证券代码:600266　　证券简称:北京城建

2013年度非公开发行股票预案

发行人声明

本公司及董事会全体成员保证本预案真实、准确、完整,并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本次发行完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责;因本次发行引致的投资风险,由投资者自行负责。

本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。

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。

本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认或批准,本预案所述本次公开发行股票相关事项的生效和完成尚待取得有关审批机关的批准或核准。

特别提示

1、本次非公开发行股票方案已经公司2013年8月8日召开的第五届董事会第十六次会议审议通过。根据有关规定,本次发行方案尚需经北京市国资委批准、公司股东大会逐项审议通过及中国证监会核准。

2、本次发行的股票数量不超过41,600万股,其中公司控股股东城建集团认购股份数量不低于本次非公开发行股份总数的10%(含10%)。在上述范围内,公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构(主承销商)协商确定最终发行数量。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行的股票数量将作相应调整。

3、本次发行的定价基准日为公司第五届董事会第十六次会议决议公告日(2013年8月9日)。发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价(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)的90%,即9.38元/股。最终发行价格由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次发行的核准批复后,由董事会与保荐机构(主承销商)按照《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定,根据投资者申购报价的情况,遵循价格优先的原则确定。城建集团接受公司根据竞价结果所确定的最终发行价格且不参与竞价。若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行价格将作相应调整。

4、本次发行对象为包括公司控股股东城建集团在内的不超过10家特定对象。除城建集团以外的其他发行对象为符合规定条件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、其他境内法人投资者和自然人等合法投资者。

5、所有发行对象均以现金方式认购本次发行的股份。本次非公开发行股票由城建集团认购的部分,自发行结束之日起三十六个月内不得转让,其他发行对象认购部分自发行结束之日起十二个月内不得转让。

6、本次发行的募集资金总额不超过390,000万元,扣除发行费用后将全部投入北京世华龙樾项目、北京海梓府项目、北京上河湾项目、北京平各庄土地一级开发项目以及补充流动资金。

7、本次发行不会导致公司控股股东和实际控制人发生变化。

8、根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》(证监发[2012]37号)的要求,公司制定了《未来三年(2012-2014年)股东回报规划》,进一步完善了公司利润分配政策。

释　义

在本预案中,除非文义另有所指,下列简称具有如下含义:

北京城建/公司/发行人	指	北京城建投资发展股份有限公司
兴华公司	指	北京城建兴华地产有限公司,发行人全资子公司
兴云公司	指	北京城建兴云房地产有限公司,发行人全资子公司
城建集团	指	北京城建集团有限责任公司,发行人的控股股东
开发公司	指	北京城建房地产开发有限公司
新城公司	指	北京城建新城投资开发有限公司
北京市国资委	指	北京市人民政府国有资产监督管理委员会
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
公司章程	指	北京城建投资发展股份有限公司章程
本预案	指	北京城建投资发展股份有限公司2013年度非公开发行股票预案
本次发行/本次非公开发行	指	北京城建投资发展股份有限公司本次以非公开方式向包括城建集团在内的不超过10家特定对象发行股票的行为
定价基准日	指	北京城建第五届董事会第十六次会议决议公告日(2013年8月9日)
元	指	人民币元

第一节　本次非公开发行股票方案概要

一、本次非公开发行股票的背景和目的

(一)本次非公开发行股票的背景

公司本次非公开发行股票是在国内宏观经济逐步复苏、新型城镇化稳步推进、房地产市场刚性需求较为突出的背景下,公司为加大房地产项目开发力度、增加保障性住房市场供应、增强公司竞争力、做大做强主业所采取的重大战略举措。

1、房地产行业发展空间广阔、优质企业面临发展机遇

作为国民经济的重要产业,房地产业在扩大内需、拉动投资、保持国民经济持续增长中发挥了重要作用。2012年在国内宏观经济逐步复苏、经济结构调整力度加强、房地产宏观调控政策持续的背景下,房地产业经历了形势复杂多变的一年,大部分房地产企业基本上完成了预期目标。根据国家统计局数据,2012年全国商品房销售面积同比增长1.8%,销售额同比增长10%。其中一二线城市由于经济发展水平较高,房地产刚性需求较为突出,销售增长率远高于全国平均水平。2013年,国内房地产市场仍面临着较为复杂的市场和政策环境。由于新型城镇化进程将持续相当长的一段时间,城市人口、居民可支配收入水平不断增加以及土地供应的持续偏紧等决定房地产业长期发展的深层次因素并未发生根本性转变,房地产业中长期发展前景依然看好。

2010年以来的限购、限价等房地产宏观调控措施对房地产企业的销售价格、毛利率、项目开发周期及盈利能力产生了一定程度的短期影响,短期调整在有效释放行业泡沫风险的同时,也促使资源向优质房地产公司逐步集中。2012年我国房地产TOP10企业的市场份额达到12.46%,较2011年上升了2.03个百分点。随着房地产调控力度的加大及市场的不断规范,未来房地产行业集中度将进一步增强,房地产企业盈利能力及竞争力主要取决于企业整体营运能力、专业优势以及多元化的融资渠道、土地储备丰富、品牌效应好、管理能力强的企业将获得更广阔的发展空间。

2、公司具有深厚的行业积淀,业绩表现良好

公司拥有十余年房地产项目运作经验,具备核心竞争优势,公司逐步形成了以商品住宅开发、销售为主体,对外股权投资和商业地产开发经营为两翼的"一体两翼"协调发展经营模式。公司在发展过程中积聚了良好的资金、人才、管理、品牌等资源,在经营规模、区域布局、运营能力、多元化融资等方面具有明显的优势。

2012年,面对房地产行业复杂多变的市场环境,公司仍然实现了较好的业绩,2012年归属于上市公司股东的净利润为10.95亿元,同比增长27.98%,在中国房地产业协会和中国房地产研究会组织的评比中,公司被评为"2013年"中国房地产开发企业500强"第32名、"中国房地产开发企业经营绩效10强"第3名、"中国房地产开发企业责任地产10强"第3名;公司连续11年被国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院组建的中国房地产TOP10研究组评为"沪深上市房地产公司综合实力TOP10";被房地产行业信用管理委员会评定为"房地产行业信用评价AAA级企业"。

3、公司积极参与保障性住房项目开发,有力支持了安居工程建设

近年来,我国政府提出多项房地产改革措施,重点解决中低收入家庭的住房保障问题,有效缓解了居民住房需求压力。

2011年9月,国务院出台了《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011]45号),提出把住房保障作为政府公共服务的重要内容,建立健全中国特色的城镇住房保障体系。

2012年,北京市出台了《关于贯彻国务院办公厅保障性安居工程建设和管理指导意见的实施意见》(京政办发〔2012]2号),提出着眼于建立完善符合首都实际的基本住房制度,逐步形成符合市情的保障性住房体系和商品房体系,全面实现"住有所居"目标,着力加大保障性安居工程建设。

2013年6月,李克强总理在国务院常务会议上提出采取措施助推消费升级,支持居民家庭首套自住购房等信贷需求,支持保障性安居工程建设。

为响应中央及北京市政府关于加强保障性安居工程建设的政策,公司近年来积极参与保障性住房开发建设,开发完成了若干具有明显社会效应的保障性住房项目,对完善北京地区的住房保障体系、改善住房供应结构、平抑住房价格以及解决低收入家庭的住房困难等起到了积极示范效应。

公司建设了北京地区第一个配建公共租赁住房项目——筑华年项目,已经完工的筑华年、世华冶都、锦样集三个项目配建保障性住房合计总建筑面积约为30.94万平方米;正开发建设的世华龙樾、顺悦家园两个项目的保障性住房总建筑面积(地上)约为42.93万平方米;后续开发中的海梓府、望坛危改两个项目保障性住房总建筑面积(地上)约为63.26万平方米,公司建设的锦样集项目还被评为"北京市保障性安居工程优秀工程项目"。公司承建的一系列两限商品房、定向安置房、公共租赁用房、廉租房等保障性住房项目有力地支持了安居工程建设。

(二)本次非公开发行股票的目的

1、增强公司资金实力,提高行业竞争力

房地产行业市场集中度加速提升的趋势越来越明显,资金实力是衡量房地产行业竞争力的重要方面之一。通过本次非公开发行股票,公司的资金实力将获得大幅提升,为开发建设房地产项目提供有力的资金支持。

2、优化公司资本结构,增强抗风险能力

截至2013年3月31日,公司合并财务报表口径的资产负债率为72.56%,高于房地产行业可比A股上市公司的平均资产负债率。通过本次非公开发行,公司资本结构将明显优化,资产负债率将降低至64.51%,公司的抗风险能力将进一步增强。

3、支持公司项目开发建设,增加保障性住房供应

公司在业内处于领先地位,具有较强的房地产资源优势。世华水岸、筑华年、世华冶都、首城国际、锦样集等项目销售业绩良好。房地产一级、二级项目开发经验丰富。截至2013年6月30日,公司共有17个二级开发项目,建筑面积约642万平方米;3个一级开发项目,规划建筑面积155.89万平方米。

公司本次非公开发行股票募集资金拟投入北京世华龙樾、北京海梓府、北京上河湾、北京平各庄土地一级开发项目以及补充流动资金。本次非公开发行股票的实施,有利于支持公司北京地区房地产一级和二级开发项目建设,增强持续盈利能力;流动资金的补充,将缓解公司的资金压力,有力地支持公司现有项目的运转及未来项目的开发。

本次募集资金拟投资项目中,北京世华龙樾项目将配建80,969.06平方米的定向安置房、68,126.92平方米的拆迁安置房、80,000.00平方米的公共租赁用房;北京海梓府项目配建16,400平方米的公共租赁用房;北京平各庄土地一级开发项目用地中将安排138,510平方米建筑面积用于回迁安置用房,上述项目建设将增加保障性住房的供应,缓解中低收入群众的基本住房需求。

二、发行对象及其与公司的关系

本次发行对象为包括公司控股股东城建集团在内的不超过10家特定对象。除城建集团以外的其他发行对象为符合规定条件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、其他境内法人投资者和自然人等合法投资者。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象;信托投资公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。

本次发行股票的特定对象中,城建集团为公司控股股东。截至2013年6月30日,城建集团持有公司448,240,936股,占公司总股本的比例为50.41%。除城建集团之外,公司本次发行尚无其他确定的对象,因而无法确定其他发行对象与公司的关系。其他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予以披露。

所有发行对象均以人民币现金方式认购本次发行股票。城建集团承诺以现金方式并且与其他认购对象相同的价格认购,认购数量不低于本次非公开发行股份总数的10%(含10%)。

三、本次非公开发行股票方案概要

(一)发行股票的种类和面值

本次非公开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。

(二)发行方式及发行时间

本次发行采取非公开发行的方式,在中国证监会核准的有效期内择机向特定对象发行。

(三)定价方式及发行价格

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第五届董事会第十六次会议决议公告日(2013年8月9日)。发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价(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)的90%,即9.38元/股。

最终发行价格由公司股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次发行的核准批复后,由董事会与保荐机构(主承销商)按《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定,根据投资者申购报价的情况,遵循价格优先的原则确定。城建集团接受公司根据竞价结果所确定的最终发行价格且不参与竞价。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次非公开发行股票的价格将作相应调整。

(四)发行数量

本次非公开发行的股票数量不超过41,600万股。在上述范围内,公司将提请股东大会授权董事会根据《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定及实际认购情况与保荐机构(主承销商)协商确定最终发行数量。

若公司在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次非公开发行的股票数量将作相应调整。

(五)发行对象及认购方式

本次非公开发行股票的发行对象为包括公司控股股东城建集团在内的不超过10家特定对象。除城建集团以外的其他发行对象为符合规定条件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、其他境内法人投资者和自然人等合法投资者。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象;信托投资公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。

所有发行对象均以人民币现金方式认购本次发行股票。城建集团承诺以现金方式并且与其他认购对象相同的价格认购,认购数量不低于本次非公开发行股份总数的10%(含10%)。

(六)限售期

城建集团认购的股份,自本次发行结束之日起三十六个月内不得转让。其他特定对象认购的股份,自本次发行结束之日起十二个月内不得转让。

(七)未分配利润的安排

本次非公开发行股票完成后,为兼顾新老股东的利益,由公司新老股东按照本次非公开发行股票完成后的持股比例共享本次发行前的滚存未分配利润。

(八)上市地点

限售期届满后,本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

(九)本次发行的决议有效期

本次发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过之日起十二个月。

四、募集资金用途

本次非公开发行股票的募集资金总额不超过390,000万元,扣除发行费用后将全部用于以下项目:

项目名称	预计总投资额(万元)	募集资金拟投入额(万元)
北京世华龙樾项目	561,779	110,000
北京海梓府项目	247,185	70,000
北京上河湾项目	146,596	50,000
北京平各庄土地一级开发项目	223,163	120,000
补充流动资金	40,000	40,000
合计	1,218,723	390,000

若实际募集资金净额低于拟投入募集资金额,则不足部分由公司自筹解决。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、本次非公开发行构成关联交易

公司控股股东城建集团为本次非公开发行的特定对象之一,公司本次非公开发行构成关联交易。在董事会审议相关议案时,关联董事回避表决;在提请股东大会审议相关议案时,关联股东将回避表决。

六、本次发行不会导致公司控制权发生变化

截至2013年6月30日,城建集团持有公司50.41%股份。公司本次非公开发行股票数量不超过41,600万股,城建集团认购数量不低于本次非公开发行股份总数的10%(含10%),则本次发行完成后,城建集团持股比例占发行后股本总额的比例不低于37.53%。

除城建集团之外,公司其他股东持股比例较低且较为分散,本次发行完成后,城建集团持有的股份比例不低于37.53%,仍为公司的控股股东,北京市国资委仍为公司实际控制人。因此,本次非公开发行股票不会导致公司控制权发生变化。

七、本次发行方案已取得有关主管部门批准情况及尚需呈报批准的程序

本次发行方案已经公司2013年8月8日召开的第五届董事会第十六次会议审议通过。根据有关规定,本次发行方案尚需经北京市国资委批准、公司股东大会逐项审议通过及中国证监会核准。

第二节　城建集团基本情况及附条件生效股票认购协议摘要

公司第五届董事会第十六次会议确定的具体发行对象为公司控股股东城建集团。其他具体发行对象将在本次非公开发行获得中国证监会核准批复后,按《上市公司非公开发行股票实施细则》等相关规定以及投资者申购报价的情况,遵循价格优先的原则确定。城建集团基本情况及附条件生效股票认购协议摘要如下:

一、城建集团基本情况

(一)城建集团概况

公司名称:北京城建集团有限责任公司

住　所:北京市海淀区北太平庄路18号

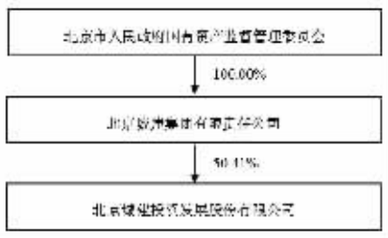
法定代表人:徐贱云

注册资本:108,197.3万元

经营范围:授权进行国有资产的经营管理;承担各类型工业、能源、交通、民用、市政工程建设项目总承包;房地产开发、商品房销售;机械施工、设备安装;商品混凝土、钢木制品、建筑机械、设备制造及销售;建筑机械设备及车辆租赁;仓储、运输服务;购销金属材料、建筑材料、化工轻工材料、机械电器设备、木材;零售汽车(不含小轿车);饮食服务;物业管理;承包境外工程和境内国际招标工程及上述境外工程所需的设备、材料出口;向境外派遣工程、生产及服务行业所需的劳务人员(不含海员)。

(二)公司与城建集团之间的股权控制关系

截至2013年6月30日,公司与城建集团之间的股权控制关系如下:



(三)城建集团主营业务情况

1996年10月12日,经北京市人民政府《关于同意北京城建集团总公司建立现代企业制度的批复》(京政函【1996】53号)批准,北京城建集团有限公司改制为国有独资公司,名称变更为北京城建集团有限责任公司,目前城建集团的注册资本为108,197.3万元。

城建集团是以工程总承包、房地产开发、设计咨询为主业的国有企业集团,具有房屋建筑、公路工程施工总承包双特级资质以及工程设计综合甲级资质等,是北京最具实力、国内最具竞争力的大型综合性建筑企业集团之一。城建集团可承接国际工程,进行跨行业、跨地区经营,在工业与民用建筑、市政工程、地铁、高速公路、园林绿化、深基础、长输管线等领域的设计和施工业务遍及全国,并涉足东南亚、中东和非洲多国。城建集团拥有自己的设计总院,该院经过50年的发展,下设有南京、上海、天津、深圳、杭州、沈阳、重庆、武汉、西安、伊朗德黑兰等24个国内外分院,已成为中国工程建设行业知名的勘察设计综合咨询公司。

城建集团凭借其良好的经营业绩和资产状况,连续十年入围"中国企业500强"、"世界225家最大国际承包商",并荣获"中国最具影响力企业"和"全国优秀施工企业"等多项荣誉称号。2012年位列"中国建筑业企业竞争力百强"第四位。

(四)城建集团最近一年及一期简要会计报表

1、最近一年及一期简要合并资产负债表

单位:万元

项目	2013年3月31日	2012年12月31日
流动资产合计	5,391,729.68	5,161,986.32
非流动资产合计	1,144,659.36	1,140,961.43
资产总额	6,536,389.04	6,302,947.75
流动负债合计	4,272,279.09	4,114,250.84
非流动负债合计	1,196,235.22	1,113,208.19
负债总额	5,468,514.31	5,227,459.03
所有者权益总额	1,067,874.73	1,075,488.72

2、最近一年及一期简要合并利润表

单位:万元

项目	2013年1-3月	2012年度
营业收入	807,440.54	3,657,829.70
营业利润	21,080.13	197,271.71
利润总额	21,039.61	195,760.04
净利润	12,269.13	125,962.63

3、最近一年及一期简要合并现金流量表

单位:万元

项目	2013年1-3月	2012年度
经营活动产生的现金流量净额	25,986.21	449,273.77
投资活动产生的现金流量净额	-11,494.80	-8,623.34
筹资活动产生的现金流量净额	-8,783.11	81,027.42
现金及现金等价物净增加额	5,695.25	521,676.18
期末现金及现金等价物余额	1,294,858.16	1,289,162.91

注:城建集团2012年财务数据经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,2013年1-3月财务数据未经审计。

(五)城建集团及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年处罚、诉讼情况

城建集团及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年未受过与证券市场相关的行政处罚、刑事处罚,也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或仲裁。

(六)本次发行完成后,城建集团与公司之间的同业竞争情况

城建集团的全资子公司开发公司和新城公司与公司存在少量房地产业务的同业竞争,开发公司和新城公司尚未注入公司的主要原因为盈利能力不够强,资产负债率偏高,尚不具备注入公司的条件。

为解决上述同业竞争问题,城建集团将持有的开发公司100%股权、新城公司100%股权委托公司管理,托管期限分别为2013年7月1日至2016年6月30日和2012年1月1日至2014年12月31日。

城建集团将存在同业竞争的业务委托给公司经营管理,避免了现实的同业竞争。同时,城建集团承诺,在该部分资产形成较强盈利能力后,将整体整合注入公司,以彻底解决同业竞争问题。

城建集团以现金认购公司本次非公开发行的股票,不会因本次发行而与公司之间产生新的同业竞争。

(七)本次发行完成后,城建集团与公司之间的关联交易情况

为确保投资者的利益,公司已在《公司章程》、《关联交易管理办法》等制度中对关联交易进行了规范。公司发生的关联交易属于公司正常业务发展的需要,以市场公允价格作为交易定价原则,没有出现损害公司及股东利益的行为,并对公司的发展和盈利有积极的影响,是必要的和合法的,未影响公司的独立性。本公司主要业务并未因此等关联交易而对关联方形成依赖。

(八)本次发行预案披露前24个月内城建集团与发行人之间的重大关联交易情况

本次发行前,公司与控股股东城建集团及其下属公司存在接受关联方提供劳务、接受关联方提供代理劳务、关联租赁、借出资金、关联托管、关联担保、关联方资金往来等关联交易,相关交易均已披露并公告,具体内容详见公司定期报告、临时公告。

二、城建集团与公司签订的附条件生效股份认购协议摘要

2013年8月7日,城建集团与公司签订《北京城建投资发展股份有限公司非公开发行股票股份认购协议》,其主要内容如下:

(一)合同主体

发行人:北京城建投资发展股份有限公司

认购人:北京城建集团有限责任公司

(二)认购数量

城建集团同意认购不低于公司本次非公开发行股份总数的10%(含10%),最终认购股份数由双方在发行价格确定后签订补充协议确定。在股份认购协议生效后至发行日期间公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次非公开发行的股票数量将作相应调整,城建集团认购数量不低于调整后非公开发行股份总数的10%(含10%)。

(二)认购方式及支付方式

城建集团拟以现金方式进行认购,并且以现金方式支付认购价款。城建集团将按照公司和保荐人(主承销商)发出的缴款通知的规定,以现金方式一次性将全部认购价款划入保荐人(主承销商)为本次非公开发行开立的专门账户。

(三)认购价格

城建集团认购股份的价格与本次非公开发行其他特定对象认购股份的价格相同,本次非公开发行的股份的认购价格按如下方式确定:

1、认购价格不低于定价基准日(定价基准日为公司第五届董事会第十六次会议决议公告日)前20个交易日公司股票交易均价的90%(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,即9.38元/股);

2、在取得中国证监会就本次非公开发行的核准批文后,公司按照中国证监会等规定的竞价程序进行竞价,并根据竞价结果由公司董事会与保荐机构(主承销商)协商确定认购价格;

3、公司股票在定价基准日至发行日期间如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,将对发行价格进行相应调整。

(四)股份的限售期

城建集团认购的本次非公开发行的股份的限售期为36个月,即认购股份自本次非公开发行结束之日起36个月内不得转让。

(五)违约责任

若一方(以下称"违约方")违反其在本协议项下的义务,在不影响对方(以下称"守约方")在股份认购协议项下所享有的其他权利的前提下,违约方应根据股份认购协议及适用法律的规定承担违约责任,包括但不限于实际履行、采取补救措施、赔偿给守约方造成的全部损失等。

(六)生效条件

股份认购协议经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后成立,在下列条件全部具备之日起开始生效:

1、本次非公开发行获得公司董事会审议通过;

2、本次非公开发行方案获得北京市国资委批准;

3、本次非公开发行获得公司股东大会审议通过;

4、本次非公开发行获得中国证监会的核准。

第三节　董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

本次非公开发行股票募集资金总额不超过390,000万元,扣除发行费用后将全部用于以下项目:

项目名称	预计总投资额(万元)	募集资金拟投入额(万元)
北京世华龙樾项目	561,779	110,000
北京海梓府项目	247,185	70,000
北京上河湾项目	146,596	50,000
北京平各庄土地一级开发项目	223,163	120,000
补充流动资金	40,000	40,000
合计	1,218,723	390,000

若实际募集资金净额少于拟投入募集资金额,则不足部分由公司自筹解决。本次非公开发行募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

本次非公开发行股票募集资金拟投资项目的具体情况如下:

一、北京世华龙樾项目

(一)项目情况要点

项目名称:北京世华龙樾项目

项目总投资:561,779万元

项目建设期间:D1、C6-C8地块项目建设期间2010年12月至2013年8月,C1-C5地块项目建设期间2011年12月至2014年12月

项目经营主体:公司全资子公司兴华公司

(二)项目基本情况

北京世华龙樾项目位于海淀区小营,兴华公司分两次通过招标的方式取得二级开发权。从而本项目相应分为两部分,一部分为海淀区小营二类居住及商业金融(配建公共租赁住房)项目(以下简称"D1、C6-C8地块项目"),另一部分为海淀区小营居住(配建政策性住房)项目(以下简称"C1-C5地块项目")。

关于D1、C6-C8地块项目,D1地块东至后屯东路,南至后屯中路,西至规划西三旗东路,北至西三旗南路东延;C6-C8地块东至规划西三旗东路,南至北京北冷功能材料有限公司用地,西至规划前屯西路,北至规划小营路。规划建设用地使用性质为二类居住和商业金融用地等,建设内容主要是住宅、商业等。项目规划建设总用地面积140,731平方米,规划地上总建筑面积281,388平方米,其中住宅253,884平方米(公共租赁用房80,000平方米,商品房173,884平方米),商业安置房20,000平方米,配套商业3,902平方米,小区配套用房3,602平方米。

C1-C5地块项目东至规划西三旗东路,南至规划小营路,西至规划前屯西路,北至规划西三旗南路。项目用地性质为商业金融、二类居住用地和教育配套用地,包括定向安置房、拆迁安置房以及商业、教育配套和普通商品房建设项目。项目规划建设总用地面积114,377平方米,规划地上建筑面积237,250平方米,其中,商品住宅60204.02平方米,定向安置房80,969.06平方米,拆迁安置房68,126.92平方米,商业安置房15,200平方米,教育配套12,750平方米。

(三)项目的市场前景

本项目位于中关村高科技园区核心区、奥林匹克中心区、上地信息产业基地三个重要城市职能中心区之间,极具发展潜力,地理位置佳,紧邻地铁八号线延长线站点,交通便利。海淀小营区域是中关村第二个核心居住配套区,人文资源丰厚,发展潜力较好。

(四)保障性住房建设情况

本项目同时配建80,969.06平方米的定向安置房、68,126.92平方米的拆迁安置房、80,000.00平方米的公共租赁用房。本项目的建设有利于稳定住房价格,解决中低收入人群的住房需求,提高居民的生活质量,完善该地区的城市功能。本项目的建设符合国民经济和社会发展总体规划、北京市和海淀区城市发展规划的要求。

(五)资格文件取得情况

兴华公司于2010年9月以招标方式取得D1、C6-C8地块项目国有建设用地使用权,已签订《国有建设用地使用权出让合同》(京地出[合]字(2010)第0325号)。兴华公司于2010年11月以招标方式取得C1-C5地块项目国有建设用地使用权,已签订《国有建设用地使用权出让合同》(京地出[合]字(2010)第0403号)。项目已取得以下资格文件:

资格文件	编号
关于海淀区小营二类居住及商业金融(配建公共租赁住房)项目核准的批复	京发改[2010]2054号
关于海淀区小营居住C1-C5地块(配建政策性住房)项目核准的批复	京发改[2011]66号
国有土地使用权证	京海国用(2011出)第5355号-5360号、京海国用(2012出)第00127号
建设用地规划许可证	2010规(海)地字0022号、2011规(海)地字0004号
建设工程规划许可证	2012规(海)建字0013号、0019号、0021号、0032号-0035号、0044号、0047号、0077号、2013规(海)建字0051号
建设工程施工许可证	[2012]施[海]建字0039号、48、49、80、82、84
商品房预售许可证	京房售证字(2012)244号

(六)投资估算及筹资方式

北京世华龙樾项目总投资:561,779万元,D1、C6-C8地块项目总投资400,246万元,C1-C5地块项目总投资161,533万元。

D1、C6-C8地块项目投资估算如下:

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
一	工程建设费用	80,754	20.18%
二	工程建设其他费用(含土地取得费用)	294,551	73.59%
三	预备费	18,765	4.69%
四	期间费用	6,176	1.54%
五	总投资	400,246	100%

C1-C5地块项目投资估算如下:

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
一	工程建设费用	58,798	36.40%
二	工程建设其他费用(包括土地取得费用)	92,395	57.20%
三	预备费	3,720	2.30%
四	期间费用	6,620	4.10%
五	总投资	161,533	100.00%

本项目拟使用募集资金110,000万元,其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

二、北京海梓府项目

(一)项目情况要点

项目名称:北京海梓府项目

项目总投资:247,185万元

项目建设期间:2013年9月至2016年9月

项目经营主体:公司全资子公司兴华公司

(二)项目基本情况

北京海梓府项目即北京经济技术开发区河西区X83R1地块二类居住(配建公共租赁住房)项目,位于北京经济技术开发区河西区,项目东至博兴十一路(北)、X83C1国有建设用地(南),南至泰河三街(西)、X83C1国有建设用地(东),西至博兴西路(在建)东侧X83G1规划绿地,北至泰河二街。建设用地性质为二类居住用地,项目建设用地面积为81,486.564平方米。项目规划地上建筑面积162,973平方米,其中商品住宅面积为146,573平方米,公共租赁住房面积为16,400平方米;地下建筑面积77,144平方米。

(三)项目的市场前景

北京海梓府项目是在北京经济技术开发区河西区临近绿化隔离地区建设居住区,充分体现了集约利用土地资源的精神,并符合北京市区域协调发展的总体需要。项目建设的普通住宅增加了南城地区的住房供应,对稳定房地产市场的价格起到一定积极作用,并为当地城市化进程提供了助力。

(四)保障性住房建设情况

本项目同时配建16,400平方米的公共租赁用房,增加了保障性住房的供应,履行了政府对中低收入群众住房保障的职责。本项目的建设符合国民经济和社会发展总体规划、北京市和亦庄新城城市发展规划等要求。

(五)资格文件取得情况

兴华公司于2012年9月以挂牌方式取得北京海梓府项目国有建设用地使用权,已签订《国有建设用地使用权出让合同》(京技国土出让[合]字(2012)第18号)。

本项目已取得以下资格文件:

资格文件	编号
关于北京经济技术开发区河西区X83R1地块二类居住(配建公共租赁住房)项目建议书(代可行性研究报告)的批复	京技管[2013]2号
国有土地使用权证	京技国用(2013出)第00011号
建设用地规划许可证	2013规(开)地字0003号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

(六)投资估算及筹资方式

D1、C6-C8地块项目预计实现销售收入566,444万元,项目投资净利率预计15.13%,销售净利率预计10.69%。项目经济效益良好,具体指标如下表所示:

内容	指标
销售面积(万平方米)	28.14
总销售收入(万元)	566,444
总投资(万元)	400,246
净利润(万元)	60,568
投资净利率	15.13%
销售净利率	10.69%

C1-C5地块项目预计实现销售收入264,967万元,项目投资净利率预计24.63%,销售净利率预计15.01%。项目经济效益良好,具体指标如下表所示:

内容	指标
销售面积(万平方米)	23.72
总销售收入(万元)	264,967
总投资(万元)	161,533
净利润(万元)	39,781
投资净利率	24.63%
销售净利率	15.01%

(八)项目的具体开发和进展情况

本项目正处于建设阶段。

二、北京海梓府项目

(一)项目情况要点

项目名称:北京海梓府项目

项目总投资:247,185万元

项目建设期间:2013年9月至2016年9月

项目经营主体:公司全资子公司兴华公司

(二)项目基本情况

北京海梓府项目即北京经济技术开发区河西区X83R1地块二类居住(配建公共租赁住房)项目,位于北京经济技术开发区河西区,项目东至博兴十一路(北)、X83C1国有建设用地(南),南至泰河三街(西)、X83C1国有建设用地(东),西至博兴西路(在建)东侧X83G1规划绿地,北至泰河二街。建设用地性质为二类居住用地,项目建设用地面积为81,486.564平方米。项目规划地上建筑面积162,973平方米,其中商品住宅面积为146,573平方米,公共租赁住房面积为16,400平方米;地下建筑面积77,144平方米。

(三)项目的市场前景

北京海梓府项目是在北京经济技术开发区河西区临近绿化隔离地区建设居住区,充分体现了集约利用土地资源的精神,并符合北京市区域协调发展的总体需要。项目建设的普通住宅增加了南城地区的住房供应,对稳定房地产市场的价格起到一定积极作用,并为当地城市化进程提供了助力。

(四)保障性住房建设情况

本项目同时配建16,400平方米的公共租赁用房,增加了保障性住房的供应,履行了政府对中低收入群众住房保障的职责。本项目的建设符合国民经济和社会发展总体规划、北京市和亦庄新城城市发展规划等要求。

(五)资格文件取得情况

兴华公司于2012年9月以挂牌方式取得北京海梓府项目国有建设用地使用权,已签订《国有建设用地使用权出让合同》(京技国土出让[合]字(2012)第18号)。

本项目已取得以下资格文件:

资格文件	编号
关于北京经济技术开发区河西区X83R1地块二类居住(配建公共租赁住房)项目建议书(代可行性研究报告)的批复	京技管[2013]2号
国有土地使用权证	京技国用(2013出)第00011号
建设用地规划许可证	2013规(开)地字0003号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

(六)投资估算及筹资方式

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
一	工程建设费用	58,960	23.85%
二	工程建设其他费(含土地取得费用)	174,358	70.54%
三	预备费	3,000	1.21%
四	期间费用	10,867	4.40%
五	建设总投资	247,185	100.00%

本项目拟使用募集资金70,000万元,其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

(七)项目经济评价

本项目预计实现销售收入358,335万元,项目投资净利率预计18.34%,销售净利率预计12.65%。项目经济效益良好,具体指标如下表所示:

内容	指标
销售面积(万平方米)	16.30
总销售收入(万元)	358,335
总投资(万元)	247,185