



股票简称:冠城大通

股票代码:600067

(福建省福州市开发区快安延伸区创新楼)

## 冠城大通股份有限公司公开发行股票招股意向书(摘要)

保荐人(主承销商): CITIC 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

## 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,并以其作为投资决策的依据。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记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担招股意向书虚假记载、误导性陈述或重大遗漏的法律责任。

会计师事务所、律师事务所、资产评估机构及其他中介机构对本次发行所作的任何决定,均不表明其对所发行证券的价值或投资者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后新增的未分配利润。

2、2007年4月11日,中国证监会核准公司(主承销商)中信证券股份有限公司发行2,722万份人民币普通股股票,本次发行募集资金净额为10.217亿元,扣除发行费用后,募集资金净额为10.217亿元,已于2007年7月20日经审计并出具审计报告。本次发行募集资金净额为10.217亿元,扣除发行费用后,募集资金净额为10.217亿元,已于2007年7月20日经审计并出具审计报告。本次发行募集资金净额为10.217亿元,扣除发行费用后,募集资金净额为10.217亿元,已于2007年7月20日经审计并出具审计报告。

3、土地地产业务的基本要素之一是土地政策的变化直接影响房地产企业的经营活动。近年来,国家陆续发布了一系列政策,增加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,强化打击非理性用地行为,客观上加快了房地产业项目开发进度,增加了房地产业开发资金压力,将对公司房地产业务产生一定影响。

4、公司原主营业务为特种包装业务,专注于房地产业务的发展,最终成为立足中国、以大规模综合性商业地产开发为主的上市地产蓝筹公司。2002年,公司收购福建福耀玻璃有限公司,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,特种包装业务也在稳步发展。由于公司的房地产业务与特种包装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运营成本。此外,近年来房地产市场持续低迷,导致公司房地产业务的毛利率不断降低。因此,公司拟逐步退出特种包装业务,专注于房地产业务的发展,最终成为立足中国、以大规模综合性商业地产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有中国特色的住房供应和消费模式。宏观调控旨在调控房地产市场和抑制房地产业务的发展,并且提出房地产业务应重点发展面向广大群众的普通商品住房,建立健全廉租制度,改进和推进经济适用房制度。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,经济适用房面积90平方米以下住房所占比重,必须达到开发总面积的70%以上。廉租住房、经济适用房和中低价位、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端住宅的开发,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借款等方式进行融资。2006年末、2006年末、2006年末母公司资产负债率分别为60.04%、67.24%、60.25%,合并资产负债率分别为76.58%、81.62%、82.19%,高于房地产业务的平均水平。2006年、2006年及2007年,公司经营所产生的现金流量净额分别为4.56亿元、-1.65亿元、-4.57亿元,现金流缺口较大。房地产业项目开发周期长,投资大,公司将面临较大的资金压力和资金周转压力。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、为保持财务报表披露口径的一致性、可操作性以及财务会计信息的有效性,公司将按照会计准则编制了2005年、2006年及2007年年度财务报表。鉴于公司2007年4月发行股份购买资产行为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,导致公司按照新会计准则编制的2005年及2006年年度财务报表中部分会计科目金额与按照旧会计准则编制的2005年及2006年年度财务报表中相应会计科目金额及会计科目构成及名称存在实质性差异,为了保证财务报表披露口径的一致性,在招股意向书管理章节讨论与合并中,公司在对2005年、2006年及2007年年度财务报表进行分析时,对2005年及2006年年度财务报表数据按照新会计准则编制的报表进行分析,并对新会计准则调整进行了重点说明;在招股意向书其他章节,本着真实性原则,公司以按照旧会计准则编制的财务报表数据为披露标准。

## 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:CITICHIAMP 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》。

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、募集资金专项存储账户  
户名:冠城大通股份有限公司  
账号:1402027129800105692

8、本次发行募集资金用途  
户名:冠城大通股份有限公司  
账号:7739018000046179

9、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发行。

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

11、承销方式:余额包销

12、承销费用: \*\*  
13、保荐费用: \*\*  
14、律师费用: \*\*  
15、会计师事务所: \*\*  
16、路演推介费用: \*\*  
17、其他费用: \*\*

13、主要日程与停牌安排  
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):

证券简称:冠城大通 股票代码:600067 编号:临2008-039

## 冠城大通股份有限公司增发A股网上发行公告

1、冠城大通股份有限公司(以下简称“发行人”或“冠城大通”)增发不超过1.2亿股人民币普通股(A股)以下统称“本次增发”或“本次发行”)的申请已获得中国证券监督管理委员会证监许可[2008]734号文核准。

2、本次发行采取向原股东按持股比例全额优先配售,剩余部分以网上、网下定价发行相结合的方式。经上海证券交易所同意,网上发行由保荐人(主承销商)中信证券股份有限公司(以下简称“保荐人”或“保荐机构”)通过上海证券交易所交易系统,网下发行由保荐人(主承销商)将根据本次增发公告确定的发行方式进行,不低于公告招股意向书刊登日2008年7月25日(“T-2”)前20个交易日冠城大通A股股票交易均价。

3、本次发行网上申购分为原无限售条件流通股股东行使优先认购权的优先认购部分(申购代码为“700067”,申购价格为“冠城配售”)和向社会公众投资者网上申购部分(申购代码为“730067”,申购价格为“冠城增发”)。参与申购的投资者请务必注意本次发行公告中有关网上申购的不同申购代码适用对象、申购数量与申购次数等具体规定。

4、本次发行网上申购部分为原无限售条件流通股股东全额优先配售,公司原股东可按其持股比例于2008年7月28日(T-1)收市后登记在册的持股数量以10:2.17的比例行使优先认购权,即最多可优先认购0.76,218,879股。其中,原无限售条件流通股股东通过网上申购认购10:2.17的比例行使优先认购权,即最多可优先认购0.76,218,879股。原有限售条件流通股股东通过网下申购以10:2.17的比例行使优先认购权,即最多可优先认购0.43,764,496股。公司原股东放弃优先及未获配售的优先认购部分纳入剩余部分按照本公告进行发行。公司第一大股东福建福耀玻璃股份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。

5、除去原股东优先认购部分,本次发行网上、网下预设的发行数量比例为50%-50%。如获得超额认购,则除去冠城大通原股东优先认购部分的有效申购获得足额配售外,发行人和保荐人(主承销商)中信证券股份有限公司(以下简称“保荐人”或“保荐机构”)将根据本次增发公告确定的发行方式进行,不低于公告招股意向书刊登日2008年7月25日(T-2)前20个交易日冠城大通A股股票交易均价。

6、优先认购权  
本次发行网上申购部分为原无限售条件流通股股东全额优先配售,公司原股东最大可按其持股比例于2008年7月28日(T-1)收市后登记在册的持股数量以10:2.17的比例行使优先认购权,即最多可优先认购0.76,218,879股。根据上述比例,公司原无限售条件流通股股东通过网上申购认购的最多可优先认购0.76,218,879股,原有限售条件流通股股东通过网下申购最多可优先认购0.43,764,496股。

7、网上、网下定价发行比例  
除去原无限售条件流通股部分,本次发行网上、网下预设的发行数量比例为50%-50%。如获得超额认购,则除去原无限售条件流通股部分的有效申购获得足额配售外,发行人和保荐人(主承销商)将根据本次增发公告确定的发行方式进行,不低于公告招股意向书刊登日2008年7月25日(T-2)前20个交易日冠城大通A股股票交易均价。

8、承销方式  
本次增发采取余额包销方式,由保荐人(主承销商)牵头组织的承销团包销剩余股票。

## 释义

除非另有说明,下列简称在本公告中具有如下含义:

冠城大通/发行人	冠城大通股份有限公司
本次发行/本次增发	指根据发行人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2007年第二次临时股东大会决议以及中国证监会核准向公众增发不超过1.2亿股人民币普通股(A股)之行为
中国证监会	指中国证券监督管理委员会
上交所	指上海证券交易所
保荐人(主承销商)	指中信证券股份有限公司
承销团	指为本次增发之目的,由中信证券股份有限公司为承销商,由具有承销资格的各保荐人及本次增发而组建的承销团
承销协议	指中国证监登记结算有限责任公司上海分公司
招股说明书	指于本次发行股权登记日下午收市时在登记公司登记在册的冠城大通之招股说明书
原无限售条件流通股	指股股东持有的无限售条件流通股股票
有限售条件流通股	指股股东持有的有限售条件流通股股票
机构投资者	指依据《中华人民共和国证券投资基金法》和《证券投资基金法》及相关法律法规规定的境内法人,以及符合法律法规规定的其他投资者。机构投资者认购的募集资金必须用于本次增发
有效申购	指符合本次网上、网下定价公告中的有关申购规定的申购,包括按照本次发行价格进行申购,及进行申购资金、申购数量符合申购条件
优先认购权	指发行人原股东最大可按其持股比例于收市时登记在册的A股股份数量以10:2.17的比例行使优先认购权而获得的股份认购权利
申购代码	指2008年7月28日(T-1)当日,该行为网上、网下申购的A股
元	指人民币元

## 一、本次发行基本情况

## 1.发行股票种类

人民币普通股

## 2.发行数量

不超过12,000万股

## 3.发行价格

不低于8.66元/股

## 4.发行对象

持有上海证券交易所A股股票账户的自然人和机构投资者(国家法律、法规禁止者除外)

## 5.承销方式

余额包销

## 6.募集资金用途

补充流动资金

## 7.募集资金专项存储账户

户名:冠城大通股份有限公司

账号:1402027129800105692

## 8.发行方式

公开发行为主,余额包销

## 9.发行费用

承销费用、保荐费用、律师费用、会计师事务所费用、路演推介费用、其他费用

## 10.主要日程与停牌安排

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):

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:

1、非限售股份持有的有限售条件股份90,449,241股可于上市交易的时间为2009年1月5日,Starlex Limited持有的有限售条件股份78,799,392股可于上市交易的时间为2010年5月23日。

2、福州银银贸易公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案,非限售股份对该股款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,应向非限售股份偿还代付的款项,或取得非限售股份的同意,并由冠城大通向上海证券交易所提出上述股份的上市流通申请。截止目前,该公司尚未履行相关手续。

## 三、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

项目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	3,739,274,792.60	2,497,157,590.78
长期股权投资	221,367,500.04	33,600,012.00
固定资产合计	419,897,273.96	420,760,568.07
无形资产及其他资产合计	26,198,900.00	35,426,303.70
资产总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,501,916.64
长期负债合计	736,103,728.81	534,048,151.12
负债合计	3,597,856,000.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,961.08	520,397,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24

2、2007年简要合并资产负债表

项目	2007年7月25日	2006年12月31日
流动资产合计	3,739,274,792.60	2,497,157,590.78
长期股权投资	221,367,500.04	33,600,012.00
固定资产合计	419,897,273.96	420,760,568.07
无形资产及其他资产合计	26,198,900.00	35,426,303.70
资产总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,501,916.64
长期负债合计	736,103,728.81	534,048,151.12
负债合计	3,597,856,000.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,961.08	520,397,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24

注:1、非限售股份持有的有限售条件股份90,449,241股可于上市交易的时间为2009年1月5日,Starlex Limited持有的有限售条件股份78,799,392股可于上市交易的时间为2010年5月23日。

注:2、福州银银贸易公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案,非限售股份对该股款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,应向非限售股份偿还代付的款项,或取得非限售股份的同意,并由冠城大通向上海证券交易所提出上述股份的上市流通申请。截止目前,该公司尚未履行相关手续。

## 二、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

项目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	3,739,274,792.60	2,497,157,590.78
长期股权投资	221,367,500.04	33,600,012.00
固定资产合计	419,897,273.96	420,760,568.07
无形资产及其他资产合计	26,198,900.00	35,426,303.70
资产总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,501,916.64
长期负债合计	736,103,728.81	534,048,151.12
负债合计	3,597,856,000.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,961.08	520,397,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24

注:1、非限售股份持有的有限售条件股份90,449,241股可于上市交易的时间为2009年1月5日,Starlex Limited持有的有限售条件股份78,799,392股可于上市交易的时间为2010年5月23日。

注:2、福州银银贸易公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案,非限售股份对该股款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,应向非限售股份偿还代付的款项,或取得非限售股份的同意,并由冠城大通向上海证券交易所提出上述股份的上市流通申请。截止目前,该公司尚未履行相关手续。

## 三、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

项目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	3,739,274,792.60	2,497,157,590.78
长期股权投资	221,367,500.04	33,600,012.00
固定资产合计	419,897,273.96	420,760,568.07
无形资产及其他资产合计	26,198,900.00	35,426,303.70
资产总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,501,916.64
长期负债合计	736,103,728.81	534,048,151.12
负债合计	3,597,856,000.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,961.08	520,397,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24

注:1、非限售股份持有的有限售条件股份90,449,241股可于上市交易的时间为2009年1月5日,Starlex Limited持有的有限售条件股份78,799,392股可于上市交易的时间为2010年5月23日。

注:2、福州银银贸易公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案,非限售股份对该股款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,应向非限售股份偿还代付的款项,或取得非限售股份的同意,并由冠城大通向上海证券交易所提出上述股份的上市流通申请。截止目前,该公司尚未履行相关手续。

## 二、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

项目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	3,739,274,792.60	2,497,157,590.78
长期股权投资	221,367,500.04	33,600,012.00
固定资产合计	419,897,273.96	420,760,568.07
无形资产及其他资产合计	26,198,900.00	35,426,303.70
资产总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,501,916.64
长期负债合计	736,103,728.81	534,048,151.12
负债合计	3,597,856,000.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,961.08	520,397,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24

注:1、非限售股份持有的有限售条件股份90,449,241股可于上市交易的时间为2009年1月5日,Starlex Limited持有的有限售条件股份78,799,392股可于上市交易的时间为2010年5月23日。

注:2、福州银银贸易公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案,非限售股份对该股款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,应向非限售股份偿还代付的款项,或取得非限售股份的同意,并由冠城大通向上海证券交易所提出上述股份的上市流通申请。截止目前,该公司尚未履行相关手续。

## 三、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

项目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	3,739,274,792.60	2,497,157,590.78
长期股权投资	221,367,500.04	33,600,012.00
固定资产合计	419,897,273.96	420,760,568.07
无形资产及其他资产合计	26,198,900.00	35,426,303.70
资产总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,501,916.64
长期负债合计	736,103,728.81	534,048,151.12
负债合计	3,597,856,000.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,961.08	520,397,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24

注:1、非限售股份持有的有限售条件股份90,449,241股可于上市交易的时间为2009年1月5日,Starlex Limited持有的有限售条件股份78,799,392股可于上市交易的时间为2010年5月23日。

注:2、福州银银贸易公司未签署同意冠城大通股权分置改革方案,非限售股份对该股款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,应向非限售股份偿还代付的款项,或取得非限售股份的同意,并由冠城大通向上海证券交易所提出上述股份的上市流通申请。截止目前,该公司尚未履行相关手续。

## 二、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

项目	2006年12月31日	2005年12月31日
流动资产合计	3,739,274,792.60	2,497,157,590.78
长期股权投资	221,367,500.04	33,600,012.00
固定资产合计	419,897,273.96	420,760,568.07
无形资产及其他资产合计	26,198,900.00	35,426,303.70
资产总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24
流动负债合计	2,861,752,271.89	1,745,501,916.64
长期负债合计	736,103,728.81	534,048,151.12
负债合计	3,597,856,000.70	2,280,014,970.67
所有者权益合计	627,775,961.08	520,397,596.15
负债及所有者权益总计	4,406,808,536.60	2,977,465,364.24

注:1、非限售股份持有的有限售条件股份