(上接 D17 版)

第三节 本次交易的背景和目的

青鸟天桥（600657）的第一大股东为东方国兴。2007 年，东方国兴从北大青鸟控股的知在教育借款并通过法院拍卖持有青鸟天桥 63,578,766 股，成为本公司的第一大股东。

最近三年青鸟天桥的资产质量明显下降，财务状况渐显不佳，总体盈利能力缺乏持续性。为保护广大股东及其他利益相关者的利益，本公司决定进行重组。

信达投资是以房地产开发为主导产业，集酒店经营为一体的大型综合性企业集团，截止 2007 年底可供直接开发土地储备约 289 万平方米。信达投资将借助于青鸟天桥的重组，整合地产资源，增强地产业务的整体竞争力，打造“信达地产”品牌，将“信达地产”发展成为中国房地产行业的知名品牌。

信达投资的实际控制人中国信达为专业处置金融不良资产的大型国有独资非银行金融机构，具有雄厚的金融实力和资源实力。在管理和处置不良资产的过程中，将充分发挥下属包括房地产开发在内的各业务平台的优势，最大限度地挖掘不良资产的内在价值。

青鸟天桥拟充分利用这一契机，通过定向增发的方式引入信达投资作为控股股东，完成主业从信息技术到房地产开发的转型，彻底扭转上市公司目前不利的经营状况，提高公司的核心竞争力，使本公司业务得以健康持续的发展，撤销上市公司股票交易的特别处理，从而更好地维护投资者利益。

第四节 本次交易方案

一、本次交易方案概要

本次交易方案主要包括三部分内容：一是控股权转让，即信达投资收购东方国兴所持青鸟天桥 63,578,766 股股份中的 6,000 万股；二是重大资产出售，即青鸟天桥向东方国兴或有承接能力的第三方出售除各方约定范围之外的全部资产及负债；三是向特定对象发行股份购买资产，即青鸟天桥以发行股份作为支付方式购买信达投资、深圳建信、海南建信、正元投资和赣粤高速所持有的上海信达、宁波信达、安徽信达、嘉兴信达、青岛信达、新疆信达、台州信达、吉林信达、上海立人、合肥润信、海南院士村的股权。

本次交易完成后，信达投资成为青鸟天桥的控股股东，青鸟天桥主业转型为综合性房地产开发。

二、本次交易方案主要内容

（一）控股权转让

信达投资以人民币 1 元作为收购价款购买东方国兴所持青鸟天桥 63,578,766 股股份中的 6,000 万股。股权转让完成后，信达投资将持有青鸟天桥 12.07%的股权，从而成为青鸟天桥的控股股东。

鉴于东方国兴已经分立为东方国兴与东方科技，根据分立协议的约定，东方国兴将其所持有的青鸟天桥 63,578,766 股股份分割给东方科技，但目前尚未过户。东方科技、东方国兴及信达投资已就本次控股权转让签署《股份转让协议》。

（二）重大资产出售

青鸟天桥拟向东方国兴或有承接能力的第三方出售除本次资产出售交易各方约定由上市公司保留的资产和负债范围之外的全部资产和负债。本次拟出售的资产和负债中，青鸟天桥持有的 ST 华光 4,488.32 万股股份由东方国兴或东方科技承接，其余资产和负债由东方国兴或有承接能力的第三方接收，同时资产和负债承接方按照“人随资产走”的原则，负责上市公司相关职工的安置，具体安置措施见《北京天桥北大青鸟科技股份有限公司职工安置协议》。

本次资产出售的具体交易价格以评估值为依据确定，并须经上市公司股东大会非关联股东审议通过。

本次资产出售完成后，保留在上市公司的资产包括：资产出售所得现金、对领锐资产管理股份有限公司、宁夏广播电视网络有限公司、新疆广电传输网络有限责任公司、中投信用担保有限公司的股权投资和对北京银行永外沙子口分理处的投资，负债为 3.68 亿元银行债务。

（三）向特定对象发行股份购买资产

上市公司拟向特定对象发行股份购买信达投资、深圳建信、海南建信、正元投资和赣粤高速所持有的上海信达、宁波信达、安徽信达、嘉兴信达、青岛信达、新疆信达、台州信达、吉林信达、上海立人、合肥润信、海南院士村的股权。具体发行方案如下：

（1）发行方式

采取向特定对象发行方式。

（2）发行股票的种类和面值

发行股票种类为人民币普通股(A 股)，每股面值为人民币 1.00 元。

（3）发行数量

本次发行的股份数量不超过 130,000 万股(含 130,000 万股)。在该上限范围内，董事会提请股东大会授权董事会根据具体情况确定最终发行数量。

（4）发行对象

本次发行对象为信达投资、深圳建信、海南建信、正元投资和赣粤高速。

（5）认购方式

发行对象将以其持有的下述公司股权认购本公司发行的股份：

上海信达银泰置业有限公司 100%股权；
宁波信达中建置业有限公司 100%股权；
安徽信达房地产开发有限公司 100%股权；
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司 100%股权；
青岛信达荣昌置业集团有限公司 100%股权；
新疆信达银通置业有限公司 100%股权；
台州信达置业有限公司 100%股权；
合肥润信房地产开发有限公司 100%股权；
海南院士村开发建设有限公司 100%股权；
吉林信达金都置业有限公司 100%股权；
上海立人投资管理有限公司 100%股权。

经过增资扩股后，上述资产价值约 72 亿元（预估值），本次交易的最终交易价格以具有证券从业资格的资产评估机构的评估结果为准。

（6）发行价格

本次向特定对象发行股份的价格为 6.00 元 / 股，超出本公司 2007 年 8 月 4 日股票停牌前 20 个交易日股票交易均价（5.94 元 / 股）的 1.01%。

本次发行定价基准日至本次发行期间，上市公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，应对该价格进行除权除息处理。

（7）发行股份的禁售期

本次发行对象认购的股份自本次向特定对象发行结束之日起三十六个月内不得转让，之后按中国证监会及上交所的有关规定执行。

（8）上市地点

在锁定期满后，本次向特定对象发行的股票将在上交所上市交易。

（9）本次发行决议有效期限

本次发行方案相关议案将提请上市公司股东大会审议通过，自股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

鉴于信达投资收购东方国兴所持青鸟天桥 63,578,766 股股份中的 6,000 万股股份转让完成后，信达投资将持有青鸟天桥 12.07%的股份，从而成为青鸟天桥的控股股东，因此，本次发行股份购买资产将构成关联交易。

本次发行尚须经上市公司股东大会审议通过，并报中国证监会核准后实施。

第五节 本次交易标的

一、本次拟出售资产

本次拟出售的资产为除约定由上市公司保留的资产和负债范围之外的全部资产和负债。截止 2007 年 12 月 31 日，青鸟天桥资产负债情况如下：

单位：万元

项目	合并	母公司
资产总额	143,784.03	97,689.37
负债总额	126,071.40	93,013.15
少数股东权益	10,392.65	
股东权益	7,319.97	4,676.21

约定由上市公司保留的资产包括：

约定由上市公司保留的资产	2007年12月31日账面值（元）
资产出售所得现金	170,000,000（预估值）
青鸟天桥对领锐资产管理股份有限公司	150,633,362.04
宁夏广播电视网络有限公司	49,213,852.99
新疆广电传输网络有限责任公司	66,086,997.03
中投信用担保有限公司	30,000,000.00
对北京银行永外沙子口分理处的投资	257,370.00
合计	466,191,582

约定由上市公司保留的负债包括：应付国家开发银行借款 239,000,000 元；应付农业银行借款 1 29,187,950 元，共计 368,187,950 元。明细如下：

银行名称	贷款余额（元）	年利率	起止日期
农业银行海淀支行	50,000,000	6.14%	06.03.17－07.03.16
农业银行海淀支行	50,000,000	6.14%	06.03.20－07.03.19
农业银行海淀支行	29,187,950	5.76%	03.10.27－05.10.27
国家开发银行	239,000,000	6.12%	04.9.27（15 年期）
合计	368,187,950		

信达投资与正元投资签署了《股份质押协议》，正元投资同意将以其持有的 5 家公司股权所认购的 ST 天桥新增股份为《股份质押协议》项下东方科技和 / 或东方国兴和 / 或北大青鸟所共同的和 / 或单独的义务、承诺和保证之履行向信达投资和重组后的 ST 天桥提供连带共同保证担保，保证期间为自发行完成之日起三年。

二、本次拟购买资产

本次向特定对象发行股份拟购买的资产为股权资产，包括：

上海信达银泰置业有限公司 100%股权；
宁波信达中建置业有限公司 100%股权；
安徽信达房地产开发有限公司 100%股权；
嘉兴市信达建设房地产开发有限公司 100%股权；
青岛信达荣昌置业集团有限公司 100%股权；
新疆信达银通置业有限公司 100%股权；
台州信达置业有限公司 100%股权；
合肥润信房地产开发有限公司 100%股权；
海南院士村开发建设有限公司 100%股权；
吉林信达金都置业有限公司 100%股权；
上海立人投资管理有限公司 100%股权。

上述房地产企业的开发资质及业务分布情况如下：

序号	被投资企业名称	开发资质	主要业务分布地域
1	上海信达银泰置业有限公司	一级	长江三角洲
2	宁波信达中建置业有限公司	二级	长江三角洲
3	安徽信达房地产开发有限公司	二级	华中地区
4	嘉兴市信达建设房地产开发有限公司	二级	长江三角洲
5	青岛信达荣昌置业集团有限公司	三级	环渤海
6	新疆信达银通置业有限公司	二级	西部地区
7	台州信达置业有限公司	三级	长江三角洲
8	合肥润信房地产开发有限公司	暂定资质	华中地区
9	海南院士村开发建设有限公司	暂定资质	海南
10	吉林信达金都置业有限公司	二级	东北地区
11	上海立人投资管理有限公司	无资质	珠江三角洲

（一）上海信达

1、基本情况

公司名称：上海信达银泰置业有限公司
住所：上海市浦东新区金新路 58 号
法定代表人：陈玉华
注册资本：4.1827 亿元
实收资本：4.1827 亿元
企业类型：其他有限责任公司
成立日期：1993 年 1 月 6 日
营业期限：1993 年 1 月 6 日至不约定期限
注册号：310000000015639
经营范围：房地产开发、经营，房地产咨询业务，建筑材料（含钢材、木材、水泥、装饰材料），建筑五金。

2、历史沿革

公司于 1993 年 1 月 6 日，经中国建设银行总行建总函字（1992）第 516 号文和上海市体改办沪体改（1992）第 121 号文批准，以原建设银行浙江开发浦东房地产总公司为基础通过定向募集改制为股份有限公司，共有浙江省建设房地产开发公司、中国人民建设银行信托投资公司等 52 家建设银行系统下属单位认购公司股份。注册资本金为 37,000 万元，经营范围：主营房地产开发，经营，物业管理，房地产咨询业务，兼营建筑材料，建筑五金，装潢工程。

1997 年 2 月，公司注册资本金变更为 36,585 万元，经营范围变更为房地产开发、经营，房地产咨询业务，建筑材料，建筑五金。

2002 年 7 月，根据中国建设银行、中国信达联合下发的建总函[2002]350 号及财政部财金函[2002]76 号文件精神，中国人民建设银行将公司划转给中国信达。

2002 年 9 月，根据中国信达信总函[2002]219 号文件精神，中国信达公司将公司划转给信达投资管理。

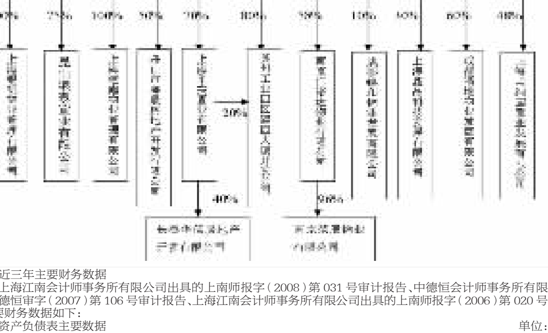
2003 年 11 月，公司股东变更为信达投资，持股比例为 89.1256%；嘉兴信达，持股比例为 3.0400 %；安徽信达，持股比例为 2.4053%；宁波信达，持股比例为 1.5033%；新疆建银设备租赁总公司，持股比例为 2.4053%；绍兴市建设开发公司，持股比例为 1.5204%。

2008 年 4 月 8 日，公司其他股东将其持有的股份全部转让给信达投资，公司性质由股份有限公司变更为一人有限责任公司。

2008 年 4 月 24 日，正元投资对公司增资，增资后公司注资本金变更为 41827 万元。其中：信达投资出资 36,585 万元，持股 87.47%；正元投资出资 5,242 万元，持股 12.53%。公司性质由一人有限责任公司变更为有限责任公司。

3、股权结构

截至本报告签署日，上海信达的股权结构图所下：



4、最近三年主要财务数据

根据上海江南会计师事务所有限公司出具的上南师报字（2008）第 031 号审计报告、中德恒会计师事务所有限公司出具的中德恒审字（2007）第 106 号审计报告、上海江南会计师事务所有限公司出具的上南师报字（2006）第 020 号审计报告，主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产总额	101,828.17	133,878.61	174,865.00
负债总额	43,300.98	78,562.51	129,568.84
少数股东权益	8,882.94	8,914.59	28,987.87
股东权益	49,644.24	46,401.51	16,308.29

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
主营业务收入	30,153.24	8,897.92	31,219.92
主营业务利润	7,151.44	1,262.42	5,716.01
利润总额	14,085.83	−3,726.14	−3,618.70
净利润	3,238.16	−3,246.95	−6,424.14

（3）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	9,006.47	2,783.56	5,076.29
投资活动产生的现金流量净额	47,217.65	−232.73	3,798.54
筹资活动产生的现金流量净额	−46,342.68	−5,580.79	−7,890.40
现金及现金等价物净增加额	9,879.19	−3,029.96	977.18

5、项目介绍

公司成立以来，在全国多个城市独立或合资开发了十余个房地产项目。建筑形式有办公楼，多、高层住宅，别墅，商业用房和工业用房。公司本部直接完成开发的项目有：银桥大厦、银泰花园、玉兰苑、西上海阳光花园。由公司控股、参股公司完成开发的项目有：上海长阳新苑、南京长阳花园、太仓银泰花园、嘉善银泰花园、昆山银泰花园、舟山碧海莲缘一、二期、长春春天花园一、二期。目前在建的项目有：舟山碧海莲缘三期、成都信达·银泰花园。

（1）已开发项目基本情况

上海信达本部在上海开发完成了银桥大厦、玉兰苑、银泰花园和西上海阳光花园。

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
银桥大厦	1993.08	1995.06	1.40	4.86	4.26	20,713.16	19,000
玉兰苑	1993.12	2001.02	3.74	9.05	9.00	11,360.31	23,892
银泰花园	1998.04	2000.04	3.50	4.80	4.75	17,439.75	——
西上海阳光花园	1998.06	2000.05	1.18	0.34	0.32	1,200	1,000

上海信达控股、参股的项目公司已开发的项目情况如下：

①上海华实置业有限公司

上海华实置业有限公司成立于 1997 年 4 月，上海信达控股 70%，该公司在上海开发了“长阳新苑”住宅项目，项目占地面积 7.1 万平方米，规划建筑面积 13.56 万平方米。

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余 销售额
长阳新苑	1997.08	2000.09	7.10	13.56	13.00	48385.86	——

②南京仁裕达物业有限公司

南京仁裕达物业有限公司成立于 1999 年 5 月，上海信达控股 58%，南京仁裕达物业有限公司开发的项目为南京长阳花园，项目占地面积 8.51 万平方米，规划建筑面积 11.93 万平方米。

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
长阳花园	2001.09	2006.04	8.51	11.93	11.90	44800	1000

③太仓银泰花园项目（公司已清算关闭）

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
太仓银泰花园	1994.03	2002.05	4.26	4.49	4.42	7129	——

④嘉善银泰花园项目（公司已清算关闭）

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
嘉善银泰花园	1993.5	2003.10	5.84	4.68	4.68	8254.31	——

⑤舟山市海晨房地产开发有限公司

舟山市海晨房地产开发有限公司主要开发项目为舟山碧海莲缘，项目总占地面积 21.16 万平方米，总建筑面积 40 万平方米，容积率 1.8。项目共分五期开发，其中：一期占地面积 6.54 万平方米，建筑面积 10 万平方米；二期占地面积 3.87 万平方米，规划建筑面积 6.2 万平方米；三期占地面积 4.67 万平方米，建筑面积 7.87 万平方米；四期、五期占地面积 6.08 万平方米，建筑面积 15.93 万平方米。该公司成立后开发完成了碧海莲缘项目一、二期，目前三期在建。详见下表：

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
碧海莲缘（一期）	2003.12	2006.03	6.54	10.00	9.60	33,614	783
碧海莲缘（二期）	2005.10	2007.10	3.87	6.20	5.80	20,979	

⑥昆山银泰置业有限公司

昆山银泰置业有限公司是上海信达的控股子公司，上海信达控股 75%，成立后开发完成了银泰花园项目，该项目占地面积 14.5 万平方米，总建筑面积 7.7 万平方米。详见下表：

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
昆山银泰花园	2003.11	2005.12	14.50	7.70	7.40	19305	8,958

⑦长春华信房地产开发有限公司

长春华信房地产开发有限公司是上海信达间接持股的公司，成立后开发完成了春天花园项目一、二期，该项目占地面积 7.31 万平方米，规划建筑面积 13.62 万平方米。详见下表：

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
长春春天花园(一期)	2003.05	2004.10	4.10	8.85	8.59	15,891	4,900
长春春天花园(二期)	2006.05	2007.10	3.21	4.77	4.65	8,536	2,300

（2）在建项目基本情况：

项目一：舟山市海晨房地产开发有限公司开发的碧海莲缘（三期），占地面积 4.67 万平方米，规划建筑面积 7.87 万平方米。

在建项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
碧海莲缘（三期）	2007.12	2009.11	4.67	7.87	7.81	42,000	--

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
碧海莲缘（三期）	7.87	开工面积	--	--	--
		竣工面积	--	7.87	--

项目二：成都福地物业发展有限公司开发的银泰花园项目

成都福地物业发展有限公司于 2002 年 6 月 18 日成立，开发项目名称为信达·银泰花园，位于成都双流西南航空港经济开发区，东与江安河相望，南临临港路三段，北临机场高速公路。总占地面积 10.04 万平方米，规划建筑面积 9.09 万平方米，项目为三层联排别墅住宅附以沿街商铺，分两期开发建设。详见下表：

在建项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
成都银泰花园	2006.06	2009.11	10.04	9.09	8.91	56,406	–

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
成都银泰花园	9.09	开工面积	4.81	–	–
		竣工面积	4.28	4.81	–

6、担保和负债情况

（1）负债情况

截止 2007 年 12 月 31 日主要负债情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
预收账款	11,812.66	27.28
其他应付款	15,474.93	35.74
长期借款	8,263.47	19.08
主要负债合计	35,551.06	82.10
负债总额	43,300.98	100.00

预收账款主要为预收房款，其他应付款主要为往来款。

长期借款主要包括：

序号	贷款单位	贷款期限	年利率%	金额（万元）
1	中行双流支行	2006.8.28－2008.8.27	人行公布利率	5,000
2	中行普陀支行	2007.12.12－2010.12.11	9.711	2,000

（2）担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，成都福地物业发展有限公司向中国银行股份有限公司双流支行借款 5,000 万元，除其提供抵押担保外，上海信达提供连带保证。

7、相关权证办理情况

在建、拟建项目相关权证办理情况如下：

项目名称	土地证 号码	土地证 取得方式	建设工程规划许可证号	建设用地规划许可证号	建设工程施工许可证号	商品房预售许可证号
碧海莲缘（三期）	舟山市普陀国用（2007）第 6-2403 号 6-2404 号	协议出让	2007浙规证 0941013	2003浙规证 0942032	330903200711210301 330903200711210401 330903200711210501	
成都银泰花园	双国用（2002）字第 00606 号 双国用（2002）字第 00606 号	拍卖	(2006)第 042 号	(2002)109 (05)090	双施(2006)编号 73 号	成房预售双字第 7040 号第 7080 号

（二）宁波信达

1、基本情况

公司名称：宁波信达中建置业有限公司
住所：海曙区解放南路 239 号
法定代表人：孟飞
注册资本：1.7969 亿元
实收资本：1.7969 亿元
企业类型：有限责任公司
成立日期：1992 年 6 月 13 日
营业期限：自 1992 年 6 月 13 日至 2042 年 6 月 12 日止
注册号：330200000014073
经营范围：房地产开发经营，本公司房屋租赁。

2、历史沿革

公司原名为宁波中建房地产开发有限公司，1992 年 6 月 13 日，根据宁波市计划委员会《关于同意成立宁波中建房地产开发公司的批复》（甬计建[1992]273 号）、宁波市城乡建设委员会《关于同意成立宁波中建房地产开发公司的批复》（市建综[1992]145 号）批准成立。公司注册资金 1,000 万元，公司性质为全民所有制，股东为中国人民建设银行宁波市分行，持有公司 100%权益。公司经营范围为：房地产开发、设备、机具租赁。兼营：建材经销、房屋装潢、维修。

1998 年 3 月，公司注册资金由 1,000 万元增加至 3,400 万元。

2001 年 10 月，根据中国建设银行、中国信达联合下发的建总函[2001]969 号文件及财政部财金 [2001]247 号文件精神，中国人民建设银行宁波市分行将持有的 100%权益划转给中国信达。

2002 年 9 月，根据中国信达信总函[2002]219 号文件精神，中国信达将持有的 100%权益划转给信达投资。

2004 年 8 月，公司由全民所有制改制为有限责任公司，名称由宁波中建房地产开发公司变更为宁波信达中建置业有限公司，注册资金由 3,400 万元增加至 5,000 万元，其中，信达投资出资 4,500 万元，占 90%；嘉兴信达出资 500 万元，占 10%。

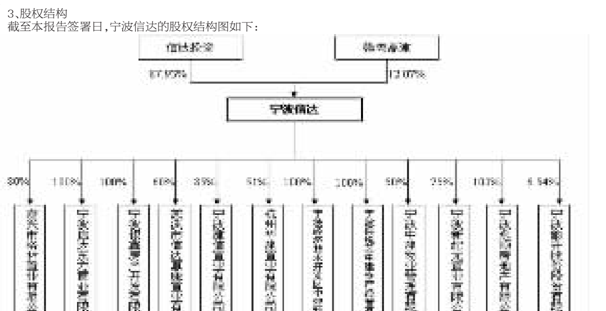
2006 年 12 月，公司注册资金由 5,000 万元增加至 15,800 万元，其中，信达投资出资 15,300 万元，占 96.84%；嘉兴信达出资 500 万元，占 3.16%。

2008 年 3 月，嘉兴信达将持有的公司 3.16%股权转让给信达投资。信达投资持有公司 100%股权，公司类型由有限责任公司变更为一人有限公司（内资法人独资）。

2008 年 4 月，公司进行增资扩股。赣粤高速对公司进行增资。增资后公司注册资本变更为 17,969 万元，其中：信达投资出资 15,800 万元，占 87.93%股权，赣粤高速出资 2,169 万元，占 12.07%股权。公司由一人有限公司变更为有限责任公司。

3、股权结构

截至本报告签署日，宁波信达的股权结构图如下：



4、最近三年主要财务数据

根据宁波鸿泰会计师事务所出具的甬鸿会审（2008）018 号审计报告、甬鸿会审（2007）028 号、甬鸿会审（2006）087 号，主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产总额	257,905.16	130,582.66	84,269.38
负债总额	210,352.36	97,608.84	65,245.69
少数股东权益	2,393.45	255.00	–
股东权益	45,159.34	32,718.83	19,023.69

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
主营业务收入	43,379.87	30,102.76	24,165.70
主营业务利润	10,860.84	8,852.93	11,531.20
利润总额	16,318.68	13,140.26	8,848.62
净利润	12,440.52	11,392.46	5,843.59

（3）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	7,846.63	3,420.25	−8,574.19
投资活动产生的现金流量净额	7,536.73	−2,239.95	1,903.49
筹资活动产生的现金流量净额	23,123.51	3,848.26	3,296.81
现金及现金等价物净增加额	38,506.87	5,028.56	−3,373.90

5、项目介绍

（1）公司项目开发历史介绍

公司开发项目分布于宁波、嘉兴、杭州、台州、安徽合肥等地，累计开发商品房达 210 余万平方米。公司投资及开发建设的项目有：怡江新村、广济小区、高塘怡景苑、华侨城、建行大厦、怡嘉苑、枫丹公寓、枫丹·琴园、城市先锋、怡江春色、枫丹·馨园、格兰云天、格林小镇、彩虹国际、格兰春天、格兰春晨等 20 余个楼盘。有多个楼盘获奖，情况如下：钱江杯优质工程奖、全国优秀住宅金奖、中国 21 世纪绿色生态健康住宅创新示范小区金奖、中国住交会年度推介榜、中国（浙江）著名楼盘、中国土木工程学会双节双优住宅金奖、中国建筑设计奖建筑·环境双金奖、浙江人居经典奖、宁波市人居环境奖、宁波最具魅力楼盘，其中格兰云天、格林小镇还荣获房地产业最高奖——广厦奖等荣誉。公司被浙江省房协评选为 2004 年度浙江省房地产开发 30 强企业(名列第五位)、2005 年度浙江省房地产开发 50 强企业，并入选“长江三角洲地区房地产企业 80 强”，多次被省市消费者协会评为消费者信得过单位。

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
怡江新村	1993.03	1995.01	4.58	6.33	5. 86	9,477	–
广济小区	1994.01	1996.03	6.49	16.65	2.73	10,198	–
高塘怡景苑	1995.06	1997.03	1.87	3.9	3.24	8,381	–
怡嘉苑	1998.08	1999.11	1.78	3.5	3.04	7,449	–
枫丹公寓	1999.08	2001.09	2.2	5.7	4.67	15,110	–
枫丹琴园	2001.03	2003.01	1.09	2.54	2.44	9,391	–
怡沁苑	2001.11	2003.06	1.52	2.51	2.46	6,035	184
城市先锋	2001.09	2003.10	0.53	1.06	0.83	4,934	16
怡江春色	2001.12	2003.12	5.47	7.75	7.53	19,384	2,076
枫丹馨园	2002.07	2004.12	3.6	6.74	3.08	21,052	1,643
彩虹国际	2003.12	2006.08	0.97	4.22	2.9	26,687	2,994
格林小镇一期	2004.01	2005.09	5.43	8.04	6.72	24,554	8,468
格林小镇二期	2005.12	2007.12	5.0	7.42	6.36	25,835	6,432
格兰云天一期	2002.03	2004.01	10.64	16.76	13.69	54,954	1,362
格兰云天二期	2004.01	2005.09	7.85	14.06	11.19	75,377	1,020
格兰春天一期	2006.01	2007.12	7.12	9.84	7.62	48,842	8,328
阳光丽庭	2004.08	2006.04	0.8	1.23	1.22	3,742	1,080
清水丽庭	2002.04	2003.11	2.06	3.98	3.98	11,479	233

(注：以上项目规划建筑面积包括地下部分)

（2）在建项目介绍

①格林小镇

该项目为嘉兴市格林置业有限公司投资开发。项目位于嘉兴秀城新区的格林小镇，总建筑面积 20 万平方米，是德式风格的多产品形式的高尚住宅小区。一期占地面积 5.43 万平方米，建筑面积 8.04 万平方米于 2004 年 1 月动工建设，2005 年 9 月交付使用，在嘉兴当地得到了较好的评价；二期占地面积 5 万平方米，建筑面积 7.42 万平方米于 2005 年 12 月开工建设，于 2008 年 6 月交付使用；三期占地面积 2.83 万平方米，建筑面积 5.4 万平方米，已于 2007 年 3 月开工，预计 2009 年 5 月交付使用。项目曾先后荣获 2003 年浙江省人居经典奖、2004 年宁波最具魅力楼盘、中国 21 世纪绿色生态健康住宅、CHIAF2004 年度推介榜著名楼盘、广厦奖。

②格兰春天一期、二期、三期

该项目为宁波信达与宁波新纪元置业有限公司、宁波国信房地产开发建设公司共同投资开发，宁波信达直接持股 15%，通过宁波新纪元置业有限公司间接持股 75%，宁波国信房地产开发建设公司持股 10%。项目共分三期开发：其中一期占地面积 7.12 万平方米，建筑面积 9.84 万平方米，于 2006 年 1 月开工建设，已于 2008 年 6 月交付；二期占地面积 1.69 万平方米，建筑面积 5.86 万平方米，已于 2007 年 1 月开工建设，预计于 2009 年 8 月交付使用。项目荣获 2007 年度浙江人居经典奖。三期项目位于鄞州中心区，占地面积为 4.22 万平方米，建筑总面积 8.5 万平方米，项目是以小高层为主的体现现代生活形态的综合社区，于 2008 年 1 月开工建设，预计 2010 年底竣工交付。

③格兰春晨

该项目由宁波信达投资开发。项目位于联丰西路，总占地面积 5.67 万平方米，规划建筑面积 11.39 万平方米，是以多层、小高层中小户型为主的住宅项目，于 2007 年 8 月开工建设，预计 2009 年 12 月竣工交付。

④嘉兴 C5 地块

该项目为嘉兴市格林置业有限公司投资开发。项目位于嘉兴市南湖新区五星路东侧，东南三路南侧，占地面积 13.80 万平方米，建筑面积 24 万平方米，产品包括联排别墅、花园洋房、公寓、多层及小高层住宅多种形式，是具有英国城镇特色的高尚住宅社区。项目计划分四期开发，首期样板区将于 2008 年 7 月开工建设，预计 2010 年 8 月交付。

在建项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	地理位置	项目性质	容积率	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
格兰春晨	鄞州区集仕港镇镇区，东、南、西为规划道路，北为宁波西郊联丰路延伸段	商住	1.6	2007.08	2009.12	5.67	11.39	8.63	63,000	–
宁波江北洪塘（安居工程）	江北区洪塘街道宅前张村，江北大道以南、原北外环路以北	安置房（代建）	1.69	2006.03	2008.04	9.04	17	17	31,000	21,400
格兰春天二期	鄞州区钟公庙街道陈婆渡村、鲍家耷村	商住	1.5	2007.01	2009.08	1.69	5.86	4.7	33,632	31,352
格林小镇三期	嘉兴市南湖新区景宜路东侧	商住	1.39	2007.04	2009.05	2.83	5.41	5.30	27,443	14,006
格兰春天三期	鄞州区钟公庙街道陈婆渡村、鲍家耷村	商住	1.64	2008.01	2010.12	4.22	8.5	6.75	63,000	–
嘉兴 C5 一期	嘉兴南湖新区东南三路南侧、五星路东侧	商住	1.8	2008.07	2010.08	4.89	5.05	3	25,000	–
嘉兴 C5 二期	嘉兴南湖新区东南三路南侧、五星路东侧	商住	1.8	2009.11		3.21	4.3		25,500	–
潘火桥村 B 地块	宁波市鄞州中心区，宁横路以西，原小区以南，规划福明路以东，中塘河以北	商住	1.4	2010		11.86	16.6		172,000	–
集仕港（轮毂厂）地块	宁波市鄞州区集仕港镇，东、西、北三面为新建道路，南面为联丰路延伸段	商住	1.6	2009.12		6.51	10.4		78,000	–
柴桥项目	北仑柴桥万景山路北	商住	1.7	2008.06	2010.09	3.44	6.05	5.86	23,600	–

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
格兰春晨	11.39	开工面积	–	–	–
		竣工面积	–	11.39	–
宁波江北洪塘(安居工程)	17	开工面积	–	–	–
		竣工面积	17	–	–
格兰春天二期	5.86	开工面积	–	–	–
		竣工面积	–	5.86	–
格林小镇三期	5.42	开工面积	–	–	–
		竣工面积	–	5.42	–
格兰春天三期	8.5	开工面积	8.5	–	–
		竣工面积	–	–	8.5
嘉兴 C5 一期	5.05	开工面积	5.05	–	–
		竣工面积	–	–	5.05
嘉兴 C5 二期	4.3	开工面积	–	4.3	–
		竣工面积	–	–	
潘火桥村 B 地块	16.6	开工面积	–	–	16.6
		竣工面积	–	–	–
集仕港(轮毂厂)地块	10.4	开工面积	–	10.4	–
		竣工面积	–	–	–
柴桥项目	6.05	开工面积	6.05	–	–
		竣工面积	–	–	6.05

6、担保和负债情况

（1）负债情况

截止 2007 年 12 月 31 日主要负债情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
短期借款	5,000.00	2.38
预收账款	95,188.22	45.25
其他应付款	39,190.11	18.63
长期借款	48,700.00	23.15
主要负债合计	188,078.33	89.41
负债总额	210,352.36	100.00

预收账款主要为预收房款，其他应付款主要为应付信达投资 19,000 万元以及其他往来款、工程押金等。

长期借款包括：

序号	贷款单位	贷款期限	年利率%	金额（万元）
1	兴业银行宁波市分行	2007.10.29—2009.10.28	8.217	16000
2	建行宁波市分行	2006.3.3—2009.3.2	6.3	14500
3	建行嘉兴市分行	2007.7.13—2009.5.30	7.7625	4800
4	工行宁波市分行	2007.6.15—2009.4.3	6.75	4000
5	工行宁波市分行	2007.6.20—2008.12.10	6.75	5000
6	宁波银行四明支行	2007.6.13–2009.4.28	7.7625	4400
合计				48700

（2）担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，宁波信达无对外担保，自身抵押担保情况如下：

单位：万元

所有权受到限制的资产	年初账面价值	本年增加额	本年减少额	年末账面价值
嘉兴格林小镇三期土地	4,085.01	–	–	4,085.01
嘉兴格林小镇一期 6-11 幢沿街商铺	863.89	171.06	–	1,034.95
宁波江东中兴路 671-679 号单号房屋	1,217.46	–	71.75	1,145.71
宁波市江东区百丈路 37 号 11 楼	377.02	–	21.28	355.74
宁波格兰春天二期土地	3,060.00	–	–	3,060.00
宁波海曙区广济小区 B 地块西侧地块	1,912.79	–	–	1,912.79
宁波鄞州区集士港镇丰成村地块	11,219.08	–	–	11,219.08
宁波钟公庙街道陈婆渡村、鲍家耷村地块	11,396.58	–	–	11,396.58
合计	34,131.83	171.06	93.03	34,209.86

注：宁波信达为取得银行贷款，用以上资产进行抵押担保。

7、相关权证办理情况

项目名称	土地证 号码	土地证 取得方式	建设工程规划许可证号	建设用地规划许可证号	建设工程施工许可证号	商品房预售许可证号	备注
格兰春晨	甬鄞国用（2005）第 17-059 号	拍卖	（2007）浙规（建）证 0260608 号	（2005）浙规地证 026085 号	330227200710250201 330227200710250101	鄞房预许字（内）第 2008003 号	
宁波江北洪塘（安居工程）	甬国用（2006）第 0591185 号 甬国用（2006）第 0591184 号	招标	（2006）浙规（建）证 0201105 号	（2005）浙规（地）证 0201092 号	330203200610120101	无	
格林小镇三期	嘉土国有（2005）第 220783 号	拍卖	2007编号 0470019 号	2003 编号 04600048 号	330402200704180101 330402200704180201	嘉南售许字（2007）第 8 号	
格兰春天二期	甬鄞国用（2005）第 14-096 号	招标	（2005）浙规工证 026306 号	（2005）浙规地证 026076 号	330227200512300301	鄞房预许（内）第 2007-018 号	
格兰春天三期	甬鄞国用（2007）第 14-05080 号	挂牌	（2007）浙规（建）证 0260736 号	（2007）浙规（地）证 0260094 号	330227200801210201	无	
月湖东侧	甬国用（2005）第 18759 号	协议	无	（2006）浙规（地）证 0200011 号	无	无	拆迁原因，不能启动。
汪董地块	鄞国用（2003）字第 09-044 号	挂牌	无	无	无	无	政府有新要求，用途未定，目前项目搁置。
嘉兴 C5 一期	嘉土国有（2007）第 296422 号	挂牌	2007编号 04700191	2007编号 0470085	330402200711130201	无	
嘉兴 C5 二期	嘉土国有（2007）第 296423 号	挂牌	无	无	无	无	
嘉兴 C5 三期	嘉土国有（2007）第 296420 号	挂牌	无	无	无	无	
嘉兴 C5 四期	嘉土国有（2007）第 296421 号	挂牌	无	无	无	无	
柴桥项目	仑国用（2007）字第 13316 号	挂牌	无	（2004）浙规（地）证 0204164 号	无	无	
新碶恒山路	仑国用（2006）字第 00274 号	其他	无	1998 浙规（地）证 0204927 号	无	无	
潘火桥村 B 地块	鄞国用（2003）字第 12-3353 号 鄞国用（2004）第 12-034 号 鄞国用（2004）第 12-035 号	股权收购	（2005）浙规工证 026280	（2003）浙规地证 026104 号	鄞建许证字（2005）第 248 号	无	
集仕港（轮毂厂）地块	无	挂牌	无	无	无	无	于 2008 年 1 月 7 日新获取项目。

（三）安徽信达

1、基本情况

公司名称：安徽信达房地产开发有限公司
住所：合肥市包河区美菱大道 148 号
法定代表人：唐礼银
注册资本：9,138 万元
实收资本：9,138 万元
企业类型：其他有限责任公司
成立日期：1992 年 03 月 05 日
营业期限：1992 年 03 月 05 日至 2054 年 06 月 23 日
注册号：340000000007317(1-1)
经营范围：房地产开发（凭资质证书经营）及商品房销售，房地产租赁，室内外装饰。

2、历史沿革

公司原名为安徽省建设银行房地产开发经营部，1989 年 1 月 17 日，由安徽省建设银行投资成立，注册资本为 409.7 万元，企业性质为全民所有制。公司经营范围为：房地产开发经营业务。

1992 年 12 月 5 日，公司名称变更为安徽省建银房地产开发公司，注册资本增加至 409.8 万元，经营范围变更为：房地产开发（三级）。

1992 年 12 月 9 日，公司注册资本增加至 2,400 万元，经营范围变更为：房地产开发（三级）及商品房销售。

2002 年 2 月，根据中国建设银行、中国信达联合下发的建总函[2002]39 号及财政部财金函 [2002]25 号文件精神，安徽省建设银行将持有的 100%权益划转给中国信达。

2002 年 9 月，根据中国信达信总函[2002]219 号文件精神，中国信达将持有的 100%权益划转给信达投资。

2003 年 4 月，公司经营范围变更为：房地产开发（二级）及商品房销售。游泳、网球、乒乓球、台球、健身房等。

2004 年 6 月，公司由全民所有制企业改制为有限责任公司，公司名称变更为安徽信达房地产开发有限公司，注册资本增加至 3000 万元。改制完成后公司股东及出资比例为：信达投资出资 2400 万元，持股 80%，宁波信达出资 600 万元，持股 20%。

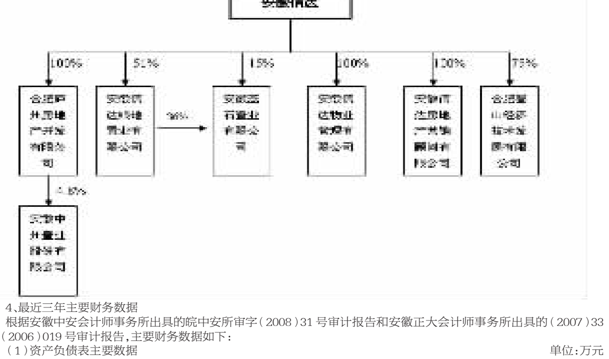
2006 年 12 月，公司注册资本增加至 6600 万元。增加注册资本金后公司股东及出资比例为：信达投资出资 6000 万元，持股 90.91%，宁波信达出资 600 万元，持股 9.09%。

2008 年 3 月，宁波信达将其所持有的 9.09%股权转让给信达投资，公司由有限责任公司变更为一人有限公司（内资法人独资）。

2008 年 4 月，赣粤高速对公司进行增资。增资后公司注册资本变更为 9138 万元，其中：信达投资出资 6600 万元，持股 72.22%；赣粤高速出资 2538 万元，持股 27.78%。公司由一人有限公司变更为有限责任公司。

3、股权结构

截至本报告签署日，安徽信达的股权结构图如下：



4、最近三年主要财务数据

根据安徽中安会计师事务所出具的皖中安所审字（2008）31 号审计报告和安徽正大会计师事务所出具的（2007）33 号、（2006）019 号审计报告，主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产总额	87,701.74	74,778.16	33,482.74
负债总额	69,767.13	60,217.05	22,896.67
少数股东权益	2,414.28	2,229.03	2,032.34
股东权益	15,520.33	12,332.08	8,553.72

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
主营业务收入	21,132.95	19,707.60	19,178.23
主营业务利润	4,140.88	4,359.19	6,521.13
利润总额	3,358.55	2,391.20	5,349.98
净利润	2,398.88	1,056.77	2,499.23

（3）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	−11,548.48	−3,312.23	−9,415.27
投资活动产生的现金流量净额	4,826.83	−359.97	−1,500.71
筹资活动产生的现金流量净额	11,149.71	8,067.62	3,915.48
现金及现金等价物净增加额	4,428.05	4,395.42	−7,000.50

5、项目介绍

（1）安徽信达

①已开发项目介绍

安徽信达自成立之日起开发建设了银杏苑综合商住小区，项目位于合肥市美菱大道 148 号，项目占地面积 17.87 万平方米，建筑面积 25 万平方米，项目从 1997 年开工建设，现已全部开发建设完成并已销售完毕。由公司控股的安徽信达银地置业有限公司开发的生活地带农贸市场项目，分为绿怡居、汇林阁、翠庭园、嘉和苑四个项目分别位于合肥市政务文化新区的东南西北四个点上，涵盖和辐射了整个政务文化新区。项目占地面积 3.06 万平方米，总建筑面积 7.2 万平方米。建有约 500 个摊位，现已基本销售完毕。

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
银杏苑	1997年	2006年	17.87	25	22	42,849.87	–
生活地带	2003年	2007年	3.06	7.2	7	21,223.71	–

②在建项目情况介绍

项目一：信达·水岸茗都项目位于合肥市政务文化新区，西至圣泉路，北至习友路，东、南临支路，占地面积 11.17 万平方米，规划建筑面积 22.11 万平方米，规划用途为住宅，容积率 1.98。

项目二：由公司参股的安徽基石置业有限公司开发建设的“新城国际”项目，项目位于合肥市政务文化新区，东至花都路，南至环湖北路，西至潜山路，北至东流路，占地面积 4.70 万平方米，规划建筑面积 20.3 万平方米，规划用途为商业、办公，容积率 3.23。

在建项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
水岸茗都	2005.11	2010.10	11.17	22.11	21.5	90,000	20,566
新城国际	2006.10	2011.10	4.7	20.3	16	110,000	15,556

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
水岸茗都	22.11	开工面积	14.2		
		竣工面积	8		14.2
新城国际	20.3	开工面积	6	3.8	
		竣工面积	5.1	5.1	6

（2）合肥庐州房地产开发有限公司

①已开发项目介绍

合肥庐州房地产开发有限公司自成立之日起开发建设了“信达·文景雅居”项目，项目占地面积 3.89 万平方米，总建筑面积约 8.9 万平方米。项目于 2004 年开工，2006 年全部建成交付，现已全部销售完毕。“信达·花样年华”项目位于合肥市城市中心的繁华地带，项目占地面积 0.26 万平方米，建筑面积 1.63 万平方米。项目于 2004 年开工，2006 年 9 月建成交付使用，现已全部销售完毕。万事达小区占地面积 1.2 万平方米，建筑面积 3.1 万平方米，项目于 1998 年开工，2005 年建成交付，现已全部销售完毕。栈塘小区占地面积 1.24 万平方米，建筑面积 3.2 万平方米。项目于 1993 年开工，2002 年建成交付，现已全部销售完毕。金枫苑小区占地面积 1 万平方米，建筑面积 3.7 万平方米。项目于 2000 年开工，2004 年建成交付，现已全部销售完毕。

已开发项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	已实现销售额	预计剩余销售额
文景雅居	2004年	2006年	3.89	8.9	8	25,345.3	–
花样年华	2004年	2006年	0.26	1.63	1.5	7,817.67	–
万事达小区	1998年	2005年	1.2	3.1	3.1	4,900	–
栈塘小区	1993年	2002年	1.24	3.2	3.2	3,500	–
金枫苑小区	2000年	2004年	1	3.7	3.7	7,400	–

②在建项目情况介绍

项目名称：“信达·好第坊”项目

“信达·好第坊”项目位于东流路，东至盛大村，南至望湖北路，西至枫丹城市花园，北至东流路，用地面积 2.74 万平方米，规划建筑面积 6.94 万平方米，规划用途为住宅，容积率 2.53。

在建项目基本情况表

单位：万元 / 万平方米

项目名称	开工日期	竣工日期	占地面积	规划建筑面积	可销售面积	预计可销售总额	已实现销售额
好第坊	2007.6	2009.12	2.7	6.94	6.9	27,600	5,722

在建项目进程安排

单位：万平方米

项目名称	规划建筑面积	项目进程	2008年	2009年	2010年
好第坊	8.92	开工面积	1.62	–	–
		竣工面积	4	4.92	–

6、负债和担保情况

（1）负债情况

截止 2007 年 12 月 31 日主要负债情况如下：

项目	金额（万元）	占比（%）
预收账款	12,569.67	18.02
其他应付款	34,460.91	49.39
长期借款	16,800.00	24.08
主要负债合计	63,830.58	91.49
负债总额	69,767.13	100.00

预收账款主要为预收房款和预收的采暖费等；其他应付款主要为应付信达投资约 30,060 万元及其他往来款等。

长期借款包括：

序号	贷款单位	贷款期限	利率	金额（万元）
1	徽商银行合肥屯溪路支行	2006.11—2008.11	月 5.775‰	3,800
2	建行合肥青年路支行	2006.3.24—2009.3.23	年 6.336%	8,000
3	招行合肥金屯支行	2007.8.15—2009.8.15	人行公布利率	5,000

（2）担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，安徽信达无担保情况。

7、相关权证办理情况

项目名称	土地证 土地证号	土地证 土地取得方式	建设工程规划许可证号	建设用地规划许可证号	建设工程施工许可证号	商品房预售许可证号
好第坊	合国用 2004 字第 0700 号	挂牌	合规建民许 2007636 合规建民许 2007637 合规建民许 2007638 合规建民许 2007639 合规建民许 2007931 合规建民许 2007932 合规建民许 2007369 合规建民许 2007370	合规地（2004）115 号	010007060077 010007090076	20070971 20070972 20071219 20071220 20071221 20071222
六福居	合国用（2007）第 898 号 合国用（2007）第 899 号	挂牌	无	合规地（2006）291 号	无	无
水岸茗都	合国用（2005）第 705 号	拍卖	合规建民许 20051089 合规建民许 20051090 合规建民许 20051091 合规建民许 20051092 合规建民许 20051093 合规建民许 20051150 合规建民许 20051151 合规建民许 20051141 合规建民许 20061053 合规建民许 20061054 合规建民许 20061055 合规建民许 20061056	合规地（2000）51001 号	011106040003 011106040004 011106040005 S011105100002 011106030013 011106030008 011106040008 0111060300009	20060638 20060639 20060549 20060550 20070180 20070181 20070182 20070184 20070185 20071060 20070183
西山银杏	合国用（2007）字第 0462 号		无	合规地（2000）026 号	无	无
	合国用（2007）字第 0461 号	股权收购				

（四）嘉兴信达

1. 基本情况

公司名称：嘉兴市信达建设房地产开发有限公司
住所：嘉兴市中山东路 67 号
法定代表人：张树民
注册资本：6020 万元
实收资本：6020 万元
企业类型：有限责任公司
成立日期：1985 年 1 月 2 日
营业期限：1985 年 1 月 2 日至 2054 年 6 月 28 日
注册号：33040200011208
经营范围：房地产开发经营（二级）；房屋拆迁；自有房屋的租赁。

2、历史沿革

公司原名为嘉兴市基建咨询综合服务公司，1985 年 1 月 2 日，经嘉兴市计划委员会，嘉市计[84]480 号《关于建立嘉兴市基建咨询综合服务公司的批复》批准设立。公司注册资本金为 4.5 万元，公司性质为全民所有制，股东为中国人民建设银行嘉兴市中心支行，持有公司 100%权益。公司营业范围为：审查预、决算，标底，联营房地产，为市政建设代理发行股票，代办业务及培训基建财务人员。

1991 年 3 月，公司注册资本增加至 531.6 万元，经营范围变更为：房地产开发（二级），兼营：预制构件（三级）及其他建筑构配件制造加工；代审、代编工程项目标底和工程概、预决算。

2000 年 7 月，公司注册资本增加至 2000 万元。

2001 年 10 月，根据中国建设银行、中国信达联合下发的建总函[2001]969 号及财政部财金 [2001]247 号文件精神，中国人民建设银行嘉兴市中心支行将持有的 100%权益划转给中国信达。

2002 年 9 月，根据中国信达信总函[2002]219 号文件精神，中国信达将持有的 100%权益划转给信达投资。

2002 年 12 月，公司经营范围变更为：房地产开发（二级）。

2004 年 2 月，公司经营范围变更为：房地产开发（二级）；房屋拆迁。

2004 年 6 月，公司由全民所有制企业改制为有限责任公司，公司名称变更为嘉兴信达。公司注册资本由 2000 万元增加至 3000 万元，其中，信达投资出资 2400 万，持股 80%；宁波中建房地产开发公司出资 600 万元，持股 20%。

2005 年 8 月，公司经营范围变更为：房地产开发经营（二级）；房屋拆迁；自有房屋租赁。

2006 年 3 月，公司注册资本由 3000 万元增加至 5000 万元。其中，信达投资出资 3900 万元，持股 78%；宁波信达出资 1100 万元，持股 22%。

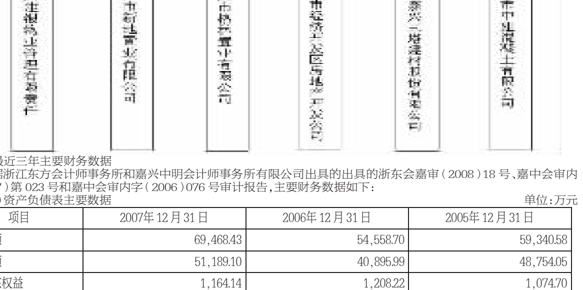
2008 年 3 月，宁波信达将其所持 22%股权转让给信达投资，公司由有限责任公司变更为一人有限公司。

2008 年 4 月，正元投资对公司进行增资，增资后公司注册资本变更为 6020 万元，其中：信达投资出资 5000 万元，持股 83.06%；正元投资出资 1020 万元，持股 16.94%，公司由一人有限公司变更为有限责任公司。

3、股权结构

公司实际控制人为中国信达，最近一年未发生变化。2008 年 4 月 24 日，嘉兴信达引进正元投资进行增资扩股，注册资本增至 6020 万元，信达投资持股 83.06%，正元投资持股 16.94%。

截至本报告签署日，嘉兴信达的股权结构图如下：



4、最近三年主要财务数据

根据浙江东方会计师事务所和嘉兴中明会计师事务所有限公司出具的出具的浙东会嘉审（2008）18 号、嘉中会审内字（2007）第 023 号和嘉中会审内字（2006）076 号审计报告，主要财务数据如下：

（1）资产负债表主要数据

单位：万元

项目	2007年12月31日	2006年12月31日	2005年12月31日
资产总额	69,468.43	54,558.70	59,340.58
负债总额	51,189.10	40,895.99	48,754.05
少数股东权益	1,164.14	1,208.22	1,074.70
股东权益	17,115.19	12,454.50	9,511.83

（2）利润表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
主营业务收入	21,926.26	35,193.59	15,602.45
主营业务利润	10,736.63	4,788.92	5,342.68
利润总额	8,161.85	3,866.99	3,976.64
净利润	4,662.93	2,942.67	2,068.22

（3）现金流量表主要数据

单位：万元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
经营活动产生的现金流量净额	3,525.86	4,817.07	−221.99
投资活动产生的现金流量净额	−444.66	372.95	193.23
筹资活动产生的现金流量净额	−1,214.41	940.88	−5,041.79
现金及现金等价物净增加额	1,866.78	6,130.90	−5,070.55

5、项目介绍

（1）嘉兴信达

①已开发项目介绍

公司成立于 1985 年，23 年来一直专注于商品房住宅的开发建设，累计开发了 40 余个建设项目，自主开发或参与开发总建筑面积超过 200 万平方米，为嘉兴的城市建设和旧城改造做出了突出的贡献。其中：穆湖花园小区 2002 年通过国家级小康住宅示范小区评审并荣获建设部颁发的“工程质量优秀奖”、“科技进步优秀奖”、“物业管理优秀奖”；2004 年开发翰林府第小区总建筑面积 28 万平方米，荣获中国建设银行 2006 年“总行级优秀楼盘”称号。

(下转 D19 版)