

股票简称：冠城大通

股票代码：600067

# 冠城大通股份有限公司

CITYCHAMP DARTONG CO., LTD.

（福建省福州市开发区快安延伸区创新楼）



## 公开发行可转换公司债券募集说明书 摘要

保荐人（主承销商）



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场(二期)北座

2014 年 7 月

## 发行人声明

本公司全体董事、监事、高级管理人员承诺募集说明书及其摘要不存在任何虚假、误导性陈述或重大遗漏，并保证所披露信息的真实、准确、完整。

公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人保证募集说明书及其摘要中财务会计报告真实、完整。

证券监督管理机构及其他政府部门对本次发行所作的任何决定，均不表明其对本公司所发行证券的价值或者投资人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，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。

本募集说明书摘要的目的仅为向公众提供有关本次发行的简要情况。投资者在作出认购决定之前，应仔细阅读募集说明书全文，并以其作为投资决定的依据。募集说明书全文同时刊载于上海证券交易所网站（<http://www.sse.com.cn>）。

# 第一节 本次发行概况

## 一、本公司基本信息

中文名称：冠城大通股份有限公司

英文名称：CITYCHAMP 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、本次发行概况

### （一）本次发行核准情况

本次发行已经公司于2013年8月6日召开的第八届董事会第四十次会议和2013年8月23日召开的2013年第二次临时股东大会审议通过。

本次发行已经中国证监会核准。

### （二）本次发行证券类型

公司本次发行的证券类型为A股可转换公司债券，该可转债及未来转换的A股股票将在上海证券交易所上市。

### （三）发行方式及发行对象

#### 1、发行方式及向原股东配售的安排

本次发行的可转债给予原股东优先配售权。原股东优先配售之外的余额和原股东放弃优先配售后的部分采用网下对机构投资者发售和通过上海证券交易所交易系统网上定价发行相结合的方式进行，余额由承销团包销。

#### 2、发行对象

本次可转债的发行对象为持有中国证券登记结算有限责任公司上海分公司

证券账户的自然人、法人、证券投资基金、符合法律规定的其他投资者等（国家法律、法规禁止者除外）。

#### （四）本次发行方案要点

##### 1、发行规模

本次可转债的发行总额不超过人民币18亿元（含18亿元）。

##### 2、可转债存续期限

本次发行的可转债期限为自发行之日起6年。

##### 3、票面金额和发行价格

本次发行的可转债每张面值为人民币100元，按面值发行。

##### 4、票面利率

第一年为1.2%、第二年为1.8%、第三年为2.5%、第四年为3.0%、第五年为3.5%、第六年为4.0%。

##### 5、还本付息的期限和方式

###### （1）年利息计算

年利息指可转债持有人按持有的可转债票面总金额自可转债发行首日起每满一年可享受的当期利息。年利息的计算公式为：

$$I = B \times i$$

I：指年利息额

B：指本次发行的可转债持有人在计息年度（以下简称“当年”或“每年”）付息登记日持有的可转债票面总金额

i：指可转债当年票面利率

###### （2）付息方式

①本次可转债采用每年付息一次的付息方式，计息起始日为可转债发行首

日。可转债持有人所获得利息收入的应付税项由可转债持有人负担。

②付息日：每年的付息日为本次可转债发行首日起每满一年的当日。如该日为法定节假日或休息日，则顺延至下一个工作日，顺延期间不另付息。每相邻的两个付息日之间为一个计息年度。

③付息债权登记日：每年的付息债权登记日为每年付息日的前一交易日，公司将在每年付息日之后的五个交易日内支付当年利息。在付息债权登记日前（包括付息债权登记日）转换成股票的可转债不享受当年度及以后计息年度利息。

## **6、转股期限**

本次发行的可转债转股期自可转债发行结束之日起满6个月后的第一个交易日起至可转债到期日止。

## **7、转股股数确定方式**

本次发行的可转债持有人在转股期内申请转股时，转股数量的计算方式为： $Q=V/P$ ，并以去尾法取一股的整数倍。

其中：V为可转债持有人申请转股的可转债票面总金额；P为申请转股当日有效的转股价。

转股时不足转换为一股的可转债余额，公司将按照上海证券交易所等部门的有关规定，在可转债持有人转股当日后的五个交易日内以现金兑付该可转债余额及该余额所对应的当期应计利息。

## **8、转股价格的确定及其调整**

### **（1）初始转股价格的确定依据**

本次发行的可转债的初始转股价格不低于募集说明书公布日前二十个交易日公司股票交易均价（若在该二十个交易日内发生过因除权、除息引起股价调整的情形，则对调整前交易日的收盘价按经过相应除权、除息调整后的价格计算）和前一个交易日公司股票交易均价。

前二十个交易日公司股票交易均价=前二十个交易日公司股票交易总额/该

二十个交易日公司股票交易总量；前一交易日公司股票交易均价=前一交易日公司股票交易总额/该日公司股票交易总量。

## （2）转股价格的调整方式及计算公式

在本次发行之后，当公司发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况时，公司将按上述条件出现的先后顺序，依次对转股价格进行累积调整，具体调整办法如下：

送红股或转增股本： $P1=P0/(1+n)$ ；

增发新股或配股： $P1=(P0+A \times k)/(1+k)$ ；

上述两项同时进行： $P1=(P0+A \times k)/(1+n+k)$ ；

派发现金股利： $P1=P0-D$ ；

上述三项同时进行： $P1=(P0-D+A \times k)/(1+n+k)$ 。

其中： $P0$ 为调整前有效的转股价， $n$ 为该次送股率或转增股本率， $k$ 为该次增发新股率或配股率， $A$ 为该次增发新股价或配股价， $D$ 为该次每股派送现金股利， $P1$ 为调整后有效的转股价。

公司出现上述股份和/或股东权益变化时，将依次进行转股价格调整，并在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登董事会决议公告，并于公告中载明转股价格调整日、调整办法及暂停转股期间（如需）。当转股价格调整日为本次发行的可转债持有人转股申请日或之后，转换股份登记日之前，则该持有人的转股申请按公司调整后的转股价格执行。

当公司可能发生股份回购、公司合并、分立或任何其他情形使公司股份类别、数量和/或股东权益发生变化从而可能影响本次发行的可转债持有人的债权利益或转股衍生权益时，公司将视具体情况按照公平、公正、公允的原则以及充分保护持有人权益的原则调整转股价格。有关转股价格调整内容及操作办法将依据当时国家有关法律法规及证券监管部门的相关规定来制订。

## 9、转股价格向下修正条款

### （1）修正权限与修正幅度

在本可转债存续期间，当公司股票在任意二十个连续交易日中至少十个交易日的收盘价格低于当期转股价格90%时，公司董事会有权提出转股价格向下修正方案并提交公司股东大会表决，该方案须经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过方可实施。股东大会进行表决时，持有公司本次发行可转债的股东应当回避；修正后的转股价格应不低于该次股东大会召开日前二十个交易日公司股票交易均价和前一交易日的公司股票交易均价，同时，修正后的转股价格不得低于最近一期经审计的每股净资产值和股票面值。

若在前述二十个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

### （2）修正程序

公司向下修正转股价格时，公司须在中国证监会指定的上市公司信息披露媒体上刊登股东大会决议公告，公告修正幅度、股权登记日及暂停转股期间。从股权登记日后的第一个交易日（即转股价格修正日），开始恢复转股申请并执行修正后的转股价格。

若转股价格修正日为转股申请日或之后，转换股份登记日之前，该类转股申请应按修正后的转股价格执行。

## 10、赎回条款

### （1）到期赎回条款

本次发行的可转债到期后五个交易日内，公司将赎回未转股的可转债。

### （2）有条件赎回条款

在转股期内，当下述情形的任意一种出现时，公司有权决定按照以面值加当期应计利息的价格赎回全部或部分未转股的可转债：

A、在转股期内，如果公司股票在任何连续三十个交易日中至少十五个交易日的收盘价格不低于当期转股价格的130%（含130%）；

B、当本次发行的可转债未转股余额不足3,000万元时。

当期应计利息的计算公式为： $IA=B \times i \times t / 365$

IA：指当期应计利息；

B：指本次发行的可转债持有人持有的将赎回的可转债票面总金额；

i：指可转债当年票面利率；

t：指计息天数，即从上一个付息日起至本计息年度赎回日止的实际日历天数（算头不算尾）。

若在前述三十个交易日内发生过转股价格调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。

## 11、回售条款

### （1）有条件回售条款

自本次可转债第三个计息年度起，如果公司股票在任何连续三十个交易日的收盘价格低于当期转股价格的70%，可转债持有人有权将全部或部分其持有的可转债按照103元（含当期应计利息）回售给公司。若在上述交易日内发生过转股价格因发生送红股、转增股本、增发新股（不包括因本次发行的可转债转股而增加的股本）、配股以及派发现金股利等情况而调整的情形，则在调整前的交易日按调整前的转股价格和收盘价格计算，在调整后的交易日按调整后的转股价格和收盘价格计算。如果出现转股价格向下修正的情况，则上述连续三十个交易日须从转股价格调整之后的第一个交易日起重新计算。自本次可转债第三个计息年度起，可转债持有人在每年回售条件首次满足后可按上述约定条件行使回售权一次，若在首次满足回售条件而可转债持有人未在公司届时公告的回售申报期内申报并实施回售的，该计息年度不应再行使回售权，可转债持有人不能多次行使部分回售权。

### （2）附加回售条款

若公司本次发行的可转债募集资金投资项目的实施情况与公司在募集说明



书中的承诺情况相比出现重大变化，根据中国证监会的相关规定被视作改变募集资金用途或被中国证监会认定为改变募集资金用途的，可转债持有人享有一次回售的权利。可转债持有人有权将全部或部分其持有的可转债按照103元（含当期应计利息）回售给公司。持有人在附加回售条件满足后，可以在公司公告后的附加回售申报期内进行回售，本次附加回售申报期内不实施回售的，不应再行使附加回售权。

## **12、转股后的股利分配**

因本次发行的可转债转股而增加的本公司股票享有与原股票同等的权益，在股利发放的股权登记日当日登记在册的所有普通股股东（含因可转债转股形成的股东）均参与当期股利分配，享有同等权益。

## **（五）预计募集资金量、募集资金投资项目和募集资金专项存储账户**

本次发行可转债拟募集资金不超过人民币18亿元（未扣除发行费用）。

本次发行募集资金拟用于南京冠城大通蓝郡房地产开发项目。该募集资金投资项目的具体情况可参见本募集说明书“第八节 本次募集资金运用”。

公司将根据《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》，将本次募集资金存放于公司募集资金存储的专项账户。

## **（六）债券持有人会议规则**

为保护债券持有人的合法权利，规范债券持有人会议的召开程序及职权的行使，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等法律法规及其他规范性文件的规定，并结合公司实际情况，特制订债券持有人会议规则。投资者认购本期可转换公司债券视作同意债券持有人会议规则。

债券持有人会议规则的主要内容如下：

### **1、债券持有人的权利与义务**

为保护债券持有人的合法权益，督促其合理履行义务，本公司和债券持有人

一致同意债券持有人的下述权利和义务：

（1）债券持有人的权利

- ①依照其所持有可转债数额享有约定利息；
- ②根据约定条件将所持有的可转债转为本公司股份；
- ③根据约定的条件行使回售权；
- ④依照法律、行政法规及本公司章程的规定转让、赠与或质押其所持有的可转债；
- ⑤依照法律、本公司章程的规定获得有关信息；
- ⑥按约定的期限和方式要求本公司偿付可转债本息；
- ⑦法律、行政法规及本公司章程所赋予的其作为本公司债权人的其他权利。

（2）债券持有人的义务

- ①遵守本公司发行可转债条款的相关规定；
- ②依其所认购的可转债数额缴纳认购资金；
- ③除法律、法规规定及可转债募集说明书约定之外，不得要求本公司提前偿付可转债的本金和利息；
- ④法律、行政法规及本公司章程规定应当由可转债持有人承担的其他义务。

## 2、债券持有人会议的召开

（1）债券持有人会议的召开在债券存续期内，本公司发生下列事项之一的，本公司应当召开债券持有人会议：

- ①拟变更债券募集说明书的约定；
- ②本公司不能按期支付债券的本息；
- ③本公司减资、合并、分立、解散或者申请破产；
- ④其他影响债券持有人重大权益的事项。

(2) 债券持有人会议行使以下职权：

①就本公司变更本期债券募集说明书的约定作出决议；

②当本公司未能按期支付本期债券本息时，就通过法律途径强制本公司偿还债券本息的事宜作出决议；

③当本公司发生减资、合并、分立、解散或者申请破产的情形时，就债券持有人应采取的债权保障措施及其依法行使有关权利的方式作出决议；

④当发生其他对债券持有人权益构成其他重大不利影响的事项时，就债券持有人依法行使有关权利的方式作出决议；

⑤行使法律、行政法规、部门规章及本规则赋予债券持有人会议的其他职权。

(3) 下列机构或人士可以提议召开债券持有人会议并向会议召集人提交书面提案：

①本公司董事会提议；

②单独或合计持有本公司发行的债券10%以上（含10%）未偿还债券面值的持有人书面提议；

③法律、法规规定的其他机构或人士。

### **3、债券持有人会议的召集和通知**

(1) 债券持有人会议由本公司董事会负责召集和主持；

(2) 本公司董事会应自其知悉该等事项或收到相关书面提案之日起15日内向全体债券持有人及有关出席对象发送会议通知，并自会议通知发出之日起15日后召开债券持有人会议。会议通知应注明开会的具体时间、地点、内容、方式、债券持有人登记日、联系人姓名电话等事项。会议通知可以采取公告方式。

### **4、债券持有人会议的出席人员**

除法律、法规另有规定外，债券持有人会议登记日登记在册的债券持有人有权出席或者委派代表出席债券持有人会议，并行使表决权。

下列机构或人员可以参加债券持有人会议，也可以在会议上提出议案供会议讨论决定，但没有表决权：

①债券发行人即本公司；

②其他重要关联方。

本公司董事会应当聘请律师出席债券持有人会议，对会议的召集、召开、表决程序和出席会议人员资格等事项出具法律意见。

## **5、债券持有人会议的召开程序**

（1）由会议主持人按照规定程序宣布会议议事程序及注意事项，确定和公布监票人，然后由会议主持人宣读提案，经讨论后进行表决；

（2）监票人应当在表决后立即进行清点并由会议主持人当场公布计票结果，经律师见证后形成债券持有人会议决议

（3）债券持有人会议由本公司董事长主持。在本公司董事长未能主持大会的情况下，由董事长授权董事主持；如果本公司董事长和董事长授权董事均未能主持会议，则由出席会议的债券持有人以所代表的债券面值总额50%以上（不含50%）选举产生一名债券持有人作为该次债券持有人会议的主持人；

（4）召集人应当制作出席会议人员的签名册。签名册载明参加会议人员姓名（或单位名称）、身份证号码、住所地址、持有或者代表有表决权的债券面额、被代理人姓名（或单位名称）等事项。

## **6、债券持有人会议的表决与决议**

（1）债券持有人会议进行表决时，以每100元面值债券为一表决权；

（2）债券持有人会议采取记名方式进行投票表决；

（3）债券持有人会议须经出席会议的二分之一以上债券面值总额的持有人同意方能形成有效决议；

（4）债券持有人会议的各项提案或同一项提案内并列的各项议题应当分开审议，逐项表决；

(5) 债券持有人会议决议经表决通过后生效，但其中需中国证监会或其他有权机构批准的，经有权机构批准后方可生效；

(6) 除非另有明确约定，债券持有人会议决议对全体债券持有人（包括未参加会议的债券持有人、明示不同意见的债券持有人和投弃权票的债券持有人）有效；

(7) 债券持有人会议做出决议后，本公司董事会以公告形式通知债券持有人，并负责执行会议决议；

(8) 债券持有人会议记录由出席会议的债券持有人会议召集人代表和记录员签名，并由本公司保存。

## **(七) 债券评级**

公司聘请鹏元资信评估有限公司对本次发行的可转债进行资信评级，根据鹏元资信评估有限公司出具的资信评级报告，公司本次发行的可转债的信用评级为AA级，该级别反映了本期债券安全性很高，违约风险很低。鹏元资信评估有限公司在本次评级结束后，将在可转债有效存续期间进行定期跟踪评级以及不定期跟踪评级。定期跟踪评级每年进行一次，鹏元资信评估有限公司将依据其信用状况的变化决定是否调整本期债券信用等级；当发生可能影响本次评级报告结论的重大事项，以及被评对象的情况发生重大变化时，鹏元资信评估有限公司在认为必要时及时启动不定期跟踪评级。鹏元资信评估有限公司将依据该重大事项或重大变化对被评对象信用状况的影响程度决定是否调整本期债券信用等级。

## **(八) 担保**

本次发行的可转债未提供担保。

## **(九) 承销方式及承销期**

本次发行由主承销商组织的承销团以余额包销方式承销。

本次可转债发行的承销期为2014年7月16日至2014年7月24日。

## **(十) 发行费用**

本次发行的预计费用包括：保荐及承销费用合计**3,600**万元，律师费用**80**万元，审计及验资费用**25**万元，资信评级费用**30**万元，推介及媒体宣传费用**168**万元，发行手续费用**80**万元。具体金额以实际发生为准。

### （十一）与本次发行有关的时间安排

日期	发行安排
T-2 日	刊登募集说明书及摘要、发行公告、网上路演公告
T-1 日	网上路演；原股东优先配售股权登记日
T 日	刊登发行提示性公告，原股东优先配售认购日、网上、网下申购日；（网下申购资金缴款到账截止时间为当日下午 17:00 时）
T+1 日	网下申购定金验资
T+2 日	网上申购资金验资；确定网下、网上发行数量及对应的网下配售比例及网上中签率；网上申购配号
T+3 日	刊登网上中签率及网下发行结果公告；进行网上申购的摇号抽签；根据中签结果网上清算交割和债权登记；退还未获配售的网下申购金，网下申购定金如有不足，不足部分需于该日补足
T+4 日	刊登网上申购资金摇号抽签结果公告，投资者根据中签号码确认认购数量；解冻未中签的网上申购资金

上述日期为工作日。如相关监管部门要求对上述日程安排进行调整或遇重大突发事件影响发行，公司将及时公告，修改发行日程。

### （十二）本次发行证券的上市流通

本次发行结束后，公司将尽快向上交所申请可转债上市交易，具体上市时间将另行公告。

## 三、本次发行的有关当事人

#### 1、发行人名称：冠城大通股份有限公司

办公地址：福建省福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层

法定代表人：韩国龙

电话：0591-83350026

传真：0591-83350013

联系人：肖林寿、余坦锋

**2、保荐机构、主承销商：中信证券股份有限公司**

办公地址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

法定代表人：王东明

电话：010-60836030

传真：010-60833083

保荐代表人：任波、丁勇才

项目协办人：彭捷

项目经办人：董莱、高愈湘、金田、彭鹏

**3、发行人律师：北京市中伦律师事务所**

办公地址：北京市建国门外大街甲 6 号 SK 大厦 36-37 层

负责人：张学兵

电话：010-59572288

传真：010-65681838

经办律师：李磐、李娜、程劲松

**4、审计机构：立信中联会计师事务所（特殊普通合伙）**

办公地址：福州市六一路 102 号会计师事务所大楼

负责人：李金才

电话：0591-83311148

传真：0591-83323577

经办会计师：李金才、孟翠香

**5、资信评级机构：鹏元资信评估有限公司**

办公地址：深圳市深南大道 7008 号阳光高尔夫大厦三楼

法定代表人：刘思源

电话：0755-82872532

传真：0755-82872338

经办评级师：夏荣尧、王一峰

**6、申请上市的证券交易所：上海证券交易所**

办公地址：上海市浦东南路 528 号证券大厦

电话：021-68808888

传真：021-68804868

**7、收款银行：中国银行北京丰联广场大厦支行**

账户名称：中信证券股份有限公司

账号：342862557096

**8、股票登记机构：中国证券登记结算有限责任公司上海分公司**

办公地址：上海市浦东新区陆家嘴东路 166 号中国保险大厦

电话：021-58708888

传真：021-58899400



## 第二节 发行人主要股东情况

### 一、股本结构

截至2014年3月31日，本公司股本总额1,190,558,059股，股本结构如下：

股份类别	股份数量（股）	占总股本比例（%）
一、限售流通股份合计	0	0.00
二、流通股份合计（流通 A 股）	1,190,558,059	100.00
三、总股本	1,190,558,059	100.00

### 二、前十名股东持股情况

截至2014年3月31日，公司前十名股东持股情况如下：

股东名称	股东性质	持股总数（股）	持股比例（%）
福建丰裕投资有限公司	境内非国有法人	349,104,078	29.32
STARLEX LIMITED	境外法人	85,389,058	7.17
扬州骏和房地产开发有限公司	境内非国有法人	30,000,000	2.52
中国建银投资有限责任公司	国有法人	17,195,862	1.44
广东丰甬实业有限公司	境内非国有法人	6,750,000	0.57
北京恒兴柏利科贸有限公司	境内非国有法人	6,067,821	0.51
景顺长城能源基建股票型证券投资基金	其他	4,700,000	0.39
北京日新经贸发展有限责任公司	境内非国有法人	4,542,299	0.38
北京共和同创投资有限公司	境内非国有法人	4,287,331	0.36
朱红鸣	境内自然人	4,200,000	0.35
合计	-	512,236,449	43.01

### 第三节 财务会计信息及管理层的讨论与分析

#### 一、财务会计信息

##### (一) 资产负债表

##### 1、合并资产负债表

单位：元

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：				
货币资金	1,316,234,353.73	907,864,289.35	2,000,407,913.71	844,599,548.27
交易性金融资产			10,601,460.00	
应收票据	125,170,276.75	63,621,557.29	78,652,388.25	55,645,578.52
应收账款	823,302,287.51	667,751,192.10	679,941,656.76	459,112,847.14
预付款项	678,960,964.95	995,613,953.37	837,871,555.50	774,128,129.14
应收股利				23,100,000.00
其他应收款	1,322,844,602.61	217,610,535.77	93,577,171.21	166,011,295.20
存货	11,191,649,897.96	10,888,239,868.71	9,256,047,019.53	5,767,703,371.79
其他流动资产	129,832,009.69			
流动资产合计	15,587,994,393.20	13,740,701,396.59	12,957,099,164.96	8,090,300,770.06
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,721,681.60	4,514,186.28	4,847,525.70	3,772,137.43
长期应收款	150,506,331.07	139,367,690.58	89,847,948.77	
长期股权投资	534,750,029.14	534,750,029.14	490,696,992.34	678,878,585.46
固定资产	992,574,555.47	1,003,774,047.86	1,004,239,884.55	387,042,762.80
在建工程	117,005,959.23	106,308,677.75	57,506,479.74	10,246,391.03
无形资产	55,586,556.56	58,436,993.28	60,031,887.52	61,627,295.76
商誉	116,029,809.85	116,029,809.85	115,639,483.49	115,639,483.49
长期待摊费用	4,785,460.74	3,893,167.53	7,097,860.08	7,582,761.91
递延所得税资产	10,281,980.91	9,988,883.79	8,002,547.76	9,553,602.66

其他非流动资产	572,272,949.17			
非流动资产合计	2,557,515,313.74	1,977,063,486.06	1,837,910,609.95	1,274,343,020.54
资产总计	18,145,509,706.94	15,717,764,882.65	14,795,009,774.91	9,364,643,790.60
流动负债：				
短期借款	1,480,518,846.44	1,505,626,894.84	1,198,978,044.80	826,245,082.52
应付票据	447,743,591.74	153,030,298.35	119,106,751.71	200,765,000.00
应付账款	2,100,099,197.78	2,350,564,077.07	2,416,317,679.89	904,489,403.38
预收款项	2,809,555,862.69	1,604,481,928.55	2,793,755,231.90	1,674,339,176.48
应付职工薪酬	5,310,416.81	6,241,792.16	6,035,667.57	3,057,247.71
应交税费	1,047,181,964.33	974,504,159.65	588,028,703.95	818,850,340.53
应付股利	48,972,712.24	48,972,712.24	56,307,035.30	62,039,454.89
其他应付款	613,390,166.23	625,030,154.70	1,358,571,962.10	341,266,972.45
一年内到期的非流动 负债	453,750,000.00	823,750,000.00	284,250,000.00	110,000,000.00
其他流动负债				3,678,400.00
流动负债合计	9,006,522,758.26	8,092,202,017.56	8,821,351,077.22	4,944,731,077.96
非流动负债：				
长期借款	2,805,631,955.81	1,382,091,088.00	800,750,000.00	868,000,000.00
递延所得税负债	810,120.40	883,246.57	974,084.20	700,938.60
其他非流动负债	165,838,220.00	155,838,220.00	140,838,220.00	15,838,250.00
非流动负债合计	2,972,280,296.21	1,538,812,554.57	942,562,304.20	884,539,188.60
负债合计	11,978,803,054.47	9,631,014,572.13	9,763,913,381.42	5,829,270,266.56
股东权益：				
股本	1,190,558,059.00	1,190,558,059.00	1,176,804,059.00	735,502,537.00
资本公积	131,210,237.61	131,441,449.89	60,093,039.55	417,593,227.62
盈余公积	264,599,978.15	264,599,978.15	177,625,976.78	172,971,739.53
未分配利润	3,187,688,731.17	3,104,968,295.92	2,163,649,420.17	1,855,617,678.83
归属于母公司所有者 权益合计	4,774,057,005.93	4,691,567,782.96	3,578,172,495.50	3,181,685,182.98
少数股东权益	1,392,649,646.54	1,395,182,527.56	1,452,923,897.99	353,688,341.06
股东权益合计	6,166,706,652.47	6,086,750,310.52	5,031,096,393.49	3,535,373,524.04
负债和股东权益合计	18,145,509,706.94	15,717,764,882.65	14,795,009,774.91	9,364,643,790.60

## 2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2014年3月31日	2013年12月31日	2012年12月31日	2011年12月31日
流动资产：				
货币资金	187,514,938.03	146,011,576.28	720,737,400.09	197,436,125.34
应收票据	19,274,359.65	12,543,299.72	32,738,397.55	47,174,603.52
应收账款	327,507,961.00	261,503,753.45	229,557,329.80	201,513,856.94
预付款项	223,216,542.75	94,100,605.36	75,340,247.78	9,084,329.40
应收股利	87,000,000.00	87,000,000.00	52,500,000.00	23,100,000.00
其他应收款	3,413,766,313.73	2,055,507,954.18	2,280,358,354.92	2,228,967,229.61
存货	102,761,805.39	111,983,140.59	102,421,732.33	107,533,582.04
其他流动资产	3,486,725.17			
流动资产合计	4,364,528,645.72	2,768,650,329.58	3,493,653,462.47	2,814,809,726.85
非流动资产：				
可供出售金融资产	3,721,681.60	4,514,186.28	4,847,525.70	3,772,137.43
长期股权投资	3,939,854,652.75	3,939,868,803.87	2,980,725,483.84	2,297,167,108.25
固定资产	47,795,361.99	49,159,621.08	57,284,714.97	66,401,910.68
在建工程	8,586,777.40	8,361,048.35	4,118,167.37	548,035.00
无形资产	4,595,633.20	4,623,655.36	4,735,744.00	4,847,832.64
递延所得税资产	3,690,377.39	3,964,420.72	1,981,217.15	2,994,930.06
其他非流动资产	1,692,949.17			
非流动资产合计	4,009,937,433.50	4,010,491,735.66	3,053,692,853.03	2,375,731,954.06
资产总计	8,374,466,079.22	6,779,142,065.24	6,547,346,315.50	5,190,541,680.91
流动负债：				
短期借款	602,462,032.73	607,561,319.76	618,950,485.83	496,076,594.83
应付票据	363,274,967.00	106,207,784.00	101,570,220.00	139,125,000.00
应付账款	194,486,802.28	159,021,928.83	189,067,079.26	101,537,958.33
预收款项	7,437,382.26	8,297,508.54	4,752,365.87	3,650,508.82
应付职工薪酬	1,016,699.43	1,840,510.91	1,561,205.69	1,389,954.02
应交税费	20,703,087.46	24,002,153.55	406,221.51	476,091.84

应付股利	865,196.98	865,196.98	786,400.04	9,261,246.63
其他应付款	2,523,425,987.35	1,827,290,218.82	2,588,172,282.26	1,407,518,075.36
一年内到期的非流动 负债	80,000,000.00	200,000,000.00	124,000,000.00	96,000,000.00
其他流动负债				2,922,000.00
流动负债合计	3,793,672,155.49	2,935,086,621.39	3,629,266,260.46	2,257,957,429.83
非流动负债：				
长期借款	969,000,000.00	403,000,000.00	200,000,000.00	724,000,000.00
递延所得税负债	810,120.40	883,246.57	974,084.20	700,938.60
其他非流动负债	950,000.00	950,000.00	950,000.00	950,000.00
非流动负债合计	970,760,120.40	404,833,246.57	201,924,084.20	725,650,938.60
负债合计	4,764,432,275.89	3,339,919,867.96	3,831,190,344.66	2,983,608,368.43
股东权益：				
股本	1,190,558,059.00	1,190,558,059.00	1,176,804,059.00	735,502,537.00
资本公积	658,350,491.68	658,581,703.96	582,365,408.53	645,468,996.32
盈余公积	314,362,940.01	314,362,940.01	226,105,100.86	166,665,968.66
未分配利润	1,446,762,312.64	1,275,719,494.31	730,881,402.45	659,295,810.50
股东权益合计	3,610,033,803.33	3,439,222,197.28	2,716,155,970.84	2,206,933,312.48
负债和股东权益合计	8,374,466,079.22	6,779,142,065.24	6,547,346,315.50	5,190,541,680.91

## （二）利润表

### 1、合并利润表

单位：元

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业总收入	1,352,665,437.73	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89	9,320,059,100.79
其中：营业收入	1,352,665,437.73	8,225,480,266.00	6,256,271,570.89	9,320,059,100.79
二、营业总成本	1,241,518,220.56	7,259,037,402.33	5,354,850,121.44	8,175,497,373.66
其中：营业成本	1,078,919,440.38	6,283,111,493.08	4,669,839,104.21	7,115,352,024.07
营业税金及附加	54,004,236.95	595,196,258.46	338,391,688.40	713,812,403.86
销售费用	23,348,966.22	125,615,426.21	98,290,358.72	73,832,198.34
管理费用	48,067,273.50	174,870,877.33	137,934,122.92	157,825,772.60

财务费用	35,990,815.58	54,716,946.81	114,992,894.31	82,978,522.57
资产减值损失	1,187,487.93	25,526,400.44	-4,598,047.12	31,696,452.22
加：公允价值变动收益				
投资收益	38,477.52	659,629,403.49	233,019,478.28	-856,919.28
三、营业利润	111,185,694.69	1,626,072,267.16	1,134,440,927.73	1,143,704,807.85
加：营业外收入	11,506,931.71	8,842,391.84	10,890,750.54	3,028,712.47
减：营业外支出	16,207.34	8,815,484.43	1,453,848.45	623,226.24
其中：非流动资产处置 净损失	1,970.28	691,053.45	136,185.29	183,009.65
四、利润总额	122,676,419.06	1,626,099,174.57	1,143,877,829.82	1,146,110,294.08
减：所得税费用	42,488,864.83	341,297,910.51	282,135,444.66	321,672,309.58
五、净利润	80,187,554.23	1,284,801,264.06	861,742,385.16	824,437,984.50
归属于母公司所有者 的净利润	82,720,435.25	1,277,775,337.61	830,837,471.35	795,814,606.91
少数股东损益	-2,532,881.02	7,025,926.45	30,904,913.81	28,623,377.59
六、每股收益：				
（一）基本每股收益	0.07	1.08	0.71	0.68
（二）稀释每股收益	0.07	1.08	0.71	0.68
七、其他综合收益	-231,212.28	-2,666,016.26	-147,893,226.43	218,582,977.91
八、综合收益总额	79,956,341.95	1,282,135,247.80	713,849,158.73	1,043,020,962.41
归属于母公司所有者 的综合收益总额	82,489,222.97	1,275,109,321.35	682,573,608.92	1,014,305,905.82
归属于少数股东的综 合收益总额	-2,532,881.02	7,025,926.45	31,275,549.81	28,715,056.59

## 2、母公司利润表

单位：元

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、营业收入	475,038,449.86	2,015,108,901.79	1,823,814,897.74	2,325,666,840.86
二、营业成本	463,975,543.48	1,965,506,830.77	1,777,884,529.78	2,285,455,238.58
营业税金及附加	899,641.44	5,140,636.12	4,831,862.05	3,563,728.57
销售费用	4,032,095.66	20,356,977.34	16,173,514.06	16,410,566.14

管理费用	9,892,826.65	44,598,993.87	37,872,707.63	65,506,737.36
财务费用	25,952,214.69	20,123,468.28	76,985,407.65	50,484,727.75
资产减值损失	-1,081,340.12	9,986,590.94	2,281,891.23	37,908,292.45
投资收益	190,024,326.40	969,000,277.74	687,256,457.06	514,971,788.19
其中：对联营企业和合 营企业的投资收益	-14,151.12	-61,814.05	-13,597,767.56	
三、营业利润	161,391,794.46	918,395,682.21	595,041,442.40	381,309,338.20
加：营业外收入	9,926,767.20	1,572,476.46	471,569.43	1,276,642.81
减：营业外支出	1,700.00	7,466,535.94	128,678.42	54,366.17
其中：非流动资产处置 净损失		55,749.14	110,630.81	44,714.19
四、利润总额	171,316,861.66	912,501,622.73	595,384,333.41	382,531,614.84
减：所得税费用	274,043.33	29,923,231.23	993,011.45	845,605.80
五、净利润	171,042,818.33	882,578,391.50	594,391,321.96	381,686,009.04
六、其他综合收益	-231,212.28	-250,004.57	3,803,541.21	218,395,877.91
七、综合收益总额	170,811,606.05	882,328,386.93	598,194,863.17	600,081,886.95

### （三）现金流量表

#### 1、合并现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	2,447,263,496.46	5,680,587,602.83	6,669,692,456.86	6,290,765,462.00
收到的税费返还	3,269,254.12	4,809,182.09	2,170,162.83	2,600,589.54
收到其他与经营活动有关的现金	58,314,010.29	1,091,927,611.00	341,660,975.29	356,834,641.12
经营活动现金流入小计	2,508,846,760.87	6,777,324,395.92	7,013,523,594.98	6,650,200,692.66
购买商品、接受劳务支付的现金	1,517,092,016.70	5,750,313,710.38	4,493,858,004.79	5,255,281,755.43
支付给职工以及为职工支	48,543,850.08	145,113,912.34	108,327,390.66	93,422,307.01

付的现金				
支付的各项税费	181,571,567.07	523,091,201.24	1,028,753,382.61	573,151,357.22
支付其他与经营活动有关的现金	141,337,977.13	621,160,049.15	333,054,140.89	282,937,109.21
经营活动现金流出小计	1,888,545,410.98	7,039,678,873.11	5,963,992,918.95	6,204,792,528.87
经营活动产生的现金流量净额	620,301,349.89	-262,354,477.19	1,049,530,676.03	445,408,163.79
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金		320,303,848.86	117,930,497.96	
取得投资收益收到的现金		12,556,959.77	319,168.09	8,631,844.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	60,993.35	12,789,501.40	612,067.75	205,344.58
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		5,399,290.82	733,200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	22,000,000.00	48,000,000.00		11,448,000.00
投资活动现金流入小计	22,060,993.35	399,049,600.85	852,061,733.80	20,285,188.58
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	50,986,069.05	108,997,534.06	62,268,409.92	47,523,847.75
投资支付的现金	1,085,000,000.00	505,572,486.64	348,185,478.69	345,773,919.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,029,864,478.08	122,306,207.70	
投资活动现金流出小计	1,135,986,069.05	1,644,434,498.78	532,760,096.31	393,297,766.75
投资活动产生的现金流量净额	-1,113,925,075.70	-1,245,384,897.93	319,301,637.49	-373,012,578.17
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		163,274,800.00		10,000,000.00
取得借款收到的现金	2,608,728,886.32	3,258,824,956.22	2,288,569,300.81	2,269,334,860.77
收到其他与筹资活动有关的现金		29,586,589.39	15,989,015.86	



筹资活动现金流入小计	2,608,728,886.32	3,451,686,345.61	2,304,558,316.67	2,279,334,860.77
偿还债务支付的现金	1,591,171,833.84	2,329,292,729.61	2,218,367,964.18	2,311,337,137.97
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	101,293,891.28	583,405,197.94	317,446,767.33	225,078,853.62
支付其他与筹资活动有关的现金	132,812,804.09	26,576,346.66	3,296,620.00	82,797,122.06
筹资活动现金流出小计	1,825,278,529.21	2,939,274,274.21	2,539,111,351.51	2,619,213,113.65
筹资活动产生的现金流量净额	783,450,357.11	512,412,071.40	-234,553,034.84	-339,878,252.88
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-92,700.45	-689,540.16	-240,741.51	-339,562.24
五、现金及现金等价物净增加额	289,733,930.85	-996,016,843.88	1,134,038,537.17	-267,822,229.50
加：期初现金及现金等价物余额	792,048,363.35	1,788,065,207.23	654,026,670.06	921,848,899.56
六、期末现金及现金等价物余额	1,081,782,294.20	792,048,363.35	1,788,065,207.23	654,026,670.06

## 2、母公司现金流量表

单位：元

项目	2014 年 1-3 月	2013 年度	2012 年度	2011 年度
一、经营活动产生的现金流量：				
销售商品、提供劳务收到的现金	378,253,357.48	1,720,648,996.52	1,676,966,992.27	2,019,734,574.25
收到的税费返还	3,269,254.12	4,752,720.38	1,742,293.83	2,600,589.54
收到其他与经营活动有关的现金	1,126,846,979.96	1,759,210,289.91	1,160,311,927.78	642,205,187.85
经营活动现金流入小计	1,508,369,591.56	3,484,612,006.81	2,839,021,213.88	2,664,540,351.64
购买商品、接受劳务支付的现金	277,487,461.81	1,857,885,473.94	1,573,164,475.11	2,073,603,232.75
支付给职工以及为职工支付的现金	9,703,544.75	31,895,581.57	28,731,072.27	28,470,655.88

支付的各项税费	24,027,678.34	22,787,822.07	13,104,552.67	17,872,074.24
支付其他与经营活动有关的现金	509,416,156.59	838,018,541.17	454,909,725.12	605,416,843.72
经营活动现金流出小计	820,634,841.49	2,750,587,418.75	2,069,909,825.17	2,725,362,806.59
经营活动产生的现金流量净额	687,734,750.07	734,024,588.06	769,111,388.71	-60,822,454.95
二、投资活动产生的现金流量：				
收回投资收到的现金			20,087,455.70	
取得投资收益收到的现金		469,526.67	263,568.45	74,467,894.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		477,150.00	54,301.35	94,508.15
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		12,900,000.00	733,200,000.00	
收到其他与投资活动有关的现金	22,000,000.00	48,000,000.00		
投资活动现金流入小计	22,000,000.00	61,846,676.67	753,605,325.50	74,562,402.15
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	511,024.13	2,769,037.51	3,249,657.46	1,666,488.20
投资支付的现金	1,085,000,000.00	190,235,900.00	314,000,400.00	317,773,919.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		1,218,374,700.00	497,250,000.00	40,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金				
投资活动现金流出小计	1,085,511,024.13	1,411,379,637.51	814,500,057.46	359,440,407.20
投资活动产生的现金流量净额	-1,063,511,024.13	-1,349,532,960.84	-60,894,731.96	-284,878,005.05
三、筹资活动产生的现金流量：				
吸收投资收到的现金		85,274,800.00		
取得借款收到的现金	975,668,776.04	1,317,436,133.64	1,039,772,532.41	1,477,692,917.19
收到其他与筹资活动有关的现金		47,623,731.02	25,666,434.00	

筹资活动现金流入小计	975,668,776.04	1,450,334,664.66	1,065,438,966.41	1,477,692,917.19
偿还债务支付的现金	520,643,830.00	1,027,583,011.14	1,012,898,641.41	992,973,240.60
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	26,450,549.83	317,971,364.46	211,669,235.34	109,539,678.42
支付其他与筹资活动有关的现金	100,654,970.35	15,805,846.66	16,795,273.43	79,439,122.06
筹资活动现金流出小计	647,749,350.18	1,361,360,222.26	1,241,363,150.18	1,181,952,041.08
筹资活动产生的现金流量净额	327,919,425.86	88,974,442.40	-175,924,183.77	295,740,876.11
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-92,762.90	-568,162.41	-120,037.66	-333,252.90
五、现金及现金等价物净增加额	-47,949,611.10	-527,102,092.79	532,172,435.32	-50,292,836.79
加：期初现金及现金等价物余额	104,604,187.25	631,706,280.04	99,533,844.72	149,826,681.51
六、期末现金及现金等价物余额	56,654,576.15	104,604,187.25	631,706,280.04	99,533,844.72

## 二、管理层讨论与分析

2002 年丰榕投资入主后，公司开始从事房地产业务并逐渐发展壮大，自 2003 年至 2013 年十一年间，房地产业务营业利润自 11,469.69 万元增长至 175,849.33 万元，年复合增长率达 31.39%。报告期内，房地产业务已成为公司主要的利润来源，2011 年-2013 年主营业务毛利占比平均超过 90%。

报告期内，公司房地产业务为公司资产及利润的主要组成部分，近年来，公司通过太阳宫新区及冠城名敦道等项目的成功运作，在业界树立起了大型综合性社区开发商的鲜明品牌。公司通过股权收购、土地竞买等方式获取了多块土地，分布在北京、南京、苏州、南通、福建等地，公司以北京、南京为重点地区，向经济发达地区的区域辐射的战略布局初步形成，并正在向中国一流上市地产蓝筹公司的战略目标迈进。公司未来将进一步扩大企业规模，坚持做大做强房地产主业，增强企业的竞争实力和抗风险能力。

报告期内，公司房地产业务稳步发展，在房地产行业面临的宏观政策及外部环境越来越复杂，未来不确定性因素日趋增多的环境下，公司坚持稳健发展的经营理念，积极练好内功，合理控制偿债风险，2011年、2012年、2013年扣除房地产预收账款后，公司资产负债率分别为54.03%、58.08%、56.87%，处于相对稳健水平。

房地产行业是资本密集型行业，公司资本规模及综合实力尚待进一步充实壮大，目前仅靠自身滚动发展难以满足公司长期发展需要。随着现有项目的持续投资及未来土地储备等所需投资，公司未来几年的资金需求量仍很大，如果本次可转债发行能够顺利实施，将有利于进一步增强公司综合实力，极大提高公司近几年的经营灵活性及主动性，完成既定的短期的发展目标，并为公司长期发展奠定坚实的基础。

## 第四节 本次募集资金运用

### 一、本次募集资金运用的基本情况

公司本次发行可转债拟募集资金不超过18亿元，将投入位于南京的冠城大通蓝郡房地产开发项目，具体如下：

项目名称	项目总投资（亿元）	募集资金投入（亿元）	项目实施主体	预计销售收入（亿元）	预计净利润（亿元）
冠城大通蓝郡	44.99	18	南京万盛置业有限公司	72.15	13.97

注：冠城大通蓝郡项目曾用名南京万盛世纪新城、冠城新地家园，项目共分 A、B、C、D 四个组团，其中 A2 组团已建设完毕，本次募集资金拟投入 A1、B、C、D 组团

募集资金到位前，公司将根据项目的实际付款进度，通过自有资金或自筹资金先行投入。募集资金到位后，将用于支付项目剩余款项及置换前期自有资金或自筹资金投入。若实际募集资金净额低于募集资金拟投入总额，公司将按照项目需要调整投资规模，募集资金不足部分由公司自筹解决。

公司将根据《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》，将本次募集资金存放于公司募集资金存储的专项账户。

本次募集资金到位后，公司拟通过委托贷款方式将资金投入募集资金投资项目的实施主体南京万盛，贷款利率不低于同期银行贷款基准利率。南京万盛少数股东史毓行已承诺将按照持有南京万盛股权的比例提供借款，借款利率与冠城大通向南京万盛提供借款的利率相同。

为确保严格履行上述承诺，史毓行进一步承诺：“1.将通过自有资金和/或通过合法途径融资，以履行上述提供资金的承诺且不谋求和接受公司提供财务资助。融资途径包括但不限于以所持南京万盛20%股权进行质押进行融资；2.如通过上述途径仍未能筹集并提供资金，同意转让持有的南京万盛股权给具备资金实力且同意承继履行上述提供资金承诺的受让方。如转让南京万盛股权，根据公司法，冠城大通享有优先购买权。”公司已出具承诺，不为史毓行提供财务资助，包括为其融资提供担保。

## 二、募集资金投资项目的具体情况

### 1、项目概况

项目总投资：449,907万元

项目建设周期：A1组团于2013年3月开工，计划2015年3月竣工；B、C、D组团已开始桩基施工，预计于2017年一季度完成全部工程建设并达到竣工验收条件

建设用地面积：544,084.74平方米

规划建筑面积：910,400.65平方米

预计销售额：721,483万元

### 2、项目开发主体及批准证书

#### （1）开发主体

本项目开发主体为公司的控股孙公司南京万盛。南京万盛成立于1997年11月，注册资本10,000万元，公司全资子公司福建华事达持有其80%股权，自然人史毓行持有20%股权。

南京万盛持有《房地产开发企业资质证书》，资质等级为贰级，证书有效期至2016年7月11日。

#### （2）批准证书

项目立项	《关于同意开发建设六合经济开发区江北大道之东、雍六路之西、蒋湾路以北地块项目的批复》（六管委发（2003）97号）
国有土地使用权证	《国有土地使用证》（宁六国用（2011）第01092、01093、01094、01095号）
建设用地规划许可证	《建设用地规划许可证》（六规土（2003）开字088号）
建设工程规划许可证	《建设工程规划许可证》（开发区建字第320116200881005号、320116200881005号-1、320116201410156号、320116201410182号）
建筑工程施工许可证	《建筑工程施工许可证》（320116020130018）
预售许可证	《预售许可证》（宁房销第2013400012号、2013400018号）

### 3、项目位置及周边环境

### （1）项目位置

本项目位于南京市六合区经济开发区，地处江北新区规划范围内。具体座落为六合区龙池街道雄州南路333号，西望龙池湖，东靠宁连高速，北靠雄洲古镇，西靠江北大道及建设中的“宁天”城际高铁。项目用地四至为：西至江北大道、北至龙城路、东至现状高压线、南至蒋湾路。



### （2）周边交通

本项目周边交通便捷。项目紧邻江北大道、宁连、宁通、宁淮等高级公路及南京长江二桥。项目周边设有“宁天”城际高铁及六合开发区公交站，北侧建有长途汽车站，并有宁六公路、宁连高速、白果南路三条城市干道。

### （3）周边环境及配套

本项目沿江北大道一侧为绿化带及水域，地块东面沿宁连高速为50米城市绿化带。项目西、南侧已基本发展成熟，有若干已基本开发完成的住宅项目。

项目距江北最大天然湖——龙池湖约0.5公里，紧邻六合区政府、中北江北客运站，享受六合区商业配套。项目周围有沪江商贸城、江北农副产品百货批发市场、阿尔卡地亚五星级酒店及其他配套商业。周边有幼儿园、小学、中学等学区配套及医疗配套。

总体来看，项目周边环境和配套仍具有进一步发展的潜力。

#### 4、项目开发周期及进度

A1 组团已于 2013 年 3 月开工，计划于 2015 年 3 月底全部竣工，2015 年 6 月底交付使用。

B、C、D 组团已开始桩基施工，预计于 2017 年一季度完成全部工程建设并达到竣工验收条件。

#### 5、项目经济效益

项目	总额（万元）
收入	721,483
成本	449,907
税金及附加	40,403
土地增值税	44,864
利润总额	186,309
所得税	46,577
税后利润	139,731
总投资利润率	41.41%
总投资净利润率	31.06%



## 第五节 备查文件

- 一、公司最近三年的财务报告及审计报告；
- 二、保荐人出具的发行保荐书；
- 三、法律意见书及律师工作报告；
- 四、注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告；
- 五、资信评级报告；
- 六、中国证监会核准本次发行的文件；
- 七、其他与本次发行有关的重要文件。

查阅地点：

---

### 发行人

---

冠城大通股份有限公司

电 话：0591-83350026

联系人：肖林寿、余坦锋

地 址：福州市五一中路 32 号元洪大厦 26 层

---

### 保荐人（主承销商）

---

中信证券股份有限公司

电 话：010-60833022

联系人：彭捷

地 址：北京市朝阳区亮马桥路 48 号中信证券大厦

---

查询网站：[www.sse.com.cn](http://www.sse.com.cn)

（此页无正文，为《冠城大通股份有限公司公开发行可转换公司债券募集说明书摘要》之盖章页）

冠城大通股份有限公司

