 月，全国两会召开，确定今年政府工作 15 个方面共 55 项重点任务。其中，城镇化、土地制度改革、金融制度改革等与房地产市场长期发展相关的制度建设成为工作报告重点。随后，国务院公布《国家新型城镇化规划（2014-2020）》，在“以人为本”原则下，形成“人落户——城镇布局——可持续发展——城乡统筹”的发展脉络。2014 年 5 月 20 日国务院批转发展改革委《关于 2014 年深化经济体制改革重点任务的意见》，优先推出了对稳增长、调结构、惠民生有直接效果的改革举措，包括深化户籍、土地等相关制度改革，以及推进房产税立法工作。

房地产市场更加注重调控稳定性，强调双向调控、分类指导。在中央提出“双向调控”的背景下，各地调控频繁出现政策微调，2014 年 6 月 4 日建设部再次重申了“双向调控、分类指导”的调控基调，并且表示对房地产市场的调控始终要坚持保护消费需求、遏制投资需求的原则。总体来看，“不打压、不刺激”、“尊重市场规律对房地产市场调整的作用”以及“加强市场监管、做好应对方案”等，将成为下一阶段房地产市场调控政策的基本口径。

2、漆包线行业情况

（1）漆包线的分类和用途

漆包线是指用绝缘漆作为绝缘涂层、用于绕制电磁线圈的金属导线，用以产生电磁效应，实现电能与磁能转换、动作控制和信号传输目的。漆包线是电磁线的一种，属于电线电缆行业。漆包线主要应用于电子和电器产品。

根据信息产业部《电子信息产品分类注释》的分类，漆包线按线径规格划分为普通

漆包线和微细漆包线两类。普通漆包线是指线径规格大于 $\Phi 0.6\text{mm}$ 的漆包线；微细漆包线是指线径规格小于 $\Phi 0.6\text{mm}$ 的漆包线，在实际工作中一般指规格小于 $\Phi 0.2\text{mm}$ 的产品。

按照绝缘材料可分为：缩醛漆包线、聚酯漆包线、改性聚酯漆包线、聚氨酯漆包线、聚酯亚胺漆包线、聚酰亚胺漆包线等品种。

按漆包线的用途可分：一般用途的漆包线（普通线）主要用于一般电机，电器，仪表，变压器等工作场合的绕组线，如聚酯漆包线，改性聚酯漆包线；耐热漆包线主要用于 180°C 及以上温度环境工作的电机，电器，仪表，变压器等工作场合的绕组线，如聚酯亚胺漆包线，聚酰亚胺漆包线，聚酯亚胺/聚酰胺酰亚胺复合漆包线；特殊用途的漆包线是指具有某种质量特性要求的漆包线，用于特定的场合的绕组线，如聚氨酯漆包线（直焊性），自粘性漆包线。具体各行业应用漆包线的范围和品种如下表：

表 5-19 漆包线应用范围和品种一览表

序号	应用行业		主要应用范围	主要代表产品
1	大家电	空调	空调压缩机	C级自润滑复合漆包线
		冰箱	冰箱压缩机	H级耐氟复合漆包线
		彩电	偏转线圈、感应及振荡线圈	C级自粘复合漆包线、耐高压漆包线
2	小家电	洗衣机	洗衣机电机	H级耐高温聚酯亚胺漆包线
		吸尘器	吸尘器电机	H级耐高温聚酯亚胺漆包线
		微波炉	磁感应线圈	H级耐高温聚酯亚胺漆包线
		抽油烟机	专用电机	H级耐高温聚酯亚胺漆包线
3	电动工具		专用电机	H级复合漆包线和耐高温漆包线
4	汽车、摩托车		汽配摩配	H级耐高压、高温漆包线
5	中小电机		通用电机	F级改性聚酯漆包线
6	电器、照明		继电器、接触器、电源变压器	B级、F级聚酯漆包线
7	电力行业		发电机、电力变压器	H级耐高压高温漆包线、B级漆包线
8	变频电机		专用电机	C级抗电晕复合漆包线
9	电子信息		电子变压器、微电机感应线圈	微细漆包线、自粘漆包线
10	其他行业		手表、影象、仪器仪表、通讯、IC卡、航天等	微细漆包线、自粘漆包线

（2）漆包线行业发展现状

二十世纪八十年代初以前，我国漆包线行业，产品品种单一，设备耗能高，生产效

率低、生产规模小。二十世纪八十年代以来，受益于世界工业制造业向中国转移，国内经济持续快速增长，电力工业、电子家电等下游行业高速发展等诸多因素，我国漆包线行业经历了高速发展期，市场需求和生产能力迅速扩大。根据中国电器工业协会电线电缆分会统计，1999 年我国漆包线需求量仅约 30 万吨，至 2010 年增至约 118 万吨，年复合增长率达 13.26%。2004 年中国全年产量已超过 60 万吨，跃升为全球最大的漆包线生产国。

伴随着行业的快速增长，国内出现了以冠城大通、精达股份（SH.600577）、宏磊股份（SZ.002647）、蓉胜超微（SZ.002141）等为代表的一批具有一定规模优势、较雄厚资金实力，良好技术储备、先进生产工艺的中大型漆包线厂商。但同时由于整个市场非常分散，行业内厂商数量和生产规模增长较快，近年来也迅速进入了充分竞争的市场发展阶段。特别是近两三年，在全球经济萧条，国内经济增速放缓引致行业需求不振的背景下，行业整体产能相对过剩，市场竞争愈发激烈，从代表性企业来看盈利水平整体有所下滑。未来市场将进一步优胜劣汰，行业加快集中整合的发展趋势已经显现，代表性企业均致力于加强在规模、质量、成本、产品技术升级等方面优势，巩固和扩大自身行业地位，在行业竞争整合过程中寻求有利的发展机会。

2013 年开始，随着国内外经济形势有企稳迹象，行业市场景气程度已有所回升。根据中国电器工业协会电线电缆分会预测，到 2015 年我国漆包线需求量将达到 140-150 万吨，漆包线作为各行业的基础配件，未来市场需求有望跟随整体经济总量增长稳步扩大。

A、漆包线行业技术水平

近二十年来，我国漆包线行业的技术研发水平提高较快，目前国内具备规模优势和资金实力的漆包线厂商已经在技术研发和产品开拓方面取得了巨大进步，生产技术和产品结构与发达国家的差距逐渐缩小，国内的漆包线产品性能已基本能满足下游行业的要求。

随着工业电器、家用电器、电子产品等的迅速发展，给漆包线带来了较广阔的应用领域和市场，但同时也对漆包线提出了更高的要求，漆包线不断向高水平、高质量方向发展。尤其是随着上述行业在环保、高效、节能、变频等技术上的不断创新，对漆包

线的要求也由原来的单一要求高耐热等级转变为要求漆包线在结构和涂层方面进行创新、并能附加各种特殊功能。为了适应市场的需要，用于变频节能电机的抗电晕漆包线，自润滑复合漆包线，自粘漆包线，适应环保节能无氟的复合漆包线，阻燃、耐腐蚀漆包线，多股绞合和并排束状漆包线以及各种异形截面漆包线等新型产品大量涌现。

B、经营模式

由于下游行业对产品具有不同的要求，漆包线行业一般采用“以销定产”的生产模式。在定价模式上，企业普遍采用“基准铜价+加工费”的模式确定产品价格，铜价随市价波动，加工费由生产企业与客户根据产品规格、工艺复杂性等因素协商确定，一定时期内相对稳定。

C、行业区域性

长江三角洲、珠江三角洲、环渤海地区为漆包线行业三个生产制造中心，大部分企业主要分布在上述地区，企业集聚效应优势明显。漆包线的下游企业也主要分布在上述地区，供需主体的区域分布基本重合。

D、上下游产业链关系

漆包线行业的上游主要是铜杆加工行业，漆包线的生产是以高纯度铜杆为主要原材料的。漆包线行业内的企业均采用“基准铜价+加工费”的产品定价模式。通常来讲，“基准铜价”是盯住金属交易所或者所挂牌铜期货的价格浮动，而加工费则在一定时期内基本稳定。这样的定价模式使得漆包线市场的价格会随着上游铜市场价格的变化而波动，而原材料成本波动的风险又在一定程度上转移到了漆包线下游厂商。漆包线是生产家电产品、电机产品以及消费类电子产品等终端电子信息产品的不可或缺的材料。近几年，国内的家电、电机、电子信息等产业在产量、技术上的迅速发展，直接促使我国的漆包线行业内生产企业不断扩大产能，并根据下游企业不断变化的需求，不断创新，不断提高技术水平和产品质量。同时，下游厂商选择漆包线供应商时必须经过长时间的试用过程，才能对供应商产品的质量稳定性进行全面了解。所以，下游客户厂商一般与主要供货商合作关系相对稳定。

(3) 行业竞争格局

目前，我国漆包线生产厂家数目较多，市场竞争比较激烈。随着下游行业对产品高

效环保性能要求和产品质量稳定性、一致性要求的不断提高，漆包线行业整合的进程将加快。在未来几年里，技术装备水平落后、资金实力薄弱、经营管理水平较低的中、小型企业将在激烈的市场竞争中逐步被淘汰，而具有规模优势、技术优势和管理优势的大型生产商可能抓住有利的发展机会。

发行人是国内最早开发和生产漆包线的龙头企业之一，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，在漆包线行业中具有较强综合实力。除了本公司外，行业领先的规模化上市企业，还主要有精达股份、宏磊股份和蓉胜超微。精达股份 2014 年漆包线产销量超过 13.50 万吨，是目前国内规模最大的漆包线生产企业。宏磊股份产能为 6 万吨左右，与发行人规模相当。蓉胜超微整体规模相对偏小，主要致力于微细漆包线产品的研发、生产和销售，在微细漆包线领域具有一定优势。

（二）发行人主营业务情况

1、发行人的经营范围

发行人的经营范围为对外贸易；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。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）。

2、发行人的主要产品和用途

（1）房地产业务

发行人房地产开发产品涵盖商品住宅、写字楼、商业、酒店等。公司确立了立足北京、南京，面向全国，以“创新人居生活”的开发理念为消费者提供宜居、乐居产品的房地产发展战略。发行人深入研究所进入城市的房地产市场，结合当地的人文和地理环境，遵循“专业、诚信、品质、人本、理解”的房地产经营理念，开发极具特色的产品，建立起了具有良好市场形象的“冠城大通地产”品牌。近年来，发行人开发的具有代表性的房地产项目如下：

表 5-20 近年来发行人开发的具有代表性的房地产项目

城市	项目名称	项目特色
北京	太阳星城	位于东北三环交界处，地理位置优越，由金星园、火星园、水星园、木星园和冠城大通澜石等项目组成。社区集太阳宫公园、体育主题公园等景观于一体
	冠城·名敦道	位于东南二环，由写字楼、酒店式公寓和商铺组成，融合工作、居住、游乐及休憩等多种功能
	百旺杏林湾	位处海淀北部新区和北部旅游区，定位于北京西北科技园区域高品质的住宅，为追求居住环境品位的都市白领提供富于自然生活理念和高科技人文色彩的现代、生态、环保的核心居住区
南京	冠城大通蓝郡 (冠城新地家园)	位于南京市六合经济开发区，地处江北新区规划范围内，以普通住宅为主，主要针对六合区城镇化带来的本地居民居住的刚性需求，以生态宜居社区为目标，打造具有现代生活气息和文化内涵的生态园林社区
福州	冠城三牧苑	位于福州市鼓楼区核心地段，由荷兰 NEXT 建筑事务所担纲设计，邀请欧洲艺术建筑创作师 VANDEWATER 主导，采用精工流线为元素的无标准层创意建筑外观，力求将其打造成福州最具收藏价值的艺术品级商住项目
桂林	冠城大通华郡	依托于桂林山水城市的特质，以新中式建筑风格呈现。该项目汲取公司旗下诸多高端项目精髓，以“生态、舒适”为营建宗旨，为城市中坚阶层量身定制而打造的高品质低密度花园洋房社区
苏州	冠城观湖湾	在苏州黄埭倾力打造的高品质生态社区，楼体建筑立面为 Art-Deco 风格，园林景观设计将春申湖的自然资源与人文美感充分融合，打造并成为了春申湖板块标志性的生态绿色居住社区

注：冠城三牧苑推广名为“冠城大通首玺”，冠城观湖湾项目推广名为“冠城大通蓝湾”，冠城大通蓝郡项目原用名“冠城新地家园”。

(2) 漆包线业务

漆包线是电磁线的一种，是具有绝缘层的导电金属电线，作为重要的电子专用材料被广泛运用于电机、变压器、家用电器、电动工具、汽车电机、微特电机、继电器、电子变压器等领域。根据各行业本身的特性要求，发行人研制了不同类别的漆包线产品。目前，发行人漆包线业务主要产品包括聚酯亚胺/聚酰胺酰亚胺复合漆包线、聚酯亚胺漆包线、改性聚酯漆包线和自润滑聚酯亚胺漆包线四大类产品，具体用途如下：

表 5-21 发行人漆包线业务主要产品和用途

产品名称	产品型号	产品用途
聚酯亚胺/聚酰胺酰亚胺复合漆包线	Q(ZY/XY)C	广泛应用于电子、家电、电动工具、汽车电机、发电机、变压器等
聚酯亚胺漆包线	Q(ZY/XY)H	广泛应用于电子、家电、电机、普通汽车电机等
改性聚酯漆包线	QZ(G)	主要用于电机绕组、电磁线圈、汽车电机
自润滑聚酯亚胺漆包线	Q(ZY/XY)ZH	主要用于空调、冰箱压缩机等电器

3、发行人总体经营情况

(1) 营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 5-22 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务收入	285,252.91	97.60%	740,860.40	97.94%	804,288.91	97.78%	609,921.95	97.49%
其中：漆包线业务	139,194.54	47.63%	321,293.98	42.48%	344,888.08	41.93%	315,595.67	50.44%
房地产业务	146,058.37	49.97%	419,566.42	55.47%	459,400.83	55.85%	294,326.28	47.04%
其他业务收入	7,011.21	2.40%	15,560.27	2.06%	18,259.12	2.22%	15,705.21	2.51%
营业收入合计	292,264.12	100.00%	756,420.67	100.00%	822,548.03	100.00%	625,627.16	100.00%

2012 年度、2013 年度和 2014 年度，发行人分别实现营业收入 625,627.16 万元、822,548.03 万元和 756,420.67 万元。2014 年度，发行人实现的营业收入有所下降，这一方面是受到房地产开发项目结算周期的影响，另一方面是由于漆包线业务按照“基准铜价+加工费”的方式定价，受铜价下降影响漆包线业务产品销售单价相应回落。2015 年 1-6 月，发行人实现营业收入 292,264.12 万元。

发行人营业收入主要来自于房地产业务和漆包线业务，最近三年及一期，发行人房地产业务分别实现营业收入 294,326.28 万元、459,400.83 万元、419,566.42 万元和 146,058.37 万元，占当期营业收入的比例分别为 47.04%、55.85%、55.47%和 49.97%；发行人漆包线业务分别实现营业收入 315,595.67 万元、344,888.08 万元、321,293.98 万元和 139,194.54 万元，占当期营业收入的比例分别为 50.44%、41.93%、42.48%和 47.63%。总体来看，最近三年及一期发行人营业收入结构较为稳定。

发行人其他业务收入主要包括漆包线废线、废品销售收入和物业出租收入。最近三年及一期，发行人其他业务收入分别为 15,705.21 万元、18,259.12 万元、15,560.27 万元和 7,011.21 万元，占当期营业收入的比例分别为 2.51%、2.22%、2.06%和 2.40%，占比较小。

A、漆包线业务收入构成

最近三年及一期，发行人漆包线主营业务收入按销售区域划分构成情况如下所示：

表 5-23 最近三年及一期发行人漆包线主营业务收入按销售区域划分构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
东北地区	1,733.82	1.25%	3,205.83	1.00%	8,870.83	2.57%	6,296.07	1.99%
西北地区	413.48	0.30%	1,005.40	0.31%	1,036.22	0.30%	394.75	0.13%
华南地区	5,586.97	4.01%	31,169.59	9.70%	34,424.80	9.98%	38,273.12	12.13%
华中地区	10,496.01	7.54%	21,109.85	6.57%	17,306.76	5.02%	12,354.30	3.91%
华北地区	6,033.45	4.33%	10,715.68	3.34%	9,994.81	2.90%	10,200.44	3.23%
华东地区	99,630.83	71.58%	218,273.27	67.94%	241,776.13	70.10%	224,232.73	71.05%
西南地区	6,453.16	4.64%	11,858.32	3.69%	12,719.65	3.69%	10,345.10	3.28%
其他地区	6,794.87	4.88%	18,742.41	5.83%	14,222.60	4.12%	10,545.95	3.34%
国外	2,051.95	1.47%	5,213.64	1.62%	4,536.28	1.32%	2,953.21	0.94%
漆包线业务收入合计	139,194.54	100.00%	321,293.98	100.00%	344,888.08	100.00%	315,595.67	100.00%

发行人漆包线业务的主要客户大多分布在沿海及经济发达和较发达地区。按地域分主要有长三角的上海及江苏、浙江、安徽等地区，珠三角的广州、深圳等地区，环渤海的山东、大连、北京、天津等地区，成渝经济区的成都、重庆、西安等地区。其中长三角地区所在华东地区是发行人漆包线产品的重要销售区域，最近三年该区域的销售占比持续保持在 70% 左右。

最近三年及一期，发行人漆包线主营业务收入按产品类型划分构成情况如下表所示：

表 5-24 最近三年及一期发行人漆包线主营业务收入按产品类型划分构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
Q(ZY/XY)C	74,190.69	53.30%	178,047.10	55.42%	183,006.30	53.06%	172,080.70	54.53%
Q(ZY/XY)H	25,273.80	18.16%	51,015.78	15.88%	53,451.14	15.50%	49,797.96	15.78%
QZ(G)	15,459.01	11.11%	35,770.94	11.13%	38,963.30	11.30%	32,085.96	10.17%
Q(ZY/XY)ZH	1,065.00	0.77%	7,310.36	2.28%	25,768.48	7.47%	22,540.49	7.14%
其他	23,206.04	16.67%	49,149.80	15.30%	43,698.87	12.67%	39,090.56	12.39%
漆包线业务收入合计	139,194.54	100.00%	321,293.98	100.00%	344,888.08	100.00%	315,595.67	100.00%

最近三年及一期，发行人漆包线业务主要产品包括聚酯亚胺/聚酰胺酰亚胺复合漆包线、聚酯亚胺漆包线、改性聚酯漆包线和自润滑聚酯亚胺漆包线四大类产品，销售收入

占比持续保持在 80% 以上。

B、房地产业务收入构成

最近三年及一期，发行人房地产主营业务按区域划分收入构成情况如下表所示：

表 5-25 最近三年及一期发行人房地产主营业务按区域划分收入构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
华南地区	10,731.78	7.35%	17,714.96	4.22%	461.80	0.10%	188.12	0.06%
华北地区	40,968.50	28.05%	312,193.39	74.41%	337,466.96	73.46%	261,834.65	88.96%
华东地区	94,358.10	64.60%	89,658.06	21.37%	121,472.07	26.44%	32,303.50	10.98%
房地产业务收入合计	146,058.37	100.00%	419,566.42	100.00%	459,400.83	100.00%	294,326.27	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产主营业务收入主要来自于华北地区和华东地区，相关区域经济较为发达，房地产市场相对成熟，属于公司最重要的战略目标市场。

最近三年及一期，发行人房地产主营业务按产品类型划分收入构成情况如下表所示：

表 5-26 最近三年及一期发行人房地产主营业务按产品类型划分收入构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
住宅	123,390.60	84.48%	170,860.69	40.72%	414,299.80	90.18%	129,535.88	44.01%
商业	4,036.27	2.76%	92,261.41	21.99%	24,494.27	5.33%	41,572.12	14.12%
写字楼	13,873.53	9.50%	142,309.27	33.92%	-	-	104,169.62	35.39%
车位及其他	4,757.97	3.26%	14,135.05	3.37%	20,606.76	4.49%	19,048.65	6.47%
房地产业务收入合计	146,058.37	100.00%	419,566.42	100.00%	459,400.83	100.00%	294,326.27	100.00%

发行人主要从事住宅开发，同时从事办公楼、商业、酒店等物业的开发。最近三年及一期，受各项目业态开发安排、推盘节奏以及结算周期影响，发行人房地产业务收入产品结构变动较大。

(2) 营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表 5-27 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务成本	211,960.25	97.61%	526,416.26	97.69%	612,671.81	97.51%	454,708.35	97.37%
其中：漆包线业务	131,440.95	60.53%	304,682.62	56.54%	329,120.32	52.38%	302,315.96	64.74%
房地产业务	80,519.30	37.08%	221,733.64	41.15%	283,551.49	45.13%	152,392.38	32.63%
其他业务成本	5,197.41	2.39%	12,427.22	2.31%	15,639.33	2.49%	12,275.56	2.63%
营业成本合计	217,157.66	100.00%	538,843.48	100.00%	628,311.15	100.00%	466,983.91	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 466,983.91 万元、628,311.15 万元、538,843.48 万元和的 217,157.66 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势和营业收入基本一致。

(3) 营业毛利润和毛利率分析

最近三年及一期，发行人营业毛利润构成情况如下表所示：

表 5-28 最近三年及一期发行人营业毛利润构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务毛利润	73,292.66	97.59%	214,444.14	98.56%	191,617.10	98.65%	155,213.60	97.84%
其中：漆包线业务	7,753.59	10.32%	16,611.36	7.63%	15,767.76	8.12%	13,279.71	8.37%
房地产业务	65,539.07	87.26%	197,832.78	90.93%	175,849.34	90.53%	141,933.90	89.47%
其他业务毛利润	1,813.80	2.41%	3,133.05	1.44%	2,619.79	1.35%	3,429.65	2.16%
营业毛利润合计	75,106.46	100.00%	217,577.19	100.00%	194,236.88	100.00%	158,643.25	100.00%

最近三年及一期，发行人营业毛利率构成情况如下表所示：

表 5-29 最近三年及一期发行人营业毛利率构成情况

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务毛利率	25.69%	28.95%	23.82%	25.45%
其中：漆包线业务	5.57%	5.17%	4.57%	4.21%
房地产业务	44.87%	47.15%	38.28%	48.22%
其他业务毛利率	25.87%	20.13%	14.35%	21.84%
综合营业毛利率	25.70%	28.76%	23.61%	25.36%

最近三年，发行人分别实现营业毛利润 158,643.25 万元、194,236.88 万元和 217,577.19 万元，综合营业毛利率分别为 25.36%、23.61%和 28.76%，虽然受到房地产业务毛利率波动影响，但总体保持稳定。

最近三年，发行人漆包线主营业务分别实现毛利润 13,279.71 万元、15,767.76 万元和 16,611.36 万元，占当期营业毛利润总额的比例分别为 8.37%、8.12%和 7.63%。由于发行人漆包线业务毛利率较低，因此该业务对发行人营业毛利润的贡献较低。最近三年，发行人漆包线主营业务毛利率分别为 4.21%、4.57%和 5.17%。由于漆包线业务采用“基准铜价+加工费”的模式进行定价，同时漆包线行业属于完全竞争行业，加工费基本保持稳定，随着近年来基准铜价持续走低，导致发行人漆包线业务毛利率逐步上升。此外，最近三年宏观经济景气程度不佳，整体市场需求受到抑制，市场竞争激烈等因素也对发行人漆包线业务的毛利率整体水平产生了一定不利影响。

最近三年，发行人房地产主营业务分别实现毛利润 141,933.90 万元、175,849.34 万元和 197,832.78 万元，占当期营业毛利润总额的比例分别为 89.47%、90.53%和 90.93%，总体保持在 90%左右的水平。最近三年，发行人房地产主营业务毛利率分别为 48.22%、38.28%和 47.15%。受结算项目类型和构成比例影响，发行人房地产主营业务毛利率呈现出一定的波动性。

2015 年 1-6 月，发行人实现毛利润 75,106.46 万元，其中漆包线主营业务实现毛利润 7,753.59 万元，占当期营业毛利润总额的比例为 10.32%；房地产业务实现毛利润 65,539.07 万元，占当期营业毛利润总额的比例为 87.26%。2015 年 1-6 月，发行人综合营业毛利率为 25.70%，其中漆包线主营业务毛利率为 5.57%，房地产主营业务毛利率为 44.87%。

4、发行人房地产业务经营情况

(1) 发行人房地产业务资质情况

发行人本部不直接从事房地产开发经营，均通过其直接或间接控制的控股子公司从事房地产业务。发行人主要控股子公司获得的房地产开发资质情况如下表所示：

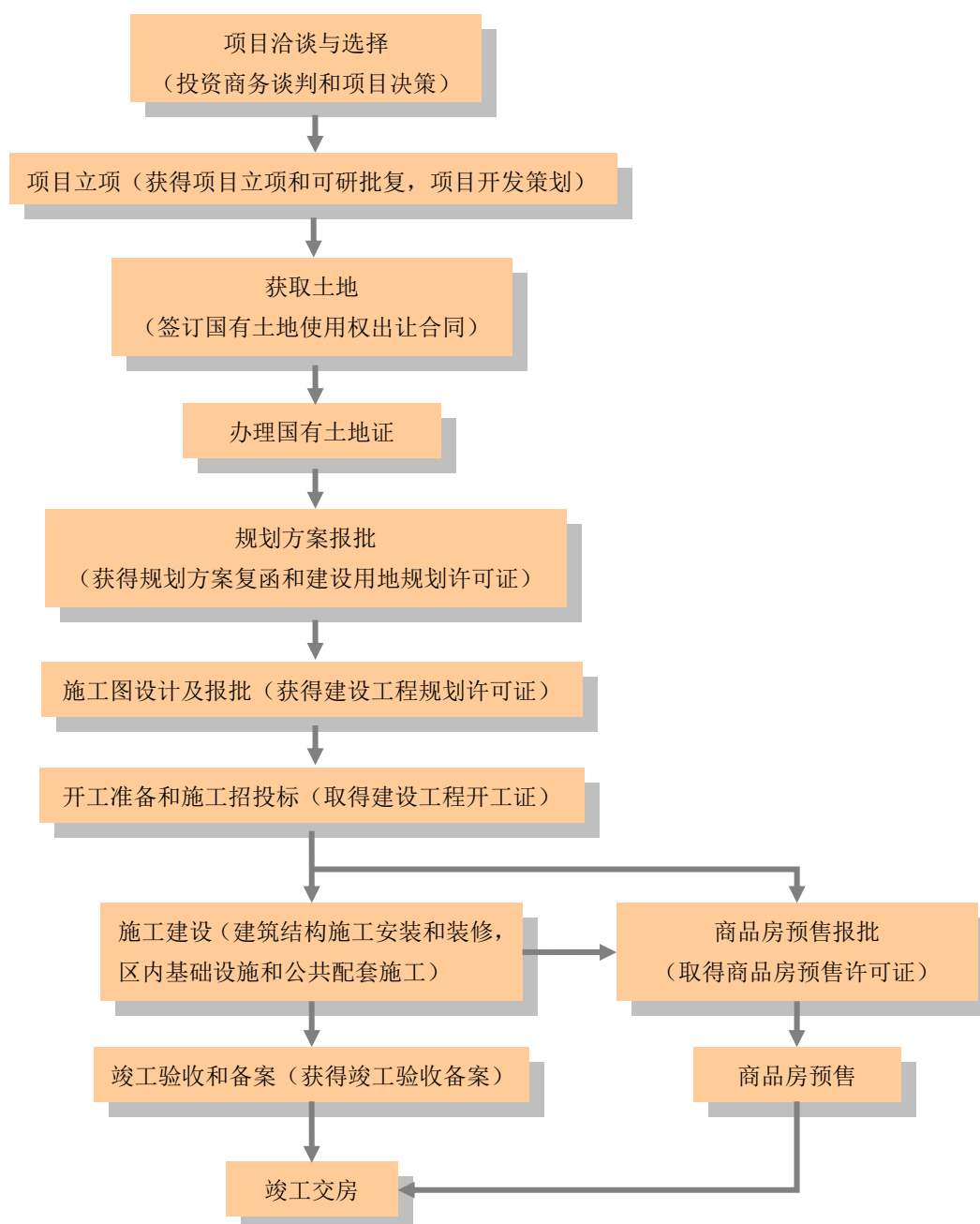
表 5-30 发行人主要控股子公司获得的房地产开发资质情况

公司名称	证书编号	发证机关	发证日期	有效期至	资质等级
冠城正业	CY-A-0871	北京市住房和城乡建设委员会	2015 年 1 月 15 日	2018 年 1 月 14 日	三级
德成置地	HD-A-0980	北京市住房和城乡建设委员会	2014 年 4 月 22 日	2015 年 9 月 19 日	二级
德成兴业	HD-A-1000	北京市住房和城乡建设委员会	2014 年 12 月 9 日	2017 年 11 月 24 日	三级
南京万盛	南京 KF08810 号	江苏省住房和城乡建设厅	2013 年 7 月 12 日	2016 年 7 月 11 日	二级
冠城新泰	CY-A-3635	北京市住房和城乡建设委员会	2015 年 2 月 13 日	2017 年 12 月 19 日	三级
闽信置业	苏州 KF04376	苏州市住房和城乡建设局	2014 年 9 月 9 日	2015 年 7 月 18 日	三级
福建华事达	FZ-07460000210 000	福州市城乡建设委员会	2014 年 9 月 6 日	2015 年 9 月 30 日	三级
太阳宫地产	CY-A-3617	北京市住房和城乡建设委员会	2014 年 6 月 6 日	2017 年 5 月 22 日	四级
京冠地产	CY-A-6018	北京市朝阳区住房和城乡建设委员会	2013 年 8 月 23 日	2016 年 8 月 29 日	四级
海科建	HD-A-1019	北京市海淀区住房和城乡建设委员会	2013 年 8 月 20 日	2016 年 8 月 19 日	四级
冠城鸿泰	4503L0285	广西壮族自治区住房和城乡建设厅	2012 年 6 月 16 日	2015 年 6 月 16 日	暂定
冠城宏业	苏州 KF06952	苏州市住房和城乡建设局	2015 年 2 月 3 日	2015 年 9 月 23 日	暂定
冠城港益	冀建房开廊字第 632 号	廊坊市住房保障和房产管理局	2014 年 2 月 12 日	2016 年 2 月 11 日	四级
冠城元泰	FZYT-00280000 000283	福建省永泰县建设局	2012 年 2 月 13 日	2015 年 9 月 30 日	暂定
冠城宏翔	苏州 KF09049	江苏省住房和城乡建设厅	2014 年 1 月 21 日	2017 年 1 月 20 日	二级
骏和地产	南通 KF09908	江苏省住房和城乡建设厅	2015 年 7 月 19 日	2016 年 7 月 18 日	二级

(2) 发行人房地产业务流程

发行人房地产业务流程如下图所示：

图 5-3 发行人房地产业务流程图



(3) 发行人房地产业务经营模式

A、发行人房地产业务的市场定位和主要消费群体

发行人房地产业务经营定位为综合性住宅社区开发，主要客户群体锁定为城市及城

镇刚性住房需求和改善型住房需求的消费者。

B、发行人房地产项目类型

发行人主要从事住宅开发，同时从事办公楼、商业、酒店等物业的开发。发行人通常采取自主开发经营的模式，但在具体项目上综合考虑资金情况、合作方资源及实力，必要时也会采取合资开发的模式；开发的商品房以出售为主。

C、发行人房地产项目的定价模式和销售理念

发行人房地产项目的定价模式是：按成本法确定底价，按市场比较法确定均价，按特征定价法确定价格差异。具体而言，发行人根据项目的地理位置、品质、装修和设备标准、住宅的楼层和房屋的朝向、房型以及购买者的付款方式（分期付款、一次性付款或按揭）等综合考虑，以基本价格乘房屋价格调整系数（如折扣、房屋朝向层次系数等），采用“一房一价”的定价模式。同时在定价时还将充分结合周边项目的平均价格水平以及项目成本状况统一考虑。

发行人在房地产项目的开发经营中遵循以下销售理念：尊重客户意愿、注重产品品质、加强售后服务、创立品牌形象。

D、发行人房地产业务主要融资模式

近年来，发行人房地产业务主要采取股权融资、银行贷款、信托贷款等方式进行外部融资。

E、发行人房地产业务主要销售模式

在房地产项目开发完成后，发行人聘请专业代理公司为房地产项目提供专业营销服务，同时根据市场条件变化情况相机采取灵活的销售手段。发行人总体的销售策略是以零散销售为主，整体销售为辅。对于部分商业、写字楼等物业，考虑到对周边未售楼盘的提升以及分拆销售的后期管理、资金回笼问题，发行人可能优先考虑整体出售。同时，针对房地产企业可能存在阶段性资金需要量大的情况，发行人可能在保证获取最大收益的前提下进行整体出售，以便快速回笼资金。

F、发行人房地产业务主要建筑施工模式

发行人房地产项目建设工程通过招标方式交由建筑公司总承包，由建筑公司负责项

目建筑施工。

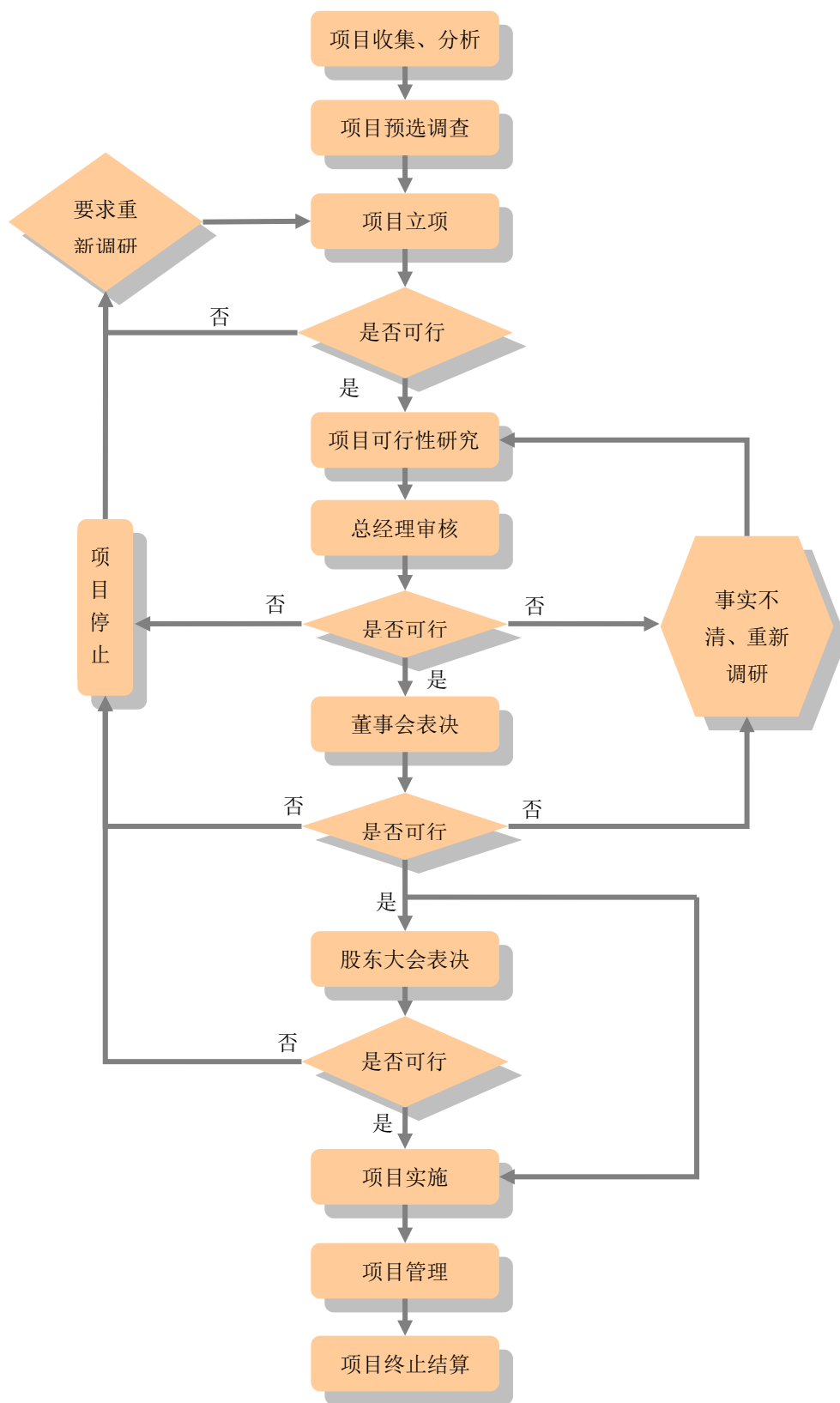
G、发行人房地产业务主要物业管理模式

发行人选定有资质的物业管理公司作为长期合作伙伴进行入住第一一年后的物业管理工作，以后由开发商推荐物业管理公司供业主选择，或业主委员会自主选择确定物业管理公司。

H、发行人房地产开发项目决策程序

发行人房地产开发项目决策流程如下图所示：

图 5-4 发行人房地产开发项目决策流程图



(4) 发行人房地产业务在行业中的竞争状况

经过多年积累，发行人房地产业务在经营管理、品牌建设、员工素质、企业文化等方面均具备了一定的竞争力。

A、经营管理方面

为整合资源，突显规模经营的优势，发行人设立了扁平化的组织架构。公司房地产业务聚集了大批房地产专业技术人才及管理人才，成为一个人才汇聚、资源集中、机制高效的经营实体。近年来，随着北京市场太阳星城 B 区、太阳星城 C 区、冠城名敦道等项目的成功运作，发行人在综合性住宅社区项目开发管理方面的经验进一步得到丰富，对产品质量和成本的把控能力也进一步增强。

B、品牌建设方面

发行人一直以来非常重视品牌建设，注重产品策划定位和产品品质及售后服务。发行人以往开发的项目均赢得了较好的口碑和区域影响力，冠城大通地产以“优质、诚信”的品牌内涵享誉京城，获得了较高的政府美誉度与顾客忠诚度。近年来，发行人提出创新冠城大通地产品牌，以品牌促发展，把打造企业品牌提到了战略高度。发行人通过进一步明确品牌建设目标、丰富品牌内涵、规划品牌拓展渠道、建立品牌管理体系等手段，将品牌战略贯穿于日常经营管理的每个环节，落实在每个项目的决策、设计、施工、营销和物业管理之中。冠城大通地产品牌逐渐成为消费者能感知的服务、能认可的信誉和能欣赏的品质。

C、员工素质方面

发行人现有房地产从业人员总体素质较高，现有人力资源结构为公司房地产业务的持续稳步发展提供了重要支撑。

D、企业文化方面

发行人一贯注重企业文化建设，推行以“专业、诚信、品质、人本”为核心的企业文化。

(5) 发行人房地产业务开发情况

最近三年，发行人房地产业务开发情况如下表所示：

表 5-31 最近三年发行人房地产业务开发情况

单位：万平方米

项 目	2014 年度	2013 年度	2012 年度
新开工面积	37.46	31.99	64.01
开复工面积	154.14	100.42	119.17
竣工面积	36.85	35.58	17.65
销售结算面积	27.47	26.93	16.19

近三年来，在偏紧的宏观调控政策背景下，发行人结合对市场和自身判断，采取了稳中求进的经营策略，一方面稳步推进已有项目的开发建设，各期开复工面积稳中有升；另一方面通过收购股权、拍卖等方式，寻找和储备价格相对低的优质土地资源，为未来几年快速发展和实现全国重点区域战略布局打下良好基础。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人房地产项目权益未结算建筑面积约 165 万平方米，其中北京地区权益未结算建筑面积约 19 万平方米，南京地区权益未结算建筑面积约 84 万平方米。这些未结算项目具备一定成本优势，区域布局和产品结构合理，具备较高的经济价值，可以满足公司未来若干年的发展需要。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人主要在建、拟建或在售房地产项目情况如下表所示：

表 5-32 截至 2015 年 6 月 30 日发行人主要在建、拟建或在售房地产项目情况

单位：万平方米

项目名称	权益比例	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	累计已结算面积
太阳星城 B 区	100.00%	北京东北三四环之间	完工	11.89	46.80	42.04	40.87
太阳星城 C 区	100.00%		完工	5.67	34.76	31.14	29.68
冠城大通蓝郡	100.00%	南京六合区	在建	60.74	101.25	92.16	17.77
冠城观湖湾	85.00%	苏州黄埭镇	在建	7.65	25.31	20.20	7.47
冠城三牧苑	100.00%	福州鼓楼区	完工	0.54	3.59	3.30	0.91
冠城大通华郡	100.00%	桂林建干北路	在建	5.31	10.89	8.39	2.59
西北旺新村项目	53.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	47.65	85.05	43.90	37.96
百旺杏林湾	41.003%	北京中关村永丰高新技术产业基地东北侧	在建	39.4	63.96	53.47	24.19
冠城大通珑湾 (水岸明珠)	100.00%	苏州浒关分区	完工	9.53	8.07	8.03	3.48
骏和棕榈湾	100.00%	南通市崇川区	在建	15.5	48.24	45.48	15.87

项目名称	权益比例	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	累计已结算面积
霸州项目	100.00%	霸州市泰山东、黄河道北侧	在建	10.93	12.98	7.49	-
福州会展岛项目	100.00%	福州海峡会展中心东北路西南侧	拟建	7.03	-	-	-
永泰县樟[2015]拍 04、05、06 号土地	93%	永泰赤壁	拟建	15.95	-	-	-
合计	--	--	--	237.79	440.9	355.6	180.79

(6) 发行人房地产业务采购情况

发行人的房地产项目建筑施工采用招标方式交由施工单位进行总承包，因此建筑材料系由施工单位负责采购。发行人自行采购的商品主要为电梯、冷却机组、玻璃幕墙工程等。

最近三年，发行人房地产业务向前五位供应商采购总金额占公司房地产业务主营业务成本的比重分别为 5.12%、1.06% 和 2.90%，对公司主营业务成本影响非常小。最近三年，发行人房地产业务向前五位供应商采购情况如下表所示：

表 5-33 最近三年，发行人房地产业务向前五位供应商采购情况

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
向前五位供应商采购额（万元）①	6,440.65	3,001.95	7,810.00
当期房地产业务采购总金额（万元）②	14,044.21	7,023.83	10,945.58
当期房地产业务主营业务成本（万元）③	221,733.64	283,551.49	152,392.38
①/②	45.86%	42.74%	71.35%
①/③	2.90%	1.06%	5.12%

(7) 发行人房地产业务销售结算情况

最近三年，发行人房地产项目销售结算情况如下表所示：

表 5-34 最近三年发行人房地产项目销售结算情况

单位：万平方米、元/平方米

项 目	2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	销售结算面积	销售结算均价	销售结算面积	销售结算均价	销售结算面积	销售结算均价
太阳星城 C 区	4.46	39,145.41	6.46	39,150.97	4.57	23,432.72
太阳星城 B 区	1.79	33,051.67	1.47	26,171.74	2.74	37,896.22
冠城大通蓝郡	0.02	7,083.87	2.76	6,269.49	5.45	5,915.65
冠城观湖湾	1.68	8,116.58	5.67	7,233.53	-	-
冠城水岸风景	0.07	7,572.88	0.14	9,127.01	0.01	12,282.40
冠城名敦道	-	-	0.66	10,336.33	1.50	16,100.27
百旺杏林湾	0.09	23,723.11	1.58	23,510.54	0.96	12,753.77
骏和棕榈湾	5.61	8,255.71	7.80	7,885.98	-	-
茉莉园西里	2.96	23,137.24	-	-	-	-
冠城三牧苑	0.69	31,362.51	-	-	-	-
冠城大通华郡	2.08	8,502.88	-	-	-	-
其他	1.02	14,810.52	0.39	7,554.56	0.96	15,277.54
合 计	20.47	20,495.35	26.93	17,060.35	16.19	18,181.98

最近三年，发行人房地产业务向前五位客户销售情况如下表所示：

表 5-35 最近三年发行人房地产业务向前五位客户销售情况

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
向前五位客户销售额（万元）①	220,674.73	17,138.07	116,106.60
当期房地产业务主营业务收入（万元）②	419,566.42	459,400.83	294,326.28
①/②	52.60%	3.73%	39.45%

最近三年，发行人房地产业务向前五位客户销售额占当期房地产业务主营业务收入的比例分别为 39.45%、3.73%和 52.60%。2012 年度，发行人房地产业务向前五位客户销售占比较高，这主要系本期来自商业和写字楼类型的结算收入较多，该类物业内主要以整体出售为主。2013 年度，发行人房地产业务向前五位客户销售占比较低，这主要系本期结算的项目类型主要为住宅，以零散销售为主。2014 年度，由于本期发行人结算的太阳星城 C 区 8 号楼项目以整体对外出售为主，因此本期房地产业务向前五位客户销售占比出现大幅增加。

最近三年，发行人各期内均不存在向单个客户的销售比例超过 50%的情形，公司的销售不存在严重依赖个别客户的情况。

5、发行人漆包线业务经营情况

(1) 发行人漆包线业务资质情况

根据国家质量监督检验检疫总局颁布的《实施工业产品生产许可证制度的产品目录》的规定，漆包线属于电线电缆产品，其生产和销售实行生产许可证制度。

发行人持有福建省质量技术监督局颁发的（闽）XK06-001-00021 号《全国工业产品生产许可证》许可生产电线电缆，有效期至 2017 年 6 月 5 日。

发行人下属子公司福州大通机电有限公司持有福建省质量技术监督局颁发的（闽）XK06-001-00020 号《全国工业产品生产许可证》许可生产电线电缆，有效期至 2017 年 6 月 5 日。

发行人下属子公司江苏大通机电有限公司持有江苏省质量技术监督局颁发的（苏）XK06-001-00216 号《全国工业产品生产许可证》许可生产电线电缆，有效期至 2016 年 7 月 5 日。

(2) 发行人漆包线业务生产情况

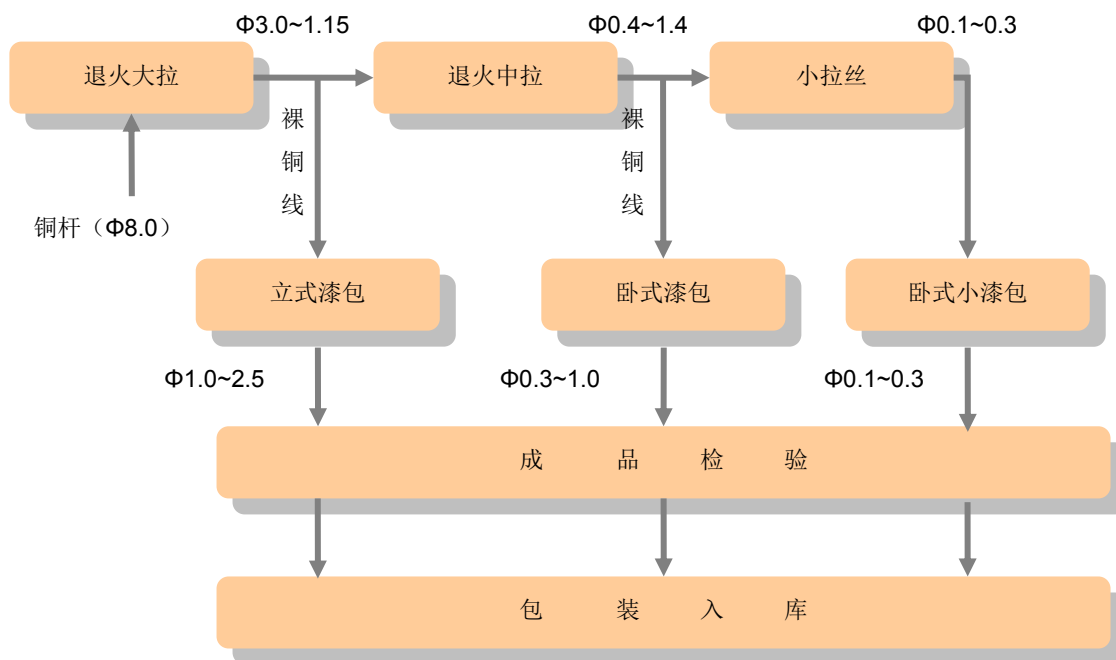
A、发行人漆包线业务生产模式

由于漆包线行业的下游客户相对比较稳定，公司漆包线业务的生产模式一般采取以销定产的方式。公司主要根据与客户签订的框架合作协议和具体采购订单后制定相应的生产计划并组织生产。

B、发行人漆包线业务工艺流程

发行人各类漆包线产品的生产工艺流程较为相近，其中的两个关键环节为拉丝和包漆。根据不同产品的要求，采取一至多次的拉丝程序，再选取不同的包漆设备进行包漆，产品经质量检测后包装入库。具体的工艺流程如下图所示：

图 5-5 发行人漆包线业务工艺流程图



(a) 退火大拉：把 $\Phi 8.0$ 铜杆拉制成 $\Phi 3.00\sim 1.15$ 的铜线的过程；

(b) 退火中拉：把 $\Phi 3.00\sim 1.15$ 铜线拉制成 $\Phi 1.40\sim 0.40$ 的铜线的过程；

(c) 小拉丝：把 $\Phi 1.40\sim 0.40$ 铜线拉制成 $\Phi 0.30\sim 0.10$ 的铜线的过程；

(d) 立式漆包：漆包烘炉为垂直安装的漆包机，主要用于开 $\Phi 1.00$ 以上规格的漆包线；

(e) 卧式漆包：漆包烘炉为水平安装的漆包机，主要用于开 $\Phi 1.00$ 以下规格的漆包线；

(f) 卧式小漆包：漆包烘炉为水平安装的漆包机，主要用于开 $\Phi 0.30$ 以下规格的漆包线。

漆包线的生产主要为自动化生产，但是涉及多个环节、多个参数的设置，相应对企业设备、技术的吸收改造能力和生产经验的积累要求较高。发行人在长期的生产中，对生产设备进行过多次改造，主要目的在于提高拉丝环节中铜线表面光洁度和半成品适应性，包漆环节中漆包线柔软度和成品的适应性。

C、发行人漆包线业务产能、产量情况

受全球经济萎靡及国内经济增速放缓的主要影响，漆包线下游行业需求不振，导致

发行人 2012 年度产、销量以及产能利用率较低。2013 年开始，漆包线行业整体有所回升，同时发行人加大了产品销售开发力度，公司订单有所增加，带动公司产能利用率恢复到较高水平。最近三年，发行人漆包线业务产能、产量、销量情况如下表所示：

表 5-36 最近三年发行人漆包线业务产能、产量、销量情况

单位：万吨

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
年产能	7.00	7.00	7.00
实际产量	6.41	6.47	5.57
实际销量	6.50	6.50	5.59
产能利用率	92%	92%	80%

(3) 发行人漆包线业务采购情况

A、发行人漆包线主要原材料及产品成本构成

生产漆包线所需的主要原材料为铜、绝缘漆及少量溶剂、润滑剂等辅料。其中铜杆为主要原材料，随着铜价的波动，漆包线产品的成本结构也在发生变化。最近三年，铜杆在漆包线生产成本中占比均超过 90%。绝缘漆在发行人漆包线生产成本中排在第二位，而溶剂、润滑剂等辅料在生产成本的比重相对较小。最近三年，发行人漆包线生产成本构成情况如下表所示：

表 5-37 最近三年发行人漆包线生产成本构成情况

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
铜杆占生产成本的比重	91.44%	93.39%	92.24%
绝缘漆占生产成本的比重	3.25%	3.06%	3.03%
其他占生产成本的比重	5.31%	3.55%	4.73%
合 计	100.00%	100.00%	100.00%

B、发行人漆包线业务采购模式

发行人漆包线业务开展历史悠久、规模较大、信誉良好，与下游主要供应商均建立了长期稳定的合作关系。发行人漆包线生产过程中所需的铜杆、绝缘漆和其他辅料均主要在国内采购。

由于发行人一般采用“以销定产”的生产模式和“基准铜价+加工费”的产品定价

方式，目前为有效规避由于约定的基准铜价结算期和实际材料采购时间不一致引致的铜价变动风险，发行人通常在接到销售订单时同时向供应商下采购订单，并采用同步点价方式（在客户确定产品销售所依据基准铜价的同时，向供应商按照相同或近似方式确定原材料采购所依据的基准铜价），锁定原材料铜杆中的铜价。此外，发行人在实际采购时也会考虑目前和未来拟维持的合理库存水平。

C、发行人漆包线业务主要原材料价格变动影响

漆包线生产的主要原材料是铜杆，铜杆的上游产品是电解铜，因此铜杆的价格与电解铜、现货市场上的铜价或者短期铜期货价格几乎同时变动。铜价的升高会直接造成发行人漆包线生产成本的上升，进而拖累企业利润率。

由于采用的是“基准铜价+加工费”的定价形式，所以铜价的变动很大程度上转移到了下游厂商。同时，发行人通常在接到订单时会通过向供应商同步点价方式，锁定原材料铜杆中的铜价，进一步规避了铜价变动的风险。但为保证产品供应的及时性，发行人通常根据销售规模需保持合理数量的库存，该部分库存的账面价值受铜价格变动影响可能存在期末减值风险。

D、发行人漆包线业务主要供应商情况

最近三年，发行人漆包线业务向前五大供应商采购情况如下表所示：

表 5-38 最近三年发行人漆包线业务向前五大供应商采购情况

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
前五位供应商采购合计额（万元）①	319,768.31	337,031.16	323,564.88
当期漆包线业务采购总金额（万元）②	393,599.42	416,048.52	370,299.07
①/②	81.24%	81.01%	87.38%

最近三年，发行人向前五位供应商采购额占当期漆包线业务采购总额的比重分别为 87.38%、81.01%和 81.24%，采购内容均为铜杆。其中，最近三年发行人向主要供应商常州金源铜业有限公司的采购金额分别为 199,749.37 万元、199,891.38 万元和 168,937.06 万元，占公司漆包线业务采购总额的 53.94%、48.05%和 42.92%。发行人漆包线业务向前五大供应商采购金额占比较高，这主要系铜杆在漆包线生产成本中占比较高，同时发行人出于成本和质量考虑导致采购集中程度较高。

(4) 发行人漆包线业务销售情况

A、发行人漆包线业务主要客户群体

发行人生产的漆包线产品主要供应给下游的家用电器制造企业和电机制造企业。目前，发行人已和国内外知名企业，如三菱、日立、爱默生、飞利浦、ABB、西门子、博世、海尔、美的、A.O 史密斯等建立了长期稳定的战略合作关系。

B、发行人漆包线业务销售定价方式

发行人漆包线产品以“基准铜价+加工费”作为定价基本原则，其中基准铜价主要以上海金属交易所或上海期货交易所铜期货结算价格的平均价为基准确定，加工费根据产品性能和市场供求等因素约定。

基准铜价的确定主要有“上月均价”（即上月上海金属交易所或上海期货交易所均价为基准铜价）、“当月均价”（即交易达成当月的上海金属交易所或上海期货交易所均价为基准铜价）等方式。对合作时间较长的部分主要核心客户，经双方协商可根据客户需求对基准铜价以较为灵活的方式进行约定。

发行人于每月以基准铜价加上约定的加工费价格，向客户发出本月各类产品报价单；客户根据框架协议按月向公司下订单，确定供货产品规格、数量、到货时间。

C、发行人漆包线业务销售模式和销售流程

发行人漆包线产品主要用于国内销售，少量用于出口。其中国内销售的漆包线产品基本采取直销方式销售，出口的产品一般采用间接出口方式。发行人按照销售合同的要求备货发货，在商品交运运输公司后开具正式发票，同时确认销售收入。发行人漆包线业务客户多为长期客户，单个客户对公司影响较大，上述特点决定了公司向客户报价、签署协议时均要经过严格的审核程序，发货也必须经过多道检测程序，以保证公司可以满足客户要求，避免质量问题对公司造成不良影响。

D、发行人漆包线业务主要客户情况

发行人漆包线业务主要客户包括三菱电机、上海日立、ABB 电机等一批国内外知名企业，这些客户的采购金额较大且保持稳定。最近三年，发行人漆包线业务向前五大客户销售情况如下表所示：

表 5-39 最近三年发行人漆包线业务向前五大客户销售情况

项 目	2014年度	2013年度	2012年度
向前五位客户销售额（万元）①	59,446.68	67,305.94	58,879.39
当期漆包线业务主营业务收入（万元）②	321,293.98	344,888.08	315,595.67
①/②	18.50%	19.52%	18.66%

（三）发行人的经营方针和战略

近年来，房地产行业已进入增速放缓的“新常态”，作为基础工业的漆包线业务盈利处于较低水平，因此，公司将在确保房地产和漆包线两大现有产业稳步发展的同时，抓住国内经济结构调整的机遇，寻求新的利润增长点，根据自身的特点谋求渐进式的转型。

未来，公司将根据市场变化抓好现有两大主业的发展，房地产业务方面以聚焦城市战略为核心，缩小区域范围，发挥区域品牌优势，增强抗风险能力；坚持低成本扩张战略，稳健获取土地；坚持小步快走战略，根据公司规模及销售情况，稳健进行土地储备；根据市场情况开发适销对路产品。漆包线业务方面坚持以产品结构调整为核心，提高产品附加值；发挥行业技术领先优势，加快产品技术创新。

同时，在推进房地产和漆包线双主业继续发展的基础上，以深化研究、加强管理和创新为支撑，逐步推进对锂电池及相关新能源产业的研究及投资，搭建新能源产业发展框架，以及利用互联网金融整合公司现有金融行业资源。

十一、发行人的关联方和关联交易情况

（一）发行人的关联方情况

1、持有发行人 5% 以上股权的股东及实际控制人

截至 2015 年 6 月 30 日，持有发行人 5% 以上股权的股东有丰榕投资。发行人实际控制人为薛黎曦及韩国龙。

2、发行人的子公司

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人子公司的情况参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”中“（二）发行人的控股子公司情况”。

3、发行人的联营企业

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人的联营企业参见本募集说明书“第五节 发行人基本情况”中“四、发行人的组织结构和权益投资情况”中“（三）发行人合营、联营企业的情况”

4、发行人控股股东、实际控制人控制的企业

发行人实际控制人薛黎曦女士除直接投资丰榕投资，并通过丰榕投资间接投资太阳宫地产、珠海罗西尼表业有限公司、浙江海宁嘉慧投资合伙企业（有限合伙）和三明丰榕润泰投资合伙企业（有限合伙）（两个合伙企业主要从事股权投资）外，不存在其他对外投资。

发行人实际控制人韩国龙先生除直接或间接控制 Sincere View、Full Day、冠城钟表珠宝、Starlex Limited 外，还直接或间接控制了其他企业，主要为香港上市公司冠城钟表珠宝下属企业、冠城集团及其下属企业和朗毅公司，具体如下：

（1）冠城钟表珠宝及其下属企业

冠城钟表珠宝为香港联交所主板上市公司（0256.HK），其下属企业主要从事钟表制造及销售。冠城钟表珠宝下属手表品牌有依波、罗西尼、绮年华、昆仑等。

（2）冠城集团及其下属企业

冠城集团及其下属企业主要情况如下表所示：

表 5-40 冠城集团及其下属企业主要情况

序号	企业名称	注册地	主营业务	投资路径	公司类型	注册资本
1	冠城（集团）有限公司	香港	投资控股	韩国龙持有 84% 股权、林淑英持有 8% 股权	有限责任公司	600 万港元
2	北京冠海房地产有限公司	北京	房屋的设计、建设、出租、出售	冠城集团持有 80% 股权	有限责任公司（台港澳与境内合作）	1,670 万美元
3	福州景协房地产有限公司	福州	房地产开发（目前无业务）	冠城集团持有 100% 股权	有限责任公司（台港澳法人独资）	6,574.5 万元

注：林淑英为韩国龙之配偶

（3）朗毅有限公司

朗毅有限公司主要情况如下表所示：

表 5-41 朗毅有限公司主要情况

企业名称	注册地	主营业务	投资路径	公司类型	注册资本
朗毅有限公司	香港	投资控股，目前与冠城大通共同投资福州大通及江苏大通	韩国龙持有 100% 股份	有限责任公司	1 万港元

4、发行人实际控制人的主要家庭成员及其控制的企业

实际控制人薛黎曦、韩国龙的父母、配偶、年满 18 周岁的子女及其配偶等主要家庭成员控制的企业情况如下表所示：

表 5-42 实际控制人主要家庭成员控制的企业情况

公司名称	注册地	主营业务	直接或间接持股比例	企业类型	注册资本
冠城实业有限公司	香港	投资	韩孝峰间接持有 75% 股份	有限责任公司	60 万港元

注：韩孝峰为薛黎曦之配偶、韩国龙之长子

5、持有发行人重要子公司 10% 以上股份的股东

根据《上海证券交易所上市公司关联交易实施指引》，对上市公司具有重要影响的控股子公司 10% 以上股份的法人和自然人也为公司关联方。最近三年及一期，与发行人发生关联交易的上述关联方情况如下表所示：

表 5-43 最近三年及一期与发行人发生关联交易的持有重要子公司 10% 以上股份的
股东情况

关联方名称	关联关系
江苏清江投资股份有限公司	持有江苏大通 23.203% 股权
李世强	持有鑫阳地产 12% 股权
北京市海淀区国有资产投资经营有限公司	持有海科建 31% 股权
北京中关村永丰产业基地发展有限公司	分别持有德成兴业及德成置地 39.75% 及 20% 股权

注：2013 年公司将鑫阳地产股权出售，故李世强已非公司关联方

6、其他关联方

发行人其他关联方情况如下表所示：

表 5-44 发行人其他关联方情况

关联方名称	关联关系
福建中兴投资有限公司	韩孝峰为其法定代表人
福建永安物业管理有限公司	监事林常青控制的公司
福州永安电子商务有限公司	监事林常青控制的公司
福州永安停车场管理有限公司	监事林常青控制的公司
新华都购物广场股份有限公司	独立董事张白担任独立董事的公司
泰禾集团股份有限公司	独立董事张白担任独立董事的公司
福建省永安林业(集团)股份有限公司	独立董事张白担任独立董事的公司
福建大名城企业股份有限公司	独立董事张白担任独立董事的公司
福建君立律师事务所	独立董事许秀珠担任执行合伙人的律师事务所

(二) 发行人与关联方发生的关联交易

1、经常性关联交易

最近三年及一期，发行人发生的经常性关联交易为关联租赁，具体如下表所示：

表 5-45 最近三年及一期发行人发生的经常性关联交易情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
交易定价依据	市价	市价	市价	市价
关联方租赁金额	向中兴投资租赁房屋及车库，租金 67.8 万元	向中兴投资租赁房屋及车库，租金 122.88 万元	向中兴投资租赁房屋及车库，租金 122.88 万元	向中兴投资租赁房屋及车库，租金 82.88 万元
	向冠海地产租赁房屋，租金 214.80 万元	向冠海地产租赁房屋，租金 422.17 万元	向冠海地产租赁房屋，租金 438.31 万元	向冠海地产租赁房屋，租金 441.07 万元
	-	-	-	向李世强租赁房屋，租金 96 万元
	向韩孝峰租赁车库，租金 0.96 万元	向韩孝峰租赁车库，租金 1.92 万元	向韩孝峰租赁车库，租金 1.92 万元	向韩孝峰租赁车库，租金 1.92 万元
经常性关联交易金额	283.56	546.97	563.11	621.87
占当期管理费用比重	3.37%	2.98%	3.22%	4.51%

2、偶发性关联交易

(1) 关联担保

最近三年及一期，发行人发生的关联担保系为实际控制人及其关联企业向发行人及其子公司提供的担保。

A、2012 年

2012 年，丰榕投资合计为发行人及其下属子公司 49,400 万元借款提供担保，其中 7,400 万元以股权质押担保，其余为保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，前述担保已履行完毕。

此外，丰榕投资为发行人信用证 4,300 万元的敞口部分 3,010 万元提供保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，该担保已履行完毕。

2012 年，海淀国投为德成兴业 5,000 万元借款提供担保，并按担保金额的 1%收取担保费。截至 2015 年 6 月 30 日，该担保已履行完毕。2013 年德成兴业向海淀国投支付担保费 50 万元。

B、2013 年

2013 年，丰榕投资合计为发行人及其下属子公司 42,875 万元借款提供担保，均为保证担保，截至 2015 年 6 月 30 日，前述担保已履行完毕。

此外，丰榕投资为公司信用证 3,125 万元的敞口部分 2,500 万元提供保证担保，为公司开具银行承兑汇票 6,335.78 万元的敞口部分 4,435.04 万元提供保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，该担保已履行完毕。

C、2014 年

2014 年，丰榕投资合计为发行人及其下属子公司 20,000 万元借款提供担保，均为保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，前述担保已履行完毕。

此外，丰榕投资为公司开具的银行承兑汇票 36,787.13 万元的敞口部分 20,460.99 万元提供保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，前述担保已履行完毕。

D、2015 年 1-6 月

2015 年 1-6 月，丰榕投资合计为发行人及其下属子公司 22,848.40 万元借款提供担保，均为保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，前述担保尚在履行期。

此外，丰榕投资为公司信用证 10,456.16 万元的敞口部分 7,261.46 万元提供保证担保，为公司开具的银行承兑汇票 24,223.26 万元的敞口部分 13,756.28 万元提供保证担保。截至 2015 年 6 月 30 日，前述担保尚在履行期。

（2）关联方借款

2012 年 5 月，发行人第八届董事会第二十一（临时）次会议审议通过《关于向丰榕投资借款不超过人民币 3 亿元的议案》，同意公司向丰榕投资借款不超过 3 亿元，借款年利率不超过 10%，以合同约定为准，借款期限不超过 2 年，以合同约定为准。该议案经发行人 2012 年第一次临时股东大会审议通过。2012 年 8 月 9 日，发行人向丰榕投资借款 2 亿元，借款期限 2 年，年利率为 9.50%。2012 年 8 月 14 日，公司向丰榕投资借款 2,300 万元，借款期限 24 个月，年利率 10%。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人已全部偿还前述借款。

2013 年 7 月，发行人第八届董事会第三十八次（临时）次会议审议通过《关于向丰榕投资借款不超过人民币 2 亿元的议案》，同意公司向丰榕投资借款不超过 2 亿元，借款年利率不超过 10%，每笔借款期限 2 年。该议案经发行人 2013 年第一次临时股东大会审议通过。2014 年 1 月 29 日，发行人与丰榕投资签署借款合同，向其借款人民币 4,000 万元，借款年利率为 9.50%；2014 年 6 月 13 日，发行人与丰榕投资签署借款合同，向其借款不超过人民币 10,000 万元，借款年利率为 9.50%。2014 年，发行人根据相关借款合同约定，累计向丰榕投资借款 5,800 万元，并支付借款利息 96.88 万元。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人已全部偿还前述借款。

（3）关联销售与关联采购

2012 年，德成兴业向北京中关村永丰产业基地发展有限公司销售住宅 1,603 万元，已收到款项 772.61 万元。

2012 年，发行人分别向依波精品和罗西尼表业采购手表 25.71 万元和 62.39 万元，参照市场售价进行定价。

2013 年，发行人分别向依波精品、罗西尼表业和恒誉嘉时采购手表 21.02 万元、77.18 万元和 9.73 万元，参照市场售价进行定价。

2014 年，发行人分别向依波精品和罗西尼表业采购手表 91.50 万元和 14.04 万元，参照市场售价进行定价。

2015 年 1-6 月，发行人向北京中关村永丰产业基地发展有限公司销售住宅 1,296.65 万元，已收到款项 1,296.65 万元。

2015 年 1-6 月，发行人分别向依波精品和罗西尼表业采购手边 0.47 万元和 11.79 万元，参照市场售价进行定价。

(4) 关联代理服务

2013 年，德成置地为北京百旺绿谷汽车贸易有限公司提供招商代理服务，取得代理服务收入 315 万元，代理服务定价参照市场价格确定。

3、关联方往来余额

最近三年及一期末，发行人与关联方往来余额情况如下表所示：

表 5-46 最近三年及一期末发行人与关联方往来余额情况

单位：万元

关联方名称	科目名称	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
北京中关村永丰产业基地发展有限公司	应收账款	830.40	830.40	830.40	830.40
北京市海淀区国有资产投资经营公司	其他应收款	-	-	-	6,000
江苏清江投资股份有限公司	其他应付款	11.37	11.37	11.37	26.37
丰榕投资		-	-	-	22,300
冠海地产		-	-	15.38	-
北京百旺绿谷汽车贸易有限公司		1,125	1,305	1,080	900

注：2012 年末应收北京市海淀区国有资产投资经营公司款项为海科建被公司合并之前形成的往来款项

最近三年，发行人不存在资金被控股股东、实际控制人及关联方违规占用，或者为控股股东、实际控制人及其关联方提供担保的情形。

3、规范关联交易的措施

为了规范关联交易，确保公司的关联交易行为不损害公司及全体股东的利益，发行人于 2012 年 4 月召开的 2011 年年度股东大会审议通过了《冠城大通股份有限公司关联交易管理办法（修订稿）》，对关联交易原则、关联交易的表决程序、关联交易的履行、关联交易信息披露等作出了规定。此外，发行人还在《公司章程》、《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《独立董事制度》等文件中对关联交易事项进行了规范。

第六节 财务会计信息

一、发行人最近三年及一期财务报告（表）的审计情况

发行人 2012 年度、2013 年度及 2014 年度财务报告均按照财政部于 2006 年 2 月 15 日颁布的《企业会计准则—基本准则》和 38 项具体会计准则、其后颁布的企业会计准则应用指南、企业会计准则解释及其他有关规定编制。

发行人 2012 年度、2013 年度和 2014 年度财务报告已经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）及其前身立信中联闽都会计师事务所有限公司审计，并分别出具了编号为“中联闽都审字（2013）D-0080 号”、“立信中联审字（2014）D-0018 号”、“立信中联审字（2015）D-0016 号”的标准无保留意见审计报告。

发行人 2015 年 1-6 月的财务报表未经审计。

二、会计政策调整对发行人财务报表的影响

自 2014 年 1 月 26 日起，财政部陆续修订了《企业会计准则第 2 号—长期股权投资》、《企业会计准则第 9 号—职工薪酬》、《企业会计准则第 30 号—财务报表列报》、《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》和《企业会计准则第 37 号—金融工具列报》，并颁布了《企业会计准则第 39 号—公允价值计量》、《企业会计准则第 40 号—合营安排》和《企业会计准则第 41 号—在其他主体中权益的披露》等会计准则。

根据财政部的要求，上述修订或新颁布的准则自 2014 年 7 月 1 日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。2014 年 7 月 23 日，财政部发布了《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，自公布之日起施行。

根据财政部的要求，发行人自 2014 年 7 月 1 日起开始执行上述各项准则，并依据上述各项准则的规定对相关会计政策进行变更。

发行人财务报表因会计政策变更导致的影响如下：

1、根据《企业会计准则第 2 号-长期股权投资》，发行人对持有的不具有控制、共同控制、重大影响且其公允价值不能可靠计量的股权投资，使用《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》，作为可供出售金融资产进行核算并对其采用追溯调整法进行调整，具体调整科目和金额如下：

表 6-1 发行人长期股权投资和可供出售资产科目追溯调整情况

单位：万元

项 目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
长期股权投资	-50,521.43	-2,200.00	-47,621.85	-345.55
可供出售金融资产	50,521.43	2,200.00	47,621.85	345.55

上述会计政策变更仅对长期股权投资和可供出售金融资产两个科目金额产生影响，对发行人 2012 年末和 2013 年末总资产、总负债和净资产均未产生影响；对发行人 2012 年度和 2013 年度净利润亦未造成影响。

2、根据《企业会计准则第 30 号——财务报表列报》，发行人设置了“其他综合收益”科目，将原在“资本公积”科目下披露并列报的其他综合收益从“资本公积”科目中分离，转入“其他综合收益”科目核算并列报，并按规定调整了财务报表的列报项目，具体调整事项如下：

表 6-2 发行人资本公积和其他综合收益科目追溯调整情况

单位：万元

项 目	2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	合并报表	母公司报表	合并报表	母公司报表
资本公积	-264.97	-264.97	-531.58	-289.97
其他综合收益	264.97	264.97	531.58	289.97

上述会计政策变更对发行人 2012 年末和 2013 年末总资产、总负债和净资产均未产生影响；对发行人 2012 年度和 2013 年度净利润亦未造成影响。

为保持最近三年及一期财务数据的可比性，发行人根据前述会计政策变更事项对 2012 年度和 2013 年度合并报表财务数据进行了追溯调整。除特别说明外，本节引用的 2012 年度、2013 年度财务数据的均为根据会计政策变更事项追溯调整后的财务数据。

三、发行人最近三年及一期比较式财务报表

（一）发行人最近三年及一期比较式合并财务报表

1、比较式合并资产负债表

表 6-3 发行人最近三年及一期比较式合并资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	2,105,964,983.59	3,334,528,941.79	907,864,289.35	2,000,407,913.71
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	-	-	10,601,460.00
应收票据	53,191,220.58	108,296,424.51	63,621,557.29	78,652,388.25
应收账款	727,095,164.37	585,141,915.52	667,751,192.10	679,941,656.76
预付款项	218,739,087.07	299,670,478.35	995,613,953.37	837,871,555.50
应收股利	76,105,200.00	-	-	-
其他应收款	76,575,851.45	109,172,993.57	217,610,535.77	93,577,171.21
存货	11,137,049,967.97	10,904,325,821.19	10,888,239,868.71	9,256,047,019.53
一年内到期的非流动资产	32,240.00	83,326.00	-	-
其他流动资产	200,731,234.55	193,495,690.38	-	-
流动资产合计	14,595,484,949.58	15,534,715,591.31	13,740,701,396.59	12,957,099,164.96
非流动资产：				
可供出售金融资产	1,752,109,388.93	1,721,862,258.93	509,728,505.21	481,066,024.77
长期应收款	166,210,778.76	165,110,735.53	139,367,690.58	89,847,948.77
长期股权投资	27,202,414.39	34,481,661.72	29,535,710.21	14,478,493.27
固定资产	960,052,232.23	982,201,345.43	1,003,774,047.86	1,004,239,884.55
在建工程	174,263,837.61	154,717,683.49	106,308,677.75	57,506,479.74
无形资产	460,019,890.07	465,923,908.78	58,436,993.28	60,031,887.52
商誉	116,029,809.85	116,029,809.85	116,029,809.85	115,639,483.49
长期待摊费用	11,784,604.85	12,327,413.00	3,893,167.53	7,097,860.08
递延所得税资产	8,786,328.83	7,966,705.28	9,988,883.79	8,002,547.76
其他非流动资产	637,436,556.16	597,511,273.40	-	-
非流动资产合计	4,313,895,841.68	4,258,132,795.41	1,977,063,486.06	1,837,910,609.95
资产总计	18,909,380,791.26	19,792,848,386.72	15,717,764,882.65	14,795,009,774.91
流动负债：				
短期借款	882,491,722.21	921,106,549.25	1,505,626,894.84	1,198,978,044.80
应付票据	369,364,190.83	465,166,571.86	153,030,298.35	119,106,751.71
应付账款	1,548,967,047.27	1,556,756,856.66	2,350,564,077.07	2,416,317,679.89
预收款项	2,397,471,072.14	2,581,100,917.70	1,604,481,928.55	2,793,755,231.90
应付职工薪酬	7,962,507.58	8,001,415.95	6,241,792.16	6,035,667.57
应交税费	1,077,957,720.81	1,196,555,452.63	974,504,159.65	588,028,703.95
应付利息	6,407,965.16	23,294,432.27	-	-
应付股利	52,729,048.64	5,842,374.32	48,972,712.24	56,307,035.30

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他应付款	428,079,739.74	371,150,989.59	625,030,154.70	1,358,571,962.10
一年内到期的非流动负债	1,549,886,875.00	1,021,750,000.00	823,750,000.00	284,250,000.00
其他流动负债	-	-	-	-
流动负债合计	8,321,317,889.38	8,150,725,560.23	8,092,202,017.56	8,821,351,077.22
非流动负债：				
长期借款	1,773,110,122.34	2,689,690,747.34	1,382,091,088.00	800,750,000.00
应付债券	-	1,724,722,086.60	-	-
递延所得税负债	1,816,702.75	1,730,697.08	883,246.57	974,084.20
其他非流动负债	169,888,220.00	169,888,220.00	155,838,220.00	140,838,220.00
非流动负债合计	1,944,815,045.09	4,586,031,751.02	1,538,812,554.57	942,562,304.20
负债合计	10,266,132,934.47	12,736,757,311.25	9,631,014,572.13	9,763,913,381.42
所有者权益：				
股本	1,482,904,725.00	1,193,342,059.00	1,190,558,059.00	1,176,804,059.00
其他权益工具	-	64,893,666.62	-	-
资本公积	1,667,048,308.89	143,580,444.06	128,791,710.18	54,777,283.58
其他综合收益	4,854,441.84	4,642,049.02	2,649,739.71	5,315,755.97
盈余公积	333,076,624.47	336,963,710.53	264,599,978.15	177,625,976.78
未分配利润	3,648,140,292.43	3,785,892,656.40	3,104,968,295.92	2,163,649,420.17
归属于母公司所有者权益合计	7,136,024,392.63	5,529,314,585.63	4,691,567,782.96	3,578,172,495.50
少数股东权益	1,507,223,464.16	1,526,776,489.84	1,395,182,527.56	1,452,923,897.99
所有者权益合计	8,643,247,856.79	7,056,091,075.47	6,086,750,310.52	5,031,096,393.49
负债和所有者权益总计	18,909,380,791.26	19,792,848,386.72	15,717,764,882.65	14,795,009,774.91

2、比较式合并利润表

表 6-4 发行人最近三年及一期比较式合并利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	2,922,641,210.48	7,564,206,725.04	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89
其中：营业收入	2,922,641,210.48	7,564,206,725.04	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89
二、营业总成本	2,601,295,689.82	6,397,408,076.42	7,259,037,402.33	5,354,850,121.44
其中：营业成本	2,171,576,587.49	5,388,434,783.15	6,283,111,493.08	4,669,839,104.21
营业税金及附加	201,356,477.23	538,586,779.61	595,196,258.46	338,391,688.40
销售费用	52,243,948.16	114,577,796.57	125,615,426.21	98,290,358.72
管理费用	84,070,652.57	183,697,199.03	174,870,877.33	137,934,122.92
财务费用	86,586,704.64	173,508,003.06	54,716,946.81	114,992,894.31
资产减值损失	5,461,319.73	-1,396,485.00	25,526,400.44	-4,598,047.12

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
加：公允价值变动收益		-	-	
投资收益	83,504,528.27	31,899,370.82	659,629,403.49	233,019,478.28
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-2,664,047.33	16,616,761.51	2,007,416.94	-11,463,882.42
三、营业利润	404,850,048.93	1,198,698,019.44	1,626,072,267.16	1,134,440,927.73
加：营业外收入	63,049,268.46	36,704,134.67	8,842,391.84	10,890,750.54
其中：非流动资产处置利得	9,000.00	278,809.28	2,166,447.63	514,050.66
减：营业外支出	513,280.38	3,221,912.79	8,815,484.43	1,453,848.45
其中：非流动资产处置损失	167,203.10	172,690.51	691,053.45	136,185.29
四、利润总额	467,386,037.01	1,232,180,241.32	1,626,099,174.57	1,143,877,829.82
减：所得税费用	116,547,135.96	324,728,901.94	341,297,910.51	282,135,444.66
五、净利润	350,838,901.05	907,451,339.38	1,284,801,264.06	861,742,385.16
归属于母公司所有者的净利润	308,582,980.40	751,069,734.64	1,277,775,337.61	830,837,471.35
少数股东损益	42,255,920.65	156,381,604.74	7,025,926.45	30,904,913.81
六、其他综合收益	212,392.82	1,992,309.31	-2,666,016.26	-147,893,226.43
七、综合收益总额	351,051,293.87	909,443,648.69	1,282,135,247.80	713,849,158.73
归属于母公司所有者的综合收益总额	308,795,373.22	753,062,043.95	1,275,109,321.35	682,573,608.92
归属于少数股东的综合收益总额	42,255,920.65	156,381,604.74	7,025,926.45	31,275,549.81
八、每股收益：				
（一）基本每股收益（元/股）	0.24	0.63	1.08	0.71
（二）稀释每股收益（元/股）	0.24	0.58	1.08	0.71

3、比较式合并现金流量表

表 6-5 发行人最近三年及一期比较式合并现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	2,816,946,123.01	8,422,086,463.91	5,680,587,602.83	6,669,692,456.86
收到的税费返还	2,456,009.20	12,405,883.33	4,809,182.09	2,170,162.83
收到其他与经营活动有关的现金	98,671,212.45	337,032,375.40	1,091,927,611.00	341,660,975.29
经营活动现金流入小计	2,918,073,344.66	8,771,524,722.64	6,777,324,395.92	7,013,523,594.98
购买商品、接受劳务支付的现金	2,227,171,438.79	5,961,131,448.25	5,750,313,710.38	4,493,858,004.79
支付给职工以及为职工支付的现金	78,825,741.85	165,473,242.54	145,113,912.34	108,327,390.66
支付的各项税费	471,012,485.40	904,937,268.31	523,091,201.24	1,028,753,382.61
支付其他与经营活动有关的现金	107,858,074.89	379,688,644.82	621,160,049.15	333,054,140.89
经营活动现金流出小计	2,884,867,740.93	7,411,230,603.92	7,039,678,873.11	5,963,992,918.95

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动产生的现金流量净额	33,205,603.73	1,360,294,118.72	-262,354,477.19	1,049,530,676.03
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	526,643.75	320,303,848.86	117,930,497.96
取得投资收益收到的现金	14,678,575.60	8,366,050.80	12,556,959.77	319,168.09
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	48,486.96	873,646.52	12,789,501.40	612,067.75
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	29,680,812.70	5,399,290.82	733,200,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	22,000,000.00	48,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	14,727,062.56	61,447,153.77	399,049,600.85	852,061,733.80
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	33,645,921.09	308,859,320.02	108,997,534.06	62,268,409.92
投资支付的现金	202,500,000.00	1,085,000,000.00	505,572,486.64	348,185,478.69
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	-	-	1,029,864,478.08	122,306,207.70
投资活动现金流出小计	236,145,921.09	1,393,859,320.02	1,644,434,498.78	532,760,096.31
投资活动产生的现金流量净额	-221,418,858.53	-1,332,412,166.25	-1,245,384,897.93	319,301,637.49
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	3,430,000.00	17,260,800.00	163,274,800.00	-
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	3,430,000.00	-	78,000,000.00	-
取得借款收到的现金	712,814,509.02	5,326,997,098.33	3,258,824,956.22	2,288,569,300.81
发行债券收到的现金	-	1,765,000,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	20,289,793.80	-	29,586,589.39	15,989,015.86
筹资活动现金流入小计	736,534,302.82	7,109,257,898.33	3,451,686,345.61	2,304,558,316.67
偿还债务支付的现金	1,268,228,522.98	4,165,025,865.82	2,329,292,729.61	2,218,367,964.18
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	476,055,518.24	514,433,603.10	583,405,197.94	317,446,767.33
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	0.00	57,902,869.47	3,751,727.01	28,366,837.00
支付其他与筹资活动有关的现金	5,384,099.05	153,997,161.73	26,576,346.66	3,296,620.00
筹资活动现金流出小计	1,749,668,140.27	4,833,456,630.65	2,939,274,274.21	2,539,111,351.51
筹资活动产生的现金流量净额	-1,013,133,837.45	2,275,801,267.68	512,412,071.40	-234,553,034.84
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	277,809.80	-67,882.59	-689,540.16	-240,741.51
五、现金及现金等价物净增加额	-1,201,069,282.45	2,303,615,337.56	-996,016,843.88	1,134,038,537.17
加：期初现金及现金等价物余额	3,095,663,700.91	792,048,363.35	1,788,065,207.23	654,026,670.06
六、期末现金及现金等价物余额	1,894,594,418.46	3,095,663,700.91	792,048,363.35	1,788,065,207.23

(二) 发行人最近三年及一期比较式母公司财务报表

1、比较式母公司资产负债表

表 6-6 发行人最近三年及一期比较式母公司资产负债表

单位：元

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动资产：				
货币资金	353,413,511.24	840,050,986.96	146,011,576.28	720,737,400.09
应收票据	1,760,382.58	20,098,407.32	12,543,299.72	32,738,397.55
应收账款	242,306,606.15	181,994,277.98	261,503,753.45	229,557,329.80
预付款项	4,680,431.10	7,893,846.28	94,100,605.36	75,340,247.78
应收股利	205,413,590.52	103,560,000.00	87,000,000.00	52,500,000.00
其他应收款	3,133,541,181.51	2,753,336,690.65	2,055,507,954.18	2,280,358,354.92
存货	66,522,001.90	64,611,940.42	111,983,140.59	102,421,732.33
其他流动资产	4,297,128.97	5,373,297.49	-	-
流动资产合计	4,011,934,833.97	3,976,919,447.10	2,768,650,329.58	3,493,653,462.47
非流动资产：				
发放贷款及垫款	1,260,000,000.00	960,000,000.00	-	-
可供出售金融资产	1,268,895,070.00	1,238,647,940.00	26,514,186.28	8,303,025.70
长期股权投资	4,015,293,303.31	4,016,346,936.84	3,917,868,803.87	2,977,269,983.84
固定资产	39,647,498.52	45,382,300.35	49,159,621.08	57,284,714.97
在建工程	12,459,526.45	9,103,082.42	8,361,048.35	4,118,167.37
无形资产	4,465,253.88	4,522,465.98	4,623,655.36	4,735,744.00
递延所得税资产	2,276,384.37	2,143,130.94	3,964,420.72	1,981,217.15
其他非流动资产	570,256.43	570,256.43	-	-
非流动资产合计	6,603,607,292.96	6,276,716,112.96	4,010,491,735.66	3,053,692,853.03
资产总计	10,615,542,126.93	10,253,635,560.06	6,779,142,065.24	6,547,346,315.50
流动负债：				
短期借款	560,640,805.21	394,125,032.64	607,561,319.76	618,950,485.83
应付票据	242,232,640.00	367,871,277.23	106,207,784.00	101,570,220.00
应付账款	171,019,750.68	130,382,680.65	159,021,928.83	189,067,079.26
预收款项	3,445,651.21	5,740,480.36	8,297,508.54	4,752,365.87
应付职工薪酬	1,510,703.42	2,423,592.13	1,840,510.91	1,561,205.69
应交税费	11,796,769.54	1,722,781.20	24,002,153.55	406,221.51
应付利息	0.00	14,148,796.78	-	-
应付股利	6,413,476.62	865,196.98	865,196.98	786,400.04
其他应付款	2,341,965,706.67	1,974,054,614.19	1,827,290,218.82	2,588,172,282.26
一年内到期的非流动负债	695,000,000.00	383,000,000.00	200,000,000.00	124,000,000.00

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
其他流动负债				
流动负债合计	4,034,025,503.35	3,274,334,452.16	2,935,086,621.39	3,629,266,260.46
非流动负债：				
长期借款	628,000,000.00	1,006,000,000.00	403,000,000.00	200,000,000.00
应付债券		1,724,722,086.60	-	-
递延所得税负债	1,646,957.63	1,589,718.36	883,246.57	974,084.20
其他非流动负债		-	950,000.00	950,000.00
非流动负债合计	629,646,957.63	2,732,311,804.96	404,833,246.57	201,924,084.20
负债合计	4,663,672,460.98	6,006,646,257.12	3,339,919,867.96	3,831,190,344.66
所有者权益：				
股本	1,482,904,725.00	1,193,342,059.00	1,190,558,059.00	1,176,804,059.00
其他权益工具	0.00	64,893,666.62	-	-
资本公积	2,195,979,254.08	670,408,764.25	655,931,964.25	579,465,664.25
其他综合收益	4,810,402.50	4,625,055.00	2,649,739.71	2,899,744.28
盈余公积	386,726,672.39	386,726,672.39	314,362,940.01	226,105,100.86
未分配利润	1,881,448,611.98	1,926,993,085.68	1,275,719,494.31	730,881,402.45
所有者权益合计	5,951,869,665.95	4,246,989,302.94	3,439,222,197.28	2,716,155,970.84
负债和所有者权益合计	10,615,542,126.93	10,253,635,560.06	6,779,142,065.24	6,547,346,315.50

2、比较式母公司利润表

表 6-7 发行人最近三年及一期比较式母公司利润表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业收入	724,177,950.65	1,763,255,249.65	2,015,108,901.79	1,823,814,897.74
二、营业成本	707,295,174.90	1,718,044,614.44	1,965,506,830.77	1,777,884,529.78
营业税金及附加	2,599,990.72	4,898,761.03	5,140,636.12	4,831,862.05
销售费用	8,766,668.47	18,102,821.07	20,356,977.34	16,173,514.06
管理费用	18,258,110.14	40,849,964.88	44,598,993.87	37,872,707.63
财务费用	48,479,133.42	121,113,001.78	20,123,468.28	76,985,407.65
资产减值损失	1,743,657.59	-5,289,874.53	9,986,590.94	2,281,891.23
投资收益	301,377,332.59	825,800,076.99	969,000,277.74	687,256,457.06
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	51,566.47	2,028,643.63	249,785.95	-13,597,767.56
三、营业利润	238,412,548.00	691,336,037.97	918,395,682.21	595,041,442.40
加：营业外收入	12,507,507.20	34,245,316.85	1,572,476.46	471,569.43
其中：非流动资产处置利得	0.00	51,705.26	-	-

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
减：营业外支出	21,380.56	74,707.93	7,466,535.94	128,678.42
其中：非流动资产处置净损失	18,130.56	64,312.93	55,749.14	110,630.81
四、利润总额	250,898,674.64	725,506,646.89	912,501,622.73	595,384,333.41
减：所得税费用	-137,796.66	1,869,323.14	29,923,231.23	993,011.45
五、净利润	251,036,471.30	723,637,323.75	882,578,391.50	594,391,321.96
六、其他综合收益	185,347.50	1,975,315.29	-250,004.57	3,803,541.21
七、综合收益总额	251,221,818.80	725,612,639.04	882,328,386.93	598,194,863.17

3、比较式母公司现金流量表

表 6-8 发行人最近三年及一期比较式母公司现金流量表

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 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	678,565,596.14	1,588,714,446.07	1,720,648,996.52	1,676,966,992.27
收到的税费返还	2,455,555.99	12,405,883.33	4,752,720.38	1,742,293.83
收到其他与经营活动有关的现金	846,866,379.26	1,553,988,582.32	1,759,210,289.91	1,160,311,927.78
经营活动现金流入小计	1,527,887,531.39	3,155,108,911.72	3,484,612,006.81	2,839,021,213.88
购买商品、接受劳务支付的现金	608,025,355.78	1,635,438,051.25	1,857,885,473.94	1,573,164,475.11
支付给职工以及为职工支付的现金	17,959,018.07	36,928,499.01	31,895,581.57	28,731,072.27
支付的各项税费	5,553,442.25	57,718,021.05	22,787,822.07	13,104,552.67
支付其他与经营活动有关的现金	710,210,328.63	1,203,527,384.33	838,018,541.17	454,909,725.12
经营活动现金流出小计	1,341,748,144.73	2,933,611,955.64	2,750,587,418.75	2,069,909,825.17
经营活动产生的现金流量净额	186,139,386.66	221,496,956.08	734,024,588.06	769,111,388.71
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金	-	526,643.75	-	20,087,455.70
取得投资收益收到的现金	37,473,908.93	23,948,826.80	469,526.67	263,568.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	5,000.00	87,543.58	477,150.00	54,301.35
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	-	38,500,000.00	12,900,000.00	733,200,000.00
收到其他与投资活动有关的现金	-	22,000,000.00	48,000,000.00	-
投资活动现金流入小计	37,478,908.93	85,063,014.13	61,846,676.67	753,605,325.50
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,098,453.32	2,733,672.15	2,769,037.51	3,249,657.46
投资支付的现金	30,000,000.00	1,125,000,000.00	190,235,900.00	314,000,400.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金	-	80,007,926.53	1,218,374,700.00	497,250,000.00

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
净额				
支付其他与投资活动有关的现金	300,000,000.00	960,000,000.00	-	-
投资活动现金流出小计	331,098,453.32	2,167,741,598.68	1,411,379,637.51	814,500,057.46
投资活动产生的现金流量净额	-293,619,544.39	-2,082,678,584.55	-1,349,532,960.84	-60,894,731.96
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金	-	17,260,800.00	85,274,800.00	-
取得借款收到的现金	603,463,592.02	2,744,215,520.33	1,317,436,133.64	1,039,772,532.41
发行债券收到的现金	-	1,765,000,000.00	-	-
收到其他与筹资活动有关的现金	34,992,670.65	-	47,623,731.02	25,666,434.00
筹资活动现金流入小计	638,456,262.67	4,526,476,320.33	1,450,334,664.66	1,065,438,966.41
偿还债务支付的现金	631,303,256.37	1,838,620,611.19	1,027,583,011.14	1,012,898,641.41
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	346,141,426.95	121,004,803.03	317,971,364.46	211,669,235.34
支付其他与筹资活动有关的现金	4,984,099.05	142,860,327.64	15,805,846.66	16,795,273.43
筹资活动现金流出小计	982,428,782.37	2,102,485,741.86	1,361,360,222.26	1,241,363,150.18
筹资活动产生的现金流量净额	-343,972,519.70	2,423,990,578.47	88,974,442.40	-175,924,183.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-192,127.64	16,683.04	-568,162.41	-120,037.66
五、现金及现金等价物净增加额	-451,644,805.07	562,825,633.04	-527,102,092.79	532,172,435.32
加：期初现金及现金等价物余额	667,429,820.29	104,604,187.25	631,706,280.04	99,533,844.72
六、期末现金及现金等价物余额	215,785,015.22	667,429,820.29	104,604,187.25	631,706,280.04

四、发行人合并报表范围和变化情况

（一）发行人合并报表范围内子公司情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人合并报表范围内子公司情况如下表所示：

表 6-9 截至 2015 年 6 月 30 日发行人合并报表范围内子公司情况

单位：万元

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例	级次
1	北京京冠房地产开发有限公司	北京	8,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级
2	北京冠城正业房地产开发有限公司	北京	20,000.00	房地产开发、销售；投资咨询	100.00%	100.00%	二级
3	福建华事达房地产有限公司	福州	20,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级
4	苏州冠城宏业房地产有限公司	苏州	13,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级
5	霸州市冠城港益房地产开发有限公司	霸州	5,000.00	房地产开发，对温泉开发、酒店项目投资	100.00%	100.00%	二级
6	南京万盛置业有限公司	南京	10,000.00	房地产开发、销售、租赁及	100.00%	100.00%	三级

序号	公司名称	注册地	注册资本	经营范围	持股比例	表决权比例	级次
				售后服务等			
7	北京海淀科技园建设股份有限公司	北京	60,000.00	房地产开发	69.00%	69.00%	二级
8	北京德成置地房地产开发有限公司	北京	10,000.00	房地产开发、土地开发整理	53.82%	78.00%	三级
9	北京德成兴业房地产开发有限公司	北京	20,000.00	房地产开发；建设工程项目管理；房地产经纪业务	41.00%	60.25%	三级
10	北京盛世翌豪房地产经纪有限公司	北京	288.00	从事房地产经纪业务	23.71%	50.00%	四级
11	闽信（苏州）置业发展有限公司	苏州	19,788.40	房地产开发、建设、出租、销售	100.00%	100.00%	二级
12	骏和地产（江苏）有限公司	南通	66,000.50	房地产开发与经营	100.00%	100.00%	二级
13	福州大通机电有限公司	福州	13,600.00	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	51.00%	51.00%	二级
14	南京冠城大通机电有限公司	南京	15,000.00	机电设备、电线电缆、漆包线制造、销售及售后服务；	60.80%	100.00%	三级
15	北京太阳宫房地产开发有限公司	北京	10,000.00	房地产开发	57.00%	57.00%	二级
16	江苏大通机电有限公司	淮安	16,000.00	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等	55.34%	55.34%	二级
17	北京冠城新泰房地产开发有限公司	北京	30,000.00	房地产开发、销售；投资咨询	100.00%	100.00%	二级
18	苏州冠城宏翔房地产有限公司	苏州	20,000.00	房地产开发	85.00%	85.00%	三级
19	福建冠城元泰创意园建设发展有限公司	永泰	10,000.00	会议及展览服务、旅游饭店投资、房地产开发经营、物业管理	93.00%	93.00%	二级
20	南京冠城合泰置业发展有限公司	南京	5,000.00	房地产开发	100.00%	100.00%	二级
21	广西冠城鸿泰房地产有限公司	桂林	5,000.00	房地产开发；房屋销售及租赁；物业服务	100.00%	100.00%	二级
22	福建冠城龙泰置业发展有限公司	龙岩	10,000.00	房地产开发经营，房屋征收咨询服务，物业管理	70.00%	70.00%	二级
23	福建冠城汇泰发展有限公司	福州	8,000.00	游艇码头开发	100.00%	100.00%	二级
24	冠城大通（香港）有限公司	香港	美元 1,290.00	投资	100.00%	100.00%	二级
25	北京冠城瑞富信息技术有限公司	北京	5,000.00	技术开发转让、技术咨询、技术服务；软件开发咨询	70.00%	70.00%	三级
26	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	福州	5,000.00	锂离子电池、充电器等的研发、生产、销售等	50.00%	50.00%	二级

注 1：发行人持有盛世翌豪 50% 表决权，鉴于公司委派的董事占盛世翌豪董事会成员总人数的半数以上，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。

注 2：发行人对冠城瑞闽的持股比例为 50%，鉴于发行人委派的董事占冠城瑞闽董事会成员总人数的半数以上，在董事会中占多数表决权，同时由公司委派总经理、以及副总经理 1 名，根据《企业会计准则第 33 号—合并财务报表》的相关规定，公司能够控制冠城瑞闽，因此将冠城瑞闽纳入合并范围。

(二) 发行人最近三年及一期合并报表范围变化情况**1、2015 年 1-6 月发行人合并报表范围变化情况****表 6-10 2015 年 1-6 月发行人合并报表范围变化情况**

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	北京冠城瑞富信息技术有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 70%
2	福建冠城瑞闽新能源科技有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 50%
3	福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司	不再纳入	已注销
4	福建宏江置业有限公司	不再纳入	对外转让所持有的 80% 股权
5	福建宏江酒店有限公司	不再纳入	系福建宏江置业有限公司全资子公司

2、2014 年度发行人合并报表范围变化情况**表 6-11 2014 年度发行人合并报表范围变化情况**

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	福建冠城恒泰创意园建设发展有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 100%
2	福建冠城汇泰发展有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 100%
3	冠城大通（香港）有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 100%

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

3、2013 年度发行人合并报表范围变化情况**表 6-12 2013 年度发行人合并报表范围变化情况**

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	闽信（苏州）置业发展有限公司	新纳入	新收购取得
2	骏和地产（江苏）有限公司	新纳入	新收购取得
3	福建宏江置业有限公司	新纳入	通过增资方式收购取得
4	福建宏江酒店有限公司	新纳入	系福建宏江置业有限公司全资子公司
5	福建冠城龙泰置业发展有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 70%
6	深圳冠洋房地产有限公司	不再纳入	对外转让所持有的 100% 股权
7	桂林鸿达置业发展有限公司	不再纳入	对外转让所持有的 75% 股权
8	北京鑫阳房地产开发有限公司	不再纳入	对外转让所持有的 80% 股权

4、2012 年度发行人合并报表范围变化情况

表 6-13 2012 年度发行人合并报表范围变化情况

序号	公司名称	变动情况	变动原因
1	南京冠城合泰置业发展有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 100%
2	广西冠城鸿泰房地产有限公司	新纳入	新设立子公司，持股比例 100%
3	北京海淀科技园建设股份有限公司	新纳入	新收购取得
4	北京德成置地房地产开发有限公司	新纳入	系北京海淀科技园建设股份有限公司控股子公司
5	北京德成兴业房地产开发有限公司	新纳入	
6	北京盛世翌豪房地产经纪有限公司	新纳入	

五、发行人最近三年及一期主要财务指标

(一) 发行人最近三年及一期主要财务指标

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
资产总额 (万元)	1,890,938.08	1,979,284.84	1,571,776.49	1,479,500.98
负债总额 (万元)	1,026,613.29	1,273,675.73	963,101.46	976,391.34
全部债务 (万元)	457,485.29	682,243.60	386,449.83	240,308.48
所有者权益 (万元)	864,324.79	705,609.11	608,675.03	503,109.64
流动比率	1.75	1.91	1.70	1.47
速动比率	0.42	0.57	0.35	0.42
资产负债率 (合并报表)	54.29%	64.35%	61.27%	65.99%
资产负债率 (母公司报表)	43.93%	58.58%	49.27%	58.52%
债务资本比率	34.61%	49.16%	38.83%	32.32%
项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
营业收入 (万元)	292,264.12	756,420.67	822,548.03	625,627.16
营业利润 (万元)	40,485.00	119,869.80	162,607.23	113,444.09
利润总额 (万元)	46,738.60	123,218.02	162,609.92	114,387.78
净利润 (万元)	35,083.89	90,745.13	128,480.13	86,174.24
归属于母公司所有者的净利润 (万元)	30,858.30	75,106.97	127,777.53	83,083.75
经营活动产生现金流量净额 (万元)	3,320.56	136,029.41	-26,235.45	104,953.07
投资活动产生现金流量净额 (万元)	-22,141.89	-133,241.22	-124,538.49	31,930.16
筹资活动产生现金流量净额 (万元)	-101,313.38	227,580.13	51,241.21	-23,455.30
营业毛利率	25.70%	28.76%	23.61%	25.36%
总资产报酬率	2.85%	7.92%	11.03%	10.39%
加权平均净资产收益率	5.00%	14.74%	30.95%	24.70%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	4.24%	13.77%	16.27%	17.30%

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBIT (万元)	55,097.78	140,566.43	168,336.75	125,515.71
EBITDA (万元)	59,100.63	147,798.53	175,198.80	130,207.83
EBITDA 全部债务比	12.92%	21.66%	45.34%	54.18%
EBIT 利息保障倍数	2.68	3.57	7.79	6.08
EBITDA 利息保障倍数	2.88	3.75	8.11	6.31
应收账款周转率 (次/年)	8.91	12.07	12.21	10.99
存货周转率 (次/年)	0.39	0.49	0.62	0.62
总资产周转率 (次/年)	0.30	0.43	0.54	0.52
每股经营活动产生的现金流量净额 (元)	-0.81	1.14	-0.22	0.89
每股净现金流量 (元)	-0.70	1.93	-0.84	0.96
基本每股收益 (元)	0.24	0.63	1.08	0.71
稀释每股收益 (元)	0.24	0.58	1.08	0.71

注：2015 年 1-6 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

(二) 上述财务指标的计算方法

上述指标均依据比较式合并报表计算。各指标的具体计算公式如下：

1、全部债务=长期债务+短期债务；其中，长期债务=长期借款+应付债券；短期债务=短期借款+交易性金融负债+应付票据+一年内到期的非流动负债；

2、流动比率=流动资产/流动负债；

3、速动比率=(流动资产-存货)/流动负债；

4、资产负债率=负债合计/资产总计；

5、债务资本比率=全部债务/(全部债务+所有者权益)；

6、营业毛利率=(营业收入-营业成本)/营业收入；

7、总资产报酬率=(利润总额+计入财务费用的利息支出)/总资产平均余额；

8、加权平均净资产收益率= $P / (E_0 + NP \div 2 + E_i \times M_i \div M_0 - E_j \times M_j \div M_0 \pm E_k \times M_k \div M_0)$ ，

其中：P 对应于归属于公司普通股股东的净利润或扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润；NP 为归属于公司普通股股东的净利润；E₀ 为归属于公司普通股股东的期初净资产；E_i 为报告期发行新股或债转股等新增的、归属于公司普通股股东的净资产；E_j 为报告期回购或现金分红等减少的、归属于公司普通股股东的净资产；M₀ 为报告期月份数；M_i 为新增净资产下一月份起至报告期期末的月份数；M_j 为减少净资产下一月份起至报告期期末的月份数；E_k 为因其他交易或事项引起的净资产增减变动；

M_k 为发生其他净资产增减变动下一月份起至报告期期末的月份数；

9、 $EBIT = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出}$ ；

10、 $EBIT \text{ 利息保障倍数} = EBIT / (\text{财务费用中的利息支出} + \text{当期资本化利息支出})$

11、 $EBITDA = \text{利润总额} + \text{计入财务费用的利息支出} + \text{折旧} + \text{摊销}$ ；

12、 $EBITDA \text{ 全部债务比} = EBITDA / \text{全部债务}$ ；

13、 $EBITDA \text{ 利息保障倍数} = EBITDA / \text{利息支出}$ ；

14、 $\text{应收账款周转率} = \text{营业收入} / \text{应收账款平均余额}$ ；

15、 $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / \text{存货平均余额}$ ；

16、 $\text{总资产周转率} = \text{营业收入} / \text{资产总计平均余额}$ ；

17、 $\text{每股经营活动的现金流量} = \text{经营活动产生的现金流量净额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

18、 $\text{每股净现金流量} = \text{现金及现金等价物净增加额} / \text{期末普通股股份总数}$ ；

19、每股收益指标根据中国证监会《公开发行证券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）的规定计算。上表中其他每股指标均比照执行。

如无特别说明，本节中出现的财务指标均依据上述公式计算。

六、发行人最近三年及一期非经常性损益明细表

根据中国证监会发布的《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（2008）》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力做出正常判断的各项交易和事项产生的损益。发行人最近三年及一期非经常性损益明细如下表所示：

表 6-14 发行人最近三年及一期非经常性损益明细

单位：元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
非流动资产处置损益	-158,203.10	18,666,843.53	647,482,020.96	377,865.37
计入当期损益的政府补助	1,312,507.00	17,552,156.27	5,794,038.57	4,836,914.00
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费				
债务重组损益				151,805.15
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益		26,643.75	269,716.32	109,914.71
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	61,381,684.18	15,823,946.84	-7,242,525.34	4,070,317.57
其他符合非经常性损益定义的损益项目				243,486,729.59
所得税影响额	-12,503,951.33	241,693.27	-41,725,481.36	-2,021,445.35
少数股东权益影响额	-3,058,040.37	-2,986,652.19	1,448,604.42	-2,050,735.24
合 计	46,973,996.38	49,324,631.47	606,026,373.57	248,961,365.80

七、管理层讨论与分析

发行人管理层结合最近三年及一期比较式财务报告，对公司的资产、负债结构、现金流量、偿债能力、盈利能力、未来业务目标以及盈利能力的可持续性进行了如下分析。

（一）最近三年及一期发行人合并报表分析

1、资产结构分析

表 6-15 最近三年及一期末发行人资产构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 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：								
货币资金	210,596.50	11.14%	333,452.89	16.85%	90,786.43	5.78%	200,040.79	13.52%
以公允价值计量且变动计入当期损益的金融资产	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%	1,060.15	0.07%
应收票据	5,319.12	0.28%	10,829.64	0.55%	6,362.16	0.40%	7,865.24	0.53%
应收账款	72,709.52	3.85%	58,514.19	2.96%	66,775.12	4.25%	67,994.17	4.60%
预付款项	21,873.91	1.16%	29,967.05	1.51%	99,561.40	6.33%	83,787.16	5.66%

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
应收股利	7,610.52	0.40%	-	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他应收款	7,657.59	0.40%	10,917.30	0.55%	21,761.05	1.38%	9,357.72	0.63%
存货	1,113,705.00	58.90%	1,090,432.58	55.09%	1,088,823.99	69.27%	925,604.70	62.56%
一年内到期的非流动资产	3.22	0.00%	8.33	0.00%	-	0.00%	-	0.00%
其他流动资产	20,073.12	1.06%	19,349.57	0.98%	-	0.00%	-	0.00%
流动资产合计	1,459,548.49	77.19%	1,553,471.56	78.49%	1,374,070.14	87.42%	1,295,709.92	87.58%
非流动资产：								
可供出售金融资产	175,210.94	9.27%	172,186.23	8.70%	50,972.85	3.24%	48,106.60	3.25%
长期应收款	16,621.08	0.88%	16,511.07	0.83%	13,936.77	0.89%	8,984.79	0.61%
长期股权投资	2,720.24	0.14%	3,448.17	0.17%	2,953.57	0.19%	1,447.85	0.10%
固定资产	96,005.22	5.08%	98,220.13	4.96%	100,377.40	6.39%	100,423.99	6.79%
在建工程	17,426.38	0.92%	15,471.77	0.78%	10,630.87	0.68%	5,750.65	0.39%
无形资产	46,001.99	2.43%	46,592.39	2.35%	5,843.70	0.37%	6,003.19	0.41%
商誉	11,602.98	0.61%	11,602.98	0.59%	11,602.98	0.74%	11,563.95	0.78%
长期待摊费用	1,178.46	0.06%	1,232.74	0.06%	389.32	0.02%	709.79	0.05%
递延所得税资产	878.63	0.05%	796.67	0.04%	998.89	0.06%	800.25	0.05%
其他非流动资产	63,743.66	3.37%	59,751.13	3.02%	-	0.00%	-	0.00%
非流动资产合计	431,389.58	22.81%	425,813.28	21.51%	197,706.35	12.58%	183,791.06	12.42%
资产总计	1,890,938.08	100.00%	1,979,284.84	100.00%	1,571,776.49	100.00%	1,479,500.98	100.00%

最近三年，随着发行人业务平稳发展，其资产规模相应稳定增长。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人资产总额分别为 1,479,500.98 万元、1,571,776.49 万元和 1,979,284.84 万元，年均复合增长率为 15.66%。

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人流动资产合计分别为 1,295,709.92 万元、1,374,070.14 万元和 1,553,471.56 万元，占资产总额的比重分别为 87.58%、87.42% 和 78.49%；非流动资产合计分别为 183,791.06 万元、197,706.35 万元和 425,813.28 万元，占资产总额的比重分别为 12.42%、12.58% 和 21.51%。总体来看，发行人资产结构呈现出流动资产占比较高，非流动资产占比较低的特点。2014 年末，发行人非流动资产占比出现大幅上升，这主要是因为发行人参与认购富滇银行增资扩股股份事项获得银监会批复同意，相关投资款项由其他应收款科目转入可供出售金融资产科目核算。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人资产总额为 1,890,938.08 万元，其中流动资产合计

1,459,548.49 万元，占资产总额的比重为 77.19%；非流动资产合计 431,389.58 万元，占资产总额的比重为 22.81%。

发行人各主要资产科目具体情况如下：

（1）货币资金

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人货币资金期末余额分别为 200,040.79 万元、90,786.43 万元和 333,452.89 万元，占资产总额的比重分别为 13.52%、5.78% 和 16.85%。2013 年末发行人货币资金期末余额较 2012 年末减少 109,254.36 万元，降幅为 54.62%，这主要是由于当年发行人加快了房地产项目的开发进度和投入，同时为进一步增加项目储备收购了骏和地产 100% 股权和闽信置业 100% 股权。2014 年末发行人货币资金期末余额较 2013 年末大幅增加 242,666.46 万元，增幅达到 267.29%，这主要是受房地产项目销售回款和发行可转换公司债券募集资金影响所致。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人货币资金期末余额为 210,596.50 万元，占资产总额的比重为 11.14%。2015 年 6 月末发行人货币资金期末余额较 2014 年末减少 122,856.40 万元，降幅为 36.84%，这主要是因为当期公司偿还金融机构借款，以及实施 2014 年度利润分配。

发行人货币资金主要包括库存现金、银行存款和其他货币资金等，其中其他货币资金主要包括银行承兑汇票保证、信用证开证保证金、按揭保证金、贷款保证金等。最近三年末，发行人货币资金构成情况如下表所示：

表 6-16 最近三年末发行人货币资金构成情况

单位：万元

项 目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
现金	20.35	0.01%	38.36	0.04%	26.78	0.01%
银行存款	309,546.02	92.83%	79,166.48	87.20%	178,779.74	89.37%
其他货币资金	23,886.52	7.16%	11,581.59	12.76%	21,234.27	10.61%
合 计	333,452.89	100.00%	90,786.43	100.00%	200,040.79	100.00%

（2）应收账款

发行人应收账款主要系漆包线业务所形成的应收货款，以及应收海淀区国土局西北旺新村项目 C、E 地块收储款。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人应收账款期末账面价值分别为 67,994.17 万元、66,775.12 万元和 58,514.19 万元，占资产总额的比重分别为 4.60%、4.25% 和 2.96%。总体来看，发行人应收账款规模总体保持保持稳定。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人应收账款期末账面价值为 72,709.52 万元，占资产总额的比重为 3.85%。2015 年 6 月末发行人应收账款期末账面价值较 2014 年末增加 14,195.33 万元，增幅为 24.26%。

最近一年及一期末，发行人应收账款分类情况如下表所示：

表 6-17 最近一年及一期末发行人应收账款分类情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	占 比	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	0.00%	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	76,491.13	100.00%	3,781.61	72,709.52
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	63,697.11	83.27%	3,781.61	59,915.50
有确凿证据表明可收回的应收账款	12,794.02	16.73%	-	12,794.02
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	0.00%	-	-
合 计	76,491.13	100.00%	3,781.61	72,709.52
项 目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	占 比	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	-	0.00%	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	61,829.38	100.00%	3,315.18	58,514.19
其中：按账龄分析法计提坏账准备的应收账款	48,925.42	79.13%	3,315.18	45,610.24
有确凿证据表明可收回的应收账款	12,903.96	20.87%	-	12,903.96
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	-	0.00%	-	-
合 计	61,829.38	100.00%	3,315.18	58,514.19

截至 2015 年 6 月 30 日,发行人有确凿证据表明可收回的应收账款明细如下表所示:

表 6-18 截至 2015 年 6 月 30 日发行人有确凿证据表明可收回的应收账款明细

单位: 万元

单位名称	账面余额	占 比	款项性质
海淀区国土局	10,844.80	84.76%	西北旺新村项目 C、E 地块收储款
海淀区政府机关事务管理处	1,804.39	14.10%	西北旺新村政府代建项目三中心房款
海淀区政府	144.83	1.13%	代建项目财政拨款额度
合 计	12,794.02	100.00%	

最近一年及一期末,发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下表所示:

表 6-19 最近一年及一期末发行人按账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况

单位: 万元

项 目	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	占 比	坏账准备	账面余额	占 比	坏账准备
1 年以内	59,154.58	92.87%	1,774.64	44,633.48	91.23%	1,339.00
1-2 年	706.18	1.11%	70.62	484.28	0.99%	48.43
2-3 年	2,714.27	4.26%	814.28	2,685.59	5.49%	805.68
3 年以上	1,122.08	1.76%	1,122.08	1,122.08	2.29%	1,122.08
合 计	63,697.11	100.00%	3,781.61	48,925.42	100.00%	3,315.18

截至 2015 年 6 月 30 日,发行人应收账款金额前五名单位情况如下表所示:

表 6-20 截至 2015 年 6 月 30 日发行人应收账款金额前五名单位情况

单位: 万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占应收账款总额的比例	坏账准备
第一名	无关联	10,844.80	14.18%	-
第二名	无关联	4,154.87	5.43%	124.65
第三名	无关联	3,430.68	4.49%	129.10
第四名	无关联	2,657.17	3.47%	79.72
第五名	无关联	2,406.64	3.15%	72.20
合 计		23,494.16	30.72%	405.66

(3) 预付款项

发行人预付款项主要为房地产业务形成的预付拆迁款和土地预付款等。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人预付款项期末余额分别为 83,787.16 万元、99,561.40 万元和 29,967.05 万元，占资产总额的比重分别为 5.66%、6.33% 和 1.51%。2013 年末发行人预付款项期末余额较 2012 年末增加 15,774.24 万元，增幅为 18.83%。2014 年末发行人预付款项期末余额较 2013 年末减少 69,594.35 万元，降幅为 69.90%，这主要系发行人为合理反映资产流动性状况，当年根据所购买的标的资产的类别并结合款项账龄分析，将经营发生的部分预付款项转至其他非流动资产列报所致。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人预付款项期末余额为 21,873.91 万元，占资产总额的比重为 1.16%。2015 年 6 月末发行人预付款项期末余额较 2014 年末减少 8,093.14 万元，降幅为 27.01%。

最近一年及一期末，发行人预付款项账龄结构情况如下表所示：

表 6-21 最近一年及一期末发行人预付款项账龄结构情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比
1 年以内	21,873.91	100.00%	29,967.05	100.00%
1-2 年	-	0.00%	-	0.00%
2-3 年	-	0.00%	-	0.00%
3 年以上	-	0.00%	-	0.00%
合 计	21,873.91	100.00%	29,967.05	100.00%

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人预付款项金额前五名单位情况如下表所示：

表 6-22 截至 2015 年 6 月 30 日发行人预付款项金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占预付款项总额的比例	性 质
第一名	无关联	7,161.51	32.74%	预付工程款
第二名	无关联	4,100.08	18.74%	预付工程款
第三名	无关联	2,600.00	11.89%	预付工程款
第四名	无关联	2,266.96	10.36%	预付工程款
第五名	无关联	1,250.00	5.71%	预付工程款
合 计		17,378.55	79.44%	

(4) 其他应收款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人其他应收款期末账面价值分别为 9,357.72 万元、21,761.05 万元和 10,917.30 万元，占资产总额的比重分别为 0.63%、1.38% 和 0.55%。2013 年末发行人其他应收款期末账面价值较 2012 年末增加 12,403.33 万元，增幅为 132.55%，这主要是因为发行人于 2013 年 12 月支付富滇银行增资扩股股份认购保证金。2014 年末发行人其他应收款期末账面价值较 2013 年末减少 10,843.75 万元，降幅为 49.83%，这主要系发行人参与认购富滇银行增资扩股股份事项获得银监会批复同意，相关投资款项转入可供出售金融资产科目核算。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人其他应收款期末账面价值为 7,657.59 万元，占资产总额的比重为 0.40%。2015 年 6 月末发行人其他应收款期末账面价值较 2014 年末减少 3,259.71 万元，降幅为 29.86%，这主要是由于发行人子公司冠城宏翔收回土地竞拍保证金。

最近一年及一期末，发行人其他应收款分类情况如下表所示：

表 6-23 最近一年及一期末发行人其他应收款分类情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日			
	账面余额	占 比	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	0.00%	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	10,998.19	100.00%	3,340.60	7,657.59
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	9,920.75	90.20%	3,340.60	6,580.15
有确凿证据表明可收回的其他应收款	1,077.44	9.80%	-	1,077.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	0.00%	-	-
合 计	10,998.19	100.00%	3,340.60	7,657.59

项 目	2014 年 12 月 31 日			
	账面余额	占 比	坏账准备	账面价值
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款	-	0.00%	-	-
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	14,218.39	100.00%	3,301.09	10,917.30
其中：按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款	9,690.95	68.16%	3,301.09	6,389.86
有确凿证据表明可收回的其他应收款	4,527.44	31.84%	-	4,527.44
单项金额不重大但单独计提坏账准备的其他应收款	-	0.00%	-	-
合 计	14,218.39	100.00%	3,301.09	10,917.30

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人有确凿证据表明可收回的其他应收款明细如下表所示：

表 6-24 截至 2015 年 6 月 30 日发行人有确凿证据表明可收回的其他应收款明细

单位：万元

单位名称	账面余额	占 比	款项性质
北京市求是公证处	1,074.72	99.75%	拆迁补偿专项提存款
第一创业期货有限责任公司	2.72	0.25%	期货保证金
合 计	1,077.44	100.00%	

最近一年及一期末，发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下表所示：

表 6-25 最近一年及一期末发行人按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	占 比	坏账准备	账面余额	占 比	坏账准备
1 年以内	3,442.10	34.70%	103.26	3,270.85	33.75%	98.13
1-2 年	2,041.61	20.58%	204.16	1,921.81	19.83%	192.18
2-3 年	1,466.35	14.78%	439.90	1,525.91	15.75%	457.77
3 年以上	2,970.69	25.94%	2,593.27	2,972.38	30.67%	2,553.01
合 计	9,920.75	100.00%	3,340.60	9,690.95	100.00%	3,301.09

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人其他应收款金额前五名单位情况如下表所示：

表 6-26 截至 2015 年 6 月 30 日发行人其他应收款金额前五名单位情况

单位：万元

单位名称	与发行人关系	账面余额	占其他应收款 总额的比例	款项性质
北京市求是公证处	无关联	1,074.72	9.77%	拆迁补偿专项提存款
南通市建筑工程管理处	无关联	1,050.71	9.55%	农民工保障金
北京市土地整理储备中心	无关联	1,000.00	9.09%	履约保证金
福建建工集团总公司江苏分公司	无关联	874.71	7.95%	代垫施工水电费及社会 保障基金
南通市财政局	无关联	704.95	6.41%	人防易地建设费
合 计		4,705.08	42.77%	

(5) 存货

发行人存货主要系公司房地产业务形成的开发成本和开发产品等。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人存货期末账面价值分别为 925,604.70 万元、1,088,823.99 万元和 1,090,432.58 万元，占资产总额的比重分别为 62.56%、69.27% 和 55.09%。2013 年末发行人存货期末账面价值较 2012 年末增加 163,219.29 万元，增幅为 17.63%，这主要是由于当年发行人新合并子公司骏和地产所致。2014 年末发行人存货期末账面价值较 2013 年末增加 1,608.59 万元，增幅为 0.15%。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人存货期末账面价值为 1,113,705.00 万元，占资产总额的比重为 58.90%。2015 年 6 月末发行人存货期末账面价值较 2014 年末增加 23,272.42 万元，增幅为 2.13%，变动较小。

最近一年及一期末，发行人存货构成情况如下表所示：

表 6-27 最近一年及一期末发行人存货构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日		
	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	1,652.85	11.54	1641.31	1,964.93	8.89	1,956.04
在产品	2,286.62	11.13	2275.49	341.03	1.22	339.81
库存商品	18,629.44	68.75	18560.69	16,608.70	189.71	16,418.99
委托加工物资	156.97	-	156.97	44.26	-	44.26
低值易耗品	489.00	-	489.00	514.48	-	514.48

项 目	2015 年 6 月 30 日			2014 年 12 月 31 日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
包装物	90.85	-	90.85	96.10	-	96.10
开发成本	791,305.06	-	791,305.06	798,636.28	-	798,636.28
出租开发产品	13,950.96	-	13,950.96	13,474.87	-	13,474.87
开发产品	285,234.66	-	285,234.66	258,951.75	-	258,951.75
合 计	1,113,796.41	91.42	1,113,705.00	1,090,632.39	199.81	1,090,432.58

资产负债表日，发行人存货按照成本高于可变现净值的差额计提存货跌价准备。其中，可变现净值是根据公司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的。资产负债表日，按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的，发行人则在原已计提的存货跌价准备金额内转回。最近三年及一期末，发行人漆包线业务受铜价波动影响对原材料、在产品、库存商品等相应计提了跌价准备。

最近一年及一期末，发行人开发成本明细如下表所示：

表 6-28 最近一年及一期末发行人开发成本明细

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面价值	占 比	账面价值	占 比
北京太阳星城 D 区	224,090.39	28.32%	214,387.58	26.84%
南京冠城大通蓝郡	53,371.61	6.74%	80,914.56	10.13%
永泰海西文化创意产业园一期	-	0.00%	18,143.32	2.27%
苏州冠城观湖湾	58,891.71	7.44%	48,709.07	6.10%
桂林冠城大通华郡	15,398.43	1.95%	12,136.08	1.52%
北京百旺杏林湾	155,149.16	19.61%	143,347.34	17.95%
北京西北旺新村项目	153,278.66	19.37%	138,451.63	17.34%
南通骏和棕榈湾	112,886.38	14.27%	137,117.26	17.17%
霸州项目	5,256.28	0.66%	5,252.89	0.66%
龙岩陆地港片区	199.96	0.03%	176.55	0.02%
永泰葛岭住宅项目	12,782.50	1.62%	-	0.00%
合 计	791,305.06	100.00%	798,636.28	100.00%

表 6-29 最近一年及一期末发行人开发产品明细

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	账面价值	占 比	账面价值	占 比
北京太阳星城 F 区	3,008.01	1.05%	3,027.39	1.17%
北京太阳星城 E 区	934.28	0.33%	934.28	0.36%
北京太阳星城 C 区	20,418.76	7.16%	25,532.93	9.86%
北京太阳星城 B 区	7,149.94	2.51%	7,629.26	2.95%
南京冠城大通蓝郡	37,549.22	13.16%	6,756.53	2.61%
苏州冠城观湖湾	4,661.68	1.63%	5,376.65	2.08%
福州冠城三牧苑	49,972.52	17.52%	55,093.62	21.28%
桂林冠城大通华郡	8,041.76	2.82%	10,750.60	4.15%
百旺杏林湾	10,464.24	3.67%	13,333.06	5.15%
西北旺项目	14,249.52	5.00%	21,379.04	8.26%
南通骏和棕榈湾	76,683.49	26.88%	53,711.00	20.74%
苏州水岸风景	1,072.93	0.38%	1,072.93	0.41%
苏州冠城大通珑湾（水岸明珠）	36,788.89	12.90%	39,328.84	15.19%
北京百旺家苑	5,883.76	2.06%	5,883.76	2.27%
北京百旺茉莉园	8,355.65	2.93%	9,141.86	3.53%
合 计	285,234.66	100.00%	258,951.75	100.00%

（6）其他流动资产

发行人其他流动资产主要系预缴税费。发行人房地产项目实现预售时，预收房款根据相关规定预缴营业税和部分土地增值税，同时按当期流转税额缴纳城建税和教育费附加等相关税费。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人其他流动资产期末余额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 19,349.57 万元，占资产总额的比重分别为 0.00%、0.00%和 0.98%。2014 年以前，发行人预缴税费作为扣减项列示在应交税费科目中。2014 年起，为更加准确地反映公司的资产负债情况，发行人将应交税费明细科目的借方余额列报至其他流动资产科目。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人其他流动资产期末余额为 20,073.12 万元，占资产总额的比重为 1.06%。2015 年 6 月末发行人其他流动资产期末余额较 2014 年末增加 723.55 万元，增幅为 3.74%，变动较小。

（7）可供出售金融资产

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人可供出售金融资产期末账面价值分别为 48,106.60 万元、50,972.85 万元和 172,186.23 万元，占资产总额的比重分别为 3.25%、3.24%和 8.70%。2013 年末发行人可供出售金融资产期末账面价值较 2012 年末增加 2,866.25 万元，增幅为 5.96%，变动较小。2014 年末发行人可供出售金融资产期末账面价值较 2013 年末增加 121,213.38 万元，增幅为 237.80%，这主要是因为发行人参与认购富滇银行增资扩股股份事项获得银监会批复同意，相关投资款项由其他应收款科目转入。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人可供出售金融资产期末账面价值为 175,210.94 万元，占资产总额的比重为 9.27%。2015 年 6 月末发行人可供出售金融资产期末账面价值较 2014 年末增加 3,024.71 万元，增幅为 1.76%。

(8) 长期应收款

发行人长期应收款主要系公司从事政府代建项目所形成的应收款项。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人长期应收款期末余额分别为 8,984.79 万元、13,936.77 万元和 16,511.07 万元，占资产总额的比重分别为 0.61%、0.89%和 0.83%。2013 年末发行人长期应收款期末余额较 2012 年末增加 4,951.98 万元，增幅为 55.12%。2014 年末发行人长期应收款期末余额较 2013 年末增加 2,574.30 万元，增幅为 18.47%。最近三年末，随着发行人从事的政府代建项目开发投入持续增加，长期应收款期末余额逐年上升。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人长期应收款期末余额为 16,621.08 万元，占资产总额的比重为 0.88%。2015 年 6 月末发行人长期应收款期末余额较 2014 年末增加 110.01 万元，增幅为 0.67%，变动较小。

(9) 长期股权投资

发行人长期股权投资全部系对联营企业投资。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人长期股权投资期末账面价值分别为 1,447.85 万元、2,953.57 万元和 3,448.17 万元，占资产总额的比重分别为 0.10%、0.19%和 0.17%。2013 年末发行人长期股权投资期末账面价值较 2012 年末增加 1,505.72 万元，增幅为 104.00%，这主要是因为发行人当期向福州隆达典当有限公司增资 1,053.59 万元。2014 年末发行人

长期股权投资期末账面价值较 2013 年末增加 494.60 万元，增幅为 16.75%，这主要是受到联营企业当期净利润和现金股利发放影响所致。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人长期股权投资期末账面价值为 2,720.24 万元，占资产总额的比重为 0.14%。2015 年 6 月末发行人长期股权投资期末账面价值较 2014 年末减少 727.93 万元，降幅为 21.11%。

(10) 固定资产

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人固定资产期末余额分别为 100,423.99 万元、100,377.40 万元和 98,220.13 万元，占资产总额的比重分别为 6.79%、6.39%和 4.96%。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人固定资产期末余额为 96,005.22 万元，占资产总额的比重为 5.08%。2015 年 6 月末发行人固定资产期末余额较 2014 年末减少 2,214.91 万元，降幅为 2.26%，变动较小。

最近三年末，发行人固定资产构成情况如下表所示：

表 6-30 最近三年末发行人固定资产构成情况

单位：万元

项 目	2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
房屋建筑物	77,727.39	79.14%	77,786.66	77.49%	75,662.06	75.34%
机器设备	17,330.11	17.64%	19,011.59	18.94%	21,141.53	21.05%
运输设备	2,485.19	2.53%	3,004.51	2.99%	3,155.88	3.14%
其他	677.44	0.69%	574.65	0.57%	464.52	0.46%
合 计	98,220.13	100.00%	100,377.41	100.00%	100,423.99	100.00%

(11) 在建工程

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人在建工程期末余额分别为 5,750.65 万元、10,630.87 万元和 15,471.77 万元，占资产总额的比重分别为 0.39%、0.68%和 0.78%。2013 年末发行人在建工程期末余额较 2012 年末增加 4,880.22 万元，增幅为 84.86%。2014 年末发行人在建工程期末余额较 2013 年末增加 4,840.90 万元，增幅为 45.54%。最近三年末，随着发行人自用固定资产投资项目持续投

入，在建工程余额逐年快速增长。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人在建工程期末余额为 17,426.38 万元，占资产总额的比重为 0.92%。2015 年 6 月末发行人在建工程期末余额较 2014 年末增加 1,954.61 万元，增幅为 12.63%。

最近一年及一期末，发行人在建工程构成情况如下表所示：

表 6-31 最近一年及一期末发行人在建工程构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比
漆包机改造	1,296.50	7.44%	944.17	6.10%
港益温泉酒店项目	15,078.57	86.53%	13,668.90	88.35%
福州海峡会展中心游艇俱乐部项目	266.93	1.53%	133.23	0.86%
年增 7000 吨特种铜漆包线技改项目	509.24	2.92%	725.47	4.69%
特种铜铝漆包线建设工程	20.68	0.12%	-	0.00%
福州马尾漆包线基地技改项目	254.47	1.46%	-	0.00%
合 计	17,426.38	100.00%	15,471.77	100.00%

(12) 无形资产

发行人无形资产主要包括土地使用权和软件使用权。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人无形资产期末账面价值分别为 6,003.19 万元、5,843.70 万元和 46,592.39 万元，占资产总额的比重分别为 0.41%、0.37%和 2.35%。2013 年末发行人无形资产期末账面价值较 2012 年末减少 159.49 万元，降幅为 2.66%。2014 年末发行人无形资产期末账面价值较 2013 年末大幅增加 40,748.69 万元，增幅为 697.31%，这主要是因为发行人受让福州海峡会展中心游艇俱乐部项目地块使用权。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人无形资产期末账面价值为 46,001.99 万元，占资产总额的比重为 2.43%。2015 年 6 月末发行人无形资产期末账面价值较 2014 年末减少 590.40 万元，降幅为 1.27%，变动较小。

(13) 商誉

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人商誉期末余额分别为 11,563.95 万元、11,602.98 万元和 11,602.98 万元，占资产总额的比重分别

为 0.78%、0.74% 和 0.59%。最近三年末，发行人商誉未发生重大变化。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人商誉期末余额为 11,602.98 万元，占资产总额的比重为 0.61%。

(14) 其他非流动资产

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人其他非流动资产期末余额分别为 0.00 万元、0.00 万元和 59,751.13 万元，占资产总额的比重分别为 0.00%、0.00% 和 3.02%。2014 年起，发行人为合理反映资产流动性状况，根据所购买的标的资产的类别并结合款项账龄分析，将经营发生的部分预付款调整至其他非流动资产列报。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人其他非流动资产期末余额为 63,743.66 万元，占资产总额的比重为 3.37%。2015 年 6 月末发行人其他非流动资产期末余额较 2014 年末增加 3,992.53 万元，增幅为 6.68%。

2、负债结构分析

表 6-32 最近三年及一期末发行人负债构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
流动负债：								
短期借款	88,249.17	8.60%	92,110.65	7.23%	150,562.69	15.63%	119,897.80	12.28%
应付票据	36,936.42	3.60%	46,516.66	3.65%	15,303.03	1.59%	11,910.68	1.22%
应付账款	154,896.70	15.09%	155,675.69	12.22%	235,056.41	24.41%	241,631.77	24.75%
预收款项	239,747.11	23.35%	258,110.09	20.26%	160,448.19	16.66%	279,375.52	28.61%
应付职工薪酬	796.25	0.08%	800.14	0.06%	624.18	0.06%	603.57	0.06%
应交税费	107,795.77	10.50%	119,655.55	9.39%	97,450.42	10.12%	58,802.87	6.02%
应付利息	640.80	0.06%	2,329.44	0.18%	-	0.00%	-	0.00%
应付股利	5,272.90	0.51%	584.24	0.05%	4,897.27	0.51%	5,630.70	0.58%
其他应付款	42,807.97	4.17%	37,115.10	2.91%	62,503.02	6.49%	135,857.20	13.91%
一年内到期的非流动负债	154,988.69	15.10%	102,175.00	8.02%	82,375.00	8.55%	28,425.00	2.91%
流动负债合计	832,131.79	81.06%	815,072.56	63.99%	809,220.20	84.02%	882,135.11	90.35%
非流动负债：								
长期借款	177,311.01	17.27%	268,969.07	21.12%	138,209.11	14.35%	80,075.00	8.20%
应付债券	-	0.00%	172,472.21	13.54%	-	0.00%	-	0.00%

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日		2013 年 12 月 31 日		2012 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比	金额	占比
递延所得税负债	181.67	0.02%	173.07	0.01%	88.32	0.01%	97.41	0.01%
其他非流动负债	16,988.82	1.65%	16,988.82	1.33%	15,583.82	1.62%	14,083.82	1.44%
非流动负债合计	194,481.50	18.94%	458,603.18	36.01%	153,881.26	15.98%	94,256.23	9.65%
负债合计	1,026,613.29	100.00%	1,273,675.73	100.00%	963,101.46	100.00%	976,391.34	100.00%

随着发行人业务的发展和资产规模的扩大，公司负债规模相应呈现上升趋势。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人负债合计分别为 976,391.34 万元、963,101.46 万元和 1,273,675.73 万元，年均复合增长率为 14.21%。

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人流动负债合计分别为 882,135.11 万元、809,220.20 万元和 815,072.56 万元，占负债总额的比重分别为 90.35%、84.02%和 63.99%；非流动负债合计分别为 94,256.23 万元、153,881.26 万元和 458,603.18 万元，占负债总额的比重分别为 9.65%、15.98%和 36.01%。总体来看，发行人负债结构呈现出流动负债占比较高，非流动负债占比较低的特点。2014 年末，受发行可转换公司债券和长期借款规模增加等因素的影响，发行人非流动负债期末余额出现大幅增加。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人负债合计 1,026,613.29 万元，其中流动负债合计 832,131.79 万元，占负债总额的比重为 81.06%；非流动负债合计 194,481.50 万元，占负债总额的比重为 18.94%。2015 年 6 月末，受当期可转换公司债券转股和赎回以及部分借款到期偿还的影响，发行人负债总额较 2014 年末回落 247,062.44 万元。

（1）短期借款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人短期借款期末余额分别为 119,897.80 万元、150,562.69 万元和 92,110.65 万元，占负债总额的比重分别为 12.28%、15.63%和 7.23%。2013 年末发行人短期借款期末余额较 2012 年末增加 30,664.89 万元，增幅为 25.58%，这主要是由于发行人当期因经营需要增加短期借款。2014 年末发行人短期借款期末余额较 2013 年末减少 58,452.04 万元，降幅为 38.82%，这主要是因为当期部分短期借款到期偿付。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人短期借款期末余额为 88,249.17 万元，占负债总额的比重为 8.60%。2015 年 6 月末发行人短期借款期末余额较 2014 年末减少 3,861.48 万

元，降幅为 4.19%。

（2）应付票据

发行人应付票据全部系银行承兑汇票。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人应付票据期末余额分别为 11,910.68 万元、15,303.03 万元和 46,516.66 万元，占负债总额的比重分别为 1.22%、1.59%和 3.65%。2013 年末发行人应付票据期末余额较 2012 年末增加 3,392.35 万元，增幅为 28.48%。2014 年末发行人应付票据期末余额较 2013 年末增加 31,213.63 万元，增幅为 203.97%。最近三年末，受漆包线业务增加票据开立影响，发行人应付票据期末余额持续增长。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人应付票据期末余额为 36,936.42 万元，占负债总额的比重为 3.60%。2015 年 6 月末发行人应付票据期末余额较 2014 年末减少 9,580.24 万元，降幅为 20.60%。

（3）应付账款

发行人应付账款主要包括应付及预提工程款和应付货款等。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人应付账款期末余额分别为 241,631.77 万元、235,056.41 万元和 155,675.69 万元，占负债总额的比重分别为 24.75%、24.41%和 12.22%。2013 年末发行人应付账款期末余额较 2012 年末减少 6,575.36 万元，降幅为 2.72%。2014 年末发行人应付账款期末余额较 2013 年末减少 79,380.72 万元，降幅为 33.77%，这主要是因为本期发行人部分工程款结算。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人应付账款期末余额为 154,896.70 万元，占负债总额的比重为 15.09%。2015 年 6 月末发行人应付账款期末余额较 2014 年末减少 778.98 万元，降幅为 0.50%，变动较小。

最近一年及一期末，发行人应付账款账龄结构如下表所示：

表 6-33 最近一年及一期末发行人应付账款账龄结构

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比
1 年以内	93,175.60	60.15%	57,752.66	37.10%
1-2 年	2,589.60	1.67%	33,258.98	21.36%
2-3 年	45,471.97	29.36%	48,208.84	30.97%
3 年以上	13,659.53	8.82%	16,455.21	10.57%
合 计	154,896.70	100.00%	155,675.69	100.00%

最近一年及一期末，发行人账龄超过 1 年的应付账款主要系应付工程款。

(4) 预收款项

发行人预收款项主要包括预收售房款、预收货款和预收租金等。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人预收款项期末余额分别为 279,375.52 万元、160,448.19 万元和 258,110.09 万元，占负债总额的比重分别为 28.61%、16.66% 和 20.26%。2013 年末发行人预收款项期末余额较 2012 年末减少 118,927.33 万元，降幅为 42.57%，这主要是本期太阳宫新区 C 区结转收入，预收款项相应减少 168,294.73 万元。2014 年末发行人预收款项期末余额较 2013 年末增加 97,661.90 万元，增幅为 60.87%，这主要是受房地产业务预收售房款大幅增加影响所致。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人预收款项期末余额为 239,747.11 万元，占负债总额的比重为 23.35%。2015 年 6 月末发行人预收款项期末余额较 2014 年末减少 18,362.98 万元，降幅为 7.11%，变动较小。

最近一年及一期末，发行人预收款项账龄结构如下表所示：

表 6-34 最近一年及一期末发行人预收款项账龄结构

单位：万元

项 目	2015 年 6 月 30 日		2014 年 12 月 31 日	
	金 额	占 比	金 额	占 比
1 年以内	151,883.67	63.35%	197,121.10	76.37%
1-2 年	72,668.60	30.31%	45,606.17	17.67%
2-3 年	5,601.46	2.34%	4,032.27	1.56%
3 年以上	9,593.38	4.00%	11,350.55	4.40%
合 计	239,747.11	100.00%	258,110.09	100.00%

最近一年及一期末，发行人账龄超过 1 年的预收款项全部系预收售房款。

(5) 应交税费

发行人应交税费主要包括应交企业所得税和土地增值税等。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人应交税费期末余额分别为 58,802.87 万元、97,450.42 万元和 119,655.55 万元，占负债总额的比重分别为 6.02%、10.12%和 9.39%。2013 年末发行人应交税费期末余额较 2012 年末增加 38,647.55 万元，增幅为 65.72%。2014 年末发行人应交税费期末余额较 2013 年末增加 22,205.13 万元，增幅为 22.79%。最近三年末，受预提土地增值税增加影响，发行人应交税费金额持续上升。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人应交税费期末余额为 107,795.77 万元，占负债总额的比重为 10.50%。2015 年 6 月末发行人应交税费期末余额较 2014 年末减少 11,859.77 万元，降幅为 9.91%。

(6) 其他应付款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人其他应付款期末余额分别为 135,857.20 万元、62,503.02 万元和 37,115.10 万元，占负债总额的比重分别为 13.91%、6.49%和 2.91%。2013 年末发行人其他应付款期末余额较 2012 年末减少 73,354.18 万元，降幅为 53.99%，这主要是由于本期将 2012 年末预收的转让深圳冠洋股权款结转收入所致。2014 年末发行人其他应付款期末余额较 2013 年末减少 25,387.92 万元，降幅为 40.62%，这主要是因为本期归还往来款项。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人其他应付款期末余额为 42,807.97 万元，占负债总额的比重为 4.17%。2015 年 6 月末发行人其他应付款期末余额较 2014 年末增加 5,692.88 万元，增幅为 15.34%，这主要系新增应付南京万盛 20%股权收购尾款。

(7) 一年内到期的非流动负债

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额分别为 28,425.00 万元、82,375.00 万元和 102,175.00 万元，占负债总额的比重分别为 2.91%、8.55%和 8.02%。2013 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2012 年末增加 53,950.00 万元。2014 年末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2013 年末增加 19,800.00 万元，增幅为 24.04%。最近三年末，由于发

行人前期取得的长期借款逐步到期，因此一年内到期的非流动负债余额呈现出快速增长的趋势。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人一年内到期的非流动负债期末余额为 154,988.69 万元，占负债总额的比重为 15.10%。2015 年 6 月末发行人一年内到期的非流动负债期末余额较 2014 年末增加 52,813.69 万元，增幅为 51.69%，这主要是由于部分长期借款即将到期转入“一年内到期的非流动负债”科目所致。

（8）长期借款

截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，发行人长期借款期末余额分别为 80,075.00 万元、138,209.11 万元和 268,969.07 万元，占负债总额的比重分别为 8.20%、14.35% 和 21.12%。2013 年末发行人长期借款期末余额较 2012 年末增加 58,134.11 万元，增幅为 72.60%。2014 年末发行人长期借款期末余额较 2013 年末增加 130,759.96 万元，增幅为 94.61%。最近三年末，发行人长期借款余额持续快速增加，这主要是由于公司通过借款方式获取资金以满足经营需要。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人长期借款期末余额为 177,311.01 万元，占负债总额的比重为 17.27%。2015 年 6 月末发行人长期借款期末余额较 2014 年末减少 91,658.06 万元，降幅为 34.08%，这主要是由于部分长期借款即将到期转入“一年内到期的非流动负债”科目所致。

（9）应付债券

发行人于 2014 年 7 月 18 日发行的 6 年期可转换公司债券“冠城转债”，发行金额为 18 亿元，票面利率为第一年为 1.2%、第二年为 1.8%、第三年为 2.5%、第四年为 3.0%、第五年为 3.5%、第六年为 4.0%，债券初始转股价格为 6.2 元/股，转股期自可转债发行结束之日起满 6 个月后的第一个交易日起至可转债到期日止。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人应付债券期末余额为 0。

截至 2015 年 4 月 29 日，累计有 179,529.20 万元“冠城转债”转换为发行人股票，转股数量为 28,956.27 万股；其余 470.80 万元未转股“冠城转债”由发行人全部赎回。

3、现金流量分析

表 6-35 最近三年及一期发行人现金流量情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
经营活动现金流入小计	291,807.33	877,152.47	677,732.44	701,352.36
经营活动现金流出小计	288,486.77	741,123.06	703,967.89	596,399.29
经营活动产生的现金流量净额	3,320.56	136,029.41	-26,235.45	104,953.07
投资活动现金流入小计	1,472.71	6,144.72	39,904.96	85,206.17
投资活动现金流出小计	23,614.59	139,385.93	164,443.45	53,276.01
投资活动产生的现金流量净额	-22,141.89	-133,241.22	-124,538.49	31,930.16
筹资活动现金流入小计	73,653.43	710,925.79	345,168.63	230,455.83
筹资活动现金流出小计	174,966.81	483,345.66	293,927.43	253,911.14
筹资活动产生的现金流量净额	-101,313.38	227,580.13	51,241.21	-23,455.30
汇率变动对现金及现金等价物的影响	27.78	-6.79	-68.95	-24.07
现金及现金等价物净增加额	-120,106.93	230,361.53	-99,601.68	113,403.85

(1) 经营活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人经营活动产生的现金流量净额分别为 104,953.07 万元、-26,235.45 万元、136,029.41 万元和 3,320.56 万元，其中经营活动现金流入分别为 701,352.36 万元、677,732.44 万元、877,152.47 万元和 291,807.33 万元；经营活动现金流出分别为 596,399.29 万元、703,967.89 万元、741,123.06 万元和 288,486.77 万元。

发行人经营活动产生的现金流主要由房地产业务和漆包线业务形成。其中，漆包线业务经营周期较短，该业务当期销售商品、提供劳务收到的现金金额与同期购买商品、接受劳务支付的现金金额匹配程度较高；房地产业务则通常开发周期较长，从购置土地、支付项目建设成本到房屋销售回笼资金的周期较长，同时房地产业务产生的净现金流也往往受开发节奏、推盘安排等多方面因素影响，因此受房地产业务影响发行人经营活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

2012 年度，受太阳星城 C 区项目住宅集中推盘的影响，发行人房地产业务实现销售回款 356,579.69 万元，同期项目开发投入金额为 164,203.97 万元，房地产业务实现经营活动现金流量净额 192,375.71 万元，进而导致本期发行人经营活动产生的现金净流入规模较大。

2013 年度发行人经营活动产生的现金流量净额为负，这主要是由于发行人加快了房地产项目开发进度和投入，本期房地产业务项目投入金额为 262,016.73 万元，高于同期销售回笼金额 243,936.38 万元。

2014 年度，受太阳星城 C 区 8 号楼集中回款、百旺杏林湾一组团推盘销售等等因素综合影响，本期发行人房地产业务实现销售回款 520,598.54 万元，高于同期项目开发投入 296,499.82 万元。受此影响，本期发行人经营活动产生的现金流量净额同比明显上升，达到 136,029.41 万元。

(2) 投资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人投资活动产生的现金流量净额分别为 31,930.16 万元、-124,538.49 万元、-133,241.22 万元和-22,141.89 万元，其中投资活动现金流入分别为 85,206.17 万元、39,904.96 万元、6,144.72 万元和 1,472.71 万元；投资活动现金流出分别为 53,276.01 万元、164,443.45 万元、139,385.93 万元和 23,614.59 万元。总体来看，受发行人对外投资活动影响，其投资活动产生的现金流量净额表现出一定的波动性。

2012 年度发行人投资活动产生的现金流量净额为正，这主要是因为本期发行人转让深圳冠洋股权，收到股权转让款 73,320.00 万元。

2013 年度发行人投资活动现金流出金额较大，这主要系本期发行人支付 22,788.40 万元受让闽信置业 100% 股权，支付 88,849.07 万元受让骏和地产 100% 股权。

2014 年度发行人投资活动现金流出继续保持较大规模，这主要是由于本期发行人支付富滇银行增资扩股股份认购款 108,500.00 万元，以及支付福州海峡会展中心游艇俱乐部项目地块剩余土地价款。

近年来，发行人对外投资活动规模较大，这一方面是因为发行人通过收购方式获取土地储备，满足公司房地产业务发展的需要；另一方面是在房地产行业增速放缓的背景下公司根据自身特点积极谋求转型，逐步开始布局金融领域。

(3) 筹资活动产生的现金流量分析

最近三年及一期，发行人筹资活动产生的现金流量净额分别为-23,455.30 万元、51,241.21 万元、227,580.13 万元和-101,313.38 万元，其中筹资活动现金流入分别为 230,455.83 万元、345,168.63 万元、710,925.79 万元和 73,653.43 万元；筹资活动现金流

出分别为 253,911.14 万元、293,927.43 万元、483,345.66 万元和 174,966.81 万元。

2012 年度发行人筹资活动产生的现金流量净额为负，这主要是因为本期太阳宫新区 B 区、太阳宫新区 C 区等房地产项目销售资金回笼后，发行人用以偿还银行贷款，控制了公司资产负债率，同时降低了财务费用。

2013 年度和 2014 年度发行人因经营拓展需要而新增金融机构借款，特别是于 2014 年 7 月成功发行 18 亿元可转换公司债券，进而带动公司筹资活动产生的现金流量金额为正。

2015 年 1-6 月由于发行人阶段性资金充裕，因而新增贷款规模较小，以及本期支付分红款导致筹资活动产生的现金流量净额为负。

4、偿债能力分析

(1) 主要偿债能力指标

最近三年及一期，发行人主要偿债能力指标如下表所示：

表 6-36 最近三年及一期发行人主要偿债能力指标

项 目	2015 年 6 月 30 日	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
流动比率	1.75	1.91	1.70	1.47
速动比率	0.42	0.57	0.35	0.42
资产负债率（合并报表）	54.29%	64.35%	61.27%	65.99%
资产负债率（母公司报表）	43.93%	58.58%	49.27%	58.52%
剔除预收账款后的资产负债率	47.65%	59.00%	56.87%	58.08%
项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
EBIT（万元）	55,097.78	140,566.43	168,336.75	125,515.71
EBITDA（万元）	59,100.63	147,798.53	175,198.80	130,207.83
EBIT 利息保障倍数	2.68	3.57	7.79	6.08
EBITDA 利息保障倍数	2.88	3.75	8.11	6.31

注：扣除预收账款的资产负债率=（负债总额-预收款项）/（资产总额-预收款项）。

从短期偿债能力指标来看，截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，发行人流动比率分别为 1.47、1.70、1.91 和 1.75，速动比率分别为 0.42、0.35、0.57 和 0.42，均基本保持稳定。发行人的速动比率较低，一方面是由于公司房地产业务涉及的存货尤其是开发成本占流动资产比重较高；另一方面系流动负债中，以预收售房款为主的预收款项金额较大所致。

从长期偿债能力指标来看，由于房地产行业属于资金密集型行业，土地储备和建安工程等占用现金规模较大，因此房地产开发企业往往财务杠杆水平较高。截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日、2014 年 12 月 31 日和 2015 年 6 月 30 日，发行人资产负债率分别为 65.99%、61.27%、64.35% 和 54.29%，总体保持稳定；其次，发行人从事的房地产业务所形成的商品房预售款确认收入前在预收款项科目核算，对公司的资产负债水平亦有一定影响，最近三年及一期末发行人扣除预收账款后的资产负债率分别为 58.08%、56.87%、59.00% 和 47.65%；此外，截至 2015 年 4 月 29 日发行人发行的 180,000 万元可转换公司债券中 179,529.20 万元已转换为公司股票，剩余 470.80 万元已由发行人赎回，本次转股完成后发行人的资本实力进一步增强，资产负债结构得到优化。

最近三年及一期，发行人 EBIT 利息保障倍数分别为 6.08 倍、7.79 倍、3.57 倍和 2.68 倍；EBITDA 利息保障倍数分别为 6.31 倍、8.11 倍、3.75 倍和 2.88 倍。2014 年度发行人 EBIT 利息保障倍数和 EBITDA 利息保障倍数均出现较大幅度回落，这一方面是因为本期投资收益金额较低，另一方面是由于有息负债规模增长带动利息支出上升。总体来看，发行人经营活动对有息负债利息支出的保障能力较强。

(2) 有息负债情况

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人有息负债余额为 635,726.93 万元，期限结构如下表所示：

表 6-37 截至 2014 年 12 月 31 日发行人有息负债期限结构

单位：万元

项 目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
1 年以内	92,110.65	102,175.00	-	-	194,285.65
1-2 年	-	-	164,492.26	-	164,492.26
2-3 年	-	-	66,074.00	-	66,074.00
3 年以上	-	-	38,402.81	172,472.21	210,875.02
合 计	92,110.65	102,175.00	268,969.07	172,472.21	635,726.93

注：截至 2015 年 4 月 23 日，累计有 179,529.20 万元“冠城转债”转换为发行人股票，转股数量为 28,956.27 万股；其余 470.80 万元未转股“冠城转债”由发行人全部赎回。

截至 2014 年 12 月 31 日，发行人有息负债担保方式结构如下表所示：

表 6-38 截至 2014 年 12 月 31 日发行人有息负债担保方式结构

单位：万元

项 目	短期借款	一年内到期的 长期借款	长期借款	应付债券	有息负债合计
信用借款	5,000.00	-	76,000.00	172,472.21	253,472.21
质押借款	4,430.00	6,000.00	28,000.00	-	38,430.00
抵押借款	8,820.00	18,875.00	58,295.07	-	85,990.07
保证借款	36,000.00	-	-	-	36,000.00
保证及抵押	-	31,100.00	22,574.00	-	53,674.00
保证及质押	-	44,200.00	77,800.00	-	122,000.00
抵押及质押	-	2,000.00	6,300.00	-	8,300.00
应收账款保理借款	8,193.50	-	-	-	8,193.50
抵押及保证借款	28,500.00	-	-	-	28,500.00
信用证押汇	1,167.16	-	-	-	1,167.16
合 计	92,110.65	102,175.00	268,969.07	172,472.21	635,726.94

(3) 融资渠道情况

发行人资信情况良好，与国内多家商业银行一直保持长期合作伙伴关系，截至 2015 年 6 月 30 日，发行人获得的商业银行已批复授信总额为 44.09 亿元，其中授信敞口为 42.64 亿元；未使用授信额度为 13.81 亿元，其中未使用授信敞口额度为 13.39 亿元。未使用授信额度中可提用的未使用授信额度为 5.72 亿元，其中可提用的未使用授信敞口额度为 5.30 亿元。

5、营运能力分析

最近三年及一期，发行人主要营运能力指标如下表所示：

表 6-39 最近三年及一期发行人主要营运能力指标

单位：次/年

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
应收账款周转率	8.91	12.07	12.21	10.99
存货周转率	0.39	0.49	0.62	0.62
总资产周转率	0.30	0.43	0.54	0.52

注：2015 年 1-6 月的应收账款周转率、存货周转率和总资产周转率已经年化处理。受发行人营业收入和营业成本的结算周期影响，相关指标均不具有可比意义。

发行人房地产业务主要采用预售模式，该业务形成的应收账款主要为房屋销售尾款

和应收海淀区国土局土地收储款；漆包线业务形成的应收客户货款是发行人应收账款的主要组成部分。最近三年，发行人应收账款周转率分别为 10.99 次/年、12.21 次/年和 12.07 次/年，总体保持稳定。2015 年 1-6 月，发行人经年化的应收账款周转率为 8.91 次/年。

由于房地产项目开发周期相对较长，从获取土地储备到正式交付商品房并确认营业收入及成本通常需要 2-3 年时间，因此发行人存货周转率较低。最近三年，发行人存货周转率分别为 0.62 次/年、0.62 次/年和 0.49 次/年。2014 年度，发行人存货周转率出现一定程度回落，这一方面是受房地产项目开发进度阶段性影响，本期结算面积有所减少，导致房地产业务确认的营业成本相应降低；另一方面是因为本期铜价持续下行，带动漆包线业务营业成本同比下滑。2015 年 1-6 月，发行人经年化的存货周转率为 0.39 次/年。

最近三年，发行人总资产周转率分别为 0.52 次/年、0.54 次/年和 0.43 次/年。2014 年度，由于发行人新增对富滇银行投资，同时通过直接、间接融资方式筹集资金，公司资产总额同比出现较大幅度增加，进而导致总资产周转率相应回落。2015 年 1-6 月，发行人经年化的总资产周转率为 0.30 次/年。

6、盈利能力分析

最近三年及一期，发行人利润表主要科目情况如下表所示：

表 6-40 最近三年及一期发行人利润表主要科目情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
一、营业总收入	292,264.12	756,420.67	822,548.03	625,627.16
其中：营业收入	292,264.12	756,420.67	822,548.03	625,627.16
二、营业总成本	260,129.57	639,740.81	725,903.74	535,485.01
其中：营业成本	217,157.66	538,843.48	628,311.15	466,983.91
营业税金及附加	20,135.65	53,858.68	59,519.63	33,839.17
销售费用	5,224.39	11,457.78	12,561.54	9,829.04
管理费用	8,407.07	18,369.72	17,487.09	13,793.41
财务费用	8,658.67	17,350.80	5,471.69	11,499.29
资产减值损失	546.13	-139.65	2,552.64	-459.80
加：公允价值变动收益		-	-	-
投资收益	8,350.45	3,189.94	65,962.94	23,301.95
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	-266.40	1,661.68	200.74	-1,146.39

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
三、营业利润	40,485.00	119,869.80	162,607.23	113,444.09
加：营业外收入	6,304.93	3,670.41	884.24	1,089.08
减：营业外支出	51.33	322.19	881.55	145.38
四、利润总额	46,738.60	123,218.02	162,609.92	114,387.78
五、净利润	35,083.89	90,745.13	128,480.13	86,174.24
归属于母公司所有者的净利润	30,858.30	75,106.97	127,777.53	83,083.75
少数股东损益	4,225.59	15,638.16	702.59	3,090.49

(1) 营业收入分析

最近三年及一期，发行人营业收入构成情况如下表所示：

表 6-41 最近三年及一期发行人营业收入构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务收入	285,252.91	97.60%	740,860.40	97.94%	804,288.91	97.78%	609,921.95	97.49%
其他业务收入	7,011.21	2.40%	15,560.27	2.06%	18,259.12	2.22%	15,705.21	2.51%
营业收入合计	292,264.12	100.00%	756,420.67	100.00%	822,548.03	100.00%	625,627.16	100.00%

最近三年，发行人分别实现营业收入 625,627.16 万元、822,548.03 万元和 756,420.67 万元。2014 年度，发行人实现的营业收入有所下降，这一方面是受到房地产开发项目结算周期的影响，另一方面是由于漆包线业务按照“基准铜价+加工费”的方式定价，受铜价下降影响漆包线业务产品销售单价相应回落。2015 年 1-6 月，发行人实现营业收入 292,264.12 万元。

最近三年及一期，发行人主营业务收入占营业收入的比例保持在 97% 以上，说明公司主业突出。发行人主营业务收入主要包括房地产业务收入和漆包线业务收入；其他业务收入主要为漆包线废线、废品销售收入和物业出租收入。

最近三年及一期，发行人主营业务收入按业务类型构成情况如下表所示：

表 6-42 最近三年及一期发行人主营业务收入按业务类型构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
漆包线业务	139,194.54	48.80%	321,293.98	43.37%	344,888.08	42.88%	315,595.67	51.74%
房地产业务	146,058.37	51.20%	419,566.42	56.63%	459,400.83	57.12%	294,326.28	48.26%
主营业务收入合计	285,252.91	100.00%	740,860.40	100.00%	804,288.91	100.00%	609,921.95	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产业务收入占主营业务收入总额的比重分别为 48.26%、57.12%、56.63% 和 51.20%；漆包线业务收入占主营业务收入总额的比重分别为 51.74%、42.88%、43.37% 和 48.80%。总体来看，发行人主营业务收入分业务构成基本保持稳定，各期的波动主要是受房地产项目开发和结算周期影响所致。

最近三年及一期，发行人主营业务收入按区域构成情况如下表所示：

表 6-43 最近三年及一期发行人主营业务收入按区域构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
国内	283,200.95	99.28%	735,646.76	99.30%	799,752.63	99.44%	606,968.74	99.52%
东北地区	1,733.82	0.61%	3,205.83	0.43%	8,870.83	1.10%	6,296.07	1.03%
西北地区	413.48	0.14%	1,005.40	0.14%	1,036.22	0.13%	394.75	0.06%
华南地区	16,318.75	5.72%	48,884.55	6.60%	34,886.60	4.34%	38,461.24	6.31%
华中地区	10,496.01	3.68%	21,109.85	2.85%	17,306.76	2.15%	12,354.30	2.03%
华北地区	47,001.94	16.48%	322,909.08	43.59%	347,461.77	43.20%	272,035.10	44.60%
华东地区	193,988.92	68.01%	307,931.33	41.56%	363,248.20	45.16%	256,536.23	42.06%
西南地区	6,453.16	2.26%	11,858.32	1.60%	12,719.65	1.58%	10,345.10	1.70%
其他地区	6,794.87	2.38%	18,742.41	2.53%	14,222.60	1.77%	10,545.95	1.73%
国外	2,051.95	0.72%	5,213.64	0.70%	4,536.28	0.56%	2,953.21	0.48%
主营业务收入合计	285,252.91	100.00%	740,860.40	100.00%	804,288.91	100.00%	609,921.95	100.00%

发行人主营业务收入主要来源于华东地区和华北地区。最近三年及一期，发行人在华东地区和华北地区实现的主营业务合计占主营业务收入总额的比重分别为 86.66%、88.36%、85.15% 和 84.49%。发行人在华东地区实现的主营业务收入主要系漆包线业务收入；在华北地区实现的主营业务收入主要系房地产业务收入。

(2) 营业成本分析

最近三年及一期，发行人营业成本构成情况如下表所示：

表 6-44 最近三年及一期发行人营业成本构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务成本	211,960.25	97.61%	526,416.26	97.69%	612,671.81	97.51%	454,708.35	97.37%
其他业务成本	5,197.41	2.39%	12,427.22	2.31%	15,639.33	2.49%	12,275.56	2.63%
营业成本合计	217,157.66	100.00%	538,843.48	100.00%	628,311.15	100.00%	466,983.91	100.00%

最近三年及一期，发行人分别发生营业成本 466,983.91 万元、628,311.15 万元、538,843.48 万元和的 217,157.66 万元。总体来看，发行人营业成本的变动趋势基本和营业收入的基本一致。

最近三年及一期，发行人主营业务成本占营业成本的比例分别为 97.37%、97.51%、97.69%和 97.61%，营业成本和营业收入的结构较为匹配。

最近三年及一期，发行人主营业务成本按业务类型构成情况如下表所示：

表 6-45 最近三年及一期发行人主营业务成本按业务类型构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
漆包线业务	131,440.95	62.01%	304,682.62	57.88%	329,120.32	53.72%	302,315.96	66.49%
房地产业务	80,519.30	37.99%	221,733.64	42.12%	283,551.49	46.28%	152,392.38	33.51%
主营业务成本合计	211,960.25	100.00%	526,416.26	100.00%	612,671.81	100.00%	454,708.35	100.00%

最近三年及一期，发行人房地产业务成本占主营业务成本总额的比重分别为 33.51%、46.28%、42.12%和 37.99%；漆包线业务成本占主营业务成本总额的比重分别为 66.49%、53.72%、57.88%和 62.01%。由于发行人漆包线业务毛利率较低，因此其占主营业务成本总额的比重较高。

(3) 毛利润分析

最近三年及一期，发行人营业毛利润构成情况如下表所示：

表 6-46 最近三年及一期发行人营业毛利润构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
主营业务毛利润	73,292.66	97.59%	214,444.14	98.56%	191,617.10	98.65%	155,213.60	97.84%
其中：漆包线业务	7,753.59	10.32%	16,611.36	7.63%	15,767.76	8.12%	13,279.71	8.37%
房地产业务	65,539.07	87.26%	197,832.78	90.93%	175,849.34	90.53%	141,933.90	89.47%
其他业务毛利润	1,813.80	2.41%	3,133.05	1.44%	2,619.79	1.35%	3,429.65	2.16%
营业毛利润合计	75,106.46	100.00%	217,577.19	100.00%	194,236.88	100.00%	158,643.25	100.00%

最近三年及一期，发行人营业毛利率构成情况如下表所示：

表 6-47 最近三年及一期发行人营业毛利率构成情况

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
主营业务毛利率	25.69%	28.95%	23.82%	25.45%
其中：漆包线业务	5.57%	5.17%	4.57%	4.21%
房地产业务	44.87%	47.15%	38.28%	48.22%
其他业务毛利率	25.87%	20.13%	14.35%	21.84%
综合营业毛利率	25.70%	28.76%	23.61%	25.36%

最近三年及一期，发行人实现的营业毛利润分别为 158,643.25 万元、194,236.88 万元、217,577.19 万元和 75,106.46 万元，其中房地产业务毛利润分别为 141,933.90 万元、175,849.34 万元、197,832.78 万元和 65,539.07 万元，对营业毛利润的贡献分别为 89.47%、90.53%、90.93%和 87.26%，是发行人营业毛利润的重要组成部分。

最近三年及一期，发行人综合营业毛利率分别为 25.36%、23.61%、28.76%和 25.70%，虽然受到房地产业务毛利率波动影响，但总体保持稳定。

（4）营业税金及附加分析

最近三年及一期，发行人发生的营业税金及附加分别为 33,839.17 万元、59,519.63 万元、53,858.68 万元和 20,135.65 万元，主要包括土地增值税和营业税等。最近三年及一期，发行人营业税金及附加构成情况如下表所示：

表 6-48 最近三年及一期发行人营业税金及附加构成情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
营业税	7,730.91	38.39%	22,124.84	41.08%	23,352.43	39.23%	15,505.62	45.82%
城市维护建设税	618.06	3.07%	1,828.49	3.39%	1,823.04	3.06%	1,289.81	3.81%
教育费附加	442.14	2.20%	1,285.35	2.39%	1,330.56	2.24%	821.32	2.43%
土地增值税	11,293.35	56.09%	28,320.65	52.58%	32,668.42	54.89%	16,132.23	47.67%
房产税	51.18	0.25%	281.04	0.52%	326.93	0.55%	88.02	0.26%
土地使用税	-	0.00%	18.31	0.03%	18.25	0.03%	2.16	0.01%
合 计	20,135.65	100.00%	53,858.68	100.00%	59,519.63	100.00%	33,839.17	100.00%

发行人主要税种和适用税率情况如下表所示：

表 6-49 发行人主要税种和适用税率情况

项 目	计税依据	适用税率
增值税	按增值额计征	17%
营业税	按应税营业收入计征	5%
城市维护建设税	按应纳流转税额计征	5%、7%
教育费附加	按应纳流转税额计征	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 30%-60%

发行人土地增值税的预缴和计提方式如下：在房地产项目实现预售时，开发主体按照当地土地增值税征管政策规定的不同物业的预征率，依据销售取得的收入按月申报预缴土地增值税。最近三年及一期，发行人各区域的土地增值税预征率在 2%-6% 之间。在房地产项目达到收入确认条件时，开发主体按照收入和可扣除项目金额，测算增值税率，按照权责发生制计提土地增值税。

(5) 期间费用分析

最近三年及一期，发行人期间费用情况如下表所示：

表 6-50 最近三年及一期发行人期间费用情况

单位：万元

项 目	2015 年 1-6 月		2014 年度		2013 年度		2012 年度	
	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比	金 额	占 比
销售费用	5,224.39	1.79%	11,457.78	1.51%	12,561.54	1.53%	9,829.04	1.57%
管理费用	8,407.07	2.88%	18,369.72	2.43%	17,487.09	2.13%	13,793.41	2.20%
财务费用	8,658.67	2.96%	17,350.80	2.29%	5,471.69	0.67%	11,499.29	1.84%
合 计	22,290.13	7.63%	47,178.30	6.24%	35,520.33	4.32%	35,121.74	5.61%

注：本表中“占比”指占营业收入的比重。

最近三年及一期，发行人发生的期间费用合计分别为 35,121.74 万元、35,520.33 万元、47,178.30 万元和 22,290.13 万元，占同期营业收入的比例分别为 5.61%、4.32%、6.24% 和 7.63%。总体来看，发行人对期间费用的管控处于较好水平，占营业收入的比重保持在较低水平。

发行人销售费用主要包括广告及业务宣传费、销售代理费、运输装卸费等。最近三年及一期，发行人发生的销售费用分别为 9,829.04 万元、12,561.54 万元、11,457.78 万元和 5,224.39 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.57%、1.53%、1.51% 和 1.79%。2013 年度，发行人发生的销售费用同比有所上升，这主要系房地产业务收入上升以及漆包线销量增加，确认的销售费用相应增加。

发行人管理费用主要包括职工薪酬、折旧费、办公费等。最近三年及一期，发行人发生的管理费用分别为 13,793.41 万元、17,487.09 万元、18,369.72 万元和 8,407.07 万元，占同期营业收入的比例分别为 2.20%、2.13%、2.43% 和 2.88%。总体来看，随着发行人业务规模的持续扩大，其管理费用呈现上升的趋势。2013 年度，发行人发生的管理费用同比出现较大幅度增加，这主要系海科建及其所属子公司于 2012 年第四季度起纳入公司合并范围，而 2013 年全年纳入合并范围，造成本期管理费用较上年增长较多。

最近三年及一期，发行人发生的财务费用分别为 11,499.29 万元、5,471.69 万元、17,350.80 万元和 8,658.67 万元，占同期营业收入的比例分别为 1.84%、0.67%、2.29% 和 2.96%。2013 年度，发行人发生的财务费用同比下降 52.42%，这主要是因为本期公司资金较为充裕，通过增加资金管理收益、减少非房地产业务阶段性融资等方式控制财务费用。2014 年度，发行人发生的财务费用同比出现大幅增加，这主要系受本期增加金融机构借款和发行可转换公司债券影响所致。

（6）投资收益分析

最近三年及一期，发行人实现的投资收益分别为 23,301.95 万元、65,962.94 万元、3,189.94 万元和 8,350.45 万元。2012 年度和 2013 年度，发行人实现的投资收益金额较大，主要原因如下：

2012 年 10 月，发行人通过北京交易所挂牌交易增持了海科建 20% 股权后对其持股比例达到 69%，成为海科建控股股东，根据《企业会计准则》于 2012 年度确认了非经常性的投资收益 24,348.67 万元。发行人通过增持海科建股份成为其控股股东，扩大了在北京地区控制的土地储备面积，符合以北京地区为重点的战略定位。发行人已就本次转让履行了评估及决策等法定程序，本次交易不构成关联交易。

2013 年 1 月，发行人将持有的深圳冠洋 100% 股权转让给上海诚盈一期股权投资中心（有限合伙），并确认了投资收益 64,873.40 万元。由于深圳冠洋所开发地块规划超过 50% 为商场及写字楼，与发行人以住宅开发为主的战略定位不符，为盘活资产，将资金投入北京、南京等战略重点地区房地产项目，发行人将深圳冠洋予以转让。发行人已就本次转让履行了评估及决策等法定程序，本次交易不构成关联交易。

（7）营业外收入和支出分析

最近三年及一期，发行人实现的营业外收入分别为 1,089.08 万元、884.24 万元、3,670.41 万元和 6,304.93 万元，这主要系公司收到的政府补助和违约金收入等，其中收到政府补助金额分别为 483.69 万元、579.40 万元、1,755.22 万元和 131.25 万元；同期发行人发生的营业外支出分别为 145.38 万元、881.55 万元、322.19 万元和 51.33 万元，这主要系固定资产处置损失和对外捐赠等。

（8）净利润分析

最近三年及一期，发行人分别实现净利润 86,174.24 万元、128,480.13 万元、90,745.13 万元和 35,083.89 万元。由于发行人于 2013 年确认深圳冠洋股权转让投资收益 64,873.40 万元，导致公司本期实现的净利润同比出现大幅增加。

（9）盈利能力指标分析

最近三年及一期，发行人主要盈利能力指标情况如下表所示：

表 6-51 最近三年及一期发行人主要盈利能力指标情况

项 目	2015 年 1-6 月	2014 年度	2013 年度	2012 年度
总资产报酬率	2.85%	7.92%	11.03%	10.39%
加权平均净资产收益率	5.00%	14.74%	30.95%	24.70%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	4.24%	13.77%	16.27%	17.30%

最近三年，发行人总资产报酬率分别为 10.39%、11.03%和 7.92%；加权平均净资产收益率分别为 24.70%、30.95%和 14.74%。2013 年度，受确认深圳冠洋股权转让投资收益影响，发行人总资产报酬率和加权平均净资产收益率均同比出现一定程度上升。2014 年度，由于本期财务费用增幅较大以及投资收益较少，发行人总资产报酬率和加权平均净资产收益率均同比出现回落。

最近三年，发行人扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率分别为 17.30%、16.27%和 13.77%。总体来看，随着发行人净资产规模的持续扩大，公司扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率呈现逐年下降的趋势。

（10）可能影响发行人盈利能力持续性、稳定性的因素分析

A、房地产业务

发行人房地产业务的发展、未来盈利能力的持续性和稳定性与整个房地产行业发展状况、宏观调控政策和公司内部资源能力密切相关。

从外部环境来看，一方面我国国民经济持续发展和居民收入上升较快，且仍处于城镇化持续阶段，住房刚性需求和改善需求潜力仍然较大；另一方面近年来国家为调控房价、抑制投资、投机出台的一系列宏观调控政策，部分地区房地产市场过热势头得到有效控制，房地产销售价格上涨势头放缓，同时部分三、四线城市出现供大于求的情况，房地产销售难度显著增加。

从发行人内部来看，经过多年发展，发行人房地产业务实力不断增强，积累了项目开发管理的经验和人才资源，并通过太阳宫新区及冠城名敦道等项目成功的运作，在业界树立起了综合性住宅社区开发商的鲜明品牌。同时，发行人始终坚持稳健的经营策略，能较好的适应市场和政策变化。发行人目前土地储备较为充足，能够满足公司房地产业务未来 2-3 年的发展需要。截至 2014 年 12 月 31 日，发行人权益未结算建筑面积约 165

万平方米，其中北京地区权益未结算建筑面积约 19 万平方米，南京地区权益未结算建筑面积约 84 万平方米。未来发行人将通过加强项目管理，加强产品创新和结构调整，提高项目周转速度等措施，确保公司房地产业务的稳步发展和盈利能力的进一步提高。

B、漆包线业务

漆包线属于基础材料，其广泛运用于电机、家电、汽车、通讯电子产品等下游制造领域，整体需求与宏观经济的发展密切相关。发行人漆包线业务历史悠久，技术实力雄厚，生产规模、研发水平及品牌影响力均位居行业前列。公司未来将根据市场需求加强技术创新，积极调整产品结构，在保证公司现有市场占有率的基础上逐步拓展包括汽车、高铁、核电、风电、机器人等新兴产业市场领域，从而提高漆包线产品的盈利水平，并继续保持在生产规模、研发水平及品牌影响力等方面的行业地位。最近三年，虽然漆包线业务对发行人营业毛利润的贡献不高，但相对较为稳定。预计未来随着宏观经济转好，漆包线业务仍可能给发行人带来稳定的盈利。

（二）发行人未来发展的战略目标

未来，发行人将根据市场变化，在抓好现有房地产业务和漆包线业务创新和发展的同时，积极布局产业转型。

房地产业务方面，发行人以聚焦城市战略为核心，加大北京、南京等战略核心区域内的土地储备力度，压缩和调整战略区域外项目；坚持产品创新和结构调整，适应房地产新政下的刚需和改善性需求市场；实行小步快走战略，根据公司规模及销售情况，稳健进行土地储备。

漆包线业务方面，发行人将继续坚持以市场为导向，继续发挥行业龙头作用，积极推动科技创新和产品结构调整，根据用户需求不断完善和开发新产品，继续保持在生产规模、研发水平及品牌影响力等方面的行业领先地位；把握“中国制造 2025”国家战略实施的历史发展机遇，重点发展包括新能源汽车、高铁、核电、风电等行业用漆包线，与绿色产业相伴，提高产品附加值。

新产业布局方面，发行人一方面将加快对锂电池及相关新能源行业的布局及投资，有效推动公司产业结构转型升级；另一方面将推进 P2P 网贷平台建设，以互联网平台整合金融资源，拓展新的利润增长点。

八、本次债券发行后发行人资产负债结构的变化

本次债券发行完成后将引起发行人资产负债结构的变化。假设发行人的资产负债结构在以下假设基础上产生变动：

- 1、相关财务数据模拟调整的基准日为 2015 年 6 月 30 日；
- 2、假设本次债券的募集资金净额为 28 亿元，即不考虑融资过程中所产生的相关费用且全部发行；
- 3、假设本次债券募集资金净额 28 亿元计入 2015 年 6 月 30 日的资产负债表；
- 4、本次债券募集资金 28 亿元，其中不超过 18 亿元用于偿还发行人金融机构借款，其余募集资金用于补充公司流动资金；
- 5、假设本次债券于 2016 年 6 月 30 日完成发行。

基于上述假设，本次债券发行对发行人合并资产负债结构的影响如下表所示：

表 6-52 本次债券发行对发行人合并资产负债结构的影响

单位：万元

项 目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	1,459,548.49	1,560,148.49	100,600.00
非流动资产合计	431,389.58	431,389.58	-
资产总计	1,890,938.08	1,991,538.08	100,600.00
流动负债合计	832,131.79	776,731.79	-55,400.00
非流动负债合计	194,481.50	350,481.50	156,000.00
负债合计	1,026,613.29	1,127,213.29	100,600.00
资产负债率	54.29%	56.60%	2.31%

本次债券发行对发行人母公司资产负债结构的影响如下表所示：

表 6-53 本次债券发行对发行人母公司资产负债结构的影响

单位：万元

项 目	历史数	模拟数	变化值
流动资产合计	401,193.48	501,793.48	100,600.00
非流动资产合计	660,360.73	786,260.73	125,900.00
资产总计	1,061,554.21	1,288,054.21	226,500.00
流动负债合计	403,402.55	357,902.55	-45,500.00
非流动负债合计	62,964.70	334,964.70	272,000.00
负债合计	466,367.25	692,867.25	226,500.00
资产负债率	43.93%	53.79%	9.86%

九、重大或有事项或承诺事项

（一）发行人对外担保情况

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人对外担保（不含对控股子公司的担保）情况如下表所示：

表 6-54 截至 2015 年 6 月 30 日发行人对外担保（不含对控股子公司的担保）情况

单位：万元

被担保单位	担保类型	担保金额	担保期限
福建省福抗药业股份有限公司	连带责任保证担保	2,000.00	2015.05.15-2016.02.28
福建省福抗药业股份有限公司	连带责任保证担保	1,800.00	2014.07.28-2015.07.28
福建省福抗药业股份有限公司	连带责任保证担保	2,000.00	2014.09.02-2015.07.01

发行人向福建省福抗药业股份有限公司提供担保事项已经发行人第九届董事会第五次（临时）、第八次（临时）会议审议通过。

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人为客户按揭贷款 308,590.00 万元提供保证担保。

（二）未决诉讼、仲裁事项

截至本募集说明书签署日，发行人不存在作为一方当事人的重大诉讼或仲裁事项。

（三）重大承诺

1、2013 年 4 月 2 日，发行人第八届董事会第三十三次（临时）会议审议通过，同意公司下属子公司太阳宫地产向诚盈三期融资人民币 60,000 万元，其中 4,000 万元以诚盈三期对太阳宫地产进行增资扩股的方式提供，其余 56,000 万元由诚盈三期通过委托贷款方式提供。同时，约定太阳宫地产在归还诚盈三期的委托贷款后，发行人和福建丰榕投资有限公司将分别以人民币 3,800 万、200 万受让（回赎）诚盈三期持有的太阳宫地产 38% 股权和 2% 股权。截至 2015 年 6 月 30 日，上述回赎约定尚未实施。

2、2014 年 7 月 7 日，发行人与福建创鑫科技开发有限公司签订了《投资意向协议书》，公司拟通过增资方式投资入股福建创鑫科技开发有限公司并成为其第一大股东，具体由双方进一步协商后在相关正式投资协议中确定。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人尚未签订正式投资协议，亦尚未实施投资入股约定。

3、发行人第九届董事会第七次（临时）会议于 2014 年 5 月 30 日审议通过《关于

投资不超过 9,800 万元参股设立北京文化创新小额贷款股份有限公司的议案》，同意公司投资不超过人民币 9,800 万元与北京市文化投资发展集团中心共同设立北京文化创新小额贷款股份有限公司（暂定名）。截至 2015 年 6 月 30 日，发行人尚未设立上述约定下的小额贷款公司。

(1) 发行人第九届董事会第十八次（临时）会议于 2015 年 1 月 15 日审议通过《关于投资入股西安物华新能源科技有限公司的议案》，同意公司通过增资入股方式以人民币 8,480 万元的价格溢价认购西安物华 6,575 万元的注册资本。入股完成后，发行人将持有西安物华 44.92% 股权。同日，公司与北方特种能源集团有限公司、西北工业集团有限公司签署了《关于对西安物华新能源科技有限公司增资扩股之协议书》。（具体详见公司 2015 年 1 月 17 日公告）。截至 2015 年 6 月 30 日，上述协议书生效条件尚未成就。

（四）资产负债表日后事项

1、2015 年 7 月 3 日，发行人接到控股股东福建丰榕投资有限公司（以下简称“丰榕投资”）及其一致行动人 STARLEX LIMITED 的通知，丰榕投资于 2015 年 7 月 3 日通过上海证券交易所交易系统增持公司股份 598,201 股，占公司已发行总股份的 0.04%。本次增持后，丰榕投资持有公司的股份数量为 448,951,933 股，占公司已发行总股份的 30.27%；STARLEX LIMITED 仍持有公司 30,389,058 股股份，即本次增持后丰榕投资及一致行动人 STARLEX LIMITED 合计持有公司已发行总股份的 32.32%。同时，丰榕投资拟在未来 12 个月内（自本次增持之日起算）通过上交所交易系统以每股不超过 11 元的价格继续增持公司股份，累计增持比例不超过公司已发行总股份的 2%（含本次已增持部分股份），累计投入金额不超过人民币 3.27 亿元（含本次已投入金额）。截止 2015 年 7 月 27 日，丰榕投资累计增持本公司股份 598,201 股，占公司已发行总股份的 0.04%，增持后，丰榕投资持有公司的股份数量为 448,951,933 股，占公司已发行总股份的 30.27%。

2、2015 年 7 月 9 日，发行人第九届董事会第二十八次（临时）会议审议通过《冠城大通股份有限公司第一期员工持股计划（草案）》及摘要，该员工持股计划筹集资金总额上限为 10,000 万元。员工持股计划设立后拟委托中融（北京）资产管理有限公司管理，由公司代表本员工持股计划与中融（北京）资产管理有限公司签署《中融资产-

融信 9 号资产管理计划-资产管理合同》，并全额认购由中融（北京）资产管理有限公司设立的融信 9 号资产管理计划(以下简称“融信 9 号”)，融信 9 号主要投资范围包括购买和持有冠城大通股票、投资固定收益及现金类产品等。融信 9 号资产管理计划的存续期为 36 个月，自员工持股计划草案通过公司股东大会审议之日起计算；融信 9 号应当在公司股东大会审议通过员工持股计划后 6 个月内完成股票的购买；融信 9 号通过二级市场购买等法律法规许可的方式所获标的股票的锁定期为 12 个月，自标的股票登记过户至资产管理计划名下之日起算。

除上述事项外，截至本募集说明书签署日，发行人无其他应披露未披露的资产负债表日后事项。

十、资产抵押、质押和其他限制用途安排

截至 2015 年 6 月 30 日，发行人所有权受限资产主要系为金融机构借款而设定的担保资产，包括货币资金、可供出售金融资产、应收账款、存货、固定资产、无形资产等，具体情况如下：

表 6-55 截至 2015 年 6 月 30 日发行人所有权受限资产情况

单位：万元

项 目	用 途	账面价值
货币资金	保证金	21,137.06
应收票据	质押借款	359.23
应收账款	质押借款	210.13
存货	抵押借款	316,519.44
可供出售金融资产	质押借款	59,290.00
固定资产	抵押借款	62,458.27
无形资产	抵押借款	44,181.68
合 计		504,155.81

截至 2015 年 6 月 30 日，除上述披露的受限资产之外，发行人无其他具有可对抗第三人的优先偿付负债的情况。

第七节 募集资金运用

一、募集资金运用计划

本次债券募集资金不超过 28 亿元，本次债券募集资金扣除发行费用后，拟将其中不超过 18 亿元用于偿还金融机构借款，剩余募集资金用于补充公司流动资金。

（一）偿还金融机构贷款

发行人将根据预计募集资金到位时间，本着有利于优化公司债务结构以及尽可能节省公司财务费用的原则灵活安排偿还公司部分借款。本次债券募集资金中不超过 18 亿元将用于偿还公司金融机构借款。如本次债券募集资金实际到位时间与公司预计不符，发行人将运用自有资金偿还已到期的借款，募集资金到位后与上述借款相对应的募集资金将用于补充流动资金。

（二）补充营运资金

发行人主营业务具有资金投入规模较大的特点，因此充足的资金供应是公司进一步扩大业务规模、提升营运效率的必要条件。发行人拟将本次债券募集资金偿还金融机构借款后的剩余部分用于补充公司流动资金。随着发行人业务范围和经营规模的不断扩大，公司对流动资金的总体需求逐步增加，因此通过发行本次债券募集资金补充流动资金将对公司正常经营发展提供有力保障。

二、募集资金运用对发行人财务状况的影响

（一）对发行人负债结构的影响

以 2015 年 6 月 30 日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的资产负债率水平将略有上升，由发行前的 54.29% 上升为发行后的 56.60%，将上升 2.31 个百分点；母公司财务报表的资产负债率水平将亦将有所上升，由发行前的 43.93% 上升为发行后的 48.79%，将上升 4.86 个百分点；合并财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 18.94% 增至发行后的 31.09%，母公司财务报表的非流动负债占负债总额的比例将由发行前的 13.50% 增至发行后的 48.34%。

（二）对于发行人短期偿债能力的影响

以 2015 年 6 月 30 日发行人财务数据为基准，本次债券发行完成且根据上述募集资金运用计划予以执行后，发行人合并财务报表的流动比率将由发行前的 1.75 增加至发行后的 2.01，母公司财务报表的流动比率将由发行前的 0.99 增加至发行后的 1.40。发行人流动比率将有一定的提高，流动资产对于流动负债的覆盖能力得到提升，短期偿债能力有所增强。

三、募集资金专项账户管理安排

发行人按照《管理办法》的相关要求，设立了本次公司债券募集资金专项账户，用于公司债券募集资金的接收、存储、划转与本息偿付。募集资金专项账户相关信息如下：

账户名称：冠城大通股份有限公司

开户银行：中国工商银行福州高桥支行

银行账户：1402225319600012588

第八节 债券持有人会议

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意并接受本公司为本次债券制定的《债券持有人会议规则》并受之约束。

一、债券持有人行使权利的形式

《债券持有人会议规则》中规定的债券持有人会议职责范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身的利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身的利益。

债券持有人会议由本次债券全体债券持有人依据《债券持有人会议规则》组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集并召开，并对《债券持有人会议规则》规定的职权范围内事项依法进行审议和表决。

二、债券持有人会议规则主要内容

第一章 总则

第一条 为规范本次债券债券持有人会议的组织 and 行为，界定债券持有人会议的职权、义务，保障债券持有人的合法权益，根据《公司法》、《证券法》和《管理办法》及相关法律法规及其他规范性文件的规定，制定《债券持有人会议规则》。

第二条 债券持有人会议由全体债券持有人组成，债券持有人会议依据《债券持有人会议规则》规定的程序召集和召开，并对《债券持有人会议规则》规定的权限范围内的事项依法进行审议和表决。债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券，即视为同意并接受《债券持有人会议规则》，受《债券持有人会议规则》之约束。

第三条 债券持有人会议根据《债券持有人会议规则》审议通过的决议，对所有债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让本次债券的持有人，下同）具有同等的效力和约束力。

债券持有人单独行使权利的，不适用《债券持有人会议规则》的相关规定。债券持有人单独行使权利，不得与债券持有人会议通过的决议相抵触。

债券持有人会议可就涉及全体债券持有人利益相关的事项进行表决（债券持有人与

债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决），但不得对发行人的正常经营活动进行干涉。

《债券持有人会议规则》所规定债券持有人会议职权范围内的事项，债券持有人应通过债券持有人会议维护自身利益；其他事项，债券持有人应依据法律、行政法规和本募集说明书的规定行使权利，维护自身利益。

第四条 《债券持有人会议规则》中使用的词语与《债券受托管理协议》中定义的词语具有相同的含义。

第二章 债券持有人会议的权限范围

第五条 债券持有人会议的权限范围如下：

(1) 变更本募集说明书的约定，但债券持有人会议不得作出决议同意发行人不支付本次债券本息、变更本次债券利率、取消本募集说明书中的回购条款；

(2) 变更本次债券受托管理人及其授权代表或《债券受托管理协议》的主要内容；

(3) 发行人不能按期支付本次债券的本息时，决定采取何种措施维护债券持有人权益，决定是否通过诉讼等程序强制发行人偿还本次债券本息；

(4) 发行人发生减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产时决定采取何种措施维护债券持有人权益，对是否委托债券受托管理人参与发行人的整顿、和解、重组或者破产的法律程序作出决议；

(5) 变更《债券持有人会议规则》；

(6) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项时，决定采取何种措施维护债券持有人权益；

(7) 根据法律及《债券持有人会议规则》的规定其他应当由债券持有人会议审议并决定的事项。

第三章 债券持有人会议的召集

第六条 存在下列情况的，应当召开债券持有人会议：

(1) 变更本次债券募集说明书的约定；

(2) 修改债券持有人会议规则；

(3) 变更本次债券受托管理人或受托管理协议的主要内容；

(4) 发行人不能按期支付本次债券的本息或发生受托管理协议项下的其他违约事件；

(5) 发行人减资（因股权激励回购股份导致的减资除外）、合并、分立、解散或者申请破产；

(6) 增信措施或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(7) 发行人、单独或者合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人向债券受托管理人书面提议召开；

(8) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(9) 发行人提出债务重组方案的；

(10) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项。

第七条 债券持有人会议由债券受托管理人负责召集。

受托管理人应当自收到书面提议之日起五个交易日内向提议人书面回复是否召集持有人会议。同意召集会议的，受托管理人应当于书面回复日起十五个交易日内召开会议。

当出现债券持有人会议权限范围内及《债券持有人会议规则》第六条所述的任何事项时，债券受托管理人应自其知悉该等事项之日起 5 个工作日内，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知；会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

变更或解聘债券受托管理人的债券持有人会议，发行人或单独或合计持有本期债券总额百分之十以上的债券持有人可以根据《债券受托管理协议》的约定，以公告方式发出召开债券持有人会议的通知，会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

第八条 如债券受托管理人未能按《债券持有人会议规则》第七条的规定履行其职责，单独或合并持有的本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。就债券持有人会议权限范围内的事项，发行人向债券受托管理人书面提议召开债券持有人会议之日起 5 个工作日内，债券受托管理人未发出召开债券持有人会议通知的，发行人可以公告方式发出召开债券持有人会议的通知。本条所述任

一情况下，债券持有人会议通知的发出日不得晚于会议召开日期之前 10 个交易日。

第九条 债券持有人会议召集通知发出后，除非发生不可抗力或《债券持有人会议规则》另有规定，不得变更债券持有人会议召开时间或取消会议，也不得变更会议通知中列明的议案；因不可抗力确需变更债券持有人会议召开时间、取消会议或变更会议通知中所列议案的，召集人应当原定召开日期的至少 5 个工作日之前以公告方式发出补充通知并说明原因。债券持有人会议补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。新的开会时间应当至少提前 5 个工作日公告，但不得因此变更债权登记日。

债券持有人会议通知发出后，如果召开债券持有人会议的拟决议事项消除的，召集人可以公告方式取消该次债券持有人会议并说明原因。

债券受托管理人发出召开债券持有人会议通知的，受托管理人是债券持有人会议召集人；发行人根据《债券持有人会议规则》发出召开债券持有人会议通知的，发行人为召集人；单独持有本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，该债券持有人为召集人；合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的多个债券持有人发出召开债券持有人会议通知的，则该等债券持有人推举一名债券持有人为召集人。

第十条 债券持有人会议通知应包括以下内容：

- (1) 债券发行情况；
- (2) 受托管理人或召集人、会务负责人姓名及联系方式；
- (3) 会议时间和地点；
- (4) 会议召开形式：持有人会议可以采用现场、非现场或者两者相结合的形式；会议以网络投票方式进行的，受托管理人应当披露网络投票办法、计票原则、投票方式、计票方式等信息；
- (5) 会议拟审议议案：议案属于债券持有人会议权限范围、有明确的决议事项，并且符合法律、法规和《债券持有人会议规则》的相关规定；
- (6) 会议议事程序：包括债券持有人会议的召集方式、表决方式、表决时间和其他相关事宜；
- (7) 债权登记日：应当为债券持有人会议召开日前的第五个交易日；

(8) 提交债券账务资料以确认参会资格的截止时点：债券持有人在债券持有人会议召开前未向召集人证明其参会资格的，不得参加债券持有人会议和享有表决权；

(9) 委托事项：参会人员应当出具授权委托书和身份证明，在授权范围内参加债券持有人会议并履行受托义务。

第十一条 债券持有人会议的债权登记日为债券持有人会议召开日前的第五个交易日。债权登记日收市时在有关登记托管机构的托管名册上登记的未获偿还的本次债券持有人，为有权出席该次债券持有人会议的登记持有人。

第十二条 召开债券持有人会议的地点原则上应在福建省福州市内。会议场所由发行人提供或由债券持有人会议召集人提供。

第四章 议案、委托及授权事项

第十三条 提交债券持有人会议审议的议案由召集人负责起草。议案内容应符合法律的规定，在债券持有人会议的权限范围内，并有明确的议题和具体决议事项。

第十四条 单独或合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的债券持有人有权向债券持有人会议提出临时议案。发行人及其他重要关联方可参加债券持有人会议并提出临时议案。

临时提案人应不迟于债券持有人会议召开之日前第 5 个交易日，将内容完整的临时议案提交召集人，召集人应在会议召开日的至少 2 个交易日前发出债券持有人会议补充通知，并公告提出临时议案的债券持有人姓名或名称、持有债券的比例和临时议案内容，补充通知应在刊登会议通知的同一指定媒体上公告。除上述规定外，召集人发出债券持有人会议通知后，不得修改会议通知中已列明的议案或增加新的议案。

第十五条 债券持有人（或其法定代表人、负责人）可以亲自出席债券持有人会议并表决，也可以书面委托代理人代为出席并表决。受托管理人可以作为征集人，征集债券持有人委托其代为出席债券持有人会议，并代为行使表决权。征集人应当向债券持有人客观说明债券持有人会议的议题和表决事项，不得隐瞒、误导或者以有偿方式征集。征集人代为出席债券持有人会议并代为行使表决权的，应当取得债券持有人出具的委托。债券受托管理人和发行人应当出席债券持有人会议，但无表决权（债券受托管理人亦为债券持有人或征集人除外）。应单独和/或合并持有本次债券表决权总数 10% 以上的

债券持有人、或者债券受托管理人的要求，发行人的董事、监事和高级管理人员（合称“发行人代表”）应当出席债券持有人会议。发行人代表在债券持有人会议上应对债券持有人、债券受托管理人的询问作出解释和说明。债券持有人进行表决时，每一张未偿还的债券享有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。确定上述发行人股东的股权登记日为债权登记日当日。

经会议主席同意，本次债券其他重要相关方可以参加债券持有人会议，并有权就相关事项进行说明，但无表决权。

第十六条 债券持有人本人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件，债券持有人法定代表人或负责人出席会议的，应出示本人有效身份证明文件、法定代表人或负责人资格的有效证明和持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。委托代理人出席会议的，代理人应出示本人有效身份证明文件、被代理人（或其法定代表人、负责人）依法出具的授权委托书、被代理人有效身份证明文件、被代理人持有未偿还的本次债券的证券账户卡或法律规定的其他证明文件。

第十七条 债券持有人出具的委托他人出席债券持有人会议的授权委托书应当载明下列内容：

- （1）代理人的姓名、身份证号码；
- （2）代理人的权限，包括但不限于是否具有表决权；
- （3）是否有分别对列入债券持有人会议议程的每一审议事项投赞成、反对或弃权票的指示；
- （4）授权委托书签发日期和有效期限；
- （5）委托人签字或盖章。

第十八条 授权委托书应当注明如果债券持有人不作具体指示，债券持有人代理人是否可以按自己的意思表决。授权委托书应在债券持有人会议召开前送交召集人和受托管理人。

第五章 债券持有人会议的召开

第十九条 债券持有人会议可以采取现场方式召开，也可以采取通讯等方式召开。

第二十条 债券持有人会议应由债券受托管理人代表担任会议主席并主持。如债券受托管理人未能履行职责时，由出席会议的债券持有人共同推举一名债券持有人（或债券持有人代理人）担任会议主席并主持会议；如在该次会议开始后 1 小时内未能按前述规定共同推举出会议主席，则应当由出席该次会议的持有未偿还的本次债券表决权总数最多的债券持有人（或其代理人）担任会议主席并主持会议。

第二十一条 会议主席负责制作出席会议人员的签名册。签名册应载明参加会议的债券持有人名称或姓名、出席会议代理人的姓名及其身份证件号码、持有或者代表的未偿还的本次债券表决权总数及其证券账户卡号码或法律规定的其他证明文件的相关信息等事项。

第二十二条 债券持有人及其代理人出席债券持有人会议的差旅费用、食宿费用等，均由债券持有人自行承担。

第二十三条 债券持有人会议须经单独或合并持有本次债券表决权总数 50% 以上的债券持有人（或债券持有人代理人）出席方可召开。

第二十四条 会议主席有权经会议同意后决定休会、复会及改变会议地点。经会议决议要求，会议主席应当按决议修改会议时间及改变会议地点。休会后复会的会议不得对原先会议议案范围外的事项做出决议。

第二十五条 发行人、债券清偿义务承继方等关联方及增信机构应当按照受托管理人或者召集人的要求列席债券持有人会议。资信评级机构可应受托管理人或者召集人邀请列席会议，持续跟踪债券持有人会议动向，并及时发表公开评级意见。

第二十六条 债券持有人会议应当有律师见证。见证律师对会议的召集、召开、表决程序、出席会议人员资格和有效表决权等事项出具法律意见书。法律意见书应当与债券持有人会议决议一同披露。

第六章 表决、决议及会议记录

第二十七条 向会议提交的每一议案应由与会的有权出席债券持有人会议的登记持有人或其正式任命的代理人投票表决。每一张未偿还的债券拥有一票表决权。债券持有人与债券持有人会议拟审议事项有关联关系时，应当回避表决。

第二十八条 债券持有人或其代理人对议案进行表决时，只能投票表示：同意或反

对或弃权。

第二十九条 债券持有人会议采取记名方式投票表决。每次债券持有人会议之监票人为两人，负责该次会议之计票、监票。会议主席应主持推举该次债券持有人会议之监票人，监票人由出席会议的债券持有人或其代理人担任。与发行人有关联关系的债券持有人及其代理人不得担任监票人。债券持有人会议对议案进行表决时，应由监票人负责计票、监票。

第三十条 债券持有人会议不得就未经公告的议案进行表决。债券持有人会议审议议案时，不得对议案进行变更。任何对议案的变更应被视为一个新的议案，不得在该次会议上进行表决。

债券持有人会议不得对会议通知载明的议案进行搁置或不予表决，会议主席应保证债券持有人会议连续进行，直至形成最终决议。因不可抗力等特殊原因导致会议中止或不能作出决议的，应采取必要措施尽快恢复召开债券持有人会议或直接终止该次会议，并及时公告。

会议主席根据表决结果确认债券持有人会议决议是否获得通过，并应当在会上宣布表决结果。决议的表决结果应载入会议记录。

第三十一条 会议主席如果对提交表决的决议结果有任何怀疑，可以对所投票数进行点算；如果会议主席未提议重新点票，出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）对会议主席宣布结果有异议的，有权在宣布表决结果后立即要求重新点票，会议主席应当即时点票。

第三十二条 除《债券受托管理协议》或《债券持有人会议规则》另有规定外，债券持有人会议形成的决议，须经出席会议的代表本次债券表决权二分之一以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效；但对于免除或减少发行人在本次债券项下的义务的决议（债券持有人会议权限内），须经出席会议的代表本次债券表决权三分之二以上的债券持有人（或债券持有人代理人）同意才能生效。

第三十三条 债券持有人会议形成的决议自通过之日起生效。会议主席应向发行人所在地中国证监会派出机构及交易所报告债券持有人会议的情况和会议结果，对于不能作出决议或者终止会议的情形，还应当说明理由。

债券持有人会议的有效决议对全体债券持有人（包括所有出席会议、未出席会议、反对决议或放弃投票权的债券持有人，持有无表决权的本次债券之债券持有人以及在相关决议通过后受让取得本次债券的持有人）具有同等的效力和约束力。受托管理人依据债券持有人会议决议行事的结果由全体债券持有人承担。债券持有人单独行使债权，不得与债券持有人会议通过的有效决议相抵触。

第三十四条 债券持有人会议召集人应在债券持有人会议做出生效决议之日的次日将决议进行公告，发行人应予协助和配合。

第三十五条 债券持有人会议应有会议记录。会议记录记载以下内容：

- （1） 召开会议的日期、具体时间、地点；
- （2） 会议主席姓名、会议议程；
- （3） 出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券的张数以及出席会议的债券持有人（或债券持有人代理人）所代表的本次债券表决权总数占所有本次债券表决权总数的比例；
- （4） 各发言人对每个审议事项的发言要点；
- （5） 每一表决事项的表决结果；
- （6） 债券持有人的质询意见、建议及发行人代表的答复或说明等内容；
- （7） 债券持有人会议认为应当载入会议记录的其他内容。

受托管理人或者召集人应当在债券持有人会议表决截止日次一交易日披露会议决议公告，会议决议公告包括但不限于以下内容：

- （1） 出席会议的债券持有人所持表决权情况；
- （2） 会议有效性；
- （3） 各项议案的议题和表决结果。

第三十六条 债券持有人会议应当有书面会议记录。债券持有人会议记录由出席会议的受托管理人或者召集人代表和见证律师签名，并由召集人交债券受托管理人保存，并按证券交易所要求向证券交易所提供。债券持有人会议记录的保管期限至少为本次债券到期之日起十年。

第七章 附则

第三十七条 债券受托管理人应严格执行债券持有人会议决议，代表债券持有人及时就有关决议内容与发行人及其他有关主体进行沟通，督促债券持有人会议决议的具体落实。

第三十八条 除涉及发行人商业秘密或受适用法律规定的限制外，出席会议的发行人代表应当对债券持有人的质询和建议做出答复或说明。

第三十九条 对债券持有人会议的召集、召开、表决程序及决议的合法有效性发生争议，应在发行人住所地人民法院通过诉讼解决。

第四十条 法律对债券持有人会议规则有明确规定的，从其规定。

第四十一条 《债券持有人会议规则》项下公告的方式为：中国证监会或上交所指定的媒体上进行公告。

第四十二条 债券持有人会议的会议费、公告费、律师费等费用由发行人承担。

第四十三条 如《债券持有人会议规则》的规定与《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求有冲突，以《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国合同法》、《公司债券发行与交易管理办法》等法律、法规及规范性文件的规定及中国证监会的最新监管要求为准。

第四十四条 《债券持有人会议规则》所称“以上”、“内”，含本数；“过”、“低于”、“多于”，不含本数。

第九节 债券受托管理人

债券持有人认购或购买或以其他合法方式取得本次债券均视作同意中信证券股份有限公司作为本次债券的债券受托管理人，且视作同意本公司与债券受托管理人签署的本次债券的《债券受托管理协议》项下的相关规定。

本节仅列示了本次债券之《债券受托管理协议》的主要内容，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》全文。《债券受托管理协议》的全文置备于本公司与债券受托管理人的办公场所。

一、债券受托管理人

根据发行人与中信证券于 2015 年 6 月签署的《冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议》，中信证券受聘担任本次债券的债券受托管理人。

中信证券作为首家在上海证券交易所上市的国内证券公司，是目前资产规模最大、经营牌照最全、盈利能力最强的证券公司之一，中信证券在近 15 年间共有 14 年在国内证券公司同业中债券承销市场份额排名第一，在国内债券市场中占据重要地位，具有丰富的债券项目执行经验。除作为本次债券发行的主承销商之外，与本公司不存在可能影响其公正履行公司债券受托管理职责的利害关系。

本次债券受托管理人的联系方式如下：

债券受托管理人名称：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：高愈湘、刘忠江、王艳艳、丁勇才、段亚平、朱鹏、陈咸耿、黄晨源、蔡雪珂

联系电话：010-60833515、60833551

传真：010-60833504

二、债券受托管理协议主要内容

以下仅列明《债券受托管理协议》的主要条款，投资者在作出相关决策时，请查阅《债券受托管理协议》的全文。

（一）发行人的权利和义务

1、发行人应当根据法律、法规和规则及募集说明书的约定，按期足额支付本次债券的利息和本金。

2、发行人应当为本次债券的募集资金制定相应的使用计划及管理制度。募集资金的使用应当符合现行法律法规的有关规定及募集说明书的约定。

3、本次债券存续期内，发行人应当根据法律、法规和规则的规定，及时、公平地履行与本次债券相关的信息披露义务，及时向债券受托管理人提供信息披露文件，并确保其在本次债券存续期内所披露或者向中国证监会、证券交易所等部门及/或社会公众、债券受托管理人、债券持有人提供的所有文件、公告、声明、资料和信息，包括但不限于与本次债券发行和上市相关的申请文件和公开募集文件，均是真实、准确、完整的，不得有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。发行人在相关信息披露文件中关于意见、意向、期望的表述均是经适当和认真的考虑所有有关情况之后诚意做出并有充分合理的依据。

4、本次债券存续期内，发生以下任何事项，发行人应当在三个工作日内书面通知债券受托管理人，并根据债券受托管理人要求持续书面通知事件进展和结果：

- （1）发行人经营方针、经营范围或生产经营外部条件等发生重大变化；
- （2）发行人信用评级或本次债券信用评级发生变化或发生可能导致该等变化的事件；
- （3）发行人主要资产被查封、扣押、冻结、强制执行或者被抵押、质押、出售、转让、报废等；
- （4）发行人发生未能清偿到期债务的违约情况或者延迟支付本息的；
- （5）发行人当年累计新增借款或者对外提供担保超过上年末净资产的百分之二十；
- （6）发行人放弃债权或财产，超过上年末净资产的百分之十；
- （7）发行人发生超过上年末净资产百分之十的重大损失；

(8) 发行人作出减资、合并、分立、分拆、解散及申请破产或其他涉及发行人主体变更的决定；

(9) 发行人涉及或可能涉及重大诉讼、仲裁事项或者受到重大行政处罚；

(10) 保证人、担保物或者其他偿债保障措施发生重大变化；

(11) 发行人情况发生重大变化导致可能不符合公司债券上市条件；

(12) 发行人涉嫌犯罪被司法机关立案调查，发行人董事、监事、高级管理人员涉嫌犯罪被司法机关采取强制措施；

(13) 发行人拟变更募集资金用途，拟变更募集说明书的约定，或未能履行本次债券募集说明书的其他约定；

(14) 发行人未能或者预计不能按期支付利息或到期兑付本息；

(15) 发行人管理层不能正常履行职责，导致发行人债务清偿能力面临严重不确定性，需要依法采取行动的；

(16) 拟进行可能对发行人还本付息能力产生重大影响的重大的债务重组或资产重组或发行人提出债务重组方案的；

(17) 本次债券可能被暂停或者终止提供交易或转让服务的；

(18) 发行人的偿债能力、信用状况、经营与财务状况发生重大变化，可能影响如期偿还本次债券本息的或其他偿债保障措施发生重大变化；

(19) 发行人涉及需要说明的市场传闻；

(20) 发生其他对债券持有人权益有重大影响的事项；

(21) 发生其他对投资者作出投资决策有重大影响的事项。

就上述事件通知债券受托管理人同时，发行人就该等事项是否影响本次债券本息安全向债券受托管理人作出书面说明，并对有影响的事件提出有效且切实可行的应对措施。

5、发行人应当协助债券受托管理人在债券持有人会议召开前取得债权登记日的本次债券持有人名册，并承担相应费用。除上述情形外，发行人应每年（或根据债券受托管理人合理要求的间隔更短的时间）向债券受托管理人提供（或促使有关登记托管机构提供）更新后的债券持有人名单。

6、发行人应当履行债券持有人会议规则及债券持有人会议决议项下债券发行人应

当履行的各项职责和义务，及时向债券受托管理人通报与本次债券相关的信息，为债券受托管理人履行职责提供必要的条件和便利，充分保护债券持有人的各项权益。

7、预计不能偿还或已经发生不能按期偿还本次债券本息时，发行人应当按照债券受托管理人要求或债券持有人会议表决通过的要求提供或追加担保，并履行《债券受托管理协议》约定的其他偿债保障措施，并应当配合债券受托管理人办理其依法申请法定机关采取的财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。

8、发行人无法按时偿付本次债券本息时，应当对后续偿债措施作出安排，并及时通知债券受托管理人和债券持有人。

债券持有人有权对发行人安排的后续偿债措施提出异议，若发行人无法满足债券持有人合理要求的，债券持有人可要求发行人提前偿还本次债券本息。

9、发行人应对债券受托管理人履行《债券受托管理协议》项下职责或授权予以充分、有效、及时的配合和支持，并提供便利和根据债券受托管理人要求提供其履行职责所必要的信息、资料和数据。发行人应指定专人负责与本次债券相关的事务，并确保与债券受托管理人能够有效沟通。在不违反应遵守的法律规定的情况下，于每个会计期间结束且发行人年度报告已公布后，尽可能快地向债券受托管理人提供经审计的会计报告；于公布半年度报告、季度报告后，应尽快向债券受托管理人提供半年度、季度财务报表正本；根据债券受托管理人的合理需要，向其提供与经审计的会计报告相关的其他必要的证明文件。

10、受托管理人变更时，发行人应当配合债券受托管理人及新任受托管理人完成债券受托管理人工作及档案移交的有关事项，并向新任受托管理人履行《债券受托管理协议》项下应当向债券受托管理人履行的各项义务。

11、在本次债券存续期内，发行人应尽最大合理努力维持债券上市交易。如果本次债券被暂停上市，发行人经过整改后向证券交易所申请恢复上市的，必须事先经债券受托管理人书面同意。

12、发行人应维持现有的办公场所，若其必须变更现有办公场所，则其必须以《债券受托管理协议》约定的通知方式及时通知债券受托管理人。

13、发行人应严格依法履行有关关联交易的审议和信息披露程序，包括但不限于（1）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当提交发行人董事会和/或股东大会审议的关联交易，发行人应严格依法提交其董事会和/或股东大会审议，关联董事和/或关联股东应回避表决，独立董事应就该等关联交易的审议程序及对发行人全体股东是否公平发表独立意见；和（2）就依据适用法律和发行人公司章程的规定应当进行信息披露的关联交易，发行人应严格依法履行信息披露义务。

14、除正常经营活动需要外，发行人不得在其任何资产、财产或股份上设定担保，或对外提供保证担保，除非（1）该等担保在募集说明书公告日已经存在；或（2）募集说明书公告日后，为了债券持有人利益而设定担保；或（3）该等担保的设定不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（4）经债券持有人会议同意而设定担保。

15、发行人仅可在以下情况下出售其资产：（1）出售资产的对价公平合理且不会对发行人对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响；或（2）经债券持有人会议决议同意。

16、发行人一旦发生《债券受托管理协议》第 3.4 条约定事件时，发行人应立即书面通知债券受托管理人，同时附带发行人高级管理人员（为避免疑问，《债券受托管理协议》中发行人的高级管理人员指发行人的总经理、副总经理、董事会秘书或财务负责人中的任何一位）就该等事项签署的说明文件，详细说明情况，并说明拟采取的措施。

17、发行人应按照本次债券条款的约定按期向债券持有人支付债券本息及其他应付相关款项。在本次债券任何一笔应付款到期日前发行人应按照本次债券兑付代理人的相关要求，将应付款项划付至兑付代理人指定账户，并通知债券受托管理人。

18、发行人应当根据《债券受托管理协议》第 4.17 条的规定向债券受托管理人支付本次债券受托管理报酬和债券受托管理人履行受托管理人职责产生的额外费用。

19、发行人不得怠于行使或放弃权利，致使对本次债券的还本付息能力产生实质不利影响。

20、发行人应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（二）债券受托管理人

1、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则的规定及《债券受托管理协议》的约定制定受托管理业务内部操作规则，明确履行受托管理事务的方式和程序，对发行人履行募集说明书及《债券受托管理协议》约定义务的情况进行持续跟踪和监督。债券受托管理人为履行受托管理职责，有权代表债券持有人查询债券持有人名册及相关登记信息，以及专项账户中募集资金的存储与划转情况。

2、债券受托管理人应当持续关注发行人和保证人的资信状况、担保物状况、内外部增信机制及偿债保障措施的实施情况，可采取包括但不限于如下方式进行核查：

(1) 就《债券受托管理协议》第 3.4 条约定的情形，列席发行人和保证人的内部有权机构的决策会议；

(2) 每季度查阅前项所述的会议资料、财务会计报告和会计账簿；

(3) 调取发行人、保证人银行征信记录；

(4) 对发行人和保证人进行现场检查；

(5) 约见发行人或者保证人进行谈话。

3、债券受托管理人应当对发行人专项账户募集资金的接收、存储、划转与本息偿付进行监督。在本次债券存续期内，债券受托管理人应当每季度检查发行人募集资金的使用情况是否与募集说明书约定一致，有权要求发行人及时向其提供相关文件资料并就有关事项作出说明。

4、债券受托管理人应当督促发行人在募集说明书中披露《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则的主要内容，并应当通过本次债券交易场所的网站和中国证监会指定的报刊，向债券持有人披露包括但不限于受托管理事务报告、本次债券到期不能偿还的法律程序以及中国证监会及自律组织要求的其他需要向债券持有人披露的重大事项或文件。

5、债券受托管理人应当每季度对发行人进行回访，监督发行人对募集说明书约定义务的执行情况，并做好回访记录，出具受托管理事务报告。

6、出现《债券受托管理协议》第 3.4 条情形且对债券持有人权益有重大影响情形的，在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内，债券受托管理人应当问询发行人或者保证人（如有），要求发行人或者保证人解释说明，提供相关证据、文件和资料，并向市场公告临时受托管理事务报告。发生触发债券持有人会议情形的，召集债

券持有人会议。

7、债券受托管理人应当根据法律、法规和规则、《债券受托管理协议》及债券持有人会议规则的规定召集债券持有人会议，并监督相关各方严格执行债券持有人会议决议，监督债券持有人会议决议的实施。

8、债券受托管理人应当在债券存续期内持续督促发行人履行信息披露义务。债券受托管理人应当关注发行人的信息披露情况，收集、保存与本次债券偿付相关的所有信息资料，根据所获信息判断对本次债券本息偿付的影响，并按照《债券受托管理协议》的约定报告债券持有人。

9、债券受托管理人预计发行人不能偿还债务时，应当要求发行人追加担保，督促发行人履行《债券受托管理协议》第 3.7 条约定的偿债保障措施，或者可以依法申请法定机关采取财产保全措施。发行人追加担保或其他偿债保障措施的费用应由发行人承担，债券受托管理人申请财产保全措施的费用应由全体债券持有人按照本次债券持有比例承担。

10、本次债券存续期内，债券受托管理人应当勤勉处理债券持有人与发行人之间的谈判或者诉讼事务。

11、发行人为本次债券设定担保的，担保财产为信托财产。债券受托管理人应当在本次债券发行前或募集说明书约定的时间内取得担保的权利证明或者其他有关文件，并在担保期间妥善保管。

12、发行人不能偿还债务时，债券受托管理人应当督促发行人、增信机构和其他具有偿付义务的机构等落实相应的偿债措施，并可以接受全部或部分债券持有人的委托，以自己名义代表债券持有人提起民事诉讼、参与重组或者破产的法律程序。

13、债券受托管理人对受托管理相关事务享有知情权，但应当依法保守所知悉的发行人商业秘密等非公开信息，不得利用提前获知的可能对公司债券持有人权益有重大影响的事项为自己或他人谋取利益。

14、债券受托管理人应当妥善保管其履行受托管理事务的所有文件档案及电子资料，包括但不限于《债券受托管理协议》、债券持有人会议规则、受托管理工作底稿、与增信措施有关的权利证明（如有），保管时间不得少于债券到期之日或本息全部清偿后五年。

对于债券受托管理人因依赖其合理认为是真实且经发行人签署的任何通知、指示、同意、证书、书面陈述、声明或者其他文书或文件而采取的任何作为、不作为或遭受的任何损失，债券受托管理人应得到保护且不应对此承担责任。

15、除上述各项外，债券受托管理人还应当履行以下职责：

- (1) 债券持有人会议授权受托管理人履行的其他职责；
- (2) 募集说明书约定由受托管理人履行的其他职责。

16、在本次债券存续期内，债券受托管理人不得将其受托管理人的职责和义务委托其他第三方代为履行。

债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下的职责或义务时，可以聘请律师事务所、会计师事务所等第三方专业机构提供专业服务。

17、就提供《债券受托管理协议》项下服务，债券受托管理人所收取的债券受托管理人报酬为零。在中国法律允许的范围内，且在必要、合理的情况下，债券受托管理人在履行《债券受托管理协议》项下债券受托管理人责任时涉及的以下费用，由发行人承担：

(1) 因召开债券持有人会议所产生的会议费、公告费、律师费等合理费用，且该等费用符合市场公平价格；

(2) 在取得发行人同意（发行人同意债券受托管理人基于合理且必要的原则聘用）后聘用第三方专业机构（包括律师、会计师、评级机构等）提供专业服务而发生的费用；

(3) 因发行人未履行《债券受托管理协议》和募集说明书项下的义务而导致债券受托管理人额外支出的费用。

如需发生上述（1）或（2）项下的费用，由发行人直接支付，但债券受托管理人应事先告知发行人上述费用合理估计的最大金额，并获得发行人的同意，但发行人不得以不合理的理由拒绝同意。

债券受托管理人同意补偿发行人行使《债券受托管理协议》项下债券受托管理职责而发生的上述（1）、（2）和（3）项下的合理费用，直至一切未偿还的本次债券均已根据其条款得到兑付或成为无效。发行人应首先补偿债券受托管理人上述费用，再偿

付本次债券的到期本息。

18、如果发行人发生《债券受托管理协议》第 3.4 条项下的事件，债券受托管理人有权根据债券持有人会议作出的决议，依法采取任何其他可行的法律救济方式回收未偿还的本次债券本金和利息以保障全体债券持有人。

19、债券受托管理人有权行使《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他权利，应当履行《债券受托管理协议》、募集说明书及法律、法规和规则规定的其他义务。

（三）受托管理事务报告

1、受托管理事务报告包括年度受托管理事务报告和临时受托管理事务报告。

2、债券受托管理人应当建立对发行人的定期跟踪机制，监督发行人对募集说明书所约定义务的执行情况，并在每年六月三十日前向市场公告上一年度的受托管理事务报告。

前款规定的受托管理事务报告，应当至少包括以下内容：

- （1）债券受托管理人履行职责情况；
- （2）发行人的经营与财务状况；
- （3）发行人募集资金使用及专项账户运作情况；
- （4）内外部增信机制、偿债保障措施发生重大变化的，说明基本情况及处理结果；
- （5）发行人偿债保障措施的执行情况以及公司债券的本息偿付情况；
- （6）发行人在募集说明书中约定的其他义务的执行情况；
- （7）债券持有人会议召开的情况；
- （8）发生《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形的，说明基本情况及处理结果；
- （9）对债券持有人权益有重大影响的其他事项。

3、本次债券存续期内，出现债券受托管理人在履行受托管理职责时发生利益冲突、发行人募集资金使用情况和募集说明书不一致的情形，或出现《债券受托管理协议》第 3.4 条第（一）项至第（十二）项等情形以及其他对债券持有人权益有重大影响

的事项的，债券受托管理人在知道或应当知道该等情形之日起五个工作日内向市场公告临时受托管理事务报告。

（四）利益冲突的风险防范机制

1、债券受托管理人通过本人或代理人，在全球广泛涉及投资银行活动（包括投资顾问、财务顾问、资产管理、研究、证券发行、交易和经纪等）可能会与债券受托管理人履行《债券受托管理协议》之受托管理职责产生利益冲突。

债券受托管理人其他业务部门或关联方可以在任何时候：（1）向任何其他客户提供服务；（2）从事与发行人或与发行人属同一集团的任何成员有关的任何交易；或（3）为与其利益可能与发行人或与发行人属同一集团的其他成员的利益相对立的人的相关事宜行事，并可为自身利益保留任何相关的报酬或利润。

为防范相关风险，债券受托管理人已采取以下解决机制：债券受托管理人已根据监管要求建立完善的内部信息隔离和防火墙制度，保证：（1）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员不受冲突利益的影响；（2）债券受托管理人承担《债券受托管理协议》职责的雇员持有的保密信息不会披露给与《债券受托管理协议》无关的任何其他人；（3）相关保密信息不被债券受托管理人用于《债券受托管理协议》之外的其他目的；（4）防止与《债券受托管理协议》有关的敏感信息不适当流动，对潜在的利益冲突进行有效管理。

2、债券受托管理人不得为本次债券提供担保，且债券受托管理人承诺，其与发行人发生的任何交易或者其对发行人采取的任何行为均不会损害债券持有人的权益。

3、发行人或债券受托管理人任何一方违反《债券受托管理协议》利益冲突防范机制，对协议另一方或债券持有人产生任何诉讼、权利要求、损害、支出和费用（包括合理的律师费用）的，应负责赔偿受损方的直接损失。

（五）受托管理人的变更

1、在本次债券存续期内，出现下列情形之一的，应当召开债券持有人会议，履行变更受托管理人的程序：

- （1）债券受托管理人未能持续履行《债券受托管理协议》约定的受托管理人职责；
- （2）债券受托管理人停业、解散、破产或依法被撤销；

(3) 债券受托管理人提出书面辞职;

(4) 债券受托管理人不再符合受托管理人资格的其他情形。

在受托管理人应当召集而未召集债券持有人会议时,单独或合计持有本次债券总额百分之十以上的债券持有人有权自行召集债券持有人会议。

2、债券持有人会议决议决定变更受托管理人或者解聘债券受托管理人的,自新任受托管理人被正式、有效地聘任之日,新任受托管理人继承债券受托管理人在法律、法规和规则及《债券受托管理协议》项下的权利和义务,《债券受托管理协议》终止。新任受托管理人应当及时将变更情况向中国证券业协会报告。

3、债券受托管理人应当在上述变更生效当日或之前与新任受托管理人办理完毕工作移交手续。

4、债券受托管理人在《债券受托管理协议》中的权利和义务,在新任受托管理人被正式、有效地聘任之日起终止,但并不免除债券受托管理人在《债券受托管理协议》生效期间所应当享有的权利以及应当承担的责任。

(六) 陈述和保证

1、发行人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

(1) 发行人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的股份有限公司;

(2) 发行人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到发行人内部必要的授权,并且没有违反适用于发行人的任何法律、法规和规则的规定,也没有违反发行人的公司章程以及发行人与第三方签订的任何合同或者协议的规定。

2、债券受托管理人保证以下陈述在《债券受托管理协议》签订之日均属真实和准确:

(1) 债券受托管理人是一家按照中国法律合法注册并有效存续的证券公司;

(2) 债券受托管理人具备担任本次债券受托管理人的资格,且就债券受托管理人所知,并不存在任何情形导致或者可能导致债券受托管理人丧失该资格;

(3) 债券受托管理人签署和履行《债券受托管理协议》已经得到债券受托管理人内部必要的授权,并且没有违反适用于债券受托管理人的任何法律、法规和规则的规定,也没有违反债券受托管理人的公司章程以及债券受托管理人与第三方签订的任何

合同或者协议的规定。

(4) 债券受托管理人不对本次债券的合法有效性作任何声明；除监督义务外，不对本次募集资金的使用情况负责；除依据法律和《债券受托管理协议》出具的证明文件外，不对与本次债券有关的任何声明负责（为避免疑问，若债券受托管理人同时为本次债券的主承销商，则本款项下的免责声明不影响债券受托管理人作为本次债券的主承销商应承担的责任）。

(七) 不可抗力

1、不可抗力事件是指发行人和债券受托管理人在签署《债券受托管理协议》时不能预见、不能避免且不能克服的自然事件和社会事件。主张发生不可抗力事件的一方应当及时以书面方式通知其他方，并提供发生该不可抗力事件的证明。主张发生不可抗力事件的一方还必须尽一切合理的努力减轻该不可抗力事件所造成的不利影响。

2、在发生不可抗力事件的情况下，发行人和债券受托管理人应当立即协商以寻找适当的解决方案，并应当尽一切合理的努力尽量减轻该不可抗力事件所造成的损失。如果该不可抗力事件导致《债券受托管理协议》的目标无法实现，则《债券受托管理协议》提前终止。

(八) 违约责任

1、《债券受托管理协议》任何一方违约，守约方有权依据法律、法规和规则、募集说明书及本协议的规定追究违约方的违约责任。

2、若一方因其过失、恶意、故意不当行为或违反《债券受托管理协议》或适用的法规的任何行为（包括不作为）而导致另一方及其董事、监事、高级管理人员、雇员和代理人产生任何诉讼、权利要求、损害、债务、判决、损失、成本、支出和费用（包括合理的律师费用），该方应负责赔偿并使另一方其免受损失。

(九) 法律适用和争议解决

1、《债券受托管理协议》适用于中国法律并依其解释。

2、《债券受托管理协议》项下所产生的或与《债券受托管理协议》有关的任何争议，首先应在争议各方之间协商解决。如果协商解决不成，应提交位于北京的北京仲裁委员会按照该会届时有效的仲裁规则进行仲裁。仲裁应用中文进行。仲裁裁决是终

局的，对双方均有约束力。

3、当产生任何争议及任何争议正按前条约定进行解决时，除争议事项外，各方有权继续行使《债券受托管理协议》项下的其他权利，并应履行《债券受托管理协议》项下的其他义务。

第十节 发行人、中介机构及相关人员声明

发行人声明

根据《公司法》、《证券法》和《公司债券发行与交易管理办法》的有关规定，
本公司符合公开发行公司债券的条件。

公司法定代表人签名：



韩国龙

冠城大通股份有限公司

2015年08月24日

发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：



韩国龙



韩孝煌



韩孝捷



刘华



商建光



薛黎曦



张白



林湜



许秀珠

冠城大通股份有限公司

2015年08月24日


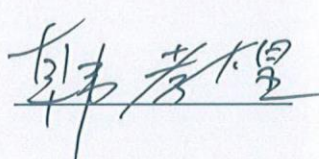

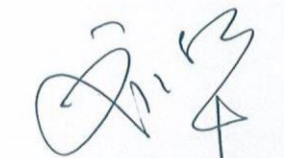

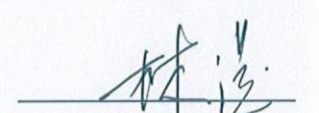
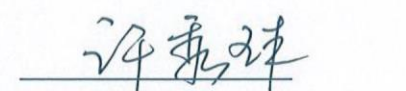


发行人全体董事、监事、高级管理人员声明

1、发行人全体董事声明

本公司全体董事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

公司全体董事签名：

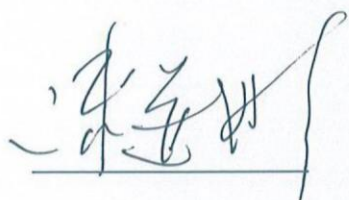
 _____	 _____	 _____
韩国龙	韩孝煌	韩孝捷
 _____	_____	_____
刘华	商建光	薛黎曦
 _____	 _____	 _____
张白	林湜	许秀珠


冠城大通股份有限公司
2015年08月24日

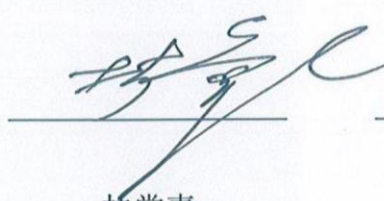
2、发行人全体监事声明

本公司全体监事承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

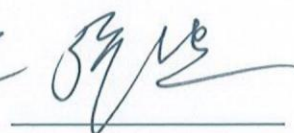
公司全体监事签名：



陈道彤



林常青



张生

冠城大通股份有限公司



2015年08月24日

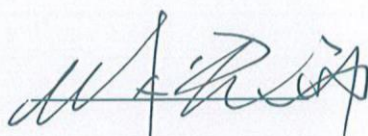
3、发行人全体非董事高级管理人员声明

本公司全体非董事高级管理人员承诺本募集说明书及其摘要不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

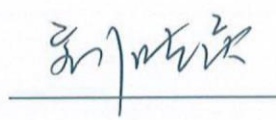
公司全体非董事高级管理人员签名：



韩国建



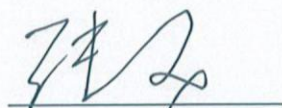
林思雨




刘晓灵



肖林寿



陈曦



李春



主承销商声明

本公司已对募集说明书及其摘要进行了核查，确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

本公司承诺本募集说明书及其摘要因存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使投资者在证券交易中遭受损失的，与发行人承担连带赔偿责任，但是能够证明自己没有过错的除外；本募集说明书及其摘要存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，且公司债券未能按时兑付本息的，本公司承诺负责组织募集说明书约定的相应还本付息安排。

项目负责人签名：



王艳艳



蔡雪珂

法定代表人（签字）：



王东明



受托管理人声明

本公司承诺严格按照相关监管机构及自律组织的规定、募集说明书及受托管理协议等文件的约定，履行相关职责。

发行人的相关信息披露文件存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，致使债券持有人遭受损失的，或者公司债券出现违约情形或违约风险的，本公司承诺及时通过召开债券持有人会议等方式征集债券持有人的意见，并以自己名义代表债券持有人主张权利，包括但不限于与发行人、增信机构、承销机构及其他责任主体进行谈判，提起民事诉讼或申请仲裁，参与重组或者破产的法律程序等，有效维护债券持有人合法权益。

本公司承诺，在受托管理期间因本公司拒不履行、迟延履行或者其他未按照相关规定、约定及本声明履行职责的行为，给债券持有人造成损失的，将承担相应的法律责任。

项目负责人签名：



王艳艳



蔡雪珂

法定代表人（签字）：



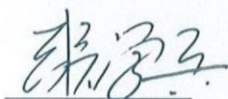
王东明



发行人律师声明

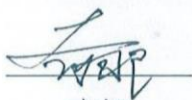
本所及签字的律师已阅读募集说明书及其摘要, 确认募集说明书及其摘要与本所出具的法律意见书不存在矛盾。本所及签字的律师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的法律意见书的内容无异议, 确认募集说明书不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏, 并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

律师事务所负责人（签字）：

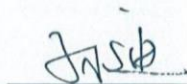


张学兵

经办律师（签字）：



李娜



孙迪



北京市中伦律师事务所

2015年08月24日

会计师事务所声明

本所及签字注册会计师已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本所出具的报告不存在矛盾。本所及签字注册会计师对发行人在募集说明书及其摘要中引用的财务报告的内容无异议，确认募集说明书不致因所引用内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

经办注册会计师（签字）：





会计师事务所负责人（签字）：



立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）

2015年08月24日



资信评级机构声明

本机构及签字的资信评级人员已阅读募集说明书及其摘要，确认募集说明书及其摘要与本机构出具的报告不存在矛盾。本机构及签字的资信评级人员对发行人在募集说明书及其摘要中引用的报告的内容无异议，确认募集说明书及其摘要不致因所引用内容出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

签字资信评级人员（签字）：


刘薇


李晶

资信评级机构负责人（签字）：


吴金善



联合信用评级有限公司

2015年08月24日

第十一节 备查文件

一、备查文件内容

本募集说明书的备查文件如下：

1、冠城大通股份有限公司 2012 年度、2013 年度和 2014 年度经审计的财务报告和 2015 年半年度未经审计的财务报表；

2、中信证券股份有限公司关于冠城大通股份有限公司公开发行 2015 年公司债券的核查意见；

3、北京市中伦律师事务所关于冠城大通股份有限公司发行 2015 年公司债券的法律意见书；

4、冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券信用评级分析报告；

5、冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券持有人会议规则；

6、冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券受托管理协议；

7、中国证监会核准本次发行的文件。

在本次债券发行期内，投资者可以至发行人和主承销商处查阅本募集说明书全文及上述备查文件，或访问上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）查阅本募集说明书及摘要。

二、备查文件查阅地点

投资者可以自本次债券募集说明书公告之日起到下列地点查阅本募集说明书全文及上述备查文件：

发行人：冠城大通股份有限公司

住所：福州市开发区快安延伸区创新楼

联系地址：福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层

法定代表人：韩国龙

联系人：肖林寿、余坦锋

联系电话：0591-83350026

传真：0591-83350013

主承销商：中信证券股份有限公司

住所：广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

联系地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

联系人：高愈湘、刘忠江、王艳艳、丁勇才、段亚平、朱鹏、陈咸耿、黄晨源、蔡雪珂

联系电话：010-60833515、60833551

传真：010-60833504

三、备查文件查阅时间

本次债券发行期间，每日 9:00-11:30，14:00-17:00（非交易日除外）。

投资者若对本募集说明书及其摘要存在任何疑问，应咨询自己的证券经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。