冠城大通股份有限公司 2007年度报告摘要

§1 重要提示

1.1 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证本报告所载资料不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

本年度报告摘要摘自年度报告全文，报告全文同时刊载于 http://www.sse.com.cn。投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读年度报告全文。

1.2 公司全体董事出席董事会会议。

1.3 福建立信闽都会计师事务所有限公司为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

1.4 公司负责人韩国龙，主管会计工作负责人林湜及会计机构负责人（会计主管人员）李春声明：保证年度报告中财务报告的真实、完整。

§2 公司基本情况简介

2.1 基本情况简介

股票简称	冠城大通
股票代码	600067
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	福建省福州市开发区快安延伸区创新楼；福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层
邮政编码	350005
公司国际互联网网址	www.gcdt.net
电子信箱	gcdt@gcdt.net

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	肖林寿	余坦锋
联系地址	福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层	福建省福州市五一中路32号元洪大厦26层
电话	0591-83350026	0591-83353338
传真	0591-87110586	0591-87110586
电子信箱	xiao@gcdt.net	lawyerytf@126.com

§3 会计数据和业务数据摘要：

3.1 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
营业收入	4,624,548,925.27	3,896,874,112.57	18.67	2,645,922,278.95
利润总额	335,053,876.26	282,458,393.50	18.62	206,600,338.34
归属于上市公司股东的净利润	206,946,042.29	180,892,308.22	14.40	125,157,163.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	191,725,276.67	125,770,558.97	52.44	95,163,548.67
经营活动产生的现金流量净额	-457,481,643.88	-601,092,158.45	不适用	638,077,837.24
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	6,835,475,670.82	5,403,801,131.31	26.49	4,139,733,757.52
所有者权益（或股东权益）	989,791,086.44	791,011,308.65	25.13	616,081,017.71

3.2 主要财务指标

单位：元

主要财务指标	2007年	2006年	本年比上年增减(%)	2005年
基本每股收益	0.43	0.38	增加13.16个百分点	0.26
稀释每股收益	0.43	0.38	增加13.16个百分点	0.26
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.40	0.26	增加53.85个百分点	0.20
全面摊薄净资产收益率%	20.91	22.87	减少1.96个百分点	20.32
加权平均净资产收益率%	23.23	25.68	减少2.45个百分点	22.32
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率%	19.37	15.90	增加3.47个百分点	15.45
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率%	21.52	17.85	增加3.67个百分点	16.97
每股经营活动产生的现金流量净额	-0.95	-1.62	不适用	1.98
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
归属于上市公司股东的每股净资产	2.06	2.13	-3.29	1.91

非经常性损益项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	金额
非流动资产处置损益	12,478,068.34
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	-
计入当期损益的政府补助，但与公司业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外	2,472,823.46
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费，但经国家有关部门批准设立的有经营资格的金融机构对非金融企业收取的资金占用费除外	-
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益	-
非货币性资产交换损益	-
委托投资损益	-
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备	-
债务重组损益	-
企业重组费用，如安置职工的支出、整合费用等	-
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益	-
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-1,774,186.09
与公司主营业务无关的预计负债产生的损益	-
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-947,046.34
其他非经常性损益项目	3,312,542.35
减：所得税影响数	120,722.93
减：少数股东损益（扣税后）	200,713.17
合计	15,220,765.62

采用公允价值计量的项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	—	—	0	2,343,618.97
可供出售金融资产	2,516,342.4	6,173,258.85	3,656,916.45	5,395,184.67
合计	2,516,342.4	6,173,258.85	3,656,916.45	7,738,803.64

3.3 境内外会计准则差异

□适用 √不适用

§4 股本变动及股东情况

4.1 股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）						本次变动后	
	数量	比例(%)	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计		数量	比例(%)
一、有限售条件股份										
1、国家持股										
2、国有法人持股										
3、其他内资持股	107,026,045	28.85		7,748,116		-18,199,893	-10,451,777		96,574,268	20.09
其中：										
境内法人持股	107,026,045	28.85		7,748,116		-18,199,893	-10,451,777		96,574,268	20.09
境内自然人持股										
4、外资持股			72,720,000	6,079,392			78,799,392		78,799,392	16.39
其中：										
境外法人持股			72,720,000	6,079,392			78,799,392		78,799,392	16.39
境外自然人持股										
有限售条件股份合计	107,026,045	28.85	72,720,000	13,827,508		-18,199,893	68,347,615		175,373,660	36.48
二、无限售条件流通股份										
1、人民币普通股	263,959,141	71.15		23,266,246		18,199,893	41,466,139		305,425,280	63.52
2、境内上市的外资股										
3、境外上市的外资股										
4、其他										
无限售条件流通股份合计	263,959,141	71.15		23,266,246		18,199,893	41,466,139		305,425,280	63.52
三、股份总数	370,985,186	100	72,720,000	37,093,754		0	109,813,754		480,798,940	100

限售股份变动情况表

√适用 □不适用

单位：股

股东名称	年初限售股数	本年解除限售股数	本年增加限售股数	年末限售股数	限售原因	解除限售日期
福建丰榕投资有限公司	81,488,899	0	8,960,342	90,449,241	股改承诺	2009年1月5日
STARLEX LIMITED	0	0	78,799,392	78,799,392	定向发行时，STARLEX LIMITED承诺：本次新增股份自发行结束之日起36个月内不转让	2010年5月23日
福州建银贸易公司	5,652,480	0	472,547	6,125,027	未签署同意股权分置改革方案。由大股东代为先行垫付，目前仍处于限售。	不确定
中国建设银行福建省分行直属支行	5,539,430	3,854,657	-1,684,773	0	不适用	2007年10月30日
福州景科投资有限公司	6,700,735	6,700,735	0	0	不适用	2007年1月5日
福州市投资管理公司	4,065,451	4,065,451	0	0	不适用	2007年1月5日
福州市福保贸易公司	2,395,712	2,395,712	0	0	不适用	2007年1月5日
福州锅炉厂	471,883	471,883	0	0	不适用	2007年1月5日
上海海立（集团）股份有限公司	471,883	471,883	0	0	不适用	2007年1月5日
福建省机械设备	239,572	239,572	0	0	不适用	2007年1月5日
合计	107,026,045	18,199,893	86,547,508	175,373,660	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位：股

报告期末股东总数	25,714

前十名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股总数	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
福建丰榕投资有限公司	境内非国有法人	26.74	128,571,611	90,449,241	质押 69,900,000
STARLEX LIMITED	境外法人	16.39	78,799,392	78,799,392	未知
华夏成长证券投资基金	其它	2.71	13,051,876	0	未知
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	其它	2.19	10,513,715	0	未知
中国人寿保险(集团)公司－传统－普通保险产品	其它	1.96	9,413,136	0	未知
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002沪	其它	1.94	9,344,540	0	未知
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	其它	1.67	8,043,550	0	未知
中国农业银行－鹏华动力增长混合型证券投资基金(LOF)	其它	1.66	8,000,000	0	未知
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	其它	1.35	6,503,551	0	未知
福州建银贸易公司	其它	1.27	6,125,027	6,125,027	未知

前十名无限售条件股东持股情况

股东名称	持有无限售条件股份数量	股份种类
福建丰榕投资有限公司	38,122,370	人民币普通股
华夏成长证券投资基金	13,051,876	人民币普通股
交通银行－华夏蓝筹核心混合型证券投资基金(LOF)	10,513,715	人民币普通股
中国人寿保险(集团)公司－传统－普通保险产品	9,413,136	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司－分红－个人分红－005L－FH002沪	9,344,540	人民币普通股
中国建设银行－华夏优势增长股票型证券投资基金	8,043,550	人民币普通股
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	人民币普通股
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	人民币普通股
中国再保险(集团)公司－集团本级－集团自有资金－007G－ZY001沪	5,527,640	人民币普通股
中国银行－华夏大盘精选证券投资基金	5,509,500	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	公司未知前十名流通股股东之间是否存在关联关系或属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。	

4.3 控股股东及实际控制人情况介绍

4.3.1 控股股东及实际控制人变更情况

□适用 √不适用

4.3.2 控股股东及实际控制人具体情况介绍

(1)法人控股股东情况

控股股东名称：福建丰榕投资有限公司

法人代表：薛黎曦

注册资本：314,000,000元

成立日期：2000年6月14日

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。（以上范围凡涉及国家专项专营规定的从其规定）

(2)自然人实际控制人情况

实际控制人姓名：薛黎曦

国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：否

最近五年内职业：福建丰榕投资有限公司

最近五年内职务：董事长

实际控制人姓名：韩国龙

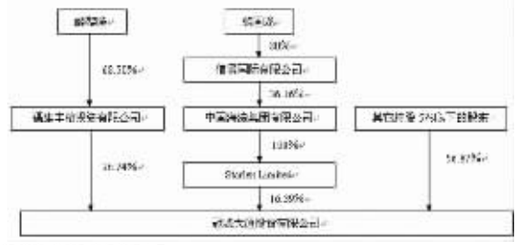
国籍：中国

是否取得其他国家或地区居留权：香港居留权

最近五年内职业：中国海淀集团有限公司、冠城大通股份有限公司

最近五年内职务：董事局主席、董事长

4.3.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



§5 董事、监事和高级管理人员

5.1 董事、监事和高级管理人员持股变动及报酬情况

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起止日期	年初持股数	年末持股数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)	报告期被授予的股权激励情况				是否在股东单位或其他关联单位领取
									可行权股数	已行权数量	行权价	期末股票市价	
韩国龙	董事长	男	53	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		28.36	—	—	—	—	否
韩孝煜	副董事长	男	31	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		-	—	—	—	—	是
韩孝捷	董事、总经理	男	34	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		28.22	—	—	—	—	否
刘华	董事、常务副总经理	女	38	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		21.54	—	—	—	—	否
薛黎曦	董事	女	31	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		-	—	—	—	—	是
商建光	董事	男	56	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		-	—	—	—	—	是
陈金山	独立董事	男	39	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		3.00	—	—	—	—	否
陈玲	独立董事	女	45	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		-	—	—	—	—	否
伍长南	独立董事	男	45	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		-	—	—	—	—	否
陈道彤	监事会主席	男	64	2007年12月28日－2010年12月28日	25,867	28,029	送红股	23.26	—	—	—	—	否
林常青	监事	男	43	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		-	—	—	—	—	否
陈曦	监事	男	45	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		8.88	—	—	—	—	否
韩国建	副总经理	男	50	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		21.64	—	—	—	—	否
官伟源	副总经理	男	45	2007年12月28日－2010年12月28日	15,467	16,760	送红股	14.69	—	—	—	—	否
林思雨	副总经理	男	37	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		18.84	—	—	—	—	否
林湜	财务总监	女	54	2007年7月1日－2010年12月28日	0	0		13.86	—	—	—	—	否
肖林寿	董秘	男	35	2007年12月28日－2010年12月28日	0	0		10.00	—	—	—	—	否
石涛	董事	男	45	2004年12月20日－2007年12月28日	0	0		-	—	—	—	—	否
黄渝祥	独立董事	男	68	2004年12月20日－2007年12月28日	0	0		3.00	—	—	—	—	否
郑时龄	独立董事	男	66	2004年12月20日－2007年12月28日	0	0		3.00	—	—	—	—	否
合计	/	/	/	/	41,334	44,789	/	198.29	—	—	/	/	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

报告期内，在公司董事会的领导下，管理层秉承“梦想、激情、创新”的企业精神，克服宏观环境和市场环境变化带来的不利因素，把握机遇，使得公司房地产业务规模、经营业绩等持续增长，公司漆包线业务得到巩固和平稳发展。

1、2007年公司所处行业的市场环境

2007年，公司所处的房地产和漆包线两大主业所面临的宏观环境和市场环境均发生了较大变化。

房地产业务方面，2007年国家持续加大了宏观调控力度，加强了各种调控措施的细化和落实。央行年内6次上调了贷款利息至年末的7.47%，四季度又紧急控制信贷发放规模，提高第二套房首付比例和贷款利息。2007年12月中央经济工作会议又提出了“稳健的财政政策与从紧的货币政策”。同时，国家加大了保障性住房的供应，部分城市还在年内增加了建设用地的供应量。“银根”的紧缩加大了开发企业获取资金的难度，提高了资金的使用成本；土地、住房政策的调整加剧了市场的竞争。宏观调控的实施和细化将进一步导致行业整合和集中度的提高，开发实力、品牌、资源整合能力成为竞争优势之关键。如何适应宏观政策和行业走势的变化，对我们来说既是一次严峻的挑战，更是难的的发展机遇。

漆包线业务方面，一是漆包线原材料铜杆的价格居高不下，行业的毛利水平继续呈下降趋势；二是由于该行业对资金使用成本较为敏感，连续六次加息，使得行业的平均毛利率进一步下降，加剧了该行业的生存压力。

2、2007年公司整体经营情况

上述宏观环境的变化，增加了公司的资金成本，增大了公司资金筹措的压力，客观上给公司的经营带来一定的压力，但同时也将公司的品牌和技术优势凸显出来。报告期内，公司整体经营业绩保持健康稳定的发展态势。

报告期公司实现营业收入4,624,548,925.27元，较上年同期实际实现数增长30.13%，较上年同期按新会计准则调整后增长18.67%；实现利润总额335,053,876.26元，较上年同期实际实现数增长77.36%，较上年同期按新会计准则调整后增长18.62%；实现净利润206,946,042.29元，较上年同期实际实现数增长81.78%，较上年同期按新会计准则调整后增长14.40%；但同时公司也注意到在宏观调控及产业政策调整趋势的不确定性、通货膨胀的压力及市场竞争日趋激烈等外部因素下，对公司有效推进战略，取得预期经营成果将产生较大的不利因素，与同行企业相比，公司资产及股本规模等还有待进一步提升，公司的筹资渠道尚需多样化。

（1）房地产业务方面

报告期内，公司房地产业务增长迅速，报告期内公司房地产业务共完成结算面积162,532.20平方米，实现主营业务收入11.63亿元，较上年同期实际实现数增长43.65%，较上年同期按新会计准则调整后增长0.97%；实现利润总额3.289亿元，较上年同期实际实现数增长109.93%，较上年同期按新会计准则调整后增长37.19%。

其中：公司控股子公司——北京太阳宫房地产开发有限公司报告期内主要进行太阳星城F区二期项目开发，报告期内实现结算面积20,191.09平方米，实现营业收入2.79亿元，较上年同比减少42.42%，实现了利润总额1.52亿元，较上年同比增长36.04%。

公司控股子公司——北京京冠房地产开发有限公司报告期内主要进行太阳星城E区及广渠门项目开发，报告期内实现结算面积60,444.36平方米，实现营业收入6亿元，较上年同比增长73.91%，实现了利润总额1.58亿元，较上年同比增长90.36%。

公司控股子公司——福建华事达房地产有限公司报告期内主要进行“鼓楼庭院”项目开发，报告期内实现结算面积30,459.62平方米，实现营业收入1.51亿元，较上年同比减少44.49%，实现了利润总额4136.65万元，较上年同比减少36.38%。

公司控股子公司——桂林鸿达置业发展有限公司报告期内主要进行清秀花园、清秀庭院两个项目开发，报告期内实现结算面积13,483.46平方米，实现营业收入4585.34万元，较上年同比减少19.72%，实现了利润总额804.5万元，较上年同比减少36.42%。

公司控股子公司——衡阳华丰房地产开发有限公司主要进行“冠城江景”项目，报告期内实现结算面积37,954.07平方米，实现营业收入9421.1万元，实现了利润总额535.84万元。

房地产作为公司重点发展的业务，公司除加快存量项目的开发外，报告期内还通过如下措施，增强了公司房地产业务的可持续的发展能力。一是完成了向Starlex Limited定向发行7272万股新股购买其持有的北京京冠房地产开发有限公司100%的股权；二是收购了北京海淀科技园建设股份有限公司28%股权，同时另外21%股权的收购工作正在进行之中；三是收购了北京冠城正业房地产开发有限公司20%的股权，使本公司所持股份增加到60%。通过上述措施有效地增加了公司的土地储备，增强了公司房地产业务的竞争力。

（2）漆包线业务方面

报告期内，公司漆包线业务在不利的市场环境下，取得平稳发展。报告期内公司实现漆包线产量5.32万吨，同比增长21.46%，实现销售5.44万吨，同比增长25.06%，实现主营业务收入33.15亿元，同比增长28.99%，实现利润总额4511.94万元，同比减少8.83%。

其中：福州漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量3.28万吨，比去年同期增长20.6%，实现销量3.3万吨，比去年同期增加22.22%，实现主营收入20.30亿元，比去年同期增长26.24%。

江苏大通漆包线生产基地报告期内共完成漆包线产量2.04万吨，比去年同期增长23.47%，实现销量2.14万吨，比去年同期增长29.99%，实现主营收入12.85亿元，比去年同期增长33.43%。

此外，为了进一步增强公司股本实力，改善公司资产结构和融资结构，充分利用资本市场加快公司业务的发展。报告期内公司董事会和股东大会审议并通过了关于公司向不特定对象公开发行A股股票的议案，目前方案尚待中国证监会核准。

为了进一步完善公司治理结构，健全公司激励约束机制，有效调动管理者和重要骨干的积极性，吸引和保留优秀管理人才和业务骨干，公司于报告期内，审议通过了《冠城大通股份有限公司首期股权激励计划（草案）》，通过一次性无偿授予激励对象1500万份股票期权的方式，对公司优秀管理人员和业务骨干实施股权激励，为公司的长远发展和股东利益的最大化奠定了基础。

公司严格恪守公民与社会责任，加强环境保护及节能减排，在房地产业务方面提倡“绿色住宅”，对公司开发的房地产项目除满足国家建筑节能规范外，同时还对部分项目提出了超出国家标准的节能要求。在漆包线业务方面采用先进的环保设施处理在漆包线生产过程产生的噪音和有毒、有害气体。

3、风险与对策分析

房地产业务风险

1）宏观政策风险

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。2007年国家持续加大了宏观调控力度，加强了各种调控措施的细化和落实。2007年12月中央经济工作会议又提出了“稳健的财政政策与从紧的货币政策”。同时，国家加大了保障性住房的供应，部分城市还在年内增加了建设用地的供应量。“银根”的紧缩加大了开发企业获取资金的难度；土地、住房政策的调整加剧了市场的竞争。

公司认为在国家的宏观调控下，房地产市场将步入调整期，房地产利润、价格趋于合理化。上述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。

针对上述风险，公司将进一步加大房地产开发的专业化水平、增强品牌竞争力，规范运作，提高公司房地产业务的整体竞争能力。

2）项目开发风险

房地产项目开发投资大，合作单位多，涉及规划、国土、建设、房管、消防、环保等多个政府部门的审批和监管，造成公司对项目开发控制的难度较大。同时，住宅地产项目开发周期较长，项目从获得土地至依法获准销售通常需要几年的时间。在经营过程中，如果未能对各项目开发周期进行合理规划，公司可能面临阶段性的资金不足或闲置，导致经营业绩波动。

针对项目开发的风险，公司实施完善的项目投资决策管理、项目方案管理、项目预(决)算管理制度，保证了企业项目投资决策的程序化、规范化；保证项目方案实施的科学性。

3）房地产市场变化风险

住房制度改革和城镇化步伐的加快，有效地拉动了我国住宅市场需求。近年来国内房地产价格连续上涨，一些热点地区甚至呈现连续快速上涨的局面。尤其是一线城市，房地产价格的快速大幅上涨可能导致行业投资过度膨胀，造成行业大起大落，从而损害房地产行业的长期健康发展。

针对上述风险，公司将凭借以往积累的市场经验，充分运用初步形成的品牌优势、良好的市场形象增加公司产品的市场竞争力，进一步降低该风险。

漆包线业务风险：

1）市场需求结构风险

特种漆包线的主要市场是家电行业和机电行业，随着上述行业在环保、高效、节能、变频等技术上的不断创新，对漆包线的要求也由原来的单一要求高耐热等级转变为要求特种漆包线在结构和涂层方面进行创新、并能附加各种特殊功能。

针对上述风险公司将进一步适应市场的需要，加大对新产品的研发力度以满足市场新的需求。

2）市场竞争加剧，行业毛利降低

随着漆包线行业的高速发展，民营企业、外资企业等一批新的市场参与者不断进入此行业，使行业的市场竞争日趋激烈，目前高端市场仍然需要大量进口，而中低端市场生产企业众多，已经出现供过于求的局面。同时，随着生产漆包线的主要原材料铜杆的价格不断上升，平均每吨漆包线成本逐渐升高，但单位产品收取的“加工费”仍然保持相对稳定，导致行业的毛利水平仍将呈下降趋势。

针对该风险，公司将不断降低生产成本及费用，提高产品质量，利用公司的技术优势，实施差别化战略增加高附加值产品的研发和生产，形成核心竞争力。

4、对未来发展的展望

2008年，公司将以打造蓝筹上市公司作为发展的目标，在加速推进现有土地储备开发的同时，利用时机有计划、有步骤地加大新增土地储备的力度，保证公司房地产业务的可持续开发能力。进一步提高公司房地产业务在公司业务中的比重。巩固公司漆包线业务现有的规模和优势。

1）面临的市场环境和竞争态势

2008年，国家宏观调控的影响将继续。一是去年六次加息的政策效果将逐步显现，二是年初国家确定的货币从紧政策等等都将对2008年整体宏观经济环境产生较大影响，此外，针对房地产行业的包括上调第二套住房房贷首付及利率，《关于促进节约集约用地的通知》等政策都将改变房地产业的生存和发展环境。但是，公司管理层认为，作为关系国计民生的房地产行业，其行业的支柱地位将依然得到肯定。政府宏观调控的主基调是保持房地产行业的健康、稳定、可持续发展，避免出现行业发展的大起大落。因此，宏观调控对于本公司而言，既是挑战，也是机遇。

作为房地产业的一员新军，冠城大通房地产业务从无到有，借助控股股东方在地产界的品牌、人才、资金及其开发经验等优势，在短短五年内实现了第一个飞跃，目前，公司在北京地区优势地段拥有了较多的土地储备，集聚了一批较为专业的人才队伍，品牌影响力也正日益加强。为公司下一步打造地产蓝筹公司的战略规划奠定了良好的基础。

2）公司发展规划和2008年经营计划

面对不断变化的市场环境，公司将根据既定的发展战略，进一步发挥资源、品牌、管理、人才等方面的优势，加大公司内部资源的整合，提高公司的专业化水平，进一步强化房地产开发管理和运作水平。巩固公司漆包线业务的规模和优势，进一步降低成本，提高漆包线业务的毛利水平。2008年经营计划如下：

A、加快现有土地项目的开发

2008年公司全年计划开工面积120万平方米。主要是加快北京太阳星城B、C区的工程开工、建设与销售，保证北京冠城·名致道（广渠门）项目的工程建设进度和实现销售收入；同时推进南京、苏州、桂林等地项目的开发与销售。

B、增加土地储备，提高公司竞争力

2008年，公司将选择适当的时机和机会，在北京、深圳等城市适时增加土地储备约100万平方米。

C、加强品牌建设，提高品牌知名度和美誉度。

加强品牌建设，将品牌建设贯穿于产品从开发到交付的各个环节。加强对项目的精细化管理，从公司形象、产品质量、楼盘外观、小区环境、售后服务等方面提高专业的制造力，提高专业化服务水准，提高公司品牌形象。

D、充分利用多层次的融资平台，提升公司的融资能力

2008年，公司将加快现有存量项目的开发进度，资金需求将大幅增长，为此，公司将探索多元化的融资模式。一是要加快已经申报的公开增发工作，二是加强与银行的日常沟通，保持信贷规模。三是积极探索与基金、保险等非金融机构的合作方式，力争进一步拓宽融资渠道，采取灵活的融资手段，以求降低融资成本。

E、巩固现有漆包线的规模和优势，促进战略转型

巩固现有漆包线的规模和优势，一方面通过实施漆包线资源的统一调度和管理，降低成本，提高公司产品竞争力，另一方面发挥公司特种漆包线业务的技术领先优势，实施差别化战略，提高产品附加值。

5、主要财务状况、经营成果指标比较情况

单位：万元 币种：人民币

项目	期末余额	年初余额	增减额	增减幅度(%)	主要原因
货币资金	112,158.09	86,262.31	25,895.78	30.02	公司规模扩大，现金流增加
预付款项	12,180.79	31,499.26	-19,318.47	-61.33	督促预付项目加快结算所致
其他应收款	27,253.87	3,653.60	23,600.27	645.95	向森容木业公司支付项目合作款以及增加账户保证金
可供出售金融资产	617.33	251.64	365.69	145.32	兴业银行上市，从长期股权投资转本科目核算
长期股权投资	20,579.07	2,930.32	17,648.75	602.28	收购北京海淀科技园建设股份有限公司28%股权
在建工程	7,243.73	490.02	6,753.71	1378.25	设备搬迁转入在建工程及增加技改投入
无形资产	2,869.04	4,115.61	-1,246.57	-30.29	根据土地收储协议，福州福马路生产用土地本期由政府收储
短期借款	285,131.00	164,815.44	120,315.56	73.00	因公司规模扩大，增加贷款规模
应付职工薪酬	234.41	891.34	-656.93	-73.70	新准则下不再提取福利费，同时按照规定将未使用完的年初职工福利费余额冲销
应交税费	9,880.64	3,092.00	6,788.64	219.55	土地增值税增加及由于本期利润增加相应导致所得税增加
应付股利	300.64	228.44	72.20	31.61	本期宣告分配的部分流通股股利尚未支付
其他应付款	16,959.42	25,281.25	-8,321.83	-32.92	往来款项结算所致
一年内到期的非流动负债	70,774.24	43,083.19	27,691.05	64.27	即将到期长期借款的转入该项目
递延所得税负债	150.58	51.36	99.22	193.19	公允价值变动所致
其他非流动负债	1,589.28	519.19	1,070.09	206.11	收到政府搬迁补助
资本公积	701.58	8,346.50	-7,644.92	-91.59	定向增发收购北京京冠房地产开发有限公司，根据新会计准则，调整增加年初资本公积，同时在本期定向增发新股时减少资本公积
未分配利润	36,906.07	21,671.32	15,234.75	70.30	本期实现利润
资产减值损失	796.58	184.39	612.19	332.01	计提商誉减值
投资收益	605.33	-74.42	679.75	913.40	股票转让收益
营业外收入	1,541.66	179.78	1,361.88	757.53	土地收储所致
筹资活动产生的现金流量净额	114,447.57	91,582.70	22,864.87	24.97	公司业务拓展，增加银行融资规模

6.2 主营业务分行业、产品情况表

单位：元 币种：人民币

分行业或分产品	营业收入	营业成本	营业利润率（%）	营业收入比上年增减(%)	营业成本比上年增减(%)	营业利润率比上年增减(%)
行业						
漆包线行业	3,328,615,664.25	3,191,660,915.54	4.11	27.02	28.78	减少1.31个百分点
房地产行业	1,163,222,686.00	692,273,182.99	40.49	0.78	-9.31	增加6.63个百分点
产品						
漆包线	3,314,614,574.68	3,177,642,931.61	4.13	28.98	30.69	减少1.25个百分点
钢芯铝绞线	14,001,089.57	14,017,983.93	-0.12	-72.33	-70.06	减少7.61个百分点
房地产销售	1,163,222,686.00	692,273,182.99	40.49	0.78	-9.31	增加6.63个百分点
合计	4,491,838,350.25	3,883,934,098.53	13.53	19.00	19.81	减少0.59个百分点

报告期内，受房地产销售价格上涨影响房地产行业营业利润率较上一年度增加。

6.3 主营业务分地区情况

单位：元 币种：人民币

地区	营业收入	营业收入比上年增减（%）
国内	4,433,835,806.74	19.27
东北地区	45,820,140.84	10.02
西北地区	15,608,803.12	-61.22
华南地区	516,585,066.64	53.02
华中地区	169,208,876.00	716.82
华北地区	969,270,843.02	7.08
华东地区	2,555,575,870.09	16.35
西南地区	114,967,882.98	-6.18
其他地区	46,798,324.05	-11.60
国外	58,002,543.51	1.30
合计	4,491,838,350.25	19.00

6.4 募集资金使用情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

募集资金总额	35,996.4		本年度已使用募集资金总额		35,996.4	
			已累计使用募集资金总额		35,996.4	
承诺项目	是否变更项目	拟投入金额	实际投入金额	是否符合计划进度	预计收益	产生收益情况
收购北京京冠房地产开发有限公司100%的股权	否	35,996.4	35,996.4	是	9,751	10,128
合计	/	35,996.4	35,996.4	/	9,751	10,128
未达到计划进度和预计收益的说明（分具体项目）						
变更原因及变更程序说明（分具体项目）						
尚未使用的募集资金用途及去向						

（下转34版）

证券代码：600067　证券简称：冠城大通　编号：临2008-009

冠城大通股份有限公司 第七届董事会第三次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证