证券代码:600094、900940　　证券简称:大名城、大名城B　　编号:2015-113

上海大名城企业股份有限公司2015年非公开发行A股股票预案

二〇一五年十二月

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。

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、本次非公开发行股票相关事项已于2015年12月2日经公司第六届董事会第四十二次会议审议通过。根据《公司法》、《证券法》以及《上市公司证券发行管理办法》等相关法律、法规和规范性文件的规定，本次非公开发行A股股票需要获得公司股东大会批准和中国证监会核准。在获得中国证监会核准后，本公司将向上海证券交易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A股股票全部呈报批准程序。

2、本次非公开发行的发行对象为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、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、QFII、其他合法机构投资者及自然人等不超过十名的特定对象。证券投资基金管理公司以多个投资账户认购股份的，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。所有发行对象均以现金方式认购本次发行的股票。

最终发行价格在公司取得中国证监会关于本次发行的核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则，由股东大会授权董事会与保荐机构（主承销商）协商确定。

本次非公开发行股票完成后，特定对象认购的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让。

3、本次发行的定价基准日为公司第六届董事会第四十二次会议决议公告日（2015年12月3日），本次非公开发行股票的发行底价为定价基准日前20个交易日股票交易均价的90%，即发行价格不低于10.32元/股。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，将对本次发行底价进行调整。

最终发行价格在公司取得中国证监会关于本次发行的核准批文后，按照中国证监会的相关规定，由股东大会授权董事会根据竞价结果与保荐机构（主承销商）协商确定。

4、本次非公开发行股票数量为不超过46,511.63万股。若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项，本次发行数量将作相应调整。在上述范围内，由股东大会授权董事会根据实际认购情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

5、本次非公开发行股票不会导致公司的控股股东和实际控制人发生变化，亦不会导致公司股权分布不具备上市条件。

6、公司本次非公开发行募集资金总额为不超过480,000万元，扣除相关发行费用后的净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	子项目名称	总投资额	以募集资金投入
1	兰州东部科技新城	兰州东部科技新城一期（A#）	142,781	30,000
2		兰州东部科技新城一期（B#）	181,313	50,000
3		兰州东部科技新城一期（C#）	155,190	40,000
4		兰州东部科技新城二期（6#）	96,980	70,000
5		兰州东部科技新城二期（6#）	74,796	60,000
6	兰州名城广场	–	431,705	230,000
合　计			1,082,765	480,000

7、本次非公开发行完成后公司的新老股东共同分享公司本次发行前滚存的未分配利润。

8、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券监督管理委员会核准。

9、根据《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》、《上海证券交易所上市公司现金分红指引》及《上市公司监管指引第3号—上市公司现金分红》等相关规定，公司制定了《2014-2016年股东回报规划》并对《公司章程》中利润分配政策进行了相应修订和补充，以上文件已经公司第五届董事会第三十五次会议及2013年度股东大会审议通过。具体内容详见“第四节　公司股利分配政策”。

释　义

除非另有说明，下列简称具有如下特定含义：

大名城、公司、本公司、发行人	指	上海大名城企业股份有限公司
东福实业	指	福州东福实业发展有限公司
利伟集团	指	利伟集团有限公司、控股股东东福实业之全资控股股东
东福实业及其一致行动人	指	福州东福实业发展有限公司、福州创元贸易有限公司
公司章程	指	上海大名城企业股份有限公司公司章程
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
本次非公开发行股票、非公开发行、本次发行	指	大名城以非公开发行的方式，向不超过10名特定对象发行普通股股票之行为
本预案	指	上海大名城企业股份有限公司2015年非公开发行A股股票预案
定价基准日	指	大名城第六届董事会第四十二次会议决议公告日
募投项目	指	募集资金投资项目
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、亿元	指	人民币元、万元、亿元

第一节　本次非公开发行股票方案概要

一、发行人基本情况

公司名称	中文名称：上海大名城企业股份有限公司
	英文名称：Greattown Holdings Ltd.
股票简称	大名城
股票代码	600094（A股）、900940（B股）
上市交易所	上海证券交易所
法定代表人	俞培俤
董事会秘书	张燕琦
注册资本	201,156万元
注册地址	上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A区
办公地址	上海市闵行区红松东路1116号上海虹桥元一大厦5楼
成立日期	1996年9月18日
首次上市日期	1996年7月26日
电话	021-62478900
传真	021-62479099
邮编	201103
公司网址	www.greattown.com
公司邮箱	dmc@greattown.com

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、国家及地方政策利于项目发展

2015年国务院《政府工作报告》和《国家新型城镇化规划（2014-2020年）》强调，加大对中西部地区新型城镇化的支持，培育发展中西部地区城市群，引导有市场、有效益的劳动密集型产业优先向中西部转移，加快产业集群发展和人口集聚，加快推进交通、水利、能源、市政等基础设施建设，增强中西部地区城市群和城镇发展后劲。

十八届三中全会《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出，加快同周边国家和区域基础设施互联互通建设，推进丝绸之路经济带、海上丝绸之路建设（“一带一路”），形成全方位开放新格局。2014年5月，甘肃省印发了《“丝绸之路经济带”甘肃段建设总体方案》，提出要充分发挥甘肃省的地理区位、历史文化、资源能源等优势，紧紧围绕建设“丝绸之路经济带”甘肃黄金段，着力构建兰州新区、敦煌国际文化旅游名城和“中国丝绸之路博览会”三大战略平台，努力把甘肃建成丝绸之路的黄金通道、向西开放的战略平台、经贸物流的区域中心、产业合作的示范基地、人文交流的桥梁纽带。

2、房地产政策导向趋于平稳化

我国房地产行业经过多年的发展，已成为国民经济的重要支柱。近年来，为遏制房价过快上涨，中央出台了一系列房地产调控政策，经济手段和行政手段并用，对中国房地产市场进行了全方位的调控。尤其是2011年，我国的房地产市场经历了有效遏制，调控效果在各级城市显现。2014年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场经历了多轮政策调整，从限购限贷政策取消、公积金贷款额度提高，到普通住宅标准调整、央行降息，楼市进入新的发展轨道。国家陆续推出差异化的房地产调控政策以引导行业合理发展，改善中低收入家庭居住条件，推动新型城镇化、推动国民经济稳定发展。在此背景下，房地产市场发展趋于理性，为行业的可持续发展奠定了基础。

总体而言，我国的房地产市场在经历了2010年以来较为严厉的政策调控之后进入调整期，目前政策导向趋于平稳化，积极稳妥推进房地产行业的健康发展。

3、持续快速的城市化进程为国内房地产市场的增长提供强劲动力

城镇化进程以及城镇居民不断改善的居住需求，是全国房地产市场在过去的几年中快速增长的主要动力。全国房地产开发投资由2008年的31,200亿元增至2013年的人民币86,010亿元，复合年增长率达到22.5%。截至2013年年底，国内的城镇化率由2008年的45.7%上升至2013年的53.7%，城镇总人口由2008年的6.07亿增至2013年的7.31亿。由于城镇人口大幅增加，城市的住房需求亦随之增长。

按照“十二五”规划纲要，到2015年我国城市化水平将提高到54.9%，到2020年，我国城市化水平将达到59.9%左右。同时，预计2020年前约有1亿农村人口转为城镇常住人口。因此，预期将有更多人口迁移至城市，从而在未来产生大量住房需求。

4、房地产开发企业竞争加剧

当前，房地产开发投资分化明显，一线城市、重点区域的房地产投资增速较快，非一线城市、非热点地区的房地产投资动力不足，大部分企业加大力度增加一、二线市场布局，未来竞争将非常激烈，房企经营难度也将越来越大。根据中国房产信息集团（CRIC）统计数据显示，2014年度，前20大房地产企业合计市场占有率达23.15%，较2011年提升8.18个百分点。产业与资本的融合将成为未来房企发展的重要突破口。

（二）本次非公开发行的目的

1、加快房地产项目开发进度，增强公司的持续盈利能力

本次募集资金投资项目预计经济效益和社会效益良好，募集资金的投入为公司房地产开发建设提供有力的资金保障，有助于加快项目的开发进度，获得稳定收益，增强公司的持续盈利能力。

2、抓住战略性机会，进一步拓展房地产业务

面对新型城镇化建设、“一带一路”建设及海西两岸自贸区建设提供的历史性战略机遇，公司在深耕海西并树立品牌后，充分利用兰州独特的区位优势、前期的产业布局和庞大的市场需求，推动公司的持续发展。作为专业的新型城市综合运营商，新型城镇化示范项目建设的龙头房企，通过本次非公开发行，公司将优化和升级大盘开发的业务模式，深入参与新型城镇化示范项目，建设产城融合以城带产的生态新城，实现房地产业务的进一步拓展。

3、优化资本结构，降低财务风险，实现股东利益最大化

2012年末至2014年末，公司的资产负债率（合并口径）分别为65.99%、70.46%和66.94%。截至2015年9月30日，公司负债总额为2,425,477.19万元，资产负债率为76.56%。公司的资产负债率一直维持较高水平且整体呈上升趋势，公司面临较大的财务风险和经营压力。通过本次非公开发行，公司将进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，增强资金实力，降低财务风险，优化资本结构。本次非公开发行有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

三、发行对象及其与公司的关系

本次非公开发行的发行对象为境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、QFII、其他合法机构投资者及自然人等不超过十名的特定对象。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，东福实业持有本公司19.9%的股权，为公司第一大股东。东福实业为利伟集团的全资子公司，俞培俤先生和其女儿俞丽女士为利伟集团有限公司股东，各持有50%的股权。

2013年9月27日，俞丽出具《确认函》，声明如下：“1、截止到本确认函签署之日，本人持有的利伟集团有限公司股权为合法所有，系本人以自有合法资金投资，该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形，不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。2、截止到本确认函签署之日，本人未参与利伟集团有限公司的实际经营，本人已将本人对利伟集团有限公司的股权权利（股东收益权、知情权除外）授权俞培俤先生行使。俞培俤先生为利伟集团有限公司的实际控制人。”

本次发行前，发行人股东中的陈华云女士、俞凯先生、俞培明先生和俞丽女士先生分别系俞培俤先生的配偶、儿子、兄弟和女儿，创元贸易系东福实业的一致行动人。陈华云女士、俞凯先生、俞培明先生、俞丽女士和创元贸易分别持有大名城4.97%、2.49%、4.97%、2.37%和4.61%股份，合计持有本公司19.41%的股份。以上自然人、法人和俞培俤先生为一致行动人。

鉴于此，本次发行前公司控股股东为东福实业，俞培俤先生拥有公司39.31%的表决权，为公司实际控制人。

本次非公开发行股票数量上限为46,511.63万股，若按上限发行，发行完成后发行人总股本将由201,155.69万股增至247,667.32万股。本次发行后，东福实业持有本公司16.16%股权，仍为公司第一大股东；陈华云女士、俞凯先生、俞培明先生、俞丽女士和创元贸易合计持有本公司15.77%的股份。俞培俤先生拥有公司31.93%的表决权，仍为公司实际控制人。

因此，本次发行不会导致发行人控制权发生变化。

七、本次发行方案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四十二次会议审议通过，尚需获得公司股东大会的批准和中国证监会的核准。在获得中国证监会核准批复后，公司将向上海证券交易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，履行本次非公开发行股票相关批准和登记程序。

第二节　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

公司本次非公开发行募集资金总额预计为480,000万元，扣除发行费用后的募集资金净额将用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	子项目名称	总投资额	以募集资金投入
1	兰州东部科技新城	兰州东部科技新城一期（A#）	142,781	30,000
2		兰州东部科技新城一期（B#）	181,313	50,000
3		兰州东部科技新城一期（C#）	155,190	40,000
4		兰州东部科技新城二期（6#）	96,980	70,000
5		兰州东部科技新城二期（6#）	74,796	60,000
6	兰州名城广场	–	431,705	230,000
合　计			1,082,765	480,000

在本次发行募集资金到位之前，公司可根据募集资金投资项目实施进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后，按照相关法规规定的程序以募集资金置换自筹资金。公司募集资金净额不足上述项目拟投入募集资金额部分由公司自筹解决。公司董事会可根据实际情况，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

二、本次募集资金投资项目的基本情况及可行性分析

（一）兰州东部科技新城

1、项目基本情况

兰州东部科技新城项目位于甘肃省兰州市高新技术开发区榆中园区，开发产品以住宅商品房为主，建设住宅项目同时启动娱乐、商业、医疗、教育等配套建设，打造新型城镇化建设的示范项目。

项目位置示意图

2、项目市场前景

（1）兰州市概况

兰州是甘肃省省会城市，是全省的政治、文化、经济中心，兰州市下辖5区3县，是陇海兰新线经济带的主要支撑点和辐射源，也是新亚欧大陆桥通往中亚、西亚、欧洲的国际大通道和西北重要的交通枢纽和物流中心。兰州拥有石油化工、装备制造、冶金有色、医药生物、农产品加工业等几大支柱产业。随着国家新一轮区域发展政策规划向西推移，兰州作为西部中心城市，其经济增长潜力较大。近年来，兰州GDP增速和城镇化进程有了不幅提高，商业环境良好。

兰州城市地貌为两山夹一河，东西长南北短，为疏解日益紧张的城市交通、居住、生活问题，兰州市政府规划了第四版城市规划，引领城市北拓东进步伐，兰州东部科技新城应时而生。

（2）市场前景

① 综合开发运营模式利于实现项目业绩

公司拥有多年一次性大盘综合开发运营的丰富经验，通过综合运营及城市营销对城市资源进行整合、优化及创新，依托公司的综合优势、成熟的片区开发经验及资源整合能力，对城市区域规模化、高效化、标准化地进行整体成片开发，打造以城市基础设施建设、公共服务、保障性住房建设、房地产开发、产业园建设运营、传统产业模式创新等为一体的城镇化建设的完整产业链，对城市区域进行整体开发和推动当地人口城镇化进程。

公司充分利用参与兰州东部科技新城项目一级开发的优势，以项目的城市规划为契入点，通过综合运营及城市营销对本项目区域内的高新产业、CBD办公区、购物中心、星级酒店、国际会议中心以及医院、学校等资源进行整合、优化及创新，打造集实体产业发展、创新集群导入、居住生活配套和高端生态人居为一体的绿色低碳生态科技新型城市示范区，利用项目开发成本优势并实现项目上地增值，为未来项目业绩实现打下扎实基础。

② 国家及地方政策利好

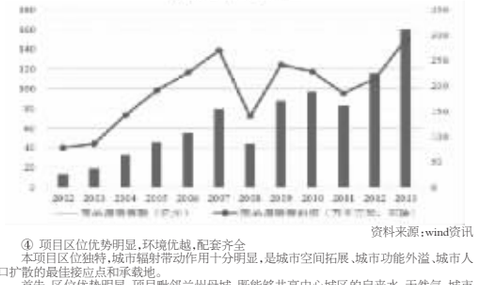
在新型城镇化建设和“一带一路”建设背景下，本项目面临历史性的战略机遇。科技新城项目位于西部重要省会城市和丝绸之路经济带的核心地区，由公司与地方政府合作打造，在城镇化深入、产业结构转移、对外经贸交流和地区人口聚集等多利好因素的综合作用下，项目未来发展前景良好。

③ 兰州地区需求旺盛，但市内供给有限

2005年以来，兰州地方经济快速发展，GDP增速常年保持在10%以上，人均GDP和可支配收入分别从2005年的18,296元和18,529元上升至2013年的48,852元和20,767元，常住人口由2005年的315万上升至2013年的364万。经济快速发展和人口稳定流入带来旺盛的刚性及改善性住宅需求，使得兰州房地产市场快速发展，2013年商品房销售额和销售面积分别达到161.01亿元和292.22万平方米。随着城镇化的深入及“一带一路”的发展，兰州作为西部地区核心城市有望持续保持经济快速增长和人口净流入，未来地区房地产市场仍有较大发展潜力。

然而聚焦市内，兰州独特的地形条件决定了已没有更多的土地用于城市发展。根据《兰州市城市总体规划(2011—2020年)》，到2020年中心城区常住人口控制在275万人内，城市建设用地控制在250平方公里以内，而兰州市人口将达到500万。因此在城市容量已经饱和，经济、社会、人口、交通、环境、生态难以承载，迫切需要拓展新的发展空间、新的经济增长点的背景下，兰州东部科技新城项目应时而生，迎合市场需求，极具发展前景。

兰州房地产市场需求旺盛



资料来源:wind资讯

④ 项目区位优势明显，环境优越，配套齐全

本项目区位独特，城市辐射带动作用十分明显，是城市空间拓展、城市功能外溢、城市人口扩散的最佳接应点和承载地。

首先，区位优势明显。项目毗邻兰州母城，既能够共享中心城区的自来水、天然气、城市交通等公共资源，也有利于吸纳中心城区人口抽疏和城市功能疏解。其次，环境优越。项目周边自然环境优越，毗邻雷滩湾、兴隆山、金平山等兰州知名景区，此外项目将建设城市森林公园、国际庄园景观、人工双湖等社区生态，故项目绿化率较高，住区生态宜居。再次，交通出行便捷。地铁一号线、连霍高速路、312国道、19条公交线路、30辆免费住区穿梭巴士和快速BRT，城市快速路保障业主出行便捷快速。最后，本项目配套设施齐全。兰州大学附属中学（兰州市第三十三中学）、中国科学院兰州分院中学、中国科学院兰州分院小学等知名中小学和国际知名幼儿园均进驻本项目，实现“一站式全名校”教育配置，兰州市第一人民医院东部科技新城分院和16个城市级/社区级医疗机构为业主提供健康服务，城市商业综合体、商业街、美术馆、图书馆、科技馆、体育馆、中国丝绸之路博物馆、城市规划展览馆及国际会议中心为居民工作、休闲提供便利。因此本项目具备地理位置、自然环境、配套设施等方面的优势，市场前景可期。

综上所述，本项目坐落于未来国家发展政策实施的重要地区和居民生活、地区经济快速发展的西部重要城市，具备地理位置优越、配套设施齐全和居住环境宜人等优势，符合当地房地产市场需求，项目开发模式利于未来发展，项目市场前景较好。

（二）兰州东部科技新城项目具体情况

1、兰州东部科技新城一期（A#）

（1）项目概况

① 项目名称：名城兰州东部科技新城项目A区

② 项目建设主体：甘肃名城房地产开发有限公司（本公司全资子公司）

③ 项目位置：兰州市高新技术开发区榆中园区纬十四路以南、经九路以西、纬十五路以北、经五路以西

④ 项目总投资：142,781万元

⑤ 占地面积：13.86万平方米

⑥ 总建筑面积：43.99万平方米

⑦ 项目建设期：3年

（2）资格文件取得情况

截止本募集资金使用的可行性研究报告出具日，本项目已签署国有建设用地使用权出让合同，国有土地使用证、立项批文、环境影响批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等均已取得，其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

（3）项目投资估算

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土地成本	8,365	5.86
2	其他开发成本	127,372	89.21
3	营销、管理及财务费用	7,044	4.93
总投资		142,781	100.00

注：本报告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。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	42.96
2	销售收入（万元）	234,793
3	净利润（万元）	50,220
4	销售净利率（%）	21.39
5	投资净利率（%）	35.17

（5）项目进展情况与资金筹措

本项目已于2014年4月开工建设。项目计划使用募集资金30,000万元，其余部分由公司通过自筹等途径解决。

2、兰州东部科技新城一期（B#）

（1）项目概况

① 项目名称：名城兰州东部科技新城项目B区

② 项目建设主体：名城地产（兰州）有限公司（公司全资子公司）

③ 项目位置：兰州高新技术开发区榆中园区纬十四路以南、经六路、经七路以西、纬十四路南路以北、经五路以东范围

④ 项目总投资：181,313万元

⑤ 占地面积：18.49万平方米

⑥ 总建筑面积：47.15万平方米

⑦ 项目建设期：3年

（2）资格文件取得情况

截止本募集资金使用的可行性研究报告出具日，本项目已签署国有建设用地使用权出让合同，国有土地使用证、立项批文、环境影响批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等均已取得，其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

（3）项目投资估算

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土地成本	10,985	6.06
2	其他开发成本	154,810	85.38
3	营销、管理及财务费用	15,518	8.56
总投资		181,313	100.00

注：本报告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。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	44.90
2	销售收入（万元）	250,751
3	净利润（万元）	39,772
4	销售净利率（%）	15.86
5	投资净利率（%）	21.94

（5）项目进展情况与资金筹措

本项目已于2014年4月开工建设。项目计划使用募集资金50,000万元，其余部分由公司通过自筹等途径解决。

3、兰州东部科技新城一期（C#）

（1）项目概况

① 项目名称：名城兰州东部科技新城项目C区

② 项目建设主体：名城地产（兰州）有限公司（公司全资子公司）

③ 项目位置：兰州高新技术开发区榆中园区纬十五路以北、经七路以西、纬十四路南路以南、经五路以东范围

④ 项目总投资：155,190万元

⑤ 占地面积：14.58万平方米

⑥ 总建筑面积：40.29万平方米

⑦ 项目建设期：3年

（2）资格文件取得情况

截止本募集资金使用的可行性研究报告出具日，本项目已签署国有建设用地使用权出让合同，国有土地使用证、立项批文、环境影响批文、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证、商品房预售许可证等均已取得，其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

（3）项目投资估算

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土地成本	8,904	5.74
2	其他开发成本	132,727	85.53
3	营销、管理及财务费用	13,559	8.74
总投资		155,190	100.00

注：本报告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。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	38.83
2	销售收入（万元）	218,784
3	净利润（万元）	37,357
4	销售净利率（%）	17.07
5	投资净利率（%）	24.07

（5）项目进展情况与资金筹措

本项目已于2014年4月开工建设。项目计划使用募集资金40,000万元，其余部分由公司通过自筹等途径解决。

4、兰州东部科技新城二期（5#）

（1）项目概况

① 项目名称：名城兰州东部科技新城项目二期5号地

② 项目建设主体：兰州海华房地产开发有限公司（本公司全资子公司）

③ 项目位置：兰州市高新技术开发区榆中园区纬十五路以南、经九路以西、纬十六路以北、经七路以东

④ 项目总投资：96,980万元

⑤ 占地面积：9.32万平方米

⑥ 总建筑面积：24.76万平方米

⑦ 项目建设期：3年

（2）资格文件取得情况

截止本募集资金使用的可行性研究报告出具日，本项目已签署国有建设用地使用权出让合同，取得国有土地使用证等资格文件，其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

（3）项目投资估算

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土地成本	7,138	7.36
2	其他开发成本	81,719	84.26
3	营销、管理及财务费用	8,123	8.38
总投资		96,980	100.00

注：本报告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。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	23.48
2	销售收入（万元）	144,175
3	净利润（万元）	28,598
4	销售净利率（%）	19.84
5	投资净利率（%）	29.49

（5）项目进展情况与资金筹措

本项目正在进行开工前期准备工作。项目计划使用募集资金70,000万元，其余部分由公司通过自筹等途径解决。

5、兰州东部科技新城二期（6#）

（1）项目概况

① 项目名称：名城兰州东部科技新城项目二期6号地

② 项目建设主体：兰州海华房地产开发有限公司（本公司全资子公司）

③ 项目位置：兰州市高新技术开发区榆中园区纬十五路以南、经十路以西、纬十六路以北、经九路以东

④ 项目总投资：74,796万元

⑤ 占地面积：7.08万平方米

⑥ 总建筑面积：18.29万平方米

⑦ 项目建设期：3年

（2）资格文件取得情况

截止本募集资金使用的可行性研究报告出具日，本项目已取得国有建设用地使用权出让合同，国有土地使用证等资格文件，其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

（3）项目投资估算

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土地成本	5,449	7.28
2	其他开发成本	62,294	83.28
3	营销、管理及财务费用	7,054	9.43
总投资		74,796	100.00

注：本报告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。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	18.02
2	销售收入（万元）	108,534
3	净利润（万元）	20,704
4	销售净利率（%）	19.08
5	投资净利率（%）	27.68

（5）项目进展情况与资金筹措

本项目正在进行开工前期准备工作。项目计划使用募集资金60,000万元，其余部分由公司通过自筹等途径解决。

（三）兰州名城广场

1、项目基本情况

本项目拟建于兰州市城关区核心区域，城市南北主干道天水路北口附近，在建万达广场项目以北，天庆丽舍情缘西北房，紧邻兰州南滨河大道，坐拥黄河景观，位于T607-1号规划路以南，高速公路高架桥以西（原大西北板材市场地块），项目建成后的用途为酒店、商业、办公及居住。

项目地处快速发展的城市片区，周围有大量中高端办公区，附近居民具有较强的消费能力和需求。项目地块位于城东黄河河湾处，拥有沿河开阔视野，且项目位于连霍高速路的出口处，交通可达性福射到周边地区，具有较强的城市门户效应，能在附近地区拥有重要的影响力。项目附近的景观资源丰富，滩尖子湿地公园与南侧的社区公园为建成后的项目提供优美的自然环境。

2、项目市场前景

（1）符合兰州市城市总体规划利于项目发展

在最新编制的《兰州市雁滩地区控制性详细规划》中，项目所在地雁滩地区的规划结构由原来的“一心、二区、三河”及“八大功能区”修改为“一心、两带、五轴、六区”。其中：“一心”是指结合中心公园、T606#路两侧地块，将该地块设置为雁滩地区城市公共活动中心，集中体现该地区城市形象。“六区”是根据用地性质及功能划分的六大功能片区，分别为居住片区、高新技术总部经济区、商务办公及居住片区、综合功能区、科研教育及发展预留区和生态休闲区。

兰州名城广场项目符合雁滩总体规划“一心、六区”中的“城市公共活动中心、商务办公及居住片区、综合功能区”的要求，是完善兰州雁滩区域规划功能定位的直接措施。由于项目的建设和城市规划相符合，本项目是兰州市重点招商引资项目，有利于项目的推进和后续销售等环节。

（2）城市化建设对配套服务和商贸需求加大

伴随着城市化建设人民生活水平的进一步提高，城市居民对改善消费环境的意识不断增强。在城市综合体布局中，配建一定数量的住宅，不仅可以满足居民从“安居型”向“舒适型”转变的需求，而且可以聚集人气、扩大消费，同时也加快城市化建设步伐。由于区域内的城市功能呈现多样化，对商业配套和商业硬件以及各项服务设施提出了更高的要求。因此，在当地居民聚集度不断提高、配套服务以及商贸的需求逐渐加大、现在区域内购物中心及中高端消费服务业十分短缺的情况下，本项目引入大型城市综合体可以弥补该地区此类产品空缺。

（3）多种物业形态及各业态互动有利于获取利润最大化

城市综合体是城市形态发展到一定程度的必然产物，其基本具备了现代城市的全部功能，被称为城中之城。本项目地块地处兰州未来商务经济、生活居住、高新技术开发的核心区的雁滩地区，作为大规模综合体项目，涵盖大型购物中心、商业步行街、高级酒店、写字楼、高层住宅等多种物业形态，集购物、休闲、商务、娱乐等多种功能于一体，形成大型商圈以实现业态互动，有利于抬占市场先机，获取利润最大化。

3、项目具体情况

（1）项目概况

① 项目名称：兰州名城广场项目

② 项目建设主体：兰州顺泰房地产开发有限公司（本公司控股子公司）

③ 项目位置：T607-1#规划路以南，高速公路高架桥以西

④ 项目总投资：431,705万元

⑤ 占地面积：5.14万平方米

⑥ 总建筑面积：58.40万平方米

⑦ 项目建设期：3年

公司控股子公司名城地产（福建）有限公司通过其全资子公司持有兰州顺泰房地产开发有限公司100%股权。公司已于2015年8月31日与西藏嘉联洪贸易有限公司签署《股权转让协议》，拟受让西藏嘉联洪贸易有限公司持有的名城地产（福建）有限公司30%股权，该受让完成后，公司将持有名城地产（福建）有限公司100%的股权，兰州顺泰房地产开发有限公司将成为公司全资子公司。

（2）资格文件取得情况

截止本募集资金使用的可行性研究报告出具日，本项目已签署国有建设用地使用权出让合同，国有土地使用证、立项批文、环境影响批文、建设工程规划许可证、施工许可证等均已取得，其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

（3）项目投资估算

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例（%）
1	土地成本	150,121	34.77
2	其他开发成本	253,639	58.75
3	营销、管理及财务费用	27,945	6.47
总投资		431,705	100.00

注：本报告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。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	53.96
2	销售收入（万元）	831,624
3	净利润（万元）	162,428
4	销售净利率（%）	19.53
5	投资净利率（%）	37.62

（5）项目进展情况与资金筹措

本项目正在进行开工前期准备工作。项目计划使用募集资金230,000万元，其余部分由公司通过自筹等途径解决。

三、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）对公司经营业务的影响

公司本次募集资金将用于投资建设兰州东部科技新城项目和兰州名城广场项目，符合国家相关的产业政策以及公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次非公开发行募集资金投资项目完成后，公司资本实力将显著增强、核心竞争力全面提升，公司经营管理模式及主营业务结构将进一步优化，丰富和完善公司住宅产品类型，有利于公司房地产主业的稳步发展、做大做强，扩大公司市场份额和区域影响力，提升公司的市场竞争力和经营业绩。

（二）本对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司总资产和净资产将大幅增加，资产负债率也将有一定幅度的下降，有利于改善公司的财务状况，提高偿债能力，降低财务风险，利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

本次发行完成后，公司的资产规模将迅速提升，资金实力显著增强，公司主营业务的盈利能力也将得以加强。由于募集资金投资项目实施存在一定的周期，项目建设期间公司将产生持续现金流出，因此本次发行将使公司总体现金流状况得到进一步优化，为公司后续发展提供有力保障。

第三节　董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、公司业务、章程、股东结构、高管人员结构、业务结构变化

（一）本次发行对公司业务和资产的影响

自2011年6月公司完成重大资产重组后，公司主营业务变更为房地产开发。本次非公开发行募集资金拟投资于兰州东部科技新城一期、东部科技新城二期和名城广场，该项目与公司主营业务密切相关，有助于实现公司的中长期发展目标，不会导致公司的主营业务范围与业务结构发生显著变化。

本次非公开发行股票完成后，公司资金实力将显著增强，净资产规模得到明显提高，对本公司主营业务的发展将更为有利。

（二）本次发行对公司章程的影响

本次发行完成后，公司将对公司章程中关于公司注册资本、股本结构及与本次非公开发行相关的事项进行调整，并办理工商变更登记。此外，公司暂无其他修改公司章程的计划。

（三）本次发行对股东结构的影响

本次非公开发行的发行对象为境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构投资者、信托公司、QFII、其他合法机构投资者及自然人等不超过十名的特定对象。本次非公开发行完成后，原股东的持股比例将有所下降，但不会导致公司控制权发生变化。

（四）本次发行对高管人员结构的影响

截