

上海万业企业股份有限公司
2007 年第一次临时股东大会会议资料

2007 年 9 月 12 日

目 录

一、会议须知	3
二、会议议程	4
三、议案资料	
议案一 关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案;	6
议案二 关于公司非公开发行 A 股股票的议案;	7
议案三 本次募集资金使用的可行性报告;	1 0
议案四 前次募集资金使用情况的说明;	1 1
议案五 关于提请股东大会授权董事会在决议有效期内全权办理非公开发行股 票相关事宜的议案;	1 2
议案六 关于公司 2007 年度日常经营性关联交易议案;	1 6
议案七 公司《募集资金管理制度》;	2 0
附件一 公司非公开发行 A 股股票预案;	2 1
附件二 公司非公开发行募集资金使用的可行性分析报告;	3 3
附件三 公司募集资金管理制度	4 5

会 议 须 知

为了确保本次会议高效有序地进行，根据《公司法》等相关法律法规规定及《公司章程》中有关规定，特制定本须知：

1、本次会议投票表决的议案是：

(1)审议关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案；

(2)审议关于公司非公开发行 A 股股票的议案（逐项表决）

(3)审议本次募集资金使用的可行性报告（逐项表决）；

(4)审议前次募集资金使用情况的说明

(5)审议关于提请股东大会授权董事会在决议有效期内全权办理非公开发行股票相关事宜的议案

(6)审议关于公司 2007 年度日常经营性关联交易议案

(7)审议公司《募集资金管理制度》

议案(6)涉及关联交易，公司控股股东——三林万业（上海）企业集团有限公司在本次会议就此议案进行表决时作为关联方应予以回避。

2、本次会议表决注意事项：

(1)本次股东会议采取现场及网络投票相结合的方式，同一表决权只能选择现场、网络表决方式中的一种。同一表决权出现重复表决的以第一次投票结果为准。

(2)现场投票的股东或股东代表应认真、清楚地填写表决票，填写完成后，由会议工作人员统一收取，本次会议由律师和一名监事以及两名股东代表负责监票。

(3)总计投票结果将在在下午 3：00 网络投票结束后，合并现场和上海证券交易所提供的网络投票数量进行最终统计，并在本次股东大会决议公告中予以公告。

3、本次会议将安排股东代表自由发言。要求发言的股东应在会议开始前 20 分钟内向大会秘书处登记并说明发言的内容，由大会秘书处统筹安排发言。为确

保大会的有序进行，发言总时间控制在 30 分钟内，每位代表发言时间不得超过 5 分钟。大会秘书处将安排持股数量大的代表优先发言。股东如须在会议上提出与议程相关的质询，亦应在上述规定的登记时间内以书面形式提交大会秘书处，董事会将予以答疑，与议程无关的内容，董事会可以不予受理。

4、参加会议的每位股东必须认真履行其法定义务，自觉遵守会议纪律和本须知，会议期间不得在会场上大声喧哗和乱扔物品，自觉维护会议的正常程序和会议秩序，共同保证会议的顺利进行。

5、股东大会本次会议全过程由国浩律师集团（上海）事务所律师进行见证。

上海万业企业股份有限公司

大会秘书处

会 议 议 程

会议时间：2007 年 9 月 12 日下午 2：00

会议地点：上海市浦东新区源深体育发展中心(张扬路 1458 号)

会议主持人：董事长程光先生

会议主要内容：

- 一、主持人宣布会议正式开始；
- 二、宣读会议须知；
- 三、审议关于公司符合向特定对象非公开发行 A 股股票条件的议案；
- 四、审议关于公司非公开发行 A 股股票的议案（逐项表决）；
- 五、审议本次募集资金使用的可行性报告（逐项表决）；
- 六、审议前次募集资金使用情况的说明；
- 七、审议关于提请股东大会授权董事会在决议有效期内全权办理非公开发行股票相关事宜的议案；
- 八、审议关于公司 2007 年度日常经营性关联交易议案；
- 九、审议公司《募集资金管理制度》；
- 十、股东交流；
- 十一、投票表决；
- 十二、统计现场表决结果。

议 案 一

关于公司符合向特定对象 非公开发行A股股票条件的议案

根据《公司法》、《证券法》以及中国证券监督管理委员会颁布的《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规的规定，公司及公司董事会对公司实际情况及相关事项进行逐项检查后，认为公司符合非公开发行股票的各项条件。

以上议案请各位股东审议。

议 案 二

关于公司非公开发行A股股票的议案

根据业务发展需要，公司拟以非公开发行股票的方式筹集资金，根据《公司法》、《证券法》、《上市公司证券发行管理办法》的规定，现提出关于公司非公开发行A股股票的议案，具体方案如下(该议案需逐项表决)：

（一）发行方式及发行时间

本次发行的股票全部采用向特定对象非公开发行的方式，自中国证监会核准之日起六个月内择机发行。

（二）发行股票的种类和面值

境内上市人民币普通股（A 股），每股面值1.00 元。

（三）发行数量

本次非公开发行股票数量为7,000-10,000 万股(含10,000万股)，最终发行数量将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。

（四）定价基准日及发行价格

本次非公开发行股票的定价基准日为本次董事会决议公告日。

本次非公开发行股票的发行价格不低于本次董事会决议公告日前20个交易日公司股票均价的90%(由于公司股票已于2007 年8月6日停牌，停牌日前二十个交易日公司股票交易均价为24.18元/股，按此价格90%计算为21.76元/股)。发行价格将在公司取得发行核准批文

后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则确定。

如果公司股票在本次董事会决议公告日至发行日期间除权、除息，则本次非公开发行股票的发行业数量和发行底价进行相应调整。

（五）发行对象及限售期

本次非公开发行股票对象为不超过10家符合中国证监会规定条件的特定对象，包括证券投资基金管理公司、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（QFII）以及其他机构投资者等。公司在取得发行核准批文后，将根据申购报价的情况，遵照价格优先原则确定发行对象。

特定对象均以现金参与本次非公开发行的股票认购，公司控股股东三林万业（上海）企业集团有限公司不参与本次认购。

发行对象认购的本次非公开发行的股份，自本次非公开发行结束之日起十二个月内不得转让。

（六）募集资金规模及用途

公司本次非公开发行募集资金总额不超过220,000万元,拟投资于以下项目：

单位：万元

序号	资金用途	预计总投资额	募集资金投入	项目内容
1	上海宝山海尚明城紫辰苑项目	364,381	120,000	住宅为主
2	上海宝山海尚明城福地苑二期项目	72,096	20,000	住宅为主
3	湖南长沙万业青山城项目	348,273	80,000	住宅为主
合 计		784,750	220,000	

注：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自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。实际募集资金低于计划金额的部分，公司将通过自筹方式解决。

（七）股票上市地点

本次发行的股票在上海证券交易所上市。

（八）新老股东共享本次非公开发行前滚存的未分配利润

在本次非公开发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共同享有本次发行前公司滚存的未分配利润。

（九）本次非公开发行A股股票决议有效期

本次非公开发行A股股票决议有效期为本议案提交股东大会审议通过之日起一年。

以上议案请各位股东审议。

（《上海万业企业股份有限公司非公开发行A股股票预案》见附件一）

议 案 三

关于公司非公开发行募集资金使用 的可行性分析议案

一、本次募集资金计划投资项目

序号	项目名称	拟投入募集资金金额（万元）	预计投资总额（万元）	项目内容
1	上海宝山海尚明城紫辰苑项目	120,000	364,381	住宅为主
2	上海宝山海尚明城福地苑二期项目	20,000	72,096	住宅为主
3	湖南长沙万业青山城项目	80,000	348,273	住宅为主
合 计		220,000	784,750	

说明： 1、上述项目名称为暂定名。

2、本次募集资金将按上述项目顺序投入，在不改变募投项目的前提下，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调整。对于本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。

3、在本次增发募集资金到位之前，公司将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偿还。

二、项目预计总投资及收益预测

单位：万元

项 目	紫辰苑项目	福地苑二期	青山城项目	合 计
预计总投资	364,381	72,096	348,273	784,750
预计实现销售收入	458,420	87,612	442,823	988,855
预计项目净利润	51,447	7,963	52,480	111,890
预计投资利润率	14.12%	11.04%	15.07%	14.26%

三、本次募集资金投资项目实施后对公司的影响

- 1) 有助于公司现有储备土地开发，提高公司盈利能力；
- 2) 有助于进一步增加公司土地储备，保持公司持续开发能力；
- 3) 有助于扩大公司规模，增加公司风险抵抗能力。

综上所述，公司董事会认为本次非公开发行所募集资金全部投资于上述项目是可行的，也是必要的，符合公司的发展战略。本次募集投向符合国家产业政策及相关法律法规的规定，项目盈利水平较高，投资回报较好。募集资金的完成，将有利于进一步加快公司项目的开发速度，进一步巩固并提升公司在行业中地位，增强公司竞争力，促进公司持续发展。

以上议案请各位股东审议。

（《上海万业企业股份有限公司非公开发行募集资金运用的可行性分析报告》见附件二）

议案四

关于前次募集资金使用情况说明

（一）前次募集资金计划投资情况

公司于 2001 年 4 月 12 日召开的 2000 年度股东大会上，通过了《关于以向社会公开募集方式增资发行人民币普通股（A 股）的议案》，拟以每股面值人民币壹元，向社会公众增发人民币普通股 8,000 万股。用于公司与其他投资两方共同投资开发的中远两湾城项目二、三期（现为三、四、五期）。

（二）前次募集资金实际使用情况及收益说明

2002 年 1 月中国证券监督管理委员会证监字（2001）66 号批文核准上述公开发行计划。

前次实际募集资金总额 70,960.00 万元，扣除发行费用 2,159.69 万元，实际募集资金净额 68,800.31 万元。除 695.80 万元用于募集资金时所支付的咨询服务等费用外，其余 68,104.51 万元已于当年全部投入中远两湾城三、四、五期项目。

该项募集资金已经大华会计师事务所有限公司出具华业字（2002）第 175 号验资报告予以确认。

截止 2006 年 12 月 31 日，公司三、四期末售面积为 206,493.14 平方米，五期项目仍未进行开发。截止 2006 年 12 月 31 日上述已实现销售的投资项目的投资利润率为 25.86%，高于招股说明书中所披露的二期投资利润率 22.97%、三期投资利润率 23.88%。

公司前次募集资金实际使用情况与招股说明书承诺相一致，投资项目没有发生变更情况。

上海众华沪银会计师事务所有限公司受公司董事会委托，对公司截至 2006 年 12 月 31 日止前次募集资金的使用情况进行了审核，审核结果：公司前次募集资金实际运用情况与招股说明书承诺相一致，投资项目没有发生变更。除下述事项外，上述资金运用情况与公司 2002 年度报告和其他信息披露文件中披露的有关内容相符：

1. 公司于 1999 年起投资两湾项目一期，公司投资的二、三期项目为 2002 年 1 月公募增发的募集资金投入项目。公司在 2006 年年报中披露：2002 年，根据项目实际开发情况，“两湾一宅投资管理委员会”对工程项目期别名称作了调整：一期(I)调整为一期；一期(II)调整为二期，分二期东、二期西；二期调整为三期，分三期东、三期西；三期调整为四期。未开发的部分作为五期项目。公司以前信息披露涉及工程项目期别名称是以计委批复为准，以后为与实际开发情况统一，即使用调整后的工程项目期别名称（一至五期）；

2. 公司投入中远三、四、五期项目总金额中前次筹集资金为 68,104.51 万元，实际募集资金为 68,800.31 万元，剩余 695.80 万元公司用于募集资金时所支付的咨询服务等费用。

以上议案请各位股东审议。

议案五

关于提请股东大会授权董事会在决议有效期内 全权办理非公开发行股票相关事宜的议案

为合法、高效地完成本次非公开发行A股股票工作，董事会提请公司股东大会授权董事会在决议有效期内全权办理与本次非公开发行股票有关的全部事宜，包括但不限于：

1、授权董事会依据国家法律、法规和监管部门的相关规定，按照股东大会审议通过的发行议案，制定和实施本次发行的具体方案，包括但不限于发行时机、发行数量、发行起止时间、发行价格、发行对象等事宜。

2、授权董事会批准、签署与本次非公开发行有关的各项文件、协议、合约等；

3、授权董事会办理本次非公开发行申报事项；

4、授权董事会决定并聘请保荐机构等中介机构；

5、授权董事会根据实际情况，在不改变拟投入项目的前提下，对上述单个或多个拟投入项目的拟投入募集资金金额进行调整；

6、授权董事会根据本次实际非公开发行的结果，修改《公司章程》相应条款、工商变更登记及有关备案手续；

7、授权董事会在本次非公开发行完成后，办理新增股份在上海证券交易所上市流通等相关事宜；

8、如证券监管部门对非公开发行政策有新的规定，授权董事会根据证券监管部门新的政策规定，对本次具体发行方案作相应调整；

9、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内，授权董事会办理与本次非公开发行、申报、上市、募集资金实施方式等有关的其它事项；

10、本授权自股东大会审议通过之日起一年内有效。

以上议案请各位股东审议。

议案六

关于公司 2007 年度日常经营性关联交易议案

鉴于公司房产项目开发建设的需要，公司在上半年度向上海汇丽集团有限公司（以下简称“汇丽集团”、“该公司”）控股子公司上海汇丽涂料有限公司购买涂料（交易金额为 460 万元人民币），形成了关联交易，随着房产项目建设进程的推进，公司及其控股子公司与汇丽集团及其子公司在下半年度将继续发生关联交易。为使公司能根据经营需要及市场的需求即时决定与关联方的往来或交易，公司董事会提请股东大会授权董事会决定 2007 年度日常经营性关联交易的执行。

一、公司 2007 年度日常经营性关联交易授权

1、授权范围

董事会提请股东大会授权董事会根据市场供求情况，按照本议案确定的定价方式，决定 2007 年度日常经营性关联交易。

2、关联交易内容：

公司项目开发中发生的有关建筑材料的购销关联交易；

3、关联交易授权金额

在上述关联交易范围内，预计 2007 年度将发生的日常经营性购销关联交易授权金额约为人民币 3.7 亿元。

4、定价政策和定价依据

上述关联交易均以市场公允价为交易价。

5、关于交易协议

公司及控股子公司与汇丽集团及其子公司在正常的业务往来中构成的关联交易，按照彼此间签署的贸易合同执行。

6、授权期限

本关联交易的授权有效期自股东大会审议批准后至 2007 年年度股东大会召开之日止。

二、关联方关系及关联方情况介绍

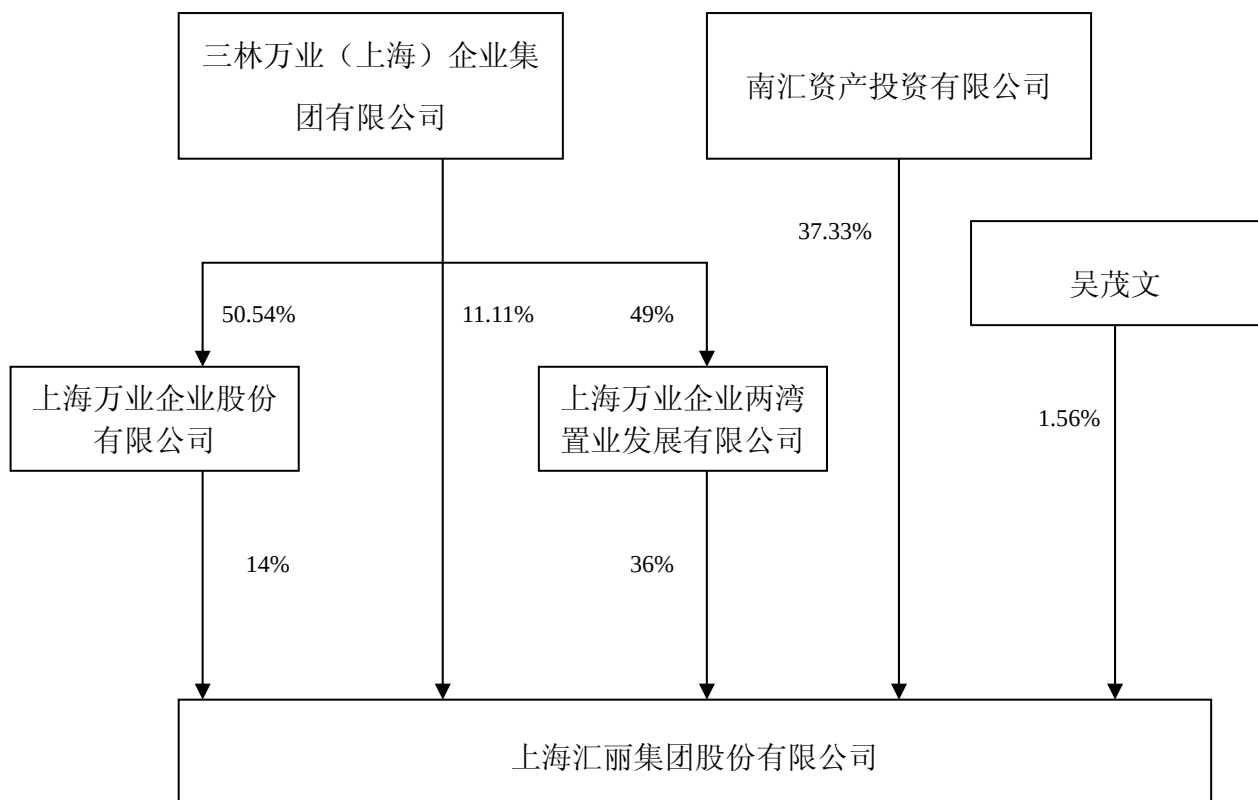
1、汇丽集团概况

汇丽集团是一家生产及销售装潢装饰建筑材料为主的集团性企业，其下属生产企业有 10 余家，地板、涂料、木门等装潢装饰的生产和销售占有一定的市场份额。该公司注册资本 4.5 亿元，经营范围：化学建材、建筑涂料、防水装潢粘结材料、塑料制品、精细化工产品、房屋配套产品、五金装潢材料、自营进出口业务、木业制品、新型墙体材料、实业投资等

2、股权结构：

公司名称	占其注册资本比例(%)
南汇资产管理有限公司	37.33
上海万业企业两湾置业发展有限公司	36.00
三林万业（上海）企业集团有限公司	11.11
上海万业企业股份有限公司	14.00
吴茂文	1.56
合计	100.00

3、与公司关联关系方框图



三、交易目的和交易对上市公司的影响

公司及控股子公司与汇丽集团及其子公司在业务上是房地产开发中的上下游企业，在此之间因购销而形成的日常经营性关联交易，互惠互利于交易双方，不构成损害任何一方合法权益的情况。由于此类关联交易金额较大，而购销价格随市场行情不断波动，交易行为又是在日常经营中持续发生的，根据《股票上市规则》等有关法律法规以及《公司章程》的规定，公司履行上述审批程序需要一定时间，为此实施本次经营性关联交易便于公司根据经营需要及市场的需求即时决定与关联方交易，有利于在规范公司经营运作的前提下，降低成本、提高收益，保证开发项目的顺利进行。

公司独立董事认为：此项关联交易有利于公司降低经营成本，提高收益，不存在损害公司及其股东特别是中小股东利益的情况，符合

上市公司及全体股东的一致利益，公平合理。

四、交易的事后报告程序

1、董事会根据具有证券从业资格的会计师事务所出具的年度审计报告，将在下一次年度股东大会上对 2007 年度发生的日常经营性关联交易情况作出说明和报告。

2、公司董事会将在 2007 年年度报告中对日常经营性关联交易执行情况进行披露。

3、公司与关联方之间在实际执行中发生的超出上述关联交易范围的关联交易行为，将按照超出情况重新提请董事会或股东大会审议并披露。

本交易属关联交易，因此公司控股股东——三林万业（上海）企业集团有限公司作为关联方在本次股东大会就此议案进行表决时应予以回避。

以上议案请各位股东审议。

议案七：

公司《募集资金管理制度》

根据《公司法》、《证券法》及《首次公开发行股票并上市管理办法》、新修订的《上市公司证券发行管理办法》、上海证券交易所《股票上市规则》等相关法律、行政法规、规范性文件及《公司章程》，公司对原《募集资金专项管理办法》进行了全面修订，新修订的《募集资金管理制度》进一步规范了公司对募集资金的使用和管理，提高了募集资金的使用效率和效益。

以上议案请各位股东审议。

附件一：

上海万业企业股份有限公司非公开发行 A 股股票预案

一、本次非公开发行股票方案概要

（一）本次非公开发行的背景和目的

1、本次非公开发行的背景

上海万业企业股份有限公司（以下简称“万业企业”、“上市公司”或“公司”）成立于1991年10月28日，原名上海众城实业股份有限公司，1998年3月20日更名为中远发展股份有限公司，并于2006年7月17日改为现名。1993年4月7日，经中国证监会批准，公司首次向社会公开发行人民币普通股A股并在上海证券交易所上市交易。2002年2月，经中国证监会证监发行字[2001]66号文批准，公司增发新股8,000万股A股，募集资金项目全部投入到了“中远两湾”第二期和第三期的项目建设中。

2005年9月29日，公司控股股东上海中远三林置业集团有限公司（现更名为“三林万业（上海）企业集团有限公司”，以下简称“三林万业”）的股东中国远洋运输（集团）总公司和上海中远房地产投资有限公司分别将其持有三林万业45%的股份和10%的股份，转让给印度尼西亚林逢生先生控制下的Success Medal International Limited。该次股权转让完成后，公司的实际控制人变更为林逢生先生。

公司实际控制人变更后，万业企业的主营业务及主要项目未发生变化，主要还是从事“中远两湾”项目的开发建设和销售。“中远两湾”项目由万业企业、三林万业和上海万业企业两湾置业发展有限公司（原“上海中远两湾置业发展有限公司”，以下简称“两湾公司”）共同投资，并由投资三方共同组建“两湾一宅投资管理委员会”，为该项目最高决策机构。“中远两湾”项目按上海市计划委员会批复建筑面积为169万平方米，自1999年开始动工至今，已经开发了四期（即公司2002年增发募集资金投向项目中的三期，2002年“两湾一宅投资管理委员会”对工程期限及名称作了调整，将原先的第二期调整为三期，三期调整为四期），实际已开发的建筑面积为151万平方米。根据两湾一宅投资管理委员会分配确定的原则，公司分配到可销售面积为68.61万平方米，截至2006年末未售面积为20.9万平方米。2006年度“中远两湾”项目为万业企业实现主营业务收入99,331.53万元，占万业企业2006年度主营业务收入的99.96%。目前“中远两湾”的开发建设已经进入了尾声。

2006年，国务院及中国人民银行、建设部、发改委和国家税务总局等部门相继出台了一系列调控政策。2006年5月17日国务院常务会议关于促进房地产健康发展的六项措施（被称为“国六条”）、国务院办公厅转发建设部等九部门《关于调整住房供应结构稳定住房价格的意见》（被称为“国十五条”）等文件的发布对我国房地产市场产生了重大而深远的影响。土地、信贷的收缩直接带来房地产行业资金门槛的提高，造成资源向有资金实力的龙头公司

集中。宏观调控带来的销售速度放缓以及信贷的收缩，将使房地产开发企业的资金压力空前加大，从而形成一个自动淘汰机制，小型的、经营业绩不好的房地产公司将会被兼并或破产。在房地产行业竞争进一步加剧，行业资源向行业优势开发商集中的状况下，万业企业面临着更为严峻的挑战。

为了充分应对市场带来的挑战和机遇，万业企业决定把握时机做大做强，力争使自身的综合实力和规模更上一个层次。2006 年，作为股权分置改革对价安排的一部分，公司控股股东三林万业将其持有上海中远宝山置业有限公司（现更名为“上海万业企业宝山新城建设开发有限公司”，以下简称“宝山新城”）90%的股权以评估值 75%的折让价格转让给公司。宝山新城现拥有宝山区杨行镇湄浦路南侧和江杨北路西侧地块（土地面积为 196,828 平方米）、宝山区杨行镇 7 街坊 38/8 丘地地块（土地面积为 165,890 平方米）的土地使用权，公司正在 38/8 丘地地块上开发上海宝山海尚明城福地苑一期项目，目前该项目预售情况良好，将为公司未来业绩带来一定的支撑。另外，公司控股子公司湖南西沃建设发展有限公司现已成功竞得湖南省长沙市望城县 641,976 平方米土地面积的国有土地使用权，扩大了公司土地储备。经过多方调研、审慎考虑确定了“上海宝山海尚明城紫辰苑”、“上海宝山海尚明城福地苑”二期和湖南长沙“万业青山城”等一批优质房地产开发建设项目。

为了提高公司的竞争能力，把握住市场机遇，尽快做大做强，公司希望通过本次向特定对象非公开发行人民币普通股 A 股（以下简称“本次非公开发行”），进一步增加资本金，提高持续盈利能力和抗风险能力。为此，公司和实际控制人及控股股东进行了必要的协调和准备，制订了本次非公开发行预案。

2、本次非公开发行的目的

（1）提高资金实力，加快现有土地储备开发

公司开发最主要的项目是“中远两湾”旧城改造项目。“中远两湾”项目是上海市最大的旧城改造项目，为公司树立了良好的市场形象，也为公司积累了丰富的房地产开发建设及运营的经验。从开发至今，“中远两湾”项目先后获得“鲁班”奖，“白玉兰”奖等百余项奖项。“中远两湾”项目为公司带来了良好的投资回报，并成为公司主要的收入来源。

目前“中远两湾”的开发建设已经进入了尾声，公司正在开发上海宝山海尚明城福地苑一期及二期项目，并拟进行上海宝山海尚明城紫辰苑项目和湖南长沙万业青山城项目的开发。上海宝山海尚明城福地苑二期、上海宝山海尚明城紫辰苑和湖南长沙万业青山城等三个项目预计资金需求为 78.48 亿元，截止 2007 年 6 月 30 日，公司货币资金余额 7.70 亿元，资产总额 36.34 亿元，根据公司的财务状况，公司仅依靠现有资金与债务融资难以尽快完成项目投资开发计划。通过非公开发行股票将增加公司资金实力，并大幅提高公司债务融资能力，

可以为公司开发高品质的房地产项目提供充足的资金保证，加快现有土地开发。

(2) 增加土地储备，提高持续发展能力

房地产行业的竞争是资金的竞争，更是土地储备的竞争，土地储备是房地产企业未来发展的决定性要素。虽然公司综合实力在上海市房地产开发商中排在前50强以内，但是与国内优秀的房地产企业相比，公司在资产规模、土地储备、销售收入等方面还存在不小的差距，特别是在土地储备方面。据统计，2006年全国房地产百强企业平均规划建筑面积为397万平方米，平均土地储备面积为381万平方米。综合实力前十强企业的土地储备面积共16,766万平方米，而公司目前尚待开发的三个项目的土地面积只有91.88万平方米。通过本次非公开发行股票可以增强公司的实力，为获得新的土地及项目储备提供支持。

(3) 扩大规模，增强风险抵抗能力

经过宏观调控的房地产行业将进入一个资源优势整合的新阶段：房地产行业将面临重新洗牌、并购重组和集中度提高的进程，房地产企业将走向质量、品牌和资本的竞争，在竞争中土地资源将更有效地配置到实力强的大企业。截止2007年3月31日，公司资产规模、净资产规模及主营业务收入在国内上市房地产公司中分别位于第31位、第17位及第36位，属于中等规模的房地产企业。在房地产业面临国家宏观调控及金融政策收紧的情况下，公司有必要借助本次非公开发行股票，尽快做大做强，打造公司品牌，整合优势资源，才能更有效的降低政策调控带来的不利影响，增强公司的风险抵抗能力，更好的应对其他房地产商激烈竞争风险以及市场变化风险。

(二) 发行对象及其与公司的关系

本次将向不超过十家符合中国证监会规定条件的特定对象非公开发行股票，包括境内战略投资者、证券投资基金管理公司、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(QFII)以及其他机构投资者等。

公司控股股东三林万业不参与本次认购，截至目前尚未确定本次非公开发行具体对象。

(三) 发行股份的价格及定价原则、发行数量及限售期

1、发行股份的价格及定价原则

本次非公开发行股票的发行价格不低于本次董事会决议公告日前20个交易日公司股票均价的90%。公司股票已于2007年8月6日停牌，停牌日前二十个交易日股票交易均价为24.18元/股，按此价格90%计算为21.76元/股。发行对象和发行价格将在取得发行核准批文后，根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则确定。

2、本次非公开发行股票的发行数量

本次非公开发行股票数量为7,000-10,000 万股（含10,000万股）。

具体发行数量由公司董事会、保荐机构（主承销商）根据实际情况最终确定。如果公司的股票在本次董事会至发行日期间除权、除息，则发行数量和发行底价进行相应调整。

3、发行股份的限售期

特定对象认购的本次非公开发行的股份，自本次非公开发行结束之日起十二个月内不得转让。

（四）募集资金投向

公司本次非公开发行募集资金总额不超过220,000万元，拟用于以下项目：

- 1、拟投资 120,000 万元，开发上海宝山海尚明城紫辰苑项目；
- 2、拟投资 20,000 万元，开发上海宝山海尚明城福地苑二期项目；
- 3、拟投资80,000万元对公司持股80%的湖南西沃建设发展有限公司（以下简称“西沃建设”）进行增资，增资资金用于开发湖南长沙万业青山城项目。

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自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。实际募集资金低于计划金额的部分，公司将通过公司自筹方式解决。

（五）本次非公开发行是否构成关联交易

本次非公开发行为向除控股股东、实际控制人及其关联方以外的特定对象非公开发行股票，不构成关联交易。

（六）本次非公开发行是否导致公司控制权发生变化

本次非公开发行前，控股股东三林万业持有公司22,637.21万股股份，持股比例为50.54%，无持有公司5%以上股份的其他股东。

本次非公开发行股票的股数为7,000万-10,000万股（含10,000万股）。

本次非公开发行后控股股东三林万业持有公司股份数额不变，为22,637.21万股，但持股比例将被稀释为41.32%-43.71%，本次非公开发行的特定对象通过此次发行最高可获得10,000万股股份，即最高可获得持股比例18.25%。发行前后，控股股东的持股比例都高于30%，且远高于其他股东的持股比例，因此，本次非公开发行不会导致公司控制权发生变化。

（七）本次非公开发行方案取得批准的情况及尚需呈报批准的程序

本次非公开发行方案已经2007年 月 日召开的公司第六届董事会临时会议审议通过，并将提交公司于2007年 月 日召开的2007年第一次临时股东大会审议。审议通过后，根据《证券法》、《公司法》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，需向中国证监会进行申报。在获得中国证监会核准后，万业企业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股票全部呈报批准程序。

二、董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

（一）本次募集资金的使用计划

1、本次非公开发行股票募集资金运用计划

根据公司的业务发展现状及未来发展目标，为做强做大房地产主业，保证公司未来持续、

稳定发展，提高公司的核心竞争力，公司拟通过向特定对象非公开发行7,000-10,000万股股票的方式，募集总额不超过220,000 万元资金。募集资金具体运用情况如下：

序号	资金用途	总投资额（万元）	募集资金投入（万元）	项目内容
1	上海宝山海尚明城紫辰苑项目	364,381	120,000	住宅为主
2	上海宝山海尚明城福地苑二期项目	72,096	20,000	住宅为主
3	湖南长沙万业青山城项目	348,273	80,000	住宅为主
合计		784,750	220,000	-

注：上述项目名称为暂定名。

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自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。实际募集资金低于计划金额的部分，公司将通过自筹方式解决。

（二）投资项目基本情况

1、上海宝山海尚明城紫辰苑项目的基本情况

（1）地理位置

上海宝山海尚明城紫辰苑（以下简称“紫辰苑”）项目位于上海市宝山西城区江杨北路西侧、涓浦路南侧。地理位置优越、交通便捷，距离上海市中心（人民广场）15 公里，距离上海火车站 13 公里，距离虹桥机场 20 公里，距浦东国际机场 40 公里。

（2）项目概况

本项目定位于宝山区行政办公中心的新市镇楼盘，楼盘品质突出舒适、生态、人文、节能、环保等主题。项目占地 196,828 平方米，总建筑面积 523,231 平方米，其中，地上建筑面积 454,675 平方米（含商业公建用房），地下建筑面积 68,556 平方米。项目设计容积率 2.2，绿化率大于等于 40%，建筑密度小于 15.24%，计划 2007 年 12 月开工建设，预计 2010 年 12 月交付。

（3）项目经营模式

本项目由宝山新城开发建设。

宝山新城前身为上海中远宝山置业有限公司，成立于 2004 年 4 月 2 日，注册地为上海市宝山区宝杨路 3528 号，法定代表人金永良，注册资本 48,500 万元，其中万业企业持有 90% 的股权，上海万业企业两湾置业发展有限公司持有 10% 的股权，经营范围为“房地产开发经营；物业管理租赁；小区内市政建设”。该公司已取得建设部颁发的沪房地资（宝山）第

(0000267)号《中华人民共和国房地产开发企业暂定资质证书》，目前正在进行“上海宝山海尚明城福地苑”一期、二期项目的开发。

(4) 项目投资估算及收益预测

本项目预计总投资 364,381 万元，其中：土地费用 82,516 万元，前期建造成本等项目 281,865 万元。本项目预计实现销售 458,420 万元，获得净利润 51,447 万元（所得税率按照 25% 计算），预计毛利率 17%，投资利润率 14.12%。

(5) 相关权证和项目批文的取得情况

本项目已经取得沪地[2006]号 13060420E00666《建设用地规划许可证》并正在办理《国有土地使用证》，宝山新城将按照该项目的投资进度，办理《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》及《商品房销售（预售）许可证》等各项开发资格文件。

2、上海宝山海尚明城福地苑二期项目的基本情况

(1) 地理位置

上海宝山海尚明城福地苑二期（以下简称“福地苑二期”）项目位于上海市宝山西城区江杨北路东侧、友谊西路北侧，与紫辰苑项目位于同一个片区。

(2) 项目概况

本项目楼盘定位与“紫辰苑”项目相同。项目总占地面积为 79,970 平方米，规划总建筑面积为 118,356 平方米，其中地上建筑面积 103,807 平方米，地下建筑面积 14,139 平方米。本项目为福地苑的二期项目，规划容积率为 1.48，绿化率大于等于 40%。项目已于 2006 年 12 月开工建设，预计 2009 年 6 月交付。

(3) 项目经营模式

本项目由宝山新城开发建设，宝山新城的基本情况请参见本节“紫辰苑的项目经营模式”部分。

(4) 项目投资估算及收益预测

本项目预计总投资 72,096 万元，其中：土地费用 22,852 万元，前期建造成本等项目 53,627 万元。本项目预计实现销售 87,612 万元，获得净利润 7,963 万元（所得税率按照 25% 计算），预计毛利率 14.12%，投资利润率 11.04%。

(5) 相关权证和项目批文的取得情况

名称	编号	取得日期	备注
《国有土地使用证》	沪房地宝字（2006）第 036846 号	2006-10-10	
《建设用地规划许可证》	沪宝地（2004）0262 号	2004-12-15	
《建设工程规划许可证》	沪建（2005）13051125F02945	2005-11-25	

《建筑工程施工许可证》	0501BS0016 D03	2005-12-31	
《商品房销售（预售）许可证》			按照项目进度办理

4、湖南长沙万业青山城项目的基本情况

（1）地理位置

湖南长沙“万业青山城”（以下简称“青山城”项目）项目位于湖南长沙市望城县丁字片区内，处于丁字片区与青竹湖生态科技园和捞霞经济开发区交口处，项目所在区域全境已列入长沙市 2020 年城区规划范围，是长沙市新城区重要功能组团。

（2）项目概况

本项目定位于纯生态坡地住宅高档社区，拟建成生态住宅和景观公寓。项目占地 641,976 平方米，总建筑面积 641,976 平方米，其中，住宅社区 629,137 平方米，商业公建配套用房 12,840 平方米。设计容积率 1，绿化率大于等于 40%，建筑密度小于 26%。项目计划 2008 年 5 月开工建设，预计 2008 年 12 月预售，2011 年 12 月竣工交付。

（3）经营模式

本项目由公司控股子公司西沃建设开发建设。本次非公开发行募集资金到位后，公司将通过向西沃建设增资的方式，投资于本项目的前期建设及滚动开发。

万业企业持有西沃建设 80%的股权，王跃、陈庆夕分别持有 10%的股权。西沃建设法定代表人为程光，注册地址为湖南省长沙市望城县丁字镇人民政府办公楼 2148 室，公司注册资本 1,000 万元，经营范围为“房地产开发建设，道路基础建设、施工、地产策划、物业管理（凭资质证经营），建筑装饰材料（不含硅铜胶）、金属材料、消防设施、楼宇设备销售”。

（4）项目投资估算及收益预测

本项目预计总投资 348,273.31 万元，其中：土地费用 58,912 万元，前期建造成本等项目 289,361.31 万元。本项目预计实现销售 442,823 万元，获得净利润 52,480 万元（所得税率按照 25%计算），预计毛利率 19.80%，投资利润率 15.07%。

（5）相关权证和项目批文的取得情况

西沃建设于 2007 年 6 月 1 日通过挂牌出让方式取得地块的开发权，已经付清土地转让款项并正在办理《国有土地使用证》，将按照该项目的投资进度，办理各项开发资格文件。

（三）投资项目发展前景

1、紫辰苑项目和福地苑二期项目发展前景

公司拟投资建设的紫辰苑和福地苑二期项目坐落于宝山区。宝山区位于上海中心城的北部，是上海未来发展的重要城区之一，根据规划，宝山区将在“上海园林城区”的基础上，争创“国家生态城区”，实现世博会“城市，让生活更美好”的主题。项目所在的宝山新城是上海市新一轮城市总体规划确定的 11 个新城之一，是实现上海国际化大都市的重要战略步骤之一。作为宝山新城的组成部分，“紫辰苑”和“福地苑”二期项目的开发建设密切联系着宝山的

规划及发展。同时，宝山地区政治、经济和文化的蓬勃发展也会对“紫辰苑”和“福地苑”二期项目产生极为有利的影响。两项目所处地理位置优越，交通便捷，逸仙路高架、共和新路高架、江杨路、沪太路等交通要道经过本片区。另外，随着政府重大市政建设投入，建设中的地铁一号线北延伸段从西侧经过，并在本片区计划设立 2 个站点，将极大改善项目所在地区的交通和周边的环境，这些都将大大提升紫辰苑和福地苑二期项目的房产价值。宝山区内的购房群体比较稳定，购买力较强。随着江南造船厂的迁入、振华港机厂的投入生产，随之迁入大批工作人员将成为新的购房群体，提升了此区域的中档商品房的需求。

经测算，紫辰苑项目销售收入可达458,240.00万元，税后净利润为51,447.44万元，投资利润率为14.12%；福地苑二期项目销售收入总额可达97,116.17万元，净利润为11,471.85万元，投资利润率为15%，两个项目均具有良好的投资发展前景。

2、青山城项目发展前景

本次募集资金拟投入的青山城项目位于长沙市开福区北部望城县丁字片区内，一些国内外企业如青竹湖高尔夫俱乐部、沙坪湘绣、大中木业、金穗布艺、中立机械已经纷纷入住，给项目所在片区带来了崭新的发展契机。从城市的发展空间和格局看，“长株湘”都市经济圈的快速发展推动了长沙、株洲和湘潭这三个城市的一体化进程，对于本项目的建设及房产价值的后续提升产生了积极有利的影响。更为优越的是，项目地点周边环境多为山脉、湖泊、绿地等稀缺的自然生态环境，无化工等污染企业，并有长沙铜官窑遗址、唐朝书法家欧阳询练习书法处等历史人文景观，具备建设纯生态坡地住宅高档社区的条件。

本项目规模较大，能够形成良好的规模效应，拟建成的生态住宅和景观公寓，有助于增加公司的住宅结构，打造公司的品牌形象，提升公司的竞争力。经测算，此项目销售收入总额可达 442,823 万元，税后净利润为 52,480 万元，整体投资利润率可达到 15.07%，项目具有良好的投资发展前景。

（四）本次非公开发行对公司经营管理及财务状况等的影响

1、本次非公开发行对公司经营管理的影响

（1）有助于加快现有土地开发，提高公司盈利能力

本次募集资金投资拟在上述三块土地上进行紫辰苑、福地苑二期和青山城三个项目的开发建设。以上三个项目的占地总面积为 918,774 平方米，规划总建筑面积 1,283,563 平方米，通过以上三个项目的开发，预计可以为公司新增 988,855 万元的项目销售收入，111,890 万元的净利润。本次非公开发行及三个项目的开发，将显著提高公司的主营业务规模和盈利能力，增强公司的市场竞争力。

（2）有助于增加土地储备，确保公司可持续发展

土地储备是房地产企业未来竞争的决定因素，从公司主要经营区域上海市的发展分析，土地资源相对有限，而且经营区域单一，受房地产调控影响的风险较大。本次非公开发行股票后将募集资金投资于三个项目，将有效保障公司项目开发的衔接，同时通过项目的滚动开

发获得良好的现金流，从而可以提供充足的资金以扩大公司的土地储备，满足公司未来规模扩张的发展需要。通过投资不同地域项目，可以较好地规避房地产市场的地域性风险，为公司经营业绩的持续、稳定增长奠定良好基础，确保公司的可持续发展。

(3) 有助于扩大公司规模，增加公司风险抵抗能力

宏观调控、土地、信贷的收缩直接带来房地产行业资金门槛的加高，并加大了房地产开发企业的资金压力，造成资源向有资金实力的龙头公司集中。截至 2007 年 6 月 30 日，万业企业的总资产为 36.34 亿元，净资产为 23.02 亿元。本次募集资金投资项目实施后，能增加公司的资金实力，使公司的资产规模大幅上升，有助于公司迅速做大做强，打造公司品牌，提高公司对宏观调控以及政策变动风险的应变能力。

(4) 有利于完善公司治理结构

公司控股股东三林万业持股 50.54%，占绝对控股地位，其它股东持股比例均低于 5%。本次非公开发行完成后，公司股东结构将发生相应变化，实际控制人持有公司股权的比例下降为 41.32% - 43.71%，机构投资者将增加。有利于完善公司治理结构，进一步保护中小股东利益，促进公司规范运作，提高公司的治理水平。

2、本次非公开发行对公司财务状况和经营成果的影响

详见本预案“三、（三）发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况”。

三、董事会关于本次非公开发行对公司影响的讨论与分析

（一）发行后公司业务及章程变化情况

1、发行后公司业务变化情况

本次非公开发行前，公司的主营业务为房地产开发经营，本次募集资金主要用于控股子公司的房地产开发项目。本次非公开发行后，公司的主营业务未发生变化。本次非公开发行和募集资金项目的实施，将迅速提高公司的资产规模和业务规模，进一步增强公司的持续发展能力。本次非公开发行后，公司净资产将大幅增加，并为公司带来良好的收益，这将为公司长期稳定发展奠定良好的基础。

因此，本次非公开发行完成后，公司主营业务规模扩大，盈利能力将进一步加强。

2、发行后公司章程变化情况

本次非公开发行完成后，公司的股本将会相应扩大。因此，公司将会在完成本次非公开发行后，根据股本及其他变化情况对公司章程进行相应的修改。公司章程，将针对本次非公开发行的情况，对股份总数及股权结构相关内容进行调整。

（二）发行后公司股东结构、高管人员结构及业务收入结构变动情况

1、发行后公司股东结构变动情况

(1) 本次非公开发行完成后，增加 7,000-10,000 万股有限售条件流通股，有限售条件的机构投资者将相应增加，公司的股东结构将发生相应变化。预计本次非公开发行前后公司股

本结构变动情况如下：

发行前			本次非公开发行 (万股)	发行后		
股权性质	持股数	比例		股权性质	持股数	比例
一、有限售条件的流通股	226,372,087	50.54%	7,000-10,000	限售流通股	296,372,087 -326,372,087	57.23% -59.57%
二、无限售条件的流通股	221,493,884	49.46%			221,493,884	42.77% -40.43%
三、总股本	447,865,971	100%	7,000-10,000		517,865,971 -547,865,971	100%

(2) 实际控制人持有公司股份数量不变仍为22,637.21万股，占公司股权的比例从原来的50.54%下降为为41.32%-43.71%。

2、发行后公司高管人员结构变动情况

本次非公开发行完成后，公司不会对上市公司的高管人员进行调整，公司的高管人员结构不会发生变动。

3、发行后公司业务收入结构变动情况

目前，公司的主营业务为房地产开发经营。本次非公开发行及募集资金投资项目实施后，将进一步扩大公司房地产业务规模，业务收入结构将不会发生变化。

(三) 发行后公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

假定本次非公开发行募集资金投资项目所需资金能按计划募足，本次非公开发行完成后，公司将获得22亿元的募集现金，公司的总资产及净资产将相应增加，同时，公司及控股子公司可以通过增加负债，使得公司的资产负债结构更加合理，进一步改善公司财务结构。本次非公开发行对公司财务状况、盈利能力及现金流量的具体影响如下：

1、对公司财务状况的影响

通过本次非公开发行，公司的资产总额与净资产金额将增加22,000万元，在其他条件不发生变化的前提下，比较2007年6月30日，资产总额将增加60.54%，所有者权益总额将增加93.63%，迅速提升了公司规模。发行后，将进一步降低资产负债率，提高流动比率，由此进一步降低公司的财务风险，为公司的债务融资提供良好的保障，这样，有助于公司在短时间内做大做强，提升公司实力。

2、对公司盈利能力的影响

通过本次非公开发行，公司可以加快福地苑二期项目的开发，并为紫辰苑和青山城项目开发提供充足的启动资金，从而加快资金流动，提高资金获利能力。三个项目完成后，预计可以为公司带来销售收入998,855万元，净利润111,890万元，为公司提供了稳定的利润来源。

三个项目预计整体投资报酬率为14.26%，远高于中长期贷款的资金成本，有助于公司充分利用财务杠杆，进一步提高盈利能力，保证公司在未来几年保持较快的发展速度。

3、对公司现金流量的影响

本次非公开发行，将使公司获得 22 亿元的现金（筹资活动现金流量）。本次非公开发行完成后，公司未来紫辰苑项目、福地苑二期项目以及青山城项目的销售将大幅增加公司经营活动现金流。

本次非公开发行后，公司的每股净资产将大幅增加，对本公司的净资产收益率将产生一定的摊薄效应。但随着资本金的扩大，公司土地储备、业务规模及市场份额将扩大，长期将对公司盈利能力的提高产生积极影响。本次非公开发行将有助于缓解公司开展项目所面临的资金压力，改善公司的财务状况；有助于加强公司的资本实力，打造公司品牌，提高公司的竞争力。

（四）发行后公司与控股股东及其关联人控制企业之间关系变化

本次非公开发行完成后，上市公司与控股股东及其关联人控制的企业之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争情况均不发生变化。

（五）公司资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用情况

本次非公开发行完成前后，上市公司均不存在资金、资产被实际控制人、控股股东及其关联人占用的情况。

（六）公司为实际控制人、控股股东及其关联人提供担保的情况

本次非公开发行完成前后，上市公司均不存在为实际控制人、控股股东及其关联人提供担保的情况。

（七）本次非公开发行对公司负债情况的影响

公司2005年、2006年以及2007年中期的资产负债率分别为48.44%，45.74%，35.34%。本次非公开发行完成后，在假定其他条件不变的前提下，公司所有者权益将增加22亿元，资产负债率将进一步下降。从公司目前的项目进展看，在79.48亿元的投资项目中，募集资金为22亿元，存在较大的资金缺口，因此在本次非公开发行募集资金到位后，公司将同时通过银行借款等渠道来筹集资金，解决投资项目的资金缺口，使公司资产负债率保持在合理的水平。另一方面，公司目前土地储备较少，为保证公司的可持续发展，公司将加大土地储备力度。因此，公司的资产负债率在出现短暂下降后，将随着项目建设的进行逐步提高，资产负债结构将会逐渐改善，公司可以更好的借助财务杠杆，提高每股收益水平。

综上，本次非公开发行后，上市公司不存在偿债风险和其他或有风险。本次非公开发行，不会导致公司负债大量增加，将使公司负债结构趋于合理，不存在负债比例过低，财务成本不合理的情况。

（八）本次股票发行相关的风险说明

1、宏观调控风险及政策风险

2006 年国家加大了对房地产宏观调控的力度，近来人民银行采取收紧银根以及加息等政策更将加大中小房地产企业的资金压力。公司的中远两湾项目属旧城改造，享受政府优惠政策多，因此，房地产行业政策及金融政策的变动将会对公司经营产生较大影响。由于涉足房地产领域时间较长，公司在行业中具备一定竞争优势，且目前整体负债率较低，金融政策变动对公司的财务风险影响相对较低；另外公司将不断提高自身的竞争能力，以减少政策变动对公司形成的不利影响。

2、市场风险

房地产市场投机炒作将产生泡沫成分，容易导致房价大起大落，会影响公司收益及现金流量,加大经营风险。同时，房地产行业高度依赖银行贷款，在现金流不佳的情况下将产生金融风险。在上海，房地产业相对成熟，消费者的购房选择性增强，规模大信誉高的房地产开发商云集，不断推出高质量的楼盘，未来可能带来市场竞争的销售风险。

3、管理风险

房地产公司急速扩张对人才的需求和管理的改进，也存在着一定的不确定性。由于公司管理架构刚刚整合完毕，新的管理团队尚需要进一步磨合，管理层的运作能力及经营水平有待验证。为此，公司将通过加强专业人才的引进和培养、完善内控体系等多种手段，来最大程度地化解管理上的风险。

4、业务与经营风险

公司的房地产业务主要集中于住宅，商业用房所占比例较低，而且所开发的住宅品种比较单一，面对房地产市场的激烈竞争，公司的应对能力有待加强。另外，由于公司土地储备较少，开发的房产规模效应尚未形成，公司应对经营风险的能力有待提高，可持续发展能力需经受考验。

5、财务风险

房地产项目的开发周期较长，投入资金大、从开工建设到竣工验收至少要一年以上时间。由于房地产销售收入确认要在开发产品竣工验收之后，存在收入和利润增长不均衡的风险，公司目前开发项目较少,收入在竣工验收后集中确认，收入及利润等会有一定的波动。如果项目回笼资金速度降低，必将通过大规模借债来维持项目的资金投入，会加大公司的财务风险。

6、地域风险

房地产行业具有较强的地域特征，容易受到地方政策变动、自然灾害或者自然条件等事项的影响。目前公司正在开发的项目均集中于上海，而上海对房地产调控日益严格，房地产行业的竞争更加激烈，公司面临较大的压力。同时，由于缺乏在公司外地作业的经验，对于将开发的青山城项目，公司对当地情况的把握程度存在一定的不确定性。

附件二：

上海万业企业股份有限公司 非公开发行募集资金运用的可行性分析报告

为扩大公司经营规模，提高持续盈利能力，增强本公司在同行业的综合竞争能力和抵御风险的能力，切实保护公司广大股东的根本利益，上海万业企业股份有限公司（以下简称“万业企业”和“本公司”）拟向特定对象非公开发行募集境内上市人民币普通 A 股（以下简称“本次非公开发行”）7,000 万股—10,000 万股（含 10,000 万股）。

一、 募集资金运用概况

1、 本次计划募集资金总量及依据

本次非公开发行股票的发行价格不低于本次董事会决议公告日前 20 个交易日公司股票均价的 90%。本次非公开发行股票数量区间为 7,000 万股—10,000 万股（含 10,000 万股），募集资金总额不超过 220,000 万元。

2、 本次计划募集资金投资项目

本次募集资金主要运用于以下项目：

本次非公开发行募集资金投资计划表

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟投入募集资金金额	项目内容
1	上海宝山海尚明城紫辰苑项目	364,381	120,000	住宅为主
2	上海宝山海尚明城福地苑二期项目	72,096	20,000	住宅为主
3	湖南长沙万业青山城项目	348,273	80,000	住宅为主
合 计		784,750	220,000	

注 1：上述项目部分名称为暂定名。

注 2：募集资金将按上述项目顺序投入，在不改变募投项目的前提下，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调整。对于本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。

注 3：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自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以偿还。

二、 募集资金运用项目简介

1、上海宝山海尚明城紫辰苑项目

1)地理位置

上海宝山海尚明城紫辰苑项目（以下简称“紫辰苑”项目）位于3号地块，处于宝山西城片区北块的中部，北临湄浦路，南面与整个西城区的绿色核心—绿龙公园隔规划道路相望，东起江杨北路，并沿江杨北路有50米的城市绿带相隔，西至杨泰路，西侧隔两个街区与蕴川公路及轨道交通站相接。

2)项目概况

本项目定位于宝山区行政办公中心的新市镇楼盘，楼盘品质突出舒适、生态、人文、节能、环保等主题。

项目占地196,828平方米，规划总建筑面积523,231平方米，规划容积率为2.2，设计容积率2.2，绿化率大于等于40%，建筑密度小于15.24%。其中，地上建筑面积454,675平方米（含商业公建用房），地下建筑面积68,556平方米。

3)项目经营模式

本项目由本公司控股子公司上海万业企业宝山新城建设开发有限公司（以下简称“宝山新城”）开发建设。

宝山新城前身为上海中远宝山置业有限公司，成立于2004年4月2日。公司法定代表人为金永良，住所为上海市宝山区宝杨路3528号，注册资本为48,500万元，实收资本为48,500万元，经营范围为房地产开发经营、物业管理租赁、小区内市政建设（以上涉及行政许可的凭许可证经营）。

目前，本公司持有其90%的股权，上海万业企业两湾置业发展有限公司（以下简称“两湾公司”）持有剩余10%的股权。

4)项目进展情况

本项目已于2006年4月29日取得了上海宝山区规划管理局颁发的《中华人民共和国建设用地规划许可证》（沪地[2006]号13060420E00666）。目前，本项目占地的土地出让金已经全部支付，国有土地使用证正在申办之中。本项目实施所需的《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》将根据项目进度按规定办理。

5) 项目开发周期

本项目计划于 2007 年 12 月开工建设，预计于 2010 年 12 月交付。

6) 项目投资估算及效益分析

本项目预计总投资 364,381 万元。其中土地费用 82,516 万元、前期建造成本等 281,865 万元。

本项目预计实现销售收入 458,420 万元，项目净利润 51,447 万元。预计毛利率 17%，投资利润率 14.12%。

2、上海宝山海尚明城福地苑二期项目

1) 地理位置

上海宝山海尚明城福地苑项目（以下简称“福地苑”项目）二期工程位于 9 号地块，处于宝山西城片区北块的东部，北临盘古路，南至友谊路，西至江杨北路。其北侧盘古路以北为规划中的西城区公建用地，隔涓浦河与“绿龙”绿地相对，西侧隔江杨北路与西城区行政中心相对。

2) 项目概况

本项目楼盘定位与紫辰苑项目相同。项目占地 79,970 平方米，规划总建筑面积 118,356 平方米，设计容积率 1.48，绿化率大于等于 40%。其中地上建筑面积 103,807 平方米，地下建筑面积 14,139 平方米。

3) 项目经营模式

本项目也是由宝山新城开发建设。

4) 项目进展情况

福地苑二期项目已基本取得了项目实施所需的政府相关部门的批准，其权证办理情况如下：

序号	项 目	编 号	备 注
1	国有土地使用证	沪房地宝字（2006）第 036846 号	2006 年 10 月 10 日
2	建设用地规划许可证	沪宝地（2004）0262 号	2004 年 12 月 15 日
3	建设工程规划许可证	沪建（2005）13051125F02945	2005 年 11 月 25 日

4	建筑工程施工许可证	0501BS0016 D01/ 310113200502230819	2005 年 12 月 31 日
---	-----------	---------------------------------------	------------------

5) 项目开发周期

项目已于 2006 年 12 月开工建设，预计 2009 年 6 月交付。

6) 项目投资估算及效益分析

本项目预计总投资 72,096 万元，其中土地费用 22,852 万元，前期建造成本等 53,627 万元。

本项目预计实现销售收入 87,612 万元，项目净利润 7,963 万元。预计毛利率 14.12%，投资利润率 11.04%。

3、湖南长沙万业青山城项目

1) 地理位置

湖南长沙万业青山城项目（以下简称“青山城”项目）位于湖南长沙望城县编号[2007]挂 014 号地块，处于长沙市望城县丁字片区内，处于丁字片区与青竹湖生态科技园和捞霞经济开发区交口处，项目所在区域全境已列入长沙市 2020 年城区规划范围，是长沙市新城区重要功能组团。

2) 项目概况

本项目定位于纯生态坡地住宅高档社区。

项目占地 641,976 平方米，总建筑面积 641,976 平方米，设计容积率 1，绿化率大于等于 40%，建筑密度小于 26%。其中，住宅社区建筑面积 629137 平方米，商业公建配套用房面积 12,840 平方米。

3) 项目经营模式

本项目由本公司控股子公司湖南西沃建设发展有限公司开发建设。本次非公开发行募集资金到位后，本公司将对湖南西沃建设发展有限公司增资，投资于本项目的开发建设。

该公司成立于 2006 年 6 月 8 日，法定代表人为程光，注册地址为湖南省长沙市望城县丁字镇人民政府办公楼 2148 室，公司注册资本为 1,000 万，公司经营范围为房地产开发建设，道路基础建设、施工、地产策划、物业管理（凭资质证经营），建筑装饰材料（不含硅铜胶）、金属材料、消防设施、楼宇设备销售。

4) 项目进展情况

本项目于 2007 年 6 月 1 日通过挂牌出让方式取得地块的开发权，款项已经全部付清，土地使用证正在办理，公司将按照该项目的投资进度，办理各项开发资格文件。

5) 项目开发周期

项目计划于 2008 年 5 月开工建设，2008 年 12 月开始预售，2011 年 12 月竣工交付。

6) 项目投资估算及效益分析

本项目预计总投资 348,273 万元，其中土地费用 58,912 万元，前期建造成本等 289,361 万元。

本项目预计实现销售收入 442,823 万元，项目净利润 52,480 万元。预计毛利率 19.80%，投资利润率 15.07%。

三、 本次募集资金项目前景分析

1、 上海宝山海尚明城紫辰苑和上海宝山海尚明城福地苑二期项目

1) 上海房地产市场的基本分析

2006 年上海房地产市场整体运行平稳，房地产投资额比 2005 年小幅上涨，住房成交量同比下降，住宅供应结构逐步优化。成交的房产中，位于内环线以内的占 11%，内环到外环之间的为 32%，外环线以外的为 57%，交易重心外移。2006 年，上海房价环比持平，同比有所下跌，其主要原因是因为 2005 年房价上涨明显。

2006 年上海房地产投资趋缓，投资额 1,276 亿，比 2005 年上涨 2.3%，低于全国 20%左右房产投资涨幅，2007 年 1—2 月上海房地产投资额 175.8 亿，预计 2007 年投资总额预计 1,200 亿至 1,300 亿，与 2006 年基本持平。

2006 年上海房地产开发投资情况

单位：亿元、万平方米

指 标	数 据
房地产投资额	1,275.59
新开工面积	2,781.34
施工面积	10,938.75
竣工面积	3,274.27

新开面积增速	-9%
施工面积增速	4.6%
竣工面积增速	5.8%

数据来源：上海市统计局

2006 年上海市房地产开发累计出让土地为 524.56 万平方米，同比上年减少了 30.5%。全年上海市共完成开发土地面积 250.67 万平方米，同比去年完成开发的面积大幅降低，增长率为-55.1%。2006 年完成的土地开发面积占新购置土地面积的 47.79%，为列 24 位，在全国处于中下等水平。

2006 年上海土地开发与购置情况

分类指标	数 据	全国排名
出让土地面积（万平方米）	524.56	22
完成开发土地面积（万平方米）	250.67	25
完成开发面积占购买土地面积百分比	47.79%	24

数据来源：上海市统计局

2006 年上海房地产施工面积和竣工面积分别达到了 10,938.75 万平方米和 3,274.27 万平方米，同比分别增长了 4.6%和 5.8%。但是新开工面积方面同比却呈现了-9.00%的增长，2006 年新开工面积仅有 2,781.34 万平方米，占施工面积的比例只有 25.42%。2005 年开工跨入 2006 年继续施工的房屋面积以及上期停建本期重新施工的面积所占的比例比较大。

2006 上海房地产开工、施工、竣工情况

指 标	数 据
新开工面积（万平方米）	2,781.34
施工面积（万平方米）	10,938.75
竣工面积（万平方米）	3,274.27
新开面积增速	-9%
施工面积增速	4.6%
竣工面积增速	5.8%

数据来源：上海统计局

从需求情况来看，2006 年上海地区房地产销售面积达到了 3,025.4 万平方米，同比上年增长了-4.2%，出现了下降。在销售收入方面，2006 年的销售收入已经达到了 2,177.08 亿元，超过了去年同期的水平，同比增长达到了 0.7%。无论是销售面积还是销售额，住宅都占据了最大的份额，2006 年上海住宅销售面积和销售额分别占据了市场总体的 87.1%和 84.5%。

2006 年上海房地产销售情况

单位：万平方米、亿元

销售面积指标	数 据	销售额指标	数 据
商品房	3,025.40	商品房销售额	2,177.08
住 宅	2,615.49	住宅销售额	1,841.04
办公楼	139.05	办公楼销售额	167.95
商业营业用房	188.51	商业营业用房销售额	122.13
商品房销售面积增速	-4.2%	商品房销售额增速	47.4%

数据来源：上海统计局

从销售价格指数来看，2006 年上海地区销售价格同比是呈现上升趋势的，不过从环比数据可以看出，2006 年 5 月-9 月价格有反弹升高的趋势。从新房和二手房的销售价格指数来看，新房的价格在 2006 年有所下降，而二手房相对于去年同期而言还有 0.3%左右的增长，且 2006 年各月价格基本维持稳定。

2006 年上海商品房销售价格指数

月份	房屋销售价格指数 (同比)	房屋销售价格指数 (环比)	新建商品住房价格指数 (同比)	新建商品住房价格指数 (环比)	二手住房价格指数 (同比)	二手住房价格指数 (环比)
12 月	100	99.8	99.9	99.9	100.3	99.7
11 月	100	100	99.9	100	100.3	100
10 月	99.6	100	99.4	100	100.2	100.1
9 月	99.3	100.1	98.7	100.1	100.6	100.1
8 月	99.1	100	97.8	100	101.4	99.9
7 月	98.4	100.1	96.5	100	101.8	100.2
6 月	97.4	100.1	94.6	100.1	102	100.2
5 月	97.1	100.2	93.8	100.2	102.4	100.3

4 月	97.2	99.9	93.8	100	102.7	99.8
3 月	97.5	99.8	94	99.9	102.9	99.7
2 月	98.9	99.9	95.9	99.9	103.6	100

数据来源：上海统计局

2) 项目前景分析

紫辰苑和福地苑二期项目具有良好的市场前景。

首先，这两个项目具有良好的区位优势。紫辰苑和福地苑二期项目坐落于宝山区。宝山区位于上海中心城的北部，是上海未来发展的重要城区之一，其发展规划对上海整体发展有着重要影响。根据宝山区人民政府的规划，宝山区将在“上海园林城区”的基础上，争创“国家生态城区”，实现世博会“城市，让生活更美好”的主题。

项目所在的宝山新城是上海市新一轮城市总体规划确定的 11 个新城之一，它的规划建设是新世纪宝山大发展的战略依托，也是发展完善、优化城市功能的客观要求，更是实现上海国际化大都市的重要战略步骤之一。作为宝山新城的组成部分，紫辰苑和福地苑二期项目的开发建设密切联系着宝山的规划及发展。同时，宝山地区政治、经济和文化的蓬勃发展也会对紫辰苑和福地苑二期项目产生极为有利的影响。

其次，中远两湾城项目的品牌效应能较大提升紫辰苑和福地苑二期项目的整体价值。中远两湾城是上海市最大的旧城改造项目，从开发至今，先后获得“鲁班”奖，“白玉兰”奖等百余项奖项。从 1999 年开始销售至今，年年进入 TOP50 排行榜，这在 TOP50 的排行活动中是绝无仅有的一家。中远两湾城的“完美城市主义”开发理念、以人为本的规划思路、以营造生态体系到人性化物管平台的运营管理，将为紫辰苑和福地苑二期项目带来强劲的发展后劲和良好的销售收入。

第三，项目所处的地理位置将会对项目产生良好的影响。项目所处的地理位置位于宝山区中部杨行镇境内，南倚友谊路，北临富锦路，东靠江杨北路和铁山路，西接蕴川路，为宝山区的核心组成部分。地铁一号线和郊环线（A30）及轻轨三号线分别位于蕴川路西侧和富锦路，区域交通条件十分便利。从该区域出发，距离上海市中心（人民广场）15 公里，距离上海火车站 13 公里，距离虹桥机场 20 公里，距浦东国际机场 40 公里。

项目周边有华联吉买盛、好美家、家乐福等多家大型购物中心，距离北上海商业广场也非常近。北上海商业广场是上海第三大的“SHOPPING—MALL”，包括易初莲花大卖场、品牌建材商城、特色品牌精品店、大众型品牌餐饮店等。另外，项目紧临规划建设中的 500

亩绿龙公园，生态优势明显。

第四，项目所处片区内的购房群体比较稳定，购买力较强。该片区内的购房群体主要坐落在宝山区内的宝钢、浦钢等国内特大型钢铁企业集团的职工，这些职工收入稳定、待遇较高，购买力较强。宝山北部的长兴岛正在建设世界级造船基地。随着江南造船厂的迁入、振华港机厂的投入生产，将随之迁入大批工作人员，这些工作人员将成为新的购房群体。另外，杨浦、虹口区等周边区域的动拆迁户也是项目楼盘的消费群体。

第五，宝山区房价相对较低，具有很大的价格优势。经过近年来上海房价的拉升，上海楼市整个房价底部被抬高，宝山区房价优势凸显。宝山区区域面积有 400 多平方公里，土地储备充沛，发展后劲强劲，将成为上海中档商品房的主要供应区域。

紫辰苑和福地苑二期项目共占地面积 276,797 平方米，规划建筑面积为 641,587 平方米。两项目预计能为万业企业带来 546,032 万元的销售收入，59,410 万元的项目净利润。从去年 11 月开盘预售的福地苑一期的销售情况来看，已销售住宅面积为 62,357.92 平方米，销售率达到 85.90%。

2、湖南长沙万业青山城项目

1) 长沙房地产市场的基本分析

2006 年，为控制房地产投资规模过快增长，稳定住房价格和调整住房结构，长沙市出台了《长沙市“十一五”住宅建设规划纲要》、《长沙市公共住房保障制度》等一系列配套调控措施，使长沙房地产市场发展总体仍保持了持续、健康、稳定、快速发展的态势。全年完成房地产开发投资近 300 亿，与去年同期相比增长约 17%，占全市固定资产投资达 26%以上，全年商品房施工面积约 2600 万平方米，其中新开工面积约 900 万平方米，竣工面积约 500 万平方米，与去年同期比分别增长 42%、29%、24%。全年累计实现商品房销售面积 690 万平方米，销售金额 193 亿元，与去年同期相比分别增长 8%和 14%。

2006 年，长沙市实现 GDP 总量达 1798.96 亿元，比上年增长 14.8%。全年长沙市第一产业实现增加值 123.25 亿元，增长 5.7%；第二产业实现增加值 790.96 亿元，同比增长 17.5%；第三产业实现增加值 884.75 亿元，增长 14%。三产业结构比例为 7：44：49。总体看来，长沙的第一产业占比相对较低，第二产业、第三产业占比相对较高。按人口数量计算，人均 GDP 达 27853 元，比上年增加 3885 元，增长 13.3%。长沙经济环境的发展近年来比较迅猛，从各产业所占比重来看，第二、三产业发展较块。良好的经济运行结构，长沙经济继续保持健康增长状态，对房地产业发展推动起到了巨大的作用。

从长沙人均 GDP 值来看，接近 3500 美元，虽然对于居住消费发展期（人均 GDP4000

美元)应有一定的差距。但近两年增长速度都达到 14%左右,预计今年突破 4000 美元,人民对居住将摆脱解困阶段,进入居住改善期。因此,长沙市住宅消费力度空间正在激发。

长沙市房地产市场活跃。2006 年,长沙市商品房累计批准预售 751.40 万平方米,同比增长 28.62%;其中住宅批准预售 656.65 万平方米,同比增长 42.80%。同期全市商品房累计销售 690.19 万平方米,同比增长 8.01%;其中住宅销售 625.47 万平方米,同比增长 11.00%,占商品房销售面积的比重为 90.62%。

长沙的户籍人口增长速度较快,下属县市大量人口落户长沙,对于普通住宅消费的能力度影响也较大。城市人均收入水平不断提高,恩格尔系数已经达到了富裕的标准,居住消费正处于快速增长的阶段。人民对于居住质量要求的明显提高,进一步推动着高端住宅的需求量。2006 年年末长沙常住总人口 646.5 万人,同比增长 1.31%,户籍总人口 631 万人,同比增长了 1.62%,全年城市居民人均可支配收入 13,924 元,城市居民恩格尔系数为 32.6%。在城市居民消费分类中,居住消费同比增长 27.9%,食品消费同比增长 7.8%,衣着消费同比增长 8.9%,设备用品及服务消费同比增长 9.1%,医疗保健消费同比增长 10%,交通和通讯消费同比增长 15.6%,教育文化娱乐服务消费同比增长 6.5%,杂项商品和服务消费同比增长 7.3%。

2)项目前景分析

本次募集资金拟投入的青山城项目发展前景良好。青山城项目的容积率仅为 1,项目定位于纯生态坡地住宅高档社区。

本项目位于长沙市开福区北部望城县丁字片区内,处于丁字片区与青竹湖生态科技园和捞霞经济开发区交口处。长沙辖芙蓉、天心、岳麓、开福、雨花五区,长沙、望城、宁乡三县和浏阳市,全市土地总面积 1.18 万平方公里,市区面积 556 平方公里。2005 年,长沙市规划局在城市总体规划的基础上编制完 17 片分区规划,其中 15 个片分区的规划已经审定完毕。丁字片区内属于 15 个经审定的片区之一。

丁字片区毗邻长沙市开福区、青竹湖生态科技园和捞霞经济开发区。随着政府对长沙市开福区的开发建设,以及捞霞经济开发区、青竹湖生态科技(产业)园的快速发展,开福区、捞霞区和丁字片区已经成为长沙近年来发展的重要北部片区,一些国内外企业如青竹湖高尔夫俱乐部、沙坪湘绣、大中木业、金穗布艺、中立机械已经纷纷入住,给项目所在片区带来了崭新的发展契机。长沙市望城县将花重金全力打造国家“生态县”。望城县曾于 2004 年通过了国家环境保护总局的验收,成为全国生态示范区。

从城市的发展空间和格局看，随着长株潭区域一体化由模糊的理想变为了现实，三个城市进行区域经济一体化正式拉开了序幕。“长株湘”都市经济圈的快速发展必须推动本项目所在区域房地产市场的发展，对本项目的开发建设及后续价值提升产生积极有力的影响。

另外，本项目地理位置优越，交通便捷，周边有非常丰富的人文自然景观和旅游资源。项目处于汤加湖路和太阳山路延伸段的交口处，临近规划中的长沙四环绕城高速，六车道太阳山路从旁经过。境内京广、石长铁路和京珠高速、长常高速及 107、319 国道等交错成网，千吨级码头——霞凝港四季通航，距长沙市中心约 30 分钟的车程，距火车站约 25 分钟的车程，距黄花国际机场仅 40 分钟的车程。

项目地点处于山地地理环境，周边环境多为山脉、湖泊、绿地等稀缺的自然生态环境，规划中的鹅羊山生态公园和麻潭森林公园咫尺相临。在项目地点前方有一水库。依山望水，湖光山色，景致怡人，生态环境十分优越。

目前，望城县正在积极开发境内的旅游资源，以黑麋峰森林公园为主体的自然生态旅游工程、以农家乐为主体的生态休闲旅游工程、以长沙铜官窑遗址为主体的历史文化旅游工程、以雷锋纪念馆为主体的红色文化旅游工程、以宗教文化为主体的民族文化旅游工程等“五大”旅游工程正在积极规划中。随着这些旅游资源开发的逐一落实，又将大大提升项目的整体价值。

本项目占地 641,976 平方米，总建筑面积 641,976 平方米，设计容积率为 1，绿化率大于等于 40%，建筑密度小于 26%。其中，住宅社区建筑面积 629137 平方米，商业公建配套用房面积 12,840 平方米。项目预计总投资 348,273.31 万元，预计实现销售收入 442,823 万元，项目净利润 52,480 万元。本项目规模较大，能够通过滚动开发建设，形成良好的规模效应，提升项目整体价值，营造良好的市场形象。

四、项目总投资及收益预测

单位：万元

项 目	紫辰苑项目	福地苑二期	青山城项目	合 计
预计总投资	364,381	72,096	348,273	784,750
预计实现销售收入	458,420	87,612	442,823	988,855
预计项目净利润	51,447	7,963	52,480	111,890
预计投资利润率	14.12%	11.04%	15.07%	14.26%

五、 本次募集资金投资项目实施后对公司的影响

(1) 有助于加快现有土地开发，提高公司盈利能力

本次募集资金投资拟进行紫辰苑、福地苑二期和青山城三个项目的开发建设。以上三个项目的占地总面积为 918,774 平方米，规划总建筑面积 1,283,563 平方米，通过以上三个项目的开发，预计可以为公司新增 988,855 万元的项目销售收入，111,890 万元的净利润。本次非公开发行及三个项目的开发，将显著提高公司的主营业务规模和盈利能力，增强公司的市场竞争力。

(2) 有助于增加土地储备，确保公司可持续发展

土地储备是房地产企业未来竞争的决定因素，从公司主要经营区域上海市的发展分析，土地资源相对有限，而且经营区域单一，受房地产调控影响的风险较大。本次非公开发行股票后将募集资金投资于三个项目，将有效保障公司项目开发的衔接，同时通过项目的滚动开发获得良好的现金流，从而提供充足的资金以扩大公司的土地储备，满足公司未来规模扩张的发展需要。通过投资不同地域项目，可以较好地规避房地产市场的地域性风险，为公司经营业绩的持续、稳定增长奠定良好基础，确保公司的可持续发展。

(3) 有助于扩大公司规模，增加公司风险抵抗能力

宏观调控、土地、信贷的收缩直接带来房地产行业资金门槛的加高，并加大了房地产开发企业的资金压力，造成资源向有资金实力的龙头公司集中。截至 2007 年 6 月 30 日，万业企业的总资产为 36.34 亿元，净资产为 23.02 亿元。本次募集资金投资项目实施后，能增加公司的资金实力，使公司的资产规模大幅上升，有助于公司迅速做大做强，打造公司品牌，提高公司对宏观调控以及政策变动风险的应变能力。

六、 结论

综上所述，公司董事会认为，通过非公开发行所募集资金投资于上述项目是可行的，也是必要的，符合公司的发展战略。本次募集资金投向符合国家产业政策及相关法律法规的规定，项目盈利水平较高，投资回报较好。募集资金的完成，将有利于进一步加快公司项目的开发速度，进一步巩固并提升公司在行业中地位，增强公司竞争力，促进公司持续发展。

附件三：

上海万业企业股份有限公司

募集资金管理制度

第一章 总则

第一条 为完善上海万业企业股份有限公司（以下简称“公司”）治理，规范公司对募集资金的使用和管理，提高募集资金的使用效率和效益，维护公司、股东、债权人及全体员工的合法权益，特制定本制度。

第二条 本制度制定依据：根据《中华人民共和国公司法》（以下简称“公司法”）、《中华人民共和国证券法》（以下简称“证券法”）、《首次公开发行股票并上市管理办法》、《上市公司证券发行管理办法》、《上海证券交易所股票上市规则》（以下简称“上市规则”）等法律、行政法规、规范性文件及《上海万业企业股份有限公司公司章程》（以下简称“公司章程”）的规定。

第三条 本制度所指“募集资金”是指公司通过发行股票（包括配股、增发、发行可转换债券等）以及非公开发行股票向投资者募集并用于特定用途的资金。

第四条 本制度是公司募集资金使用和管理的基本行为准则。如募集资金投资项目通过公司的子公司或公司控制的其他企业实施的，公司应当确保该子公司或控制的其他企业遵守本制度。

第二章 募集资金使用和管理原则

第五条 募集资金只能用于公司对外公布的募集资金投向的项目，董事会应制定详细的资金使用计划，做到资金使用的规范、公开和透明。

第六条 董事会应根据有关法律、行政法规、规范性文件和公司章程的规定，在定期报告中及时披露募集资金的使用情况。

第七条 非经公司股东大会依法作出决议，任何人无权变更募集资金投向。

第八条 公司应当确保募集资金使用的真实性和公允性，防止募集资金被关联人占用或挪用，并采取有效措施避免关联人利用募集资金投资项目获取不正当利益。

第三章 募集资金的到位与存储

第九条 募集资金到位后，公司应及时办理验资手续，由会计师事务所出具验资报告，将募集资金总额及时、完整地存放在使用专户内。

第十条 为便于募集资金的使用和对使用情况进行监督，公司对募集资金实行专户储存、专项使用。

第十一条 募集资金应当存放于董事会决定的专项账户（以下简称“专户”）集中管理，募集资金专户数量不得超过募集资金投资项目的个数。

第四章 募集资金的使用和管理

第十二条 公司应当按照发行申请文件中承诺的募集资金投资计划使用募集资金。募集资金投资项目不得为持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借予他人、委托理财等财务性投资，不得直接或者间接投资于以买卖有价证券为主要业务的公司。公司不得将募集资金用于质押、委托贷款或其他变相改变募集资金用途的投资。

第十三条 公司应负责、谨慎使用募集资金，以最低投资成本和最大产出效益为原则，把握好投资时机、投资金额、投资进度、项目效益的关系。

第十四条 公司在进行项目投资时，募集资金支出必须严格按照公司财务管理办法和公司的相关治理细则履行资金使用的审批手续。

第十五条 公司应编制募集资金年度使用计划，报公司董事会批准后实施；并在每个会计年度结束后全面核查募集资金投资项目的进展情况。

第十六条 公司决定终止原募集资金投资项目的，应当尽快、科学地选择新的投资项目。

第十七条 公司改变募集资金投资项目实施地点、实施方式的，应当经公司董事会审议通过，并及时公告改变原因。

第十八条 公司可以用闲置募集资金暂时用于补充流动资金，但应当符合以下条件：

- （一）不得变相改变募集资金用途或影响募集资金投资计划的正常进行；
- （二）不得通过直接或间接的安排用于新股配售、申购，或用于股票及其衍生品种、可转换公司债券等的交易；
- （四）仅限于与主营业务相关的生产经营；

在超过本次募集金额 10%以上的闲置募集资金补充流动资金的情况下，该决议须经股东大会审议批准，并提供网络投票表决方式，且独立董事和保荐人须单独发表意见并披露。

第四章 募集资金投向变更

第十九条 公司应当经董事会审议、股东大会决议通过后方可变更募集资金投向。

第二十条 公司变更后的募集资金投向原则上应投资于主营业务。

第二十一条 公司董事会应当审慎地进行拟变更后的新募集资金投资项目的可行性分析，确信投资项目具有较好的市场前景和盈利能力，有效防范投资风险，提高募集资金使用效益。

公司拟变更募集资金投资投向的，应当在提交董事会审议后及时报告上海证券交易所并公告以下内容：

- （一）原项目基本情况及变更的具体原因；
- （二）新项目的的基本情况、可行性分析、市场前景、风险提示和投资计划；
- （三）新项目已经取得或者尚待取得有关部门审批的说明（如适用）；
- （四）变更募集资金投资项目尚需提交股东大会审议的说明；
- （五）上海证券交易所要求的其他内容。

第二十二条 公司变更募集资金投向用于收购控股股东或实际控制人资产（包括权益）的，应当确保在收购后能够有效避免同业竞争及减少关联交易。

第五章 募集资金使用情况的报告、监督和责任追究

第二十三条 公司内部审计部门应定期对募集资金的存放与使用情况进行检查，并及时向审计委员会报告检查结果。

审计委员会认为公司募集资金管理存在违规情形的，应当及时向董事会报告。董事会应当在收到报告后及时上海证券交易所报告并公告。公告内容包括募集资金管理存在的违规情形、已经或可能导致的后果及已经或拟采取的措施。

第二十四条 公司董事会应当在募集资金使用办毕后，聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审核，出具专项审核报告。

若会计师事务所出具的审核意见为“基本不相符”或“完全不相符”的，公司董事会应当说明差异原因并在年度报告中披露。

第二十五条 独立董事应当关注募集资金实际使用情况与公司信息披露情况是否存在重大差异。经二分之一以上独立董事同意，独立董事可以聘请会计师事务所对募集资金使用情况进行专项审计。公司应当全力配合专项审计工作，并承担必要的审计费用。

第二十六条 公司的董事、监事和高级管理人员应当勤勉尽责，督促公司规范运用募集资金，自觉维护公司资产安全，不得参与、协助或纵容公司擅自或变相改变募集资金用途。违反国家法律、法规、公司章程及本制度等规定使用募集资金，致使公司遭受损失的,相关责任人应承担民事赔偿责任。

第六章 附则

第二十七条 本制度由董事会制定，自股东大会会议通过之日起实施。

第二十八条 本制度如与国家法律、行政法规或规范性文件以及公司章程相抵触时，执行国家法律、行政法规或规范性文件以及公司章程的规定。

第二十九条 本制度的修改由董事会提议，报股东大会审议并批准后方可有效。

第三十条 本制度股东大会授权董事会负责解释。