证券代码:600641　证券简称:万业企业　公告编号:临2014-023

上海万业企业股份有限公司非公开发行A股股票预案

(注册地址:上海市浦东大道720号9楼)

二〇一四年八月十三日

发行人声明

1、本公司及董事会全体成员保证本预案内容真实、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、根据《证券法》的规定,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;因本次发行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发行的说明,任何与之相反的声明均属不实陈述。

4、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。

5、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次发行相关事项的实质性判断、确认或批准,本预案所述本次发行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。中国证监会、其他政府部门对本次发行所做的任何决定或意见,均不表明其对本公司股票的价值或投资者的收益作出实质性判断或者保证。

特别提示

1、本次非公开发行相关事项已经2014年8月13日召开的公司第八届董事会第十次会议审议通过。

2、本次非公开发行股票的发行对象为包括控股股东三林万业(上海)企业集团有限公司在内的符合中国证监会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不超过10名特定投资者。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。信托公司作为发行对象,只能以自有资金认购。除三林万业外的最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后,根据发行对象申购报价情况,遵照价格优先原则确定。具体发行对象将提请股东大会授权董事会确定。

3、本次向特定对象非公开发行股票合计不超过39,700万股(含39,700万股),其中控股股东三林万业认购数量不低于本次发行总量的50%。若公司股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项的,公司将对发行数量进行相应调整。具体发行数量将提请股东大会授权公司董事会与保荐机构(主承销商)协商确定。

4、三林万业本次认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不得转让或者委托他人管理,也不会以任何方式促使公司回购该部分股份以及由该部分股份派生的股份,如红股、资本公积金转增之股份等;其他不超过9名投资者本次认购的股份自本次发行结束之日起12个月内不得转让;限售期满后,按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

5、本次非公开发行的定价基准日为本公司第八届董事会第十次会议决议公告日(2014年8月15日),发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司A股股票交易均价的90%,即3.78元/股。若公司股票在定价基准日至发行日期间有除权、除息行为,发行底价、发行数量上限将相应调整。最终发行价格和发行数量将由股东大会授权董事会在取得中国证监会关于本次非公开发行核准批文后,由公司和保荐机构(主承销商)根据中国证监会相关规定与发行对象申购报价情况,按照价格优先原则协商确定。

三林万业不参与本次非公开发行的申购报价过程,但承诺接受其他发行对象申购竞价结果,并与其他发行对象以相同价格认购本次发行的股份。

6、本次非公开发行拟募集资金总额不超过150,000万元,扣除发行费用后将用于上海宝山紫辰苑三期及上海松江万业名苑项目。

7、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)相关要求,经公司2012年度股东大会审议通过,公司对公司章程中的利润分配政策相关条款进行了修订和补充。根据《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》(证监会公告〔2013〕43号)的要求,公司第八届董事会第十次会议对公司章程中现金分红的相关条款进行了进一步完善,相关修订尚需公司2014年第二次临时股东大会审议通过。关于公司利润分配政策尤其是现金分红政策的制定及执行情况、最近3年现金分红金额及比例、未分配利润使用安排情况,详见本预案“第六节 公司利润分配政策及相关情况”。

8、本次非公开发行相关事项尚需获得公司股东大会审议通过、相关行业主管部门的批准以及中国证监会的核准。此外,在国家对房地产市场宏观调控的背景下,本次非公开发行可能需要通过其他相关部门的审批,是否能够获得核准或批准存在一定的不确定性。

释 义

在本预案中,除非另有说明,下列简称具有如下特定含义:		
万业企业、本公司、公司、发行人	指	上海万业企业股份有限公司
本次发行、本次非公开发行、非公开发行	指	上海万业企业股份有限公司本次非公开发行A股股票行为
三林万业、控股股东	指	三林万业(上海)企业集团有限公司
本预案	指	上海万业企业股份有限公司非公开发行A股股票预案
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所、交易所	指	上海证券交易所
发改委	指	国家发展和改革委员会
国土部	指	国土资源部
A股	指	经中国证监会批准向境内投资者发行、在境内证券交易所上市、以人民币标明股票面值、以人民币认购和进行交易的普通股
公司章程	指	上海万业企业股份有限公司章程
股东大会	指	上海万业企业股份有限公司股东大会
董事会	指	上海万业企业股份有限公司董事会
元、万元	指	人民币元、人民币万元

第一节　本次非公开发行股票方案概要

一、发行人基本情况

1、公司名称:上海万业企业股份有限公司

2、英文名称:SHANGHAI WANYE ENTERPRISES CO., LTD

3、法定代表人:程元

4、成立(工商注册)日期:1991年10月28日

5、注册资本:80,615.8748万元

6、公司股票上市地:上海证券交易所

公司A股简称:万业企业

公司A股代码:600641

7、住所:上海市浦东大道720号9楼

8、联系地址:上海市浦东大道720号9楼

9、联系电话:021-50367718

10、传真:021-50366858

11、电子信箱:wyqy@salim.com.cn

12、经营范围:实业投资、资产经营、房地产开发经营、国内贸易(除专项规定外)、钢材、木材、建筑材料、建筑五金。

二、本次非公开发行的背景和目的

1、本次非公开发行的背景

(1)顺型城镇化将保障房地产市场的平稳发展

2013年初,国务院常务会议出台楼市调控“新国五条”,继续执行以限购、限贷为核心的调控政策,坚决打击投资、投机性购房。2013年下半年以来,政府致力于建立房地产市场长效调控机制,不动产登记、房地产税立法等工作已经逐步展开,政策调控总体进入稳定转型期。在政策面相对平稳的情况下,2013年房地产市场延续回暖走势。国家统计局公布的数据显示,2013年全国房地产开发投资86,013亿元,比上年名义增长19.8%(扣除价格因素实际增长19.4%);商品房销售面积130,551万平方米,比上年增长17.3%;商品房销售额81,428亿元,同比增长26.3%。

随着新型城镇化和户籍制度改革的推进,政府对棚户区和城中村改造力度的加大,2020年前要着重解决好“三个1亿人”的问题,加上独生子女政策的调整及城镇原居民自住性住房、改善性住房的需求,至少在2020年前,全国城镇新建住房仍有较大的规模。

(2)房地产市场政策环境有所放松

2014年上半年,房地产市场政策环境有所放松,继“两会”上中央提出“分类调控”后,地方政府纷纷自主出台调整政策,集中在放松限购、购房落户、提高公积金贷款额度等层面。

中央政府相继通过“央五条”、定向降准等手段保障自住购房信贷需求。此外,目前46个限购城市中大部分已经出台了相应的放松政策,包括呼和浩特、济南、杭州、成都、苏州、无锡、合肥、武汉、厦门、昆明、长沙等主要城市。

(3)房地产市场将以刚性需求为主

我国的房地产业正处于增速的换挡期、结构的调整期(各住房供应体系的调整和房地产业态的细化)、政策的完善期和品质提升期。房地产市场已由过去的普遍性需求转向了部分的自住性需求和改善需求,及新增人口、新增家庭的需求。

房地产市场的刚性需求以中小套型的商品住房为主,近年来国家对中小套型普通商品住房陆续出台了多项政策。国务院办公厅于2006年5月24日颁布了《关于调整住房供应结构稳定住房价格意见的通知》(国办发〔2006〕37号),规定自2006年6月1日起,凡新审批、新开工的商品住房建设,套型建筑面积90平方米以下住房(经济适用住房)面积所占比重,必须达到开发建设总面积的70%以上。国土部于2010年1月14日颁布了《关于改进报国务院批准城市建设用地申报与实施工作的通知》(国土资发〔2010〕9号),规定申报住宅用地的,经济适用住房、廉租住房和中低价位、中小套型普通商品住房用地占住宅用地的比例不得低于70%。国务院办公厅于2013年2月26日颁布了《关于继续做好房地产市场调控工作的通知》(国办发〔2013〕17号),要求增加中小套型普通商品住房及用地供应,各地区发展改革、国土资源、住房城乡建设部门要建立中小套型普通商品住房建设项目行政审批快速通道,加快中小套型普通商品住房项目的供地、建设和上市,尽快形成有效供应。对中小套型住房套数达到项目开发建设总套数70%以上的中小套型普通商品住房建设项目,银行业金融机构要在符合信贷条件的前提下优先支持其开发贷款需求。在税收、信贷方面,国家也先后出台多项政策,对中小套型普通商品住房的供给和需求给予支持。上述政策使得我国住房刚性需求得到释放,中小套型普通商品住房的成交面积占比大幅提高。

(4)房地产市场城市分化趋势明显

2014年一季度房地产行业投资运行整体表现平稳,全国40个重点城市及北上广深房地产开发投资额及住宅投资额同比增幅基本持平,但土地购置费方面北上广深四个城市同比增幅明显高于40个重点城市和全国平均水平,土地成交价款同比涨幅高达116.1%。

目前房地产市场政策环境有所放松,因此市场的自我调节或将促使不同区域房地产市场出现进一步分化。其中,土地资源紧缺、市场需求旺盛、消化能力强的一线城市的市场形势仍然相对较为乐观。公司目前的房地产项目主要集中于上海及长三角区域的一二线城市,市场分化或将给公司发展带来新的机遇,公司将坚持既定的房地产业务战略布局,做大做强长三角的区域市场。

公司始终坚持“城信、务实、理性”的经营理念,秉承“以上海为中心,辐射长三角”的业务布局,坚持完美城市主义与新市镇建设的开发理念,经过近二十年的不断探索,积累了丰富的开发经验。公司在上海及周边城市开发了“中远两湾城”等多个大型房地产项目,积累了大量专业人才,形成了稳定的业务开发团队,显示了较强的区域市场开发能力。

2、本次非公开发行的目的

本次非公开发行募集资金将用于上海宝山紫辰苑三期及上海松江万业名苑项目。

(1)提高中小户型普通商品住房项目开发力度

在我国现有的宏观经济发展和房地产调控政策下,新型城镇化发展所带来的住房刚性需求将成为房地产市场未来的长期主要需求。公司针对这一市场趋势,积极调整产品开发策略,提高中小户型普通商品住房项目开发力度。公司本次非公开发行拟投资的上海宝山紫辰苑三期及上海松江万业名苑项目均系中小户型刚性需求为主的普通商品住房项目,符合国家增加中小套型普通商品住房项目的相关政策和发展方向。

(2)降低资产负债率、优化资本结构,提升长期盈利能力

本次非公开发行完成后,公司资产负债率将明显下降。本次非公开发行有助于公司扩大资本规模、提高资产质量、优化资本结构和降低财务风险。未来,随着募集资金投资项目的建成和发展,公司盈利能力将得到进一步提升。

三、本次非公开发行方案概要

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、发行方式和发行时间

本次发行的A股股票全部采取向特定对象非公开发行的方式,在中国证监会核准后有效期内择机发行。

3、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控股股东三林万业在内的符合中国证监会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不超过10名特定投资者。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。信托公司作为发行对象,只能以自有资金认购。

除三林万业外的最终发行对象将在本次发行获得中国证监会核准批文后,根据发行对象申购报价情况,遵照价格优先原则确定。三林万业不参与本次询价过程中的报价,但承诺接受其他发行对象申购竞价结果,并与其他发行对象以相同价格认购本次发行的股份。所有发行对象均以现金认购本次发行的A股股票。

4、发行数量

本次发行的A股股票数量不超过39,700万股(含39,700万股)。在该前述范围内,最终发行数量由公司董事会根据股东大会的授权和市场情况与保荐机构(主承销商)协商确定。

若公司股票在本次发行定价基准日至本次发行日期间发生除权、除息事项,本次发行数量上限将作相应调整。

5、发行价格及定价原则

本次发行的定价基准日为公司关于本次发行的第八届董事会第十次会议决议公告日(即2014年8月15日)。

本次发行价格不低于定价基准日前20个交易日(不含定价基准日)公司A股股票交易均价的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个交易日公司股票交易总额/定价基准日前20个交易日公司股票交易总量),即3.78元/股(以下简称“发行底价”)。

若公司股票在本次发行定价基准日至本次发行日期间发生除权、除息事项,本次发行底价将作相应调整。

最终发行价格将在公司取得中国证监会关于本次发行的核准文件后,由公司董事会根据股东大会的授权,根据有关法律、行政法规及其他规范性文件的规定及市场情况,并根据发行对象申购报价的情况,遵循价格优先原则,与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定。

6、限售期及上市安排

本次非公开发行完成后,发行对象认购的股份限售期需符合《上市公司证券发行管理办法》和中国证监会、上交所等颁布的相关规定,三林万业本次认购的股份自本次发行结束之日起36个月内不得转让,其他不超过9名投资者本次认购的股份自本次发行结束之日起12个月内不得转让。

本次发行的股票在限售期满后,按照中国证监会及上交所的有关规定,在上交所上市交易。

7、募集资金数额及用途

本次发行计划募集资金总额不超过150,000万元,扣除发行费用后拟用于如下项目:

序号	项目名称	投资总额(万元)	拟投入募集资金(万元)
1	上海宝山紫辰苑三期项目	159,279	120,000
2	上海松江万业名苑项目	131,059	30,000
合计		290,338	150,000

本次发行的募集资金到位后,公司将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。如实际募集资金净额不足上述项目拟投入的部分,公司可以通过自筹资金解决。本次募集资金到位之前,公司可根据项目实际进展情况,先行以自筹资金进行投入,并在募集资金到位后,以募集资金置换自筹资金。

8、本次发行前的滚存未分配利润安排

本次发行前公司的滚存未分配利润将由本次发行完成后的新老股东共享。

9、本次发行股票决议的有效期限

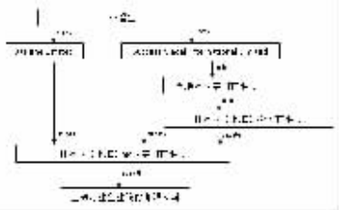
本次发行决议的有效期为股东大会审议通过之日起24个月。

四、本次发行是否构成关联交易

公司控股股东三林万业拟以现金认购公司本次非公开发行的股票,该行为构成与公司的关联交易。

五、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至2014年6月30日,本公司股权结构如下图所示:



截至2014年6月30日,本公司控股股东为三林万业(上海)企业集团有限公司,实际控制人为林逢生先生。三林万业持有公司50.54%的股份(40,746.98万股),公司无其他持股5%以上的股东。按照本次非公开发行的数量上限(39,700万股)计算,本次非公开发行完成后,三林万业持有公司的股份不低于发行后公司总股本的50.36%,三林万业仍是公司第一大股东,保持对公司的控制力,林逢生先生仍处于实际控制人地位。因此,本次非公开发行不会导致公司控制权发生变化。

六、本次发行方案已取得有关主管部门批准情况以及尚需呈报批准程序

本次非公开发行相关事项已经2014年8月13日召开的公司第八届董事会第十次会议审议通过。

本次非公开发行尚待公司股东大会批准。

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、法规和规范性文件的规定,在公司股东大会审议通过后,本次非公开发行还需获得相关行业主管部门的批准以及中国证监会的核准。在获得中国证监会核准后,公司将向上交所和中国证券登记结算有限责任公司上海分公司申请办理股票发行和上市事宜,完成本次非公开发行全部申报批准程序。

第二节　三林万业基本情况及附条件生效股票认购协议摘要

公司第八届董事会第十次会议确定的具体发行对象为公司控股股东三林万业。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。三林万业基本情况及附条件生效股票认购协议摘要如下:

一、三林万业基本情况

1、三林万业概况

名称	三林万业(上海)企业集团有限公司
法定代表人	林逢生
成立日期	1997年3月27日
注册地址	上海市浦东新区浦东大道720号27楼
注册资本	222,336万元
实收资本	222,336万元
经营范围	在国家鼓励和允许的范围内从事轻纺、机械、化工产品(危险化学品、化肥除外)、农产品(粮食、棉花、植物油、食糖、盐除外)、矿产品(氧化铝除外)、铁矿石、有色金属、煤炭的批发、进出口和佣金代理(拍卖除外)并提供相关的售后服务;物业管理;在国家允许的范围内从事矿产资源的勘探开发。(不涉及国营贸易管理商品,涉及配额、许可证管理商品的,按国家有关规定办理申请;涉及行政许可的凭许可证经营)

2、公司与三林万业之间的股权控制关系

截至2014年6月30日,三林万业持有公司50.54%的股权,为公司的控股股东。

3、三林万业主营业务情况

根据众华会计师事务所(特殊普通合伙)于2014年4月28日出具的《审计报告》(众会字〔2014〕第3347号),截至2013年12月31日,三林万业的资产总额4,209,680.20万元,负债合计2,689,941.90万元,所有者权益1,519,738.30万元(合并口径)。2013年度实现营业收入1,392,804.98万元,净利润163,446.86万元(合并口径)。

4、三林万业最近一年简要会计报表

最近一年简要合并资产负债表:

单位:万元

项目	2013年12月31日
流动资产	1,999,380.05
非流动资产	2,210,300.15
资产总额	4,209,680.20
流动负债	1,623,302.73
非流动负债	1,066,639.17
负债总额	2,689,941.90
所有者权益总额	1,519,738.30

最近一年简要合并利润表:

单位:万元

项目	2013年度
营业收入	1,392,804.98
营业利润	171,854.24
利润总额	178,932.12
净利润	163,446.86

最近一年简要合并现金流量表:

单位:万元

项目	2013年度
经营活动产生的现金流量净额	159,018.37
投资活动产生的现金流量净额	-637,772.04
筹资活动产生的现金流量净额	604,049.94
现金及现金等价物净增加额	121,780.40
期末现金及现金等价物余额	222,717.07

注:三林万业2013年财务数据经众华会计师事务所(特殊普通合伙)审计

5、三林万业及其现任董事、监事、高级管理人员最近五年处罚、诉讼情况

三林万业及其现任董事、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。

6、本次发行完成后,三林万业与本公司的同业竞争及关联交易情况

本次发行前,公司与三林万业之间的主要关联交易均已在公司定期和临时报告中予以披露。公司本次向三林万业非公开发行股票构成关联交易。本次发行完成后,公司与三林万业及其控制的关联方不会因本次发行增加新的关联交易,也不会因本次发行产生同业竞争。

7、本次发行预案披露前24个月内三林万业与本公司之间的重大交易情况

本次发行前24个月,本公司与控股股东三林万业及其下属公司之间存在关联采购、关联租赁、关联担保、接受关联方提供的资金、资产收购等关联交易,主要关联交易均已披露并公告,具体内容详见本公司定期报告、临时公告。

二、三林万业与公司签订的附条件生效股份认购协议摘要

2014年8月13日,三林万业与公司签订《上海万业企业股份有限公司非公开发行之股份认购合同》,其主要内容如下:

(一)合同主体

发行人:上海万业企业股份有限公司

认购人:三林万业(上海)企业集团有限公司

(二)认购数量

三林万业同意认购万业企业本次非公开发行的人民币普通股,认购数量不低于本次发行实际发行股份总数的50%。认购款总金额=最终发行价格×认购数量。

(三)认购方式及支付方式

三林万业拟以现金方式进行认购,并且以现金方式支付认购价款。三林万业应在收到发行人和本次发行保荐机构发出的《缴款通知书》之日起3个工作日内,以现金方式一次性将全部认购价款划入发行人本次非公开发行股票的保荐机构为本次发行专门开立的银行账户。

(四)认购价格

三林万业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八届董事会第十次会议决议公告日)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3.78元/股);2、最终发行价格将在发行人取得中国证监会关于本次发行的核准文件后,由发行人董事会根据股东大会的授权,根据有关法律、行政法规及其他规范性文件的规定及市场情况,并根据发行对象申购报价的情况,遵循价格优先原则,与本次发行的保荐机构(主承销商)协商确定;三林万业同意接受发行人根据竞价结果所确定的最终发行价格且不参与竞价。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。

(五)股份的限售期

三林万业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。

(六)违约责任

股份认购协议任何一方未履行或未适当履行其在股份认购协议项下应承担的任何义务,或违反其在股份认购协议项下作出的任何陈述和或保证,均视为违约,该方(以下简称“违约方”)应在未违约的股份认购协议另一方(以下简称“守约方”)向其送达要求纠正的通知之日起十五日内纠正其违约行为;如该等期限届满后,违约方仍未纠正其违约行为,则守约方有权向万业企业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

如守约方因违约方的违约行为而蒙受任何损失、承担任何责任和/或发生任何费用(包括利息、合理的法律服务费和其它专家费用),则违约的一方应全额补偿守约的一方。

(七)生效条件

股份认购协议经双方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发行人董事会、股东大会审议通过;

2、发行人股东大会同意认购人免于以要约收购方式增持发行人股份(如需);

3、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

一、本次募集资金使用计划

本次发行计划募集资金总额不超过150,000万元。扣除发行费用后将全部用于如下项目:

序号	项目名称	投资总额(万元)	拟投入募集资金(万元)
1	上海宝山紫辰苑三期项目	159,279	120,000
2	上海松江万业名苑项目	131,059	30,000
合计		290,338	150,000

本次发行的募集资金到位后,公司将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。如实际募集资金净额不足上述项目拟投入的部分,公司可以通过自筹资金解决。本次募集资金到位之前,公司可根据项目实际进展情况,先行以自筹资金进行投入,并在募集资金到位后,以募集资金置换自筹资金。

二、募集资金投资项目

(一)上海宝山紫辰苑三期项目

1、项目概况

项目名称	紫辰苑三期住宅项目
项目实施主体	上海万业企业宝山新城建设开发有限公司
项目区位	上海市宝山区杨行镇江杨北路
占地面积	58,445㎡
总建筑面积	166,480㎡
容积率	2.2
项目类型	住宅

2、项目市场前景

根据宝山区总体规划,宝山西城区将是今后发展的重点区域,规划总面积13.28平方公里,是上海新一轮城市总体规划中重点建设的11个新城之一。整个西城区划分为南块、北块、东块三个区域,其中南块定位于以“大文生态”为主题的中高档生活区,东块定位于以轻轨为依托、连接东西城区纽带的现代生活区,规划总面积13.28平方公里。本项目所在的北块定位为集文化、休闲、行政办公、商业贸易为一体的现代化综合生活区。

宝山西城区由轨道交通1号线和3号线环绕东、西、北三侧,交通便利。从2004年从万科入驻起,先后有凯德、盛高、招商、绿地、远洋等知名品牌开发商入住。同时,友谊路已建成景观示范道路,政府的行政机构如宝山气象局、宝山电视台、医疗控制中心、环境监测机构都已入住。另外本项目周边拟兴建近600亩的市政绿化公园(包沙公园),空气质量良好。

本项目定位刚需及首改群体,以中小户型为主,兼顾其它户型。

3、项目资格文件取得情况

项目已取得以下资格文件:

文件名称	文件编号
国有建设用地使用权出让合同	沪房地宝字〔2005〕出让合同第004号
国有土地使用证	沪房地宝字〔2008〕第035445号
建设用地规划许可证	沪地〔2006〕13060420E00688
建设项目环境影响评价文件批准书	宝环保管〔2008〕113号
上海市企业投资项目备案证/发改委立项批文	宝发改〔2006〕79-98号、112-124号、142-151号、366号

本次发行的募集资金到位后,公司将按项目的实施进度及轻重缓急安排使用。如实际募集资金净额不足上述项目拟投入的部分,公司可以通过自筹资金解决。本次募集资金到位之前,公司可根据项目实际进展情况,先行以自筹资金进行投入,并在募集资金到位后,以募集资金置换自筹资金。

二、募集资金投资项目

(一)上海宝山紫辰苑三期项目

1、项目概况

项目名称	紫辰苑三期住宅项目
项目实施主体	上海万业企业宝山新城建设开发有限公司
项目区位	上海市宝山区杨行镇江杨北路
占地面积	58,445㎡
总建筑面积	166,480㎡
容积率	2.2
项目类型	住宅

2、项目市场前景

根据宝山区总体规划,宝山西城区将是今后发展的重点区域,规划总面积13.28平方公里,是上海新一轮城市总体规划中重点建设的11个新城之一。整个西城区划分为南块、北块、东块三个区域,其中南块定位于以“大文生态”为主题的中高档生活区,东块定位于以轻轨为依托、连接东西城区纽带的现代生活区,规划总面积13.28平方公里。本项目所在的北块定位为集文化、休闲、行政办公、商业贸易为一体的现代化综合生活区。

宝山西城区由轨道交通1号线和3号线环绕东、西、北三侧,交通便利。从2004年从万科入驻起,先后有凯德、盛高、招商、绿地、远洋等知名品牌开发商入住。同时,友谊路已建成景观示范道路,政府的行政机构如宝山气象局、宝山电视台、医疗控制中心、环境监测机构都已入住。另外本项目周边拟兴建近600亩的市政绿化公园(包沙公园),空气质量良好。

本项目定位刚需及首改群体,以中小户型为主,兼顾其它户型。

3、项目资格文件取得情况

项目已取得以下资格文件:

文件名称	文件编号
国有建设用地使用权出让合同	沪房地宝字〔2005〕出让合同第004号
国有土地使用证	沪房地宝字〔2008〕第035445号
建设用地规划许可证	沪地〔2006〕13060420E00688
建设项目环境影响评价文件批准书	宝环保管〔2008〕113号
上海市企业投资项目备案证/发改委立项批文	宝发改〔2006〕79-98号、112-124号、142-151号、366号

4、项目投资概算

本项目的投资概算如下:

序号	项目名称		投资(万元)
1	开发成本	土地成本	21,298
2		前期工程费	3,255
3		建筑安装工程费	80,642
4		基础设施费	17,072
5		开发间接费	2,917
6		小计	125,184
7	财务费用		10,160
8	管理费用		2,100
9	销售费用		5,784
10	营业税金及附加		16,051
总投资			159,279

5、项目经济评价

项目	金额(万元)
总销售收入	289,212
开发成本	125,184
毛利润	164,028
营业税金及附加	16,051
土地增值税	38,958
财务费用	10,160
管理费用	2,100
销售费用	5,784
所得税费用	22,744
净利润	68,231
销售毛利润率(%)	56.72
销售净利润率(%)	23.59

(二)上海松江万业名苑项目

1、项目概况

项目名称	上海松江万业名苑
项目实施主体	上海万裕房地产开发有限公司
项目区位	松江区泗泾镇
占地面积	35,866.7㎡
总建筑面积	76,155.83㎡
容积率	1.6
项目类型	住宅

2、项目市场前景

上海市松江区泗泾镇是上海规划重点建设的中心镇之一,地理位置优越,距市中心27公里,距虹桥枢纽10公里,东连上海市区,西接佘山国家旅游度假区,南望松江新城和松江大学城。泗泾交通十分便捷,周边高速公路纵横交错,北有A9高速,西有A30国道,东有嘉金高速,南有沪杭高速,轨道交通9号线贯穿泗泾,并在泗泾设有两个站点。

本项目位于泗泾镇,距离轨道交通9号线泗泾站仅800米距离,至七宝仅3站,到徐家汇CBD只需9站。周边公交配套成熟,小区门口设有松江45路,可直接驳地铁泗泾站和佘山站;另有沪陈线、186路等公交直通徐家汇。周边现有A5沈海高速、A9沪渝高速等,此外2014年底通车的嘉闵高架可以直通虹桥枢纽。

项目周边聚集了区域内较多的人口和较完善的配套,该片区是泗泾的中心区域,大润发超市、三潮商业广场、古浪路商业街,佘山湾购物广场、奥特莱斯品牌直销广场、农行泗泾支行、中行泗泾支行、浦发银行泗泾支行等诸多配套都积聚在此。

根据泗泾区域特色和新房市场来看,刚需群体为主要目标客户。本项目以中小户型为主,位处刚需群体,比较适合该片区的市场,靠近地铁,产品的形态多样,层高较高带来了空间上的附加值。以近期的市场情况来看,该类靠近地铁的小户型产品的销量领先于市场平均水平。

3、项目资格文件取得情况

项目已取得以下资格文件:

文件名称	文件编号
国有建设用地使用权出让合同	沪松规土〔2013〕出让合同第70号
国有土地使用证	沪房地松字〔2014〕第005545号
建设用地规划许可证	沪松地〔2014〕FA310117201400013
建设工程规划许可证	沪松建〔2014〕FA310117201446633
建筑工程施工许可证	310117201403030119
建设项目环境影响评价文件批准书	松环保许管〔2014〕160号
上海市企业投资项目备案证/发改委立项批文	松发改备〔2014〕002号

4、项目投资概算

本项目的投资概算如下:

序号	项目名称		投资(万元)
1	开发成本	土地成本	77,044
2		前期工程费	851
3		建筑安装工程费	28,822
4		基础设施费	6,435
5		开发间接费	1,146
6		小计	114,298
7	财务费用		4,380
8	管理费用		1,720
9	销售费用		2,901
10	营业税金及附加		7,760
总投资			131,059

5、项目经济评价

项目	金额(万元)
总销售收入	145,049
开发成本	114,298
毛利润	30,751
营业税金及附加	7,760
土地增值税	2,901
财务费用	4,380
管理费用	1,720
销售费用	2,901
所得税费用	2,772
净利润	8,317
销售毛利润率(%)	21.20
销售净利润率(%)	5.73

第四节　董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展方向,具有良好的市场发展前景和经济效益。同时能够优化公司的产品结构,增强公司对客户需求的响应能力,提升业务规模,增强公司的核心竞争力,巩固公司在上海区域房地产行业中的龙头地位,对实现公司长期可持续发展具有重要的战略意义。

本次募集资金投资项目的实施将增加公司的利润增长点,提高盈利水平,募集资金的运用合理、可行,符合本公司及全体股东的利益。

二、本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后,公司资本实力将进一步增强,净资产将显著提高,同时公司资产负债率也将有较大幅度的下降,公司财务状况得到优化与改善,财务结构更加合理,有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

(1)对公司资本结构的影响

本次发行完成后,公司的净资产和总资产将相应增加,公司资本规模扩大,资本结构得到进一步优化。同时,募集资金的到位将有效降低公司的资产负债率,进一步提高了抗风险的能力,为公司未来的发展提供了保障。

(2)对公司盈利能力的影响

本次发行募集资金投资项目具有良好的市场前景,募投项目的建设和发展,将带来公司新的利润增长点,公司的经营规模和盈利能力将进一步提升。

(3)对公司现金流的影响

本次发行完成后,公司的筹资活动现金流入将相应增加。随着募投项目的投入,公司的投资活动现金流出相应增加。募投项目收益产生后,随着经营规模的扩大,公司未来的经营活动现金流入将增加。

三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本次募集资金投资项目的实施主体不涉及控股股东及其关联人,因此,本次发行完成后,本公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系均不存在重大变化,也不涉及新的同业竞争及关联交易。

同时,公司将严格遵守中国证监会、交易所关于上市公司关联交易的相关规定,确保上市公司依法运作,保护上市公司及其他股东权益不受损害。本次发行将严格按规定程序由上市公司董事会、股东大会进行审议,及时、准确、完整地披露相关信息。

四、本次发行完成后,公司是否存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形,或公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

本次发行完成后,公司与控股股东及其控制的其他关联人所发生的资金往来均属正常的业务往来,不会存在违规占用资金、资产的情况,亦不会存在公司为控股股东及其关联人进行违规担保的情形。

五、本次发行对公司负债情况的影响

本次非公开发行有利于降低公司的资产负债率,优化公司的资产负债结构,降低公司的财务风险,提高公司的偿债能力。公司不存在通过本次发行大量增加负债(包括或有负债)的情况,亦不存在负债比例过低,财务成本不合理的情况。

第五节　本次发行相关的风险说明

一、宏观经济波动风险

房地产行业周期与国民经济周期之间具有很强的关联性,受国民经济发展周期影响较大。如果不能正确预测国民经济发展周期的波动,并针对经济发展周期各个阶段的特点相应调整公司的经营策略和投资行为,公司的业务和业绩也将存在一定的波动风险。

二、政策风险

房地产行业在我国国民经济中具有重要的地位,近年来在房地产行业取得快速发展的同时,出现了住房价格快速上涨、供给与需求结构不合理等问题。为引导和促进房地产行业持续稳定健康的发展,近年来国家及政府有关部门采取了一系列宏观调控措施,运用货币政策、财政政策和产业政策,从金融、税收、土地、住房供应结构等方面,对房地产市场的供给和需求进行调节,在一定程度上对房地产企业在获得土地、项目开发建设、销售、融资等方面造成了影响。如果公司无法在宏观调控的大背景下准确把握宏观形势、积极调整经营策略、主动顺应政策导向,可能在经营管理上处于被动和不利局面。

三、土地、原材料等供应风