股票代码:600240　　股票简称:华业地产

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不实陈述。

重大事项提示

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方案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、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、本次非公开发行	指	北京华业地产股份有限公司本次以非公开发行方式向特定对象发行A股股票的行为
大连晟鼎	指	大连晟鼎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
华富溢	指	深圳市华富溢投资有限公司,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
定价基准日	指	四届十九次董事会决议公告日
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住2009年以来国内经济稳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积极措施。

1、房地产业是关系国计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、2007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公司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,但短期调整同时也促使资源向优质地产公司逐步集中,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能力等综合优势的优质地产公司更多的是机遇,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,并配套出台四万亿经济振兴计划以及促进经济增长的十项措施,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。在房地产市场好转的情况下,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、大连及周边地区为重点,先后在深圳、北京等地开发建筑了多个精品住宅,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,又能为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措施。

二、发行对象及其与公司的关系

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。

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%,为本公司实际控制人。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,本次发行需报中国证监会核准。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:大连晟鼎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

该项目由大连晟鼎房地产开发有限公司(以下简称"大连晟鼎")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")持有大连晟鼎100%股权。2009年4月20日,大连晟鼎与大连市国土资源和房屋局签订土地使用权出让合同(合同编号2102042009A001),受让宗地编号为(沙)2009-001的该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海上门户,是重要的港口、贸易、工业、旅游城市。该项目地块为大连市沙河口区及泛星海片区内稀缺地块,各种配套齐全,距沙河口交通枢纽和平广场步行5分钟,15分钟车程到达大连商业中心青泥洼,5分钟车程到达星海广场,该地块周围成熟住宅项目多,认知度较高,具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

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210204200800060号
建设工程规划许可证	建字第210204200900042号 建字第210204200900059号
建筑工程施工许可证	21020120090708101

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。

本项目拟利用募集资金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。

6、项目经济评价

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

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

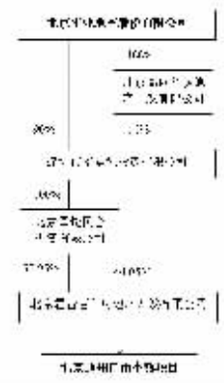
项目经营主体:北京君合百年房地产开发有限公司

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:



2009年7月31日,公司子公司深圳市华富溢投资有限公司(以下简称"华富溢")与北京中新沃克建筑装饰工程有限公司签订股权转让协议,收购其持有的北京国锐民合投资有限公司100%股权,从而间接持有君合百年55.95%的股权。

2009年8月10日,华富溢与北京东环置业有限公司、华建国际实业(深圳)有限公司签订股权转让协议,收购其持有的君合百年合计44.05%的股权。

上述收购完成后,华富溢通过直接和间接方式合计持有君合百年100%的股权,从而获得自由小镇项目的开发权。

该项目用地于2004年通过协议出让方式取得,土地用途为住宅、商业和地下车库,规划用地面积为25.30万平米,规划总建筑面积为82.61万平米(其中地上建筑面积68.99万平方米,地下建筑面积13.62万平方米),容积率2.73。

3、项目的市场前景

通州区位和交通优势明显,紧邻北京中央商务区(CBD),距国贸中心13公里,天安门20公里,距首都国际机场16公里,天津塘沽新港100公里,处于环渤海经济圈的中心地带。

地铁八通线开通后,作为北京第二条纵深至郊区的轨道交通枢纽,刺激了通州的全面快速发展,进一步提升了通州的区位优势,也推动了通州房地产市场的发展。

该项目所在的通州区梨园镇位于通州区南部。根据通州区南部新城规划方案,连接顺义-通州-亦庄的轻轨S6线、新的北京东站、两个商务区、会展中心区等都将建在通州南部新城,未来通州南部新城是通州发展重点,该项目地位位置优越,具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司分别于2009年7月31日、2009年8月10日与转让方签署股权转让协议取得项目公司君合百年55.95%、44.05%的股权,在协议签署时该项目仍在生效的资格文件情况如下表所示,另外,公司将根据项目开发进度申请办理新的审批手续。

资格文件	证件编号
土地使用证	京通国用(2004出)第103号 京通国用(2005出)第044号
建设用地规划许可证	2004规(通)地字0011号
建设工程规划许可证	2006规(通)建字0079号
建筑工程施工许可证	[2007]施建字1770号

注:2008年12月17日,公司新取得北京市规划委员会2008规(通)意条字0062号文件(规定该项目规划用地面积25.30万平方米,容积率不高于3,公建部分容积率控制在3.5;建筑控制规模不高于79万平方米,不含地下建筑面积)。

5、投资估算及筹资方式

本项目预计总投资为491,600万元,其中,土地成本173,400万元,前期开发费用为5,500万元;建安成本245,200万元,期间费用14,700万元,开发间接费52,800万元。

本项目拟利用募集资金130,000万元,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。

6、项目经济评价

本项目预计实现销售额725,300万元,实现税后利润105,800万元,投资净利润率为21.52%,销售净利润率为14.59%,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)	82.61*
总销售收入(万元)	725,300
利润总额(万元)	140,900
净利润(万元)	105,800
投资净利润率	21.52%
销售净利润率	14.59%

注:此规模为北京市规划委员会2005规(通)复函字0013号文件规定的建筑规模;根据北京市规划委员会2008规(通)意条字0062号文件的最新批复,该项目的容积率将控制在不高于3(公建部分容积率控制在3.5),建筑控制规模不高于79万平方米(不含地下建筑面积);该项目的具体建筑规模依后续审批的容格证件为准,可行性分析暂依据2005年的规划批复。

7、项目的具体开发和进展情况

公司于2009年7月31日和8月10日与转让方签订股权转让协议,收购项目公司君合百年100%权益。目前,该项目开发所需各项手续正在办理,并计划于2009年10月开工。

(三)补充流动资金项目

房地产行业作为资金密集型行业,项目开发及运营具有前期资金投入大、开发周期及投资回报期较长等特点。因此,在目前土地价格又重回高位,土地出让金及开发建设资金支付要求日趋严格的背景下,房地产公司如同时从事多个项目的开发和运营,将面临较大的资金压力。

另一方面,房地产行业受宏观经济形势、国家相关经济、金融、行业政策调整的影响较大。国家信贷政策、税收政策等变化都会影响到房地产项目的开发及销售,从而影响公司的资金回笼,并可能给公司带来一定的资金压力。

因此,公司需要保持与未来项目开发与拓展相匹配的流动资金,以降低公司的财务风险,满足项目开发和业务发展对资金的需要。

本次公司拟投入不超过3亿元募集资金,用于补充公司及下属项目公司营运资金。前述募集资金的使用,将提高公司的流动比率,降低公司财务风险,并可节约相应的财务费用。

三、本次募集资金运用对公司财务状况及经营管理的影响

1、对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后,公司资本实力大大增强,净资产大幅提高,有利于优化公司资产结构,增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。由于公司募集资金投资项目产生的经营收益需要一定的时间才能体现,因此不排除公司每股收益被摊薄的可能性。

2、对公司经营的影响

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。项目完成后,能够进一步提升公司的竞争能力,巩固公司在行业中的地位,提高盈利水平,增加利润增长点,募集资金的运用合理、可行,符合本公司及全体股东的利益。

3、提升公司未来融资能力

本次非公开发行将使公司的财务状况得到改善,盈利能力进一步增强,进而提升公司未来债务融资能力及空间,拓宽公司融资手段,增强公司发展后劲。

第三节　董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

一、本次发行后公司业务与资产整合计划、公司章程、股东结构、高管人员结构的变化情况

本次发行募集资金投资的项目均为公司的主营业务,有助于提高公司跨地区和专业化经营领域的竞争优势,保证公司的可持续发展,提升公司的盈利能力。本次发行不会对公司主营业务结构产生重大影响,主营业务仍然为房地产开发和经营,不会导致公司业务和资产的整合。

本次拟发行不超过30,000万股人民币普通股股票,发行完成后,公司股本规模、股东结构及持股比例将发生变化。公司需要根据发行结果修改公司章程所记载的股本规模及股东结构等相关条款,并办理工商变更登记。

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。本次成功发行使得原有股东持股比例有所下降,但不会导致股本结构发生重大变化,不会导致公司控股股东及实际控制人发生变化,不会导致公司高管人员结构发生变化。公司管理层将继续执行原有的经营计划和发展战略,不会因本次发行而改变。

二、本次发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本次非公开发行能够改善公司财务状况,主要体现在:公司股权资本大幅提升,资本实力增强;公司总资产与净资产同量增长使得公司资产负债率有所下降,资本结构优化;公司偿债能力进一步提高,财务风险降低。

本次非公开发行募集资金全部用于房地产项目的开发经营,其经营效益需要一定的时间才能体现,因此不排除发行后总股本增加致使公司每股收益被摊薄的可能。但此次募集资金投资项目的盈利能力较强,随项目的如期实施和完成,未来2-3年内将为公司带来丰厚的收益,有利于提高公司的盈利水平和持续盈利能力。

本次非公开发行完成后,募集资金的到位使得公司现金流入量大幅增加;在资金开始投入募集资金投资项目后,投资活动产生的现金流出量也将大幅提升;项目完工后,投资项目带来的现金流量逐年体现,公司经营活动产生的现金流入将显著提升。本次发行能改善公司现金流状况,降低公司的融资风险与成本。

三、公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务关系、管理关系、同业竞争及关联交易等变化情况

本次非公开发行后,本公司与控股股东、实际控制人及其关联人之间的业务、管理关系和同业竞争状况不发生变化,业务和管理依然完全分开、各自独立承担经营责任和风险,且不会产生同业竞争现象。

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

截至本发行预案公告日,本公司不存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形,也不存在为控股股东及其关联人提供担保的情形。公司不会因本次发行产生资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形,也不会产生为控股股东及其关联人提供担保的情形。

五、公司负债结构是否合理,是否存在通过本次发行大量增加负债(包括或有负债)的情况,是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

截至2009年6月30日,公司资产负债率(合并报表)为48.43%,本次募集资金到位后,公司的资产负债率有所降低,但公司负债比例仍处于正常水平,不存在负债比例过低的情况;本次发行也不会大量增加公司负债(包括或有负债)。本次发行能促使公司财务成本更趋合理、减轻财务成本压力,进而提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

六、本次股票发行相关的风险说明

1、政策风险

由于我国房地产业是典型的政府主导型产业,信贷、财税、金融等宏观经济政策和土地调控等相关行业政策的变化都将对行业产生较大影响。如果未来公司不能及时适应国家政策的变化并做出相应调整,则有可能对公司的经营和发展造成不利影响。

2、管理风险

公司作为一家以北京、深圳、长春、大连及周边地区为重点的跨地区房地产公司,形成了成熟的经营模式和管理制度,培养了一批经验丰富的业务骨干。但随着经营规模持续扩大和业务区域的拓宽,公司自身的管理能力也需要相应提高,如果公司在人力资源保障、风险控制、项目管理等方面不能及时跟上,公司将面临一定的管理风险。同时,由于房地产属于资金密集型行业,房地产项目投资的金额较大,某个项目或子公司管理不善,可能对公司整体造成一定的影响。

3、业务经营风险

本公司在经营过程中可能面临土地与住房价格波动、城市规划调整导致项目开发难度增大、项目盈利能力下降、与合作方发生纠纷等业务经营风险,公司在经营中若不能及时应对和解决上述问题,可能对公司经营业绩产生一定的影响。

4、市场风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性,受国民经济发展周期的影响较大。目前受世界金融风暴影响,我国宏观经济增速减缓,2007年第二季度开始房地产行业处于调整期,尽管进入2009年以来,受国家刺激经济政策的激发,中国房地产市场出现明显回暖(2009年1-6月,全国商品房销售面积34,109万平方米,同比增长31.7%;商品房销售额15,800亿元,同比增长53.0%),但是如果宏观经济未来不能企稳并持续复苏,房地产行业可能面临调整,公司销售可能面临一定的市场压力。

5、财务风险

房地产市场的波动和融资环境的变化将影响房地产企业的销售回笼和对外融资,有可能使公司面临一定的资金周转压力和偿债风险。

6、其他风险

(1)审批风险

本次发行尚需经公司股东大会审议批准,存在无法获得公司股东大会表决通过的可能。此外,本次发行还需取得中国证监会的核准,能否取得相关主管部门的批准或核准,以及最终取得相关主管部门批准或核准的时间都存在一定的不确定性。

(2)每股收益和净资产收益率摊薄的风险

由于房地产开发项目的开发周期较长,募集资金使用效益的显现需要一个过程,募集资金投资项目预期利润难以在短期内释放出来,股本规模及净资产规模的扩大有可能导致公司的每股收益和净资产收益率被摊薄。

七、其他需披露事项

无。

北京华业地产股份有限公司
董事会
二〇〇九年八月十日

股票代码:600240　　股票简称:华业地产　　编号:临2009-026

北京华业地产股份有限公司 四届十九次董事会决议公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

北京华业地产股份有限公司四届十九次董事会于2009年8月5日以传真方式发出会议通知,于2009年8月10日以现场方式召开,由公司董事长徐红女士主持,会议应参与表决的董事5人,实际表决的董事5人,其中独立董事2人,公司部分监事和高级管理人员列席了会议。本次会议的通知和召开符合《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》(2008年修订版)和《公司章程》的规定。与会董事认真审议本次会议的议案,形成如下决议:

一、审议通过了《关于公司为全资子公司长春华业房地产开发有限公司向交通银行股份有限公司吉林省分行贷款3亿元提供保证的议案》

公司全资子公司长春华业房地产开发有限公司拟与交通银行股份有限公司吉林省分行签订《抵押合同》及《借款合同》,以自有土地及在建工程作为抵押物,向交通银行股份有限公司吉林省分行申请项目开发贷款,本笔贷款金额为人民币叁亿元整(RMB300,000,000.00),贷款利率为基准利率,贷款期限3年。为确保《抵押合同》及《借款合同》的顺利履行,北京华业地产股份有限公司拟与交通银行股份有限公司吉林省分行签订《保证合同》,担保的具体情况详见担保公告。

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

本项议案尚须提交公司2009年第三次临时股东大会审议。

公司2名独立董事刘秀焰女士、李力先生同意公司董事会提出的《关于公司为全资子公司长春华业房地产开发有限公司向交通银行股份有限公司吉林省分行贷款3亿元提供担保的议案》。并就此项议案发表独立意见,认为:长春华业房地产开发有限公司作为公司的全资子公司,申请项目开发贷款是为了满足华业玫瑰谷二期项目建设对资金的需要,不会损害中小股东的利益。本笔抵押贷款事宜符合国家有关法律法规和公司章程的有关规定,公司为此笔贷款提供担保是安全且可行的。

二、审议通过了《关于收购北京君合百年房地产开发有限公司44.05%的股权的议案》

为加大对房地产项目的投入力度,增加公司土地储备,发掘未来新的利润增长点,公司全资子公司深圳市华富溢投资有限公司拟与北京东环置业有限公司、华建国际实业(深圳)有限公司签订《股权转让协议书》,受让北京东环置业有限公司和华建国际实业(深圳)有限公司分别持有的北京君合百年房地产开发有限公司(以下简称"君合百年")22.62%和21.43%(合计为44.05%)的股权。

君合百年成立于2000年9月4日,注册地址:北京市通州区翠景北里1号瑞都国际中心25层,注册资本:人民币16,800万元,经营范围:房地产开发(不含土地成片开发);高档宾馆、别墅、高档写字楼和国际会议中心的建设、经营;大型主题公园的建设、经营);销售自行开发的商品房;房地产信息咨询(中介除外);机械电器设备技术开发、技术转让、技术服务。其他具体情况详见收购公告。

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

三、审议通过了《关于前次募集资金使用情况报告的议案》

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

本项议案尚须提交公司2009年第三次临时股东大会审议。

四、审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上市公司证券发行管理办法》(以下简称"《管理办法》")、《上市公司非公开发行股票实施细则》(以下简称"《实施细则》")等法律法规、规范性文件的有关规定,对照上市公司非公开发行股票的相关资格、条件的要求,经认真自查,认为公司符合以下非公开发行A股股票的条件。

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

本项议案尚须提交公司2009年第三次临时股东大会审议。

五、审议通过了《关于本次非公开发行股票预案的议案》

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》和《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等法律法规及规范性文件的有关规定,公司结合自身情况,决定向特定对象非公开发行人民币普通股(A股)股票。

本次发行预案详见《北京华业地产股份有限公司2009年度非公开发行股票预案》。

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

本项议案尚须提交公司2009年第三次临时股东大会审议。

八、审议通过了《关于提请股东大会授权公司董事会全权办理本次非公开发行股票具体事宜的议案》

为确保本次非公开发行A股股票有关事宜的顺利进行,根据《公司法》、《证券法》等法律法规以及《公司章程》的有关规定,提请公司股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行相关事宜,包括但不限于:

1、根据具体情况制定和实施本次非公开发行股票的具体方案,其中包括发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格、发行方式、发行对象的选择、具体认购办法、认购比例以及与发行定价方式有关的其他事项;

2、办理本次非公开发行股票募集资金投资项目的备案等工作,签署本次非公开发行股票募集资金投资项目实施过程中的重大合同;

3、聘请保荐机构(主承销商)等中介机构、办理本次非公开发行股票申报事宜;

4、在股东大会决议范围内对募集资金投资项目具体安排进行调整;

5、根据本次非公开发行股票结果,增加公司注册资本、修改《公司章程》相应条款及办理工商变更登记;

6、在本次非公开发行股票完成后,办理本次非公开发行股票在上海证券交易所锁定上市时间的事宜;

7、办理与本次非公开发行股票有关的其他事项;

8、如证券监管部门对非公开发行股票的政策有新的规定,根据证券监管部门新的政策规定,对本次非公开发行股票的具体方案作相应调整;

9、本授权自公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

本项议案尚须提交公司2009年第三次临时股东大会审议。

九、审议通过了《关于发布公司2009年1-6月业绩快报的议案》

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

十、审议通过了《关于召开公司2009年度第三次临时股东大会的议案》

公司拟定于2009年8月26日召开公司2009年度第三次临时股东大会。本次股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式召开。

表决结果:同意5票;反对0票;弃权0票。

特此决议。

备查文件:

1、公司四届十九次董事会决议;

2、北京华业地产股份有限公司2009年度非公开发行股票的预案;

3、董事会关于前次募集资金使用情况的说明;

4、广东大华德律会计师事务所关于前次募集资金使用情况的鉴证报告;

5、关于本次非公开发行股票募集资金运用可行性研究报告;

6、独立董事意见。

北京华业地产股份有限公司
董事会
二〇〇九年八月十日

股票代码:600240　　股票简称:华业地产　　编号:临2009-027

北京华业地产股份有限公司 为长春华业房地产开发有限公司 提供担保的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示:

●被担保人名称:长春华业房地产开发有限公司

●本次担保数量及累计为其担保数量:本次担保数量为30,000万元,截至公告日前,本公司为上述担保对象提供担保余额合计为15,000万元

●本次担保不存在反担保

●截止公告日前本公司累计对外担保数量为38,000万元

●本公司及控股子公司无逾期担保

●本次担保需提交本公司股东大会审议@

一、担保情况概述

公司全资子公司长春华业房地产开发有限公司拟与交通银行股份有限公司吉林省分行签订《抵押合同》及《借款合同》,以自有土地证作为抵押物,向交通银行股份有限公司吉林省分行申请项目开发贷款,本笔贷款金额为人民币叁亿元整(RMB300,000,000.00),贷款利率为基准利率,贷款期限为3年。为确保《抵押合同》及《借款合同》的顺利履行,北京华业地产股份有限公司拟与交通银行股份有限公司吉林省分行签订《保证合同》,为此笔贷款提供连带责任保证。

上述担保事项已经公司四届十九次董事会会议审议和表决通过,公司5名董事一致通过了该议案。本项议案尚须提交公司2009年第三次临时股东大会审议。

截至本公告日前,上市公司对控股子公司提供担保的累计金额为38,000万元,履行本次担保后对外担保累计金额为68,000万元。履行本次担保后,上市公司及其控股子公司对外担保总额合计为98,000万元,占公司截止2009年3月31日净资产的比例为48.81%。

二、被担保人基本情况

公司名称:长春华业房地产开发有限公司

注册地点:净月开发区森杨路858号

法定代表人:郑晓帆

注册资本:叁仟万圆整

经营范围:房地产开发、经营(凭有关审批许可经营)

与本公司的关系:长春华业房地产开发有限公司系本公司的全资子公司

截止2009年3月31日,总资产844,118,514.06元,负债总额829,641,984.64元,净资产14,476,529.42元,净利润2,464,689.93元。

三、担保协议的主要内容

1、担保方式:保证。

2、担保期间:债务履行期限届满之日(开立银行承兑汇票/信用证/保函/备用信用证项下,为债权人垫付款项之日)起两年

3、担保金额:人民币30,000万元。

四、董事会意见

董事会本着勤勉尽责的原则,对上述需提供担保的公司有关资信情况进行了查证。董事会认为,长春华业房地产开发有限公司为本公司的全资子公司,本公司对其具有实质控制权,且经营业绩稳定,资信状况良好,担保风险可控,拟申请的贷款为满足华业玫瑰谷二期项目建设对资金的需求,公司拟对其提供的担保不会损害公司的利益。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至本公告日前,上市公司对控股子公司提供担保的累计金额为38,000万元,履行本次担保后对外担保累计金额为68,000万元,占公司截止2009年3月31日净资产的比例为33.87%。履行本次担保后,上市公司及其控股子公司对外担保总额合计为98,000万元,占公司截止2009年3月31日净资产的比例为48.81%。

目前公司无逾期担保。除公司对控股子公司提供担保外,本公司及控股子公司没有为另外第三方提供任何对外担保。

六、备查文件目录

1、《抵押合同》、《借款合同》、《担保合同》;

2、本公司四届十九次董事会决议;

3、长春华业房地产开发有限公司营业执照复印件;

4、长春华业房地产开发有限公司最近一期财务报表。

特此公告

北京华业地产股份有限公司
董　事　会
2009年8月10日

股票代码:600240　　股票简称:华业地产　　编号:临2009-028

北京华业地产股份有限公司 收购资产公告

特别提示:本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整,并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

重要内容提示:

●交易内容:北京华业地产股份有限公司(以下简称:本公司)全资子公司深圳市华富溢投资有限公司(以下简称:华富溢公司)出资16,000万元收购北京中新沃克建筑装饰工程有限公司(以下简称"华富溢")与北京中新沃克建筑装饰工程有限公司签订股权转让协议,收购其持有的北京国锐民合投资有限公司100%股权,从而间接持有君合百年55.95%的股权。

2009年8月10日,华富溢与北京东环置业有限公司、华建国际实业(深圳)有限公司签订股权转让协议,收购其持有的君合百年合计44.05%的股权。

上述收购完成后,华富溢通过直接和间接方式合计持有君合百年100%的股权,从而获得自由小镇项目的开发权。

该项目用地于2004年通过协议出让方式取得,土地用途为住宅、商业和地下车库,规划用地面积为25.30万平米,规划总建筑面积为82.61万平米(其中地上建筑面积68.99万平方米,地下建筑面积13.62万平方米),容积率2.73。

3、项目的