南京栖霞建设股份有限公司增发招股意向书摘要

（上接封十四版）

利润表

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
一、营业收入	1,465,668,360.75	1,318,277,301.41	1,064,626,224.46
减：营业成本	832,433,008.08	849,430,913.96	714,963,972.98
营业税金及附加	165,737,546.61	86,719,306.64	67,809,308.33
销售费用	9,919,504.65	18,701,925.81	21,689,806.94
管理费用	45,435,297.10	40,090,536.60	32,298,507.33
财务费用	7,814,869.12	4,606,471.41	8,163,174.77
资产减值损失	68,013.53	-153,311.84	-103,758.93
加：公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0	0	0
投资收益（损失以“-”号填列）	14,846,327.04	6,280,570.41	92,230.42
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	0	0	0
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	419,106,448.70	325,162,029.24	219,897,443.46
加：营业外收入	202,892.00	131.42	2,175.30
减：营业外支出	1,288,531.76	932,918.85	852,703.25
其中：非流动资产处置净损失	0	0	
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	418,020,808.94	324,229,241.81	219,046,915.51
减：所得税费用	143,864,465.80	107,199,361.33	72,153,724.24
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	274,156,343.14	217,029,880.48	146,893,191.27

现金流量表

单位：元

项目	2007年度	2006年度	2005年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金	1,118,384,586.38	1,242,472,155.98	1,356,502,915.78
收到的税费返还	0	0	0
收到其他与经营活动有关的现金	39,306,046.77	303,876,072.06	300,374,394.20
经营活动现金流入小计	1,157,690,633.15	1,546,348,228.04	1,656,877,309.98
购买商品、接受劳务支付的现金	1,945,507,822.83	745,084,632.55	926,710,573.07
支付给职工以及为职工支付的现金	22,754,330.60	19,924,858.87	17,439,349.08
支付的各项税费	158,531,693.07	199,525,825.34	142,963,075.46
支付其他与经营活动有关的现金	27,787,917.03	297,653,850.50	218,597,439.94
经营活动现金流出小计	2,154,581,763.53	1,262,189,167.26	1,305,710,437.55
经营活动产生的现金流量净额	-996,891,130.38	284,159,060.78	351,166,872.43
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金	250,000,000.00	100,000,000.00	6,000,000.00
取得投资收益收到的现金	14,846,327.04	6,280,570.41	92,230.42
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	0	8,300.00	41,210.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0	0	0
收到其他与投资活动有关的现金	0	0	0
投资活动现金流入小计	264,846,327.04	106,288,870.41	6,133,440.42
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,127,697.01	5,851,628.93	6,414,094.00
投资支付的现金	250,000,000.00	320,000,000.00	202,000,000.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0	0	0
支付其他与投资活动有关的现金	0	0	0
投资活动现金流出小计	252,127,697.01	325,851,628.93	208,414,094.00
投资活动产生的现金流量净额	12,718,630.03	-219,562,758.52	-202,280,653.58
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金	0	609,200,000.00	0.00
取得借款收到的现金	1,650,000,000.00	1,275,000,000.00	1,145,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	0	0	
筹资活动现金流入小计	1,650,000,000.00	1,884,200,000.00	1,145,000,000.00
偿还债务支付的现金	990,000,000.00	1,010,000,000.00	1,115,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	219,827,464.72	162,834,827.70	113,190,383.75
支付其他与筹资活动有关的现金	145,000.00	920,900.00	0.00
筹资活动现金流出小计	1,209,972,464.72	1,173,755,727.70	1,228,190,383.75
筹资活动产生的现金流量净额	440,027,535.28	710,444,272.30	-83,190,383.75
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0	0	0
五、现金及现金等价物净增加额	-544,144,965.07	775,040,574.56	65,695,835.10
加：期初现金及现金等价物余额	1,015,687,733.62	240,647,159.06	174,951,323.96
六、期末现金及现金等价物余额	471,542,768.55	1,015,687,733.62	240,647,159.06

股东权益变动表

项目	2007年度					
	实收资本(或股本)	资本公积	减：库存股	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	405,000,000.00	674,681,430.39		80,917,590.13	265,300,820.17	1,425,899,840.69
加：会计政策变更		-230,499.11		-5,123,167.23	-33,276,204.21	-38,629,870.55
前期差错更正						0
二、本年年初余额	405,000,000.00	674,450,931.28	0	75,794,422.90	232,024,615.96	1,387,269,970.14
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	0	0	0	27,415,634.31	100,940,708.83	128,356,343.14
（一）净利润					274,156,343.14	274,156,343.14
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0	0	0	0	0	0
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						0
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						0
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						0
4. 其他						0
上述（一）和（二）小计	0	0	0	0	274,156,343.14	274,156,343.14
（三）所有者投入和减少资本	0	0	0	0	0	0
1. 所有者投入资本						0
2. 股份支付计入所有者权益的金额						0
3. 其他						0
（四）利润分配	0	0	0	27,415,634.31	-173,215,634.31	-145,800,000.00
1. 提取盈余公积				27,415,634.31	-27,415,634.31	0
2. 对所有者（或股东）的分配					-145,800,000.00	-145,800,000.00
3. 其他						0
（五）所有者权益内部结转	0	0	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）						0
2. 盈余公积转增资本（或股本）						0
3. 盈余公积弥补亏损						0
4. 其他						0
四、本期期末余额	405,000,000.00	674,450,931.28	0	103,210,057.21	332,965,324.79	1,515,626,313.28
2006年度						
一、上年年末余额	210,000,000.00	262,385,848.67		58,166,570.17	165,541,640.56	696,094,059.40
加：会计政策变更		-84,917.39		-4,075,135.32	-23,843,917.03	-28,003,969.74
前期差错更正						0
二、本年年初余额	210,000,000.00	262,300,931.28	0	54,091,434.85	141,697,723.53	668,090,089.66
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	195,000,000.00	412,150,000.00	0	21,702,988.05	90,326,892.43	719,179,880.48
（一）净利润					217,029,880.48	217,029,880.48
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0	0	0	0	0	0
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						0
2. 权益法下被投资单位其他所有者权益变动的影响						0
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						0
4. 其他						0
上述（一）和（二）小计	0	0	0	0	217,029,880.48	217,029,880.48
（三）所有者投入和减少资本	60,000,000.00	547,150,000.00	0	0	0	607,150,000.00
1. 所有者投入资本	60,000,000.00	547,150,000.00				607,150,000.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						0
3. 其他						0
（四）利润分配	0	0	0	21,702,988.05	-126,702,988.05	-105,000,000.00
1. 提取盈余公积				21,702,988.05	-21,702,988.05	0
2. 对所有者（或股东）的分配					-105,000,000.00	-105,000,000.00
3. 其他						0
（五）所有者权益内部结转	135,000,000.00	-135,000,000.00	0	0	0	0
1. 资本公积转增资本（或股本）	135,000,000.00	-135,000,000.00				0
2. 盈余公积转增资本（或股本）						0
3. 盈余公积弥补亏损						0
4. 其他						0
四、本期期末余额	405,000,000.00	674,450,931.28	0	75,794,422.90	232,024,615.96	1,387,269,970.14
2005年度						
一、上年年末余额	140,000,000.00	332,385,848.67		43,300,406.67	101,746,169.06	617,432,424.40
1. 会计政策变更		-84,917.39		-3,898,290.95	-22,252,317.67	-26,235,526.01
2. 前期差错更正						0.00
二、本年年初余额	140,000,000.00	332,300,931.28	0.00	39,402,115.72	79,493,851.39	591,196,898.39
三、本年增减变动金额（减少以“-”号填列）	70,000,000.00	-70,000,000.00	0.00	14,689,319.13	62,203,872.14	76,893,191.27
（一）净利润					146,893,191.27	146,893,191.27
（二）直接计入所有者权益的利得和损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 可供出售金融资产公允价值变动净额						0.00
2. 现金流量套期工具公允价值变动净额						0.00
3. 与计入所有者权益项目相关的所得税影响						0.00
4. 其他						0.00
上述（一）和（二）小计	0.00	0.00	0.00	0.00	146,893,191.27	146,893,191.27
（三）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 所有者本期投入资本						0.00
2. 股份支付计入所有者权益的金额						0.00
3. 其他						0.00
（四）利润分配	0.00	0.00	0.00	14,689,319.13	-84,689,319.13	-70,000,000.00
1. 提取盈余公积				14,689,319.13	-14,689,319.13	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配					-70,000,000.00	-70,000,000.00
3. 其他						0.00
（五）所有者权益内部结转	70,000,000.00	-70,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本	70,000,000.00	-70,000,000.00				0.00
2. 盈余公积转增资本						0.00
3. 盈余公积弥补亏损						0.00
4. 其他						0.00
四、本年年末余额	210,000,000.00	262,300,931.28	0.00	54,091,434.85	141,697,723.53	668,090,089.66

四、新旧会计准则差异调节表

（一）注册会计师的审阅意见

南京立信永华会计师事务所有限公司已对本公司编制的新旧会计准则股东权益差异调节表进行了审阅，并出具了宁永会核字（2007）第0042号审阅报告。审阅意见如下：

“根据我们的审阅，我们没有注意到任何事项使我们相信差异调节表没有按照《企业会计准则第38号－首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定编制。”

（二）新旧会计准则股东权益差异调节表

1、2006年度的调整

（1）对股东权益的调整

公司于2007年1月1日起开始执行新会计准则。公司根据中国证券监督管理委员会于2006年11月颁布的“关于做好与新会计准则相关财务会计信息披露工作的通知”（证监发[2006]136号）的规定，按照《企业会计准则第38号—首次执行企业会计准则》编制股东权益差异调节表，以反映执行新会计准则对公司财务状况的影响。

新旧会计准则股东权益差异调节表

单位：元

项目	项目名称	金额
	2006年12月31日股东权益（现行会计准则）	1,425,899,840.69
1	长期股权投资差额	-1,831,321.89
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-1,831,321.89
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	0.00
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产	0.00
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	0.00
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	0.00
5	股份支付	0.00
6	符合预计负债确认条件的重组义务	0.00
7	企业合并	0.00
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	0.00
	根据新准则计提的商誉减值准备	0.00
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 以及可供出售金融资产	0.00
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00
10	金融工具分拆增加的权益	0.00
11	衍生金融工具	0.00
12	所得税	7,185,112.04
13	其他	0.00
	2007年1月1日归属于母公司股东权益 （新会计准则）	1,431,253,630.84
14	少数股东权益	369,941,523.10
	2007年1月1日股东权益（新会计准则）	1,801,195,153.94

2006年12月31日股东权益（现行会计准则）的金额取自本公司按照现行企业会计准则和《企业会计制度》（以下简称“现行会计准则”）编制的2006年12月31日合并资产负债表。该报表业经南京立信永华会计师事务所审计，并于2007年3月26日出具了无保留意见的审计报告（宁永会审字（2007）第0138号）。该报表相关的编制基础和主要会计政策参见本公司2006年度财务报告。

1）同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

根据《企业会计准则第38号－首次执行企业会计准则》的规定，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差额全部冲销，并调整留存收益。本公司对南京东方房地产开发有限公司的投资属于同一控制下企业合并，截止2006年12月31日，同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额借方余额为1,831,321.89元，按规定追溯调减2007年1月1日的留存收益。

2）所得税

根据《企业会计准则第38号－首次执行企业会计准则》的规定，对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。截止2006年12月31日，因应收款项坏账准备、出租开发产品成本摊销、固定资产折旧、预收账款预缴所得税以及可用以后年度税前利润弥补的亏损等资产负债的账面价值与计税基础存在差异，对所得税产生影响共计10,917,819.19元，调整增加2007年1月1日的留存收益，其中归属于母公司的股东权益增加7,185,112.84元，归属于少数股东的权益增加3,732,707.15元。

3）少数股东权益

本公司2006年12月31日按现行会计准则编制的合并会计报表中少数股东享有的权益为366,208,815.95元，新会计准则下计入股东权益，由此增加2007年1月1日股东权益366,208,815.95元，此外，由于子公司应收款项坏账准备、预收账款预缴所得税以及可用以后年度税前利润弥补的亏损等产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益为3,732,707.15元，新会计准则下计入少数股东权益为369,941,523.10元。

（2）对净利润的调整

本公司已经按照《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》的有关规定编制了调整后的上年同期利润表和2007年年初资产负债表，对上年同期利润表的追溯调整情况列示如下：

项　目	金　额
2006年度净利润（原会计准则）	227,510,199.57
追溯调整项目影响合计数	
其中：1、投资收益	486,006.96
2、所得税费用	5,489,727.12
3、少数股东损益（原制度）	13,784,679.48
2006年度净利润（新会计准则）	247,270,613.13
假定全面执行新会计准则的备考信息	
其他项目影响合计数	0.00
2006年度全面模拟新会计准则净利润	247,270,613.13

1）投资收益：公司原长期股权投资差额摊销为486,006.96元，按新会计准则规定从当期投资收益中转回。

2）所得税费用：公司确认年初递延所得税资产，影响当期所得税费用为5,489,727.12元。

3）少数股东损益：公司原编制的合并报表中单独列报的子公司少数股东损益为13,784,679.48元，按新会计准则现列报于公司净利润。

4）假定本公司于2006年1月1日开始执行新会计准则，模拟执行新会计准则的净利润与按照上述追溯调整后本次重新披露2006年度净利润不存在差异。

2、2005年度的调整

（1）对股东权益的调整

本公司按照《企业会计准则第38号－首次执行企业会计准则》和“通知”的有关规定，对2005年度财务报告的新旧会计准则股东权益和净利润差异调节表（以下简称“差异调节表”）披露重大差异的调节过程。

项目	项目名称	金额
	2005年12月31日股东权益（原会计准则）	696,094,059.40
1	长期股权投资差额	-2,317,328.84
	其中：同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额	-2,317,328.84
	其他采用权益法核算的长期股权投资贷方差额	0.00
2	拟以公允价值模式计量的投资性房地产	0.00
3	因预计资产弃置费用应补提的以前年度折旧等	0.00
4	符合预计负债确认条件的辞退补偿	0.00
5	股份支付	0.00
6	符合预计负债确认条件的重组义务	0.00
7	企业合并	0.00
	其中：同一控制下企业合并商誉的账面价值	0.00
	根据新准则计提的商誉减值准备	0.00
8	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产 以及可供出售金融资产	0.00
9	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债	0.00
10	金融工具分拆增加的权益	0.00
11	衍生金融工具	0.00
12	按照2007年2月1日发布的企业会计准则实施问题专家工作组意见第十项进行的追溯调整	0.00
13	少数股东权益	315,249,881.22
14	所得税	3,539,955.13
15	其他	0.00
	2005年12月31日股东权益（新会计准则）	1,012,566,566.91

1）同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额

根据《企业会计准则第38号－首次执行企业会计准则》的规定，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差额全部冲销，并调整留存收益。本公司对南京东方房地产开发有限公司的投资属于同一控制下企业合并，截止2005年12月31日，同一控制下企业合并形成的长期股权投资差额借方余额为2,317,328.85元，按规定追溯调减2005年12月31日的留存收益，2005年度当期摊销计入投资收益的长期股权投资差额为486,006.96元，亦相应调整。

2）所得税

根据《企业会计准则第38号－首次执行企业会计准则》的规定，对资产、负债的账面价值与计税基础不同形成的暂时性差异进行追溯调整，并将影响金额调整留存收益。截止2005年12月31日，因应收款项坏账准备、预收账款预缴所得税等资产负债的账面价值与计税基础存在差异，对所得税产生影响共计5,428,092.05元，调整增加2005年12月31日的留存收益，其中归属于母公司的股东权益增加3,539,955.13元，归属于少数股东的权益增加1,888,136.92元。

3）少数股东权益

本公司2005年12月31日按原会计准则编制的合并会计报表中少数股东享有的权益为313,361,744.30元，新会计准则下计入股东权益，由此增加2007年1月1日股东权益313,361,744.30元，此外，由于子公司应收款项坏账准备、预收账款预缴所得税等产生的递延所得税资产中归属于少数股东权益为1,888,136.92元，新会计准则下计入少数股东权益为315,249,881.22元。

五、公司最近3年主要财务指标及非经常损益明细表

（一）公司最近3年主要财务指标

财务指标	2007年度	2006年度	2005年度
流动比率（次）	2.16	2.69	1.55
速动比率（次）	0.46	1.00	0.29
资产负债率(%)（母公司）	59.35	55.10	70.14
应收账款周转率（次/年）	97,218.59	74,183.26	147,678.31
存货周转率（次/年）	0.46	0.62	0.32
每股经营活动的现金流量（元/股）	-1.79	0.52	-0.10
每股净现金流量（元/股）	-0.25	1.92	0.16
每股净资产（元/股）	4.02	3.53	3.32

上述财务指标计算方法：

流动比率 = 流动资产 / 流动负债

速动比率 =（流动资产—存货净额）/ 流动负债

应收账款周转率 = 主营业务收入 / 应收账款平均余额

存货周转率 = 主营业务成本 / 存货平均余额

资产负债率 = 总负债 / 总资产

每股净资产 = 期末净资产 / 期末股本总额

每股经营活动的现金净流量 = 经营活动产生的现金流量净额 / 年度末普通股股份总数

每股净现金流量 = 现金及现金等价物净增加额 / 年度末普通股股份总数

（二）公司最近3年净资产收益率计算表

项目	2007年	2006年		2005年	
		调整后	调整前	调整后	调整前
归属于母公司的所有者权益（元）	1,628,971,999.07	1,431,253,630.83	1,425,899,840.69	697,316,685.69	696,094,059.40
归属于母公司所有者的净利润（元）	343,518,368.24	231,641,363.42	227,510,199.57	152,687,597.09	148,661,635.00
全面摊薄净资产收益率（%）	21.09	16.18	15.96	21.90	21.36
加权平均净资产收益率（%）	22.81	24.73	24.37	23.91	23.26
非经常性损益净额（元）	-21,157.06	5,660,571.58	5,660,571.58	2,533,778.50	3,138,421.60
归属于母公司所有者的扣除非经常性损益净额后的净利润（元）	343,539,525.30	225,980,791.84	221,849,627.99	150,153,818.59	145,523,213.40
扣除非经常性损益后全面摊薄净资产收益率（%）	21.09	15.79	15.56	21.53	20.91
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率（%）	22.81	24.12	23.77	23.52	22.76

（三）公司最近3年非经常性损益明细表

公司最近3年的非经常性损益明细表（以合并财务报表的数据为基础）如下所示：

单位：元

项目		2007年度	2006年度		2005年度	
			调整后	调整前	调整后	调整前
按新企业会计准则相关规定	非流动资产处置损益	0.00	-9,640.92	——	13,465.20	——
	超权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	0.00	0.00	——	0.00	——
	计入当期损益的政府补贴	0.00	1,607,989.00	——	2,879,222.00	——
	委托投资损益	0.00	6,912,976.92	——	720,736.12	——
	从非经营资格的金融机构获得的短期投资收益	0.00	0.00	——	120,000.00	——
	其他营业外支出净额	-31,577.70	-33,995.78	——	48,335.64	——
	所得税影响数	10,420.64	-2,816,757.64	——	-1,247,980.46	——
	非经常性损益净额	-21,157.06	5,660,571.58	——	2,533,778.50	——
按原企业会计准则相关规定	处置长期股权投资、固定资产、在建工程、无形资产、其他长期资产产生的损益	——	——	-9,640.92	——	13,465.20
	计入当期损益的政府补贴	——	——	1,607,989.00	——	2,879,222.00
	委托投资损益	——	——	6,912,976.92	——	720,736.12
	以前年度计提减值准备的转回	——	——	0.00	——	1,002,579.87
	其他临时性业务收益	——	——	0.00	——	278,378.43
	其他营业外支出净额	——	——	-33,995.78	——	48,335.64
	所得税影响数	——	——	-2,816,757.64	——	-1,291,358.31
	非经常性损益净额	——	——	5,660,571.58	——	3,138,421.60

第四节 管理层讨论与分析

公司管理层围绕公司业务发展目标和盈利前景，结合最近三年经审计的财务会计资料（该等财务数据均为按照新会计准则审计的数据），对公司财务状况和经营成果进行了讨论和分析。

一、财务状况分析

（一）资产质量及资产结构分析

单位：万元

项　目	2007.12.31	占总资产比例（%）	2006.12.31	占总资产比例（%）	2005.12.31	占总资产比例（%）
货币资金	115,632.49	18.10	125,865.71	25.85	48,209.71	11.66
应收账款	0.48	0.00	5.4	0.00	0.84	0.00
预付账款	17,463.37	2.73	50,149.26	10.30	28,465.93	6.88
存货	493,915.80	77.30	300,760.32	61.77	327,551.16	79.14
流动资产合计	628,092.91	98.29	477,731.81	98.11	404,612.95	97.76
投资性房地产	1,506.47	0.24	1,588.21	0.33	1,217.67	0.29
固定资产	3,817.44	0.60	3,917.94	0.80	3,947.85	0.95
非流动资产合计	10,906.29	1.71	9,204.83	1.89	9,284.06	2.24
资产总额	638,999.19	100.00	486,936.64	100.00	413,897.01	100.00

本公司管理层经过讨论分析后认为，公司资产质量好、资产结构合理、主要资产的减值准备提取情况与资产质量实际情况相符。

公司资产总额近年来稳步攀升，2007年末比2005年末资产总额的绝对值增加了54.40%；同时公司的资产结构保持稳定水平，流动资产占资产总额的比例始终保持在98%这一水平之上。流动资产占总资产的比重高是房地产开发企业的典型特点，主要原因是：一、房地产开发属于资金密集型行业，为保证房地产项目的滚动开发及为未来取得土地储备可能支付的土地出让金，企业必须预留一定的货币资金；二、房地产项目的开发周期比较长，房地产项目开发从土地取得到完成销售一般周期较长，因此在报表上显示为存货水平较高。

本公司的存货主要由开发成本和开发产品构成，公司最近3年开发成本和开发产品占存货总额的比例接近100%。2005年、2006年和2007年公司的开发产品占存货比例分别为13.32%、28.52%和16.79%。2006年公司加快了项目开发速度，开发产品的比例占到了存货总额的28.37%，随着公司项目销售的加快，2007年度开发产品占存货总额的比例已经有所下降，目前降到16.79%。

单位：万元

项 目	2007.12.31	占存货总额比例（%）	2006.12.31	占存货总额比例（%）	2005.12.31	占存货总额比例（%）
原材料	21.34	0.00	21.32	0.01	18.51	0.00
低值易耗品	0.12	0.00	0.02	0.00	0.95	0.00
开发成本	410,976.95	83.21	214,956.70	71.47	283,917.46	86.68
开发产品	82,917.39	16.79	85,782.28	28.52	43,614.24	13.32
合 计	493,915.80	100.00	300,760.32	100.00	327,551.16	100.00

截止2007年12月31日，本公司存货—开发成本明细如下表

单位：万元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	开发成本余额
天泓山庄三、五组团小高层	2004.09	2007.03	8,028	0
天泓山庄六组团	2004.12	2007.06	56,953	0
东方天郡东区一期商业	2004.11	2007.12	2,215	0
东方天郡西区C、E组团	2006.06	2007.12	43,903	0
东方天郡西区D、F组团	2006.09	2008.06	57,000	20,329.98
南京栖园二、三、六标段	2006.06	2007.12	30,860	0
南京栖园其他标段	2006.06	2008.06	74,900	29,178.39
奥体B5地块	2008.03	2009.12	42,742	13,935.53
上城风景一期1-11、16-19幢	2006.1	2007.12	13,064	0
上城风景一期12-15幢	2006.1	2008.06	7,690	4,636.21
上城风景一期北区土地开发费	2007.03	2007.09	4,294	4,294.16
枫情水岸304、305幢	2004.05	2008.12	1,200	853.48
枫情水岸二期	2007.12	2008.12	48,695	17,369.18
自由水岸（IAIa国际）107幢	2005.03	2007.06	6,350	0
自由水岸（IAIa国际）二期	2007.09	2008.12	51,376	33,169.48
瑜憬湾花园一期A块	2006.04	2007.09	16,007	0
瑜憬湾花园一期B块、C块	2006.1	2008.12	43,601	29,843.44
瑜憬湾花园二期	2006.06	2008.12	36,570	21,989.20
瑜憬湾花园三期	2008.03	2009.12	68,432	21,552.66
瑜憬湾花园四期（宝通电子）土地开发费	2007.07	2009.07	11,161	4,180.54
无锡九棉地块土地开发费	2007.07	2008.07	83,720	20,930.00
无锡栖园土地开发费	2006.12	2008.02	37,024	29,823.55
东北塘地块土地开发费	2007.07	2009.12	179,920	92,211.67
百水平城二期土地开发费	2007.09	2008.06	7,488	2,236.09
2007G84地块土地开发费	2007.12	2008.06	115,440	44,522.23
上城风景二期（尧化门G30）土地项目	2007.12	2009.12	47,049	19,921.17
合　计				410,976.95

截止2007年12月31日，本公司存货—开发产品明细如下表

（下转封十六版）

证券代码：600533　证券简称：栖霞建设　公告编号：临2008—16

南京栖霞建设股份有限公司增发A股网下发行公告

保荐人（主承销商）：广发证券股份有限公司

公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

重要提示

1、南京栖霞建设股份有限公司本次向社会公开增发不超过12,000万股人民币普通股（A股）已获中国证券监督管理委员会证监许可[2008]862号文核准。

2、本次发行采用向原股东优先配售部分股份、其余股份在网下向机构投资者、网上向社会公众投资者定价发行相结合的方式发行。经上交所同意，网上发行由保荐机构（主承销商）广发证券股份有限公司通过上海证券交易所交易系统进行。网下发行由保荐机构（主承销商）广发证券股份有限公司负责组织实施。

3、本次发行价格为8.62元/股。本次发行数量不超过12,000万股，本次发行募集资金总额预计不超过103,440万元。

4、本次网下发行的对象为机构投资者。本公告中有关申购的具体规定仅适用于网下发行，有关网上发行事宜请参阅同日刊登于《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》的《南京栖霞建设股份有限公司增发A股网上发行公告》。

5、本次发行将向公司原股东优先配售。公司原股东最大可按其股权登记日2008年7月11日（T-1日）收市后登记在册的持股数量以10:2.5的比例行使优先配售权，即最多可优先配售10,125万股，占本次增发最高数量12,000万股的84.38%。公司原无限售条件股东通过网上专用申购代码“700533”、申购简称“栖霞配售”行使优先配售权。公司原股东放弃以及未获配售的优先配售部分纳入剩余部分按照本公告规定进行发售。

6、除行使优先认购权部分的申购以外，机构投资者可同时选择网上和网下申购方式参与本次发行。参加网下申购的机构投资者若同时为原股东中的无限售条件股股东，其行使优先认购权部分的申购必须以网上申购的方式进行。

本次发行的网下部分设有最低申购数量限制。每张《申购表》的申购下限A类投资者为100万股，B类投资者为50万股，否则视为无效申购。

7、参与网下申购的机构投资者须缴纳申购款的20%作为申购定金。投资者须在申购日2008年7月14日（T日）15:00前向保荐机构（主承销商）指定的银行账户划出申购定金，同时向主承销商传真划款凭证，并须保证其应缴纳的申购定金在当日（T日）17:00时之前汇至保荐机构（主承销商）指定的银行账户。

8、发行人和保荐机构（主承销商）将根据网上、网下申购情况并结合发行人募集资金总额的筹资需求，协商确定最终发行总量，并于2008年7月17日（T+3）在《中国证券报》、《上海证券报》和《证券时报》上刊登的《南京栖霞建设股份有限公司增发A股网下发行结果及网上中签率公告》中予以公告。

9、本次增发股份在网上（含原无限售条件股东优先配售部分）、网下（含原有限售条件股东优先配售部分）预设的发行数量比例为70%:30%。发行人和保荐机构（主承销商）将根据本次增发投资者的认购情况，对网上、网下预设发行数量进行双向回拨，实现网下A类投资者申购的配售比例不低于B类投资者申购的配售比例，B类投资者申购的配售比例与网上中签率趋于一致。

10、本公告仅对机构投资