



(上接D14版)

1 项目地理位置  
该项目所在地处于上海经济技术开发区区域,上海经济技术开发区是先进制造业生产基地的重要组成部分,是融工业、商业、文化、居住、休闲为一体的综合性城市新区。开发区沿江发展居住区和公共中心,沿内环线布局生产性设施,综合发展,构成体现滨江特色,与上地片区协调发展,经济发达的综合型新区。

2 交通状况  
项目周边为内环线、二环路均为上海主要交通干道,交通便捷,10分钟车程可直上地城北核心区。

3 周边配套  
项目周边为内环线、二环路均为上海主要交通干道,交通便捷,10分钟车程可直上地城北核心区。

4 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

5 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

6 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

7 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

8 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

9 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

10 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

11 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

12 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

13 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

14 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

15 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

16 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

17 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

18 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

19 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

20 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

21 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

22 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

23 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

24 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

25 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

26 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

27 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

28 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

29 项目周边同类物业价格分析  
拟建设项目周边同类项目楼盘为西郊花园,西郊花园住宅小区总用地面积73,020平方米,总建筑面积143,378平方米,其中小区内规模68.1万平方米。

业务板块	2012年1-11月	2011年	2010年	2009年	2008年	2007年
房地产	11,492.01	5,533.30	10,367.64	12,666.65	11,387.34	-
石油液化气相关产品及劳务	-	-	-	-	-	74,447.21
合计	11,492.01	5,533.30	10,367.64	12,666.65	11,387.34	74,447.21

地区名称	2012年1-11月	2011年度	2010年度	2009年度	2008年度	2007年度
浙江区域	10,905.61	2,915.35	8,588.71	12,041.15	11,387.34	-
浙江区域	586.40	875.95	1,778.93	613.50	-	-
浙江区域	-	-	-	-	-	-
合计	11,492.01	5,533.30	10,367.64	12,666.65	11,387.34	74,447.21

2 2007年至2011年及最近一期公司营业收入或营业利润10%以上的业务情况  
2007年公司实现主营业务收入74,447.21万元,其中成品油销售实现59,016.09万元,液化气销售实现12,824.80万元,实现营业收入16,351.73万元。年内公司通过破产重整,获得财政补贴及大股东赠予的资产,实现扭亏为盈,净利润为7,144.92万元。

2008年至2012年1-11月,房地产业务收入全部来源于房地产开发业务,营业收入依次为11,387.34万元,12,666.65万元,10,367.64万元,5,568.30万元,11,492.01万元,净利润为依次为560.46万元,675.17万元,1,184.44万元,21,480万元,205.16万元,受国家房地产政策的影响,公司营业收入受到较大影响,经营业绩出现波动,自2008年以来公司两个全资子公司长兴天然气房地产开发有限公司和成都鼎泰房地产开发有限公司均处于亏损状态。截至目前,公司主营业务的结构无重大变化。

3 公司未来两年经营能力分析  
本次复上市过程中,本公司针对未来盈利情况进行了2012年-2014年盈利预测报告,中经会计师事务所为完成该盈利预测报告进行了审核并出具了《盈利预测报告》,根据2012年、2013年及2014年实现的归属于母公司所有者净利润分别为236.94万元、552.72万元及1,515.83万元。关于盈利预测报告的具体内容详见公司2012年12月15日在巨潮资讯网公告的《盈利预测报告》基本情况如下表所示:

项目	2012年1-11月	2012年12月	2012年度	2013年度	2014年度
一、营业收入	114,920,055.13	2,778,050.00	117,698,105.13	69,947,324.67	242,139,576.34
其中:营业收入	114,920,055.13	2,778,050.00	117,698,105.13	69,947,324.67	242,139,576.34
二、营业成本	108,641,414.58	2,070,809.74	110,483,025.58	58,544,373.31	194,125,905.19
其中:营业成本	108,641,414.58	2,070,809.74	110,483,025.58	58,544,373.31	194,125,905.19
营业税金及附加	9,089,674.28	243,079.38	9,332,684.16	5,980,648.28	21,000,618.31
销售费用	12,206.00	-	12,206.00	1,396,946.49	5,782,859.57
管理费用	13,824,562.10	1,250,000.00	15,074,456.10	16,500,000.00	16,000,000.00
财务费用	-214,332.79	-	-214,332.79	-	-
资产减值损失	3,103,877.16	-	3,103,877.16	-176,271.67	-176,271.67
三、营业利润(亏损以“+”填列)	6,308,939.28	707,140.27	7,016,079.55	11,402,951.35	48,017,071.15
加:营业外收入	237,574.00	-	237,574.00	-	-
减:营业外支出	25,516.00	-	25,516.00	-	-
四、利润总额(亏损总额以“+”填列)	6,520,997.28	707,140.27	7,228,137.55	11,402,951.35	48,017,071.15
减:所得税费用	4,469,422.01	389,285.07	4,858,707.07	6,100,737.84	15,153,046.30
五、净利润(净收益以“+”填列)	2,051,575.27	317,855.20	2,369,430.47	5,302,213.51	32,864,024.85
归属于母公司所有者净利润	2,051,575.27	317,855.20	2,369,430.47	5,327,213.51	15,158,258.82
少数股东损益	-	-	-	-225,000.00	17,705,766.03

4 关于盈利预测报告净利润变动的原因为分析  
根据公司出具的经中经会计师事务所审核的盈利预测报告,2012年公司的毛利率为29.26%,利率率为2.01%;2013年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%;2014年度的毛利率为37.46%,利率率为13.57%。三年毛利率及利率率变动较大,具体原因如下:

① 2012年销售毛利率为长兴天然气的住宅为主,导致毛利率不低。  
② 2013年销售毛利率为长兴天然气的商舖为主,导致毛利率高。  
③ 2014年销售毛利率为长兴天然气的住宅和商舖,其中销售住宅1,916.96万元,营业收入为15,404,192.97万元,毛利率为7.58%;销售商舖2,667.21万元,营业收入为51,133,731.10万元,毛利率为65.98%;销售商舖营业收入为2,810,000万元,营业成本为3,023,014.62万元,毛利率为-7.65%。商舖销售毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
④ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑤ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑥ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑦ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑧ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑨ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑩ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑪ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑫ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑬ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑭ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑮ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑯ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑰ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑱ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑲ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑳ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉑ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉒ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉓ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉔ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉕ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉖ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉗ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉘ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉙ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉚ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉛ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉜ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉝ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉞ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉟ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊱ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊲ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊳ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊴ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊵ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊶ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊷ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊸ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊹ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊺ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊻ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊼ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊽ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊾ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊿ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。

5 公司未来两年经营能力分析  
本次复上市过程中,本公司针对未来盈利情况进行了2012年-2014年盈利预测报告,中经会计师事务所为完成该盈利预测报告进行了审核并出具了《盈利预测报告》,根据2012年、2013年及2014年实现的归属于母公司所有者净利润分别为236.94万元、552.72万元及1,515.83万元。关于盈利预测报告的具体内容详见公司2012年12月15日在巨潮资讯网公告的《盈利预测报告》基本情况如下表所示:

项目	2012年1-11月	2012年12月	2012年度	2013年度	2014年度
一、营业收入	114,920,055.13	2,778,050.00	117,698,105.13	69,947,324.67	242,139,576.34
其中:营业收入	114,920,055.13	2,778,050.00	117,698,105.13	69,947,324.67	242,139,576.34
二、营业成本	108,641,414.58	2,070,809.74	110,483,025.58	58,544,373.31	194,125,905.19
其中:营业成本	108,641,414.58	2,070,809.74	110,483,025.58	58,544,373.31	194,125,905.19
营业税金及附加	9,089,674.28	243,079.38	9,332,684.16	5,980,648.28	21,000,618.31
销售费用	12,206.00	-	12,206.00	1,396,946.49	5,782,859.57
管理费用	13,824,562.10	1,250,000.00	15,074,456.10	16,500,000.00	16,000,000.00
财务费用	-214,332.79	-	-214,332.79	-	-
资产减值损失	3,103,877.16	-	3,103,877.16	-176,271.67	-176,271.67
三、营业利润(亏损以“+”填列)	6,308,939.28	707,140.27	7,016,079.55	11,402,951.35	48,017,071.15
加:营业外收入	237,574.00	-	237,574.00	-	-
减:营业外支出	25,516.00	-	25,516.00	-	-
四、利润总额(亏损总额以“+”填列)	6,520,997.28	707,140.27	7,228,137.55	11,402,951.35	48,017,071.15
减:所得税费用	4,469,422.01	389,285.07	4,858,707.07	6,100,737.84	15,153,046.30
五、净利润(净收益以“+”填列)	2,051,575.27	317,855.20	2,369,430.47	5,302,213.51	32,864,024.85
归属于母公司所有者净利润	2,051,575.27	317,855.20	2,369,430.47	5,327,213.51	15,158,258.82
少数股东损益	-	-	-	-225,000.00	17,705,766.03

6 关于盈利预测报告净利润变动的原因为分析  
根据公司出具的经中经会计师事务所审核的盈利预测报告,2012年公司的毛利率为29.26%,利率率为2.01%;2013年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%;2014年度的毛利率为37.46%,利率率为13.57%。三年毛利率及利率率变动较大,具体原因如下:

① 2012年销售毛利率为长兴天然气的住宅为主,导致毛利率不低。  
② 2013年销售毛利率为长兴天然气的商舖为主,导致毛利率高。  
③ 2014年销售毛利率为长兴天然气的住宅和商舖,其中销售住宅1,916.96万元,营业收入为15,404,192.97万元,毛利率为7.58%;销售商舖2,667.21万元,营业收入为51,133,731.10万元,毛利率为65.98%;销售商舖营业收入为2,810,000万元,营业成本为3,023,014.62万元,毛利率为-7.65%。商舖销售毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
④ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑤ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑥ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑦ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑧ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑨ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑩ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑪ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑫ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑬ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑭ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑮ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑯ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑰ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑱ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑲ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
⑳ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉑ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉒ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉓ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉔ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉕ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉖ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉗ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉘ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉙ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉚ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉛ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉜ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉝ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉞ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㉟ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊱ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊲ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊳ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊴ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊵ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊶ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊷ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊸ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊹ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊺ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊻ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊼ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊽ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊾ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。  
㊿ 2014年度预计毛利率为50.16%,利率率为7.58%。

7 公司未来两年经营能力分析  
本次复上市过程中,本公司针对未来盈利情况进行了2012年-2014年盈利预测报告,中经会计师事务所为完成该盈利预测报告进行了审核并出具了《盈利预测报告》,根据2012年、2013年及2014年实现的归属于母公司所有者净利润分别为236.94万元、552.72万元及1,515.83万元。关于盈利预测报告的具体内容详见公司2012年12月15日在巨潮资讯网公告的《盈利预测报告》基本情况如下表所示:

项目	2012年1-11月	2012年12月	2012年度	2013年度	2014年度
一、营业收入	114,920,055.13	2,778,050.00	117,698,105.13	69,947,324.67	242,139,576.34
其中:营业收入	114,920,055.13	2,778,050.00	117,698,105.13	69,947,324.67	242,139,576.34
二、营业成本	108,641,414.58	2,070,809.74	110,483,025.58	58,544,373.31	194,125,905.19
其中:营业成本	108,641,414.58	2,070,809.74	110,483,025.58	58,544,373.31	194,125,905.19
营业税金及附加	9,089,674.28	243,079.38	9,332,684.16	5,980,648.28	21,000,618.31
销售费用	12,206.00	-	12,206.00	1,396,946.49	5,782,859.57
管理费用	13,824,562.10	1,250,000.00	15,074,456.10	16,500,000.00	16,000,000.00
财务费用	-214,332.79	-	-214,332.79	-	-
资产减值损失	3,103,877.16	-	3,103,877.16	-176,271.67	-176,271.67
三、营业利润(亏损以“+”填列)	6,308,939.28	707,140.27	7,016,079.55	11,402,951.35	48,017,071.15
加:营业外收入	237,574.00	-	237,574.00	-	-
减:营业外支出	25,516.00	-	25,516.00	-	-
四、利润总额(亏损总额以“+”填列)	6,520,997.28	707,140.27	7,228,137.55	11,402,951.35	48,017,071.15
减:所得税费用	4,469,422.01	389,285.07	4,858,707.07	6,100,737.84	15,153,046.30
五、净利润(净收益以“+”填列)	2,051,575.27	317,855.20	2,369,430.47	5,302,213.51	32,864,024