

（上接P八版）

（三）非经常性损益明细表

根据 2007 年 2 月 2 日修订后的中国证监会《会计字〔2004〕4 号》文,本公司非经常性损益如下:

项目	2007年度	2006年度	2005年度
非经常性损益明细表		-44,191.30	
非流动资产处置损益			
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免			
计入当期损益的政府补助			
计入当期损益的非金融企业收取的资金占用费			
企业合并的合并成本小于合并时应享有被合并单位可辨认净资产公允价值产生的损益			
非货币性资产交换损益			
委托投资损益			
因不可抗力因素,如遭受自然灾害而计提的各项资产减值准备			
债务重组损益			
企业重组费用			
交易价格显失公允的交易产生的超过公允价值部分的损益			
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益			
与公司主营业务无关系的预计负债产生的损益			
合并报表中的少数股东损益			
除上述各项之外的其他营业外收支净额	-1,074,269.41	129,694.85	3,905,024.53
其他非经常性损益项目		14,250,000.00	30,289,807.17
减:所得税影响数	-161,140.41	2,150,325.53	5,129,224.75
合计	-913,129.00	12,185,178.02	29,065,606.95

#### 第四节 管理层讨论与分析

依据最近三年的合并财务报表,公司管理层对公司财务状况、经营成果、现金流量等因素分析如下:

##### 一、财务状况分析

###### （一）公司资产、负债分析

###### 1、公司资产主要构成及资产质量分析

###### 公司资产主要构成表

项目	2007年12月31日		2006年12月31日		2005年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
流动资产合计	7,414,220,172.22	80.29%	4,975,470,679.11	90.34%	3,376,796,362.77	96.37%
可供出售金融资产	9,239,884.00	0.10%	8,527,097.24	0.15%	3,325,214.00	0.09%
长期股权投资	2,400,000.00	0.03%	2,400,000.00	0.04%	3,150,000.00	0.09%
固定资产合计	33,906,802.10	0.37%	12,472,967.88	0.23%	10,306,045.35	0.29%
无形资产合计	1,763,561,675.36	19.06%	499,235,938.79	9.06%	101,886,530.32	2.91%
资产总计	9,241,185,991.14	100.00%	5,507,741,847.53	100.00%	3,504,070,801.38	100.00%

近三年来,公司业绩实现了快速发展,资产规模迅速增长。公司资产总额由 2005 年末的 3,504,070,801.38 元增长到 2007 年末的 9,241,185,991.14 元,增长了 163.73%。公司资产的增长主要体现在存货和无形资产上。近三年来,公司的开发项目和土地储备增加较快,截止 2007 年 12 月 31 日,公司拥有在建项目和拟建项目的可开发土地面积已达 295.44 万平方米,可建筑面积达 534.56 万平方米,其中拟建项目的可开发土地面积已达 91.93 万平方米,可建筑面积达 209.43 万平方米,表明公司主业处于良性、快速发展阶段。

公司资产质量优良,截止 2007 年 12 月 31 日,存货总额 5,278,821,781.26 元,占资产总额的 57.12%,主要是开发产品和开发成本,其中开发项目正在按计划进行,具备预售条件的项目已基本完成了预售,部分未销售的开发产品主要属商铺和车库;公司拟长期持有,与账面成本相比,已有较大幅度增值。截止 2007 年 12 月 31 日,无形资产账面余额 1,763,561,675.36 元,占资产总额的 19.08%,全部为拥有土地使用权,土地使用权均是以出让方式取得,与账面成本相比,已有较大幅度增值,不存在减值情况。

##### 2、公司负债分析

###### 公司主要负债构成表

项目	2007年12月31日		2006年12月31日		2005年12月31日	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
短期借款	310,000,000.00	4.45%	100,000,000.00	2.32%	860,700,000.00	35.33%
应付账款	319,438,497.23	4.58%	132,837,129.02	3.08%	58,649,966.68	2.14%
预收账款	3,369,326,296.87	48.31%	1,390,625,569.70	32.26%	514,084,487.80	21.10%
应付工资	39,839,361.20	0.57%	-14,488,938.45	-0.34%	28,846,409.47	1.18%
其他应付款	256,861,450.00	3.68%	382,616,171.94	8.83%	50,298,566.69	2.06%
长期借款	2,675,000,000.00	38.36%	1,850,000,000.00	42.57%	835,000,000.00	34.28%
应付债券			411,421,000.00	9.54%		
长期应付款			49,517,680.00	1.15%	87,017,680.00	3.57%
负债合计	6,973,797,045.01	100.00%	4,310,513,158.93	100.00%	2,436,033,505.74	100.00%

截止 2007 年 12 月 31 日,公司负债总额为 6,973,797,045.01 元,其中预收账款和长期借款分别占 48.31%和 38.36%。从最近三年的负债情况看,公司负债总额逐年增加,其中,预收账款从 2005 年末的 514,084,487.80 元增长到 2007 年末的 3,369,326,266.87 元,累计增长 555.40%,表明近三年来,公司发展迅速,规模不断扩大,新开盘量不断增加;伴随公司的快速发展,土地储备以及新开工项目的不断增加,公司的长期借款也呈逐年上升趋势,主要是除了内部自有资金和销售回笼资金外,公司还通过长期借款等渠道来补充资金以满足公司开

发项目和工程建设需要。截止 2007 年 12 月 31 日,公司的长短期借款合计 2,985,000,000.00 元,而公司的存货及无形资产合计为 7,042,383,456.62 元,占比为 42.39%,这表明公司借款结构总体处于合理水平。

##### （二）公司现金流量分析

###### 公司最近三年现金流量情况表

项目	2007年度		2006年度		2005年度	
	金额	比例	金额	比例	金额	比例
一、经营活动产生的现金流量净额	2,291,657,089.64	763.05%	419,988,278.01	13.13%	278,013,215.03	7.93%
二、投资活动产生的现金流量净额	0,051,370,243.63	618.03%	489,141,280.00	14.54%	2,380,023.96	0.07%
三、筹资活动产生的现金流量净额	839,043,880.59	510.67%	899,591,848.50	25.65%	1,848,509.33	0.05%
四、现金及现金等价物净增加额	78,930,726.60	655.72%	830,443,626.51	23.32%	268,544,729.66	0.76%
五、每股经营活动的现金流量(元/股)	7.253	2.935	1.069	0.323	0.793	0.230
六、每股净现金流量(元/股)	0.250	2.522	1.033	0.312	0.793	0.230

注：“√”内数字表示现金流出金额

报告期内经营活动产生的现金流入均高于经营活动产生的现金流出,并且产生的现金流量逐年上升,表明公司营业收入稳定增长。

公司投资活动产生的现金流入主要为投资收益产生的现金流入和处置固定资产产生的现金流入,由投资活动产生的现金流出主要系公司购置土地使用权等无形资产、购置固定资产以及长期投资所致,2007 年度投资活动产生的现金流出金额较大主要因为本公司收购珠海市斗门区世荣实业有限公司 50%股权、购买华发新城西地块、购买华屹土地和购买华展土地所致。

公司筹资活动产生的现金流入主要由公司借款所收到的现金所致;筹资活动产生的现金流出主要由公司还款所致。最近三年来,公司筹资产生的现金流入恒大于筹资产生的现金流出,主要原因是随着公司的快速发展,公司储备的土地和开发的项目规模不断扩大,为了满足项目开发的投资需求,公司通过多种渠道融资的结果。

##### （三）公司偿债能力分析

###### 公司最近三年偿债指标变动情况

项目	2007年度	2006年度	2005年度
流动比率	1.73	2.49	2.23
速动比率	0.50	1.01	0.64
资产负债率(母公司,%)	69.35	75.11	63.41
利息保障倍数	3.21	2.91	3.23

报告期内,公司流动比率维持在正常水平,基本保持稳定。2007 年度公司流动比率为 0.50,相较于 2006 年有所下降,主要是由于 2007 年末公司存货在流动资产中的占比较大以及公司预收款项余额较大所致;报告期内,公司最近三年的资产负债率均高于 63%,始终处于较高的资产负债率,这符合房地产企业高负债经营的特点。

##### （四）资产负债能力分析

###### 公司最近三年资产周转能力指标情况表

项目	2007年度	2006年度	2005年度
存货周转率	0.3245	0.1978	0.2685
流动资产周转率	0.3425	0.1995	0.2566
营业周期(年)	3.08	5.05	3.72

公司在区域内有良好的信誉和口碑,产品深受市场欢迎,产品销售顺畅,资金回笼速度正常,因此,公司管理层认为,公司资产周转指标虽然偏低,但仍处于合理范围内,公司资产周转能力正常。

##### 二、盈利能力分析

###### （一）公司收入构成分析

###### 最近三年按产品类别分类营业收入构成情况

项目	2007年度	2006年度	2005年度
商品房销售收入	2,121,958,383.00	833,067,661.01	711,287,495.26
建筑安装工程		900,000.00	
建筑设计收入		846,996.00	3,000,000.00
房产及物业服务收入	4,137,453.27	5,096,941.65	3,021,971.24
租金收入	2,222,327.82	2,551,244.20	3,959,740.33
出让土地			11,632,592.00
托收管理		261,314.82	
物业管理收入	32,523,782.59	3,177,909.20	
广告费收入	4,840,963.10	1,007,981.63	
合计	2,165,682,909.78	847,000,048.51	732,901,798.83

从表中可看出,报告期内,公司营业收入的增长主要得益于华发新城大社区的成功开发,其中,从 2005 年度至 2007 年度,华发新城一期给公司营业收入合计贡献了 13,572,256.29 元,华发新城二期合计贡献了 1,277,152,784.97 元,华发新城三期合计贡献了 1,933,106,042.00 元。

###### （二）公司营业利润情况

###### 本公司最近三年主要盈利指标如下:

主要指标	2007年	2006年	2005年
营业收入(万元)	212,195.84	83,306.77	71,128.75
营业利润(万元)	133,640.52	53,307.13	46,215.29
净利润(万元)	36,282.82	14,780.71	13,657.60
主营业务毛利率(%)	37.02	36.29	35.03
加权平均净资产收益率(%)	21.98	13.14	12.28
应收账款周转率(次)	1.22	0.57	0.65

近三年来公司主营业务收入占公司总收入的 97%以上,2007 年度净利润较 2006 年增长 145.47%,基本与主营业务收入增幅一致。公司住宅产品主要定位于当地普通消费者,平均主营业务毛利率在 36%左右,处于房地产行业平均水平。

报告期内,公司净资产收益率和每股收益保持平稳增长,主要是公司始终坚持“立足珠海,面向全国;规模经营,效益优先;突出市场,创新精品;以人为本,打造精品”的经营理念,合理安排开发进度,保持公司良性、可持续发展。

在珠海经济高速增长和“珠三角”投资圈联动日趋紧密的背景下,珠海地区的房地产企

业将迎来良好的发展契机。本公司将准确把握市场发展的脉搏,扩大经营规模,提升公司价值。目前,公司土地储备充足、位置优越、经营顺畅,如果本次配股得以实施,就可以解决公司资金瓶颈,增强实力,帮助公司健康快速成长,进而获得更广阔的发展空间。

##### 第五节 本次募集资金运用

###### 一、本次配股募集资金总量及依据

根据《上市公司证券发行管理办法》的有关规定,结合本公司实际经营状况、财务状况和投资项目的资金需求情况,公司于 2007 年 8 月 13 日召开第六届董事局第四次会议审议通过了关于增配股的相关议案,并于 2007 年 8 月 30 日经 2007 年第二次临时股东大会表决通过,本次配股预计募集资金净额为人民币 25.64 亿元,拟投资于以下项目:

- 1、华发世纪城二期,拟投入募集资金人民币 9 亿元;
- 2、华发世纪城三期,拟投入募集资金人民币 4 亿元;
- 3、华发世纪城四期,拟投入募集资金人民币 12.64 亿元。

###### 二、募集资金投资项目简介

按照募集资金投资项目的轻重缓急顺序以及项目开工时间的顺序,公司对三个募集资金投资项目的资金投入安排如下:

项目名称	项目总投资(万元)	利用募集资金投资额(万元)		预计开工时间	预计竣工时间	项目备案情况
		计划	实际			
华发世纪城二期	146,248	90,000	2007年4月	2009年3月	珠发改经[2006]315号,珠发改经[2007]88号	
华发世纪城三期	59,769	40,000	2007年10月	2009年9月	珠发改经[2007]30号	
华发世纪城四期	243,823	126,400	2008年7月	2010年6月	珠发改经[2007]33号	
项目计划总投资	449,840	256,400	-	-	-	

###### 三、募集资金投资项目情况

###### （一）募集资金投资项目整体描述

本次配股募集资金拟投入的华发世纪城二期、三期、四期三个房地产开发项目均系华发世纪城的重要组成部分。华发世纪城项目东临前山河,南眺澳门,西望将军山,竹仙洞公园,北临回龙公园。项目临近城市主干道昌昌路和南山大道以及城市次干道——南滨干道,与中心城区紧密联系,自华发世纪城至珠海市最繁华的拱北商业圈仅 3—5 分钟车程,至商务办公区吉大亦只需 10 分钟车程。同时建设中的广州至珠海城际轻轨珠海终点站位于项目对面的夏湾,对项目融入珠三角一小时生活圈提供了便利的交通条件。

华发世纪城三期占地面积 442,553 平方米,规划建设面积为 1.7,容积率内建筑面积为 794,652.30 平方米,公司拟分四期进行开发,以住宅为主,辅以幼儿园、学校、商场、休闲区等配套设施。

###### （二）募集资金投资项目具体情况

项目	华发世纪城二期	华发世纪城三期	华发世纪城四期
总用地面积(㎡)	107,027.75	48,291.70	158,990.83
总建筑面积(含地下室) (㎡)	320,000	111,227.50	489,896.99
住宅建筑面积(㎡)	250,000	61,307.74	381,016.99
商业建筑面积			20,961.88
容积率	2.34	1.70	2.40
建设周期	2007年4月至2009年3月	2007年10月至2009年9月	2008年7月至2010年6月
销售价格(万元)	180,318	73,605	302,876
毛利率	31.84%	31.86%	32.75%
利润总额(万元)	34,070	13,926	59,051

###### 四、募集资金投资项目前景分析

公司一贯坚持以普通商品住宅开发为主的发展战略,公司在项目所在区域市场长期从事专业的房地产开发经营,形成了敏锐的市场把握能力和品牌影响力,公司有信心利用募集资金的资金,有效确保募集资金投资项目的成功开发。

###### 1、珠海市房地产业健康平稳发展

据珠海市统计局公布数据,2007 年,珠海市预计全年实现国内生产总值 882.85 亿元,同比增长 16.1%,人均 GDP 突破 6 万元,位居全省第三,继续在广东省前列。和 15 年相比,2007 年珠海的人均 GDP 增长超过 400%。珠海经济的持续增长为珠海房地产业的继续向前发展提供了良好的环境。

在珠海经济快速发展的同时,城镇居民收入支持平稳增长。据统计局数据显示,2007 年全年,珠海市城镇居民人均可支配收入为 19,290 元,比去年同期增长 9.2%。随着人民生活水平的提高,居民消费支出增长迅速且消费结构不断升级,房产、汽车等大宗消费品日益受到市民青睐。随着居民富裕程度的不断提高,用于改善居住环境和长期保值增值为目的的房地产消费需求的增长将作为房地产市场提供广阔的市场空间。

###### 2、珠海市经济持续发展保障

珠海可持续发展的战略性计划、舒适的生活环境、天然的城市景观,以及珠海的宜居生态环境,一直吸引着游客及外地投资者青睐,亦不断吸引了一大批周边及内地城市的居民置业珠海。而随着《T35 计划》的实施以及众多规划建设的落实,如港珠澳大桥的立项、“珠三角”、广珠轻轨、以及珠海市与各城市之间高速公路的陆续开工、竣工等,都将进一步美化城市环境,完善珠海与周边城市的交通体系,珠海房地产的升值潜力将不断体现,这将吸引更多异地置业需求在珠海得到释放,珠海房地产需求将持续到良好。

珠海市政府将横琴岛开发列为 2007 年重点发展项目之一,要求尽快完成横琴岛控制性详细规划,努力打破横琴岛开发成为珠海市经济社会发展的新的增长极。国际财团亦有意投入巨资在横琴岛建设会展中心、横琴岛的开发,对珠海经济将产生直接而深远的影响。

珠海成为澳门“快速发展的直接受惠者。近 5 年中,澳门经济取得了很大的成就,2006 年 GDP 总达到 1,43.64 亿美元,是 2002 年总额的 2 倍多,其支柱产业——博彩业的规模,超过美国拉斯维加斯,一跃成为世界博彩业“龙头”。而珠海与澳门唇齿相依,澳门对珠海大量澳门十分发达,加上两地房价的巨大差距,珠海房价的洼地效应将不断显现,这将激发大量澳门居民前往“看花团”——珠海投资置业,它将成为支撑珠海楼市的重要力量,未来前景持续看好。

股,弃权 0 股。

##### 三、律师出具的法律意见

本次股东大会经北京市通商律师事务所律师现场见证,并出具法律意见认为,公司本次股东大会的召集与召开,出席会议人员的资格、表决程序和表决结果均符合法律、法规及《公司章程》的规定,本次股东大会形成的决议合法、有效。

##### 四、备查文件

- 1、公司 2007 年度股东大会决议;
- 2、北京市通商律师事务所出具的见证意见。

特此公告

柳州钢铁股份有限公司

董 事 会

2008 年 5 月 6 日

## 柳州钢铁股份有限公司 二〇〇七年年度股东大会的法律意见书

### 致:柳州钢铁股份有限公司

根据中国证券监督管理委员会关于《上市公司股东大会规则》(以下简称“《股东大会规则》”)的要求,北京市通商律师事务所深圳分所(以下简称“本所”)接受柳州钢铁股份有限公司(以下简称“柳州钢铁”)的委托,指派本所律师出席柳州钢铁 2007 年年度股东大会(以下简称“本次股东大会”),对会议召集及召开程序、出席会议人员资格、会议表决程序等事项进行见证,并依法出具法律意见书。

本所律师根据《中华人民共和国公司法》(以下简称“《公司法》”)、《中华人民共和国证券法》和《股东大会规则》的规定,按照律师行业公认的业务标准、道德规范和勤勉尽责的精神,对本次股东大会的相关事实出具如下法律意见:

#### 一、本次股东大会的召集、召开

2008 年 4 月 4 日,柳州钢铁股份有限公司在《中国证券报》和《上海证券报》刊登了《柳州钢铁股份有限公司关于召开二〇〇七年年度股东大会的通知》,柳钢股份在法定期限内以公告方式向全体股东发出了本次股东大会通知,将会议的召开时间、地点、内容和议程予以公告。

柳州钢铁本次股东大会于 2008 年 5 月 6 日上午 9 时 30 分在柳钢办公大楼 809 会议室以现场会议形式召开,柳州钢铁的董事、监事和董事会秘书出席了本次股东大会,其他高级管理人员列席本次股东大会。

本所律师认为,本次股东大会的召集、召开符合《公司法》、《股东大会规

#### 3、南湾成为珠海市主城区的重要组成部分

本项目位于珠海市前山河西岸,昌隆路北侧,属于香洲区的南湾区域,处于连接拱北和澳门的桥头堡位置,地理位置优越,交通十分便利,距拱北口岸仅 2.5 公里。南湾区域是珠海主城区的一部分,是中心城区到西部地区的必经之地,交通四通八达,为主城区的发展扮演重要角色。

根据珠海市政府《珠海城市空间发展战略(珠海 2030)》以及《珠海城市总体规划(2001—2020)》,南湾区域将以港珠澳大桥及横琴新城建设为契机,改造建设成为珠海澳合作前湾地区、城市门户地区、大型居住区。远期规划人口数量将达 24 万人,将大大超越新老香洲等其他 7 个片区,跃升为主城区内居住人口最集中的地区,也是主城区内重要的地区,因此,其未来的居住产业和商业的发展具有很大空间。近期将完成前山河—河两岸景观带建设,在前山河西岸建设大型居住区即华发世纪城,有序推进仔田城区改造,增加绿地及休闲空间,改善人居环境。

华发新城是公司在南湾区域倾力打造的大型居住区,从 2003 年 5 月华发新城一期开盘到 2007 年推出第四期,每期均受到珠海市民的青睐,华发新城的成功开发带动了南湾区域从规划建设、居住环境到生活配套的全面提升,使得南湾区域的形象与地位得到较大的提升,南湾区域已逐渐演变为成熟的中心城市居住区域,这将大大提高华发世纪城的认知度,促进华发世纪城的销售。

#### 4、募集资金投资项目市场定位符合产业政策 and 消费趋势

本次配股募集资金投资项目的市场定位是在珠海城市总体规划的指导下积极配合城市布局和城市面貌的改造,为公众提供舒适的居住空间,营造面向珠海“大市民”的大型生活社区。目标客户一般为 28 岁以上,核心年龄为 31—45 岁,以珠海市的政府公务员、企事业单位人员、自由职业者及珠海普通市民为主,拓展客户为内地及港澳台、外籍置业人士。产品定位以多种户型、面向大众为主,满足不同需求的产品系列,住宅设计合理,为居住者提供更多产品附加值。三个募集资金投资项目的规划总建筑面积为 921,124.49 平方米,其中地上可售面积 713,286.61 平方米,其余 207,837.88 平方米为地下室建筑面积。产品类别包括住宅、车库及商业设施,其中住宅类总建筑面积 692,324.73 平方米,占地上可售面积的 97.06%;商业设施建筑面积为 20,961.88 平方米,占地上可售面积的 2.94%。华发世纪城二期均面积为 133 平方米,三期户型面积为 70.15 平方米,四期设计将严格执行 90/70 政策,即 90 平方米以下住宅面积占到总建筑面积的 70%或以上。2005 年《国务院办公厅转发建设部等部门关于做好稳定房价工作意见的通知》颁布后,广东省建设厅出台了《关于我省普通住房标准的通知》,珠海市建设局根据上述通知制定了珠海市普通住房标准并报广东省政府批准,其标准为:住宅小区建筑容积率在 1.0 以上,单套住房内建筑面积 120 平方米以下或单套住房建筑面积 144 平方米以下,实际成交价格低于同级别同类住房平均交易价格的 1.44 倍。根据珠海市政府、财政局、地税局、房地产交易中心联合发布的《珠海市 2007 108 号》《关于发布 2007 年下半年市区住房平均交易价格的公告》,2007 年下半年,珠海市区住房的平均交易价格(领购登记价格)为 8133.57 元/平方米。2008 年 1 月 1 日起至 2008 年 6 月 30 日止,以正式商品房现房买卖合同签订时间为准,珠海市区范围内可享受购买普通住房优惠政策的销售价格标准为 11712.34 元/平方米 8133.57 元/平方米\*1.44,按照建筑面积计算,含本数)。根据初步测算,本次配股募集资金投资项目所形成的产大多属于普通商品住宅,可以满足大普通家庭的购房需求,确保房地产市场的健康发展。

2007 年 9 月份以后,央行通过系列紧缩信贷政策对房地产进行调控,包括广州、深圳等在内的一线城市出现了量价双跌