

江苏中南建设集团股份有限公司非公开发行股票预案

| 项目 | 金额(万元) |
|----------|---------|
| 销售收入(万元) | 681163 |
| 净利润(万元) | 1096218 |
| 销售毛利率(%) | 33.96 |
| 销售净利率(%) | 16.09 |

(二)常熟中南世纪城

| 项目 | 金额(万元) |
|----------|---------|
| 销售收入(万元) | 681163 |
| 净利润(万元) | 1096218 |
| 销售毛利率(%) | 33.96 |
| 销售净利率(%) | 16.09 |

| | |
|----------|------------------|
| 项目名称 | 常熟中南世纪城 |
| 规划占地面积 | 590066平方米 |
| 总建筑面积 | 1311963平方米 |
| 项目总投资 | 651752.06万元 |
| 预计销售额 | 916963万元 |
| 项目建设年限 | 5年 |
| 项目开发经营主体 | 常熟中南世纪城房地产开发有限公司 |

2.项目简要描述
常熟中南世纪城项目位于江苏省常熟市,青墩塘以北,新世纪大道以东,泰山路以西,常兴河以南。项目用地面积约为690066平方米,土地用途为住宅用地、商业用地。商业建筑面积比例10%—12%。土地使用年限为出让年限:住宅用地70年,商业用地40年。幼儿园、托儿所占地约20亩左右,建筑面积约7200平方米。
总占地面积15.16,北地块16.18(不包括地下建筑面积),建筑密度,不大于25%。绿地率:绿地率不小于30%,南北两居住地块地块绿地率均不小于35%,均需设置集中绿地。
规划总建筑面积1311963平方米,地上建筑面积997544平方米,其中各类住宅871862平方米,商业112141平方米,其他公用建筑13821平方米,地下建筑面积314409平方米,其中地下室224070平方米。

3.项目市场前景分析

(1)常熟城市经济概况
常熟市位于江苏省东南部,东邻太仓,南接昆山,苏州,西连无锡、江阴,北濒长江黄金水道,与南通隔江相望,距上海市100公里。全市现有土地总面积1094平方公里,全市户籍总人口为104.77万人,其中城镇人口65.26万人,城市化率为62.3%。
全市经济保持稳定较快增长。2008年,全市实现地区生产总值1150.02亿元,按可比价计算比上年增长14.0%,其中第一产业增加值19.01亿元,增长0.5%;第二产业增加值670.99亿元,增长13.1%;第三产业增加值460.03亿元,增长17.0%。三次产业比例由上年的1.9:58.1:39.2调整为1.7:58.3:40.0,经济结构调整和增长方式转变取得新进展。

常熟三大产业GDP都以18%的增长率迅速增长,三大产业收入也在持续增长。2007年常熟人均GDP突破12000美元,是同期深圳人均GDP水平的1.2倍,上海的1.6倍;人民的生活动水平也处于相当高的水准。

2006—2007,2008年财政收入分别为101.72亿元、128.08亿元、162.79亿元,人均可支配收入分别为19308元、22001元、24902元。几年来,常熟的财政收入和人均支配收入每年都有一定幅度的增长,经济水平和收入都在迅速提高。

(2)常熟房地产市场

2008年度,常熟全年完成房地产总投资74.73亿元,同比增长20.1%;全年公开出让国有土地使用权37宗,土地使用权出让总面积8407万平方米,同比增长34%;商品房房屋面积703.20万平方米,同比增长26.1%;商品房新开工面积306.89万平方米,同比增长19.8%;商品房竣工面积158.42万平方米,同比增长15.1%;预售商品房供应量。全年核准上市房的预售商品房面积21.06万平方米。

全年商品房销售面积120.62万平方米(其中中期房为91.12万平方米,现房为29.50万平方米)。从用途来分:住宅占74.03%,商业用房占22.45%,办公楼占2.8%,其他占0.72%。从区域来分:市区占70.53%,乡区占29.47%,从购房对象(按身份证)来分:本市占58%,外地占42%。

(3)城市发展规划

常熟市中心城市未来空间的发展方向是:向东接轨上海,提升发展层次,建设沪宁宁发展轴,向东发展为新的行政中心;向北呼应沿江开发,拓展发展腹地,建设商贸物流核心区,严格保护西部生态区,努力维护“四角山水”城市空间格局;以生态旅游、科技教育为主要功能,塑造优化南部空间。

(4)项目优势介绍

①地块周边为城市主干道,紧临新世纪大道,规划有轻轨停靠站,交通便利,区域文化氛围较浓。项目位于常熟规划中的文化片区,未来CBD核心区域,具有良好的发展潜力和区位优势明显。本项目所处位置优越,未来的常熟市政府、体育中心等都将搬迁至此;

②本项目的另一个核心竞争优势生态环境资源。本项目南北两面临水,项目内部拥有丰富的天然资源,符合当地居住人群习惯。地块四周北面为常熟河,南面为青墩塘,地块中间一条天然河渠,临水的独特优势具有良好景观优势,利于开发大规模高档住宅社区。③交通非常便利,紧邻常熟主干道新世纪大道;周边有多条公交线路,通往市区各个方向。

④宗地的市场认可度较高,其在区域因优越的环境,赢得了常熟市场购房者的广泛认可;

⑤公司的品牌优势,已有的操作经验,为产品品质打下了良好的基础,同时也提高了客户的信心。

⑥本项目位于中海建筑风格,个性化产品设计也是一个很有竞争力的优势所在。从区域市场的产品现状来看,本项目的户型设计充满了人性化,细节之处都体现了对居住者生活的关心。

4.项目资格文件取得情况

| 证书名称 | 证书编号 |
|-----------|---------------------|
| 土地证 | 常国用(2007)第 002622 号 |
| | 常国用(2007)第 002623 号 |
| | 常国用(2007)第 002624 号 |
| | 常国用(2007)第 002625 号 |
| 土地使用证 | 常国用(2007)第 002626 号 |
| | 常国用(2007)第 002627 号 |
| 建设用地规划许可证 | 常规地用(2007)0075 号 |
| | 常规总 20080017 号 |
| 建设工程规划许可证 | 常规总 20080067 号 |
| | 320581200703070119 |
| 商品房预售许可证 | 320581200803270201 |
| | 常房预售字(2008)第 049 号 |

注:其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

| |
|--------------|
| 5.项目投资估算 |
| 常熟中南世纪城投资估算表 |

| 序号 | 项目名称 | 投资金额(万元) |
|----|--------------|-----------|
| 1 | 土地价款 | 294001.65 |
| 2 | 项目前期费用 | 6191.02 |
| 3 | 政府规费 | 6295.26 |
| 4 | 市政工程配套费用 | 26635.57 |
| 5 | 建筑安装工程费用 | 256971.51 |
| 6 | 开发期间接费用和期间费用 | 23239.05 |
| 7 | 总计 | 651752.05 |

6.项目进展及资金筹措安排
本项目已开工建设。项目已投入资金125896万元,其中土地款104058万元,建安成本38566万元。项目计划使用募集资金3亿元,其余资金公司将采用自有资金和银行借贷等方式解决。

7.项目经济评价
项目预计可实现销售收入约916963万元,实现净利润154199.3万元,项目经济效益良好,具体如下表:

| 项目 | 金额(万元) |
|----------|----------|
| 销售收入(万元) | 916963 |
| 净利润(万元) | 154199.3 |
| 销售毛利率(%) | 31.46 |
| 销售净利率(%) | 16.81 |

(一)镇江中南世纪城

| 序号 | 项目名称 | 投资金额(万元) |
|----|--------------|-----------|
| 1 | 土地价款 | 102949.09 |
| 2 | 项目前期费用 | 4372.35 |
| 3 | 市政工程配套费 | 14687.21 |
| 4 | 建筑安装工程费用 | 143739.68 |
| 5 | 开发期间接费用和期间费用 | 14378.71 |
| 6 | 总计 | 280127.04 |

6.项目进展及资金筹措安排
本项目已开工建设。截至目前共投入资金121692万元,其中土地款103179万元,建安成本7687万元。项目计划使用募集资金2亿元,其余资金公司将采用贷款方式等其他方式解决。

7.项目经济评价
项目预计可实现销售收入约359457.39万元,实现净利润41974.21万元,项目经济效益良好,具体如下表:

| 项目 | 金额(万元) |
|----------|-----------|
| 销售收入(万元) | 359457.39 |
| 净利润(万元) | 41974.21 |
| 销售毛利率(%) | 26.07 |
| 销售净利率(%) | 11.68 |

(四)中南·江山半岛

| 项目名称 | 投资金额(万元) |
|----------|---------------|
| 规划占地面积 | 226042平方米 |
| 总建筑面积 | 374172平方米 |
| 项目总投资 | 149128万元 |
| 预计销售额 | 191000万元 |
| 项目建设年限 | 4年 |
| 项目开发经营主体 | 华中中南房地产开发有限公司 |

2.项目简要描述

中南·江山半岛项目所处江苏省西南部,长江西岸,东临最大直径直道95.6公里,南北最大直径直道76.9公里。东南接扬州市,西邻南京市,北与扬州市、泰州市隔江相望。全市土地总面积3847平方公里,占全省3.74%。镇江市地处沪宁工业带、长江和运河十字交汇点,具备发展基础工业必要的港口、交通、能源、水利、用地及城市依托等优势条件。镇江在历史上就是江南北两面的重要商品集散地,市场发达,商贸流通发达。镇江经济发达,电子、造纸、化工、机械、建材是重要的支柱产业。

2008年,全年实现地区生产总值1408.14亿元,按可比价计算:比上年增长12.8%,其中:第一产业增加值51.08亿元,增长5.1%;第二产业增加值943.4亿元,增长12.3%,其中工业增加77.67亿元,增长13.2%;第三产业增加值413.68亿元,增长14.5%。人均地区生产总值4647.3元,按当年汇率折算:为6794美元。经济持续快速增长,非公有制经济发展不断加快,全民民营经济实现增加值767.96亿元,比上年增长13.2%,对经济增长的贡献率57.4%,占全市GDP比重54.5%,比上年提高0.4个百分点;经济结构进一步优化,第三产业持续发展快于经济总体水平,三次产业结构由上年的3.8:59.8:36.4调整为3.6:59.9:36.5;经济发展方式积极转变,内需拉动作用不断增强,消费率比上年提高15个百分点。

2009年1—4月份镇江商品房销售势头强劲,全市累计实现商品房销售7674套,比上年同期增长70.3%,实现销售面积95.57万平方米,比上年同期增长83%,实现销售额36.04亿元,比上年同期增长104.5%,增幅分别比上年同期增长34.4个百分点、34.3个百分点和41.6个百分点。在商品房销售中:实现住宅销售面积90.01万平方米,比上年同期增长84.7%,实现销售额30.83亿元,比上年同期增长98.5%;特别是别墅、高档公寓的销售更为火爆,1—4月全市实现销售面积5.04万平方米,比上年同期增长1.1倍,实现销售额3.13亿元,比上年同期增长1.5倍。

(3)项目情况介绍

项目位于市区区位优势,交通方便(距大市口15分钟车程,4.104路公交车通过),周边景观资源丰富(远可眺望镇江、焦山风景区,近可赏焦象山、何山绿岛),区域生态配套设施齐(易初莲花超市等商业设施),是生活的理想地段。

公司中南世纪城的品牌区域市场认可度较高,其在区域因优越的环境,赢得了市场的广泛认可。

4.项目资格文件取得情况

| 证书名称 | 证书编号 |
|-----------|----------------------|
| 土地证 | 镇国用(2006)第 1160656 号 |
| | 镇国用(2006)第 1160657 号 |
| | 镇国用(2006)第 1160683 号 |
| | 镇国用(2007)第 4176 号 |
| 建设用地规划许可证 | 镇规地(06)107 号 |
| | 镇规建(07)093 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)072 号 |
| | 镇规建(07)073 号 |
| 商品房预售许可证 | 镇规建(07)158 号 |
| | 镇规建(07)159 号 |
| 土地使用证 | 镇规建(07)160 号 |
| | 镇规建(07)181 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)182 号 |
| | 镇规建(07)187 号 |
| 建设用地规划许可证 | 镇规建(07)188 号 |
| | 镇规建(07)189 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)303 号 |
| | 镇规建(07)304 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)305 号 |
| | 镇规建(08)001 号 |
| 商品房预售许可证 | 镇规建(08)002 号 |
| | 镇规建(08)003 号 |
| 商品房预售许可证 | 镇规建(08)004 号 |
| | 镇规建(08)005 号 |

镇规建(08)006号

镇规建(08)007号

镇规建(08)008号

镇规建(08)009号

镇规建(08)010号

镇规建(08)011号

镇规建(08)012号

镇规建(08)013号

镇规建(08)014号

镇规建(08)015号

镇规建(08)016号

镇规建(08)017号

镇规建(08)018号

镇规建(08)019号

镇规建(08)020号

镇规建(08)021号

镇规建(08)022号

镇规建(08)023号

镇规建(08)024号

镇规建(08)025号

镇规建(08)026号

镇规建(08)027号

镇规建(08)028号

镇规建(08)029号

镇规建(08)030号

镇规建(08)031号

镇规建(08)032号

镇规建(08)033号

镇规建(08)034号

镇规建(08)035号

镇规建(08)036号

镇规建(08)037号

镇规建(08)038号

镇规建(08)039号

镇规建(08)040号

镇规建(08)041号

镇规建(08)042号

镇规建(08)043号

镇规建(08)044号

镇规建(08)045号

镇规建(08)046号

镇规建(08)047号

镇规建(08)048号

镇规建(08)049号

镇规建(08)050号

镇规建(08)051号

镇规建(08)052号

镇规建(08)053号

镇规建(08)054号

镇规建(08)055号

镇规建(08)056号

| |
|----------------------|
| 321100200703100003A |
| 321100200706290001A |
| 3211002007083100001A |
| 3211002007101800002A |
| 3211002007101800003A |
| 211002008042100002A |
| 211002008011600002A |
| 211002008011600001A |
| 211002007121900003A |
| 211002008070800002A |

| |
|---------------|
| 镇房第 0710090 号 |
| 镇房第 0710073 号 |
| 镇房第 0710116 号 |
| 镇房第 0710151 号 |
| 镇房第 0710140 号 |
| 镇房第 0810006 号 |
| 镇房第 0810035 号 |

注:其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

5.项目投资估算

| 序号 | 项目名称 | 投资金额(万元) |
|----|--------------|-----------|
| 1 | 土地价款 | 102949.09 |
| 2 | 项目前期费用 | 4372.35 |
| 3 | 市政工程配套费 | 14687.21 |
| 4 | 建筑安装工程费用 | 143739.68 |
| 5 | 开发期间接费用和期间费用 | 14378.71 |
| 6 | 总计 | 280127.04 |

6.项目进展及资金筹措安排
本项目已开工建设。截至目前共投入资金121692万元,其中土地款103179万元,建安成本7687万元。项目计划使用募集资金2亿元,其余资金公司将采用贷款方式等其他方式解决。

7.项目经济评价

项目预计可实现销售收入约359457.39万元,实现净利润41974.21万元,项目经济效益良好,具体如下表:

| 项目 | 金额(万元) |
|----------|-----------|
| 销售收入(万元) | 359457.39 |
| 净利润(万元) | 41974.21 |
| 销售毛利率(%) | 26.07 |
| 销售净利率(%) | 11.68 |

(四)中南·江山半岛

| 项目名称 | 投资金额(万元) |
|----------|---------------|
| 规划占地面积 | 226042平方米 |
| 总建筑面积 | 374172平方米 |
| 项目总投资 | 149128万元 |
| 预计销售额 | 191000万元 |
| 项目建设年限 | 4年 |
| 项目开发经营主体 | 华中中南房地产开发有限公司 |

2.项目简要描述

中南·江山半岛项目所处江苏省西南部,长江西岸,东临最大直径直道95.6公里,南北最大直径直道76.9公里。东南接扬州市,西邻南京市,北与扬州市、泰州市隔江相望。全市土地总面积3847平方公里,占全省3.74%。镇江市地处沪宁工业带、长江和运河十字交汇点,具备发展基础工业必要的港口、交通、能源、水利、用地及城市依托等优势条件。镇江在历史上就是江南北两面的重要商品集散地,市场发达,商贸流通发达。镇江经济发达,电子、造纸、化工、机械、建材是重要的支柱产业。

2008年,全年实现地区生产总值1408.14亿元,按可比价计算:比上年增长12.8%,其中:第一产业增加值51.08亿元,增长5.1%;第二产业增加值943.4亿元,增长12.3%,其中工业增加77.67亿元,增长13.2%;第三产业增加值413.68亿元,增长14.5%。人均地区生产总值4647.3元,按当年汇率折算:为6794美元。经济持续快速增长,非公有制经济发展不断加快,全民民营经济实现增加值767.96亿元,比上年增长13.2%,对经济增长的贡献率57.4%,占全市GDP比重54.5%,比上年提高0.4个百分点;经济结构进一步优化,第三产业持续发展快于经济总体水平,三次产业结构由上年的3.8:59.8:36.4调整为3.6:59.9:36.5;经济发展方式积极转变,内需拉动作用不断增强,消费率比上年提高15个百分点。

2009年1—4月份镇江商品房销售势头强劲,全市累计实现商品房销售7674套,比上年同期增长70.3%,实现销售面积95.57万平方米,比上年同期增长83%,实现销售额36.04亿元,比上年同期增长104.5%,增幅分别比上年同期增长34.4个百分点、34.3个百分点和41.6个百分点。在商品房销售中:实现住宅销售面积90.01万平方米,比上年同期增长84.7%,实现销售额30.83亿元,比上年同期增长98.5%;特别是别墅、高档公寓的销售更为火爆,1—4月全市实现销售面积5.04万平方米,比上年同期增长1.1倍,实现销售额3.13亿元,比上年同期增长1.5倍。

(3)项目情况介绍

项目位于市区区位优势,交通方便(距大市口15分钟车程,4.104路公交车通过),周边景观资源丰富(远可眺望镇江、焦山风景区,近可赏焦象山、何山绿岛),区域生态配套设施齐(易初莲花超市等商业设施),是生活的理想地段。

公司中南世纪城的品牌区域市场认可度较高,其在区域因优越的环境,赢得了市场的广泛认可。

4.项目资格文件取得情况

| 证书名称 | 证书编号 |
|-----------|----------------------|
| 土地证 | 镇国用(2006)第 1160656 号 |
| | 镇国用(2006)第 1160657 号 |
| | 镇国用(2006)第 1160683 号 |
| | 镇国用(2007)第 4176 号 |
| 建设用地规划许可证 | 镇规地(06)107 号 |
| | 镇规建(07)093 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)072 号 |
| | 镇规建(07)073 号 |
| 商品房预售许可证 | 镇规建(07)158 号 |
| | 镇规建(07)159 号 |
| 土地使用证 | 镇规建(07)160 号 |
| | 镇规建(07)181 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)182 号 |
| | 镇规建(07)187 号 |
| 建设用地规划许可证 | 镇规建(07)188 号 |
| | 镇规建(07)189 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)303 号 |
| | 镇规建(07)304 号 |
| 建设工程规划许可证 | 镇规建(07)305 号 |
| | 镇规建(08)001 号 |
| 商品房预售许可证 | 镇规建(08)002 号 |
| | 镇规建(08)003 号 |
| 商品房预售许可证 | 镇规建(08)004 号 |
| | 镇规建(08)005 号 |

镇规建(08)006号

镇规建(08)007号

镇规建(08)008号

镇规建(08)009号

镇规建(08)010号

镇规建(08)011号

镇规建(08)012号

镇规建(08)013号

镇规建(08)014号

镇规建(08)015号

镇规建(08)016号

镇规建(08)017号

镇规建(08)018号

镇规建(08)019号

镇规建(08)020号

镇规建(08)021号

镇规建(08)022号

镇规建(08)023号

镇规建(08)024号

镇规建(08)025号

镇规建(08)026号

镇规建(08)027号

镇规建(08)028号

镇规建(08)029号

镇规建(08)030号