

公司代码：600067

公司简称：冠城大通

债券代码：122444

债券简称：15 冠城债

**冠城大通股份有限公司**
CITYCHAMP DARTONG COMPANY LIMITED**冠城大通股份有限公司****600067****2019 年年度报告摘要**

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

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

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

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	余坦锋	李丽珊
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、电磁线的研发生产和销售、新能源锂电池及电解液添加剂生产经营等。

（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，重点打造“大北京、大南京”区域，以“创新人居生活”的开发理念为消费者提供宜居、乐居产品。报告期内，公司主要开发、在售项目包括位于北京的冠城大通百旺府及西北旺新村项目，位于南京的冠城大通蓝郡、冠城大通和棠瑞府及冠城大通蓝湖庭，位于常熟的铂珺花园及冠城大通华熙阁，位于福州的冠城大通广场、冠城大通悦山郡、冠城大通华玺及蝶泉湾等项目。

（2）电磁线业务

电磁线是具有绝缘层的导电金属电线，作为重要的电子专用材料被广泛运用于电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等领域，近年来随着产品创新发展逐步运用到风电、核电、新能源汽车等先进制造领域。电磁线行业是我国实现社会信息化、智能化、国民经济现代化的重要基础产业，受到国家产业政策的鼓励。电磁线行业是基础性的产业，在产业链中处于中间环节，其上游为铜杆产品，下游为电动工具、汽车电机、工业电机、家用电器等工业制造业，上下游行业的变动对电磁线行业有重要影响，因此国内电磁线生产企业大部分采用的是“基准铜价+加工费”的定价方式，控制原材料价格波动风险。

电磁线业务是公司重要的传统产业，历史悠久、技术实力雄厚，生产规模、科技研发水平及品牌影响力均居行业前列。目前，公司从事电磁线业务为控股子公司福州大通机电有限公司及其下属控股子公司江苏大通机电有限公司，拥有福州、淮安两个生产基地。近年来公司坚持技术和产品创新，提升产品品质，生产的电磁线产品质量国内领先，部分产品达国际先进水平。

（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一个重要发展方向。动力电池是新能源汽车的心脏，是新能源汽车三大核心技术之一。在储能领域，锂电池因具有比能量高、循环寿命长、绿色环保等优势，已成为各类先进储能产品的主要配套电源，市场前景广阔。锂电池一般由正极材料、负极材料、电解液、隔膜等材料组成。锂电池电解液添加剂是锂电池目前不可或缺的重要材料之一。

公司控股子公司福建冠城瑞闽新能源科技有限公司主要进行锂电池系列产品的设计、生产与制造，经营范围包括动力电池、充电器、电动汽车电池模组、储能电池及电源管理系统的研发、生产、销售以及对废旧电池的回收利用。

另外，公司控股子公司福建创鑫科技开发有限公司及其全资子公司福建邵武创鑫新材料有限公司主要从事锂电池电解液添加剂的研发、生产和销售，产品最终用于锂电池产品。

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

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

	2019年	2018年		本年比上年 增减(%)	2017年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	25,342,746,520.92	24,628,132,447.22	24,389,999,145.10	2.90	21,165,956,883.70	20,927,864,305.51
营业收入	7,787,326,951.21	8,108,531,920.77	8,108,531,920.77	-3.96	6,896,172,697.62	6,896,172,697.62
归属于上市公司股东的净利润	418,843,518.52	758,970,510.55	758,942,049.27	-44.81	595,123,821.30	595,163,952.45
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	405,712,354.95	737,953,064.62	737,977,309.41	-45.02	436,990,339.73	436,956,153.94
归属于上市公司股东的净资产	7,761,911,914.72	8,030,759,089.16	7,837,570,759.03	-3.35	7,440,685,955.98	7,247,526,087.13
经营活动产生的现金流量净额	106,142,502.41	-779,185,650.37	-779,250,619.09		-664,464,883.68	-664,373,276.08
基本每股收益（元 / 股）	0.29	0.51	0.51	-43.14	0.40	0.40
稀释每股收益（元 / 股）	0.29	0.51	0.51	-43.14	0.40	0.40
加权平均净资产收益率（%）	5.40	9.85	10.10	减少4.45个 百分点	8.36	8.47

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

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

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

 适用 不适用

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）					54,820		
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）					53,401		
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	
福建丰裕投资有限公 司	5,034,516	506,567,998	33.95	0	质押	46,000,000	境内 非国 有法 人
冠城大通股份有限公 司回购专用证券账户	100,441,986	100,441,986	6.73	0	无		其他
陕西省国际信托股份 有限公司—陕国投 冠 城大通第二期员工持 股证券投资集合资金 信托计划	38,122,450	38,122,450	2.55	0	无		其他
STARLEX LIMITED	0	30,389,058	2.04	0	无		境外 法人

中央汇金资产管理有 限责任公司	0	29,541,700	1.98	0	无		国有 法人
林庄喜	844,633	29,181,618	1.96	0	无		境内 自然 人
李晓珍	2,227,500	22,659,603	1.52	0	无		境内 自然 人
冠城大通股份有限公 司—第 1 期员工持股 计划	0	22,544,331	1.51	0	无		其他
中国建银投资有限责 任公司	0	17,195,862	1.15	0	无		国有 法人
上海德骥投资管理有 限公司	6,605,491	12,316,423	0.83	0	无		境内 非国 有法 人
上述股东关联关系或一致行动的说明	福建丰榕投资有限公司和 Starlex Limited 为一致行动人，公司未知其他前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。						

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

（2）公司第十届董事会第三十一次（临时）会议审议通过公司第二期员工持股计划延期及变更事项，延期后的第二期员工持股计划的管理机构为陕西省国际信托股份有限公司。2019 年 6 月 5 日，“陕西省国际信托股份有限公司-陕国投·冠城大通第二期员工持股证券投资资金信托计划”通过大宗交易承接了公司第二期员工持股计划认购的“中信盈时冠城大通员工持股计划二期资产管理计划”持有的全部公司股票 38,122,450 股，占公司总股本 2.55%。

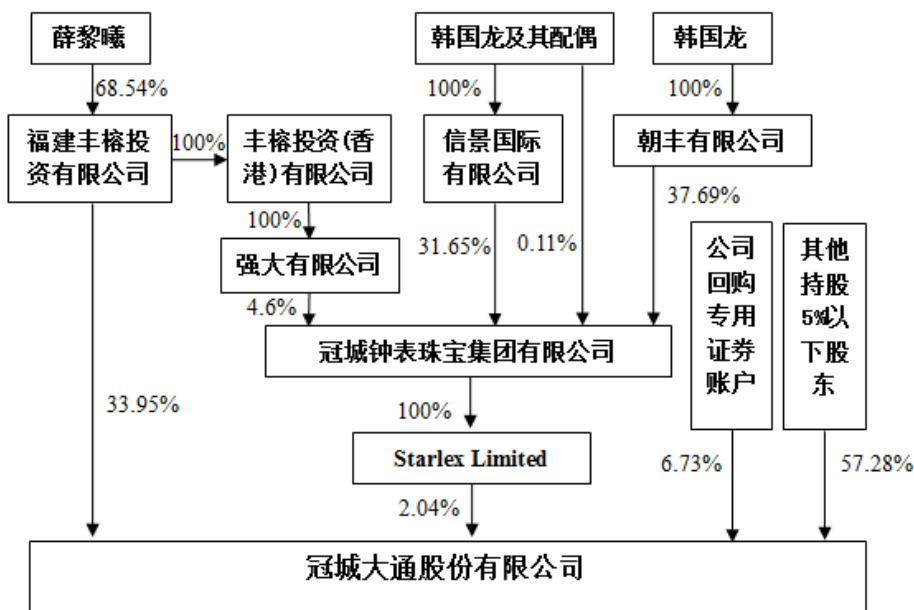
（3）公司自 2019 年 4 月 10 日起至 2019 年 6 月 12 日，以自有资金回购公司股份数量 100,441,986 股，占公司总股本的 6.73%。

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



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

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	17.65	7.60	采用单利按年计息, 不计复利。每年付息一次, 到期一次还本, 最后一期利息随本金的兑付一起支付	上海证券交易所

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四年度(自 2018 年 8 月 26 日至 2019 年 8 月 25 日)利息支付。本次付息债权登记日为 2019 年 8 月 23 日, 付息日为 2019 年 8 月 26 日, 付息对象为截至 2018 年 8 月 23 日上海证券交易所收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体“15 冠城债”持有人。本次债券票面年利率为 7.60%, 每手“15 冠城债”面值人民币 1,000 元, 派发利息人民币 76.00 元(含税)。

5.3 公司债券评级情况

√适用 □不适用

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

报告期内，联合评级在对公司经营状况进行综合分析评估的基础上，于 2019 年 5 月 13 日出具了《冠城大通股份有限公司公司债券 2018 年跟踪评级报告》，“15 冠城债”2019 年跟踪评级结果为：维持公司主体信用等级为“AA”，评级展望维持“稳定”；同时维持“15 冠城债”的债项信用等级为“AA”。详见公司 2019 年 5 月 14 日刊登在《中国证券报》、《上海证券报》及上海证券交易所网站上的公告。

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	2019 年	2018 年	本期比上年同期增减 (%)
资产负债率 (%)	64.46	62.26	2.20
EBITDA 全部债务比	17.72	21.38	-3.66
利息保障倍数	2.54	4.19	-1.65

三 经营情况讨论与分析

(一) 报告期内主要经营情况

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

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

1、房地产业务总体平稳运营

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

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

2019 年，北京房地产市场受益于政策的边际改善，限竞房供应量大增使得刚性需求得到释放，全年商品房销售面积 938.9 万平方米，比上年增长 34.9%；商品房新开工面积为 2,073.2 万平方米，比上年下降 10.7%。南京部分地区采取了人才引进等政策，降低外地户籍人士的购房门槛，也在

一定程度上刺激了当地的购房需求。根据 CREIS 中指数据，2019 年 1-12 月，南京商品房销售面积为 794.52 万平方米，同比增长 22.63%。

报告期内，公司主要销售项目为冠城大通百旺府、冠城大通蓝郡、铂珺花园、西北旺新村项目、冠城大通棕榈湾、冠城大通华熙阁等。冠城大通百旺府为公司目前在北京开发的主要商品房项目，位于中关村发展区的核心位置——中关村永丰高新技术产业基地的东北角，地理位置优越。位于南京的冠城大通蓝郡项目地处国家级江北新区，毗邻地铁 S8 号线龙池站以及宁连高速、江北快速路等多条交通要道，项目品质优良，在区域市场内具有一定的竞争优势。位于苏州常熟的铂珺花园项目地处常熟经济技术开发区滨江新城核心位置，毗邻苏嘉杭高速、沿江高速、苏通长江大桥及通港路高架，交通优越，是区域内为数不多的高品质精装楼盘；冠城大通华熙阁项目地处常熟城北板块，是常熟新兴的焦点发展区域，紧邻国家 5A 级旅游景区虞山，项目周边交通便利，以新中式建筑风格将传统布局与现代细节相融合，为常熟带来全新的山居体验。位于江苏南通的冠城大通棕榈湾地处南通市城市中轴人民中路与通富北路交会处，紧靠主城区，尽享主城繁华和高标准商业配套，多路公交线直达市中心，交通便利。报告期内，公司新取得位于福州市连江县的蝶泉湾项目以及位于南京高淳区的高淳 NO.2019G07 地块（冠城大通华宸院项目），同时，参股持有璀璨悦宸、璀璨悦璟项目开发公司宁德金世通房地产开发有限公司 25% 股权，合计新增权益可售面积约 20 万平方米。销售方面，公司各项目根据全年可售产品特点制定销售策略，采取分解指标、策略先行、改善机制、提升管理等措施，总体销售面积和销售金额较上年同期大幅增加。

2、挖掘新动能，电磁线业务调结构、提效益

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

即使面临着严峻的外部环境，公司也在不断挖掘行业新动能。报告期内，一方面，公司积极推动电磁线业务从传统制造方式转向智能化、自动化制造方式，通过技术转型升级挖掘客户多元化需求，以“提效益”和“稳规模”作为重点，以营销作为抓手，多措并举抢市场扩销量，继续保持在电动工具、汽车电机等下游市场中的优势地位。另一方面，公司苦练内功、强化管理，稳步推进研发创新工作，为进一步扩大产能做好准备，加大环保和安全投入，努力降低经营成本，在产销量保持稳定的同时，提高经营效益。

3、继续推进新能源业务的生产销售

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

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

在电解液添加剂方面，由于下属控股公司福建邵武创鑫新材料有限公司生产的电解液添加剂

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

4、资本市场运营情况

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

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

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

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

（二）报告期内主要经营成果

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

1、房地产业务

报告期内，公司房地产业务实现结算面积 19.38 万平方米，同比减少 12.94%；实现主营业务收入 39.81 亿元，同比减少 6.55%；实现净利润 8.38 亿元，同比减少 23.19%；报告期末未结算的预收账款为 35.37 亿元。主要房地产项目公司经营情况如下：

北京海淀科技园建设股份有限公司，主要进行冠城大通百旺府、西北旺新村等项目开发，报告期内共实现结算面积 6.12 万平方米，实现主营业务收入 23.77 亿元，实现净利润 6.41 亿元。

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

南京万盛置业有限公司，主要进行冠城大通蓝郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通和棠瑞府、冠城大通华宸院项目开发，报告期内共实现结算面积 2.39 万平方米，实现主营业务收入 2.74 亿元，实现净利润 0.48 亿元。

1.1 公司报告期内主要在建或在售项目及剩余土地储备情况：

单位：万平方米

项目名称	公司权益	项目位置	状态	占地面积	总建筑面积	总可售面积	本期销售面积	剩余未销售面积	本期结算面积	剩余未结算面积
冠城大通蓝郡	100%	南京六合区	在建	60.74	101.39	84.21	8.06	10.29	2.39	24.66

西北旺新村项目	73.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	41.51	110.49	100.3	6.12	56.23	1.79	60.56
冠城大通百旺府	81.50%	北京中关村永丰高新技术产业基地东北侧	在建	38.62	63.83	53.51	3.34	14.29	4.33	14.56
冠城大通棕榈湾	100%	南通市崇川区	完工	15.5	47.9	45.45	8.83	1.42	8.56	1.91
冠城大通广场	100%	福州海峡会展中心东北路西南侧	在建	7.03	10.07	-	-	-	-	-
冠城大通悦山郡	93%	福州市永泰赤壁	在建	15.95	30.2	22.87	0	22.87	0	22.87
铂珺花园	51%	常熟滨江新市区	在建	6.96	25.24	18.47	3.93	12.71	0	18.47
冠城大通华熙阁	100%	常熟虞山镇	在建	4.3	12.31	8.36	3.55	4.81	0	8.36
冠城大通蓝湖庭	100%	南京六合区	在建	9.52	23.27	11.91	0	11.91	0	11.91
冠城大通华玺	100%	福州市连江县	在建	3.45	12.11	6.95	0.90	6.05	0	6.95
冠城大通和棠瑞府	34%	南京市六合区	在建	3.13	9.16	6.63	0	6.63	0	6.63
蝶泉湾	100%	福州市连江县	完工	8.62	13.15	12.6	0	3.15	1.24	3.62
冠城大通华宸院	100%	南京市高淳区	拟建	5.98	12.27	7.67	0	7.67	0	7.67
合计	--	--	--	221.31	471.39	378.93	34.73	158.03	18.31	188.17

注：①上述冠城大通和棠瑞府项目为南京 NO.2018G32 地块项目推广名，冠城大通华宸院为高淳 NO. 2019G07 地块项目推广名。

②除上述主要项目外，公司还持有常熟志诚房地产开发有限公司 25% 股权，该公司开发常熟珺悦阁项目（占地面积 3.48 万平方米、预计总建面 8.71 万平方米）；持有宁德金世通房地产开发有限公司 25% 股权，该公司开发璀璨悦宸、璀璨悦璟项目（合计占地面积 12.22 万平方米、总建面约 36 万平方米）。

③报告期内，公司新增房地产项目如下：2019 年 4 月，通过受让福建宏汇置业有限公司 100% 股权新增“蝶泉湾”项目，该项目为完工项目，剩余可销售面积为 3.15 万平方米；2019 年 6 月，下属控股公司南京万盛置业有限公司通过国有土地使用权网上挂牌出让活动成功竞得高淳 NO.2019G07 地块（冠城大通华宸院项目）。

1.2 截至报告期末，公司参与的一级土地开发项目主要如下：

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

上述太阳宫 D 区土地一级开发项目由于代征地拆迁等原因尚未全部完成，公司将全力争取于 2020 年底前完成相关工作并实现收储。

2、电磁线业务

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

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

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

3、新能源业务

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

4、对外投资业务

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

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

5、总体财务状况分析

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

2019 年 12 月 31 日，归属于上市公司股东的股东权益 77.62 亿元，较上年末 80.31 亿元减少 2.69 亿元、减少 3.35%，主要受以下几个因素综合影响：本报告期实现的归属于上市公司股东的净利润 4.19 亿元，相应增加净资产；本报告期实施 2018 年度现金分红 1.45 亿元和上市公司股份回购 5 亿元，相应减少净资产。

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

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

报告期内，公司现金及现金等价物净减少 18.17 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为 1.06 亿元，主要受本期房地产项目可售面积较多，且加大销售力度，从而促使房地产业务回笼款大于本期项目开发支出以及税款支出综合影响所致；投资活动产生的现金流量净额为 -2.05 亿元，主要受冠城大通广场项目本期建设投入以及公司其他权益性投资增减变化综合影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为 -17.21 亿元，主要受公司本期回购公司股份、支付同一控制下企业合并及增持子公司股权收购款，以及本期偿还到期贷款综合影响所致。

6、经营计划完成情况

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

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

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

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

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

7、其他主要经营情况

2019 年，公司继续坚持稳健的财务管理模式，在房地产融资收紧的大背景下，加强资金计划管理和统筹协调能力，保证公司资金链的安全和较强的抗风险能力。组织管理方面，进一步优化区域公司管理模式，同时加强人才梯队建设，大力推动学习型组织的建立，利用“冠城云”网络学习平台进行线上线下并举的学习方式，不断提升员工的知识与技能。

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

（三）经营计划

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

1、房地产业务方面，坚持聚焦、深耕大北京、大南京两大区域，坚持“量入为出”，通过竞买、收购等各种方式适当增加土地储备，积极探索地产创新模式；盘活现有存量资产，对战略区域内现有存量地产项目实施精细化管理。2020 年公司主要开发冠城大通百旺府、冠城大通蓝郡、西北旺新村 A3 地块、铂郡花园、冠城大通华熙阁、冠城大通广场、冠城大通悦山郡、冠城大通蓝湖庭、冠城大通华玺、冠城大通华宸院等项目。同时，2020 年公司将尽全力推进太阳宫 D 区一级土地项目开发。

2、电磁线业务方面，进一步提高电磁线业务的运营效益和效率，继续实施推进以精品、新品为主导的市场拓展战略，加快技术改进，以技术进步推进产品升级，提升高附加值产品的市场份额，提高产品品牌的影响力；面对电磁线行业集中化的趋势，在追求效益前提下将考虑通过新建、设备更新等方式，适时逐步增加产能，做大做强公司电磁线业务。

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

电解液添加剂方面，2020 年公司将继续稳定原有产品的生产工艺，积极做好市场推广销售，同时重点推出 DTD（硫酸乙烯酯）、DPF（二氟磷酸锂）两个产品。DTD 是成膜添加剂，抑制阻抗增加，抑制初始容量下降，减少高温放置后电池膨胀，提高电池充放电性能和循环性能，该产品目前已完成中试。DPF 作为锂电池的一类新型锂盐添加剂，可以通过对含 Ni 的三元或二元正极（如 NCM，NCA）起到保护作用，降低电池阻抗，改善锂离子电池的能量密度、循环和保存寿命、倍率特性、适用温度范围等主要特性，其化学稳定性和耐热稳定性又远高于常用锂盐，目

前该产品生产装置正在安装中。目前上述产品尚未量产，市场销售情况视实际产品性能和客户需求情况存在不确定性，预计 2020 年电解液添加剂对公司总体收入影响仍然较小。

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

收入计划 (亿元)	成本费用率计 划	新年度经营目标
85	85%	1、房地产业务 2020 年计划新开工面积 42 万平方米，开复工面积 200 万平方米，计划竣工面积 85 万平方米。 2、电磁线业务全年计划销量约 7.5 万吨。 3、房地产业务收入约 48 亿元，电磁线收入约 35 亿元，其他业务收入约 2 亿元。

上述 2020 年经营计划仅为公司依据过往年度经营业绩及当前市场情况做出的计划，不构成公司对投资者的业绩承诺，投资者对此应保持足够的风险意识，并且应当理解经营计划与业绩承诺之间的差异，敬请投资者注意。

（四）导致暂停上市的原因

适用 不适用

（五）面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

（六）公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

详见公司 2019 年年度报告全文第十一节 财务报告“五、41（1）重要会计政策变更”之所述。

（七）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

（八）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 40 家，详见公司 2019 年年度报告全文第十一节 财务报告“八合并范围的变更、九在其他主体中的权益”之所述。