

(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,募集资金约人民币5.19亿元,扣除发行费用后,实际募集资金约4.94亿元,上述资金全部用于北京太阳宫新F区项目,公司在二级市场股票融资增强了公司股本实力,改善了公司的资产结构,促进了公司现有房地产项目量的开发步伐。

2. 风险与对策分析

(1) 房地产业务风险:

报告期内,公司经营面临金融风险,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增长为首要目标,对房地产行业的影响延续到延续数年的抑制过热防范市场“硬着陆”转变为

对房地产行业的调整变化,对宏观经济政策的分析说明公司对房地产行业的影响重大,未来国内经济增

长的不确定性导致公司对房地产市场宏观调控在不稳定性方面

因此,公司密切关注宏观形势的变化,主动适应市场,增强自身对风险能力,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、适度的对外投资政策,不盲目扩张。

(2) 房地产项目开发和销售风险:

房地产业资产负债率普遍偏高,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

二套房购买贷款方面仍以紧缩为主,因此可能在房地产项目开发过程中资金来源紧张,同时因房价地

行出现阶段性不景气,购房人预期房价下跌等负面因素的影响,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,公司将会注意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,同时通过多种方式降低成本,促进资金回笼速度,降低经营风险。

(3) 降低经营风险:

公司将进一步严格控制成本,降低经营风险。

3. 公司未来展望:

2009年,公司将进一步打造蓝筹上市公司作为发展战略目标,积极推进行房地产业项目的开发,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,并力争实现房地产业务的盈

利。

(1) 行业发展趋势和市场格局:

① 房地产行业:

2009年,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,但房地产虽然没有列入十大产业振兴规划,但对房地产行业也推出了一系列鼓励住房消

费政策,以期实现房地产业市场的平稳发展,并推出众多行业发展的再次复苏。

但是,基于房地产业的周期性调整及全球金融危机的影响尚未结束,国内房地产市场的成交量

出现明显回暖迹象,但这种复苏态势是否持续在短时间内达到房地产行业的预期周期,显然具有极大的不

确定性。

公司管理层依然认为,房地产业作为关系国计民生的行业,从长周期看,行业景气未发生任何根本性

的行业变化,其行业地位将依然得到肯定,随着城市化进程的加快,人民生活水平的提高,同时考虑到

中国人对住房消费的习惯性偏好,房地产市场前景依然看好,因此公司不会不遗余力地坚持既定的战

略发展,全力推进公司战略转型,稳步推进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,进一步提高房地产业务的规模、实力和抗风险能力。

② 涂包行业风险:

2009年,涂包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涂包企业的产量需求萎

缩,虽然由于国家的宏观调控,以及涂包企业的积极应对,将惠及涂包行业,但据市场预测,2009年全国

涂料总产量将比2008年下降20%~30%,因此市场竞争将更加激烈,涂包行业的毛利率

也将进一步下降,行业形势将更为严峻。

③ 涂包行业风险:

公司涂包企业在整个行业中,具有品种优势,产品销量在行业仍处于领先,涂包企业开发能力、

2008年公司开发了涂包高、低温漆包线,铜包线等新产品。2009年,公司涂包企业中的

核心是提高管理水平,紧抓销售和生产两个主要环节开展工作,控制成本——尤其是涂包线生产主

要原料铜杆的成本,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

金融危机带来的负面影响,实现扭亏为盈。

(2) 2009年经营计划

公司在确保稳健健康发展的同时,力争促进房地产业务的规模增长,确保涂包行业扭亏为盈。

2009年由于铜价波动具有较大的不确定性,同时房地产业务开发进度影响,公司营业收入预计有

较大的不确定性,初步预计公司营业收入预计为40亿元,成本费用率预计为86.7%。具体的经营计划

如下:

① 加快推进房地产业务的开发和销售:

2009年,公司继续推进已有项目的开发,注重开发节奏和销售节奏,在保证公司资金周转安全的

前提下,努力全年开发面积达130万平方米,加快公司房地产业务产品的周转速度。

② 适量增加土地储备,为公司未来发展奠定基础:

公司在增加土地储备方面,仍坚持稳健原则,争取通过并购、合作等多种方式适量获取真正

有价值的土地,为公司的未来发展奠定基础。

③ 注重提升产品品质,增强品牌力的市场竞争

2009年公司大力实施产品战略,从项目产品设计、工程质量、物业管理等多环节入手,提升使

公司产品附加值,使公司产品具有更强的市场竞争力。

④ 公司计划2009年努力实现涂包业务扭亏为盈,通过实现产品开发,改善公司涂包产品结构;

通过品牌优势和质量优势大力开拓市场;通过选取价格优势方式降低原材料采购成本,谨慎处

理原料采购业务,严格控制生产风险,通过合理控制生产要素,控制原材料库存量,执行节约,节

节降耗,严格控制产品成本,提升产品品质。

⑤ 资本需求和使用计划:

为实现上述计划,公司预计2009年全年需求资金约42亿元,其中经营性资金支出约为40亿元,

资本支出所需资金约为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) 主营业务行业、产品情况

单位:元,人民币

分行业或产品

营业收入

营业成本

营业利润

营业收入比上期增减(%)

营业利润比上期增减(%)

营业收入比上期增减(%)

营业利润比上期增减(%)

营业收入比上期增减(%)

营业利润比上期增减(%)

营业收入比上期增减(%)

营业利润比上期增减(%)

营业收入比上期增减(%)

营业利润比上期增减(%)

营业收入比上期增减(%)

营业收入比上期增减(%)