顺发恒业股份公司

证券代码:000631　证券简称:顺发恒业　公告编号:2014-06

2013年度报告摘要

1.重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,投资者欲了解详细内容,应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

公司简介

股票简称	顺发恒业	股票代码	000631
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	程捷	刘海英	
电话	0431-85180631	0431-85180631	
传真	0431-81150631	0431-81150631	
电子信箱	chengjie@sfhy.cn	liu8027@126.com	

2、主要财务数据和股东变化

(1)主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	2013年	2012年	本年比上年增减(%)	2011年
营业收入(元)	2,808,056,415.80	2,766,119,999.15	1.52%	2,156,838,081.76
归属于上市公司股东的净利润(元)	609,837,467.87	584,179,739.46	4.39%	522,373,150.00
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	610,319,314.19	583,399,700.45	4.61%	523,214,427.77
经营活动产生的现金流量净额(元)	-953,619,059.79	995,376,477.93	-195.8%	426,037,130.70
基本每股收益(元/股)	0.58	0.56	3.57%	0.5
稀释每股收益(元/股)	0.58	0.56	3.57%	0.5
加权平均净资产收益率(%)	21.48%	22.8%	-1.32%	25.99%
	2013年末	2012年末	本年末比上年末增减(%)	2011年末
总资产(元)	12,882,844,000.28	11,077,577,303.95	16.3%	10,654,303,152.61
归属于上市公司股东的净资产(元)	3,007,070,623.56	2,813,023,931.89	6.9%	2,269,464,207.52

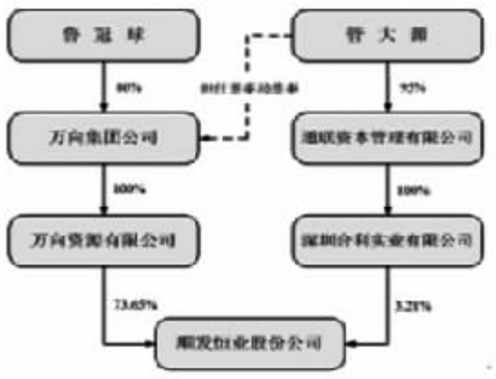
(2)前10名股东持股情况表

报告期末股东总数	35,085	年度报告披露日前第5个交易日末股东总数	36,886

前10名股东持股情况

股东名称	股东性质	持股比例(%)	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
万向资源有限公司	境内非国有法人	73.65%	769,996,033	0		
深圳合利实业有限公司	境内非国有法人	3.21%	33,600,000	0		
长春高新光电发展有限公司	国有法人	1.29%	13,458,223	0		
北京和嘉投资有限公司	境内非国有法人	1.03%	10,722,941	0		
唐新友	境内自然人	0.37%	3,858,553	0		
中轻贸易中心	境内自然人	0.31%	3,199,945	0		
刘自和	境内自然人	0.25%	2,663,727	0		
中国建设银行-万家中证红利指数证券投资基金(LOF)	其他	0.23%	2,386,639	0		
陈来兴	境内自然人	0.21%	2,223,190	0		
张少光	境内自然人	0.19%	2,000,262	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前十名股东中,万向资源有限公司与深圳合利实业有限公司之间存在关联关系,属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人;其他股东之间公司未知是否存在关联关系,未知是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	1、唐新友通过光大证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份3,858,553股;2、陈来兴持有公司股份共计2,223,190股,其中:通过普通证券账户持有280股;通过财通证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有2,222,910股。					

(3)以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



3、管理层讨论与分析

(1)、总体经营情况分析

2013年,对房地产行业来说,仍然延续着“调控”的基调。面对严峻的政策调控和多变的市场环境,公司管理层紧紧围绕全年总体发展战略目标,按照时间和数字目标管理要求,加强项目运营管理,完善公司治理结构,保证了各项工作的有序推进,取得了较好的经营业绩。公司坚持稳健扩张策略,在适时适量获取土地资源的同时,尝试国际化战略,为公司的可持续发展奠定了基础。

报告期内,公司新增竣工交付项目(含分期)4个,实现营业收入280,805.64万元,利润总额74,848.31万元,归属于上市公司股东的净利润60,983.75万元,分别同比增长1.52%、-7.33%%、4.39%。

报告期内,公司在售项目10个,其中新增销售项目3个,各项目共实现合同销售面积12.46万平方米、销售合同金额217,020.89万元,分别比上年同期下降23.79%、21.36%。

(2)、主营业务构成情况

单位:元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
房地产行业	2,779,023,910.75	1,681,369,411.30	39.5%	2.46%	8.41%	-3.32%
物业服务管理	23,829,993.74	18,234,323.33	23.48%	-52.33%	-54.08%	2.91%
分产品						
房地产行业	2,779,023,910.75	1,681,369,411.30	39.5%	2.46%	8.41%	-3.32%
物业服务管理	23,829,993.74	18,234,323.33	23.48%	-52.33%	-54.08%	2.91%
分地区						
浙江省内	2,672,276,908.01	1,592,108,129.11	40.42%	-3.26%	0.09%	-2.00%
安徽省	130,576,996.48	107,495,605.52	17.68%	100%	100%	17.68%

(3)、公司财务状况分析

财务指标	本期数较上年数变动幅度	变动说明
应收账款	增长180.46%	主要系已交付房产未到账按揭款增加
预付款项	增长277.98%	主要系子公司顺发有限2013年9竞得萧政储出〔2013〕27号国有建设用地的使用权而预付土地款98,100万元
其他应收款	增长47.10%	主要系投资保证金以及物业维修基金增长
存货	余额增长较大	主要系在建开发房产项目本期继续投入
可供出售金融资产	减少100%	主要系子公司浙江工信出售其认购的国电长源电力股份有限公司非公开发行股票
长期应收款	减少35.45%	主要系本期收到以前年度分期收款销售车位款较大
短期借款	增长920.34%	主要系增加融资,以解决在建开发房产项目继续投入
应付账款	增长32.85%	主要系工程款按进度支付,本期房产开发投入增加加大,相应未结算的工程款增加
预收款项	余额减少较大	主要系本期结算交付物业、预收款结转至营业收入
应付利息	增长81.72%	主要系借款融资增长,相应利息支出增加
其他应付款	增长33.28%	主要系收到的押金、保证金
一年内到期的非流动负债	增长89.38%	主要系资金需求增长,长期借款增加且长期借款将于一年内到期的较多
递延所得税负债	减少47.38%	主要系本期收到以前年度分期收款销售车位款较大,转回的应纳税暂时性差异较多
利润指标	本期数较上年数变动幅度	变动说明
营业收入	增长1.52%	主要系本期交付物业较多,相应确认的营业收入较多
营业成本	增长6.89%	主要系营业收入增长,相应结转的营业成本增长
销售费用	增长62.74%	主要系公司本期加大开发项目的促销,广告费、宣传费等营销费用增长
管理费用	减少32.46%	主要系工资薪金减少
营业外收入	增长54.52%	主要系补偿款增长
营业外支出	增长45.91%	主要系营业收入增长,相应缴纳的水利建设基金增长
所得税费用	减少37.98%	主要系本期结转收入房产之毛利相对较低

(4)、公司现金流量表相关数据

1)、经营活动、投资活动和筹资活动产生的现金流量构成情况

现金流量表项目	本期数较上年数变动幅度	变动原因
经营活动产生的现金流量净额	减少195.80%	主要系本期公司支付的工程款及土地款增加
投资活动产生的现金流量净额	增长2,011.16%	主要系本期支付投资保证金及出售长源电力股票所致
筹资活动产生的现金流量净额	减少229.47%	主要系借款增加所致

2)、报告期内公司经营活动的现金流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

本期公司经营活动现金流量为-953,619,059.80元,实现净利润为594,959,801.50元,差额为-1,548,578,861.30元,主要原因是公司本期支付工程款及土地款增加所致。

(5)、主要子公司、参股公司情况

单位:元

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
顺发有限	子公司	房地产开发与经营	房地产开发经营,物业管理,装饰装潢,建筑装饰材料的销售;园林绿化,经济信息咨询,实业投资。	783,500,000	10,170,221,861.03	1,189,306,679.20	1,417,480,677.13	159,878,428.38	108,560,663.03
淮南置业	子公司	房地产开发与经营	房地产开发、租赁,建筑装潢,物业管理,建筑材料、装潢材料的销售	30,000,000	638,531,201.71	95,090,001.86	131,506,121.00	-12,497,262.74	-9,634,422.27
南通顺发	子公司	房地产开发与经营	从事南通国土资出告〔2009〕第25号(南通市CB9022)项目的开发经营与建设	50,000,000	1,285,836,902.59	175,067,038.79	0	-9,929,968.31	-7,876,457.61
桐庐顺和	子公司	房地产开发与经营	从事桐庐县滨江区块西侧3号地块、桐庐县滨江区块东侧4号地块项目的开发经营与建设。	50,000,000	1,720,938,423.30	534,570,781.78	1,015,987,141.00	316,593,057.17	238,501,225.35
吉顺房产	子公司	房地产开发与经营	可经营项目:房地产开发经营;一般经营项目:物业管理;建筑材料、装饰材料的销售(上述经营范围不含国家法律法规规定禁止、限制和许可经营的项目)	200,000,000	2,455,874,170.35	493,742,101.90	0	-839,833.15	-965,482.96
浙江工信	子公司	房地产开发与经营	房地产开发经营,物业管理,室内外装饰工程,房地产销售代理,建筑机械、卫生洁具,建筑材料、木材、石材的销售	25,000,000	302,025,195.94	282,522,544.17	21,313,760.61	214,419,143.18	214,675,855.65
凤凰置业	子公司	房地产开发与经营	房地产开发,其他无需报经审批的一切合法项目	50,000,000	463,788,788.09	118,652,901.64	197,606,429.00	53,872,627.59	40,285,733.55
慢慢房产	子公司	房地产开发与经营	房地产开发,物业管理,销售:建筑装饰材料	37,000,000	26,050,861.59	25,926,328.62	0	-463,628.12	-463,628.12
纳德物业	子公司	物业管理	物业管理,住宿,百货,劳保用品,花木盆景,绿化工程,五金机械,化工建材	8,360,000.00	47,301,997.64	14,589,551.48	39,418,113.96	4,772,640.77	4,485,989.29
Shunfa Hengye (US) LLC	子公司	房地产开发与经营	房地产开发与经营	1000美元	0	0	0	0	0

主要子公司、参股公司情况说明

1、报告期内,公司为满足开发建设项目需要,完成了对顺发恒业有限公司10,000 万元人民币的增资,本次增资不增加该公司注册资本,增资额全部作为资本溢价计入资本公积。 本次增资不会对公司的资金状况带来影响,有利于公司的业务发展,有利于提升公司整体盈利能力。

上述增资事项内容,请参见刊登于2013年4月15日《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的公告。

2、报告期内,公司根据发展战略规划要求,经第六届董事会第十三次会议审议,通过了《关于在境外投资设立顺发恒业(美国)有限责任公司的议案》。根据会议决议,公司在美国特拉华州投资设立了全资子公司顺发恒业(美国)公司(英文名称: Shunfa Hengye (US) LLC"),该公司注册资本为1,000美元,主要经营范围为:房地产开发与经营。截止2013年12月31日,该公司净资产为0元,成立日至期末的净利润为0元。

上述详细内容,请参见刊登于2013年10月16日、12月17日《证券时报》及巨潮资讯网(www.cninfo.com.cn)上的公告。

(6)、非募集资金投资的重大项目情况

单位:万元

项目名称	计划投资总额	本报告期投入金额	截至报告期末累计实际投入金额	项目进度	项目收益情况
旺角城二期	171,031	23,826.64	132,124.72	77.25%	项目建设中未反映
淮南泽润园一期	47,045	2,882.73	37,156.73	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映
江南丽锦	156,548.86	9,930.2	138,061.56	88.19%	项目建设中未反映
南通御园一期	51,362.81	6,335.15	45,050.25	87.71%	项目建设中未反映
南通御园二期	118,117.81	6,239.91	71,312.9	60.37%	项目建设中未反映
桐庐一品江山	114,458.41	18,848.4	119,767.05	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映
桐庐富春峰景	132,467.27	6,460.66	53,414.13	40.32%	项目建设中未反映
吉祥半岛	216,881.18	22,890.73	199,601.94	92.03%	项目建设中未反映
康庄	55,068.66	17,266.26	61,745.24	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映
堤香	136,622.97	23,642.97	146,621.84	100.00%	项目本期交付收益已在本报告期反映
恒园	170,856.23	116,584.76	116,584.76	68.24%	项目建设中未反映
合计	1,370,460.2	254,908.41	1,121,441.12	--	--

4、涉及财务报告的相关事项

(1)与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

经公司第六届董事会第十三次会议审议,通过了《关于在境外投资设立顺发恒业(美国)有限责任公司的议案》。根据会议决议,公司利用自有资金在美国特拉华州投资设立了全资子公司顺发恒业(美国)公司(英文名称: Shunfa Hengye (US) LLC"),该公司注册资本为1,000美元,主要经营范围为:房地产开发与经营。报告期内,公司将该公司纳入了合并范围。

顺发恒业股份公司
董事长:管大源
2014年3月26日

证券代码:000631　证券简称:顺发恒业　公告编号:2013-13

顺发恒业股份公司非公开发行A股股票预案

二零一四年三月

公司声明

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

2、本次非公开发行股票完成后,公司经营与收益的变化由公司自行负责;因本次非公开发行股票引致的投资风险由投资者自行负责。

3、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。

3、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。

4、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,本预案所述本次非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、公司有关本次非公开发行股票的相关事项已经获得公司第六届董事会第十五次会议通过。

2、本次非公开发行股票的发行对象为证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、资产管理公司、合格境外机构投资者(含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户)等机构投资者,以及符合证监会规定的其他法人、自然人或者其他合法组织。本次发行获得中国证监会核准后,将根据《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定发行对象。

3、本次非公开发行股票的发行价格不低于5.10元/股,定价基准日前20 个交易日公司股票交易均价的90%为4.62元/股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项,前述发行底价作相应调整。最终发行价格将由董事会和主承销商根据《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定根据发行对象申购报价的情况,在不低于发行底价5.10 元/股的基础上按照价格优先的原则合理确定。

4、本次拟发行股票数量不超过38,600.00万股,特定投资者认购的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。

5、本次发行后,本公司的实际控制人将不会发生变化。

6、本预案已在“第四节 董事会关于公司分红情况的说明”中对公司利润分配政策的制定、公司最近三年利润分配情况、公司最近三年未分配利润使用情况进行了说明,请投资者予以关注。

7、根据相关规定,本次非公开发行股票的方案尚需公司股东大会批准,并需经过相关部门的核查和中国证监会的核准后方可实施。

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:

公司/本公司/顺发恒业/发行人/上市公司	指	顺发恒业股份公司
本次非公开发行股票/本次发行	指	经公司第六届董事会第十五次会议审议通过的不超过10名特定对象发行不超过38,600.00万股A 股股票的行为
本发行预案	指	顺发恒业股份公司非公开发行A股股票预案
控股股东/万向资源	指	万向资源有限公司
深圳合利		深圳合利实业有限公司
中国证监会/证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
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
元	指	人民币元

若本预案中部分合计数与各数值直接相加之和在尾数上存在差异,是由于数字四舍五入造成的。

第一节 非公开发行股票方案概要

一、发行人基本情况

中文名称:	顺发恒业股份公司
英文名称:	SHUNFA HENGYE CORPORATION
成立日期:	1993年7月2日
上市日期:	1996年11月22日
股票名称:	顺发恒业
股票代码:	000631
股票上市地:	深圳证券交易所
法定代表人:	管大源
注册资本:	1,045,509,753元
注册地址:	长春市前进大街3055号南湖新村办公楼201室
办公地址:	长春市朝阳区延安大路1号盛世国际写字间3026室
邮政编码:	130012
公司网址:	www.sfhy.cn
联系电话:	0431-85180631
联系传真:	0431-81150631
电子信箱:	sfhy_000631@126.com
经营范围:	房地产开发经营,物业管理、装修装饰、房屋和土木工程建筑业,园林绿化工程(以上项目均凭有效资质证书经营);不动产投资、实业投资(除金融投资、风险投资)

二、本次非公开发行的背景和目的

(一)本次非公开发行的背景

1.房地产行业未来定位清晰

当前政府对于房地产行业有明确的定位,一方面,房地产在整体经济增长中依旧扮演着十分重要的角色,另一方面,要保障人民群众的基本住房需求得到满足。对于发达区域城市而言,地方政府将致力调配需求与供给的关系,保障基本住房需求;对于发展中区域城市,则要增强中小城市的人口吸附力和产业集聚力,并提高农村人口的收入水平,进一步推进新型城镇化。

十八大报告中提出,推进城镇化是经济结构战略性调整的重要手段,鉴于传统城镇化模式积累的问题和矛盾日益突出,城镇化转型也势在必行。转型的方向包括由城市优先发展向城乡互补协调发展转型,以及由数量增长型城镇向质量提高型城镇转型等。而随着城镇化转型的深入,城镇人口将不断扩大,届时也将产生新一轮的住房刚性需求购买者。新型城镇化的推进以及农村土地改革的深入,会在需求和供给两方面给房地产行业本身带来新的动力。

2、行业发展趋于稳定

过去十年我国房地产行业完成了跨越式的增长,目前全年新开工面积已经接近20亿平米,商品房销售规模接近13亿平米,住宅销售规模接近11亿平米。尽管近年来房地产行业增速受调控影响有所放缓,但是根据我国商品住宅市场的实际情况来看,未来潜在需求预计仍将持续增长,主要增长动力来自:(1)城镇化进程带来的首次置业需求;(2)自发性的住房改善需求;(3)城市更新带来的拆迁置业需求等。

3、行业集中度持续提高

目前来看,我国房地产行业集中度依然较低,前十名房企市场占有率仍不到15%,龙头房企市场占有率不到3%。未来地产行业集中度将持续提升,规范化、专业化发展的特征也日益明显,房地产行业将逐步进入到品牌竞争阶段。优质的产品、良好的信誉以及周到的物业服务打造的品牌效应,会大大吸引客户资源,从而促进优秀的房地产企业销售业绩的增长,获取较高的市场份额。而部分企业将逐步被边缘化,被迫退出主要市场的竞争,甚至被市场彻底淘汰出局。

(二)本次非公开发行的目的

1.提高公司行业竞争力

未来房地产行业将不断洗牌和整合,具有竞争优势的龙头企业和领先企业将占据市场主导地位。通过本次非公开发行股票的实施,将进一步增强公司主业,丰富公司的经营业务,提高公司未来发展潜力,本次非公开发行股票将有助于公司把握未来发展机遇,加快公司项目开发,在竞争激烈的房地产市场中占据有利地位、保持可持续发展。

2.提升公司运营能力,保障公司项目的顺利进行

房地产开发企业属于资金密集型企业,充足的现金流对企业的发展至关重要。公司的全资子公司顺发恒业有限公司具有国家房地产一级开发资质,先后开发了美之园西区、佳境天城、倾城之恋、风雅钱塘、旺角城12 号地块、和美家、康庄、堤香等多个项目。近年来,随着公司业务的发展与规模的扩张,公司存在较大的资金需求;同时,公司拥有一定的土地储备,后续项目的开发亦需要强有力的资金支持。公司拟通过本次非公开发行股票募集资金,投入萧储(2013)27号地块、桐庐富春峰景项目、淮南泽润园二期等项目的开发,这些项目的顺利运作将大大增强公司的实力,提升公司的市场地位。

3.优化公司资本结构,改善公司财务状况

2013 年度,公司实现营业收入280,805.64万元,净利润60,983.75万元。截至2013年底,公司资产总额1,288,284.40万元,净资产300,707.06万元,资产负债率76.66%,负债水平较高。本次非公开发行股票,将提升公司的资本实力,有效降低公司的资产负债率和财务风险,进一步增强公司的盈利能力和抗风险能力,为公司未来的持续健康发展奠定坚实的基础。

三、本次非公开发行的方案

(一)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1.00元。

(二)发行方式

本次发行的股票采取向特定投资者非公开发行的方式。公司将在中国证监会核准后六个月内选择适当时机向特定对象发行股票。

(三)发行对象及认购方式

本次非公开发行股票的发行对象为不超过10名特定对象,特定对象为:证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、资产管理公司、合格境外机构投资者(含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户)等机构投资者,以及符合证监会规定的其他法人、自然人或者其他合法组织。本次发行获得中国证监会核准后,将根据《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定以竞价方式确定发行对象。

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。信托公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。

上述特定对象均以现金认购本次非公开发行的股份。

(四)发行价格及定价原则

本次非公开发行股票的定价基准日为公司第六届第十五次董事会决议公告日,即2014年3月26日。

本次非公开发行股票的发行价格为不低于5.10元,定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%为4.62元(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)。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项,前述发行底价作相应调整。

最终发行价格将由董事会和主承销商根据《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定根据发行对象申购报价的情况,在不低于发行底价5.10元/股的基础上按照价格优先的原则合理确定。

(五)发行数量

本次拟发行股票数量不超过38,600.00万股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项,本次发行数量作相应调整。最终发行数量将由股东大会授权公司董事会与本次发行保荐机构(主承销商)协商确定。

(六)发行股票的限售期

本次非公开发行完成后,他发行对象认购的股票自发行结束之日起12个月内不得上市交易或转让。

(七)滚存利润分配安排

本次非公开发行完成前本公司的滚存未分配利润将在本次发行完成后由新老股东共享。

(八)本次非公开发行决议的有效期

本次非公开发行股票的决议自公司股东大会审议通过之日起12个月内有效,若国家法律、法规对非公开发行股票有新的规定,公司将按新的规定对本次发行进行调整。

(九)上市地点

限售期满后,本次非公开发行的股票将申请在深圳证券交易所上市交易。

四、本次募集资金投资计划

本次非公开发行股票的数量不超过38,600.00万股,募集资金总额不超过196,800.00万,拟投资于以下项目:

序号	项目名称	预计总投资(万元)	募集现金投资金额(万元)
1	萧储〔2013〕27号地块	316,746	100,000
2	桐庐富春峰景项目	132,040	45,000
3	淮南泽润园二期	30,321	15,000
4	补充流动资金	36,800	36,800
	合计	515,907	196,800

注:以上项目名称为暂定,未来可能变更。

本次发行募集资金到位之前,公司可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。

若本次发行实际募集资金相对于拟投入募集资金存在不足,在不改变拟投资项目的前提下,董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金数额进行调整,或者通过自筹资金弥补不足部分。

五、本次发行是否构成关联交易

本次非公开发行股票的发行对象为符合证监会规定的证券投资基金管理公司、证券公司、保险机构投资者、信托投资公司、财务公司、资产管理公司、合格境外机构投资者(含上述投资者的自营账户或管理的投资产品账户)等机构投资者,以及符合证监会规定的其他法人、自然人或者其他合法组织,上述发行对象与公司不存在关联关系,因此,本次发行不构成关联交易。

六、本次发行是否导致公司控制权发生变化

本次发行前,截至本预案出具日,本公司总股本为1,045,509,753股。本公司控股股东万向资源及一致行动人深圳合利合计持有本公司股份803,596,033.00股,持股比例为76.86%。本次非公开发行不会导致公司的控制权发生变化。

七、本次发行方案已经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第六届董事会第十五次会议审议通过。待本次发行方案经公司股东大会审议通过后,尚需向相关部门和中国证监会进行申报。本次发行方案获得相关部门的核查通过及中国证监会的核准批复后,公司将向中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司和深圳证券交易所申请办理股票发行和上市事宜,完成本次非公开发行股票的全部呈报批准程序。

第二节 董事会关于本次非公开发行股票募集资金投向的可行性分析

一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行股票的数量不超过38,600.00 万股,募集资金总额不超过196,800.00万元。募集现金的投资项目情况如下:

序号	募集资金投资项目名称	项目投资总额(万元)	拟投入募集资金(万元)	拟投入募集资金占项目投资总额的比例
1	萧储〔2013〕27号地块	316,746	100,000	31.57%
2	桐庐富春峰景项目	132,040	45,000	34.08%
3	淮南泽润园二期	30,321	15,000	49.47%
4	补充流动资金	36,800	36,800	100.00%
	合 计	515,907	196,800	38.15%

注:以上项目名称为暂定,未来可能变更。

本次发行募集资金到位之前,公司可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。

若本次发行实际募集资金相对于拟投入募集资金存在不足,在不改变拟投资项目的前提下,董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金数额进行调整,或者通过自筹资金弥补不足部分。

二、募集资金投资项目可行性分析

(一)萧储(2013)27号地块项目

1.项目基本指标

指标名称	内容
项目名称	萧储〔2013〕27号地块
项目总投资	316,746万元
立项批文号	杭州市萧山区发展和改革局〔2013〕43号项目服务联系单
项目经营主体	顺发恒业有限公司
权益比例	持股100%
规划占地面积	90,902平方米
总建筑面积	244,624平方米,其中地上建筑面积163,624平方米

2.项目概况及开发计划

公司于2013年9月11日拍卖取得萧政储出[2013]27号地块建设用地使用权。宗地位于杭州市萧山区钱江世纪城内,范围为:东至民和路、S-02地块,南至扬帆路,西至金鸡路绿化带,北至飞虹路绿化带。用地性质:居住用地。

本项目容积率1.5-1.8,建筑密度25%,绿地率30%,建筑限高40米。总建筑面积约244,624平方米,地上建筑面积163,624平米,其中住宅面积约159,457平方米,配套服务面积4,166平方米。规划条件要求90平方米以下套型住宅达到商品住房总建筑面积的30%以上,实际规划小户型比例为60%。规划住宅总户数1,724户,配备机动车停车数1,932辆。

3.项目市场前景

项目所地在杭州地处中国最大的经济圈——长江三角洲地区,经济基础雄厚,市场发展前景广阔。杭州是长三角地区第二大中心城市,是中国著名的风景旅游城市和宜居城市。2013年全年杭州市实现地区生产总值8,343.52亿元,同比增长8.0%;城镇居民人均可支配收入为37,511元,同比增长10.1%。近年来,杭州第三产业增加值占生产总值比重逐渐加大,2013年第三产业增加值为4,416.12亿元,同比增长9%,结构占比超过50%,经济结构进一步优化。萧山区作为杭州市各区县的佼佼者,是改革开放沿海经济发展的区县代表,2013年萧山区实现地区生产总值1,663.53亿元,同比增长8.3%;城镇居民人均可支配收入44,412元,同比增长9.5%。萧山2013年第三产业增加值为638.01亿元,实现增幅9.5%。

近年来,杭州市区延续“限购、限贷”等遏制投资和投机购房的严厉政策措施,商品房价格水平有所回落,但供求关系基本稳定。随着房价回落和开发商促销力度加大,以中小户型为主的购房需求大量释放,商品房成交规模有所增加。2013年杭州实现商品房销售1,139.13万平方米,较上年增长4.5%;其中住宅968.78万平方米,比上年增长5.3%。2013年萧山区实现销售面积114.83万平方米,较上年增长10.3%;其中住宅93.18万平方米,较上年增长9.3%。

本项目地处杭州钱江世纪城核心区域,紧邻奥体博览城,经庆春路过江隧道直通杭州,地铁二号线就近设站。随着钱江世纪城及奥体博览城的建设,周边商业配套等将日渐成熟,属于杭州少有的潜力发展区域。项目未来可尽享钱江世纪城及奥体博览新城的相关配套外,还将通过庆春路过江隧道与钱江新城实现无缝对接。地块方正,规模较大,规划建筑高度、容积率较低,是难得的CBD区域规划宜居地块。公司在杭州当地市场特别是萧山区,已具备良好的品牌影响力和市场基础,加之公司长期致力于钱江世纪城内住宅的开发,在区域范围内已开发佳境天城、和美家及江南丽锦项目,可以形成区域市场的规模优势与配套资源共享。

4.资格文件取得情况

本项目已经杭州市萧山区发展和改革局[2013]43号项目服务联系单批复予以立项。《国有土地使用证》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》等证照及环境影响评估工作按照有关部门的规定正在陆续办理中。

本项目已获得的相关证照如下表:

证照名称	证照号
国有土地使用权出让合同	3301092013A21627

5.项目投资估算

项目		金额(万元)
开发成本	土地成本	202,086.00
	前期工程费	3,562.00
	建筑安装工程费	72,773.00
	基础设施费	13,886.00
	开发间接费	500.00
	小计	292,807.00
财务费用		17,750.00
管理费用		889.00
销售费用		5,300.00
总投资		316,746.00

6.项目进度与资金筹措安排

本项目目前未开工,计划总投资规模316,746万元,现已投入资金196,200万元(含土地款支付),尚需投入120,500万元,计划使用募集资金投入100,000万元,其余资金将采用自筹资金解决。

7.项目经济效益评价

指标名称	金额(万元)
总销售收入	405,080.00
开发成本	292,807.00
毛利润	112,273.00
营业税及附加	23,292.10
财务费用	17,750.00
管理费用	889.00
销售费用	5,300.00
所得税	16,260.475
净利润	48,781.43
销售毛利润率	27.72%
销售净利润率	12.04%

(二)桐庐富春峰景项目

1.项目基本指标

指标名称	内容
项目名称	富春峰景世纪花园(原锦绣天地世纪花园)
项目总投资	132,040万元
立项批文号	桐发改备〔2010〕63号
项目经营主体	桐庐顺和置业有限公司
权益比例	间接持股100%
规划占地面积	49,936平方米
总建筑面积	223,261平方米,其中地上建筑面积181,143.85平方米

2.项目概况及开发计划

该地块为桐庐县滨江区块重要节点学圣广场的重要组成部分,隔富春江与桐君山相望,地理位置优越,为一线江景地块。

地块出让面积49,936平方米,建筑容积率4-1区块小于4.3,4-2区块小区4.0,4-3区块小于3.5,地上建筑总面积181,150平方米。其中4-1区块商业金融业用地;4-2区块商业金融业兼容居住用地,4-3区块居住兼容商业用地。

4-1区主要经济技术指标:总用地面积3,933平方米,地上总建筑面积16,910平方米,其中:办公面积15,387.6平方米,商业面积1,522.4平方米,建筑占地面积1,300平方米,建筑容积率4.3,建筑密度33.1%,绿地率14.74%,建筑限高58米。

4-2区主要经济技术指标:总用地面积6,457平方米,地上总建筑面积25,827平方米,其中:住宅20,823.92平方米,商业面积5,003.08平方米;建筑占地面积2,066平方米,建筑容积率4.0,建筑密度32%,绿地率11.7%,总住宅户数150户,建筑限高100米(包括建筑构架)。

4-3区主要经济技术指标:总用地面积39,546平方米,地上总建筑面积138,410平方米,其中:住宅面积120,012.47平方米,商业面积17,087.53平方米,配套面积1,310平方米,建