股票简称:冠城大通　　股票代码:600067

冠城大通股份有限公司向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书(摘要)

(注册于福建省福州市开发区快安延伸区创新楼)

独立财务顾问　国海证券有限责任公司 SEALAND SECURITIES CO.,LTD

二〇〇七年一月

公司声明

本报告书及其摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行新股购买资产的简要情况,并不包括报告书全文的各部分内容。报告书全文同时刊载于上海证券交易所网站(http://www.sse.com.cn)。投资者应仔细阅读报告书全文,并以其作为投资决定的依据。

本公司及董事会全体成员保证本报告书及其摘要内容的真实、准确、完整,并对报告书及其摘要的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书及其摘要中财务会计报告真实、准确、完整。

中国证监会、其他政府机关对本次重大资产购买所作的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

本次重大资产购买完成后,本公司经营与收益的变化由本公司自行负责;因本次重大资产购买引致的投资风险,由投资者自行负责。

增持人声明

1、本报告书及其摘要中涉及中国海淀集团有限公司(作为冠城大通控股股东福建丰榕投资有限公司的一致行动人)透过全资附属公司Starlex Limited增持冠城大通股份引致的权益变动或收购的相关内容,相关披露遵循了《公司法》、《证券法》、《收购办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》、《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》等有关法律法规的规定。

2、依据《证券法》、《收购办法》、《上市公司证券发行管理办法》的规定,本报告书及其摘要已全面披露了中国海淀、Starlex Limited、福建丰榕投资有限公司及其一致行动人在冠城大通拥有权益的情况;截至本报告书及其摘要签署之日,除本报告书及其摘要披露的持股信息外,上述一致行动人没有通过任何其他方式在冠城大通股份有限公司拥有权益。

3、中国海淀透过全资附属公司Starlex Limited对公司的本次增持行为已经获得Starlex及中国海淀董事会的批准,增持行为符合Starlex Limited及中国海淀的公司章程及其他内部规则的规定;本次增持已经获得中国海淀股东大会的批准。

4、本次增持的实施将使Starlex Limited与一致行动人福建丰榕投资有限公司合计持有冠城大通的股权比例变化触发要约收购义务。根据中国证监会《上市公司收购管理办法》的有关规定及冠城大通2006年度第一次临时股东大会的决议情况,本次交易属于要约收购义务豁免事项。据此,丰榕投资将代表包括中国海淀、Starlex Limited在内的一致行动人向中国证监会提出要约收购豁免的申请。

5、本次增持涉及外国投资者对境内上市公司的战略投资,中国海淀及Starlex Limited已经按《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》的相关要求上报中国商务部并已获得其原则批准。

6、本次增持是根据本报告及其摘要所载明的内容进行的,除中国海淀、Starlex Limited以及所聘请的专业机构外,没有委托或者授权任何其他人提供未在本报告书及其摘要中所列载的信息和对本报告书及其摘要做出任何解释或者说明。

7、中国海淀、Starlex Limited及其代表人承诺:本报告书中涉及本次权益变动或收购的相关内容不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

特别提示

1、冠城大通股份有限公司拟向香港上市公司中国海淀集团有限公司的全资附属公司Starlex Limited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100%股权。上述股份以每股4.95元的价格折算为35,996.4万元收购资金,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21日,冠城大通2006年度第一次临时股东大会审议通过了《关于公司非公开发行股份购买资产的决议》及相关议案。由于本次交易构成重大关联交易,丰榕投资回避了表决。

Starlex董事会已于2006年7月19日审议通过了本次购买协议;中国海淀董事会也于2006年7月19日审议通过了本次购买协议。该协议已于2006年9月15日经中国海淀股东大会的审议批准。

3、中国海淀通过其全资附属公司Starlex对本公司进行战略投资,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。中国海淀、中国海淀实际控制人韩国龙先生及其一致行动人薛黎曦女士对本次投资行为已经分别出具了《关于接受中国司法仲裁管辖及承担连带责任的声明和承诺》,各方承诺保证对Starlex Limited认购冠城大通非公开发行的A股股份过程中所产生的任何相关法律责任承担连带责任;保证或保证督促Starlex Limited持有冠城大通股份期间,依据中国相关法律法规和规范性文件的规定行使相关的权利及承担相关的义务,否则承担一切连带责任;保证在Starlex Limited出售所持冠城大通股份时或中国海淀出售Starlex Limited股权时,依照中国的法律法规和规范性文件的规定,严格履行相应的信息披露义务;在Starlex Limited成为冠城大通股东后,就认购冠城大通非公开发行的A股股份之相关事宜接受中国司法和仲裁的管辖;保证中国海淀今后出售Starlex Limited股权时,促使该等股权的受让方亦能承诺就受让股权事项接受中国司法和仲裁的管辖,且依照中国法律严格履行相应的信息披露义务。且Starlex/中国海淀共同承诺:所持本次非公开发行之股份自发行结束之日起,三十六个月内不转让。

按照《外国投资者对上市公司战略投资管理办法》的有关规定,Starlex/中国海淀对本公司的战略投资申请已经报送中国商务部并已获得原则批准。

4、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日经审计合并报表净资产的50%,按照中国证监会《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。

5、由于丰榕投资系由薛黎曦女士控制,而韩国龙先生通过信景国际有限公司和中国海淀控制Starlex,且薛黎曦女士系韩国龙先生的儿媳,因此薛黎曦女士、韩国龙先生、信景国际、中国海淀、Starlex和丰榕投资系一致行动人。冠城大通本次向Starlex非公开发行新股,构成丰榕投资及其一致行动人增持上市公司股份,且增持后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》的有关规定及冠城大通2006年度第一次临时股东大会的决议情况,本次交易属于要约收购义务豁免事项。

据此,本次增持的所有一致行动人已共同委托丰榕投资起草、制作并向中国证监会报送豁免要约收购义务的相关申请文件,并承认该等申请文件内容的真实性和约束性,愿意承担因该等文件可能产生的任何责任。如果中国证监会核准了丰榕投资及其一致行动人的要约收购豁免申请,丰榕投资、Starlex与母公司中国海淀等一致行动人无需进行要约收购。

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》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》,谨供投资者决策参考之用。

7、2004年–2005年及2006中期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。上述报表未考虑评估增值因素的影响。第十二章“管理层讨论与分析”中,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。

上述事项提请投资者注意。

特别风险提示

一、资产交割日不确定性风险

本次交易尚需中国证监会核准及豁免要约收购等必要的手续后方能履行购买资产的交割等程序。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购买资产的盈利纳入本公司,从而影响本公司2007年度的实际盈利状况。

二、资产负债率上升导致的财务风险

截至2006年6月30日,本公司负债总额为27亿元,公司资产负债率达到78.65%。本次交易如在近期内完成,由于标的公司京冠地产的资产负债水平较高,合并标的公司后本公司的资产负债水平也得不到有效的降低,加之公司负债结构中短期负债比重较大等因素,将导致公司的财务风险有所增大。

三、标的公司开发项目的运营风险

本次交易的实施,将使得京冠地产纳入公司的合并范围,而其控股子公司鑫阳地产开发的北京市崇文区广渠门外南街危改项目(简称“广渠门项目”或“该项目”)由于项目开发规模较大,项目开发及销售的周期较长,且目前处于前期开发投入阶段,前期已投入约5亿元,后续资金总量预计超过15亿元,在短期内尚需要贷款资金的支持;加之近年来国内房地产市场存在较大的波动风险,因此,如果项目资金筹措安排不当或者开发计划不能得以实施或未来房地产市场出现较大风险,都将使得项目面临一定的运营风险。

四、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,这可能会对公司房地产业务产生较大的影响。

五、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、土地市场的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,该政策的变化也将可能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。

六、房地产业税收政策变化的风险

政府的税收政策直接影响房地产开发项目的盈利状况。国家经常采用税收调控房地产业,如国家税务总局于2007年1月中旬发布了《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》等政策。这些税收政策存在变化的可能。如果国家提高税收标准或开征其他税种,将使公司的盈利水平受到影响。

公司将继续加强对国家各项产业政策和相关的税收政策的研究,及早预见政策的可能变化,制定相应的策略,调整开发成本,降低税收变化风险。

七、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可能会引发销售风险。

八、大股东控制风险

本次购买资产实施后,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合计控制公司42.68%的股权,上述一致行动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。

九、盈利预测的风险

公司对2006–2007年的盈利情况进行了模拟合并盈利预测,本次模拟合并盈利预测的编制是假设公司对本次购买资产自2007年1月1日起合并为基础的,本盈利预测同时包含了公司现有业务2006年1–6月已审实现数,2006年7–9月未审实现数,公司2006年10–12月份预测数以及公司与拟购买资产2007年度模拟合并预测经营成果。同时,公司按照新的企业会计准则编制了2007年度模拟合并盈利预测。

福建闽都对上述盈利预测进行了审核并出具了审核报告。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;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。

需要说明的是,根据财政部财会[2006]3号文件规定,上市公司自2007年1月1日起施行新的企业会计准则,执行新的企业会计准则将对冠城大通股份有限公司按现行会计准则下编制的2007年度盈利预测结果产生较大的影响,按照新会计准则编制的2007年度公司模拟合并盈利预测结果将比现有准则下盈利预测结果增加5,137.79万元。

十、实施新会计准则导致公司帐面财务状况变化的风险

新会计准则的实施将导致在首次执行日增加母公司享有的净资产484.07万元。总体而言,新准则的实施对公司存量净资产的影响不大。另外,根据新会计准则的有关规定,在公司完成本次交易、将京冠地产纳入本公司的合并范围之日,本公司的净资产将仅增加约1.4亿元;而在现有准则下将增加公司净资产3.6亿元。

与现有准则的规定相比,新准则的实施一方面减少了公司定向增发后新增的净资产;另一方面由于相应无需进行现有准则下的溢价摊销,从而在未来五年度共计增加公司收益22,545.95万元。对公司2007年度盈利预测而言,按新的企业会计准则编制的2007年度模拟合并利润预测表中其中归属于母公司的净利润22,419.39万元。而按照现行会计准则公司净利润为17,281.60万元(即归属于母公司的净利润为17,281.60万元),即执行新的企业会计制度将增加归属于母公司的净利润5,137.79万元。其中,由于长期股权投资中股权投资差额摊销方法的变化增加利润4,804.71万元,由于所得税核算方法的变化增加利润333.08万元。

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境外公司,系中国海淀的全资附属公司
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)
太阳星城水星园项目	指 北京京冠房地产开发有限公司开发的位于北京市朝阳区太阳宫乡夏家坟村的太阳宫新区E区东部组团项目
广渠门项目	指 北京鑫阳房地产开发有限公司拥有的北京市崇文区广渠门外南街危改项目
本次重大资产购买、本次购买、本次交易	指 冠城大通向中国海淀全资附属公司Starlex发行7272万股股份购买Starlex持有的京冠地产100%权益的交易行为
本次购买协议	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、本次非公开发行	指 冠城大通拟向Starlex发行7,272万股流通A股的行为
本次增持	指 中国海淀透过Starlex增持冠城大通本次非公开发行的7,272万股流通A股的行为
本次购买标的、标的资产	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《冠城大通股份有限公司向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书》
交割日	指 交割当天
交割审计日	指 交割日的前月最后一日
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2004~2005年度及2006年中期财务报告
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2004~2005年度及2006年中期冠城大通财务报告
模拟合并盈利预测	指 假设公司对本次购买资产自2007年1月1日起合并,本次模拟合并盈利预测同时包含了公司现有业务2006年1–6月已审实现数,公司2006年7–9月份未审实现数,以及公司2006年10–12月预测数、2007年度新旧会计准则下模拟合并预测经营成果。
京冠地产资产评估报告	指 福州联合资产评估有限责任公司就本次收购标的即京冠地产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]
鑫阳地产资产评估报告	指 福州联合资产评估有限责任公司对鑫阳地产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243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、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)
《清算通知》	指 国家税务总局《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》(国税发(2006)187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至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、9,741万元;对应每股收益为0.41元、0.24元(送转股本后摊薄)、0.30元(送转股本后摊薄);对应净资产收益率为18.33%、14.72%、18.70%,重组后历年来公司业务处于良好的发展态势。

(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,顺利解决了股权分置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宫新区E区东部组团项目(即太阳星城水星园项目)与公司下属子公司开发的太阳宫新区–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性同业竞争。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,导致同业竞争状况持续存在。

(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购买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附属公司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。本次交易的实施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:冠城大通
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

(二)公司历史沿革

公司成立于1988年4月3日。1997年5月8日,公司发行的社会公众股票1357.53万股获准在上海证券交易所上市交易。1997年9月5日,经公司股东大会批准,公司实施每10股送3股和每10股转增3股的分配方案,总股本变更为8296.848万股。2000年经中国证监会批准,公司向股东配售普通股2204.318万股,总股本变更为10501.166万股。2002年10月31日,经公司股东大会批准,公司实施每10股送2股和每10股转增4股的分配方案,总股本变更为16801.8653万股。2004年5月27日,经公司股东大会批准,公司实施每10股送2股派0.5元(含税)和资本公积每10股转增4股的分配方案,总股本变更为26882.9845万股。2005年7月20日,经公司股东大会批准,公司实施每10股送1股及送红利0.5元(含税)和资本公积每10股转增1股的分配方案,总股本变更为32259.5814万股。2006年8月2日,经公司2005年度股东大会批准,公司实施每10股送1.5股派0.167元(含税)的分配方案,总股本变更为37098.5186万股。

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4,415.3904万股全部转让给福州盈榕投资有限公司(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,福州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。

公司于2006年9月23日发布公告,公司接丰榕投资的通知,截至2006年9月21日15时,丰榕投资已经增持本公司非限售流通股35,181,220股。本次增持后,丰榕投资共持有本公司股份116,670,119股,占本公司总股本的31.45%。

根据《冠城大通股份有限公司股权分置改革说明书》中承诺,本公司股权分置改革方案获得股东大会批准之日起的9个月内,丰榕投资将增持不少于本公司当时总股本10%的社会公众股。截至2006年9月23日,丰榕投资对于《冠城大通股份有限公司股权分置改革说明书》中的相关股份增持承诺已全部履行完毕。

(三)公司股权结构状况

1、股本结构表

截至2006年9月30日,公司股本结构情况如下:

项目	股份数量(股)
总股本	370,985,186
限售条件A股(未流通股份)	107,026,045
无限售条件A股(已流通股份)	263,959,141

2、前十大股东状况

截至2006年9月30日,公司前十大股东及持股状况如下表:

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量(股)	持有有限售条件股份数(股)
福建丰榕投资有限公司	其他	31.45	116,670,119	81,488,899
全国社保基金一零一组合	其他	4.39	16,283,495	–
中国银行–银华优质增长股票型证券投资基金	其他	2.17	8,050,000	–
福州景科投资有限公司	其他	1.81	6,700,735	6,700,735
银丰证券投资基金	其他	1.66	6,145,074	–
福州建银贸易公司	其他	1.52	5,652,480	5,652,480
中国建设银行福建省分行直属支行	其他	1.49	5,539,430	5,539,430
长盛成长价值证券投资基金	其他	1.21	4,500,867	–
福州市投资管理公司	其他	1.10	4,065,451	4,065,451
通乾证券投资基金	其他	1.10	4,063,295	–

3、控股股东基本情况

(1)概况

公司名称:福建丰榕投资有限公司
公司注册资本:314,000,000元人民币
公司法人代表:薛黎曦
成立日期:2000年6月14日
注册地址:福建省福州市五一中路32号元洪大厦25层

(2)丰榕投资的主要业务

主要经营业务或管理活动:对工业、农业、基础设施、能源和国家允许举办的企业的投资;批发、代购代销:电子产品、建筑材料、化工产品(不含危险品)、金属材料、计算机及软件、办公设备;自营和代理各类商品和技术的进出口,但国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外。

(3)丰榕投资的股东状况

丰榕投资的股东为薛黎曦女士、陆晓珺女士。其中薛黎曦女士持有215,090,000元股权,持股比例为68.5%;陆晓珺女士持有98,910,000元股权,持股比例为31.5%。

薛黎曦女士、陆晓珺女士分别系韩国龙夫妇长子韩孝峰之夫人、次子韩孝煌之夫人。

(4)丰榕投资的对外投资情况

丰榕投资主要从事股权投资活动,并不从事具体的生产经营活动。截至目前,丰榕投资对外投资情况如下表。

投资对象名称	投资对象注册资本(万元)	投资金额(万元)	占投资对象股权比例(%)
冠城大通股份有限公司	370,985,186	116,670,119	31.45
北京太阳宫房地产开发有限公司	60,000,000	3,000,000	5.00

注:冠城大通股份有限公司持有北京太阳宫房地产开发有限公司其余95%股权

除上述投资外,丰榕投资不存在其它对外投资的情况。

3、公司股份权利受限情况

福建丰榕投资有限公司持有的冠城大通的股份中,有56,350,000股质押给厦门国际银行,质押期限为2006年10月16日至2007年10月15日。此外,未发现冠城大通其余股份存在权属争议、质押、冻结的情况。

(四)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	2006–9–30	2005–12–31	2004–12–31
总资产	4,453,985,637.20	2,977,465,345.24	2,656,705,928.89
流动资产	3,898,288,867.56	2,487,157,560.78	2,287,120,954.40
固定资产	411,496,772.23	420,760,568.37	244,645,025.76
负债总额	3,679,439,374.20	2,280,014,970.67	2,119,333,077.97
流动负债	2,543,715,611.80	1,745,931,819.55	1,574,054,093.96
长期负债	1,135,723,762.40	534,083,151.12	545,278,984.01
股东权益	598,470,957.76	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1–9月	2005年度	2004年度
主营业务收入	2,367,926,311.51	2,210,755,565.63	1,618,142,050.85
主营业务利润	246,274,137.44	282,423,200.75	204,707,900.82
营业利润	136,264,380.86	168,322,018.92	114,283,463.83
利润总额	132,569,626.96	171,525,275.65	115,425,326.76
净利润	84,591,432.33	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1–9月	2005年度	2004年度
经营活动产生的现金流量净额	–481,209,976.06	455,111,851.25	–466,642,805.08
投资活动产生的现金流量净额	–239,934,809.88	–141,791,824.58	–118,077,934.07
筹资活动产生的现金流量净额	1,108,075,653.11	–7,247,644.79	193,647,312.14
现金及现金等价物净增加额	386,741,165.61	306,032,670.21	–391,069,569.67

4、主要财务指标　单位:元

指标名称	2006–9–30	2005–12–31	2004–12–31
资产负债率(%)	82.61	77	80
每股净资产(元/股)	1.61	1.61	1.62
调整后的每股净资产(元/股)	1.56	1.54	1.60
指标名称	2006年1–9月	2005年	2004年
加权平均每股收益	0.23	0.30	0.24
扣除非经常性损益的每股收益	0.23	0.30	0.23
全面摊薄净资产收益率(%)	14.13	18.70	14.72
加权平均净资产收益率(%)	15.03	18.70	15.94
扣除非经常损益后的加权平均净资产收益率(%)	15.13	19.81	15.47
每股经营活动产生的现金流量净额	–1.30	1.41	–1.74

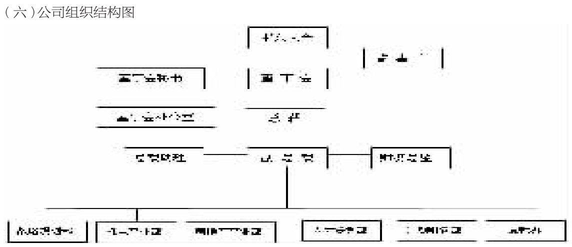
(五)合营公司、参股公司基本情况

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	95%	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	51%	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
福建华事达房地产有限公司	福州	1000万元	100%	房地产开发销售	合并
江苏大通清江机电有限公司	淮安	7500万元	55%	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
南京万盛置业有限公司	南京	10000万元	80%	房地产开发;商品房销售;租赁及售后服务等	合并

注1:南京万盛置业有限公司为北京太阳宫房地产开发有限公司的控股子公司。

注2:根据中国海淀增资江苏大通清江机电有限公司的实施进度,截至目前,该公司已取得了江苏省人民政府颁发的批准号为商外资苏府资字[2006]63836号《中国人民共和国外商投资企业批准证书》,但尚未办结工商变更登记。本次增资完成后,冠城大通持有江苏大通的股权比例将变化为41.25%。

(六)公司组织结构图



三、资产出售方暨股份增持方介绍

(一)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
注册时间:1990年9月26日

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:1,544,831,000股(每股面值0.10港元)
上市地:香港联合交易所
联系人:林志华
电话:00852–28050607
传真:00852–28652583

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。

(二)　Starlex基本情况

名称:Starlex Limited

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)

公司登记证书编号:IBC NO.522805
董事:石涛
授权资本:50,000美元
已发行股本:1美元
股票面值:1美元
注册时间:2002年11月29日

Starlex Limited系中国海淀集团公司之全资附属公司,系专为持有京冠地产而设立的项目公司。

主要资产情况:Starlex Limited仅持有北京京冠房地产开发有限公司100%的股权。

根据北京市中伦金通律师事务所2006年8月24日出具的《关于冠城大通股份有限公司向特定对象非公开发行股票购买资产暨关联交易的法律意见书》:

“由于Starlex Limited及其母公司中国海淀集团有限公司均系于境外设立的有限责任公司,而本所律师不具备对境外法律发表意见的资格,因此,有关Starlex Limited及其母公司中国海淀的情况,我们系引用英属维尔京群岛Maple and Calder律师事务所于2006年7月28日出具的《法律意见书》和开曼群岛Maple and Calder律师事务所于2006年7月31日出具的《法律意见书》。

截止上述2006年7月28日的法律意见书出具之日,Starlex Limited合法设立及存续,近三年内未受到境内外监管机构的重大处罚,其主要经营业务为投资持有北京京冠房地产开发有限公司100%的股权。”

(三)中国海淀控股股东及冠城大通实际控制人关系说明

1、中国海淀控股股东基本情况

(1)信景国际的基本情况

公司名称:Sincere View International LTD.(信景国际有限公司)

注册地址:Akara Building,24De Castro Street,Wickhams,Cay I,Road Town,Tortola,British Virgin Islands.

注册资本:50,000美元

(2)信景国际的主要业务及投资情况

信景国际有限公司主要从事投资活动。截至目前,信景国际对外投资情况如下表:

投资对象名称	投资对象注册资本(万港元)	占投资对象股权比例(%)
中国海淀集团有限公司	15,448.30	34.89

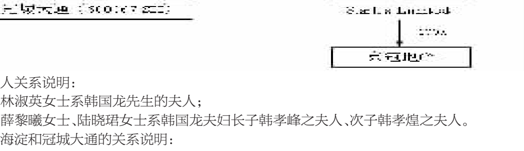
除上述投资外,信景国际无其它经营业务和对外投资。

(3)信景国际的股东状况

信景国际的股东为韩国龙先生、林淑英女士、薛天顺先生。其中韩国龙先生持有25,000美元股权,持股比例为50%;林淑英女士持有10,000美元股权,持股比例为20%。薛天顺先生持有15,000美元股权,持股比例为30%。

韩国龙先生、林淑英女士为夫妻关系。

2、中国海淀、Starlex及冠城大通股权控制关系



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	1,142	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)中国海淀最近三年财务状况

1、资产负债表主要数据

根据安永会计师事务所出具的审计报告,中国海淀2004年末、2005年末、2006年6月30日资产负债表如下:

单位:千港元

项目	2006–06–30	2005–12–31	2004–12–31
非流动资产			
物业、厂房及设备	205,184	213,587	229,810
投资物业	70,054	66,689	84,971
预付土地租赁款项	46,748	48,029	50,679
商誉	——	——	4,816
所占联营公司权益	——	——	——
可出售投资	——	——	——
投资证券	——	——	23,717
长期投资	——	——	3,477
发展中物业	661,849	291,046	61,503
预付款项及按金	84,643	48,128	2,626
递延税项资产	1,031	1,021	1,000
总非流动资产	1,069,509	668,500	459,122
流动资产			
待售物业	103,732	70,330	——
发展中物业	19,742	194,133	289,102
存货	116,232	105,922	95,295
应收款项及票据	22,377	25,288	17,480
预付土地租赁款项	3,654	3,619	3,546
预付款项、按金及其他应收款	57,138	37,212	68,539
按公平值计入溢利或亏损之证券/短期投资	35,555	44,210	12,792
应收少数权益持有人欠款	832	7,480	——
已抵押存款	11,289	18,653	4,845
现金及现金等价物	163,031	370,909	186,826
总流动资产	577,407	877,756	678,425
流动负债			
应付帐款	117,766	108,760	89,989
已收客户按金	156,655	255,163	91,516
其他应付款及应计费用	118,892	98,135	91,881
应付税项	24,262	12,007	16,896
计息银行借贷	447,864	96,154	28,269
应付有关联公司欠款	——	134	3,374
总流动负债	938,254	570,353	321,925
流动资产净值	(360,847)	307,403	356,500
总资产减流动资产	708,662	975,903	815,622
非流动负债			
计息银行借贷	——	317,308	310,959
递延税项负债	1,274	794	——
递延收入	179,634	177,906	——
应付一家联营公司欠款	——	——	3,649
总非流动负债	180,908	496,008	314,608
资产净值	527,754	479,895	501,014
权益			
本公司权益持有人应占权益			
已发行股本	179,203	154,483	154,483
储备	315,761	304,535	344,410
少数股东权益	32,790	20,877	2,121
权益总额	527,754	479,895	501,014

2003年末资产负债表如下:

单位:千港元

项目	2003–12–31
非流动资产	
固定资产	353,497
商誉	5,400
所占联营公司权益	----
投资证券	20,240
长期投资	----
发展中物业	332,091
预付款项及按金	2,013
递延税项资产	1,000
总非流动资产	714,241
流动资产	
发展中物业	----
存货	97,782
应收帐款	12,241
短期投资	----
预付款项、按金及其他应收款	14,300
已抵押存款	4,797
现金及现金等价物	320,342
总流动资产	449,462
流动负债	
应付帐款	25,765
已收客户按金	----
其他应付款及应计费用	160,102
应付税项	3,035
计息银行借贷	242,361
应付一名主要股东欠款	3,892
应付有关联公司欠款	7,142
应付一名少数股东股息	67
总流动负债	442,364
流动资产净值	7,098
总资产减流动资产	721,339
非流动负债	
其他应付款	20,000
计息银行及其他借贷	201,044
应付一家联营公司欠款	3,649
总非流动负债	224,693
少数股东权益	9,246
权益总额	487,400
资本及储备	
已发行股本	154,483
储备	332,917
权益总额	487,400

2、利润表主要数据　单位:千港元

项目	2006年1–6月	2005年度	2004年度	2003年度
收入	464,605	620,709	523,802	287,878
销售成本	(403,320)	(537,975)	(426,332)	(223,046)
毛利	61,285	82,734	97,470	64,832
其他收入	4,242	9,992	7,927	20,036
销售及分销成本	(25,858)	(53,665)	(46,087)	(35,534)
行政费用	(41,023)	(71,636)	(62,646)	(41,432)
其他经营收入净额	7,895	13,144	41,068	(46,658)
财务费用	(2,450)	(2,699)	(10,382)	(8,851)
除税前溢利/(亏损)	4,091	(22,130)	27,350	(31,225)
税项	(18,365)	(21,581)	(15,933)	(661)
本年度溢利/(亏损)	(14,274)	(43,711)	11,417	(31,886)
以下人士应占				
本公司权益持有人	(14,147)	(43,275)	11,373	(31,994)
少数股东权益	(127)	(436)	44	108
	(14,274)	(43,711)	11,417	31,886
本公司普通权益持有人应占每股溢利/(亏损)				
基本	HK(0.91)cent港仙	HK(2.80)cent港仙	HK(0.74)cent港仙	HK(2.06)cent港仙
摊薄	N/A不适用	N/A不适用	N/A不适用	N/A不适用

(六)董事、监事、高级管理人员介绍

姓名	职务	身份证号码	国籍	长期居住地	长期居留权
韩国龙	主席	H353506(3)	中国	中国香港	有香港长期居住权
王少兰	副主席	P956779(1)	中国	中国香港	无
商建光	行政总裁	P912165(3)	中国	中国香港	无
石涛	执行董事	110108630618903	中国	中国大陆	无
林代文	执行董事	H322258(8)	中国	中国香港	有
薛黎曦	独立非执行董事	350181197710175266	中国	中国大陆	无
冯子华	独立非执行董事	E936542(0)	中国	中国香港	有
邝俊伟	独立非执行董事	G542802(4)	中国	中国香港	有
李强	独立非执行董事	440106196607191935	中国	中国大陆	无

(七)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,中国海淀的全资附属公司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。

(八)最近三年之内是否受到处罚的情况

中国海淀及Starlex已声明,公司近三年内未受过行政处罚、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

(九)最近6个月内买卖冠城大通股份的情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询结果,经本公司核查,在冠城大通第六届董事会临时会议召开日(即2006年7月18日)前6个月内,即2006年1月18日至2006年7月18日期间内,丰榕投资、Starlex及其一致行动人、上市公司以及相关中介机构买卖股票的情况如下。

1、丰榕投资及其一致行动人买卖冠城大通股票的情况

截至2006年7月18日,丰榕投资为履行其在冠城大通股权分置改革中做出的增持社会公众股份承诺,通过上海证券交易所集中竞价交易方式增持冠城大通股份18,154,002股。而截至2006年9月21日15时,丰榕投资已经增持本公司非限售流通股35,181,220股,至此,丰榕投资对于《冠城大通股份有限公司股权分置改革说明书》中的相关股份增持承诺已全部履行完毕。按照增持承诺,增持股份购入后12个月内,丰榕投资将不出售增持的股份并履行相关信息披露义务。截至本报告书出具之日,经本公司核查,在上述期间内,丰榕投资不存在出售增持股份的情况。

Starlex、中国海淀是依法设立、经营的境外公司,未获取中国证券监管部门授予的QFII资格,不能通过证券交易所买卖股票,经本公司核查,Starlex以及中国海淀在2006年1月18日至2006年7月18日期间内,未有买卖冠城大通股票的情况。

2、冠城大通、丰榕投资及其一致行动人的董事、监事、高级管理人员、及上述人员的直系亲属买卖冠城大通股票的情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询结果,除本公司副总裁韩国建先生之夫人刘小宁女士有买卖冠城大通股票外(具体情况详见报告书全文),丰榕投资的主要负责人薛黎曦女士、陆晓珺女士、Starlex及其母公司中国海淀的董事、监事和高级管理人员、本公司的董事、监事和高级管理人员,以及上述人员的直系亲属,未有买卖冠城大通股份的情况。

在上述期间内,冠城大通的董事、监事和高级管理人员、丰榕投资的主要负责人薛黎曦女士、陆晓珺女士、Starlex及其母公司中国海淀的董事、监事和高级管理人员,以及上述人员的直系亲属,未有泄漏有关信息或者建议他人买卖冠城大通的股票、从事市场操纵等禁止交易的行为。

3、相关中介机构及其经办人员买卖冠城大通股票的情况

根据中国证券登记结算有限责任公司上海分公司出具的查询结果,相关各中介机构及其经办人员未有买卖冠城大通股票的情况,未有泄漏有关信息或者建议他人买卖冠城大通的股票、从事市场操纵等禁止交易的行为。

(十)中国海淀、Starlex及其实际控制人在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况

中国海淀为香港上市公司,韩国龙先生透过信景国际持有中国海淀34.89%的股份。除此之外,中国海淀、Starlex及实际控制人没有在境内、境外其他上市公司拥有权益的股份达到或超过该公司已发行股份5%的情况。

四、本次重大资产购买的标的

(一)京冠地产概况

公司名称:北京京冠房地产开发有限公司
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)

(下转D87版)

证券代码:600067　　证券简称:冠城大通　　编号:临2007—010

冠城大通股份有限公司
关于向特定对象发行股份购买资产事项的补充公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

本公司于2006年8月4日公告了《冠城大通股份有限公司向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书》(草案),并于2007年4月14日公告了《冠城大通股份有限公司关于非公开发行股票申请获得中国证券监督管理委员会核准的公告》,现将修改后的《冠城大通股份有限公司向特定对象发行新股购买资产暨关联交易报告书》(摘要)(见附件)予以公告,该报告书全文详见上海证券交易所网站(www.sse.com.cn)。

特此公告

冠城大通股份有限公司董事会
2007年4月18日