

2009年/3月31日/星期二

(上接D077版)

报告期内,公司通过公开发行股票6,000万股的方式,募集资金约为人民币5.19亿元,扣除发行费用后,实际募集资金约为4.94亿元,上述资金全部用于北京太阳宫新区B区项目;公司在二级市场股权投资增持了公司控股股东,改善了公司的资产结构,促进了公司现有房地产项目开发业务的开展。

2. 风险与对策分析
(1) 房地产业务风险:
①宏观经济及政策风险:
报告期内,受全球金融危机影响,国家的宏观经济政策由年初的防通胀和经济过热调整为以确保经济持续增长为重要目标,对房地产行业宏观调控由年初的抑制过热向防范“滞胀”转变,经过房地产行业宏观调控政策的频繁变化充分说明宏观调控对房地产行业的影响重大,未来国内经济的不确定性导致国家对房地产市场宏观调控政策也存在不确定性。
因此,公司将密切关注宏观形势的变化,主动适应市场,增强自身应对风险能力,迅速回收资金,以保证现有房地产项目开发资金需求,同时采取审慎、适度的对外投资战略,不盲目扩张。
房地产行业资产负债率偏高,目前整个行业资金普遍紧张,国家对房地产项目的开发贷款及二套房购买贷款力度已从紧把握。因此,可能存在房地产项目开发过程中资金来源紧张;同时因受房地产行业现阶段不景气、购房人预期房价下跌等因素的影响,也有可能使公司产品出现滞销,使公司资金周转速度放慢,给公司的经营带来一定困难。
为此,公司将注重房地产开发节奏与销售节奏相适应,努力提升产品品质,提升产品市场竞争力,同时通过推进团购、销售等多种方式促进销售,促进资金回笼速度,降低风险。
(2) 渗包线业务风险:
受全球金融危机影响,渗包线市场需求仍将萎缩,渗包线市场竞争更加激烈,有可能导致渗包线业务的毛利率水平继续下降。为此,公司一是将调整产品结构,多生产高附加值产品;二是研发新产品,生产包括渗包线、刺包线包线在内的多种产品,增加产品类型;三是积极开拓市场,加强销售。四是加强管理,进一步控制生产成本,以降低风险。
3. 公司未来发展展望
2009年,公司仍将以打造蓝筹上市公司作为战略发展目标,积极推进现有房地产项目的开发,逐步扩大房地产业务在公司业务中的比重,实现房地产业务平稳较快发展,并力争实现渗包线业务扭亏为盈。

(1) 行业发展趋势和市场格局
①房地产行业:
2009年初,国家发布了十大产业振兴规划,旨在加大固定资产投资,刺激国内消费,保证国内经济增长。房地产行业虽然没列入十大产业振兴规划,但国家针对房地产行业也推出了一系列鼓励住房消费的政策,以刺激实现房地产市场的发展,并带动房地产业多次复苏。
但是,基于房地产行业周期性调整及全球金融危机的影响尚未结束,2009年房地产市场预计仍将延续2008年的调整态势,尽管2009年年初在刚性需求释放的背景下,国内重大城市的商品房市场出现回暖迹象,但此种趋势能否持续并在规定时间内达到房地产行业的景气周期,显然具有极大不确定性。
公司管理层依然认为,房地产行业作为关系国计民生的行业,从中长期看,行业前景未发生根本性的变化,其行业地位仍将依然得到肯定。随着城市化进程的加快,人民生活水平的提高,同时考虑到人们对住房消费的习惯性偏好,房地产市场前景依然看好,因此公司将不遗余力地坚持既定战略发展目标,大力推进公司战略转型,稳步提高房地产业务在公司业务中的比重,实现房地产业务平稳较快增长,进一步做强做大房地产业务规模、实力和品牌能力。
②渗包线业务:
2009年,渗包线行业面临的主要问题仍然是全球金融危机造成的下游企业对渗包线的产量需求萎缩,虽然国家出台的家电下乡政策及轻工工业振兴规划,将惠及及渗包线行业,但据市场调研,2009年国内渗包线总销量预计2008年仍将下降20%—30%,因此市场竞争将更加激烈,渗包线行业的毛利率水平也将越来越低,渗包线行业业务形势严峻。
公司渗包线业务在整个行业中,具有品牌优势,产品质量在行业中仍处于领先,技术开发能力强,2008年公司开发了渗包扁线、高温自粘透包线、制包透包线等新产品。2009年公司渗包线业务的核心工作是提高管理水平,紧抓销售和成本两个关键环节开展工作,控制成本——尤其是渗包线生产主要原材料料件的成本,不断完善新产品,开拓市场,力求借助规模、质量、技术、品牌等优势,消化和消除金融危机带来的不利影响,实现扭亏为盈。
(2) 2009年经营计划
公司在确保平稳健康发展的同时,力争促进房地产业务的业绩增长,确保渗包线业务扭亏为盈。2009年由于房价波动具有较大的不确定性,同时受房地产行业开发进度影响,公司营业收入预测具有较大的不确定性,初步预计公司合并营业收入约为40亿元,成本费用率预计为86.7%。具体的经营计划如下:
①继续加快现有房产项目的开发和销售
2009年,公司继续加快现有土地的开发,注意开发节奏和销售节奏,在保证公司资金周转安全的前提下,力争全年开工建设面积达到130万平方米,加快公司产品业务产品的周转速度。
②适当增加土地储备,为公司未来发展奠定基础
公司将计划2009年内净实现拿地业务约500亩,通过新产品开发,改善公司产品线产品结构;通过品牌优势和实力优势大力开拓新市场;通过采取联合议价变标方式降低原材料采购成本,确保原材料采购价格优势,严格控制市场风险;通过合理控制生产节奏,控制原材料库存资金,厉行节约,节支降耗,严格控制产品生产成本,提升产品品质。
(3) 资金管理和使用计划
为实现上述计划,2009年全年需求资金约为42亿元,其中经营性资金支出约为40亿元,资本性资金支出所需资金为2亿元,所需资金公司将通过销售回款、银行贷款、对外融资等方式解决。
4. 公司主营业务及其经营状况
(1) 主营业务分行业、产品情况

单位:元 币种:人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率(%)	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
分行业						
渗包线行业	2,773,051,825.76	2,722,650,520.63	1.82	-16.69	-14.69	减少2.29个百分点
房地产行业	1,593,287,397.00	835,350,552.27	47.57	36.97	20.67	增加7.08个百分点
分产品						
渗包线	2,771,750,438.87	2,720,772,777.53	1.84	-16.38	-14.38	减少2.29个百分点
钢芯铝绞线	1,301,386.89	1,877,743.10	-44.29	-90.71	-86.60	减少44.17个百分点
房地产销售	1,593,287,397.00	835,350,552.27	47.57	36.97	20.67	增加7.08个百分点

(2) 主营业务分地区情况

单位:元 币种:人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减(%)
国内	4,325,567,183.64	-2.44
东北地区	75,714,189.50	65.24
西北地区	11,619,704.26	-25.56
华南地区	365,949,691.99	-29.16
华中地区	66,200,978.31	-60.88
华北地区	1,616,822,833.52	66.81
华东地区	2,043,121,250.70	-20.05
西南地区	117,889,737.24	2.54
其他地区	28,248,798.12	-39.64
国外	40,772,039.12	-29.71
合计	4,366,339,222.76	-2.79

(3) 主要财务数据、经营成果指标比较情况

单位:元

项目	期末余额	期初余额	增长额	增长幅度	说明
货币资金	748,019,298.21	1,121,580,846.42	-373,561,548.21	-33.31%	资金投入房地产开发所致
交易性金融资产	3,145,791.62		3,145,791.62	100.00%	主要系购买工银瑞信货币市场基金所致
预付款项	349,741,125.08	121,807,886.81	227,933,238.27	187.13%	房地产开发项目的预付款增加所致
其他应收款	409,505,284.68	272,538,730.83	136,966,553.85	50.26%	苏州冠城宏业地产深圳土地款所致
可供出售金融资产	2,054,351.29	6,173,258.85	-4,118,907.56	-66.72%	股票和基金的市场价值下降所致
在建工程	90,736,756.56	72,437,244.33	18,300,512.23	25.29%	工程完工结转固定资产所致
长期待摊费用	4,671,150.03	2,769,948.46	1,901,201.57	68.64%	子公司厂房装修费用增加所致
递延所得税资产	9,189,245.06	4,138,387.24	5,050,857.82	122.05%	提取存货跌价准备和相应增加递延所得税资产所致
应付账款	493,839,457.45	372,940,727.21	120,898,730.24	32.42%	房地产开发项目未结算工程款增加所致
预收款项	82,157,099.56	381,766,638.06	-299,609,538.50	-78.48%	年初房地产预收款结转所致
应付职工薪酬	1,562,630.66	2,344,102.24	-781,471.58	-33.34%	发放职工薪酬所致
应交税费	288,676,207.70	98,806,427.81	189,869,779.89	192.16%	太阳宫新区F区土地增值税清算提取土地增值税所致
应付股利	9,533,818.97	3,006,423.73	6,527,395.24	217.11%	2008年度部分股利尚未支付所致
其他应付款	270,571,592.21	169,594,160.32	100,977,431.89	59.54%	控股公司福建丰裕投资提供周转资金及收购冠城新泰49%股权款尚未支付所致
其他流动负债	21,198,550.00	13,322,850.00	7,875,700.00	59.11%	公司开展短期信贷业务的待办浮动盈亏变动所致
递延所得税负债	414,550.00	1,505,814.65	-1,091,264.65	-72.47%	可供出售金融资产公允价值变动引起递延所得税负债发生变动所致
股本	612,918,781.00	480,798,940.00	132,119,841.00	27.48%	2007年增发人民币1,984.1万股及增发6000万股所致
资本公积	282,675,741.63	6,391,679.34	276,284,062.29	4322.56%	公开增发募集资金溢价及收购冠城新泰49%股权调减资本公积影响所致
项目	本期发生额	上期发生额	增加额	增长率	
营业税金及附加	29,647,073.80	87,328,968.55	152,318,105.25	174.42%	主要是北京太阳宫新区F区项目土地增值税清算,提取应土地增值税所致
资产减值损失	29,497,395.92	7,965,766.47	21,531,629.45	270.30%	主要是本期计提渗包线存货跌价准备所致
投资收益	19,029,006.48	6,053,322.80	12,975,683.68	214.36%	本期转让北京中科豫美半导体有限公司31.97%股权相应增加投资收益所致
营业外收入	4,132,176.88	15,416,608.72	-11,284,431.84	-73.20%	上年同期收到政府搬迁,实现固定资产及无形资产处置损益,而本期没有该收入
营业外支出	3,223,183.87	1,412,763.26	1,810,420.61	128.15%	公司捐赠“李会周捐赠四川汶川地震善款”所致
经营活动产生的现金流量净额	-334,365,080.02	-457,481,643.88	123,116,563.86	-26.91%	本期房地产销售回款较上期增长,房地产开发投入较上期下降所致
投资活动产生的现金流量净额	-109,118,021.49	-380,727,711.87	271,609,690.38	-71.34%	上期支付泰希农业土地项目合作款1.8亿以及收购北京京津港科技园建设股份有限公司28%股权支付股权款1.78亿等,而本期主要投资支出为收购冠城新泰49%股权的部分款项1.17亿,本期投资活动支出较上年同期减少所致
筹资活动产生的现金流量净额	69,824,039.79	1,144,475,723.40	-1,074,651,683.61	-93.90%	上期因房地产项目开发投入需要,新增借款规模较大,而本期借款规模基本维持

(4) 主要销售和供应情况

报告期内,公司5名供应商供货总额为284,870.35万元,占公司年度采购总额86.57%;报告期内公司5名主要客户合计31,136.36万元,占公司营业收入总额30.02%。

(5) 主要控股公司的经营情况及业绩

单位:万元

公司名称	主要产品	业务性质	注册资本	总资产	净资产	营业收入	净利润
北京太阳宫房地产开发有限公司	太阳星B区	房地产开发销售	6,000.00	62,334.74	22,606.27	78,100.41	8,675.05
北京鑫阳房地产开发有限公司	太阳星E区	房地产开发销售	8,850.00	134,740.85	38,493.15	76,848.26	24,304.04

①北京太阳宫房地产开发有限公司:从事北京太阳宫新区F区(太阳宫地区)的开发建设,公司持有该项目全部开发权,该项目总建筑面积2.26亿平方米,净利润8,675.05万元。
②北京鑫阳房地产开发有限公司:从事北京广阳门外外改小地区广阳门(冠城)项目(名教道)项目的建设,公司全资子公司北京冠城房地产开发有限公司持有该公司80%股权。该公司2008年末资产总额13.47亿元,净资产3.85亿元,净利润2.43亿元。

(6) 总体财务状况分析
报告期内,在渗包线业务方面,受宏观经济调整、银行上调利率、人民币升值、银行贷款利率水平较高等诸多因素影响,渗包线下游企业生产经营出现较大萎缩,公司渗包线业务亦受牵连,而下半年日益显现的全球金融危机及国际油价的大幅连续下跌,亦使渗包线受到较大影响。渗包线业务报告期内实现营业收入28.88亿元,较上年同期下降16.44%。

在房地产业务方面,面对国家不断出台的宏观调控政策的不利影响和市场观望气氛浓厚的严峻形势,公司及时调整了项目开发进度,并针对市场特点采取有效销售措施,通过多种方式扩大销售,保持了公司房地产业务的稳定发展,2008年度实现营业收入15.97亿元,较上年同期增长36.75%。

公司全年实现营业收入44.86亿元,较上年同期下降2.99%,实际归属于上市公司股东的净利润1.74亿元,较上年同期下降15.97%,下降的主要原因是受渗包线行业暂时性经营困难所致。

报告期内,公司资产规模继续扩大,2008年8月,公司通过公开增发发行6000万股新股,募集资金净额4.94亿元,进一步增加了公司的资产规模。截至2008年底,公司总资产达53.73亿元,较上年同期增长8.63%。

报告期内,本期现金及现金等价物减少3.74亿元,主要原因是本期房地产项目投入增加所致,而部分项目仍未实现销售,根据房地产开发的特点,在进入房地产销售前期,普遍呈现现金流为负数的状况。其中,经营活动产生的现金流量净额比上年同期增加1.23亿元,满足了公司的业务拓展需要,保证了

公司顺畅的资金运作和较强的偿债能力,为公司稳步扩大经营规模提供有力资金支持。

(7) 与公允价值计量相关的项目
√适用 □不适用

单位:元

项目(1)	期初金额(2)	本期公允价值变动损益(3)	计入权益的累计公允价值变动(4)	本期计提的减值(5)	期末金额(6)
金融资产					
其中:1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		-52,509.11			3,145,791.62
其中:衍生金融资产					
2.可供出售金融资产	6,173,258.85		-4,618,907.56		2,054,351.29
金融资产小计	6,173,258.85	-52,509.11	-4,618,907.56		5,200,142.91
合计	6,173,258.85	-52,509.11	-4,618,907.56		5,200,142.91

持有外币金融资产、金融负债情况
□适用 √不适用
6.2 主营业务分行业、产品情况表
详见前节6.1
6.3 主营业务分地区情况表
详见前节6.5
6.4 募集资金使用情况
√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

募集资金总额	493,983,078.61	本年度已使用募集资金总额	240,161,775.12			
已累计使用募集资金总额	240,161,775.12					
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
北京太阳宫新区B区	否	350,000,000.00	240,161,775.12		注1	尚未
南京万盛世纪新城	是	143,983,078.61	0	否	-	-
合计	√	493,983,078.61	240,161,775.12	√	-	-

未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)

由于南京万盛世纪新城项目前期拆迁工作周期较长,同时由于该项目所处的区域环境、市场因素变化等因素,公司为提高公司募集资金的使用效率和投资收益,将原投资项目“南京万盛世纪新城项目”募集资金全部转入投入“太阳宫新区B区项目”中去,加快太阳宫新区B区项目的开发进度,以期实现广大股东的利益最大化。《关于变更部分募集资金投向的议案》已经公司第七届董事会第十一次(临时)会议、第七届监事会第六次会议和2008年第四次临时股东大会审议通过,独立董事和保荐人均发表同意意见。

变更原因及变更程序说明(分具体项目)

尚未使用的募集资金用途及去向

补充流动资金23900万元,其他继续投向募投项目

注1:根据公司对该募集资金投资项目的可行性研究报告,该项目预计实现净利润为8.55亿元。

变更项目情况
√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

变更投资项目资金总额	143,983,078.61
------------	----------------

变更后的项目

对应的原承诺项目

变更项目拟投入金额

实际投入金额

是否符合计划进度

变更后的预计收益

产生收益情况

北京太阳宫新区B区

南京万盛世纪新城

493,983,078.61

240,161,775.12

-

-

-

合计

√

493,983,078.61

240,161,775.12

√

-

-

未达到计划进度和预计收益的说明(分具体项目)

-

6.5 非募集资金项目情况
√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

项目名称	项目金额	项目进度	项目收益情况
对江苏大通机电有限公司增资	738	完成	该公司2008年度实现净利润937万元
收购北京冠城新泰房地产开发有限公司49%股权	16,000	完成	尚未产生收益
对苏州冠城宏业地产有限公司增资	5,000	完成	尚未产生收益
北京市朝阳区太阳宫新区D区土地一级开发项目	153,400	完成	尚未产生收益
合计	175,138	√	√

6.6 董事会对会计师事务所“非标准审计报告”的说明
□适用 √不适用
6.7 董事会本次利润分配或资本公积金转增股本预案
经福建立信闽都会计师事务所有限公司审计,母公司2008年实现的净利润50,321,687.82元,计提法定盈余公积5,032,168.78元及实施2007年度利润分配30,149,201.67元之后,加上年初未分配利润93,212,818.06元,2008年末可供投资者分配的利润为58,353,136.93元。
拟提取以2008年12月31日公司的总股本612,918,781股为基数,向全体股东每10股派现金红利0.8元(含税)。以上利润分配预案提交2009年度股东大会审议通过,并经商务主管部门批准后方可实施。

公司本报告期内盈利但未提出现金利润分配预案
□适用 √不适用

§ 7 重要事项

7.1 收购资产
√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

交易对方	被收购资产	购买日	收购价格	自购买日起至本年末为公司贡献的净利润	本年年初至本年末为公司贡献的净利润(适用同一控制下企业合并)	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
北京冠城新泰房地产开发有限公司	2008年9月9日	160,000,000	-836,190.55	否	是	是		

7.2 出售资产
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

交易对方	被出售资产	出售日	出售价格	本年年初至本年末为公司贡献的净利润	是否为关联交易(如是,说明定价原则)	所涉及的资产产权是否已全部过户	所涉及的债权债务是否已全部转移
冯志明	北京中科豫美半导体有限公司31.97%股权	2008年6月26日	4,500	-63.81	1,991.11	否	是

7.3 重大担保
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

担保对象名称	担保发生日期(协议签署日)	担保金额	担保类型	担保期限	担保是否已履行完毕	是否为关联方担保(如是,请说明)
福建省福象药业股份有限公司	2005年1月7日	2,500	连带保证责任担保	2005年1月7日—2009年12月15日	否	否
福抗药业股份有限公司	2005年3月29日	3,000	连带保证责任担保	2005年3月29日—2009年6月29日	否	否
冠城大通股份有限公司	2008年7月29日	2,500	连带保证责任担保	2008年7月29日—2009年7月15日	否	否
冠城大通股份有限公司	2008年12月9日	1,300	连带保证责任担保	2008年12月9日—2009年12月27日	否	否
福建省亚通创新集团有限公司	2008年6月12日	900	连带保证责任担保	2008年6月12日—2009年12月27日	否	否
报告期内担保发生额合计					2,838	
报告期末担保余额合计					8,338	
公司对子公司的担保情况						
可供出售金融资产公允价值变动引起递延所得税负债发生变动所致					14,240	
报告期末对子公司担保余额合计					14,240	
公司担保总额情况(包括对子公司的担保)						
担保总额					22,578	
其中: - 为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额					0	
- 直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额					0	
担保总额超过净资产50%部分的金额					0	
上述3项合计					0	

7.4 重大关联交易
7.4.1 与日常经营相关的关联交易
□适用 √不适用
7.4.2 关联债权债务往来
√适用 □不适用

单位:万元 币种:人民币

关联方	向关联方提供资金	关联方向公司提供资金		
	发生额	余额	发生额	余额
福建丰裕投资有限公司		15,500		6,350

其中:报告期内公司向控股股东及其子公司提供资金的发生额0.00元,余额0.00元。
7.4.3 2008年度内公司被关联方及关联方拖欠情况
□适用 √不适用
截止2008年末,上市公司未完成非经营性资金占用的清欠工作的,董事会提出的责任追究方案
□适用 √不适用
7.5 委托理财
□适用 √不适用
7.6 承诺事项履行情况
7.6.1 公司或持股5%以上股东在报告期内或持续到报告期内的承诺事项
√适用 □不适用

承诺事项

承诺内容

履行情况

股改承诺

1. 丰裕投资承诺其持有的非流通股股份自获得上市流通权之日起,三十六个月内不上市交易或者转让;
2. 由于福州建银贸易公司将冠城大通股权分置改革方案提交上报审批,尚未签署同意,丰裕投资承诺对该股方的执行安排先行代为垫付。

2008年8月公司实施公开增发时,公司控股股东丰裕投资承诺以现金方式认购12,000,000股,并自增发股票上市之日起锁定12个月。

丰裕投资已认购的12,000,000股股份,截至报告期末该部分股份仍在锁定中。

7.6.2 公司资产或项目存在盈利预测,且报告期仍处在盈利预测期间,公司就资产或项目是否存在原盈利预测及其原因作出说明:
□适用 √不适用
7.7 重大诉讼仲裁事项
□适用 √不适用

7.8 其他重大事项及其影响和解决方案的分析说明
7.8.1 证券投资情况
√适用 □不适用

单位:元 币种:人民币

序号	证券品种	证券代码	证券简称	初始投资金额(元)	持有数量	期末账面值	期末投资损益(元)	报告期损益
1.	股票	601166	兴业银行	50,000.00	117,000.00	1,708,200.00	32.85	37,440.00
2.	基金	486001	工银全球基金	500,000.00	492,650.84	273,913.87	5.27	
3.	基金	580003	东吴轮动基金	197,699.96	197,699.96	145,190.85	2.79	-52,509.11
4.	基金	121007	国投瑞福优	98,820.00	98,820.00	72,237.42	1.39	5,385.69
5.	基金	482002	工银瑞信货币基金	3,000,000.00	3,000,600.77	3,000,600.77	57.70	600.77
合计				3,846,519.96	√	5,200,142.91	100	-9,082.65

7.8.2 持有其他上市公司股权情况
√适用 □不适用

单位:元

证券代码	证券简称	初始投资金额	占该公司股权比例(%)	期末账面值	报告期损益	报告期所有者权益变动	会计核算科目	股份来源
601166	兴业银行	50,000.00	-	1,708,200.00	37,440.00	-4,359,420.00	可供出售金融资产	发行
合计		50,000.00	√	1,708,200.00	37,440.00	-4,359,420.00	√	√

7.8.3 持有非上市金融企业股权投资情况
√适用 □不适用

所持对象名称

初始投资金额(元)

持有数量

期末账面值(元)

报告期损益(元)

报告期所有者权益变动(元)

会计核算科目

股份来源

兴业证券

10,000

-

10,000.00

0.00

0.00

长期股权投资

认购

福州隆达典当有限公司

1,332,000

-

1,332,000.00

106,560.00

0.00

长期股权投资

投资

国投瑞福优先

98,820

98,820

72,