

证券代码：000961

证券简称：大连金牛

大连金牛股份有限公司

Dalian Jinniu Co., Ltd

(辽宁省大连市甘井子区工兴路 4 号)



向特定对象发行股份购买资产 及重大资产出售暨关联交易报告书 (草案)

股票上市地点：深圳证券交易所

交易对方：中南房地产业有限公司

住 所：江苏省南通市江东广场 2 幢 601 室

通讯地址：江苏省海门市常乐镇中南大厦

交易对方：陈琳

住 所：江苏省海门市海门镇通源新村 808 幢 602 室

通讯地址：江苏省海门市海门镇通源新村 808 幢 602 室

交易对方：东北特殊钢集团有限责任公司

住 所：大连甘井子区工兴路 4 号

通讯地址：大连甘井子区工兴路 4 号

大连金牛股份有限公司

签署日期：二〇〇八年七月四日

声 明

1、本公司及董事会全体成员保证本报告书内容的真实、准确、完整，对报告书的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

2、本公司负责人和主管会计工作的负责人、会计机构负责人保证本报告书中财务会计报告真实、准确、完整。

3、本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；因本次交易引致的投资风险，由投资者自行负责。

4、本报告书是本公司董事会对本次交易的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

5、请全体股东及其他公众投资者认真阅读有关本次交易的全部信息披露文件，以做出谨慎的投资决策。本公司将根据本次交易的进展情况，及时披露相关信息提请股东及其他投资者注意。

6、中国证监会、其他政府机关对本次交易所作的任何决定或意见，均不表明其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假不实陈述。

7、投资者如有任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、专业会计师或其他专业顾问。

目 录

释 义.....	5
重大事项提示.....	8
第一节 交易概述.....	11
第二节 大连金牛基本情况.....	20
第三节 本次非公开发行特定对象的情况介绍.....	26
第四节 本次交易标的资产情况.....	38
第五节 发行股份情况.....	132
第六节 本次交易合同的主要内容.....	134
第七节 本次交易的合规性分析.....	134
第八节 上市公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的分析.....	153
第九节 上市公司董事会就本次交易对上市公司的影响进行的讨论与分析..	162
第十节 财务会计信息.....	192
第十一节 同业竞争与关联交易.....	220
第十二节 资金、资产的占用与担保.....	224
第十三节 本次交易对上市公司的负债影响.....	226
第十四节 最近十二个月内资产交易情况的说明.....	227
第十五节 本次交易对上市公司治理机制的影响.....	228
第十六节 其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、有关本次交易的所有信息.....	234

第十七节	公司独立董事、监事会、独立财务顾问和法律顾问对本次交易的意见	235
第十八节	相关机构	237
第十九节	董事及各中介机构的声明	239
第二十节	备查文件	246

释 义

除非上下文中另行规定，以下简称在本报告书含义如下：

公司、本公司、上市公司、大连金牛	指	大连金牛股份有限公司
中南房地产	指	中南房地产业有限公司
中南集团	指	中南控股集团有限公司
东北特钢	指	东北特殊钢集团有限责任公司
抚顺特钢	指	抚顺特殊钢股份有限公司
北满特钢	指	东北特钢集团北满特钢有限公司
大连特钢	指	东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司，系东北特钢为接收大连金牛于交割日的全部资产及负债而设立的一家全资子公司
南通新世界	指	南通中南新世界中心开发有限公司
常熟中南	指	常熟中南世纪城房地产开发有限公司
青岛海湾	指	青岛海湾新城房地产开发有限公司
海门中南	指	海门中南世纪城开发有限公司
文昌中南	指	文昌中南房地产开发有限公司
中南镇江	指	中南镇江房地产开发有限公司
南京常锦	指	南京常锦房地产开发有限公司
南通华城	指	南通华城中南房地产开发有限公司
南通物业	指	南通中南世纪城物业管理有限公司
南通总承包、总承包	指	南通建筑工程总承包有限公司
陈琳	指	曾用名陈昱伊，拟更名为陈昱含，中南控股集团有限公司实际控制人陈锦石之女
本报告书、报告书	指	《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》
资产出售	指	本公司以所拥有的全部资产及负债评估值为基准确定价格为 1,159,920,000 元转让给东北特钢的行为
目标股份	指	东北特钢以协议方式转让给中南房地产的大连金牛 90,000,000 股，占大连金牛总股本的 29.9471%

本次发行	指	本公司以每股 7.82 元人民币的价格向特定对象中南房地产及陈琳发行总计 542,377,906 股人民币 A 股股票，其中，向中南房地产发行 538,845,267 股，向陈琳发行 3,532,639 股
置出资产、出售资产	指	大连金牛于交割日的全部资产及负债
置入资产、购买资产	指	本公司向中南房地产业有限公司及陈琳购买的南通中南新世界中心开发有限公司、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、海门中南世纪城开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司、中南镇江房地产开发有限公司、南京常锦房地产开发有限公司、南通华城中南房地产开发有限公司 8 家房地产项目公司 100% 股权、南通中南世纪城物业管理有限公司 80% 股权、南通建筑工程总承包有限公司 100% 股权之总称
拟置换的资产	指	置出资产和置入资产
本次交易、本次重组、本次重大资产重组	指	上述向特定对象发行股份及重大资产出售暨关联交易行为
股份转让协议	指	东北特钢与中南房地产签署的《股份转让协议》
资产出售协议	指	大连金牛与东北特钢签署的《资产出售协议》
认购协议	指	大连金牛与中南房地产及陈琳签署的《关于认购大连金牛股份有限公司非公开发行股票之认购协议》
债务处理协议	指	大连金牛与东北特钢、中南房地产、陈琳签署的《关于大连金牛股份有限公司重大资产重组之债务处理协议》
补充协议	指	大连金牛与东北特钢、中南房地产、陈琳签署的《关于大连金牛股份有限公司重大资产重组方案框架协议之补充协议》
前 20 个交易日股票交易均价	指	前 20 个交易日股票交易总额/前 20 个交易日股票交易总量
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所、交易所	指	深圳证券交易所
独立财务顾问、国元证券	指	国元证券股份有限公司
法律顾问、君合事务所	指	君合律师事务所
中和正信	指	中和正信会计师事务所有限公司
中华财务	指	中华财务会计咨询有限公司
大连华连	指	大连华连会计师事务所有限公司
辽宁元正	指	辽宁元正资产评估有限公司
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》

《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法》
《非公开发行实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《上市规则》	指	《深圳证券交易所股票上市规则》
《公司章程》	指	《大连金牛股份有限公司章程》
元、万元	指	人民币元、人民币万元

重大事项提示

本公司提请投资者关注在此披露的特别风险，并仔细阅读本报告书中“上市公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的分析”、“同业竞争与关联交易”、“财务会计信息”等有关章节的内容。

一、本次向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易未能通过审核的风险

根据《重组管理办法》，本次重大资产重组还需经中国证监会的核准，能否通过中国证监会的核准存在不确定性。且《股份转让协议》、《资产出售协议》、《认购协议》均以中国证监会审核通过本次重大资产重组且豁免中南房地产和陈琳发出要约为生效或者履行条件，如果本次重大资产重组未能获得审核，《股份转让协议》、《资产出售协议》、《认购协议》也将终止。

二、资产交割日不确定性的风险

本次重大资产重组尚待获得本公司股东大会批准、中国证监会核准及豁免中南房地产和陈琳的要约收购义务等必要的手续，方能履行资产交割，因而资产交割日具有不确定性。资产交割日的不确定导致公司 2008 年度的经营和盈利存在着不确定性。

三、盈利预测相关风险

本报告书中的财务会计信息一章包含了本公司的备考盈利预测审核报告。本备考合并盈利预测是假设公司自期初即按本次重大资产重组完成后的公司架构，并以同一控制为编制基础进行编制。

中和正信审核并出具了《备考盈利预测审核报告》（中和正信专字（2008）第 1—206 号），盈利预测为本公司根据截至盈利预测报告签署日已知的情况和资料，对公司 2008 年度的经营业绩作出的预测。这些预测基于多种假设，但由于房地产及建筑施工行业存在一定的不确定性因素，尽管盈利预测的编制遵循了谨慎性原则，报告期内还可能出现会对本公司的盈利状况造成影响的其他因素，如政策变化、发生不可抗力等，均可能导致出现实际经营成果与盈利预测结果存在一定差异的情况，提请投资者对上述风险予以关注，并结合其他分析材料进行适

当判断及投资决策。而且投资者在参考盈利预测数据时应关注相关假设予以关注。

四、行业风险

1、房地产开发与建筑工程施工的周期性明显

房地产开发与建筑工程施工均存在明显的周期性，与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期影响较大。随着我国经济增长速度的趋缓，如果不能正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，公司的业务和业绩也将存在也一定的波动风险。

2、市场竞争加剧风险

随着消费者购房消费日趋成熟，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。

五、业务风险

本次交易完成后，本公司主营业务将转变为房地产开发与经营、建筑工程施工及物业管理，将面临房地产开发企业和建筑施工企业的一系列业务经营风险。

1、项目开发、建设风险

房地产开发和建筑工程项目的均具有周期长，投资大，涉及相关合作行业广。房地产项目通常需要经过项目论证、土地收购、规划设计、施工、营销、售后服务等阶段。在上述过程中，政府部门需要对重要环节进行审批或备案，上述任何环节的不利变化，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。建筑工程项目建设周期较长，在项目施工过程中，容易受到各种不确定因素（包括工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）影响，从而导致项目延迟完成、降低资源使用效率。

2、筹资风险

本公司进行房地产开发所需要的资金，除自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款、以及从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策继续进行重大调整，本公司存在由于资金筹集困难，从而影响本公司正常经营及顺利发展的风险。

六、大股东控制风险

本次重大资产重组完成后，中南房地产持有本公司的股权比例将达到74.60%；由此，如中南房地产利用其控股地位，通过行使股东表决权等方式对公司的经营决策等进行控制，可能会影响中小股东的权益。

第一节 交易概述

一、本次交易的背景和目的

大连金牛控股股东东北特钢另持有抚顺特钢（600399.SH）45.84%股权，持有北满特钢 59%的股权。大连金牛和抚顺特钢及北满特钢都包括特殊钢冶炼、特殊钢材产品压延加工业务，构成同业竞争。

东北特钢为整合内部上市公司资源，减少关联交易，避免同业竞争，加快东北特钢的发展，并经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会辽国资改革[2007]151号《关于同意东北特殊钢集团有限公司重组大连金牛股份有限公司的批复》同意，对大连金牛实施重组。

二、本次交易方案

第一步，股权协议转让

东北特钢以协议方式将持有的大连金牛 90,000,000 股转让给中南房地产，股份转让价格为 9.489 元/股，股份转让总金额为 854,010,000 元，该目标股份转让使得东北特钢应收中南房地产 854,010,000 元。

股权转让协议签署后，中南房地产成为大连金牛的潜在控股股东。

第二步，重大资产出售

本公司拟将交割日的本公司全部资产及负债、业务及附着于上述资产、业务或与上述资产、业务有关的一切权利和义务出售给东北特钢。出售价格以截至 2007 年 12 月 31 日出售资产的评估值为基础由双方协商确定。

根据辽宁元正资产评估有限公司元正评报字【2008】第 26 号《资产评估报告》，截至 2007 年 12 月 31 日本公司净资产评估价值为 112,035.08 万元（其中总资产 363,880.33 万元，总负债 251,845.25 万元），以上述评估价值为基础，经双方协商确定本次出售资产作价为人民币 1,159,920,000 元。

东北特钢以现金形式支付人民币 305,910,000 元给本公司，该款项支付完毕后本公司应收东北特钢 854,010,000 元。

第三步，向特定对象发行股份购买资产

本次发行的对象为中南房地产和陈琳。

中南房地产以其持有的南通新世界 100%股权、常熟中南 100%股权、青岛海

湾 100%股权、海门中南 100%股权、文昌中南 100%股权、中南镇江 100%股权、南京常锦 100%股权、南通华城 100%股权、南通物业 80%股权、南通总承包 97.36%股权及陈琳以其持有的南通总承包 2.64%股权认购本公司发行的股份。

根据中华财务出具的以 2007 年 12 月 31 日为基准日的《资产评估报告》（中华评报字[2008]第 050 号）和《资产评估报告》（中华评报字[2008]第 054 号），截至该基准日止，上述购买资产评估汇总结果如下：

序号	名 称	评估价值（元）
1	南通中南新世界中心开发有限公司 100%股权	1,570,254,325.99
2	常熟中南世纪城房地产开发有限公司 100%股权	872,207,458.68
3	青岛海湾新城房地产开发有限公司 100%股权	545,552,180.35
4	海门中南世纪城开发有限公司 100%股权	285,293,197.96
5	文昌中南房地产开发有限公司 100%股权	266,900,776.35
6	中南镇江房地产开发有限公司 100%股权	211,403,107.46
7	南京常锦房地产开发有限公司 100%股权	157,851,326.29
8	南通华城中南房地产开发有限公司 100%股权	137,771,943.89
9	南通中南世纪城物业管理有限公司 80%股权	1,760,425.61
10	南通建筑工程总承包有限公司 100%股权	1,046,410,483.26
合 计		5,095,405,225.84

购买资产评估值合计人民币 5,095,405,225.84 元，其中：中南房地产置入部分价值人民币 5,067,779,989.08 元，陈琳置入部分价值人民币 27,625,236.76 元。经本公司、中南房地产、陈琳三方协商，以上述评估为基准，本次购买资产作价人民币 5,095,405,224.92 元，其中中南房地产置入部分作价人民币 5,067,779,987.94 元，陈琳置入部分作价人民币 27,625,236.98 元。

本公司拟向中南房地产、陈琳发行共计 542,377,906 股股票，其中：向中南房地产发行 538,845,267 股股票，向陈琳发行 3,532,639 股股票。本次非公开发行股份的发行价格按照不低于定价基准日前 20 个交易日（即 2007 年 7 月 4 日至 2007 年 8 月 1 日）股票交易均价（即人民币 7.812 元）的原则，确定为每股人民币 7.82 元。中南房地产认购股票对应的资产价值为人民币 4,213,769,987.94 元，陈琳认购股票对应的资产价值为人民币 27,625,236.98 元。中南房地产置入部分的资产作价超出中南房地产认购本公司发行股份的价值差额部分即人民币 854,010,000 元，由本公司以出售置出资产应收东北特钢人民

币 854,010,000 元作为对价支付。

中南房地产受让东北特钢目标股份应付东北特钢 854,010,000 元,同时由于本公司购买中南房地产置入资产形成中南房地产应收东北特钢 854,010,000 元,上述应付款项与应收款项互相抵销。

三、本次交易价格及溢价情况

1、购买资产的交易价格及溢价情况

本次交易购买资产交易价格以截至 2007 年 12 月 31 日购买资产的评估值为基础由本公司和中南房地产、陈琳协商确定。

根据中华财务出具的以 2007 年 12 月 31 日为基准日的《资产评估报告》(中华评报字[2008]第 050 号)和《资产评估报告》(中华评报字[2008]第 054 号),截至 2007 年 12 月 31 日拟购买资产经审计的账面价值合计 2,507,061,267.17 元,评估值合计 5,095,405,225.84 元,评估增值合计 2,588,343,958.67 元,评估增值率 103.24%。

以上述评估价值为基础,经本公司和中南房地产、陈琳协商确定本次购买资产作价为 5,095,405,224.92 元,溢价率约为 0。

2、出售资产的交易价格及溢价情况

本次交易出售资产交易价格以截至 2007 年 12 月 31 日出售资产的评估值为基础由本公司和东北特钢协商确定。

根据辽宁元正资产评估有限公司元正评报字【2008】第 26 号《资产评估报告》,截至 2007 年 12 月 31 日,本公司净资产的账面价值 116,040.14 万元,调整后账面值为 116,040.14 万元,评估价值为 112,035.08 万元,评估增值额为 -4,005.06 万元,评估增值率为-3.45%。

以上述评估价值为基础,经本公司和东北特钢协商确定本次出售资产作价为人民币 1,159,920,000 元,溢价率为 3.53%。

四、本次交易构成关联交易

鉴于东北特钢和中南房地产已于 2008 年 4 月 19 日签署《股份转让协议》,东北特钢将其持有的本公司 9,000 万股股份(占公司总股本的 29.9471%)以协议方式转让给中南房地产,转让完成后,中南房地产将成为本公司的第一大股东。

根据本公司与东北特钢签署的《资产出售协议》,本公司拟将全部资产及负

债、业务及附着于上述资产、业务或与上述资产、业务有关的一切权利和义务出售给东北特钢。东北特钢目前为大连金牛的控股股东，本交易涉及的重大资产出售构成大连金牛与控股股东之间的关联交易。

根据本公司与中南房地产及陈琳签署的《认购协议》，本公司拟向中南房地产及陈琳发行股份购买其资产。根据《股份转让协议》，中南房地产将成为大连金牛的控股股东，其为大连金牛的潜在关联方，同时，陈琳为大连金牛潜在实际控制人陈锦石之女，因此本交易涉及的向特定对象发行股份购买资产构成大连金牛与潜在关联方之间的关联交易。

五、按《重组管理办法》规定计算的相关指标

根据《重组管理办法》第十二规定，本次交易相关指标计算如下：

1、本次交易购买资产净额即交易价格为 5,095,405,224.92 元（购买股权导致上市公司取得被投资企业控股权的，资产净额以被投资企业的资产净额和成交金额二者中较高者为准），占大连金牛截至 2007 年 12 月 31 日净资产的 439.11%。

2、本次交易出售资产净额为 1,160,401,422.66（以该资产的账面值计算），占大连及牛截至 2007 年 12 月 31 日净资产的 100%。

根据《重组管理办法》第十一条和第十二条规定，按购买资产净额和出售资产净额指标较高者的原则，本次交易购买的资产净额占大连金牛最近一个会计年度经审计的合并财务会计报告期末净资产额的比例达到 50%以上，且超过 5000 万元人民币，构成重大资产重组，须经中国证监会核准。

六、本次交易的决策过程

1、2008 年 5 月 28 日，公司第四届董事会第七次会议审议通过了《关于公司符合向特定对象发行股份条件的议案》、《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易方案的议案》、《关于中南房地产免于发出收购要约的议案》、《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易预案的议案》、《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售涉及关联交易的报告》、《关于提请股东大会授权董事会办理公司本次向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售相关事宜的议案》、《关于与东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、陈琳签订〈关于大连金牛股份有限公司重大资产重组方案之框架协议〉的议案》等议案。

上述议案具体表决情况如下：

(1)《关于公司符合向特定对象发行股份条件的议案》

表决结果：同意票 11 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

(2)《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易方案的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7 名关联董事回避了该议案的表决，由 4 名非关联董事逐项表决如下：

A) 重大资产出售方案

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

B) 向特定对象发行股份购买资产方案

a) 发行股份种类和面值

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

b) 发行方式

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

c) 发行对象及认购方式

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

d) 定价基准日和发行价格

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

e) 发行数量

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

f) 锁定期安排

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

g) 上市地点

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

h) 决议有效期

表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

(3)《关于中南房地产免于发出收购要约的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7 名关联董事回避了该议案的表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

(4)《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易预案的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7 名关联董事回避了该议案的表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

(5)《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售涉及关联交易的报告》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7 名关联董事回避了该议案的表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

(6)《关于提请股东大会授权董事会办理公司本次向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售相关事宜的议案》

表决结果：同意票 11 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

(7)《关于与东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、陈琳签订〈关于大连金牛股份有限公司重大资产重组方案之框架协议〉的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7 名关联董事回避了该议案的表决，由 4 名非关联董事进行表决，表决结果：同意票 4 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

2、2008 年 7 月 4 日，公司第四届董事会第八次会议审议通过了《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书（草案）的议案》、

《关于与中南房地产业有限公司、陈琳签署附生效条件的〈关于认购大连金牛股份有限公司非公开发行股票之认购协议〉的议案》、《关于与东北特殊钢集团有限责任公司签署附生效条件的〈资产出售协议〉的议案》、《关于与东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、陈琳签署〈关于大连金牛股份有限公司重大资产重组之债务处理协议〉的议案》、《关于与东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、陈琳签署〈关于大连金牛股份有限公司重大资产重组方案框架协议之补充协议〉的议案》、《关于召开公司 2008 年第一次临时股东大会的议案》等议案。

上述议案具体表决情况如下：

(1)《关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书

（草案）的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7名关联董事回避了该议案的表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果：同意票4票，反对票0票，弃权票0票。

（2）《关于与中南房地产业有限公司、陈琳签署附生效条件的〈关于认购大连金牛股份有限公司非公开发行股票之认购协议〉的议案》

根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定，7名关联董事回避了本议案的表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果：同意票4票，反对票0票，弃权票0票。

（3）《关于与东北特殊钢集团有限责任公司签署附生效条件的〈资产出售协议〉的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7名关联董事回避了该议案的表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果：同意票4票，反对票0票，弃权票0票。

（4）《关于与东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、陈琳签署〈关于大连金牛股份有限公司重大资产重组之债务处理协议〉的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7名关联董事回避了该议案的表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果：同意票4票，反对票0票，弃权票0票。

（5）《关于与东北特殊钢集团有限责任公司、中南房地产业有限公司、陈琳签署〈关于大连金牛股份有限公司重大资产重组方案框架协议之补充协议〉的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7名关联董事回避了该议案的表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果：同意票4票，反对票0票，弃权票0票。

（6）《关于修改四届七次董事会“中南房地产免于发出收购要约的议案”为“中南房地产及陈琳免于发出收购要约的议案”并将修改后的议案提交股东大会审议的议案》

由于该议案涉及公司与控股股东东北特钢的关联交易，7名关联董事回避了该议案的表决，由4名非关联董事进行表决，表决结果：同意票4票，反对票0

票，弃权票 0 票。

(7)《关于召开公司 2008 年第一次临时股东大会的议案》

表决结果：同意票 11 票，反对票 0 票，弃权票 0 票。

3、2008 年 4 月 17 日，东北特钢 2008 年第二次临时董事会审议通过了《股权转让事宜》的议案、《收购大连金牛的置出资产》的议案以及《同意以大连金牛已置出资产设立东北特殊钢集团大连特殊钢有限责任公司》的议案。

4、2008 年 4 月 17 日，东北特钢 2008 年第二次临时股东会审议通过了《股权转让事宜》的议案、《收购大连金牛的置出资产》的议案以及《同意以大连金牛已置出资产设立东北特殊钢集团大连特殊钢有限责任公司》的议案。

5、2008 年 3 月 23 日，中南房地产董事会审议通过了以每股 9.489 元人民币受让东北特钢所持有的大连金牛 9000 万股股份的决议。

6、2008 年 3 月 23 日，中南房地产股东会审议通过了以每股 9.489 元人民币受让东北特钢所持有的大连金牛 9000 万股股份的决议。

7、2008 年 5 月 25 日，中南房地产董事会审议通过了认购大连金牛非公开发行股份的决议。

8、2008 年 5 月 25 日，中南房地产股东会审议通过了认购大连金牛非公开发行股份的决议。

9、本次交易已经公司全体独立董事同意，公司独立董事就本次交易相关事项发表了独立意见。

10、本次交易尚需经公司 2008 年第一次临时股东大会审议批准，且根据《公司法》、《公司章程》和《上市规则》的相关规定，本次交易议案需经 2008 年第一次临时股东大会参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过。

七、本次交易已经取得有关监管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

1、本次交易方案中东北特钢协议转让大连金牛部分国有股权事宜已经辽宁省人民政府辽政[2008]52 号《关于同意东北特殊钢集团有限责任公司协议转让大连金牛股份有限公司部分国有股权的批复》批准同意，尚需国务院国有资产监督管理委员会核准。

2、本次交易方案涉及本公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售尚需中国证监会审核批准。

3、本次交易方案交易对象中南房地产和陈琳因认购股份触发要约收购，尚需中国证监会核准中南房地产和陈琳免于以要约方式增持公司股份的申请。

第二节 大连金牛基本情况

一、基本情况

名称：大连金牛股份有限公司

英文名称：DALIAN JINNIU CO., LTD.

住所：辽宁省大连市甘井子区工兴路4号

法定代表人：赵明远

企业性质：股份有限公司

经营范围：钢冶炼、钢压延加工；进出口贸易（具体业务以行业审批为准）。

注册资本：30053 万元人民币

企业法人营业执照号码：2102001103527

税务登记证号码：大国地税甘（直）字 210211711341725 号

二、设立情况及历史沿革

1、大连金牛是经大连市人民政府大政[1998]58 号文批准，由大连钢铁集团有限责任公司、吉林炭素股份有限公司、瓦房店轴承集团有限责任公司、兰州炭素有限公司（现更名为兰州炭素集团有限责任公司）、大连华信信托投资股份有限公司和吉林铁合金集团有限责任公司于 1998 年 7 月 28 日共同发起设立的股份有限公司，公司注册资本 17,053 万元，注册号：2102001-1035276-2916。公司设立时登记名称为“大连钢铁股份有限公司”。1999 年 8 月，公司第一次临时股东大会审议通过，并经大连市工商局批准，公司名称变更为“大连金牛股份有限公司”。公司设立时的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国有法人股	16,500	96.75
国家股	423	2.49
法人股	130	0.76
合计	17,053	100.00

2、1999 年 12 月 8 日，经中国证监会证监发行字[1999]128 号文核准，公司向社会公开发行人民币普通股股票 10,000 万股，发行价每股人民币 4.08 元，公司股本总额增加至 27,053 万股，公司的股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国有法人股	16,500	60.99
国家股	423	1.56
法人股	130	0.48
人民币普通股 A 股	10,000	36.97
合计	27,053	100.00

3、2001 年 10 月，经中国证券监督管理委员会证监公司字[2001]93 号文核准，大连金牛实施了配股，向 2001 年 10 月 12 日登记在册的全体股东每 10 股配 3 股，配股价格为每股人民币 7.5 元。由于法人股股东全部放弃配股，本次增加的股份为向社会公众股股东配售的 3,000 万股，大连金牛总股本由 27,053 万股增加至 30,053 万股，股本结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
国有法人股	16,500	54.90
国家股	423	1.41
法人股	130	0.43
人民币普通股 A 股	13,000	43.26
合计	30,053	100.00

4、2006 年 3 月 13 日，大连金牛股权分置改革相关股东会议审议通过股权分置改革方案，大连金牛全体非流通股股东选择以向流通股股东送股的方式作为大连金牛股权分置改革的对价安排，向流通股股东支付对价，即方案实施股权登记日登记在册的流通股股东每持有 10 股流通股获付 3.4 股股份，全体非流通股股东共计向流通股股东送股 4,42 万股，以获得其所持非流通股份的流通权。方案实施后，非流通股股东所持股份获得流通权，大连金牛的股权结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
有限售条件的流通股	12,633	42.04
无限售条件的流通股	17,420	57.96
合计	30,053	100.00

根据股权分置改革说明书披露的有关事项，目前大股东东北特殊钢集团有限责任公司尚未履行的承诺为：A、承诺所持有股份自方案实施后首个交易日起，在 12 个月内不上市交易或转让；在前述承诺期满后，通过深圳证券交易所挂牌

交易出售原非流通股股份，出售数量占公司股份总数的比例在 12 个月内不得超过 5%，在 24 个月内不超过 10%；B、承诺在股权分置改革实施后，将提供部分股票用于公司建立股权激励制度，具体方案授权董事会依据国家有关法律政策制定并按法定程序报相关部门审批后实施。

5、2007 年 2 月 23 日，限售股份持有人的部分限售股份 4,096,670 股上市流通，大连金牛的股权结构如下：

股本类别	股份数量（万股）	占总股本比例（%）
有限售条件的流通股	12,223.333	40.67
无限售条件的流通股	17,829.667	59.33
合计	30,053.000	100.00

6、2007 年 6 月 4 日，公司限售股份持有人所持有的部分限售股份 15,026,500 股上市流通。公司总股本不变，股权结构发生变化，其中：有限售条件流通股为 107,206,830 股，占总股本的 35.67%；无限售条件的流通股为 193,323,170 股，占总股本的 64.33%。

股本类别	股份数量（股）	占总股本比例（%）
有限售条件的流通股	107,206,830	35.67
无限售条件的流通股	193,323,170	64.33
合计	300,530,000	100.00

三、主营业务

大连金牛属特殊钢生产企业，主要从事特殊钢冶炼、特殊钢材产品压延加工业务。

四、最近三年的控股权变动及重大资产重组情况

大连金牛最近三年的控股权未发生过变动，亦未发生过重大资产重组情况。

五、主要财务指标

单位：元

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	3,678,853,886.63	3,677,831,777.83	3,663,470,629.90
股东权益	1,160,401,422.66	1,134,155,476.53	1,111,844,200.86

归属于上市公司股东的每股净资产	3.86	3.77	3.70
项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	3,475,461,645.56	2,783,103,425.82	3,279,338,453.75
利润总额	45,134,052.71	33,717,020.43	26,688,971.19
归属于上市公司股东的净利润	26,095,946.13	23,641,590.23	12,611,989.37
扣除非经常性损益后的净利润	25,072,170.50	23,157,170.45	12,435,354.18
基本每股收益（元/股）	0.09	0.08	0.05
稀释每股收益（元/股）	0.09	0.08	0.05

六、控股股东及实际控制人

1、基本情况

名 称：东北特殊钢集团有限责任公司

住 所：大连甘井子区工兴路4号

法定代表人：赵明远

企业性质：有限责任公司

经营范围：钢冶炼、钢压延加工、汽车保养、汽车（轿车除外）销售，特殊钢产品、深加工产品及附加产品生产、销售；机械加工制造；机电设备设计、制造、安装、维修；来料加工；房屋、设备租赁；冶金技术咨询及服务，货物及技术进出口（国家禁止的除外，限制品种办理许可证后方可经营）。

注册资本：364417 万元人民币

企业法人营业执照注册号码：210000004932066

税务登记证号码：大国地税甘（直）210211749771659 号

2、历史沿革

东北特钢的前身为大连钢铁集团有限责任公司，成立于1996年5月17日。

2002年12月31日，大连钢铁集团有限责任公司更名为辽宁特殊钢集团有限责任公司（以下简称“辽特集团”），原大连钢铁有限责任公司的国有股权从大连市人民政府上划到辽宁省人民政府。

2003年1月14日，辽特集团原第一大股东抚顺特殊钢（集团）有限责任公司与辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会签订《增资协议书》，抚顺特殊钢

（集团）有限责任公司以其持有的本公司的国有法人股 29,441.45 万股作价 82,664 万元划转至辽宁特殊钢集团有限责任公司。

2003 年 10 月 26 日，辽宁特殊钢集团有限责任公司与黑龙江省人民政府签署《增资协议书》，黑龙江省人民政府国有资产监督管理委员会以其持有的北满特殊钢集团有限责任公司净资产 52,910 万元所对应的股权向辽宁特殊钢集团有限责任公司增资，本次增资后，辽宁特殊钢集团有限责任公司更名为东北特殊钢集团有限责任公司，注册资本由 311,507 万元变更为 364,417 万元，其中各股东出资额和占总股本的比例为：辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会出资额 101,297 万元，占 27.79%；黑龙江省人民政府国有资产监督管理委员会出资额 52,910 万元，占 14.52%；抚顺特殊钢（集团）有限责任公司出资额 82,664 万元，占 22.68%；中国东方资产管理公司出资额 60,763 万元，占 16.67%；中国华融资产管理公司出资额 55,796 万元，占 15.31%；中国信达资产管理公司出资额 10,987 万元，占 3.02%。东北特殊钢集团有限责任公司于 2004 年 5 月 18 日在辽宁省工商行政管理局办理了工商变更登记。

3、最近三年注册资本变化情况

东北特钢最近三年注册资本未发生变化。

4、主要业务情况

东北特钢主要从事钢冶炼、钢压延加工、汽车保养、汽车（轿车除外）销售，特殊钢产品、深加工产品及附加产品生产、销售；机械加工制造；机电设备设计、制造、安装、维修；来料加工；房屋、设备租赁；冶金技术咨询及服务，货物及技术进出口。

5、主要财务指标

最近一年经审计的简要财务报表如下：

单位：元

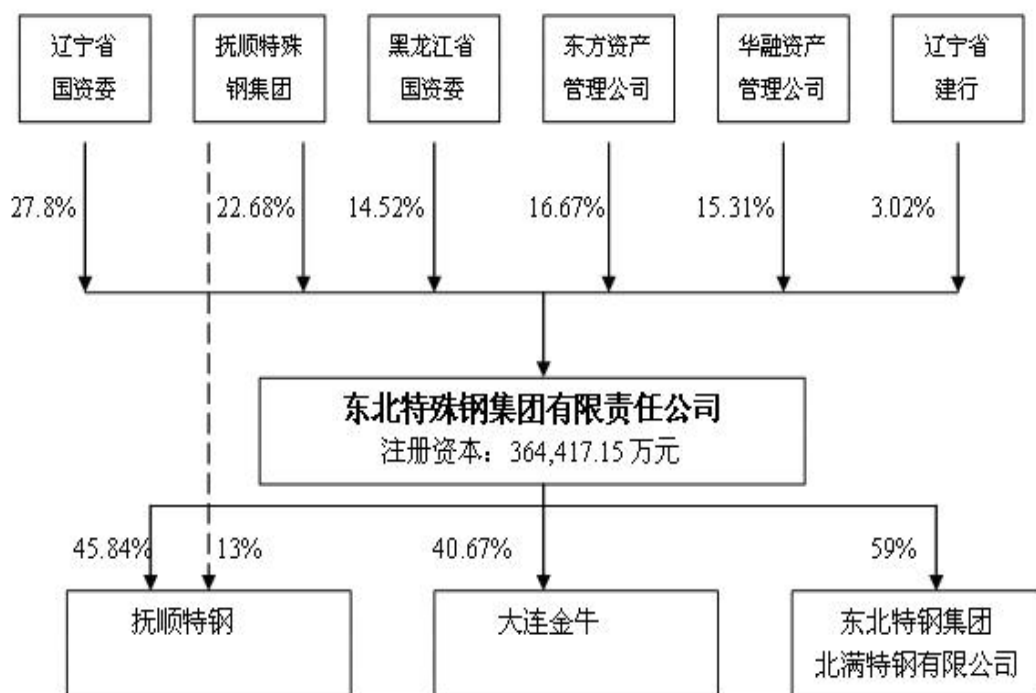
项 目	2007 年 12 月 31 日
总资产	18,290,824,024.97
股东权益	6,283,379,591.36
项 目	2007 年度
营业收入	11,599,088,948.86
利润总额	220,326,940.58

净利润	170,816,142.67
归属于母公司所有者的净利润	132,660,640.37

6、实际控制人

东北特钢的实际控制人为辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会，其持有东北特钢 27.8%的股权，为东北特钢的第一大股东。

7、大连金牛与控股股东及实际控制人之间的产权及控制关系



8、持有大连金牛股份情况

截至本报告书出具之日，控股股东东北特殊钢集团有限责任公司持有大连金牛股份 122,233,330 股，占总股本的 40.67%。

9、最近五年内受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告书出具日，东北特钢及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

第三节 本次非公开发行特定对象的情况介绍

一、中南房地产业有限公司

(一) 基本情况

名称：中南房地产业有限公司

注册地址：江苏省南通市江东广场 2 栋 601 室

办公地址：江苏省海门市常乐镇中南大厦

法定代表人：陈锦石

企业类型：有限公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：商品房开发、销售，物业管理（以上凭资质经营）；自有房屋租赁；房地产信息咨询。

注册资本：40000 万元人民币

实收资本：40000 万元人民币

营业期限：2005 年 02 月 01 日至 2025 年 01 月 31 日

企业法人营业执照注册号：320600000013975

税务登记证号：通地税登字 32060176987740-X

(二) 历史沿革及最近三年注册资本变化情况

2005 年 2 月 1 日，中南房地产成立，注册资本 5000 万元，其中：中南集团以货币出资 3750 万元，占注册资本的 75%，陈昱伊（现用名陈琳）以货币出资 1250 万元，占注册资本的 25%。

2007 年 8 月 20 日，中南房地产增加注册资本 15000 万元，其中：中南集团以货币增资 11250 万元，陈昱伊以货币增资 3750 万元。增资后注册资本为 20000 万元，其中：中南集团以货币出资 15000 万元，占注册资本的 75%，陈昱伊以货币出资 5000 万元，占注册资本的 25%。

2007 年 12 月 11 日，陈昱伊将其持有的中南房地产 25% 的股权转让给中南集团，中南房地产成为中南集团 100% 持股的全资子公司，注册资本 20000 万元。

2008 年 4 月 10 日，中南集团以其持有的南通总承包 97.36% 的股权，对中南房地产增资。增资完成后，中南房地产的注册资本为 40000 万元。

（三）主要业务发展情况

中南房地产是江苏省知名的房地产企业，多次被江苏省政府评为“明星企业”、“优秀企业”、“重合同守信用企业”。目前全资拥有八家房地产开发项目子公司，控股一家物业管理公司、一家建筑施工总承包公司，年开发能力达一百万平方米。在近几年房地产行业整体高速发展的背景下，中南房地产也得到了跨越式的发展。中南房地产在国内一些二、三线城市如南通、镇江、海南文昌、海门、常熟等形成了区域领先品牌形象，在南京、青岛等大城市也形成了一定的品牌影响力。

近几年，中南房地产已经成功运作了百万平方米以上的大盘项目 3 个，包括南通中南世纪城项目（建筑面积约 250 万平米）、海门中南世纪城项目（建筑面积约 100 万平米）、常熟中南世纪城项目（建筑面积约 100 万平米）。通过多年来的发展，中南房地产已经形成一致的、有中南个性的规划理念、设计风格、建筑风格、营销策略、开发策略和物业管理等，打造了中南地产文化，形成有穿透力、影响力的统一品牌形象。

与此同时，中南房地产所开发的房地产项目获得了众多奖项。其中，中南世纪城项目获得江苏明星楼盘、南通电视台 2005 年南通房产节最佳楼盘奖、2006 年中国（江苏）首届住宅产业国际博览会创新楼盘奖、南通市第 42 届房产交易展示会暨首届南通精品人居节百姓最喜爱楼盘、中国南通 2007 春季快乐家居嘉年华首届商品房精品楼盘推介会最佳产品规划奖、影响南通 2007 年品牌盛典金奖品牌、第九节亚洲艺术节组委会推介楼盘；南京麒麟锦城项目获得最佳居栖环境奖、南京市“公众满意楼盘”等多个称号；青岛海湾新城项目获得 2007 年强势品牌、2007 年最佳生活空间奖。

中南房地产控股的南通建筑工程总承包有限公司具有房屋建筑施工总承包特级资质，经过 20 年的发展，已经形成了一套成熟的施工管理制度、流程、技术和经验，在项目进度、质量、现场形象等方面，均处于同行领先水平。

（四）最近三年简要财务情况

单位：元

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2005 年 12 月 31 日
总资产	6,096,654,591.69	3,727,496,556.95	1,153,612,843.91

净资产	636,613,948.37	588,912,425.35	419,217,666.71
归属于母公司的净资产	634,888,074.50	588,912,425.35	419,217,666.71
资产负债率（母公司）	76.69%	88.64%	67.66%
项 目	2007 年度	2006 年度	2005 年度
营业收入	1,511,717,542.20	759,636,530.16	144,282,423.00
营业利润	476,778,046.21	172,129,304.59	19,989,601.31
利润总额	477,501,349.41	172,156,086.66	19,994,551.31
净利润	312,775,649.15	112,557,734.72	12,746,421.74
归属于母公司的净利润	312,775,649.15	112,557,734.72	12,746,421.74
净资产收益率	49.26%	19.11%	3.04%

注：其中 2007 年财务数据为经中和正信审计的合并财务报表数据，2005 年、2006 年财务数据为未经审计的合并财务报表数据。

（五）最近一年简要财务报表

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—275 号），中南房地产最近一年经审计的简要财务报表如下：

1、简要资产负债表（单位：元）

项 目	2007. 12. 31	
	合并数	母公司
流动资产：		
货币资金	278,705,327.65	1,456,313.07
应收账款	318,690.00	
预付款项	221,250,926.90	
其他应收款	956,241,798.62	12,834,341.92
存货	3,608,560,679.75	
其他流动资产	106,133.33	
流动资产合计	5,065,183,556.25	14,290,654.99
非流动资产：		
长期股权投资	4,900,000.00	1,288,631,547.91
固定资产	776,048,413.08	813,978.97
无形资产	3,426,901.43	
长期待摊费用	238,820,750.90	
递延所得税资产	8,274,970.03	419,453.11
非流动资产合计	1,031,471,035.44	1,289,864,979.99
资产总计	6,096,654,591.69	1,304,155,634.98
流动负债：		
短期借款	12,000,000.00	
应付账款	277,527,707.04	
预收款项	2,424,801,631.43	

应付职工薪酬	4,665,806.85	
应交税费	432,514,762.97	
其他应付款	1,454,870,166.09	1,000,184,335.60
其他流动负债	9,780,568.94	
流动负债合计	4,616,160,643.32	1,000,184,335.60
非流动负债：		
长期借款	843,880,000.00	
非流动负债合计	843,880,000.00	-
负债合计	5,460,040,643.32	1,000,184,335.60
所有者权益：		
实收资本	200,000,000.00	200,000,000.00
资本公积	-	104,331,547.91
盈余公积	14,200,942.93	
未分配利润	420,687,131.57	-360,248.53
归属于母公司所有者权益	634,888,074.50	303,971,299.38
少数股东权益	1,725,873.87	
股东权益合计	636,613,948.37	303,971,299.38
负债和股东权益总计	6,096,654,591.69	1,304,155,634.98

2、简要利润表（单位：元）

项 目	2007 年度	
	合并数	母公司
一、营业收入	1,511,717,542.20	
减：营业成本	797,787,565.55	
营业税金及附加	102,487,504.06	
销售费用	48,450,283.02	
管理费用	63,501,553.61	1,092,616.57
财务费用	1,344,181.31	-1,898,798.71
资产减值损失	21,368,408.44	-2,161,821.07
二、营业利润	476,778,046.21	2,968,003.21
加：营业外收入	1,480,111.60	
减：营业外支出	756,808.40	
三、利润总额	477,501,349.41	2,968,003.21
减：所得税费用	163,244,826.39	
四、净利润	314,256,523.02	2,968,003.21
其中：归属于母公司的利润	312,775,649.15	2,968,003.21
少数股东损益	1,480,873.87	
同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润	-27,026,284.40	

3、简要现金流量表（单位：元）

项 目	2007 年度	
	合并数	母公司数
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	1,276,820,801.53	
收到的税费返还	1,365,000.00	

收到其他与经营活动有关的现金	2,528,322,947.95	1,230,607,171.60
现金流入小计	3,806,508,749.48	1,230,607,171.60
购买商品、接受劳务支付的现金	2,771,622,334.81	80,000,000.00
支付给职工以及为职工支付的现金	7,473,669.99	
支付的各项税费	167,574,475.31	
支付其他与经营活动有关的现金	1,153,539,403.79	810,980,155.89
现金流出小计	4,100,209,883.90	890,980,155.89
经营活动产生的现金流量净额	-293,701,134.42	339,627,015.71
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,000,000.00	
现金流入小计	7,000,000.00	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,381,335.00	
投资支付的现金	7,000,000.00	549,000,000.00
现金流出小计	8,381,335.00	549,000,000.00
投资活动产生的现金流量净额	-1,381,335.00	-549,000,000.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	150,245,000.00	150,000,000.00
取得借款收到的现金	643,000,000.00	
现金流入小计	793,245,000.00	150,000,000.00
偿还债务支付的现金	290,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	52,492,768.13	
支付其他与筹资活动有关的现金	4,447,949.75	
现金流出小计	346,940,717.88	-
筹资活动产生的现金流量净额	446,304,282.12	150,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	151,221,812.70	-59,372,984.29

（六）股东及实际控制人情况

中南集团目前持有中南房地产 100%的股权，为中南房地产的唯一股东。

陈锦石目前持有中南集团 55.37%的股权，为中南集团的控股股东，陈锦石联合陈琳（陈锦石之女）、陆亚行（陈锦石之配偶）作为一致行动人共持有中南集团 62.78%，因此陈锦石为中南房地产的实际控制人。

1、基本情况

名 称：中南控股集团有限公司

住 所：海门市常乐镇

法定代表人：陈锦石

企业类型：有限责任公司

经营范围：土建、建筑安装、装饰装潢；建材批发零售；对制造业、房地产业、建筑业、批发零售业、服务业、交通运输业进行投资。（凭资质经营）

注册资本：10200 万元人民币

实收资本：10200 万元人民币

营业期限：1996 年 12 月 1 日至 2016 年 11 月 30 日

企业法人营业执照注册号码：320684000140129

2、股权结构

股东名称	出资额（万元）	持股比例（%）
陈锦石	5,647.842	55.37
陈琳（陈锦石之女）	554.166	5.43
陆亚行（陈锦石之配偶）	202.46	1.98
施建华等 47 人	3,795.532	37.22
合计	10,200	100.00

3、关联企业及其主营业务情况

中南集团除投资控股中南房地产外，还投资控股北京城建地铁地基市政工程有限公司、金丰环球装饰工程（天津）有限公司、南通中南亿高动力机械设备有限公司、上海联图科技有限公司、南通泓锦服饰有限公司、南通中南体育会展中心建设发展有限公司、南通中南建工装饰装璜有限公司等公司。

北京城建地铁地基市政工程有限公司主要从事地铁盾构及市政工程施工，经营范围包括施工总承包、专业承包、普通货物运输、投资管理、信息咨询；机械设备租赁、销售建筑材料、金属材料、机械电器设备；仓储服务；劳务服务。

金丰环球装饰工程（天津）有限公司主营业务为室内外装饰工程的设计、施工、电梯、空调、音响及监控防盗系统的安装、铝合金门窗、塑钢门窗的设计、制造、安装；建筑幕墙工程的设计、施工。

南通中南亿高动力机械设备有限公司主营业务为生产及销售柴油机、柴油发电机组、以内燃机为动力的各种机组、部件、配件及其他机械产品。

上海联图科技有限公司主营业务为保健品、诊断试剂及计算机专业技术领域内的四技服务、建材、金属材料、电线电缆、化工产品（不含危险品）的销售，食品销售管理（非实物方式）。

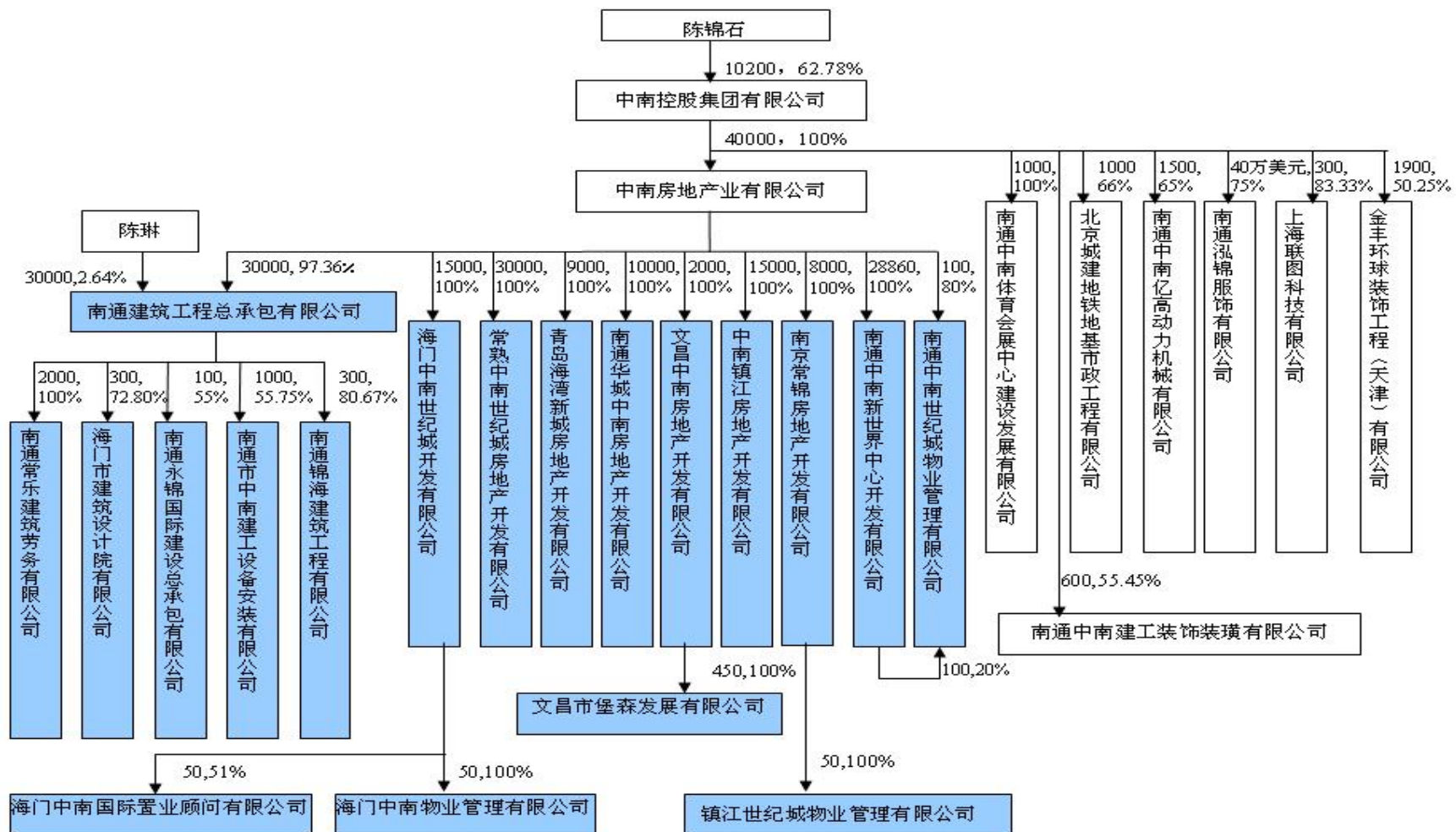
南通泓锦服饰有限公司主营业务为生产销售各类服装。

南通中南体育会展中心建设发展有限公司主营业务为对南通体育会展中心及其配套设施进行日常维护和管理，自有房屋的出租、销售，物业管理。

南通中南建工装饰装璜有限公司主营业务为室外装璜（凭资质证经营）；室内装璜（服务）。

实际控制人陈锦石除投资中南集团及中南集团下属企业外，并未投资其他公司。

（七）股权结构及控制关系



(八) 按产业类别划分的下属企业名目

序号	企业名称	股东构成	法定代表人	成立日期	注册资本 (万元)	注册地
房地产开发企业						
1	南通中南新世界中心开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2005 年 4 月 27 日	28860	南通市桃园路 8 号
2	常熟中南世纪城房地产开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2007 年 11 月 7 日	30000	常熟市枫林路 27 号 AB 座
3	青岛海湾新城房地产开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2005 年 12 月 19 日	9000	青岛市经济技术开发区井冈山路东侧, 珠江路南侧中南海湾新城售楼处
4	海门中南世纪城开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2001 年 5 月 16 日	15000	海门市常乐镇
5	文昌中南房地产开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2004 年 6 月 11 日	2000	文昌市清澜高隆湾沿海地段(旅游大道西侧)
6	中南镇江房地产开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2006 年 8 月 28 日	15000	镇江市钓鱼巷 19 号 4 楼西
7	南京常锦房地产开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2002 年 7 月 2 日	8000	南京市玄武区孝陵卫街道罗汉巷 119 号
8	南通华城中南房地产开发有限公司	中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	2007 年 6 月 15 日	10000	南通开发区上海路 3 号写字楼 120 室
物业公司						
9	南通中南世纪城物业管理有限公司	中南房地产业有限公司 80% 南通中南新世界中心开发有限公司 20%	陈锦石	2005 年 9 月 2 日	100	南通市桃园路 8 号中南世纪城内
10	海门中南物业管理有限公司	海门中南世纪城开发有限公司 100%	陈锦石	2007 年 5 月 11 日	50	海门市浦江路东人民路北
11	镇江世纪城物业管理有限公司	南京常锦房地产开发有限公司 100%	施建华	2007 年 5 月 29 日	50	镇江市东吴路 120 号
建筑施工相关企业						

12	南通建筑工程总承包有限公司	中南房地产业有限公司 97.36%；陈琳 2.64%	陈锦石	2001 年 10 月 8 日	30000	海门市常乐镇
13	南通常乐建筑劳务有限公司	南通建筑工程总承包有限公司 100%	沈国章	2002 年 7 月 9 日	2000	海门市常乐镇南首
14	海门市建筑设计院有限公司	南通建筑工程总承包有限公司 72.80% 南通建筑工程总承包有限公司工会 27.20%	智刚	1979 年 8 月 1 日	300	海门市海门镇育才路 135 号
15	南通永锦国际建设总承包有限公司	南通建筑工程总承包有限公司 55% 马俊才等 5 位自然人 45%	沈国章	2006 年 4 月 20 日	100	海门市常乐镇北首
16	南通市中南建工设备安装有限公司	南通建筑工程总承包有限公司 55.75%；陆亚行等 31 位自然人 44.75%	陈锦石	2003 年 12 月 16 日	1000	海门市常乐镇北首
17	南通锦海建筑工程有限公司	南通建筑工程总承包有限公司 80.67%；陆亚行等 5 位自然人 19.33%	陈锦石	2004 年 6 月 1 日	300	海门市常乐镇常乐大厦
其他企业						
18	文昌市堡森发展有限公司	文昌市中南房地产业有限公司 100%	陈锦石	1998 年 6 月 8 日	450	文昌市清澜高隆湾
19	海门中南国际置业顾问有限公司	海门中南世纪城开发有限公司 51%；陈琳 49%	陈锦石	2007 年 6 月 12 日	50	海门市开发区浦江路东人民路北

二、陈琳

陈琳为中南房地产实际控制人陈锦石之女，为本次向特定对象发行股份的交易对方之一。

姓名：陈琳（目前陈琳拟更名为陈昱含，正在办理姓名变更手续）

曾用名：陈昱伊

性别：女

国籍：中国

身份证号码：320684198510020046

住所：江苏省海门市海门镇通源新村 808 幢 602 室。

通讯地址：江苏省海门市海门镇通源新村 808 幢 602 室。

通讯方式：0513-82731888

是否取得其他国家或者地区居住权：否

最近三年任职情况：2004 年起至今担任南通泓锦服饰有限公司法定代表人，与任职单位无产权关系

控制的核心企业和关联企业：无

法律顾问君合律师事务所认为，陈琳具备完全的民事权利能力和民事行为能力，具有参与本项目的主体资格。

三、交易对方与上市公司之间是否存在关联关系的说明

在东北特钢和中南房地产签署《股份转让协议》之前，交易对方中南房地产、陈琳与大连金牛不存在关联关系，在签署《股份转让协议》之后，中南房地产为大连金牛的潜在控股股东，同时，陈琳为大连金牛潜在实际控制人陈锦石之女。

四、交易对方向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况

在本次交易之前，中南房地产及陈琳不向上市公司推荐董事或者高级管理人员。在本次交易之后，根据公司与东北特钢、中南房地产、陈琳签署的《补充协议》，中南房地产及陈琳向上市公司推荐董事或者高级管理人员的情况如下：

东北特钢应促使大连金牛提名的现任董事在重组交割日次日起的五个工作日内向

大连金牛提出辞职，并且东北特钢应在重组交割日次日起的五个工作日内促成大连金牛召开董事会会议并保证大连金牛董事会审议通过以下事项：a) 促使并且同意现任由东北特钢委派的董事辞职；b) 提名中南房地产及/或陈琳推荐的、具有任职资格的人员为大连金牛的继任董事候选人；c) 同意于重组交割日次日起的二十日内在大连市召开大连金牛的股东大会（以下简称“第一次股东大会”）对董事及监事改组事项进行讨论。

东北特钢应促使大连金牛提名的现任监事在重组交割日次日起的五个工作日内向大连金牛提出辞职，并且东北特钢应在重组交割日次日起的五个工作日内促成大连金牛在大连市召开监事会会议，并保证大连金牛监事会审议通过以下事项：同意现任监事辞职，并提名中南房地产及/或陈琳推荐的、具有任职资格的人员为大连金牛的继任监事候选人。

东北特钢保证在第一次股东大会上运用其所拥有的所有投票权投票赞成同意现任董事辞职并选举中南房地产及/或陈琳推荐的董事候选人当选为大连金牛的董事及同意现任监事辞职并选举中南房地产及/或陈琳提名的监事候选人当选为大连金牛的监事。

在大连金牛董事会和监事会按上述规定完成改组的同时，将继续根据公司业务经营的需要对高级管理人员进行调整。

五、交易对方及其主要管理人员最近五年内受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁情况

截至本报告书出具日，中南房地产及其主要管理人员最近五年内未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁；陈琳最近五年内亦未受过行政处罚（与证券市场明显无关的除外）、刑事处罚、或者涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

第四节 本次交易标的资产情况

一、置出资产

（一）置出资产基本情况

本公司拟将交割日的本公司全部资产及负债出售给东北特钢。出售价格以截至 2007 年 12 月 31 日置出资产的评估值为基础由双方协商确定。

根据辽宁元正于 2008 年 4 月 18 日出具的大连金牛股份有限公司拟转让其整体资产项目《资产评估报告书》（元正评报字【2008】第 26 号），截至 2007 年 12 月 31 日，拟置出总资产账面值 367,885.39 万元，调整后账面价值 367,885.39 万元，评估值 363,880.33 万元，评估增值额-4,005.06 万元，评估增值率-1.09%；拟置出的负债账面值 251,845.25 万元，调整后账面价值 251,845.25 万元，评估值 251,845.25 万元，评估增值率 0%；拟置出净资产账面值 116,040.14 万元，评估值 112,035.08 万元，评估增值额-4,005.06 万元，评估增值率-3.45%。

辽宁元正对大连金牛置出资产的评估方法为成本法。

本公司拟置出资产的评估结果见下表：（单位：万元）

项 目		帐面净值	调整后帐面净值	评估价值	增减值	增值率
		A	B	C	D=C-B	E=（C-B）
流动资产	1	159,877.84	159,877.84	159,877.84		
长期投资	2	630.00	630.00	630.00		
固定资产	3	205,872.08	205,872.08	201,867.02	-4,005.06	-1.95%
其中：在建工程	4	11,820.32	11,820.32	11,820.32		0.00%
建 筑 物	5	45,477.00	45,477.00	46,695.33	1,218.32	2.68%
设 备	6	121,566.62	121,566.62	116,343.23	-5,223.39	-4.30%
无形资产	7	432.33	432.33	432.33		0.00%
其中：土地使用权	8					
其它资产	9	1,073.14	1,073.14	1,073.14		
资产总计	10	367,885.39	367,885.39	363,880.33	-4,005.06	-1.09%
流动负债	11	251,775.25	251,775.25	251,775.25		0.00%
长期负债	12	70.00	70.00	70.00		0.00%

负债总计	13	251,845.25	251,845.25	251,845.25		0.00%
净 资 产	14	116,040.14	116,040.14	112,035.08	-4,005.06	-3.45%

上述评估结果已经辽宁省人民政府国有资产监督管理委员会备案并取得《国有资产评估项目备案表》，备案编号为：08 备 006。

以上述评估价值为基础，经双方协商确定本次置出资产作价为人民币 115,992.00 万元。

置出资产详细情况请见公司 2007 年年度报告。

（二）置出资产债务转移情况

1、大连金牛 2007 年 12 月 31 日负债情况

根据大连华连出具的华连内审字[2008]104 号《审计报告》，大连金牛 2007 年 12 月 31 日负债总额为 25.18 亿元，基本情况如下：

项 目	2007 年 12 月 31 日
流动负债：	
短期借款	1,484,659,800.00
应付票据	370,000,000.00
应付账款	475,683,991.36
预收款项	76,653,486.33
应付职工薪酬	2,984,579.35
应交税费	17,186,670.98
其他应付款	69,583,935.95
一年内到期的非流动负债	21,000,000.00
流动负债合计	2,517,752,463.97
非流动负债：	
其他非流动负债	700,000.00
非流动负债合计	700,000.00
负债合计	2,518,452,463.97

2、置出资产债务的处理

2008年7月4日，公司与东北特钢、中南房地产、陈琳签署了《关于大连金牛股份有限公司重大资产重组之债务处理协议》，对置出资产债务处理约定如下：

(1) 负债转让的同意

A) 东北特钢将负责承接大连金牛截至交割日已发生但尚未偿付的全部负债，为此，大连金牛将负责取得该等负债对应债权人的有效同意文件。

B) 交易各方确定，大连金牛于交割日未取得或未向中南房地产提交的有效的债权人同意文件所对应的负债金额的基准金额为人民币1.1亿元（以下简称“负债基准”）。各方同意，于交割日，无论按中期报告记载确定大连金牛的负债总额或于交割日当日实际的负债总额计，大连金牛未取得或未向中南房地产和陈琳提交的有效的债权人同意文件所对应的负债金额均不得超过负债基准。如果大连金牛未取得或未向中南房地产和陈琳提交的有效的债权人同意文件所对应的负债金额超过负债基准的，东北特钢有义务尽全力解决及控制负债金额并使之降低至负债基准以下。

在任何情况下，于交割日，一旦大连金牛未取得或未向中南房地产和陈琳提交的有效的债权人同意文件所对应负债金额超过人民币1.3亿元，中南房地产和陈琳有权单方面终止本次重大资产重组，且无需向大连金牛或东北特钢承担任何责任。

(2) 剩余负债的代偿

A) 东北特钢不可撤销地承诺，在交割日后将由其或其指定的第三方根据本款以下规定代大连金牛偿还大连金牛于交割日尚未能取得有效的债权人同意文件的负债（以下简称“剩余负债”）及其他未在《债务处理协议》附件一中披露过的或者未在根据本协议第5条规定披露的第三方向大连金牛主张债权。

B) 为确保东北特钢能切实有效的履行对剩余负债的处理和偿还的义务，东北特钢同意在交割日或之前在交易各方认可的银行以大连金牛名义开立一个监管账户（以下简称“监管账户”），并在交割日或之前向监管账户存入相当于剩余负债30%的保证金，并且，除本条另有规定外，监管账户内保证金金额应始终维持不低于剩余负债的30%。在监管期限首两个月届满后，监管账户内保证金金额应变更为并始终维持不低于剩余负债的20%。在监管期限首六个月届满后，监管账户内保证金金额应变更为并始终维持不低于剩余负债的10%，直至监管期限届满时止。就剩余负债中超过负债基准部分（以下简称“超额负债”），东北特钢应当向监管账户内存入、并且除本条另有规定外

始终维持不低于该部分负债金额 50%的保证金（以下简称“超额负债保证金”），在监管期限首两个月届满后，超额负债保证金金额应变更为并始终维持不低于超额负债的 40%。在监管期限首六个月届满后，超额负债保证金金额应变更为并始终维持不低于超额负债的 30%，直至监管期限届满时止。监管期限至交割日起两年届满。

监管账户将由大连金牛、东北特钢、中南房地产和银行共同监管。在东北特钢未按前款规定履行剩余负债的处理和支付义务并给大连金牛造成损失，大连金牛可以以监管账户中的资金向有关债权人进行偿还，并且经东北特钢与中南房地产根据诚信原则确认后，补偿大连金牛、中南房地产以及中南房地产所受的损失以及用于支付由于处理与剩余负债偿还相关的费用和开支。

（3）担保债务的处理

A) 大连金牛将负责取得或有负债对应担保权人的有效同意文件。

B) 东北特钢不可撤销地承诺，交割日后若有关担保权人向大连金牛主张优先受偿权，无论大连金牛是否已经支付，东北特钢或其指定的第三方应根据大连金牛的指示无条件地直接向担保人偿付该等款项或者向大连金牛偿还相应的款项。

（4）行政处罚及纠纷

A) 东北特钢不可撤销地承诺，若现有主管部门在交割日后因大连金牛在交割日前的事项而对大连金牛进行行政处罚，东北特钢应赔偿大连金牛由此而受到的损失。

B) 大连金牛应于交割日前，向中南房地产披露其于交割日仍未解决的诉讼、仲裁并提供相关文件。东北特钢不可撤销地承诺，若大连金牛于交割日后因任何交割日前未决诉讼、仲裁或由交割日前事项而引起的诉讼、仲裁而受到的任何损失，东北特钢应负责全额赔偿。

本次重大资产重组的法律顾问君合事务所认为，有关交易方已对大连金牛债务处理进行了明确的安排，该等安排合法有效，其实施不存在法律障碍。

3、公司是否存在偿债风险和其他或有风险

根据上述债务处理的约定，本次交易完成后，公司将不存在偿债风险和其他或有风险。

二、置入资产

本次向特定对象发行股份不涉及募集资金，根据本公司与中南房地产及陈琳签署

的《认购协议》约定,本公司本次拟购买的资产为中南房地产所持有的南通新世界 100% 股权、常熟中南 100%股权、青岛海湾 100%股权、海门中南 100%股权、文昌中南 100% 股权、中南镇江 100%股权、南京常锦 100%股权、南通华城 100%股权、南通物业 80% 股权、南通总承包 97.36%股权;陈琳所持有的南通总承包 2.64%股权。

(一) 南通新世界

1、基本情况

名 称:南通中南新世界中心开发有限公司

住 所:南通市桃园路 8 号

法定代表人:陈锦石

公司类型:有限公司(法人独资)

经营范围:房地产咨询、投资、开发、出租、销售及物业管理;建筑材料销售。

注册资本:28860 万元人民币

实收资本:28860 万元人民币

营业期限:2005 年 04 月 27 日至 2025 年 4 月 26 日

企业法人营业执照注册号:320300000099655

税务登记证号:通地税登字 320601773219100 号

2、历史沿革

2005 年 4 月 27 日,中南房地产与中南集团共同出资设立南通新世界,注册资本为 2000 万元,其中,中南集团以货币出资 1020 万元,占注册资本的 51%,中南房地产以货币出资 980 万元,占注册资本的 49%,该等出资已经江苏中瑞华会计师事务所有限公司验证并出具《验资报告》(苏瑞华会内验(2005)124 号)。南通新世界于 2005 年 4 月 27 日取得江苏省南通工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

2005 年 5 月 18 日,经南通新世界股东会决议通过,南通新世界增加注册资本 26860 万元,其中南通总承包以货币出资 2000 万元,中南集团以土地使用权增资 24860 万元。中南集团作为追加投资的南通市新区中央商务区 CR0504-A(E-02B)地块土地使用权已通过南通中央商务区挂牌取得,并由江苏省苏地房地产咨询评估有限责任公司于 2005 年 5 月 25 日出具了三份《土地估价报告》(苏通地估字第 2005-031、032、033

号)，根据土地估价报告评估作价 24860 万元。南通新江海联合会计师事务所于 2005 年 6 月 1 日出具的通新验〔2005〕042 号《验资报告》，确认截至验资报告日各股东的增资已经全部到位。并于 2005 年 7 月 8 日取得了新的《企业法人营业执照》。至此，南通新世界注册资本为 28860 万元，其中：中南集团出资 25880 万元，占注册资本的 89.67%；中南房地产出资 980 万元，占注册资本的 3.40%；南通总承包出资 2000 万元，占注册资本的 6.93%。

2007 年 7 月 5 日，南通总承包与中南房地产签定了《股权转让协议》，南通总承包将其持有的南通新世界 6.93%的股权全部转让给中南房地产。该次股权转让完成后，南通新世界股权结构变更为：中南集团出资 25880 万元，占注册资本的 89.67%；中南房地产出资 2980 万元，占注册资本的 10.33%。

2007 年 8 月 26 日，中南集团与中南房地产签定了《股权转让协议》，中南集团将其所持有的南通新世界 89.67%的股权全部转让给中南房地产。至此，南通新世界成为中南房地产 100%持股的全资子公司，注册资本 28860 万元。

3、主要业务发展情况

南通新世界的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为通 0120 的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按二级资质从事房地产开发经营业务。（此资质证书的有效期截至 2008 年 3 月 29 日，目前，南通新世界正在申请办理其所持《房地产企业资质证书》的有效期续展更新，根据江苏省建设厅 2008 年 6 月 18 日发布的《申请房地产开发企业资质公示 2008-39 号》，南通新世界的上述申请已获批准，其资质等级仍为贰级，续展后的证书有效期为三年）

截至本报告书出具之日，南通新世界已经取得了《国有土地使用证》18 份，具体情况如下：

序号	土地证号	坐落	用途	面积 (平方米)	取得方式
1	苏通国用(2007)字第 0110013 号	南通市新区中央商务区 CR0504-C(一期地块)	商业、其他商服、住宅用地	25,495.00	出让
2	苏通国用(2006)字第 0110025 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(B-03B 地块)	商业、其他商服、住宅用地	18,011.02	出让
3	苏通国用(2006)字第 0110026 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(B-04 地块)	商业、其他商服、住宅用地	22,100.35	出让
4	苏通国用(2006)字第 0110027 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(D-02 地块)	商业、其他商服、住宅用地	20,122.54	出让

5	苏通国用(2006)字第 0110028 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(D-03 地块)	商业、其他商服、住宅用地	26,816.02	出让
6	苏通国用(2007)字第 0110011 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(E-01B 地块)	商业、其他商服、住宅用地	33,060.92	出让
7	苏通国用(2006)第 0110041 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(E-01A 地块)	商业、其他商服、住宅用地	24,040.00	出让
8	苏通国用(2006)字第 0110007 号	南通市体育会展中心 CR0504-B 地块	商业、其他商服	9,000.00	出让
9	苏通国用(2006)字第 0110032 号	南通市体育会展中心 CR0504-B 地块	商业、其他商服	30,000.00	出让
10	苏通国用(2006)字第 0110014 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(B-03A)	商业、其他商服、住宅用地	10,000.00	出让
11	苏通国用(2006)字第 0110024 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(B-02A 地块)	商业、其他商服、住宅用地	20,136.78	出让
12	苏通国用(2007)字第 0110039 号	南通市新区中央商务区 CR0504-C(二期地块)	商业、其他商服、住宅用地	25,411.00	出让
13	苏通国用(2005)字第 0110040 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(D-04) 地块	商业、其他商服、住宅用地	23,305.31	出让
14	苏通国用(2005)0110034 号	南通市体育会展中心 CR0504-B 地块	商业、其他商服	21,000.00	出让
15	苏通国用(2006)字第 0110002 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(B-01A 地块)	商业、其他商服、住宅用地	11,150.00	出让
16	苏通国用(2005)0110031 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(E-02 地块)	商业、其他商服、住宅用地	47,463.50	出让
17	苏通国用(2005)0110044 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(E-03B 地块)	商业、其他商服、住宅用地	20,136.78	出让
18	苏通国用(2005)0110051 号	南通市新区中央商务区 CR0504-A(E-03A 地块)	商业、其他商服、住宅用地	20,049.44	出让
取得土地证的土地面积合计				407,298.66	
已签订土地使用权出让合同但未取得土地证的土地面积合计				989,628.34	
已签订土地使用权出让合同的土地面积合计				1,396,927.00	

目前，南通新世界已完工的项目包括：“D-02”项目（22#，23#，24#号楼）已完工正在办理竣工决算，“D-03”项目（18#，19#，20#号楼）已完工正在办理竣工决算，“D-04”项目（14#，15#，17#号楼）已完工正在办理竣工决算，“E01”项目（9#，10#，11#，12#号楼）已完工正在办理竣工决算，“E02，E03”项目（1#，2#，3#，4#，5#，6#，7#，8#号楼）已竣工决算，南通体育会展中心项目已竣工决算。正在开发的项目包括：“B02，B03”项目，“C-02”项目，“D-01”项目（国际会议中心项目），“CR0504-C”项目。

① “D-02”项目（22#，23#，24#号楼）

根据南通市发展和改革委员会于 2006 年 6 月 27 日出具的编号为通发改投资（2006）284 号《市发改委关于核准中南新世界中心开发有限公司中央商务区 D-02 地

块住宅商办项目的通知》，同意南通中南新世界中心开发有限公司开发建设 CR0504 地块中的 D-02。该项目总建筑面积 64000 平方米，其中住宅 30000 平方米，商业用房 6000 平方米，办公用房 26850 平方米，会所 1150 平方米。项目总投资 20000 元。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2006）字第 0110027 号
建设用地规划许可证	规土许 20060059 号
建设工程规划许可证	NTF-20070014 号
	NTF-20070015 号
建筑工程施工许可证	3206002007073100005A
	3206002007032800001A
商品房预售许可证	通房预售证第[2007]035 号
	通房预售证第[2006]056 号

② “D-03” 项目（18#，19#，20#号楼）

根据南通市发展和改革委员会于 2006 年 6 月 2 日出具的编号为通发改投资（2006）248 号《市发改委关于核准南通中南新世界中心开发有限公司中央商务区 D-03 地块商办及住宅项目的通知》，同意南通中南新世界中心开发有限公司开发建设南通中央商务区 D-03 地块，新建商办及住宅项目。该项目总建筑面积 67000 平方米，其中商业、办公用房 36000 平方米，住宅 31000 平方米。项目总投资 27000 万元。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2006）字第 0110028 号
建设用地规划许可证	规土许 20060058 号
建设工程规划许可证	NTF-20060139 号
建筑工程施工许可证	3206002006112400002A
	3206002006112400005A
商品房预售许可证	通房预售证第[2007]018 号
	通房预售证第[2006]074 号

③ “D-04” 项目（14#，15#，17#号楼）

根据南通市发展和改革委员会于 2006 年 5 月 25 日出具的编号为通发改投资（2006）237 号《市发改委关于核准南通市中南新世界中心开发有限公司中央商务区 D-04 地块商业办公项目的通知》，同意南通市中南新世界中心开发有限公司开发建设南通中央商务区 D-04 地块，新建商业办公项目。该项目总建筑面积 66782 平方米，总

投资 22680 万元。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2005）字第 0110040 号
建设用地规划许可证	规土许 20060026 号
建设工程规划许可证	NTF-20060106 号
建设工程施工许可证	3206002006091500001A
商品房预售许可证	通房预售证第[2006]048 号

④ “E01” 项目（9#，10#，11#，12#号楼）

根据南通市发展和改革委员会于 2005 年 5 月 23 日出具的编号为通发改投资（2005）77 号《市发改委关于中南控股集团有限公司开发建设南通中央商务区 E01 地块项目的核准通知》，《市发改委关于同意变更南通中央商务区项目开发主体的批复》（通发改投资[2005]180 号），同意南通中南新世界中心开发有限公司开发 CR0504 地块中的 E01 地块，项目总建筑面积 150000 平方米，总投资 42000 万元。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2006）字第 0110041 号
	苏通国用（2007）字第 0110011 号
建设用地规划许可证	规土许 20050041 号
建设工程规划许可证	NTF-20070025 号
	NTF-20060140 号
建设工程施工许可证	3206002006112400001A
	3206002007060600001A
商品房预售许可证	通房预售证第[2006]064 号
	通房预售证第[2007]047 号

⑤ “E02，E03” 项目（1#，2#，3#，4#，5#，6#，7#，8#号楼）

根据南通市发展和改革委员会于 2005 年 4 月 6 日出具的编号为通计固(2005)121 号《市计委关于同意中南控股集团有限公司开发建设南通中央商务区 E02，E03 地块项目的批复》，《市发改委关于同意变更南通中央商务区项目开发主体的批复》（通发改投资[2005]180 号），同意南通中南新世界中心开发有限公司开发建设 CR0504 地块中的 E02，E03 地块。该项目总建筑面积 215850 平方米，其中 E02 地块建筑面积 109850 平方米（住宅建筑面积 100650 平方米，公建配套建筑面积 9200 平方米）；E03 地块建筑面积 106000 平方米（商业用房建筑面积 12000 平方米，住宅建筑面积 52000 平方米，

居住配套用房 2000 平方米，公寓式办公建筑面积 40000 平方米)。项目总投资 82000 万元。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2005）字第 0110031 号
	苏通国用（2005）字第 0110044 号
	苏通国用（2005）字第 0110051 号
建设用地规划许可证	规土许 20050041 号
建设工程规划许可证	建字 20070022 号
	建字 20070074 号
	建字 20070107 号
建筑工程施工许可证	通建施许（2005）083 号
商品房预售许可证	通房预售证第[2005]070 号
	通房预售证第[2006]011 号
	通房预售证第[2005]048 号
	通房预售证第[2007]022 号

⑥南通体育会展中心项目

根据《市发改委关于同意变更南通体育会展中心项目建设主体的核准通知》（通计固[2005]121 号），同意南通中南新世界中心开发有限公司开发南通体育会展中心项目。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2005）字第 0110032 号
	苏通国用（2005）字第 0110034 号
	苏通国用（2006）字第 0110007 号
建设用地规划许可证	规土许 20040028 号
建设工程规划许可证	建字 20060009 号
	建字 20040078 号
建筑工程施工许可证	通建施许（2004）185 号
商品房预售许可证	通房预售证第[2006]012 号

⑦“B02，B03”项目

根据南通市发展和改革委员会于 2007 年 6 月 7 日出具的编号为通发改投资(2007)365 号《市发改委关于中央商务区 B02，B03 地块项目的核准通知》，同意南通中南新世界中心开发有限公司对通过挂牌方式取得的 CR0504 地块中的 B02，B03 地块进行开

发，建设商品房项目。项目总建筑面积为 132997 平方米，总投资为 23300 万元。该项目于 2007 年 6 月开工，预计于 2009 年 6 月完工。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2006）字第 0110024 号
	苏通国用（2006）字第 0110025 号
	苏通国用（2006）字第 0110014 号
建设用地规划许可证	规土许 20070037 号
建设工程规划许可证	NTF-20070099 号
建筑工程施工许可证	3206002008012900002A

⑧ “C-02” 项目

根据南通市发展和改革委员会于 2006 年 3 月 8 日出具的编号为通发改投资（2006）96 号《市发改委关于同意中南控股集团有限公司建设南通中央商务区 C-02 地块项目的核准通知》，《市发改委关于同意变更南通中央商务区项目开发主体的批复》（通发改投资[2005]180 号），同意南通中南新世界中心开发有限公司开发 CR0504 地块中的 C-02 地块。该项目为中央景观工程，总投资 550 万元。与开发有关的证件正在陆续办理中。

⑨ “D-01” 项目（国际会议中心项目）

根据南通市发展和改革委员会于 2007 年 8 月 7 日出具的编号为通发改投资（2007）520 号《市发改委关于南通国际会议中心（暂定名）调整投资主体的核准通知》，同意南通中南新世界中心开发有限公司独立建设 CR0504 地块中的 D-01 地块，总建筑面积为 106993 平方米，总投资 65000 万元。与开发有关的证件正在陆续办理中。

⑩ “CR0504-C” 项目

根据南通市发展和改革委员会于 2007 年 4 月 29 日出具的编号为通发改投资（2007）282 号《市发改委关于中央商务区 CR0504-C 地块项目的核准通知》，同意南通中南新世界中心开发有限公司开发建设 CR0504 地块中的 CR0504-C 地块（体育会展中心东侧）。该项目总建筑面积 99980 平方米，其中住宅 93120 平方米。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	苏通国用（2007）字第 0110013 号
	苏通国用（2007）字第 0110039 号
建设用地规划许可证	规土许 20070038 号

建设工程规划许可证	NTF-20070097 号
	NTF-20070061 号
建设工程施工许可证	3206002007092900001A
	3206002008012900001A
商品房预售许可证	通房预售证第[2007]081 号

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》(中和正信审字(2008)第 1—280 号), 南通新世界近两年的主要财务数据如下:

①资产负债表主要数据 (单位: 元)

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	4, 195, 990, 005. 13	3, 251, 195, 237. 62
负债合计	3, 563, 119, 350. 40	2, 855, 395, 678. 64
归属于母公司所有者权益	632, 870, 654. 73	395, 799, 558. 98
少数股东权益	—	—
股东权益合计	632, 870, 654. 73	395, 799, 558. 98

②利润表主要数据 (单位: 元)

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	1, 147, 207, 372. 28	667, 252, 337. 00
营业利润	359, 163, 474. 13	171, 273, 070. 15
利润总额	359, 163, 474. 13	171, 273, 070. 15
净利润	237, 071, 095. 75	112, 135, 466. 46
其中: 归属于母公司的利润	237, 071, 095. 75	112, 135, 466. 46
少数股东损益	—	—

③现金流量表主要数据 (单位: 元)

项 目	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	212, 162, 515. 33	—
投资活动产生的现金流量净额	-51, 343, 450. 00	—
筹资活动产生的现金流量净额	-40, 684, 948. 17	—
汇率变动对现金的影响		—
现金及现金等价物净增加额	120, 134, 117. 16	—
现金及现金等价物净增加额	120, 134, 117. 16	—

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对南通新世界截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，南通新世界纳入评估范围内的净资产帐面价值为 632,870,654.73 元，调整后的账面价值为 632,870,654.73 元，评估价值为 1,570,254,325.99 元，评估增值为 937,383,671.26 元，增值率为 148.12%。南通新世界各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率 %
1	一、流动资产合计	3,282,741,586.64	3,282,741,586.64	4,219,457,062.61	936,715,475.97	28.53
2	货币资金	169,286,032.79	169,286,032.79	169,286,032.79	—	0.00
3	预付账款	62,875,923.57	62,875,923.57	65,752,316.50	2,876,392.93	4.57
4	其它应收款	1,889,882,080.17	1,889,882,080.17	1,923,398,404.34	33,516,324.17	1.77
5	存货	1,160,697,550.11	1,160,697,550.11	2,061,020,308.98	900,322,758.87	77.57
6	二、非流动资产合计	913,248,418.49	913,248,418.49	913,916,613.78	668,195.29	0.07
7	长期股权投资	200,000.00	200,000.00	840,106.40	640,106.40	320.05
8	固定资产	772,715,715.42	772,715,715.42	772,743,804.31	28,088.89	0.00
9	长期待摊费用	137,050,056.69	137,050,056.69	137,050,056.69	—	0.00
10	递延所得税资产	3,282,646.38	3,282,646.38	3,282,646.38	—	0.00
11	三、资产总计	4,195,990,005.13	4,195,990,005.13	5,133,373,676.39	937,383,671.26	22.34
12	四、流动负债合计	3,102,239,350.40	3,102,239,350.40	3,102,239,350.40	—	0.00
13	应付账款	99,714,780.77	99,714,780.77	99,714,780.77	—	0.00
14	预收账款	1,489,930,335.81	1,489,930,335.81	1,489,930,335.81	—	0.00
15	应付职工薪酬	1,695,725.75	1,695,725.75	1,695,725.75	—	0.00
16	应交税费	292,517,071.66	292,517,071.66	292,517,071.66	—	0.00
17	其他应付款	1,204,341,841.22	1,204,341,841.22	1,204,341,841.22	—	0.00
18	其他流动负债	14,039,595.19	14,039,595.19	14,039,595.19	—	0.00

19	五、非流动 负债合计	460,880,000.00	460,880,000.00	460,880,000.00	—	0.00
20	长期借款	460,880,000.00	460,880,000.00	460,880,000.00	—	0.00
21	六、负债合 计	3,563,119,350.40	3,563,119,350.40	3,563,119,350.40	—	0.00
22	七、净资产	632,870,654.73	632,870,654.73	1,570,254,325.99	937,383,671.26	148.12

南通新世界净资产评估值与调整后账面值相比增值 937,383,671.26 元,净资产增值率为 148.12%。主要增值原因如下:

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 936,715,475.97 元,增值率 28.53%。其中,存货增值 900,322,758.87 元,增值率 77.57%,存货账面值是按照实际成本计价,主要原因为开发成本中的在建工程项目基准日价格水平上升并高于企业账面成本,以及未开发土地地价上升所致。

长期投资评估增值 640,106.40 元,增值率 320.05%,主要是因为长期投资单位中南世纪城物业管理有限公司净资产评估增值导致的股权价值增值结果。

6、子公司情况

无

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日,南通新世界对外担保(指对置入资产以外单位的担保)情况如下:

序号	抵押人	抵押权人(贷款人)	借款人	抵押物	抵押金额(万元)
1	南通新世界	农业银行南通分行	南通诚达贸易发展有限公司	苏通(2005)0110034 号	5000

该抵押担保事项在 2008 年 4 月 4 日解除抵押登记。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日,南通新世界的主要负债情况如下:

项目	2007 年 12 月 31 日
应付账款	99,714,780.77
预收款项	1,489,930,335.81
应付职工薪酬	1,695,725.75

应交税费	292,517,071.66
其他应付款	1,204,341,841.22
其他流动负债	14,039,595.19
长期借款	460,880,000.00
负债合计	3,563,119,350.40

（二）常熟中南

1、基本情况

名称：常熟中南世纪城房地产开发有限公司

住所：常熟市枫林路 27 号 AB 座

法定代表人：陈锦石

公司类型：有限公司（法人独资）

经营范围：房地产开发、经营，物业管理，房地产销售，自有房屋租赁，房地产信息咨询。

注册资本：30000 万元人民币

实收资本：30000 万元人民币

经营期限：2007 年 11 月 07 日至

企业法人营业执照注册号：320581000110721

税务登记证号：苏税登字 320581668956379 号

2、历史沿革

2007 年 11 月 7 日，中南房地产出资组建了常熟中南，注册资本 30000 元。江苏新瑞会计师事务所于 2007 年 11 月 6 日出具的苏新会验字（2007）第 558 号《验资报告》，确认截至验资报告日股东认缴的出资额已经全部到位。

3、主要业务发展情况

常熟中南的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为苏州 KF05390 的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》，按二级标准从事房地产开发经营业务。

截至本报告书出具日，常熟中南已经取得了常国用(2007)第 002622 号、常国用(2007)第 002623 号、常国用(2007)第 002624 号、常国用(2007)第 002625 号、常国用

(2007)第 002626 号、常国用(2007)第 002627 号及常国用(2007)第 002628 号《国有土地使用证》，具体情况如下：

序号	土地证号	坐落	用途	面积 (平方米)	取得 方式
1	常国用(2007)第 002622 号	新世纪大道以西，青墩塘以北，泰山路以东，常浒路以南	住宅	27,631.00	出让
2	常国用(2007)第 002623 号	新世纪大道以西，青墩塘以北，泰山路以东，常浒路以南	住宅	39,957.00	出让
3	常国用(2007)第 002624 号	新世纪大道以西，青墩塘以北，泰山路以东，常浒路以南	住宅	33,103.00	出让
4	常国用(2007)第 002625 号	新世纪大道以西，青墩塘以北，泰山路以东，常浒路以南	住宅	31,563.00	出让
5	常国用(2007)第 002626 号	新世纪大道以西，青墩塘以北，泰山路以东，常浒路以南	住宅	16,845.00	出让
6	常国用(2007)第 002627 号	新世纪大道以西，青墩塘以北，泰山路以东，常浒路以南	住宅	15,130.00	出让
7	常国用(2007)第 002628 号	新世纪大道以西，青墩塘以北，泰山路以东，常浒路以南	住宅	12,787.00	出让
取得土地证的土地面积合计				177,016.00	
已签订土地使用权出让合同但未取得土地证的土地面积合计				413,039.00	
已签订土地使用权出让合同的土地面积合计				590,055.00	

常熟中南正在开发的项目为“中南世纪城（暂名）商住用房项目”

根据常熟市发展和改革委员会于 2007 年 12 月 17 日出具的常发改核[2007]117 号《关于常熟市 2007A-G040 地块新建“中南世纪城”（暂名）商住用房项目的核准决定》，同意常熟中南在常熟市 2007A-G040 地块（新世纪大道以西，泰山路以东、常浒河以南、青墩塘以北）新建商业和住宅用房 997544 平方米（商业用房 112141 平方米，住宅用房 871582 平方米，公建配套 13821 平方米，另有地下建筑 314409 平方米）及相应的道路、场地、绿化等配套设施；该项目占地面积 590055 平方米；项目总投资 180000 万元。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	常国用(2007)第 002622 号
	常国用(2007)第 002623 号
	常国用(2007)第 002624 号
	常国用(2007)第 002625 号
	常国用(2007)第 002626 号
	常国用(2007)第 002627 号
	常国用(2007)第 002628 号
建设用地规划许可证	常规用地 20070075
建设工程规划许可证	常规总 20080017 号

	常规总 20080057 号
建设工程施工许可证	320581200703070119
	320581200803270201

4、近一年的财务状况

常熟中南系 2007 年 11 月成立，根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字（2008）第 1—283 号），常熟中南近一年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日
资产总计	1,051,659,702.59
负债合计	751,807,155.18
归属于母公司所有者权益	299,852,547.41
少数股东权益	—
股东权益合计	299,852,547.41

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度
营业收入	—
营业利润	-197,203.45
利润总额	-196,603.45
减：所得税费用	-49,150.86
净利润	-147,452.59
其中：归属于母公司的利润	-147,452.59
少数股东损益	—

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度
经营活动产生的现金流量净额	-289,455,575.33
投资活动产生的现金流量净额	-213,608.00
筹资活动产生的现金流量净额	300,000,000.00
汇率变动对现金的影响	—
现金及现金等价物净增加额	10,330,816.67

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华

财务主要采用资产基础法（评估方法）对常熟中南截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，常熟中南纳入评估范围内的净资产帐面价值为 299,852,547.41 元，调整后的账面价值为 299,852,547.41 元，评估价值为 872,207,458.68 元，评估增值为 572,354,911.27 元，增值率为 190.88。常熟中南各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率 %
1	一、流动资产合计	1,051,396,943.73	1,051,396,943.73	1,623,803,141.94	572,406,198.21	54.44
2	货币资金	10,330,816.67	10,330,816.67	10,330,816.67	-	0.00
3	预付账款	392,686.01	392,686.01	413,353.70	20,667.69	5.26
4	其它应收款	44,502.71	44,502.71	46,844.96	2,342.25	5.26
5	存货	1,040,522,805.01	1,040,522,805.01	1,612,905,993.28	572,383,188.27	55.01
6	待摊费用	106,133.33	106,133.33	106,133.33	-	0.00
7	二、非流动资产合计	262,758.86	262,758.86	211,471.92	-51,286.94	-19.52
8	固定资产	213,608.00	213,608.00	211,471.92	-2,136.08	-1.00
9	递延所得税资产	49,150.86	49,150.86	-	-49,150.86	-100.00
10	三、资产总计	1,051,659,702.59	1,051,659,702.59	1,624,014,613.86	572,354,911.27	54.42
11	四、流动负债合计	751,807,155.18	751,807,155.18	751,807,155.18	-	0.00
12	其他应付款	751,807,155.18	751,807,155.18	751,807,155.18	-	0.00
13	五、非流动负债合计	-	-	-	-	
14	六、负债合计	751,807,155.18	751,807,155.18	751,807,155.18	-	0.00
15	七、净资产	299,852,547.41	299,852,547.41	872,207,458.68	572,354,911.27	190.88

常熟中南净资产评估值与调整后账面值相比增值 572,354,911.27 元，净资产增值率为 190.88 %。主要增值原因如下：

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 572,406,198.21 元，增值率 54.44%。其中，存货增值 572,383,188.27 元，增值率 55.01%，主要原因为开发成本中的在建工程项目基准日价格水平上升并高于企业账面成本，以及土地地价上升所致。其他应收款增值 2,342.25 元，增值率 5.26%；预付帐款增值 20,667.69 元，增值率 5.26%；增值主要是对往来款的回收情况进行了个别认定，对计提的坏帐准备评估为零造成。

固定资产评估净值与调整后账面净值相比减值 2,136.08 元，减值率 1%。主要原因近年来车辆价格逐年降低，故评估减值。

6、子公司情况

无

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，常熟中南无对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，常熟中南的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
其他应付款	751,807,155.18
负债合计	751,807,155.18

（三）青岛海湾

1、基本情况

名称：青岛海湾新城房地产开发有限公司

住所：青岛市经济技术开发区井冈山路东侧珠江路南侧中南海湾新城售楼处

法定代表人：陈锦石

公司类型：一人有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发、经营。（以上范围需经许可经营的，须凭许可证经营）

注册资本：9000 万元人民币

实收资本：9000 万元人民币

营业期限：2005 年 12 月 19 日至

企业法人营业执照注册号：370200018086468

税务登记证号：青地税字 370211783703385 号

2、历史沿革

青岛海湾由青岛中南置业有限公司在 2005 年分立而来。

2005 年 12 月 2 日，青岛中南置业有限公司以《公司分立协议》，确认青岛中南置业有限公司存续，并新成立青岛海湾。青岛海湾的注册资本 1000 万元，其中：中南集团出资 421.6 万元，占注册资本的 42.16%；中南房地产出资 235.6 万元，占注册资本的 23.56%；陆亚英等 30 位自然人出资 342.8 万元，占注册资本的 34.28%。2005 年 12 月 12 日，青岛振青会计师事务所有限公司出具的青振会内验字(2005)第 06-005 号《验资报告》，确认截至验资报告日，青岛海湾（筹）已收到全体股东缴纳的净资产 1000 万元。

2006 年 11 月 10 日，青岛海湾《股东会决议》，审议通过了股东赵鹏、袁松、倪祖新、戴锦辉将其所持有的青岛海湾的股权全部转让给陆亚英。至此，青岛海湾股权结构变更为：中南集团出资 421.55 万元，占注册资本的 42.16%；中南房地产出资 235.65 万元，占注册资本的 23.56%；陆亚英等 26 位自然人出资 342.8 万元，占注册资本的 34.28%。

2007 年 2 月 5 日，青岛海湾《股东会决议》，审议通过了中南房地产以货币对公司增资 8000 万元。增资完成后注册资本为 9000 万元，其中：中南房地产出资 8235.65 万元，占注册资本的 91.51%；中南集团出资 421.55 万元，占注册资本的 4.68%；陆亚英等 26 位自然人出资 342.8 万元，占注册资本的 3.81%。青岛仲勋有限责任会计师事务所于 2007 年 2 月 7 日出具的青勋所内验字（2007）第 02-008 号《验资报告》，确认截至验资报告日，中南房地产缴纳的新增注册资本 8000 万元已经全部到位。并于 2007 年 3 月 12 日取得新的《企业法人营业执照》。

2007 年 8 月 26 日，中南集团，陆亚英等 26 位自然人与中南房地产签定了《股权转让协议》，中南集团将其持有的青岛 4.68%的股权，陆亚英等 26 位自然人股东将其持有的青岛海湾 3.81%的股权全部转让给中南房地产。至此，青岛海湾成为中南房地产 100%持股的全资子公司。并于 2007 年 9 月 28 日取得新的《企业法人营业执照》。

3、主要业务发展情况

青岛海湾的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为 0261015 的《中

华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，从事房地产开发经营业务。

截至本报告书出具日，青岛海湾已经取得了黄国用(2006)第 263 号、黄国用(2006)第 264 号及黄国用(2006)第 265 号《国有土地使用证》，具体情况如下：

序号	土地证号	坐落	用途	面积 (平方米)	取得 方式
1	黄国用(2006)第 263 号	井冈山路东侧，珠江路南侧	居住、 商业	17,935.52	出让
2	黄国用(2006)第 264 号	井冈山路东侧，珠江路南侧	商业、 金融	14,310.16	出让
3	黄国用(2006)第 265 号	井冈山路东，珠江路南	居住、 商业	27,037.9	出让
取得土地证的土地面积合计				59,283.58	
已签订土地使用权出让合同但未取得土地证的土地面积合计				0.00	
已签订土地使用权出让合同的土地面积合计				59,283.58	

青岛海湾正在开发的项目为“中南·海湾新城”。

根据青岛经济技术开发区青岛市黄岛局发展和改革局于 2007 年 4 月 24 日出具的青开发改发[2007]60 号《青岛经济技术开发区发展和改革局关于中南·海湾新城项目备案的通知》，同意建设该项目，该项目位于井冈山路以东、珠江路以南，总建筑面积 173605.2 平方米，其中：地上建筑面积 124963 平方米，地下建筑面积 48642.2 平方米。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	黄国用(2006)第 263 号
	黄国用(2006)第 264 号
	黄国用(2006)第 265 号
建设用地规划许可证	青规黄用地字(2006)191 号
	青规黄用地字(2006)189 号
	青规黄用地字(2006)190 号
建设工程规划许可证	青规黄建管字(2007)21 号
建筑工程施工许可证	370211200707190101
	370211200709130101
	370211200706150101
	370211200705110101
商品房预售许可证	青房注字(青开)07 第 010 号
	青房注字(青开)07 第 018 号
	青房注字(青开)07 第 005 号

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—281 号），青岛海湾近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	666,526,137.59	115,539,217.14
负债合计	515,817,899.31	105,539,217.14
归属于母公司所有者权益	150,708,238.28	10,000,000.00
少数股东权益	—	—
股东权益合计	150,708,238.28	10,000,000.00
负债和股东权益总计	666,526,137.59	115,539,217.14

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	203,211,512.35	—
营业利润	91,017,500.56	—
利润总额	91,017,925.16	—
净利润	60,708,238.28	—
其中：归属于母公司的利润	60,708,238.28	—
少数股东损益	—	—

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-228,106,470.82	—
投资活动产生的现金流量净额	-43,720.00	—
筹资活动产生的现金流量净额	271,106,686.70	—
汇率变动对现金的影响	—	—
现金及现金等价物净增加额	42,956,495.88	—

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对青岛海湾截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营

价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，青岛海湾纳入评估范围内的净资产帐面价值为 150,708,238.28 元，调整后的账面价值为 150,708,238.28 元，评估价值为 545,552,180.35 元，评估增值为 394,843,942.07 元，增值率为 261.99%。青岛海湾各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率 %
1	一、流动资产合计	652,193,526.64	652,193,526.64	1,047,039,258.02	394,845,731.38	60.54
2	货币资金	42,956,495.88	42,956,495.88	42,956,495.88	-	0.00
3	预付账款	3,148,330.07	3,148,330.07	3,148,330.07	-	0.00
4	其它应收款	460,435,032.95	460,435,032.95	461,264,644.18	829,611.23	0.18
5	存货	145,653,667.74	145,653,667.74	539,669,787.89	394,016,120.15	270.52
6	二、非流动资产合计	14,332,610.95	14,332,610.95	14,330,821.64	-1,789.31	-0.01
7	固定资产	62,928.81	62,928.81	61,139.50	-1,789.31	-2.84
8	长期待摊费用	14,269,682.14	14,269,682.14	14,269,682.14	-	0.00
9	三、资产总计	666,526,137.59	666,526,137.59	1,061,370,079.66	394,843,942.07	59.24
10	四、流动负债合计	315,817,899.31	315,817,899.31	315,817,899.31	-	0.00
11	应付账款	5,428,673.80	5,428,673.80	5,428,673.80	-	0.00
12	预收账款	157,021,988.80	157,021,988.80	157,021,988.80	-	0.00
13	应交税费	52,956,419.16	52,956,419.16	52,956,419.16	-	0.00
14	其他应付款	100,410,817.55	100,410,817.55	100,410,817.55	-	0.00
15	五、非流动负债合计	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	-	0.00
16	长期借款	200,000,000.00	200,000,000.00	200,000,000.00	-	0.00
17	六、负债合计	515,817,899.31	515,817,899.31	515,817,899.31	-	0.00
18	七、净资产	150,708,238.28	150,708,238.28	545,552,180.35	394,843,942.07	261.99

青岛海湾净资产评估值与调整后账面值相比增值 394,843,942.07 元，净资产增值率为 261.99%。主要增值原因如下：

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 394,845,731.38 元，增值率 60.54 %。其中，存货增值 394,016,120.15 元，增值率 270.52 %，主要原因为开发成本中的在建工程项目基准日价格水平上升并高于企业账面成本，土地地价大幅上升所致。

固定资产评估净值与调整后账面净值相比增值 1,789.31 元，增值率-2.84 %。

6、子公司情况

无

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，青岛海湾无对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，青岛海湾的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
应付账款	5,428,673.80
预收款项	157,021,988.80
应交税费	52,956,419.16
其他应付款	100,410,817.55
长期借款	200,000,000.00
负债合计	515,817,899.31

（四）海门中南

1、基本情况

名 称：海门中南世纪城开发有限公司

住 所：海门市常乐镇

法定代表人：陈锦石

公司类型：有限公司（法人独资）

经营范围：房地产开发（按叁级资质开发范围承担开发业务）

注册资本：15000 万元人民币

实收资本：15000 万元人民币

营业期限：2001 年 05 月 16 日至 2011 年 05 月 15 日

企业法人营业执照注册号：320684000135687

税务登记证号：通地税海门字 32068472871601X 号

2、历史沿革

海门中南原名为南通市常乐建工集团房地产开发有限公司。

2001 年 05 月 16 日，江苏常乐建工集团有限公司、陈锦石等 14 位自然人共同出资组建了南通市常乐建工集团房地产开发有限公司，注册资本 800 万元，其中：江苏常乐建工集团有限公司以货币出资 500 万元，占注册资本的 62.5%；陈锦石等 14 位自然人以货币出资 300 万元，占注册资本的 37.5%。于 2001 年 4 月 16 日取得了江苏省南通工商行政管理局企业注册分局《企业名称预先核准通知书》。南通宏大会计师事务所有限公司于 2001 年 5 月 11 日出具的通宏会验（2001）字第 187 号《验资报告》，确认截至验资报告日各股东出资已经全部到位。

2002 年 1 月 9 日，江苏常乐建工集团有限公司与南通市中南建筑工程有限公司（后更名为中南控股集团有限公司，简称中南集团）签订了《股权转让协议书》，江苏常乐建工集团有限公司将其所持有南通市常乐建工集团房地产开发有限公司 450 万元出资额转让给南通市中南建筑工程有限公司。该股权转让完成后，南通市常乐建工集团房地产开发有限公司注册资本为 800 万元，其中：南通市中南建筑工程有限公司以货币出资 450 万元，占注册资本的 56.25%；江苏常乐建工集团有限公司以货币出资 50 万元，占注册资本的 6.25%；陈锦石等 14 位自然人以货币出资 300 万元，占注册资本 37.5%。南通宏大会计师事务所有限公司于 2002 年 1 月 17 日出具的通宏会验（2002）字第 21 号《验资报告》，确认截至验资报告日江苏常乐建工集团有限公司的减资，南通中南建筑工程有限公司的增资均已全部完成。并于 2002 年 1 月 28 日向南通市海门工商行政管理局提交了公司变更登记申请书，并于当日获得了备案批准。

2003 年 3 月 14 日，陈锦石与陆亚英于签定了《转股协议》，陈锦石将其所持有的江苏常乐建工集团房地产开发有限公司 25 万元出资额转让给陆亚英。并于 2003 年 3 月 15 日向南通市海门工商行政管理局提交了《公司变更登记申请书》，于 2003 年 3 月 20 日获得了备案批准。

2006 年 12 月 28 日，江苏常乐建工集团有限公司，陆亚英等 14 位自然人股东与中南集团签定了《股权转让协议》，江苏常乐建工集团有限公司将其所持有的 6.25% 的股权，计 50 万元的出资额全部转让给中南集团；陆亚英等 14 位自然人股东将其所持有的全部股份（37.5%），计 300 万元出资额全部转让给中南集团。

2007 年 1 月 10 日，中南集团以货币对江苏常乐建工集团房地产开发有限公司增资 2200 万元，中南房地产以货币对江苏常乐建工集团房地产开发有限公司增资 2000 万元；公司名称变更为海门中南。至此，海门中南的注册资本为 5000 万元，其中：中南集团以货币出资 3000 万元，占注册资本的 60%；中南房地产以货币出资 2000 万元，占注册资本的 40%。南通宏大联合会计师事务所于 2007 年 1 月 8 日出具的通宏会验字（2007）第 003 号《验资报告》，确认截至验资报告日，各股东的增资额已经全部到位。并于 2007 年 1 月 10 日取得了南通市海门工商行政管理局出具的（06840203）公司变更（2007）第 01100003 号《公司准予变更登记通知书》，公司注册号：3206842102160。

2007 年 4 月 9 日，中南房地产以货币对海门中南增资 1 亿元。增资完成后注册资本为 15000 万元，其中：中南集团以货币出资 3000 万元，占注册资本的 20%；中南房地产以货币出资 12000 万元，占注册资本的 80%。南通宏大联合会计师事务所于 2007 年 4 月 5 日出具的通宏会验字（2007）第 107 号《验资报告》，确认截至验资报告日，中南房地产的增资已经全部到位。并于 2007 年 4 月 9 日取得了变更后的企业法人营业执照。

2007 年 8 月 26 日，中南集团与中南房地产签定了《股权转让协议》，中南集团将其所持有的 20% 的股权，计 3000 万元的出资额全部转让给中南房地产。并于 2007 年 9 月 30 日取得了变更后的《企业法人营业执照》。至此，海门中南成为中南房地产 100% 控股的全资子公司，注册资本 15000 万元。

3、主要业务发展情况

海门中南的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为南通 KF00440 的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按二级标准从事房地产开发经营业务。

截至本报告书出具日，海门中南已经取得了海国用(2007)第 070047 号、海国用(2007)第 070048 号、海国用(2007)第 070049 号、海国用(2007)第 070050 号、海国用(2007)第 070137 号、海国用(2007)第 070163 号、海国用(2007)第 070171 号、海国用(2008)第 071026 号及海国用(2008)第 071027 号《国有土地使用证》，具体情况如下：

序号	土地证号	坐落	用途	面积 (平方米)	取得方式
1	海国用(2007)第 070047 号	海门市开发区浦江路东	城镇单一住宅用地	21,960.30	出让
2	海国用(2007)第 070048 号	海门市开发区浦江路东、人民路北	城镇单一住宅用地	27,063.70	出让
3	海国用(2007)第 070049 号	海门市开发区人民路北	城镇单一住宅用地	13,881.80	出让
4	海国用(2007)第 070050 号	海门市开发区人民路北浦江路东	城镇单一住宅用地	17,094.20	出让
5	海国用(2007)第 070137 号	海门镇瑞江路东、人民路北	城镇单一住宅用地	48,000.00	出让
6	海国用(2007)第 070163 号	海门镇丝绸路南侧	城镇单一住宅用地	19,000.00	出让
7	海国用(2007)第 070171 号	海门市开发区浦江路西	城镇单一住宅用地	20,000.00	出让
8	海国用(2008)第 071026 号	海门市开发区丝绸路南	住宅用地	30,351.00	出让
9	海国用(2008)第 071027 号	海门市开发区丝绸路南	住宅用地	54,251.00	出让
取得土地证的土地面积合计				251,602.00	
已签订土地使用权出让合同但未取得土地证的土地面积合计				171,409.00	
已签订土地使用权出让合同的土地面积合计				423,011.00	

海门中南正在开发的项目“海门中南世纪城一期（东小区）”和“海门中南世纪城二期工程（西小区）”。

根据海门市发展和改革委员会于2007年3月1日出具的海发核准[2007]013号《关于同意海门中南世纪城开发有限公司海门中南世纪城一期(东小区)项目核准的批复》，同意海门中南世纪城开发有限公司海门中南世纪城一期（东小区）项目的建设，该项目建筑面积252876平方米，其中居住建筑面积248376平方米，商业服务建筑面积4500平方米。本期项目用地面积13.75万平方米，地址位于浦江路东，人民路北。项目总投资2.5亿元人民币。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	海国用(2007)第 070047 号
	海国用(2007)第 070048 号
	海国用(2007)第 070049 号
	海国用(2007)第 070050 号

	海国用(2007)第 070163 号
建设用地规划许可证	2007014 号
建设工程规划许可证	2007077 号
	2007024 号
	2007095 号
	2007120 号
	2007125 号
建设工程施工许可证	3206842007081700002A
	3206842007043000001A
	3206842007100900001A
	3206842007111500003A
	3206842007112100001A
商品房预售许可证	海房销字第预 2007016 号
	海房销字第预 2007012 号
	海房销字第预 2007018 号
	海房销字第预 2007031 号

根据海门市发展和改革委员会于 2007 年 9 月 17 日出具的海发核准[2007]101 号《关于同意海门中南世纪城开发有限公司海门中南世纪城二期工程（西小区）项目核准的决定》，同意关于同意海门中南世纪城开发有限公司海门中南世纪城二期工程（西小区）项目的建设，该项目建筑面积 320107 平方米，用地面积 13.5873 公顷（135873 平方米），建设地点位于人民路北，瑞江路东。项目总投资 9.5 亿人民币。与开发有关的证件正在陆续办理中。

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—282 号），海门中南近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	938,283,488.62	8,004,925.39
负债合计	792,435,329.92	15,696.30
归属于母公司所有者权益	144,122,284.83	7,989,229.09
少数股东权益	1,725,873.87	-

股东权益合计	145,848,158.70	7,989,229.09
负债和股东权益总计	938,283,488.62	8,004,925.39

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	8,655,361.53	-
营业利润	-3,557,101.42	-16,075.99
利润总额	-3,557,101.42	-16,075.99
净利润	-4,386,070.39	-10,770.91
其中：归属于母公司的利润	-5,866,944.26	-10,770.91
少数股东损益	1,480,873.87	-

③流量表主要数据主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-215,867,876.85	-
投资活动产生的现金流量净额	-1,387,767.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	227,958,865.00	-
汇率变动对现金的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	10,703,221.15	-

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对海门中南截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，海门中南纳入评估范围内的净资产帐面价值为 142,580,967.13 元，调整后的账面价值为 142,580,967.13 元，评估价值为 285,293,197.96 元，评估增值为 142,712,230.83 元，增值率为 100.09%。海门中南各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	885,280,104.91	885,280,104.91	1,026,452,412.12	141,172,307.21	15.95
2	货币资金	9,158,934.26	9,158,934.26	9,158,934.26	-	0.00
3	预付账款	13,661,408.02	13,661,408.02	13,661,408.02	-	0.00
4	其它应收款	317,356,325.96	317,356,325.96	317,400,614.76	44,288.80	0.01
5	存货	545,103,436.67	545,103,436.67	686,231,455.08	141,128,018.41	25.89

6	二、非流动资产合计	45,875,277.85	45,875,277.85	47,415,201.47	1,539,923.62	3.36
7	长期股权投资	755,000.00	755,000.00	2,296,317.70	1,541,317.70	204.15
8	固定资产	603,486.12	603,486.12	602,092.04	-1,394.08	-0.23
9	长期待摊费用	42,186,738.58	42,186,738.58	42,186,738.58	-	0.00
10	递延所得税资产	2,330,053.15	2,330,053.15	2,330,053.15	-	0.00
11	三、资产总计	931,155,382.76	931,155,382.76	1,073,867,613.59	142,712,230.83	15.33
12	四、流动负债合计	700,574,415.63	700,574,415.63	700,574,415.63	-	0.00
13	应付账款	45,879,731.45	45,879,731.45	45,879,731.45	-	0.00
14	预收账款	360,570,989.90	360,570,989.90	360,570,989.90	-	0.00
15	应交税费	29,714,060.16	29,714,060.16	29,714,060.16	-	0.00
16	其他应付款	264,409,634.12	264,409,634.12	264,409,634.12	-	0.00
17	五、非流动负债合计	88,000,000.00	88,000,000.00	88,000,000.00	-	0.00
18	长期借款	88,000,000.00	88,000,000.00	88,000,000.00	-	0.00
19	六、负债合计	788,574,415.63	788,574,415.63	788,574,415.63	-	0.00
20	七、净资产	142,580,967.13	142,580,967.13	285,293,197.96	142,712,230.83	100.09

海门中南净资产评估值与调整后账面值相比增值 142,712,230.83 元,净资产增值率为 100.09%。主要增值原因如下:

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 141,172,307.21 元,增值率 15.95 %。主要为存货评估增值,存货增值 141,128,018.41 元,增值率 25.89 %,主要原因为开发成本中的在建工程项目基准日价格水平上升并高于企业账面成本,以及未开发土地地价上升所致。

固定资产评估净值与调整后账面净值相比减值 1,394.08 元,减值率 0.23%。

长期投资评估增值 1,541,317.70 元,增值率 204.15 %,主要是因为长期投资单位海门中南国际置业顾问有限公司净资产评估增值导致的股权价值增值结果。

6、子公司情况

①海门中南国际置业顾问有限公司

海门中南国际置业顾问有限公司为海门中南 51%持股的控股子公司。

(1)基本情况

名 称：海门中南国际置业顾问有限公司

住 所：海门市开发区浦江路东人民路北

法定代表人：陈锦石

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：房地产销售代理、营销策划及其他房地产信息咨询。（经营范围涉及许可经营的，凭许可证经营）

注册资本：50 万元人民币

实收资本：50 万元人民币

营业期限：2007 年 06 月 12 日至 2057 年 06 月 11 日

企业法人营业执照注册号：320684000161093

(2)主要业务发展情况

海门中南国际置业顾问有限公司主要从事房地产销售代理、营销策划活动。

②海门中南物业管理有限公司

海门中南物业管理有限公司为海门中南世纪城开发有限公司 100%持股的控股子公司。

(1)基本情况

名 称：海门中南物业管理有限公司

住 所：海门市浦江路东人民路北

法定代表人：陈锦石

经营范围：物业管理（凭资质经营）、房地产信息咨询

注册资本：50 万元人民币

实收资本：50 万元人民币

成立时间：2007 年 05 月 11 日

企业法人营业执照注册号：3206842104944

(2)主要业务发展情况

海门中南物业管理有限公司从事海门中南世纪城小区物业管理。

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，海门中南对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情

况如下：

序号	抵押人	抵押权人（贷款人）	借款人	抵押物	抵押金额（万元）
1	海门中南	南通市市郊农村信用合作联社	南通市神宇建筑机械设备有限公司	海国用(2007)第070050号	2000

该抵押担保事项在 2008 年 4 月 2 日解除抵押登记。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，海门中南的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
应付账款	43,414,400.00
预收款项	360,570,989.90
应付职工薪酬	2,384,366.10
应交税费	33,655,939.80
其他应付款	264,409,634.12
长期借款	88,000,000.00
负债合计	792,435,329.92

（五）文昌中南

1、基本情况

名称：文昌中南房地产开发有限公司

住所：文昌市清澜开发区高隆湾沿海地段（旅游大道西侧）

法定代表人：陈锦石

公司类型：有限责任公司（法人独资）

经营范围：房地产开发、经营、销售、租赁、中介、咨询、建筑装璜材料的经营租赁（以上项目需许可证经营的凭证经营）。

注册资本：2000 万元人民币

实收资本：2000 万元人民币

营业期限：2004 年 06 月 11 日至 2014 年 6 月 10 日

企业法人营业执照注册号：469005000001222

税务登记证号：国税登字 460005760366304 号，琼地税文昌字 460005760366304

号

2、历史沿革

2004 年 6 月 11 日，陈锦石，林茂与张晓军共同出资组建了文昌中南，注册资本 2000 万元，其中：陈锦石以货币出资 1200 万元，占注册资本的 60%；林茂以货币出资 400 万元，占注册资本的 20%；张晓军以货币出资 400 万元，占注册资本的 20%。海南昌兴会计师事务所于 2005 年 1 月 20 日出具的海昌兴验（2005）005 号《验资报告》，确认截至 2005 年 1 月 19 日各股东出资已经全部到位。并于 2004 年 6 月 11 日领取《企业法人营业执照》。

2007 年 8 月 26 日，陈锦石、林茂、张晓军与中南房地产签订了《股权转让协议》，陈锦石、林茂、张晓军将其持有的文昌中南的股权全部转让给中南房地产。文昌中南成为中南房地产 100%持股的全资子公司，注册资本 2000 万元，并于 2007 年 9 月 27 日取得了《企业法人营业执照》。

3、主要业务发展情况

文昌中南的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为〔2006〕琼建房开证字第 4172 号的《房地产开发企业资质证书》，按四级资质从事房地产开发经营业务。

高隆湾位于清澜港西南侧，是海南省十大重点旅游开发区和五大滨海旅游区之一，国家沙滩排球训练基地，其依托国务院批准对外开放的一级口岸清澜港，旅游配套已初具规模，是海南新城区唯一开发区，新的市政府所有职能部门全部已经落户新新市区。高隆湾历来是天然的海水浴场，东与海南十大海滨旅游度假区之一的东郊椰林隔海相望，西靠新市区行政中心。目前已有昂立集团、上海宝名集团、上海宝山经济开发区（在东郊椰林建碧海椰都度假村）和中南集团进驻高隆湾，高隆湾是文昌市委市政府倾力发展，重力打造的地方。

截至本报告书出具日，文昌中南已经取得了文国用(2004)第 W0302085 号、文国用（2004）第 W0300042 号、文国用（2006）第 W0302347 号、文国用（2006）第 W0300850 号、文国用（2006）第 W0302341 号、文国用（2006）第 W0302342 号、文国用（2007）第 W0302380 号《国有土地使用证》，具体情况如下：

序号	土地证号	坐落	用途	面积 (平方米)	取得 方式
----	------	----	----	-------------	----------

1	文国用(2004)第 W0302085 号	清澜开发区高隆湾	商住	55,099.73	出让
2	文国用(2004)第 W0300042 号	清澜开发区高隆湾沿海地段	商住	99,999.99	出让
3	文国用(2006)第 W0302347 号	清澜开发区高隆湾	商住	9,995.00	出让
4	文国用(2006)第 W0300850 号	清澜高隆湾滨海路南侧地段	旅游、住宅	13,289.00	出让
5	文国用(2006)第 W0302341 号	清澜开发区高隆湾沿海地段	综合用地	62,710.53	出让
6	文国用(2006)第 W0302342 号	清澜开发区高隆湾沿海地段	综合用地	63,523.41	出让
7	文国用(2007)第 W0302380 号	清澜新市区高隆湾地段	公共设施	3,355.47	出让
取得土地证的土地面积合计				307,973.13	
已签订土地使用权出让合同或转让合同但未取得土地证的土地面积合计				66,666.64	
已签订土地使用权出让合同或转让合同的土地面积合计				374,639.77	

文昌中南正在开发的项目为“中南海景花园一期”和“中南海景花园二期”。

根据文昌市发展和改革局于 2004 年 7 月 27 日出具的文发改[2004]50 号《文昌市发展和改革局关于文昌中南房地产开发有限公司兴建“中南海景花园”项目立项的批复》，文昌市发展和改革局于 2008 年 3 月 3 日出具的[2008]001《文昌市企业固定资产投资备案表》，同意“中南海景花园”项目的建设，该项目为一个集休闲、旅游、度假为一体的生态多功能商住小区。项目占地面积 406.3 亩，建筑面积 400350 平方米。项目总投资 150000 万元。

“中南海景花园一期”取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	文国用(2004)第 W0302085 号
建设用地规划许可证	文建字 1441 号
建设工程规划许可证	文建规管字 2006 第 132 号
	文建规管字 2007 第 044 号
	文建规管字 2007 第 122 号
	文建规管字 2007 第 123 号
建筑工程施工许可证	460022200609010101
	460022200707040101
	460022200710120101
商品房预售许可证	[2005]文房预字(0011)号
	[2006]文房预字(009)号
	[2007]文房预字(04)号
	[2007]文房预字(07)号

	[2007]文房预字(09)号
--	-----------------

中南海景花园二期取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	文国用(2004)第 W0300042 号
建设用地规划许可证	文建字 1462 号
建设工程规划许可证	文建规管字 2007 第 088 号
	文建规管字 2007 第 089 号
建筑工程施工许可证	460022200712100101
	460022200802270201
商品房预售许可证	[2007]文房预字(05)号
	[2007]文房预字(06)号

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》(中和正信审字(2008)第 1—279 号)，文昌中南近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	156,166,916.73	74,764,669.68
负债合计	135,101,900.10	55,705,011.05
归属于母公司所有者权益	21,065,016.63	19,059,658.63
少数股东权益	-	-
股东权益合计	21,065,016.63	19,059,658.63

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	40,505,273.80	6,914,377.40
营业利润	3,204,008.90	534,575.68
利润总额	2,521,764.86	49,493.63
净利润	2,005,358.00	-32,237.48
其中：归属于母公司的利润	2,005,358.00	-32,237.48
少数股东损益	-	-

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	-5,214,841.46	5,722,991.08

投资活动产生的现金流量净额	-13,330.00	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
汇率变动对现金的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	-5,228,171.46	5,722,991.08

5、资产评估情况

根据中华财务于2008年4月18日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第050号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对文昌中南截至2007年12月31日的持续经营价值进行了评估。截至2007年12月31日，文昌中南纳入评估范围内的净资产帐面价值为22,194,593.00元，调整后的账面价值为22,194,593.00元，评估价值为266,900,776.35元，评估增值为244,706,183.35元，增值率为1102.55%。文昌中南各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	142,419,036.82	142,419,036.82	384,361,646.67	241,942,609.85	169.88
2	货币资金	3,883,843.48	3,883,843.48	3,883,843.48	-	0.00
3	预付账款	34,463,138.54	21,310,848.49	21,310,848.49	-	0.00
4	其它应收款	64,249,382.48	64,249,382.48	64,568,694.08	319,311.60	0.50
5	存货	39,822,672.32	52,974,962.37	294,598,260.62	241,623,298.25	456.11
6	二、非流动资产合计	14,760,456.32	14,760,456.32	17,524,029.82	2,763,573.50	18.72
7	长期股权投资	6,000,000.00	6,000,000.00	8,760,740.22	2,760,740.22	46.01
8	固定资产	432,098.69	432,098.69	434,931.97	2,833.28	0.66
9	长期待摊费用	8,328,357.63	8,328,357.63	8,328,357.63	-	0.00
10	三、资产总计	157,179,493.14	157,179,493.14	401,885,676.49	244,706,183.35	155.69
11	四、流动负债合计	134,984,900.14	134,984,900.14	134,984,900.14	-	0.00
12	预收账款	122,523,963.92	122,523,963.92	122,523,963.92	-	0.00
13	应交税费	11,189,416.10	11,189,416.10	11,189,416.10	-	0.00
14	其他应付款	1,271,520.12	1,271,520.12	1,271,520.12	-	0.00
15	五、非流动负债合计	-	-	-	-	
16	六、负债合计	134,984,900.14	134,984,900.14	134,984,900.14	-	0.00

17	七、净资产	22,194,593.00	22,194,593.00	266,900,776.35	244,706,183.35	1102.55
----	-------	---------------	---------------	----------------	----------------	---------

文昌中南净资产评估值与调整后账面值相比增值 244,706,183.35 元,净资产增值率为 1102.55%。主要增值原因如下:

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 241,942,609.85 元,增值率 169.88 %。其中,存货增值 241,623,298.25 元,增值率 456.11 %,主要原因为开发成本中的在建工程项目基准日价格水平上升并高于企业账面成本,以及未开发土地地价上升所致。其他应收款增值 319,311.60 元,增值率 0.50%,增值主要是对往来款的回收情况进行了个别认定,对计提的坏帐准备评估为零造成。

固定资产评估净值与调整后账面净值相比增值 2,833.28 元,增值率 0.66%。主要原因为电子设备会计折旧年限均低于评估所用经济寿命年限,故评估增值。

长期投资评估增值 2,760,740.22 元,增值率 46.01 %,主要是因为长期投资单位文昌堡森发展有限公司净资产评估增值导致的股权价值增值结果。本次评估对被投资单位进行了整体资产评估,文昌堡森发展有限公司的全部资产为企业 2006 年 6 月 20 日取得的一块位于文昌市清澜开发区高隆湾沿海地段滨海路的土地,土地证载面积为 13334.46 平米,根据评估对象的实际情况,当地土地使用权市场行情和已掌握的资料,本次评估采用了市场比较法。

6、子公司情况

文昌堡森为文昌中南 100%持股的全资子公司。

①基本情况

名 称:文昌市堡森发展有限公司

住 所:文昌市清澜高隆湾

法定代表人:陈锦石

经营范围:餐饮、服务

注册资本:450 万元人民币

实收资本:450 万元人民币

营业期限:1998 年 06 月 08 日至 2010 年 06 月 08 日

企业法人营业执照注册号:4600052000063

②主要业务发展情况

文昌市堡森发展有限公司是一家以经营地方海鲜为特点的餐饮服务公司，座落于文昌市清澜高隆湾，目前，拥有一块位于文昌市清澜开发区高隆湾沿海地段滨海路的土地，占地面积 13334.46 平方米。具体情况如下：

土地证号	坐落	用途	面积(平方米)	取得方式
文国用(2003)第 W0301564 号	清澜开发区高隆湾	旅游	13,334.46	出让

该地块预计于 2009 年 4 月开发，2010 年上半年完工。

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，文昌中南对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况如下：

序号	抵押人	抵押权人（贷款人）	借款人	抵押物	抵押金额（万元）
1	文昌中南	海门农村信用合作社	中南集团	文国用[2006]第 W0302341 号	1313
2	文昌中南	海门农村信用合作社	中南集团	文国用[2006]第 W0302342 号	1387
3	文昌中南	海门农村信用合作社	南通诚达贸易发展有限公司	文国用[2006]第 W0300850 号	250

上述抵押担保事项在 2008 年 3 月 27 日解除抵押登记。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，文昌中南的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
应付账款	88,328.50
预收款项	122,523,963.92
应付职工薪酬	-721.00
应交税费	11,210,266.71
其他应付款	1,280,061.97
负债合计	135,101,900.10

（六）中南镇江

1、基本情况

名称：中南镇江房地产开发有限公司

住 所：镇江市钓鱼巷 19 号 4 楼西

法定代表人：陈锦石

公司类型：有限公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：房地产开发（待取得资质后方可经营）、投资、销售。

一般经营项目：房屋出租、咨询；物业管理。

注册资本：15000 万元人民币

实收资本：15000 万元人民币

营业期限：2006 年 08 月 28 日至 2056 年 08 月 28 日

企业法人营业执照注册号：321100000064191

税务登记证号：苏税字 321100791097151 号

2、历史沿革

2006 年 8 月 28 日，中南房地产与中南集团共同出资组建了中南镇江，注册资本 15000 万元，其中：中南房地产以货币出资 13000 万元，占注册资本的 86.67%；中南集团以货币出资 2000 万元，占注册资本的 13.33%。江苏恒正会计师事务所有限公司于 2006 年 8 月 25 日出具的苏恒正会验（2006）第 121 号《验资报告》，确认截至验资日各股东出资已全部到位。并于 2006 年 8 月 28 日取得了《企业法人营业执照》。

2007 年 8 月 26 日，中南集团与中南房地产签订了《股权转让协议》，中南集团将其持有的中南镇江 13.33% 的股权，计 2000 万元的出资额转让给中南房地产。中南镇江成为中南房地 100% 持股的全资子公司，注册资本 15000 万元，并于 2007 年 9 月 29 日取得了变更后的《企业法人营业执照》。

3、主要业务发展情况

中南镇江的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为镇江 KF01891 的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按二级资质从事房地产开发经营业务。

截至本报告书出具日，中南镇江已经取得了镇国用(2006)第 1160656 号、镇国用(2006)第 1160657 号、镇国用(2006)第 1160683 号及镇国用(2007)第 4176 号《国有土地使用证》，具体情况如下：

序号	土地证号	坐落	用途	面积 (平方米)	取得方式
1	镇国用(2006)第1160656号	镇江市东吴路焦化厂片区地块	城镇混合住宅用地	51,543.80	出让
2	镇国用(2006)第1160657号	镇江市东吴路焦化厂片区地块	城镇混合住宅用地	35,529.70	出让
3	镇国用(2006)第1160683号	镇江市东吴路焦化厂片区地块	城镇混合住宅用地	25,936.20	出让
4	镇国用(2007)第4176号	镇江市东吴路120号	城镇混合住宅用地	38,446.20	出让
取得土地证的土地面积合计				151,455.90	
已签订土地使用权出让合同但未取得土地证的土地面积合计				316,061.10	
已签订土地使用权出让合同的土地面积合计				467,517.00	

中南镇江目前正在开发的房地产项目为“中南世纪城”一期项目。

根据镇江市发展和改革委员会于2006年10月8日出具的镇发改投资发[2006]305号《关于中南镇江房地产开发有限公司东吴路焦化厂地块一期工程项目核准的通知》，同意东吴路焦化厂地块一期房地产项目的开发，该项目位于东吴路以东，规划建设中的滨江路以北，地块占地面积80000平方米，建筑面积100000平方米，其中居住85500平方米，公用商办娱乐14500平方米。估算总投资35000万元。

该项目已经取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	镇国用(2006)第1160656号
	镇国用(2006)第1160657号
	镇国用(2006)第1160683号
	镇国用(2007)第4176号
建设用地规划许可证	镇规地(06)107号
建设工程规划许可证	镇规建永(07)093号
	镇规建永(07)072号
	镇规建永(07)073号
	镇规建永(07)158号
	镇规建永(07)159号
	镇规建永(07)160号
	镇规建永(07)181号
	镇规建永(07)182号

	镇规建永（07）187 号
	镇规建永（07）188 号
	镇规建永（07）189 号
建筑工程施工许可证	3211002007073100003A
	3211002007052800001A
	3211020070831000001A
	3211002007101800002A
	3211002007101800003A
商品房预售许可证	镇房第 0710090 号
	镇房第 0710073 号
	镇房第 0710116 号

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2007)第 1—277 号），中南镇江近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	534, 572, 268. 14	264, 140, 813. 79
负债合计	375, 466, 971. 72	114, 617, 445. 48
归属于母公司所有者权益	159, 105, 296. 42	149, 523, 368. 31
少数股东权益	—	—
股东权益合计	159, 105, 296. 42	149, 523, 368. 31
负债和股东权益总计	534, 572, 268. 14	264, 140, 813. 79

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	116, 673, 493. 00	—
营业利润	15, 405, 445. 31	-714, 696. 34
利润总额	15, 444, 015. 81	-711, 390. 59
净利润	9, 581, 928. 11	-476, 631. 69
其中：归属于母公司的利润	9, 581, 928. 11	-476, 631. 69
少数股东损益	—	—

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
-----	---------	---------

经营活动产生的现金流量净额	-72,032,540.05	-149,877,713.34
投资活动产生的现金流量净额	-126,230.00	-59,685.00
筹资活动产生的现金流量净额	92,084,694.40	150,000,000.00
汇率变动对现金的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	19,925,924.35	62,601.66

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华财务会计咨询主要采用资产基础法（评估方法）对中南镇江截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，中南镇江纳入评估范围内的净资产帐面价值为 159,105,296.42 元，调整后的账面价值为 159,105,296.42 元，评估价值为 211,403,107.46 元，评估增值为 52,297,811.04 元，增值率为 32.87%。中南镇江各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	517,590,421.49	517,590,421.49	569,891,078.05	52,300,656.56	10.10
2	货币资金	19,988,526.01	19,988,526.01	19,988,526.01	-	0.00
3	预付账款	13,109,313.04	13,109,313.04	13,794,771.94	685,458.90	5.23
4	其它应收款	198,107,283.49	198,107,283.49	207,067,644.65	8,960,361.16	4.52
5	存货	286,385,298.95	286,385,298.95	329,040,135.45	42,654,836.50	14.89
6	二、非流动资产合计	16,981,846.65	16,981,846.65	16,979,001.13	-2,845.52	-0.02
7	固定资产	165,681.47	165,681.47	162,835.95	-2,845.52	-1.72
8	长期待摊费用	14,925,176.03	14,925,176.03	14,925,176.03	-	0.00
9	递延所得税资产	1,890,989.15	1,890,989.15	1,890,989.15	-	0.00
10	三、资产总计	534,572,268.14	534,572,268.14	586,870,079.18	52,297,811.04	9.78
11	四、流动负债合计	280,466,971.72	280,466,971.72	280,466,971.72	-	0.00
12	应付账款	2,660,178.16	2,660,178.16	2,660,178.16	-	0.00
13	预收账款	124,376,467.00	124,376,467.00	124,376,467.00	-	0.00
14	应付职工薪酬	586,436.00	586,436.00	586,436.00	-	0.00
15	应交税费	27,951,811.44	27,951,811.44	27,951,811.44	-	0.00

16	其他应付款	124,892,079.12	124,892,079.12	124,892,079.12	-	0.00
17	五、非流动负债合计	95,000,000.00	95,000,000.00	95,000,000.00	-	0.00
18	长期借款	95,000,000.00	95,000,000.00	95,000,000.00	-	0.00
19	六、负债合计	375,466,971.72	375,466,971.72	375,466,971.72	-	0.00
20	七、净资产	159,105,296.42	159,105,296.42	211,403,107.46	52,297,811.04	32.87

中南镇江净资产评估值与调整后账面值相比增值 52,297,811.04 元，净资产增值率为 32.87%。主要增值原因如下：

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 52,300,656.56 元，增值率 10.10 %。其中，存货增值 42,654,836.50 元，增值率 14.89%，主要原因为开发成本中的在建工程项目基准日价格水平上升并高于企业账面成本，以及未开发土地地价上升所致。预付帐款增值 685,458.90 元，增值率 5.23%；其他应收款增值 8,960,361.16 元，增值率 4.52 %，增值主要原因是对计提的坏帐准备进行了重新评估；

固定资产评估净值与调整后账面净值相比减值 2,845.52 元，减值率 1.72%。主要减值原因为电脑等电子设备近年来降价幅度比较大，故评估减值。

6、子公司情况

无

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，中南镇江无对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，中南镇江的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
应付账款	2,660,178.16
预收款项	124,376,467.00
应付职工薪酬	586,436.00
应交税费	27,951,811.44
其他应付款	124,892,079.12
长期借款	95,000,000.00

负债合计	375,466,971.72
------	----------------

（七）南京常锦

1、基本情况

名称：南京常锦房地产开发有限公司

住所：南京市玄武区孝陵卫街道罗汉巷 119 号

法定代表人：陈锦石

公司类型：有限公司（法人独资）

经营范围：房地产开发、经营；装饰材料、建筑材料（不含油漆）销售。

注册资本：8000 万元人民币

实收资本：8000 万元人民币

营业期限：2002 年 07 月 02 日至 2012 年 07 月 02 日

企业法人营业执照注册号：3201002016822

税务登记证号：苏地税宁字 320102738867786 号

2、历史沿革

2002 年 7 月 2 日，青岛中南置业有限公司，赵鹏，孙永刚，施建华，顾红中，徐波共同出资组建了南京常锦，注册资本 1000 万元，其中：其中青岛中南置业有限公司以货币出资 880 万元，占注册资本的 88%；赵鹏以货币出资 50 万元，占注册资本的 5%；孙永刚以货币出资 30 万元，占注册资本的 3%；施建华以货币出资 20 万元，占注册资本的 2%；顾红中以货币出资 10 万元，占注册资本的 1%；徐波以货币出资 10 万元，占注册资本的 1%。江苏天健会计师事务所有限公司于 2002 年 7 月 2 日出具的天健验字（2002）337 号《验资报告》，确认截至 2002 年 6 月 27 日，各股东认缴的出资已经全部到位。

2003 年 7 月 21 日，青岛中南置业有限公司《股东会决议》，审议通过了将其在南京常锦注册资本中的出资额增加至 1930 万元（其中受让赵鹏转让的出资额 50 万元）。增资和股权转让完成后，南京常锦注册资本 2000 万元，其中：青岛中南置业有限公司以货币出资 1930 万元，占注册资本的 96.5%；孙永刚以货币出资 30 万元，占注册资本的 1.50%；施建华以货币出资 20 万元，占注册资本的 1.00%；顾红中以货币出资

10 万元，占注册资本的 0.50%；徐波以货币出资 10 万元，占注册资本的 0.50%。江苏天健会计师事务所于 2003 年 7 月 28 日出具的天健验字第（2003）100-57 号《验资报告》，确认截至验资报告日青岛中南置业有限公司的增资额已全部到位。

2004 年 8 月 20 日，江苏中南建筑实业集团有限公司（后更名为“中南控股集团有限公司”，简称“中南集团”）与南京常锦签定了《债转股协议》，将其对南京常锦 6000 万的债权全部转为股权。债转股完成后，公司注册资本 8000 万元，其中：青岛中南置业有限公司以货币出资 1930 万元，占注册资本的 24.13%；孙永刚以货币出资 30 万元，占注册资本的 0.38%；施建华以货币出资 20 万元，占注册资本的 0.25%；顾红中以货币出资 10 万元，占注册资本的 0.13%；徐波以货币出资 10 万元，占注册资本的 0.13%；江苏中南建筑实业集团有限公司出资 6000 万元，占注册资本的 75.00%。江苏富华会计师事务所有限公司于 2004 年 8 月 23 日出具的苏富会验（2004）12 号《验资报告》，确认截至验资报告日，上述债转股的增资额已经全部到位。

2007 年 8 月 26 日，青岛中南置业有限公司、孙永刚、施建华、顾红中、徐波、中南集团与中南房地产签定了《股权转让协议》，将其各自所持有的南京常锦的股权全部转让给中南房地产。至此，南京常锦成为中南房地产 100%持股的全资子公司，注册资本 8000 万元。

3、主要业务发展情况

南京常锦的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为南京 KF02112 的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按二级资质从事房地产开发经营业务。

截至本报告书出具日，南京常锦已经取得了宁江国用(2004)第 01678 号《国有土地使用证》，具体情况如下：

土地证号	坐落	用途	面积（平方米）	取得方式
宁江国用(2004)第 01678 号	江宁区麒麟镇	住宅、商业	64,275.90	出让
取得土地证的土地面积合计			64,275.90	
已签订土地使用权出让合同但未取得土地证的土地面积合计			0.00	
已签订土地使用权出让合同的土地面积合计			64275.90	

南京常锦正在开发的房地产项目为“中南·麒麟锦城”。

根据南京市江宁区发展计划与经济局于 2003 年 9 月 24 日出具的宁计经投字[2003]289 号《关于南京常锦房地产开发有限公司建设中南·麒麟锦城项目可行性研究报告的批复》，南京市江宁区发展和改革局于 2006 年 8 月 22 日出具的江宁发改投字[2006]122 号《关于调整南京常锦房地产开发有限公司》“中南·麒麟锦城”项目建设规模的立项批复》，该项目位于麒麟镇集镇，总建筑面积 134286 平方米，总投资 28000 平方米。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	宁江国用(2004)第 01678 号
建设用地规划许可证	宁村地 2003093
建设工程规划许可证	(临时)宁村建 2004053
	宁村建 2005055
	宁村建 2005107
	宁村建 2005006
	宁村建 2006064
	宁村建 2006104
	宁村建(市) 2006001
建筑工程施工许可证	江宁建许字(2004)第 076
	江宁建许字(2005)第 087
	江宁建许字(2006)第 338
	江宁建许字(2006)第 217
	3201152007030800001A
商品房预售许可证	江宁房预售销字(2005)2110 号
	江宁房预售销字(2006)2094 号
	江宁房预售销字(2005)1024 号
	江宁房预售销字(2005)1078 号
	江宁房预售销字(2006)1066 号
	江宁房预售销字(2006)1104 号

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》(中和正信审字(2008)第 1—278 号)，南京常锦

近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	489,124,204.21	340,569,977.46
负债合计	383,692,802.07	240,724,506.06
归属于母公司所有者权益	105,431,402.14	99,845,471.40
少数股东权益	-	-
股东权益合计	105,431,402.14	99,845,471.40

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	-	84,858,325.00
营业利润	7,481,179.950	2,713,769.18
利润总额	8,847,132.09	3,222,327.55
净利润	5,585,930.74	2,183,793.32
其中：归属于母公司的利润	5,585,930.74	2,183,793.32
少数股东损益	-	-

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	35,681,259.10	-19,971,662.43
投资活动产生的现金流量净额	-8,230.00	-34,763.84
筹资活动产生的现金流量净额	-31,406,015.81	-37,977,882.11
汇率变动对现金的影响	-	-
现金及现金等价物净增加额	4,267,013.29	-57,984,308.38

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对南京常锦截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，南京常锦纳入评估范围内的净资产账面价值为 105,495,914.29 元，调整后的账面价值为 105,495,914.29 元，评估价值为 157,851,326.29 元，评估增值为 52,355,412.00 元，增值率为 49.63%。南京常锦各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率 %
1	一、流动资产合计	466,474,401.50	466,474,401.50	518,836,056.46	52,361,654.96	11.22
2	货币资金	12,263,165.36	12,263,165.36	12,263,165.36	-	0.00
3	预付账款	93,600,127.65	93,600,127.65	93,942,239.73	342,112.08	0.37
4	其他应收款	239,537,866.87	239,537,866.87	239,752,614.99	214,748.12	0.09
5	存货	121,073,241.62	121,073,241.62	172,878,036.38	51,804,794.76	42.79
6	二、非流动资产合计	22,714,314.86	22,714,314.86	22,708,071.90	-6,242.96	-0.03
7	长期股权投资	500,000.00	500,000.00	500,000.00	-	0.00
8	固定资产	40,678.04	40,678.04	34,435.08	-6,242.96	-15.35
9	长期待摊费用	22,060,739.83	22,060,739.83	22,060,739.83	-	0.00
10	递延所得税资产	112,896.99	112,896.99	112,896.99	-	0.00
11	三、资产总计	489,188,716.36	489,188,716.36	541,544,128.36	52,355,412.00	10.70
12	四、流动负债合计	383,692,802.07	383,692,802.07	383,692,802.07	-	0.00
13	短期借款	12,000,000.00	12,000,000.00	12,000,000.00	-	0.00
14	应付账款	128,284,929.22	128,284,929.22	128,284,929.22	-	0.00
15	预收账款	169,047,814.86	169,047,814.86	169,047,814.86	-	0.00
16	应交税费	10,088,367.51	10,088,367.51	10,088,367.51	-	0.00
17	其他应付款	64,271,690.48	64,271,690.48	64,271,690.48	-	0.00
18	五、非流动负债合计	-	-	-	-	
19	六、负债合计	383,692,802.07	383,692,802.07	383,692,802.07	-	0.00
20	七、净资产	105,495,914.29	105,495,914.29	157,851,326.29	52,355,412.00	49.63

南京常锦净资产评估值与调整后账面值相比增值 52,355,412.00 元，净资产增值率为 49.63 %。主要增值原因如下：

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 52,361,654.96 元，增值率 11.22 %。其中，存货增值 51,804,794.76 元，增值率 42.79 %，主要原因为开发成本中的在建工程项目基准日价格水平上升并高于企业账面成本，以及未开发土地地价上升所致。预付帐款增值 342,112.08 元，增值率 0.37 %；其他应收款增值 214,748.12 元，增值率 0.09 %，增值主要原因是对计提的坏帐准备进行了重新评估。

固定资产评估净值与调整后账面净值相比减值 6,242.96 元，减值率 15.35 %。主

要原因为电子设备价格有所降低，故评估减值。

6、子公司情况

镇江世纪城物业管理有限公司为南京常锦 100%持股的全资子公司。

①基本情况

名 称：镇江世纪城物业管理有限公司

住 所：镇江市东吴路 120 号

法定代表人：施建华

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：物业管理服务；停车场管理服务；房地产中介、代理服务；家政服务；室内外装潢工程的施工；日用百货的销售。

注册资本：50 万元人民币

实收资本：50 万元人民币

营业期限：2007 年 05 月 29 日至 2027 年 05 月 29 日

企业法人营业执照注册号：321102000005155

②主要业务发展情况

镇江世纪城物业管理有限公司主要为镇江中南世纪城的业主提供物业管理配套服务。

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，南京常锦无对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，南京常锦的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
短期借款	12,000,000.00
应付账款	128,284,929.22
预收款项	169,047,814.86
应交税费	10,088,367.51
其他应付款	64,271,690.48
负债合计	383,692,802.07

（八）南通华城

1、基本情况

名称：南通华城中南房地产开发有限公司

住所：南通开发区上海路 3 号写字楼 120 室

法定代表人：陈锦石

公司类型：有限公司（法人独资）

经营范围：许可经营项目：商品房开发、销售。一般经营项目：物业管理（凭资质经营）；自有房屋租赁；房地产信息咨询。

注册资本：10000 万元人民币

实收资本：10000 万元人民币

经营期限：2007 年 06 月 15 日至 2027 年 6 月 13 日

企业法人营业执照注册号：320691000031642

税务登记证号：通地税登字 320601662745650 号

2、历史沿革

2007 年 6 月 15 日，南通新世界与中南房地产共同出资组建了南通华城，注册资本 10000 万元，其中：南通新世界以货币出资 5100 万元，占注册资本的 51%；中南房地产以货币出资 4900 万元，占注册资本的 49%。南通宏大联合会计师事务所于 2007 年 6 月 12 日出具的通宏会验字（2007）第 303 号《验资报告》，确认截至验资报告日各股东认缴的出资已经全部到位。

2007 年 7 月 18 日，中南房地产与南通新世界签定了《股份转让协议》，中南房地产将其所持有的南通华城 49%的股权全部转让给南通新世界。股权转让完成后，南通华城成为南通新世界 100%持股的全资子公司。

2007 年 12 月 20 日，中南房地产与南通新世界签定了《股权转让协议》，南通新世界将其所持有的南通华城 100%的股权全部转让给中南房地产。并于 2007 年 12 月 29 日取得了新的《企业法人营业执照》。至此南通华城成为中南房地产 100%持股的全资子公司，注册资本 10000 万元。

3、主要业务发展情况

南通华城的主营业务为房地产开发、销售，依照其所持有的编号为南通 KF05325 的《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，按二级标准从事房地产开发经营业务。

截至本报告书出具日，南通华城已经取得了通开国用(2007)第 0310186 号、通开国用(2008)第 0310041 号《国有土地使用证》，具体情况如下：

土地证号	坐落	用途	面积（平方米）	取得方式
通开国用(2007)第 0310186 号	振兴西路北、通高南路西	住宅	34,756.00	出让
通开国用(2008)第 0310041 号	振兴西路北、通高南路西（二期）	住宅	33,870.00	出让
取得土地证的土地面积合计			68,626.00	
已签订土地使用权出让合同但未取得土地证的土地面积合计			157,418.30	
已签订土地使用权出让合同的土地面积合计			226,044.30	

南通华城正在开发的房地产项目为“军山半岛”。

根据南通市经济技术开发区管理委员会于 2007 年 7 月 3 日出具的通开发管(2007)252 号《关于南通华城中南房地产开发有限公司投资开发瑞慈医院南侧五号 B 地块立项的批复》，同意公司在开发区内投资开发瑞慈医院南侧五号 B 地块（暂定名：军山半岛）工程。本项目建设用地位于开发区振兴西路北、通富南路西（宗地编号 R—0717），占地面积 226044.3 平方米；主要建设多层住宅，总建筑面积 280000 平方米，分四期实施。项目总投资 9.8 亿元。一期开发 34000 平方米土地，建筑面积约 42000 平方米；二期开发 34000 平方米土地，建筑面积约 42000 平方米；三期开发 34000 平方米土地，建筑面积约 42000 平方米；四期开发 124000 平方米土地，建筑面积 154000 平方米。

该项目取得的有关证件如下：

证书名称	证书编号
土地使用证	通开国用(2007)第 0310186 号
建设用地规划许可证	规土许 20073021 号
建设工程规划许可证	NTF-20080039 号
建筑工程施工许可证	3206992008050700001A
商品房预售许可证	通房预售证第 2008006 号

4、近一年的财务状况

南通华城系 2007 年 6 月成立，根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字（2008）第 1—284 号），南通华城近一年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日
资产总计	274,067,998.90
负债合计	174,572,827.92
归属于母公司所有者权益	99,495,170.98
少数股东权益	—
股东权益合计	99,495,170.98

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度
营业收入	—
营业利润	-673,105.36
利润总额	-673,105.36
净利润	-504,829.02
其中：归属于母公司的利润	-504,829.02
少数股东损益	—

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度
经营活动产生的现金流量净额	-95,606,807.67
投资活动产生的现金流量净额	—
筹资活动产生的现金流量净额	100,000,000.00
汇率变动对现金的影响	—
现金及现金等价物净增加额	4,393,192.33

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对华城中南截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，南通华城纳入评估范围内的净资产账面价值为 99,495,170.98 元，调整后的账面价值为 99,495,170.98 元，评估价值为

137,771,943.89 元，评估增值为 38,276,772.91 元，增值率为 38.47%。南通华城各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	273,797,912.56	273,797,912.56	312,073,959.84	38,276,047.28	13.98
2	货币资金	4,393,192.33	4,393,192.33	4,393,192.33	-	0.00
3	其它应收款	110,198.10	110,198.10	115,998.00	5,799.90	5.26
4	存货	269,294,522.13	269,294,522.13	307,564,769.51	38,270,247.38	14.21
5	二、非流动资产合计	270,086.34	270,086.34	270,811.97	725.63	0.27
6	固定资产	101,810.00	101,810.00	102,535.63	725.63	0.71
7	递延所得税资产	168,276.34	168,276.34	168,276.34	-	0.00
8	三、资产总计	274,067,998.90	274,067,998.90	312,344,771.81	38,276,772.91	13.97
9	四、流动负债合计	174,572,827.92	174,572,827.92	174,572,827.92	-	0.00
10	应付账款	989.00	989.00	989.00	-	0.00
11	应交税费	3,271,308.80	3,271,308.80	3,271,308.80	-	0.00
12	其他应付款	171,300,530.12	171,300,530.12	171,300,530.12	-	0.00
13	五、非流动负债合计	-	-	-	-	
14	其他非流动负债	-	-	-	-	
15	六、负债合计	174,572,827.92	174,572,827.92	174,572,827.92	-	0.00
16	七、净资产	99,495,170.98	99,495,170.98	137,771,943.89	38,276,772.91	38.47

南通华城净资产评估值与调整后账面值相比增值 38,276,772.91 元，净资产增值率为 38.47%。主要增值原因如下：

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 38,276,047.28 元，增值率 13.98%。其中，存货增值 38,270,247.38 元，增值率 14.21%，主要原因是开发成本按照实际成本计价，其在建工程项目基准日价格水平上升高于企业账面成本所致。

固定资产评估净值与调整后账面净值相比增值 725.63 元，增值率 0.71%。

6、子公司情况

无

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，南通华城无对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，南通华城的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
应付账款	989.00
应交税费	3,271,308.80
其他应付款	171,300,530.12
负债合计	174,572,827.92

（九）南通物业

1、基本情况

名称：南通中南世纪城物业管理有限公司

住所：南通市桃园路 8 号中南世纪城内

法定代表人：陈锦石

企业类型：有限责任公司

经营范围：物业管理（凭资质证书经营）；房屋销售、租赁。

注册资本：100 万元人民币

实收资本：100 万元人民币

营业期限：2005 年 09 月 02 日至 2035 年 09 月 01 日

企业法人营业执照注册号：320600000107222

税务登记证号：通地税登字 320601778690188 号

2、历史沿革

2005 年 9 月 2 日，中南房地产与南通新世界共同出资组建了南通物业，注册资本 100 万元，其中：中南房地产以货币出资 80 万元，占注册资本的 80%；南通新世界以货币出资 20 万元，占注册资本的 20%。南通新江海会计师事务所于 2005 年 8 月 29 日出具的通新验〔2005〕087 号《验资报告》，确认截至验资报告日所有股东认缴的出

资已经全部到位。

3、主要业务发展情况

南通物业是一家具有物业管理三级资质的专业的物业管理公司，主要负责南通中央商务区 20 万平方米住宅的物业管理。

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—285 号），南通物业近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	8,671,828.50	4,800,553.95
负债合计	6,474,116.89	3,977,163.27
归属于母公司所有者权益	2,197,711.61	823,390.68
少数股东权益	—	—
股东权益合计	2,197,711.61	823,390.68

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	4,119,890.77	611,490.76
营业利润	1,965,844.38	-176,609.32
利润总额	1,965,844.38	-176,609.32
净利润	1,374,320.93	-176,609.32
其中：归属于母公司的利润	1,374,320.93	-176,609.32
少数股东损益	—	—

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	3,112,187.62	—
投资活动产生的现金流量净额	—	—
筹资活动产生的现金流量净额	—	—
汇率变动对现金的影响	—	—
现金及现金等价物净增加额	3,112,187.62	—

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对南通物业截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，南通物业纳入评估范围内的净资产帐面价值为 2,197,711.61 元，调整后的账面价值为 2,197,711.61 元，评估价值为 2,200,532.01 元，评估增值为 2,820.40 元，增值率为 0.13%。南通物业各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	8,671,828.50	8,671,828.50	8,674,648.90	2,820.40	0.03
2	货币资金	3,114,599.78	3,114,599.78	3,114,599.78	-	0.00
3	其它应收款	5,555,061.22	5,555,061.22	5,558,321.47	3,260.25	0.06
4	存货	2,167.50	2,167.50	1,727.65	-439.85	-20.29
5	二、非流动资产合计	-	-	-	-	
6	其他非流动资产	-	-	-	-	
7	三、资产总计	8,671,828.50	8,671,828.50	8,674,648.90	2,820.40	0.03
8	四、流动负债合计	6,474,116.89	6,474,116.89	6,474,116.89	-	0.00
9	预收账款	1,330,071.14	1,330,071.14	1,330,071.14	-	0.00
10	应交税费	863,577.89	863,577.89	863,577.89	-	0.00
11	其他应付款	4,280,467.86	4,280,467.86	4,280,467.86	-	0.00
12	五、非流动负债合计	-	-	-	-	
13	六、负债合计	6,474,116.89	6,474,116.89	6,474,116.89	-	0.00
14	七、净资产	2,197,711.61	2,197,711.61	2,200,532.01	2,820.40	0.13

南通物业净资产评估值与调整后账面值相比增值 2,820.40 元，净资产增值率为 0.13%。主要增值原因如下：

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 2,820.40 元，增值率 0.03%。其中，其他应收款增值 3,260.25 元，增值率 0.06%，评估人员通过对每笔应收款项的核实认为不存在无法收回的其他应收款，故预计损失为零；存货减值 439.85 元，减值率 20.29%，

主要原因为该部分资产没有提取折旧，而评估根据实际成新率和使用状况确定其价值，故出现减值。

6、子公司情况

无

7、对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，南通物业无对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况。

8、主要负债情况

截至 2007 年 12 月 31 日，南通物业的主要负债情况如下：

项目	2007 年 12 月 31 日
预收款项	1,330,071.14
应交税费	863,577.89
其他应付款	4,280,467.86
负债合计	6,474,116.89

（十）南通总承包

1、基本情况

名称：南通建筑工程总承包有限公司

住址：海门市常乐镇

法定代表人：陈锦石

企业类型：有限责任公司

经营范围：许可经营项目：无。一般经营项目：从事房屋建筑工程施工总承包（资质特级）；承接本行境外工程和境内国际招标工程及所需设备、材料出口，对外派遣本行业工程生产及服务行业的劳务人员（凭许可证经营）。

注册资本：30000 万元人民币

营业期限：2001 年 10 月 08 日至 2023 年 10 月 07 日

企业法人营业执照注册号：320684000151862

税务登记证号：通地税海门字 320684735704017 号

2、历史沿革

2001 年 10 月 8 日，南通总承包成立，注册资本 10600 万元，其中：南通建筑工程总承包公司出资 280 万元，占注册资本的 2.64%；南通市中南建筑工程有限公司（后更名为“中南控股集团有限公司”，简称“中南集团”）以实物出资 5100 万元，占注册资本的 48.11%，江苏常乐建工集团有限公司工会以实物出资 3010 万元，占注册资本的 28.40%，南通市中北建筑安装工程有限公司以实物出资 410 万元，占注册资本的 3.87%，陈锦石、蔡建新、茅惠慈、沈国章、蔡建平、袁松、龚学明等 7 位自然人以实物出资 1800 万元，占注册资本的 16.98%。南通宏大会计师事务所于 2001 年 9 月 30 日出具的编号为通宏会验（2001）字第 288 号《验资报告》，确认截至 2001 年 7 月 31 日，各股东认缴的出资额已经全部到位。并于 2001 年 10 月 8 日取得了南通海门工商行政管理局颁发的《企业法人营业执照》。

2003 年 6 月 18 日，南通总承包《股东会决议》，审议通过了沈国章持有的 300 万元股份、袁松持有的 200 万元股份、龚学明持有的 150 万元股份、蔡建平持有的 150 万元股份、蔡建新持有的 130 万元股份、茅惠慈持有的 130 万元股份、南通市中北建筑安装工程有限公司持有的 410 万元股份、江苏常乐建工集团有限公司工会持有的 370 万元股份转让给中南集团工会，江苏常乐建工集团有限公司工会持有的 2640 万元股份转让给中南集团；中南集团工会以对南通总承包出资计 1,840 万元与海门市常乐镇人民政府对中南集团出资计 2,040 万元进行置换。股权转让完成后，注册资本为 10600 万元，其中：南通建筑工程总承包公司出资 280 万元，占注册资本的 2.64%；中南集团出资 7740 万元，占注册资本的 73.02%；海门市常乐镇政府出资 1840 万元，占注册资本的 17.36%；陈锦石出资 740 万元，占注册资本的 6.98%。

2003 年 8 月 20 日，中南集团与陈锦石等 47 位自然人股东签定了《股权转让协议》，中南集团将其持有的南通总承包 4102.24 万元股份转让给陈锦石等 47 位自然人。股权转让完成后，南通建筑工程总承包公司出资 280 万元，占注册资本的 2.64%，中南集团出资 3637.76 万元，占注册资本的 34.32%，海门市常乐镇人民政府出资 1840 万元，占注册资本的 17.36%，陈锦石等 47 位自然人出资 4842.24 万元，占注册资本的 45.68%。

2005 年 7 月 13 日，南通总承包以公司未分配利润转增资本，转增后注册资本金为 30000 万元，其中：南通建筑工程总承包公司出资 792.16 万元，占注册资本的 2.64%，

中南集团出资 10295.9 万元，占注册资本的 34.32%，海门市常乐镇人民政府出资 5207.84 万元，占注册资本的 17.36%，陈锦石等 47 位自然人出资 13704.1 万元，占注册资本的 45.68%。增资已经南通新江海联会计师事务所出具通新验[2005]062 号验资报告予以验证。

2006 年 6 月 10 日，海门市常乐镇人民政府，陈锦石等 47 位自然人与中南集团签订了《股权转让协议》，海门市常乐镇政府向中南集团转让计 5,207.84 万元出资额，占 17.36% 的股份转让给中南集团，陈锦石等 47 位自然人股东将其所持有的南通总承包 13,704.1 万元出资额，占 45.68% 的股权转让给中南集团。股权转让完成后，注册资本为 3000 万元，其中：中南集团出资 29207.84 万元，占注册资本的 97.36%；南通建筑工程总承包公司出资 792.16 万元，占注册资本的 2.64%。根据 2006 年 4 月 30 日海门市人民政府出具的海建改发（2006）第 9 号《关于同意南通建筑工程总承包有限公司股权流转方案的批复》，同意常乐镇人民政府的上述转让。

2006 年 12 月 28 日，中南集团向海门市常乐镇政府转让其拥有的出资额计 5,207.84 万元，中南集团向陈锦石等 47 位自然人转让出资额 13,704.1 万元。

2004 年 10 月 18 日，江苏省通州市中级人民法院就通州市金乐信用合作社与南通建筑工程总承包公司借款合同纠纷案作出的（2003）通中执恢字第 006 号《民事裁定书》，被执行人南通建筑工程总承包公司持有的南通总承包 2.64% 股权，经审计评估后的价值为 2,079,608.66 元，抵偿给执行申请人通州市金乐信用合作社。2007 年 3 月 23 日，通州市金乐信用合作社将上述 2.64% 股权及因该股权转让产生的权益以 150 万元的价格转让给陈锦石，上述股权已于 2007 年 8 月 20 日变更过户至陈锦石名下。

2008 年 3 月 3 日，海门市人民法院作出（2008）门民二初字第 0163 号《民事调解书》，因常乐镇人民政府和陈锦石等 47 位自然人并没有就 2006 年 12 月股权转让向中南集团实际支付股权转让价款，中南集团诉至该院请求法院判令上述股东支付股权转让款。后双方在法院主持下达成和解协议，解除 2006 年 12 月双方订立的股权转让协议，常乐镇人民政府与陈锦石等 47 位自然人放弃已经取得的南通总承包股权，并将股权变更登记至中南集团名下。

和解协议达成后，因常乐镇人民政府和 47 名自然人未能协助申请执行人中南集团办理股权变更手续，2008 年 3 月 14 日，江苏省海门市人民法院出具的（2008）门执

字第 0779 号《民事裁定书》，裁定如下：将根据 2006 年 12 月 28 日《南通建筑工程总承包有限公司股权转让协议》取得的登记在被执行人海门市常乐镇人民政府、陈锦石等 47 位自然人股东名下的南通总承包的股权变更登记至申请执行人中南集团名下。

2008 年 3 月 15 日，陈锦石与陈琳签定了《股权转让协议》，陈锦石以 792.16 万元的价格向陈琳转让其持有的南通总承包 2.64% 股权。

2008 年 4 月 5 日，中南集团将其持有的 97.36% 股权向中南房地产出资。经中华财务会计咨询有限公司评估并于 2008 年 4 月 7 日出具的中华评报字(2008)第 049 号《资产评估报告书》，评估价值为 104,641.05 万元。根据南通金利信会计师事务所验证并出具的金利信验[2008]字第 017 号《验资报告书》，价值 20,000 万元的股权作为中南房地产实收资本，剩余价值 81,878.53 万元作为中南房地产资本公积。本次股权转让完成后，中南房地产即持有南通总承包 97.36% 的股权，陈琳持有南通总承包 2.64% 股权。本次增资后股权结构变更为：

股东	出资额（万元）	占注册资本的比例（%）
中南房地产业有限公司	29,207.84	97.36
陈琳	792.16	2.64
合计	30,000.00	100.00

3、主要业务发展情况

南通总承包，具有国家房屋建筑施工总承包特级资质，是被国家外经贸部批准为境外工程承包和派遣劳务输出的许可企业。目前，年施工能力达到 350 万平方米，经营业务遍及北京、天津、济南、临沂、淄博、烟台、上海、南京、苏州、南通、淮安、西安、海南等地。

南通总承包在同行中具有领先的管理和技术优势，能总包承建各类工业和民用建筑，工程质量优良率达到 95%。公司现有各类经济技术专业人员 985 人，其中高级职称人员 186 人，一级建造师 35 人，一级、二级项目经理 89 人。公司承建的工程先后获得国家建筑鲁班奖 12 项，“泰山杯”、“扬子杯”、“长城杯”、“白玉兰杯”等省级优质工程奖 31 项，获市优质工程奖 50 多项。1999 年公司通过 ISO9002；1994 质量体系认证，2002 年通过了 ISO9001；2000 质量体系认证和 ISO14001；1996 环境管理体系认证以及 GB/T28001-2001 职业健康安全管理体系认证。2006 年 3 月又通过了 ISO1400；

2004 环境管理体系认证。公司连续多年被各级政府和主管部门评为“明星企业”、“优秀企业”，2003 年以来连续三年被评为“江苏建筑业最佳企业”，“中国质量、服务、信誉 AAA 级企业”，同时先后被江苏省政府、国家工商总局命名为“重合同、守信用企业”。并被北京市建委授予“外来队伍青年突击队”称号，被青岛市政府授予“堪称齐鲁楷模、无愧江海铁军”等荣誉称号。董事长陈锦石先生荣获 2003 年全国五一劳动奖章。

近几年来，南通总承包在国内承建了一大批超高层、大跨度等结构复杂、装潢要求高的大中型民用建筑工程，如青岛名人广场、银城大厦、华普大厦、北海园小区；北京怡海中心；上海大同花园、静安新城、芙蓉大厦、兴力达广场；海南凤凰机场联检楼、国际大厦等数十幢大楼，并联建了青岛市府二期大楼、会展中心；济南泉城广场、鲁能大厦；大连希望大厦；北京电信大厦、现代南洋大厦等数十幢大楼。同时南通总承包还承建了若干市政、交通及水利等重点工程。

南通总承包先后涉足美国、新加坡、阿尔及利亚、日本、科威特和俄罗斯等国家和地区，赢得了一定的国际声誉。

4、近两年的财务状况

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2007)第 1—276 号），南通总承包近两年的主要财务数据如下：

①资产负债表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总计	3,732,850,247.83	4,504,455,932.99
负债合计	2,742,157,333.63	3,679,066,310.41
归属于母公司所有者权益	911,662,254.69	765,629,594.45
少数股东权益	79,030,659.51	59,760,028.13
股东权益合计	990,692,914.20	825,389,622.58

②利润表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
营业收入	2,236,057,001.27	1,968,989,419.34
营业利润	190,396,215.42	145,873,943.04
利润总额	190,240,454.24	145,647,650.19

净利润	173,548,183.89	130,454,951.16
其中：归属于母公司的利润	151,857,275.43	131,604,030.69
少数股东损益	21,690,908.45	-1,149,079.53

③现金流量表主要数据（单位：元）

项 目	2007 年度	2006 年度
经营活动产生的现金流量净额	128,070,732.72	-141,564,354.86
投资活动产生的现金流量净额	-9,908,953.58	-1,510,881.31
筹资活动产生的现金流量净额	-9,951,119.76	204,555,930.59
汇率变动对现金的影响	-19,222.64	-
现金及现金等价物净增加额	108,191,436.74	61,480,694.42

5、资产评估情况

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的南通建筑工程总承包有限公司股权注资大连金牛股份有限公司项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 054 号），中华财务主要采用资产基础法（评估方法）对南通总承包截至 2007 年 12 月 31 日的持续经营价值进行了评估。截至 2007 年 12 月 31 日，南通总承包纳入评估范围内的净资产帐面价值为 892,999,715.64 元，调整后的账面价值为 892,999,715.64 元，评估价值为 1,046,410,483.26 元，评估增值为 153,410,767.62 元，增值率为 17.18%。南通总承包各类资产的评估结果见下表：（单位：元）

序号	科目名称	账面价值	调整后账面值	评估价值	增值额	增值率%
1	一、流动资产合计	2,804,705,392.09	2,804,705,392.09	2,847,969,910.43	43,264,518.34	1.54
2	货币资金	385,087,928.46	385,087,928.46	385,042,327.86	-45,600.60	-0.01
3	交易性金融资产	10,000,000.00	10,000,000.00	11,000,000.00	1,000,000.00	10.00
4	应收票据	8,782,056.00	8,782,056.00	8,782,056.00	-	0.00
5	应收账款	1,230,145,900.56	1,230,145,900.56	1,250,071,991.29	19,926,090.73	1.62
6	预付账款	9,886,060.86	9,886,060.86	9,886,060.86	-	0.00
9	其它应收款	966,658,655.26	966,658,655.26	989,138,793.05	22,480,137.79	2.33
10	存货	194,144,790.95	194,144,790.95	194,048,681.37	-96,109.58	-0.05
11	二、非流动资产合计	216,465,354.00	216,465,354.00	326,611,603.28	110,146,249.28	50.88
12	长期股权投资	98,714,765.21	98,714,765.21	115,497,722.07	16,782,956.86	17.00

13	固定资产	106,660,239.48	106,660,239.48	199,514,825.38	92,854,585.90	87.06
14	在建工程	33,844.97	33,844.97	33,844.97	-	0.00
15	固定资产清理	-508,706.52	-508,706.52	-	508,706.52	-100.00
16	无形资产	81,656.00	81,656.00	81,656.00	-	0.00
17	其他非流动资产	11,483,554.86	11,483,554.86	11,483,554.86	-	0.00
18	三、资产总计	3,021,170,746.09	3,021,170,746.09	3,174,581,513.71	153,410,767.62	5.08
19	四、流动负债合计	2,128,171,030.45	2,128,171,030.45	2,128,171,030.45	-	0.00
20	短期借款	530,000,000.00	530,000,000.00	530,000,000.00	-	0.00
21	应付票据	188,750,000.00	188,750,000.00	188,750,000.00	-	0.00
22	应付账款	494,082,233.71	494,082,233.71	494,082,233.71	-	0.00
23	预收账款	64,466,260.43	64,466,260.43	64,466,260.43	-	0.00
24	应付职工薪酬	314,198,524.41	314,198,524.41	314,198,524.41	-	0.00
25	应交税费	143,196,224.55	143,196,224.55	143,196,224.55	-	0.00
26	其他应付款	393,477,787.35	393,477,787.35	393,477,787.35	-	0.00
27	五、非流动负债合计	-	-	-	-	
28	其他非流动负债	-	-	-	-	
29	六、负债合计	2,128,171,030.45	2,128,171,030.45	2,128,171,030.45	-	0.00
30	七、净资产	892,999,715.64	892,999,715.64	1,046,410,483.26	153,410,767.62	17.18

南通总承包净资产评估值与调整后的账面价值相比增值 153,410,767.62 元,净资产增值率为 17.18%。主要增值原因如下:

流动资产评估值与调整后账面值相比增值 43,264,518.34 元,增值率 1.54%,主要原因是对于计提的坏帐准备进行了重新评估。

固定资产评估值与调整后账面值相比增值 92,854,585.90 元,增值率 87.06%,主要原因是房屋类资产评估增值和设备类资产评估增值,其中房屋类资产评估增值主要原因是委估房屋建筑大部分建造于本世纪初,现行房屋造价比当时的建筑造价有大幅度的提高,特别是建筑三材和人工费提高幅度最大,造成评估原值增加;房屋经济使用年限长于会计折旧年限是房屋建筑物评估净值增值的主要原因;用于抵付工程款的商品房评估增值是因为各地商品房市场价格提高所致。设备类资产评估增减值的主

要原因：此次评估中机器设备和车辆类增值，其主要原因是总承包公司在财务处理中对机器设备和车辆的使用寿命年限设置较低，在评估中按照常规寿命年限，从而使机器设备和车辆成新率增高，造成增值现象；再就是对材料比重较大的报废或接近报废年限的设备，财务处理按照年限法计算残值，价值较低，评估过程中对这部分设备增加了残值也使其增值。

6、子公司情况

①南通常乐建筑劳务有限公司

南通常乐建筑劳务有限公司为南通总承包 100%持股的全资子公司。

(1)基本情况

名 称：南通常乐建筑劳务有限公司

住 所：海门市常乐镇南首

法定代表人：沈国章

经营范围：木工作业分包劳务分包（资质壹级）；砌筑作业分包劳务分包（资质壹级）；钢筋作业分包劳务分包（资质壹级）；脚手架搭设作业分包劳务分包（资质壹级）；模板作业分包劳务分包（资质壹级）；焊接作业劳务分包（资质壹级）；抹灰作业分包劳务分包、油漆作业分包劳务分包、混凝土作业分包劳务分包（不分等级）。

注册资本：2000 万元人民币

实收资本：2000 万元人民币

营业期限：2002 年 07 月 09 日至 2012 年 07 月 08 日

企业法人营业执照注册号：320684000174290

(2)主要业务发展情况

南通常乐建筑劳务有限公司于 2002 年 7 月 9 日设立，经营范围包括木工作业分包劳务分包（资质一级）、砌筑作业分包劳务分包（资质一级）、钢筋作业分包劳务分包（资质一级）、模板作业分包劳务分包（资质一级）、焊接作业分包劳务分包（资质一级）、抹灰作业分包劳务分包（资质一级）、油漆作业分包劳务分包（资质一级）、混凝土作业分包劳务分包（不分等级）。负责南通建筑总承包有限公司劳务人员的组织、招聘、培训、管理工作。

②海门市建筑设计院有限公司

海门市建筑设计院有限公司为南通总承包 72.80% 持股的控股子公司。

(1)基本情况

名 称：海门市建筑设计院有限公司

住 所：海门市海门镇育才路 135 号

法定代表人：智刚

经营范围：建筑设计（乙级）；工程勘察（岩土工程）（凭资质经营）；市政公用工程设计（仅供申领资质用）；桩基工程检测（服务）。

注册资本：300 万元人民币

营业期限：1979 年 08 月 01 日至 2023 年 09 月 25 日

企业法人营业执照注册号：320684000024537

(2)主要业务发展情况

海门市建筑设计院有限公司主要承担工业与民用建筑的勘察和设计服务，拥有国家乙级勘察、设计资质。建院以来，共完成各类工业与民用建筑近 4000 项，建筑面积近 1000 万平方米，获得省、市优秀勘察设计奖 32 项，公司在 2002 年取得 ISO9000 质量体系认证，是南通市“重合同、守信用”企业，海门市文明创评“五星单位”。

③南通永锦国际建设总承包有限公司

南通永锦国际建设总承包有限公司为南通总承包 55% 持股的控股子公司。

(1)基本情况

名 称：南通永锦国际建设总承包有限公司

住 所：海门市常乐镇北首

法定代表人：沈国章

经营范围：房屋建筑工程施工总承包（凭资质经营）。

注册资本：100 万元人民币

实收资本：100 万元人民币

成立日期：2006 年 04 月 20 日

企业法人营业执照注册号：320684000008219

(2)主要业务发展情况

作为南通总承包从事海外工程和业务的子公司，南通永锦国际总承包有限公司先

后组织实施国外工程项目 80 余个，外派技术人员、技术工人、劳务人员 1 万余人次。经营方式从经援施工、劳务输出等单纯提供劳务开始，发展到劳务分包和工程承包。先后在科威特、伊拉克、约旦、阿联酋、日本、香港、纳米比亚、美国关岛、塞班岛、俄罗斯、阿尔及利亚、新加坡、越南等近 20 个国家和地区开展业务。

南通永锦国际总承包有限公司的核心业务主要包括写字楼、公寓、饭店、医院、学校、住宅、工业厂房、机场航站楼等各类房建项目，同时也承接市政、路桥、水利、环境工程等项目，代表性工程有：科威特皇宫工程、科威特 400 套、232 套、518 套、292 套住房项目、科威特哈瓦里商业楼、科威特警察局工程、阿联酋现代钢厂工程、伊拉克北佳齐拉灌溉工程、科威特哈瓦里道板工程、关岛五星级希尔顿宾馆、关岛五星级日航旅馆工程、香港新机场中央通道工程候机大厅、阿尔及利亚奥兰面粉厂工程、阿尔及利亚阿尔及尔洗衣粉厂工程、阿尔及利亚阿尔及尔面粉厂工程、塞班可口可乐公司综合大楼等等。在多年来的工程实践中，南通永锦国际总承包有限公司注重学习借鉴国际先进的工程建造服务和企业管理经验，形成了自身一套完备的项目管理办法。

④南通市中南建工设备安装有限公司

南通市中南建工设备安装有限公司为南通总承包 55.75% 持股的控股子公司。

(1)基本情况

名 称：南通市中南建工设备安装有限公司

住 所：海门市常乐镇北首

法定代表人：陈锦石

经营范围：建筑暖通、电气、给排水、消防、弱电设备安装（资质三级）。

注册资本：1000 万元人民币

实收资本：1000 万元人民币

成立日期：2003 年 12 月 16 日

企业法人营业执照注册号：320684000141870

(2)主要业务发展情况

南通市中南建工设备安装有限公司成立于 2003 年，下设北京、上海、济南、南通、青岛、南京、烟台等七个分公司，公司经营范围包括建筑暖通、电气、给排水、消防、弱电设备安装。公司承接了北京沙板庄、山东省人民检察院培训中心、南京万科金色

家园、青岛华普大厦、青岛东海国际大厦、烟台商城、钻石大厦等近百项重要的工程项目，受到社会广泛的好评。

⑤南通锦海建筑工程有限公司

南通锦海建筑工程有限公司为南通总承包 80.67% 持股的控股子公司。

(1)基本情况

中文名称：南通锦海建筑工程有限公司

注册地址：海门市常乐镇常乐大厦

法定代表人：陈锦石

经营范围：许可经营项目：无；一般经营项目：木工作业分包劳务分包（资质一级）；砌筑作业分包劳务分包（资质一级）；钢筋作业分包劳务分包（资质一级）；模板作业分包劳务分包（资质一级）；焊接作业劳务分包（资质一级）；抹灰作业分包劳务分包（不分等级）；建筑设备租赁服务；建筑材料、建筑设备销售。（国家有专项规定的，按规定执行）

注册资本：300 万元人民币

实收资本：300 万元人民币

营业期限：2004 年 06 月 01 日至 2024 年 05 月 31 日

企业法人营业执照注册号：320684000139753

(2)主要业务发展情况

南通锦海建筑工程有限公司于 2004 年 6 月 1 日设立，公司注册资本 300 万元，经营范围包括木工作业分包劳务分包（资质一级）、砌筑作业分包劳务分包（资质一级）、钢筋作业分包劳务分包（资质一级）、模板作业分包劳务分包（资质一级）、焊接作业分包劳务分包（资质一级）、抹灰作业分包劳务分包（资质一级）；建筑设备租赁服务、建筑材料、建筑设备的销售（国家有专项规定的，按专项规定执行）。公司定位为建筑工程管理咨询公司，重点工程为南通体育会展中心建设工程全过程管理。

7、对外担保情况及未决诉讼或仲裁情况

①对外担保情况

截至 2007 年 12 月 31 日，南通总承包对外担保（指对置入资产以外单位的担保）情况如下：

担保人	被担保人	担保金额	担保方式	目前是否存在担保责任	备注
南通建筑工程总承包有限公司	海门市三厂中学	3,000,000.00	保证	是	担保期限 2006.8.31 — 2009.8.30

②未决诉讼或仲裁情况

原告：南通建筑工程总承包有限公司；被告：淄博琴岛建设有限公司

2007年9月19日，南通总承包就其与淄博琴岛建设有限公司（以下简称“淄博琴岛”）关于淄博钻石大厦工程款纠纷向山东省高级人民法院提起诉讼，请求：①判令被告支付钻石大厦工程款31,024,840.72元及逾期银行贷款利息；②诉讼费用由被告负担。

2007年9月27日，山东省高级人民法院作出（2007）鲁民一初字第22号《民事裁定书》，裁定冻结淄博琴岛银行存款人民币3100万元或查封、扣押其相应价值的其他财产。

2007年9月27日，山东省高级人民法院作出（2007）鲁民一初字第22号《受理案件通知书》。目前，该案尚在审理中。

8、主要负债情况

截至2007年12月31日，南通总承包的主要负债情况如下：

项目	2007年12月31日
短期借款	530,000,000.00
应付票据	188,750,000.00
应付账款	621,859,484.65
预收款项	76,870,005.25
应付职工薪酬	355,750,625.91
应交税费	170,242,695.96
其他应付款	798,684,521.86
负债合计	2,742,157,333.63

9、主要资产情况

①南通总承包的主要房产

序号	权利人	房产证号	坐落	设计用途	建筑面积(平方米)
1	南通总承包	济房权证中字第	市中区经四路288号	商业	1,158.70

		117807 号	恒昌大厦		
2	南通总承包	济房权证中字第 117808 号	市中区经四路 288 号 恒昌大厦	商业	224.61
3	南通总承包	济房权证历字第 099258 号	环山路 108#27 号楼	住宅	927.10
4	南通总承包	青房地权市字第 326489 号	市南区瞿塘峡路 30 号 6 号	办公	678.44
5	南通总承包	青房地权市字第 322873 号	市南区云霄路 65 号	商业	878.16
6	南通总承包	青房地权崂字第 0018436 号	崂山区苗岭路 19 号 裕龙大厦 2 号楼 2 单元 2202 户	住宅	193.22
7	南通总承包	青房地权崂字第 0018444 号	崂山区苗岭路 19 号 裕龙大厦 2 号楼 2 单元 2102 户	住宅	193.22
8	南通总承包	青房地权崂字第 0018808 号	崂山区海青路 6 号鲁 信未央花园 8 号楼 2 单元 302 户	住宅	219.82
9	南通总承包	青房地权市字第 369397 号	市北区辽宁路 248 号 3 户	商业	139.68
10	南通总承包	青房地权市字第 369398 号	市北区辽宁路 252 号 6 户	商业	116.18
11	南通总承包	青房地权市字第 369400 号	市北区辽宁路 252 号 7 户	商业	194.32
12	南通总承包	青房地权市字第 259195 号	市北区辽宁路 252 号 10 号	商业	171.14
13	南通总承包	青房地权市字第 20067216 号	市南区江西 78	商业	2066.66
14	中南集团	青房地权市字第 326485 号	市北区辽宁路 248 号 6 户	商业	238.86
15	中南集团	青房地权市字第 326486 号	市北区辽宁路 248 号 7 户	商业	139.46
16	中南集团	青房地权市字第 326578 号	市北区辽宁路 248 号 8 户	商业	136.53
17	中南集团	青房地权市字第 326482 号	市北区辽宁路 248 号 9 户	商业	136.53
18	中南集团	青房地权市字第 326487 号	市北区辽宁路 254 号 6 户	商业	414.28
19	中南集团	青房地权市字第 326579 号	市北区辽宁路 254 号 7 户	商业	277.28
20	中南集团	青房地权市字第 326484 号	市北区辽宁路 252 号 9 户	商业	114.09
21	中南集团	沪房地卢字 (2005) 第 003175 号	鲁班路 168 弄 9 号 3001 室	住宅	171.83
22	沈国章	沪房地卢字 (2002) 第 002024 号	鲁班路 168 弄 9 号 103 室	住宅	163.54

23	陶美兰	沪房地卢字 (2002)第 002008 号	鲁班路 168 弄 9 号 3002 室	住宅	142.42
24	陈锦石	沪房地卢字 (2000)第 003283 号	鲁班路 168 弄 6 号 604 室	住宅	154.68

中南集团、沈国章、陶美兰、陈锦石所拥有的上述房产系南通总承包在以前年度客户抵帐时过户至上述房屋权利人名下，中南集团、沈国章、陶美兰、陈锦石已经与南通总承包签定了《委托持有协议》，约定：

A) 中南房地产作为代持关系的委托人和权益实际所有人，对上述房产的所有权以及投资收益享有完全的权利，即上述房屋权利人以自己的名义将代持房产出租或以其它中南房地产认可的方式投资经营该房产，由此产生的一切收益归中南房地产所有；

B) 在委托持有期间，上述房屋权利人对代持房产不享有任何处置权（包括但不限于转让、处分或设置任何形式的抵押等），也不得实施任何可能损害中南房地产利益的行为；

C) 中南房地产有权在中南房地产认为合适的时间，将代持房产转移到自己或自己指定的任何第三人名下，届时涉及到的相关法律文件，上述房屋权利人须无条件同意，并无条件协助中南房地产办理相关过户手续。由此产生的税费由中南房地产承担。

考虑到前述代持关系使代持房屋的权属目前存在一定的不确定性，且可能发生潜在产权纠纷，中南集团、沈国章、陶美兰和陈锦石已同意将代持房屋无偿过户至南通总承包；中南集团和陈锦石进一步承诺，若代持房屋在 2008 年 12 月 31 日前未能无偿过户至南通总承包，其将以现金方式向南通总承包支付与代持房屋账面值等值的金额。

本次重大资产重组的法律顾问君合事务所认为，在中南集团、沈国章、陶美兰和陈锦石之间的代持关系合法有效，并在被委托人有效履行前述承诺的情况下，代持房屋目前在产权方面的不确定性不构成本项目的实质性法律障碍。

②海门市建筑设计院有限公司的主要房产

序号	权利人	房产证号	坐落	设计用途	建筑面积(平方米)
1	海门市建筑设计院有限公司	海政房房权证字第 10023911 号	海门市育才路 135 号	办公	1491.81
2	海门市建筑设计院有限公司	海政房房权证字第 10023912 号	海门市育才路 135 号附 1 幢（底层）	无	258.57
3	海门市建筑设计院有限公司	海政房房权证字第 1002396 号	海门市育才路 135 号附 1 幢 204 室	住宅	49.97

4	海门市建筑设计院有限公司	海政房产权证字第 1002397 号	海门镇公园新村 103 幢 101 室	住宅	44.37
5	海门市建筑设计院有限公司	海政房产权证字第 1002398 号	海门镇公园新村 103 幢 102 室	住宅	37.71
6	海门市建筑设计院有限公司	海政房产权证字第 1002399 号	海门镇公园新村 304 幢 102 室	住宅	47.87
7	海门市建筑设计院有限公司	海政房产权证字第 10023910 号	海门镇海南新村 605 幢 105 室	住宅	44.51

10、主要施工合同

截至本报告书出具日，南通总承包尚未完工的施工合同如下：

序号	签订日期	发包人	施工项目	合同开工日期	合同竣工日期	合同工期 (天)	合同价款 (元)
1	2006 年 12 月 6 日	南京万科置业有限公司	南京万科光明城市三期一标段总包工程	2006 年 11 月 25 日	2008 年 7 月 31 日		60,225,400.00
2	2006 年 6 月 9 日	青岛市新兴旅社	青岛富赛灯具市场工程	2006 年 6 月 2 日	2008 年 6 月 20 日		174,859,985.20
3	2007 年 1 月 9 日	临沂新华置业有限公司	临沂市图书馆综合楼	2007 年 1 月 15 日	2009 年 5 月 5 日		150,000,000.00
4	2006 年 8 月 26 日	南京南北建设实业有限公司	南京“红二楼”龙凤玫瑰园住宅 0203、06 栋及地下车库	2006 年 9 月 1 日	2008 年 11 月 4 日		73,760,800.00
5	2007 年	青岛四机瑞丰置业有限公司	青岛市四方区嘉定路 65 号-77 号集资建房三标段(瑞丰嘉苑 7#、8#、9#、10#楼及相应地下室工程)	2007 年 7 月 25 日	2008 年 8 月 31 日		75,532,658.61
6	2007 年 2 月 3 日	烟台隆城投资有限公司	星河城 4#、5#、6#、7#、11#、12#、27#楼	2007 年 3 月 6 日	2008 年 7 月 6 日		80,000,000.00
7	2007 年 8 月 6 日	秦皇岛四季房地产开发有限公司	天洋城、百合镇			490	235,000,000.00
8	2007 年 8 月 20 日	天津优联投资发展集团有限公司	第六田园小区(南区公建)	2007 年 8 月 10 日	2008 年 12 月 10 日		112,886,965.00
9	2007 年 4 月 9 日	北京北辰万通国际投资有限公司	TSM 南区(璟都馨园) 08/19#地块	2007 年 2 月 10 日	2008 年 7 月 23 日		204,506,740.00
10	2007 年 5 月 12 日	三河市东杉房地产开发有限公司	燕郊文化大厦	2007 年 5 月 16 日	2008 年 8 月 18 日		122,519,879.00
11	2008 年 1 月 18 日	山东三威置业有限公司	大地锐城 3#、4#、5#、6#楼	2008 年 2 月 25 日	2009 年 11 月 5 日		140,000,000.00
12	2007 年 3 月 8 日	山东威通实业集团股份有限公司	威通国际商务大厦			480	50,000,000.00

		份有限公司					
13	—	章丘市恒润帝景置业有限公司	恒润帝景城市广场	2007 年 5 月 15 日	2008 年 9 月 5 日		40,000,000.00
14	2007 年 5 月 8 日	山东黄金置业有限公司淄博分公司	黄金·国际 C 区 7#、8#、9#、10#、14#、15#楼	2007 年 6 月 15 日	2009 年 2 月 3 日		50,000,000.00
15	2007 年 6 月 25 日	齐鲁广厦实业开发有限公司	名仕嘉园商住楼	2007 年 6 月 30 日	2008 年 10 月 21 日		40,000,000.00
16	2006 年 12 月 16 日	临沂兰华房地产开发有限公司	曹家王庄小区同心花园 1#、2#、3#楼	2007 年 1 月 1 日	2008 年 6 月 30 日		40,000,000.00
17	2008 年 1 月	苏州市中牧实业发展有限公司	吴城饭店改扩建工程			710	80,000,000.00
18	2007 年 5 月 14 日	青岛泰地置业	青岛东城国际 B3 组团	2007 年 5 月 14 日	2008 年 9 月 29 日		55,002,051.62
19	2007 年 5 月 25 日	青岛海湾新城房地产开发有限公司	中南海湾新城 4#、5#、6#楼, 3#楼网点及地下车库	2007 年 5 月 28 日	2009 年 5 月 31 日		57,378,910.34
20	2006 年 4 月 6 日	青岛海湾新城房地产开发有限公司	海湾新城 3#楼地下车库	2007 年 4 月 25 日	2008 年 10 月 31 日		24,341,173.75
21	2007 年 7 月 30 日	青岛热电新兴房地产开发有限公司	锦绣华城小区 11#、12#、13#楼及相应地下室工程			550	70,000,000.00
22	2007 年 6 月 25 日	四方机车车辆有限责任公司	嘉定路 65-77 号集资建房三标段 7、8、9、10#楼及地下室	2007 年 7 月 1 日	2008 年 8 月 31 日		89,839,168.22
23	2007 年 5 月 24 日	青岛领时房地产开发有限公司	青岛国际时代中心 1#、2#、3#楼及相应地下室工程			480	45,000,000.00
24	2007 年 7 月 4 日	山东天和兄弟房地产开发有限公司	天和度假村 7#、8#楼、会所	2007 年 7 月 30 日	2009 年 1 月 7 日		51,398,348.96

25	2006 年 12 月 30 日	无锡市滨湖城市投资发展有限责任公司	大丁村拆迁安置用房 VI 标段	2007 年 1 月 1 日	2008 年 1 月 25 日		38,170,870.00
26	2006 年 11 月 24 日	北京景藏健康置业有限公司	景藏健康公园五福地住宅项目	2007 年 4 月 1 日	2009 年 4 月 14 日		272,515,577.00
27	2006 年 7 月 28 日	烟台国奥文体中心开发有限公司	烟台开发区国奥天地商务度假酒店工程	2006 年 9 月 10 日	2009 年 4 月 6 日		160,000,000.00
28	2005 年 11 月 25 日	山东中润置业有限公司	中润世纪城二期工程			853	180,000,000.00
29	2006 年 7 月 28 日	天津信诚开发实业有限公司	数码广场、时代大厦			483	150,340,942.00
30	2006 年 10 月 7 日	润地利房地产投资集团有限公司	无锡润华国际大厦	2006 年 12 月 18 日	2008 年 11 月 28 日		200,000,000.00
31	2007 年 8 月 28 日	无锡市滨湖区太湖街道办事处	拆迁安置房周新苑四期三标段标段工程	2007 年 10 月 18 日	十八层 2009 年 3 月 18 日；二十四层 09 年 5 月 28 日；三十二层 09 年 9 月 18 日		141,773,600.00
32	2007 年 11 月 17 日	江苏华东电子工程有限公司	华东大厦	2007 年 11 月 18 日	2009 年 4 月 20 日		28,000,000.00
33	2007 年 7 月 10 日	临沂市罗湖房地产开发有限公司	临沂观天下花园小区 T1'、T2'、T5'、T6'、T7'、地上、地下停车场	2007 年 7 月 10 日	2008 年 10 月 1 日		60,000,000.00

34	2007 年 10 月 31 日	南京海润房地产开发有限公司	中海·凯旋门 I 标段建安工程			A2 栋合同工期为 508 天; A3 栋合同工期为 497 天; C3 栋合同工期为 405 天; 幼儿园合同工期为 234 天; F 栋合同工期为 405 天	75,107,853.00
35	2005 年 12 月 28 日	山东淄博鼎天建设有限公司	淄博玉龙大厦	2005 年 12 月 30 日		550	35,000,000.00
36	2005 年 8 月 18 日	天津市万豪大厦有限公司	弘泽湖畔国际广场	2005 年 8 月 26 日	2007 年 8 月 25 日		187,182,171.00
37	2007 年 3 月 29 日	南京雅居乐房地产开发有限公司	南京雅居乐花园项目一期 13、14、15、16#楼土建及水电安装工程			390	78,949,200.00
38	2006 年 9 月 29 日	青岛金泽房地产有限公司淄博分公司	银领国际二期工程			470	26,000,000.00
39	2007 年 11 月 10 日	南通中南新世界中心开发有限公司	南通中央商务区体 C 地块 1、2、3#及地面裙房、对应的地下室工程			420	41,000,000.00

40	2007 年 6 月 20 日	上海绿地集团西安置业有限公司	西安绿地世纪城仕嘉公寓 A 区 12#、15#、16#住宅楼、五期地下车库及室外管网工程	12#楼开工日期为 2007 年 6 月 20 日, 竣工日期为 2008 年 7 月 30 日; 15#楼开工日期为 2007 年 6 月 20 日, 竣工日期为 2008 年 5 月 15 日; 16#楼开工日期为 2007 年 7 月 20 日, 竣工日期为 2008 年 8 月 30 日; 地下车库工期满足上海绿地集团西安置业有限公司工期要求但主体完工日期为 2008 年 9 月 30 日; 室外管网工期满足上海绿地集团西安置业有限公司工期要求			96,000,000.00
41	2008 年 3 月 5 日	上海绿地集团西安北城实业有限公司	西安绿地国际城海珀·兰轩 01#、02#、03#、05#、06#住宅楼、一期地下车库、沿街商业、独栋商业、入户大堂及相应室外管网	03#、05#、06#楼开工日期为 2008 年 3 月 1 日, 其余开工日期以实际开工报告日期为准。其中 01#、02#、03#、05#、06#楼总日历工期为 300 日历天; 一期地下车库总日历工期为 90 日历天; 室外管网日历工期为 90 日历天。会所竣工日期为 2008 年 5 月 5 日, 独栋商业竣工日期为 2008 年 5 月 20 日, 03#、05#、06#楼竣工日期为 2008 年 12 月 31 日, 其余建筑物竣工日期依据开工日期和总日历工期顺延			86,300,000.00
42	2007 年 3 月 13 日	临沂财富广场商贸有限公司	财富广场 F 座	2007 年 4 月 1 日	2008 年 5 月 31 日	427	12,000,000.00

43	2006 年 12 月 1 日	南通中南新世界中心开发有限公司	南通中央商务区 D-02 地块 B 楼（25 层）及地面裙房、对应的地下室工程			450	17,845,968.00
44	2007 年 7 月 18 日	青岛富通置业有限公司	曙光苑二期	2007 年 7 月 1 日	2008 年 10 月 31 日		19,038,453.26
45	2007 年 10 月	南通中南新世界中心开发有限公司	中南世纪城 B-03 地块总承包工程			450	45,000,000.00

三、置入资产主营业务情况

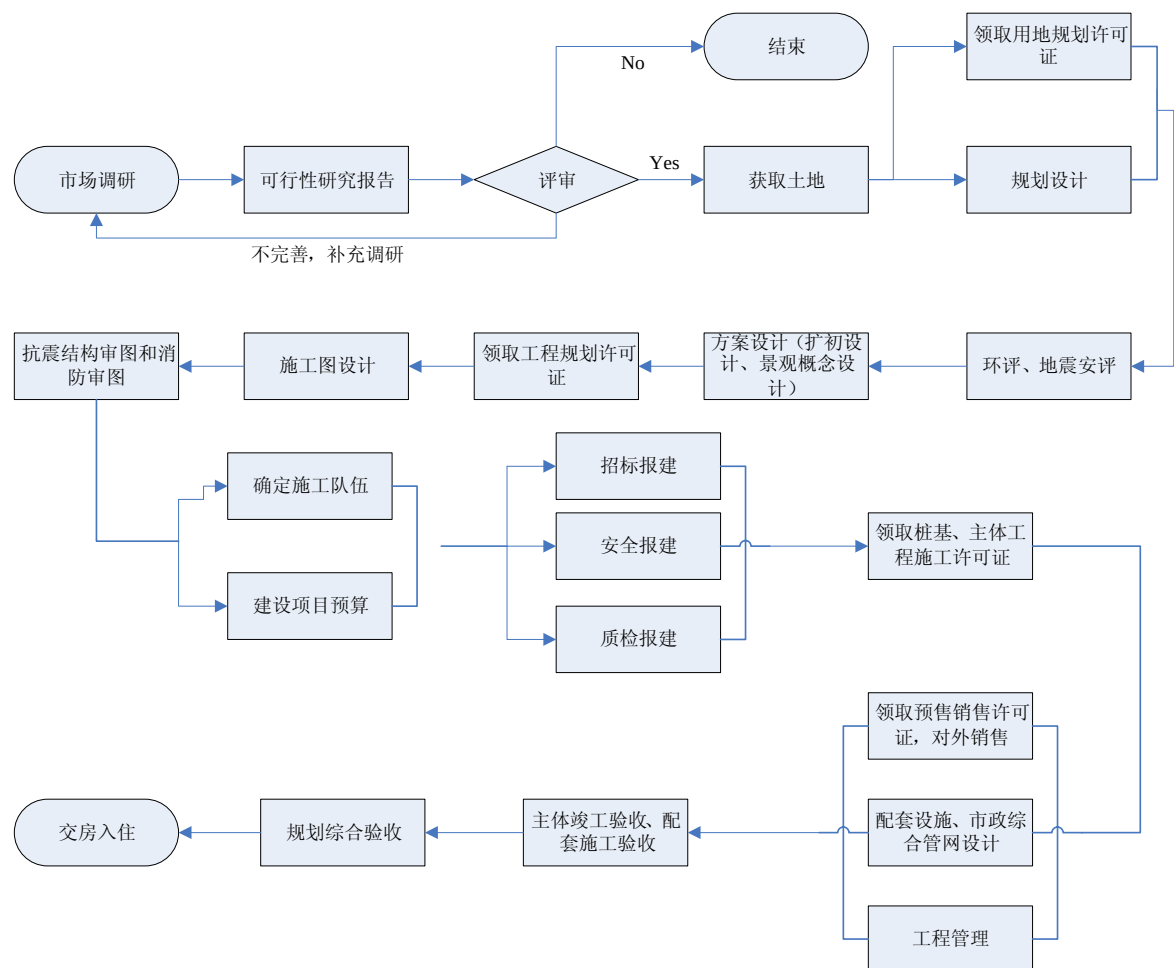
（一）房地产开发业

1、主要产品或服务的用途。

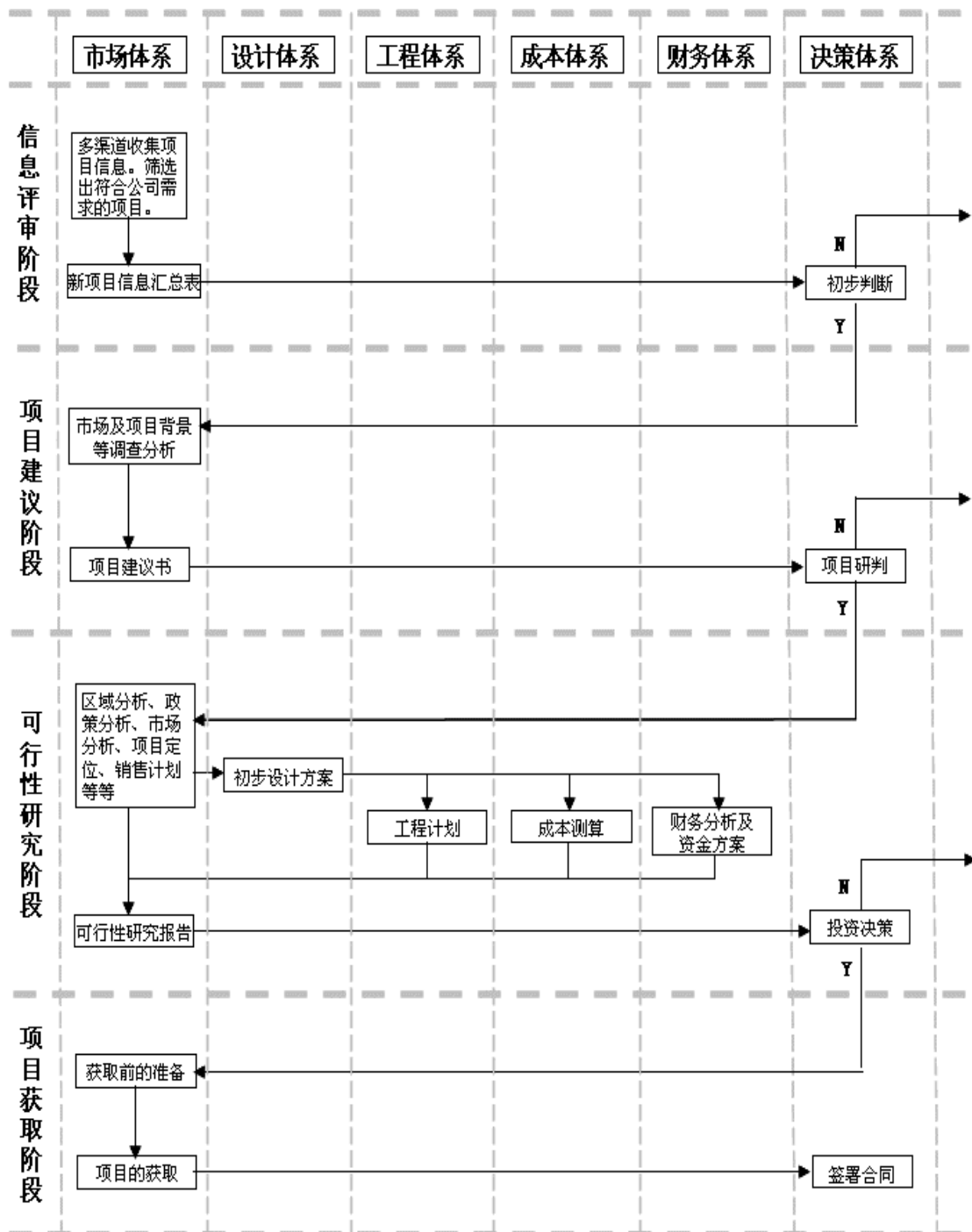
中南房地产的主要业务是从事房地产的开发，主要产品为商品住宅。

2、主要产品的工艺流程图或服务的流程图。

中南房地产业有限公司项目开发流程



项目开发决策程序



3、主要经营模式，包括采购模式、生产模式和销售模式

(1) 采购模式

根据物资不同类别采取如下方式：

集中计划采购：通用性物料实行集中采购，采购中心依照计划用量集中批量采购，统一管理，确保一定的库存量，使用单位按计划领用，实行内部核算。

该模式适用于价格随采购量增大而有较大下降空间的物料采购。采购中心对各单位采购需求计划进行宏观调控与协调，凡能形成批量采购的，一律由采购中心负责办理批量采购。

长期报价采购（合约采购）：经常使用物料，采购中心事先选定供应商，议定供应价格及交易条件，签订相关合作协议，办理合约采购，以确保物料供应来源，简化、规范采购作业程序，项目提出采购计划与供应商办理订货、送货、验收等事宜，采购中心统一结算。该模式适用于使用频率较高、价格浮动不大、质量要求较高的物料采购。采购中心应每月根据市场情况对报价进行调整、修正。

特定采购：除上述两种方式之外的物料（如大宗物资采购、大型设备采购、固定资产添置、急用物资采购等），采购中心依照采购申请逐单办理询价、议价、招投标事务。

一般采购：低值易耗品、地方性材料采购中心进行监督和控制，但具体工作由各项目公司办理。

（2）生产模式

通过规范的招投标程序，将规划设计、施工、监理、营销策划、销售等各个环节委托给专业公司实施，并通过银行、各类基金等渠道融获建设资金，房地产公司负责整合资源和协调各方面关系，按照投资拿地—设计—融资—工程施工—工程预售—回笼资金—资金循环使用—交房等流程进行项目开发。

（3）销售模式

中南房地产项目产品销售主要依靠专业销售代理公司进行销售，以项目现场销售为主，异地营销推广为辅。在营销推广中，以平面媒体和活动营销为主要推广模式，同时，房展、道旗、高炮、电视、广播、网络等也有较广的应用。另外，针对部分项目独创和成功运用了二网营销法，即互联网营销和异地分销网营销。互联网作为能最大限度跨越空间的平台，通过在国内主流门户网站的房产专业频道的大面积长时间推广，取得了良好的效果，营销半径突破了空间瓶颈，引来了全国各地包括海外的客户咨询；异地分销系统是自动出击式营销的典范，通过推介会、路演和购房团将客户引入项目。

4、主要产品销售情况

(1) 主要产品销售额及销售收入

项目公司	2005 年	2006 年	2007 年
南通新世界	无	面积：135532.3 平米 金额：66725 万元	面积：197932.8 平米 金额：114721 万元
海门中南	无	无	无
中南镇江	无	无	面积：28154 平米 金额：116673493 元
南京常锦	面积：42910.44 平米 金额：14282423 元	面积：23472.11 平米 金额：84858325 元	无
文昌中南	无	面积：2425.6 平米 金额：547 万元	面积：16266.42 平米 金额：3662 万元
青岛海湾	无	无	面积：31522.5 金额：20321 万元

(2) 销售价格变动情况

项目公司	2005 年均价（元）	2006 年均价（元）	2007 年均价（元）
南通新世界	4795	6106	6130
文昌中南		2311	3329
海门中南			4133
南京常锦	3516	3650	4982
青岛海湾			7051
中南镇江			4310

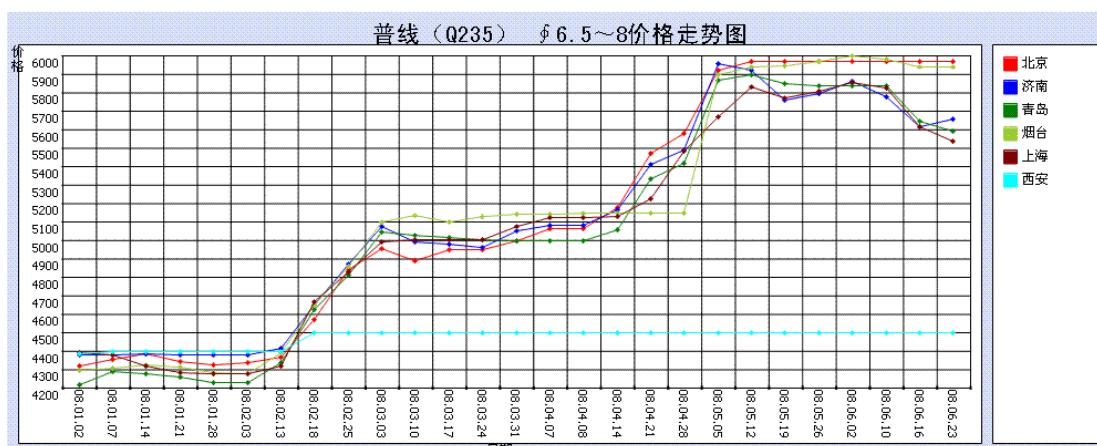
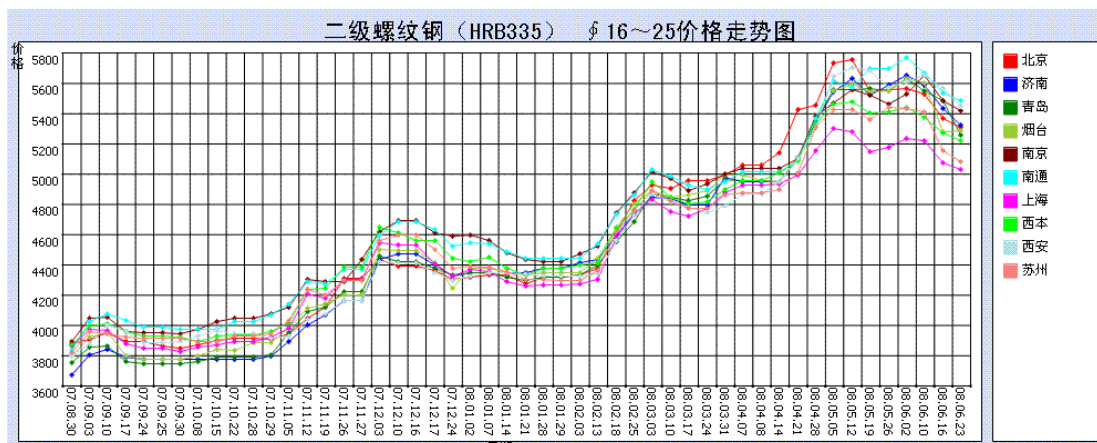
总体来看，房屋销售价格呈现逐年增长趋势。

(3) 主要消费群体

房地产主要购买群体为个体消费者，不存在重大客户依赖性。

5、主要原材料情况

(1) 主要原材料价格变动趋势



以上是二级螺纹钢及线材的价格走势图，从走势看，钢材价格呈现明显的上升趋势。

(2) 主要成本构成

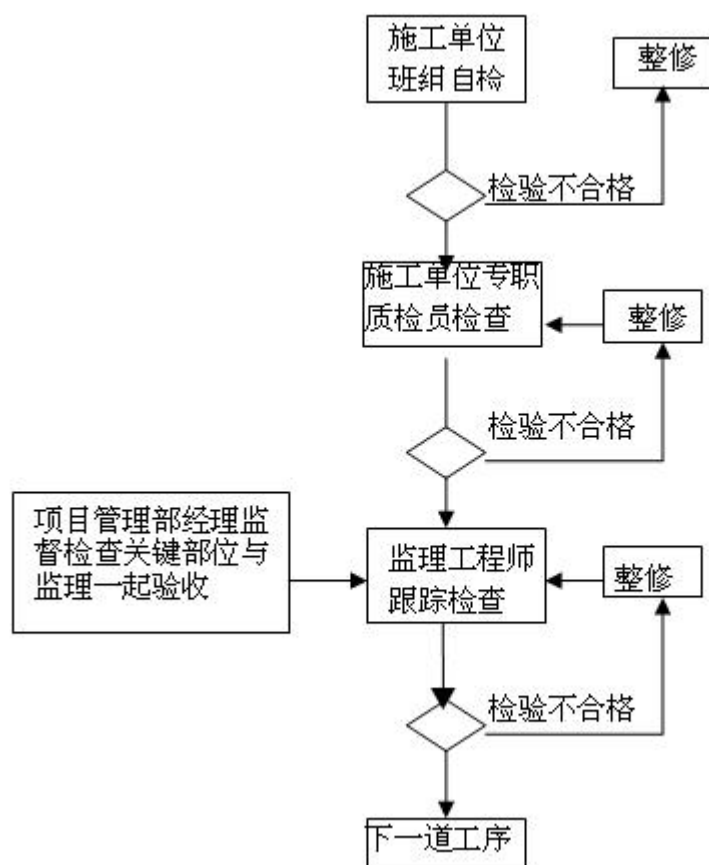
据现有历史资料分析，建安成本占综合开发成本的比例约为 40%，其中原材料占建安成本的比例约为 60%。原材料价格变动对利润的敏感系数为 24%，并且中南房地产通过总包合同综合单价包干、甲供材集中采购及长期战略采购等手段将上述 24% 的影响降至可控水平，原材料价格对中南房地产未来盈利能力影响有限。

(3) 前五名供应商情况

2007 年前五名供应商在原材料总采购额中的比例为 43.95%，不存在向单个供应商的采购比例超过总额的 50% 或严重依赖于少数供应商的情况。

6、质量控制措施

(1) 现场质量控制流程



(2) 现场质量控制

坚持全面现场施工质量管理办法，严格要求施工单位建立完善的质量管理系统，对每道工序严格自检。对重点工序进行抽查，必要时进行旁站监督。工程施工的关键部位，在工程施工前，监理工程师对施工单位进行技术指导，施工单位技术员认真编写施工技术交底，并向有关施工班组、施工人员进行全面细致的交底，对施工质量进行严格的过程控制。

(3) 原材料质量控制

施工单位将进场的材料、设备的备案证、出厂合格证(材质单)附工程材料/构配件/设备报审表报送专业监理工程师（特殊材料设备需总监理工程师）审查。

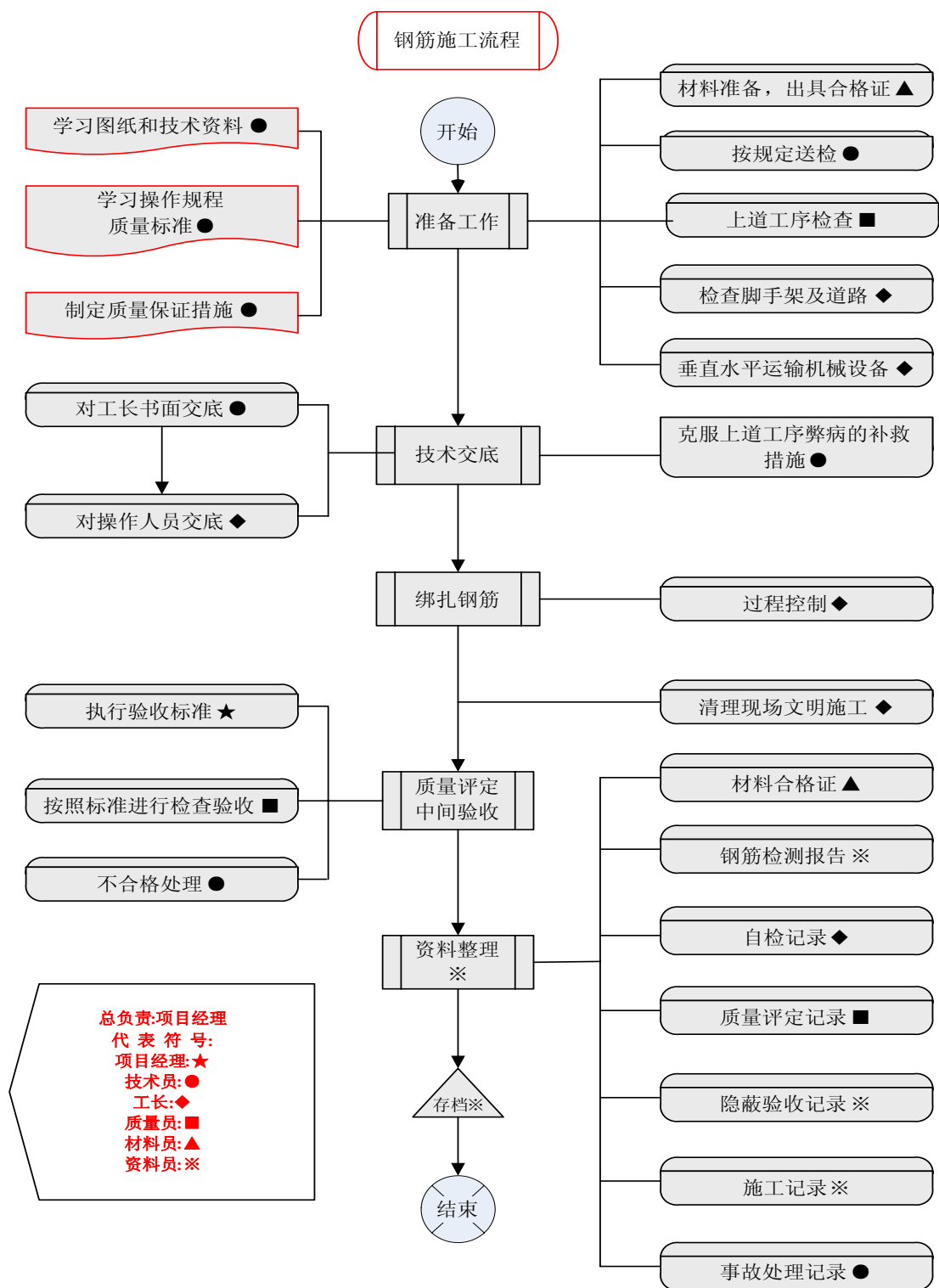
对需要做复试的材料、设备，施工单位应填写材料设备试验委托单报送专业监理工程师，专业监理工程师对进场的材料设备进行现场见证取样，并协同施工单位报送具备相应资质的试验室做复试。对需要质监部门现场抽检的材料设备，及时通知质监部门取样。公司专业工程师及物资采购员参加材料验收工作，监理单位签字审查后，甲方专业工程师、物资采购员依次验收签字审批。

（二）建筑施工业

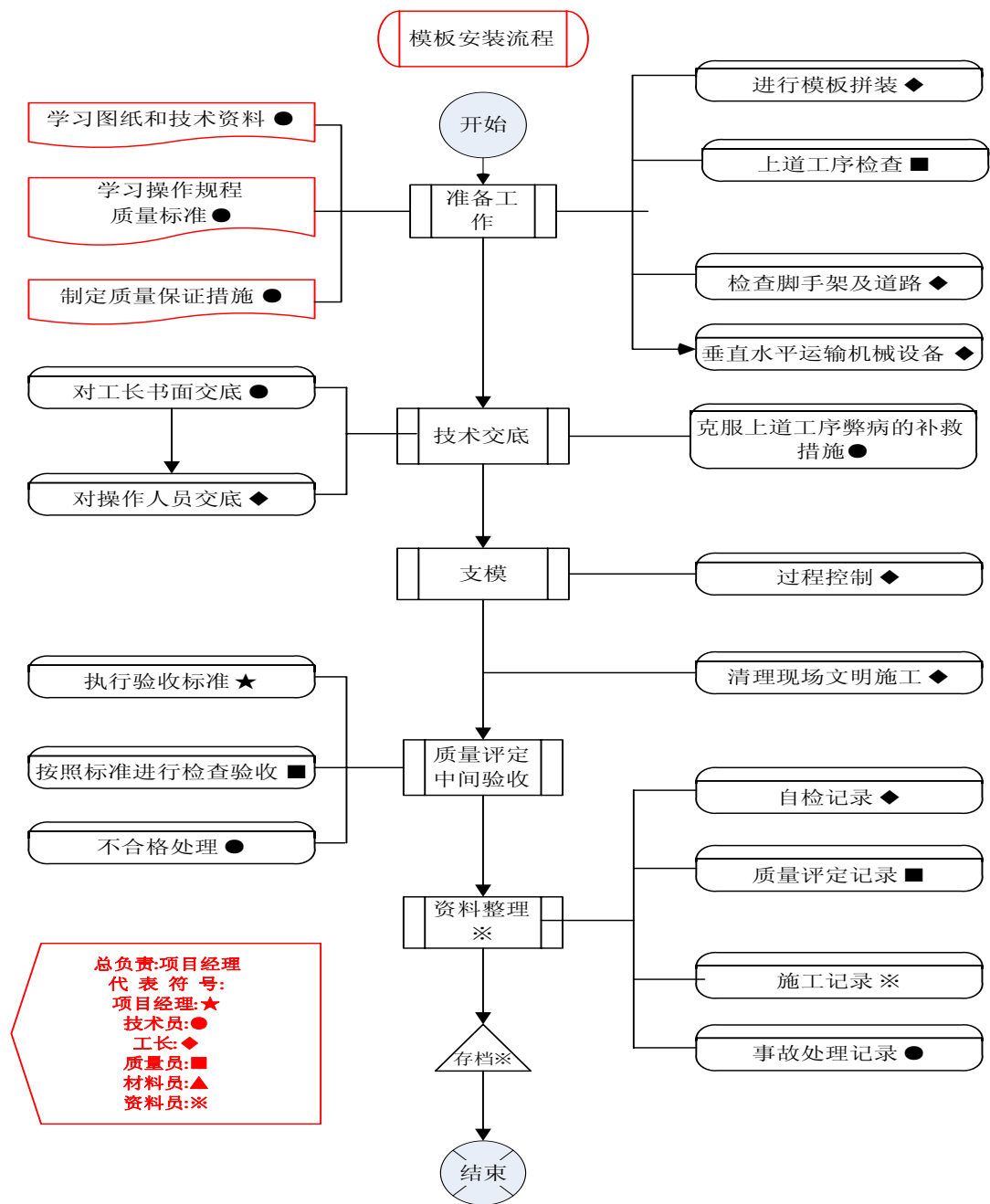
1、主要产品或服务的用途

南通总承包主要从事房屋建筑的工程施工总承包业务，主要细分市场为高层、超高层建筑物的工程施工。

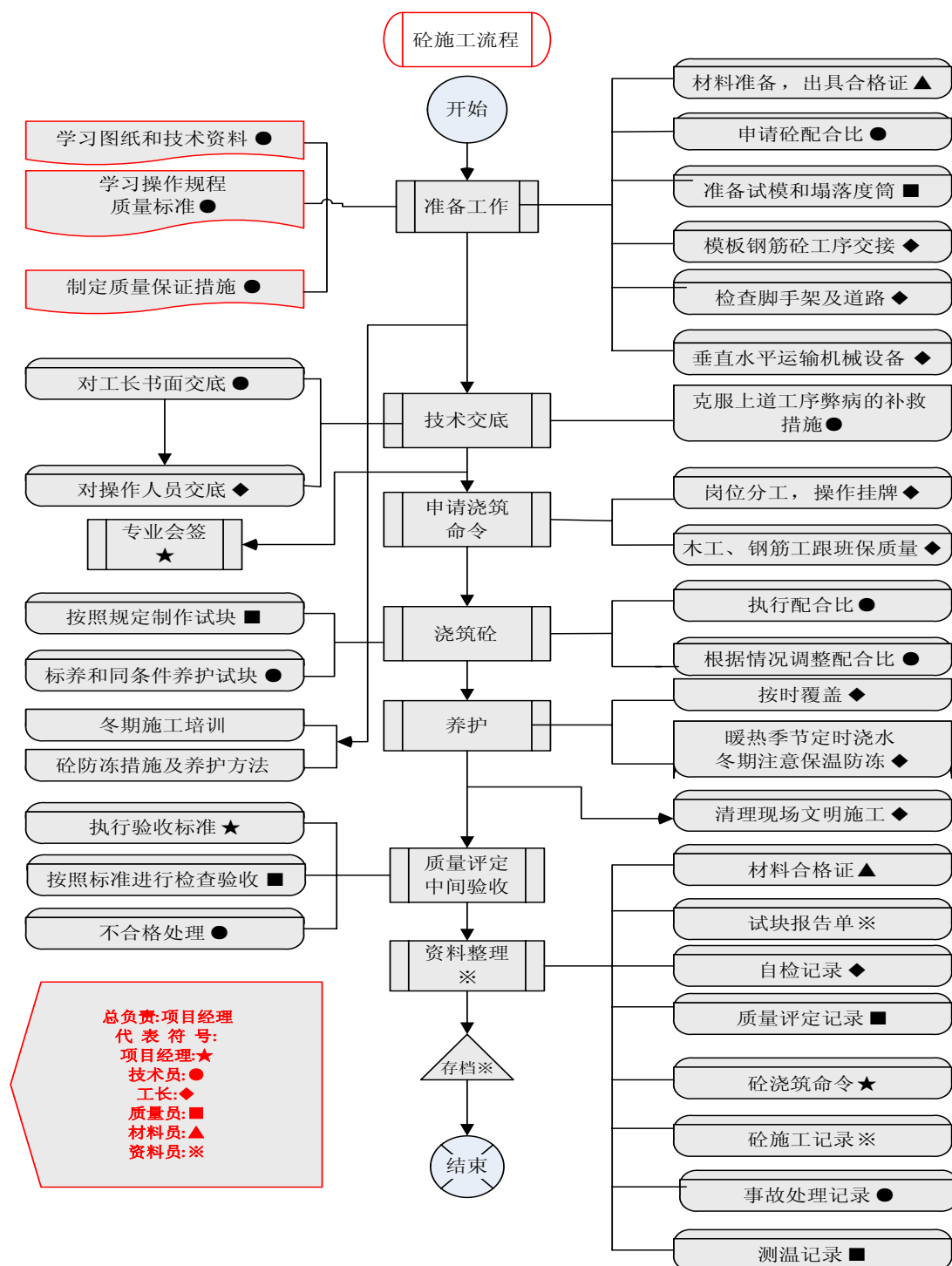
2、主要工序工艺流程



钢筋施工流程图



模板安装流程图



砼施工流程图

3、主要经营模式，包括采购模式、生产模式和销售模式

(1) 采购模式

目前南通总承包采取集中采购和分散采购兼而有之的采购模式。对钢材、电梯、电线电缆、竹胶板、钢筋套筒等金额高或用量大的物资总公司实行集中采购，建立战

略供应商管理体系。而零星材料或具有明显区域特点的物资实行分散采购，由各分公司当地采购、议价，报公司总部审批。

（2）生产模式

南通总承包在生产过程中，强调生产资源的合理组织与配置，做到人财物的全公司整体调配。通过采取立体交叉施工、流水施工、大型设备的合理调度等方式，降低成本、缩短生产周期。同时为了保证施工质量，南通总承包尽量使用自己的劳务队伍，部分使用分包，这一点与目前国内的许多大型建筑施工企业不同，能够在最大限度上保证工程质量、安全和进度明显优于其他建筑企业。

关于劳务队伍的使用，南通总承包公司实行“双轨制”模式—即“紧密型、半紧密型”相结合。

所谓紧密型，就是使用自有工人或专业分包进行施工；

所谓半紧密型，就是组建股份制建筑劳务公司。有二种途径，一种是在上海、北京、广州、中西部等市场全力挖掘中建系统的骨干人才，组建半实体的建筑分公司；另一种是在海门及周边地区吸收有活力、有发展潜力、具备三、四级以上专业劳务资质的建筑队伍，与其合资成立股份制公司。

（3）销售模式

目前，南通总承包主要以施工总承包的形式承接项目。为了促进公司发展转型，南通总承包未来将重点承接“高、大、难”项目和公共事业项目，推进公司逐步由传统的“施工总承包”向“工程总承包”转型，全面提升公司竞争力。

4、销售收入情况

	2005 年	2006 年	2007 年
销售收入（元）	1,754,840,486.49	1,968,989,419.34	2,236,057,001.27
前五名客户收入（元）	461,055,931.00	470,695,338.00	476,318,233.00
前五名客户收入占比	26.27%	23.91%	21.30%

公司不存在严重依赖部分客户的情况。

5、原材料供应情况

（1）由于建筑施工与房地产开发主要原材料基本相同，材料价格变动情况参见房地产业务原材料价格分析。

（2）前五位供应商采购额占总采购额的 28%，不存在向单个供应商的采购比例超

过总额的 50%或严重依赖于少数供应商的情况。

6、安全及环境保护

南通总承包所承接项目施工主要在露天、高空，施工环境存在一定的危险性。为防止安全事故的发生，南通总承包从制度建设、安全防护、安全投入几个方面加强安全管理，迄今为止没有重大安全事故发生。

(1) 安全技术措施

南通总承包根据《建设工程安全生产管理条例》中的相关要求，设立安全生产管理机构，建立了安全生产责任制，由总公司、分公司、项目部三部分组成，明确各职能部门安全生产管理主要职责。南通总承包建立了较完整的安全生产奖惩考核制度及安全生产资金保障制度；定期或不定期进行安全培训，保证安全防范常抓不懈。

在项目管理中，南通总承包重点围绕如下方面开展安全管理工作：

识别危险因素、正确评价风险，合理确定风险等级，为制定控制措施提供依据，以最大限度降低风险级别、人员伤亡及财产损失。

建立施工组织设计制度，施工组织设计包括工程概况、施工方法，施工进度计划，各项资源需求计划、施工平面图、技术质量措施、安全技术措施及技术经济指标等。

根据《建设工程安全生产管理条例》和相关行业规定，对专业性强、危险性大的施工项目，单独编制专项安全技术方案。其中涉及深基坑、地下暗挖工程、高大模板工程的专项施工方案，根据地方有关具体规定，组织专家进行论证。专项安全技术方案应力求细致、全面、具体；应根据需要进行必要的设计计算，对所引用的计算方法和数据，必须注明其来源和依据；所选用的力学模型，必须与实际构造或实际情况相符；为了便于方案的实施，方案中除应有详尽的文字说明外，还应有必要的构造详图；图示应清晰明了，标注齐全。

建立安全技术交底制度。指导施工人员安全施工的技术措施，具体、明确，针对性强。

优先选用国家、行业和地方推荐的新型施工生产设备，以及新的施工工艺和新的安全防护材料、器具；在安全施工科技领域，即在施工生产设备、施工工艺、安全防护材料等方面提倡创新。严禁企业内部各个场所使用国家、行业和地方明文规定的淘汰的施工生产设备，以及落后或不安全的施工工艺；对危及施工安全工艺、设备、材

料，不得继续使用，也不得转让他人使用。

(2) 南通总承包没有因安全生产及环境保护而受过相关部门的处罚。

(3) 安全投入

2005 年安全生产资金投入汇总表

序号	内容	金额（元）
一	安全劳保用品	6306672
1	安全帽	345684
2	安全网	3485894
3	安全带	286748
4	工作服	1306854
5	焊接眼面护具	95642
6	劳动保护手套	686893
7	绝缘鞋	98957
二	安全教育培训	515224
1	培训资料	228676
2	培训费用	286548
三	安全生产技术措施	3620350
1	脚手架防护	386542
2	机械设备安全装置	336420
3	电气设备安全装置	392561
4	机械设备定期检测装置	602549
5	“临边、洞口”防护	1155686
6	消防器材	746592
四	安全先进奖励	725600
合计		11167846

2006 年安全生产资金投入汇总表

序号	内容	金额（元）
一	安全劳保用品	7702749
1	安全帽	406857
2	安全网	4152358
3	安全带	486535
4	工作服	1365852
5	焊接眼面护具	128964
6	劳动保护手套	176548
7	绝缘鞋	985635
二	安全教育培训	682641
1	培训资料	325687
2	培训费用	356954
三	安全生产技术措施	4474820
1	脚手架防护	486535
2	机械设备安全装置	405267
3	电气设备安全装置	468523
4	机械设备定期检测装置	824567
5	“临边、洞口”防护	1584682

6	消防器材	705246
四	安全先进奖励	956800
合计		13817010

2007 年安全生产资金投入汇总表

序号	内容	金额（元）
一	安全劳保用品	8845820
1	安全帽	470000
2	安全网	5246000
3	安全带	450000
4	工作服	1140000
5	焊接眼面护具	180000
6	劳动保护手套	1345000
7	绝缘鞋	14820
二	安全教育培训	903000
1	培训资料	423000
2	培训费用	480000
三	安全生产技术措施	7887200
1	脚手架防护	576500
2	机械设备安全装置	502000
3	电气设备安全装置	656000
4	机械设备定期检测装置	1312700
5	“临边、洞口”防护	2200000
6	消防器材	1170000
四	安全先进奖励	1470000
合计		19106020

2008 年安全生产资金投入计划表

序号	内容	金额
一	安全劳保用品	9840000
1	安全帽	500000
2	安全网	6000000
3	安全带	480000
4	工作服	1150000
5	焊接眼面护具	200000
6	劳动保护手套	1350000
7	绝缘鞋	160000
二	安全教育培训	950000
1	培训资料	450000
2	培训费用	500000
三	安全生产技术措施	6580000
1	脚手架防护	600000
2	机械设备安全装置	530000
3	电气设备安全装置	680000
4	机械设备定期检测装置	1350000
5	“临边、洞口”防护	2220000
6	消防器材	1200000
四	安全先进奖励	1500000

合计	18870000
----	----------

上述投入严格按照计划专款专用，确保安全投入到位。

(4) 南通总承包已经获得安全体系认证和 ISO14000 环境体系认证，并且获得《安全生产许可证》，符合现行国家法律、法规规定。

7、主要质量控制措施

南通总承包根据建设部等国家部门下发的质量标准制定了高于工程质量规范和施工规范的质量标准，以维护建筑施工质量方面的优势。

(1) 建立质量检查专业制度规定

自检：施工班组在作业过程中，由组长按工长技术交底要求对本组作业段进行检查，发现不合格的地方必须责令工人立即整改，直至达到标准。

互检：施工在完成近 70~80%工作量时，由工长组织各组长严格按技术员的交底要求，对各组作业段质量进行互检，发现不合格点，责令班组立即整改，直至符合质量验收标准后，填写分项工程质量互检纪录表格，有关人员签字后，报请项目质量员进行验收。

专检：施工在完成 80~90%工作量时，并经自检、互检合格后、由工长向质量员报验，质量员会同技术员严格按照国家、地区施工规范验收规范和公司内部质量验收标准对施工段进行验收，技术员对重点部位进行技术复核，对验收不合格点，责令整改直至符合验收标准，方可进入下道工序施工。

定期检查：项目经理每周组织对各工种作业质量进行检查，对查出的质量问题、违反质量规定的行为进行处罚，并对各班组施工质量进行评比，奖优罚劣，并予以公布。

总部专业部门和专业检查部门定期巡视检查质量。

(2) 针对每个工序特点，制定重点质量控制点，重点在施工过程中进行质量控制。

(3) 设定质量奖罚基金，将项目的工程质量作为对项目部考核评比的重要组成部分，实施严格的奖罚制度。

四、置入资产未来盈利能力的说明

通过本次交易拟置入上市公司的项目公司获得土地能力较强，在建项目质地较为

优良，能够满足本公司未来 3~5 年发展的需要。

1、已评估的土地储备情况

本次拟置入大连金牛的南通新世界、常熟中南、青岛海湾、海门中南、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城等八家房地产项目公司，截至 2007 年 12 月 31 日共拥有合法有效土地权属证明 49 份，土地使用权面积为 1,382,393.63 平方米。

2、备考盈利预测

中和正信对本公司编制的 2008 年度的备考盈利预测所依据的基本假设、选用的会计政策及其编制基础，根据《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》进行了审核，认为本公司管理层已经对这些假设进行了披露，并对该预测及其所依据的各项假设负责；没有任何事项认为这些假设没有为预测提供合理基础，该预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照企业会计准则的编制基础进行了列报。

备考合并盈利预测是假设公司自期初即按本次重大资产重组完成后的公司架构，并以同一控制为编制基础进行编制。

备考盈利预测表

(单位:万元)

项 目	2007 年已审实现数	2008 年预测数
一、营业收入	345,249.55	412,926.51
减：营业成本	237,837.33	279,622.00
营业税金及附加	18,221.72	30,924.64
销售费用	4,845.03	6,923.65
管理费用	12,784.85	15,504.57
财务费用	4,249.85	5,395.91
资产减值损失	4,348.54	3,218.24
加：公允价值变动收益	-	
投资收益	37.21	
其中：对联营和合营企业投资收益	-	
二、营业利润	62,999.43	71,337.50
加：营业外收入	321.96	
减：营业外支出	265.20	
其中：非流动资产处置损失	-	

三、利润总额	63,056.19	71,337.50
减：所得税费用	17,294.13	17,796.88
四、净利润	45,762.06	53,540.61
其中：归属于母公司的利润	43,444.88	51,886.33
少数股东损益	2,317.18	1,654.28

3、置入资产未来增值和赢利空间较大

本次拟置入大连金牛的房地产开发项目公司共拥有合法有效土地权属证明的土地使用权面积为 1,382,393.63 平方米,资产评估的增值主要来自于该部分土地及形成的开发产品及开发成本。另外,根据八家房地产项目公司已经与国有土地出让部门签订的国有土地使用权出让合同,尚有很大一部分土地由于根据合同规定并没有到达付款期间,因此尚未支付土地出让金,尚未取得国有土地使用证。该部分土地的累计面积 2,232,694.38 平方米,是已评估部分的 1.62 倍。而由于该部分土地的出让价格根据土地出让合同已经锁定,因此未来增值空间较大。假设采用和本次拟置入资产评估相同的参数,按假设开发法测算上述未获得土地使用证的土地增值额约为 43.39 亿元,给公司及股东均提供了良好的价值保证。

公司	已签订合同但尚未获得土地证的土地面积(平方米)	按假设开发法增值(元)
南通新世界	989,628.34	2,299,636,550.91
常熟中南	413,039	683,484,456.40
海门中南	256,011	353,032,722.42
文昌中南	66,666.64	91,931,617.84
中南镇江	316,061.1	435,840,298.21
南通华城	191,288.3	474,807,172.84
合计	2,232,694.38	4,338,732,818.62

第五节 发行股份情况

一、发行股份价格及定价原则

本次发行股份价格：7.82 元/股。

本次发行股份定价原则：根据《重组管理办法》第四十二条规定“上市公司发行股份的价格不得低于本次发行股份购买资产的董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票交易均价”，本次非公开发行股份的定价基准日为大连金牛第四届董事会第七次会议决议公告日，本次非公开发行股份的价格按不低于定价基准日前 20 个交易日（2007 年 7 月 4 日至 2007 年 8 月 1 日）股票交易均价 7.812 元计算，确定为每股 7.82 元。

二、发行股份种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1 元。

三、发行股份数量及占发行后总股本的比例

本次向特定对象中南房地产和陈琳发行股份的数量总计 542,377,906 股，占发行后总股本的 64.35%，其中，向中南房地产发行股份的数量为 538,845,267 股，占发行后总股本的 63.93%，向陈琳发行股份的数量为 3,532,639 股，占发行后总股本的 0.42%。

四、特定对象所持股份的转让或交易限制

中南房地产和陈琳分别承诺：自非公开发行新增股份登记至其名下之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。

五、本次发行前后主要财务数据的变化

根据大连金牛 2007 年度经审计的财务会计报告和备考财务会计报告，本次发行前后大连金牛主要财务数据的情况如下：（单位：元）

项目	本次发行前经审计的财务数据		本次发行后经审计的备考财务数据	
	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总额	3,678,853,886.63	3,677,831,777.83	10,257,754,549.74	8,337,531,145.00
负债总额	2,518,452,463.97	2,543,676,301.30	7,385,034,887.94	6,536,432,207.97

净资产	1,160,401,422.66	1,134,155,476.53	2,872,719,661.80	1,801,098,937.03
股本	300,530,000	300,530,000	842,907,906	842,907,906
营业收入	3,475,461,645.56	2,783,103,425.82	3,452,495,531.63	2,617,037,849.50
营业利润	43,606,029.38	32,994,005.83	629,994,379.71	305,397,370.06
利润总额	45,134,052.71	33,717,020.43	630,561,921.73	305,197,859.28
净利润	26,095,946.13	23,641,590.23	457,620,617.04	234,637,255.29
净资产收益率	2.25%	2.08%	15.93%	13.03%
每股收益	0.09	0.08	0.54	0.28

六、本次发行前后股权结构的变化

发行前股份总数：300,530,000 股				
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数量（股）
东北特钢	国有法人股	40.67	122,233,330	107,206,830
其他社会公众股		59.33	178,296,670	0
发行后股份总数：842,907,906 股				
股东名称	股东性质	持股比例（%）	持股总数（股）	持有有限售条件股份数量（股）
中南房地产	境内非国有法人股	74.60	628,845,267	628,845,267
东北特钢	国有法人股	3.82	32,233,330	17,206,830
陈琳	境内自然人	0.42	3,532,639	3,532,639
其他社会公众股		21.15	178,296,670	0

本次发行股份导致上市公司控制权发生变化，本次发行前东北特钢持有大连金牛 40.67%的股份，为大连金牛的控股股东，实际控制人为辽宁省国有资产监督管理委员会；本次发行完成且股权转让完成后，中南房地产持有大连金牛 74.60%的股份，为大连金牛的控股股东，实际控制人为陈锦石。

第六节 本次交易合同的主要内容

一、《股份转让协议》

1、协议主体及签订日期

转让方：东北特殊钢集团有限责任公司

受让方：中南房地产业有限公司

签订日期：2008 年 4 月 19 日

2、股份转让的数量及比例

转让股份数量：9000 万股股份及其附带的各项权益

占大连金牛总股本的比例：29.9471%

3、转让价款及付款安排

双方同意，东北特钢向中南房地产转让其所持有的目标股份（即大连金牛 9,000 万股，占总股本的 29.9471%）的定价是以 2007 年 12 月 25 日大连金牛董事会审议并通过了《关于公开征集受让方的议案》前 30 个交易日的每日加权平均价格算术平均值 7.03 元为基础。

根据上述定价原则，经双方协商同意，东北特钢向中南房地产转让本协议项下股份的转让价格确定为每股人民币 9.489 元，转让对价共计为人民币 854,010,000 元。

双方同意，中南房地产将根据重大资产置换方案中规定的支付方式向东北特钢支付本协议项下的股份转让价款，即：中南房地产将以置入资产形成的中南房地产应收大连金牛人民币 854,010,000 元部分作为对价向东北特钢支付股份转让价款。

本次股份转让所发生的有关税费，由双方按国家有关规定分别承担。法律、法规及本协议没有规定或规定不明确的，由双方平均分摊。

4、股份过户前期间的权利义务

（1）双方共同确认，在股份过户前期间内，将共同促使大连金牛的经营管理和重大决策按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、中国证监会的相关规定及大

连金牛《公司章程》等有关法规和制度严格执行。

(2) 在股份过户前期间内，双方应采取切实有效措施保证在此期间大连金牛经营管理的平稳过渡，在股份过户前期间，任何一方不得以任何方式损害大连金牛和大连金牛中小股东的权益。

(3) 双方就股份过户前期间各自的权利、义务和责任规定如下：

双方应当严格按照中国证监会《上市公司治理准则》的要求，保持大连金牛的独立性，完善公司治理；在目标股份过户前，东北特钢应当切实履行控股股东的责任，中南房地产应当按照中国证监会《上市公司收购管理办法》的规定切实履行其对大连金牛和大连金牛其他股东的诚信义务。

在股份过户前期间内，中南房地产指定智刚担任驻大连金牛董事会特派代表，东北特钢应促使大连金牛同意中南房地产的上述特派代表享有与东北特钢董事完全相同的知情权，可以在每次大连金牛董事会会前接获董事会会议通知及会议资料、有权列席大连金牛在股份过户前期间内召开的每次董事会会议。中南房地产和中南房地产特派代表对就此知悉的上述信息承担保密义务。

在股份过户前期间内，双方应当保证不影响大连金牛正常的生产经营。

在股份过户前期间内，东北特钢应促使大连金牛停止一切正常生产经营以外的对其资产以及负债、权益或者经营成果可能造成重大影响的活动，包括但不限于投资、对外担保、贷款、以其自有资产为担保标的为他人（包括东北特钢）的债务提供抵押或者质押担保、出售或购买重大资产、处置公司资产、调整公司主要业务。

为确保双方协议确定的收购的定价基础不发生重大变化，东北特钢同意在股份过户前期间不提议对大连金牛分红，并就任何对大连金牛分红的提议投反对票。

自股份过户日起 15 日内，东北特钢应当进行自查，向中南房地产书面说明股份过户前期间对大连金牛资产、人员、业务及经营管理的调整情况，股份过户前期间的公司规范运作情况，是否存在大连金牛为东北特钢及其关联方提供担保或借款或其他损害大连金牛资产价值或利益的情形及对下述“8、陈述、保证和承诺”中东北特钢所作陈述、保证和承诺事项的执行情况。

自股份过户日起 15 日内，中南房地产应当进行自查，并说明是否存在大连金牛为中南房地产及其关联方提供担保或借款等损害大连金牛资产价值或利益的情形及对下

述“8、陈述、保证和承诺”中南房地产所作陈述、保证和承诺事项的执行情况。

(4) 除前述关于股份过户前期间安排的条款外，东北特钢还应履行如下义务：

东北特钢促使由其推荐担任的大连金牛董事于中南房地产推荐之董事就任前恪守责任，履行诚信及勤勉尽责义务，特别是对大连金牛资产的善良管理义务。

协议经双方签署后，除非事先征得中南房地产书面同意，东北特钢不对目标股份为自己或他人设置担保（包括任何质押、留置、限制权、优先权、第三方权利或权益或其他形式的担保或优先安排），亦不得以任何方式将该等股份另行转让或变相转让给他人，或委托第三方行使与该等股份相对应的任何权利并承诺目标股份不存在权属争议。

(5) 股份过户前期间仍由东北特钢正常地享有和履行目标股份对应的股东权利和义务。

5、本次目标股份所涉及的人员安置方案

协议各方同意，根据“人员随资产走”的原则，在本协议生效后，与置出资产相关的员工进入大连特钢，并由其进行安置，包括但不限于依法与员工重新签订劳动合同，为员工办理各项社会保险以及其他依法应向员工提供的福利等。置出资产交割日之前的所有大连金牛人员有关的任何纠纷或者索赔等均与置出资产交割日之后的大连金牛无关，应由大连特钢承担。

6、协议的履行

协议自生效次日起应当开始履行。协议项下的对价支付及履行取决于下列先决条件全部成就：

(1) 国务院国资委核准本次股份转让，并且经核准的交易定价不高于 9.489 元/股的转让价格。

(2) 中国证监会核准本次股份转让和大连金牛的重大资产置换方案，并豁免中南房地产的要约收购义务。

(3) 大连金牛股东大会审议通过重大资产置换方案，并豁免中南房地产的要约收购义务。

(4) 本协议双方、大连金牛及陈琳分别签订的《资产出售协议》、《认购协议》生

效。

7、本次目标股份所涉及的债权债务及担保：

在置出资产交割日，东北特钢应当促使大连特钢接收大连金牛的全部资产和负债（包括涉及的所有合同的权利义务、担保义务和或有债务）。

东北特钢确认，其将在本协议签署之日起7个工作日内向中南房地产披露大连金牛目前尚未履行完毕的全部（1）银行贷款合同，（2）单笔或者累计应付金额超过人民币2000万元的其他合同，（3）大连金牛承担保证责任的担保合同，（4）上述三项合同的明细表，及（5）置出资产所涉及全部债务及保证除上述（1）至（3）项的余额。东北特钢应当促使大连金牛就置出资产所涉及的债权转移履行通知债务人的义务；并就置出资产所涉及的债务的转移及时获得债权人的书面同意。东北特钢应当促使大连金牛对其提供保证的被保证人履行通知义务，并及时获得被保人的解除或者转移保证的书面同意。对于债权、债务及担保的转移如需对相关合同的主体进行变更的，大连金牛应积极与该等合同的相对方进行协商并及时变更。东北特钢应就债权人及保证人同意解除或转移的情况定期（或根据中南房地产的要求）与中南房地产进行沟通。对于未能或者无法获得同意的债务及保证的解决方案，双方应当积极协商并在向中国证监会正式申报重大资产置换方案前另行达成协议。

于置出资产交割日，置出资产、与置出资产和业务相关的一切权利和义务及股份过户前期间内置出资产产生的所有损益（无论其是否已登记或记载于大连金牛的名下）均转由大连特钢享有及承担。大连金牛对置出资产不再享有任何权利或承担任何义务和责任，任何与置出资产有关的或有负债（包括但不限于保证）均由大连特钢承担。任何第三方于置出资产交割日之前或之后向中南房地产提出的、与置出资产有关的任何请求或要求，均有大连特钢负责处理并承担相应责任，并赔偿因第三方的请求或要求而导致的大连金牛的任何实际损失或费用支出。

8、陈述、保证和承诺

（1）东北特钢保证其合法拥有拟转让的目标股份，并且保证目标股份在大连金牛就重大资产置换方案召开的股东大会当日及此后不存在质押、冻结或任何其他权属争议，若有任何第三方对中南房地产就该目标股份提出权属争议，由东北特钢负责处理、

承担全部责任并负责赔偿中南房地产因此受到的实际损失和费用支出。

(2) 东北特钢保证履行内部决策程序并有权签署本协议。

(3) 东北特钢拥有履行本协议项下全部义务和责任的一切必要的权利、能力和授权。如果东北特钢因签署和履行本协议违反对自己有约束力的协议或其他法律文件，其法律责任全部由东北特钢承担。前述法律责任包括给大连金牛和中南房地产造成的实际损失和费用支出。

(4) 东北特钢保证与中南房地产共同就本次股份转让及时履行审批程序，并在此次股份转让获得所需的各项核准或批准后协助中南房地产办理有关股份过户和工商登记变更手续。

(5) 除本协议明示以外，目标股份的转让不存在法定或协议约定的限制。如果有第三方提供有效证据证明目标股份的转让存在法定或协议约定的限制，由东北特钢承担全部责任保证目标股份免于被第三方执行并负责赔偿中南房地产因此受到的全部实际损失和费用支出。

(6) 东北特钢保证，其按 9.489 元/股价格转让持有的大连金牛之 9000 万股股份的行为能够获得国务院国资委的审核文件。如东北特钢不能获得国务院国资委之核准文件，则本股份转让协议终止执行，并由东北特钢退还所收取的保证金，并赔偿相应损失。

(7) 除经双方协商同意，东北特钢在股份过户前期间，不就大连金牛为任何单位或个人提供借款、担保或其他导致大连金牛负债非因经营活动而增加的在其股东大会上投赞成票。

(8) 中南房地产保证按照前述“3、转让价款及付款安排”规定的期限履行其全部支付义务。

(9) 中南房地产承诺，对东北特钢提供的任何有关东北特钢或大连金牛的商业秘密、财务资料等承担保密义务，除已公开或为公众所知的信息和资料。

(10) 中南房地产承诺，积极与东北特钢共同就本次股份转让及时履行审批程序，并在此次股份转让获得所需的各项法定核准或批准后，积极配合东北特钢办理相关交接工作，并依照东北特钢的要求，及时提供真实、完整的相关文件。

(11) 中南房地产承诺，按照《上市公司收购管理办法》的规定履行收购方应当

履行的相应义务。

(12) 双方保证按照本协议规定的期限向有关部门及证券登记结算公司申请办理股份登记过户手续。

9、协议签署、生效及其它

(1) 本协议需经买、卖双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章。

(2) 本协议签署日为 2008 年 4 月 19 日。

(3) 本协议自双方签署之日起成立并经国务院国资委核准之日起生效。

本协议可被双方日后就本协议所涉股份转让事宜另行签订的其他协议更新或替代，更新或替代协议与本协议不一致的内容，以更新或替代协议为准。

在本协议有效期限内，双方应严格按照诚实信用原则，谨慎遵守本协议规定义务。

(4) 本协议部分条款无效不影响其他条款的效力。

(5) 若中国证监会对本协议中的重大资产置换的方案提出修改建议，本协议将随之调整。

(6) 本协议未尽事宜，经双方协商，可另行签订书面补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

二、《资产出售协议》

1、协议主体及签订日期

转让方：大连金牛股份有限公司

受让方：东北特殊钢集团有限责任公司

签订日期：2008 年 7 月 4 日

2、目标资产及出售

(1) 目标资产是指大连金牛于交割日的全部资产及负债

(2) 双方同意根据本协议规定的条款和条件，由大连金牛向东北特钢出售目标资产、业务及附着于目标资产、业务或与目标资产、业务有关的一切权利和义务，东北特钢同意收购。

(3) 东北特钢同意按照目标资产在交割日的状况，完全地接受目标资产，并按照

本协议规定支付全部目标资产转让价款。东北特钢确认，其已充分知悉目标资产可能存在产权不明、权利受到限制等情况（“目标资产瑕疵”）。东北特钢不会由于目标资产瑕疵要求大连金牛在本协议项下承担法律责任，亦不会由于目标资产瑕疵单方面要求终止、解除或变更本协议。在存在目标资产瑕疵的情况下，东北特钢将继续履行其在本协议项下的所有义务。

（4）目标资产出售涉及的应缴纳税费，由双方按国家有关规定分别承担。法律、法规及本协议没有规定或规定不明确的，由双方平均分摊。

3、目标资产的转让价款和支付

（1）目标资产的转让价款为人民币 1,159,920,000 元。该转让价款系大连金牛经评估的净资产值为依据，由双方协商确定。

（2）东北特钢以因《股份转让协议》项下的股份转让产生的应收中南房地产人民币 854,010,000 元作为目标资产转让的部分对价，剩余部分对价由东北特钢以银行转帐方式支付。除目标资产转让价款及本协议另有约定外，东北特钢无需再以任何形式向大连金牛支付任何其他款项。

东北特钢应当将转让价款中的现金部分（即人民币 305,910,000 元）以银行转帐方式支付到指定账户。

4、交割先决条件

（1）重大资产置换方案获得了大连金牛股东大会会议的有效批准。

（2）重大资产置换方案其中的每一个组成部分均获得了有关该事项的所有必需的中国政府主管部门的批准和/或核准。

（3）《资产评估报告》已经在辽宁省国资委办理备案。

（4）本协议各方、中南房地产及陈琳分别签订的《股份转让协议》、《资产出售协议》、《认购协议》生效。

（5）大连金牛已就员工安置方案取得大连金牛职工代表大会或类似会议的批准。

5、交割

（1）于交割日，东北特钢将转让价款中的现金部分（即人民币 305,910,000 元）

以银行转帐方式于交割日支付到指定账户。

(2) 交割日当日或者之前，大连金牛须完成或已完成以下行为：

向东北特钢交付其股东大会批准重大资产置换方案的股东大会会议决议的复印件；

对于目标资产中的实物资产，大连金牛应向东北特钢实际交付(或促使占有该资产的第三方向东北特钢交付)该等资产，以确保东北特钢可以在交割日当日或之前接管该等资产；

需要办理更名或转移手续的事项，大连金牛应当根据东北特钢的要求签署一切必要的文件；

对于在目标资产涉及的应当从大连金牛转出的合同权利和义务，大连金牛应确保合同其他方对前述合同权利和义务之转让出具书面同意，并将该等书面同意的正本交付东北特钢；

对于目标资产中的债权，大连金牛应当向有关债务人发出债权转让通知书；对于目标资产中的债务，大连金牛应当向有关债权人发出债务转让通知书，并取得相关债权人同意转让的同意函；前述通知和同意函的正本均须交付给东北特钢或大连特钢，副本由大连金牛保留。

(3) 双方确认，除已于本协议附件一中书面披露的大连金牛目前使用的印鉴(“大连金牛原印章”)外，大连金牛无任何其它印鉴。双方同意，自交割日起，大连金牛原印章应由东北特钢及中南房地产各自指定的一名人员以妥善的方式共同保管，对大连金牛原印章的使用应当制作明细表加以记录，经中南房地产指派代表在明细表上签字认可后方可使用。大连金牛原印章应在办理完成大连金牛名称工商变更登记之后在各方均委派代表出席的情况下销毁。鉴于大连金牛本次将向大连特钢转让目标资产和业务，交割日后若有任何第三方以加盖大连金牛原印章的、且与目标资产和业务有关的合同、协议、单据、票据、凭证等法律文件向大连金牛主张权利，均应由大连特钢负责向该等第三人履行，在大连金牛先期根据法律法规或法律文件约定向第三人支付款项的情况下，大连特钢应向大连金牛进行偿还。

(4) 于交割日，目标资产及与目标资产和业务相关的一切权利和义务(无论其是否已登记或记载于大连金牛的名下)都转由大连特钢享有及承担。大连金牛对目标资

产不再享有任何权利或承担任何义务和责任，任何与目标资产有关的或有负债（包括但不限于保证）均由大连特钢承担。任何第三方于交割日之前或之后向大连金牛提出的、与目标资产有关的任何请求或要求，均由大连特钢负责处理并承担相应责任，并赔偿因第三方的请求或要求而导致大连金牛的任何实际损失或费用支出。

（5）对于在交割日前已发生的任何与目标资产及业务有关的诉讼、仲裁或相关的任何合同、权利、利益、债务或索赔，均应由大连特钢承担责任。如因任何法律程序方面的原因使得交割日后的大连金牛向任何第三方承担了本应由大连特钢承担的责任，交割日后的大连金牛因此遭受的损失应由大连特钢承担，大连特钢不得以任何理由免除该等责任。

（6）东北特钢确认，其已知悉拟以目标资产出资设立并实际接收目标资产的大连特钢之设立存在不确定性。东北特钢承诺，若大连特钢无法接收目标资产或大连特钢在交割日起二十个工作日内无法设立，将由东北特钢继续履行本协议项下大连特钢的义务。

6、员工

员工将按照员工于交割日在大连金牛的状况全部由大连特钢接纳，并于交割日后与大连特钢签署相关劳动合同。

大连金牛有义务就员工安置方案取得大连金牛职工代表大会或类似会议的批准。

7、违约责任

本协议项下任何一方因违反本协议所规定的有关义务、所作出的承诺、声明和保证，即视为该方违约。因违约方的违约行为而使本协议不能全部履行、不能部分履行或不能及时履行，并由此给其他方造成损失的，该违约方应根据违约的程度承担相应的赔偿责任。

8、适用法律及争议解决

（1）本协议的订立、执行、效力及解释均适用中华人民共和国法律。

（2）凡因履行本协议所发生的或与本协议有关的一切争议，双方应通过友好协商解决。如在发生争议之日起 30 日内未能达成一致处理意见，任何一方均可向中国国际

经济贸易仲裁委员会提起仲裁，根据该会届时有效的规则在北京进行仲裁。

(3) 除非争议事项涉及根本性违约，除提交仲裁的争议事项外，双方应继续履行本协议其他条款。

三、《认购协议》

1、协议主体及签订日期

发行方：大连金牛股份有限公司

认购方：中南房地产业有限公司、陈琳

签订日期：2008 年 7 月 4 日

2、标的资产

中南房地产以其拥有的中南镇江房地产开发有限公司、南京常锦房地产开发有限公司、文昌中南房地产开发有限公司、南通中南新世界中心开发有限公司、青岛海湾新城房地产开发有限公司、海门中南世纪城开发有限公司、常熟中南世纪城房地产开发有限公司、南通华城中南房地产开发有限公司 8 家房地产项目公司 100% 股权、南通中南世纪城物业管理有限公司 80% 股权、南通建筑工程总承包有限公司 97.36% 股权，自然人陈琳以其拥有的南通建筑工程总承包有限公司 2.64% 股权向本公司转让上述资产。

3、标的资产价值

根据中华财务会计咨询有限公司于 2008 年 4 月 18 日出具的以 2007 年 12 月 31 日为基准日的中华评报字[2008]第 050 号《资产评估报告》，截至该基准日止，中南镇江 100% 股权、文昌中南 100% 股权、海门中南 100% 股权、青岛海湾 100% 股权、南京常锦 100% 股权、南通新世界 100% 股权、南通华城 100% 股权、常熟中南 100% 股权及南通物业 80% 股权的评估值合计为人民币 4,048,994,742.58 元。

根据中华财务会计咨询有限公司于 4 月 18 日出具的以 2007 年 12 月 31 日为基准日的中华评报字[2008]第 054 号《资产评估报告》，截至该基准日止，南通总承包 100% 股权的评估值分别为人民币 1,046,410,483.26 元。

大连金牛同意以[2008]第 050 号《资产评估报告》及中华评报字[2008]第 054 号

《资产评估报告》所载的评估值为作价依据，以总计人民币 5,067,779,987.94 元的价格从中南房地产购买相应标的资产；以总计人民币 27,625,236.98 元的价格，从陈琳购买相应标的资产，且中南房地产、陈琳同意按照中华评报字 [2008]第 050 号《资产评估报告》及中华评报字[2008]第 054 号《资产评估报告》所载的评估值为作价依据，按标的资产对价将标的资产转让予大连金牛。

4、标的资产对价

各方同意，本公司将向中南房地产支付标的资产对价中的人民币 854,010,000 元，标的资产对价剩余部分计人民币 4,241,395,224.92 元将由本公司通过向中南房地产、陈琳非公开发行股票的方式支付。

5、发行价格

非公开发行股票的每股面值为人民币一元，发行价格为每股人民币 7.82 元，该等发行价格系参照大连金牛确定重大资产置换方案的董事会决议公告日前 20 个交易日的股票交易均价(即人民币 7.812 元)确定。

6、发行数量及对象

大连金牛将向中南房地产、陈琳非公开发行总计 542,377,906 股人民币普通股，其中，向中南房地产发行 538,845,267 股股票，向陈琳发行 3,532,639 股股票。中南房地产、陈琳同意以标的资产分别认购大连金牛向其非公开发行的前述数量的股票。

7、协议的生效

本协议在下列条件全部成就之日生效：

(1)大连金牛股东大会通过决议同意大连金牛实施本协议项下的资产购买及非公开发行，并同意豁免中南房地产以要约方式增持股份；

(2)中南房地产股东会通过决议同意中南房地产实施本协议项下的标的资产出售事项；

(3)中国证监会同意大连金牛实施本协议项下的资产购买及非公开发行；

(4)中国证监会批准豁免中南房地产以要约方式增持股份。

8、交割前标的资产的损益分配

自 2007 年 12 月 31 日起至资产购买及非公开发行完成日期间，标的资产的损益归大连金牛所有。

9、各方责任

(1) 标的资产交割前，应获得的监管部门批准、核准或者同意程序：

中国证监会对本次重大资产置换方案的批准：由大连金牛负责提交申请和办理本项批准手续，由中南房地产提供一切必要的协助，包括但不限于签署和提交必要的文件。

中国证监会同意豁免中南房地产以要约方式增持股份：由中南房地产负责提交申请和取得本项豁免，由大连金牛提供一切必要的协助，包括但不限于签署和提交必要的文件。

(2) 为实施本次重大资产置换方案，大连金牛应负责完成下列事宜：

大连金牛的董事会应通过决议，批准与重大资产置换方案有关的所有事宜，包括但不限于本协议的签订及本次非公开发行股票购买资产其他事宜。

大连金牛的董事会应采取所有妥当、及时的行动，召集临时股东大会，通过决议批准与本次重大资产置换方案有关的所有事宜，包括但不限于本协议的订立及重大资产置换方案。

大连金牛的董事会应就本次资产购买及非公开发行，及时、妥当地取得深交所的同意，作出所有有关的公告。

大连金牛应确保其在下述“10、承诺与保证”中所作的承诺与保证事项于交割日仍然为真实及准确。

(3) 为实施本次重大资产置换方案，中南房地产应负责完成下列事宜：

中南房地产的股东会应通过决议，批准与本次重大资产置换方案有关的所有事宜，包括但不限于本协议的订立。

促使目标资产所在公司通过实施本次重大资产置换方案必需的决议，并取得有关第三方出具的同意、确认函（如小股东放弃优先购买权同意函、贷款银行同意实施股东变更的同意函）。

中南房地产应确保其在下述“10、承诺与保证”中所作的承诺与保证事项于交割日仍然为真实及准确。

大连金牛应确保其在下述“10、承诺与保证”中所作的承诺与保证事项于交割完毕日仍然为真实及准确。

(4) 陈琳应确保其在下述“10、承诺与保证”中所作的承诺与保证事项于交割完毕日仍然为真实及准确。

10、承诺与保证

(1) 大连金牛向中南房地产及陈琳保证：大连金牛是按照中华人民共和国法律合法注册、合法存续的企业法人。大连金牛签署并履行本协议：符合其公司章程的规定；已采取或将采取必要的公司行为，以获得全部所需的授权与批准；不违反对大连金牛有约束力或有影响的法律或合同的限制。大连金牛保证，在为本协议的订立所进行的谈判和协商的过程中，大连金牛向中南房地产及陈琳提供的所有资料是真实、准确和完整的。大连金牛承诺，其将在资产购买及非公开发行完成日起的三十个工作日内将大连金牛的工商登记住所变更至中南房地产指定的地址。大连金牛将承担由于违反上述各款保证及承诺而产生的经济责任和法律责任并赔偿中南房地产及陈琳因此受到的实际损失及费用支出。

(2) 中南房地产向大连金牛保证：中南房地产是按照中华人民共和国法律合法注册、合法存续的企业法人。中南房地产签署并履行本协议：符合其公司章程的规定；已采取或将采取必要的公司行为，以获得全部所需的授权与批准；不违反对中南房地产有约束力或有影响的法律或合同的限制；中南房地产对于根据本协议转让给大连金牛的标的资产已获得必要的处分权。中南房地产保证，在为本协议的签署所进行的谈判和协商的过程中，中南房地产向大连金牛提供的所有资料是真实、准确和完整的。中南房地产将承担由于违反上述各款保证及承诺而产生的经济责任和法律责任并赔偿大连金牛因此受到的实际损失及费用支出。中南房地产承诺，自非公开发行股票登记至其名下之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。

(3) 陈琳保证，在为本协议的签署所进行的谈判和协商的过程中，陈琳向大连金牛提供的所有资料是真实、准确和完整的。陈琳承诺，自非公开发行股票登记至其名下之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份。

第七节 本次交易的合规性分析

一、本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十条的要求

（一）符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律法规的规定

本次交易完成后，本公司主营业务转变为房地产开发和经营，建筑工程施工及物业管理，本公司从事上述业务符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断等法律法规的规定。

（二）不会导致上市公司不符合股票上市条件

本次交易完成后，本公司股份总数为 842,907,906 股，其中社会公众股东所持股份为 178,296,670 股，占公司股份总数的 21.15%，符合《公司法》、《证券法》以及《上市规则》等法律法规规定的股票上市条件。

因此，本次交易完成后，本公司仍符合股票上市条件，不会导致上市公司不符合股票上市条件。

（三）本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形

本次重大资产重组所涉及的资产定价系根据评估价值由协议各方协商确定，承担本次重大资产重组的评估机构均具有证券、期货相关业务资格，与大连金牛不存在影响其为大连金牛提供服务的利益关系，具备为大连金牛提供评估服务的独立性，选聘程序符合法律及公司章程的规定，并为本次交易出具了评估报告，评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，符合相关规定，资产定价公允。

在本次重大资产重组中涉及到关联交易的处理遵循公开、公平、公正的原则并履行合法程序，以充分保护全体股东，特别是中小股东的利益。本公司独立董事关注了本次关联交易的背景、交易价格的公允性以及本次交易完成后公司未来的发展前景，同时就本次关联交易发表独立意见，认为本次关联交易不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

因此本次重大资产重组所涉及的资产定价公允，不存在损害上市公司和股东合法权益的情形。

（四）本次重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法

1、置出资产

本公司股份制改制时由东北特钢转入的房屋建筑物至今尚未办妥权属变更手续，除此之外，本公司置出资产权属清晰。由于本次置出资产出售给东北特钢，因此上述瑕疵不影响置出资产的过户或者转移。

根据《资产出售协议》，东北特钢承诺：东北特钢确认，其已充分知悉拟出售目标资产可能存在产权不明、权利受到限制等情况（以下简称“目标资产瑕疵”）。东北特钢不会由于目标资产瑕疵要求大连金牛在出售协议项下承担法律责任，亦不会由于目标资产瑕疵单方面要求终止、解除或变更出售协议。在存在目标资产瑕疵的情况下，东北特钢将继续履行其在出售协议项下的所有义务。

同时，大连金牛负债的转移需取得相关债权人的同意，对于其他未取得债权人同意的债务，东北特钢承诺不会由此要求大连金牛在出售协议项下承担法律责任，亦不会由于目标资产瑕疵单方面要求终止、解除或变更出售协议。在存在目标资产瑕疵的情况下，东北特钢将继续履行其在出售协议项下的所有义务。

关于置出资产的债权债务处理，大连金牛与东北特钢、中南房地产、陈琳签署了《债务处理协议》，对置出资产的债务处理达成一致，该处理合法有效。

本次重大资产重组的法律顾问君合事务所核查后认为，除部分由东北特钢转入的房屋建筑物目前尚未办妥权属变更手续外，大连金牛目前合法有效地拥有其账面上记载的资产，东北特钢和大连金牛已对置出资产交割时可能存在的产权不明、权利受到限制等影响过户的情况进行了特别安排，置出资产届时可能存在的瑕疵不会构成本项目的实质性障碍。

2、置入资产

本次重大资产重组中置入资产为中南房地产所持有的南通新世界 100%股权、常熟中南 100%股权、青岛海湾 100%股权、海门中南 100%股权、文昌中南 100%股权、中南

镇江 100%股权、南京常锦 100%股权、南通华城 100%股权、南通物业 80%股权、南通总承包 97.36%股权，陈琳所持有的南通总承包 2.64%股权。

除青岛海湾所属工商行政管理机关外，其他中南项目公司所属工商行政管理机关均已出具证明，确认于证明出具之日，中南房地产和陈琳所持有的中南项目公司股权不存在质押、冻结等权利受到限制的情况。根据中南房地产的说明和承诺，其所持有的青岛海湾 100%股权不存在质押、冻结等权利受到限制的情况。

本次重大资产重组的法律顾问君合事务所核查后认为，置入资产标的资产权属状况清晰，不存在产权纠纷或潜在纠纷，不存在质押、冻结等权利受到限制的情况。

（五）有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形

1、本次重大资产重组完成后，本公司主营业务转变为房地产开发和经营、建筑工程施工及物业管理。

2、南通新世界、常熟中南、青岛海湾、海门中南、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城、南通物业、南通总承包不存在因违反法律、法规和规范性文件或因不具备房地产开发和经营，物业管理，建筑工程施工能力而导致其无法持续经营的情形。

3、本次重大资产重组完成后置入资产盈利能力较强，有利于上市公司增强持续经营能力，不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。

（六）有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定

中南集团、中南房地产、陈锦石已承诺将与本公司实行资产、业务、机构、财务、人员五分开，依法保障大连金牛独立运作。

上述承诺将有利于上市公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

（七）有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构

本次重大资产重组完成后，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的具体措施详见本报告

书第十五节。

通过采取本报告书第十五节所述具体措施，将有利于上市公司形成或者保持健全有效的法人治理结构。

二、上市公司发行股份购买资产符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十一条的要求

（一）有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力；有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性

本次发行购买资产完成后购买资产质量较好、盈利能力较强，能够有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力。

本次发行购买资产完成后，本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争；本公司与中南房地产及其他关联企业之间将不存在大额的经常性关联交易；同时中南房地产、中南集团及陈锦石就避免同业竞争和减少并规范关联交易分别作出承诺。因此本次发行股份购买资产，能够有利于上市公司减少关联交易和避免同业竞争，增强独立性。

（二）最近一年财务会计报告被注册会计师出具无保留意见审计报告

公司 2007 年度财务会计报告已经大连华连审计并出具无保留意见审计报告（华连内审字[2008]104 号）。

（三）发行股份所购买的资产，应当为权属清晰的经营性资产，并能在约定期限内办理完毕权属转移手续

本次发行股份所购买的资产为权属清晰的经营性资产，详见本节“一、本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》的要求”之“（四）、2”之内容，能够在约定期限内办理完毕权属转移手续。

（四）中国证监会规定的其他条件

本次发行股份尚需符合中国证监会《上市公司证券发行管理办法》所规定的上市公司非公开发行股票的条件：

1、发行对象符合《上市公司证券发行管理办法》的规定

本次发行对象为中南房地产及陈琳，发行对象不超过十名，符合《上市公司证券发行管理办法》的规定。

2、本次非公开发行股票符合下列条件：

(1) 发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十

本次非公开发行股票的定价基准日为大连金牛第四届董事会第七次会议决议公告日。本次非公开发行股份的价格按不低于定价基准日前 20 个交易日（2007 年 7 月 4 日至 2007 年 8 月 1 日）股票交易均价 7.812 元计算，确定为每股 7.82 元。

本次发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票均价的百分之九十。

(2) 本次发行的股份自发行结束之日起，十二个月内不得转让；控股股东、实际控制人及其控制的企业认购的股份，三十六个月内不得转让

中南房地产和陈琳承诺：自非公开发行新增股份登记至其名下之日起三十六个月内，不转让其获得的上述股份，符合上述规定。

(3) 募集资金使用符合本办法第十条的规定

本次发行股份不存在募集资金情形。

(4) 本次发行将导致上市公司控制权发生变化的，还应当符合中国证监会的其他规定。

本次发行将导致公司控制权发生变化。在经过非关联方股东批准、本公司股东大会同意收购人免于发出要约同时收购人承诺 3 年内不转让其拥有权益的股份后，中南房地产和陈琳将向中国证监会申请豁免于以要约收购方式增持股份，符合《上市公司收购管理办法》等相关规定。

3、不存在下列不得非公开发行股票的情形：

(1) 本次申请文件有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏；

(2) 上市公司的权益被控股股东或实际控制人严重损害且尚未消除；

(3) 上市公司及其附属公司违规对外提供担保且尚未解除；

(4) 上市公司现任董事、高级管理人员最近三十六个月内受到过中国证监会的行政处罚，或者最近十二个月内受到过深圳证券交易所公开谴责；

(5) 上市公司或其现任董事、高级管理人员因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查；

(6) 最近一年及一期财务报表被注册会计师出具保留意见、否定意见或无法表示意见的审计报告；

(7) 严重损害投资者合法权益和社会公共利益的其他情形。

综上所述，本次发行股份符合《上市公司证券发行管理办法》的相关要求。

第八节 上市公司董事会对本次交易定价的依据及公平合理性的分析

一、对交易价格公允性的分析

（一）置入资产评估结果的合理性分析

1、评估机构的独立性说明

中华财务负责本次资产评估，为接受中南房地产的委托，并经大连金牛认可的独立评估机构。

中华财务本次评估遵循了独立性、客观性、科学性、专业性的工作原则，以维护评估目的对应经济行为关联各方的合法权益。

本次评估中华财务依据国家国有资产管理局国资办发[1996]23号《资产评估操作规范意见（试行）》、国家财政部财评字[1999]91号“关于印发《资产评估报告基本内容与格式的暂行规定》的通知”、中国资产评估协会中评协[2004]134号《企业价值评估指导意见（试行）》、中国资产评估协会《资产评估操作规范意见（试行）》、《资产评估准则—基本准则》（财企（2004）20号）、《资产评估职业道德准则—基本准则》（财企（2004）20号）、中国注册会计师协会《注册资产评估师关注评估对象法律权属指导意见》及其它相关的法律法规文件、评估准则和规范依据进行。

中华财务对评估对象履行了必要的尽职调查，查阅了公开披露的相关信息，收集了可供比较的取价依据。

中华财务本次实施的评估程序符合规程，履行了必要的清查、核对、征询、核查、核实等程序。

2、评估假设的合理性分析

本次评估过程中，主要遵循的评估假设主要有：

交易假设：假定所有待评估资产已经处在交易过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是指

一个有自愿的买方和卖方的竞争性市场，在这个市场上，买方和卖方的地位平等，都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易都是在自愿的、理智的、非强制性或不受限制的条件下进行。

持续使用假设：持续使用假设是对资产拟进入市场的条件以及资产在这样的市场条件下的资产状态的一种假定。首先被评估资产正处于使用状态，其次假定处于使用状态的资产还将继续使用下去。在持续使用假设条件下，没有考虑资产用途转换或者最佳利用条件，其评估结果的使用范围受到限制。

企业持续经营的假设：它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标，持续经营下去。企业经营者负责并有能力担当责任；企业合法经营，并能够获取适当利润，以维持持续经营能力。对于企业的各类经营性资产而言，能够按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用。

以上假设符合评估对象客观性、交易公平性原则，关于企业经营的假设符合实际，通过本次重大资产重组，评估对象的经营水平还将进一步提升。

3、评估方法的适用性分析

本次评估对象为中南房地产拟注入到大连金牛股份有限公司的八家房地产开发项目公司、一家物业管理公司和一家建筑工程施工公司的股权资产。

企业价值的评估方法包括资产基础法、市场法和收益法。资产基础法（成本加和法）是指在合理评估企业各项资产价值和负债的基础上确定评估对象价值。依据评估目的和持续经营的基本假设，结合中国市场环境，考虑本次评估资产的特征和此次评估的目的，中华财务对中南房地产业本次拟置入大连金牛的公司股权价值的评估方法主要选用资产基础法（成本加成法）。因本次评估范围内的八家房地产项目公司为房地产开发企业，房地产开发企业最主要的资产为存货（开发产品或开发成本），对开发产品、开发成本分别采用市场法、假设开发法等进行评估，对于房屋建（构）筑物采用采用成本法和市场法，对于其他资产资本主要采用重置成本法确定评估值。

关于开发产品的评估方法：

开发产品一般指项目已经基本完成，按照评估的一般方法主要是售价扣减税费及期后应实现的开发利润来进行评估。计算公式如下：

评估值=销售价格×(1-销售费用率-销售税金及附加率-税前利润率×所得税率(即应交所得税)-税前利润率×(1-所得税率)×期后净利润折减率)-预计交纳土地增值税

关于开发成本的评估方法:

开发成本一般采用假设开发法进行评估,假设开发法是指在求取估价对象的价格时,将估价对象在估算开发完成后不动产正常交易价格(开发后价值)的基础上,扣除于估价时点后继续建造该建筑物的建造费用和与建筑物建造、买卖有关的专业费用、利息、利润、税收等费用后,以价格余额来确定估价对象价格的方法。基本公式如下:

开发成本评估值=开发后价值-续建成本费用-投资利息-销售税费-开发利润

本次评估在具体运用时采用现金流折现法,即将续建完成后的房地产价值、续建工程费用折现到估价时点进行计算。在计算扣除项目土地增值税、开发利润时,我们先采用静态的方法,计算项目完工时应交的土地增值税、开发利润,然后考虑资金的时间价值,将其折现到估价时点参与计算。

上述评估方法的选择,符合评估规范的要求,能有效地评价目标资产对应全部股东权益价值。

4、相关参数的合理性分析

中华财务对评估对象存货中的开发产品和开发成本采用的评估方法主要是假设开发法和市场法。评估的主要参数:

①销售价格主要通过周边市场交易价格确定,视具体情况分为:

已售部分按照销售价格;

已签订合同按照合同价格;

有限制价格按照限制价格;

其他按照周边楼价进行测算。

②销售税金及附加取总销售收入的 5.5%计算;

销售税金主要考虑了营业税、城建税、教育费附加、印花税以及土地增值税。根据规定,营业税、城建税、教育费附加、印花税按项目交易额(即开发完成后的房地产价值)的 5.55%计取。

③销售、管理费用取总销售收入的 2%计算;

参照同类房地产开发项目的情况，并结合企业自身特点，按照项目开发完成后房地产总价值的 2%计取。

④财务费用取总销售收入的 2%。

参照同类房地产开发项目的情况，并结合企业自身特点，按照项目开发完成后房地产总价值的 2%计取。

⑤续建成本参考企业提供的预算并根据客观造价成本综合确定，并扣除账面上已发生成本，来确定续建成本。

⑥土地增值税

土地增值税按照《土地增值税暂行条例》及其实施细则的规定，按照各房地产开发项目的估算收入、扣除项目估算增值额后，按照增值额及扣除项目的一定比例计算。

⑦所得税率按 25%计算。

上述参数的选择均本着从实际出发、结合目标资产的具体情况，以稳健、谨慎为基本原则，能够真实的反映目标资产的价值。

⑧折现率本次评估取 10%

本次评估，根据评估对象的资本债务结构特点以及所选用的现金流模型等综合因素，采用资本资产定价模型 (CAPM) 确定折现率。

公式为：

$$K_e = r_f + [E(r_m) - r_f] \times \beta + R_{sp}$$

式中： r_f —无风险收益率

$E(r_m)$ —整个市场证券组合的预期收益率

$E(r_m) - r_f$ —市场风险溢价

β —权益系统风险

R_{sp} —特有风险

A) 无风险收益率 r_f

无风险收益率：取 07 年四期及 6000 亿特别国债到期收益率的平均值。确定无风险收益率 $r_f = 5.08\%$ 。

序号	国债名称	期限	到期收益率 (%)
1	07 四期凭证	3 年期	5.20%

2	07 四期凭证	5 年期	5.74%
3	6000 亿特别	10 年期	4.30%
平均值			5.08%

B) 风险系数 β

查阅可比上市公司的有财务杠杆风险系数，根据各对应上市公司的资本结构将其还原为无财务杠杆风险系数。

本次评估选取了 64 家房地产开发经营的 A 股上市公司作为可比上市公司，通过 wind 证券投资分析系统，查询出上述公司截止到 2007 年 12 月 31 日前 52 周的有财务杠杆的 β 系数；通过公式： $\beta_l = [1 + (1 - T_c)D/E] \beta_u$ (T_c 为所得税税率， β_l 为有财务杠杆的风险系数， β_u 为无财务杠杆的风险系数)，将各可比公司的有财务杠杆 β 系数转换成无财务杠杆的 β 系数。经测算，无财务杠杆贝塔系数平均为 0.4527。根据各目标公司的财务杠杆 (D/E)，计算平均的财务杠杆为 0.4229。

取平均无财务杠杆贝塔系数，平均财务杠杆，目标公司的有财务杠杆 β 系数计算如下：

$$\beta_l = [1 + (1 - T_c)D/E] \beta_u = [1 + (1 - 25\%) \times 0.4229] \times 0.4527 = 0.5962$$

C) 市场风险溢价 $E(r_m) - r_f$

市场风险溢价是预期市场证券组合收益率与无风险利率之间的差额。通过 Wind 证券投资分析系统，获得房地产开发企业 2007 年的绩效指标，我们取全行业净资产收益率良好值 9.6% 为预期收益率，则市场风险溢价 $E(r_m) - r_f$ 为 4.52%。

D) 特有风险

由于测算风险系数时选取的为上市公司，相应的证券或资本在资本市场上可流通，本次评估的各目标公司为非上市公司，与同类上市公司比，其权益风险要大于可比上市公司。根据有关资料，确定其权益风险调整系数为 2%。

$$\text{则：} K_e = r_f + [E(r_m) - r_f] \times \beta + R_{sp}$$

$$= 5.08\% + 4.52\% \times 0.5962 + 2\% = 10\% \text{（取整）}$$

上述参数的选择均本着从实际出发、结合目标资产的具体情况，以稳健、谨慎为基本原则，能够真实的反映目标资产的价值。

（二）置入资产定价的公允性分析

根据中华财务于 2008 年 4 月 18 日出具的中南房地产业有限公司注资收购大连金牛股份有限公司股权项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 050 号）及南通建筑工程总承包有限公司股权注资大连金牛股份有限公司项目《资产评估报告书》（中华评报字（2008）第 054 号），截至 2007 年 12 月 31 日，置入大连金牛的资产评估值 5,095,405,225.84 元，最终交易价格确定为 5,095,405,224.92 元。

1、从可比交易分析本次置入资产定价的公允性

2007 年以来上市公司收购房地产资产的交易主要有：香江控股（600162）非公开发行股票收购南方香江集团有限公司拥有的 5 家公司的股权资产（2007 年 7 月 24 日公告）；世贸股份（600823）非公开发行股票收购世茂房地产控股有限公司下属 9 家商业地产公司 100%股权（2007 年 10 月 23 日公告）；海印股份（000861）非公开发行股票和现金购买海印集团持有的海印广场、缤纷广场、商展中心、东川名店等 11 家子公司商业物业资产（2007 年 12 月 5 日公告）；莱茵置业（000558）非公开发行股票购买莱茵达集团拥有的优质房地产资产等案例。其中，上述交易所收购的资产均属于房地产或物业类股权，且所收购资产中的主要部分均为待开发土地及建成商业物业。

本次交易的目标资产为两大类，一类为建筑工程施工资产股权，另一类为房地产项目股权资产。由于前一类资产没有可比案例，且增值幅度很小，而房地产类资产与上述交易类似，因此仅就房地产类评估情况与上述交易进行比较分析。

公司	被收购资产	账面净资产 (万元)	评估价值(万元)	交易作价(万元)	评估增值率(%)	交易增值率(%)
香江控股 (600162)	南方香江 商贸类资产	44,395.18	149,043.04	147,926.41	235.72	233.20
世贸股份 (600823)	世茂子公司 商业地产	231,779.12	672,523.93	672,390.00	190.16	190.10
海印股份 (000861)	海印集团 商业地产	39,873.48	265,426.76	264,108.80	565.67	562.37
莱茵置业 (000558)	莱茵达集团 优质房地产资产	32,040.15	72683.36	72032.55	124.82	126.85
大连金牛 (000961)	住宅地产	161,406.16	404,899.47	404,899.47	150.86	150.86

资料来源：上市公司公告和国元证券整理资料

从可比交易看，本次置入资产的评估增值率低于可比交易的评估平均增值率，交易增值率也低于可比交易的交易平均增值率。与上述可比交易的资产定价相比，本次交易的资产定价水平合理。

2、从可比公司看本次置入资产定价的合理性

本次本公司置入资产作价 509,540.52 万元。根据中和正信出具的大连金牛 2007 年度的备考审计报告（中和正信报考专字（2008）第 1-208 号），大连金牛 2007 年度备考净利润 45,762.06 万元；根据中和正信出具的大连金牛 2008 年度备考盈利预测审核报告（中和正信盈利预测专字（2008）第 1—206 号），本次交易完成后大连金牛 2008 年预测净利润为 53,540.61 万元。按 2007 年备考数计算，本次置入资产作价为 11.13 倍市盈率；按 2008 年预测计算，本次置入资产作价为 9.82 倍市盈率，远低于同行业上市公司 2007 年平均市盈率 28.9 倍（数据来源：Wind 资讯），也远低于同行业上市公司 2008 年预计平均市盈率 15.41 倍（数据来源：Wind 资讯），说明本次置入资产定价合理，充分保障了原有股东的利益。

3、置入资产盈利能力较强，未来增值和赢利空间较大

根据中和正信出具的大连金牛 2008 年度备考盈利预测审核报告（中和正信盈利预测专字（2008）第 1—206 号），本次交易完成后大连金牛 2008 年预测净利润为 53,540.61 万元，按大连金牛 2007 年末备考净资产数据计算，置入资产 2008 年净资产收益率分别为 18.63%，置入资产盈利能力较强。

另外，根据八家房地产项目公司已经与国有土地出让部门签订的国有土地使用权出让合同，尚有很大一部分土地由于根据合同规定并没有到达付款期间，因此尚未支付土地出让金，尚未取得国有土地使用证。该部分土地的累计面积 2,232,694.38 平方米，是已评估部分的 1.62 倍。而由于该部分土地的出让价格根据土地出让合同已经锁定，因此未来增值空间较大。假设采用和本次拟置入资产评估相同的参数，按假设开发法测算上述未获得土地使用证的土地增值额约为 43.39 亿元，给公司及股东均提供了良好的价值保证。

公司	已签订合同但尚未获得土地证的土地面积（平方米）	按假设开发法增值(元)
南通新世界	989,628.34	2,299,636,550.91
常熟中南	413,039	683,484,456.40
海门中南	256,011	353,032,722.42

文昌中南	66,666.64	91,931,617.84
中南镇江	316,061.1	435,840,298.21
南通华城	191,288.3	474,807,172.84
合计	2,232,694.38	4,338,732,818.62

（三）置出资产定价的公允性分析

根据辽宁元正于 2008 年 4 月 18 日出具的大连金牛股份有限公司拟转让其整体资产项目《资产评估报告书》（元正评报字【2008】第 26 号），截至 2007 年 12 月 31 日，大连金牛净资产的账面价值 116,040.14 万元，调整后账面值为 116,040.14 万元，评估值 112,035.08 万元，增值额-4,005.06 万元，增值率-3.45%。

根据东北特钢与大连金牛协商后确定，大连金牛拟置出的全部资产和负债最终交易价格为 1,159,920,000 元，溢价 3.53%，资产定价公允，充分保护了大连金牛现有股东的利益。

（四）本次非公开发行股票定价的合理性分析

1、以市场化方式确定发行价格

本次向特定对象发行股票的价格按照市场化原则，发行股份的股票面值为 1.00 元人民币，发行价格以不低于截至董事会决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价确定为 7.82 元/股，符合《发行管理办法》及《非公开发行实施细则》中关于发行定价的规定，兼顾了本公司全体股东的利益。

2、较高的发行市盈率有利于保护原股东的利益

根据大连华连出具的华连内审字[2008]104 号大连金牛 2007 年审计报告，大连金牛 2007 年实现每股收益 0.09 元，2007 年公司的每股净资产为 3.86 元。按此计算，本次非公开发行的市盈率为 86.89 倍、市净率为 2.03 倍，中南房地产及陈琳以较高的发行市盈率和市净率认购增发新股，维护了本公司原股东的利益。

3、本次发行完成后置入资产质量较好、盈利能力较强，能够有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力

本次发行前后大连金牛主要财务数据的情况如下：（单位：元）

项目	本次发行前经审计的财务数据		本次发行后经审计的备考财务数据	
	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日

资产总额	3,678,853,886.63	3,677,831,777.83	10,257,754,549.74	8,337,531,145.00
负债总额	2,518,452,463.97	2,543,676,301.30	7,385,034,887.94	6,536,432,207.97
净资产	1,160,401,422.66	1,134,155,476.53	2,872,719,661.80	1,801,098,937.03
股本	300,530,000	300,530,000	842,907,906	842,907,906
营业收入	3,475,461,645.56	2,783,103,425.82	3,452,495,531.63	2,617,037,849.50
营业利润	43,606,029.38	32,994,005.83	629,994,379.71	305,397,370.06
利润总额	45,134,052.71	33,717,020.43	630,561,921.73	305,197,859.28
净利润	26,095,946.13	23,641,590.23	457,620,617.04	234,637,255.29
净资产收益率	2.25%	2.08%	15.93%	13.03%
每股收益	0.09	0.08	0.54	0.28

因此，本次发行完成后能够有利于提高上市公司资产质量、改善公司财务状况和增强持续盈利能力，说明本次发行股票定价合理。

二、大连金牛董事会的意见

大连金牛董事会认为：承担本次重大资产重组的审计和评估机构均具有证券、期货相关业务资格，与大连金牛不存在影响其为大连金牛提供服务的利益关系，具备为大连金牛提供审计和评估服务的独立性，选聘程序符合法律及公司章程的规定，并为本次交易出具了审计和评估报告，评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，符合相关规定。

三、大连金牛独立董事的意见

大连金牛独立董事认为：承担本次重大资产重组的审计和评估机构均具有证券、期货相关业务资格，与大连金牛不存在影响其为大连金牛提供服务的利益关系，具备为大连金牛提供审计和评估服务的独立性，选聘程序符合法律及公司章程的规定，并为本次交易出具了审计和评估报告，评估方法适当，评估假设前提和评估结论合理，符合相关规定。

第九节 上市公司董事会就本次交易对上市公司的影响进行的讨论与分析

一、本次交易前上市公司财务状况和经营成果的讨论与分析

2007 年受国家宏观调控影响，特钢市场面临着发展机遇，同时也面临严峻的挑战。钢铁原料价格呈全面上涨态势，废钢、铁合金、油、煤炭、电力等价格也一直在高位运行，推动了钢铁生产成本的上升。面对市场的变化，公司积极采取应对措施，在公司经济工作会议精神的指导下，认真贯彻执行“以人为本，一切以效益为中心”的指导方针。通过充分调动和发挥广大干部员工的积极性和创造性，大力调整产品结构，增加高技术、高附加值产品的比重，强化基础管理，强化生产组织和过程控制，建立和完善适应公司发展的管理机制，充分发挥财务部门的成本效益指挥中心作用，继续深入开展“班组核算、对标挖潜、劳动竞赛”等活动，形成了全公司浓厚的降本创效氛围，为完成公司生产经营目标作出了贡献。

公司 2007 年全年钢产量 50.4 万吨，为 2006 年的 110.86%；钢材产量 41.6 万吨，为 2006 年的 112.53%；其中不锈钢 8.38 万吨，为 2006 年的 96.11%；轴承钢产量 15.1 万吨，为 2006 年的 102.80%；高合工钢产量 1.3 万吨，为 2006 年的 150.39%；合工钢 2.72 万吨，为 2006 年的 142.30%；线材产量 12.3 万吨，为 2006 年的 100.39%。

公司 2007 年度实现主营业务收入 340,224 万元，同比增长 24.84%；主营业务利润 26,075 万元，同比增长 10.71%；净利润 2,609.59 万元，同比增长 10.38%。

受上游原材料价格高位运行的制约，加大了特钢企业的成本压力和销售压力。2008 年，生铁、废钢、铁合金等价格仍将大幅上涨，尤其是钼铁、镍、钒铁等铁合金的价格持续走高，特钢生产所需原材料“货紧价高”的局面将继续存在。另外，钢铁产品出口退税率大幅下调，人民币持续升值等都将对钢铁市场的走势产生重大影响，公司面临的形势都非常严峻。

二、对交易标的行业特点和经营情况的讨论和分析

本次交易完成后，本公司主营业务转变为房地产开发和经营，建筑工程施工及物

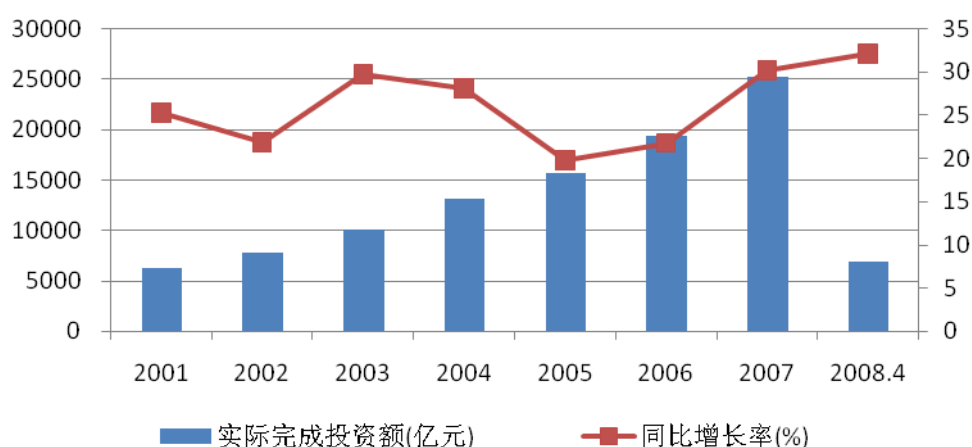
业管理。

（一）房地产行业分析

1、我国房地产行业现状

（1）房地产开发投资增长强劲

我国房地产行业处于快速发展阶段，特别是 1998 年实行货币化住房改革以来，房地产行业在我国的发展更为迅速，年均增幅基本保持在 20%以上。2007 年，我国房地产开发投资为 25280 亿元，同比增长 30.1%。2008 年 1-4 月房地产开发投资完成 6952 亿元，同比增长 32.1%。

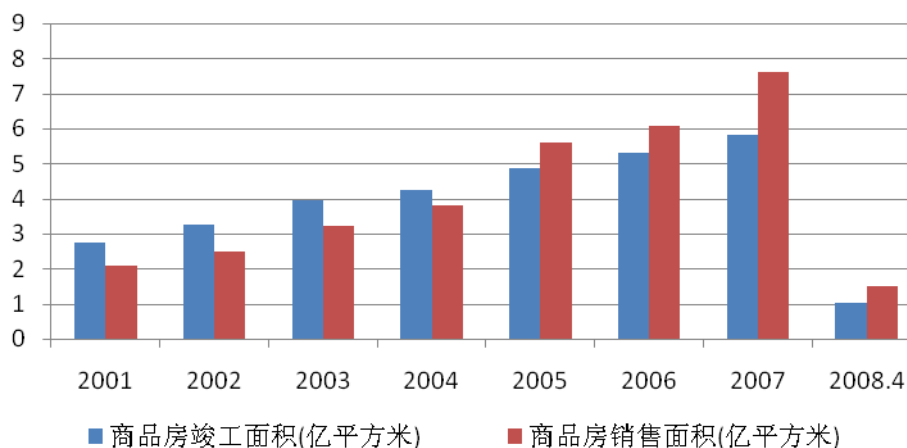


（资料来源：WIND 资讯）

（2）需求旺盛而供给相对不足

近几年我国商品房销售面积呈现稳步快速增长的趋势，2001 年至 2007 年商品房销售面积的年复合增长率为 23.1%，而同期商品房竣工面积年复合增长率为 12.7%，连续多年出现供不应求的热销局面。

自 2007 年下半年以来国家加大了对房地产行业的调控，部分地区的房地产销售受到一定影响，销售面积出现一定程度的下降。2008 年 1-4 月份，全国商品住房销售面积 13664 万平方米，同比下降 4.0%；全国商品住房竣工面积 8448 万平方米，同比增长 20.2%；同期销售面积依然大于竣工面积。

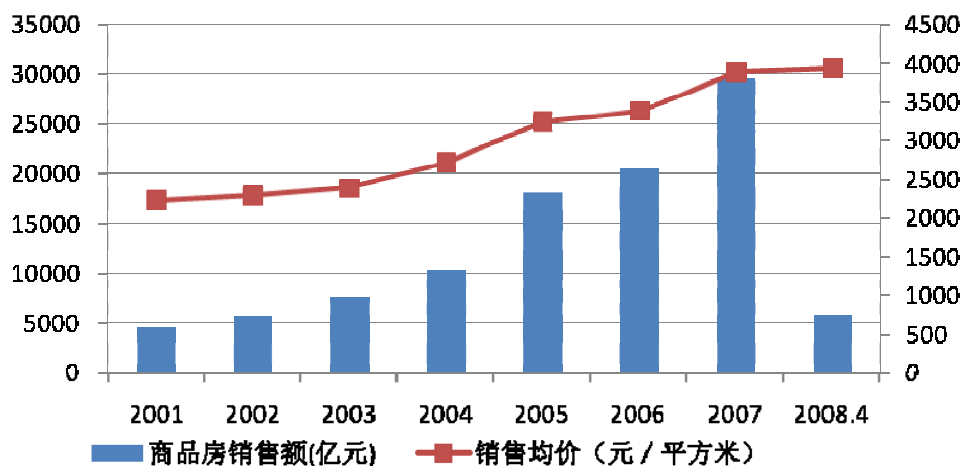


(资料来源: WIND 资讯)

(3) 销售金额和销售价格持续上涨

近年来商品房销售金额及商品房销售均价保持快速增长, 2007 年我国商品房实现销售金额 29604 亿元, 占我国国内生产总值的比重达到 12.0%, 成为我国经济重要的支柱产业之一; 自 2001 年至 2007 年商品房销售金额年复合增长率达 35.3%, 商品房均价年复合增长率达 11.5%。特别是 2007 年我国许多城市房价出现了大幅度上扬, 2007 年全国商品房销售均价为 3885 元/平方米, 比 2006 年增长 15.4%。

2008 年在宏观调控政策的影响下, 商品房销售均价增幅出现一定回落。2008 年 1-4 月份销售均价比 2007 年销售均价增长约为 1.3%, 达到 3937 元/平方米。

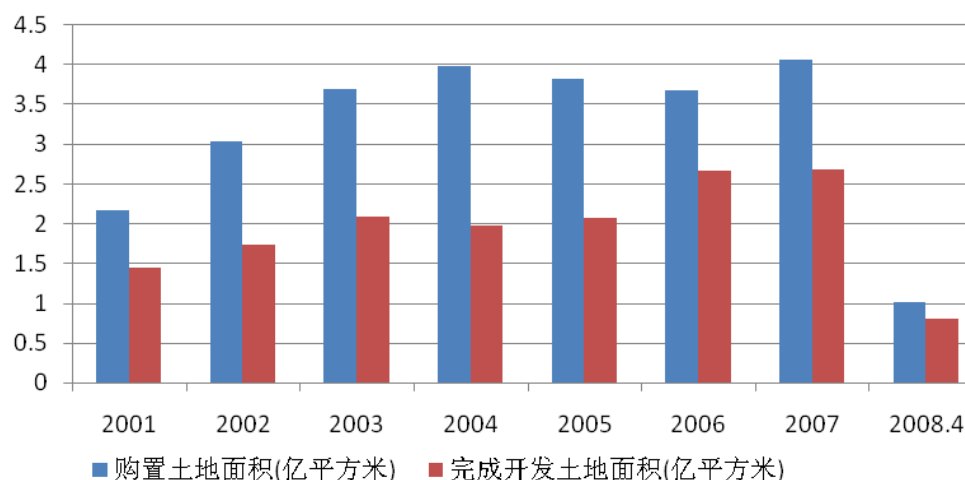


(资料来源: WIND 资讯)

(4) 土地购置面积持续大于当年开发面积

自 2001 年以来我国房地产企业每年的土地购置面积都大于当年开发面积。在 2004 年前土地购置面积保持稳步增长, 2004 年后土地购置面积绝对数额保持稳定或略有下

降，2007 年后略有回升。自 2001 年以来房地产企业当年土地开发面积每年保持稳步上升，依然小于当年土地购置面积，导致到 2007 年我国土地购置面积中未被开发土地面积高达 9.78 亿平方米。



（资料来源：WIND 资讯）

目前有高达 9.78 亿平方米的土地购置面积未被开发，主要原因是开发商因开发周期较长及储备土地的需要，以及因土地拆迁等原因无法进行开发等造成。

房价持续上升的同时也带来了土地购置成本的上升，2007 年我国土地出让金额高达 9000 亿元，超过当年房地产销售金额的 30%，日益增长的土地成本已经成为刺激房价上涨的主要因素之一。

（5）我国房地产行业的周期性和区域性特征

房地产行业与全社会固定资产投资密切相关，其行业周期与国民经济周期基本一致。2006 年，按行业分城镇固定资产投资和建设总规模全国总计为 299682.1 亿元，其中房地产业为 85864.0 亿元，占全国城镇固定资产投资和建设总规模的 28.65%。并且，本行业受所处区域的经济发展和城市化水平影响较大，2006 年我国房地产开发企业(单位)经营总收入超过 1000 亿元的省市有北京、上海、浙江、江苏和广东，区域特征十分明显。

2、影响房地产行业的主要政策

我国房地产行业经过多年的快速发展，其在经济中的作用日益增强；特别是住宅类房地产，其主要功能是满足居民的居住需要。由于近几年房地产价格快速上涨超过了大部分城镇居民的购买能力；同时房地产行业作为资金密集型的行业，房地产开发

资金中有很大部分来自于银行贷款，加大了我国的金融风险。自 2003 年国家就开始逐步对发展过快的房地产行业采取了一系列调控。随着 2007 年我国房地产价格的快速上升，国家对房地产行业的调控日益加强，通过土地供应、税收、信贷与利率政策等多管齐下的调控方式，在一定程度上抑制了房地产行业的过快发展态势，目前房地产行业快速发展的势头得到一定的抑制。

近几年国家对房地产行业调控的政策主要集中在以下几个方面。

（1）土地政策

2006 年 5 月 30 日，国土资源部发布《关于当前进一步从严土地管理的紧急通知》，明确房地产开发用地必须采用招标拍卖挂牌方式公开出让；优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，严格限制低密度、大套型住房的土地供应。

2006 年 8 月 1 日，国土资源部发布《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》，对通过招标拍卖挂牌出让国有土地使用权的范围进行了明确的界定。

2007 年 9 月 8 日，国土资源部下发《关于加大闲置土地处置力度的通知》，对土地闲置费原则上按出让或划拨土地价款的 20%征收；依法可以无偿收回的，坚决无偿收回；对违法审批而造成土地闲置的，要在 2007 年年底前完成清退；合理确定建设用地使用权出让的宗地规模，缩短开发周期。

2007 年 9 月 28 日，由国土资源部下发《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》，将工业用地纳入招标拍卖挂牌范围、明确建设用地使用权可以分层出让、将土地使用权修改为建设用地使用权、进一步明确挂牌出让截止问题、进一步规范出让金缴纳和建设用地使用权证书发放等。

2007 年 11 月 19 日，国土资源部、财政部、中国人民银行联合出台《土地储备管理办法》，重点从计划与管理、范围与程序、开发与利用、土地供应、资金管理等五个方面进行规定。

2008 年 1 月 3 日，国务院办公厅下发《国务院关于促进节约集约用地的通知》，明确指出土地闲置满两年、依法应当无偿收回的，坚决无偿收回，重新安排使用；土地闲置满一年不满两年的，按出让或划拨土地价款的 20%征收土地闲置费。

（2）房地产信贷和利率政策

2006 年 5 月 24 日，建设部等中央九部委联合发布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，对项目资本金比例达不到 35%等贷款条件的房地产企业，商业银行不得发放贷款。对空置 3 年以上的商品房，商业银行不得接受其作为贷款的抵押物。

2007 年 9 月 27 日，央行和银监会出台《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，进一步加强商业性房地产信贷管理。对已利用贷款购买住房、又申请购买第二套（含）以上住房的，首付比例不低于 40%，贷款利率不得低于同期同档次基准利率的 1.1 倍。

自 2003 年 9 月央行开始将存款准备金率从 6%上调至 7%以来，存款准备金率在 2007 年上调速度明显加快，仅仅 2007 年央行就上调 10 次，从 2007 年 1 月的 8.5%上调至 2007 年 12 月的 14.5%，进入 2008 年以来，在央行确定执行从紧的货币政策以来，继续上调存款准备金率，2008 年 6 月 7 日将存款准备金率上调至 17.5%的近年最高水平。

同时央行通过多次小幅度加息政策，2007 年央行连续 6 次加息，将一年期存贷款基准利率由年初的 2.52%、6.12%分别提高到 3.87%、7.47%。央行采取紧缩银根的政策缩小了对房地产行业的信贷规模，同时加大了房地产企业和个人购房的成本。

（3）税收政策

2005 年 5 月 30 日，为贯彻落实“关于做好稳定住房价格工作意见的通知”的精神，国家税务总局、财政部、建设部日前联合下发《关于加强房地产税收管理的通知》，要求相关部门加强协调配合，认真贯彻房地产管理和房地产税收等有关法律、法规和政策规定，加强房地产税收的征收管理，促进房地产市场健康发展。

2006 年 12 月 28 日，国家税务总局颁布《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》，对加强房地产开发企业土地增值税清算管理工作做出了规定。

（4）其他政策

2006 年 03 月 19 日通过了《中华人民共和国物权法》，该法确立了住宅用地的使用权、小区车库的归属权及涉及到国家、集体、个人所有财产的归属权问题。2006 年 5 月 24 日，建设部等中央九部委联合发布《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》，优先保证中低价位、中小套型普通商品住房（含经济适用住房）和廉租住房的土地供应，其年度供应量不得低于居住用地供应总量的 70%。

3、我国房地产行业的特点及发展趋势

我国房地产行业发展较晚，且各区域市场开放程度不够，导致房地产企业规模普

遍较小，资金实力不够。随着市场化竞争的加剧，涌现了一批快速发展的规模及竞争力较强的大型房地产公司，同时随着居民对房屋质量与品质的要求不断提高，以及政府的监管日趋严厉，使得房地产行业的进入门槛日益提高。

（1）集中化较低

截至 2006 年末，中国房地产开发企业超过 58000 家，大部分企业的资产在 5000 万以下。2006 年国内前 500 强房地产企业投资额占比约 19%，总资产占比约 21.7%，经营收入占比约 26.0%，销售面积占比约 18.8%。根据中国房地产 TOP10 研究组发布的《2007 中国房地产百强研究报告》，前 100 强企业在 2006 年实现销售额 2710 亿元，仅占全国市场份额的 13.01%。

（2）行业竞争日趋激烈

随着国家在 1998 年开始实行住房货币化政策以及 2002 年实行土地招拍挂政策以来，我国房地产行业的市场竞争逐步加剧。由于对房地产行业的长期看好，吸引了更多企业纷纷涌入，在行业保持快速增长的同时，涌现了一批快速发展并逐步壮大的房地产公司。

这些快速发展的房地产企业大部分是借助于银行较低的利率进行快速扩张，有的通过在资本市场进行融资、有的通过引进其他资金来壮大自身的能力；并通过提高自己的技术与管理能力，开发了大量高品质的楼盘，获得了顾客的青睐，有些已经成为全国或区域市场的领先者。

由于国内大型开发商主要在大中型城市进行开发，因此在这些城市市场竞争已开始加剧，这在 2007 年房地产公司在各大主要城市拿地时的激烈程度可以看出。随着国内房地产供给的增加，以及在国家持续的调控政策下，房地产企业将会出现竞争进一步加剧的现象。

（3）进入房地产行业的障碍多

房地产市场从外部环境来看，需求复杂多变，政策影响力强，竞争激烈；从经营特点来看，房地产行业属资金密集型行业，且开发专业性强，操作过程与管理日益复杂。目前对房地产行业调控日趋严厉的政策下，许多房地产企业面临着巨大的资金压力；同时随着居民对房屋的质量、功能等要求不断提高，以及土地储备占用资金的增大，要求开发商必须具有较强的资金实力以及过高的管理及开发能力，才能适用日趋

激烈的竞争。并且随着行业的持续发展，资本实力、土地储备、融资能力、专业经验和管理水平等构成行业的新壁垒。

4、影响中国房地产行业发展的因素

(1) 经济持续增长有利于房地产行业的规模扩大

自 1978 年改革开放以来我国经济持续保持快速上涨，特别是 2001 年以来国内生产总值每年保持在 10% 以上的速度增长，2007 年国内生产总值达到 246619 亿元，比上年增长 11.4%。2007 年我国全社会固定资产投资 137239 亿元，比上年增长 24.8%。经济及固定资产的快速增长有利于提高房地产行业的整体规模。

(2) 城镇居民可支配收入增长有利于房地产价格的提升

随着经济的快速增长，我国城镇居民的可支配收入获得了大幅度增加，刺激了居民购买住房满足及改善居住条件的需要，使得房地产销售价格保持稳步增长态势。2007 年我国城镇居民家庭人均可支配收入达到 13786 元；在沿海大中型城市如上海、深圳等人均可支配收入已经接近 3 万元。

房地产在满足居民居住需求的同时，还可以满足资产保值的需要，由于我国土地供应日趋紧张，特别是大中型城市每年可供土地更是日趋减少，使得土地价格日益上升。世界各国及我国过去几年房地产价格持续上升的趋势已经表明房地产价格从长期来看具有保值的功能，随着我国城镇居民家庭人均可支配收入的上升，将会推动房地产价格的进一步上升。

(3) 城市化进程为房地产行业的需求提供保证

我国的城市化进程自改革开放以来取得了很大成就，截至到 2007 年我国城镇居民为 59379 万人（2001 年总人口 48064 万人），占我国总人口的 44.9%，城镇化率比 2001 年提高 7.2%，平均每年提高约 1.2%。据中国工程院预计，2020 年我国城市化率将达到 55%。按照每年保持 1% 左右的增长速度，即意味着每年将有大约 1400 万人进入城市，同时由于原有房屋的拆迁以及居民改善居住条件的需要，使得未来对房地产的需求依然比较强劲。

(4) 宏观调控政策抑制了短期的住房需求

房地产行业的发展对促进经济发展及改善居民居住条件有重要作用，住房作为一种生活必需品，直接影响到社会的稳定与和谐。

由于近几年我国房地产价格的持续上升，以及大量已经购置的土地闲置，近几年我国每年的房地产开发面积都小于土地购置面积，由于商品房需求的旺盛，导致近年来的年销售面积大于竣工面积，刺激了房地产价格的过快上涨，使许多城镇居民失去购买能力；影响了社会的稳定与和谐。同时房地产开发投资的过快增长，也加剧了通货膨胀及面临一定的金融风险，导致国家对房地产行业的调控日益加大，特别是2007年下半年在一系列调控政策下，我国的房地产市场出现了一定程度的回落，许多大中城市的销售面积及销售价格增速降低，局部地区甚至出现下降现象。这在我国面临通货膨胀加大、未来经济增长在面临很多不确定性的情况下，使许多居民的购房意愿下降，给我国房地产市场短期的发展带来一定程度的压力。

（5）外围市场的不利影响

2007年美国发生了次贷危机，影响巨大，至尽仍未完全消除。美国许多地区的房地产价格出现超过20%的下降，许多居民不愿或无力偿还银行贷款，给美国的银行业带来了很大损失。美国最大的房屋贷款公司因次贷危机而被迫破产，也导致了以抵押贷款为主的美国老牌投资银行贝尔斯登被低价收购。

由于国际热钱纷纷涌入亚洲，特别是越南，导致越南房地产价格及股市出现大幅度上升，今年大量热钱纷纷从越南撤离，给越南的房地产市场与股市带来很大冲击，越南的房价与股市均出现大幅度下降，给越南经济带来很大影响。这将对我国房地产市场短期的发展带来一定程度的不利影响。

同时由于国际原材料及石油价格近几年大幅度上升，导致全球面临着通货膨胀的风险，也进一步传导到我国，使我国目前面临着较高的通货膨胀压力。

5、中南房地产项目所在区域市场情况

根据中华财务对中南房地产的评估结果，中南房地产目前房地产项目主要集中于江苏省，且主要集中于苏南地区的发达城市，并在青岛与海南文昌各拥有一个开发项目，目前中南房地产各项目公司资产主要为在建与未结算项目以及土地储备。

从置入资产评估价值可以看出房地产项目公司评估值占79.5%，其中约63.6%位于江苏省，其中南通市占33.5%，常熟市占17.1%，青岛市占10.7%，因此本报告书主要分析这四个地区的房地产市场。另外，由于房地产市场的相对分散性，各地区主要竞争对手情况不一，因此对每个地区市场的竞争对手情况作不同分析。

(1) 江苏省概况及其房地产市场运行情况

(A) 江苏省概况

江苏省位于我国华东地区，总面积为 10.26 万平方公里，南与浙江、上海接壤，西部为安徽，北部为山东；截至到 2006 年底全省户籍人口为 7317.7 万人，城镇化水平 51.9%，高于全国城镇化 43.9% 的水平。

江苏省经济比较发达，近年来经济增长迅速，2007 年全省实现地区生产总值 25560.1 亿元，位居全国第三位，比上年增长 14.8%。特别是江苏南部的苏锡常地区，工业及乡镇经济异常发达。根据统计资料，2007 年全国百强县排名中江苏省稳居第一，前十强中江苏省即占六席。

(B) 江苏省房地产市场运行情况

在全国房地产行业近年来持续快速增长的大环境下，江苏省房地产行业也获得了快速发展。总体上呈现出一种增长速度较快、结构有所改善、地位和作用日益增强的态势。

(a) 投资增长不断加快，总量和增速继续领先

从 2001 年到 2007 年，江苏省房地产开发投资以年均 34.9% 的速度增长，2007 年全省房地产开发投资完成 2515.86 亿元，占全国的比重 10.0%，居于全国省份第一位。增速比上年同期增长 31.9%，高于全国 30.2% 的增长速度。在各类商品房中，住宅投资完成 1879.19 亿元，同比增长 31.8%，办公楼投资完成 69.34 亿元，同比增长 21.5%，商业营业用房投资完成 345.48 亿元，同比增长 26.8%，其他商品房投资完成 221.85 亿元，同比增长 46.7%，各种商品房投资都呈加快增长态势。

(b) 商品房供应量不断扩大，结构有所改善，市场销售旺中趋缓

2007 年全省商品房开发建设继续保持较快增长态势，施工面积、新开工面积和竣工面积总量继续扩大。2007 年全省商品房施工面积为 23098.45 万平方米，同比增长 23.7%，其中住宅施工面积为 18444.26 万平方米，同比增长 24.9%；新开工面积为 8984.84 万平方米，同比增长 20.5%，其中住宅新开工面积为 7399.03 万平方米，同比增长 21.9%；竣工面积为 5713.09 万平方米，同比增长 6.4%，其中住宅竣工面积为 4637.92 万平方米，同比增长 6.7%。

(c) 商品房销售保持持续增长势头，增幅出现一定回落

2007 年江苏省商品房销售一直保持较强增势，但进入四季度后在国家宏观调控的作用下增幅出现略有回落趋势。2007 年全省商品房销售面积为 7377.83 万平方米，比上年增长 24.4%，增幅同比提高 7 个百分点，但比前三季度增幅（32.2%）回落 7.8 个百分点。

（d）商品房空置面积增幅出现回落趋势，总量仍有所增加

商品房空置面积增幅呈持续回落态势，特别是商品住宅的空置面积开始出现总量减少、增幅趋缓的新趋势。进入四季度后，居民持币待购、观望现象有所增多，商品房销售面积增速放缓，使得商品房空置面积又出现略有回升之势。至 2007 年 12 月末，全省商品房空置面积为 1018.03 万平方米，比上年增长 2.3%，比上年同期的 38.0%回落了 35.7 个百分点。

2008 年 1 季度全省商品房完成开发投资 601.8 亿元，同比增长 31.1%。其中住宅投资 470.7 亿元，同比增长 38.6%。全省商品房施工面积 19293.81 万平方米，同比增长 35.6%。商品房销售面积 1096.5 万平方米，同比增长-12.4%；商品房竣工面积 1289 万平方米，同比增长 61.3%，竣工面积略大于销售面积。

（2）南通市概况及其房地产市场运行情况

（A）南通市概况

南通市位于江苏省东南部，南与苏州市、上海市隔长江而望。南通市总面积 8544 万平方公里，截至 2007 年底全市总人口 766 万人，其中市区人口 87 万。

近几年南通市经济保持快速增长，全年实现地区生产总值 2111.88 亿元，比上年增长 16.2%。经济总量在江苏省内位居苏州、南京之后排第三位。其中，第一产业增加值 173.96 亿元，增长 3.3%；第二产业增加值 1196.89 亿元，增长 18.3%；第三产业增加值 741.03 亿元，增长 16.2%。全年市区居民人均可支配收入 16451 元，高于全省 16250 元的平均水平，比上年增长 17.0%。

（B）房地产市场运行情况

在经济快速增长带动以及苏通大桥的开通及上海崇明越江隧道即将开通等利好因素的影响下，南通市房地产市场出现了快速增长。

2007 年全年房地产开发投资完成 137.43 亿元，比上年增长 27.3%；商品房屋施工面积 1417.36 万平方米，增长 21.6%，其中施工住宅 1145.10 万平方米，增长 21.3%；

商品房屋销售面积 518.29 万平方米，增长 9.5%，其中，销售住宅 469.13 万平方米，增长 14.4%；商品房空置房面积 69.40 万平方米，增长 5.5%，其中，住宅 40.89 万平方米，下降 8.0%。

2007 年南通市区全年新开工面积，竣工面积分别达到 227.84 万平米，238 万平米；房地产销售价格有较大攀升，由 2006 年的 4312 元/平方米增加到 2007 年的 4851 元/平方米，比上年增长 12.5%；全年市区实现销售金额 110.53 亿元。

2008 年一季度，市区房地产新开工房屋施工面积 139.31 万平方米，同比增长 211.17%，新开工住宅施工面积 110.11 万平方米，同比增长 174.2%；其中市区房地产完成开发投资 20.08 亿元，同比增长 32.26%。

（C）南通市主要竞争对手分析

中南房地产在南通市开发的项目是南通市重点建设项目，拥有众多业态。中南房地产在南通市主要竞争对手如下：

楼盘	开发商	建筑形态	面积段	均价
天安花园	南通天安房地产开发有限公司	小高层	165 平米	8000 元/平米
凤凰莱茵苑	杭州莱茵房地产开发南通有限公司	小高层	110-160 平米	6800 元/平米

（3）常熟市概况及其房地产市场运行情况

（A）常熟市概况

常熟市位于江苏省东南部，东邻太仓，南接昆山、苏州，西连无锡、江阴，北濒长江黄金水道，与南通隔江相望；距上海市 100 公里。全市现有土地总面积 1094 平方千米，截至 2005 年末，全市户籍总人口为 104.77 万人，其中城镇人口 65.26 万人，城市化率为 62.3%。

2007 年全市实现地区生产总值 975.71 亿元，同比增长 18%。三次产业分别实现增加值 17.65 亿元、577.48 亿元和 380.58 亿元，分别增长 0.2%、17.1%和 20.5%。2007 年城镇居民人均可支配收入 22001 元，增长 13.9%；

（B）常熟市房地产市场运行情况

2007 年全市商品房销售面积 202.27 万平方米，同比增长 64.9%；实现商品房销售金额 99.82 亿元，同比增长 96.2%，商品房销售均价为 4935 元/平方米。

截至 2008 年一季度，全市商品房施工面积 435.47 万平方米，同比增长 29.6%，

其中住宅施工面积 249.57 万平方米，同比增长 18.7%。商品房销售价格仍处于较高水平。一季度，全市住宅平均销售价格 4564 元/平方米，同比上涨 5.1%。

（C）常熟市主要竞争对手分析

从近年来土地供应的区域来看，主要集中在城北板块，本项目周边地块供应较少，因此，本项目营造区域标杆性建筑的优势得天独厚。

常熟主要竞争对手为世贸滨江房地产开发公司，该公司在中南房地产常熟项目附近建设近 100 万平方米大型项目，具有综合业态，是最直接的竞争对手。

世贸滨江房地产开发公司在土地成本方面具有一定优势，但中南房地产常熟项目开发在后，在产品定位、产品定价等方面具有明显优势，拟从产品的市场定位、整体规划、产品品质方面与其展开差异化竞争，以期获得竞争优势。

（4）青岛市概况及其房地产市场运行情况

（A）青岛市概况

青岛市是一座滨海名城，位于山东半岛南部，全市总面积为 10654 平方公里，其中市区面积为 1102 平方公里，截止 2006 年底全市总人口为 749 万，其中市区人口 271 万，城镇化率为 36.2%。

青岛市经济经过多年快速发展，经济实力取得长足进展，2007 年全年实现生产总值 3786.52 亿元，位居全国第 10 位，比上年增长 16%，提高 0.3 个百分点。其中，第一产业实现增加值 203.59 亿元，下降 2.6%；第二产业实现增加值 1953.55 亿元，增长 15.7%；第三产业实现增加值 1629.38 亿元，增长 18.8%。

全年城市居民人均可支配收入 17856 元，高于山东省平均城镇人均可支配收入（14265 元）的水平。同比增长 16.5%。

（B）青岛市房地产市场运行情况

2007 年全市房地产开发投资完成 322.4 亿元，同比增长 20.1%，其中住宅投资 234.6 亿元，同比增长 17.5%，住宅投资占全市房地产开发投资的 72.8%。

2007 年全年实现商品房销售面积 833 万平方米，同比增长 13.2%；商品房销售额 433.4 亿元，增长 38.3%。商品房销售均价 5203 元/平方米，同比增长高达 22.2%。2007 年全年商品房竣工面积为 641 万平方米，同比增长-1.8%。

截至 2007 年底，全市商品房施工面积 3224 万平方米，同比增长 15.9%，其中住

宅施工面积 2465 万平方米，同比增长 13%。

2008 年一季度，全市房地产开发投资完成 57.3 亿元，增长 23.4%；其中住宅开发完成投资 44.3 亿元，增长 40.5%。一季度全市商品房实现销售面积 130.4 万平方米，实现销售金额 61.7 亿。

（C）青岛市主要竞争对手分析

青岛市沿海开发已经接近尾声，在项目周边的项目基本已经开发完成，中南房地产开发的海湾新城项目周边已经没有正在开发的项目，就其地段而言，没有直接的竞争对手。

（二）建筑业行业分析

置入资产另一个重要产业为建筑业，置入资产中的南通总承包目前年施工能力达到 350 万平方米，经营业务遍及北京、天津、济南、临沂、淄博、烟台、上海、南京、苏州、南通、淮安、西安、海南等地。同时南通总承包还在科威特、伊拉克、俄罗斯等近 20 个国家和地区开展过或正在开展业务，因南通总承包主要业务主要分布在我国各地区，以下仅分析我国建筑业行业整体情况。

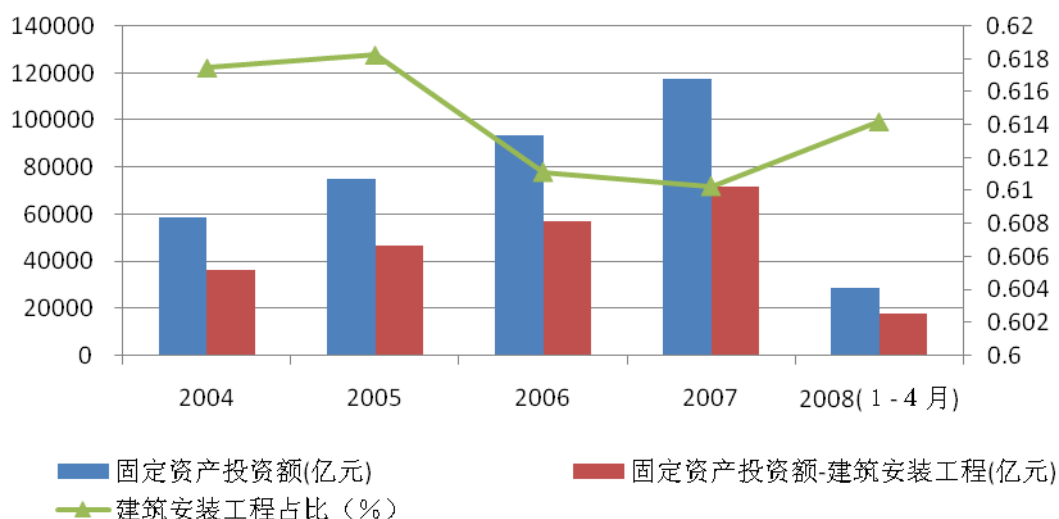
1、建筑业现状

（1）固定资产投资的快速增长刺激了建筑业发展

随着我国经济的快速增长，需要进行大量固定资产的投资，使我国的固定资产投资增长势头强劲，固定资产投资也连续多年成为推动我国经济增长的三驾马车之一，对中国经济的快速发展非常重要。

自 2001 年以来，我国的固定资产投资保持快速增长态势，2007 年我国固定资产投资额为 117414 亿元，增速依然延续了以往的高增长态势，同比增长 24.8%，较 06 年提高了 0.8 个百分点。08 年 1 季度，因政府的宏观调控政策及央行采取从紧的货币政策，固定资产投资增速（24.6%）同比小幅回落了 0.6 个百分点，但依然维持在高位运行。

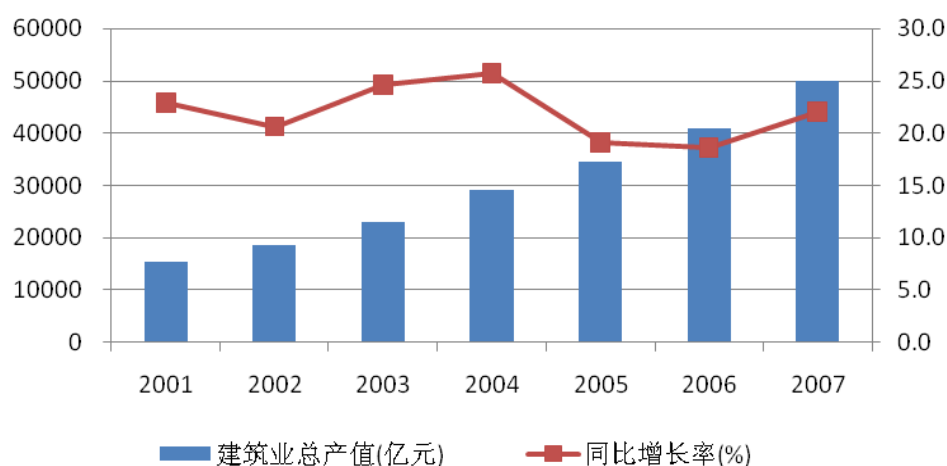
在我国的固定资产投资中建筑安装工程部分占很大比重，2007 年建筑安装工程投资为 71656 亿元，占固定资产的比重高达 61%，根据统计过去五年我国的固定资产投资增长速度一般保持在 20%以上的增长速度，而建筑安装工程所占比重保持在 60%的左右，因此固定资产的规模与增长速度对建筑业的发展非常重要。



(资料来源: WIND 资讯)

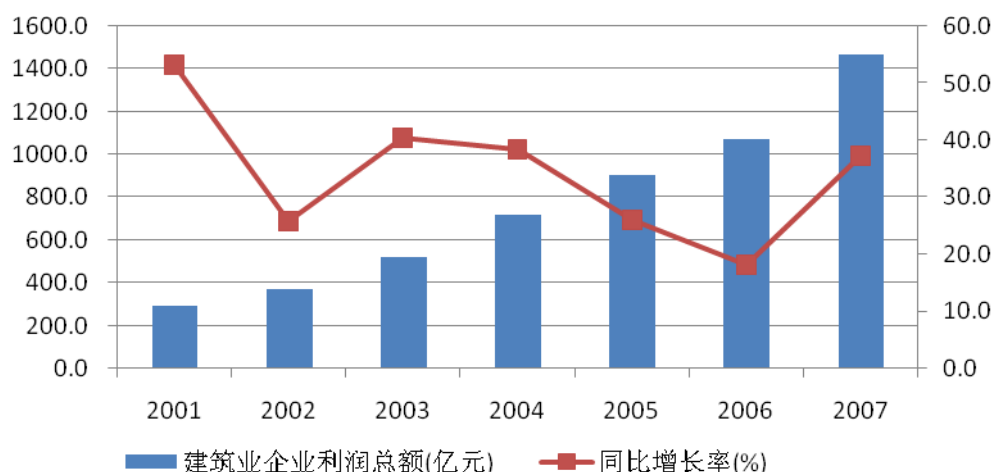
(2) 我国建筑业连续多年保持快速增长

近年来我国的建筑业取得了快速增长,连续多年增长速度在 20%左右,大大超过了近年来国内生产总值每年约 10%的增长速度。2007 年建筑业当年完成总产值 50019 亿元,比上年增长 22.1%。



(资料来源: WIND 资讯)

在我国建筑业总产值获得快速发展的同时,建筑业企业实现的利润总额也保持同步快速提高。2007 年我国建筑业企业利润总额为 1470 亿元,比上年增长 37.3%。



(资料来源: WIND 资讯)

(3) 我国建筑业的周期性和区域性特征

建筑业与全社会固定资产投资密切相关, 其行业周期与国民经济周期基本一致。建筑业的发展还与所处区域的经济发展和城市化水平相关, 区域特征较为明显。我国建筑行业市场最大的地区为长三角、环渤海和珠三角三大区域。2006 年中国建筑业总产值超过 2,000 亿元的省市有浙江、江苏、山东、广东、北京和上海。

2、建筑业的竞争格局及特点

(1) 行业内企业众多, 大中小企业并存

由于建筑业特别是低端建筑领域进入门槛低, 吸引了大批中小企业介入, 到 2006 年底我国建筑业企业多达 56717 家; 同时国有大中型企业经过多年的发展及行业整合, 涌现了一批超大型的建筑企业。

(A) 大中型企业居于主导地位

我国的国有建筑企业在大型建筑项目中占据主导地位, 行业集中化趋势不断增强。

其中一类以中国建筑总公司为代表的大型央企, 这些企业具有巨大的规模及技术优势, 并有自身侧重的专业建筑领域。如中国铁路工程总公司、中国铁路建设总公司主要侧重于我国铁路工程的建设。这三家大型央企建筑企业 2007 年以营业收入计算, 都已进入世界 500 强行列。

另一类以各省市的建工集团为代表的企业, 如上海建工集团、浙江建工集团等, 目前在区域市场中占据主导或相对主导地位。

(B) 集体与新兴建筑企业

这些企业大都完成了民营化改制，实现经营者、管理者及经营骨干的持股，如宏润建设、南通建筑工程总承包有限公司。由于改制后企业机制更具活力，在完全开放、竞争充分的环境中迅速发展。这些企业以中小型居多，从建筑施工起家，发展到建筑材料生产、安装工程，到房地产开发及投资路桥、市政基础设施建设，很多已经具有较大规模及竞争优势，有的已经成功上市，如宏润建设。

（C）跨国公司

随着全球经济一体化的推进，跨国经营的国际承包商在全球建筑业高端市场占据较大优势。他们凭借资本、技术、信息、装备等优势，参与部分大型项目的竞争，抢占高端市场份额；由于我国建筑业目前还未对外资完全开放，因此跨国建筑公司在我国仍处于比较初级的发展阶段，随着我国建筑业进一步对外开发，他们将对我国的高端建筑市场形成一定的冲击。

（2）行业竞争激烈，同质化竞争明显

（A）行业竞争激烈

我国建筑业市场准入门槛不高，建筑企业数量众多，经营业务单一，导致市场竞争激烈，行业整体利润率水平偏低。对于中小型项目和普通住宅来讲，由于技术含量低，竞争更为激烈。对于大中型项目、技术含量高的项目由于对企业的技术及管理能力的要求较高，竞争程度相对较低，利润水平相对较高。

（B）同质化竞争明显

我国建筑企业同质化竞争严重，经营领域过度集中于相同的综合承包目标市场。同时，专业化建筑企业比例远低于发达国家水平，与建筑业多层次专业化分工承包生产的需求不相适应。

（C）大中型企业积极开拓国际市场

我国大中型建筑企业利用其优秀的施工及管理经验，以及劳动力成本的优势，积极开拓国际市场，并取得了较好的效果。

2007 年美国《工程新闻记录》统计显示，中国共有 49 家承包商进入世界 225 家最大承包商行列，比上年增加了 2 席。49 家中国承包商的国际营业收入达到 162.89 亿美元，同比增长了 62%，新签合同额达到 1869.03 亿美元，同比增长 41%。

3、建筑业主要业务类型及其发展趋势

我国经济连续多年保持高速增长，在未来仍将继续保持快速增长的情况下，决定了我国对固定资产投资仍保持在高位运行，使得与固定资产投资高度相关的建筑业在未来仍有保持快速增长的可能。具体来说，以下分析建筑业各业务板块特点及未来发展趋势。

（1）基础设施建设

近几年我国的基础设施建设保持快速增长态势，仅在“十五”期间，中国交通基础设施建设（包括铁路、公路、机场建设等）累计投资约达 22000 亿元，年复合增长率为 21.4%。“十一五”期间，中国政府计划投资 38000 亿元用于交通基础设施建设。

（A）铁路建设

2007 年我国铁路建设完成投资 1772 亿元，同比增长 14%。在未来 5—10 年，中国铁路建设将迎来建设的高峰时期。根据《铁路“十一五”规划》“十一五”期间，中国铁路发展的主要目标是：建设新线 1.7 万公里，其中客运专线 7000 公里；建设既有线复线 8000 公里；既有线电气化改造 1.5 万公里；预计“十一五”期间铁路建设计划投资 1.25 万亿元。

（B）公路建设

1996～2006 年期间，我国高速公路里程的复合增长率高达 31.9%。“十五”期间，我国公路网总里程增加了 25 万公里，高速公路里程增加了 2.5 万公里，二级以上公路里程增加了 10.7 万公里。《公路水路交通“十一五”发展规划》确定的目标，到 2010 年全国公路总里程将达到 230 万公里，其中高速公路 6.5 万公里、二级以上公路 45 万公里、县乡公路 180 万公里。

未来区域交通一体化进程将加快，东部地区基本形成高速公路网，长江三角洲、珠江三角洲和京津冀地区形成较完善的高速公路网，西部地区公路建设取得突破性进展。

（C）港口机场建设

由于近几年我国每年的进出口增长保持高速增长，刺激了我国的港口建设，仅 2006 年我国对港口建设的投资就达 1000 多亿元。2006 年 9 月，交通部公布了《全国沿海港口布局规划》，到 2010 年，沿海港口新增深水泊位 639 个，新增年吞吐能力 21 亿吨，达到 61 亿吨，集装箱吞吐量将达到 1.2 亿至 1.4 亿标箱。

“十一五”期间，中国内地机场建设投资约为 1400 亿元人民币。至 2010 年，内地运输机场达到 186 个左右，其中大型复合枢纽机场 3 个，大型枢纽机场 7 个，中型枢纽机场 24 个，中型机场 28 个，小型机场 124 个。

（D）城市轨道交通建设。

截止 2006 年底我国城市轨道交通运营线路网总长 621 公里，轨道交通客运量占城市公共交通客运总量的比重仅为 3.9%。随着我国大中型城市规模的扩大及人口的增加，面临着交通日益拥挤的压力，城市轨道交通是解决大中型城市交通压力的有效途径，因此我国城市轨道交通的发展潜力巨大。

在“十一五”规划中，中国已有 25 个城市制定了具体的方案，计划发展城市轨道交通。截止 2007 年 7 月，其中 14 个城市已向发改委递交了地铁建设申请方案并通过了审批。据估计，至 2015 年，这 14 个城市将建设约 55 条新地铁线路，总投资金额约为 5000 亿元。

（2）房屋建设

随着我国城市化进程的加快及居民改善居住条件的需求增加，对房屋建设的需求也保持快速增长趋势。近年来，我国城市的房屋建设特别是房地产市场出现爆发式的上涨。

（3）工业建设等

我国的汽车、船舶等工业需求旺盛，面临着扩大再生产能力；能源工业如新的能源基地建设、清洁能源生产基地建设、煤炭工业基地建设等，是未来发展的重点领域。在未来 20 年中，中国的能源加工项目将投资 1 万亿发展煤化工产业，建成七大煤化工产业区。

根据以上我国建筑业各业务板块近几年的高速发展状况及其未来建设规划，可以得出我国建筑业未来仍将保持较高的增长速度，这将有力的促进我国建筑业企业未来的发展及盈利能力的提升。

4、中南房地产建筑施工项目的总体发展战略

中南房地产建筑施工项目采取的是适度扩张、合理布局、加强管控的总体战略思路。

（1）“一线两圈”的整体市场战略布局

国内原有市场方面。重点以长江三角洲、环渤海经济圈和京沪沿线这“一线两圈”的城市。建立健全经营网络体系，实施大市场、大业主、大项目战略，继续巩固和发展原有市场份额。

（2）“主动式”进入新市场的策略。

国内新市场方面。以中南房地产为平台，整合中南集团内部资源以及外部资源，重点抓住国家振兴东北等老工业基地、实施西部大开发、中部地区崛起的机遇，重新对原有市场外的符合公司发展战略的目标的新兴潜力市场进行可行性研究分析，在经过综合评估后进入新市场，改变目前“获得项目信息—获得施工权—进入新市场”的“机会导向型”发展模式，减少企业经营风险。

新市场的基本选择原则是：是国家在下一阶段重点扶持发展的区域；近三年来GDP、固定资产投资、市政建设投资呈现较快增长（在本省范围内增长率处于前3名）；建筑市场发展相对落后，利润空间较大。

（3）以国内为主、兼顾国际化发展战略

近期重点以包清工为主体，通过与国内大型承包商的合作，逐步建立自有的市场经营网络，摸索出适合公司实际的经营管理模式；

初级阶段，重点通过自有经营网络以及与国内大型承包商的深化合作，重点开拓大型项目，在海外经营地域上实现新的拓展，在经营模式上形成中南特色的核心竞争力；

成熟阶段，实施全球海外市场发展战略，以工程总承包为主体，通过政府公关，以政府援外项目和政府互动项目为切入点，以大型项目为依托，并积极尝试新的工程承包模式，在海外工程经营的领域上实现新跨越，在海外经营的模式上实现新突破，确保做强、做大海外经营战略目标的实现。

（4）探索创新，积极发展新的商业模式战略

依托整个中南集团的优势，按照以公用事业投资换房地产开发的思路，公司为政府建设公用事业设施，政府提供与之配套的房地产开发地块，土地款用公用事业设施的建设费用进行抵扣，公用事业设施建成后产权归政府所有或自主经营。

抓住总承包公司资质就位过程中的行业设计院收购为契机，在继续发展施工总承包的商业模式基础上，为适应市场发展的要求以及各类客户差异化的需求，进而开展

BOT、BT 等工程承包模式。

（5）加强管控、有效整合与协同发展战略

在培养和培育安装、钢结构公司自身承接业务的同时，依托总承包公司的发展，进一步带动、协同安装、钢结构公司的大跨越发展。同时，进一步通过对公司体制、机制、制度的改革和建设，加强总承包、安装、钢结构公司的管控，努力通过公司体制、机制和制度来激励员工，从而达到公司发展，降低企业经营管理风险。

（三）中南房地产的竞争优势

经过多年的发展，中南房地产已经形成了相当的市场竞争优势，主要表现在如下一些方面：

1、房地产与公共事业整体打包的项目开发模式

中南房地产在运作南通 CBD 与体育中心整体打包项目过程中，逐步积累了较为丰富的将房地产与公用事业整体打包的项目的运营经验，并将这样的项目开发模式向其他项目推广。

2、房地产大盘的操盘经验

中南房地产已经成功运作了百万平方米以上的大盘项目 3 个，包括南通 CBD（南通中南世纪城）项目（建筑面积约 250 万平方米）、海门中南世纪城项目（建筑面积约 100 万平方米）、常熟中南世纪城项目（建筑面积约 100 万平方米）。

3、开发规模及全国布局已经形成

中南房地产已经累计完成开发面积 110 万平方米，拥有土地储备 326 万平方米，并在环渤海、长三角、珠三角地区 8 个城市形成项目的布局。

4、品牌塑造与推广

中南房地产已经形成一致的、有中南个性的规划理念、设计风格、建筑风格、营销策略、开发策略和物业管理等，打造了中南地产文化，形成有穿透力、影响力的统一品牌形象，典型的如中南世纪城系列产品。

中南房地产在国内一些二、三线城市形成了区域领先品牌形象，如南通、镇江、海南文昌、海门、常熟等，在南京、青岛等特大城市也形成了一定的品牌影响力。

中南房地产所开发的房地产项目获得了众多奖项，包括：

（1）中南世纪城项目：江苏明星楼盘。

(2) 南京麒麟锦城项目：最佳居栖环境奖；南京市“公众满意楼盘”称号；南京市“市优名盘”称号；南京金牌户型；2006 年南京楼市王牌楼盘。

(3) 青岛海湾新城项目：2007 年强势品牌；2007 年最佳生活空间奖；2007 年最值得期待楼盘；2007 年最具城市代表性楼盘；2007 年青岛市标准化示范工地；2007 年度青岛地产影响力企业。

(4) 南通中南世纪城项目：南通电视台 2005 年南通房产节最佳楼盘奖；2006 年中国（江苏）首届住宅产业国际博览会创新楼盘奖；南通市第 42 届房产交易展示会暨首届南通精品人居节百姓最喜爱楼盘；中国南通 2007 春季快乐家居嘉年华首届商品房精品楼盘推介会最佳产品规划奖；影响南通 2007 年品牌盛典金奖品牌；第九节亚洲艺术节组委会推介楼盘。

5、优秀的项目工程管理

中南房地产拥有建筑施工企业背景，中南房地产下属控股企业南通总承包具有房屋建筑施工总承包特级资质，其经过 20 年的发展，已经形成了一套成熟的施工管理制度、流程、技术和经验，在项目进度、质量、现场形象等方面，均处于同行领先水平，为中南房地产在房地产开发中的施工管理奠定了雄厚的基础。

目前，中南房地产完全具备了当年拿地、当年施工、当年销售的能力，其项目开发周期与施工周期比行业平均水平低 2 个月。

6、成功的成本控制管理

中南房地产在建筑施工领域，形成了具有中南特色的项目成本管理体系，尤其是项目管理的 17 项考核指标是中南房地产独创的管理手段。经测算，中南房地产开发的房地产项目每平米综合成本较行业平均水平低 5%，建安成本低 8%。中南房地产历年房地产开发项目的净利润率保持在 33%以上，高于行业平均水平。

7、信息化管理卓有成效

中南房地产远程管理系统建设成效显著，有效的运用信息技术如管理信息系统、远程监控、视频电话会议、网络办公等为中南房地产创造了一个低成本、高效率的运营平台，提高了中南房地产的管控能力。

三、对上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析

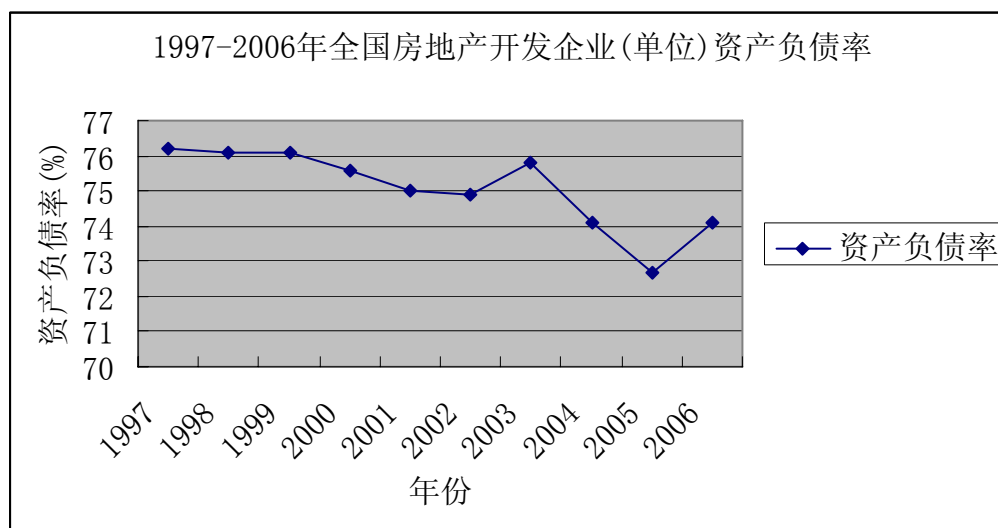
（一）对财务状况的分析

1、公司资产负债率合理

本次交易后公司资产负债数据如下：

项目	本次交易前经审计的财务数据		本次交易后经审计的备考财务数据	
	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	2006 年 12 月 31 日
资产总额	3,678,853,886.63	3,677,831,777.83	10,257,754,549.74	8,337,531,145.00
负债总额	2,518,452,463.97	2,543,676,301.30	7,385,034,887.94	6,536,432,207.97
所有者权益	1,160,401,422.66	1,134,155,476.53	2,872,719,661.80	1,801,098,937.03
资产负债率	68.46%	69.16%	71.99%	78.40%

根据国家统计局 2007 年公布的数字,1997 年-2006 年全国房地产开发企业(单位)资产负债率平均数为 75.06%。



(数据来源：国家统计局，国元证券整理)

因此，公司的资产负债率处于较为合理的范围之内。

2、公司财务安全性

置入资产现金流量状况良好,经营现金流入可以基本满足置入资产日常经营需要。置入资产可利用的融资渠道畅通,包括土地使用权抵押、开发贷款、流动资金贷款、票据贴现等,不存在超出预期的担保、诉讼、承诺之或有负债。近期考虑到我国信贷政策的调整,中南房地产管理层正在积极引入社会资本,对公司现金流将提供更有力的保障。

(二) 对盈利能力的分析

1、驱动要素

大连金牛未来利润来源主要为房地产开发与经营的销售收入。

基于下列要素，大连金牛未来房地产业务将稳定增长：

- (1) 置入资产项目地块处于全国二、三线城市，房地产宏观调控影响较小；
- (2) 置入资产项目产品定位适中，受众面大；
- (3) 置入资产住宅产品成本控制有效，本量利联动弹性空间大，利润保障系数高；
- (4) 预售效果良好，大部分宏观调控利空已消化其间。

同时由于置入资产现有土地和土地储备均已经签订土地出让合同，置入资产主要成本中土地成本、前期成本、期间费用均已经锁定，未来不会发生较大变化；原材料价格预期上涨，根据前述对原材料价格对置入资产盈利能力的影响分析，大连金牛通过总包合同综合单价包干、甲供材集中采购及长期战略采购等手段可将原材料价格影响控制在最低程度，原材料价格上涨对大连金牛未来盈利能力影响有限。

在对销售进行稳健预期的前提下，大连金牛盈利水平将稳定增长。

2、可持续性

本次拟置入大连金牛的房地产开发项目公司共拥有合法有效土地权属证明的土地使用权面积为 1,382,393.63 平方米，另外，根据八家房地产项目公司已经与国有土地出让部门签订的国有土地使用权出让合同，尚有很大一部分土地由于根据合同规定并没有到达付款期间，因此尚未支付土地出让金，尚未取得国有土地使用证。该部分土地的累计面积 2,232,694.38 平方米（详见本报告书第四节之“四、3”），是已取得合法有效土地权属证明部分的 1.62 倍。上述土地储备，给公司可持续发展提供了较好的保证。

（三）对未来经营中可能存在的风险分析

1、政策和宏观调控风险

本次交易完成后，本公司主营业务将转变为房地产开发与经营，建筑工程施工及物业管理。房地产开发受国家宏观调控政策的影响较大。近年来发展较快，部分地区出现了房价涨幅较大的现象；为规范房地产行业的发展，国家对房地产业的管理和宏观调控力度较大，陆续在产业政策、信贷政策、税收政策方面出台了一系列限制性措施，都将对房地产企业在土地取得、项目开发、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应的影响。因此，国家相关房地产宏观调控政策将对本公司生产经营产生重大影响。

（1）土地政策风险

随着国家经济的日益发展和土地的不断减少,国家相继实施了一系列的控制措施,包括严格控制土地供应量,强制实施土地的招标、拍卖或挂牌出让制度,为保证失地农民的利益提高拆迁补偿的标准,以及加大对闲置土地的处置力度等。同时现在国家出台了土地“两税一费”增加一倍的政策,直接增加土地的取得成本,进而影响了房地产开发企业取得土地的能力。土地供应结构、供应方式等土地政策的变化将对房地产行业的开发成本、资金筹措带来一定的影响。

中南房地产项目开发业务中的土地均是严格按照国家土地政策、执行土地出让或转让的法律程序取得,不存在违规和非法占用、转让土地的情形。本公司未来将继续遵守国家的土地法律法规,依法取得土地,依法进行开发。针对土地储备政策变化的风险,本公司将加强调研,寻求通过多种方式增加土地储备,以尽量降低土地成本和项目开发的风险。本次交易完成后,本公司的土地储备基本可满足本公司未来 3~5 年的开发需要,具有较强的抵御土地政策变化能力,本公司的持续经营能力将得以保障。

(2) 税收政策风险

政府税收政策的变动将直接影响房地产开发企业的盈利和资金流。国家税务总局于 2006 年 3 月 6 日颁发了《国家税务总局关于房地产开发业务征收企业所得税问题的通知》(国税发[2006]31 号),文件规定房地产开发企业预售收入按销售毛利率计算毛利额,扣除相关费用后缴纳企业所得税。房地产开发企业所得税的提前缴纳,减少了公司的资金流,加大项目开发成本,影响公司盈利水平。2007 年 1 月 16 日国家税务总局公布了《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》(国税发[2006]187 号),要求房地产项目按照相关规定进行土地增值税清算。税务部门对土地增值税的清算结果与公司预缴的土地增值税额可能存在差异,进而对公司的盈利水平产生影响,这对公司的经营和现金流具有一定的影响。

本公司将密切关注国家有关税收政策的动向,依据谨慎性的原则,按税收政策的规定足额计提有关税款,同时积极采取有效措施加强开发产品的销售、严格规范地控制开发成本、节约各项日常管理费用,最大限度降低税收政策调整可能对本公司盈利产生的不利影响。

(3) 房地产金融政策风险

国家对房地产行业信贷政策的调控力度正逐步加强，对房地产开发商贷款的管理也日趋严格。2007年9月27日中国人民银行和中国银监会发布了《关于加强商业性房地产信贷管理的通知》，主要内容包括：严格房地产开发贷款管理；严格规范土地储备贷款管理；严格住房消费贷款管理等。此外，随着通货膨胀的加剧，适当从紧的货币政策实施，存款准备金率和商业贷款基准利率的多次上调。这些都直接加大了房地产开发公司融资风险和融资成本，对公司项目开发的进度、资金安排等产生一定的影响。

中南房地产项目公司一直严格遵守国家有关部门颁布的房地产金融政策。为了降低房地产金融政策（已经颁布的和可能产生的政策变化）对本公司的不利影响，本公司将采取下列措施：第一，本公司未来的主营业务将集中于房地产开发和建筑工程施工。本次交易完成后，本公司将继续本着房地产开发与建筑工程施工并重，做大做强主业，形成持续稳定增长的资金循环链条，确保经营业绩的持续稳定增长，从而为本公司创造稳定的现金流，充实自有资金。第二，制定合理的筹资计划，正确处理好自有资金、预售资金和金融性资金的合理结构，充分发挥信贷资金的财务杠杆效应，合理制定资金使用计划；第三，积极探索运用股权融资。

2、行业风险

（1）房地产开发与建筑工程施工的周期性明显

房地产开发与建筑工程施工均存在明显的周期性，与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期影响较大。随着我国经济增长速度的趋缓，如果不能正确预测国民经济发展周期的波动，并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为，公司的业务和业绩也将存在也一定的波动风险。

本公司将紧密关注国民经济发展和房地产市场的形势，合理安排项目开发节奏，积极调整本公司的资产结构、业务结构，以保持今后经营业绩的均衡、稳定发展。

（2）市场竞争加剧风险

随着消费者购房消费日趋成熟，中央、地方政府对房地产业发展的宏观调控政策的不断出台和完善，房地产市场的竞争必然日趋激烈，房地产企业优胜劣汰的趋势正逐步显现。

未来房地产行业的竞争将主要表现为开发企业综合实力与产品品牌的竞争。在本

次重组前，中南房地产凭借在建筑施工、房地产开发领域形成的相对完整的产业链条提高了房地产项目开发的运营效率，降低了各环节的运营成本，提高了项目开发的综合盈利能力和发展空间，立足于沿海地区二线城市精品楼盘项目的开发，已在长江三角二线城市、环渤海地区创造了较强的品牌效应。中南房地产积极探索房地产开发与公共事业整体打包的项目开发模式，拥有多个面积超百万大型楼盘的开发经验，中南房地产品牌已具有一定的知名度和区域影响力。本次交易完成后，本公司将充分利用“中南”的品牌优势，利用项目公司现有管理团队的项目开发经验，不断提升本公司管理水平和项目运作能力，尽快实施本公司的全国化和规模化战略，提升“中南”品牌的渗透力和品牌的内涵，从而提升本公司在行业中的竞争优势，进而在房地产业新一轮洗牌中抢占先机，借机发展。

3、业务风险

本次交易完成后，本公司主营业务将转变为房地产开发与经营、建筑工程施工及物业管理，将面临房地产开发企业和建筑施工企业的一系列业务经营风险。

（1）项目开发、建设风险

房地产开发和建筑工程项目的均具有周期长，投资大，涉及相关合作行业广。房地产项目通常需要经过项目论证、土地收购、规划设计、施工、营销、售后服务等阶段。在上述过程中，政府部门需要对重要环节进行审批或备案，上述任何环节的不利变化，将可能导致公司项目周期拉长、成本上升等风险，影响预期的销售和盈利。建筑工程项目建设周期较长，在项目施工过程中，容易受到各种不确定因素（包括工程进度款不到位、设计图纸未及时提供、恶劣天气等）影响，从而导致项目延迟完成、降低资源使用效率。

中南房地产具有开发大型房地产项目的实力和丰富的项目经验，更具有工程施工特级资质，具有顶级的施工和管理水平。项目实施中，通过尽量做好前期的可行性分析、产品策划和市场定位，减少因前期决策失误导致产品的销售风险；在项目管理中严格控制项目成本，从项目引入的可行性研究开始，到前期策划、项目预算、项目招标、项目实施、项目结算，严格按照要求落实成本控制工作，降低项目开发的风险。

（2）施工场所分散的风险

南通总承包业务遍布全国，同时在建的项目多达几十个，具有点多、线长、面广、

分散的行业特点，经营场所的分散给公司带来一定的经营管理风险。

针对上述情况，中南房地产已建立了完备的远程管理系统，通过有效运用信息技术如管理信息系统、远程监控、视频电话会议等，保证公司能够在第一时间获得相关管理信息、随时监控现场，并进行远程管理、技术指导，提高了公司的管理控制能力，很大程度上弥补了工程分散难以及时管理的问题，公司的信息化建设获得建设部的充分肯定，走在国内建筑业的前列。

（3）筹资风险

本次交易完成后，本公司进行房地产开发所需要的资金，除自有资金外，还需利用预售收回的资金、银行借款、以及从资本市场筹措资金。一旦国家经济形势发生重大变化，或产业政策发生重大变化，或信贷政策继续进行重大调整，本公司存在由于资金筹集困难，从而影响本公司正常经营及顺利发展的风险。

对此，本公司首先加强经营管理，保证项目按计划进行开发和完工，以便及时销售回笼资金；二是提高财务管理水平，继续优化债务结构；三是力争准确把握国家宏观经济形势、产业政策及信贷政策的发展与变化，及时调整项目发展计划。

（4）工程质量风险

在房地产项目开发过程中，如果楼宇的设计质量、施工质量不能满足客户的需求，可能会给楼盘的销售及公司的品牌造成负面影响；如果发生重大质量事故，则不但会严重影响楼盘的销售进度，更会对本公司的经营活动造成重大损害。

因此，本公司采取以下措施应对：首先，严格选择设计、施工、监理、材料供应商等合作单位，以降低本公司直接的质量风险；其次，本公司直接控股建筑施工企业，在多年的项目实施中，借鉴施工管理经验，已经形成了一套成熟的施工管理制度、流程、技术和经验，在项目进度、质量、现场形象等方面，均处于同行领先水平，为本公司房地产开发中的施工管理奠定了雄厚的基础。

（5）成本上涨的风险

随着国内通货膨胀的加剧，建筑施工原材料成本不断增长，成本的上升会降低总承包公司的盈利能力。同时，建筑施工成本的上升也会导致房地产开发项目的单位成本上升，增加销售风险。

南通总承包在建筑施工领域，形成了具有中南特色的项目成本管理体系，尤其是

针对项目管理的 17 项考核指标是南通总承包独创的管理手段，本次交易完成后，本公司将继续通过的施工管理、成本控制降低单平米综合成本。

四、本次交易对公司的影响

1、根据本公司经审计的 2007 年度财务报表和 2007 年度备考财务报表，本次交易完成后，公司 2007 年净资产收益率从 2.25% 上升至 15.93%，每股收益从 0.09 元/股上升至 0.54 元/股。根据 2008 年备考盈利预测报表，本公司每股收益将上升至 0.64 元/股。

本次交易实施前后，大连金牛主要财务指标变化如下：

单位：元

项目	本次交易前经审计的 财务数据	本次交易后经审计的 备考财务数据	本次交易后经审核的 盈利预测财务数据
	2007 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日	
资产总额	3,678,853,886.63	10,257,754,549.74	
负债总额	2,518,452,463.97	7,385,034,887.94	
所有者权益	1,160,401,422.66	2,872,719,661.80	
股本	300,530,000	842,907,906.00	
每股净资产	3.86	3.41	
资产负债率	68.46%	71.99%	
净资产收益率	2.25%	15.93%	
项目	2007 年度	2007 年度	2008 年度
营业收入	3,475,461,645.56	3,452,495,531.63	4,129,265,075.62
营业利润	43,606,029.38	629,994,379.71	713,374,967.52
利润总额	45,134,052.71	630,561,921.73	713,374,967.52
净利润	26,095,946.13	457,620,617.04	535,406,144.30
每股收益	0.09	0.54	0.64

2、土地储备情况

本次拟置入大连金牛的南通新世界、常熟中南、青岛海湾、海门中南、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城等八家房地产项目公司，截至 2007 年 12 月 31 日共拥有合法有效土地权属证明 49 份，土地使用权面积为 1,382,393.63 平方米。另外，根据八家房地产项目公司已经与国有土地出让部门签订的国有土地使用权出让合同，尚有很大一部分土地由于根据合同规定并没有到达付款期间，因此尚未支付土地出让金，尚未取得国有土地使用证，该部分土地的累计面积 2,232,694.38 平方米，是已评估部分的 1.62 倍。

上述土地储备能够满足本公司未来 3-5 年发展的需要。

3、置入资产盈利能力较强，未来增值和赢利空间较大

详见本报告书第八节之“一、对交易价格公允性的分析”之“(二)置入资产定价的公允性分析”之“3置入资产盈利能力较强，未来增值和赢利空间较大”。

4、公司人员调整安排

根据《出售协议》，员工将按照员工于交割日在大连金牛的状况全部由东北特钢为接收目标资产而设立的全资子公司——东北特钢集团大连特殊钢有限责任公司接纳，并于交割日后与大连特钢签署相关劳动合同。

5、资产及业务整合安排

本公司目前的主营业务为钢冶炼、钢压延加工、进出口贸易等。本公司原有的资产和业务将由东北特钢承接，而中南镇江、文昌中南、海门中南、青岛海湾、南京常锦、南通新世界、南通华城、常熟中南、南通物业和总承包现有的资产和业务将全部转移至本公司。因此，本次重大资产重组完成后，本公司的主营业务将转变为房地产开发与经营、建筑工程施工及物业管理。

6、完善公司治理等方面

本次交易完成后，本公司仍具有完善的法人治理结构，与中南房地产及其控股股东和实际控制人在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立，具有独立经营能力。中南房地产及其控股股东和实际控制人亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五分开”，确保本公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。

本次交易完成后，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的具体措施参见本交易报告书第十五节。

董事会经过讨论和分析，认为：本次交易完成后，本公司的资产质量和盈利能力均得到较大改善，财务风险明显降低，具有较强的行业竞争优势，且土地储备充足，有利于公司可持续发展；同时公司在人员调整、资产及业务整合方面均安排妥当，公司治理结构将进一步完善。

第十节 财务会计信息

一、置入资产最近两年简要财务报表

（一）南通新世界

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第1—280号），南通新世界最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	169,286,032.79	49,151,915.63
预付款项	62,875,923.57	43,213,992.63
其他应收款	1,889,882,080.17	1,320,347,309.23
存货	1,160,697,550.11	979,902,910.29
流动资产合计	3,282,741,586.64	2,392,616,127.78
长期股权投资	200,000.00	600,000.00
固定资产	772,715,715.42	798,681,538.28
长期待摊费用	137,050,056.69	58,500,000.01
递延所得税资产	3,282,646.38	797,571.55
非流动资产合计	913,248,418.49	858,579,109.84
资产总计	4,195,990,005.13	3,251,195,237.62
应付账款	99,714,780.77	
预收款项	1,489,930,335.81	500,000,000.00
应付职工薪酬	1,695,725.75	16,541.75
应交税费	292,517,071.66	105,331,462.30
其他应付款	1,204,341,841.22	1,788,167,674.59
其他流动负债	14,039,595.19	
流动负债合计	3,102,239,350.40	2,393,515,678.64
长期借款	460,880,000.00	461,880,000.00
非流动负债合计	460,880,000.00	461,880,000.00
负债合计	3,563,119,350.40	2,855,395,678.64
股东权益：		
实收资本	288,600,000.00	288,600,000.00
盈余公积	34,920,656.22	11,213,546.65
未分配利润	309,349,998.51	95,986,012.33
归属于母公司所有者权益	632,870,654.73	395,799,558.98

股东权益合计	632,870,654.73	395,799,558.98
负债和股东权益总计	4,195,990,005.13	3,251,195,237.62

2、最近两年简要利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	1,147,207,372.28	667,252,337.00
减：营业成本	604,554,068.35	413,961,572.46
营业税金及附加	77,428,850.10	45,039,532.75
销售费用	28,483,520.84	11,885,453.38
管理费用	50,707,749.73	16,372,620.38
财务费用	3,793,370.00	-583,184.00
资产减值损失	23,076,339.13	9,303,271.88
二、营业利润	359,163,474.13	171,273,070.15
三、利润总额	359,163,474.13	171,273,070.15
减：所得税费用	122,092,378.38	59,137,603.69
四、净利润	237,071,095.75	112,135,466.46
其中：归属于母公司的利润	237,071,095.75	112,135,466.46

3、最近两年简要现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	471,061,315.14	—
收到其他与经营活动有关的现金	623,739,193.79	—
现金流入小计	1,094,800,508.93	—
购买商品、接受劳务支付的现金	709,500,997.60	—
支付给职工以及为职工支付的现金	2,560,826.20	—
支付的各项税费	114,257,985.05	—
支付其他与经营活动有关的现金	56,318,184.75	—
现金流出小计	882,637,993.60	—
经营活动产生的现金流量净额	212,162,515.33	—
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	7,000,000.00	—
现金流入小计	7,000,000.00	—
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	343,450.00	—
投资支付的现金	58,000,000.00	—
现金流出小计	58,343,450.00	—
投资活动产生的现金流量净额	-51,343,450.00	—
三、筹资活动产生的现金流量：		—
取得借款收到的现金	260,000,000.00	—
现金流入小计	260,000,000.00	—

偿还债务支付的现金	261,000,000.00	—
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	35,436,998.42	—
支付其他与筹资活动有关的现金	4,247,949.75	—
现金流出小计	300,684,948.17	—
筹资活动产生的现金流量净额	-40,684,948.17	—
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	120,134,117.16	—

(二) 常熟中南

常熟中南系 2007 年 11 月成立，根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—283 号），常熟中南最近一年简要财务报表如下：

1、最近一年简要资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31
流动资产：	
货币资金	10,330,816.67
预付款项	392,686.01
其他应收款	44,502.71
存货	1,040,522,805.01
其他流动资产	106,133.33
流动资产合计	1,051,396,943.73
固定资产	213,608.00
递延所得税资产	49,150.86
非流动资产合计	262,758.86
资产总计	1,051,659,702.59
其他应付款	751,807,155.18
流动负债合计	751,807,155.18
非流动负债合计	—
负债合计	751,807,155.18
实收资本	300,000,000.00
未分配利润	-147,452.59
归属于母公司所有者权益	299,852,547.41
股东权益合计	299,852,547.41
负债和股东权益总计	1,051,659,702.59

2、最近一年简要利润表（单位：元）

项目	2007 年度
一、营业收入	
减：营业成本	
营业税金及附加	

销售费用	
管理费用	366,049.29
财务费用	-191,855.78
资产减值损失	23,009.94
二、营业利润	-197,203.45
加：营业外收入	600.00
三、利润总额	-196,603.45
减：所得税费用	-49,150.86
四、净利润	-147,452.59
其中：归属于母公司的利润	-147,452.59

3、最近一年简要现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度
一、经营活动产生的现金流量：	
收到其他与经营活动有关的现金	451,976,538.38
现金流入小计	451,976,538.38
购买商品、接受劳务支付的现金	740,936,658.71
支付给职工以及为职工支付的现金	63,005.12
支付其他与经营活动有关的现金	432,449.88
现金流出小计	741,432,113.71
经营活动产生的现金流量净额	-289,455,575.33
二、投资活动产生的现金流量：	
现金流入小计	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	213,608.00
现金流出小计	213,608.00
投资活动产生的现金流量净额	-213,608.00
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	300,000,000.00
现金流入小计	300,000,000.00
偿还债务支付的现金	
现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	300,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	10,330,816.67

（三）青岛海湾

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第1—281号），青岛海湾最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	42,956,495.88	
预付款项	3,148,330.07	
其他应收款	460,435,032.95	
存货	145,653,667.74	115,539,217.14
流动资产合计	652,193,526.64	115,539,217.14
固定资产	62,928.81	
长期待摊费用	14,269,682.14	
非流动资产合计	14,332,610.95	-
资产总计	666,526,137.59	115,539,217.14
应付账款	5,428,673.80	
预收款项	157,021,988.80	
应交税费	52,956,419.16	
其他应付款	100,410,817.55	105,539,217.14
流动负债合计	315,817,899.31	105,539,217.14
长期借款	200,000,000.00	
非流动负债合计	200,000,000.00	-
负债合计	515,817,899.31	105,539,217.14
股东权益：		
实收资本	90,000,000.00	10,000,000.00
盈余公积	6,070,823.83	
未分配利润	54,637,414.45	
归属于母公司所有者权益	150,708,238.28	10,000,000.00
股东权益合计	150,708,238.28	10,000,000.00
负债和股东权益总计	666,526,137.59	115,539,217.14

2、最近两年简要利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	203,211,512.35	
减：营业成本	92,034,978.15	
营业税金及附加	13,310,354.06	
销售费用	4,313,909.21	
管理费用	2,284,211.33	
财务费用	-579,052.19	
资产减值损失	829,611.23	
二、营业利润	91,017,500.56	-
加：营业外收入	524.60	

减：营业外支出	100.00	
三、利润总额	91,017,925.16	-
减：所得税费用	30,309,686.88	
四、净利润	60,708,238.28	-
其中：归属于母公司的利润	60,708,238.28	-

3、最近两年简要现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	117,120,481.00	
收到其他与经营活动有关的现金	237,122,586.13	
现金流入小计	354,243,067.13	
购买商品、接受劳务支付的现金	359,429,012.07	
支付给职工以及为职工支付的现金	1,798,421.81	
支付的各项税费	5,505,097.56	
支付其他与经营活动有关的现金	215,617,006.51	
现金流出小计	582,349,537.95	
经营活动产生的现金流量净额	-228,106,470.82	
二、投资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	43,720.00	
现金流出小计	43,720.00	
投资活动产生的现金流量净额	-43,720.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	80,000,000.00	
取得借款收到的现金	200,000,000.00	
发行债券收到的现金	-	
收到其他与筹资活动有关的现金	-	
现金流入小计	280,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	8,893,313.30	
现金流出小计	8,893,313.30	
筹资活动产生的现金流量净额	271,106,686.70	
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	42,956,495.88	

（四）海门中南

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—282 号），海门中南最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要合并资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	10,703,441.46	220.31
应收账款	6,323,598.66	
预付款项	13,661,408.02	
其他应收款	317,371,325.96	3,999,400.00
存货	545,103,436.67	
流动资产合计	893,163,210.77	3,999,620.31
长期股权投资		4,000,000.00
固定资产	603,486.12	
长期待摊费用	42,186,738.58	
递延所得税资产	2,330,053.15	5,305.08
非流动资产合计	45,120,277.85	4,005,305.08
资产总计	938,283,488.62	8,004,925.39
流动负债：		
应付账款	43,414,400.00	
预收款项	360,570,989.90	
应付职工薪酬	2,384,366.10	
应交税费	33,655,939.80	
其他应付款	264,409,634.12	15,696.30
流动负债合计	704,435,329.92	15,696.30
长期借款	88,000,000.00	
非流动负债合计	88,000,000.00	-
负债合计	792,435,329.92	15,696.30
股东权益：		
实收资本	150,000,000.00	8,000,000.00
未分配利润	-5,877,715.17	-10,770.91
归属于母公司所有者权益	144,122,284.83	7,989,229.09
少数股东权益	1,725,873.87	
股东权益合计	145,848,158.70	7,989,229.09
负债和股东权益总计	938,283,488.62	8,004,925.39

2、最近两年简要合并利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	8,655,361.53	
减：营业成本	6,260,809.69	
营业税金及附加	732,431.34	
销售费用	2,959,329.30	
管理费用	1,565,182.51	16,075.99

财务费用	-68,600.16	
资产减值损失	763,310.27	
二、营业利润	-3,557,101.42	-16,075.99
三、利润总额	-3,557,101.42	-16,075.99
减：所得税费用	828,968.97	-5,305.08
四、净利润	-4,386,070.39	-10,770.91
其中：归属于母公司的利润	-5,866,944.26	-10,770.91
少数股东损益	1,480,873.87	

3、最近两年简要合并现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	156,829,671.26	
收到其他与经营活动有关的现金	445,808,893.32	
现金流入小计	602,638,564.58	
购买商品、接受劳务支付的现金	325,660,453.42	
支付给职工以及为职工支付的现金	229,974.76	
支付的各项税费	12,787,297.21	
支付其他与经营活动有关的现金	479,828,716.04	
现金流出小计	818,506,441.43	
经营活动产生的现金流量净额	-215,867,876.85	
二、投资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	632,767.00	
投资支付的现金	755,000.00	
现金流出小计	1,387,767.00	
投资活动产生的现金流量净额	-1,387,767.00	
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	143,000,000.00	
取得借款收到的现金	88,000,000.00	
现金流入小计	231,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,041,135.00	
现金流出小计	3,041,135.00	
筹资活动产生的现金流量净额	227,958,865.00	
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	10,703,221.15	

（五）文昌中南

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—279 号），文昌中南

最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要合并资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	4, 211, 744. 30	9, 439, 915. 76
应收账款	318, 690. 00	280, 045. 00
预付款项	34, 463, 138. 54	14, 337, 462. 22
其他应收款	64, 259, 568. 56	7, 519, 366. 87
存货	39, 827, 990. 02	37, 887, 874. 73
流动资产合计	143, 081, 131. 42	69, 464, 664. 58
固定资产	1, 330, 526. 25	1, 814, 575. 86
无形资产	3, 426, 901. 43	3, 485, 429. 24
长期待摊费用	8, 328, 357. 63	-
非流动资产合计	13, 085, 785. 31	5, 300, 005. 10
资产总计	156, 166, 916. 73	74, 764, 669. 68
流动负债：		
应付账款	88, 328. 50	73, 380. 10
预收款项	122, 523, 963. 92	-
应付职工薪酬	-721. 00	-
应交税费	11, 210, 266. 71	16, 460. 15
其他应付款	1, 280, 061. 97	55, 340, 530. 22
其他流动负债	-	274, 640. 58
流动负债合计	135, 101, 900. 10	55, 705, 011. 05
非流动负债：		
负债合计	135, 101, 900. 10	55, 705, 011. 05
股东权益：		
实收资本	20, 000, 000. 00	20, 000, 000. 00
盈余公积	260, 699. 40	-
未分配利润	804, 317. 23	-940, 341. 37
归属于母公司所有者权益	21, 065, 016. 63	19, 059, 658. 63
股东权益合计	21, 065, 016. 63	19, 059, 658. 63
负债和股东权益总计	156, 166, 916. 73	74, 764, 669. 68

2、最近两年简要合并利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	40, 505, 273. 80	6, 914, 377. 40
减：营业成本	20, 693, 639. 44	2, 081, 668. 10
营业税金及附加	2, 553, 493. 57	428, 083. 12
销售费用	11, 975, 604. 91	2, 297, 094. 09
管理费用	1, 841, 185. 88	1, 584, 861. 01

财务费用	-81,970.50	-11,904.60
资产减值损失	319,311.60	-
二、营业利润	3,204,008.90	534,575.68
加：营业外收入	150.00	451.83
减：营业外支出	682,394.04	485,533.88
三、利润总额	2,521,764.86	49,493.63
减：所得税费用	516,406.86	81,731.11
四、净利润	2,005,358.00	-32,237.48
其中：归属于母公司的利润	2,005,358.00	-32,237.48

3、最近两年简要合并现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	165,717,581.68	4,733,524.00
收到其他与经营活动有关的现金	33,259,653.99	53,196,118.23
现金流入小计	198,977,235.67	57,929,642.23
购买商品、接受劳务支付的现金	51,544,684.72	14,002,686.79
支付给职工以及为职工支付的现金	1,406,356.77	718,035.67
支付的各项税费	5,962,209.87	230,764.10
支付其他与经营活动有关的现金	145,278,825.77	37,255,164.59
现金流出小计	204,192,077.13	52,206,651.15
经营活动产生的现金流量净额	-5,214,841.46	5,722,991.08
二、投资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	13,330.00	-
现金流出小计	13,330.00	-
投资活动产生的现金流量净额	-13,330.00	-
三、筹资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	-
现金流出小计	-	-
筹资活动产生的现金流量净额	-	-
四、汇率变动对现金的影响	-	-
五、现金及现金等价物净增加额	-5,228,171.46	5,722,991.08

（六）中南镇江

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2007)第 1—277 号），中南镇江最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	19,988,526.01	62,601.66
预付款项	13,109,313.04	
其他应收款	198,107,283.49	4,769,133.94
存货	286,385,298.95	258,926,364.29
其他流动资产		90,667.00
流动资产合计	517,590,421.49	263,848,766.89
非流动资产：		
固定资产	165,681.47	57,288.00
长期待摊费用	14,925,176.03	-
递延所得税资产	1,890,989.15	234,758.90
其他非流动资产		
非流动资产合计	16,981,846.65	292,046.90
资产总计	534,572,268.14	264,140,813.79
流动负债：		
应付账款	2,660,178.16	
预收款项	124,376,467.00	
应付职工薪酬	586,436.00	
应交税费	27,951,811.44	1,221.25
其他应付款	124,892,079.12	114,616,224.23
流动负债合计	280,466,971.72	114,617,445.48
非流动负债：		
长期借款	95,000,000.00	
非流动负债合计	95,000,000.00	-
负债合计	375,466,971.72	114,617,445.48
股东权益：		
实收资本	150,000,000.00	150,000,000.00
盈余公积	958,192.81	-
未分配利润	8,147,103.61	-476,631.69
归属于母公司所有者权益	159,105,296.42	149,523,368.31
股东权益合计	159,105,296.42	149,523,368.31
负债和股东权益总计	534,572,268.14	264,140,813.79

2、最近两年简要利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	116,673,493.00	
减：营业成本	72,328,679.29	
营业税金及附加	8,225,481.27	
销售费用	8,195,058.01	2,655.50
管理费用	3,646,505.73	480,036.46

财务费用	528,575.35	-18,304.77
资产减值损失	8,343,748.04	250,309.15
二、营业利润	15,405,445.31	-714,696.34
加：营业外收入	38,737.00	3,500.00
减：营业外支出	166.50	194.25
三、利润总额	15,444,015.81	-711,390.59
减：所得税费用	5,862,087.70	-234,758.90
四、净利润	9,581,928.11	-476,631.69
其中：归属于母公司的利润	9,581,928.11	-476,631.69

3、最近两年简要现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	234,790,500.00	
收到其他与经营活动有关的现金	2,441,780.84	65,671,934.77
现金流入小计	237,232,280.84	65,671,934.77
购买商品、接受劳务支付的现金	296,368,610.78	205,034,243.69
支付给职工以及为职工支付的现金	656,588.64	118,088.90
支付的各项税费	3,196,836.40	9,881,085.00
支付其他与经营活动有关的现金	9,042,785.07	516,230.52
现金流出小计	309,264,820.89	215,549,648.11
经营活动产生的现金流量净额	-72,032,540.05	-149,877,713.34
二、投资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	126,230.00	59,685.00
现金流出小计	126,230.00	59,685.00
投资活动产生的现金流量净额	-126,230.00	-59,685.00
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		150,000,000.00
取得借款收到的现金	95,000,000.00	
发行债券收到的现金		
现金流入小计	95,000,000.00	150,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,715,305.60	
支付其他与筹资活动有关的现金	200,000.00	
现金流出小计	2,915,305.60	-
筹资活动产生的现金流量净额	92,084,694.40	150,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	19,925,924.35	62,601.66

（七）南京常锦

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—278 号），南京常锦最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要合并资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	12,264,165.36	7,997,152.07
预付款项	93,600,127.65	119,248,713.99
其他应收款	239,950,850.67	132,947,960.21
存货	121,073,241.62	72,013,164.83
流动资产合计	466,888,385.30	332,206,991.10
非流动资产：	-	-
固定资产	40,678.04	61,092.27
长期待摊费用	22,060,739.83	4,906,291.70
递延所得税资产	134,401.04	3,395,602.39
非流动资产合计	22,235,818.91	8,362,986.36
资产总计	489,124,204.21	340,569,977.46
流动负债：		
短期借款	12,000,000.00	41,000,000.00
应付账款	128,284,929.22	90,382,795.00
预收款项	169,047,814.86	37,596,105.00
应交税费	10,088,367.51	11,814,727.68
其他应付款	64,271,690.48	59,930,878.38
流动负债合计	383,692,802.07	240,724,506.06
非流动负债：	-	-
非流动负债合计	-	-
负债合计	383,692,802.07	240,724,506.06
股东权益：		
实收资本	80,000,000.00	80,000,000.00
盈余公积	3,552,440.57	2,987,396.28
未分配利润	21,878,961.57	16,858,075.12
归属于母公司所有者权益	105,431,402.14	99,845,471.40
股东权益合计	105,431,402.14	99,845,471.40
负债和股东权益总计	489,124,204.21	340,569,977.46

2、最近两年简要合并利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	-	84,858,325.00
减：营业成本	-	66,997,147.74

营业税金及附加	-	5,473,361.96
销售费用	538,479.29	4,703,498.13
管理费用	1,955,938.67	3,038,405.66
财务费用	-145,229.49	-1,114,280.22
资产减值损失	-9,830,368.42	3,046,422.55
二、营业利润	7,481,179.95	2,713,769.18
加：营业外收入	1,440,100.00	599,180.40
减：营业外支出	74,147.86	90,622.03
三、利润总额	8,847,132.09	3,222,327.55
减：所得税费用	3,261,201.35	1,038,534.23
四、净利润	5,585,930.74	2,183,793.32
其中：归属于母公司的利润	5,585,930.74	2,183,793.32

3、最近两年简要合并现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	129,798,493.86	115,784,933.00
收到的税费返还	1,365,000.00	453,000.00
收到其他与经营活动有关的现金	99,901,427.88	62,353,288.00
现金流入小计	231,064,921.74	178,591,221.00
购买商品、接受劳务支付的现金	42,780,535.20	48,028,723.70
支付给职工以及为职工支付的现金	758,496.69	814,057.80
支付的各项税费	19,056,358.02	19,608,743.10
支付其他与经营活动有关的现金	132,788,272.73	130,111,358.83
现金流出小计	195,383,662.64	198,562,883.43
经营活动产生的现金流量净额	35,681,259.10	-19,971,662.43
二、投资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	-
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	8,230.00	34,763.84
现金流出小计	8,230.00	34,763.84
投资活动产生的现金流量净额	-8,230.00	-34,763.84
三、筹资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	-
偿还债务支付的现金	29,000,000.00	32,800,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	2,406,015.81	5,177,882.11
现金流出小计	31,406,015.81	37,977,882.11
筹资活动产生的现金流量净额	-31,406,015.81	-37,977,882.11
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	4,267,013.29	-57,984,308.38

（八）南通华城

南通华城系 2007 年 6 月成立，根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字（2008）第 1—284 号），南通华城最近一年简要财务报表如下：

1、最近一年简要资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31
流动资产：	
货币资金	4, 393, 192. 33
其他应收款	110, 198. 10
存货	269, 294, 522. 13
流动资产合计	273, 797, 912. 56
非流动资产：	
固定资产	101, 810. 00
递延所得税资产	168, 276. 34
非流动资产合计	270, 086. 34
资产总计	274, 067, 998. 90
流动负债：	
应付账款	989. 00
应交税费	3, 271, 308. 80
其他应付款	171, 300, 530. 12
流动负债合计	174, 572, 827. 92
非流动负债：	
非流动负债合计	-
负债合计	174, 572, 827. 92
股东权益：	
实收资本	100, 000, 000. 00
未分配利润	-504, 829. 02
归属于母公司所有者权益	99, 495, 170. 98
股东权益合计	99, 495, 170. 98
负债和股东权益总计	274, 067, 998. 90

2、最近一年简要利润表（单位：元）

项目	2007 年度
一、营业收入	
减：营业成本	
营业税金及附加	
销售费用	639, 742. 99
管理费用	42, 113. 90
财务费用	-14, 551. 43
资产减值损失	5, 799. 90

二、营业利润	-673,105.36
三、利润总额	-673,105.36
减：所得税费用	-168,276.34
四、净利润	-504,829.02
其中：归属于母公司的利润	-504,829.02

3、最近一年简要现金流量表（单位：元）

项目	2007 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	580,800.00
收到其他与经营活动有关的现金	185,121,363.53
现金流入小计	185,702,163.53
购买商品、接受劳务支付的现金	168,000,000.00
支付的各项税费	6,808,691.20
支付其他与经营活动有关的现金	106,500,280.00
现金流出小计	281,308,971.20
经营活动产生的现金流量净额	-95,606,807.67
二、投资活动产生的现金流量：	
现金流入小计	-
现金流出小计	-
投资活动产生的现金流量净额	-
三、筹资活动产生的现金流量：	
吸收投资收到的现金	100,000,000.00
现金流入小计	100,000,000.00
现金流出小计	-
筹资活动产生的现金流量净额	100,000,000.00
四、汇率变动对现金的影响	
五、现金及现金等价物净增加额	4,393,192.33

（九）南通物业

根据中和正信出具的《审计报告》（中和正信审字(2008)第 1—285 号），南通物业最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	3,114,599.78	2,412.16
其他应收款	5,555,061.22	4,795,335.59
存货	2,167.50	2,806.20
流动资产合计	8,671,828.50	4,800,553.95

非流动资产：		
非流动资产合计	-	-
资产总计	8,671,828.50	4,800,553.95
流动负债：		
预收款项	1,330,071.14	1,758,832.26
应交税费	863,577.89	35,160.72
其他应付款	4,280,467.86	2,183,170.29
流动负债合计	6,474,116.89	3,977,163.27
非流动负债：		
非流动负债合计	-	-
负债合计	6,474,116.89	3,977,163.27
股东权益：		
实收资本	1,000,000.00	1,000,000.00
盈余公积	119,771.16	
未分配利润	1,077,940.45	-176,609.32
归属于母公司所有者权益	2,197,711.61	823,390.68
股东权益合计	2,197,711.61	823,390.68
负债和股东权益总计	8,671,828.50	4,800,553.95

2、最近两年简要利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	4,119,890.77	611,490.76
减：营业成本	1,915,390.63	749,268.09
营业税金及附加	236,893.72	35,160.72
财务费用	2,294.22	-121.16
资产减值损失	-532.18	3,792.43
二、营业利润	1,965,844.38	-176,609.32
三、利润总额	1,965,844.38	-176,609.32
减：所得税费用	591,523.45	
四、净利润	1,374,320.93	-176,609.32
其中：归属于母公司的利润	1,374,320.93	-176,609.32

3、最近两年简要现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	5,449,961.91	
收到其他与经营活动有关的现金	1,073,390.88	
现金流入小计	6,523,352.79	
购买商品、接受劳务支付的现金	1,929,385.63	
支付其他与经营活动有关的现金	1,481,779.54	
现金流出小计	3,411,165.17	

经营活动产生的现金流量净额	3,112,187.62	
二、投资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	
现金流出小计	-	
投资活动产生的现金流量净额	-	
三、筹资活动产生的现金流量：		
现金流入小计	-	
现金流出小计	-	
筹资活动产生的现金流量净额	-	
四、汇率变动对现金的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	3,112,187.62	

(十) 南通总承包

根据中和正信出具的《审计报告》(中和正信审字(2007)第1—276号)，南通总承包最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要合并资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	394,781,593.56	286,590,156.82
交易性金融资产	10,000,000.00	-
应收票据	8,782,056.00	1,760,000.00
应收账款	1,749,917,499.51	1,979,688,525.66
预付款项	9,886,060.86	3,226,358.30
其他应收款	1,218,008,438.05	1,954,619,665.70
存货	211,311,620.14	137,114,020.85
其他流动资产	-	950,000.00
流动资产合计	3,602,687,268.12	4,363,948,727.33
非流动资产：		
可供出售金融资产	-	319,193.16
长期股权投资	-	20,000,000.00
固定资产	111,829,140.89	110,676,406.71
在建工程	33,844.97	-
固定资产清理	25,730.66	492,830.66
无形资产	931,116.17	868,302.17
商誉	5,687,954.47	4,188,653.58
递延所得税资产	166,468.60	162,173.77
其他非流动资产	11,488,723.95	3,799,645.61
非流动资产合计	130,162,979.71	140,507,205.66

资产总计	3,732,850,247.83	4,504,455,932.99
负债和股东权益		
流动负债：		
短期借款	530,000,000.00	489,800,000.00
交易性金融负债	-	-
应付票据	188,750,000.00	89,500,000.00
应付账款	621,859,484.65	1,015,652,073.54
预收款项	76,870,005.25	105,451,476.57
应付职工薪酬	355,750,625.91	359,658,896.15
应交税费	170,242,695.96	131,266,307.71
其他应付款	798,684,521.86	1,487,737,556.44
流动负债合计	2,742,157,333.63	3,679,066,310.41
非流动负债：		
负债合计	2,742,157,333.63	3,679,066,310.41
股东权益：		
实收资本	300,000,000.00	300,000,000.00
资本公积	1,105,634.54	6,774,959.73
盈余公积	34,503,439.52	21,919,892.21
未分配利润	576,053,180.63	436,934,742.51
归属于母公司所有者权益	911,662,254.69	765,629,594.45
少数股东权益	79,030,659.51	59,760,028.13
股东权益合计	990,692,914.20	825,389,622.58
负债和股东权益总计	3,732,850,247.83	4,504,455,932.99

2、最近两年简要合并利润表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
一、营业收入	2,236,057,001.27	1,968,989,419.34
减：营业成本	1,841,652,879.02	1,678,500,609.43
营业税金及附加	79,729,703.11	69,015,325.32
管理费用	65,439,528.23	71,089,238.86
财务费用	39,255,537.15	22,747,955.53
资产减值损失	19,955,202.76	-18,208,012.84
加：投资收益	372,064.42	29,640.00
二、营业利润	190,396,215.42	145,873,943.04
加：营业外收入	1,739,447.62	483,322.83
减：营业外支出	1,895,208.80	709,615.68
三、利润总额	190,240,454.24	145,647,650.19
减：所得税费用	16,692,270.35	15,192,699.03
四、净利润	173,548,183.89	130,454,951.16
其中：归属于母公司的利润	151,857,275.43	131,604,030.69
少数股东损益	21,690,908.45	-1,149,079.53

同一控制下企业合并的被合并方在合并前实现的净利润		25,736,720.22
--------------------------	--	---------------

3、最近两年简要合并现金流量表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
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	1,395,997,691.00	862,021,334.41
收到的税费返还	-	351,946.00
收到其他与经营活动有关的现金	1,119,913,508.01	921,667,537.69
现金流入小计	2,515,911,199.01	1,784,040,818.10
购买商品、接受劳务支付的现金	479,141,207.79	471,625,121.15
支付给职工以及为职工支付的现金	301,099,005.83	106,835,169.79
支付的各项税费	52,143,387.23	38,852,742.62
支付其他与经营活动有关的现金	1,555,456,865.44	1,308,292,139.40
现金流出小计	2,387,840,466.29	1,925,605,172.96
经营活动产生的现金流量净额	128,070,732.72	-141,564,354.86
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	150,000.00	-
取得投资收益收到的现金	372,064.42	29,640.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	1,500.00	368,900.00
现金流入小计	523,564.42	398,540.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	432,518.00	1,909,421.31
投资支付的现金	10,000,000.00	-
现金流出小计	10,432,518.00	1,909,421.31
投资活动产生的现金流量净额	-9,908,953.58	-1,510,881.31
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	-	450,000.00
取得借款收到的现金	788,000,000.00	552,800,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	-	1,147,000.00
现金流入小计	788,000,000.00	554,397,000.00
偿还债务支付的现金	757,800,000.00	321,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	40,114,669.76	23,196,629.41
支付其他与筹资活动有关的现金	36,450.00	5,144,440.00
现金流出小计	797,951,119.76	349,841,069.41
筹资活动产生的现金流量净额	-9,951,119.76	204,555,930.59
四、汇率变动对现金的影响	-19,222.64	-
五、现金及现金等价物净增加额	108,191,436.74	61,480,694.42

二、置出资产最近两年的简要财务报表

根据大连华连出具的华连内审字[2007]96号《审计报告》及华连内审字[2008]104号《审计报告》，大连金牛最近两年简要财务报表如下：

1、最近两年简要资产负债表（单位：元）

项目	2007. 12. 31	2006. 12. 31
流动资产：		
货币资金	384,508,239.13	423,524,334.65
应收票据	96,156,985.76	70,870,450.00
应收账款	390,855,670.11	391,547,205.05
预付款项	116,585,533.52	98,551,687.12
其他应收款	3,526,216.66	27,880,951.92
存货	607,145,799.31	600,498,537.63
流动资产合计	1,598,778,444.49	1,612,873,166.37
非流动资产：		
长期股权投资	6,300,000.00	6,300,000.00
固定资产	1,670,436,196.55	1,798,112,582.43
在建工程	118,203,248.08	79,854,941.22
工程物资	270,081,380.71	161,425,126.59
无形资产	4,323,252.90	5,764,337.20
递延所得税资产	10,731,363.90	13,501,624.02
非流动资产合计	2,080,075,442.14	2,064,958,611.46
资产总计	3,678,853,886.63	3,677,831,777.83
流动负债：		
短期借款	1,484,659,800.00	1,042,426,100.00
应付票据	370,000,000.00	506,000,000.00
应付账款	475,683,991.36	662,071,247.01
预收款项	76,653,486.33	104,428,264.45
应付职工薪酬	2,984,579.35	7,369,416.36
应交税费	17,186,670.98	4,891,392.11
其他应付款	69,583,935.95	64,147,221.37
一年内到期的非流动负债	21,000,000.00	25,000,000.00
流动负债合计	2,517,752,463.97	2,416,333,641.30
非流动负债：		
长期借款	-	126,642,660.00
其他非流动负债	700,000.00	700,000.00
非流动负债合计	700,000.00	127,342,660.00
负债合计	2,518,452,463.97	2,543,676,301.30
股东权益：		

股本	300,530,000.00	300,530,000.00
资本公积	587,067,021.61	586,917,021.61
盈余公积	43,450,526.91	40,840,932.30
未分配利润	229,353,874.14	205,867,522.62
股东权益合计	1,160,401,422.66	1,134,155,476.53
负债和股东权益总计	3,678,853,886.63	3,677,831,777.83

2、最近两年简要利润表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 年度
一、营业收入	3,475,461,645.56	2,783,103,425.82
减：营业成本	3,212,148,643.41	2,544,419,549.57
营业税金及附加	19,288,328.19	13,486,072.29
销售费用	49,433,627.95	44,390,269.75
管理费用	45,213,729.62	61,644,408.35
财务费用	104,530,649.47	87,784,746.43
资产减值损失	1,240,637.54	-1,615,626.40
二、营业利润	43,606,029.38	32,994,005.83
加：营业外收入	1,528,023.33	737,500.80
减：营业外支出		14,486.20
其中：非流动资产处置损失		14,486.20
三、利润总额	45,134,052.71	33,717,020.43
减：所得税费用	19,038,106.58	10,075,430.20
四、净利润	26,095,946.13	23,641,590.23

3、最近两年简要现金流量表（单位：元）

项目	2007 年度	2006 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	3,948,814,613.20	3,240,247,263.28
收到的税费返还	2,681,438.25	12,307,008.59
收到其他与经营活动有关的现金	7,956,899.14	9,014,653.03
经营活动现金流入小计	3,959,452,950.59	3,261,568,924.90
购买商品、接受劳务支付的现金	3,635,706,846.69	3,006,182,525.32
支付给职工以及为职工支付的现金	128,592,135.19	96,550,087.86
支付的各项税费	182,227,052.57	118,264,856.89
支付其他与经营活动有关的现金	63,041,173.24	62,228,259.33
经营活动现金流出小计	4,009,567,207.69	3,283,225,729.40
经营活动产生的现金流量净额	-50,114,257.10	-21,656,804.50
二、投资活动产生的现金流量：		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		666,125.00
投资活动现金流入小计		666,125.00

购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	152,790,614.33	56,566,033.59
投资支付的现金		5,000,000.00
投资活动现金流出小计	152,790,614.33	61,566,033.59
投资活动产生的现金流量净额	-152,790,614.33	-60,899,908.59
三、筹资活动产生的现金流量：		
取得借款收到的现金	1,911,548,186.80	1,377,364,269.62
收到其他与筹资活动有关的现金	6,408,134.25	17,278,799.33
筹资活动现金流入小计	1,917,956,321.05	1,394,643,068.95
偿还债务支付的现金	1,592,614,883.77	1,105,990,889.62
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	106,153,800.92	89,090,887.72
筹资活动现金流出小计	1,698,768,684.69	1,195,081,777.34
筹资活动产生的现金流量净额	219,187,636.36	199,561,291.61
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响		
五、现金及现金等价物净增加额	16,282,764.93	117,004,578.52
加：期初现金及现金等价物余额	193,209,523.70	76,204,945.18
六、期末现金及现金等价物余额	209,492,288.63	193,209,523.70

三、大连金牛最近一年的简要备考合并财务报表

根据中和正信出具的《备考审计报告》（中和正信专字(2008)第1—208号），依据交易完成后的资产、业务架构编制的大连金牛最近一年的简要备考合并财务报表如下：

1、最近一年年末的简要备考合并资产负债表（单位：元）

项目	2007.12.31
流动资产：	
货币资金	977,940,608.14
交易性金融资产	10,000,000.00
应收票据	8,782,056.00
应收账款	1,640,893,736.71
预付款项	231,043,587.76
其他应收款	2,453,872,994.14
存货	3,766,195,700.82
其他流动资产	106,133.33
流动资产合计	9,088,834,816.90
非流动资产：	
固定资产	887,063,575.00
在建工程	33,844.97
固定资产清理	25,730.66
无形资产	4,358,017.60
商誉	5,687,954.47

长期待摊费用	238,820,750.90
递延所得税资产	21,441,135.29
其他非流动资产	11,488,723.95
非流动资产合计	1,168,919,732.84
资产总计	10,257,754,549.74
流动负债：	
短期借款	542,000,000.00
应付票据	188,750,000.00
应付账款	896,583,533.37
预收款项	2,497,412,610.43
应付职工薪酬	360,416,432.76
应交税费	602,757,458.93
其他应付款	1,439,195,257.26
其他流动负债	14,039,595.19
流动负债合计	6,541,154,887.94
非流动负债：	
长期借款	843,880,000.00
非流动负债合计	843,880,000.00
负债合计	7,385,034,887.94
股东权益：	
股本	842,907,906.00
资本公积	1,716,750,151.01
盈余公积	43,450,526.91
未分配利润	188,854,544.50
归属于母公司所有者权益	2,791,963,128.42
少数股东权益	80,756,533.38
股东权益合计	2,872,719,661.80
负债和股东权益总计	10,257,754,549.74

2、最近一年的简要备考合并利润表（单位：元）

项目	2007 年度
一、营业收入	3,452,495,531.63
减：营业成本	2,378,373,311.43
营业税金及附加	182,217,207.17
销售费用	48,450,283.02
管理费用	127,848,465.28
财务费用	42,498,517.17
资产减值损失	43,485,432.27
投资收益	372,064.42
二、营业利润	629,994,379.71
加：营业外收入	3,219,559.22

减：营业外支出	2,652,017.20
其中：非流动资产处置损失	2,512,167.93
三、利润总额	630,561,921.73
减：所得税费用	172,941,304.69
四、净利润	457,620,617.04
五、归属于母公司的利润	434,448,834.72
少数股东损益	23,171,782.32

四、大连金牛盈利预测的主要数据

根据中和正信出具的《备考盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第 1—206 号），大连金牛 2008 年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007 年已审实现数	2008 年预测数
营业收入	345,249.55	412,926.51
营业利润	62,999.43	71,337.50
利润总额	63,056.19	71,337.50
净利润	45,762.06	53,540.61
归属于母公司的利润	43,444.88	51,886.33

五、置入资产盈利预测的主要数据

（一）南通新世界（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第 1—319 号），南通新世界 2008 年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007 年已审实现数	2008 年预测数
营业收入	114,720.74	69,174.71
营业利润	35,916.35	18,458.50
利润总额	35,916.35	18,458.50
净利润	23,707.11	13,836.73
其中：归属于母公司的利润	23,707.11	13,836.73
少数股东损益	-	-

（二）常熟中南（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第 1—320 号），常熟中南 2008 年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007 年已审实现数	2008 年预测数
营业收入		0.00

营业利润	-19.72	-1,454.80
利润总额	-19.66	-1,454.80
净利润	-14.74	-1,454.80
其中：归属于母公司的利润	-14.74	-1,454.80
少数股东损益	-	-

（三）青岛海湾（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第1—321号），青岛海湾2008年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007年已审实现数	2008年预测数
营业收入	20,321.15	50,644.00
营业利润	9,101.75	19,768.92
利润总额	9,101.79	19,768.92
净利润	6,070.82	14,826.69
其中：归属于母公司的利润	6,070.82	14,826.69
少数股东损益	-	-

（四）海门中南（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第1—322号），海门中南2008年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007年已审实现数	2008年预测数
营业收入	1,331.69	37,573.81
营业利润	-355.70	5,769.23
利润总额	-355.70	5,769.23
净利润	-438.60	4,358.45
其中：归属于母公司的利润	-586.69	4,280.27
少数股东损益	148.09	78.19

（五）文昌中南（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第1—323号），文昌中南2008年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007年已审实现数	2008年预测数
营业收入	4,050.53	12,609.30
营业利润	320.40	2,276.53
利润总额	252.17	2,276.53
净利润	200.53	1,707.40

其中：归属于母公司的利润	200.53	1,707.40
少数股东损益	-	-

（六）中南镇江（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第1—324号），中南镇江2008年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007年已审实现数	2008年预测数
营业收入	11,667.35	18,000.00
营业利润	1,540.55	2,628.92
利润总额	1,544.40	2,628.92
净利润	958.19	1,971.69
其中：归属于母公司的利润	958.19	1,971.69
少数股东损益	-	-

（七）南京常锦（单位：万元）

根据南京常锦出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第1—325号），南京常锦2008年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007年已审实现数	2008年预测数
营业收入	0.00	22,100.28
营业利润	748.12	6,075.93
利润总额	884.71	6,075.93
净利润	558.59	4,556.95
其中：归属于母公司的利润	558.59	4,556.95
少数股东损益	-	-

（八）南通华城（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第1—326号），南通华城2008年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007年已审实现数	2008年预测数
营业收入	0	0
营业利润	-67.30	-747.98
利润总额	-67.30	-747.98
净利润	-50.48	-563.18
其中：归属于母公司的利润	-50.48	-563.18
少数股东损益	-	-

（九）南通物业（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第 1—327 号），南通物业 2008 年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007 年已审实现数	2008 年预测数
营业收入	411.99	685.71
营业利润	196.58	202.83
利润总额	196.58	202.83
净利润	137.43	152.12
其中：归属于母公司的利润	137.43	152.12
少数股东损益	-	-

（十）南通总承包（单位：万元）

根据中和正信出具的《盈利预测审核报告》（中和正信专字(2008)第 1—328 号），南通总承包 2008 年盈利预测的主要数据如下：

项目	2007 年已审实现数	2008 年预测数
营业收入	223,605.70	233,506.19
营业利润	19,039.63	20,574.01
利润总额	19,024.05	20,574.01
净利润	17,354.82	15,752.85
其中：归属于母公司的利润	15,185.73	14,087.61
少数股东损益	2,169.09	1,665.24

第十一节 同业竞争与关联交易

一、同业竞争

1、本次交易完成后的同业竞争情况

本次交易后，本公司将承接中南房地产的全部房地产及建筑施工资产和业务，主营业务将转变为房地产开发与经营、建筑工程施工及物业管理。

本次交易后，本公司控股股东中南房地产除投资本公司外并无其他业务，亦未投资其他公司，因此中南房地产与本公司不存在同业竞争。

本公司控股股东之股东中南集团除投资控股中南房地产外，还投资控股北京城建地铁地基市政工程有限公司、金丰环球装饰工程（天津）有限公司、南通中南亿高动力机械设备有限公司、上海联图科技有限公司、南通泓锦服饰有限公司、南通中南体育会展中心建设发展有限公司、南通中南建工装饰装璜有限公司等公司。

北京城建地铁地基市政工程有限公司经营范围包括施工总承包、专业承包、普通货物运输、投资管理、信息咨询；机械设备租赁、销售建筑材料、金属材料、机械电气设备；仓储服务；劳务服务。该公司主要从事地铁盾构及市政工程施工，与本公司不构成同业竞争。

金丰环球装饰工程（天津）有限公司经营范围包括室内外装饰工程的设计、施工、电梯、空调、音响及监控防盗系统的安装、铝合金门窗、塑钢门窗的设计、制造、安装；建筑幕墙工程的设计、施工。该公司与本公司不存在同业竞争。

南通中南亿高动力机械设备有限公司经营范围包括柴油机、柴油机发电机组、以内燃机为动力的各种机组、部件、配件及其他机械产品的生产及销售。该公司与本公司不存在同业竞争。

上海联图科技有限公司经营范围包括保健品、诊断试剂及计算机专业技术领域内的四技服务、建材、金属材料、电线电缆、化工产品（不含危险品）的销售，食品销售管理（非实物方式）。该公司与本公司不存在同业竞争。

南通泓锦服饰有限公司经营范围为生产销售各类服装。该公司与本公司不存在同业竞争。

南通中南体育会展中心建设发展有限公司经营范围为对南通体育会展中心及其配套设施进行日常维护和管理，自有房屋的出租、销售，物业管理，（经营范围中国家有专项规定的从其规定）。该公司与本公司不存在同业竞争。

南通中南建工装饰装璜有限公司经营范围为室外装璜（凭资质证经营）；室内装璜（服务）。该公司与本公司不存在同业竞争。

本次交易后，陈锦石为本公司的实际控制人，陈锦石除投资中南集团及中南集团下属企业外，并未投资其他公司。

综上所述，本次交易后，本公司与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业不存在同业竞争。

2、关于同业竞争的承诺

为从根本上避免和消除中南房地产、中南集团、陈锦石及其关联企业侵占上市公司的商业机会和形成同业竞争的可能性，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：

中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为大连金牛实际控制人期间，承诺人不会在中国境内或境外，以任何方式（包括但不限于其单独经营、通过合资经营或拥有另一公司或企业的股份及其它权益）直接或间接从事与大连金牛相同或相似的业务。

承诺人保证：将采取合法及有效的措施，促使承诺人除大连金牛外的其他下属全资、控股子公司不从事与大连金牛相同或相似的业务；如果有同时适合于大连金牛和承诺人及下属全资、控股子公司进行商业开发的机会，大连金牛享有优先选择权。

承诺人承诺并保证给予大连金牛与承诺人其他下属全资、控股子公司同等待遇，避免损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。

对于大连金牛的正常生产、经营活动，承诺人保证不利用其地位损害大连金牛及大连金牛中小股东的利益。

3、中介机构意见

本次交易的独立财务顾问国元证券认为：本次重组完成后，中南房地产及其控股股东、实际控制人均不存在与上市公司产生同业竞争的业务。中南房地产、中南集团、陈锦石关于同业竞争的承诺是切实可行的。

本次交易的法律顾问君合事务所认为：本项目完成后，不会造成大连金牛与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业之间的同业竞争。大连金牛及其控股子公司与其关联企业之间不存在同业竞争，且中南集团、中南房地产和陈锦石为从根本上避免和消除关联企业与上市公司形成潜在同业竞争的可能性作出了有约束力的承诺。

二、关联交易

1、本次交易完成后的关联交易情况

本次交易完成后，中南房地产成为控股型公司，在业务上与大连金牛不存在经常性、大额的关联交易。但是由于房地产项目开发有可能会涉及到产品销售，在建筑工程施工业务中作为总承包商，也存在将部分特殊装饰装璜业务分包的可能。因此未来大连金牛与其他关联方有可能发生一部分产品销售、提供或接受劳务等方面的关联交易。

2、关于关联交易的承诺

就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与大连金牛发生的关联交易，中南房地产、中南集团、陈锦石（以下简称“承诺人”）承诺：

在本次交易完成后，承诺人及其下属全资、控股子公司将尽量减少并规范与大连金牛及其控股企业之间的关联交易。对于无法避免或有合理原因而发生的关联交易，承诺人及其下属全资、控股子公司将遵循市场公开、公平、公正的原则以公允、合理的市场价格进行，根据有关法律、法规及规范性文件的规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务和办理有关报批程序，不利用其地位损害大连金牛的利益。

中南房地产作为大连金牛控股股东期间，中南集团作为大连金牛间接控股股东期间，陈锦石作为大连金牛实际控制人期间，承诺人不会利用其地位损害大连金牛股份有限公司及其他股东（特别是中小股东）的合法权益。

3、中介机构意见

本次交易的独立财务顾问国元证券认为：本次资产购买完成后，上市公司与中南房地产及其他关联企业之间不存在大额的经常性关联交易。中南房地产、中南集团、陈锦石关于关联交易的承诺有利于减少并规范与上市公司之间的关联交易行为。上市公司的《公司章程》、《董事会议事规则》、《股东大会议事规则》等对关联交易的决策、回避表决的程序已做了相关规定，不存在损害上市公司及非关联股东利益的情况。

本次交易的法律顾问君合律师事务所认为：本项目完成后，大连金牛的主营业务变为房地产开发、建筑工程施工及物业管理，经本所律师适当核查，本项目完成后大连金牛不会与控股股东及其关联人之间发生大额的经常性关联交易。

第十二节 资金、资产的占用与担保

根据中和正信出具的《大连金牛股份有限公司备考 2007 年度控股股东及其他关联方资金占用及对外担保情况的专项审核报告》（中和正信专字(2008)第 1—207 号），本次交易完成后，备考控股股东及其他关联方资金占用及对外担保情况如下：

一、备考控股股东及其他关联方资金占用情况汇总表（单位：元）

资金占用方名称	关联方关系	会计科目	2007 年期末资金占用余额	占用形成原因
中南房地产业有限公司	控股股东	其他应收款	136,931,751.19	非经营性占用
南通中南体育会展中心建设发展有限公司	实际控制人之子公司	其他应收款	90,000,000.00	非经营性占用
南通中南亿高动力机械有限公司	实际控制人子公司	其他应收款	555,438.92	非经营性占用
金丰环球装饰工程（天津）有限公司	实际控制人子公司	其他应收款	53,289,065.73	非经营性占用
		预付账款	15,250,718.30	经营性占用
南通中南建工装饰装璜有限公司	实际控制人子公司	预付账款	35,000.00	经营性占用
		其他应收款	225,643,876.64	非经营性占用
总 计			521,705,850.78	

二、备考对外担保情况汇总表（单位：元）

担保人	被担保人	担保金额	担保方式	目前是否存在担保责任	备注
南通建筑工程总承包有限公司	海门市三厂中学	3,000,000.00	保证	是	担保期限 2006.8.31 — 2009.8.30
海门中南世纪城开发有限公司	南通市神宇建筑机械设备有限公司	20,000,000.00	海国用(2007)第 070050 号	否	2008.4.2 抵押注销
文昌中南房地产开发有限公司	中南控股集团有限公司	27,000,000.00	文国用 [2006]W0302341 号、文国用 [2006]W0302342 号	否	2008.3.27 抵押注销

文昌中南房地产开发有限公司	南通诚达贸易发展有限公司	6,000,000.00	文国用[2003]W0300850号、文国用[2003]W0301564号	否	2008.3.27 抵押注销
南通中南新世界中心开发有限公司	南通诚达贸易发展有限公司	50,000,000.00	苏通(2005)0110034号	否	2008.4.4 抵押注销
常熟中南世纪城房地产开发公司	南通市中南建工装饰装潢有限公司	14,000,000.00	常国用 2007 年第 002625 号	否	2007.12.31 后发生， 2008.3.28 抵押注销
常熟中南世纪城房地产开发公司	常熟市锦润贸易有限公司	10,000,000.00	常国用（2007）年第 002628 号	是	担保期限 2008.1.21 — 2009.1.20
中南镇江房地产开发有限公司	南京成宏润贸易公司	50,000,000.00	镇国用(2006)第 4176 号	否	2007.12.31 后发生， 2008.4.3 抵押注销

三、资产负债日后事项

1. 南通建筑工程总承包有限公司于 2008 年 1 月 18 日收到南通中南建工装饰装潢有限公司划款 4500 万元；2008 年 1 月 28 日收到南通中南建工装饰装潢有限公司划款 5500 万元；2008 年 1 月 25 日收到中南房地产业有限公司划款 3000 万元；2008 年 2 月 1 日收到中南房地产业有限公司划款 7000 万元。

2. 经债权债务各方协议，2008 年 4 月 15 日，将备考控股股东及其他关联方应收和应付大连金牛股份有限公司的款项全部转给中南房地产业有限公司；2008 年 4 月 16 日，将大连金牛股份有限公司及其子公司应收和应付备考控股股东及其他关联方的款项全部转给南通中南新世界中心开发有限公司。2008 年 4 月 20 日，中南房地产业有限公司和南通中南新世界中心开发有限公司签订债权债务抵销协议，将与备考控股股东及其他关联方相关的应收和应付款项 321,705,850.78 元予以抵销。

四、关于资金、资产的占用与担保的承诺

就本次交易完成后中南房地产、中南集团、陈锦石可能与大连金牛发生的资金、资产的占用与担保，中南房地产、中南集团、陈锦石承诺不违反“证监发[2005]120 号文《证监会、银监会关于规范上市公司对外担保行为的通知》”及“证监发[2003]56 号文《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》”。

第十三节 本次交易对上市公司的负债影响

根据大连金牛 2007 年度经审计的财务报表及 2007 年度经审计的备考财务报表，本次交易前后大连金牛的主要财务指标如下：

项目	2007 年 12 月 31 日	2007 年 12 月 31 日（备考）
流动资产（元）	1,598,778,444.49	9,088,834,816.90
存货（元）	607,145,799.31	3,766,195,700.82
资产总额（元）	3,678,853,886.63	10,257,754,549.74
流动负债（元）	2,517,752,463.97	6,541,154,887.94
负债总额（元）	2,518,452,463.97	7,385,034,887.94
所有者权益（元）	1,160,401,422.66	2,872,719,661.80
资产负债率（%）	68.46	71.99
流动比率	0.64	1.39
速动比率	0.39	0.81

本次交易前后，大连金牛的流动比率由 0.64 增加至 1.39，增加了 117.19%；速动比率由 0.39 增加至 0.81，增加了 107.69%；大连金牛的短期偿债能力得到了较大的提高；另一方面，大连金牛的资产负债率由 68.46%增资至 71.99%，增加了 5.16%，主要系房地产行业企业资产负债率普遍偏高，详见本报告书第九节“三、对上市公司完成交易后的财务状况、盈利能力及未来趋势的分析”之“（一）对财务状况的分析”之“1、公司资产负债率合理”，因此不存在因本次交易大量增加负债的情况。

第十四节 最近十二个月内资产交易情况的说明

本公司最近 12 个月内没有发生其它的重大购买、出售、置换资产交易行为。

第十五节 本次交易对上市公司治理机制的影响

本次交易完成后，本公司仍具有完善的法人治理结构，与中南房地产及其实际控制人在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立，具有独立经营能力。中南房地产、中南集团及其实际控制人陈锦石亦承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五分开”，确保本公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。

一、公司业务的独立性

本次交易完成后，公司目前的全部资产与负债均置出本公司，中南房地产拥有的房地产开发、建筑工程施工、物业管理资产作为一个完整的业务体系置入本公司，因此，本次交易完成后，公司业务将保持独立性和完整性。

二、公司资产的完整性

本次交易完成后，中南房地产、陈琳将其置入资产全部注入上市公司，上述资产完整、产权清晰，不存在任何权属争议。因此在本次交易完成后，上市公司的资产独立完整。

三、公司人员的独立性

根据《资产出售协议》的安排，本公司目前所有员工将按照员工于交割日在本公司的状况全部由大连特钢接纳，并于交割日后与大连特钢签署相关劳动合同。同时，东北特钢承诺，东北特钢将在《资产出售协议》生效后立即开展大连特钢的设立工作，并确保在《资产出售协议》规定的交割日前成功设立大连特钢，并促使大连特钢于交割日接收大连金牛现有全部资产、负债、业务、人员等。若大连特钢在交割日后 20 个工作日内仍无法设立大连特钢，或大连特钢无法接收大连金牛的现有全部资产、负债、业务、人员等，东北特钢将自行接收，并确保大连金牛现有全部资产、负债、业务、人员置出从而成为净壳。

本公司在接收南通新世界、常熟中南、青岛海湾、海门中南、文昌中南、中南镇江、南京常锦、南通华城、南通物业、南通总承包资产负债的同时，上述公司人员也

随之进入上市公司。

同时本次交易完成后，公司董事、监事及高级管理人员将严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生，公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员将专职在公司工作并领取薪酬，不在股东单位及关联公司领取报酬、担任除董事、监事以外的其他职务。控股股东推荐董事人选通过合法程序进行，控股股东不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决策。公司将按照国家法规、有关规定建立了一套完整的、独立于控股股东的劳动、人事、工资及社会保障管理制度，公司在劳动、人事和工资及社会保障管理等方面完全独立。

因此在本次交易完成后，上市公司的人员独立。

四、公司机构的独立性

本次交易完成后，公司的机构将继续保持独立运作，中南房地产除通过股东大会行使股东的权利外，不干涉上市公司相关机构经营决策，保证上市公司机构的独立性。

五、公司财务的独立性

本次交易完成后，公司的财务将继续保持独立，公司将设立独立的财务会计核算部门，建立独立的会计核算体系和财务管理制度，并设置独立的财务部负责相关业务的具体运作；公司将开设独立的银行账户，不与控股股东共用银行账户，也不将资金存入控股股东结算账户；公司将依法独立纳税；公司将独立做出财务决策，控股股东不干预公司资金使用，公司也不为控股股东及其下属单位、其他关联方提供担保。

六、中南房地产及其控股股东和实际控制人的承诺

中南房地产、中南集团和陈锦石（以下简称“承诺方”）承诺如下：

（一）保证上市公司人员独立

1、保证上市公司的生产经营与行政管理（包括劳动、人事及工资管理等）完全独立于承诺方及承诺方关联公司。

2、上市公司董事、监事及高级管理人员严格按照《公司法》、《公司章程》的有关规定选举产生；保证上市公司的总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员专职在上市公司工作，不在承诺方及承诺方关联公司兼任除董事之外的职务。

3、保证承诺方推荐出任上市公司董事和经理的人选都通过合法的程序进行，承诺方不干预公司董事会和股东大会已经做出的人事任免决定。

（二）保证上市公司资产独立完整

1、保证上市公司与承诺方及承诺方的关联人之间产权关系明确，上市公司对所属资产拥有完整的所有权，保证上市公司资产的独立完整

2、保证上市公司不存在资金、资产被承诺方及承诺方的关联方占用的情形。

3、保证上市公司的住所独立于承诺人。

（三）保证上市公司的财务独立

1、保证上市公司建立独立的财务部门和独立的财务核算体系。

2、保证上市公司具有规范、独立的财务会计制度和对分公司、子公司的财务管理制度。

3、保证上市公司保持自己独立的银行帐户，不与承诺方共用一个银行账户。

4、保证上市公司的财务人员不在本公司兼职。

5、保证上市公司依法独立纳税。

6、保证上市公司能够独立作出财务决策，承诺方不干预上市公司的资金使用。

（四）保证上市公司机构独立

1、保证上市公司的机构设置独立于承诺方，并能独立自主地运作。

2、保证上市公司办公机构和生产经营场所与承诺方分开；建立健全的组织机构体系，保证上市公司董事会、监事会以及各职能部门独立运作，不存在与承诺方职能部门之间的从属关系。

3、保证承诺方行为规范，不超越股东大会直接或间接干预上市公司的决策和经营。

（五）保证上市公司业务独立

1、保证上市公司拥有独立开展经营活动的资产、人员、资质和能力，上市公司具有面向市场自主经营的能力。

2、保证尽可能减少上市公司与承诺方及承诺方关联公司之间的持续性关联交易。对于无法避免的关联交易将本着“公平、公正、公开”的原则，与向非关联企业的交易价格保持一致，并及时进行信息披露。

3、保证不与上市公司进行同业竞争。

（六）本声明、承诺与保证将持续有效，直至承诺人不再处于上市公司的控股股东或实际控制人地位为止

七、本次交易完成后本公司拟采取的完善公司治理结构的措施

本次交易完成后，本公司将依据《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》等法律法规的要求继续完善公司治理结构，拟采取的措施主要包括以下几个方面：

（一）股东与股东大会

本次交易完成后，本公司将严格按照《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定履行股东大会职能，确保所有股东，尤其是中小股东享有法律、行政法规和《公司章程》规定的平等权利。在合法、有效的前提下，通过各种方式和途径，包括充分运用现代信息技术手段，扩大股东参与股东大会的比例，切实保障股东的知情权和参与权。本公司将妥善制订关联交易决策制度，严格规范本公司与关联人之间的关联交易行为，切实维护中小股东的利益。

（二）控股股东与上市公司

本次交易完成后，本公司将继续积极督促控股股东严格依法行使出资人的权利，切实履行对本公司及其他股东的诚信义务，不直接或间接干预本公司的决策和生产经营活动，不利用其控股地位谋取额外的利益，以维护广大中小股东的合法权益。

（三）董事与董事会

为进一步完善公司治理结构，继续充分发挥独立董事在规范公司运作、维护中小股东的合法权益、提高公司决策的科学性等方面的积极作用。独立董事的选聘、独立董事工作制度的建立和执行将严格遵守国家有关法律、法规、规章以及《公司章程》的有关规定。

（四）监事与监事会

本次交易完成后，本公司将继续严格按照《公司章程》、《监事会议事规则》的要求，为监事正常履行职责提供必要的协助，保障监事会对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督的权利，维护公司及股东的合法权益。

（五）绩效评价与激励约束机制

1、绩效评价

本次交易完成后，本公司将积极着手建立公正、透明的董事、监事和经理人员的绩效评价标准与程序，董事和经理人员的绩效评价由董事会或其下设的薪酬与考核委员会负责组织。独立董事、监事的评价将采取自我评价与相互评价相结合的方式进行。

2、经理人员的聘任

本公司将根据发展需要，通过对候选人“德、能、勤、绩”四方面的综合考核，本着“公平、公开、公正”的原则，由董事会决定公司经理人员聘任。

3、经理人员的激励与约束机制

为促进本公司管理层切实履行忠实、诚信义务，防止因信息不对称而导致的内部人控制问题，本次交易完成后，本公司将在国家有关法律、法规许可并经有关部门许可的情况下，结合年薪制、分配奖励等激励制度，有计划地在本公司经理人员和骨干员工中推行认股权计划，建立经理人员的薪酬与公司绩效和个人业绩相联系的激励机制。以吸引人才，保持公司经理人员的稳定。

（六）利益相关者

本公司将尊重银行及其他债权人、职工、社区等利益相关者的合法权益，坚持可持续发展战略，关注所在社区的福利、环境保护、公益事业等问题，重视公司的社会责任。

（七）信息披露与透明度

本公司已制订《信息披露事务管理制度》，指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，确保真实、准确、完整、及时地披露信息。除按照强制性规定披露信息外，本公司保证主动、及时地披露所有可能对股东和其他利益相关者的决策产生实质性影响的信息，并保证所有股东有平等的机会获得信息。

综上所述，本次交易完成后，本公司仍具有完善的法人治理结构，本公司与中南房地产及其控股股东和实际控制人在业务、资产、人员、机构、财务等方面独立，具有独立经营能力。中南房地产及其控股股东和实际控制人亦已承诺本次交易完成后与本公司做到业务、资产、人员、机构、财务“五分开”，确保本公司人员独立、资产完整、业务独立完整、财务独立、机构独立。

八、中介机构意见

本次交易的独立财务顾问国元证券认为：大连金牛已设立股东大会、董事会、监

事会等组织机构并制定相应的议事规则，从制度上保证股东大会、董事会和监事会的规范运作和依法行使职责。中南房地产及其控股股东、实际控制人对本次交易后，与大连金牛在资产、业务、人员、财务、机构等方面相互独立的承诺将有助于进一步保证大连金牛的“五独立”。

本次交易的法律顾问君合律师事务所认为：中南房地产及陈锦石先生所作的前述承诺有利于大连金牛在本项目完成后继续符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定。

第十六节 其他能够影响股东及其他投资者做出合理判断的、 有关本次交易的所有信息

本公司董事会在本次交易设计和操作过程中对股东的权益进行了严格的保护，除交易作价的基础合理合法有效，还采取了其他措施如下：

1、本次交易已经公司全体独立董事同意并发表《大连金牛股份有限公司独立董事关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易的意见书》。

2、本次交易已经公司第四届监事会第六次会议审议通过。

3、本公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布提示性公告，敦促全体股东参加审议本次交易方案的 2008 年度第一次临时股东大会会议。

4、特别决议表决：根据《公司法》、《公司章程》和《上市规则》的相关规定，本次向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易方案的议案需经参加表决的非关联股东所持表决权的三分之二以上通过。

5、网络投票：公司已安排在股东大会召开时开通网络投票系统，让更广泛的投资者更方便地参与投票、行使股东权利。

6、本次交易中的标的资产均经过了具有证券从业资格的会计师事务所和评估公司的审计和评估；本公司聘请了独立财务顾问、法律顾问对本次交易出具了独立财务顾问报告和法律意见书。

第十七节 公司独立董事、监事会、独立财务顾问和法律顾问对 本次交易的意见

一、公司独立董事对本次交易的意见

公司独立董事贵立义先生、张启奎先生、张吉昌先生经过认真审阅相关材料并发表如下意见：

1、公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易方案符合国家有关法律法规和政策的规定，涉及的关联交易事项公开、公平、合理，实施完成后，有利于增强公司资产的盈利能力，符合公司和全体股东的利益，不存在损害中小股东利益的情形；

2、东北特殊钢集团有限责任公司原为公司第一大股东，公司与其签署《资产出售协议》符合国家有关法律法规和政策的规定，涉及的关联交易事项公开、公平、合理，不存在损害中小股东利益的情形；

3、公司与中南房地产业有限公司及其关联方不存在同业竞争的情形，同时中南房地产业有限公司、中南控股集团有限公司和陈锦石关于避免同业竞争的承诺有助于保护公司及中小股东的利益；

4、本次交易完成后，公司将继续保持独立运作，中南房地产业有限公司、中南控股集团有限公司和陈锦石已承诺保证上市公司的独立性；

5、根据《上市公司收购管理办法》，中南房地产业有限公司和陈琳认购本次发行的股份，符合可以向中国证监会申请免于发出要约的情形，经公司股东大会非关联股东审议表决批准后，中南房地产业有限公司和陈琳可以向中国证监会申请豁免要约收购；

6、我们同意公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易，并同意提交股东大会审议，待报中国证监会核准后予以实施。

二、公司监事会对本次交易的意见

2008年7月4日，公司第四届监事会第六次会议审议了《关于向特定对象发行股

份购买资产及重大资产出售暨关联交易的议案》，本公司监事会认为：本次交易的价格公允、合理，符合公司和全体股东的利益，不存在损害本公司中小股东利益的情形，并同意将该项议案提交股东大会审议。

三、独立财务顾问意见

担任本次交易的独立财务顾问国元证券认为：大连金牛股份有限公司本次向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易遵守了国家相关法律、法规及现有关联交易程序的要求，履行了必要的信息披露义务，符合《公司法》、《证券法》、《上市公司重大资产重组管理办法》、《上市公司收购管理办法》、《深圳证券交易所股票上市规则》及《上市公司股东大会规范意见》等相关法律、法规的规定，交易定价公平合理，不存在明显损害上市公司和全体股东利益的情形。另外，本次交易完成后，上市公司的资产质量提高，盈利能力增强，财务风险降低，有利于上市公司和全体股东的利益。

四、律师意见

本次交易的法律顾问君合事务所认为：综上所述，本所律师认为，本项目方案的内容符合《公司法》、《证券法》和《重组办法》等法律、法规的要求；本项目的参与方具备参与本项目的主体资格；在有关协议的签署方切实履行协议各项义务的情况下，本项目在取得必要的批准、同意并办理完毕本法律意见书所记载的手续后，其实施不存在实质性法律障碍。

第十八节 相关机构

一、独立财务顾问

机构名称：国元证券股份有限公司

注册地址：安徽省合肥市寿春路 179 号

办公地址：上海市浦东南路 379 号金穗大厦 14 楼 D 座

法定代表人：凤良志

电话：021-51097188

传真：021-68889165

项目经办人：车达飞、袁晓明、欧阳文字、陈功

二、法律顾问

机构名称：君合律师事务所

地址：上海市南京西路 1515 号嘉里中心 32 层

联系人：李骐

电话：021-52985488

传真：021-52985492

经办律师：李骐、王毅

三、财务审计机构

（一）资产置出方审计机构

机构名称：大连华连会计师事务所有限公司

地址：大连市中山区同兴街 67 号

法定代表人：王秀玉

电话：0411-82819300

传真：0411-82819300

经办注册会计师：王秀玉、臧德盛

（二）资产置入方审计机构

机构名称：中和正信会计师事务所有限公司

地址：北京市西城区月坛北街 26 号恒华国际商务中心 4 层 401

法定代表人：孙刚

电话：010-58568835

传真：010-58568876

经办注册会计师：李素英、王晶

四、资产评估机构

（一）资产置出方资产评估机构

机构名称：辽宁元正资产评估有限公司

地址：大连市沙河口区星海广场 A 区 10 号世纪经典大厦 5A

法定代表人：蔡军

电话：0411-84801232

传真：0411-84800845

经办注册评估师：田德全、孙凯

（二）资产置入方资产评估机构

机构名称：中华财务会计咨询有限公司

地址：北京市西城区月坛北街 2 号

法定代表人：傅继军

电话：010-68081143

传真：010-68081470

经办注册评估师：庞桂清、负卫华

第十九节 董事及各中介机构的声明

本公司全体董事承诺《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担个别或连带的法律责任。

大连金牛股份有限公司全体董事：

大连金牛股份有限公司

董事会

二〇〇八年 月 日

独立财务顾问声明

本公司保证由本公司同意大连金牛股份有限公司在《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》中引用的本公司出具的结论性意见已经本公司审阅，确认《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

法定代表人（或授权代表）：

项目经办人：车达飞、袁晓明、欧阳文宇、陈功

国元证券股份有限公司

二〇〇八年 月 日

法律顾问声明

本所及经办律师保证经本所同意大连金牛股份有限公司在《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》中引用的本所法律意见书的相关内容已经本所律师审阅，确认《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：李骐

经办律师：李骐、王毅

君合律师事务所

二〇〇八年 月 日

资产置入方会计师事务所声明

本公司及经办会计师保证由本公司同意大连金牛股份有限公司在《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》中引用的财务报告已经本公司审计或审核，确认《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：孙刚

经办注册会计师：李素英、王晶

中和正信会计师事务所有限公司

二〇〇八年 月 日

资产置出方会计师事务所声明

本公司及经办会计师保证由大连华连会计师事务所同意大连金牛股份有限公司在《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》中引用的财务报告已经大连华连会计师事务所审计或审核，确认《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

大连华连会计师事务所有限公司

单位负责人：

经办会计师：

二〇〇八年 月 日

资产置入方资产评估机构声明

本公司及经办评估师保证由本公司同意大连金牛股份有限公司在《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》中引用的评估报告已经本公司审核，确认《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述及重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：傅继军

经办资产评估师：庞桂清、贡卫华

中华财务会计咨询有限公司

二〇〇八年 月 日

资产置出方资产评估机构声明

本公司及经办评估师保证由本公司同意大连金牛股份有限公司在《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》中引用的资产评估数据已经辽宁元正资产评估有限公司审阅，确认《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》在不致因上述内容而出现虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性和完整性承担相应的法律责任。

单位负责人：

经办评估师：

辽宁元正资产评估有限公司

二〇〇八年 月 日

第二十章 备查文件

1、大连金牛关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易的董事会决议

2、大连金牛关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易的股东大会决议

3、大连金牛关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易的独立董事意见

4、大连金牛关于向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易的监事会决议

5、拟购买资产的财务报告和审计报告

6、拟购买资产的评估报告及评估说明

7、拟出售资产的财务报告和审计报告

8、拟出售资产的评估报告及评估说明

9、大连金牛最近一年的备考财务报告和审计报告

10、大连金牛的盈利预测报告和审核报告

11、大连金牛备考 2007 年度控股股东及其他关联方资金占用及对外担保情况的专项审核报告

12、中南房地产最近一年的财务报告和审计报告

13、东北特钢最近一年的财务报告和审计报告

14、股份转让协议

15、资产出售协议

16、关于认购大连金牛股份有限公司非公开发行股票之认购协议

17、大连金牛与中南房地产、陈琳就相关资产实际盈利数不足利润预测数的情况签订的盈利补偿协议

18、中南房地产董事会关于认购大连金牛非公开发行股份的决议

19、中南房地产股东会关于认购大连金牛非公开发行股份的决议

20、东北特钢关于转让股权及购买资产的董事会决议

- 21、东北特钢关于转让股权及购买资产的股东会决议
- 22、辽宁省人民政府对东北特钢转让所持股权的审批文件
- 23、国务院国资委对东北特钢转让所持股权的核准文件
- 24、大连金牛债权人同意函
- 25、大连金牛关于同意职工安置方案的职工代表大会决议或相关文件
- 26、中南房地产及陈琳关于股份锁定期的承诺
- 27、中南房地产、东北特钢的营业执照复印件，陈琳的身份证复印件
- 28、拟购买资产的权属证明文件
- 29、与拟购买资产生产经营有关的资质证明或批准文件
- 30、大连金牛全体董事和独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所、资产评估机构等证券服务机构及其签字人员对大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售申请文件真实性、准确性和完整性的承诺书
- 31、独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所以及资产评估机构等证券服务机构对大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书援引其出具的结论性意见的同意书
- 32、独立财务顾问、律师事务所、会计师事务所以及资产评估机构等证券服务机构及其签字人员的资格证书或有法律效力的复印件
- 33、大连金牛与交易对方就重大资产重组事宜采取的保密措施及保密制度的说明，并提供与所聘请的证券服务机构签署的保密协议及交易进程备忘录
- 34、大连金牛、交易对方和相关证券服务机构以及其他知悉本次重大资产重组内幕信息的单位和自然人在董事会就本次重组方案第一次决议前 6 个月至重大资产重组报告书之日止买卖该上市公司股票及其他相关证券情况的自查报告，并提供证券登记结算机构就前述单位及自然人二级市场交易情况出具的证明文件
- 35、大连金牛资产评估报告在辽宁省国资委获得的备案文件
- 36、中国证监会要求提供的其他文件

（以下无正文，系《大连金牛股份有限公司向特定对象发行股份购买资产及重大资产出售暨关联交易报告书》之盖章页）

大连金牛股份有限公司

二零零八年 月 日