

证券代码：000009

证券简称：中国宝安

公告编号：2009-018



非公开发行股票预案

二零零九年八月

发行人声明

中国宝安集团股份有限公司及董事局全体成员保证本预案内容真实、准确、完整，并确认不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本预案是本公司董事局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、其他政府部门对本次非公开发行股票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。

本次非公开发行股票完成后，公司经营与收益的变化，由本公司自行负责；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。

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。

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。

重要提示

1、中国宝安集团股份有限公司（以下简称“本公司”）非公开发行股票相关事项已经获得第十届董事局第十七次会议审议通过。

2、本次非公开发行股票数量不超过10,000万股（含10,000万股）。若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，本次发行数量将作出相应调整。在上述范围内，具体数量由董事局提请股东大会授权董事局与保荐机构（主承销商）协商确定。

本次非公开发行股票的发行对象数量不超过10名（含10名），其所认购的本次发行的股份自发行完成后12个月内不得转让。其中，公司大股东深圳市富安控股有限公司承诺以与其他认购对象相同的认购价格认购本次发行股份的10%，所认购的股份自发行完成后36个月内不得转让。

3、公司本次非公开发行的定价基准日为公司第十届董事局第十七次会议决议公告日。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%。具体发行价格将在取得发行核准批文后，由本公司董事局根据股东大会的授权，根据有关法律、行政法规及其他规范性文件的规定及市场情况，并根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。深圳市富安控股有限公司不参与询价，其认购价格与其他特定对象相同。

如本公司股票在本次发行定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，发行底价将作出相应调整。

根据《上市公司非公开发行股票实施细则》，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。定价基准日前20个交易日也称定价区间，为2009年7月21日至2009年8月17日。因公司在2009年8月6日按每10股派息0.3元和送0.5股（含税）进行了除权除息，因此在计算定价基准日前20个交易日股票交易均价时，公司首先对2009年7月21日至2009年8月5日除权除息前12个交易日的成交金额和成交量进行了前复权处理，分别与2009年8月6日至2009年8月17日除权除息后8个交易日的成交金额和成交量求和，再按上述公式算出前20个交易日股票交易的均价。具体计算过程如下：

定价基准日前20个交易日股票交易均价=（复权后的定价区间前12个交易日股票交易总额+定价区间后8个交易日股票交易总额）÷（复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量+定价区间后8个交易日股票交易成交量）

其中：

复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量=定价区间前12个交易日股票交易成交量*1.05

复权后的定价区间前12个交易日股票交易总额=复权后的定价区间前12个交易日股票交易均价*复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量

=（定价区间前12个交易日股票交易均价-0.03）÷1.05*复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量

=（定价区间前12个交易日股票交易总额÷定价区间前12个交易日股票交易成交量-0.03）÷1.05*复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量

=定价区间前12个交易日股票交易总额-定价区间前12个交易日股票交易成交量*0.03

按上述公式得出复权后的定价基准日前20个交易日股票交易均价为12.41元/股。其90%，为11.17元/股。

4、本次非公开发行股票募集资金净额预计将不超过11.5亿元人民币。

5、根据有关法律法规的规定，本次非公开发行股票方案尚需获得本公司2009年第一次临时股东大会的批准和相关政府部门的同意、许可或批准，包括但不限于中国证监会的核准。

目 录

释 义.....	6
第一节 本次非公开发行股票方案概要	7
一、发行人基本情况	7
二、本次非公开发行股票的背景和目的	7
三、本次非公开发行方案概要	10
四、本次非公开发行是否构成关联交易	13
五、本次发行是否导致公司控制权发生变化	13
六、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	15
第二节 富安公司基本情况及附生效条件股份认购合同摘要	16
一、富安公司的基本情况	16
二、附条件生效的股份认购合同的内容摘要	18
第三节 董事局关于本次募集资金使用的可行性分析	20
一、宝安·椰林湾项目	20
二、宝安·滨海豪庭项目	22
三、宝安·山水龙城五期项目	24
四、补充流动资金	26
第四节 董事局关于本次非公开发行对公司影响的讨论和分析	28
一、本次发行后公司业务结构、高管人员结构、股东结构的变化以及公司章程变化情况	28
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	28
三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况	29
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，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形	29
五、本次发行对公司负债情况的影响	29
六、本次发行的风险分析	30
第五节 其他有必要披露的事项	32

释 义

除非文义另有所指，下列简称具有以下含义：

发行人、公司、本公司、中国宝安	指	中国宝安集团股份有限公司
董事局、公司董事局	指	中国宝安集团股份有限公司董事局
富安公司	指	深圳市富安控股有限公司
宝投公司	指	深圳市宝安区投资管理有限公司
汇富控股	指	中国汇富控股有限公司
恒隆国际	指	恒隆国际有限公司
龙投公司	指	深圳市龙岗区投资管理有限公司
马应龙	指	马应龙药业集团股份有限公司
贝特瑞	指	深圳市贝特瑞新能源材料股份有限公司
本次发行、本次非公开发行	指	中国宝安集团股份有限公司本次以非公开发行的方式向特定对象发行A股股票的行为
本预案	指	中国宝安集团股份有限公司非公开发行股票预案
定价基准日	指	中国宝安集团股份有限公司第十届董事局第十七次会议决议公告日
募集资金	指	本次发行募集资金
中国证监会、证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
元、万元、亿元	指	人民币元、人民币万元、人民币亿元

第一节 本次非公开发行股票方案概要

一、发行人基本情况

中文名称	: 中国宝安集团股份有限公司
英文名称	: CHINA BAOAN GROUP CO., LTD
法定代表人	: 陈政立
注册资本	: 1,090,750,529元
注册地址	: 深圳市笋岗东路1002号宝安广场A座28-29层
股票简称	: 中国宝安
股票代码	: 000009
股票上市地	: 深圳证券交易所
公司国际互联网网址	: http://www.chinabaoan.com
公司电子信箱	: zgbajt@163.net

二、本次非公开发行股票的背景和目的

本次非公开发行,是在我国宏观经济处于企稳回升的关键时期,政府继续保持宽松货币政策以扩大内需促进经济平稳较快发展的背景下,结合公司确立的高新技术产业、房地产业和生物医药业并举的战略发展规划,针对当前国内房地产市场逐步转暖的时机,顺应资本市场发展形势,拓宽融资渠道,提高公司房地产业务的持续盈利能力,从而提升公司综合竞争力,最大化股东权益的积极举措。

1、本次非公开发行股票的背景

(1) 落实公司战略定位,提升抗风险能力

根据公司确立的战略发展规划,公司的主营业务为高新技术产业、房地产业、生物医药业三大产业。公司所属三个行业的协同效应平衡了流动性和周转率要求,降低了公司因行业系统风险导致公司净利润的波动,提高了公司业绩的稳定性。2008年,在国内房地产市场受到国际金融危机和宏观调控的双重影响下,公司仍实现营业收入289,223.57万元,同比增长48.43%。整体抗风险能力的提升为

本次非公开发行股票提供了有力保证。

房地产业是公司现阶段利润的重要来源。公司在房地产业务上，根据发展战略和市场定位，基于北京、上海等一线城市房地产市场竞争激烈的现状，重点开展内地城市、中等城市、旅游城市的房地产项目开发。公司经过多年房地产经营，已在湖北、海南等地树立了宝安房地产“江南系列”的品牌效应。江南系列品牌价值已达6.48亿元^①。同时，公司经过多年的土地储备，房地产项目的土地平均成本较低，能够有效地保证项目的盈利水平。因此，发展房地产业是公司现阶段实现价值最大化、产业布局更优化的有效途径。

（2）目前我国房地产业面临相对宽松的政策环境

2008年底，在“保增长、促内需”的宏观调控政策的背景下，房地产业作为国民经济的重要支柱产业，国家相继出台了一系列旨在刺激住房需求的多项政策，减轻了购房成本，使得被压抑持续一年多的刚性需求逐步释放，改善性需求入市显著，并在流动性增加等因素刺激下投资性需求被激活，房地产市场逐渐转暖。

国务院于2009年5月27日公布了关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知，其中，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例从2004年的35%调低至20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例调整为30%。该通知彰显出政府旨在通过增加杠杆，促进房地产行业投资增长并进一步保证经济稳定增长的决心。本次大幅下调资本金比例提高了房地产企业的资金杠杆效应，减少了房地产企业的新投资压力，提高了企业的负债能力和滚动开发能力，从而缓解了房地产企业的资金压力。此外，随着销售持续回暖，以及其他各项融资方式对房地产企业的开放，房地产行业投资将会逐步增加，这将有利于房地产企业利润的持续稳定增长。

（3）房地产市场需求强劲，房地产业长期看好

由于我国正处于城市化进程的加速过程中，一方面大量农村人口进入城市，首次住房的刚性需求仍旧旺盛。另一方面我国目前城市住房水平低下，具备一定经济实力的35-44岁人群有改善住房条件的强烈需求。在税收优惠等政策作用下，

^① 2008年9月20日，在中国房地产TOP10研究组发布的“2008中国房地产品品牌价值研究报告”中，“宝安·江南系列”被评定为“2008年中国房地产项目品牌价值TOP10”，品牌价值6.48亿元。中国房地产TOP10研究组由国务院发展研究中心企业研究所、清华大学房地产研究所、中国指数研究院研究主持。

借助于按揭及其他手段，改善性住房的需求将完全释放。再一方面，宽松货币政策未被实体经济全部吸收，部分资金会流入房地产市场，加之我国目前一部分富裕阶层对其财富有保值增值的要求，造成房地产投资性需求的增加。在城市住宅供给方面，我国实现住房商品化仅10余年，城镇住宅市场格局并未根本改变。在上述三种住房需求的推动下，房地产市场供不应求的局面仍将持续，中国房地产业长期发展向好。

2、本次非公开发行股票的目的

（1）扩大资本规模，恢复融资功能

公司将通过本次非公开发行股票扩大股本规模，有效增强资金实力，从而达到扩张资产规模的目的。房地产行业作为资本密集型行业，对资金需求量大，公司本次非公开发行股票募集资金拟用于海南、武汉等房地产项目。募集资金的使用将有利于项目的实施，加快项目开发进度和资金回笼，进一步增强公司在房地产开发业务上的核心竞争力。此外，公司自1995年配股以来已有14年没有在资本市场上进行过任何股权融资，基本上没有发挥上市公司的再融资功能，项目开发资金主要来源于银行贷款和销售回款，从而一定程度上影响了公司房地产业务快速发展的步伐。公司将以本次非公开发行股票为契机，拓宽公司的融资渠道，实现公司资产规模和效益同步增长。

（2）实现公司发展战略，构建房地产主业平台

公司目前主营的三大产业中，房地产行业作为资金密集型行业，对资金有较高的要求，对经济政策的敏感度较高。本次非公开发行募集资金拟投入房地产项目的总投资265,790万元，拟使用募集资金95,000万元，如果发行成功将降低公司房地产业务对国家信贷政策、货币政策的依赖，提升公司整体的抗风险能力。同时，房地产业作为现阶段公司利润的重要来源，其未来一段时间的稳定发展，将对公司整体业绩的平稳提升产生积极影响。

（3）降低资产负债率，优化财务结构

公司系涉足三大行业的控股集团公司。截至2009年3月31日，公司总资产达到63亿元，净资产28亿元，公司资产负债率55.54%。公司合并报表范围剔除上市控股子公司马应龙后，合并报表口径下资产负债率为60.28%，财务杠杆比例相对较高，加大了公司进一步进行债务融资的难度。本次非公开发行股票后，公司

的资产负债率将降低，现金流将有所增加，财务结构将得到改善，公司整体竞争力 and 抗风险能力将进一步提高。

三、本次非公开发行方案概要

1、发行股票的种类和面值

本次非公开发行股票的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、发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行的方式。本公司将在中国证监会核准后6个月内选择适当时机向不超过十名特定对象发行股票。

3、发行数量

本次非公开发行股票数量为不超过10,000万股（含10,000万股）。在上述范围内，由董事局或其授权的人士根据股东大会的授权、发行情况与保荐机构（主承销商）协商确定最终发行数量。

若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，本次发行数量将作出相应调整。

4、发行对象

本次非公开发行的对象为包括公司大股东富安公司在内的不超过10名（含10名）的特定对象。其中，富安公司承诺以与其他认购对象相同的认购价格认购本次发行股份的10%（若本公司股票在定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，大股东认购数量将作出相应调整）。本次发行的其他特定对象为：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、其他机构投资者以及自然人等。

5、定价基准日

本次非公开发行的定价基准日为本公司第十届董事局第十七次会议决议公告日。

6、定价方式或价格区间

发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%。具体发

行价格将在取得发行核准批文后，由公司董事局根据股东大会的授权，根据有关法律、行政法规及其他规范性文件的规定及市场情况，并根据发行对象申购报价的情况，遵照价格优先原则，与本次发行的保荐机构（主承销商）协商确定。富安公司不参与询价，其认购价格与其他特定对象相同。

如本公司股票在本次非公开发行定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项，发行底价将做出相应调整。

根据《上市公司非公开发行股票实施细则》，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。定价基准日前20个交易日也称定价区间，为2009年7月21日至2009年8月17日。因公司在2009年8月6日按每10股派息0.3元和送0.5股（含税）进行了除权除息，因此在计算定价基准日前20个交易日股票交易均价时，公司首先对2009年7月21日至2009年8月5日除权除息前12个交易日的成交金额和成交量进行了前复权处理，分别与2009年8月6日至2009年8月17日除权除息后8个交易日的成交金额和成交量求和，再按上述公式算出前20个交易日股票交易的均价。具体计算过程如下：

定价基准日前20个交易日股票交易均价=（复权后的定价区间前12个交易日股票交易总额+定价区间后8个交易日股票交易总额）÷（复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量+定价区间后8个交易日股票交易成交量）

其中：

复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量=定价区间前12个交易日股票交易成交量*1.05

复权后的定价区间前12个交易日股票交易总额=复权后的定价区间前12个交易日股票交易均价*复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量

=（定价区间前12个交易日股票交易均价-0.03）÷1.05*复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量

=（定价区间前12个交易日股票交易总额÷定价区间前12个交易日股票交易成交量-0.03）÷1.05*复权后的定价区间前12个交易日股票交易成交量

=定价区间前12个交易日股票交易总额-定价区间前12个交易日股票交易成交量*0.03

按上述公式得出复权后的定价基准日前20个交易日股票交易均价为12.41元/股。其90%，为11.17元/股。

7、锁定期

公司大股东富安公司所认购的股份自本次非公开发行结束之日起36个月内不得转让。其他特定发行对象认购的股票自本次非公开发行结束之日起12个月内不得转让。

8、认购方式

所有发行对象均以现金方式认购本次发行的股票。

9、上市地点

本次非公开发行的股票于锁定期满后，将在深圳证券交易所上市交易。

10、未分配利润的安排

本次非公开发行前的未分配利润由本次非公开发行完成后公司的新老股东按照持股比例共享。

11、本次非公开发行的募集资金金额与用途

本次发行募集资金净额预计将不超过 11.5 亿元，所募集资金将用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资额（万元）	拟投入募集资金（万元）
1	宝安·椰林湾	71,867	40,000
2	宝安·滨海豪庭	33,483	15,000
3	宝安·山水龙城五期	160,440	40,000
4	补充流动资金	20,000	20,000
合 计		285,790	115,000

若本次非公开发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，在不改变拟投资项目的情况下，董事局可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。若本次非公开发行实际募集资金净额超过拟投入募集资金，超出部分将用于补充本公司流动资金。

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置换。

12、本次非公开发行股票决议的有效期限

本次非公开发行股票决议的有效期限为本议案经股东大会审议通过之日起12个月内。

四、本次非公开发行是否构成关联交易

富安公司与公司签订了附条件生效的股份认购合同，承诺以现金方式且与其他机构投资者相同的认购价格认购本次发行的股份。该行为构成公司的关联交易，须经公司股东大会的审议批准。富安公司及其关联方将在股东大会对相关事项予以回避表决。

五、本次发行是否导致公司控制权发生变化

1、公司主要股东变更情况

截至2002年，中国宝安第一大股东龙投公司、第二大股东宝投公司所持股份分别占公司总股本的11.64%、11.15%。2002年5月，根据财政部（财企[2002]212号）文件批准，中国宝安原第一大股东龙投公司将持有的中国宝安全部股权划转给其全资子公司富安公司，股份性质为国有法人股。本次股权划转过户完成后，富安公司成为中国宝安的第一大股东，所持股份占公司总股本的11.64%。

2002年9月，经深圳市龙岗区人民政府（深龙府函[2002]56号）批准，龙投公司将其持有的中国宝安第一大股东富安公司全部股权分别转让给恒隆国际和汇富控股，其中恒隆国际受让95%，汇富控股受让5%。2007年12月，根据国务院国资委（国资产权[2007]1501号）文件批准，富安公司所持中国宝安股份性质变更为非国有股。2002年至2008年股权分置改革支付对价前，中国宝安前两大股东富安公司、宝投公司持股比例未发生变化。

2008年5月16日中国宝安股权分置改革支付对价后，富安公司、宝投公司持股比例分别下降至8.34%、6.95%。

2、公司历年年报对主要股东的披露情况

年度报告年份	披露要求	公司实际披露情况
1991—1995	没有要求。	没有披露。
1996	要求披露前十大股东名单。	公司披露了前十大股东的持股情况。
1997—2001	要求披露持股 10%以上股东的	公司披露了持股 10%以上股东的相关信

	基本情况。	息，其中龙投公司持股 11.64%，宝投公司持股 11.15%。
2002—2003	要求披露控股股东、实际控制人情况。	公司将富安公司和宝投公司披露为公司的控股股东，其中富安公司持股 11.64%，宝投公司持股 11.15%。
2004	要求披露公司与控股股东之间的产权关系方框图。	公司除了介绍上述两家控股股东的情况外，还披露了公司与控股股东之间的产权关系方框图。
2005—2007	要求披露控股股东的实际控制人进行追溯，直至披露到自然人。	公司披露上述两家控股股东的情况，并对第一大股东富安公司的实际控制人进行了追溯，直至披露到自然人丘兆忠。
2008	要求披露控股股东的实际控制人进行追溯，直至披露到自然人。	公司对实际控制人的描述延续历史的披露。自股改支付对价以来，公司对实际控制人的描述不能准确反映股东的实际情况。

3、公司控制权基本情况

本公司自1991年上市以来股权比例一直较为分散。自2002年至股权分置改革前，公司第一大股东富安公司和第二大股东宝投公司分别持有公司11.64%和11.15%的股权。2008年公司股权分置改革支付对价后，富安公司和宝投公司持股比例分别降低至8.34%和6.95%。截至2009年8月12日，富安公司持有本公司股份91,668,267股，占本次发行前总股本的比例为8.40%，宝投公司持有本公司股份73,966,061股，占本次发行前总股本的比例为6.78%。公司前十名股东合计持股占本次发行前总股本的比例为30.77%，公司股权比例分散。目前本公司董事局有8名成员，其中3名为独立董事；5名非独立董事仅有1名由公司第二大股东宝投公司向本公司董事局推荐，其余4名非独立董事均为本公司高级管理人员；公司董事均由上届董事局提名。此外，富安公司和宝投公司之间没有签署关于对本公司共同控制的相关协议或存在其他安排，并非一致行动人。因此，公司不存在控股股东及实际控制人。

4、本次发行是否导致公司控制权发生变化

根据发行方案，本次非公开发行股票数量不超过10,000万股，其中富安公司承诺认购本次发行总量的10%。按发行数量上限计算，本次非公开发行完成后，本公司总股本将由发行前的109,075.0529万股增加为119,075.0529万股，届时富安公司将持有本公司101,668,267股股票，持股比例为8.54%，预计富安公司仍为

公司的第一大股东，且不会改变公司股权分散的现状。

因此，预计本次非公开发行不会导致公司的控制权发生改变。

六、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

本次非公开发行股票方案已于2009年8月24日经本公司第十届董事局第十七次会议审议通过。

本次非公开发行股票方案尚待公司股东大会批准。

本次非公开发行股票方案尚待取得相关政府部门的同意、许可或批准，包括但不限于中国证监会的核准。

第二节 富安公司基本情况及附生效条件股份 认购合同摘要

一、富安公司的基本情况

1、基本情况

公司名称：深圳市富安控股有限公司

成立日期：2002年4月4日

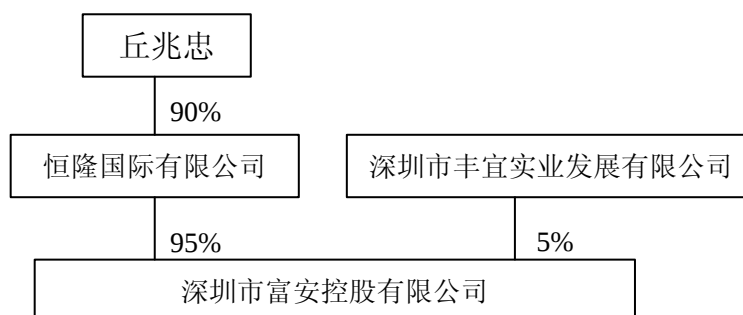
注册资金：1,000万元

法人代表：麦伟成

注册地址：深圳市罗湖区笋岗东路1002号宝安广场A栋22楼H1室

经营范围：投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内商业，物资供销业（不含专营、专控、专卖项目）。

2、股权控制关系结构图



3、主要经营情况及最近三年主要业务的发展情况和经营成果

近三年主要业务指标简表：

单位：万元

项目	2008年	2007年	2006年
总资产	14,311.40	11,473.40	11,487.14
所有者权益	11,303.96	11,468.04	11,486.78
营业收入	0.00	0.00	0.00
利润总额	-164.08	-18.74	-8.32

4、富安公司最近一年的简要会计报表

(1) 富安公司截至2008年12月31日简要资产负债表（未经审计）

单位：万元

项目	2008年12月31日
资产总额	143, 11. 40
其中：流动资产	3, 800. 67
负债总额	3, 007. 44
所有者权益总额	11, 303. 96

(2) 富安公司2008年简要利润表（未经审计）

单位：万元

项目	2008年
营业收入	0. 00
营业利润	0. 00
利润总额	-164. 08
净利润	-164. 08

5、富安公司及其董事、监事、高级管理人员最近五年处罚及诉讼等相关情况

富安公司及其董事、监事、高级管理人员最近五年未受过行政处罚、刑事处罚，也未涉及与经济纠纷有关的重大民事诉讼或者仲裁。

6、本次发行完成后，富安公司及其控股股东、实际控制人与公司是否存在同业竞争的说明

本次发行完成后，富安公司及其控股股东、实际控制人与公司不存在实质性同业竞争。

7、本次发行预案披露前24个月内富安公司及其控股股东、实际控制人与本公司之间的重大交易情况

(1) 富国投资有限公司是本公司大股东富安公司的参股公司。根据2001年12月8日本公司与富国投资有限公司签定的渝开发股票托管协议，本公司于2007年12月18日向富国投资有限公司支付股票受托管理费2, 516, 003. 00元。收回的渝开发股票款54, 101, 746. 59元，受托管理费按本公司最终处置该股权所得的5%计算。截至本预案公告日，富国投资有限公司已不再持有本公司委托其持股的股票。

(2) 根据2001年12月8日本公司与恒隆国际签定的珠江控股股票托管协议，本公司分别于2008年12月2日、2008年12月12日、2009年1月15日向恒隆国际支付

股票受托管理费6,000,000元、2,719,052.9元、638,551.25元,受托管理费按本公司最终处置该股权所得的5%计算。截至本预案公告日,恒隆国际已不再持有本公司委托其持股的股票。

除上述交易外,本次发行预案披露前24个月内富安公司及其控股股东、实际控制人与本公司之间不存在其他重大交易情况。

二、附条件生效的股份认购合同的内容摘要

1、合同主体及签订时间

发行人:中国宝安集团股份有限公司

认购人:深圳市富安控股有限公司

合同签订时间:2009年8月24日

2、认购方式、支付方式、认购价格、认购数量、限售期

(1) 认购方式:以现金认购发行人向特定对象非公开发行的新股。

(2) 支付方式:现金支付。

(3) 认购价格:本次发行中发行人向认购人发行的发行价格与向其他特定对象发行的发行价格相同。本次非公开发行的发行价格不低于定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的90%,具体发行价格将在取得本次非公开发行的核准批文后,由发行人董事局根据股东大会的授权,根据有关法律、法规及其他规范性文件的规定及市场情况,并根据发行对象申购报价的情况,遵照价格优先原则,与本次非公开发行的保荐机构(主承销商)协商确定。认购人不参与询价,其认购价格与其他特定对象相同。如发行人股票在本次非公开发行定价基准日至发行日期间发生除权、除息事项,发行底价将做出相应调整。

(4) 认购数量:认购人承诺认购的股票数量为本次非公开发行股份最终发行总量的10%。最终发行数量由发行人董事局或其授权的人士根据股东大会的授权、发行情况与保荐机构(主承销商)协商确定最终发行数量。

(5) 限售期:认购人认购的股票在本次发行完成后36个月内不得转让。

3、合同生效条件和生效时间

本合同在以下条件均获得满足之日起正式生效:

(1) 本协议及本次非公开发行获得发行人董事局、股东大会的有效批准;

(2) 本协议及本次非公开发行获得认购人董事会、股东会的有效批准；

(3) 本次非公开发行获得中国证监会的核准，且该等批复没有修改本协议的条款和条件或增设任何无法为本合同任何一方当事人所接受的额外或不同义务。

4、合同附带的任何保留条款和前置条件

本合同无任何保留条款和前置条件。

5、违约责任条款

富安公司及本公司应按本协议的规定履行协议，一方违反本协议规定，应依法赔偿守约方由此造成的任何实际损失。

第三节 董事局关于本次募集资金使用的可行性分析

公司本次非公开发行募集资金净额预计将不超过 11.5 亿元人民币，所募集资金将用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资额（万元）	拟投入募集资金（万元）
1	宝安·椰林湾	71,867	40,000
2	宝安·滨海豪庭	33,483	15,000
3	宝安·山水龙城五期	160,440	40,000
4	补充流动资金	20,000	20,000
合 计		285,790	115,000

若本次非公开发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，在不改变拟投资项目的情况下，董事局可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。若本次非公开发行实际募集资金净额超过拟投入募集资金，超出部分将用于补充本公司流动资金。

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置换。

本次发行拟投资项目的具体情况如下：

一、宝安·椰林湾项目

1、项目情况要点

项目名称：宝安·椰林湾

项目总投资：71,867 万元

规划占地面积：135,170 平方米

总建筑面积：231,310 平方米

预计销售额：93,271 万元

项目建设年限：2009 年 2 月至 2011 年 9 月

项目经营主体：由全资子公司万宁宝安房地产开发有限公司开发经营

2、项目基本情况

本项目地块位于海南省万宁市万城镇，东临纵二路，西沿新海街，北接环市一路，南至红砖中路。

本项目占地面积 135,170 平方米，规划建设普通住宅和少量联排住宅，总建筑面积 231,310 平方米。

3、项目的市场前景

本项目所处的海南省万宁市，南距三亚市 112 公里，北离海口市 139 公里，处于东线高速公路中部，地理位置优越且交通便利。万宁市属热带与亚热带分界气候，气温常年在 26 摄氏度左右，生态环境保持良好，被誉为“热带植物花园”。万宁市优越的气候条件，近年来吸引了众多的海南岛外度假养老人士在万宁市购房置业。

万宁市作为海南省重点滨海旅游城市，多年来政府对环境及配套设施的投入对改善当地居住和旅游环境产生了积极作用。本项目靠近海南省著名旅游景点海南第一山——东山岭，项目所在地周边生态环境保持良好，环境优美。项目所在地经海南东线高速公路往南可直通石梅湾旅游区、南燕湾高尔夫球场、神州半岛旅游区、碧海情深海洋世界和兴隆温泉旅游区等旅游景区。

本项目所处区域交通便利，项目距离海南东线轻轨站较近，城市轻轨和省汽快车均经过万宁，交通优势凸现。此外，项目南面与万宁市商业区相邻，商业区内拥有完备的医院、学校、超市、酒店、车站、银行等服务设施，其服务半径有效覆盖本项目，目前本项目所在区域已形成良好居住氛围，生活配套十分完善。周边住宅楼盘逐年增多，预计本项目将拥有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

2006 年 12 月 8 日，万宁宝安房地产开发有限公司以挂牌的方式取得该项目国有土地使用权。2006 年 12 月 15 日签订《国有土地使用权出让合同》（2006 第捌号），目前已取得《国有土地使用证》（万国用[2006]第 101269 号、万国用[2006]第 101270 号）、《建设用地规划许可证》（万建地规[2006]第 118 号）、《建设工程规划临时许可证》（万建程规临[2008]第 9 号）、《建筑工程施工许可证》（万建[2009]第 16 号）、《万宁市房产预售许可证》（[2009]万房预字 18 号、19 号、20 号、21 号、22 号、23 号）。其他相关文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理中。

5、投资估算

本项目的总投资预计为 71,867 万元，其中土地成本和建设安装工程费为 51,587 万元，项目前期设计勘探费 2,105 万元，基础设施建设费 5,595 万元，其他配套费和政府收费为 2,073 万元，不可预见费 2,354 万元，期间开发费用及销售费用为 8,154 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工。项目计划使用募集资金 40,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 93,271 万元，实现税后净利润 11,059 万元，投资回报率为 15.39%，销售净利率为 11.86%，项目各项经济指标良好，经济上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	231,310
总销售收入	万元	93,271
总投资	万元	71,867
利润总额	万元	14,745
净利润	万元	11,059
项目投资回报率	%	15.39
项目销售净利率	%	11.86

二、宝安·滨海豪庭项目

1、项目情况要点

项目名称：宝安·滨海豪庭

项目总投资：33,483 万元

规划占地面积：20,947.35 平方米

总建筑面积：62,949.84 平方米

预计销售额：46,601 万元

项目建设年限：2009 年 6 月至 2011 年 6 月

项目经营主体：由全资子公司海南合峰房地产开发有限公司开发经营

2、项目基本情况

本项目地块位于海南省海口市秀英区，东邻杜鹃路，西邻丽晶路，北邻海口市新华区人民政府，南邻海南省港湾管理局和海南省交通规费征稽局。

本项目占地面积 20,947.35 平方米，规划建设高层住宅，总建筑面积 62,949.84 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于海南省海口市秀英区丽晶路东侧，地处海口市繁华地段。城市交通线路纵横交错、四通八达，出行便利，本项目所处区域已发展成为成熟的城市生活居住区，周边配套齐全，医院、学校、超市、美食一条街、五星级酒店、高尔夫球场、西海岸带状公园等设施环布其周，各种生活配套设施齐备。经过多年的开发建设，本项目所处的金贸片区高端楼盘林立，已经形成了浓郁的居住氛围。

本项目环境优势突出，所处位置靠海、邻大型公园，拥有独特且弥足珍贵的自然环境优势。项目地经城市公路滨海大道往东可达海口休闲胜地万绿园，往西直达海口港和西海岸滨海旅游休闲景区，往北可达海口湾，项目南面为海口市繁华的金融贸易区。本项目具备优越的区位优势，预计将有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

本项目以股权收购方式取得国有土地使用权，已签订《国有土地使用权出让合同》（海口市国让[合]字[2007]67 号），目前已取得《国有土地使用证》（海口市国用[2007]第 006140 号）、《建设用地规划许可证》（2007066 号）、《建设工程规划许可证》（2009A0084 号）。其他相关文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理中。

5、投资估算

本项目的总投资预计为 33,483 万元，其中土地成本和建设安装工程费 24,536 万元，项目前期设计勘探费 895 万元，基础设施建设费 3,653 万元，其他配套费和政府收费为 766 万元，不可预见费 785 万元，期间开发费用及销售费用为 2,847 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目已开始前期施工准备。项目计划使用募集资金 15,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 46,601 万元，实现税后净利润 4,648 万元，投资回报率为 13.88%，销售净利率为 9.97%，项目各项经济指标良好，经济上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	62,949.84
总销售收入	万元	46,601
总投资	万元	33,483
利润总额	万元	7,624
净利润	万元	4,648
项目投资回报率	%	13.88
项目销售净利率	%	9.97

三、宝安·山水龙城五期项目

1、项目情况要点

项目名称：宝安·山水龙城五期

项目总投资：160,440万元

规划占地面积：400,135.33平方米

总建筑面积：345,477平方米

预计销售额：266,879万元

项目建设年限：2009年12月至2012年9月

项目经营主体：由全资子公司武汉恒安投资有限公司开发经营

2、项目基本情况

本项目地块坐落于武汉市盘龙城经济开发区，东南两面邻汤仁海湖，西面邻机场高速公路，北邻仁海路。

本项目占地面积400,135.33平方米，规划建设多层、高层和联排住宅，总建筑面积345,477平方米。

3、项目的市场前景

本项目所在的武汉盘龙城经济开发区原名为武汉市黄陂淞口经济发展区，成立于 1992 年，2005 年经重新审核批准为省级经济开发区。盘龙城经济开发区地

处黄陂最南端，隔府河与汉口相望。经过多年发展，开发区已基本形成了光学电子、医药化工、冶金建材、机械制造、食品加工和汽车贸易等 6 大支柱产业，发展成为武汉市现代制造业密集区和环境优美的生态居住区。

本项目靠近号称武汉市城市文明之根的盘龙城遗址——盘龙风景区，两面与汤仁海湖相邻，山清水秀，环境优美。盘龙城地处木兰风景园黄金旅游区的咽喉要道，区内拥有丰富的山体、湖泊资源，盘龙湖风光如画。规划中的环城林带将整个区域紧紧环绕。本项目地处遗址的西侧，在盘龙城旅游风景区大范围内，既具盘龙古城的历史文化底蕴，又具依山傍水的秀丽自然风光，项目因此拥有得天独厚的环境优势。

本项目所在区域公路交通完善，经岱黄公路府河桥、机场南线路府河桥、盘龙城大桥等桥与汉口城市主干道相连，随着中环线 and 外环线的全面贯通，形成了由机场高速、盘龙大道、岱黄高速和楚天大道构成的纵横交错的便利交通网络，大大缩短了本区域到汉口中心城区的距离及时间。从本项目所在地由机场高速公路向北到天河国际机场只需 10 分钟车程，经盘龙大道进入武汉市只需 15 分钟车程。

鉴于本项目拥有良好的生态环境优势和交通优势，所在区域拥有较为完善的配套设施，预计本项目将拥有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

本项目通过协议转让方式取得国有土地使用权，已签订《国有土地使用权出让合同》（陂土出[2003-17]号、陂土出[2004-5]号），目前已取得《国有土地使用证》（黄陂国用[2003]第 678 号、黄陂国用[2004]第 218 号），《建设用地规划许可证》（武规[陂]地[2008]036、武规[陂]地[2008]037）。其他相关文件按照有关部门的相关规定正在陆续办理中。

5、投资估算

本项目的总投资预计为 160,440 万元，其中土地成本和建设安装工程费为 86,856 万元，项目前期设计勘探费 5,275 万元，基础设施建设费 21,826 万元，其他配套费和政府收费为 6,008 万元，不可预见费 4,766 万元，期间开发费用及销售费用为 35,708 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目处于前期规划设计阶段。项目计划使用募集资金40,000万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额266,879万元，实现税后净利润46,661万元，投资回报率为29.08%，销售净利率为17.48%，项目各项经济指标良好，经济上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	345,477
总销售收入	万元	266,879
总投资	万元	160,440
利润总额	万元	62,214
净利润	万元	46,661
项目投资回报率	%	29.08
项目销售净利率	%	17.48

四、补充流动资金

1、公司业务规模迅速扩大的需要

近三年来，公司各项产业均处于快速发展阶段，资产规模、主营业务收入总体而言呈增长态势。2006—2008年末，公司流动资产分别达到381,793万元、404,643万元、429,346万元，其中预付款、库存和应收账款等经营性占用项目都有不同程度的增加。补充流动资金将增强公司流动性，满足公司业务规模扩张的要求，同时有效增强公司抗风险能力。

2、完善和提升公司业务结构的需要

公司为以高新技术产业、房地产业和生物医药业为主的投资控股集团。除房地产业外，生物医药业主要通过控股子公司马应龙的医药专业平台进行整合发展；高新技术产业方面，公司战略焦点逐渐集中在新能源、新材料领域，已打造出锂电池正负极材料的完整产业链，公司控股子公司如贝特瑞等一批高新技术产业公司进入高速发展阶段。在国家目前大力发展新能源、新材料产业的背景下，

公司通过本次非公开发行募集资金补充流动资金，以支持高新技术企业迅速发展。

3、房地产开发项目特点及政策环境的需要

为了保证现有房地产项目及未来的新项目能够顺利运转，并加大开发、建设和销售力度，公司需要更多的流动资金用于这些项目的经营管理、市场营销和必要的开发配套。

另一方面，由于房地产开发项目容易受到宏观经济形势以及国家调控政策的影响，一旦信贷、土地、税收等政策发生变化，都会影响到公司顺利实施销售资金回笼和对外融资，公司可能面临一定的资金周转压力和偿债风险。

因此，本公司拟将本次非公开发行股票募集资金中约20,000万元用于补充流动资金。

第四节 董事局关于本次非公开发行对公司影响的讨论和分析

一、本次发行后公司业务结构、高管人员结构、股东结构的变化以及公司章程变化情况

本次发行不会对公司主营业务结构产生重大影响，公司定位为一个以高新技术产业、房地产业和生物医药业为主的投资控股集团。随着高新技术企业的成长，其实现的营业收入和贡献的营业利润未来将在公司占比中显著提升，有望成为公司未来新的增长引擎。房地产业是公司现阶段营业收入和营业利润的重要来源，其占比高达50%以上。随着房地产品牌效应的释放，房地产业将对公司业绩保持平稳上升产生重要影响。生物医药业随着国家医疗制度的改革，将保持稳定发展的态势。因此，本次发行不会导致公司业务和资产的整合。

本次非公开发行完成后，公司高管人员结构将继续保持稳定。

本次非公开发行前，本公司总股本为109,075.0529万股，其中富安公司持股比例为8.40%，为本公司第一大股东。本次拟发行不超过10,000万股，富安公司拟认购本次非公开发行最终发行数量10%的股份，因此，预计本次非公开发行完成后，富安公司仍为本公司第一大股东。

本次非公开发行完成后，公司需要根据发行结果修改公司章程所记载的股东结构及注册资本等相关条款。除此之外，公司暂无其他修改或调整公司章程的计划。

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

本次发行完成后，公司的资金实力将得到有效提升，总资产和净资产均将相应增加，资产结构更加合理。公司资产负债率也将相应下降，财务结构进一步优化，为公司后续业务的开拓提供良好的保障。另一方面，由于本次发行后总股本将有所增加，募集资金投资项目产生的经营效益需要一定的时间才能体现，因此短期内公司的每股收益将相应有所摊薄。

本次募集资金将主要用于公司目前收入、利润贡献最大的房地产业，此次募投项目的盈利前景较好，随着募投项目的陆续开发并最终销售，公司的盈利水平将逐步提高。

本次发行完成后，公司筹资活动产生的现金流入量将大幅度增加；在资金开始投入募投项目后，投资活动产生的现金流出量将大幅增加；在募投项目完成后，公司经营活动产生的现金流量净额将得到显著提升。本次发行将改善公司的现金流状况，降低资金成本。

三、公司与控股股东及其关联人之间的业务关系、管理关系、关联交易及同业竞争等变化情况

本公司无控股股东。截至2009年8月12日，第一大股东富安公司的持股比例仅为8.40%，第二大股东宝投公司的持股比例为6.78%，公司的股权比例较为分散。公司与富安公司、宝投公司在业务和管理等方面完全分开，公司业务经营与管理独立，并独立承担经营责任和风险。

本次非公开发行不会导致公司与富安公司及其关联方产生新的同业竞争。

富安公司与公司签订了附条件生效的股份认购合同，承诺将以现金方式且与其他认购对象相同的认购价格认购本次发行的10%的股份。该行为构成公司的关联交易，需经公司股东大会的审议批准。富安公司及其关联方将在股东大会上对相关事项予以回避表决。除此关联交易外，本公司与富安公司及其关联方在本次发行中未发生其他关联交易。

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，或上市公司为控股股东及其关联人提供担保的情形

本公司无控股股东。截止本预案公告日，本次发行完成后，公司不存在资金、资产被富安公司及其关联方占用的情形，也不存在为富安公司及其关联方提供担保的情形。公司亦不会因为本次发行产生资金、资产被富安公司及其关联方占用的情形，也不会产生为富安公司及其关联方提供担保的情形。

五、本次发行对公司负债情况的影响

截至 2009 年 3 月 31 日，本公司资产负债率为 55.54%，本次发行完成后，公司净资产增加，资产负债率下降。

六、本次发行的风险分析

1、政策风险

我国的房地产企业普遍依赖于土地、资金等政府主导资源，造成房地产行业与国家政策高度相关。国家宏观经济政策（如货币政策、信贷政策、金融政策、税收政策等）和行业政策（如土地调控政策、住宅相关政策等）的变化都将对行业产生较大影响。自2008年底，为刺激国内经济，减少次贷危机对国内实体经济的冲击，各级政府适度放宽了宏观经济调控政策，并出台了相关政策以维护房地产市场的健康、稳定发展。但鉴于2009年二季度我国个别城市局部地区再次出现了房价上涨过快等迹象，不排除国家相关部门未来出台针对房地产市场的行政、税收、信贷、土地管理等方面的宏观调控政策，从而可能对公司募投项目的开发进程和效益产生不利影响。

2、管理风险

公司作为一家业务涉及高新技术、房地产、生物医药三大行业的综合公司，目前已控股子公司100余家。公司通过多年发展已逐步形成并完善了公司的经营模式和管理制度，组成了一支专业性强、行业经验丰富的管理团队。此外，本次发行所募集资金主要用于现有房地产开发项目，短期内公司的经营规模不会发生太大变化，公司的经营管理不会存在太大风险。但随着公司房地产经营规模扩大，将对公司的经营管理提出更高的要求，如果公司在行业管控、项目管理、人员保障、风险控制等方面不能及时跟上，公司将面临一定的管理风险。

3、业务经营风险

房地产项目开发具有周期长、过程复杂、投入资金量大、涉及部门和协作单位多等特点。本公司在经营过程中可能面临产品与原材料价格波动、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，可能对公司项目开发产生一定影响。

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，受宏观经济发展周期的影响较大。2008年，受世界金融风暴影响，我国实体经济增速减缓，以及对房地产市场的宏观调控，房地产行业随即进入调整期，全国新建住房销售价格增幅开始趋缓。2009年随着国家刺激经济的政策措施效果逐步显现，全国各地房地产市场逐渐转暖。目前世界经济尚未结束调整，我国宏观经济的反弹仍具有不确定性，如果宏观经济平稳较快增长的局面出现不利变化，公司房地产项目销售可能面临一定的市场压力，从而可能对本公司的经营业绩产生不利影响。此外，本次发行募集资金拟投入的房地产项目分布在湖北省和海南省。募投项目的地域属性相对集中，如果上述地区房地产销售市场局部出现大幅萎缩局面，公司房地产销售也将因此受到一定影响。

5、财务风险

由于房地产项目开发周期长、投资大，项目资金保障是房地产项目成败的关键。目前公司主要的资金来源为资本金、银行借款、销售回款和资本市场融资。若房地产市场发生非理性振动和融资环境深度恶化，公司销售资金回笼和对外融资可能受阻，虽然公司还有高新技术、生物医药其他两大行业的协同发展来平衡流动性要求，不利的市场环境使得公司可能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

本次非公开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，本次非公开发行还需取得中国证监会的核准，能否取得以及最终取得批准或核准的时间都存在一定的不确定性。

（2）摊薄每股收益和净资产收益率的风险

本次非公开发行将扩大公司股本及净资产规模。由于本次募集资金拟投资项目尚有一定的建设周期，短期内对公司的业绩增长贡献度较小，利润增长幅度将低于股本和净资产的增长幅度，从而导致公司的每股收益和净资产收益率短期内被摊薄的风险。

第五节 其他有必要披露的事项

本次非公开发行无其他有必要披露的事项。

（本页无正文，仅为《中国宝安集团股份有限公司非公开发行股票预案》之盖章页）

中国宝安集团股份有限公司

董 事 局

二〇〇九年八月二十六日