

公司代码：600067

公司简称：冠城大通

债券代码：122444

债券简称：15 冠城债

冠城大通股份有限公司

2016 年年度报告摘要

一 重要提示

- 1 本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到上海证券交易所网站等中国证监会指定媒体上仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 经董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润 321,517,130.98 元；2016 年母公司实现净利润 226,372,078.21 元，计提法定盈余公积金 22,637,207.82 元之后，加上年初未分配利润 1,771,362,764.77 元，扣除实施 2015 年度利润分配现金分红 148,779,472.50 元后，2016 年末可供投资者分配的利润为 1,826,318,162.66 元。

公司 2016 年度利润分配预案为：以利润分配股权登记日总股本为基数，向全体股东每 10 股派现金红利 1 元（含税）。本年度不实施资本公积金转增股本。

二 公司基本情况

1 公司简介

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

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	肖林寿	李丽珊
办公地址	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8-10层	福建省福州市五一北路153号正祥商务中心2号楼8-10层

电话	0591—83350026	0591—83350026
电子信箱	600067@gcdt.net	600067@gcdt.net

2 报告期公司主要业务简介

报告期内，公司从事的主要业务为房地产开发、漆包线生产销售，为实施战略转型布局新能源等业务领域。

（1）房地产业务

房地产行业是国民经济支柱产业之一。报告期内，房地产业务是公司主要利润来源，公司房地产开发涵盖商品住宅、写字楼、商业等，产品主要以销售为主。公司秉承聚焦重点城市、稳健扩张的战略，发挥区域品牌优势和资源，重点打造“大北京、大南京”区域，以“创新人居生活”的开发理念为消费者提供宜居、乐居产品。报告期内，公司主要开发项目包括冠城大通百旺府（百旺杏林湾）、冠城大通蓝郡、冠城大通蓝湾（观湖湾）、冠城大通珑湾、骏和棕榈湾、冠城大通首玺（三牧苑）等。

（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变压器、家用电器、电动工具、电机等领域，近年来随着产品创新发展逐步运用到风电、核电、新能源汽车等先进制造领域。漆包线行业是基础性的产业，在产业链中处于中间环节，其上游为铜杆产品，下游为家电、电机等工业制造业，上下游行业的变动对漆包线行业有重要影响，因此国内漆包线生产企业大部分采用的是“基准铜价+加工费”的定价方式，控制原材料价格波动风险。

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

（3）新能源业务

新能源产业是国家重点发展的战略新兴行业。为应对日益突出的燃油供求矛盾和环境污染问题，节能与新能源汽车已成为汽车产业未来的发展方向。动力电池是新能源汽车的心脏，是新能源汽车三大核心技术之一。锂电池电解液添加剂是锂电池目前不可或缺的重要材料之一。在锂电池技术越发成熟、核心材料相对固定的情况下，锂电池要实现更长寿命、更可靠、更安全的综合性能，电解液添加剂的作用就愈加凸显，随着上游市场需求的不断扩大，添加剂市场需求将出现大幅增长。

公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司主要进行动力电池系列产品的设计、生产与制造，经营范围包括锂离子电池、充电器、电动汽车电池模组、储能电池及电源管理系统的研发、生产、销售，以及对废旧电池的回收开发利用。目前，该公司部分生产线已投入使用。

另外，公司控股子公司福建创鑫科技开发有限公司主要从事锂电池电解液添加剂的研发、生产和销售，目前已形成集基础研究、全电池性能测试和评价、新产品开发和中试、规模化生产和销售为一体，专业水平较高的技术型企业，产品最终用于包括 ATL、三星、比亚迪等业内一流企业的锂电池产品。

此外，公司还持有包括富滇银行在内的几家金融机构股权，其中，持有富滇银行 5 亿股股份，占其总股份数的 10.53%，位列其第三大股东。

3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2016年	2015年	本年比上年 增减(%)	2014年
总资产	19,874,301,232.95	19,889,090,557.06	-0.07	19,792,848,386.72
营业收入	6,129,156,477.11	7,402,205,140.44	-17.20	7,564,206,725.04
归属于上市公司股东的 净利润	321,517,130.98	212,450,534.53	51.34	751,069,734.64
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 的净利润	259,385,471.56	161,252,271.38	60.86	701,745,103.17
归属于上市公司股东的 净资产	6,816,094,872.23	7,061,821,570.58	-3.48	5,529,314,585.63
经营活动产生的现金 流量净额	2,356,020,537.77	1,194,272,537.75	97.28	1,360,294,118.72
基本每股收益(元/股)	0.22	0.15	46.67	0.63
稀释每股收益(元/股)	0.22	0.15	46.67	0.58
加权平均净资产收益 率(%)	4.55	3.26	增加1.29个 百分点	14.74

注：截至2016年12月31日，公司股票期权激励计划行权已结束，在计算公司本期稀释每股收益时，已无需考虑公司股票期权的影响。

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	1,180,881,662.29	1,247,741,016.90	2,071,428,036.45	1,629,105,761.47
归属于上市公司股东的 净利润	1,184,613.54	33,059,502.04	214,094,441.99	73,178,573.41
归属于上市公司股东的 扣除非经常性损益 后的净利润	-1,844,480.49	24,255,949.13	210,933,310.51	26,040,692.41
经营活动产生的现金 流量净额	797,273,152.76	434,978,187.41	860,587,459.65	263,181,737.95

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股本及股东情况

4.1 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

截止报告期末普通股股东总数（户）					69,849		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					67,623		
前 10 名股东持股情况							
股东名称 （全称）	报告期内 增减	期末持股数 量	比例 （%）	持有 有限 售条 件的 股份 数量	质押或冻结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
福建丰榕投资有限 公司	28,395,040	477,346,973	31.99	0	质押	113,800,000	境内非 国有法 人
中信盈时资产管理 有限公司—中信盈 时冠城大通员工持 股计划二期	38,122,450	38,122,450	2.55	0	无		其他
中信证券股份有限 公司	9,317,807	37,286,385	2.50	0	未知		境内非 国有法 人
STARLEX LIMITED	0	30,389,058	2.04	0	无		境外法 人
中央汇金资产管理 有限责任公司	0	29,541,700	1.98	0	未知		国有法 人
林庄喜	9,156,766	28,480,366	1.91	0	未知		境内自 然人
招商证券股份有限 公司	13,684,200	19,236,600	1.29	0	未知		国有法 人
中国建银投资有限 责任公司	0	17,195,862	1.15	0	未知		国有法 人
长江财产保险股份 有限公司—委托民 生银行组合	17,070,000	17,070,000	1.14	0	未知		其他
张文军	7,328,529	7,328,529	0.49	0	未知		境内自 然人
上述股东关联关系或一致行动的 说明	福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

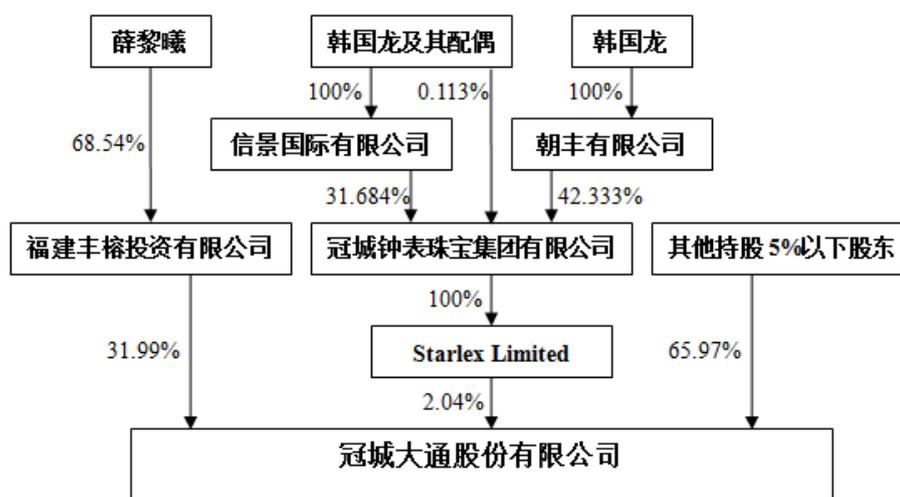
注：上述中信证券股份有限公司持有本公司 37,286,385 股中，包括公司第一期员工持股计划认购的“中融资产-融信 9 号资产管理计划”通过与中信证券股份有限公司开展股票收益互换交易持有的本公司股份 29,640,531 股。

4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用

4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用□不适用



5 公司债券情况

5.1 公司债券基本情况

单位:亿元 币种:人民币

债券名称	简称	代码	发行日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
冠城大通股份有限公司 2015 年公司债券	15 冠城债	122444	2015 年 8 月 26 日	2020 年 8 月 26 日	28	5.10%	采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

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

5.2 公司债券付息兑付情况

√适用 □不适用

报告期内, 公司按时完成公司债券第一年度 (自 2015 年 8 月 26 日至 2016 年 8 月 25 日) 利息支付。本次付息债权登记日为 2016 年 8 月 25 日, 付息日为 2016 年 8 月 26 日, 付息对象为截至 2016 年 8 月 25 日上海证券交易所收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“15 冠城债”持有人。本次债券票面年利率为 5.10%, 每手“15 冠城债”面值人民币 1,000 元, 派发利息人民币 51.00 元 (含税)。

5.3 公司债券评级情况

√适用□不适用

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

报告期内，联合评级在对公司经营状况进行综合分析评估的基础上，于 2016 年 5 月 17 日出具了《冠城大通股份有限公司公司债券 2016 年跟踪评级报告》，“15 冠城债”2016 年跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为“AA”，评级展望维持“稳定”；同时维持“15 冠城债”的债项信用等级为“AA”。详见公司 2016 年 5 月 19 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

5.4 公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

√适用 □不适用

主要指标	2016 年	2015 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率	0.6109	0.5611	4.98
EBITDA 全部债务比	19.78	19.49	0.29
利息保障倍数	3.19	3.99	-0.80

三 经营情况讨论与分析

1 报告期内主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 61.29 亿元，同比减少 17.20%；实现主营业务收入 59.83 亿元，同比减少 17.52%；由于本年度主要地产项目权益比例增加、漆包线销量增加且毛利率提高以及上年同期计提大额资产减值准备影响，公司 2016 年度实现归属于上市公司股东的净利润 3.22 亿元，较上年同期增长 51.34%，利润来源仍主要为房地产业务和漆包线业务。

1.1 房地产业务

报告期内，公司房地产业务共实现合同销售面积 34.81 万平方米，同比增加 12.69%；实现合同销售额 43.85 亿元，同比增加 9.38%；实现结算面积 33.10 万平方米，同比减少 4.75%；实现主营业务收入 33 亿元，同比减少 28.28%；实现净利润 4.54 亿元；报告期末未结算的预收账款为 31.72 亿元。主要房地产项目公司经营情况如下：

福建华事达房地产有限公司全资控股的南京万盛置业有限公司，主要进行冠城大通蓝郡项目开发，报告期内实现结算面积 13.90 万平方米，实现主营业务收入 9.84 亿元，实现净利润 2.04 亿元。

北京海淀科技园建设股份有限公司，主要进行西北旺新村、百旺杏林湾等项目开发，报告期内共实现结算面积 1.95 万平方米，实现主营业务收入 7.39 亿元，实现净利润 1.54 亿元。

(1) 公司目前在建或在售主要项目及剩余土地储备情况

单位：万平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	本期销售面积	累计销售面积	本期结算面积	累计结算面积
太阳星城 B 区	100%	北京东北三四环之间	完工	11.89	46.8	42.06	0.29	41.30	0.28	41.27
冠城大通蓝郡	100%	南京六合区	在建	60.74	101.25	85.10	15.02	45.64	13.90	32.49

冠城观湖湾	85%	苏州黄埭镇	完工	7.65	25.31	20.19	2.53	18.09	3.64	17.98
冠城三牧苑	100%	福州鼓楼区	完工	0.54	3.59	3.30	0.49	2.52	0.66	2.43
冠城大通华郡	100%	桂林建干北路	完工	5.31	10.89	8.38	3.06	8.35	3.13	7.35
西北旺新村项目	73.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	41.66	78.77	45.88	0.03	38.17	0.03	38.04
百旺杏林湾	81.5%	北京中关村永丰高新技术产业基地东北侧	在建	38.62	63.83	53.71	3.46	35.15	1.92	29.91
冠城大通珑湾	100%	苏州浒关分区	完工	9.53	8.07	8.03	2.14	6.90	2.45	6.58
骏和棕榈湾	100%	南通市崇川区	完工	15.5	48.05	45.43	7.54	28.81	6.80	26.46
福州会展岛项目	100%	福州海峡会展中心东北路西南侧	在建	7.03	10.18	-	0	0	0	0
永泰县樟[2015]拍04、05、06号土地	93%	永泰赤壁	拟建	15.95	-	-	0	0	0	0
合计	--	--	--	214.42	396.74	312.08	34.56	224.93	32.81	202.51

①西北旺新村项目中，A3 地块土地用途为商业和办公，根据相关规划文件地上建筑面积约 19.1 万平方米，该地块总可售面积尚未确定故仍暂不计入。

②上述福州会展岛项目将以自有经营物业为主。除此之外，公司目前开发的土地及房产主要以出售为目的。

③除上述部分项目的开发公司由本公司与其他方共同投资成立外，公司未有其他合作开发项目。

④报告期内，公司已转让完成位于河北省霸州的项目，故不列入上表。

(2) 截至报告期末，公司参与的一级土地开发项目主要如下：

项目名称	开发公司	持股比例	项目位置	项目占地面积
太阳宫 D 区土地一级开发项目	北京太阳宫房地产开发有限公司	95%	北京市朝阳区太阳宫乡	79.88 万平方米

上述太阳宫 D 区土地一级开发项目开发已接近尾声，公司将尽快完成后续工作以达到收储条件。

1.2 漆包线业务

面对严峻的市场形势和行业竞争压力，2016 年，公司克服重重困难，多措并举抢占高端市场，加大重点产品和高附加值产品市场的开发、推广力度，取得历史最好成绩。报告期内，公司已将漆包线业务统一整合至福州大通机电有限公司平台下，公司漆包线业务共实现产量 6.63 万吨，同比增长 8.08%；实现销售量 6.65 万吨，同比增长 8.30%；实现主营业务收入 26.18 亿元，同比减少 1.12%；实现净利润 8,833.35 万元，同比增长 76.26%。

其中，福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量 3.52 万吨，同比增长 14.23%；实现销售量 3.47 万吨，同比增长 12.10%；实现主营业务收入 13.63 亿元，同比增长 2.00%。

江苏大通漆包线生产基地共完成漆包线产量 3.12 万吨，同比增长 1.90%；实现销售量 3.17 万

吨，同比增长 4.43%；实现主营业务收入 12.55 亿元，同比减少 4.30%。

1.3 总体财务状况分析

公司年末资产 198.74 亿元，与年初 198.89 亿元基本持平；年末负债 121.40 亿元，比年初 111.59 亿元增长 8.79%。2016 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 61.09%，较年初 56.11% 增加 4.98 个百分点。报告期内，公司资产总额保持平稳，负债总额受公司本报告期房地产业务未结算预售款增加、预收北京实创股权转让款以及本期归还金融机构借款等因素综合影响而较年初有所增加。

2016 年 12 月 31 日，归属于上市公司股东的股东权益 68.16 亿元，比年初 70.62 亿元减少 2.46 亿元，主要受以下几个因素综合影响：本报告期实现的归属于上市公司股东的净利润 3.22 亿元，相应增加净资产；本报告期溢价增持控股公司北京德成兴业股权而冲减净资产 4.75 亿元；本报告期实施股权激励第五次行权而增加 431.6 万股股份以及增加资本公积 0.22 亿元，相应增加净资产 0.264 亿元；本报告期实施 2015 年度现金分红 1.49 亿元，相应减少净资产；本报告期因汇率变动而实现外币报表折算差额 0.3 亿元，相应增加净资产。

本报告期内，公司实现营业收入 61.29 亿元，比上年同期 74.02 亿元下降 17.20%。其中，漆包线业务实现营业收入 26.89 亿元，比上年同期 27.27 亿元下降 1.39%，漆包线在销量较上年度增长的基础上减少收入，主要受原材料铜价下降而致销售单价下降的影响；房地产业务实现营业收入 33.75 亿元，比上年同期 46.70 亿元下降 27.74%，收入减少的主要原因是结算区域结构变化，以及受开发进度及结算周期影响本年度结算面积较上年度减少。

受本年度主要地产项目权益比例增加、漆包线销量增加且毛利率提高以及上年同期计提大额资产减值准备影响，本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期出现较大幅度增长。2016 年度，公司实现上市公司股东享有的净利润 32,151.71 万元，比上年同期 21,245.05 万元增加 10,909.66 万元，增长 51.34%。

报告期内，公司现金及现金等价物净增加 2.1 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 23.56 亿元，主要是本年公司房地产业务销售回笼款大于当年房地产开发投入影响所致；投资活动产生的现金流量净额为-10.27 亿元，主要是本年增持北京德成兴业及德成置地股权、支付冠城股权投资基金等合伙企业投资款等因素影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为-11.47 亿元，主要是本年偿还金融机构贷款以及支付公司债利息等因素综合影响所致。

1.4 经营计划完成情况

报告期内，公司实现营业收入 61.29 亿元，低于年初提出的计划，主要因房地产业务受项目进度影响，导致结算收入较原计划减少影响。

报告期内，公司全年开复工面积为 106 万平方米，低于年初制定的 125 万平方米计划，主要由于公司西北旺新村 A3 项目延期开工所致。

报告期内，2016 年成本费用率为 84.65%，略高于年初制定的计划，主要原因为公司房地产业务成本费用率低于综合成本费用率，而本年度房地产业务收入占比低于原计划，导致年度成本费用率高于原计划。

1.5 其他主要经营情况

2016 年，为适应转型时期发展需要，公司进一步优化组织架构，完善管控模式，推进房地产区域公司设立，实现房地产区域化战略部署。

在信息化建设方面，公司信息化进入深化应用及精准运维阶段，通过运维服务流程的优化及细化，使公司各项业务与信息系统实现了并轨，极大提升了集团管控能力及实时获取信息能力，为公司管理层决策分析提供便利。

2016 年，公司继续践行“微爱冠溉”公益行动，在全国项目所在地组织员工志愿者开展了形

式多样的公益慈善活动，特别在儿童节、重阳节期间，组织志愿者前往帮扶定点机构和村庄开展了关爱儿童和老人的活动，以实际行动支持社会公益慈善事业。

2 导致暂停上市的原因

适用 不适用

3 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

4 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

5 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

6 与上年度财务报告相比，对财务报表合并范围发生变化的，公司应当作出具体说明。

适用 不适用

本期纳入合并范围的企业共 35 家，详见公司 2016 年度报告全文财务报告附注八、九。

董事长：韩孝煌

冠城大通股份有限公司

2017 年 3 月 13 日