证券代码:600067　　证券简称:G 冠城　　公告编号:2006—026

冠城大通股份有限公司
第六届董事会临时会议决议公告

本公司及其董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

冠城大通股份有限公司第六届董事会临时会议于 2006 年 7 月 28 日以电话方式发出会议通知,8 月 1 日以通讯方式召开。会议应到董事 9 名,实到董事 9 名。会议的召开符合《公司法》和公司《章程》的有关规定。会议由公司董事长韩国龙先生主持,公司部分监事及高管人员列席了会议。

鉴于以下第二项议案所涉交易双方为本公司与关联公司 Starlex Limited(系香港联交所上市公司中国海淀集团有限公司的境外全资子公司,以下简称“Starlex”),因此构成关联交易;第三、四、七、九项议案需非关联董事表决通过,本次董事会会议在审议第二、三、四、七、九项议案时,关联董事韩国龙先生、石涛先生、韩孝煌先生、薛黎曦女士均回避未参与表决。这些议案由其他 5 名非关联董事进行了审议和表决,符合《公司法》、《公司章程》等有关规定。

一、与会董事审议通过了如下决议:

(一)审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的决议》

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

公司已于 2006 年 1 月顺利实施了股权分置改革,解决了股权分置的历史遗留问题。根据《公司法》、《证券法》及中国证监会颁布的《上市公司证券发行管理办法》等法律法规的有关规定,公司经过认真的自查和论证,认为公司已符合非公开发行境内人民币普通股(A 股)的条件。

(二)审议通过了《关于公司非公开发行股票购买资产的决议》

表决结果:同意 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

该议案包括《非公开增发股份购买资产的协议书》、《向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书(草案)》、经福建闽都有限责任会计师事务所审核的与本次购买资产相关的盈利预测报告以及经福州联合资产评估有限责任公司出具的[(2006)榕联评字第 218 号]资产评估报告等。

本公司本次拟向特定对象 Starlex 以非公开发行方式发行流通 A 股用于购买 Starlex 持有的北京京冠房地产开发有限公司(以下简称“京冠地产”)100%股权。购买价格为:以 2006 年 5 月 31 日为基准日,经福州联合资产评估有限责任公司出具资产评估报告[(2006)榕联评字第 218 号]确定的京冠地产的资产净值人民币 36388.08 万元为参考,双方确定交易价格为 36,000 万元。

根据本公司第六届董事会临时会议(2006 年 7 月 18 日)通过的决议,本次非公开发行股票的发行价为该决议公告日(2006 年 7 月 19 日)前二十个交易日收盘价的算术平均价,即每股 5.71 元。鉴于公司于 2006 年 8 月 2 日实施了每 10 股送 1.5 股派 0.167 元(含税)的 2005 年度分派方案,按照双方约定,对上述发行价格进行除权除息调整,调整后发行价格为 4.95 元 / 股。

本公司本次拟向特定对象 Starlex 以非公开发行方式发行 7272 万股流通 A 股股份,折算为 35,996.4 万元,作为购买 Starlex 持有的京冠地产 100%股权的股票对价,该股票对价不足以支付本次购买价款的部分(合人民币 3.6 万元),将由本公司支付现金对价予以补足。具体如下:

1、本次非公开发行股票的类型和面值

本次非公开发行股票为人民币普通股(A 股),每股面值为 1 元。

2、本次非公开发行股票数量

本次非公开发行股票数量为 7272 万股。

3、本次非公开发行股票对象

本次非公开发行股票的特定对象为 Starlex。该特定对象符合中国证监会《上市公司证券发行管理办法》、《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》以及股东大会决议规定的条件。

4、本次非公开发行股票方式

本次非公开发行股票全部采取向特定对象非公开发行的方式发行。

5、本次非公开发行股票锁定期限

特定对象 Starlex 所认购的本次非公开发行的股票,自发行结束之日起三十六个月内不得转让。

根据公司股权分置改革说明书有关股份追送条款,一旦本公司触发股份追送条件,公司控股股东福建丰榕投资有限公司将向追加支付对价股权登记日在册的无限售条件流通股股东追送股份一次(具体详见公司股权分置改革说明书),鉴于 Starlex 通过本次非公开发行所获得的本公司股票在可能发生的追送股份期限内仍属于有限售条件的流通股,故即使本公司触发股份追送条件,该部分股份也不享有被追送股份的权利。

6、本次非公开发行股票上市地点

本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

7、本次非公开发行股票价格及定价依据

(1)发行价格

本次非公开发行股票采用与特定对象协议确定发行价格;为第六届董事会临时会议决议公告日(2006 年 7 月 19 日)前二十个交易日收盘价的算术平均价(5.71 元)为基准,并在实施 2005 年度每 10 股送 1.5 股派 0.167 元(含税)的分红方案后,确定为 4.95 元 / 股。

(2)定价依据

1)发行价格不低于公司最近一期经审计的每股净资产;

2)公司股票在二级市场价格、市盈率及对未来趋势的判断。

8、本次非公开发行股票决议的有效期限

公司董事会提请公司 2006 年度第一次临时股东大会同意公司本次非公开发行股票的有效期为股东大会审议批准之日起 1 年内。

公司独立董事对公司非公开发行股票购买资产事项及构成的关联交易发表了独立意见。

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)的规定,本次重大资产购买的资产总额超过公司截至 2005 年 12 月 31 日经审计的合并报表总资产的 50%,属于重大资产购买行为;鉴于本公司实际控制人薛黎曦女士系 Starlex 的实际控制人韩国龙先生之儿媳,两人为一致行动人,根据《上市公司收购管理办法》的规定,本次非公开发行股票后,Starlex 与本公司控股股东福建丰榕投资有限公司合计持有本公司的股权比例变化将触发要约收购;鉴于 Starlex 系注册于英属处女岛的境外公司,根据《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》的规定,Starlex 对本公司的投资尚需获得中国商务部的原则批复。故本次非公开发行股票购买资产尚需经公司股东大会批准、中国商务部的原则批复、并经中国证监会审核无异议并豁免 Starlex 全面要约收购义务后方可实施。

《关于公司重大资产购买及关联交易之独立财务顾问报告》、《向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书》、《关于公司向特定对象非公开发行股票购买资产的法律意见书》、《北京京冠房地产开发有限公司资产评估报告书》、京冠地产 04–05 备考审计报告、京冠 06 年 1–5 月备考审计报告、公司 04–05 备考审计报告、公司 06–07 备考合并盈利预测、公司 06–07 模拟合并盈利预测等文件见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)

(三)审议通过了《关于本次非公开发行股票完成后新老股东共享本次新股发行前滚存未分配利润决议》

表决结果:同意 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

同意在本次非公开发行股票完成后,由公司全体股东共享公司本次非公开发行股票前的滚存未分配利润。

(四)审议通过了《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的决议》

表决结果:同意 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

根据本次非公开发行股票的工作安排,为高效、有序地实施本次非公开发行股票工作,按照《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规及《公司章程》的有关规定,董事会提请股东大会授权董事会在有关法律、法规范围内全权办理本次非公开发行股票的相关事宜。具体授权为:

1、根据具体情况实施本次非公开发行股票的具体方案,签署本次非公开发行股票购买资产过程中的相关重大合同;

2、聘请保荐机构、财务顾问、审计机构、资产评估机构及律师事务所等中介机构,办理公司本次非公开发行股票的申报、审计、评估等事宜;

3、根据本次非公开发行股票的实际结果,对《公司章程》有关条款进行修改,同时具体办理相关工商变更登记事宜;

4、在本次非公开发行股票完成后,办理本次非公开发行股票在上海证券交易所锁定上市时间事宜;

5、办理与本次非公开发行股票相关的其它事宜;

6、如中国证监会或中国商务部对向外资发行证券的政策有新的规定,授权董事会根据新的政策规定,对本次非公开发行股票方案作相应的调整;

7、本次授权自股东大会审议批准之日起 1 年内有效。

(五)审议通过了《关于公司变更为外商投资股份公司的议案》

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

同意将公司类型由“股份有限公司(上市)”变更为“外商投资股份公司(A 股并购)”。

(六)审议通过了《关于修改〈公司章程〉的议案》

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

由于本次非公开发行股票后,公司总股本将发生变化且公司将变更为外商投资股份公司,同意对《公司章程》做相应修改。

鉴于公司在 2006 年 8 月 2 日实施每 10 股送 1.5 股后,总股本将由 322,595,814 股变更为 370,985,186 股。同意在本次非公开发行 7272 万股股票后,公司总股本变更为 443,705,186 股,并一并办理相关总股本变更登记手续。

(七)审议通过了《关于同意 Starlex Limited 与母公司中国海淀及其一致行动人丰榕投资免于发出收购要约的决议》

表决结果:同意 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

鉴于本公司实际控制人薛黎曦女士系 Starlex 的实际控制人韩国龙先生之儿媳,两人为一致行动人,本次非公开发行股票后,Starlex 与本公司控股股东福建丰榕投资有限公司合计持有本公司的股权比例变化将触发要约收购义务,根据《上市公司收购管理办法》(中国证监会令第 35 号)的有关规定,同意 Starlex 与母公司中国海淀及其一致行动人丰榕投资向中国证监会申请免除发出收购要约。

(八)审议通过了《关于公司前次募集资金使用说明的决议》

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

经中国证券监督管理委员会[2000]31 文批准,公司于 2000 年 6 月以 1998 年末总股本 8296.848 万股为基数,向股东按每 10 股配售 3 股,配售价格为每股人民币 5.20 元,共向股东配售股份总量为 22,043,180 股,其中:向国家股股东配售 6,368,350 股,向内部职工股股东配售 9,158,690 股,向社会公众股股东售 6,516,140 股,法人股股东放弃配股并不再转让。

截止 2000 年 7 月 5 日止,公司配股缴款工作结束,实际配售 22,043,180 股,扣除承销费和其他相关发行费用,实际募集资金 110,468,126.70 元。该次配股全部募集资金于 2000 年 7 月 5 日到位,并经福州闽都有限责任会计师事务所出具(2000)榕会师股字 025 号《验资报告》予以确认。截止 2002 年 12 月 31 日,公司前次募集资金已全部使用完毕。实际使用情况与《配股说明书》及有关信息披露文件中陈述的内容基本相符。

前次募集资金使用专项报告详见 2002 年 3 月 20 日披露于《上海证券报》上。

(九)审议通过了《关于公司非公开发行股票购买资产可行性的决议》

表决结果:同意 5 票,反对 0 票,弃权 0 票。

公司本次新增股份所募集资金全部用于购买 Starlex 持有的京冠地产 100%股权。具体详见《向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书(草案)》。

以上(二)、(三)、(四)、(五)、(六)、(七)、(八)、(九)项议案将提交公司 2006 年第一次临时股东大会审议批准。审议时,关联股东即本公司控股股东福建丰榕投资有限公司将对(二)、(三)、(四)、(七)、(九)项议案回避表决。以上(二)、(五)、(六)项议案须经参加表决的有表决权股东所持表决权的 2/3 以上(特别决议)通过。

(十)审议通过了《关于召开公司 2006 年度第一次临时股东大会的议案》

表决结果:同意 9 票,反对 0 票,弃权 0 票。

同意公司于 2006 年 8 月 21 日以现场及网络投票相结合的方式召开公司 2006 年度第一次临时股东大会。

具体详见召开股东大会通知。

二、本次非公开发行股票购买资产对公司的影响

本次非公开发行股票购买资产如能顺利实施,将对公司的发展产生积极的影响。

1,加强了公司房地产业务的实力,有利于公司实现战略转型

根据公司的发展战略,公司将逐步退出特种漆包线业务,最终定位为专门从事大规模综合性中高档社区开发的房地产蓝筹公司。本次重大资产购买的实施,将使公司的土地储备增约为 55 万平方米,使未来 2–3 年的房地产业务的发展得到有力保障。有利于公司进一步做强做大房地产主业,实现从双业并举逐步向专注于房地产业务的战略转型。

2、完善公司治理,有效消除同业竞争

冠城大通通过新增股份购买资产,收购中国海淀下属的房地产开发业务,将中国海淀唯一一家从事房地产开发业务的公司纳入麾下。通过本次运作将有效地消除同业竞争,有利于公司进一步完善公司治理结构和加强独立运作能力。

3、扩大了公司权益规模,增强了公司的资本实力

本次交易的实施,将使本公司净资产规模由 5.49 亿元上升至 9.13 亿元。公司正在逐步向房地产行业转型,而对房地产企业来说,资本实力的强弱将在很大程度上限制其房地产业务的规模和发展水平,因此此次资本实力的增强,将更加有利于公司提高在房地产业务上的综合能力。

因此,本次非公开发行股票购买资产将有利于公司的持续经营和长远发展,从根本上符合公司及全体股东的利益。

特此公告

冠城大通股份有限公司
董事会
2006 年 8 月 4 日

证券代码:600067　　证券简称:G 冠城　　公告编号:2006—027

冠城大通股份有限公司
第六届监事会临时会议决议公告

冠城大通股份有限公司第六届监事会临时会议于 2006 年 7 月 28 日以电话方式发出会议通知,8 月 1 日以通讯方式召开。会议应到监事 3 名,实到监事 3 名。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。与会监事经认真审议,一致通过如下决议:

一、审议通过了《关于公司非公开发行股票购买资产的决议》;

二、审议通过《关于本次非公开发行股票完成后新老股东共享本次新股发行前滚存未分配利润的决议》;

三、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的决议》;

四、审议通过《关于同意 Starlex Limited 与母公司中国海淀集团有限公司及其一致行动人福建丰榕投资有限公司免于发出收购要约的决议》;

五、审议通过《关于公司前次募集资金使用说明的决议》;

六、审议通过《关于公司非公开发行股票购买资产可行性的决议》。

以上决议详细内容见公司本日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》的临 2006–026 公告。

特此公告

冠城大通股份有限公司
监事会
2006 年 8 月 4 日

证券代码:600067　　证券简称:G 冠城　　公告编号:2006–028

冠城大通股份有限公司
关于召开 2006 年第一次临时股东大会的通知

经公司第六届董事会临时会议决议,公司定于 2006 年 8 月 21 日召开 2006 年第一次临时股东大会,现将有关事宜通知如下:

(一)召开会议基本情况

1、会议召开时间:

现场会议召开时间为:2006 年 8 月 21 日下午 2:00

网络投票时间为:2006 年 8 月 21 日上午 9:30—11:30,下午 1:00–3:00

其中,通过上海证券交易所交易系统进行网络投票的具体时间为:2006 年 8 月 21 日上午 9:30–11:30,下午 13:00–15:00。

2、股权登记日:2006 年 8 月 15 日

3、现场会议召开地点:福州市新权南路 9 号香格里拉大酒店

4、召集人:公司董事会

5、会议方式:本次临时股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式。公司将通过上海证券交易所交易系统向公司股东提供网络形式的投票平台,股东可以在网络投票时间内通过上述系统行使表决权。

6、参加会议的方式:公司股东只能选择现场投票和网络投票中的一种表决方式。如同一股份通过现场和网络系统重复进行表决的,以第一次投票为准。

7、提示公告

公司将于 2006 年 8 月 18 日就本次临时股东大会发布提示公告

8、出席会议对象

(1)凡于 2006 年 8 月 15 日下午交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东均有权以本通知公布的方式出席本次临时股东大会及参加表决;不能亲自出席现场会议的股东可授权他人代为出席(被授权人不必为本公司股东),或在网络投票时间内参加网络投票。

(2)公司董事、监事和高级管理人员。

(二)会议审议事项

1、提案名称:

(1)审议《关于公司非公开发行股票购买资产的议案》;

(2)审议《关于本次非公开发行股票完成后新老股东共享本次新股发行前滚存未分配利润的议案》;

(3)审议《关于授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案》;

(4)审议《关于公司变更为外商投资股份公司的议案》;

(5)审议《关于修改公司 < 章程 > 部分条款的议案》;

(6)审议《关于同意 Starlex Limited 与母公司中国海淀及其一致行动人丰榕投资免于发出收购要约的议案》;

(7)审议《关于公司前次募集资金使用说明的议案》;

(8)审议《关于公司非公开发行股票购买资产可行性的议案》。

(三)现场股东大会会议登记方法

1、登记方式:

具备出席会议资格的个人股东,请持本人身份证原件、股东账户卡;股东代理人持本人身份证原件、授权委托书、委托人股东账户、委托人身份证;法人股东请持单位证明信、法人代表授权书、出席人身份证原件进行登记。

2、登记时间:2006 年 8 月 16 日——8 月 18 日(节假日除外)

上午:8:30——12:00　下午:2:30——5:30

3、登记地点:福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层

邮政编码:350005

联系电话:0591–83350026、83353338

指定传真:0591–83350026

联系人:肖林寿、李发键

(四)参与网络投票的股东的身份认证与投票程序

1、采用交易系统投票的投票程序

(1)本次临时股东大会通过交易系统进行网络投票的时间为 2006 年 8 月 21 日上午 9:30–11:30、下午 13:00–15:00,投票程序比照上海证券交易所新股申购业务操作。

(2)投票代码:738067;　投票简称:冠城投票

(3)股东投票的具体程序为:

① 买卖方向为买入投票;

② 在“委托价格”项下填报本次临时股东大会的议案序号,1.00 元代表议案 1,以 2.00 元代表议案 2,以此类推。每一议案应以相应的价格分别申报;

议案名称议案序号

议案	序号
议案一:	
1、本次非公开发行股票的类型和面值	1.00 元
2、本次非公开发行股票数量	2.00 元
3、本次非公开发行股票对象	3.00 元
4、本次非公开发行股票方式	4.00 元
5、本次非公开发行股票锁定期限	5.00 元
6、本次非公开发行股票上市地点	6.00 元
7、本次非公开发行股票价格及定价依据	7.00 元
8、本次非公开发行股票决议的有效期限	8.00 元
议案二	9.00 元
议案三	10.00 元
议案四	11.00 元
议案五	12.00 元
议案六	13.00 元
议案七	14.00 元
议案八	15.00 元

③ 在“委托股数”项下填报表决意见,1 股代表同意,2 股代表反对,3 股代表弃权;

④ 对同一议案的投票只能申报一次,不能撤单;

⑤ 不符合上述规定的申报无效,上海证券交易所交易系统作自动撤单处理。

(五)注意事项

参加会议的股东住宿费和交通费自理。

请各位股东协助工作人员做好登记工作,并届时参会。

特此公告

冠城大通股份有限公司
董事会
2006 年 8 月 4 日

附件:

授权委托书

兹委托先生(女士)代表我单位(个人)出席冠城大通股份有限公司 2006 年第一次临时股东大会,并代为行使表决权。

委托人姓名:
身份证号码:
委托人持有股数:
委托人股东帐户:
受托人签名:
身份证号码:
授权范围:
签署日期:2006 年 月 日

证券代码:600067　　证券简称:G 冠城　　公告编号:2006—029

冠城大通股份有限公司向特定对象发行新股购买资产报告书(草案)摘要

特别提示

1、冠城大通股份有限公司(以下简称“冠城大通”或“本公司”)拟向香港上市公司中国海淀集团有限公司(以下简称“中国海淀”)的全资子公司 Starlex Limited(以下简称“Starlex”)发行不超过 7,272 万股流通 A 股,购买 Starlex 持有的北京京冠房地产开发有限公司(以下简称“京冠地产”)100%股权(以下简称“本次交易”)。

购买价款以京冠地产于 2006 年 5 月 31 日的评估净值 36,388.08 万元为参考,根据双方协商确定为 36,000 万元。

根据本公司第六届董事会临时会议(2006 年 7 月 18 日)通过的决议,本次非公开发行股票的发行价为该决议公告日(2006 年 7 月 19 日)前二十个交易日收盘价的算术平均价,即每股 5.71 元。鉴于公司于 2006 年 8 月 2 日实施了每 10 股送 1.5 股派 0.167 元(含税)的 2005 年度分配方案,按照双方协议约定,对上述发行价格进行除权除息调整,调整后实际发行价格确定为 4.95 元 / 股。

本公司本次拟向特定对象 Starlex 以非公开发行方式发行 7,272 万股流通 A 股股份,折算为 35,996.4 万元,作为购买 Starlex 持有的京冠地产 100%股权的股票对价,该股票对价不足以支付本次购买价款的部分(合人民币 3.6 万元),将由本公司支付现金对价予以补足。

2、2006 年 8 月 1 日,冠城大通 2006 年度第六届董事会临时会议审议通过了《关于公司非公开发行股票购买资产的议案》,冠城大通已与 Starlex 签署了《关于冠城大通股份有限公司非公开增发股份购买资产的协议书》(以下简称“本次收购协议”)。鉴于冠城大通实际控制人是薛黎曦女士系 Starlex 和中国海淀的实际控制人韩国龙先生的儿媳,且韩国龙先生系冠城大通的董事长,因此本次交易构成重大关联交易。本次董事会会议在审议该议案时关联董事韩国龙先生、石涛先生、韩孝煌先生、薛黎曦女士按规定回避了表决。该议案由其他 5 名非关联董事进行了审议和表决,符合《公司法》、《公司章程》等有关规定。该议案尚需提交本公司 2006 年度第一次临时股东大会审议。中国海淀董事会已经审议通过了本次收购协议,尚需经中国海淀股东大会的审议批准。Starlex/ 中国海淀投资方案尚需获得中国商务部原则批复。

3、本次重大资产购买的交易总额超过冠城大通截至 2005 年 12 月 31 日经审计的合并报表净资产的 50%,按照中国证券监督管理委员会(以下简称“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),属于重大资产购买行为,须经中国证监会核准。

4、冠城大通向 Starlex 发行新股后,Starlex 与关联股东福建丰榕投资有限公司(以下简称“丰榕投资”)合计持有冠城大通的股权比例变化将触发要约收购义务。根据中国证监会《上市公司收购管理办法》的有关规定,本次交易属于要约收购义务豁免事项。据此,Starlex 将向中国证监会提出要约收购豁免的申请;如果中国证监会核准了 Starlex 的要约收购豁免申请,Starlex、中国海淀及其一致行动人无需进行要约收购。

5、本公司控股股东丰榕投资系 Starlex 的关联公司,本公司本次交易构成关联交易,在本公司股东大会审议本次关联交易时,丰榕投资应当回避表决。

6、本公司根据中国证监会《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)及上市公司发行股份的有关规定,编制了《向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书(草案)》,谨供投资者决策参考之用。

7、Starlex 承诺:所持本次交易定向发行之股份自本次交易正式实施之日起,三十六个月内不上市交易或转让(向其他战略投资者以政策允许的方式转让或因实施股权激励制度需要的情况除外;受让股权的投资者必须继续遵守原承诺条件)。

8、2004 年 – 2005 年备考合并冠城大通财务数据及财务指标均源于福建闽都有限责任会计师事务所出具的审计报告,2006 年 1 – 3 月备考合并冠城大通财务数据及财务指标尚未经过审计。上述报表未考虑评估增值因素的影响。冠城大通管理层在闽都会计师事务所出具的盈利预测审核报告及福州联合资产评估有限责任公司出具的评估报告的基础上,考虑了评估增值因素,对模拟合并冠城大通盈利预测的主要财务指标进行了测算与分析,仅供投资者参考,最终数据将以本次交易实施后的实际并表结果为准。

特别风险提示

一、资产交割日不确定性风险

本次交易尚待获得本公司股东大会批准、中国海淀股东大会批准、商务部核准本次战略投资事项、中国证监会核准及豁免要约收购等必要的手续,方能履行收购资产的交割等程序。因此,资产交割日具有一定不确定性。而资产交割日将直接决定本公司何时可将收购资产的盈利纳入本公司,从而影响本公司 2006 年的实际盈利状况。

二、宏观调控风险

公司所处的房地产业与国民经济状况联系极为密切,受经济发展周期和国家的宏观经济政策影响较大。近期内政府对包括房地产行业在内的基础行业实行宏观调控,陆续在土地市场、房地产金融市场、拆迁政策方面出台一系列限制性措施,这会对公司房地产业务产生较大的影响。

三、土地政策变化引致的风险

土地是公司进行房地产开发的不可缺少的自然资源,土地的价格有许多不确定因素,国家宏观经济形势、国家的土地政策、土地市场供求关系以及土地本身的位置都将影响土地的价格。在土地政策方面,各地政府以拍卖、招投标等公开市场的方式出让土地,该政策的变化也将给公司未来的发展和扩张带来相当大的资金及成本压力。因此,土地政策和土地价格的变化会对房地产开发造成风险。

四、销售风险

随着我国房改制度的推进以及客户个性化需求不断提高,对产品细分和客户群体细分的要求越来越高,如果公司的产品在项目选址、项目定位、规划设计、销售策略等方面不能适应市场的变化,可能存在产品滞销的风险;同时宏观经济形势变化、政府政策变化、土地及建筑成本增加等因素均会引发销售风险。

五、大股东控制风险

本方案实施后,公司实际控制人薛黎曦女士与中国海淀实际控制人韩国龙先生将联合控制公司 38.68%的股权,上述关联人可能利用其对公司的控股地位,对公司发展战略、人事任免、生产经营决策、利润分配等重大问题施加决定性的影响,如果公司法人治理结构不够健全,运作不够规范,有可能导致损害公司和中小股东利益的风险。

六、盈利预测的风险

公司对 2006 年、2007 年的盈利情况进行了模拟合并盈利预测,即假设根据公司预计的本次交易进展情况,自 2006 年 10 月 1 日起本公司可以合并标的资产。2006 年度盈利预测同时包含了公司本次交易前现有业务 2006 年 1 ~ 6 月已实现数(未经审计)及 7 ~ 9 月预测经营成果,以及公司本次交易假设合并后 2006 年 10 ~ 12 月将京冠地产股权纳入合并范围后模拟合并的预测经营成果。

福建闽都对上述盈利预测进行了审核并出具了审核报告。但由于房地产行业及漆包线市场情况存在一定的不确定性因素,而且报告期内还可能出现会对公司的盈利状况造成影响的其他因素,如政策变化、发生不可抗力等;同时,上述盈利预测主要是基于本公司目前执行的会计政策及会计制度编制的,而 2007 年本公司将按国家政策要求执行新的会计准则,此事项对本公司的具体影响目前无法准确预估。因此,尽管上述盈利预测中的各项假设遵循了谨慎性原则,但仍可能出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况。

第一章 释 义

在本报告书中,除非文意另有所指,下列简称具有如下含义:

冠城大通、公司、本公司、上市公司	指 冠城大通股份有限公司(600067.SH)
中国海淀	指 中国海淀集团有限公司(0256.HK)
Starlex/Starlex Limited	指 注册于英属维尔京群岛的中国海淀的附属全资子公司
京冠地产	指 北京京冠房地产开发有限公司
鑫阳地产	指 北京鑫阳房地产开发有限公司
丰榕投资	指 福建丰榕投资有限公司(原福州盈榕投资有限公司)
本次重大资产购买、本次资产收购、本次交易、本次购买	指 冠城大通向中国海淀全资子公司 Starlex 发行股份购买京冠地产 100%权益的交易行为
本次收购协议	指 冠城大通与 Starlex 签署的《关于冠城大通股份有限公司非公开增发股份购买资产的协议书》
本次发行新股、本次发行、本次定向发行股份	指 冠城大通拟向 Starlex 发行 7,272 万股流通 A 股的行为
本次收购标的、标的资产、标的公司	指 Starlex 持有的京冠地产 100%股权
评估基准日	指 2006 年 5 月 31 日
本报告书	指《向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书(草案)》
交割日	指 交割所属当月的第一个日历日
京冠地产审计报告	指 经福建闽都有限责任会计师事务所审计的京冠地产 2004 年 ~ 2005 年两个会计年度的财务报告
备考合并	指 假设冠城大通自 2004 年 1 月 1 日起即拥有京冠地产 100%股权所进行的测算
备考合并审计报告	指 假设冠城大通自 2004 年 1 月 1 日起即拥有京冠地产 100%股权,经福建闽都有限责任会计师事务所审计的 2004 年 ~ 2005 年冠城大通财务报告
模拟盈利预测	指 假设冠城大通于 2006 年 9 月 30 日完成本次收购。该模拟盈利预测包含了冠城大通完成本次购买前现有业务 2006 年、2007 年经营预测结果,以及京冠地产于 2006 年 10 月 1 日至 2007 年 12 月 31 日模拟合并经营预测结果。
资产评估报告	指 福州联合资产评估有限责任公司就本次收购标的于评估基准日的价值进行评估而编制的《资产评估报告书》[(2006)榕联评字第 218 号]
独立财务顾问、国海证券	指 国海证券有限责任公司
法律顾问、律师、中伦金通	指 北京市中伦金通律师事务所
福建闽都、审计机构	指 福建闽都有限责任会计师事务所
福州联合、评估机构	指 福州联合资产评估有限责任公司
证监会	指 中国证券监督管理委员会
上交所	指 上海证券交易所
登记结算公司	指 中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
商务部	指 中华人民共和国商务部
公司章程	指 冠城大通股份有限公司章程
公司法	指《中华人民共和国公司法》
证券法	指《中华人民共和国证券法》
《管理办法》	指《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》
《通知》	指 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)
元	无特别说明指人民币元

第二章 本次重大资产购买的基本情况

一、本次重大资产购买的背景和目的

(一)冠城大通 2002 年度完成公司重组,盈榕投资入主公司后逐步做强做大,形成了漆包线、房地产双业并举的产业格局

冠城大通于 2002 年度完成公司重组,福州盈榕投资有限公司(简称“盈榕投资”,后更名为福建丰榕投资有限公司)成为公司第一大股东;盈榕投资入主公司后逐步将公司做大做强,形成目前漆包线、房地产双业并举的产业格局。2003–2005 年度公司分别实现主营业务收入 9.8 亿元、16.2 亿元、22.1 亿元;分别实现净利润 6,877 万元、6,415 万元、9,740 万元;对应每股收益为 0.41 元、0.24 元(送转股本摊薄)、0.30 元(送转股本摊薄)。重组后历年来公司业务处于稳定增长的态势。

(二)2006 年初公司完成股改,为公司发展扫除了制度性障碍

冠城大通于 2006 年 1 月 5 日已完成了股权分置改革并复牌,成为福建省第三家完成股改的企业,顺利解决了股权割裂这一证券市场的结构性遗留问题,统一了两类股东的利益,为公司下一步发展奠定了良好的基础。

(三)根据新的形势,公司确定了逐步退出漆包线、专注于房地产主业的发展战略

在完成股权分置改革后,公司更加明确了未来的发展战略,即致力发展成为一家专门从事大规模综合性中高档社区开发的上市地产蓝筹公司。按照公司发展战略,到 2009 年,公司将初步完成区域发展布局,以北京为中心,在福州、上海、深圳、成都、武汉等地设立房地产分公司,并向周边辐射开展业务,成为一家在国内地产行业有影响力的上市公司。本次资产购买也是公司做大做强房地产业务的发展战略的措施之一。

(四)由于公司规模的限制,部分优质房地产业务一直未注入至公司,导致公司与关联公司中国海淀在房地产业务上存在同业竞争

中国海淀下属京冠地产开发的太阳星城 – E 区水星园项目与公司下属子公司开发的太阳星城 – B、C、F 区项目位置同处于北京北三环太阳宫地段,且京冠地产下属公司开发的广渠门外南街危改小区项目也处北京市区内,导致了公司与中国海淀存在实质的同业竞争。由于公司股本规模较小,加之资产负债结构等方面的综合因素,公司一直未能有效整合关联公司的房地产业务,导致同业竞争情况持续存在。

(五)证券市场改革为公司实现创新和发展创造了条件

随着新《证券法》的实施以及新的金融工具的出现,证券市场的融资模式也在发生改变。以向特定投资者定向发行股票的融资模式受到市场青睐。市场上出现了向大股东发行股份购买其资产的案例,同时也出现了向特定机构非公开发行股份募集资金的案例。通过向特定对象发行股份购买资产,能使冠城大通在不影响公司现金流的情况下收购优质资产进行业务扩张。

(六)房地产行业的发展敦促公司做强做大以提升公司核心竞争力

在国家宏观调控政策指引下,房地产行业的发展将步入调整期,房地产利润、价格都趋于合理化。相关的调控政策无疑将加速房地产公司优胜劣汰的过程,有品牌、实力、管理能力较强的公司将获得较大发展空间,并获得更多的政策支持。而资本实力薄弱、项目经验欠缺的公司将逐渐被市场淘汰。房地产行业的发展趋势敦促公司务必通过各种创新手段做大做强,为了长久立足于房地产行业,公司必须致力于增强公司资本实力、扩大公司业务规模、树立公司业务品牌、提高和保持公司的核心竞争力。

鉴于上述背景情况,冠城大通本次向中国海淀全资子公司 Starlex 发行股份购买资产,收购中国海淀的房地产开发业务,能够有效消除同业竞争,有利于保持上市公司的独立性,同时增加冠城大通的土地储备,有利于增强冠城大通的长期可持续发展能力,有利于冠城大通发展成为更加优质的房地产上市公司。实施本次发行股份购买资产对于提升冠城大通的核心竞争力、提高冠城大通的市场形象等都具有重大的意义。

二、资产购买方介绍

(一)基本情况

公司法定中文名称:冠城大通股份有限公司
公司英文名称:CITYCHAMP DARTONG CO., LTD.
公司法定代表人:韩国龙
公司董事会秘书:林思雨
电话:0591–83353338
传真:0591–83350026
公司注册地址:福建省福州市开发区快安延伸区创新楼
公司办公地址:福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层
公司简称:G 冠城
公司股票代码:600067
公司首次注册登记日期:1988 年 4 月 3 日
公司法人营业执照注册号:3500001001853
公司税务登记号码:350111158166190

冠城大通股份有限公司的前身福州电线厂创立于 1956 年,是福州市最早的股份制试点企业。1994 年经国家体改委批复确认列入全国九十家历史遗留问题的股份制试点企业,总股本 5,185.53 万股。1997 年 5 月 8 日,公司公众股票 1,357.53 万股获准在上海证券交易所挂牌上市。上市后经过历次的送股和转增,截止 2006 年 8 月 1 日,公司总股本变为 32,259.5814 万股。2006 年 8 月 2 日,根据公司 2005 年度股东大会决议,公司实施每 10 股送 1.5 股派 0.17 元(含税)分配方案,公司总股本将由 322,595,814 股变更为 370,985,186 股。

2002 年 11 月 8 日,经过财政部财企[2002]463 号文批准,福州财政局将其持有的公司国家股 4415.3904 万股全部转让给福建盈榕投资有限公司(后更名为福建丰榕投资有限公司),股份性质变为法人股。至此,福建盈榕投资有限公司成为公司第一大股东。

公司于 2005 年度实施了股权分置改革,对价股份支付的股权登记 2005 年 12 月 30 日。公司股票于 2006 年 1 月 5 日复牌。

2006 年 8 月 2 日,根据公司 2005 年度股东大会决议,公司实施了每 10 股送 1.5 股派 0.17 元(含税)分配方案,公司总股本将由 322,595,814 股变更为 370,985,186 股。

(二)公司股权结构状况

1、股本结构表

项目	2005年 12 月 31 日 股份数量(股)	2006年 6 月 15 日 股份数量(股)	2006年 8 月 2 日 股份数量(股)
总股本	322,595,814	322,595,814	370,985,186
限售条件 A 股 (未流通股份)	93,066,126	93,066,126	93,066,126
无限售条件 A 股 (已流通股份)	229,529,688	229,529,688	277,919,060

注 1:根据冠城大通 2006 年 6 月 16 日公告,截至 2006 年 6 月 15 日,丰榕投资按照股改承诺,通过上海证券交易所集中竞价的交易方式增持冠城大通 A 股 15,161,756 股。

注 2:2006 年 8 月 2 日,根据公司 2005 年度股东大会决议,公司实施每 10 股送 1.5 股派 0.167 元(含税)分配方案,公司总股本由 322,595,814 股增加至 370,985,186 股。

(三)公司近两年一期主要会计数据及财务指标

1、资产负债表主要数据　　单位:元

指标名称	2006–3–31	2005–12–31	2004–12–31
总资产	3,274,271,059.07	2,977,465,345.24	2,656,705,928.89
流动资产	2,783,297,954.46	2,487,157,560.78	2,287,120,954.40
固定资产	421,332,206.67	420,394,088.84	251,701,678.17
负债总额	2,576,699,425.58	2,280,014,970.67	2,119,333,077.97
流动负债	2,037,616,274.46	1,745,931,819.61	1,574,054,093.96
长期负债	539,083,151.12	534,083,151.12	545,278,984.01
股东权益	549,607,341.99	520,937,596.15	435,883,984.45

2、利润表主要数据　　单位:元

指标名称	2006年第一季度	2005年度	2004年度
主营业务收入	606,575,219.99	2,210,755,556.63	1,618,142,050.85
主营业务利润	71,922,922.69	282,423,200.75	204,707,900.82
营业利润	45,454,119.03	168,322,018.98	114,283,463.83
利润总额	45,167,428.06	171,525,275.65	115,425,326.76
净利润	28,613,495.84	97,407,400.26	64,146,518.65

3、现金流量表主要数据　　单位:元

指标名称	2006年第一季度	2005年度	2004年度
经营活动产生的现金流量净额	–103,943,062.66	455,111,851.25	–466,642,805.08
投资活动产生的现金流量净额	–25,698,365.08	–141,791,824.58	–118,077,934.07
筹资活动产生的现金流量净额	240,197,663.19	–7,247,644.79	193,647,312.14
现金及现金等价物净增加额	110,556,235.45	306,032,670.21	–391,069,569.67

4、主要财务指标　　单位:元

指标名称	2006–3–31日	2005–12–31日	2004–12–31日
资产负债率(%)	78	77	80
每股净资产(元 / 股)	1.70	1.61	1.62
调整后的每股净资产(元 / 股)	1.66	1.54	1.60
加权平均每股收益	0.09	0.30	0.24
扣除非经常性损益的每股收益	—	0.30	0.23
全面摊薄净资产收益率(%)	5.21	18.70	14.72
加权平均净资产收益率(%)	5.21	18.70	15.94
扣除非经常损益后的加权平均资产收益率(%)	5.24	19.81	15.47
每股经营活动产生的现金流量净额	—	1.41	–1.74

公司名称	注册地	注册资本	持股比例 直接 / 间接	经营范围	是否 合并报表
北京太阳宫房地产开发有限公司	北京	6000万元	85%	房地产开发	合并
衡阳华丰房地产开发有限公司	衡阳	2768万元	51%	房地产开发	合并
北京冠城正业房地产开发有限公司	北京	2000万元	40%	房地产开发、销售;投资咨询	实际控制合并
北京冠城新泰房地产开发有限公司	北京	3000万元	40%	房地产开发销售;投资咨询	实际控制合并
桂林鸿达置业发展有限公司	桂林	150万美元	75%	房地产开发、建筑安装工程承包	合并
福州大通机电有限公司	福州	10000万元	51%	生产耐高温绝缘材料及绝缘成型件	合并
江苏大通清江机电有限公司	淮安	6800万元	50%	电线电缆、普通机械、机电、电工器材等	合并
北京中科镓英半导体有限公司	北京	9384.4 万元	31.97%	制造半导体材料、货物、技术进出口	不合并
福州开发区联通电工有限公司	福州	560万元	75%	电线、电缆铜铝材料	合并

(四)合营公司、参股公司基本情况

注 1:根据公司 2006 年 5 月 31 日临 2006–017 号公告,公司收购了北京新纪房地产开发有限公司和北京太阳宫房地产开发有限公司分别持有的北京冠城新泰房地产开发有限公司 11%、40%股权,股权过户正在办理之中。

注 2、根据冠城大通 2006 年 4 月 11 日公告(临 2006–007)冠城大通通过现场竞拍的方式受让福建华事达房地产开发有限公司、苏州华事达房地产开发有限公司 100%股权。

三、资产出售方介绍

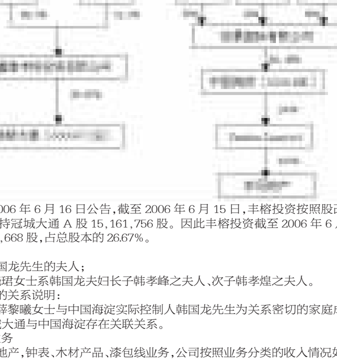
(一)Starlex Limited 基本情况

注册地址:英属维尔京群岛,托特拉岛,罗德城,塔西亚大厦(tasea estate, road town, tortola, british virgin islands)
董事:韩国龙
注册资本:1 美元
Starlex Limited 系中国海淀集团公司之附属全资子公司。
主要资产情况:Starlex 持有京冠地产 100%的股权。

(二)中国海淀集团公司基本情况

名称:中国海淀集团有限公司
董事局主席:韩国龙
注册地址:开曼群岛
办公地址:本公司之主要营业地点位于香港中环金融街 8 号国际金融中心二期 27 楼 2701–2705 及 2715–2716 室。
已发行股本:15,448.30 万港元
上市地:香港联合交易所
主营业务:主要从事制造和分销钟表、分销通讯产品、物业投资、房地产开发与物业投资业务、木业生产与销售、漆包线业务等。

(三)中国海淀、Starlex 及冠城大通实际控制人关系说明



注 1:根据冠城大通 2006 年 6 月 16 日公告,截至 2006 年 6 月 15 日,丰榕投资按照股改承诺,通过上海证券交易所集中竞价的交易方式增持冠城大通 A 股 15,161,756 股。因此丰榕投资截至 2006 年 6 月 15 日合计持股 70,859,912+15,161,756=86,021,668 股,占总股本的 26.67%。

控制人关系说明:

(1)林淑英女士系韩国龙先生的夫人;

(2)薛黎曦女士、陆晓珺女士系韩国龙夫妇长子韩孝峰之夫人、次子韩孝煌之夫人。

中国海淀和冠城大通的关系说明:

冠城大通实际控制人薛黎曦女士与中国海淀实际控制人韩国龙先生为关系密切的家庭成员,且韩国龙先生兼任冠城大通的董事长,因此冠城大通与中国海淀存在关联关系。

(四)中国海淀主要业务

公司主要业务分为房地产,钟表、木材产品、漆包线业务,公司按照业务分类的收入情况如下:　　单位:千港元

项目	分类收入 2005年	2004 年
物业发展	301,944	217,950
钟表及时计产品	123,719	105,035
木材产品	177,642	200,963
漆包铜线	20,110	–
物业投资	6,144	5,212
公司及其他	109,562	2,569
合计	630,701	531,729

中国海淀全资附属公司京冠地产从事房地产业务;全资附属公司依波精品(深圳)有限公司从事钟表业务;全资附属公司森帝木业(深圳)有限公司从事木材产品业务。

(五)中国海淀的财务状况

截止 2005 年 2 月 31 日,中国海淀的实有资产为 154,625.6 万港元、主营收入为 62,070.9 万港元、2005 年度溢利为—4,371.1 万港元。

(六)与冠城大通存在董事、高级管理人员兼任的情形

本次交易实施后,中国海淀的附属全资子公司 Starlex 将成为冠城大通的第二大股东。目前中国海淀董事会成员韩国龙先生、石涛先生兼任冠城大通董事会董事,中国海淀董事局主席韩国龙先生兼任冠城大通董事长。

四、本次重大资产购买的标的

(一)京冠地产概况

注册资本:8,000 万元
注册地址:北京市
法定代表人:韩国龙
股权关系:Starlex 全资子公司(外商独资企业)
主营业务:房地产开发及销售

北京京冠房地产开发有限公司成立于 2003 年 11 月,2004 年 6 月经增资后,成为中国海淀全资所属的外商独资房地产开发企业。目前正从事太阳星城——E 区“水星园”住宅项目的开发建设。此外,京冠地产还持有北京鑫阳房地产开发有限公司 80%的股权。

(二)京冠地产主要资产及房地产项目介绍

1、太阳星城——E 区水星园

●项目占地面积:44581 平方米

●项目规划建筑面积:184170 平方米

●项目总投资:8.4 亿元

●项目销售及开发进度

①项目可售建筑面积:住宅部分 10.9 万平方米,写字楼 2.29 万平方米,商业部分 3560 平方米,车位 400 个。

②项目预计总销售收入 11.11 亿元,目前整个项目销售率达 99%,其中 9# 写字楼(建筑面积 2.29 万平方米)计划整栋销售,已与国务院扶贫办签定销售协议,预计销售收入 1.94 亿。

③截止 2006 年 3 月 31 日,项目除 9# 楼正在施工外,其余均已通过竣工验收,部分楼宇已经交付使用。

截至 2006 年 3 月 31 日,公司已累计预售房款 8.88 亿元,其中结转经营收入 3.7 亿元。

2、拟开发的广渠门项目

广渠门项目地处崇文区,位于广渠桥东南角,崇文区东二环辅路以东,广渠门外大街以南,广渠北四巷以西,崇文区界以北。距天安门 5 公里,距 CBD 核心区 5 公里,距首都机场 30 公里。项目分为 A、B、C、D 四个区,其中 C、D 区主要为回迁安置小区。

●占地面积

该项目占地面积 12.7 万平方米,其中商住用地 83,203.675 平方米。(根据北京市规划委《中华人民共和国建设用地规划许可证》编号:2005 规(崇)地字 0011 号)。

●建筑面积

项目总建筑面积 545,400 平方米,其中地上 407,020 平方米(商品房建筑面积 240,274 平方米,回迁建筑面积 166,746 平方米)(根据《北京市规划委员会关于广渠门外南街危改项目复函》(2005 规复函字 0513 号))

●项目预计投资及预计销售情况

预计投资总额 26 亿元;预计销售收入为 35 亿元。

●工程开发进度及计划安排

目前项目已完成拆迁总工作量的 90%,累计完成投资 4.5 亿元。

——2006 年 8 月 30 日前取得《建设工程规划许可证》、《建设工程开工许可证》、《预售许可证》

——2006 年 9 月完成开工计划。

——2008 年 6 月 30 日前除写字楼外全部竣工。

——2008 年年底写字楼竣工交用。

(三)京冠地产主要财务数据及财务指标

1、2004、2005、2006 年一季度京冠财务数据

(1)京冠地产资产负债表　　单位:元

资产	2006年 3 月 31 日	2005年 12 月 31 日	2004年 12 月 31 日
净资产	105,603,128.56	95,758,323.96	64,840,858.76
负债	1,178,670,960.66	1,063,520,604.67	685,790,978.38
总资产	1,284,274,089.22	1,159,278,928.63	750,631,837.14

(2)京冠地产利润表　　单位:元

项目	2006年第一季度	2005年	2004年
主营业务收入	2,510,379.00	367,337,398.00	—
主营业务成本	1,821,540.64	294,132,969.45	—
主营业务利润	538,215.62	51,164,184.67	—
营业利润	–2,750,850.02	34,572,467.73	–15,265,536.24
利润总额	–2,655,195.40	34,764,282.46	–15,233,673.24
净利润	–2,416,889.90	27,460,695.26	–15,233,673.24

(3)京冠地产最近两年经审计的主要财务指标

财务指标	2005年 12 月 31 日	2004年 12 月 31 日
流动比率	1.53	2.10
速动比率	0.176	1.02
资产负债率	0.92	0.91
应收账款周转率	395.42	—
存货周转率	0.62	—
净资产收益率	29.75%	–23.49%

2、京冠地产 2006–2007 年度盈利预测　　单位:万元

项 目	2006年(预测)	2007年度(预测)
主营业务收入	35,042.8	121,599.6
主营业务成本	24,442.2	81,352.1
主营业务利润	8,498.0	28,003.7
营业利润	6,874.4	22,938.3
利润总额	6,884.0	22,938.3
净利润	4,236.1	13,061.8

五、本次收购协议主要内容

(一)本次资产购买的定价政策

按照福州联合资产评估有限责任公司出具的(2006)榕联评字第 218 号《资产评估报告》,截至 2005 年 5 月 31 日(以下将该日期称为“评估基准日”),京冠地产的评估净值为 36,388.08 万元。本协议双方同意,按照此资产评估净值作为本次交易的定价参考,经过协商,双方确定京冠地产 100%股权的交易价格为 36,000 万元。

(二)收购价款的支付方式

根据本公司第六届董事会临时会议(2006 年 7 月 18 日)通过的决议,本次非公开发行股票的发行价为该决议公告日(2006 年 7 月 19 日)前二十个交易日收盘价的算术平均价,即每股 5.71 元。鉴于公司于 2006 年 8 月 2 日实施了每 10 股送 1.5 股派 0.167 元(含税)的 2005 年度分配方案,按照双方协议约定,对上述发行价格进行除权除息调整,调整后发行价格为 4.95 元 / 股。

本公司本次拟向特定对象 Starlex 以非公开发行方式发行 7,272 万股流通 A 股股份,折算为 35,996.4 万元,作为购买 Starlex 持有的京冠地产 100%股权的股票对价,该股票对价不足以支付本次购买价款的部分(合人民币 3.6 万元),将由本公司支付现金对价予以补足。本次非公开发行的有关情况如下:

1、本次非公开发行股票的类型和面值

本次非公开发行股票为人民币普通股(A 股),每股面值为 1 元。

2、本次非公开发行股票数量

本次非公开发行股票数量为 7,272 万股。

3、本次非公开发行股票对象

本次非公开发行股票的特定对象为 Starlex。该特定对象符合中国证监会《上市公司证券发行管理办法》、《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》以及股东大会决议规定的条件。

4、本次非公开发行股票方式

本次非公开发行股票全部采取向特定对象 Starlex 非公开发行的方式发行。

5、本次非公开发行股票锁定期限

特定对象 Starlex 所认购的本次非公开发行的股票,自发行结束之日起三十六个月内不得转让。

根据公司股权分置改革说明书有关股份追送条款,一旦本公司触发股份追送条件,将向追加支付对价股权登记日在册的无限售条件流通股股东追送股份一次(具体条款详见公司股权分置改革说明书),鉴于 Starlex 通过本次非公开发行所获得的本公司股票在可能发生的追送股份期限内仍属于有限售条件的流通股,故该部分股份不享有被追送股份的权利。

6、本次非公开发行股票上市地点

本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

7、本次非公开发行股票价格及定价依据

(1)发行价格

本次非公开发行股票按照市场化原则采用与特定对象协议确定发行价格;为第六届董事会临时会议决议公告日(2006 年 7 月 19 日)前二十个交易日收盘价的算术平均价(5.71 元)为基准,并在实施 2005 年度每 10 股送 1.5 股派 0.167 元(含税)的分配方案后相应调整确定为 4.95 元 / 股。

(2)定价依据

1)发行价格不低于公司最近一期经审计的每股净资产;

2)公司股票二级市场价格、市盈率及对未来趋势的判断。

8、本次非公开发行股票决议的有效期限

公司董事会提请公司 2006 年度第一次临时股东大会同意公司本次非公开发行股票的有效期为股东大会审议批准之日起 1 年内。

(三)本次资产购买的先决条件

本次收购协议已经签署,该协议规定本次收购应在下列先决条件全部得到满足后方可实施:

1、冠城大通股东大会批准本次交易及相关事项;

2、中国海淀股东大会批准本次交易及相关事项;

3、中国商务部原则批准本次交易;

4、【北京市商务局】批准目标公司股权变更;

5、中国证监会批准本次交易及冠城大通非公开发行股份,并豁免 Starlex/ 中国海淀及其一致行动人对冠城大通已发行股份进行要约收购。

(四)标的的交付

本次收购标的系中国海淀全资子公司 Starlex 所持京冠地产的 100%的股权,在权属上不存在任何纠纷与争议。本次购买完成后,京冠地产的股权将按照工商管理规定的程序过户至冠城大通名下。

六、本次发行股份购买资产前后公司股权关系变化情况

(一)本次发行产前后冠城大通股本结构的变化

公司于 2006 年 8 月 2 日实施每 10 股送 1.5 股派 0.167 元的分配方案后,公司实施本次发行前后股本结构变化如下表。(其中丰榕投资在送股分配方案实施前的持股数量 86,021,668 股,为 2006 年 6 月 15 日的公告数据;在分配方案实施后变更为 98,924,918 股)

	本次发行前		新增股份 数量(股)	本次发行后	
	股份数量 (股)	持股 比例(%)		股份数量 (股)	持股 比例(%)
丰榕投资持股	98,924,918	26.67	0	98,924,918	22.30
Starlex 持股	0	0.00	72,720,000	72,720,000	16.38
限制 A 股	93,066,126	25.09	72,720,000	165,786,126	37.36
流通 A 股	277,919,060	74.91	0	277,919,060	62.64
总股本	370,985,186	100		443,705,186	100

(二)本次发行前后冠城大通大股东控股比例变化

在公司于 2006 年 8 月 2 日实施每 10 股送 1.5 股派 0.167 元的分配方案后,公司实施本次发行将导致的控股权变化情况如下表。

	本次发行前		本次发行后	
	持股数量 (股)	持股比例(%)	股份数量 (股)	持股 比例(%)
总股本	370,985,186	——	443,705,186	
其中:丰榕投资	98,924,918	26.67	98,924,918	22.30
Starlex	0	——	72,720,000	16.38
一致行动人 持股合计	98,924,918	26.67	171,644,918	38.68

第三章 本次重大资产购买合规合理性分析

本次重大资产购买符合《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》以及《上海证券交易所股票上市规则》等法律法规的规定,也符合中国证监会颁布的证监公司字[2001]105 号《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》以及商务部、中国证券监督管理委员会、国家税务总局、国家工商行政管理总局、国家外汇管理局联合颁布的 2005 年第 28 号令《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》的有关规定。

一、合规性分析

(一)符合《关于上市公司重大购买、出售、置换资产若干问题的通知》的有关规定

1、本次重大资产购买完成后,公司仍具备股票上市条件

2、本次重大资产购买完成后,公司仍具备持续经营能力

3、本次重大资产购买涉及的资产产权清晰,不存在债权债务纠纷的情况

4、本次重大资产购买不存在损害本公司和全体股东利益的其他情形

(二)符合《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》的有关规定

1、中国海淀通过 Starlex 对冠城大通的战略投资符合《管理办法》第五条的规定

Starlex 以冠城大通定向发行新股方式取得冠城大通 A 股股份;中国海淀通过 Starlex 对冠城大通的战略投资,冠城大通对其定向发行股份后其持有冠城大通 16.38%的股份,首次投资不低于冠城大通总股本的 10%;中国海淀可通过 Starlex 承诺持有的冠城大通股份三年内不转让;冠城大通主要从事房地产开发及销售、特种漆包线生产和销售,此领域不属于外商限制和禁止投资领域。

2、Starlex 及中国海淀作为外国投资者符合《管理办法》第六条的规定

Starlex 及中国海淀是依法设立、经营的境外法人,财务稳健、资信良好且具有成熟的管理经验;截至 2005 年 12 月 31 日,Starlex 的母公司中国海淀实有资产达到 154,625 万港币,超过 1 亿美元;有健全的治理结构和良好的内控制度,经营行为规范;近三年内,Starlex 及中国海淀未受到境内外监管机构的重大处罚。

(三)操作上可按照有关的规定和程序实施

本次交易由交易双方分别按照相关法律法规的规定和各自上市地上市规则的要求履行决议或审批程序,操作上具备合法合规性。

二、本次重大资产购买的公平合理性说明

(一)本次收购资产的定价合理性分析

本次重大资产购买的最终收购价格以经具备证券从业资格的评估机构评估后的京冠地产资产净值作为参考价,且最终协商定价为 36,000 万元,交易价格低于评估净值(评估净值为 36,338.08 万元),在坚持公平合理的前提下维护了公司的利益。

(二)本次发行股份的定价合理性分析

Starlex 拟认购的新发股份的价格以截至董事会披露发行股份购买资产决议的决议日(2006 年 7 月 19 日)冠城大通 A 股股票前二十个交易日收盘价的算术平均值确定,具体价格为 5.71 元 / 股。鉴于公司于 2006 年 8 月 2 日实施每 10 股送 1.5 股派 0.167 元(含税)的 2005 年度分派方案,因此,在分红方案实施后,上述发行价格调整为 4.95 元 / 股,该项调整并不影响发行价格的定价方法。

本次新发股份充分考虑了大股东、社会公众股股东的利益,定价合理,不会损害冠城大通和全体股东的合法权益。

总之,冠城大通通过向特定对象发行股份购买中国海淀的房地产开发业务和资产,加强了其房地产业务的规模和可持续发展能力,有效消除了双方的同业竞争,有利于上市公司的法人治理结构完善和独立运作,从而有效维护股东特别是中小股东的利益。

第四章 同业竞争与关联交易

一、同业竞争的情况

(一)存在同业竞争状况的说明

冠城大通主营业务范围为特种漆包线的制造和销售、房地产的开发和销售。

中国海淀的业务范围包括:从事制造和分销钟表,分销通讯产品、物业投资、房地产开发与物业投资业务、木业生产与销售、漆包线业务等。

中国海淀下属全资子公司京冠地产目前的主要业务是对太阳星城 E 区的开发和销售。另外,京冠地产投资控股鑫阳地产 80%的股权。鑫阳地产目前的主要业务是开发广渠门外南街危改小区项目。而冠城大通在北京开发的项目包括太阳星城 B、C、F 区的开发和销售。

上述业务使得二者构成了同业竞争。

(二)避免同业竞争的措施

冠城大通拟通过本次新增股份购买中国海淀下属京冠地产 100%的股权,如此即消除了冠城大通和中国海淀在北京房地产市场上的同业竞争状态。同时,中国海淀在出售其唯一的房地产公司京冠地产后,将不再在中国境内从事房地产开发业务。这样,通过本次重大资产购买将消除二者本来存在的同业竞争。

二、本公司主要关联方及关联关系

(一)存在控制关系的关联方:

单位名称	注册地	主营业务	与企业关系	经济性质或类型	法定代表人
福建丰榕投资有限公司	福州	对工业、农业、基础设施等投资、批发零售等	控股股东	有限责任公司	薛黎曦

(二)不存在控制关系的关联方:

名称	注册地	主营业务	与企业关系	经济性质或类型	注册资本	法定代表
北京冠海房地产开发有限公司	北京	房地产开发	本公司法人代表韩国龙先生任该公司董事兼总经理	有限责任公司	美元 1670万元	韩国龙
福建中兴投资有限公司	福州	代理业务及服务	为本公司控股股东的股东单位,与本公司同一法人代表	有限责任公司	港币 10000万元	韩国龙
北京京冠房地产开发有限公司	北京	房地产开发	与本公司同一法人代表	外商独资企业	人民币 8000万元	韩国龙
北京耕石房地产开发有限公司	北京	房地产开发	子公司北京冠城新泰房地产开发有限公司股东,持 40%股份	有限责任公司	人民币 2980万元	林大方
中国海淀集团有限公司	开曼群岛	钟表木业生产销售、房地产开发	与本公司同一法人代表	有限责任公司	港币 15448.30 万元	韩国龙
依波精品(深圳)有限公司	深圳	生产经营钟表	与本公司同一法人代表	外商独资企业	港币 3000万元	韩国龙
深圳市盈冠投资有限公司	深圳	投资兴办实业	本公司大股东福州盈榕投资有限公司的关联公司	有限责任公司	人民币 4000万单位元	薛文黎

三、本次重大资产购买涉及关联交易的情况

本次冠城大通以 4.95 元 / 股的价格向中国海淀全资子公司 Starlex 发行 7,272 万股股票。冠城大通以上述股票作为对价购买 Starlex 持有的京冠地产 100%的股权资产,交易价格确定为 3.6 亿元。

本次交易金额达到 3.6 亿元,将超过冠城大通 2005 年末净资产的 50%。对冠城大通而言,此次交易既形成重大关联交易,同时也构成上市公司重大资产购买行为。

针对此次重大关联交易,公司已经聘请了境内评估机构,对交易资产进行合理的评估,并遵守国家相关法律、法规及有关关联交易程序的要求、履行了必要的信息披露义务,按照《公司法》、《证券法》和《上交所股票上市规则》等相关法律、法规的有关规定,对此次关联交易进行合理的定价和公平地交易。公司还聘请了独立财务顾问对本次交易的公平、合理性出具独立财务顾问报告。

四、本公司一年一期实际发生与备考合并重大关联交易的比较

2005 年度重大关联交易如下表:

类型	2005年			2005年备考		
	金额 (万)	占主营业务成本的比例	占主营业务收入的比例	金额	占主营业务成本的比例	占主营业务收入的比例
购买资产或股权	2,950	1.56%	1.33%	2,950	1.35%	1.14%
共同投资	5,100	2.70%	2.31%	5,100	2.34%	1.98%
关联欠款	0	0	0	20,000	9.18%	7.76%
关联应付款	0	0	0	2,352.8	1.08%	0.91%
关联预付款	25,300	13.41%	11.44%	25,300	11.61%	9.83%

说明:冠城大通的重大关联交易以公司对外公告为准,京冠地产关联交易以审计结果为准。

2006 年 1 季度重大关联交易如下表:

类型	2006年 1 季度			2006年 1 季度备考		
	金额 (万)	占主营业务成本的比例	占主营业务收入的比例	金额	占主营业务成本的比例	占主营业务收入的比例
购买资产或股权	1,544.57	2.94%	2.55%	1,544.57	2.93%	2.54%
关联欠款	0	0	0	20,000	37.96%	32.84%
关联应付款	0	0	0	2,352.8	4.47%	3.86%

说明:冠城大通的重大关联交易以公司对外公告为准,京冠地产关联交易以审计结果为准。

由上表可见:由于公司与京冠地产没有关联交易,因此收购京冠地产后,公司原有的关联交易没有被抵消。北京京冠房地产开发有限公司发生关联应付款,应付其关联方依波精品(深圳)有限公司的款项为 2,000 万,应付星辰有限公司款项为 352.8 万,备考合并后公司的关联方款项往来中多了关联应付款一项,但占备考合并后主营业务成本和主营业务收入的比例不大。2004 年 10 月 11 日,冠城大通的关联方中国海淀的全资子公司 ––– 森帝木业(深圳)有限公司向北京京冠房地产开发有限公司借款 2 亿元,至今尚未归还,冠城大通收购京冠地产后构成了公司的关联欠款,因此备考合并后的关联交易增加了该关联欠款一项,且占备考合并后主营业务成本和主营业务收入的比例比较大。

五、收购后新公司主要关联交易形成的原因和必要性

收购完成后公司与关联方没有长期的、必须的关联交易,例如:原材料采购、产品销售、提供或接受劳务等。公司未来可能发生的关联交易主要围绕消除同业竞争、完善产业链、增强公司核心竞争能力等进行。

第五章 管理层讨论与分析

一、本公司与京冠地产、备考合并冠城大通的财务对比分析

(一)盈利能力对比分析

2004 年、2005 年、2006 年一季度,本公司、京冠地产及备考合并冠城大通收入和利润情况如下:

单位:万元

时间	财务指标	本公司	京冠地产	备考合并冠城大通
2006 年 1 季度	主营业务收入	60,657.5	251.0	60,908.6
	主营业务成本	52,4 99.0	182.2	52,681.1
	毛利	7,192.3	53.8	7,246.1
	毛利率	11.86%	21.43%	11.90%
	营业利润	4,545.4	–76.8	4,270.3
	营业利润率	7.49%	–30.60%	7.01%
	净利润	2,861.3	–162.5	2,619.7
2005年	主营业务收入	221,075.6	36,733.7	257,561.3
	主营业务成本	188,598.6	29,413.3	217,886.9
	毛利	32,477.0	7,320.4	33,236.7
	毛利率	14.69%	19.93%	12.9%
	营业利润	16,832.2	2,057.2	20,289.4
	营业利润率	7.61%	5.6%	7.88%
	净利润	9,740.7	2,746.1	12,486.8
2004年	主营业务收入	161,814.2	0	161,331.9
	主营业务成本	138,939.8	0	138,729.1
	毛利	22,874.4	0	20,199.1
	毛利率	14.14%	0	12.52%
	营业利润	11,428.3	–2,126.6	9,901.8
	营业利润率	7.06%	0	6.14%
	净利润	6,414.7	–1,523.4	4,891.3

由上表数据可见,2004 年由于京冠地产刚成立,没有营业收入,处于亏损状态,备考合并后公司的净利润下降了 23.75%,2005 年备考合并后公司净利润由 9,740.7 万增加到 12,486.8,增长了 28.19%;主营业务收入由 221,075.6 增加至 257,561.3,增长了 16.5%。2006 年 1 季度由于房地产行业的周期性,京冠地产略微亏损,属于正常情况。由 2004 年及 2005 年数据可见,备考合并后公司的盈利能力得到增强,有益于冠城大通全体股东的利益。

(二)资产状况与运营效率分析

1、流动性与短期偿债能力的比较

2004 年、2005 年、2006 年 1 季度,本公司、京冠地产及备考合并冠城大通的流动比率、速动比率对比如下:

时间	财务指标	本公司	京冠地产	备考合并冠城大通
2006年 1 季度	流动比率	1.37	1.47	1.40
	速动比率	0.73	0.65	0.71
2005年	流动比率	1.43	1.53	1.46
	速动比率	0.76	0.76	0.76
2004年	流动比率	1.45	2.1	1.57
	速动比率	0.75	1.02	0.8

由上表可见,2004 年、2005 年、2006 年 1 季度备考合并后公司的流动比例和速动比例较合并前冠城大通的指标相比呈增大趋势,说明收购完成后公司的流动性和短期偿债能力有所增强。

2、资产运营效率的比较

2004 年、2005 年本公司、京冠地产及备考合并冠城大通的存货周转率与应收帐款周转率对比:

财务指标	本公司		京冠地产		备考合并冠城大通	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
存货周转率	1.66	1.56	0.62	0	1.35	1.29
应收帐款周转率	10.97	11.13	395.4	0	12.73	11.13

由于京冠地产属于房地产行业,房地产行业的存货周转率一般较低,因此备考合并后公司的存货周转率 2004 年下降了 0.27,2005 年下降了 0.31,备考合并后公司的应收帐款周转率增大,说明公司应收帐款周转状况趋好。

3、资产负债率的比较

2004 年、2005 年、2006 年 1 季度,本公司、京冠地产及备考合并冠城大通的资产负债率对比:

财务指标	本公司			京冠地产			备考合并冠城大通		
	2006	2005	2004	2006	2005	2004	2006	2005	2004
资产负债率	83.21%	76.58%	79.77%	93%	91.74%	91.36%	85.97%	80.83%	82.33%

由于京冠地产属于房地产行业,而房地产行业的资产负债率偏高,因此备考合并后公司 2004 年、2005 年、2006 年 1 季度的合并报表资产负债率分别上升了 2.56、4.25、2.76 个百分点。备考资产负债率有所上升的主要原因是房地产开发业务主要依赖于债权融资,针对该情况,冠城大通提出将会利用直接融资等多种方式降低资产负债率,优化资产负债结构。

(三)关于收购后新公司偿债风险的说明

截止 2006 年 3 月 31 日,本公司、京冠地产、备考合并后的冠城大通的资产负债率如下:

财务指标	本公司	京冠地产	备考合并冠城大通
资产负债率	83.21%	93%	85.97%

由上表可见,备考合并后公司的资产负债率上升了 2.76 个百分点,主要是由于公司合并的京冠地产资产负债率高于本公司当期指标造成的。京冠地产作为房地产开发企业,其下属子公司鑫阳地产正处于项目开发初期,开发资金主要依赖于债权融资,是京冠地产资产负债率偏高的直接原因。

虽然本次收购将使本公司母公司资产负债水平下降,但是备考合并后公司的资产负债率水平上升,导致本公司收购京冠地产后公司的整体偿债风险有所增大。针对该情况,冠城大通提出利用直接融资、通过合理资金安排保持良好银行信用等多种方式降低或控制偿债风险,优化资产负债结构。

(四)完整年度的现金流的分析

由于京冠地产 2004 年开始营业,净利润为负,因此备考合并冠城大通 2004 年的营业利润和净利润比本公司 2004 年分别增长了 –18.61%、–23.75%。2005 年京冠地产正常运营,因此,备考合并后冠城大通的营业利润和净利润比本公司 2005 年分别增长了 12.22%、28.19%,这将有利于本公司经营活动产生的现金流量净额的增加。

二、本公司与备考合并冠城大通的对比分析

(一)近一个完整会计年度,备考合并前后公司财务指标的比较

(下转 B19 版)