

名流置业集团股份有限公司

二〇〇六年度非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告

一、 公司基本情况

(一) 公司设立及首次公开发行上市的情况

名流置业集团股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）于1989年2月26日经云南省经济体制改革委员会云体改（1989）6号文批准，由昆明五华工贸总公司和楚雄州华侨友谊股份有限公司合并成立，在云南省昆明市五华区工商行政管理局注册登记，营业执照签发日期为1989年3月11日，公司设立时名称为昆明五华实业（集团）股份有限公司。1996年10月17日，公司在云南省工商行政管理局换发了新的《企业法人营业执照》。

经中国证券监督管理委员会批准，公司股票于1996年12月5日在深圳证券交易所上市交易，股票简称“昆明五华”。

1998年10月5日经公司1998年度第二次临时股东大会批准并报云南省工商行政管理局核准，公司名称变更为“云南华一投资集团股份有限公司”。公司股票简称变更为“华一投资”，于1998年10月13日起启用。

(二) 公司控股股东变更及实施重大资产重组情况

2002年4月29日和6月14日公司国有股股东昆明市五华区国有资产管理局（后更名为昆明市五华区人民政府国有资产管理局）将其持有的公司股份分别转让给名流投资集团有限公司7,200万股、海南洋浦众森科技投资有限公司5,300万股，经批准，上述转让事项已于2003年5月办理股权变更及过户手续。2002年12月24日，昆明市五华区人民政府国有资产管理局（以下简称“五华区国资办”）与北京国财创业投资有限公司（以下简称“北京国财”）签订《股份转让协议书》，北京国财受让五华区国资办持有的公司股份5644万股，2006年2月13日，双方已在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司办理完成股权过户手续，股份转让完成后，五华区国资办不再持有本公司股份。截止2006年2月28日，公司股本总额为26,963.66万股，社会法人股18,144万股，社会

公众股 8,819.66 万股。2006 年 2 月 20 日，公司实施并完成了股权分置改革，公司股份均为普通股。

2002 年 7 月公司与名流投资集团有限公司进行了资产置换，置换后公司主营业务变更为房地产开发、销售。

上述控股股东变更及实施重大资产重组后公司业绩有了较大改善，迈上了健康发展的轨道。

（三）公司更名情况

2003 年 6 月 10 日经公司 2002 年年度股东大会审议通过，经云南省工商行政管理局核准，公司更名为“名流置业集团股份有限公司”。公司股票简称变更为“名流置业”，于 2003 年 8 月 5 日起启用。公司实施并完成股权分置改革后，股票简称于 2006 年 2 月 20 日由“名流置业”变更为“G 名流”。

（四）公司从事房地产业务资质情况

公司已获得建设部颁发的房地产开发一级资质证书。

（五）公司经营范围及主营业务

1、公司经营范围为：资产管理、股权、产权的投资转让，投资策划咨询服务、实业投资；国内贸易（除专项规定）；房地产业、科研信息咨询服务业及市场建设的开发投资和经营管理，房地产开发、经营、房屋租赁（凭许可证开展经营活动）。

2、公司主营业务主要为房地产开发。

二、本次非公开发行股票发行方案和募集资金投资方案概况

（一）本次发行的基本情况

1、发行种类：境内上市的人民币普通股（A 股）。

2、每股面值：人民币 1.00 元。

3、发行数量：不超过 12,000 万股，具体发行数量提请股东大会授权公司董事会视发行时市场情况确定。

4、发行地区：全国所有与深圳证券交易所联网的证券交易网点。

5、发行对象：本次非公开发行股票的发行为证券投资基金管理公司、信托投资公司、财务公司、保险机构、合格境外机构投资者和其他机构投资者，发行对象不超过十名，本次发行不向本公司控股股东、实际控制人及其控制的企业发行。具体发行对象提请股东大会授权公司董事会确定。

6、发行方式：本次发行采用非公开发行的方式。

7、发行定价方式：本次发行价格根据以下原则确定——发行价格不低于本次董事会决议公告日前二十个交易日公司股票收盘价均价的 105%。具体发行价格将提请股东大会授权公司董事会根据本次发行时的具体情况，按照前述定价原则确定。

8、本次募集资金用途及数额

本次非公开发行股票募集资金将投资于以下项目：

①北京“未来假日花园”二期项目，该项目总投资额 4.8 亿元，募集资金投资额不超过 1 亿元；

②西安“名流·水晶宫”项目，该项目总投资额 1.6 亿元，募集资金投资额不超过 1 亿元；

③武汉“名流·人和天地”太和园、广和园项目，该项目总投资额 6.1 亿元，募集资金投资额不超过 3 亿元。

上述投资项目预计共需募集资金不超过 50000 万元。

本次非公开发行股票募集资金到位后，将按以上顺序及项目的轻重缓急安排使用。如实际募集资金低于项目投资金额，不足部分由公司贷款或自有资金解决；如实际募集资金超过项目投资金额，超出部分补充公司流动资金。

（二）非公开发行股票募集资金投资计划

公司本次非公开发行股票不超过 12,000 万股，拟投资项目需要募集资金不超过 5 亿元人民币。公司本次非公开发行股票募集资金全部用于公司房地产项目的开发，具体募集资金投资计划如下：

2006 年度非公开发行股票募集资金投资计划

(单位: 万元)

募集资金投资项目名称	运用募集资金投资额	募集资金使用计划	
		2006 年	2007 年
1、未来假日花园二期	10,000	10,000	—
2、西安“名流·水晶宫”	10,000	5,000	5,000
3、武汉“名流·人和天地”	30,000	16,000	14,000
合计	50,000	31,000	19,000

注：本次非公开发行股票募集资金将确保上述项目的实施，如果募集资金不足，则将按以上顺序及项目的轻重缓急安排使用，依次投入不足部分由公司贷款或自有资金解决，如有剩余，将补充公司流动资金。

三、募集资金运用可行性分析

(一) 近年房地产市场总体形势分析

住房是居民的基本生活需求，随着经济社会的发展和人民生活水平的提高，城镇住房的增量需求和改善需求双旺盛，是房地产业持续发展的动力。近年来，国内房地产行业取得了快速发展，并带动了相关行业的共同发展，为国民经济增长做出了巨大贡献，确立了国民经济支柱产业的地位。1993 年到 2003 年，我国房地产开发投资从 1937.5 亿元，增长至 10106.1 亿元，10 年间增长了 4.2 倍，平均每年增长 17.96%，远远超过了同期 GDP 增长速度。

为了促进行业的健康发展，从 2003 年开始，国家采取了一系列措施，规范房地产市场，在国家系列宏观政策调控下，投机性炒房、过度开发等影响行业健康发展的相关问题得到有效遏制，市场在良性发展的环境背景下，呈现出更为平衡及健康的发展态势。

2005 全国房地产市场继续呈现平稳发展态势，各项指标保持良好的增长，但增速有所放缓。全年完成房地产开发投资额 15759 亿元，比上年增长 19.8%；商品房施工面积和销售面积分别比上年增长 17.08%和 15.3%，完成土地开发面积 20762 万平方米，比上年增长 5.2%。全年新增商品房竣工面积比销售面积多

4729 万平方米，销售——竣工比为 90.3%，与 2004 年基本持平，这表明在供大于求的前提下，供求总量基本平衡。住宅市场方面，2005 年受宏观调控等因素影响，商品住宅投资和销售额增速有所下调，但市场需求依然旺盛，后市普遍看好。从供给角度分析，2005 年全年商品住宅供略大于求。全年新开工面积 5.4 亿平方米，增长 12.7%；竣工面积达 4 亿平方米，增长 15.4%，增幅较上年增加 7.7 个百分点。在需求方面，2005 年商品住宅销售面积和销售额增速较去年有所下降，但依然保持了两位数的增长。此外，2005 年年末商品住宅销量——竣工比为 98%，在供应量较上年大幅增长的前提下依然保持了高位，反映出良好的需求态势。

（二）募集资金投资项目可行性分析

公司本次非公开发行股票募集资金投资项目需要募集资金不超过 5 亿元人民币，募集资金全部用于公司主营业务—房地产开发，具体募集资金投资项目情况及可行性分析如下：

1、“未来假日花园二期”项目

（1）地理位置：该项目位于北京市丰台区角门 18 号。

（2）项目概况：“未来假日花园”项目总占地面积 19.77 万平方米，建筑面积 24.22 万平方米。其中“未来假日花园一期”项目建筑面积为 10.47 万平方米，规划设计主要为三层联排别墅，目前已全部竣工。“未来假日花园二期”项目建筑面积为 13.8 万平米，可销售面积 11.9 万平方米，规划设计主要为板塔结合的小高层住宅及一栋综合楼。

（3）项目开发手续办理情况：该项目取得了京计投资字（2002）2502 号《关于开发建设未来假日花园住宅小区二期工程项目建议书的批复》，取得了 2003 规地字 0340 号《建设用地规划许可证》、2003 规建字 1249 号《建设工程规划许可证》、2003 规建字 1253 号《建设工程规划许可证》、2003 规建字 1447 号《建设工程规划许可证》、00（建）2003·3289 号《建设工程规划许可证》、00（建）2003·3807 号《建筑工程施工许可证》和 00（建）2003·4189 号《建筑工程施工许可证》、京房售证字（2004）245 号《北京市商品房预售许可证》、京房售证字（2004）641 号《北京市商品房预售许可证》、京房售证字（2005）398 号《北

京市商品房预售许可证》、京房权证市丰其字第 10144 号《房屋所有权证》及北京市国土资源局核发的京市丰其国用（2004 出）第 10159 号《国有土地使用证》、京市丰其国用（2005 出）第 10202 号《国有土地使用证》。

（4）项目经营模式：该项目由公司控股子公司北京名流未来置业有限公司开发建设，该公司注册资本 5,000 万元，法定代表人刘道明，经营范围为：房地产开发、销售、租赁；物业管理；建筑装饰材料的制造及销售。该公司股东及出资比例：本公司出资 4,000 万元人民币，占该公司注册资本的 80%；深圳市华晟投资发展有限公司（为公司控股子公司）出资 1,000 万元，占该公司注册资本的 20%。该项目为商品房开发，主要获利模式为开发完成后销售给购房人。

（5）项目开发周期：该项目已于 2003 年 10 月开工，计划于 2006 年全部竣工。

（6）项目总投资及筹资方式：该项目预计总投资 4.8 亿元，其中计划利用本次募集资金投入 1 亿元，资金不足部分，由公司贷款或自有资金解决。

2、西安“名流·水晶宫”项目

（1）地理位置：该项目位于西安市经济技术开发区未央区北二环中段。

（2）项目概况：“名流·水晶宫”项目占地 9.883 亩，规划总建筑面积 5.42 万平方米，规划设计为双塔高层结构的住宅项目（含配套商业裙楼）。

（3）项目开发手续办理情况：该项目已经西安经济技术开发区管理委员会西经开发〔2006〕39 号文件批准立项，取得了西安市经济技术开发区管理委员会颁发的编号<2006>第 08 号《建设用地规划许可证》和西安市人民政府核发的西未国用（2006）第 1041 号《国有土地使用证》，项目的规划方案已经西安市经济技术开发区管理委员会规划建设管理局批准。

（4）项目经营模式：该项目由公司控股子公司西安名流置业有限公司开发建设。该公司注册资本人民币 2,000 万元，法定代表人熊晟楼，经营范围为：房地产开发、销售；房地产的项目投资；物业管理；房屋及设备租赁；装修工程施工；建材（除木材）销售。该公司股东出资比例为：本公司出资 1,360 万元人民币，占该公司注册资本的 68%；武汉名流地产有限公司（为公司控股子公司）出

资 640 万元人民币，占该公司注册资本的 32%。该项目为商品房开发，主要获利模式为开发完成后销售给购房人。

(5) 项目开发周期：工程计划于 2006 年 7 月开工，预计 2007 年底竣工。

(6) 项目总投资及筹资方式：该项目预计总投资 1.6 亿元，其中计划利用本次募集资金投入 1 亿元，资金不足部分，由公司贷款或自有资金解决。

3、武汉“名流·人和天地”太和园、广和园项目

(1) 地理位置：该项目位于武汉盘龙城经济开发区内，项目地块距武汉市中心新华路 20 公里，距武汉天河机场 6 公里，汉口火车站 5 公里。

(2) 项目概况：“名流·人和天地”项目总占地面积 942 亩。其中太和园与广和园占地面积约 310 亩，建筑面积约 38 万平方米，为本次募集资金投入项目，规划设计为多层、高层普通住宅和配套及商业。

(3) 项目开发手续办理情况：该项目已经武汉市城市综合开发管理办公室武开管计[2004]29 号文、武汉市黄陂区建设局陂建计发[2004]01 号文件批准立项，取得了武汉市黄陂区城市规划管理局颁发的武陂规选字[2004]259 号《建设项目选址意见书》、2004—008 号《建设用地规划许可证》、2005-070 号《建设工程规划许可证》、武汉市黄陂区建设局核发的 42012320050630001 号、42012320060328010 号《建设工程施工许可证》及武开管预售[2005]455 号《商品房预售许可证》，黄陂国用(2003)第 697 号《国有土地使用证》、黄陂国用(2004)第 106 号《国有土地使用证》和黄陂国用(2004)第 125 号《国有土地使用证》。

(4) 项目经营模式：该项目由公司控股子公司武汉名流地产有限公司开发建设。该公司注册资本人民币 10,000 万元，法定代表人刘道明，经营范围为：房地产开发、商品房销售、建筑材料、轻工材料购销。该公司股东出资比例为：本公司出资 6,000 万元人民币，占该公司注册资本的 60%；北京名流未来置业有限公司（为公司控股子公司）出资 4,000 万元人民币，占该公司注册资本的 40%。该项目为商品房开发，主要获利模式为开发完成后销售给购房人。

(5) 项目开发周期：该项目首期工程已于 2005 年 3 月开工，预计 2008 年竣工。

(6) 项目总投资及筹资方式：项目预计总投资 6.1 亿元，其中计划利用本次募集资金投入 3 亿元，资金不足部分，由公司贷款或自有资金解决。

(三) 募集资金剩余或不足部分的处理

本次非公开发行股票募集资金将首先确保上述项目的实施，如有剩余，将补充公司流动资金。如果募集资金不足，则按以上顺序及项目的轻重缓急安排使用，其余不足部分由公司贷款或自有资金解决。

四、募集资金运用对公司财务状况和经营成果的影响

公司本次非公开发行股票完成后，公司总股本将相应增加，总资产及股东权益亦相应增加，公司资产负债率将会下降。公司 2005 年末经审计总资产为 1,075,305,189.94 万元，净资产为 539,431,051.04 万元，假设本次非公开发行股票 12,000 万股，募集资金 50,000 万元，则发行前后公司财务状况对比如下：

比较项目	发行前	发行后	发行前后相比增减额	发行前后相比增减率
总股本（万股）	26964	38964	12000	44.5%
流通股（万股）	26964	38964	12000	44.5%
流通股比例	100%	100%	0	0
总资产（万元）	107531	157531	50000	46.5%
股东权益（万元）	53943	103943	50000	92.69
资产负债率	48.26	32.94	-15.32	-31.74%

注：以上数据根据公司 2006 年 2 月 20 日股权分置改革方案实施完毕后的总股本计算。

五、募集资金投资项目的技术保障

公司作为具有一级房地产开发资质的上市公司，对本次非公开发行股票募集资金投资项目的主要技术保障如下：

1、先进的企业文化

①企业精神：责任、团队、创新、完美；

②管理理念：公司专业化，部门职能化，岗位职业化；

③经营理念：客户的需求就是我们的追求。

2、专业的人才队伍：雄厚的市场、研发力量；

3、成熟的管理制度：规范的现代企业管理制度；

4、丰富的开发经验：公司拥有房地产开发一级资质，并在北京、武汉、西安、昆明、深圳等地区开发了多个经典楼盘；

六、募集资金投资项目的环境保护评价

公司将采取以下措施确保上述项目对环境无破坏作用：

1、合理处理好污水废物的排放，做好市政设计及施工。

2、施工现场做好防风工作，合理安排施工内容，遇有四级风以上天气时，不进行土方回填、转运以及其他可能产生扬尘污染的施工作业。

3、施工现场围挡严密，现场内主要道路要进行硬化处理；土方集中堆放，采取覆盖或固化等措施。

4、水泥和其它易飞扬的建筑材料密闭存放，施工期间采取降尘，防止产生扬尘的措施。

5、施工垃圾采用封闭式专用垃圾道或封闭式容器吊运；施工现场设置密闭式垃圾站，清运时采取有效措施防止扬尘。

6、定期开展自查自纠工作，及时发现并解决问题；并与环保、执法部门密切配合，通力合作。

七、结论

综上所述，公司董事会认为，本次非公开发行股票募集资金全部用于上述房地产开发项目是可行的，上述募集资金项目符合国家产业政策，符合公司发展的需要。通过本次募集资金所投资项目的建设，将进一步壮大公司的规模和实力，增强公司的竞争力，促进公司持续发展。

名流置业集团股份有限公司

董 事 会

2006年5月19日