南京栖霞建设股份有限公司 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,全体监事和高级管理人员列席董事会会议。

1.3 南京立信永华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 公司负责人陈兴汉女士,主管会计工作负责人干泳星女士及会计机构负责人(会计主管人员)袁翠玲女士声明: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	栖霞建设
股票代码	600533
上市交易所	上海证券交易所
注册地址和办公地址	南京市和燕路 251 号;南京市龙蟠路 9 号
邮政编码	210037
公司国际互联网网址	www.chixia.com
电子信箱	600533@chixia.com

2.2 联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王建优先生	周文龙先生
联系地址	江苏省南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 21 楼证券投资部	江苏省南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 21 楼证券投资部
电话	025-85600533	025-85600533
传真	025-85502482	025-85502482
电子信箱	invest@chixia.com	invest@chixia.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	2,856,800,795.95	2,312,659,434.60	23.53	1,328,330,938.07
利润总额	630,740,151.40	370,824,618.76	70.09	233,448,043.56
归属于上市公司股东的净利润	343,518,368.24	231,641,363.42	48.3	152,384,312.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	343,539,525.30	225,980,791.84	52.02	148,759,883.44
经营活动产生的现金流量净额	-726,420,801.70	209,089,938.74	-447.42	-20,026,418.54
	2007年末	2006年末	本年末比上年末增减(%)	2005年末
总资产	6,389,991,940.80	4,869,366,435.41	31.23	4,138,536,856.23
所有者权益(或股东权益)	1,628,971,999.07	1,431,253,630.83	13.81	698,771,558.20

报告期内,公司对 2006 年度的会计数据和财务指标进行了追溯调整。以 2006 年度调整前的归属于上市公司股东的净利润为基数来计算,报告期内净利润同比增加 50.99%。

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	0.848	0.635	33.54	0.7256
稀释每股收益	0.848	0.635	33.54	0.7256
扣除非经常性损益后的基本每股收益	0.848	0.619	37	0.7084
全面摊薄净资产收益率	21.09	16.18	增加 4.91 个百分点	0.2181
加权平均净资产收益率	22.81	24.73	减少 1.92 个百分点	0.2374
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率	21.09	15.79	增加 5.3 个百分点	0.2129
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率	22.81	24.12	减少 1.31 个百分点	0.2317
每股经营活动产生的现金流量净额	-1.794	0.516	-447.42	-0.095
	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	4.02	3.53	13.88	3.327

2007 年度每股经营活动产生的现金流量净额与 2006 年度相比产生了重大差异,主要原因是报告期内公司土地储备大幅增加,需支付大量土地出让金,导致现金流量净额为负值。

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	0
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	0
委托投资损益	0
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-31,577.70
减:非经常性损益影响所得税额	10,420.64
合计	-21,157.06

采用公允价值计量的项目

□适用 √不适用

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	199,800,000	49.33				-37,067,400	-37,067,400	162,732,600	40.18
3、其他内资持股	90,000,000	22.22				-90,000,000	-90,000,000	0	0
其中:									
境内法人持股	90,000,000	22.22				-90,000,000	-90,000,000	0	0
境内自然人持股									
4、外资持股									
其中:									
境外法人持股									
境外自然人持股									
有限售条件股份合计	289,800,000	71.55				-127,067,400	-127,067,400	162,732,600	40.18
二、无限售条件流通股份									
1、人民币普通股	115,200,000	28.44				127,067,400	127,067,400	242,267,400	59.82
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	115,200,000	28.44				127,067,400	127,067,400	242,267,400	59.82
三、股份总数	405,000,000	100.00						405,000,000	100.00

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
南京栖霞建设集团有限公司	135,768,240	15,750,000		120,018,240	股权分置改革	2007年1月23日
南京新港高科技股份有限公司	58,421,520	15,750,000		42,671,520	股权分置改革	2007年1月23日
南京市栖霞区国有资产投资中心	1,998,000	1,980,000		18,000	股权分置改革	2007年1月23日
南京市园林实业总公司	1,998,000	1,980,000		18,000	股权分置改革	2007年1月23日
东南大学建筑设计研究所	855,000	855,000			股权分置改革	2007年1月23日
南京栖霞建设集团物资供销有限公司	759,240	752,400		6,840	股权分置改革	2007年1月23日
国泰君安证券股份有限公司	9,000,000	9,000,000			非公开发行	2007年8月27日
三峡财务有限责任公司	8,100,000	8,100,000			非公开发行	2007年8月27日
南京仙林房地产开发有限公司	7,500,000	7,500,000			非公开发行	2007年8月27日
中国人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－005L－FH001 沪	7,500,000	7,500,000			非公开发行	2007年8月27日
中国工商银行－南方稳健成长贰号证券投资基金	7,500,000	7,500,000			非公开发行	2007年8月27日
中国工商银行－同益证券投资基金	7,500,000	7,500,000			非公开发行	2007年8月27日
交通银行－科瑞证券投资基金	6,150,000	6,150,000			非公开发行	2007年8月27日
中国工商银行－天元证券投资基金	6,000,000	6,000,000			非公开发行	2007年8月27日
中国人寿保险(集团)公司—传统—普通保险产品	6,000,000	6,000,000			非公开发行	2007年8月27日
招商证券股份有限公司	6,000,000	6,000,000			非公开发行	2007年8月27日
兵器财务有限责任公司	6,000,000	6,000,000			非公开发行	2007年8月27日
裕隆证券投资基金	4,500,000	4,500,000			非公开发行	2007年8月27日
全国社保一零三组合	3,750,000	3,750,000			非公开发行	2007年8月27日
中国工商银行—南方避险增值基金	3,000,000	3,000,000			非公开发行	2007年8月27日
中国人寿股份有限公司—传统—普通保险—005L—CT001	1,500,000	1,500,000			非公开发行	2007年8月27日
合计	289,800,000	127,067,400		162,732,600	—	—

4.2 股东数量和持股情况

单位:股

报告期末股东总数						27,688
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	报告期内增减	持有有限售条件股份数量	质押或冻结的股份数量
南京栖霞建设集团有限公司	国有法人	33.52	135,768,240	0	120,018,240	无
南京新港高科技股份有限公司	国有法人	14.43	58,421,520	0	42,671,520	无
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	其他	2.36	9,541,642	9,541,642	0	未知
国泰君安证券股份有限公司	其他	2.22	9,000,000	-300	0	未知
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金	其他	2.14	8,651,305	8,651,305	0	未知
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	其他	2.04	8,260,755	8,260,755	0	未知
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金	其他	1.86	7,526,684	7,526,684	0	未知
南京仙林房地产开发有限公司	其他	1.85	7,500,000	0	0	未知
中国人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－005L－FH001 沪	其他	1.85	7,500,000	0	0	未知
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	其他	1.73	7,006,399	7,006,399	0	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
南京栖霞建设集团有限公司	15,750,000	人民币普通股
南京新港高科技股份有限公司	15,750,000	人民币普通股
上海浦东发展银行－广发小盘成长股票型证券投资基金	9,541,642	人民币普通股
国泰君安证券股份有限公司	9,000,000	人民币普通股
中国农业银行－大成创新成长混合型证券投资基金	8,651,305	人民币普通股
中国建设银行－鹏华价值优势股票型证券投资基金	8,260,755	人民币普通股
中国工商银行－广发大盘成长混合型证券投资基金	7,526,684	人民币普通股
中国人寿保险股份有限公司－分红－团体分红－005L－FH001 沪	7,500,000	人民币普通股
南京仙林房地产开发有限公司	7,500,000	人民币普通股
中国建设银行－华夏红利混合型开放式证券投资基金	7,006,399	人民币普通股
上述股东关联关系或一致行动关系的说明	前十名无限售条件股东中,南京新港高科技股份有限公司系南京仙林房地产开发有限公司的控股股东,广发小盘成长股票型证券投资基金和广发大盘成长混合型证券投资基金均为广发基金管理有限公司旗下的基金,其他股东间未知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:南京栖霞建设集团有限公司

法人代表:江劲松

注册资本:189,625,000 元

成立日期:1993 年 9 月 7 日

主要经营业务或管理活动:房地产项目开发、建设、销售、租赁及售后服务;工程建设管理;建筑材料、装饰材料、照明灯具、金属材料、百货销售,室内装饰设计、实业投资。

(2)法人实际控制人情况

实际控制人名称:南京市栖霞区国有资产投资中心

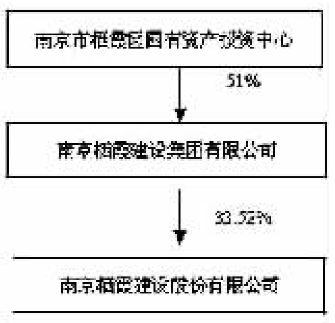
法人代表:陈发喜

注册资本:60,000,000 元

成立日期:1999 年 10 月 13 日

主要经营业务或管理活动:受区政府委托,负责管理、经营区属国有经营性资产;持有授权范围内公司、企业的国有产权;决定授权范围内国有资产转让、兼并,向各类企业进行投资。参股、控股等资本经营活动;收缴国有资产收益。

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	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	股份增减数	变动原因	报告期内从公司领取的报酬总额(万元)(税前)	是否在股东单位或其他关联单位领取报酬、津贴
陈兴汉	董事长	女	61	2005年12月23日	2008年12月22日					59.11	否
江劲松	董事	男	39	2005年12月23日	2008年12月22日						否
干泳星	董事	女	51	2005年12月23日	2007年9月17日						否
徐水炎	董事	男	44	2005年12月23日	2007年9月17日	4500	3000	-1500	售出		是
范业铭	董事	男	44	2007年9月17日	2008年12月22日						否
徐益民	董事	男	46	2005年12月23日	2008年12月22日						是
肖宝民	董事	男	45	2007年3月6日	2007年9月17日						是
何金耿	董事	男	39	2005年12月23日	2007年3月6日						是
刘志彪	独立董事	男	49	2005年12月23日	2008年12月22日					5	否
安同良	独立董事	男	42	2005年12月23日	2008年12月22日					5	否
王跃堂	独立董事	男	44	2005年12月23日	2008年12月22日					5	否
李云	监事会主席	男	55	2005年12月23日	2008年12月22日					22.64	否
夏卫东	监事	男	60	2005年12月23日	2007年9月17日					13.54	否
徐水炎	监事	男	44	2007年9月17日	2008年12月22日						是
陆阳俊	监事	男	37	2006年12月5日	2008年12月22日						是
江劲松	总裁	男	39	2006年11月15日	2008年12月22日					47.93	否
范业铭	常务副总裁兼总工程师	男	44	2005年12月23日	2008年12月22日					38.9	否
干泳星	副总裁兼总会计师	女	51	2005年12月23日	2008年12月22日					32.14	否
王建优	副总裁兼董事会秘书	男	44	2005年12月23日	2008年12月22日					33.7	否
合计	/	/	/	/	/				/	262.96	/

§6 董事会报告

6.1 管理层讨论与分析

(一)宏观政策、市场环境变化及对公司的影响分析

2007 年,国家出台了一系列宏观调控政策,宏观调控日益成为房地产行业发展的常态。面对宏观调控对行业的影响,管理层认为:一方面,宏观调控政策将进一步规范行业竞争秩序,有利于营造长期稳定健康发展的房地产市场;另一方面,宏观调控加剧了行业竞争,竞争格局的变化使得房地产行业进入一个分化与整合的时代。对于公司来说,宏观调控不仅意味着挑战,更孕育了难得的发展机遇。如何在这一大的时代背景下理性地判断行业走势,培育自身的核心竞争力,将决定公司的未来发展和可持续增长。

2007 年以来国家推出的主要房地产调控政策及其对公司的影响有:

1、2007 年 1 月,国家税务总局发布《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》,要求正式对房地产开发企业进行土地增值税清算。

对公司的影响:公司每个项目都按规定预交了土地增值税,报告期内,并按照清算政策的要求预提了土地增值税。公司从 2000 年起通过市场招拍挂拿地,建设项目中中小户型中低价位产品比例较大,利润率处于行业合理水平。因此,管理层认为,土地增值税清算总体对公司影响不大。

2、2007 年 8 月,国务院发布《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》,明确把解决城市低收入家庭住房困难作为住房制度改革的重要内容。11 月,建设部等七部门联合发布了《经济适用住房管理办法》,要求经济适用房供应对象要与廉租住房保障对象相衔接。经济适用房、廉租房、限价房的无缝对接,使社会保障性住房有了一个系统的体系。

对公司的影响:管理层认为,这方面的政策调控与公司对行业的判断是一致的。早在 2003 年,公司就已开始参与政府保障住房的建设,并将其拓展成为公司新的盈利渠道,在政府保障房建设方面形成了自身的先发优势。且由于政府保障住房与商品住房的目标客户群体不同,不存在明显的替代效应,因此政府保障住房的建设并不影响公司在中高端市场的开发力度。

3、2007 年 9 月,国土资源部下发通知,要求各地加大闲置土地处置力度,特别解决房地产开发领域的土地闲置问题。同月,国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》,规定土地受让方未缴清全部土地出让价款,不得向其发放国有建设用地使用权证书。2008 年 1 月,国务院又发布了《关于促进节约集约用地的通知》,明确指出,对闲置房地产用地要征缴增值地价;金融机构对房地产项目开发过慢的企业应审慎贷款和核准融资;对违法用地项目不得提供贷款和上市融资。

对公司的影响:目前公司的所有房地产项目均按照土地出让合同或与政府的其他有关约定进行开发建设,不存在闲置房地产用地的情况。未来公司将继续依法按计划进行房地产项目开发,不会有相应的贷款和融资风险。

4、2007 年 9 月,中国人民银行、中国银监会联合发布《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》,提高了申请购买第二套以上住房的贷款条件。随后 12 月又发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的补充通知》,对第二套房贷政策进行了进一步明确。

对公司的影响:管理层认为,第二套房贷新政的目的是压制房地产投资、打击投机行为,这将有利于抑制房地产价格的过快上涨,净化市场环境。此项政策的出台短期内给购房者造成了一定的观望心理,但长期来看对自住型的住房需求影响不大。就公司项目而言,根据近 5 年来二手房市场和租赁市场数据分析,购买公司商品房的客户 90%以上为自住型,且总体按揭比例不到 40%。此外,2008 年 2 月南京市已放开公积金贷款的限制(市民可二次使用公积金贷款,且家庭贷款额度上限提高到 40 万元),这进一步保证了自住型的住房需求。

5、在货币政策上,2007 年中国人民银行共 6 次上调存贷款基准利率,一年期贷款基准利率提高到了 7.47%。全年共 10 次上调金融机构存款准备金率至 14.5%,为 20 余年来最高水平。

对公司的影响:信贷紧缩致使部分房地产开发企业的贷款难度日渐加大,但金融机构对开发企业采取有保有压的政策,公司作为多家银行的优质客户,江苏省房地产开发企业综合实力排名第一,公司与金融机构一直保持良好的合作关系,开发项目对资金的需求能够得到有效地满足和支持。

(二)2007 年全国和公司项目所在区域行业走势

2007 年,全国房地产景气度总体稳步上升。全国房地产开发综合景气指数已由 2005 年的 100.61 上升到 2007 年 11 月的 106.59。2007 年上半年,全国商品房销售保持快速增长,下半年以来,受宏观调控的影响,一线部分城市房地产价格出现滞涨或小幅回调,成交量萎缩,其他城市的房价涨幅也开始趋缓,房地产市场出现局部性和结构性的调整。宏观调控使旺盛的投资和投机需求受到挤压,有助于缓解房价上涨的压力,但总体来看,目前房地产市场整体供不应求的矛盾依然存在。

1、南京

2007 年南京市房地产投资稳定增长。1~11 月份全市完成房地产开发投资 406.5 亿元(其中住宅类投资占 71.73%),比 2006 年同期增长了 28.0%。1~11 月份施工面积为 3372.71 万平方米(其中住宅占 80.02%),比去年同期增长 10.83%(其中住宅同比增长 12.22%)。其中,新开工面积为 951.76 万平方米(其中住宅为 840.25 万平方米),比上年同期增长 10.17%(其中住宅同比增长 17.14%)。1~11 月份房地产竣工面积为 363.86 万平方米(其中住宅为 310.34 万平方米),比上年同期减少了 31.57%(其中住宅同比减少 31.67%)。

2007 年全年,南京市商品房销售面积为 1175.5 万平方米(其中住宅为 1047.6 万平方米),同比增长 10.3%(其中住宅同比增长 16.5%)。2007 年,全市商品房成交均价为 4976 元/平方米(其中住宅为 4700 元/平方米),同比增长 10.8%(其中住宅同比增长 10.2%)。截至 2007 年 12 月,全市商品住宅年累计供销比为 0.88,其中公司项目所在地江南八区的供销比为 0.77。在宏观调控的影响下,全市累计供销比虽略有上升,但供小于求的矛盾仍很明显。南京是长江三角洲中心城市之一,未来经济的持续快速增长将继续有力地推动房地产市场的发展。

2、苏州

2007 年,苏州房地产开发投资保持平稳增长。全年完成房地产开发投资 601.96 亿元(其中住宅为 449.01 亿元),同比增长 27.9%(其中住宅同比增长 24.1%)。全市房屋施工面积为 5955.86 万平方米(其中住宅为 4529.13 万平方米),比上年同期增长 11.7%(其中住宅同比增长 12%)。全市竣工面积为 1474.45 万平方米(其中住宅为 1140.94 万平方米),比上年同期减少了 19.1%(其中住宅同比减少 23.1%)。

2007 年,苏州市商品房销售量快速增长。全年商品房销售面积为 817.56 万平方米(其中住宅为 679.32 万平方米),同比增长 26.25%(其中住宅同比增长 23.16%)。2007 年,全市商品房成交均价为 6654 元/平方米(其中住宅为 6562 元/平方米),同比增长 19.11%(其中住宅同比增长 22.5%)。苏州紧邻上海,是我国经济最发达的地区之一。近几年来,苏州经济快速增长,进入工业园区和高新开发区的国际大企业迅速增加,带动了大量住宅需求,预计未来几年间,苏州房地产业将继续保持景气局面。

3、无锡

2007 年,无锡市房地产投资呈快速增长态势。1~11 月份,全市完成房地产开发投资 314.9 亿元(其中住宅投资占 67.28%),比 2006 年同期增长了 49.00%。1~11 月份,无锡市房屋施工面积为 2406.92 万平方米(其中住宅占 79.82%),比上年同期增长 20.70%(其中住宅同比增长 21.19%)。全市新开工面积为 883.76 万平方米(其中住宅为 755.64 万平方米),比上年同期增长 30.75%(其中住宅同比增长 36.44%)。1~11 月份,无锡市房地产竣工面积为 362.88 万平方米(其中住宅为 290.94 万平方米),比上年同期增长 34.46%。

2007 年,无锡市商品房销售量大幅增长,全年销售面积为 501.98 万平方米(其中住宅为 443.14 万平方米),同比增长 29.82%(其中住宅同比增长 45.34%)。2007 年,全市商品房成交均价为 5336 元/平方米(其中住宅为 5081 元/平方米),同比增长 7.42%(其中住宅同比增长 13.90%)。无锡是我国经济最发达的地区之一,民营经济发展较快。预计未来几年间,新兴中产阶层的迅速增加和城市化进程的加快,将促使无锡房地产业继续保持稳步增长态势。

注:以上开发投资以及开竣工数据来源于各市统计局,为包括郊县和经济适用房的数据;销售面积和价格数据来源于各市房地产管理局,为不含郊县和经济适用房的数据。

(三)2007 年公司业务回顾

1、总体经营情况

2007 年是公司可持续发展的关键一年。一方面,公司立足"以南京为中心的三小时经济圈,发展成为长三角地区的房地产龙头企业"的发展战略,在严格控制投资风险的同时,积极拓展项目,有效地扩大了公司规模;另一方面,公司以前年度获取的优质项目资源,已陆续在报告期内显现成果。同时,公司在治理结构、创新精神、专业能力、资本市场形象、市场拓展、管理效率、多元化融资渠道等方面也积累了相当多的宝贵经验,在区域内优势凸现。

报告期内,公司实现营业收入 28.57 亿元人民币,较上年增长 23.53%。其中,房地产结算收入为 28.26 亿元,较上年增长 23.35%;报告期内,公司实现营业利润 6.33 亿元人民币、实现归属于母公司所有者的净利润 3.44 亿元人民币,较上年同期数分别增长 71.61%和 48.30%;实现基本每股收益 0.848 元,较上年同期增长 33.54%。公司已连续 6 年业绩保持平均 50%以上的复合增长。

报告期内公司取得的经营业绩与前期披露的经营计划的比较如下:

(1)效益增长计划:报告期内,公司实现的归属于母公司所有者的净利润较上年同期未调整前净利润增长 50.99%,超额完成了原计划增长 30%以上的目标。

(2)项目开竣工计划:报告期内,由于公司优化项目规划设计,提升项目品质等原因,导致公司 2007 年开竣工面积略低于原计划。

(3)募集资金项目开发计划:报告期内,公司按照计划开发募集资金项目,南京栖园一、二期、无锡瑜憬湾一期报告期内顺利开盘销售,分别回笼资金 2.90 亿元、5.81 亿元。

(4)土地储备计划:报告期内,公司在南京、无锡两城市先后竞得五幅建设用地,总建筑面积达 197.5 万平方米,此外,还获得一个经济适用房委建项目,总建筑面积 16.5 万平方米,大大超额完成了 2007 年土地储备计划。

2、主营业务及其经营情况分析

(1)主营业务分行业、产品情况

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(%)	毛利率(%)	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(%)	结算面积(万平方米)
行业								
房地产开发经营	2,825,566,237.7	1,823,967,292.24	25.9	35.45	23.34	8.77	增加 5.61 个百分点	36.14
产品								
天泓山庄	974,871,946.88	575,215,554.68	31.09	41.00	359.23	371	减少 4.83 个百分点	10.71
栖园	277,746,601.00	168,527,433.30	29.77	39.32				2.52
东方天郡	529,068,005.00	391,140,929.39	17.87	26.07	85.97	56.57	增加 12.23 个百分点	8.28
枫情水岸	304,780,937.62	207,452,464.69	24.44	31.93	-18.39	-30.75	增加 11.11 个百分点	4.38
IALa国际	269,429,036.20	200,626,980.21	19.05	25.54	16.51	-1.37	增加 13.47 个百分点	4.36

(2)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(%)
南京	2,084,450,474.88	22.49
苏州	574,209,973.82	-5.04
无锡	166,905,789.00	

(3)主要项目开发、销售进度情况

项目名称	所在地	开发进度	销售进度
天泓山庄	南京	已全部竣工交付	已售出约 90%
云锦美地	南京	已全部竣工交付	基本售完,仅余部分商业
汇林绿洲	南京	已全部竣工交付	已售出 95%。仅余部分房源(景观房)
南京栖园	南京	一期、二期已经全面开工建设,截至报告期末一期部分竣工	报告期内开始销售,一期已销售约 30%
上城风景一期	南京	一期南片基本竣工,一期北片即将开工	一期南片竣工交付的商品房销售约 60%
上城风景二期	南京	已全面开工建设	未开始销售
东方天郡	南京	一期已竣工交付,二期部分组团在年底已竣工,其余预计在 08 年 6 月全部竣工	一期基本售完,二期销售约 50%
仙林 NO.2007G84 地块	南京	处于前期规划阶段	未开始销售
奥体 B5 地块	南京	07年底已开工建设	未开始销售
枫情水岸	苏州	一期已竣工交付,二期已开工,预计 08 年底竣工	一期已销售 91.90%
IALa国际	苏州	一期已竣工交付,二期已开工,预计 08 年底竣工	一期已销售 90.30%
瑜憬湾	无锡	一、二期已全面开工建设,其中一期 07 年底部分楼盘已竣工交付,三期 08 年 3 月份开工建设	一期已销售 54.73%
宝通电子地块(瑜憬湾四期)	无锡	处于征地拆迁阶段	未开始销售
无锡栖园	无锡	一期预计 08 年 3 月份开工	未开始销售
九棉项目	无锡	处于前期规划阶段,一期计划 08 年 9 月份开工	未开始销售
东北塘项目	无锡	处于前期规划阶段,其中 B 地块一期预计在 08 年 6 月份开工建设	未开始销售

(4)主要供应商、客户情况

报告期内,本公司前五名供应商合计的采购额 26,075.40 万元,占全年采购总额的 57.44%。报告期内,本公司前五名客户合计的销售额 2,559.72 万元,占全年销售总额的 0.91%。

3、财务状况、经营成果和现金流量重大变化情况

(1)资产构成同比发生变动的分析

单位:元 币种:人民币

项目	2007年		2006年		期末比期初占总资产的比重的增减数
	金额	占总资产的比重(%)	金额	占总资产的比重(%)	
预付账款	174,633,676.42	2.73	501,492,634.73	10.32	减少 7.59 个百分点
存货	4,939,158,031.39	77.30	3,007,603,233.76	61.77a	增加 15.53 个百分点
应付账款	208,099,826.00	3.26	123,812,973.24	2.55	增加 0.71 个百分点
应交税费	124,055,504.06	1.94	14,715,636.95	0.30	增加 1.64 个百分点
其他应付款	131,739,796.69	2.06	59,940,089.17	1.23	增加 0.83 个百分点
一年内到期的非流动负债	1,084,000,000.00	16.96	348,220,000.00	7.16	增加 9.78 个百分点

①预付账款变化的原因:房地产项目结算大幅度增加,部分预付账款转入成本;

②存货变化的原因:土地储备大幅度增加;

③应付账款变化的原因:报告期内部分项目完工,工程款尚未结算支付;

④应交税费变化的原因:报告期利润增加,应纳所得税增加所致。

⑤其他应付款变化的原因:根据税务有关规定预提土地增值税等所致。

⑥一年内到期的非流动负债变化的原因:部分长期借款转为短期借款。

(下转 26 版)

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临 2008-04

南京栖霞建设股份有限公司 第三届董事会第三十一次会议决议 暨 2007 年度股东大会通知公告

南京栖霞建设股份有限公司第三届董事会第三十一次会议通知于 2008 年 2 月 5 日以电子传递方式发出,会议于 2008 年 2 月 20 日在南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 21 楼召开,董事会成员 7 名,实际出席董事 7 名,公司监事和高级管理人员列席会议,会议符合《公司法》和《公司章程》的规定。

会议审议并通过了以下议案:

一、2007 年度总裁工作报告

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

二、2007 年度董事会工作报告

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

三、2007 年度财务决算报告

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

四、2007 年度利润分配预案

公司(母公司)2007 年实现净利润 274,156,343.14 元,提取 10%的法定公积金 27,415,634.31 元,加上结余的未分配利润 86,224,615.96 元,年末实际可供股东分配的利润 332,965,324.79 元。决定以 2007 年末股份总数 4.05 亿股为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 5.5 元(含税),共计派发现金 222,750,000.00 元。

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

五、支付 2007 年度会计师事务所报酬及 2008 年度续聘的议案

公司(母公司)支付南京立信永华会计师事务所有限公司 2007 年度的财务审计费用 30 万元,并续聘该所为公司 2008 年度财务审计机构。

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

六、对前期已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目及其金额做出调整的议案

公司从 2007 年 1 月 1 日起执行新《企业会计准则》(以下简称新会计准则),根据《企业会计准则第 38 号—首次执行企业会计准则》、《公开发行证券的公司信息披露规范问答第 7 号—新旧会计准则过渡期间比较财务会计信息的编制和披露》,以及《企业会计准则解释第 1 号》等相关规定,对要求追溯调整的事项在相关的会计年度进行追溯调整,并对财务报表进行了重新表述。

根据南京立信永华会计师事务所出具的宁信会审字(2008)0059 号审计报告,对公司前期已披露的 2007 年期初资产负债表相关项目及其金额进行调整,对合并报表和母公司股东权益项目影响金额分别列示如下:

合并报表股东权益追溯调整表:

股东权益项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	归属于母公司股东权益合计	少数股东权益	股东权益合计
本年期初调整前数	405,000,000.00	674,681,430.39	80,917,590.13	265,300,820.17	1,425,899,840.69	366,208,815.95	1,792,108,656.64
调整项目							
1、同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额	0.00	0.00	0.00	-1,831,321.89	-1,831,321.89	0.00	-1,831,321.89
2、长期股权股权投资准备调整	0.00	19,522.80	0.00	-19,522.80	0.00	0.00	0.00
3、递延所得税资产调整	0.00	0.00	0.00	7,185,112.03	7,185,112.03	3,732,707.16	10,917,819.19
4、盈余公积调整			-5,123,167.23	5,123,167.23	0.00		0.00
调整项目合计	0.00	19,522.80	-5,123,167.23	10,457,434.57	5,353,790.14	3,732,707.16	9,086,497.30
本年期初调整后数	405,000,000.00	674,700,953.19	75,794,422.90	275,758,254.74	1,431,253,630.83	369,941,523.11	1,801,195,153.94

母公司报表股东权益追溯调整过渡表:

股东权益项目	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	母公司股东权益合计
本年期初调整前数	405,000,000.00	674,681,430.39	80,917,590.13	265,300,820.17	1,425,899,840.69
调整项目					
1、同一控制下企业合并形 成的长期股权投资借方差额				-1,831,321.89	-1,831,321.89
2、长期股权股权投资准备调整		-230,499.11			-230,499.11
3、对原权益法核算子公司改为成本法核算追溯调整长期股权投资损益调整				-37,428,437.53	-37,428,437.53
4、递延所得税资产调整				860,387.98	860,387.98
5、盈余公积调整			-5,123,167.23	5,123,167.23	0.00
调整项目合计	0.00	-230,499.11	-5,123,167.23	-33,276,204.21	-38,629,870.55
本年期初调整后数	405,000,000.00	674,450,931.28	75,794,422.90	232,024,615.96	1,387,269,970.14

(1)长期股权投资

①根据规定,公司对原采用权益法核算的子公司长期股权投资进行追溯调整,视同该子公司自最初即采用成本法核算,历年累计产生损益调整为 37,428,437.53 元,全部调整至母公司留存收益中,年初母公司的长期股权投资相应调减 37,428,437.53 元,该调整不影响合并资产负债表中的项目。

同时,公司调整历年由于子公司除净损益以外所有者权益的其他变动累计产生的股权投资准备,全部调整至母公司资本公积中,该调整对合并资产负债表中资本公积影响增加数为 19,522.80 元。

②公司 2007 年 1 月 1 日将尚未摊销完毕的同一控制下企业合并形成的长期股权投资借方差额 1,831,321.89 元全部冲销,并调整留存收益。

(2)所得税

公司 2007 年 1 月 1 日起所得税核算方法改为资产负债表债务法,所得税费用对权益产生影响共计 10,917,819.19 元,调整增加留存收益,其中归属于母公司的股东权益增加 7,185,112.03 元,归属于少数股东的权益增加 3,732,707.16 元。

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

七、2007 年年度报告及年度报告摘要

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

八、关于 2008 年日常关联交易的议案

公司 2008 年拟持续从关联方南京栖霞建设集团物资供销有限公司、南京住宅产业产品展销中心购买铝合金门窗、涂料等建材,同时聘请关联方南京东方建设监理有限公司为本公司提供工程监理服务。详见公司 2008 年日常关联交易公告。

关联董事陈兴汉女士、江劲松先生、范业铭先生回避表决,出席会议有效表决权数为 4 票。

表决结果:4 票同意,0 票反对,0 票弃权。

九、在全年额度范围内为控股子公司提供贷款担保的议案

因项目开发建设需要,本公司的控股子公司需不定期地向银行申请贷款,并由本公司提供担保。为支持控股子公司的经营,本公司授权董事长,在总授权额度范围内,可以签署为控股子公司提供贷款担保的协议或办理其他有关手续,具体授权额度为:为苏州栖霞建设有限责任公司(简称"苏州公司")提供的担保余额在年内不超过 2 亿元;为无锡栖霞建设有限公司(简称"无锡公司")提供的担保余额在年内不超过 2 亿元;为南京东方房地产开发有限公司(简称"东方公司")提供的担保余额在年内不超过 1.5 亿元;为南京栖霞建设仙林有限公司(简称"仙林公司")提供的担保余额在年内不超过 3 亿元;为无锡锡山栖霞建设有限公司(简称"锡山公司")提供的担保余额在年内不超过 8 亿元。超出上述授权额度范围外的担保,本公司将根据有关规定另行履行决策程序。控股子公司承诺将为本公司的担保提供相应的反担保。

苏州公司注册资本 3.6 亿元人民币,本公司持有其 50%的股权,注册地址:苏州工业园区胜浦镇招商中心内,法定代表人:陈兴汉,经营范围:从事苏州工业园区及周边地区房地产开发经营、销售、租赁和相关配套服务等。截止 2007 年 12 月 31 日,该公司资产总额 99,168 万元,贷款总额 46,000 万元,净资产 45,267 万元。2007 年公司实现净利润 6,637 万元。

无锡公司注册资本 2 亿元人民币,本公司持有其 70%的股权,注册地址:无锡蠡园开发区标准写字楼 A6 楼 780,法定代表人:陈兴汉,经营范围:房地产开发经营、销售;自有房屋出租等。截止 2007 年 12 月 31 日,该公司资产总额 154,132 万元,贷款总额 92,500 万元,净资产 19,239 万元。2007 年公司实现净利润 349 万元。

东方公司注册资本 252 万美元,本公司持有其 75%的股权,注册地址:栖霞区和燕路 251 号,法定代表人:陈兴汉,经营范围:开发建设外汇商品房等。截止 2007 年 12 月 31 日,该公司资产总额 26,127 万元,贷款总额 15,000 万元,净资产 6,880 万元。2007 年公司实现净利润 1,043 万元。

仙林公司注册资本 2 亿元人民币,本公司持有其 51%的股权,注册地址:南京市栖霞区和燕路 251 号,法定代表人:陈兴汉,经营范围:房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等。截止 2007 年 12 月 31 日,该公司资产总额 85,282 万元,贷款总额 44,900 万元,净资产 27,575 万元。2007 年公司实现净利润 6,548 万元。

锡山公司注册资本 5000 万元人民币,为本公司的全资子公司,注册地址:无锡市锡山区东北塘镇东政路,法定代表人:陈兴汉,经营范围:房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务等。截止 2007 年 12 月 31 日,该公司资产总额 92,700 万元,贷款总额 0 万元,净资产 4,988 万元。因公司开发项目尚未销售,2007 年公司实现净利润 -12 万元。

截至目前,本公司的对外担保累计金额为 10.6 亿元人民币,占公司最近经审计净资产的 65.1%,其中为控股子公司苏州公司、仙林公司、东方公司分别提供担保 1.7 亿元、3.02 亿元、1.3 亿元,为控股股东南京栖霞建设集团有限公司提供担保 4.58 亿元,未有逾期担保。以上担保均符合中国证监会的有关规定,不存在违规担保。

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十、《南京栖霞建设股份有限公司独立董事制度》(修订)

根据中国证监会的有关规定,在独立董事制度中补充有关年报工作制度的条款。

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十一、《南京栖霞建设股份有限公司董事会下设委员会议事规则》(修订)

根据中国证监会的有关规定,补充审计委员会年报工作规程;根据公司投资者关系工作制度,补充投资者关系委员会的有关条款。

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十二、关于前次募集资金使用情况的报告

详细内容见附件。

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

十三、召开 2007 年度股东大会的议案

表决结果:7 票同意,0 票反对,0 票弃权。

1、召开会议基本情况

(1)会议召集人:公司董事会

(2)会议召开时间:2008 年 3 月 18 日上午 9:30

(3)会议地点:南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 22 楼会议室

2、会议审议事项:

(1)2007 年度董事会工作报告

(2)2007 年度监事会工作报告

(3)2007 年度财务决算报告

(4)2007 年度利润分配预案

(5)支付 2007 年度会计师事务所报酬及 2008 年度续聘的议案

(6)2007 年年度报告及年度报告摘要

(7)在全年额度范围内为控股子公司提供贷款担保的议案

(8)关于前次募集资金使用情况的报告

3、会议出席对象

(1)在 2008 年 3 月 14 日交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的持有本公司股票的所有股东;

(2)公司董事、监事及高级管理人员。

4、会议参会登记

(1)登记方式

A、个人股东持本人身份证、股东帐户卡、持股凭证办理登记;委托代理人出席的,代理人须持授权委托书、委托人的股东帐户卡、持股凭证和代理人身份证到公司办理登记。

B、法人股东持营业执照复印件、股东帐户卡、持股凭证、法人代表身份证办理登记;委托代理人出席的,代理人须持授权委托书、委托法人的营业执照复印件、股东帐户卡、持股凭证和代理人身份证到公司办理登记。

C、外地股东可用信函或传真的方式登记。

(2)登记时间:2008 年 3 月 17 日(上午 8:30—11:30,下午 2:00—5:00)

(3)登记地点:公司证券投资部

5、会议联系方式

联系地址:南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 21 楼公司证券投资部(210037)

联系电话:025-85600533

传 真:025-85502482

联 系 人:朱宽亮 曹鑫

6、备查文件目录

经与会董事和会议记录人签字确认的董事会决议、会议记录。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2008 年 2 月 23 日

附件一:

南京栖霞建设股份有限公司
关于前次募集资金使用情况的报告

一、前次募集资金的募集情况

2006 年 7 月 19 日,经中国证券监督管理委员会证监发行字[2006]49 号文核准,公司向特定对象非公开发行人民币普通股股票 6,000 万股,每股面值 1 元,每股发行价人民币 10.42 元,募集资金人民币 62,520 万元,扣除发行费用 1,805 万元后,实际募集资金为人民币 60,715 万元,该募集资金已于 2006 年 8 月 16 日全部到位,该募集资金业经南京永华会计师事务所以宁永会验字(2006)第 0052 号验资报告验证。

公司按照《上市公司证券发行管理办法》规定分别在交通银行南京迈皋桥支行(账号 320006632018170042883)和中国农业银行南京城东支行(账号 033181100040005188)开设了募集资金的存储专户,募集资金于 2006 年 8 月 16 日存入上述两账户,其中:交通银行南京迈皋桥支行账户存入金额为 30,920 万元,中国农业银行南京城东支行账户存入金额为 30,000 万元。截止 2007 年 12 月 31 日交通银行南京迈皋桥支行账户余额为零,中国农业银行南京城东支行账户余额为 1,961,424.75 元。

二、前次募集资金的实际使用情况

(一)公司招股说明书说明的用途

1、项目投资

(单位:人民币万元)

投资项目名称	工程项目投资					
	投资总额	募集资金投入进度与金额				非募集资金
		募集资金总额	2006年	2007年	2008年	
南京栖园一期	42,832	15,000	5,000	10,000	0	27,832
南京栖园二期	36,831	13,000	2,000	9,000	2,000	23,831
无锡瑜憬湾一期	59,608	20,000	6,000	14,000	0	39,608
无锡瑜憬湾二期	36,570	12,000	2,000	7,000	3,000	24,570
合 计	175,841	60,000	15,000	40,000	5,000	115,841

(二)募集资金实际使用情况

1、截止 2007 年 12 月 31 日止的项目投资使用募集资金情况

(单位:人民币万元)

	募集资金中承诺的投资总额		截止本期末实际使用的累计募集资金总额			
	承诺的投资情况		实际投资情况			
项目名称	投资总额	其中:募集资金投入	投资总额	其中:募集资金投入	完工时间	完工比例
南京栖园一期	42,832	15,000	37,210	15,000	2008.06	86.87%
南京栖园二期	36,831	13,000	31,660	13,000	2008.06	85.96%
无锡瑜憬湾一期	59,608	20,000	46,321	20,000	2008.12	77.71%
无锡瑜憬湾二期	36,570	12,000	21,989	12,000	2008.12	60.13%
合 计	175,841	60,000	137,180	60,000		78.01%

投资项目具体情况说明:

(1)南京栖园一期项目于 2006 年 9 月开工建设,计划总投资 42,832 万元,募集资金计划投资金额 15,000 万元,截止 2007 年 12 月 31 日,该项目募集资金计划投资已达 100%,项目累计实际投资 37,210 万元,项目资金投入进度为 86.87%。

南京栖园二期项目于 2006 年 9 月开工建设,计划总投资 36,831 万元,募集资金计划投资金额 13,000 万元,截止 2007 年 12 月 31 日,该项目募集资金计划投资已达 100%,项目累计实际投资 31,660 万元,项目资金投入进度为 85.96%。

截止 2007 年 12 月 31 日,南京栖园一、二期项目已经开始预售,已预售面积为 27,094.26 平方米,合同销售金额为 30,095.14 万元,已实现预收账款为 28,468.84 万元。

(2)无锡瑜憬湾一期项目于 2006 年 4 月开工建设,计划总投资 59,608 万元,募集资金计划投资金额 20,000 万元,截止 2007 年 12 月 31 日,该项目募集资金计划投资已达 100%,项目累计实际投资 46,321 万元,项目资金投入进度为 77.71%。

无锡瑜憬湾二期项目于 2006 年 6 月开工建设,计划总投资 36,570 万元,募集资金计划投资金额 12,000 万元,截止 2007 年 12 月 31 日,该项目募集资金计划投资已达 100%,项目累计实际投资 21,989 万元,项目资金投入进度为 60.13%,项目尚未完工,尚未开始预售。

截止 2007 年 12 月 31 日,无锡瑜憬湾一期项目已经开始预售,已预售面积为 88,019 平方米,合同销售金额为 62,670.07 万元,预收账款余额为 58,642.76 万元。

(三)投资项目的效益情况

(单位:人民币万元)

项目名称	承诺的项目效益		实际项目效益	
	效益指标(净利润)	计算方法	2006年	2007年
南京栖园一期	15,022.53	预计项目毛利率	0.00	5,309.82
南京栖园二期	14,867.40	预计项目毛利率	0.00	5,612.10
无锡瑜憬湾一期	23,772.60	预计项目毛利率	0.00	3,934.47
无锡瑜憬湾二期	15,565.41	预计项目毛利率	0.00	0.00
合 计	69,227.94		0.00	14,856.39

投资项目效益说明:

(1)项目名称:南京栖园

截止 2007 年 12 月 31 日,南京栖园一期项目已完工 4 幢住宅,已销售面积 13,607.57 平方米,已实现营业收入 13,815.16 万元和营业毛利 5,309.82 万元。

截止 2007 年 12 月 31 日,南京栖园二期项目已完工 11 幢住宅,已销售面积 12,581 平方米,已实现营业收入 13,949.50 万元和营业毛利 5,612.10 万元。

项目目前仅部分竣工销售,预计项目全部竣工销售实现的效益不低于承诺的项目效益。

(2)项目名称:无锡瑜憬湾一期

截止 2007 年 12 月 31 日,无锡瑜憬湾一期项目已完工 4 幢住宅,已销售面积 25,275.96 平方米,已实现营业收入 16,690.58 万元和营业毛利 3,934.47 万元。

项目目前仅部分竣工销售,预计项目全部竣工销售实现的效益不低于承诺的项目效益。

上述项目实际效益的计算口径与承诺的项目效益计算口径相一致。

三、前次募集资金使用的结余情况

截止 2007 年 12 月 31 日止,已募集尚未使用的募集资金余额为零元。募集资金的存储专户中国农业银行南京城东支行账户余额 1,961,424.75 元为募集资金的部分利息收入。

四、董事会意见

经董事会审核,截止 2007 年 12 月 31 日,前次募集资金已全部使用完毕;募集资金实际投资项目、实际投资金额与承诺投资项目、承诺投资金额一致;前次募集资金实际使用情况与公司信息披露文件完全一致。

附件二:

授权委托书

兹委托 (先生/女士)代表我(单位/个人)出席南京栖霞建设股份有限公司 2007 年度股东大会,并代为行使表决权。

1、对列入股东大会议程的各审议事项的表决意见如下:

议案序号(名称): □赞成 □反对 □弃权

2、对可能纳入股东大会议程的临时提案的表决意见:

□赞成 □反对 □弃权

3、对未作具体指示的事项,代理人(可以/不得)按自己的意思表决。

委托人签名(或盖章): 受托人签名:
委托人身份证号码: 受托人身份证号码:
委托人持股数: 委托有效期限:
委托人股东帐号:

2008年 月 日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临 2008-05

南京栖霞建设股份有限公司 2008 年日常关联交易公告

本公司及董事会全体成员(在此发表异议声明的除外)保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、预计全年日常关联交易的基本情况

关联交易类别	按产品或劳务等进一步划分	关联人	预计 2008 年总金额		占同类交易的比例	2007年的总金额
采购原材料	铝合金门窗、塑钢窗	南京栖霞建设集团物资供销有限公司	不超过 4200 万元	总计不超过 5700 万元	约 10%	4489万元
	涂料、外墙保温材料等	南京住宅产业产品展销中心	不超过 1500 万元			
接受关联人提供的劳务	工程监理	南京东方建设监理有限公司	不超过 900 万元		约 80%	726万元

二、关联方介绍和关联关系

1、关联关系

南京栖霞建设集团有限公司为本公司的控股股东,持有公司股份 135,768,240 股,占公司总股本的 33.52%。

南京栖霞建设集团物资供销有限公司为南京栖霞建设集团有限公司的控股子公司,南京栖霞建设集团有限公司持有其 90.91%的股权。本公司常务副总裁范业铭先生兼任该公司董事长。

南京住宅产业产品展销中心为南京栖霞建设集团有限公司的全资下属企业。

南京东方建设监理有限公司为南京栖霞建设集团有限公司的控股子公司,南京栖霞建设集团有限公司持有其 90.2%的股权。本公司常务副总裁范业铭先生兼任该公司董事长。

2、关联方基本情况

(1)公司名称:南京栖霞建设集团物资供销有限公司

注册地址:南京市栖霞区和燕路 251 号

注册资本:550 万元人民币

企业类型:有限责任公司

法人代表:范业铭

主营业务:建筑材料、金属材料、五金交电、化工产品(不含化学危险品)、木材的销售,塑钢门窗、建筑门窗生产、安装。

(2)公司名称:南京住宅产业产品展销中心

注册地址:南京市栖霞区和燕路 251 号

注册资本:1000 万元人民币

企业类型:国有企业

法人代表:江浩

主营业务:展示和销售国家 2000 年小康城乡住宅科技产业工程和国家级示范工程推荐使用的住宅产品及国内外先进优质、高科技新型建材和住宅配套产品、涂料。

(3)公司名称:南京东方建设监理有限公司

注册地址:南京市栖霞区和燕路 251 号

注册资本:51 万元人民币

企业类型:有限责任公司

法人代表:范业铭

主营业务:一般工业与民用建筑工程的建设监理。

3、关联方履约能力

南京栖霞建设集团物资供销有限公司、南京住宅产业产品展销中心与南京东方建设监理有限公司财务状况良好,能够履行与公司达成的各项协议,公司基本不存在履约风险。

三、关联交易的主要内容和定价政策

本公司向南京栖霞建设集团物资供销有限公司购买的建材主要为铝合金门窗、塑钢窗,向南京住宅产业产品展销中心购买的建材主要为涂料、外墙保温材料等。公司根据房地产项目开发进度及建设需要,在多方比较、保证质量的基础上,确定购买量,分期签订购货协议。定价原则为低于行业同类、同档次产品的市场平均价格。结算方式为根据购货协议约定预付部分价款,根据建设需要分期送货,货送现场后根据实际送货量结算货款。

南京东方建设监理有限公司通过南京市建筑工程交易中心向本公司的工程项目投标获取监理项目,中标后与本公司签订监理合同,为本公司提供工程监理服务。监理服务按国家收费标准的下限收费,并根据实际工程进度结算监理费。

四、交易目的和交易对上市公司的影响

南京栖霞建设集团物资供销有限公司、南京住宅产业产品展销中心与本公司建立了良好的合作关系,能够保证所供应的铝合金门窗、涂料等建材的质量,并且供货及时,售后服务便捷,本公司拟持续向其采购建材。

南京东方建设监理有限公司拥有很多高素质的工程技术人才,能够提供优质、高效的服务,从而保证公司的工程建设质量,该公司可以通过招投标持续为本公司提供工程监理服务。

以上关联交易是在公平、互利的基础上进行的,未损害上市公司的利益,不会对公司本期以及未来的财务状况、经营成果产生大的影响,也不会影响上市公司的独立性,公司不会因此而对关联方产生依赖。

五、审议程序

经独立董事认可,此项关联交易提交公司第三届董事会第三十一次会议审议。会议应到董事 7 名,实到董事 7 名,关联董事陈兴汉女士、江劲松先生、范业铭先生回避表决,其他董事一致表决通过了此项议案。

公司独立董事刘志彪先生、安同良先生、王跃堂先生对此项关联交易发表的意见为:此项关联交易对上市公司及全体股东是公平的,不存在损害中小股东利益的情况,此项交易符合公司和全体股东的利益。

六、备查文件目录

1、董事会决议以及经董事签字的会议记录;

2、经独立董事签字确认的独立董事意见。

南京栖霞建设股份有限公司董事会
2008 年 2 月 23 日

证券代码:600533 证券简称:栖霞建设 编号:临 2008-06

南京栖霞建设股份有限公司 第三届监事会第十次会议决议公告

南京栖霞建设股份有限公司第三届监事会第十次会议通知于 2008 年 2 月 5 日发出,会议于 2008 年 2 月 20 日在南京市龙蟠路 9 号兴隆大厦 21 楼会议室召开,全部 3 名监事出席了会议。

会议审议并通过了以下议案:

一、2007 年度监事会工作报告

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

二、2007 年度财务决算报告

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

三、对公司 2007 年年度报告的书面审核意见

1、公司年度报告的编制和审议程序符合法律、法规、公司章程和公司内部管理制度的各项规定;

2、公司年度报告的内容和格式符合中国证监会和证券交易所的各项规定,所包含的信息能够从各个方面真实地反映出公司当年度的经营管理和财务状况等事项;

3、在出具本意见前,未发现参与年度报告编制和审议的人员有违反保密规定的行为;

监事会保证公司 2007 年年度报告及其摘要所披露的信息真实、准确、完整,承诺其中不存在任何虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

表决结果:3 票同意,0 票反对,0 票弃权。

南京栖霞建设股份有限公司监事会
2008 年 2 月 23 日