

A36

（上接A35版）

二、本次非公开发行的背景 and 目的

1. 国家及地方政策导向

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从东部向中西部转移，加快产业集聚发展和人口集聚，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活力。

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，加快周边国家和地区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6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优势、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，努力把甘肃黄金段丝绸之路的黄金通道、向西开放的战略平台、经贸物流的区域内中心城市、产业合作的示范地区、人文交流的桥梁建设。

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，我国房地产市场经历了最严厉的政策调控，一系列调控措施密集出台，包括：房产税试点和限购政策、六次上调存款准备金率、三次加息、首套房贷款利率上浮等。在政策严厉打压下，房价过快上涨势头得到了有效遏制，调控政策在各城市显现。2014年，受国内外宏观经济形势影响，我国房地产市场经历了新一轮政策调整，从限购限贷政策放松、公积金贷款额度提高，到普通住宅标准调整、央行降息，楼市进入新的政策周期。国家继续推出差异化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，维持国民经济稳定发展。在此背景下，房地产市场发展趋于理性，行业的可持续发展前景更为广阔。

总体来看，我国房地产市场在经历了2014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，积极支持房地产业的健康发展。

3. 持续发展的城镇化进程为房地产市场的增长提供强劲动力

城镇化进程以及城镇化质量不断提高仍将是未来我国房地产市场在长达的几年中快速增长的主要动力。全国房地产市场投资自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，中国的城镇化率由2008年的45.7%上升至2013年的65.37%。城镇总人口由2008年的6.07亿增至2013年的7.13亿。由于城镇人口大量增加，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49%，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城市布局，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23.16%，较2011年提升18.18个百分点。行业与资本的融合将成为未来房地产行业的重要突破口。

（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支持，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. 抓住战略机遇，进一步拓展房地产业务

面对新型城镇化建设，“一带一路”建设和海南两岸自贸区建设提供的历史性战略机遇，公司在深耕海南并树品牌，充分利用兰州独特的区位优势，前期的项目布局和城市化的市场需求，推动公司的持续发展。作为专业的新型城镇化综合运营商，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股票，公司将优化和升级大业务发展的业务模式，深入参与新型城镇化示范项目，建设产城融合以城带产的新生态，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2.426、477.197万元，资产负债率为76.50%。公司资产负债率一直维持较高水平且整体呈上升趋势，给公司带来较大的财务风险和偿债压力。通过本次非公开发行股票，公司将进一步实现融资渠道多元化，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人、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、QDII、其他合法机构投资者及自然人等不超过十名的特定对象，上述发行对象全部以现金方式认购认购。上述发行对象与公司不存在关联关系。

具体发行对象将在取得发行核准批文后，按照中国证监会《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，以竞价方式最终确定。

四、本次非公开发行方案

（一）发行股票种类和面值

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。

（二）发行方式及时间

本次发行将通过符合中国证监会规定的不超过10名特定对象非公开发行的方式，在本次非公开发行获得中国证监会核准后6个月内择机向特定对象发行，发行对象全部以现金方式认购。

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，不低于定价基准日前二十个交易日股票交易均价的百分之九十九，即定价基准为10.32元/股。定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价=定价基准日前二十个交易日公司股票交易总额÷定价基准日前二十个交易日公司股票交易总量。

如本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，将按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定，根据发行结果由公司董事会议与保荐机构（主承销商）协商确定。

发行对象申购成功并成功完成发行后，公司可在符合相关法律法规和履行必要程序的前提下，另行选择发行对象对本次非公开发行股票方案的董事会决议公告日或修订本次非公开发行股票方案的股东大会决议公告日，对本次非公开发行的定价基准进行变更。

（四）发行数量

本次非公开发行股票数量不超过46,511.63万股（含46,511.63万股），拟募集资金不超过40亿元。在该上限范围内，公司董事会提请股东大会授权公司董事会根据实际情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

如本公司股票在定价基准日至发行日期间有派息、送股、资本公积转增股本等除权、除息事项，发行数量将按照总发行数量的比例进行相应调整。

（五）发行对象

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人、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、QDII、其他合法机构投资者及自然人等不超过十名的特定对象，证券投资基金管理人可多个投资者均以现金方式的，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。

最终发行对象在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。

（六）锁定安排

发行对象认购本次发行的股份自发行结束之日起12个月内不得转让。

（七）募集资金用途

公司本次非公开发行股票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：

序号	项目名称	子项目名称	总投资额	以募集资金投入
1	兰州东部科技新城一期（A#）	兰州东部科技新城一期（A#）	142,781	30,000
2	兰州东部科技新城二期（B#）	兰州东部科技新城二期（B#）	181,313	50,000
3	兰州东部科技新城三期（C#）	兰州东部科技新城三期（C#）	155,108	40,000
4	兰州东部科技新城二期（B#）	兰州东部科技新城二期（B#）	96,980	70,000
5	兰州东部科技新城二期（B#）	兰州东部科技新城二期（B#）	96,980	60,000
6	兰州名城广场	—	431,705	230,000
合计			1,082,765	480,000

单位：万元

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，按照相关法律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。

（八）滚存未分配利润安排

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。

（九）上市地点

本次非公开发行的股票锁定期满后，将在上海证券交易所上市交易。

（十）本次非公开发行决议的有效期限

本次非公开发行的决议自本公司股东大会审议通过之日起12个月内有效。

五、本次发行是否构成关联交易

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人、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、QDII、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更

本次发行前，东福实业持有本公司10.9%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，俞尚伟先生和赵其儿女士为利伟集团有限公司股东，持有60%的股权。

2013年9月27日，俞尚伟先生（俞尚伟）声明如下：“1、确认本人确属控股股东之日，本人持有的利伟集团有限公司的股权为合法所有，本人以自有资金合法取得该股权并不存在任何争议、委托授权、委托投资、信托或其他任何方式持股权等情形，不存在任何权属争议、委托、信托或其他任何争议的情形，也不存在质押或其他任何限制权利的情形。2、截止至本人确认签署之日，本人未参与利伟集团有限公司的实际经营。本人已将与本人利伟集团有限公司的股权（股东收益权、知情权除外）授权俞尚伟先生行使。俞尚伟先生为利伟集团有限公司实际控制人。”

本次发行前，发行人股东中的陈云女士、俞尚伟先生、俞明伟先生和俞丽女士先生分别系俞尚伟先生的配偶、儿子、兄弟和女儿，俞尚伟系东福实业的唯一实际控制人。陈云女士、俞尚伟先生、俞明伟女士和俞丽女士共同持有东福实业2.49%、4.97%、2.37%和4.61%的股份，合计持有本公司19.41%的股份。以上四人、法人和俞尚伟先生为一致行动人。

鉴于此，本次发行前公司控股股东为东福实业，俞尚伟先生持有公司33.31%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，发行完成后发行人仍将由俞尚伟先生持有201,155.69万股相当于247.67%32.27%。本次发行后，东福实业持有本公司16.16%的股权，仍为公司第一大股东；陈云女士、俞尚伟先生、俞明伟女士和俞丽女士共同持有本公司15.77%的股份。俞尚伟先生拥有公司31.33%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、本次发行方案需经申报批准的程序

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，尚需获得公司董事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，公司将向中国证监会申请中国证登记结算有限责任公司上海分公司申请办理发行和上市事宜，履行本次非公开发行股票相关批准和登记程序。

第二节 董事会议关于本次募集资金使用的可行政性分析

一、本次募集资金使用计划

公司本次非公开发行股票募集资金总额为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：

序号	项目名称	子项目名称	总投资额	以募集资金投入
1	兰州东部科技新城一期（A#）	兰州东部科技新城一期（A#）	142,781	30,000
2	兰州东部科技新城二期（B#）	兰州东部科技新城二期（B#）	181,313	50,000
3	兰州东部科技新城三期（C#）	兰州东部科技新城三期（C#）	155,108	40,000
4	兰州东部科技新城二期（B#）	兰州东部科技新城二期（B#）	96,980	70,000
5	兰州东部科技新城二期（B#）	兰州东部科技新城二期（B#）	96,980	60,000
6	兰州名城广场	—	431,705	230,000
合计			1,082,765	480,000

单位：万元

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，按照相关法律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其可行性分析

（一）兰州东部科技新城

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中园南区，开发产品以住宅商品房为主，建设住宅项目同时启动商业、商业、医疗、教育等配套设施，打造新型城镇化建设示范项目。

项目位置示意图

2. 项目市场前景

（1）兰州市概况

兰州作为甘肃省省会城市，是全省的政治、文化、经济中心。兰州市下辖五区，是陇南新线经济带的主体支撑点和辐射源，也是新亚欧大陆桥交通干道、亚、欧大陆的国道大通和西北重要的交通枢纽和物流通道。兰州市有石油化工、装备制造、冶金有色、医药行业、农产品加工工业等几大支柱产业，随着国家新一轮区域发展战略规划向西部倾斜，兰州作为西北地区中心城市，其经济增长潜力较大。近年来，在GDP增速和城镇化进程有了大幅度提高，营商环境良好。

兰州城市地貌为两山夹一河，东西长南北短，为缓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控制线，引领城市向北拓展步伐，兰州东部科技新城应运而生。

（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，依托公司的资金优势、成熟的片区开发经验和资源整合能力，对城市区域规模大、高效化、标准化进行整体成片开发，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、产业园区建设运营、传统产业模式创新等为一体的城镇化建设的完整产业链，对城市进行整体开发和推动当地城市化进程。

② 国家及地方政策利好

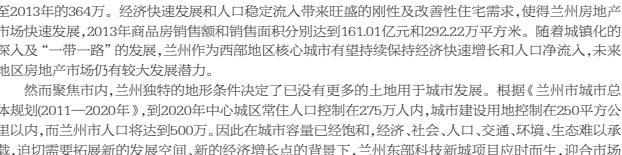
在国家城镇化建设和“一带一路”建设背景下，本项目面临历史性的战略机遇。科技新城项目位于西部重要省会城市和丝绸之路经济带核心区，由公司与合作伙伴合作打造，在城镇化深入、产业结构调整、对外经贸交流和人口聚集等多利好因素的综合作用下，项目未来发展前景良好。

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8,529元上升至2013年的48,862元和20,767元，常住人口由2005年的315万人上升至2013年的364万人。经济快速发展带来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较大发展潜力。

然而聚焦市内，兰州独特的地理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年兰州市城区常住人口控制在276万人内，城市建设用地控制在250平方公里以内，而兰州市人口将达500万人，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，极具发展优势。

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

本项目区位优势独特，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、城市人口疏散的最佳地点和承载地。

首先，区位优势明显。项目毗邻兰州主城区，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，也有利于吸收中心城区人口和辐射城市功能辐射。其次，环境优越。项目周边自然环境优越，毗邻公园资源，如兴隆山、金牛山等兰州知名景区，此外项目将建设城市森林公园、国际住宅景观、人工双湖等社区生态，环境优美绿化率较高，住宅生态宜居，再次，交通出行便捷。地铁一号线、在建南环路、312国道、10条公交线路、30条免费公交线路和土和快速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。兰州大学附设中学（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国际知名小学/幼儿园进入本项目，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国际部16个社区级医疗机构为主体提供健康服务，城市商业综合中心、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中心工作、休闲提供便利。因此本项目具备优越性、自然环境和配套设施等方面的优势，市场前景广阔。

综上所述，项目位于国家重要城市发展实施的重要地区居民生活、地区经济快速发展的西部重要城市，具备项目位置优越、配套设施齐全和居住环境宜等优势，符合当地房地产市场要求，项目开发模式利于未来发展，项目市场前景良好。

（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：名称：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中园南区纬十四路以西、经一路以东、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：13,860万平方米

⑥ 总建筑面积：43,999万平方米

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、立项批复、环境影响评价批文、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	8,398	5.88
2	其他开发成本	127,372	88.21
3	营销、管理及财务费用	7,044	4.93
4	总投资	142,781	100.00

注：本报告中部分合计数字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误差。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	42,096
2	销售收入（万元）	234,705
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）项目进展情况及资金筹措

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解决。

2. 兰州东部科技新城二期（B#）

（1）项目概况

① 项目名称：名称：兰州东部科技新城项目B区

② 项目建设主体：兰州东部科技新城（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中园南区纬十四路以西、经六路、经七路以西、纬十四路以南、经五路以北、经五路以西

④ 项目总投资：181,313万元

⑤ 占地面积：18,490万平方米

⑥ 总建筑面积：47,115万平方米

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、立项批复、环境影响评价批文、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	10,585	6.06
2	其他开发成本	154,810	85.36
3	营销、管理及财务费用	15,518	8.58
4	总投资	181,313	100.00

注：本报告中部分合计数字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误差。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	44,490
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）项目进展情况及资金筹措

本项目已于2014年4月开工建设。项目计划使用募集资金60,000万元，其余部分由公司通过自筹等途解决。

3. 兰州东部科技新城三期（C#）

（1）项目概况

① 项目名称：名称：兰州东部科技新城项目C区

② 项目建设主体：兰州东部科技新城（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中园南区纬十五路以北、经七路以西、纬十四路以南、经五路以东、经五路以西

④ 项目总投资：155,108万元

⑤ 占地面积：14,580万平方米

⑥ 总建筑面积：40,209万平方米

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、立项批复、环境影响评价批文、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	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
4	总投资	96,980	100.00

注：本报告中部分合计数字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误差。

（4）项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积（万平方米）	38,883
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（%）	24.97

（5）项目进展情况及资金筹措

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解决。

4. 兰州东部科技新城二期（B#）

（1）项目概况

① 项目名称：名称：兰州东部科技新城项目二期二期项目