（上接A18版）

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3-26 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	4,787.97	3.26%	14,135.06	3.37%	20,606.76	4.49%	19,048.65	6.47%
房地产业务收入合计	146,068.37	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3-27 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%	626,416.26	97.89%	612,671.81	97.51%	454,708.25	97.27%
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%	12,276.56	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3-28 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	7,75359	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3-29 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：

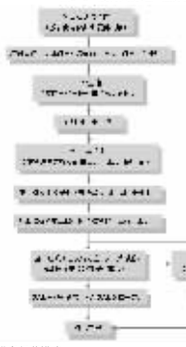
表3-30 发行人主要控股子公司获得的房地产开发资质情况

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-0080	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K[0]8810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
润信置业	苏州K[P]04376	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-07460000 2100000	福州市城乡建设委员会	2014年9月6日	2015年9月30日	三级
大阳宫地产	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	4503L02285	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K[P]03962	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
冠城益益	冀建房开字第G632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-00280 0000002283	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K[P]06049	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K[P]09908	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3-3 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3-4 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II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。发行人以住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3-31 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3-32 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II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
冠城大通华都	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
冠城大通装湾（水岸明珠）	100.00%	苏州浒关分区	完工	9.53	8.07	8.03	3.48
骏和花样湾	100.00%	南通市崇川区	在建	15.5	48.24	45.48	15.87
霸州项目	100.00%	霸州市泰山路东、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内南侧	拟建	7.03	–	–	–
永泰县城[2015]40、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3-33 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3-34 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	39,148.41	6.46	39,150.97	4.57	23,432.72
太阳星城II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	–	–
英莉园西里	2.96	23,137.24	–	–	–	–
冠城三牧苑	0.69	31,362.51	–	–	–	–
冠城大通华都	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	20,496.35	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3-35 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

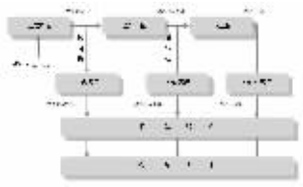
A.发行人漆包线业务生产模式

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3-5 发行人漆包线业务工艺流程图



（a）退火大拉:把Φ8.0铜杆拉制成Φ3.00－1.15的铜线的过程;

（b）退火中拉:把Φ3.00－1.15铜线拉制成Φ1.40－0.40的铜线的过程;

（c）小拉丝:把Φ1.40－0.40铜线拉制成Φ0.30－0.10的铜线的过程;

（d）立式漆包:漆包烘炉为竖直安装的漆包机,主要用于开Φ1.00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Φ1.00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Φ0.30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3-36 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3-37 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短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,进而抵累企业利润率。

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,进一步提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3-38 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”（即以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3-39 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	67,306.94	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新进式的转型。

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格投资。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格投资,并通过丰格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）和三明丰格润泰投资合伙企业（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3-40 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）	6,5745万元

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3-41 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3-42 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	韩李峰间接持有75%股份	有限责任公司	60万港元

注:韩李峰为薛黎曦之配偶,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3-43 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3-44 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	韩李峰为其法定代表人
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3-45 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