

A18 信息披露 Disclosure

(上接A19版)

规划用地面积:5,635.00平方米
总建筑面积:239,488.60平方米
项目建设周期:2014年5月开工,2019年4月工程竣工
预计销售金额:538,542.00万元

2.基本情况

本项目为商品房建设项,主要规划设计商品房及配套商业用房等。项目用地位于南京市建邺区兴隆大道北侧,兴隆大道A2地块(NO.2013G75)。具体四至范围为:东至规划道路,南至兴隆大街,西至规划道路,北至规划道路。
本项目总建筑面积为239,488.60平方米,其中,地上建筑面积为172,566.00平方米,地下建筑面积为66,922.00平方米。

本项目以其中等的规模将成为建邺区重要的综合载体,较高的绿化覆盖率、完善的配套设施的建设、新型产品的应用以及以人为本、尊重自然且节奏可待的建筑理念,既符合了南京市民国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》,鼓励企业广泛采用低碳环保建材和积极应用绿色节能技术,打造高品质楼盘,提升产品品质的要求,也将进一步带动周边的商业氛围、城市精细化管理、环境品质提升、设施设备完善,促进区域发展。

此外,根据《南京市建邺区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》,围绕“繁花之城、科技新城、绿色新城,和生态新城”四大主题,建邺区按照地区分类引导,配套设施完善,城市精细化管理、环境品质提升、设施设备完善,促进区域发展。

本项目公开募集资金将用于公司主营业务的持续经营,为提高公司的持续经营能力和盈利能力将得到较大幅度的改善,有利于优化公司未来经营模式和净利润的提升,长期对公司财务状况进一步优化。

5. 市场分析

本项目以其中等的规模将成为建邺区重要的综合载体,较高的绿化覆盖率、完善的配套设施的建设、新型产品的应用以及以人为本、尊重自然且节奏可待的建筑理念,既符合了南京市民国民经济和社会发展规划第十二个五年规划纲要》,鼓励企业广泛采用低碳环保建材和积极应用绿色节能技术,打造高品质楼盘,提升产品品质的要求,也将进一步带动周边的商业氛围、城市精细化管理、环境品质提升、设施设备完善,促进区域发展。

此外,根据《南京市建邺区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》,围绕“繁花之城、科技新城、绿色新城,和生态新城”四大主题,建邺区按照地区分类引导,配套设施完善,城市精细化管理、环境品质提升、设施设备完善,促进区域发展。

本项目公开募集资金将用于公司主营业务的持续经营,为提高公司的持续经营能力和盈利能力将得到较大幅度的改善,有利于优化公司未来经营模式和净利润的提升,长期对公司财务状况进一步优化。

6. 资格文件取得情况

项目	文件名称
立项批复/备案	《金隅京航地产开发有限公司NO.2013G75地块项目核准决定书》(宁发改投资复〔2014〕106号)
环评批复	《关于金隅京航地产开发有限公司NO.2013G75地块项目环境影响报告书批件的函》(宁环行审〔2014〕002号)
国有土地使用权证	宁国用〔2014〕第06999号
建设用地规划许可证	宁规建字第2013062014010603号
建设工程规划许可证	宁规建字第2013062014010628号
建筑工程施工许可证	建字第2013062014010674号
建设工程项目手册	建工手册2013062014010644号
建设工程项目手册	建工手册2013062014010707号
建设工程项目手册	建工手册2013062014010645号

5. 投资估算

本项目建设内容总投资估算为454,016.67万元,具体情况如下表所示:

项目	内容	单位:万元
土地费用	293,000.00	
工程费用	97,310.70	
工程设计其他费用	30,118.20	
预备费	5,173.77	
建设期利息	28,414.00	
合计	464,016.67	

本项目计划使用募集资金100,000.00万元,其余资金公司将采用自有资金、银行贷款等途径解决。

6. 具体开发进展情况

本项目已开工建设,截至公司第三届董事会第十七次会议决议公告日,即2015年3月27日,项目已投资317,517.00万元。

7. 经济评价

项目	内容	单位:万元
销售收入	538,642.00	
净利润	28,062.00	
利润总额	5,621	
税后利润	6,168	

(五) 在途流动资金

1. 项目投资的必要性

(1) 优化资产负债结构,增强抗风险能力

公司主营业务涉及水泥及预拌混凝土、新型建材与商贸物流、房地产开发和物业投资及管理、公用事业经营及环保等领域的多元化经营,随着公司业务规模的不断扩大,公司的营运资金需求量也不断增大,适当降低公司资产负债率,将有利于降低公司经营风险能力。

近年来,本公司资产负债率一直保持在较高的水平,截至2012年12月31日、2013年12月31日及2014年12月31日,本公司资产负债率分别为63.90%、63.62%和67.7%,虽然2014年公司公开发行完成,实施适当降低了公司资产负债率水平,但是资产负债率仍然维持高位,高于A股上市公司同业公司的平均水平。报告期内,本公司同比上市公司的资产负债率(合并)具体情况如下表所示:

项目	内容	单位:亿元
销售收入	538,642.00	
净利润	28,062.00	
利润总额	5,621	
税后利润	6,168	

数据来源:Wind资讯。

公司管理层已意识到,较高的资产负债率可能将对日常经营造成不利影响;适时适当调整过高的资产负债率有利于稳健经营,因此,公司计划通过非公开发行股票,使用部分募集资金补充流动资金。

5. 过渡期间及期间安排

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

6. 商业安排

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

7. 合同的终止

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

8. 其他安排

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

9. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

10. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

11. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

12. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

13. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

14. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

15. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

16. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

17. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

18. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

19. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

20. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

21. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

22. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

23. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

24. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

25. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

26. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

27. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。

公司与Ray Development将按过渡期内产生的股权转让收益,由双方按比例分配,并按双方协商一致的过渡期安排,将过渡期内产生的股权转让收益归还给公司。

28. 其他

公司与Ray Development将按目标资产交割日期后的10个工作日内,共同签署双方的股权转让协议。