

Company

和谐冠城 百年大通

冠城大通股份有限公司公开增发 A 股网上路演精彩回放

| 出席嘉宾 | |
|---------------------|-----|
| 冠城大通股份有限公司副董事长 | 韩孝煌 |
| 冠城大通股份有限公司董事、总经理 | 韩孝捷 |
| 冠城大通股份有限公司董事、常务副总经理 | 刘 华 |
| 冠城大通股份有限公司副总经理 | 林思雨 |
| 冠城大通股份有限公司财务总监 | 林 澍 |
| 冠城大通股份有限公司董事会秘书 | 肖林涛 |
| 中信证券企业发展融资部执行总经理 | 陈 军 |
| 中信证券企业发展融资部高级副总裁 | 庞雪梅 |

冠城大通股份有限公司副董事长 韩孝煌先生致推介辞

尊敬的各位股东、投资者和关心冠城大通的朋友们：大家下午好！

欢迎大家参加冠城大通股份有限公司公开增发 A 股网上路演。在此，我受公司董事长韩国龙先生委托代表冠城大通全体同仁，对长期以来关心和扶持公司的各界朋友致以衷心的感谢！

冠城大通是以房地产开发和特种漆包线生产为主营业务的上市公司。自 1997 年上市以来，在全体股东和各方面的大力支持下，通过不断努力，公司取得了巨大的发展。2002—2007 年公司主营业务收入增长了 11 倍；净利润增长了 7.4 倍；全面摊薄净资产收益率平均达到 16.49%。截至 2007 年 12 月 31 日，公司总资产达 68.35 亿元，年主营收入 46.25 亿元，净利润总额 3.35 亿元。



公司始终以打造专业从事综合性社区开发和物业经营的地产蓝筹上市公司作为发展的目标，公司房地产项目遍布北京、南京、福州、苏州、桂林、衡阳等地，尤其是在北京，公司不仅拥有核心地段的土地储备，而且在北京区域积累了较为丰富的房地产开发经验，储备了优秀的人才，形成了一定的品牌优势，为公司确立的“立足北京，面向全国”的地产发展战略奠定了基础。公司在加速推进现有土地储备开发的同时，将利用时机有计划、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发展能力。2008 年公司全年开工面积 120 万平方米，计划新增土地储备约 100 万平方米。

最近几年，房地产行业宏观调控逐步展开使行业面临深刻的变革，但我们相信，对于优秀的企业来说，调控所带来的行业整合更多地代表一种机遇。冠城大通希望抓住这一难得的机遇，在行业格局重构的过程中实现快速的发展。为了给公司发展战略的顺利推进提供充分的资金保障，公司决定通过公开增发的方式进行一次资本市场融资。本次公司增发所募集资金主要用于三个房地产项目——北京市朝阳区太阳星城火星园、冠城·名教道 MIDTOWN 和南京万盛世纪新城(南京冠城·新地项目)。

本次公开增发方案已经得到了中国证监会发审委的批准，并进入实质操作的阶段。相信随着本次公开增发的顺利实施，公司将跃升到一个新的平台，为未来的发展提供更加广阔的空间。

我们希望通过这次网络路演，让投资者们更好地了解本次增发的具体情况，和公司管理层一起分享对公司经营思路的看法。同时也希望通过这个渠道，广泛听取大家的宝贵建议，进一步推动公司的发展，为股东们创造更大的价值！

谢谢大家！

中信证券企业发展融资部执行总经理 陈军先生致辞

尊敬的网友、各位投资者、各位关心和扶持冠城大通的朋友们：大家下午好！

作为冠城大通股份有限公司 A 股公开增发的保荐人和主承销商，我们非常高兴能够参加今天的网上交流活动。在此，我谨代表中信证券向所有参与冠城大通网上路演的嘉宾和投资者表示热烈的欢迎和衷心的感谢！



冠城大通股份有限公司是一家以房地产开发和特种漆包线生产为主营业务的上市公司，公司前身是创立于 1956 年的福州电线厂，至今已有 50 年历史，后改制为福州大通机电股份有限公司，并于 1997 年在上海证券交易所挂牌上市。2002 年，福建丰裕投资成为公司的控股股东，公司更名为冠城大通股份有限公司，房地产业务逐渐成为公司新的利润增长点。经过不断的技术改造与管理创新，公司在完善法人治理结构、制度建设、规范经营、经营业绩方面取得了令人瞩目的成就。截至 2007 年 12 月 31 日，冠城大通总资产达 68.35 亿元，年主营收入 46.25 亿元，净利润总额 3.35 亿元。2002—2007 年，公司主营业务收入增长了 11 倍，净利润增长了 7.4 倍，全面摊薄净资产收益率平均达到 16.49%。2005 年、2006 年、2007 年连续三年被评为“中国上市公司董事会·金圆桌奖”优秀董事会。

冠城大通本次公开增发 A 股，对公司未来发展具有重大的战略意义。我们相信冠城大通一定会把握住本次契机，继续秉承“梦想、激情、创新”的企业精神，遵循“专业、诚信、品质、以人为本、理解”的经营理念，一如既往地致力于提升公司竞争力，创造更加优良的业绩，为广大投资者带来持续稳定的回报！今天的路演，我们将与发行人一起认真、负责地回答各位投资者的提问。最后，预祝冠城大通本次网上路演圆满成功，预祝冠城大通本次 A 股公开增发圆满成功！谢谢大家！

冠城大通股份有限公司董事、总经理 韩孝捷先生致答谢辞

尊敬的各位股东、投资者和关心冠城大通的朋友们：大家下午好！

历时近两个小时的网上路演马上就要结束了。在大家的共同努力和支持下，本次网上路演取得了圆满成功。我谨代表冠城大通全体员工，向参加本次公开增发 A 股网上路演的朋友们表示衷心的感谢，感谢大家的关注和提问，感谢保荐机构中信证券及所有中介机构付出的辛勤劳动，感谢中国证券网为我们提供的互动平台和技术支持！



此次公开增发 A 股，是冠城大通借助资本市场进行扩张的又一举措，其成功实施对公司长远发展具有重要的意义。本次增发完成后，公司将合理地使用好募集的资金，进一步加强公司运作的透明度和规范性，以更优异的业绩回报股东。

今天的网上路演虽然结束了，但我们与大家的沟通交流才刚刚开始。我们期望更多的投资者给予我们关注和监督，并期待着今后能有更多的机会和大家进行沟通和交流。最后，再次感谢各位的关心和参与。谢谢大家！



发行篇

问：公司刚开完股东大会，同意增发延长一年，为什么又突然推出增发计划，是不是公司遇到资金问题？

韩孝捷：增发延期一年是指股东大会授权董事会办理有关增发的手续，并不是改变增发计划。目前公司不存在资金的困难。谢谢！

问：发行后资产负债率在什么水平上？近 3 年，有息的负债率水平多少？本次融资后未来是否有再融资计划？期望在哪一年？

肖林涛：第一，目前冠城大通资产负债率为 80%，高于行业平均水平（65%），公司 2007 年末有息负债率为 64.16%，公司已充分利用财务杠杆，从财务结构上看，公司通过本次增发，将降低资产负债率，化解财务风险。经初步测算，以 2008 年 3 月底数据为基础进行测算，假设增发募集资金为 10 亿，发行后合并资产负债率将控制在 70% 以内。本次增发成功后，公司资产负债率将大为降低，募投项目后续带来的资金回笼也将为公司的长远发展奠定良好的基础。

第二，公司自 2002 年现控股股东福建丰裕投资有限公司入主以来，每年的分红比例都在 50% 以上，但是一直到 2008 年，公司才首次在本市进行股权融资。至于未来是否还会进行融资，我们会综合考虑行业的情况、公司发展的需要和股东的利益，目前没有下一步再融资的计划。

问：公司融资方式有哪些？在银行房地产相关贷款收紧的背景下，有何应对措施？

韩孝捷：公司积极采用多种融资方式，利用多种融资平台，筹措生产经营资金。截至本次发行前，公司主要通过金融机构融资。在金融机构信贷融资方面，公司充分利用多种资源。在漆包线业务方面，除通过传统的担保贷款、固定资产抵押贷款等方式获得银行信贷资金外，还积极拓展应收账款保理、存货质押等新的融资业务，以保证配流流动资金需要；在房地产业务方面，除了从银行金融机构获得银行开发贷款外，还通过信托金融机构获得信托贷款、利用金融网络平台获得相关机构委托贷款等，拓宽了融资渠道，保证项目开发资金需要。

本次公司公开发行 1.2 亿股的增发申请正式获得中国证监会管理审核委员会核准，预计可募集资金 10 亿。本次增发完成后，将有效解决公司净资产规模偏小的问题，壮大公司的发展实力，进一步拓宽公司的发展空间，实现公司的跨越式发展。谢谢！

问：请问贵公司大股东是否认购本次增发股份？

刘华：此次增发大股东承诺增持本次增发总股份数的 10%，同时增持的股份自上市之日起锁定十二个月。谢谢！

行业篇

问：公司近两年的利润增长如何？未来两年的利润增长预计如何？近期一系列宏观调控和地震等因素导致房地产市场观望气氛严重，对公司的利润增长有何影响？

韩孝捷：近两年来，随着房地产业务的发展，公司利润增长趋势良好，2007 年度，公司房地产结算面积 16.25 万平方米，相应带来公司利润的大幅增长，2007 年度，公司实现母公司享有的净利润 2.07 亿元，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%。2008 年，随着广厦门项目开始进入结算高峰期，桂林青秀庭院、苏州冠城水岸风景、衡阳朱陵阁新项目的开盘销售，以及太阳星城 F 区、衡阳冠城江景及福州冠城鼓楼庭院等项目剩余房产的销售结算，预计 2008 年利润会有较大幅度增长。

未来两年，随着新增太阳星城 B 区、C 区、南京万盛世纪新城等新项目的销售结算，再加上公司参股海科建项目的结算贡献，预计 2009 年和 2010 年公司业绩均会有较大幅度增长，呈现良好的发展态势。此外，公司还积极寻找合适的土地储备项目，增加公司发展后劲，确保公司的持续稳健发展。

从短期来看，市场观望气氛可能会对公司的销售进度产生一些影响，但是人民的住房需求是不会改变的，随着中国的经济发展、人民生活水平的提高、中国城市化进程的有序推进，房地产广阔的行业前景仍然存在。

在。谢谢！

问：奥运会召开，对公司房地产项目的建设进度有何影响？

韩孝捷：公司本次募集资金投资项目中两个项目均位于北京，北京市人民政府近日发布了《关于发布 2008 年北京奥运会残奥会期间本市空气质量保障措施的公告》，通告规定，在 2008 年北京奥运会、残奥会期间（7 月 20 日至 9 月 20 日）将严格控制施工重点工序。为保证施工安全，凡在 2008 年 7 月 20 日前不能完成土石方工程、基坑安全防护和防汛准备的项目，建设行政主管部门不予批准开工建设。

公司已调整施工的结构与进度，奥运期间可在室内进行施工。此外，公司在进行项目可行性研究时已充分考虑了奥运会对施工进度度的影响。谢谢！

经营发展篇

问：随着对房地产宏观调控的逐步深入，您是否有信心如招股书所讲，将公司发展成为“大规模专业地产蓝筹公司”？

韩孝捷：对于房地产行业的前景，我们还是充满信心的，我们认为，房地产业是关系到国计民生的产业，国家对房地产业的调控是常态的调控，事实上，房地产企业也一直在调控中发展，在规范中生存，进而逐步壮大。国家近两年来对房地产行业的一系列调控和规范，其出发点是为了行业的长期良性发展，为房地产企业创造一个健康、有序的竞争环境和生存空间。公司经过这么多年的发展，对调控已具有较强的适应能力，完全能够应对各项调控措施，确保公司的稳步发展，将我们打造成为地产蓝筹公司。

面对目前的宏观调控政策，我们将主要采用：

(1) 为了应对银根紧缩的风险，我们一方面将加快存货周转率，加强房地产营销；另一方面将考虑多种融资渠道和并购重组等手段化解政策风险；

(2) 为了应对地产行业的调控，公司将通过调整开发产品的结构，目前新开发项目住房供应结构均满足各地政府的规划要求，公司开发产品套型建筑面积下降，总价有所降低，符合宏观政策调控的方向。

(3) 调控使房地产销售价格的涨幅受到控制，甚至略有下跌，市场观望气氛可能会对公司的销售进度产生一些影响，但是人民的住房需求是不会改变的，随着中国的经济发展、人民生活水平的提高、中国城市化进程的有序推进，房地产广阔的行业前景仍然存在。

总体而言，宏观调控政策打击房地产企业非理性囤地行为，抑制投机性房地产的过度增长，对真实合理的房地产需求没有影响。宏观调控政策的发布有利于房地产行业的有序竞争，将使行业更加健康、理性发展。宏观调控对冠城大通这样稳健经营、规范运作的房地产企业，既是压力，也是机会，将获得更广阔的发展空间。谢谢！

问：公司 2008 年土地储备多少？过去三年土地储备增长情况如何？2008、2009 年土地储备的计划如何？

韩孝捷：2008 年控股公司的土地储备总建筑面积为 209 万平方米，权益土地储备面积为 153 万平方米（不含海科建 42.56 万平方米）。2007 年公司出于风险控制，不曾高价拿地。2008 年计划新增权益土地储备面积 100 万平方米。谢谢！

问：公司在建项目有哪些？还有哪些储备项目，请介绍一下这些项目的基本情况。

刘华：公司在建和储备的项目主要包括：北京太阳宫新区（太阳星城）项目，北京广厦门外南街危改小区（冠城·名教道）项目，南京万盛世纪新城（冠城·新地）项目，苏州黄埭镇（冠城·水岸风景）项目等。



冠城大通股份有限公司董事、常务副总经理刘华认真回答网友提问

中住宅建筑面积 150 万平方米。公司目前正在开发 B、C、E、F 四个区，其中 E 区已建设完毕并办理了竣工备案手续；F 区基本建设完毕，除 8# 楼外均已办完竣工结算手续；B 区已于 2008 年 1 月开工建设；C 区也即将开发。

其中：

①太阳宫新区 B 区（太阳星城火星园）项目

该项目建设用地面积 11.89 万平方米，总建筑面积 46.37 万平方米。该项目由公司控股子公司——北京冠城正业房地产开发有限公司实施，本公司持有 60% 权益。

该项目已于 2008 年 1 月开工，预计于 2010 年第三季度竣工。

②太阳宫新区 C 区（太阳星城太阳广场）项目

该项目建设用地面积 5.69 万平方米，规划建设面积 32.8 万平方米。该项目由公司控股子公司——北京冠城新泰房地产开发有限公司实施，本公司持有 100% 权益。

该项目目前已取得土地使用证、建设用地规划许可证。预计项目在 2009 年、2010 年实现销售。

③太阳宫新区 E 区（太阳星城水星园）项目

该项目建设用地面积 4.59 万平方米，项目建设规模为 18.46 万平方米。该项目由公司控股子公司——北京冠城房地产开发有限公司实施，本公司持有 100% 权益。

该项目目前已基本销售完毕。

④太阳宫新区 F 区（太阳星城金星园）项目

该项目建设用地面积 10.75 万平方米，项目建设规模为 40 万平方米。预计总投资额 19 亿元。该项目由公司控股子公司——北京太阳宫房地产开发有限公司实施，本公司持有 95% 权益。

该项目目前已基本建设和销售完毕，仅剩 8 号楼（为写字楼）和少量店面及部分车位尚未销售。

(2) 广厦门外南街危改小区（冠城·名教道）项目

北京广厦门外南街危改小区位于北京市崇文区广厦门外南街，宗地四至为：东至广厦门外北四巷及广和路沿线，南至广厦门外大街，西至东二环路辅路，北至广厦门外大街。广厦门外南街危改小区分为 A、B、C、D 四个区，其中 A、B 区为商品住宅，C、D 区为拆迁安置住宅。

该项目 A、B 两区建设用地面积 5.05 万平方米，项目建设规模为 33.13 万平方米。该项目由本公司持有 80% 权益的北京鑫阳房地产开发有限公司实施，本公司持有 80% 权益。

该项目已于 2007 年 3 月开工。

(3) 南京万盛世纪新城（冠城·新地）项目

南京万盛世纪新城项目位于江苏省南京市六合经济开发区江北大道以东，雍六路以西，蒋湾路以北，该项目建设用地面积 60.74 万平方米，总建筑面积约为 85 万平方米，其中住宅建筑面积约 77.5 万平方米，商业建筑面积约 7.5 万平方米。该项目由公司控股子公司——南京万盛置业有限公司实施，本公司持有 100% 权益。

项目目前已开工。

(4) 苏州黄埭镇（冠城·水岸风景）项目

项目坐落在苏州相城区黄埭镇东南区

域，该项目建设用地面积 6.67 万平方米，项目建设规模为 12 万平方米。该项目由公司控股子公司——苏州冠城宏业房地产开发有限公司实施，本公司持有 100% 权益。

项目目前已开工。

问：公司招股书中计划逐步退出漆包线业务，目前进展到什么程度？该业务占到公司主营业务收入收入的 50%，退出对公司将有何影响？

韩孝捷：第一、退出漆包线业务是公司战略调整和业务整合的需要。公司房地产业务毛利率较高，近三年的年均毛利率约为 30%；而漆包线业务的毛利率仅为 5% 左右。自 2005 年以来，公司主营业务利润的 75% 左右来自房地产业务。

漆包线业务自身经营状况良好，占据全国排名第二的龙头地位。但房地产业务与特种漆包线业务在产业链上缺乏关联，双主体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。

公司已确立蓝筹地产公司的战略目标，专注于房地产的发展。因而，需对业务进行整合。

第二、漆包线业务已具备独立运营的条件。漆包线业务作为公司传统产业已经经营几十年，形成了完备的经营系统，具备了独立运营的条件。该项业务从上市公司剥离后，对其生产和销售不存在障碍，因此，剥离漆包线业务具有可操作性。

第三、公司退出漆包线业务的具体安排。上述情况表明公司剥离漆包线具备了较好的基础，也具有可行性，目前公司已经成立了专门的小组负责漆包线的剥离，力争在明年初能完成重组。

问：公司如何掌握外地公司财务情况，多长时间可看到外地公司财务报表？

林思雨：公司制定了每日资金报告制度、重大财务事项报告制度以及财务管理制度，对例行财务事项和特殊财务事项的报告均进行了规范，并及时进行分析和落实，以及时掌握下属分子公司日常财务状况；同时，公司还制定了内部审计制度，对各分子公司的财务状况和经营情况进行审计，也能有效掌握各公司的财务情况。

对于财务报表，公司要求各分子公司在月份结束后 7 日内、季度结束后 10 日内向公司财务管理部门报送月份财务报告、季度财务报告（包括财务报表、科目明细及管理报表）。公司收到下属公司财务会计报告后，及时对财务会计报告进行审阅与分析，及时了解报表财务状况。谢谢！

问：在销售盘销售情况如何？公司年底能否完成 60 亿营业收入的目标？

韩孝捷：我们有信心完成今年公司 60 亿营业收入的目标。谢谢！

问：公司历年对股东的利润分配情况如何？今后在分配上有什么计划？

韩孝捷：公司一直秉承规范运作，回报股东的理念，在不断拓展房地产业务、保证公司长期持续稳健发展的同时，也注重股东利益，给股东提供良好的投资回报。以 2005 年—2007 年为例，公司以现金和股票方式分配的利润达 1.75 亿元，占同期实现净利润的比例为 54.38%。公司在控股股股东持股比例较低的情况下，依然对全体股东实现了对净利润 50% 以上的分配。公司今后在强调发展的同时，也将延续一贯的传统，以更好的分配回报股东。

问：根据新的房地产政策，70% 的土地用于开发中低价房，那么公司未来将定位于 30% 的高端市场，还是定位于 70% 的低端市场？

韩孝捷：目前我国的住房供给结构上主要包括保障性住房、限价房和商品房三类。住房作为一种特殊商品，它不仅是我国国民经济发展的一根支柱性产业，而且也是关系到国计民生的一个行业。因此，国家从“民有所居”的执政理念出发，大力发展保障性住房和限价房。提供保障性住房和限价房本身具有社会功能属性，因此，一般由政府主导负责。而本公司未来的定位是一个专业的房地产开发商，因此，在未来的定位上是从事中高档社区开发的专业房地产开发商。谢谢！

文字整理 于雅琴

主办 上海证券报·中国证券网(www.cnstock.com)