



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)

非公开发行 A 股股票募集资金使用
可行性分析报告

二〇一四年八月十三日

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 ²
总建筑面积	166,480 m ²
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	沪地（2006）13060420E00688
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 ²
总建筑面积	76,155.83m ²
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
销售毛利润率（%）	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

二〇一四年八月十三日