南京栖霞建设股份有限公司增发招股意向书摘要

（上接封十五版）

单位:万元

项目名称	竣工时间	2007.12.31
天悦花园	2005.12	618.49
天泓山庄一,二组团	2003.12	288.23
天泓山庄三,四,五组团多层	2006.12	7,164.90
天泓山庄六组团	2007.06	13,628.40
百水芊城一期	2005.02	2,028.65
云锦美地	2006.12	1,980.10
汇林绿洲一期	2002.12	514.49
汇林绿洲二期	2005.06	300.94
汇林绿洲三期	2006.09	2,712.74
东方天郡东区	2006.12	3,438.82
东方天郡西区 C、E 组团	2007.12	6,827.47
枫情水岸一期	2006.05	8,681.75
自由水岸（IALA 国际）一期	2007.04	6,804.29
上城风景一期 1-11、16-19 幢	2007.12	9,963.16
东方城	2004.03	707.00
瑜憬湾一期 A 片	2007.09	3,251.21
南京栖园 12-19 幢、62-68 幢	2007.12	14,006.76
合　计		82,917.39

截至目前,公司各项目销售情况良好。

2006、2007 年末公司货币资金比 2005 年末大幅增长,占总资产比例分别为 25.85%和 18.10%。主要原因是:2007 年、2006 年公司主营业务收入持续增长,公司合并主营收入分别较同期增长幅度达到了 23.53%和 74.05%,资金回笼速度加快。公司货币资金的充裕为公司加大土地储备提供了有力保障,并会进一步加快对项目开发的投入。

截止 2007 年 12 月 31 日,预付帐款余额比 2006 年末减少 65.18%,主要系公司的天泓山庄、汇林绿洲、东方天郡、枫情水岸一期和 IALa 国际一期均完工结算所致。

（二）偿债能力

1、公司的负债结构

单位:万元

	2007.12.31	占总负债比例（%）	2006.12.31	占总负债比例（%）	2005.12.31	占总负债比例（%）
短期借款	76,500.00	17.70	68,500.00	22.33	112,000.00	35.82
应付账款	20,809.98	4.81	12,381.30	4.04	12,616.70	4.04
预收账款	58,835.97	13.61	53,941.63	17.58	75,545.76	24.16
其他应付款	13,173.98	3.05	5,994.01	1.95		
一年内到期的长期负债	108,400.00	25.08	34,822.00	11.35	52,000.00	16.63
流动负债合计	290,552.85	67.23	177,761.34	57.94	261,322.56	83.59
长期借款	141,000.00	32.62	128,400.00	41.85	50,399.50	16.12
非流动负债合计	141,645.57	32.77	129,055.79	42.06	51,317.80	16.41
负债合计	432,198.42	100	306,817.13	100	312,640.36	100.00

从公司的流动负债结构看,公司的银行短期借款占总负债比例自 2005 年逐年下降,2007 年末达到低点 17.70%;长期借款占总负债比例在 2006 年末比 2005 年末有较大提升,主要系公司 2006 年拟开发项目增加所致,2007 年末比 2006 年末略有下降,基本保持一致;但公司的一年内到期的长期负债占总负债比例在 2007 年末数值比 2006 年末有较大增长,这直接引至公司短期偿债压力的增大。

2007 年末,公司的应付帐款和其他应付款余额均有增加,主要系公司加大了经营规模。应付帐款余额比上一年末增加 68.08%,2007 年内公司有多个项目完工,而工程结算款尚未支付所致;其他应付款余额比上一年末增加 119.70%,主要系国家对房地产项目中土地增值税的缴纳管理有改变,公司根据规定预提了土地增值税所致。

从总负债占总资产比例（合并资产负债表）来看,2005 年、2006 年和 2007 年,比例分别为 75.54%、63.01%和 67.64%,这一比例基本保持不变。公司负债的增长与资产的增长基本保持同步。

2、公司的偿债能力指标分析

项　目	2007年	2006年	2005年
资产负债率（母公司）（%）	59.36	55.10	70.14
流动比率	2.16	2.69	1.55
速动比率	0.46	1.00	0.29
利息保障倍数	3.72	2.64	1.81

由于房地产开发企业对资金需求量较大和项目开发周期性等行业特点,因而房地产开发企业一般资产负债率较高。但是本公司在保持盈利快速增长的同时,对公司的财务风险管理并没有放松,主要表现为公司最近三年资产负债率整体保持不变。

从公司的流动比率、速动比率来看,公司的短期偿债能力有所提高,特别是公司的流动比率一直保持较好,速动比率在 2007 年末比 2006 年末有所下降,主要系公司在 2007 年扩大了开发规模。房地产项目的开发均有一定的周期,公司将加大开发力度,缩小单个项目的开发周期,保持和提高公司对短期债务的偿付能力。

公司的利息保障倍数最近 3 年也持续提高,截至 2007 年 12 月 31 日利息保障倍数达到 3.72 倍,比 2004 年提高了 105.52 %,充分证明企业还本付息不仅有保障,而且偿还能力逐年提高。

3、2007 年房地产行业可比公司偿债能力比较

2007 年房地产行业可比上市公司偿债能力表

序号	代码	简称	流动比率（倍）	速动比率（倍）	资产负债率（%）
1	000024	招商地产	1.76	0.37	63.58
2	000046	泛海建设	2.10	0.26	45.41
3	000608	阳光股份	1.43	0.71	63.48
4	000718	苏宁环球	1.31	0.50	76.83
5	002133	广宇集团	2.37	0.80	68.70
6	002146	荣盛发展	2.14	0.31	63.66
7	600048	保利地产	2.15	0.66	68.62
8	600246	万通地产	1.99	0.77	67.26
9	600325	华发股份	1.73	0.50	75.46
10	600383	金地集团	2.29	0.55	63.65
11	600641	万业企业	3.88	1.31	32.48
12	600675	中华企业	1.94	0.70	65.02
行业均值			1.98	0.56	63.49
行业中值			2.10	0.55	63.66
13	600533	栖霞建设	2.16	0.46	67.64

据来源:wind 资讯系统、公司年报

2005 年以来,本公司偿债能力持续提高;2006 年公司在同行业内比较偿债能力仍然在优质房地产开发公司中排名靠前,2007 年由于公司加大了土地储备的力度,因此公司动用财务杠杆的力度较大,引致 2007 年公司在行业内的偿债能力有所降低,随着公司募集资金的到位,公司的偿债能力将会得到有效提升。

4、公司经营活动现金流量分析

（1）公司经营活动现金流量分析

公司 2007 年、2006 年、2005 年销售商品,提供劳务所收到的现金分别为 291,389.74 万元,209,535.55 万元和 187,130.30 万元,占当期主营收入的比重分别为 102.00%,90.69%和 141.22%,表明公司销售现金实现率较高,公司商品房市场销售状况良好。公司资金运转正常,发展态势良好,可以满足正常生产经营的资金需求,不存在影响公司持续经营的现象。

公司 2007 年、2006 年和 2005 年经营活动产生的现金流量净额分别为 -72,642.08 万元、20,908.99 万元和-2,002.64 万元。公司最近一年经营活动产生的现金流量为负值,主要原因是公司 2007 年度加大投入且公司新开工项目和新储备项目较多所致,2007 年公司新增土地储备总建筑面积为 210 多万平方米,在 2007 年,公司已经支付土地价款 17.06 亿元,占总土地价款的 44.25%。

对于 2006 年,公司根据房地产开发的周期性及公司的经营策略,公司在 2006 年度对土地储备相对减少,因此公司 2006 年度经营活动产生的现金流量为正值。

公司最近三年用于购买土地使用权支付的现金（包括契税）情况如下:

单位:元

项　目	2007年	2006年	2005年
汇林绿洲			
云锦美地		32,024,862.48	
百水芊城			582,038.30
南京栖园		111,151,790.00	243,838,038.50
南京 B5 地块		128,960,391.70	
东方天郡			
上城风景二期	195,520,000.00		
上城风景一期	33,650,000.00	10,000,000.00	20,950,000.00
无锡瑜憬湾	204,845,165.45	59,000,000.00	221,876,754.55
无锡栖园	120,056,275.36	150,000,000.00	
无锡九棉地块	209,300,000.00		
无锡东北塘地块	899,600,000.00		
苏州 IALa 国际			83,200,000.00
百水芊城二期	21,600,000.00		
仙林 2007G84 地块	444,000,000.00		
合 计	2,128,571,440.81	491,137,044.18	570,446,831.35

（2）2007 年行业可比上市公司经营活动产生现金流量比较

2007 年公司与可比上市公司经营活动产生现金流量净额比较表

序号	代码	简称	经营活动产生的现金流净额（万元）	每股经营性现金流量（元）
1	000024	招商地产	-400,259.16	-4.74
2	000046	泛海建设	176,183.44	2.34
3	000608	阳光股份	-46,875.80	-0.88
4	000718	苏宁环球	-32,567.44	-0.66
5	002133	广宇集团	-2,809.72	-0.11
6	002146	荣盛发展	-101,279.05	-2.53
7	600048	保利地产	-937,580.20	-7.65
8	600246	万通地产	81,092.96	1.60
9	600325	华发股份	229,165.71	7.25
10	600383	金地集团	-630,910.31	-7.52
11	600641	万业企业	42,310.05	0.94
12	600675	中华企业	-143,474.11	-1.58
行业均值			-141,511.21	-1.18
行业中值			-354,207.25	-0.135
13	600533	栖霞建设	-72,642.08	-1.79

据来源:wind 资讯系统、公司年报

最近几年由于房地产行业处于景气度高峰,房地产企业在土地储备上均投入大量的资金,造成房地产企业经营现金流量为负值,因此同比上市公司经营现金流量净额为负值较为普遍。

5、本公司在银行的资信状况

截止 2008 年 2 月 29 日,公司包括控股子公司共获得银行授信额度 4398,900 万元,已使用额度 351,900 万元,剩余未使用授信额度 47,000 万元。自公司 2002 年上市以来,公司被多家银行资信评定委员会评为 AAA 级企业;公司是中国建设银行总行评定的“守信与稳健企业”（全国仅有 25 家房地产企业获此殊荣）和中国农业银行总行的“双大客户”及战略合作伙伴。

截止 2008 年 2 月 29 日,公司各类借款明细如下表

单位:万元

	信用借款	保证借款	抵押借款	总计
短期借款	72,500	4,000		76,500
一年内到期的长期借款	53,000	46,400	9,000	108,400
长期借款	39,000	75,000	27,000	141,000

本公司管理层经过讨论分析后认为,本公司在保持企业快速发展的同时,公司财务风险的控制能力也同时进一步增强。财务风险控制能力的提高不仅体现在对偿付负债的合理安排上,而且也体现在多渠道的融资能力上。本次公司增发后,必将进一步提升公司的偿债能力和财务杠杆利用能力,为公司未来的发展打下坚实的基础。

（一）资产周转能力

1、公司最近 3 年资产周转情况

	2007年	2006 年	2005 年
存货周转率(次)	0.46	0.62	0.32
应收账款周转率(次)	97,218.59	74,183.26	147,678.31
总资产周转率（次）	0.51	0.51	0.36

房地产开发企业的行业特点决定了房地产开发企业的应收账款数额较低,因此公司的应收帐款周转率很高。

考虑到房地产开发企业的流动资产占总资产比重较高,同时存货占流动资产的比重较大,因此房地产开发企业的营运效率关键取决于存货周转速度。2007 年末,存货周转率低于 2006 年末,主要系公司在 2007 年新增较多的土地储备所致。

2007 年末,公司的总资产比 2006 年末增加了 31.23%,但公司的总资产周转却比 2006 年末有所提高,这表明公司对总资产的管理效率有了较大的提高,同时由于房地产开发具有一定的周期性,公司在既定的开发条件下,近三年加快了开发速度,相应带动了资金回笼和收入结转速度,有利于公司的资金循环并降低了公司的经济运行成本,为公司持续滚动发展提供了稳定的现金流支撑。

2、2007 年房地产行业可比上市公司的资产周转情况

2007 年房地产行业可比上市公司资产周转情况表

序号	代码	简称	应收账款周转（%）	存货周转率（%）	总资产周转率（%）
1	000024	招商地产	96.07	0.16	0.21
2	000046	泛海建设	28.05	0.38	0.55
3	000608	阳光股份	93.21	0.42	0.28
4	000718	苏宁环球	22.33	0.48	0.43
5	002133	广宇集团	125.05	0.37	0.38
6	002146	荣盛发展	147.89	0.39	0.49
7	600048	保利地产	45.76	0.25	0.28
8	600246	万通地产	53.70	0.32	0.34
9	600325	华发股份	7,762.30	0.33	0.29
10	600383	金地集团	1,990.25	0.31	0.42
11	600641	万业企业	—	0.19	0.20
12	600675	中华企业	365.00	0.21	0.28
行业均值			975.42	0.32	0.36
行业中值			3892.32	0.37	0.38
13	600533	栖霞建设	97,218.59	0.46	0.51

数据来源:Wind 资讯系统,公司年报。

2007 年本公司的存货周转率与房地产行业内可比上市公司相比,公司营运效率明显高于上述几家优秀可比公司的水平,公司将通过不断优化企业业务流程,提高管理效率,来提高和巩固企业的营运水平。

二、盈利能力分析

本公司的盈利能力表现出几个特点:

（1）主营业务突出,公司最近三年房地产开发收入占公司主营业务收入总额比例始终保持在 99%以上;

（2）本公司区域开发的经营策略决定了公司的运营成本相对于全国性大型房地产公司具有比较优势,近年来公司的成长并非主要依靠所开发房产的价格上涨而带动公司的整体发展,运营效率的提升是公司发展的重要支撑;

（3）内部管理与信息技术应用水平的持续提升,对公司内部成本控制起到关键性作用。

（一）公司最近 3 年主营业务的构成

公司最近 3 年主营业务收入按产品类别划分:

单位:万元

目	2007年	占公司总收入比重（%）	2006年度	占公司总收入比重（%）	2005年度	占公司总收入比重（%）
房地产开发经营	282,556.62	98.91	229,088.34	99.06	131,389.46	99.15
物业管理	3,070.85	1.07	1,984.31	0.86	1,122.92	0.85
合　计	285,680.08	100.00	231,265.94	100.00	132,512.38	100.00

注:因 2007 年,2006 年租赁及提供劳务收入金额较小,未纳入上表

公司 2005 年度、2006 年度和 2007 年度房地产开发经营收入逐年增长,2006 年比 2005 年增长了 74.36%,2007 年比 2006 年增长了 23.34%。公司主营业务突出,2005 年至 2007 年房地产开发经营产生的收入占主营收入的平均比重达到了 99.01%。

公司最近 3 年主营业务收入按地区划分

单位:万元

地　区	2007年		2006年		2005年	
	地区主营 收入	占公司总收入比重（%）	地区主营 收入	占公司总收入比重（%）	地区主营 收入	占公司总收入比重（%）
南　京	208,445.05	73.77	170,171.18	73.78	113,780.56	85.72
苏　州	57,421.00	20.32	60,469.85	26.22	18,959.09	14.28
无　锡	16,690.58	5.91	–	–	–	–

上市初期,公司的主要业务集中在江苏省南京市。公司包括控股子公司在南京地区实现的销售收入已经连续七年在南京住宅市场排名第一。公司业务的集中性为公司在南京市场博得了良好的声誉,同时也为公司在江苏省内的业务扩张打下了良好基础。2003 年 2 月公司进入苏州市场,2004 年 4 月公司进入无锡市场。2005 年公司在保持南京地区收入持续增长的前提下,公司在苏州的业务开始贡献利润。2007 年,公司在无锡市场的开发项目也开始贡献利润,目前公司在无锡市场有土地储备总建筑面积超过 229 万平方米,在开发面积接近 22 万平方米。随着公司在苏州、无锡业务的不断开拓和增长,公司主营业务收入、利润的地区构成呈相对分散发展趋势。

（二）公司最近 3 年盈利水平分析

	2007 年	2006 年	2005 年
净资产收益率(%)	21.09	16.18	21.90
扣除非经常性损益后的净资产收益率(%)	21.09	15.79	21.53
销售净利率(%)	12.02	10.69	11.99
销售毛利率(%)	35.42	26.63	30.39
期间费用率(%)	4.10	4.47	6.71
销售费用率(%)	1.27	1.62	2.74
管理费用率(%)	2.22	2.38	3.32

1、销售毛利率

最近三年,公司的毛利率水平维持在一个合理的水平上,其中 2006 年公司的毛利率水平由 2005 年的 30.36%下降至 26.56%,主要原因是苏州枫情水岸一期、IALa 国际一期这两个项目毛利率偏低,同时结转成本占到了公司项目结转总成本的 30.00%,从而造成公司 2006 年整体毛利率偏低。苏州枫情水岸一期、IALa 国际一期 2006 年毛利率偏低的主要原因是这两个项目是公司进入苏州市场后的首次房地产开发项目,尚处于市场推广阶段,公司的定价策略较为稳健,采取了“低开高走”和“精品楼盘,普通价格”的销售策略,这在一定程度上影响了项目当期的利润水平。随着这两个项目区域优势的逐步突显,且随着公司品牌、楼盘品质在苏州不断被广泛接受,苏州枫情水岸二期、IALa 国际项目二期将具有很好的升值潜力。2007 年,本公司的销售毛利已经增长为 35.42%,这主要系苏州公司的枫情水岸和 IALa 国际项目毛利率有所提高,分别从截止 2006 年 12 月 31 日的 19.78%、12.03%,上涨为截至 2007 年 12 月 31 日的 31.93%和 25.54%。2007 年,公司南京天泓山庄项目结转收入 97,487.19 万元,项目实现毛利率为 41%;南京栖园项目结转 27,774.66 万元,项目实现毛利率为 39.32%,带动了公司 2007 年整体毛利率有较大幅度的攀升。总体说来,公司自上市以来,毛利率水平在行业中一直处于中等水平,这在一定程度上也反映了公司的整体战略,即:公司的总体定位是以中等收入者为目标用户,开发产品以中档或中偏高为主,公司的高速增长不是通过一味提高毛利率实现,是通过努力提高运营效率和资产周转率实现。

2、销售净利率

对于本公司来说,在毛利率既定的条件下,销售净利率主要由公司对期间费用的控制水平决定,这直接反映了公司的管理能力。在国家宏观调控政策和土地价格持续上升的影响下,房地产开发企业的毛利水平呈逐步下降的趋势,未来房地产开发企业的期间费用控制能力将直接决定企业的盈利能力和竞争力。

2007 年房地产行业可比上市公司期间费用表

序号	代码	简称	期间费用率（%）	营业费用率（%）	管理费用率（%）
1	000024	招商地产	6.02	1.85	3.91
2	000046	泛海建设	3.92	2.07	1.89
3	000608	阳光股份	10.16	3.85	5.17
4	000718	苏宁环球	4.29	2.41	2.12
5	002133	广宇集团	3.93	1.20	3.32
6	002146	荣盛发展	3.06	0.71	2.61
7	600048	保利地产	5.32	3.15	2.57
8	600246	万通地产	9.17	4.63	5.11
9	600325	华发股份	6.97	3.60	3.89
10	600383	金地集团	8.97	2.83	5.35
11	600641	万业企业	7.16	2.85	4.20
12	600675	中华企业	14.89	2.35	8.47
行业均值			6.99	2.63	4.05
行业中值			8.98	2.67	5.18
13	600533	栖霞建设	4.10	1.27	2.22

数据来源:Wind 资讯系统,公司年报。

房地产开发企业的借款费用由于资本化的缘故,因而财务费用一般比较低,企业的期间费用主要由营业费用和管理费用构成。本公司 3 年期间费用水平一直控制在较低水平,最近 3 年平均期间费用水平占主营业务收入比例为 5.63%,体现了公司费用控制能力较好。

（1）营业费用

营业费用主要由广告费用等构成,公司最近 3 年的广告宣传费用分别为 2005 年 2,130.41 万元、2006 年 2,724.64 万元、2007 年 2601.44 万元。相比公司最近三年主营业务收入增长速度保持在 50%以上的复合增长率时,公司的广告宣传费用的平均复合增长率仅为 10.50%。公司营业费用率能够控制得比较低主要得益于两个方面的原因:一方面是得益于公司的总体定位,即公司业务立足于以南京为中心的三小时经济圈,房地产开发业务较为集中;另一方面也是公司营销方式多元化的结果,而不是过多地依赖媒体广告的宣传。

（2）管理费用

最近 3 年公司由于业务异地扩张和人员增长的因素,导致公司管理费用的绝对值有所上升,但是公司管理费用占主营业务收入的比例不仅占比低,而且整体呈下降趋势。随着公司业务信息管理系统 BUZZSAW 的投入使用,使得公司业务管理可以完全实现项目“多区域开发,集中式管理”,这不仅提高了企业的营运水平和效率,而且有效缩减了费用支出水平,同时为企业未来异地规模化扩张在成本控制方面打下了良好的基础。

3、净资产收益率

公司 2006 年的净资产收益率相比 2005 年出现较大的下降主要是由于公司在 2006 年 8 月完成非公开发行,导致净资产收益率受到一定程度的摊薄。实际上,2006 年公司在财务杠杆水平较低的条件下,仍然实现了较高水平的股东回报率,2006 年公司摊薄后净资产收益率 16.18%,加权平均净资产收益率则达到 24.73%,在房地产优秀可比上市公司中名列前茅。2007 年公司继续保持了较高水平的股东回报率,公司加权平均净资产收益率 2007 年达到了 22.81%。

（三）2007 年房地产可比公司盈利水平分析

2007 年房地产行业可比上市公司盈利水平分析

序号	代码	简称	销售毛利率（%）	销售净利率（%）	净资产收益率（%）
1	000024	招商地产	47.00	28.16	14.65
2	000046	泛海建设	41.24	15.69	16.16
3	000608	阳光股份	37.58	14.14	10.54
4	000718	苏宁环球	35.86	16.67	27.25
5	002133	广宇集团	36.77	11.65	13.50
6	002146	荣盛发展	34.15	16.31	16.19
7	600048	保利地产	38.50	18.35	12.49
8	600246	万通地产	38.28	7.58	6.78
9	600325	华发股份	37.38	16.75	18.42
10	600383	金地集团	43.85	12.89	11.43
11	600641	万业企业	40.53	54.42	15.98
12	600675	中华企业	59.51	25.23	20.89
行业均值			40.39	16.88	18.41
行业中值			38.28	15.69	18.78
13	600533	栖霞建设	35.42	12.02	21.09

资料来源:Wind 资讯。

通过 2007 年房地产行业可比上市公司的盈利水平分析表,可以看出本公司的销售毛利率、销售净利率处于行业平均值之下,但是净资产收益率高于行业平均值。毛利率反映了公司的销售策略,即公司的增长方式依托于公司资产的快速周转,通过快速周转实现对公司股东的高回报。

（四）本公司收入确认原则

本公司销售收入确认的会计政策为:公司已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购买方,并不再保留与所有权相联系的继续管理权,也没有对已售出的商品实施控制,与交易相关的经济利益能够流入公司,相关的收入和成本能够可靠计量,即确认营业收入的实现。

本公司房地产销售收入确认的具体条件:工程已经竣工并经有关部门验收合格;签订了销售合同,并履行了合同规定的义务;取得了销售价款或确信可以取得;成本能够可靠地计量。

房地产销售收入确认的具体条件包括以下几个方面:

（1）工程项目已经竣工;

（2）经有关部门验收合格;

（3）签订了销售合同;

（4）履行了合同规定的义务,向客户交付房屋或已发出交房通知书;

（5）取得了销售价款或确信可以取得。

（五）可能影响公司盈利能力持续性、稳定性的因素分析

房地产开发行业属于周期性、资金密集型并且受国家宏观调控政策影响较大的行业,相应地房地产开发企业受银行信贷政策、税收政策、宏观调控政策及自身原因的影响,可能会影响公司盈利能力的持续性和稳定性。

1、国家宏观调控。如果国家通过土地出让政策、信贷政策、税收政策等对房地产行业的投资、融资、税收和消费需求进行调节,则也会对本公司的盈利能力造成影响。

2、江苏省尤其是南京、无锡、苏州市场的经济发展情况。由于目前本公司的业务集中于江苏省的南京、无锡、苏州三地,一旦三地的经济放缓,居民可支配收入降低,需求就会受到影响,本公司的盈利能力也将受到影响。

3、行业发展的景气度。房地产行业发展的景气度直接影响了公司的盈利状况:一旦房地产市场转向低迷,需求降低、销售价格降低、销售进度放缓,则本公司的盈利能力将会受到影响。

4、公司项目开发进度。公司结转收入的标准是在工程项目已竣工、与购房者签订购房买卖合同并且收到购房款后再行确认收入。因此工程项目开发速度直接决定了公司短期内的收入水平。

5、土地储备。土地储备是影响企业持续性发展的关键因素。截止 2007 年 12 月 31 日,公司共有土地储备总建筑面积超过 310 万平方米,可以满足公司三到四年的开发需求。但是土地资源作为一种稀缺性资源,在“招、拍、挂”的土地出让制度下,未来获取的土地成本越来越高,这必将影响到公司未来盈利水平的稳定性。

三、重大担保、诉讼、及其他或有事项

（一）担保

1、截止 2007 年 12 月 31 日公司担保情况

借款单位	担保单位	2007年度		2006年度		2005年度	
		担保金额	反担保方	担保金额	反担保方	担保金额	反担保方
无锡公司	栖霞集团	47,500	———	16,500	———	7,000	———
苏州公司		20,000	———	21,051.50	———	24,051.50	
	本公司	23,500	栖霞集团	6,500	栖霞集团	5,000	栖霞集团
仙林公司		30,200	栖霞集团	21,200	栖霞集团	14,000	栖霞集团
	南京高科	14,700	———	14,700	———	———	
东方公司	本公司	13,000	栖霞集团	———	———	9,800	栖霞集团
栖霞集团	本公司	42,800		6,600		———	

2、担保履行程序合规性的说明

2006 年 8 月 23 日公司第三次临时股东大会审议并通过了与控股股东栖霞集团提供互相担保的议案,议案内容为:“公司拟在未来的两年内,适当地为栖霞集团的借款提供担保。提供的担保金额不超过 2 亿元人民币,并且不超过该公司为本公司提供的担保金额”。

2007 年 7 月 18 日召开的本公司 2007 年第二次临时股东大会审议通过了为栖霞集团公司提供担保的决议,栖霞集团公司向交通银行南京中央门支行借款 20,000 万元,向招商银行南京城西支行借款 3,000 万元,借款期限均为两年,本公司为栖霞集团公司上述合计借款 23,000 万元提供担保。

2007 年 10 月 9 日召开的本公司 2007 年第四次临时股东大会审议通过了为栖霞集团公司提供担保的决议,栖霞集团公司向中信银行南京分行借款 1,000 万元,借款期限一年,向南京银行南京市城东支行借款 1,400 万元,借款期限两年,向南京市区农村信用合作联社马群信用社借款 1,500 万元,借款期限一年,本公司为栖霞集团公司上述合计借款 3,900 万元提供担保。

控股股东栖霞集团履行回避表决程序。

3、独立董事关于对外担保的专项说明及独立意见

公司独立董事关于公司截止 2007 年 12 月 31 日的对外担保情况发表了专项说明及独立意见:

“我们根据《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003]56 号）及《关于规范上市公司对外担保行为的通知》（证监发[2005]120 号）的规定和要求,就公司截止 2007 年 12 月 31 日对外担保情况、执行有关规定的情况发表专项说明和独立意见如下:

1、截止 2007 年 12 月 31 日,公司累计对外担保余额为 10.95 亿元,即分别为南京栖霞建设集团有限公司、公司控股子公司提供的 4.28 亿元、6.67 亿元贷款担保。

2、公司及子公司按照房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,截止 2007 年 12 月 31 日,提供担保的按揭贷款总额为 9.63 亿元。

3、公司与控股股东互相提供担保的事宜已经公司股东大会批准;公司未直接或间接为资产负债率超过 70%的被担保对象提供担保;截止 2007 年 12 月 31 日公司对外担保总额（包括提供的按揭担保）占 2007 年 12 月 31 日合并会计报表净资产的 99.52%,扣除按揭担保后,所占比例为 52.94%。

4、公司为控股子公司提供的担保均已要求对方提供反担保,反担保的提供方具有实际承担能力。

5、公司已经严格按照《公司法》、《上市规则》、《公司章程》等有关规定,执行对外担保的有关决策程序,履行对外担保情况的信息披露义务,如实提供公司全部对外担保事项。

6、公司已按规定完善了《公司章程》等相关治理制度。”

（二）诉讼

截止 2007 年 12 月 31 日,本公司无重大诉讼、仲裁事宜。

（三）或有事项

1、本公司及子公司按房地产经营惯例为商品房承购人向银行提供按揭贷款担保,该住房抵押贷款保证责任在购房人取得房屋所有权并办妥抵押登记后解除。截止 2007 年 12 月 31 日,本公司及子公司提供担保的按揭贷款总额为 96,300 万元。

2、本公司为子公司及控股股东的贷款提供担保参见本节之“担保”。

第五节 本次募集资金运用

一、本次募集资金投资项目内容

经公司 2007 年第三、第五次临时股东大会批准,本公司拟公开增发 A 股股票不超过 12,000 万股,募集资金拟投入以下 7 个项目,项目总投资约 62.55 亿元,拟投入募集资金约 33 亿元。

单位:万元

序号	项目名称	拟投入募集资金总额	项目投资总额	项目内容
1	南京 B5 地块	30,000	42,742	普通住宅及少量配套商业
2	南京上城风景二期	30,000	47,049	普通住宅
3	无锡瑜憬湾三期	30,000	68,432	普通住宅及少量配套商业
4	无锡栖园一期	40,000	72,427	普通住宅
5	苏州枫情水岸二期	15,000	48,695	普通住宅
6	苏州 IALa 国际二期	15,000	51,376	普通住宅
7	无锡东北塘 B 地块	170,000	294,813	普通住宅及少量配套商业
	合 计	330,000	625,534	

公司原则上将按上述项目顺序投入,公司也可按项目进度的实际需求对募集资金投资顺序和金额进行调整,募集资金不足部分由公司通过其他融资方式解决;如实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额,超过部分将用于补充公司流动资金。本次募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以偿还。

二、本次募集资金项目收益及备案情况

（一）本次募集资金项目收益情况

1、募集资金项目总体情况

本次募集资金项目共计 7 个,其中南京 2 个、无锡 3 个、苏州 2 个。本次募集资金项目总建筑面积 160.51 万平方米,其中住宅开发面积 116.51 万平方米,占总建筑面积的 72.59%;开发产品以中小户型的普通住宅为主,募集资金项目开发类别明细如下所示。

单位:万平方米

	总建筑面积	住宅	商业	公建配套及车库
南京 B5 地块	7.43	5.30	0.81	1.32
南京上城风景二期	10.16	8.48	——	1.68
无锡瑜憬湾三期	17.68	12.86	0.71	4.11
无锡栖园一期	15.83	12.08	——	3.75
苏州枫情水岸二期	14.78	10.89	——	3.89
苏州 IALa 国际二期	15.15	10.08	——	5.07
无锡东北塘 B 地块	79.48	56.82	2.00	20.66
合 计	160.51	116.51	3.52	40.48

2、募集资金项目预期收益情况

本次募集资金项目收益情况如下表所示　　单位:万元

项 目	南京 B5 地块	上城风景二期	瑜憬湾三期	无锡栖园一期	枫情水岸二期	IALa国际二期	东北塘 B 地块
销售收入	63,115	61,983	107,015	103,311	80,215	71,571	398,914
净利润	8,768	5,691	18,029	13,809	13,441	9,054	42,298
毛利率(%)	32.28	24.09	36.05	29.89	39.29	28.22	26.10
投资收益率(%)	20.51	12.10	26.35	19.07	27.60	17.62	14.35

本次募集资金项目预计实现销售收入总额 886,124 万元,净利润 111,090 万元,总投资为 625,534 万元,募集资金项目平均投资收益率为 17.76%,高于目前行业平均利润水平。

（二）本次募集资金项目备案情况

本次募集资金项目除无锡瑜憬湾三期外,其余项目地块均以净地出让,不存在拆迁矛盾。无锡瑜憬湾项目包括一、二、三期,均以毛地出让,本公司控股子公司无锡公司与无锡市蠡园经济开发区签订了《委托拆迁协议》。截至目前,无锡瑜憬湾一、二期已经全部拆迁完毕,并已进入开发阶段（具体情况参见“第九章 历次募集资金运用”）;无锡瑜憬湾三期拆迁工作大部分已经完成,预计将在 2007 年年底完成全部拆迁工作,不会影响无锡瑜憬湾三期的开工建设。

截至目前,本次募集资金项目备案情况如下表所示:

项 目	土地出让合同	土地出让金支付	立项批复	国有土地证使用证	建设用地规划许可证	建设工程规划许可证	建筑工程施工许可证	商品房预售许可证
南京 B5 地块	√	√	√	√	√			
南京上城风景二期	√	√	√	√	√	√	√	
无锡瑜憬湾三期	√	√	√	√	√			
无锡栖园一期	√	√	√	√	√			
苏州枫情水岸二期	√	√	√	√	√	√	√	
苏州 IALa 国际二期	√	√	√	√	√	√	√	
无锡东北塘 B 地块	√	√	√	√				

注:“√”表示已经取得该证书。

1、南京 B5 地块

（1）立项批复:2006 年 10 月 27 日,南京市发展和改革委员会以宁发改投资字[2006]747 号《关于核准奥体新城 B5 地块开发项目变更建设业主的通知》,同意奥体新城 B5 地块开发项目建设单位由南京中富投资置业有限公司变更为本公司。

（2）土地使用权:公司已取得编号为宁建国用（2006）第 09080 号《国有土地使用证》、取得编号为宁建国用（2006）第 09081 号《国有土地使用证》。

其他尚缺证书正在办理之中。

本公司于 2006 年通过协议转让的方式,向南京中富投资置业有限公司购买了该宗开发用地,土地转让价款由双方参照市场价格确定,净地转让价款为 1.24 亿元人民币（不含契税）。南京中富投资置业有限公司为一家民营的有限责任公司,与公司没有关联关系。该等事宜已经公司董事会批准并于 2006 年 11 月 1 日对外公告。

2、南京上城风景二期

（1）立项批复:2007 年 8 月 23 日,南京市发展和改革委员会以宁发改投资字[2007]675 号《关于核准南京栖霞建设股份有限公司 NO.2007G30 地块开发项目的通知》同意本公司开发建设 NO.2007G30 地块开发项目。

（2）土地使用权:2007 年 6 月 28 日,东方公司与南京市国土资源局签订《国有土地使用权出让合同》;2007 年 8 月 22 日,南京市国土资源局以宁国土资[2007]360 号《关于同意变更栖霞区尧辰石场地块（NO.2007G30）受让方的批复》,同意尧辰石场地块的开发主体变更为本公司。截至目前,公司已经取得国有土地使用权证书,证书编号为“宁栖国用（2007）第 08801 号”。

（3）建设用地规划许可证:2007 年 6 月 28 日,公司取得“宁规城东用地(2004)0090 号”《建设用地规划许可证》。

（4）建设工程规划许可证:2007 年 12 月 27 日,公司取得“宁规城东建筑（2007）0067 号”《建设工程规划许可证》。

（5）建筑工程施工许可证:2008 年 3 月 3 日,公司取得“宁建基许（2008）060 号”《建筑工程施工许可证》。

其他尚缺证书正在办理之中。

2007 年 6 月 19 日,本公司的控股子公司东方公司成功竞得南京 NO.2007G30 地块,成交价格为 1.88 亿元人民币。但鉴于本公司具有更好的资金优势和开发实力,经本公司与东方公司协商,双方同意将上述地块移交由本公司开发建设,东方公司已支付的相关成本费用均由本公司承担。该等事宜已经公司董事会批准并于 2007 年 8 月 30 日对外公告。

3、无锡瑜憬湾三期

（1）立项批复:2004 年 11 月 12 日,无锡市发展计划委员会以锡计资（2004）第 236 号《关于无锡栖霞建设有限公司开发建设商业、居住用房立项的批复》,同意无锡公司在 XDG—2004—8 号地块开发建设商业、居住用房,并予立项。项目建设用地面积 214,656.2 平方米,该项目在三年中分三期实施,其中一期土地面积约 7 万平方米,二期土地面积约 6.5 万平方米,其余为三期土地面积。该项目与瑜憬湾一、二期项目为同一立项批复。

（2）土地使用权:2004 年 6 月 1 日,无锡公司与无锡市国土资源局于签定《国有土地使用权出让合同》。截至目前,无锡公司已经取得国有土地使用权证书,证书编号为“锡滨国用（2007）第 167 号”。

其他尚缺证书正在办理之中。

该项目由本公司与“国联信托投资有限责任公司”联合开发,具体实施由本公司的控股子公司——无锡公司实施。本公司于 2007 年 8 月在南京和“国联信托投资有限责任公司”、无锡公司签订三方合作开发协议,协议规定本公司与“国联信托投资有限责任公司”在不增加无锡公司注册资本的前提下,以现金方式按照对无锡公司的投资比例（本公司持有无锡公司 70%的股权,国联信托投资有限责任公司持有 30%的股权）向无锡公司提供开发建设资金,并约定如“国联信托投资有限责任公司”发生逾期追加投入资金情况,每逾期一日,将由其向本公司支付应投资金额的万分之二的违约金。

国联信托投资有限责任公司的主要股东为“无锡市国联发展（集团）有限公司”、“无锡国联环保能源集团有限公司”、“无锡市地方电力公司”、“无锡市交通产业集团有限公司”和“无锡商业大厦股份有限公司”;法定代表人为“华伟荣”;公司住所为无锡市县东街 168 号;注册资本为 61,500 万元;主要业务为资金信托、动产信托、不动产信托、有价证券信托、其他财产或财产权信托等。该公司与本公司除此不存在其他关联关系。

4、无锡栖园一期

（1）立项批复:2007 年 6 月 1 日,无锡市发展和改革委员会以锡发改资（2007）第 110 号《关于无锡栖霞建设有限公司 XDG—2006—72 号地块开发建设项目立项的批复》,同意无锡公司在香雪路与渔港路交叉口西北侧（XDG—2006—72 号地块）开发建设居住、商业、酒店以及旅游配套设施用房,并予立项。

（2）土地使用权:2006 年 12 月 28 日,无锡公司与无锡市国土资源局签署《国有土地出让合同》（锡国土出合（2006）第 112 号）。截至目前,无锡公司已经取得国有土地使用权证书,证书编号为“锡滨国用（2007）第 167 号”。

其他尚缺证书正在办理之中。

该项目的开发方式与“无锡瑜憬湾三期”项目的开发方式一致。

5、苏州枫情水岸二期

（1）立项批复:2003 年 11 月 19 日,苏州工业园区经济贸易发展局以苏园经复字[2003]92 号《关于苏州栖霞建设有限公司建造“枫情水岸”住宅小区项目立项的批复》,同意苏州公司“枫情水岸”住宅小区项目立项。项目位于星湖街东,占地面积 15.28 公顷,总建筑面积为 274,996.75 平方米,总投资为 8 亿元人民币。该项目与枫情水岸（一期）项目为同一立项批复。

（2）土地使用权:苏州公司已取得编号为苏工园国用（2003）字第 070 号《国有土地使用证》。

（3）建设用地规划许可证:苏州公司已取得编号 00442《建设用地规划许可证》,该项目与枫情水岸（一期）项目为同一建设用地规划许可证。

（4）建设工程规划许可证:2008 年 3 月 5 日,苏州公司取得了编号为建字第 20080497 号《建设工程规划许可证》。

（5）建筑工程施工许可证:2008 年 3 月 6 日,苏州公司取得了编号 320594200803060401《建筑工程施工许可证》。

其他尚缺证书正在办理之中。

该项目由本公司与“江苏雨润食品产业集团有限公司”、“南京新港高科技股份有限公司”联合开发,具体实施由本公司的控股子公司——苏州公司实施。本公司于 2007 年 8 月在南京和“江苏雨润食品产业集团有限公司”、“南京新港高科技股份有限公司”、苏州公司签订四方合作开发协议,协议规定本公司与“江苏雨润食品产业集团有限公司”、“南京新港高科技股份有限公司”在不增加苏州公司注册资本的前提下,以现金方式按照对苏州公司的投资比例（本公司持有苏州公司 50%的股权,江苏雨润食品产业集团有限公司持有 30%的股权,南京新港高科技股份有限公司持有 20%的股权）向苏州公司提供开发建设资金,并约定如“江苏雨润食品产业集团有限公司”、“南京新港高科技股份有限公司”发生逾期追加投入资金情况,每逾期一日,将由它们向本公司支付应投资金额的万分之二的违约金。

江苏雨润食品产业集团有限公司的主要股东为自然人“祝义才”和“吴学琴”;法定代表人为“祝义才”;公司住所为雨花台区西善桥镇宁芜路建宁段 83 号;注册资本为 16,000 万元;主要业务为肉制品、食品加工、食品机械制造、销售和豆制品、水产品销售。该公司与本公司除此不存在其他关联关系。

南京新港高科技股份有限公司为本公司的第二大股东,截至 2007 年 9 月 30 日持有本公司 14.43%的股权;主要股东为“南京新港开发总公司”和“南京港口经济发展总公司”;法定代表人为“徐益民”;公司住所为南京经济技术开发区新港大道 100 号;注册资本为 34,414.59 万元;主要业务为高新技术产业投资、开发,市政基础设施建设和土地成片开发等。

6、苏州 IALa 国际二期

（1）立项批复:2004 年 7 月 6 日,苏州工业园区经济贸易发展局以苏园经复字[2004]67 号《关于苏州栖霞建设有限责任公司建设“IALa 国际自由水岸”住宅项目的立项批复》,同意苏州公司建设“IALa 国际自由水岸”住宅项目。该项目位于钟园路南,占地面积 9.89 公顷,总建筑面积约 207,609.99 平方米,总投资约 8 亿元。该项目与 IALa 国际（一期）项目为同一立项批复。

（2）土地使用权:苏州公司已取得编号为苏工园国用（2007）字第 01046 号《国有土地使用证》,该项目与 IALa 国际（一期）项目为同一土地使用权证。

（3）建设用地规划许可证:苏州公司 2005 年 3 月 25 日取得《建设用地规划许可证》,该项目与 IALa 国际（一期）项目为同一建设用地规划许可证。

（4）建设工程规划许可证:2007 年 12 月 4 日、12 月 12 日,苏州公司分别取得了编号 0216080、编号 0216081《建设工程规划许可证》。

（5）建筑工程施工许可证:2007 年 12 月 4 日、12 月 12 日,苏州公司分别取得了编号 320594200712040401、编号 320594200712121201《建筑工程施工许可证》。

其他尚缺证书正在办理之中。

该项目的开发方式与“苏州枫情水岸二期”项目的开发方式一致。

7、无锡东北塘 B 地块

（1）2007 年 8 月 2 日,无锡市锡山区发展和改革局出具了锡发改资（2007）234 号《关于同意南京栖霞建设股份有限公司东北塘镇南部地块开发项目的立项批复》,同意本公司建设东北塘镇南部地块,总建筑面积约 104.77 万平方米,估算总投资约 50 亿元。本批复东北塘镇南部地块包括东北塘 A、B、C 地块。

（2）土地使用权:2007 年 7 月 30 日,本公司与无锡市国土资源局签署《国有土地出让合同》（锡国土出合（2007）第 37 号）。截至目前,本公司已经取得相应土地使用权证书,证书编号为“锡锡国用（2007）第 27 号”。

其他尚缺证书正在办理之中。

该项目将由本公司在无锡成立的全资子公司“无锡锡山栖霞建设有限公司”开发。无锡锡山公司的具体情况如下:

2007 年 9 月 17 日,本公司召开 2007 年第三次临时股东大会,会议审议通过《投资设立无锡子公司开发无锡项目的议案》,根据该议案,本公司拟以支付的“锡国土 2007-37”地块的部分土地出让金作为出资,设立无锡全资子公司,全资子公司设立后,本公司竞得的“锡国土 2007-37”地块将交由新设立的全资子开发建设。

本公司于 2007 年 12 月 13 日召开三届二十九次董事会,会议审议同意将 2007 年第三次临时股东大会通过的计划投资 3 亿元人民币设立无锡全资子公司的方案拟调整为:公司以现金出资 5000 万元人民币,投资设立无锡全资子公司。无锡全资子公司成立后,公司竞得的“锡国土 2007-37 届项目将交由该公司开发建设。

2007 年 12 月 14 日,无锡市锡山工商行政管理局向无锡锡山公司颁发编号为 320283000200712140028 号《企业法人营业执照》,公司住所为无锡市锡山区东北塘镇东政路,法定代表人为陈兴汉,注册资本为 5000 万元人民币,经营范围为房地产开发、经营、销售、租赁及相关配套服务;市政基础设施、公用配套设施的开发、建设。

2007 年 12 月 18 日,本公司、无锡锡山公司与无锡市国土资源局三方签订《关于锡国土出合（2007）第 37 号 < 无锡市国有土地使用权出让合同 > 的补充合同》,合同约定原合同约定的土地受让方由本公司调整为无锡锡山公司。

2007 年 12 月 20 日,无锡锡山公司取得无锡市规划局锡山分局颁发的编号为“锡规锡地许（2007）第 210 号”《建设用地规划许可证》。

本次募集资金项目简介

（一）南京 B5 地块

1、地块位置

南京 B5 地块位于南京市建邺区的河西新城的中心区,地块东侧为江东中路,西侧香山路,北侧为月安街。地块总占地面积 20366 平方米,实际可建设用地面积 20,366 平方米。用地性质为居住、商业、办公。

2、交通状况

河西道路交通系统由对外交通、城市道路交通、城市公共客运交通构成。区域外围形成由高速公路、城市快速路构成的“井”字形道路外环,内部交通可通过主干道快速疏解到外部快速环上。其中,对外交通有宁马高速公路,南部地区可通过绕城公路、黄河路的立交与之衔接,与其他地区、外围城镇形成便捷的交通联系。城区内道路规划分为快速路、主干道、次干路、支路四个等级,路网结构基本为自由式加格网式,这样可以保证河西新城交通顺畅。

地铁 1 号线的开通运营,从新街口十多分钟就能直达奥体中心,方便市民出行,同时也分流人群缓解地面交通的压力。据了解,规划中的 5 条地铁线将与地面道路一起组成河西便捷的立体交通。在河西新城范围内,形成由地铁 1 号线、2 号线、4 号线、6 号线、7 号线共同织就的地下交通网络。

本项目东侧 200 米为地铁 1 号南延线所街站,08 年底试运行。

3、配套设施

河西北部、中部的先行发展优势,超市、农贸市场和各类批发市场在发展规模和数量上已经初具规模,大型超市就有 7 家(金润发、好又多、清凉门苏果大卖场、莫愁路苏果大卖场、湖西路苏果大卖场、欧尚超市、华润苏果超市),另外在各个小区和居民居住集中区遍布小型便利超市。农贸市场在河西周边也很密集,比较大型的农贸市场有:金凤凰农贸市场、凤凰西街农贸市场、龙江农贸市场、南湖农贸市场、宁工新寓农贸市场、江东门农贸市场、长虹路集贸市场等。此外河西地区还有各种商品批发市场、家具城、装饰城,如金盛百货、五羊大市场、金盛家居、永隆家居、神马家具城、宝林家具城、五洲装饰城等。现在家电卖场三大巨头苏宁、五星、国美也都先后进驻河西。乐购超市将成为在奥体周边落户的第一家大型超市。

4、主要经济技术指标

河西新城 B5 地块总占地 20,366 平方米,总建筑面积 74,340 平方米,其中地上 61,098 平方米,地下 13,242 平方米。地上住宅 52,978 平方米,商业 8,120 平方米。设计容积率 3.0,绿化率 35%。

5、项目实施进度计划

项目预计于 2008 年 7 月开工建设,2008 年 11 月出正负零,2009 年 4 月封顶,2009 年 12 月年竣工。项目于 2008 年 12 月开始预售。

6、项目效益分析

本项目预计总投资 4.27 亿元,其中,地价 1.29 亿元,建造成本及投资利息 2.98 亿元。

本项目预计可实现销售收入 63,115 万元,获得净利润 8,768 万元。预计项目毛利率 32.28%,投资利润率 20.51%。

（二）南京上城风景二期

1、地块位置

上城风景二期地块位于栖霞区尧辰采石场,北至葛家边,西临规划道路,地块东南侧为栖霞区人民政府所在地,南侧紧邻上城风景一期项目。地块由南、北两个片区组成,为新尧新城的核心地带。

2、交通状况

项目处于尧化门的中心区域,四周生活配套基本完善。市民主要的出行工具,还是依靠公共交通,现已开通的公交车分市郊线路:京隆线、摄尧线、南栖线、南上线;市区线路:76、71、122、139、140。目前无夜间线路开通。

在地铁中心调查得知未来地铁 4 号线将经过尧化门地区。

3、配套设施

周围配套完善:尧化门集贸市场,苏果社区店,五星电器大卖场,农业、建设、工商银行,中国电信尧化门营业点,栖霞区、烷基苯厂医院,栖霞区实验幼儿园,栖霞区中心小学,尧化中学,以及各类餐饮、休闲等环绕项目周围。

4、主要经济指标

上城风景项目总占地 13.88 万平方米,总建筑面积约 22.28 万平方米。项目分两期开发一期正在施工和热销中,本次募集资金投资项目为二期工程。

二期总占地面积 5.80 万平方米,总建筑面积 10.16 万平方米,其中,住宅 8.48 万平方米,共建配套及地下车库 1.68 万平方米。

5、项目实施进度计划

项目于 2008 年 2 月开工建设,2008 年 8 月出正负零,2008 年 12 月封顶,2009 年 9 月竣工。项目于 2008 年 9 月预售。

6、项目效益分析

本项目预计总投资 4.70 亿元,其中,地价 1.96 亿元,建造成本及投资利息 2.75 亿元。

项目预计可实现销售收入 61,983 万元,获得净利润 5,691 万元。预计项目毛利率 24.09%,总投资净利润率 12.10%。

（三）无锡瑜憬湾三期

1、地理位置

瑜憬湾项目位于无锡市滨湖区蠡园经济开发区范围内,西侧为鸿桥路,南侧为建筑路,东侧为隐秀路,北侧为梁溪河。

2、交通状况

本项目交通十分方便,周边有鸿桥路、建筑路和隐秀路环绕,紧邻通往无锡市中心的梁清路,还有通往滨湖新城的主干道青祁路。主要公交线路有 40、207、820 等直达市中心,随着城市交通的进一步建设,出行将更加方便。

3、配套设施

本项目地处无锡市副中心区,周边已经形成较为成熟的居住区,各种生活配套设施齐全,如西园小学、蠡园中学、市体育中心、溪南医院、西郊装饰市场等,生活十分方便。

4、主要经济技术指标

瑜憬湾项目可建设用地共 23.86 万平方米,总建筑面积约 54.67 万平方米。瑜憬湾项目计划分四期开发,一、二期正在施工中,本次募集资金投资项目为瑜憬湾项目三期。

三期占地面积 9.23 万平方米,总建筑面积 17.68 万平方米,其中,住宅 12.86 万平方米,商业 0.71 万平方米,公建配套及地下车库 4.11 万平方米。

5、项目实施进度计划

项目计划于 2008 年 7 月开工建设,2008 年 10 月出正负零,2009 年 4 月主体封顶,2009 年 12 月竣工,预计 2009 年 5 月开始预售。

6、项目效益分析

本项目预计总投资 6.84 亿元,其中:土地费用 2.39 亿元,建造成本及投资利息 4.45 亿元。

本项目预计可实现销售收入 107,015 万元,获得净利润 18,029 万元。预计项目毛利率 36.05%,投资利润率 26.35%。

（四）无锡栖园一期

1、地理位置

栖园项目位于无锡市滨湖区蠡湖之滨,地块东起香雪路、西至永固路,南抵渔港路,北边为规划道路,

2、交通状况

本项目周边交通情况良好,附近有 K87、K53、K88、K2、310、72、106 均可到达。随着城市基础设施的开发建设,周边规划道路将逐步完善,公交线路也将增多。

3、配套设施

本项目周边的配套设施尚不够成熟,随着西片区各项规划设施的逐步到位,周边的配套设施也将得到完善。

4、主要经济技术指标

栖园项目总占地面积为 11.26 万平方米,总建筑面积约 23.11 万平方米。分为 A、B、C 三块,计划分两期开发,本次募集资金投资项目为栖园一期。

一期占地面积 8.22 万平方米,总建筑面积 15.83 万平方米,其中,住宅 12.08 万平方米,公建配套及地下车库 3.75 万平方米。

5、项目实施进度计划

项目计划于 2008 年 7 月开工建设,2008 年 11 月出正负零,2009 年 3 月主体封顶,2009 年 12 月竣工,预计 2009 年 3 月开始预售。

6、项目效益分析

本项目预计总投资 7.24 亿元,其中:土地费用 2.70 亿元,建造成本及投资利息 4.54 亿元。

本项目预计可实现销售收入 103,311 万元,获得净利润 13,809 万元。预计项目毛利率 29.89%,投资利润率 19.07%。

（五）苏州枫情水岸二期

1、地块位置

项目位于苏州工业园区金鸡湖东,工业园区处长江三角洲中心腹地,位于中国沿海经济开放区与长江经济发展带的交汇处,距上海仅 80 公里。项目位于工业园区金鸡湖东侧,第一个两万人组团内,地理位置非常的优越,其北侧为新的园区行政中心（园区的政治中心）,南侧为工业园区内最大的邻里中心（生活配套中心）,西侧为 74,000 平方米的金鸡湖,风景优美。

2、交通状况

园区湖东通过近几年的发展,路网建设非常的好,现代大道、机场路、星湖街、星塘街、津梁街、钟园路等形成了纵横交错的路网,路况基本为双向 6 车道。目前公交路线有 100 路、6 路、2 路、168 路、812 路、219 路、47 路等都可以直接到达市区、新区、大卖场、火车站、汽车站等区域。

同时根据规划苏州规划的轨道交通一号线,也在本小区附近有站点,预计在 2011 年通车。新机场路在 2007 年底也有望通车,这在很大程度上缩短了到达市区的时间。

3、配套设施

在文化教育方面周边有:苏州国际会展中心（苏州最大的展会中心）、科技文化中心（全国一流的设计配套）第三中学、第三实验小学、新洲幼儿园（园区最大的幼儿园）。建屋大厦（高档写字楼）、置业广场（高档写字楼）

在行政及金融配套方面有:园区行政中心、一站式服务中心、园区法院 园区检察院 、邮政大楼、电信大楼、工商银行、建设银行、农业银行、中国银行、东吴证券交易点。

在生活配套方面有:邻里中心（主要包括菜场、超市、影象店、药店、小五金店、肯德基、网球场、部分餐饮）、金鸡湖商业广场、新罗大酒店、建屋大酒店、九龙外资医院

在自然景观休闲所方面有:文化水廊 、红枫林。

目前园区还在大力推进该区域的发展,力求将该区域建成将一个富有水城特色的现代话新城。

4、主要经济技术指标

枫情水岸项目总占地面积 15.28 万平方米,总建筑面积约 35.61 万平方米。项目分两期开发,一期正在热销中,本次募集资金投资项目为二期工程。

枫情水岸二期土地面积为 61,895.6 平方米,建筑面积为 129,390.08 平方米,其中房屋可销售面积为 108,903.11 平方米,地下车库面积为 18,459.2 平方米。

5、项目实施进度计划

项目于 2008 年 1 月开工建设,2008 年 3 月出正负零,2008 年 8 月主体封顶,2008 年 12 月竣工,预计 2008 年 4 月开始预售。

6、二期预计效益说明

本项目预计总投资 4.87 亿元,其中,地价 1.69 亿元,建造成本及投资利息 3.18 亿元。

本项目二期预计可实现销售收入 80,215 万元,获得净利润 13,441 万元。预计项目毛利率 39.29%,总投资净利润率 27.60%。

（六）苏州 IALa 国际二期

1、地理位置

该项目紧邻“枫情水岸”项目,位于圆区第二个两万人组团内,北侧为钟园路,西侧为津梁街,东侧为方周公园,南侧为商业规划用地（基本为湖东第二个邻里中心）。

2、主要经济技术指标

IALa 国际项目二期土地面积为 49,192.5 平方米,建筑面积为 129,356.32 平方米,其中房屋可销售面积为 100,796.1 平方米,地下车库面积为 22,098 平方米。

3、项目实施进度计划

项目于 2007 年 9 月开工建设,2007 年 12 月出正负零,2008 年 6 月主体封顶,2008 年 12 月竣工,预计 2008 年 4 月开始预售。

4、项目效益分析

本项目预计总投资 5.14 亿元,其中,地价 2.22 亿元,建造成本及投资利息 2.92 亿元。

本项目二期预计可实现销售收入 71,571 万元,获得净利润 9,054 万元。预计项目毛利率 28.22%,投资利润率 17.62%。

（七）无锡东北塘 B 地块

1、地理位置

东北塘项目位于无锡市锡山区东北塘镇南部,东方国际轻纺城的西侧,北至芙蓉五路,南至北兴塘河生态绿地,东至东亭北路,西至 30 米规划道路。

2、交通状况

东北塘项目位于东北塘镇南部,在方位上接近东亭镇,周边道路较好,通过东亭路与锡沪路、学前路、太湖大道直接相连,驾车可快速到达市内各个地方。

由于东亭北路为全新规划建设道路,通车时间不长,该路目前已开通的公交线路较少,可通往锡山区政府、宁海里。随着该区域城市建设的逐步发展和公交网络的进一步完善,公交线路也将不断增多,届时,居民出行将更加方便。

3、配套设施

配套设施分为外部配套和内部配套两部分。小区外部配套目前以东方国际轻纺城内的配套为主,目前已经建成营业的有超市、美容理发、饭店、旅馆和各类商场。根据地块的规划文本,小区内部配套必须规划建设 30 班幼儿园、医疗卫生、会所等。

4、主要经济技术指标

东北塘项目总占地面积 61.63 万平方米,总建筑面积约 141.83 万平方米,分为 A、B、C 三块,本次募集资金投资项目的用地范围为东北塘项目 B 地块。

B 地块占地面积 29.51 万平方米,总建筑面积 79.48 万平方米,其中,住宅 56.82 万平方米,商业 2 万平方米,公建配套及地下车库 20.66 万平方米。

5、项目实施进度计划

项目计划于 2008 年 8 月开工建设,2008 年 11 月出正负零,2009 年 2 月主体封顶,一组团计划于 2010 年 6 月竣工,预计 2009 年 5 月开始预售。

6、项目效益分析

本项目预计总投资 29.48 亿元,其中,地价 8.63 亿元,建造成本及投资利息 20.85 亿元。

本项目预计可实现销售收入 398,914 万元,获得净利润 42,298 万元。预计项目毛利率 26.10%,投资利润率 14.35%。

第六节 备查文件

一、说明

本公司已将招股意向书全文及其摘要在证监会指定的网站（http://www.sse.com.cn）披露,请投资者查阅。

二、备查文件

1、本公司最近 3 年的财务报告及审计报告;

2、保荐人出具的发行保荐书;

3、法律意见书和律师工作报告;

4、注册会计师关于前次募集资金使用情况的专项报告;

5、中国证监会核准本次发行的文件。