



冠城大通股份有限公司

CITYCHAMP DARTONG COMPANY LIMITED

2018 年年度股东大会

会 议 材 料

二〇一九年四月八日

目 录

2018 年年度股东大会会议议程	2
一、《公司 2018 年度董事会工作报告》	3
二、《公司 2018 年度监事会工作报告》	16
三、《独立董事 2018 年度述职报告》	18
四、《公司 2018 年度报告全文及摘要》	23
五、《公司 2018 年度财务决算报告》	24
六、《公司 2018 年度利润分配预案》	29
七、《关于公司 2018 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》	30
八、《关于续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务及内部 控制审计机构的议案》	31
九、《关于公司为相关单位提供担保的议案》	32
十、《关于提请股东大会授权公司董事长、总裁相关经营事项的议案》	37

2018 年年度股东大会会议议程

会议时间：2019 年 4 月 8 日下午 13:30 开始

会议地点：福建省福州市五一北路 153 号正祥商务中心 2 号楼 10 层

会议议程：

- 一、全体与会股东或股东代表、列席会议的董事、监事、高管签到；
- 二、见证律师确认与会人员资格；
- 三、宣布会议开始；
- 四、宣读本次股东大会相关议案：
 - 1、《公司 2018 年度董事会工作报告》，
 - 2、《公司 2018 年度监事会工作报告》，
 - 3、《独立董事 2018 年度述职报告》，
 - 4、《公司 2018 年度报告全文及摘要》，
 - 5、《公司 2018 年度财务决算报告》，
 - 6、《公司 2018 年度利润分配预案》，
 - 7、《关于公司 2018 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》，
 - 8、《关于续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务及内部控制审计机构的议案》，
 - 9、《关于公司为相关单位提供担保的议案》，
 - 10、《关于提请股东大会授权公司董事长、总裁相关经营事项的议案》；
- 五、股东或股东代表进行讨论；
- 六、与会股东与股东代表投票表决议案；
- 七、统计并宣布现场表决结果；
- 八、休会，等待接收网络投票结果；
- 九、网络投票结果产生后，宣布本次股东大会现场投票和网络投票合并后的表决结果；
- 十、见证律师确认总表决结果，出具法律意见书；
- 十一、通过会议决议；
- 十二、宣布会议结束。

一、《公司 2018 年度董事会工作报告》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2018 年度董事会工作报告》，提请各位股东和股东代表审议。

一、董事会工作情况

（一）董事会会议情况

2018 年度，公司董事会共召开 12 次会议。公司董事会的召集、召开严格按照《公司章程》及《董事会议事规则》规定进行，有效的发挥了董事会的决策机制。

（二）董事履职情况

2018 年，公司董事严格按照有关法律、法规和《公司章程》的要求，认真勤勉地履行职责，恪尽职守，廉洁自律，按时参加董事会会议，对会议各项议案进行认真审议，依据自己的专业知识和能力做出独立、客观、公正的判断。

（三）董事会下属专业委员会履职情况

1、报告期内，审计委员会在年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年审注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议，以及审计委员会年度履职情况报告。报告期内，公司审计委员会对公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业等事项发表审核意见，认为相关交易是公平合理的，符合公司整体利益。报告期内，公司审计委员会对第十届董事会第十四次会议审议的《关于资产减值准备提取和转回的议案》进行审议，认为计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，是经资产减值测试后基于谨慎性原则而做出的，依据充分。计提资产减值准备后，公司 2017 年度财务报表公允地反映截止 2017 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果，

使公司的会计信息更具有合理性。公司审计委员会成员积极履行职责，确保董事会对经营层的有效监督。

2、报告期内，投资决策及战略发展委员会对公司全资子公司冠城投资出资设立有限合伙企业、公司受让福建美城置业有限公司 80% 股权及转让公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权、公司控股子公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司出资 1.4 亿元与相关方发起设立天津中科环海产业园有限公司、公司与中信城市建设开发（上海）有限公司共同投资合作等事项提供专业建议，认为上述投资或资产处置符合公司长期发展战略。

3、报告期内，薪酬与考核委员会对公司董事（非独立董事）、高级管理人员年度薪酬安排及绩效考核结果进行核查。

4、2018 年 2 月，提名委员会对公司第十届董事会第十四次会议拟聘任的公司高级管理人员进行认真审查，认为拟聘任人员完全具备有关法律、行政法规及公司《章程》规定的担任本公司高级管理人员的资格。

（四）对股东大会决议的执行情况

报告期内，公司共召开 2 次股东大会。根据公司 2017 年年度股东大会决议，公司于 2018 年 5 月 10 日顺利完成了 2017 年度利润分配，共计派发现金红利 179,053,287 元。此外，公司董事会认真执行股东大会通过的其他各项决议，包括修订章程、对外担保等事项，及时落实股东大会安排的各项工作。

（五）信息披露及投资者关系管理工作情况

报告期内，根据上海证券交易所上市公司信息披露制度和相关法律法规，公司董事会完成了 2017 年年度报告、2018 年第一季度报告、2018 年半年度报告、2018 年第三季度报告等 4 个定期报告和 48 个临时报告的编制和披露工作，确保信息披露的真实、准确、完整。

2018 年，公司通过充分的信息披露与交流，加强公司和投资者及潜在投资者之间的沟通，促进投资者对公司的了解和认同。公司确保投资者专线电话的畅通，认真、耐心回答投资者的询问，认真记录投资者提出的意见和建议，及时通过“上海证券交易所上市公司投资者关系互动平台”答复投资者提问，接待投资者、分析师等现场调研，积极参与监管部门、机构和媒体主办的与投资者沟通活动，就公司发展战略、经营情况等与众多投资者进行详细沟通，树立公司良好的资本市场形象。

二、董事会对经营情况讨论与分析

2018 年，国际经济总体呈现温和增长态势，但是受全球贸易保护主义和单边主义盛行影响，经济格局发生重大变革，不同经济体分化明显。美国受益于国内刺激政策经济持续扩张，其他多数经济体也有不同程度增长但增速有所放缓。尽管面临复杂的外部环境，2018 年，我国宏观经济总体平稳、稳中有进，GDP 同比增长 6.6%。报告期内，我国经济处于转型升级的关键时期，经济结构持续优化，政府出台了多项减税降费措施，有效降低企业负担，推动经济向高质量发展转变。

报告期内，公司持续稳健经营，在做好房地产、漆包线双主业的基础上，积极推进新能源动力锂电池产业发展。2018 年，公司实现营业收入 81.09 亿元，较上年同期增长 17.58%，实现归属于上市公司股东的净利润 7.59 亿元，较上年同期增长 27.52%。

（一）积极推进新能源锂电池业务的发展

报告期内，我国新能源汽车及锂电池行业持续快速发展，新能源汽车产销分别完成 127 万辆和 125.6 万辆，较上年同期分别增长 59.9% 和 61.7%。在新能源汽车产销两旺的推动下，上游动力电池装机量大幅增长，数据显示，2018 年我国新能源汽车动力电池装机总量为 56.89GWh，同比增长 56.88%。报告期内，新能源汽车补贴持续退坡，补贴标准的提高促使锂电池产品升级，推动锂电池向能量密度更大、安全性更高方向发展。与此同时，随着消费升级、充电基础设施与电池技术明显改善、大力倡导城市绿色公共出行等多重因素影响，我国的新能源汽车市场已逐步从“政策推动”向“市场驱动”转变，“市场驱动”趋势显现。政策与市场双重引导，推动新能源行业朝着高质量轨道发展。

锂电池行业的快速发展带动行业集中度提升，具有稳定规模效应及研发技术优势的大型企业优势逐步凸显，中小企业特别是市场新进入者压力倍增。2018 年，公司锂电池业务主要从以下几个方面积极推进，一是稳定电芯生产线的产品质量以提高合格率，达到量产指标。公司控股子公司冠城瑞闽在 2018 年被国家工信部认定为绿色制造示范企业，被福建省经信委认定为智能制造试点示范企业。二是全力开拓市场，报告期内，冠城瑞闽已有 10 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 1 款，客车 2 款，物流车 7 款）。第三，注重技术研发和新产品开发，报告期内已获得 10 个国家专利。目前，冠城瑞闽应用于新能源汽车电池包能量密度达到 160wh/kg 以上，比能量达 260wh/kg 的高比能电芯已批量生产。同时，陆续开发了长寿命的磷酸铁锂和三元储能应用电池。

在电解液添加剂方面，2018 年，公司下属控股公司福建邵武创鑫取得了“福建省科技

型企业”证书，为适应市场需求着力新产品的研发调试，对部分新产品进行了一系列的小试、中试实验，同时进一步完善质量体系运行管理，提高产品生产效率。

（二）房地产业务稳健运营

2018 年，我国房地产市场调控政策全面升级，调控手段仍以“限”字当头，除常规限价、限售等措施外，限商、限企等手段陆续出台。在“房住不炒”基调下，全年各类调控政策密集出台，调控手段持续深入、不断完善，但更强调“因城施策、分类指导”，给予各地更大的自主性。金融政策方面，去年房地产市场资金面总体偏紧，企业融资渠道进一步收窄，融资成本上升，消费者贷款难度增加，房贷平均利率上浮。

报告期内，在“房住不炒”的调控主基调背景下，全国商品房市场成交规模趋于稳定，但区域市场分化特征明显：一线城市成交清淡；热点二线城市需求仍处高位，而部分调控严苛城市成交量持续下行；前期拉动全国销售面积上扬的三四线城市，下半年开始受调控政策、前期棚改货币化对需求的透支，销售增速逐月降温，但成交量全年整体表现稳定，仍为市场成交主力。从数据来看：2018 年，全国商品房销售面积 171,654 万平方米，比上年增长 1.3%；商品房销售额 149,973 亿元，比上年增长 12.2%；房地产开发投资 120,264 亿元，比上年增长 9.5%；商品房待售面积由年初 58,923 万平方米减少至年末 52,414 万平方米，总体去库存成效明显。土地市场方面，2018 年，房地产开发企业土地购置面积 29,142 万平方米，比上年增长 14.2%；土地成交价款 16,102 亿元，比上年增长 18%。

2018 年，北京房地产调控政策持续高压，市场成交下滑，商品房销售面积 696.2 万平方米，比上年下降 20.4%；商品房新开工面积为 2,321.1 万平方米，比上年下降 6.2%。报告期内，南京保持了房地产市场调控政策的稳定性，商品房住宅成交总体呈现波动下行，土地市场降温明显。

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、滨江铂郡等。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。位于苏州常熟的滨江铂郡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。报告期内，公司新取得位于福建省连江县的连地拍卖〔2018〕05 号地块以及位于南京六合区的 NO.2018G32 地块，合计

新取得土地面积约 6.59 万平方米，适量增加了公司土地储备。

（三）漆包线业务再创佳绩

2018 年，漆包线市场面对经济增速下滑、环保监管高压政策等各种困难，行业竞争更加激烈，呈现两极分化格局态势，行业集中度有进一步提升趋势。

报告期内，公司漆包线业务主动适应经济发展新常态，加快产业结构调整的步伐，逐步实现以汽车行业、电动工具为发展重点，加大重点产品或高附加值产品市场的开发、推广力度，利用技术领先优势，快速抢占市场，保持在新能源汽车市场中漆包线应用的领先地位。此外，公司以“提效益”和“稳规模”为重点，继续深化改革，强化内部各项管理，在环保、创新、节能减排等方面稳步推进，扎实开展各项工作，创造了良好的经济效益和社会效益。

（四）其他业务发展情况

报告期内，公司参股的富滇银行股份有限公司实施了 2017 年度利润分配，为公司带来共计 2,000 万元的投资收益。

截至报告期末，公司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。

（五）对外投资及资产处置情况

报告期内，公司主要对外投资项目有投资 10,000 万元设立南京冠城嘉泰置业有限公司（持股 100%）、投资 2.3 亿元设立鑫卓悦（平潭）投资合伙企业（有限合伙）、投资 4,000 万元受让福建美城置业有限公司 80% 股权、投资 200 万元受让自然人刘新平持有的福建创鑫科技开发有限公司 2.06% 股权（现持股 56.49%）、投资 4,238.47 万元通过淘宝司法拍卖平台竞得富滇银行 2,018.10 万股股份（现持股 10.95%）、投资 4,200 万元发起设立天津中科环海产业园有限公司（持股 28%）、对子公司冠城汇泰增资 3.7 亿元、投资 810 万港币（约合 697.85 万人民币）按股比对冠城达瑞增资（持股 81%）、投资 1,700 万设立南京冠城恒睿置业有限公司（持股 34%）、投资 3,333.33 万元参与设立信泰睿（深圳）投资咨询合伙企业（有限合伙）。

报告期内，公司主要资产处置项目为公司转让子公司冠城元泰 20% 股权（现持股 73%）。

三、报告期内公司主要经营情况

报告期内，公司实现营业收入 81.09 亿元，同比增长 17.58%；实现主营业务收入 79.04 亿元，同比增长 17.69%；由于报告期内房地产高毛利率产品结算占比增加影响，公司 2018 年度实现归属于上市公司股东的净利润 7.59 亿元，较上年同期增长 27.52%，利润来源仍主要为房地产业务和漆包线业务。

（一）房地产业务

报告期内，受公司部分项目所在区域宏观调控及本期项目可售面积少于上年同期因素综合影响，公司房地产业务实现合同销售面积 13.81 万平方米，同比减少 35.29%；合同销售额 28.26 亿元，同比减少 24.44%；实现结算面积 22.26 万平方米，同比减少 8.47%；实现主营业务收入 42.60 亿元，同比增加 29.88%；实现净利润 10.91 亿元，同比增长 19.50%；报告期末未结算的预收账款为 21.84 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 3.61 万平方米，实现主营业务收入 20.77 亿元，实现净利润 5.33 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、南京 NO.2018G32 地块开发，报告期内共实现结算面积 14.44 万平方米，实现主营业务收入 18.28 亿元，实现净利润 5.30 亿元。

（1）公司目前在建或在售的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
冠城大通蓝郡	100%	南京六合区	在建	60.74	101.82	83.86	8.31	65.56	14.44	57.16
冠城大通蓝湾	85%	苏州黄埭镇	完工	7.65	25.31	20.19	0.42	18.74	0.54	18.71
冠城大通首玺	100%	福州鼓楼区	完工	0.54	3.59	3.3	0.13	2.78	0.14	2.78
西北旺新村项目	73.82%	北京海淀区西北旺镇	在建	41.51	114.55	77.47	0	38.17	0	38.04
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	53.66	1.77	39.39	3.61	37.80
冠城大	100%	苏州浒关分	完	9.53	8.07	8.03	0.51	7.83	0.55	7.63

通珑湾		区	工							
冠城大通棕榈湾	100%	南通市崇川区	完工	15.5	48.05	45.45	0.59	35.43	2.78	34.97
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	0	0	0	0	0
冠城大通悦山郡	73%	永泰赤壁	在建	15.95	30.20	25	0	0	0	0
滨江铂郡	51%	常熟滨江新市区	在建	6.96	25.24	18.47	1.83	1.83	0	0
冠城大通华熙阁	100%	常熟虞山镇	在建	4.3	12.31	8.34	0	0	0	0
冠城大通蓝湖庭	100%	南京六合区	在建	9.52	23.27	11.91	0	0	0	0
冠城大通华玺	80%	连江彬塘路北侧、东郡华府南侧	在建	3.45	12.11	7.1	0	0	0	0
南京 NO.2018 G32 地块	34%	南京市六合区	拟建	3.13	8.76	6.26	0	0	0	0
合计	--	--	--	224.43	487.18	369.04	13.56	209.73	22.05	197.09

注：①上述冠城大通蓝湖庭项目为南京 NO.2017G67 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（开发常熟珺悦阁项目 2017B-001 地块）。

③报告期内，公司新增土地储备主要为：通过受让福建美城置业有限公司 80%股权新增其开发的冠城大通华玺项目地块，土地面积为 3.45 万平方米；公司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编号为 NO.2018G32 地块，该出让地块土地面积 3.13 万平方米。

④南京 NO.2018G32 地块由项目公司南京冠城恒睿置业有限公司开发。2018 年 10 月，其三方股东南京万盛置业有限公司、南京市中建盛宁地产有限公司、南京市下关城市建设开发(集团)有限公司共同增资，增资后南京万盛持有南京冠城恒睿置业有限公司股权比例由 51%变更为 34%，该项目仍由公司实际控制。

(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，公司将尽快完成后续工作以达到收储条件。

(二) 漆包线业务

报告期内，公司漆包线业务实现产量 7.02 万吨，同比增长 3.08%；实现销售量 6.95 万吨，同比增长 0.29%；受原材料铜价上涨影响，实现主营业务收入 35.41 亿元，同比增长 5.70%；实现净利润 1.05 亿元，同比增长 11.70%。

其中，福州漆包线生产基地，报告期内完成漆包线产量 3.50 万吨，同比减少 0.57%；实现销售量 3.49 万吨，同比减少 3.59%；实现主营业务收入 17.84 亿元，同比增长 2.57%。

江苏漆包线生产基地，报告期内完成漆包线产量 3.52 万吨，同比增长 6.99%；实现销售量 3.46 万吨，同比增长 4.53%；实现主营业务收入 17.56 亿元，同比增长 9.06%。

(三) 新能源业务

由于当前锂电池市场竞争激烈，产品存在客户认证周期，公司目前尚未形成大额批量销售订单，2018 年公司锂电池业务实现主营业务收入 987.45 万元，产销及收入对公司影响较小。2018 年，公司锂电池电解液添加剂业务实现主营业务收入 2,602.76 万元。由于公司新能源业务目前尚处于起步阶段，报告期内处于亏损状态。

(四) 总体财务状况分析

公司年末资产 243.90 亿元，比年初 209.28 亿元增长 16.54%；年末负债 153.34 亿元，比年初 126.11 亿元增长 21.60%。2018 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 62.87%，较年初 60.26% 增加 2.61 个百分点。报告期内，公司资产总额和负债总额均较年初有所增加，主要受本期房地产项目开发投入、新增对外投资拓展以及新增融资影响所致。

2018 年 12 月 31 日，归属于上市公司股东的股东权益 78.38 亿元，比年初 72.48 亿元增加 5.90 亿元、增长 8.14%，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 7.59 亿元，相应增加净资产；本报告期实施 2017 年度现金分红 1.79 亿元，相应减少净资产。

本报告期内，公司实现营业收入 81.09 亿元，比上年同期 68.97 亿元增长 17.58%。其中，漆包线业务实现营业收入 36.48 亿元，比上年同期 34.47 亿元增长 5.83%，增长的主要原因是原材料铜价上涨而使销售单价较上年同期提高，从而造成销售收入增加；房地产业务实现营业收入 43.57 亿元，比上年同期 33.64 亿元增长 29.52%，收入增加主要受本期结算项目综合结算单价高于上年同期影响所致。

受本年度房地产高毛利产品结算占比增长等影响，本报告期归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加。2018 年度，公司实现上市公司股东享有的净利润 7.59 亿元，比上年同期 5.95 亿元增加 1.64 亿元，增长 27.52%。

报告期内，公司现金及现金等价物净增加 9.15 亿元，其中：经营活动产生的现金流量净额为-7.79 亿元，主要是本年因增加土地储备而支付土地款以及本年归还 Mirador 酒店原股东借款综合影响所致；投资活动产生的现金流量净额为-8.31 亿元，主要是下属公司冠城投资增加合伙企业权益性投资以及公司进行理财投资等因素影响所致；筹资活动产生的现金流量净额为 25.15 亿元，主要是本年新增金融机构贷款、发行中期票据，以及回售部分公司债、支付 2017 年度分红款等因素综合影响所致。

（五）经营计划完成情况

报告期内，公司实现营业收入 81.09 亿元，少于年初制定的 100 亿元计划，主要由于本年度部分地产项目推盘进度不及预期导致结算减少，以及锂电池业务销售未达预期所致。

报告期内，公司全年开复工面积为 162.17 万平方米，少于年初制定的 210 万平方米计划，主要原因为公司西北旺新村项目 A3 地块未全部开工；竣工面积 35.01 万平方米，完成年初制定的 35 万平方米计划。

报告期内，漆包线业务全年销量 6.95 万吨，略低于年初制定的 7.5 万吨销量计划，主要由于本年度宏观经济下行压力及漆包线下游客户需求减少所致。

报告期内，新能源全年销量 0.01GWH，未完成年初制定的 0.7GWH，主要由于锂电池产品存在客户认证周期，目前尚未形成大额批量销售订单。

报告期内，2018 年成本费用率为 70.29%，完成年初制定的低于 75% 计划。

四、制度建设情况

报告期内，公司严格按照《公司法》有关法律、法规的要求，规范运作，不断健全和完善公司的法人治理结构，公司治理的实际情况与相关规范性文件规定和要求基本相符。

2018 年，公司根据相关法律、法规的规定及内控制度运行的实际情况，修订了《冠城大通股份有限公司章程》等制度，进一步完善公司内部控制制度体系。

五、资本运作情况

公司于 2015 年面向合格投资者发行 28 亿公司债（“15 冠城债”），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。2018 年 8 月，公司选择上调“15 冠城债”的票面利率 250 个基点，即在本期债券存续期内的第 4 年和第 5 年（2018 年 8 月 26 日至 2020 年 8 月 25 日），票面利率为 7.60%。公司经营管理层高度重视本次将面临的债券持有人回售情况，提前走访各投资者主动路演，向投资人详细解读公司稳健的经营战略。债券持有人在回售申报期（2018 年 7 月 24 日至 2018 年 7 月 26 日）回售申报 1,034,527,000.00 元（不含利息）的“15 冠城债”。本次回售后，“15 冠城债”托管数量由 2,800,000 手变为 1,765,473 手，托管金额由 2,800,000,000.00 元变为 1,765,473,000.00 元。2018 年 8 月，公司按时完成了“15 冠城债”第三年度付息。

报告期内，公司顺利发行了 2018 年度第一期中期票据，发行规模为人民币 6 亿元，期限 2+1 年，每张面值 100 元，票面利率为 7.60%，募集资金已于 2018 年 12 月 19 日到账。

报告期内，公司实施了 2017 年度利润分配，向全体股东每 10 股派现金红利 1.20 元（含税），共计派发现金红利 179,053,287.00 元。

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析

（一）行业格局和趋势

展望 2019 年，国际经济将面临更多的不确定性，增长动能趋缓，贸易战升级、逆全球化趋势、英国脱欧或其他“黑天鹅”事件都会影响许多国家的发展进程，全球经济形势愈加复杂。2019 年是新中国成立 70 周年，是决胜全面建成小康社会关键之年。我国经济长期向好的发展趋势不变，但面临的各方面压力仍然较多，经济下行风险犹存。

1、新能源业务

目前，新能源汽车已成为未来汽车行业的发展趋势，也是我国重点发展的战略产业。2019 年，政府工作报告提出继续执行新能源汽车购置优惠政策，但是我们预计新能源汽车市场进入后补贴时代，随着财政补贴逐步退坡、新能源技术逐渐成熟、客户需求不断变化，新能源市场竞争将更加激烈。“科学技术是第一生产力”，尤其对于新能源产业来说，面对竞争愈加激烈的新能源市场，企业唯有以优异的产品质量加上不断的创新，才能满足市场需求，不被市场所淘汰。我们认为“能量密度高、循环寿命长、安全性好”是未来锂电池

产业发展的重要方向。

2、房地产业务

展望 2019 年，预计房地产市场将进一步构建长短结合的制度体系，关注住房保障和民生问题，推进房地产税立法，防范市场系统性风险，调控政策将根据市场情况给予各地方更大的自主权，继续一城一策。我们认为，各城市房地产发展所处的阶段差异不尽相同，城市发展对人口的吸附作用也不相同，随着供给侧结构性改革的持续推进与深化以及各地方政府自主出台的调控政策，市场分化或将更为明显，同时，也将带来大量的区域性、结构性市场机会。

3、漆包线业务

2019 年，随着环保压力持续升级，上游原材料价格波动加剧，人工成本不断上升，中美贸易摩擦导致下游客户的需求减少，漆包线行业市场竞争日益激烈，行业集中度将越来越高。我们认为，漆包线企业应密切关注国家对产业转型升级的要求，苦修内功，以创新驱动发展，以技术引领生产，以更加优质的产品和服务接受市场及客户的检验，才能在激烈的竞争中脱颖而出。同时，我们将高度关注行业集中度提升所带来的行业发展机会。

（二）风险分析

1、锂电池及相关新能源业务风险

（1）政策变化风险。新能源产业是我国战略新兴产业，近年来，为促进新能源汽车平稳有序健康发展，国家陆续出台调整补贴、产品准入、积分管理、动力电池回收等一系列政策，并加强事后监管制度，政策的变化可能会对企业的生产运营产生较大影响。

（2）市场竞争风险。近两年，由于动力锂电池及相关产业链厂商大规模新增投资，动力锂电池产能未来一两年将出现较大幅度增长，可能存在市场竞争激烈及产能结构性过剩的风险。同时，国家补贴逐年滑坡，市场竞争带来的原材料价格上涨、产品价格降低将压缩生产企业利润空间。公司作为市场的新加入者，面对激烈的市场竞争能否在技术、产品质量、市场份额等方面实现跨越式发展存在不确定性。

针对上述风险，公司将及时关注政策和市场变化，一是加强技术研发能力，提高产品的性能独特性和市场接受度，提升市场竞争力，以优质产品参与市场竞争；二是优化生产流程和生产工艺，降低产品生产成本；三是通过不同渠道主动开发客户，以品质取胜，快速提升企业品牌知名度，抢占市场份额，实现后发优势。

2、房地产业务风险

(1) 宏观政策风险。房地产市场的兴衰与国家宏观调控政策密切相关。近年，相关政策密集出台，受国家宏观调控政策趋紧影响及因城施政、分类调控政策的推行与深化，公司房地产项目重点布局的北京、南京等城市仍处于限购限贷管控区域，可能对公司的产品销售和经营管理带来不利影响。

(2) 经营风险。近年，随着房地产行业的发展，热点城市地价居高不下，拿地成本越来越高，行业集中度不断提升，竞争愈发激烈，企业如果没有保持一定的开发规模可能在市场竞争中处于不利地位；此外，人们对居住环境的舒适性、便捷性以及品质性等方面有着越来越高的要求，公司虽然有着多年的房地产开发经验和良好的品牌形象，但是仍然需要在持续创新、产品设计等方面不断进步，保持良好的竞争优势，才可能在竞争中保持优势。

针对上述风险，公司将继续坚持稳健的发展战略，密切关注宏观经济形势和房地产市场走势变化，根据不同区域的调控政策及时调整各个项目的经营策略，积极应对调控带来的不确定因素；通过聚焦城市，适时增加符合公司发展战略的土地储备，保持在项目重点区域具备一定的竞争优势，积极探索地产行业创新模式；不断提升公司的管理水平，提高决策的科学性及前瞻性，实现公司房地产业务持续稳定发展。

3、漆包线业务风险

漆包线下游有电机、汽车、家电等行业，受国内外宏观经济变动影响，近年来下游部分行业不景气导致需求萎缩，市场竞争不断加剧，行业集中度不断提高；原辅材料价格波动加剧、人工成本上涨、环保持续高压，对企业的经营管理提出更高要求。

针对上述风险，公司将通过加强内部技改、适时考虑兼并收购等方式扩大产能；进一步调整产品和客户结构，继续开发新客户新产品，加大高附加值产品开发和生产力度，满足不断变化的市场和客户需求，提升产品市场占有率；加大环保方面投入，严格遵守国家的环保规定；科技节能降低成本，加强内部管理，深化落实精细化管理各项工作，提高经营效益。

4、股权投资业务风险

股权投资业务具有高风险、高收益的特征，公司将建立更为完善的投资决策和风险控制机制，做好风险防范。

(三) 公司经营计划

2019 年，公司将以发展战略为指导，巩固传统双主业，全力推进新能源锂电池生产销

售步伐，进一步提升公司管理水平及整体竞争力。预计公司 2019 年合并营业收入约为 80 亿元，成本费用率约为 82%。房地产业务 2019 年计划新开工面积 71 万平方米，开复工面积 198 万平方米，计划竣工面积 13 万平方米；漆包线业务全年计划销量约 7.3 万吨；新能源业务计划销量 0.5GWH。具体经营计划如下：

1、新能源方面，大力推进锂电池产品销售，重点聚焦物流车与乘用车市场，以优质产品快速抢占市场份额；根据市场情况适时启动后续项目建设。

2、房地产业务方面，坚持聚焦、深耕大北京、大南京两大区域，通过竞买、收购等各种方式适当增加该区域内土地储备，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；2019 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、滨江铂郡、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、冠城大通华玺等项目。

3、漆包线业务方面，进一步提高漆包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；面对漆包线行业集中化的趋势，在追求效益前提下寻找合适机会及方式扩大产能，使公司漆包线业务长期保持整体竞争力。

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
80	82%	1、房地产业务 2019 年计划新开工面积 71 万平方米，开复工面积 198 万平方米，计划竣工面积 13 万平方米。 2、漆包线业务全年计划销量约 7.3 万吨。 3、新能源业务 2019 年计划销量 0.5GWH。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

二、《公司 2018 年度监事会工作报告》

各位股东和股东代表：

我受监事会委托，向大会作《公司 2018 年度监事会工作报告》，提请各位股东和股东代表审议。

一、监事会 2018 年度工作情况

2018 年，公司监事会共召开 5 次会议，有效的发挥了监事会的监督机制。

二、监事会对公司依法运作情况的独立意见

监事会根据国家有关法律法规，对公司依法经营情况、公司决策程序和高管人员履职尽责情况进行检查监督。监事会认为：公司董事会能够严格按照《公司法》等法律法规及《公司章程》的规定进行规范运作，认真执行股东大会通过的各项决议，逐步完善公司内部管理，建立了良好的内部管理机制，决策程序符合法律法规的要求。

三、监事会对检查公司财务情况的独立意见

监事会检查了公司和下属子公司的财务制度和财务情况。通过对公司财务报告、会计账目资料的检查监督，监事会认为：公司财务制度完备，管理规范，利润分配方案符合公司实际情况。立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告真实、客观的反映了公司财务状况和经营业绩。

四、监事会对董事、高级管理人员执行公司职务的行为进行监督

监事会对公司董事、高级管理人员进行监督，认为公司董事、高级管理人员在执行公司职务时均能勤勉尽职地履行职责，不存在损害公司和股东的利益及违反相关法律法规和公司规章制度的情况。

五、监事会对公司收购、出售资产情况的意见

2018 年，公司董事会审议如下收购、出售资产等事项：第十届董事会第十五次（临时）会议审议通过《关于同意公司受让福建美城置业有限公司 80%股权及转让公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20%股权的议案》，同意公司受让福州大城创亿商贸有限公司持有的福建美城置业有限公司 80%股权，同时将持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 93%股权中的 20%股权转让给福建汉典投资发展有限公司。

监事会认为：公司董事会在审议上述收购、出售资产事项时，都能认真、尽责的审议

相关事宜，能够根据标的资产的经营情况合理确认交易价格，没有发现存在内幕交易和损害股东权益或造成公司资产流失的行为。

六、监事会对内部控制自我评价报告的审阅情况及意见

报告期内，公司监事会认真审阅了董事会出具的《公司内部控制评价报告》，认为：《公司内部控制评价报告》真实、完整、客观地反映了公司内部控制的实际情况，公司内部控制制度基本健全，不存在重大缺陷，内部控制设计合理，执行有效。

七、监事会其他履职情况

公司监事会关注公司各项运营情况，到公司现场进行实地考察，如 2018 年 3 月，公司部分监事前往公司冠城大通蓝郡、滨江铂郡、冠城大通华熙阁等项目实地考察，详细了解项目开发进度和销售、结算等各项情况。

八、监事会发现公司存在风险的说明

监事会对报告期内的监督事项无异议。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

三、《独立董事 2018 年度述职报告》

各位股东和股东代表：

受其他独立董事的委托，由我向大会作《独立董事 2018 年度述职报告》，提请各位股东和股东代表审议。

根据《公司法》、《证券法》、《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上市公司定期报告工作备忘录第五号独立董事年度报告期间工作指引》等法律法规及《公司章程》、《独立董事制度》的规定，作为冠城大通股份有限公司（以下简称“公司”）的独立董事，我们在 2018 年的工作中，认真履行职责，充分发挥独立董事作用，维护全体股东尤其是广大中小股东的合法权益。现将履职情况汇报如下：

一、独立董事的基本情况

公司第十届董事会独立董事成员为林湜女士、陈玲女士、吴清池先生。

林湜女士，曾任福建省财政厅华兴会计师事务所注册会计师，2007 年 12 月至 2010 年 12 月任冠城大通股份有限公司财务总监，并于 2010 年 12 月到龄退休。2013 年 12 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。

陈玲女士，现任福州大学经济与管理学院教授、硕士生导师，兼任上海大名城企业股份有限公司独立董事、德艺文化创意集团股份有限公司独立董事。2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。

吴清池先生，曾任福建中旅集团总会计师及高级顾问、中旅实业股份有限公司总经理，曾兼任福建省会计专业人员高级职务评审委员会委员、福建省内部审计协会副会长，于 2010 年 9 月到龄退休。2017 年 1 月至今任冠城大通股份有限公司独立董事。

公司独立董事在经济利益、产生程序等方面与公司独立，不受公司控股股东和管理层的限制，且独立董事现任职及兼职情况不影响其担任公司独立董事的独立性。

二、独立董事年度履职概况

1、参加董事会及股东大会会议情况

2018 年度，所有独立董事均亲自出席所有的董事会及股东大会，独立董事均未发生连续 2 次未亲自出席董事会会议的情况。

2、会议审议情况

在召开董事会前，我们均主动深入了解进行决议所需掌握的相关情况，获取具体资料并进行研究，为董事会的重要决策进行充分的准备工作。在出席董事会会议时，均积极参与有关议题的讨论和表决，尽己所能，提出相关参考建议，有力保证了对公司运作合理性和公平性的有效监督，为公司董事会做出科学决策起到了积极的作用。同时，公司对我们的工作也给予极大的支持，没有妨碍我们工作独立性的情况发生。

报告期内，我们未对公司本年度的董事会议案及其它非董事会议案事项提出异议。

3、参加董事会各专业委员会情况

报告期内，我们作为公司专业委员会成员，根据董事会各专业委员会《工作细则》等规章制度，参加各专业委员会就公司战略规划制定、对外投资、定期报告、内部控制建设、高管薪酬等重大事项的专门会议，认真审议后向董事会提出了专业委员会意见。

（1）审计委员会

吴清池先生、林湜女士为公司第十届董事会审计委员会成员。

公司审计委员会在公司年审注册会计师进场前审阅了公司编制的财务会计报表，认为财务会计报表能够反映公司的财务状况和经营成果。年审注册会计师进场后，审计委员会与会计师事务所协商确定了公司本年度财务报告审计工作的时间安排，并不断加强与年审会计师的沟通，督促其在约定时限内提交审计报告。在年审注册会计师出具初步审计意见后，审计委员会又一次审阅了公司财务会计报表，认为公司财务会计报表真实、准确、完整地反映了公司的整体情况。同时，审计委员会向董事会提交了会计师事务所从事本年度公司审计工作的总结报告和下年度续聘会计师事务所的决议，以及审计委员会年度履职情况报告。

报告期内，公司审计委员会对公司全资子公司福建冠城投资有限公司与福建卓越置业有限公司、福建省新兴产业投资管理有限公司合作，共同发起设立股权投资有限合伙企业等关联交易事项发表审核意见，认为相关交易是公平合理的，符合公司整体利益。

报告期内，公司审计委员会对第十届董事会第十四次会议审议的《关于资产减值准备提取和转回的议案》进行审议，认为计提资产减值准备符合《企业会计准则》和公司相关会计政策的规定，是经资产减值测试后基于谨慎性原则而做出的，依据充分。计提资产减值准备后，公司 2017 年度财务报表公允地反映截止 2017 年 12 月 31 日公司的财务状况、资产价值及经营成果，使公司的会计信息更具有合理性。

公司审计委员会成员积极履行职责，确保董事会对经营层的有效监督。

（2）薪酬与考核委员会

陈玲女士、吴清池先生作为公司第十届董事会薪酬与考核委员会成员，报告期内积极履职，对公司董事（非独立董事）、高级管理人员年度薪酬安排及绩效考核结果进行核查，研究公司薪酬管理贯彻执行中的情况和问题，协助公司完善薪酬考核体系。

（3）投资决策及战略发展委员会

陈玲女士为公司投资决策及战略发展委员会成员，报告期内积极研究公司发展战略和重大投资决策，投资决策及战略发展委员会对公司全资子公司冠城投资出资设立有限合伙企业、公司受让福建美城置业有限公司 80% 股权及转让公司持有的福建冠城元泰创意园建设发展有限公司 20% 股权、公司控股子公司北京海淀科技园建设股份有限公司出资与相关方发起设立天津中科环海产业园有限公司、公司与中信城市建设开发（上海）有限公司共同投资合作等事项提供专业建议，认为上述投资或资产处置符合公司长期发展战略。

（4）提名委员会

2018 年 2 月，提名委员会对公司第十届董事会第十四次会议拟聘任的公司高级管理人员进行认真审查，认为拟聘任人员完全具备有关法律、行政法规及公司《章程》规定的担任本公司高级管理人员的资格。

4、年度报告审计过程中履职情况

报告期内，独立董事在公司进行年度报告审计时，持续关注审计情况。在年度审计会计师事务所进场之前，会同审计委员会其他成员沟通了解公司年度审计工作安排及其他相关事项，并在会计师事务所出具初步审计意见后，与会计师事务所见面，进一步沟通审计过程中的重要问题。

5、专项考察情况

2018 年 3 月，独立董事对公司冠城大通蓝郡项目进行实地考察，详细了解项目开发进度和销售、结算等各项情况；此外，我们还利用参加会议等各种机会到公司现场，对公司的日常经营管理和内部控制等制度的建设及执行情况、董事会决议的执行情况进行现场考察、监督，并通过电话、邮件等方式与公司管理层保持密切联系，及时获取公司重大事项的进展情况，掌握公司经营动态，高度关注外部环境及市场变化对公司的影响，有效的履行了独立董事的职责。

三、独立董事年度履职重点关注事项的情况

1、报告期内，我们对公司年度内部控制评价报告发表独立意见，认为公司对各项内部管理制度进行了进一步的修订和完善，不断健全内部控制体系，内控制度已涵盖了公司经营的各个环节，符合国家有关法律、法规和部门规章的要求，公司各项经营活动严格按照相关制度执行。公司各项内部控制措施严谨、充分、有效，符合公司实际情况，能够保证公司经营管理的正常进行，公司运作中的各项风险基本能够得到有效的控制。《冠城大通股份有限公司内部控制评价报告》符合《上市公司内部控制指引》及其他相关文件的要求，真实、完整地反映了公司的内部控制状况和各项制度的建立健全情况。

2、根据相关规定，2018 年 3 月，我们在审议公司 2017 年度报告时对公司 2017 年已实施及 2018 年拟实施的对外担保情况出具专项说明和独立意见，同时审核公司为福州大通、江苏大通、冠城瑞闽等公司提供担保事项，认为公司对上述公司的担保是基于公司发展的合理需要。担保决策经董事会和股东大会批准，决策程序符合相关规定，且公司及时履行相关信息披露义务，没有损害公司及公司股东尤其是中小股东的利益，不存在控股股东及其它关联方强制公司提供担保的情况。

3、2018 年 3 月，我们对公司董事会提出的 2017 年度利润分配预案进行审议，认为该预案充分考虑了公司目前经营状况、资金需求及未来发展等各种因素，符合相关法规及公司规章制度规定。

4、2018 年 3 月，公司独立董事对公司董事（非独立董事）、高级管理人员 2017 年度薪酬及绩效考核进行审查，认为公司董事（非独立董事）、高级管理人员的薪酬发放均严格根据公司相关规章制度及 2017 年度经营业绩考核指标完成情况决定。

5、报告期内，公司独立董事对公司关联交易发表认可独立意见，对公司报告期内董事会审议的《关于同意冠城投资出资设立有限合伙企业的议案》，我们在会议前及会议召开时收到公司提供的相关会议材料后，进行认真审议，一致认为关联交易切实可行，关联交易的运作过程及表决程序是积极、稳健的，很好地遵守了相关法律、法规及上级监管部门对关联交易行为的要求，关联交易是公平的、合理的，符合公司的长远利益以及全体股东利益的最大化。

6、对于公司2017年度计提减值准备，独立董事认为：计提资产减值准备的决策程序合法，符合《企业会计准则》和公司会计政策、会计估计的相关规定，能够公允的反映公司的资产状况，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东合法权益的情况。

7、此外，我们认可公司关于授权公司董事长、总裁在报告期内的使用部分闲置自有资

金进行投资理财的经营事项。

8、报告期内，我们严格按照《上海证券交易所股票上市规则》、《信息披露管理条例》、《独立董事制度》等法律、法规及《公司章程》的有关规定，持续关注公司的信息披露工作，对规定信息的及时披露进行有效的监督核查，确保公司信息披露的真实、准确、及时、完整、公平。

四、总体评价和建议

报告期内，我们作为公司独立董事，持续关注公司生产经营、管理和内部控制等制度的完善及执行情况、董事会决议执行情况、财务管理、关联交易、业务发展和投资项目的进度等相关事项，积极有效履行独立董事职责，促进了公司董事会决策的科学性和客观性，并为公司决策和风险防范提供专业意见和建议。

2019 年，我们将不断提高自身履职能力，一如既往勤勉、尽责地履行独立董事职责，保护广大投资者特别是中小投资者的合法权益。在公司关联交易、对外投资等方面加强自身专业知识学习和对公司实际运营情况的关注，为公司发展提供更多有建设性的建议，为董事会的决策提供参考意见，提高公司决策水平和经营效益。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 3 月 8 日

四、《公司 2018 年度报告全文及摘要》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2018 年度报告全文及摘要》报告，提请各位股东和股东代表审议。

根据公司及下属子公司 2018 年度的经营成果、年度审计情况及《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 2 号——年度报告的内容与格式（2017 年修订）》，我们编制了《公司 2018 年度报告》及《公司 2018 年度报告摘要》，供各位董事对公司的整体经营状况进行审核，公司 2018 年度报告全文另附。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

五、《公司 2018 年度财务决算报告》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2018 年度财务决算报告》，提请各位股东和股东代表审议。

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2018 年末总资产为 243.90 亿元，归属于上市公司股东的净资产 78.38 亿元；全年实现营业收入 81.09 亿元，实现归属于上市公司股东的净利润 7.59 亿元；2018 年度加权平均净资产收益率 10.10%，每股收益 0.51 元。

现将公司 2018 年度财务决算情况报告如下：

一、主要财务经济指标完成情况

项目	2018 年度	2017 年度	增减
漆包线产量（万吨）	7.02	6.81	3.08%
漆包线销量（万吨）	6.95	6.93	0.29%
房地产合同销售面积（万平方米）	13.81	21.34	-35.29%
房地产结算面积（万平方米）	22.26	24.32	-8.47%
营业收入（万元）	810,853.19	689,617.27	17.58%
营业成本（万元）	503,089.72	487,609.38	3.17%
税金及附加（万元）	112,961.15	73,550.21	53.58%
营业利润（万元）	130,740.19	110,647.83	18.16%
销售费用（万元）	15,146.46	13,777.36	9.94%
管理费用（万元）	22,542.73	21,151.00	6.58%
研发费用（万元）	5,857.46	1,465.99	299.56%
财务费用（万元）	23,327.29	16,833.21	38.58%
利润总额（万元）	131,500.27	110,321.09	19.20%
上市公司股东享有的净利润（万元）	75,894.20	59,516.40	27.52%
资产总额（万元）	2,438,999.91	2,092,786.43	16.54%
负债总额（万元）	1,533,420.01	1,261,079.62	21.60%
归属于上市公司股东的权益（万元）	783,757.08	724,752.61	8.14%

二、主要财务经济指标说明

1、产销量完成情况

漆包线业务方面，公司持续通过技改优化产品结构，积极拓展新客户，2018 年度，漆包线产销量与上年度相比略有增长，其中，实现产量 7.02 万吨，比上年同期 6.81 万吨增长

3.08%；实现销量 6.95 万吨，比上年同期 6.93 万吨增长 0.29%。

房地产业务方面，受国家对房地产市场持续调控、各地限购限价等因素的影响，房地产市场环境仍较疲软。同时，受公司房地产业务本期已获预售证的可售面积较上年度减少的影响，房地产业务 2018 年度实现合同销售面积 13.81 万平方米，较上年同期 21.34 万平方米下降 35.29%；受房地产开发进度和结算周期的影响，2018 年度实现结算面积 22.26 万平方米，较上年同期 24.32 万平方米下降 8.47%。

2、公司经营收支及利润情况

(1) 营业收入较上年同期有所增长，房地产业务和漆包线业务仍为公司主要收入来源。

2018 年度，公司实现营业收入 81.09 亿元，比上年同期 68.97 亿元增长 17.58%。其中，漆包线业务实现营业收入 36.48 亿元，比上年同期 34.47 亿元增长 5.83%，增长的主要原因是原材料铜价较上年同期上涨而使漆包线销售单价较上年同期提高，从而造成销售收入增加；房地产业务实现营业收入 43.57 亿元，比上年同期 33.64 亿元增长 29.52%，收入增加主要受本期结算项目综合结算单价高于上年同期影响所致。

2018 年度，漆包线业务和房地产业务的营业收入占公司营业收入的比例分别为 44.99%、53.73%。

(2) 受房地产销售力度加大及新能源业务拓展等综合因素影响，本年销售费用较上年同期增加；受薪酬调整等因素影响，本年管理费用较上年同期增加；受漆包线及新能源业务研发投入增加的影响，本年研发费用较上年同期增加；受本年度融资金额增加、综合融资成本上升等因素综合影响，财务费用较上年同期增加。

2018 年度，公司四项费用合计 66,873.93 万元，较上年同期 53,227.56 万元增加 13,646.37 万元，增长 25.64%。

具体四项费用分析如下：

①销售费用 15,146.46 万元，比上年同期 13,777.36 万元增加 1,369.10 万元，增长 9.94%。本年销售费用增加主要受以下几方面因素综合影响：面对不利的房地产市场环境，公司本年度加大房地产业务的项目营销推广力度，广告宣传费较上年同期增加 1,816.52 万元；本年度合同销售额较上年同期减少，销售代理费减少 1,209.99 万元；冠城瑞闽新能源业务前期市场拓展，增加产品送检费 941.45 万元；

②管理费用 22,542.73 万元，比上年同期 21,151.00 万元增加 1,391.73 万元，增长 6.58%，增加的主要原因是本年公司实施薪酬调整，管理费用项下职工薪酬费用较上年同期增加

983.60 万元。

③研发费用 5,857.46 万元，比上年同期 1,465.99 万元增加 4,391.47 万元，增长 299.56%，增加的主要原因是漆包线及新能源业务随着产品升级和业务拓展而增加研发投入所致。

④财务费用 23,327.29 万元，比上年同期 16,833.21 万元增加 6,494.08 万元，增长 38.58%，财务费用增加的主要原因是：受本年度增加金融机构贷款以及发行中期票据、融资成本上升等因素综合影响，本年相应增加利息支出 3,680.32 万元；受本年回售部分公司债影响，增加相关回售服务费 1,443.40 万元；受汇率波动影响，本年减少汇兑净损失 854.12 万元。同时，年度内资金占用费收入和利息收入较上年同期减少 2,101.67 万元，对本期财务费用的变动也有一定影响。

（3）受本年度内房地产高毛利产品结算占比增长使得房地产综合毛利率上升等影响，本年度归属于上市公司股东的净利润较上年同期增加。

2018 年度，公司实现利润总额 131,500.27 万元，较上年同期 110,321.09 万元增加 21,179.18 万元，增长 19.20%；2018 年度，实现上市公司股东享有的净利润 75,894.20 万元，比上年同期 59,516.40 万元增加 16,377.80 万元，增长 27.52%。

3、资产负债情况

公司年末资产 243.90 亿元，比年初 209.28 亿元增长 16.54%；年末负债 153.34 亿元，比年初 126.11 亿元增长 21.60%。2018 年 12 月 31 日，公司合并资产负债率为 62.87%，较年初 60.26%增加 2.61 个百分点。

占资产总额比例较高的资产项目主要是存货、货币资金和可供出售金融资产，其中，存货年末净值为 135.63 亿元，占年末资产总额的 55.61%，存货中，房地产业务存货净值为 132.99 亿元，占存货总额的 98.05%；货币资金 34.64 亿元，占年末资产总额的 14.20%；可供出售金融资产年末余额 18.23 亿元，占年末资产总额的 7.48%。

占负债总额比例较高的负债项目为预收款项、应付债券、金融机构借款、应交税费、应付票据及应付账款和其他应付款，其中，预收款项年末余额为 22.72 亿元，占年末负债总额的 14.82%，其中，房地产业务预收售房款金额为 21.84 亿元；应付债券年末余额为 23.52 亿元，占年末负债总额的 15.34%；金融机构借款年末总额为 53.90 亿元，占年末负债总额的 35.15%；应交税费年末余额 25.76 亿元，占年末负债总额的 16.80%；应付票据及应付账款年末余额为 15.24 亿元，占年末负债总额的 9.94%；其他应付款年末余额为 10.22 亿元，占年末负债总额的 6.67%。

年度内变动较大的会计科目主要有：

(1) 货币资金年末余额 34.64 亿元，较年初 25.41 亿元增长 36.32%，主要是本年末发行中期票据募集资金影响所致；

(2) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产年末余额 0.57 亿元，较年初 1.75 亿元下降 67.16%，主要是本年香港冠城大通售出年初所持有的基金和股票影响所致；

(3) 预付款项年末余额 1.56 亿元，较年初 3.50 亿元下降 55.39%，主要受账龄超过 1 年预付拆迁征地款结转入其他非流动资产影响所致；

(4) 其他应收款年末余额 0.84 亿元，较年初 4.89 亿元下降 82.84%，主要是受期初土地竞买保证金转为土地出让金影响所致；

(5) 长期股权投资年末余额 8.90 亿元，较年初 6.19 亿元增长 43.86%，主要是受子公司冠城投资增加合伙企业权益性投资影响所致；

(6) 商誉年末净额 0.24 亿元，较年初 0.43 亿元下降 44.72%，主要是年度内计提福建华事达合并商誉减值准备影响所致；

(7) 其他非流动资产年末余额 6.92 亿元，较年初 1.79 亿元增长 286.68%，主要是账龄超过 1 年预付拆迁征地款转入本科目列报影响所致；

(8) 短期借款年末余额 11.92 亿元，较年初 8.53 亿元增长 39.73%，主要是受本年根据经营资金需求而增加银行短期贷款影响所致；

(9) 预收账款年末余额 22.72 亿元，较年初 35.71 亿元下降 36.37%，主要是受冠城大通百旺府以及冠城大通蓝郡项目交房确认收入而转出相应的预收房款影响所致；

(10) 应交税费年末余额 25.76 亿元，较年初 16.60 亿元增长 55.15%，主要是本年根据房地产业务结算情况计提的土增税尚未进入清算缴纳阶段影响所致；

(11) 一年内到期的非流动负债年末余额 7.68 亿元，较年初 2.23 亿元增长 244.99%，主要是一年内到期的长期借款列示至此项目影响所致；

(12) 长期借款年末余额 34.30 亿元，较年初 8.40 亿元增长 308.57%，主要受下属控股企业根据项目开发或经营需要而增加项目贷款影响所致。

4、股东权益情况

年末归属于上市公司股东的股东权益 78.38 亿元，比年初 72.48 亿元增长 8.14%。其中：

(1) 资本公积年末余额 12.27 亿元，比年初 12.22 亿元增加 0.05 亿元，主要原因是：本年收购福建创鑫 2.06% 少数股东股权，根据准则相关规定减少资本公积 175.45 万元，以

及在不丧失控制权情况下转让冠城元泰 20%股权，根据准则相关规定增加资本公积 590.61 万元。

(2) 其他综合收益年末余额 3,353.70 万元，比年初 2,753.27 万元增加 600.43 万元，主要是外币报表折算差额影响所致；

(3) 盈余公积年末余额 4.39 亿元，比年初 3.92 亿元增加 0.46 亿元，主要是本年提取盈余公积 0.46 亿元影响所致；

(4) 年末未分配利润为 46.47 亿元，较年初未分配利润 41.13 亿元增加 5.34 亿元，变动的主要原因为：本年实现归属于上市公司股东的净利润 7.59 亿元，实施 2017 年度现金分红 1.79 亿元，以及计提盈余公积 0.46 亿元。

5、现金流量情况

2018 年公司现金及现金等价物净增加 9.15 亿元，其中：

经营活动产生的现金流量净额为-7.79 亿元，主要是本年因增加土地储备而支付土地款支出以及本年归还 Mirador 酒店原股东借款综合影响所致；

投资活动产生的现金流量净额为-8.31 亿元，主要是下属公司冠城投资增加合伙企业权益性投资以及公司进行理财投资等因素影响所致；

筹资活动产生的现金流量净额为 25.15 亿元，主要是本年新增金融机构贷款、发行中期票据以及回售部分公司债、支付 2017 年度分红款等因素综合影响所致。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

六、《公司 2018 年度利润分配预案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《公司 2018 年度利润分配预案》报告，提请各位股东和股东代表审议。

经立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2018 年公司合并报表实现归属于上市公司股东的净利润 758,942,049.27 元；2018 年母公司实现净利润 463,768,732.72 元，计提法定盈余公积金 46,376,873.27 元之后，加上年初未分配利润 1,865,449,151.91 元，扣除实施 2017 年度利润分配现金分红 179,053,287.00 元后，2018 年末可供投资者分配的利润为 2,103,787,724.36 元。

董事会提议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。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

七、《关于公司 2018 年度财务及内部控制审计工作报酬的议案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《关于公司 2018 年财务及内部控制审计工作报酬的议案》报告，提请各位股东和股东代表审议。

根据公司 2017 年年度股东大会决议，公司聘请立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2018 年度的审计机构。根据公司与立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）签订的有关协议，拟支付给该会计师事务所 2018 年度财务审计费用 143 万元、内部控制审计费用 35 万元。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

八、《关于续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务及内部控制审计机构的议案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《关于续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2019 年度财务及内部控制审计机构的议案》报告，提请各位股东和股东代表审议。

根据公司董事会审计委员会提交的立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）从事 2018 年度审计工作的总结报告，及该委员会关于续聘立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）的建议，公司认为，该会计师事务所在担任本公司审计工作 26 年以来，本着独立、客观、公正的执业准则，较好地完成了公司委托的各项工作，公司拟提议继续聘任其为本公司 2019 年度财务及内部控制审计机构，对本公司财务报表进行审计、资产验证及提供其他相关的咨询服务等业务，其报酬按国家有关规定的收费标准执行。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

九、《关于公司为相关单位提供担保的议案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《关于公司为相关单位提供担保的议案》报告，提请各位股东和股东代表审议。

1、同意公司为江苏大通机电有限公司（以下简称“江苏大通”）向有关银行借款提供不超过人民币 29,500 万元的担保，其中：向中国银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 4,500 万元，向浦发银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 4,000 万元，向广发银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 6,000 万元，向建设银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 7,000 万元，向中国银行和建设银行银团借款提供担保的最高限额不超过人民币 2,000 万元，向江苏淮安农村商业银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 6,000 万元。

同意公司下属子公司福州大通机电有限公司为江苏大通向上海伊藤忠商事有限公司申请延期付款提供最高限额不超过人民币 16,000 万元的担保。

江苏大通基本情况如下：

公司名称：江苏大通机电有限公司

住所：淮安市经济开发区大通路 1 号

法定代表人：韩孝捷

注册资本：16000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：电线电缆、漆包线生产、制造，销售本公司产品及其产品的售后维修服务；经营本企业自产产品的出口业务及其相关技术及综合性服务；自营或代理各类商品及技术的进出口业务（国家限制企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要财务状况：截止 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 722,424,142.46 元，总负债 401,112,088.18 元，所有者权益为 321,312,054.28 元。2018 年度实现营业收入 1,809,818,969.09 元，净利润 62,508,829.61 元。

关联关系：江苏大通为本公司控股子公司福州大通机电有限公司的下属控股子公司。

2、同意公司为福州大通机电有限公司（以下简称“福州大通”）向有关银行借款提供不超过人民币 64,000 万元的担保，其中：向工商银行借款提供担保的最高限额不超过人民

币 10,000 万元，向浦发银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 3,000 万元，向建设银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 10,000 万元，向交通银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 10,000 万元，向汇丰银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 8,000 万元，向中信银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 5,000 万元，向平安银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 4,000 万元，向兴业银行新增借款提供担保的最高限额不超过人民币 8,000 万元，向招商银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 6,000 万元。

同意公司为下属子公司福州大通机电有限公司向上海伊藤忠商事有限公司申请延期付款提供最高限额不超过人民币 4,500 万元的担保；同意公司为下属子公司福州大通机电有限公司向广州伊藤忠商事有限公司申请延期付款提供最高限额不超过人民币 600 万元的担保。

福州大通基本情况如下：

公司名称：福州大通机电有限公司

住所：福州市马尾区江滨东大道 77 号

法定代表人：韩孝捷

注册资本：41000 万元

企业类型：有限责任公司（中外合资）

经营范围：生产耐高温绝缘材料（绝缘等级为 F、H 级）及绝缘成型件。电工器材、电线电缆和漆包线及其售后维护服务、五金、交电的批发（以上商品进出口不涉及国营贸易、进出口配额许可证、出口配额招标、出口许可证等专项管理的商品）。

主要财务状况：截止 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 898,370,805.84 元，总负债 342,445,303.20 元，所有者权益为 555,925,502.64 元。2018 年度实现营业收入 1,845,300,008.47 元，净利润 63,185,924.29 元。

关联关系：福州大通为本公司控股子公司。

3、同意公司为福建邵武创鑫新材料有限公司（以下简称“邵武创鑫”）向交通银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 3,000 万元。

邵武创鑫基本情况如下：

公司名称：福建邵武创鑫新材料有限公司

住所：邵武市金塘工业园区

法定代表人：沈明勋

注册资本：2500 万元

企业类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：一般经营项目：氯代碳酸乙烯酯、碳酸亚乙烯酯、氟代碳酸乙烯酯、六氟环三磷腈、乙氧基五氟环三磷腈、硫酸乙烯酯、亚硫酸乙烯酯、碳酸乙烯亚乙酯、三（三甲基硅烷）硼酸酯、三（三甲基硅烷）磷酸酯、甲烷二磺酸亚甲酯、双乙二酸硼酸锂、三异丙烯氧基乙烯基硅烷生产、销售；货物进出口。

主要财务状况：截止 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 99,626,638.33 元，总负债 97,996,685.48 元，所有者权益为 1,629,952.85 元。2018 年度实现营业收入 26,122,122.67 元，净利润-7,107,517.57 元。

关联关系：邵武创鑫为本公司控股子公司福建创鑫科技开发有限公司的全资子公司。

4、同意公司为福建美城置业有限公司（以下简称“美城置业”）向交通银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 35,000 万元。

美城置业基本情况如下：

公司名称：福建美城置业有限公司

住所：福州市连江县凤城镇丹凤东路 33 号璟江大酒店附属楼 23A 层 C 单元

法定代表人：肖林寿

注册资本：5000 万元

企业类型：有限责任公司

经营范围：房地产开发经营；对房地产业、建筑业、住宿和餐饮业、旅游业、农林牧渔业的投资；房地产租赁经营；物业管理。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要财务状况：截止 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 382,700,416.65 元，总负债 335,637,334.18 元，所有者权益为 47,063,082.47 元。2018 年度实现营业收入 0 元，净利润 -2,936,917.53 元。

关联关系：美城置业为本公司控股子公司。

5、同意公司为福建冠城元泰创意园建设发展有限公司（以下简称“冠城元泰”）向有关银行借款提供担保的最高限额不超过人民币 30,000 万元。

冠城元泰基本情况如下：

公司名称：福建冠城元泰创意园建设发展有限公司

住所：福建省福州市永泰县葛岭镇葛岭街 78 号

法定代表人：丁玉清

注册资本：10000 万元

企业类型：有限责任公司（外商投资企业投资）

经营范围：房地产开发经营、自有房产租赁、提供会议及展览服务、旅游饭店投资、物业管理（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要财务状况：截止 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 157,109,754.11 元，总负债 24,620,364.01 元，所有者权益为 132,489,390.10 元。2018 年度实现营业收入 0 元，净利润 -1,274,914.83 元。

关联关系：冠城元泰为本公司控股子公司。

6、同意公司为福建冠城瑞闽新能源科技有限公司（以下简称“冠城瑞闽”）向有关银行申请流动资金借款提供担保的最高限额不超过人民币 34,000 万元。

冠城瑞闽基本情况如下：

公司名称：福建冠城瑞闽新能源科技有限公司

住所：福建省福州市福清市融侨经济技术开发区光电科技园 3#路

法定代表人：韩孝煌

注册资本：25000 万元

企业类型：其他有限责任公司

经营范围：锂离子电池、充电器、电动汽车电池及系统、储能电池、煤矿用和船用电池及电源管理系统的研发、生产、销售；废旧电池的回收、开发、利用；货物或技术进出口（国家禁止或涉及行政审批的货物和技术进出口除外）；新能源汽车的技术开发、技术咨询；物流信息系统的技术开发、技术服务；充电设备的设计；汽车销售、租赁及维修；二手车、汽车零部件销售；充电桩及配件的销售与维修；货物运输代理；普通货物道路运输；设计、制作、代理、发布国内各类广告；新能源汽车充电设施建设、运营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

主要财务状况：截止 2018 年 12 月 31 日，该公司总资产 563,039,728.10 元，总负债 428,971,154.62 元，所有者权益为 134,068,573.48 元。2018 年度实现营业收入 12,018,236.19 元，净利润-83,927,172.74 元。

关联关系：冠城瑞闽为本公司控股子公司。

7、公司为福州大通向兴业银行申请新增贷款提供担保的期限最长不超过 4 年；公司为福州大通向上海伊藤忠商事有限公司、广州伊藤忠商事有限公司申请延期付款提供担保的期限最长不超过 2 年；福州大通为江苏大通向上海伊藤忠商事有限公司申请延期付款提供担保的期限最长不超过 2 年；公司为美城置业、冠城元泰提供的担保，以项目贷款约定的贷款期限为准，且不超过 3 年。除此外，公司为以上被担保对象其他借款提供担保的期限均为一年，具体以借款单位与银行签订的借款合同时间为准。担保方式和担保金额将根据具体签署的担保协议为准。

8、若上述单位系对公司具有重要影响的控股子公司，公司为其提供担保时，持有该公司 10%以上股权的少数股东应按股权比例对子公司提供担保，或按股权比例提供相应反担保。

9、同意授权董事长韩孝煌先生全权代表公司签署与上述担保事项相关的各项法律性文件。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日

十、《关于提请股东大会授权公司董事长、总裁相关经营事项的议案》

各位股东和股东代表：

我受董事会委托，向大会作《关于提请股东大会授权公司董事长、总裁相关经营事项的议案》报告，请各位股东和股东代表审议。

根据公司经营发展需要，为提高公司决策效率，公司董事会提请股东大会批准，授权公司董事长、总裁决定下列经营事项：

一、对外投资事项

(1) 房地产项目投资：授权公司董事长根据房地产业务经营实际情况，全权决定与土地获取有关投资事宜，授权金额为股东大会批准之日起 12 个月内累计投资金额不超过人民币 30 亿元，土地获取方式包括但不限于通过参加公开市场土地、股权招拍挂竞买及收购兼并等其他方式。

(2) 新能源业务投资：授权公司董事长决定新能源项目（含动力锂电池及相关产业链项目）投资，授权金额为股东大会批准之日起一年内累计项目投资总金额不超过人民币 5 亿元。

(3) 投资理财：授权公司董事长在保障日常经营管理和资金需求的前提下，决定不超过人民币 7.5 亿元范围内使用闲置自有资金进行投资理财（包括一、二级市场证券投资等），在授权额度和实施期限内，资金可循环使用。对在授权期限内已投资的标的处置由经营层根据投资标的及市场变化的具体情况决定，不受授权期限的约束。

二、借款授信事项

在新增贷款后资产负债率不超过 70%时，授权公司总裁决定单笔金额不超过最近一期经审计净资产的 5%，且全年实际借款发生额不超过人民币 5 亿元的资金拆入事项。

三、关联交易事项

授权公司董事长决定 12 个月内累计关联交易发生总金额在人民币 2,000 万元以下，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5%以下的关联交易。

上述授权期限为自公司股东大会批准之日起至下一年度股东大会召开之时。

上述议案请各位股东和股东代表认真审议。

2019 年 4 月 8 日