



上海万业企业股份有限公司

(注册地址：上海市浦东大道720号9楼)

**2014 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用  
可行性分析报告**

二〇一四年十一月

## 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 m <sup>2</sup>
总建筑面积	166,480 m <sup>2</sup>
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“人文生态”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（白沙公园），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（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	沪宝地（2006）13060420E00666
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	35,866.7m <sup>2</sup>
总建筑面积	76,155.83m <sup>2</sup>
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、三湘商业广场、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，定位刚需群体，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）EA31011720140013
建设工程规划许可证	沪松建（2014）FA31011720144633
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	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
销售毛利率（%）	21.20
销售净利润率（%）	5.73

上海万业企业股份有限公司

董事会

二〇一四年十一月二十五日