



北京华业地产股份有限公司 2009 年度非公开发行股票预案

二〇〇九年八月

发行人声明

北京华业地产股份有限公司及全体董事、监事、高级管理人员承诺：本次非公开发行股票预案不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，对本次非公开发行股票预案的真实性、准确性、完整性承担个别和连带的法律责任。

北京华业地产股份有限公司本次非公开发行股票预案是公司董事会对本次非公开发行股票

的说明，任何与之相反的声明均属不实陈述。

中国证券监督管理委员会、其他政府部门对本次非公开发行所做的任何决定或意见，均不表明其对本发行人股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或保证。任何与之相反的声明均属虚假记载或误导性陈述。

重大风险提示

1、本次非公开发行股份数量不超过 30,000 万股（含 30,000 万股）。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的数量作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人、主承销商协商确定最终发行数量。

2、公司本次非公开发行的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过 10 名的特定对象。

3、公司本次非公开发行的定价基准日为公司第四届董事会第十九次会议决议公告日 2009 年 8 月 11 日。发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格不低于 7.26 元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由发行人和保荐人向机构投资者询价后确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格作相应调整。

4、所有发行对象以现金方式认购本次发行的股票。本次非公开发行特定对象认购的股份，自本次非公开发行发行结束之日起，十二个月内不得转让。

5、本次非公开发行股票方案已经公司第四届董事会第十九次会议审议通过，根据有关法律法规的规定，本次非公开发行股票尚需公司股东大会审议通过并报中国证监会核准。

释义

除非文意另有所指，下列简称具有如下特定意义：

本公司、发行人、华业地产	指	北京华业地产股份有限公司
发行、本次发行	指	北京华业地产股份有限公司本次非公开发行股票方式向特定对象发行
本次非公开发行	指	北京华业地产股份有限公司本次非公开发行股票
大连惠康	指	大连惠康房地产开发有限公司，高盛华全资子公司
高盛华	指	北京高盛华房地产开发有限公司，公司全资子公司
高富盛	指	深圳市高富盛投资有限公司，公司持有其 90%股权，高盛华持有其 10%股权
君合百年	指	北京君合百年房地产开发有限公司，项目公司，负责开发北京通州自由小镇项目
本预案	指	北京华业地产股份有限公司本次非公开发行股票预案
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
元（万元）	指	人民币元（人民币万元）

第一节 本次非公开发行 A 股股票方案概要

一、本次非公开发行的背景和目的

本次非公开发行是公司为抓手 2009 年以来国内经济逐步复苏和中国房地产行业明显回暖的有利发展契机，顺应资本市场发展形势，进一步做大做强做优主业、提升公司竞争力及持续盈利能力所采取的重要举措。

1、房地产业是美国国民生的重要支柱产业，对我国国民经济的拉动作用不断增强，我国宏观经济持续增长、城市化进程不断加快，城市人口不断增加、居民可支配收入水平不断提高和土地供应持续偏紧等促进房地产业发展的根本因素未发生改变，房地产业中长期依然具有广阔的发展空间。

2、2009 年第二季度以来，受国内外宏观经济和房地产市场自身累积泡沫的影响，房地产市场调整在部分城市显现，并逐步向全国范围扩散。虽然本轮宏观调控带来的信贷收缩及销售速度放缓对房地产业的项目开发成本与周期、融资规模与速度及盈利能力有一定的短期影响，但短期调整同时也能促使资源向优质地产企业逐步集中，对拥有良好的融资能力、丰富的土地储备、优秀的管理能力和产品开发优势等综合优势的优质地产企业更多的是机遇，逐步扩大市场份额、做大做强，进而促进行业长期健康、稳定发展。

3、2008 年底开始国家实施积极的财政政策和适度宽松的货币政策，并出台四万亿投资计划以及促进经济增长十项措施，在进入 2009 年以来房地产行业率先出现明显回暖，市场投资和消费信心增强，出现房产成交量稳步回升、价格企稳的良好发展态势。在房地产市场持续升温的情况下，各房地产公司均加快投资开发力度。

4、作为我国首批成立的房地产经营开发公司之一，公司一直致力于精品物业的开发，在项目开发区域、地段选址方面独具慧眼，在产品定位上坚持相对低价位，绝对高品质高性价比的产品，逐步确立了以卓越品质为企业核心竞争力的理念。公司以北京、深圳、长春、大连周边地区为重点，先后在深圳、北京等地开发建设了多个精品住宅，已成为一家具备较强规模、品牌优势、专业化经营、稳步成长的跨地区房地产开发企业。

本次非公开发行，既能促进公司提高资产质量、优化资本结构、改善财务状况、减少财务风险，进一步增强抗风险能力和持续盈利能力，又能公司在房地产行业逐步回暖时进行低成本扩张提供有利条件，增强公司未来发展潜力，是公司保持快速发展、巩固行业地位、提高资本实力、实现规模扩张的重要战略举措。

二、发行对象及与公司的关系

1、发行对象及认购方式

公司本次非公开发行的发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过 10 名的特定对象，所有发行对象以现金方式认购本次发行的股票。

2、发行对象与公司的关系

公司本次发行尚无确定的对象，因而无法确定发行对象与公司的关系。发行对象与公司之间的关系将在发行结束后公告的《发行情况报告书》中披露。

三、本次非公开发行的概况

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

2、发行价格及定价原则

公司本次非公开发行的定价基准日为公司第四届董事会第十九次会议决议公告日 2009 年 8 月 11 日。发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格不低于 7.26 元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由发行人和保荐人向机构投资者询价后确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格作相应调整。

其中，定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

3、发行数量

本次非公开发行股票数量不超过 30,000 万股（含 30,000 万股）。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的数量作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人、主承销商协商确定最终发行数量。

4、限售期

本次非公开发行特定对象认购的股份，自本次非公开发行发行结束之日起十二个月内不得转让。

5、未分配利润的安排

本次发行前的未分配利润由本次发行完成后的新老股东共享。

6、上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将申请在上交所上市交易。

四、募集资金用途

本次非公开发行股票募集资金在扣除发行费用后将投向以下三个项目：

序号	项目名称	预计总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）
1	大连玫瑰东方	104,345	40,000
2	北京通州自由小镇*	491,600	130,000
3	补充流动资金	30,000	30,000
	合计	625,945	200,000

注：本项目暂定名。

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹资金解决，超过部分将用于补充公司流动资金。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

五、本次非公开发行股票决议有效期

本次发行股票决议的有效期为发行方案提交股东大会审议通过之日起十二个月。

六、本次非公开发行是否构成关联交易

本次非公开发行面向符合中国证监会规定的机构投资者以及其他符合法律法规的投资者，本次非公开发行不构成关联交易。

七、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至 2009 年 6 月 30 日，周文焕先生通过全资子公司华业发展（深圳）有限公司间接持有公司股份 149,989.149 股，占公司总股本的 23.25%，为公司实际控制人。按照本次非公开发行的数量上限测算，本次非公开发行完成后，周文焕先生间接持有的股份占公司股本总额的比例不低于 15.87%，仍处于实际控制人地位。本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。

八、本次发行方案已经取得有关主管部门批准的情况以及尚需呈报批准的程序

本次非公开发行方案已于 2009 年 8 月 10 日经公司第四届董事会第十九次会议审议通过，尚需公司股东大会批准。

根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》及《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关法律、法规、行政规章和规范性文件的规定，本次发行需经中国证监会核准。在获得证监会核准后，公司将向上海证券交易所和中国证券登记结算公司办理股票发行和上市事宜，完成本次非公开发行股票全部呈报批准程序。

第二节 董事会关于本次募集资金运用的可行性分析

一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行 A 股股票预计募集资金金额在扣除发行费用后将不超过 20 亿元人民币，发行数量不超过 30,000 万股。最终发行数量提请股东大会授权公司董事会与保荐机构（主承销商）根据具体情况协商确定。本次发行募集资金用于大连玫瑰东方项目、北京通州自由小镇项目及补充流动资金三个项目，项目总投资额为 625,945 万元。

本次非公开发行股票募集资金在扣除发行费用后将投向以下三个项目：

序号	项目名称	预计总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）
1	大连玫瑰东方	104,345	40,000
2	北京通州自由小镇*	491,600	130,000
3	补充流动资金	30,000	30,000
	合计	625,945	200,000

注：本项目暂定名。

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹资金解决，超过部分将用于补充公司流动资金。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

投资项目的具体情况如下：

（一）大连玫瑰东方项目

1、项目情况要点

项目名称：大连玫瑰东方

项目预计总投资：104,345 万元

项目建设期间：2009 年 7 月到 2011 年 6 月

项目经营主体：大连惠康房地产开发有限公司

发行人所占权益比例：100%

地理位置：该项目地块座落于大连市沙河口区中山路北侧，西安路南侧，西部通道西侧。

2、项目基本情况

该项目由大连惠康房地产开发有限公司（以下简称“大连惠康”）负责开发，公司全资子公司北京高盛华房地产开发有限公司（以下简称“高盛华”）持有大连惠康 100%股权。2009 年 4 月 202042009A001），受让宗地编号为 砂 2009-001 的项目地块的国有土地使用权，土地用途为城镇住宅用地。该项目占地面积 2.98 万平方米，总建筑面积 13.98 万平方米。

3、项目的市场前景

大连处于东北亚经济区和环渤海经济圈的重要区域，与日本、韩国、朝鲜、俄罗斯远东地区相邻，是东北、华北、华东以及世界各地的重要的港口、贸易、工业、旅游城市。该项目地块为大连市沙河河口区及泛星海片区内稀缺地块，各种配套设施全，距沙河交通枢纽和平广场步行 5 分钟，15 分钟车程到大连市中心青泥洼，5 分钟车程到星海广场，该地块周围成熟住宅项目多，人口密度高，具有良好的市场前景。

4、投资条件取得情况

资格文件	证件编号
土地使用证	大国用（2009）第 03013 号
建设用地规划许可证	地字第 210204200800606 号
建设工程规划许可证	地字第 210204200900059 号
施工许可证	210201200907080011

5、投资估算及筹资方式

本项目预计总投资为 104,345 万元，其中，土地成本 58,730 万元，前期开发费用为 957 万元；建安成本 35,548 万元，期间费用 2,810 万元，开发间接费 6,300 万元。

项目拟采用募集资金 40,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或销售回款等途径解决。

（二）补充流动资金

本项目预计实现销售额 128.815 万元，实现税后利润 12.048 万元，投资净利润率为 11.55%，销售净利润率为 9.35%，项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

总建筑面积（万平方米）	13.98
总销售收入（万元）	128,815
利润总额（万元）	16,064
净利润（万元）	12,048
投资净利润率	11.55%
销售净利润率	9.35%

7、项目的具体开发和进展情况

公司董事会逐项审议通过了公司拟非公开发行（以下简称“本次发行”）境内上市人民币普通股（A 股）的具体方案。具体如下：

1、发行方式

本次发行的股票全部采用向特定对象非公开发行的方式。在获得中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）核准后六个月内择机向特定对象发行股票。

2、发行股票的种类和面值

本次发行的股票种类为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为人民币 1.00 元。

3、发行数量

本次非公开发行股份数量不超过 30,000 万股（含 30,000 万股）。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行的数量做相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际情况与保荐人、主承销商协商确定最终发行数量。

4、发行对象及认购方式

发行对象为符合中国证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者、合格境外机构投资者、其它境内法人投资者和自然人等不超过 10 名的特定对象。所有发行对象以现金方式认购本次发行的股票。

5、定价基准日与发行价格

公司本次非公开发行的定价基准日为公司第四届董事会决议公告日。2009 年 8 月 11 日。发行价格不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的 90%，即发行价格不低于 7.26 元/股。具体发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后，由发行人和保荐人向机构投资者询价后确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行价格作相应调整。

其中，定价基准日前 20 个交易日股票交易均价=定价基准日前 20 个交易日股票交易总额÷定价基准日前 20 个交易日股票交易总量。

6、锁定期安排

本次非公开发行特定对象认购的股份，自本次非公开发行发行结束之日起，十二个月内不得转让。

7、上市地点

在上述锁定期满后，本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

8、募集资金用途

本次非公开发行股票募集资金在扣除发行费用后将不超过 20 亿元，其中 17 亿元拟用于房地产项目开发，其余 3 亿元拟用于补充流动资金，具体用途如下：

序号	项目名称	预计总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）
1	大连玫瑰东方	104,345	40,000
2	北京通州自由小镇*	491,600	130,000
3	补充流动资金	30,000	30,000
	合计	625,945	200,000

注：本项目暂定名。

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹资金解决，超过部分将用于补充公司流动资金。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次非公开发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

9、本次发行前公司滚存未分配利润的分配预案

本次非公开发行股票完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共享本次发行前的滚存未分配利润。

10、决议有效期

本次发行有关决议的有效期为本议案自股东大会审议通过之日起十二个月。

表决结果：同意 5 票；反对 0 票；弃权 0 票。

本议案尚须提交公司 2009 年第三次临时股东大会审议，并报中国证监会核准后方可实施。

六、审议通过了《关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告的议案》

股票简称：华业地产

股票代码：600240

该项目于 2009 年 7 月开工，截至 2009 年 6 月 30 日，该项目已完成投资 62,086.64 万元，主要用于土地款及前期费用支出。

二、北京通州自由小镇项目

1、项目情况要点

项目名称：北京通州自由小镇

项目总投资：491,600 万元

项目建设期间：2009 年 10 月到 2013 年 7 月

项目经营主体：北京君合百年房地产开发有限公司

发行人所占权益比例：100%

地理位置：通州区梨园镇小街村

2、项目基本情况

该项目由北京君合百年房地产开发有限公司（以下简称“君合百年”）负责开发，君合百年的股权结构情况如下：

