

股票简称：冠城大通

股票代码：600067



冠城大通股份有限公司

（福建省福州市开发区快安延伸区创新楼）

公开发行股票招股意向书 （摘要）



保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

北京市朝阳区新源南路6号京城大厦

二零零八年七月

声 明

本招股意向书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者在做出认购决定之前，应仔细阅读招股意向书全文，并以其作为投资决定的依据。招股意向书全文同时刊载于www.sse.com.cn网站。

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺招股意向书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人（会计主管人员）保证招股意向书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对发行人所发行证券的价值或者投资人的收益作出实质性判断或者保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

根据《证券法》的规定，证券依法发行后，发行人经营与收益的变化，由发行人自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

重大事项提示

1、本次向不特定对象公开发行不超过 12,000 万股 A 股股票事宜已经公司 2007 年 7 月 20 日召开的 2007 年第二次临时股东大会审议通过；在本次公开发行完成后，新老股东共同分享公司发行完成前滚存的未分配利润。

2、2007 年 4 月 11 日，中国证监会核准公司向 Starlex Limited 发行 7,272 万股人民币普通股购买 Starlex Limited 的相关资产。本次资产购买的交易金额占公司截至 2005 年 12 月 31 日经审计合并报表净资产的 69.11%，根据中国证监会《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》（证监公司字[2001]105 号，简称“105 号文”）第一条规定，本次交易已构成上市公司重大购买资产行为。为此，福建立信闽都会计师事务所对公司 2007 年 1—6 月中期财务报告和 2007 年度财务报告进行了审计，并出具了标准无保留意见的审计报告；且本次交易完成前，公司已符合上市公司新股发行条件；此外，根据 105 号文第一条计算的本次重大资产重组比例也介于 50%—70%之间。因此，公司在实施上述重大资产购买行为后仍符合 105 号文第十三条规定的新股发行条件。

3、土地是房地产业的最基本要素之一，土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。近年来，国家陆续颁布了一系列政策，加强了对土地供应及土地管理的宏观调控。2008 年 1 月 7 日，国务院发布《关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3 号），要求全面落实节约集约用地责任，直接打击非理性囤地行为，客观上加快了房地产企业项目开发进度，加大了房地产企业开发资金压力，将对公司房地产业务产生一定的影响。

4、公司原主营业务为特种漆包线的生产、销售，自 2002 年现控股股东福建丰榕投资有限公司入主后，开始从事房地产业务。之后，房地产业务成为公司最主要的利润来源，特种漆包线业务也在稳步发展。由于公司的房地产业务与特种漆包线业务在产业链上缺乏关联，双主业的运营模式在一定程度上增加了公司的管理难度与管理成本。此外，近年来铜价持续上涨，导致公司漆包线业务的毛利率不断降低。因此，公司拟择机逐步退出漆包线业务，专注于房地产主业的发展，最终成为立足北京、面向全国、以大规模综合性中高档社区开发为主的上市地产蓝筹公司。

5、近年来，国家针对房地产行业出台了一系列的宏观调控政策、法规。2007

年3月，国务院在政府工作报告中首次提出要形成具有中国特点的住房建设和消费模式，强调要运用政府调控和市场机制规范房地产市场的发展，并且提出房地产行业应重点发展面向广大群众的普通商品住房，建立健全廉租房制度，改进和规范经济适用房制度。2007年8月，国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》（国发[2007]24号）提出“重点发展中低价位、中小套型普通商品住房，增加住房有效供应。城市新审批、新开工的住房建设，套型建筑面积90平方米以下住房面积所占比重，必须达到开发建设总面积的70%以上。廉租住房、经济适用住房和中低价位、中小套型普通商品住房建设用地的年度供应量不得低于居住用地供应总量的70%”。公司房地产业务侧重于中高档住宅的开发，因此上述宏观调控政策可能给公司的生产经营带来一定影响。

6、公司近几年主要通过银行贷款等负债方式进行融资。2005年末、2006年末及2007年末母公司资产负债率分别为60.94%、67.24%、60.25%，合并资产负债率分别为76.58%、81.62%、82.19%，高于房地产行业的平均负债水平。2005年、2006年及2007年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为4.55亿元、-5.66亿元、-4.57亿元，现金流缺口较大。房地产项目开发周期长，投资大，公司将面临阶段性现金流量不足和资金周转压力。如果继续通过银行贷款方式融资，公司负债水平将进一步提高，增加公司偿债风险，制约公司进一步快速发展。

7、为保持财务报表数据披露口径的一致性、可操作性以及财务会计信息的有用性，公司按新会计准则编制了2005年、2006年及2007年年度财务报表。鉴于公司2007年4月定向发行股份收购京冠地产属于同一控制下企业合并，根据新会计准则相关规定，公司将京冠地产纳入按新会计准则编制的2005年、2006年及2007年年度财务报表合并范围，导致公司按新会计准则编制的2005年及2006年年度财务报表中部分会计科目金额与按原会计准则编制的财务报表存在较大差异。但上述变化对公司资产负债结构及收入结构未产生实质性重大影响。为了保持财务报表数据披露口径的一致性，在招股意向书管理层讨论与分析中，公司在对公司2005年、2006年及2007年年度财务报表进行分析时，对2005年及2006年年度财务报表重点按照新会计准则编制的报表进行分析，并对新旧会计准则差异进行了重点说明；在招股意向书其余部分，本着真实性原则，公司以按原会计准则编制的财务报表数据为披露标准。

第一节 本次发行概况

一、本次发行的基本情况

（一）公司概况

中文名称：冠城大通股份有限公司

英文名称：CITYCHAMP DARTONG CO., LTD.

注册地址：福建省福州市开发区快安延伸区创新楼

股票简称：冠城大通

股票代码：600067

上市地：上海证券交易所

（二）本次发行的基本情况

1、本次发行的核准情况

本次发行经公司 2007 年 6 月 30 日召开的第六届董事会第七次会议审议通过，并经 2007 年 7 月 20 日召开的股东大会审议通过，董事会决议公告和股东大会决议公告分别刊登在 2007 年 7 月 3 日、2007 年 7 月 21 日的《中国证券报》、《上海证券报》上。

本次发行已经中国证监会证监许可[2008]734 号文核准。

2、发行股票类型：人民币普通股（A 股）

3、每股面值：人民币 1.00 元

4、发行数量：不超过 12,000 万股

5、发行价格及定价方式：本次发行价格为 8.66 元/股，不低于公告招股意向书前二十个交易日公司股票均价。

6、预计募集资金总额：不超过 1,039,200,000 元

7、募集资金专项存储帐户

户名：冠城大通股份有限公司

账号：1402027129600105592

开户行：工商银行福州闽都支行

户名：冠城大通股份有限公司

账号：77380188000046179

开户行：光大银行福州古田支行

户名：冠城大通股份有限公司

账号：110060210018170088188

开户行：交通银行北京亚运村支行

8、发行方式：本次发行将向股权登记日在册的全体股东按持股比例全额优先配售，剩余部分向社会公众投资者公开定价发行。

9、发行对象：持有上海证券交易所 A 股股票帐户的自然人和机构投资者（国家法律、法规禁止者除外）

10、承销方式：余额包销

11、承销期限：2008 年 7 月 25 日至 2008 年 8 月 4 日

12、发行费用

承销费用	**
保荐费用	**
律师费用	**
会计师费用	**
路演推介费用	**
其他费用	**
合计	**

13、主要日程与停复牌安排

本次发行期间的主要日程与停牌安排如下（如遇不可抗力则顺延）：

日期	发行安排	停复牌安排
T-2(7月25日)	刊登招股意向书摘要、发行公告、路演公告	上午 9:30—10:30 停牌
T-1(7月28日)	网上路演、股权登记日	正常交易
T (7月29日)	网上、网下申购日，网下申购定金缴款日	全天停牌
T+1 (7月30日)	网下申购定金验资日	全天停牌
T+2 (7月31日)	网下申购定金验资日，确定网上、网下发行数量，计算配售比例和中签率	全天停牌

T+3(8月1日)	刊登网下发行结果和网上中签率公告	全天停牌
T+4(8月4日)	刊登中签结果公告，网上申购资金解冻，网下申购资金验资	正常交易

14、本次公开发行股票结束后，新增股份将申请于上海证券交易所上市。

15、公司第一大股东福建丰榕投资有限公司承诺以现金方式认购不少于本次发行总股数的10%，并自增发股票上市之日起锁定12个月。

二、本次发行的相关机构

1、发行人：冠城大通股份有限公司

法定代表人：韩国龙

办公地址：福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层

电话：0591-83350026

传真：0591-87110586

联系人：林思雨、肖林寿

2、保荐人（主承销商）：中信证券股份有限公司

法定代表人：王东明

办公地址：北京市朝阳区新源里16号琨莎中心23层

电话：010-84683209

传真：010-84683229

保荐代表人：刘凡、姚浩

项目主办人：杨峰

项目组成员：庞雪梅、宋琛、任波、彭捷、刘志宇

3、发行人律师：北京市中伦金通律师事务所

机构负责人：张学兵

办公地址：北京市朝阳区建国路118号招商局中心01楼12层

电话：010-65681188

传真：010-65681022

经办律师：唐周俊、江波

4、审计机构：福建立信闽都会计师事务所有限公司

法定代表人：陈韬

办公地址：福州市六一路 102 号会计师事务所大楼

电话：0591-83311148

传真：0591-83310824

经办会计师：郭文起、刘晓灵

5、申请上市的交易所：上海证券交易所

法定代表人：张育军

办公地址：上海市浦东南路 528 号

电话：021-68808888

传真：021-68811782

6、收款银行 1：中信银行京城大厦支行

户名：中信证券股份有限公司

账号：71102 10187 00000 8205

收款银行 2：交通银行股份有限公司北京三元支行

户名：中信证券股份有限公司

帐号：11006 06350 18150 111237

7、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

法定代表人：王迪彬

办公地址：上海市浦建路 727 号

电话：021-58708888

传真：021-58899400

第二节 主要股东情况

截至 2007 年 12 月 31 日，公司总股本为 480,798,940 股。公司前 10 名股东及其持股情况如下：

单位：股

股东名称	持股数量	持股比例	股份性质	有限售条件股份数
福建丰裕投资有限公司	128,571,611	26.74%	境内法人股	90,449,241
Starlex Limited	78,799,392	16.39%	境外法人股	78,799,392
华夏成长证券投资基金	13,051,876	2.71%	其他	-
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	10,513,715	2.19%	其他	-
中国人寿保险(集团)公司－传统－普通保险产品	9,413,136	1.96%	其他	-
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002 沪	9,344,540	1.94%	其他	-
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	8,043,550	1.67%	其他	-
中国农业银行－鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	8,000,000	1.66%	其他	-
兴业银行股份有限公司－光大保德信红利股票型证券投资基金	6,503,551	1.35%	其他	-
福州建银贸易公司	6,125,027	1.27%	其他	6,125,027
总计	278,366,398	57.88%	-	175,373,660

注 1：丰裕投资持有的有限售条件股份 90,449,241 股可上市交易的时间为 2009 年 1 月 5 日，Starlex Limited 持有的有限售条件股份 78,799,392 股可上市交易的时间为 2010 年 5 月 23 日。

注 2：福州建银贸易公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案，丰裕投资对该股东的执行对价安排先行代为垫付。代为垫付后，该公司所持冠城大通股份如上市流通，应向丰裕投资偿还代为垫付的款项，或取得丰裕投资的同意，并由冠城大通向上海证券交易所提出该等股份的上市流通申请。截止目前，该公司尚未履行相关手续。

第三节 财务会计信息

一、简要合并会计报表

（一）最近三年简要合并资产负债表

1、2005年、2006年简要合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	3,739,374,792.60	2,487,157,560.78
长期投资合计	221,367,508.84	33,920,912.39
固定资产合计	419,867,273.96	420,760,568.37
无形资产及其它资产合计	26,198,960.00	35,626,303.70
资产总计	4,406,808,535.40	2,977,465,345.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,931,819.55
长期负债合计	735,103,729.81	534,083,151.12
负债合计	3,596,856,001.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,861.08	520,937,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,535.40	2,977,465,345.24

2、2007年简要合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2007年12月31日	2007年1月1日
流动资产合计	5,908,562,678.05	4,686,761,984.29
非流动资产合计	926,912,992.77	717,039,147.02
资产总计	6,835,475,670.82	5,403,801,131.31
流动负债合计	4,773,833,718.43	3,349,420,355.29
非流动负债合计	843,954,556.72	1,065,617,322.80
负债合计	5,617,788,275.15	4,415,037,678.09
所有者权益合计	1,217,687,395.67	988,763,453.22

负债和所有者权益总计	6,835,475,670.82	5,403,801,131.31
------------	------------------	------------------

注：期初数按新会计准则编制。

（二）最近三年简要合并利润表

1、2005 年、2006 年简要合并利润表

（单位：元）

项 目	2006 年度	2005 年度
一、主营业务收入	3,433,659,363.66	2,210,755,565.63
二、主营业务利润	367,120,338.30	282,423,200.75
三、营业利润	200,156,435.25	168,322,018.92
四、利润总额	188,909,865.49	171,525,275.65
五、净利润	113,843,031.62	97,407,400.26
六、可供分配利润	206,198,418.91	165,342,113.96
七、可供股东分配的利润	182,237,706.04	132,679,868.38
八、未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	206,198,418.91	165,342,113.96

2、2007 年简要合并利润表

（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
一、营业总收入	4,624,548,925.27	3,896,874,112.57
二、营业总成本	4,309,552,217.27	3,614,011,532.27
三、营业利润	321,050,030.80	282,118,392.43
四、利润总额	335,053,876.26	282,458,393.50
五、净利润	233,222,358.24	188,049,726.43

注：同期比较数按新会计准则编制。

（三）最近三年简要合并现金流量表

1、2005 年、2006 年简要合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2006 年度	2005 年度
-----	---------	---------

一、经营活动产生的现金流量净额	-566,305,833.83	455,111,851.25
二、投资活动产生的现金流量净额	-355,575,139.60	-141,791,824.58
三、筹资活动产生的现金流量净额	1,054,504,845.20	-7,247,644.79
四、汇率变动对现金的影响	-208,339.14	-39,711.67
五、现金及现金等价物净增加额	132,415,532.63	306,032,670.21

2、2007 年简要合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
一、经营活动产生的现金流量净额	-457,481,643.88	-601,092,158.45
二、投资活动产生的现金流量净额	-380,727,711.87	-356,514,737.48
三、筹资活动产生的现金流量净额	1,144,475,723.40	915,826,998.32
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-404,869.24	-208,339.14
五、现金及现金等价物净增加额	305,861,498.41	-41,988,236.75
六、期末现金及现金等价物余额	1,059,555,637.26	753,694,138.85

注：同期比较数按新会计准则编制。

（四）最近三年简要所有者权益变动表

1、2005 年、2006 年简要所有者权益变动表

（单位：元）

项 目	2006 年	2005 年
一、实收资本		
期初余额	322,595,814.00	268,829,845.00
本期增加数	48,389,372.00	53,765,969.00
本期减少数		
期末余额	370,985,186.00	322,595,814.00
二、资本公积		
期初余额	3,965,125.71	29,760,402.18
本期增加数	242,054.03	1,087,708.03
本期减少数	1,859,466.79	26,882,984.50

期末余额	2,347,712.95	3,965,125.71
三、法定和任意盈余公积		
期初余额	59,534,691.91	41,006,774.87
本期增加数	66,447,290.11	18,527,917.04
本期减少数		
期末余额	125,981,982.02	59,534,691.91
四、法定公益金		
期初余额	42,486,577.24	28,352,248.70
本期增加数		14,134,328.54
本期减少数		
期末余额		42,486,577.24
五、未分配利润		
期初未分配利润	92,355,387.29	67,934,713.70
本期净利润	113,843,031.62	97,407,400.26
本期利润分配	77,737,438.80	72,986,726.67
期末未分配利润	128,460,980.11	92,355,387.29

2、2007 年简要所有者权益变动表

（单位：元）

项目	2007年							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	370,985,186.00	2,347,712.95		125,981,982.02	128,460,980.11			627,775,861.08
二、本年初余额	370,985,186.00	83,464,994.36		119,847,947.91	216,713,180.38		197,752,144.57	988,763,453.22
三、本年增减变动金额	109,813,754.00	-76,449,214.13		13,067,758.23	152,347,479.69		30,144,164.66	228,923,942.45
四、本期期末余额	480,798,940.00	7,015,780.23		132,915,706.14	369,060,660.07		227,896,309.23	1,217,687,395.67
项目	2006年							
	归属于母公司所有者权益						少数股东权益	所有者权益合计
	实收资本	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	其他		
一、上年年末余额	322,595,814.00	3,965,125.71		102,021,269.15	92,355,387.29			520,937,596.15
二、本年初余额	322,595,814.00	84,039,657.71		85,560,846.30	123,884,699.70		180,117,164.47	796,198,182.18
三、本年增减变动金额	48,389,372.00	-574,663.35		34,287,101.61	92,828,480.68		17,634,980.10	192,565,271.04
四、本期期末余额	370,985,186.00	83,464,994.36		119,847,947.91	216,713,180.38		197,752,144.57	988,763,453.22

注：同期比较数按新会计准则编制。

二、简要母公司会计报表

（一）最近三年简要母公司资产负债表

1、2005年、2006年简要母公司资产负债表

（单位：元）

项 目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	968,916,454.35	673,255,420.87
长期投资合计	602,035,980.87	371,532,873.41
固定资产合计	227,358,554.65	232,289,067.93
无形资产及其它资产合计	23,725,182.91	24,241,746.19
资产总计	1,822,036,172.78	1,301,319,108.40
流动负债合计	1,147,284,530.94	700,141,881.19
长期负债合计	77,861,796.02	92,841,217.33
负债合计	1,225,146,326.96	792,983,098.52
所有者权益合计	596,889,845.82	508,336,009.88
负债及所有者权益总计	1,822,036,172.78	1,301,319,108.40

2、2007年简要母公司资产负债表

（单位：元）

项 目	2007年12月31日	2007年1月1日
流动资产合计	843,703,120.29	968,916,454.35
非流动资产合计	1,016,367,736.63	721,390,666.75
资产总计	1,860,070,856.92	1,690,307,121.10
流动负债合计	1,004,947,610.40	1,147,284,530.94
非流动负债合计	115,712,622.93	78,375,389.01
负债合计	1,120,660,233.33	1,225,659,919.95
所有者权益合计	739,410,623.59	464,647,201.15
负债和所有者权益总计	1,860,070,856.92	1,690,307,121.10

注：期初数按新会计准则编制。

（二）最近三年简要母公司利润表

1、2005 年、2006 年简要母公司利润表

（单位：元）

项 目	2006 年度	2005 年度
一、主营业务收入	1,605,267,146.29	764,298,404.86
二、主营业务利润	74,106,302.34	52,585,168.60
三、营业利润	2,448,122.03	7,370,678.31
四、利润总额	97,680,178.13	95,225,588.22
五、净利润	95,783,602.63	92,005,223.31
六、可供分配利润	200,430,391.51	163,372,314.63
七、可供股东分配的利润	190,852,031.25	144,971,269.97
八、未分配利润（未弥补亏损以“-”号填列）	137,075,305.32	104,646,788.88

2、2007 年简要母公司利润表

（单位：元）

项 目	2007 年	2006 年
一、营业收入	1,924,008,074.40	1,665,897,947.90
二、营业利润	118,075,851.93	128,711,531.56
三、利润总额	132,290,452.01	128,051,741.47
四、净利润	130,677,582.29	127,119,491.08

注：同期比较数按新会计准则编制。

（三）最近三年简要母公司现金流量表

1、2005 年、2006 年简要母公司现金流量表

（单位：元）

项 目	2006 年度	2005 年度
一、经营活动产生的现金流量净额	356,048,924.67	82,389,170.29
二、投资活动产生的现金流量净额	-255,555,821.57	-117,060,172.54
三、筹资活动产生的现金流量净额	82,566,592.35	37,228,020.14

四、汇率变动对现金的影响	-12,295.90	-
五、现金及现金等价物净增加额	183,047,399.55	2,557,017.89

2、2007 年简要母公司现金流量表

（单位：元）

项 目	2007 年	2006 年
一、经营活动产生的现金流量净额	158,032,181.10	356,048,924.67
二、投资活动产生的现金流量净额	-223,785,513.09	-255,555,821.57
三、筹资活动产生的现金流量净额	-78,677,760.70	32,977,978.24
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-337,653.39	-12,295.90
五、现金及现金等价物净增加额	-144,768,746.08	133,458,785.44
六、期末现金及现金等价物余额	86,827,755.66	231,596,501.74

注：同期比较数按新会计准则编制。

三、按新会计准则编制的简要合并会计报表

（一）最近三年简要合并资产负债表

（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产合计	5,908,562,678.05	4,686,761,984.29	3,610,695,111.60
非流动资产合计	926,912,992.77	717,039,147.02	529,038,645.92
资产总计	6,835,475,670.82	5,403,801,131.31	4,139,733,757.52
流动负债合计	4,773,833,718.43	3,349,420,355.29	2,479,452,424.22
非流动负债合计	843,954,556.72	1,065,617,322.80	864,083,151.12
负债合计	5,617,788,275.15	4,415,037,678.09	3,343,535,575.34
所有者权益合计	1,217,687,395.67	988,763,453.22	796,198,182.18

（二）最近三年简要合并利润表

（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
-----	---------	---------	---------

一、营业总收入	4,624,548,925.27	3,896,874,112.57	2,645,922,278.95
二、营业总成本	4,309,552,217.27	3,614,011,532.27	2,443,027,792.30
三、营业利润	321,050,030.80	282,118,392.43	203,258,933.71
四、利润总额	335,053,876.26	282,458,393.50	206,600,338.34
五、净利润	233,222,358.24	188,049,726.43	142,781,246.24

（三）最近三年简要合并现金流量表

（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、经营活动产生的现金流量净额	-457,481,643.88	-601,092,158.45	638,077,837.24
二、投资活动产生的现金流量净额	-380,727,711.87	-356,514,737.48	-172,781,530.45
三、筹资活动产生的现金流量净额	1,144,475,723.40	915,826,998.32	59,593,207.70
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-404,869.24	-208,339.14	-39,711.67
五、现金及现金等价物净增加额	305,861,498.41	-41,988,236.75	524,849,802.82
六、期末现金及现金等价物余额	1,059,555,637.26	753,694,138.85	795,682,375.60

四、按新会计准则编制的简要母公司会计报表

（一）最近三年简要母公司资产负债表

（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
流动资产合计	843,703,120.29	968,916,454.35	673,255,420.87
非流动资产合计	1,016,367,736.63	721,390,666.75	463,459,459.03
资产总计	1,860,070,856.92	1,690,307,121.10	1,136,714,879.90
流动负债合计	1,004,947,610.40	1,147,284,530.94	700,141,881.19
非流动负债合计	115,712,622.93	78,375,389.01	92,841,217.33
负债合计	1,120,660,233.33	1,225,659,919.95	792,983,098.52
所有者权益合计	739,410,623.59	464,647,201.15	343,731,781.38

（二）最近三年简要母公司利润表

（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、营业收入	1,924,008,074.40	1,665,897,947.90	804,401,967.32
二、营业利润	118,075,851.93	128,711,531.56	9,860,308.57
三、利润总额	132,290,452.01	128,051,741.47	10,730,721.89
四、净利润	130,677,582.29	127,119,491.08	7,531,299.74

（三）最近三年简要母公司现金流量表

（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
一、经营活动产生的现金流量净额	158,032,181.10	356,048,924.67	82,389,170.29
二、投资活动产生的现金流量净额	-223,785,513.09	-255,555,821.57	-117,060,172.54
三、筹资活动产生的现金流量净额	-78,677,760.70	32,977,978.24	62,226,555.59
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-337,653.39	-12,295.90	
五、现金及现金等价物净增加额	-144,768,746.08	133,458,785.44	27,555,553.34
六、期末现金及现金等价物余额	86,827,755.66	231,596,501.74	98,137,716.30

五、公司最近三年主要财务指标

主要财务指标	2007 年	2006 年		2005 年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
流动比率	1.24	1.40	1.31	1.46	1.42
速动比率	0.41	0.48	0.42	0.76	0.75
应收账款周转率	12.44	13.28	12.13	12.72	10.97
存货周转率	1.11	1.34	1.62	1.35	1.66
资产负债率（%）（母公司）	60.25	72.51	67.24	69.76	60.94
每股净资产（元/股）	2.06	2.13	1.69	1.91	1.61
每股经营活动现金净流量（元/股）	-0.95	-1.62	-1.53	1.98	1.41
每股净现金流量（元/股）	0.64	-0.11	0.36	1.63	0.95

第四节 管理层讨论与分析

一、公司财务状况分析

（一）资产构成情况分析

单位：万元

资产项目	2007年12月31日		2006年12月31日		2005年12月31日	
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例
流动资产合计	590,856.27	86.44%	468,676.20	86.73%	361,069.51	87.22%
货币资金	112,158.08	16.41%	86,262.31	15.96%	84,888.44	20.51%
应收账款	39,476.50	5.78%	32,754.88	6.06%	24,097.18	5.82%
预付账款	12,180.79	1.78%	31,499.25	5.83%	52,934.36	12.79%
存货	393,186.09	57.52%	309,021.64	57.19%	173,564.36	41.93%
其他流动资产	33,854.80	4.95%	9,138.11	1.69%	25,585.17	6.18%
非流动资产合计	92,691.30	13.56%	71,703.91	13.27%	52,903.86	12.78%
长期股权投资	20,579.07	3.01%	2,930.32	0.54%	3,127.67	0.76%
固定资产	36,678.39	5.37%	43,083.53	7.97%	45,528.74	11.00%
商誉	24,012.91	3.51%	19,968.18	3.70%	48.14	0.01%
其他非流动资产	11,420.93	1.67%	5,721.88	1.06%	4,199.31	1.01%
资产总计	683,547.57	100.00%	540,380.11	100.00%	413,973.38	100.00%

报告期内，公司资产规模增长迅速，2005年-2007年，公司资产规模年复合增长率为28.50%。截至2007年12月31日，公司资产总额达683,547.57万元，较2005年末增长65.12%。

公司报告期内资产结构未发生重大实质性变化，主要为流动资产。截至2007年12月31日，公司流动资产占总资产的比例为86.44%，非流动资产占总资产的比例为13.56%，其中，存货、货币资金、应收账款、固定资产占公司总资产的比重分别为57.52%、16.41%、5.78%、5.37%，存货占比最高。

1、流动资产构成情况分析

2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司流动资产占其总资产的比例分别为 87.22%、86.73%、86.44%，在各类资产中占比最高，且总体保持稳定。

2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司货币资金占其总资产的比例分别为 20.51%、15.96%、16.41%，货币资金总体保持稳定，且占总资产的比例较高，仅次于存货，主要系公司期末加强销售账款的催收、回款，致使公司期末货币资金余额较大。

2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司存货占其总资产的比例分别为 41.93%、57.19%、57.52%，总体呈上升趋势。公司存货主要为房地产开发业务中的开发成本及开发产品，2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司开发成本及开发产品账面净值占存货的比重分别为 88.92%、88.01%、90.33%；而公司漆包线业务存货主要为原材料、在产品和产成品，其各期末账面净值占存货的比重约在 10%左右。

公司各期末应收账款余额基本由漆包线业务形成。2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司应收账款净额占其总资产的比例分别为 5.82%、6.06%、5.78%，三年平均比例为 5.89%，相对比较稳定。

公司预付账款主要为公司房地产业务委托拆迁款、预付工程款等。2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司预付账款余额占其总资产的比例分别为 12.79%、5.83%、1.78%，呈快速下滑趋势。

其他流动资产主要包括应收票据、其他应收款等。2007 年末公司其他流动资产较 2006 年末增加了 24,716.69 万元，增长 270.48%。

2、非流动资产构成情况分析

近三年公司长期投资均为长期股权投资。2005 年—2007 年，公司长期股权投资主要为对参股公司的股权投资成本。2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司长期投资合计数占其总资产的比例分别为 0.76%、0.54%、3.01%，比重较小。

2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司固定资产占其总资产的比例分别为 11.00%、7.97%、5.37%，总体呈下降趋势。2005 年末、2006 年末及 2007 年末，固定资产主要包括用于生产漆包线的机器设备及房屋建筑物。其中，机器设备净额占固定资产净额的比例分别为 56.49%、55.67%、56.73%；房屋建筑物净额占固定资产净额的比例分别为 39.64%、39.20%、36.61%。

2005 年末、2006 年末及 2007 年末，商誉占总资产的比重分别为 0.01%、3.70%、3.51%，各期末变化不大。其中，2007 年末商誉较 2006 年末增长 4,044.73 万元，增长 20.26%，主要系溢价 4,447.55 万元购入冠城正业 20%的股权所致。

其他非流动资产主要包括在建工程、无形资产、可供出售金融资产、长期待摊费用、递延所得税资产等。2007 年末，其他非流动资产较 2006 年末增加 5,699.05 万元，增加 99.60%。

（二）资产减值准备提取情况

2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司资产减值准备余额主要为坏账准备、存货跌价准备、长期股权投资减值准备及固定资产减值准备。其中，坏账准备所占比例最高，各期末坏账准备占各项资产减值准备总额的比例约在 70%左右。

报告期内，公司仅对应收账款、其他应收款、存货和商誉分别计提了坏账准备、存货跌价准备和商誉减值准备。

（三）负债构成情况分析

单位：万元

负债项目	2007 年 12 月 31 日		2006 年 12 月 31 日		2005 年 12 月 31 日	
	金额	占比	金额	占比	金额	占比
流动负债	477,383.37	84.98%	334,942.04	75.86%	247,945.24	74.16%
短期借款	285,131.00	50.76%	164,815.44	37.33%	61,049.01	18.26%
应付票据	17,300.00	3.08%	20,370.00	4.61%	17,205.00	5.15%
应付账款	37,294.07	6.64%	46,127.26	10.45%	19,703.35	5.89%
预收账款	38,176.66	6.80%	31,053.12	7.03%	64,235.20	19.21%
应交税费	9,880.64	1.76%	3,092.00	0.70%	-1,147.47	-0.34%
其他应付款	16,959.42	3.02%	25,281.25	5.73%	33,885.60	10.13%
一年内到期的非流动负债	70,774.24	12.60%	43,083.19	9.76%	52,064.25	15.57%
其他流动负债	1,867.34	0.33%	1,119.78	0.25%	950.30	0.28%
非流动负债	84,395.46	15.02%	106,561.73	24.14%	86,408.32	25.84%
长期借款	82,655.60	14.71%	105,991.18	24.01%	85,889.12	25.69%

其他长期负债	1,739.86	0.31%	570.55	0.13%	519.19	0.16%
负债总计	561,778.83	100.00%	441,503.77	100.00%	334,353.56	100.00%
资产负债率(合并)	82.19%		81.70%		80.77%	

公司负债主要为流动负债，2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司流动负债占总负债的比例分别为 74.16%、75.86%、84.98%，流动负债比重呈现上升趋势。公司负债规模逐期增长，2005 年末至 2007 年末，年复合增长率达 29.62%，合并资产负债率均在 80%以上，偿债风险尤其是短期偿债风险较高，主要系公司处于快速发展期，尤其是房地产业务规模不断扩大增加资金需求所致。

1、流动负债分析

公司短期借款在各类负债中占比最高，且呈逐年快速增长趋势。2007 年末较 2006 年末增长了 120,315.56 万元，增长率达 73.00%，主要是由于公司房地产业务经营规模扩大，流动资金需求增加，相应增加银行借款所致。2006 年末较 2005 年末增长了 103,766.43 万元，增长率达 169.97%，主要是由于当期银行担保借款、抵押借款及应收账款保理借款均大幅增加所致。

公司各期应付票据占各类负债的比例均在 4%左右，所占比例较小，且主要为银行承兑汇票。

2006 年末，公司应付账款余额较 2005 年末大幅增长，主要系当期京冠地产及新增子公司福建华事达尚未支付工程款所致。2007 年末较 2006 年末，应付账款减少 8,833.19 万元，减少比例为 19.15%，主要系当期太阳宫地产及福建华事达结算支付工程款所致。

公司预收账款主要为公司房地产项目预收售楼款。2005 年末，公司预收账款占各类负债的比例约为 19.21%，2006 年末、2007 年末分别降至 7.03%和 6.80%。2006 年末，公司预收账款较 2005 年末减少了 51.66%，主要系当期子公司京冠地产、太阳宫地产的预收售楼款结转收入所致。

公司应交税费主要为所得税及土地增值税。2005 年末，公司应交税费为负值，主要系京冠地产当期根据预售款预缴营业税所致。2006 年末，公司应交税费较 2005 年末增加 4239.47 万元，主要系 2006 年度京冠地产预缴营业税结转及当期实现利润相应增加应交企业所得税，以及新增子公司福建华事达当期实现利润增加企业所得税所致。2007 年末，公司应交税费较 2006 年末增加 6788.64 万

元，增长 219.55%，主要系子公司鑫阳地产、太阳宫地产利润增加相应增加企业所得税及福建华事达提取土地增值税所致。

报告期内各期末，公司其他应付款呈明显下降趋势。2007 年末，公司其他应付款较 2006 年末减少了 8,321.83 万元，减少 32.92%，主要系京冠地产往来款项结算所致。2006 年末较 2005 年末减少 8,604.35 万元，减少 25.39%，主要系鑫阳地产支付拆迁及土地款所致。

公司一年内到期的非流动负债主要为从银行取得的抵押、担保借款。2005 年末，公司一年内到期的非流动负债占各类负债的比例为 15.57%，2006 年末下降至 9.76%，2007 年末又有所回升，上升到 12.60%。2007 年末较 2006 年末增长了 27,691.04 万元，增长率为 64.27%，增幅较大主要系子公司冠城正业为建设太阳宫新区 B 区项目取得的委托贷款一年内到期所致。

2、非流动负债分析

公司非流动负债主要为房地产业务长期借款，报告期内各期末，该类借款占各类负债的比例均在 20%左右。截至 2007 年 12 月 31 日，公司长期借款余额为 82,655.60 万元，主要系子公司鑫阳地产长期借款 70,000.00 万元。

（四）偿债能力分析

主要财务指标	2007 年	2006 年		2005 年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
流动比率	1.24	1.40	1.31	1.46	1.42
速动比率	0.41	0.48	0.42	0.76	0.75
利息保障倍数	6.46	6.98	4.95	14.56	10.40
资产负债率（%）（母公司）	60.25	72.51	67.24	69.76	60.94
资产负债率（合并）（%）	82.19	81.70	81.62	80.77	76.58

公司自设立以来未进行股权融资，而公司房地产项目前期开发持续投入较大，只能通过银行借款等债权融资方式，2005 年-2007 年，公司流动比率、速动比率、利息保障倍数均呈现下降趋势，资产负债率呈现上升趋势，现金流较为紧张。但公司前期储备房地产项目 2008 年后将逐步进入项目结算高峰期，资产负债率及现金流量将会有一定程度的缓解。

报告期内各期末，公司整体负债水平均较高，母公司资产负债率均超过了

60%，合并资产负债率均在 80%左右。公司资产负债率指标总体较高，主要系公司房地产业务负债规模较大，总体资产负债率高于房地产行业同类指标。如果公司本次公开发行股票成功，将有效降低公司资产负债率，提高公司偿债能力。

报告期内各期末，公司流动比率变化不大，均在 1.4 倍左右。2007 年末流动比率降至 1.24 倍，主要系公司 2007 年末流动负债大幅增加，较 2006 年末增加 42.53%所致。

报告期内各期末，公司速动比率总体呈下降趋势。从 2006 年末开始，速动比率较 2005 年末有较大幅度的下滑，主要系该期末公司存货占流动资产的比重大幅上升所致。

2005 年末、2006 年末及 2007 年末，公司存货占流动资产的比重分别为 48.07%、65.93%、66.55%，总体呈上升趋势，尤其是 2006 年末较 2005 年末有较大幅度的上升，主要系随着公司房地产业务规模的不断扩大，房地产业务涉及的存货尤其是开发产品及开发成本占存货大幅增加所致，2006 年末公司房地产业务开发成本及开发产品较 2005 年分别增长 68.40%、137.34%。

总体来看，从 2005 年末至 2007 年末，公司速动比率整体下滑。但公司房地产销售状况良好，正在开发中的房地产存货较多，为未来销售收入的实现、现金回笼奠定了坚实的基础。

报告期内，公司利息保障倍数总体呈下降趋势。2005 年公司利息保障倍数为 14.56 倍，但 2006 年该指标大幅下降至 6.98 倍，主要系铜价涨幅达 80%，造成漆包线业务资金需求加大，导致公司 2006 年度财务费用中的利息支出较 2005 年度增加了 3,060.43 万元，增长比率为 152.37%。2007 年，公司利息保障倍数较 2006 年略有下降，主要系人民银行多次上调贷款利率，2007 年公司财务费用中利息支出较 2006 年增加了 1,969.93 万元，增长比率为 38.86%所致。

2005 年、2006 年公司按新会计准则计算的利息保障倍数较按原会计准则计算的指标有较大幅度上升，主要系 2005 年及 2006 年合并京冠地产利润总额相应提升公司利息保障倍数所致。

2005 年、2006 年及 2007 年，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 6.38 亿元、-6.01 亿元、-4.57 亿元。2006 年、2007 年公司经营活动产生的现金流量净额出现大额负数，主要系公司同时开发太阳宫新区 E 区、F 区、B 区及 C 区，

且 B 区、C 区仍处于前期开发阶段，投入较大，尚无现金回笼，呈现阶段性单边现金流出所致。2005 年，公司经营性现金流量净额出现了阶段性大额正数，主要系 F 区部分项目销售回款所致。

近几年，公司主要通过银行或信托借款、商品房预售款进行资金周转，因此，公司近几年资产负债率均在高位运行。2005 年末、2006 年末及 2007 年末，母公司资产负债率分别为 69.76%、72.51%、60.25%，合并资产负债率分别高达 80.77%、81.70%、80.19%，高于房地产行业的平均负债水平，资金瓶颈已成为公司持续发展的重大障碍。

（五）营运能力分析

项目	2007 年	2006 年		2005 年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
应收账款周转率（次）	12.44	13.28	12.13	12.72	10.97
存货周转率（次）	1.11	1.34	1.62	1.35	1.66
流动资产周转率（次）	0.85	0.91	1.10	0.78	0.93

报告期内，公司应收账款周转率、存货周转率和流动资产周转率变化不大，资产营运能力相对稳定。

由于公司应收账款主要为漆包线业务应收账款，因此分别按新旧会计准则计算的 2005 年、2006 年应收账款周转率变化不大。此外，由于 2005 年、2006 年公司按新会计准则合并京冠地产，增加了房地产存货，鉴于房地产存货周转率明显低于漆包线存货周转率，导致 2005 年、2006 年公司按新会计准则计算的存货周转率和流动资产周转率均低于按原会计准则计算的指标。

二、盈利能力分析

报告期内，公司主营业务收入和主营业务毛利均呈现快速增长趋势，2005 年、2006 年、2007 年，公司主营业务收入年复合增长率为 32.06%，主营业务毛利年复合增长率为 23.78%。其中，房地产业务主营业务收入比较稳定，主营业务毛利年复合增长率为 24.34%；漆包线业务主营业务收入年复合增长率为 59.65%，主营业务毛利年复合增长率为 26.42%。

近三年，公司按行业分部的主营业务收入及毛利构成情况如下表：

单位：万元

	行业	2007 年		2006 年		2005 年	
		金额	比例	金额	比例	金额	比例
主营业务收入	漆包线	332,861.57	74.10%	262,047.02	69.42%	130,593.92	50.70%
	房地产	116,322.27	25.90%	115,418.09	30.58%	111,265.33	43.20%
	其他	—	—	—	—	15,702.07	6.10%
	合计	449,183.84	100%	377,465.11	100%	257,561.32	100.00%
主营业务毛利	漆包线	13,695.47	22.53%	14,215.00	26.67%	8,568.65	21.60%
	房地产	47,094.95	77.47%	39,084.65	73.33%	30,462.07	76.78%
	其他	—	—	—	—	644.56	1.62%
	合计	60,790.42	100%	53,299.65	100%	39,675.28	100.00%

分析上表，公司报告期内主营业务收入主要来源于漆包线业务。2005 年、2006 年及 2007 年，公司漆包线业务实现的主营业务收入占主营业务收入总额的比例分别为 50.70%、69.42%、74.10%；房地产业务实现的主营业务收入占比分别为 43.20%、30.58%、25.90%。报告期内公司漆包线业务主营业务收入稳步增长，主要系公司漆包线主要原材料铜价持续上涨导致产品价格同步上升以及产量稳步增加所致。

报告期内，公司主营业务毛利主要来源于房地产业务。2005 年、2006 年及 2007 年，公司房地产业务实现的主营业务毛利占毛利总额的比例分别为 76.78%、73.33%、77.47%；漆包线业务实现的主营业务毛利占比分别为 21.60%、26.67%、22.53%。房地产业务毛利占毛利总额比重较高，主要系公司房地产业务毛利率远高于漆包线业务所致。

三、公司未来战略

公司拟择机逐步退出漆包线业务，专注于房地产主业的发展，最终成为立足北京、面向全国、以大规模综合性中高档社区开发为主的上市地产蓝筹公司。

第五节 本次募集资金运用

一、本次募集资金使用计划

经公司 2007 年第二次临时股东大会批准，公司拟向社会公开发行不超过 12,000 万股人民币普通股，预计募集资金 200,000 万元。募集资金拟投入以下项目：

编号	项目名称	项目总投资(亿元)	拟投入募集资金(亿元)
1	太阳宫新区 B 区项目	32.84	9.50
2	广渠门外南街危改小区项目	23.03	7.50
3	南京万盛世纪新城项目	16.85	3.00

本次募集资金所投资 3 个房地产项目计划总投资 72.71 亿元。上述项目除募集资金外的所需资金缺口通过自筹解决。在募集资金到位前，项目所需资金由企业自筹资金先行投入。若募集资金不足时，同意由股东大会授权董事会根据上述募集资金投资项目的轻重缓急安排募集资金的具体使用，不足部分通过自筹方式解决。

二、投资项目基本情况

1、太阳宫新区 B 区项目

本项目的实施方为公司控股子公司北京冠城正业房地产开发有限公司。

本项目地处于东北三、四环之间，位于北京市朝阳区太阳宫乡，地处太阳宫中路与在建的太阳宫大街交叉口西南部。

本项目总投资为 328,444.11 万元，总建筑面积 463,722.00 平方米，项目建设周期预计自 2008 年 1 月开始建设，至 2009 年 4 季度竣工。根据项目可行性研究报告中预测的销售价格，项目预计可实现销售收入总额 466,776.10 万元，实现利润总额为 96,849.87 万元，实现税后净利润为 72,637.40 万元。总投资利润率达到 29.49%，总投资净利润率达到 22.12%。

2、广渠门外南街危改小区项目

本项目的实施方为公司控股子公司北京鑫阳房地产开发有限公司。

本项目地处于东二环沿线，位于北京市崇文区广渠门外南街。

本项目总投资为 230,269.10 万元，总建筑面积 562,500 平方米，项目建设周期预计自 2007 年 3 月开始建设，至 2009 年 9 月全部竣工。根据项目可行性研究报告中预测的销售价格，项目预计可实现销售收入总额 362,847.10 万元，实现利润总额为 90,124.27 万元，实现税后净利润为 66,753.27 万元。总投资利润率达到 39.14%，总投资净利润率达到 28.99%。

3、南京万盛世纪新城项目

本项目的实施方为公司控股子公司南京万盛置业有限公司。

本项目位于南京六合经济开发区江北大道以东、雍六路以西，蒋湾路以北。

本项目总投资为 168,530.02 万元，总建筑面积 850,000 平方米，项目建设周期预计自 2008 年 6 月开始建设，至 2013 年 9 月竣工。根据项目可行性研究报告中预测的销售价格，项目预计可实现销售收入总额 240,955.40 万元，实现利润总额为 50,823.90 万元，实现税后净利润为 38,117.93 万元。总投资利润率达到 30.16%，总投资净利润率达到 22.62%。

第六节 备查文件及查询方式

- 一、公司最近三年及一期的财务报告及审计报告；
- 二、保荐人出具的发行保荐书；
- 三、法律意见书及律师工作报告；
- 四、注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- 五、公司模拟财务报告及审计报告和重组进入公司的资产的财务报告、资产评估报告和/或审计报告；
- 六、中国证监会核准本次发行的文件。

查阅地点：

发行人	保荐人（主承销商）
冠城大通股份有限公司	中信证券股份有限公司
电 话：0591-83350026	电 话：010-84683209
联系人：林思雨、肖林寿	联系人：庞雪梅、宋琛、任波、彭捷、刘志宇
地 址：福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层	地 址：北京市朝阳区新源里 16 号琨莎中心 23 层

查询网站：www.sse.com.cn