股票代码:600094、900940 证券简称:大名城、大名城B

上海大名城企业股份有限公司非公开发行A股股票预案

二〇二二年十二月

公司声明

1、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。

2、本次非公开发行股票完成后,公司经营与收益的变化,由公司自行负责;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。

3、本预案是公司董事局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。

4、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。

5、本预案所述事项并不代表审批机关对于本次非公开发行股票相关事项的实质性判断、确认、批准或核准,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。

特别提示

本部分所述词语或简称与本预案"释义"所述词语或简称具有相同含义。

1、大名城第八届董事局第二十四次会议审议通过了《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》、《关于公司2022年度非公开发行A股股票方案的议案》等与本次非公开发行A股股票相关的议案。本次非公开发行A股股票需提交股东大会审议,尚需中国证监会核准,并向上交所和中国证券登记结算公司上海分公司申请办理股票发行、登记和上市事宜。

2、本次非公开发行A股股票的发行对象为包括公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生在内的不超过35名的特定投资者,包括证券投资基金管理公司、证券公司、资产管理公司、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及其它符合法律法规规定的其他法人投资者和自然人等。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象。信托投资公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。若国家法律、法规对非公开发行股票的发行对象有新的规定,公司将按新的规定进行调整。

3、本次非公开发行A股股票的数量不超过600,000,000股(含本数,下同),未超过本次非公开发行A股前公司总股本的30%,且募集资金总额不超过300,000.00万元(含本数),本次非公开发行A股股票数量按照本次非公开发行募集资金总额除以最终询价确定的发行价格计算得出。

公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生将参与认购,合计认购股数不超过300,000,000股,其中,名城控股集团认购不超过110,000,000股、俞培俤先生认购不超过100,000,000股、俞凯先生认购不超过90,000,000股。

若公司股票在董事局决议日至发行日期间发生派送股票股利、资本公积金转增股本、配股、股权激励行权等导致股本变化的事项,本次非公开发行A股股票数量上限将作相应调整。

4、本次发行的定价基准日为公司本次非公开发行A股股票发行期首日。本次发行的发行价格不低于本次非公开发行的定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%(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)。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后,按照《实施细则》及中国证监会等有权部门的规定,根据特定发行对象申购报价的情况,遵照价格优先原则,由公司董事局根据股东大会的授权与保荐机构(主承销商)协商确定。所有发行对象均以现金方式认购本次发行的股份。公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生均不参与本次发行定价的市场竞价过程,但接受市场竞价结果并与其他投资者以相同价格认购。若本次非公开发行A股股票出现无申购报价或未有有效报价等情形,则名城控股集团及俞培俤先生、俞凯先生以本次发行底价认购公司本次非公开发行的股票。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行底价作除权除息调整。

5、本次发行中,公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生均承诺认购本次发行的股票自发行结束之日起36个月内不得转让,其他发行对象认购本次发行的股票自发行结束之日起6个月内不得转让,中国证监会另有规定或要求的,从其规定或要求。发行对象基于本次交易所取得公司定向发行的股票因公司分配股票股利、资本公积转增等情形所衍生取得的股票亦应遵守上述股票锁定安排。

6、公司本次非公开发行募集资金总额预计为不超过300,000万元(含本数),扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目:

单位:万元

项目名称	项目总投	已投金额	尚需投资金额	拟使用募集资金金额
松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目(大名城映云间)	262,609	224,357	38,252	35,000
青浦区朱家角镇D06-01地块项目(大名城映湖)	212,181	175,192	36,989	35,000
上海大名城临港奉贤B10-02地块项目(大名城映园)	173,068	131,851	41,217	40,000
上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目(大名城映园二期)	212,607	135,887	76,720	75,000
上海大名城临港科技城B02-02地块项目(大名城映晖)	136,748	107,155	29,593	25,000
补充流动资金	90,000	–	90,000	90,000
合 计	1,087,213	774,442	312,771	300,000

募集资金到位前,公司可以根据募集资金投资项目的实际情况,以自筹资金先行投入,并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后,若本次实际募集资金额(扣除发行费用后)少于项目拟投入募集资金总额,募集资金不足部分由公司自筹解决。

7、本次非公开发行完成后,公司的总股本和净资产将会增加,但募集资金投资项目产生经济效益需要一定的时间。本次非公开发行完成后的短期内,公司的每股收益等指标存在摊薄的风险,特此提醒投资者关注本次非公开发行摊薄即期回报的风险。根据国务院办公厅《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》(国发【2014】17号)、《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》(国发办【2013】110号)及中国证监会《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》(证监会公告【2015】31号)等文件的有关规定,公司对本次发行是否摊薄即期回报进行了分析并制订了相关措施,但所制定的填补回报措施不可视为对公司未来利润做出保证。投资者不应据此进行投资决策,若投资者据此进行投资决策而造成损失,公司不承担赔偿责任。相关情况详见本预案"第七节 关于本次非公开发行A股股票摊薄即期回报的风险提示及采取措施"。

8、本次非公开发行完成后,公司的新老股东按持股比例共同分享公司本次发行前滚存的未分配利润。就公司的利润分配政策及未来三年(2020-2022年)股东回报规划等情况,详见本预案"第六节 公司利润分配政策及执行情况"。

9、本次募集资金投资项目的实施,有利于公司按照董事局的规划,进一步促进公司房地产业务健康发展,增强公司的抗风险能力和持续经营能力。公司已对募集资金投资项目进行了调研与可行性论证,但随着募集资金投资项目的后续实施,可能受到宏观经济状况、政策调控及其他各种不可预见因素影响,本次非公开发行方案在获得中国证监会核准前有发生调整的可能性,也面临项目实施后不能完全实现投资预期效果的风险。特别提醒投资者注意投资风险。

10、本次非公开发行A股股票不会导致公司控制权发生变化。本次非公开发行A股股票不会导致公司股权分布不具备上市条件。

11、公司实际控制人俞培俤先生目前拥有公司35.41%的表决权,已超过公司总股本的30%,公司本次向控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生非公开发行股票将导致俞培俤先生触发要约收购义务。鉴于本次非公开发行将有利于公司可持续发展,并且名城控股集团、俞培俤先生、俞凯先生均承诺自发行结束之日起36个月内不转让本次向其发行的新股,公司董事会将提请股东大会同意俞培俤先生免于发出收购要约。

12、本次非公开发行尚需取得公司股东大会的批准和中国证监会的核准,能否取得相关批准以及最终取得批准及核准的时间均存在不确定性,提醒投资者注意相关风险。

释 义

在本预案中,除非文义另有所指,下列词语具有如下含义:

大名城、公司、上市公司、本公司	指	上海大名城企业股份有限公司
名城控股集团	指	名城控股集团有限公司,公司控股股东
利伟集团	指	利伟集团有限公司
华颖创投	指	华颖创投有限公司
创元贸易	指	福州创元贸易有限公司
本次发行、本次非公开发行	指	本次公司以询价发行方式,向包括公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生在内的不超过35名的特定投资者合计发行不超过600,000,000股人民币普通股的行为
募投项目	指	募集资金投资项目
定价基准日	指	本次发行的发行期首日
本预案	指	上海大名城企业股份有限公司非公开发行A股股票预案
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》
《发行管理办法》	指	《上市公司证券发行管理办法》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则》
《实施细则》	指	《上市公司非公开发行股票实施细则》
《公司章程》	指	《上海大名城企业股份有限公司章程》
元、万元、亿元	指	人民币元、万元、亿元

注:本预案中部分合计数与各明细数直接相加之和在尾数上如有差异,这些差异是由于四舍五入造成的。

第一节 本次非公开发行A股股票方案概要

一、公司基本情况

公司名称:	中文名:上海大名城企业股份有限公司
	英文名:Greattown Holdings Ltd.
证券简称:	大名城、大名城B
证券代码:	600094(A股)、900940(B股)
上市交易所:	上海证券交易所
法定代表人:	俞锦
董事会秘书:	张燕琦
注册资本:	247,532.5057万元
住所:	上海市闵行区红松东路1116号1幢5楼A区
办公地址:	上海市长宁区红宝石路500号东银中心B栋29楼
成立日期:	1996年7月18日
上市日期:	1997年7月3日
电话:	021-62478900,021-62470088
传真:	021-62479099
邮编:	201103
公司网址:	http://www.greattown.cn
公司邮箱:	dmc@greattown.cn
经营范围:	房地产综合开发,建造、销售商品房;物业管理,物业租赁;公共基础设施开发与建设;建筑装饰安装工程;从事新能源科技领域的技术开发、技术咨询、技术服务、技术转让,新能源汽车的销售;生产、加工、销售生物制品、农药及中间体、药品原料及制剂、保健品、新型建材、包装材料、现代通讯信息新材料及相关器件,以及上述产品的研究开发、技术咨询和售后服务;经营进出口业务(涉及配额、许可证或国家专项管理的,应凭证经营或按国家有关规定另行报批)

二、本次非公开发行的背景和目的

(一)本次非公开发行的背景

1、"保交楼、保民生",国家政策支持房地产企业合理融资需求

房地产市场平稳发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局,为促进房地产市场平稳健康发展,2022年下半年以来,中央密集出台房地产供给端纾困政策。7月28日,中共中央政治局会议指出要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。8月31日,国务院常务会议指出支持刚性和改善性住房需求,地方要"一城一策"用好政策工具箱,灵活运用阶段性信贷政策和保交楼专项借款。11月8日,中国银行间市场交易商协会提出继续推进并扩大民企债券融资支持工具,支持包括房地产企业在内的民企发债融资。11月21日,人民银行和银保监会联合召开全国性商业银行信贷工作座谈会,要求保持房地产融资平稳有序,稳定房地产企业开发贷款、建筑企业贷款投放,支持个人住房贷款合理需求。11月23日,央行、银保监会正式发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》,其中供给侧方面提出按市场化、法治化原则支持房地产企业和项目的合理融资需求。11月28日,证监会新闻发言人提出,房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局,证监会支持实施改善优质房企资产负债表计划,加大权益补充力度,促进房地产市场盘活存量、防范风险、转型发展。

目前,中央层面对优质房地产企业的融资支持为我国房地产市场平稳健康发展创造了良好的政策环境,在此背景下,优质房地产企业有责任充分贯彻落实党中央、国务院决策部署,积极响应"保交楼、保民生"的国家号召,加大权益补充力度,充分利用好资本市场股权融资功能,促进房地产市场盘活存量、防范风险,更好服务稳定宏观经济大盘。

2、城镇化进程持续推进,房地产行业中长期发展空间较大

作为我国国民经济的重要支柱产业,房地产行业的快速发展对推动国民经济的快速发展、改善居民居住条件、加快城市化建设,都发挥了重要作用。而在快速发展的同时,部分城市房价上涨过快、住房供求结构性失衡、住房保障制度相对滞后等供求矛盾也日益凸显。近几年来,国家为促进房地产行业平稳健康发展加大了对房地产市场的调控力度,出台了一系列宏观调控的政策,使得房地产行业在整体保持快速增长的同时出现了阶段性的波动。从长远来看,我国房地产市场的长期发展本质在于城镇化过程中城市人口对住房的较大需求、稳定增长的宏观经济和持续推进的城镇化进程。因此,随着城镇化进程的演进以及我国人均居住水平的进一步上升,我国房地产行业仍有较大的发展空间。

3、房地产市场区域分化逐渐显现,行业集中度日益提高

随着我国房地产市场的不断发展,国内房地产市场区域分化加剧,并呈现出规模和地域两极分化的态势。一线城市和部分区域中心城市享有持续人口净流入的红利,房地产市场具有较大的发展空间;部分三、四线城市受人口结构老化、青年人口持续流出等人口因素及经济增长放缓因素限制,房地产市场压力相对较大。布局一、二线核心城市的大型房地产企业在房地产市场大洗牌中站稳脚跟,稳固市场地位,而部分中小型房地产企业由于缺乏优质土地资源储备、资本市场融资能力等核心竞争优势,无法与大型品牌房地产企业抗衡。随着市场化程度的加深,资本实力强大并且运作规范的房地产企业将逐步获得更大的竞争优势,综合实力弱小的企业将逐步被收购兼并退出市场,行业的集中度也将因此而持续提高。

(二)本次非公开发行的目的

1、加快"保交楼、保民生"房地产项目开发进度,防范房地产项目建设风险,促进公司房地产业务健康发展,增强公司的持续盈利能力

公司聚焦城市群的区域布局,大力发展以上海为核心的长三角一体化城市群项目,积极建设东南区域市场,着力开拓粤港澳大湾区城市群项目的落地,介入旧城改造、棚户区改造等三旧项目。

本次募集资金投资项目拟投向公司在上海地区开发并处于建设过程中的房地产项目,该等项目均为刚性及改善性合理住房需求的项目,本次募集资金的投入将有效降低上述项目的资金风险,加快项目开发建设进度,保障项目交房周期,全面提升项目质量管理,对于改善民生、促进房地产市场平稳健康发展、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义。同时,本次募集资金的投入将为公司房地产开发建设提供有力的资金保障,有助于加快项目的开发进度,获得稳定收益,防范项目风险,促进公司房地产业务平稳健康发展,增强公司的持续盈利能力。

2、优化公司资本结构,缓解公司资金压力,降低财务风险,实现股东利益最大化

近年来,房地产市场整体步入调整通道,面对房地产行业"三道红线"、银行房地产贷款"集中度"管理、土地"两集中"等政策常态化以及疫情防控常态化的影响,房地产企业融资难度和经营压力大幅增加。公司始终保持三道红线全部"绿档",足额按期履行还本付息义务,保持合理财务杠杆水平,但在行业信用风险事件频发以及行业周转速度下降、行业利润率下行的背景下,公司经营成本高居不下,持续面临较大经营压力。

房地产行业属于资金密集型行业,近年来,房地产开发企业获取土地的资金门槛不断提高,土地价款的支付周期有所缩短,增加了企业前期土地储备资金支出负担,且后续项目的开发也需持续的资金支持,因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。同时,受房产市场调控和行业信贷环境收紧的不利影响,公司现有融资渠道较为单一,已经较难满足公司未来稳健发展需求;目前,公司拥有较丰富的土地储备,大量后续项目的开发需要强有力的资金支持。

综上,公司面临较大的经营压力和财务风险。通过本次非公开发行,公司将进一步拓宽融资渠道,增大资产规模,增强资金实力,降低财务风险,优化公司资本结构。本次非公开发行有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力,有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

三、本次非公开发行概况

(一)发行股票种类和面值

本次发行的股票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。

(二)发行方式和时间

本次发行的股票采用向包括公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生在内的不超过35名特定对象非公开发行的方式,在获得中国证监会核准的有效期内择机发行。

(三)发行价格及定价方式

本次发行的定价基准日为公司本次非公开发行A股股票发行期首日。本次发行的发行价格不低于本次非公开发行的定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%(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)。最终发行价格将在本次发行获得中国证监会核准后,按照《实施细则》及中国证监会等有权部门的规定,根据特定发行对象申购报价的情况,遵照价格优先原则,由公司董事局根据股东大会的授权与保荐机构(主承销商)协商确定。所有发行对象均以现金方式认购本次发行的股份。

公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生均不参与本次发行定价的市场竞价过程,但接受市场竞价结果并与其他投资者以相同价格认购。若本次非公开发行A股股票出现无申购报价或未有有效报价等情形,则名城控股集团及俞培俤先生、俞凯先生以本次发行底价认购公司本次非公开发行的股票。

若公司股票在定价基准日至发行日期间发生派息、送红股、资本公积金转增股本等除权除息事项,本次发行底价作除权除息调整。

(四)发行数量

本次非公开发行A股股票的数量不超过600,000,000股(含本数,下同),未超过本次非公开发行A股前公司总股本的30%,且募集资金总额不超过300,000.00万元,本次非公开发行A股股票数量按照本次非公开发行募集资金总额除以最终询价确定的发行价格计算得出。

公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生将参与认购,合计认购股数不超过300,000,000股,其中,名城控股集团认购不超过110,000,000股、俞培俤先生认购不超过100,000,000股、俞凯先生认购不超过90,000,000股。

若公司股票在董事局决议日至发行日期间发生派送股票股利、资本公积金转增股本、配股、股权激励行权等导致股本变化的事项,本次非公开发行A股股票数量上限将作相应调整。

(五)发行对象及其与公司的关系

本次非公开发行A股股票的发行对象为包括公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生在内的不超过35名的特定投资者,包括证券投资基金管理公司、证券公司、资产管理公司、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及其它符合法律法规规定的其他法人投资者和自然人等。证券投资基金管理公司以其管理的2只以上基金认购的,视为一个发行对象。信托投资公司作为发行对象的,只能以自有资金认购。若国家法律、法规对非公开发行股票的发行对象有新的规定,公司将按新的规定进行调整。

截至本预案公告日,名城控股集团为公司控股股东,俞培俤先生为公司实际控制人,俞凯先生为公司实际控制人之一致行动人。由于其他发行对象尚不能确定,因而无法确定其他发行对象与公司的关系。发行对象与公司之间的关系将在发行结束后公告的《发行情况报告书》中披露。

(六)限售期安排

本次发行中,公司控股股东名城控股集团、实际控制人俞培俤先生以及实际控制人之一致行动人俞凯先生均承诺认购本次发行的股票自发行结束之日起36个月内不得转让,其他发行对象认购本次发行的股票自发行结束之日起6个月内不得转让,中国证监会另有规定或要求的,从其规定或要求。发行对象基于本次交易所取得公司定向发行的股票因公司分配股票股利、资本公积转增等情形所衍生取得的股票亦应遵守上述股票锁定安排。

(七)募集资金总额及用途

公司本次非公开发行募集资金总额预计为不超过300,000万元(含本数),扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目:

单位:万元

项目名称	项目总投	已投金额	尚需投资金额	拟使用募集资金金额
松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目(大名城映云间)	262,609	224,357	38,252	35,000
青浦区朱家角镇D06-01地块项目(大名城映湖)	212,181	175,192	36,989	35,000
上海大名城临港奉贤B10-02地块项目(大名城映园)	173,068	131,851	41,217	40,000
上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目(大名城映园二期)	212,607	135,887	76,720	75,000
上海大名城临港科技城B02-02地块项目(大名城映晖)	136,748	107,155	29,593	25,000
补充流动资金	90,000	–	90,000	90,000
合 计	1,087,213	774,442	312,771	300,000

募集资金到位前,公司可以根据募集资金投资项目的实际情况,以自筹资金先行投入,并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后,若本次实际募集资金额(扣除发行费用后)少于项目拟投入募集资金总额,募集资金不足部分由公司自筹解决。

(八)滚存未分配利润安排

本次非公开发行完成后,公司的新老股东按持股比例共同分享公司本次发行前滚存的未分配利润。

(九)上市地点

本次非公开发行A股股票的股票锁定期满后,将在上海证券交易所上市交易。

(十)决议有效期

本次非公开发行决议的有效期为自公司股东大会审议通过本次非公开发行议案之日起12个月。

四、本次发行是否构成关联交易

截至本预案公告日,名城控股集团为公司控股股东,俞培俤先生为公司实际控制人,俞凯先生为公司实际控制人之一致行动人,本次发行构成关联交易。公司董事局在表决本次非公开发行股票事宜时,本次非公开发行所涉之关联交易已经获得了独立董事事前认可,表决时关联董事已经回避表决,独立董事亦发表独立意见。

公司本次非公开发行涉及的关联交易经公司董事局审议通过后,尚需经过公司股东大会审议。公司股东大会在表决本次非公开发行A股股票事宜时,关联股东亦将回避表决。

五、本次发行是否导致公司控制权发生变化

截至本预案公告日,名城控股集团持有本公司9.52%的股权,为公司第一大股东。名城控股集团为利伟集团的全资子公司,俞培俤先生和其女儿俞丽女士为利伟集团股东,各持有50%的股权。

2013年9月27日,俞丽出具《确认函》,声明如下:"1、截止到本确认函签署之日,本人持有的利伟集团有限公司股权为合法所有,系本人以自有合法资金投资,该股权之上不存在协议安排、委托持股、委托投资、信托或其他方式代持股权等情形,不存在任何被质押或被查封、冻结和其它有争议的情况,也不存在质押或其他任何限制权利的情形。2、截止到本确认函签署之日,本人未参与利伟集团有限公司的实际经营,本人已将本人对利伟集团有限公司的股权权利(股东收益权、知情权除外)授权俞培俤先生行使。俞培俤先生为利伟集团有限公司的实际控制人。"

本次发行前,俞培俤先生直接持有本公司0.58%股份,发行人股东中的陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生和俞培明先生分别系俞培俤先生的配偶、儿子、女儿、儿子、兄弟,华颖创投和创元贸易系名城控股集团的一致行动人。其中,陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞凯先生、俞培明先生、华颖创投和创元贸易分别持有大名城5.08%、5.00%、6.93%、2.02%、4.04%、1.84%和0.40%股份,合计持有本公司25.31%的股份,以上自然人、法人和俞培俤先生为一致行动人。

鉴于此,本次发行前公司控股股东为名城控股集团,俞培俤先生拥有公司35.41%的表决权,为公司实际控制人。

本次发行的发行对象为包括名城控股集团及俞培俤先生、俞凯先生在内的不超过35名特定对象,发行股票数量上限为600,000,000股,名城控股集团及俞培俤先生、俞凯先生的认购上限为300,000,000股,若均按上限计算,发行完成后发行人总股本将由2,475,325,057股增至3,075,325,057股。本次发行后,名城控股集团持有本公司11.24%股权,仍为公司控股股东;俞培俤先生直接持有公司3.72%的股份,俞凯先生直接持有公司4.55%的股份,陈华云女士、俞锦先生、俞丽女士、俞培明先生、华颖创投和创元贸易合计持有本公司18.75%的股份。俞培俤先生拥有公司38.26%的表决权,仍为公司实际控制人。

本次发行不会导致公司控股股东、实际控制人发生变化。

六、本次发行方案已履行及尚需履行的批准程序

(一)已履行的批准程序

本次非公开发行A股股票相关事项已经公司第八届董事局第二十四次会议审议通过。

(二)尚需履行的批准程序

1、股东大会审议同意本次非公开发行A股股票。

2、中国证监会核准本次非公开发行A股股票。

公司在获得中国证监会核准后,公司将向上交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、登记和上市事宜,完成本次非公开发行A股股票全部呈报批准程序。

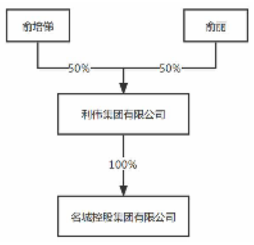
第二节 董事局会议前确定的发行对象基本情况

一、名城控股集团

(一)基本信息

公司名称:	名城控股集团有限公司
注册资本:	1000万美元
住所:	福州市晋安区福马路168号(名城花园28#楼写字楼)名城广场16F
法定代表人:	俞丽
统一社会信用代码:	91350100611305823J
公司类型:	有限责任公司
经营范围:	一般项目:企业总部管理;企业管理;企业管理咨询;商务代理代办服务;新能源原动设备制造;新能源原动设备销售;建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;五金产品批发;针纺织品销售;服装服饰批发;非居住房地产租赁;运输设备租赁服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得在《外商投资准入负面清单》禁止外商投资的领域开展经营活动)

(二)股权控制关系



(三)主营业务情况

名城控股集团成立于1986年1月,所属行业为房地产业,是一家以从事商务服务业为主的企业,经营范围主要包括企业总部管理,企业管理,企业管理咨询,商务代理代办服务等。

(四)简要财务数据

单位:万元

项目	2021年12月31日
资产合计	4,429,920.53
负债合计	2,915,101.56
归属于母公司所有者权益合计	322,330.69
项目	2021年度
营业收入	767,555.34
利润总额	-25,882.21
净利润	-28,633.07

二、俞培俤

(一)基本信息

俞培俤先生,男,1959年1月出生,中国香港籍,现任公司董事局主席。住所为福州市马尾区******。

(二)最近五年内的职业、职务

截至本预案公告日,除担任公司董事局主席之外,俞培俤先生最近五年不存在其他企业任职情况。

(三)发行对象控制的核心企业、关联企业情况

截至本预案公告日,除公司及其子公司外,俞培俤先生控制或有重大影响的核心企业及其核心业务如下:

公司名称	注册资本/出资额	持股/出资比例	经营范围
利伟集团有限公司	5000港元	50%	注册地为香港,无经营范围限制
名城控股集团有限公司	1000万美元	俞培俤、俞丽通过利伟集团间接持有100%股权	一般项目:企业总部管理;企业管理;企业管理咨询;商务代理代办服务;新能源原动设备制造;新能源原动设备销售;建筑材料销售;建筑用钢筋产品销售;五金产品批发;针纺织品销售;服装服饰批发;非居住房地产租赁;运输设备租赁服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)(不得在《外商投资准入负面清单》禁止外商投资的领域开展经营活动)
福建名城茶业有限公司	1,000万元	俞培俤、俞丽间接持有100%股权	一般项目:茶叶种植;农产品的生产、销售、加工、运输、贮藏及其他相关服务;食品、酒、饮料及茶生产专用设备制造;树木种植经营;花卉种植;水果种植;蔬菜、食用菌等园艺作物种植;农业科学研究和试验发展;食品经营(销售预包装食品);组织文化艺术交流活动;日用陶瓷制品制造;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;与农业生产经营有关的技术、信息、设施建设运营等服务(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)。许可项目:茶叶制品生产(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)。
福州凯俊实业发展有限公司	1,000万元	俞培俤、俞丽间接持有100%股权	物业管理;商务信息咨询;房地产信息咨询;室内设计;园林景观工程、园林绿化工程、室内外装饰装修工程施工;建材批发;销售:花卉、苗木、工艺品(象牙及其制品除外)、电子设备。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
福州丰通实业发展有限公司	1,000万元	俞培俤、俞丽间接持有100%股权	社会经济咨询;地基与基础建设工程、园林绿化工程、环保工程的施工;仓储(另设分支机构经营,不含危险化学品);承办设计、制作、代理、发布国内各类广告;酒店用品、酒店设备的销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
福州辉耀实业发展有限公司	1,000万元	俞培俤、俞丽间接持有100%股权	房地产开发;房产居间服务;对房地产业的投资;企业管理;商务信息咨询;旅游信息咨询;贸易经纪与代理(除拍卖);建筑建材、装潢材料、机电设备、通信设备、电子产品、工艺美术品(象牙及其制品除外)、日用百货的批发、代购代销及网上销售。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
福州东福投资有限公司	1,000万元	俞培俤、俞丽间接持有100%股权	对农业、采矿业、制造业、金融服务业、交通运输业、文化体育业、娱乐业、建筑业、物流业、仓储业、旅游咨询、计算机领域、传统产业中的高科技运用的投资;批发零售建筑材料、化工原料及产品(除危险品)、五金交电、日用百货、花卉苗木。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
福州立伟达贸易有限公司	1,000万元	俞培俤、俞丽间接持有100%股权	批发零售:建筑材料、化工原料及产品(除危险品)、饲料、五金交电,日用百货、花卉苗木;建筑工程机械与设备租赁;会议及展览服务。。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

三、俞凯

(一)基本信息

俞凯先生,男,1986年6月出生,中国香港籍,本科学历,现任公司董事,住所为福州市马尾区******。

(二)最近五年内的职业、职务

截至本预案公告日,除担任公司董事及在公司子公司任职之外,俞凯先生最近五年的主要任职情况如下:

任职单位	任职日期	职务
名城控股集团有限公司	2009年11月6日至今	董事
福州凯峻投资有限公司	2021年8月18日至今	执行董事兼总经理

(三)发行对象控制的核心企业、关联企业情况

截至本预案公告日,俞凯先生除公司及其子公司外控制或有重大影响的核心企业及其核心业务如下:

公司名称	注册资本/出资额(万元)	持股/出资比例	主营业务
福州凯峻投资有限公司	5,000.00	95%	以自有资金从事投资活动;住房租赁;非居住房地产租赁;土地使用权租赁;企业管理咨询;融资咨询服务;技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广;市场营销策划;创业投资(限投资未上市企业);技术推广服务;知识产权服务(专利代理服务除外);厨具卫具及日用杂品批发;五金产品批发;服装服饰批发;计算机软硬件及辅助设备批发;宠物食品及用品批发;日用百货销售;建筑材料销售;信息技术咨询服务。

四、发行对象及其董事、监事、高级管理人员最近五年处罚、诉讼情况

截至本预案公告日,董事局会议前确定的发行对象及其董事、监事、高级管理人员最近五年未受过行政处罚(与证券市场明显无关的除外)、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。

五、本次发行完成后,董事局会议前确定的发行对象及其控股股东、实际控制人与本公司的同业竞争及关联交易情况

名城控股集团系公司的控股股东,俞培俤先生为公司实际控制人,俞凯先生为公司股东及实际控制人的一致行动人。同时,俞培俤先生担任公司董事局主席,俞凯先生担任公司董事,发行对象与公司构成关联关系。发行对象拟以现金参与本次发行的认购,构成关联交易,除此情形外,本次发行后,董事局会议前确定的发行对象及其控股股东、实际控制人与上市公司业务不会因本次发行产生新的关联交易和同业竞争的情形。

六、本次发行预案披露前24个月内发行对象及其控股股东、实际控制人与本公司之间的重大交易情况

截至本预案公告日前24个月内,除公司已在定期报告或临时报告中披露的交易外,公司与发行对象及其控股股东、实际控制人未发生过其他重大交易。

第三节 本次非公开发行相关协议

经公司于2022年12月8日召开第八届董事局第二十四次会议审议通过,名城控股集团、俞培俤先生及俞凯先生拟以现金认购公司本次非公开发行的A股股票,并由公司与名城控股集团、俞培俤先生及俞凯先生签署《非公开发行A股股票之附条件生效的股份认购协议》。协议主要内容如下:

一、协议主体

甲方:上海大名城企业股份有限公司

乙方一:名城控股集团有限公司

乙方二:俞培俤

乙方三:俞凯

在本协议中,以上各方单独称为"一方",合称为"各方",乙方一、乙方二、乙方三合称为"乙方"或"认购人"。

二、本次发行及股份认购方案

1、发行股份的种类和面值

本次发行的股份种类为人民币普通股A股,每股面值为人民币1.00元。

2、认购股份数量

本次发行拟向包括认购人在内的不超过35名符合中国证监会规定的特定投资者发行不超过600,000,000股(含本数)A股股份且募集资金不超过300,000万元(含本数),发行股票数量不超过本次发行前发行人总股本的30%,最终发行数量上限以中国证监会关于本次发行的核准文件为准。本次发行的最终发行数量将在中国证监会核准的发行方案的基础上,由发行人董事局在股东大会的授权范围内与保荐机构(主承销商)协商确定。

认购人认购发行人本次发行的股票数量不超过300,000,000股(含本数),其中乙方一认购不超过110,000,000股(含本数)股份、乙方二认购不超过100,000,000股(含本数)股份、乙方三认购不超过90,000,000股(含本数)股份。认购人最终认购股票数量由发行人董事局在股东大会的授权范围内与认购人协商确定。

若发行人在本次发行董事局决议日至发行日期间发生派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项的,则本次发行的股份数量及认购人认购股份数量将按照中国证监会及上海证券交易所的相关规则进行相应调整。

3、定价基准日、定价原则及发行价格

本次发行的定价基准日为发行期首日,发行价格不低于定价基准日前20个交易日发行人股票交易均价的80%(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)。

本次发行的最终发行价格将在本次发行取得中国证监会核准批文后,按照《上市公司非公开发行股票实施细则》的规定及中国证监会等证券监管部门的要求,由发行人董事局根据股东大会的授权与保荐机构(主承销商)根据参与询价的认购对象申购报价情况协商确定。

认购人不参与本次发行询价过程,但接受本次发行的询价结果,并与本次发行其他认购对象以相同的价格认购本次发行的股票。若本次发行未能通过询价方式产生发行价格,则认购人按照本次发行的发行底价认购本次发行的股票。

在定价基准日至发行日期间,若发行人发生派息、送股、资本公积金转增股本、配股(在每股配股价格低于P0的情况下)等除权、除息事项,本次发行的发行价格将作相应调整。调整公式如下:

派发现金股利:$P1=P0-D$

送红股或转增股本:$P1=P0/(1+N)$

配股:$P1=(P0+A\times K)/(1+K)$

上述二项或三项同时进行:$P1=(P0-D+A\times K)/(1+N+K)$。

其中,P1为调整后发行价格,P0为调整前发行价格,D为每股派发现金股利,N为每股送红股或转增股本数,A为配股价,K为配股率。如果在定价基准日至发行日期间发行人发生配股的除权事项且在每股配股价格大于P0的情况下,则由甲乙各方根据上海证券交易所交易规则所确定的配股除权原则对发行价格进行调整。

4、认购价款及认购方式

认购人应向发行人支付的认购价款总额为本协议第1.3条确定的发行价格乘以认购人实际认购的股份数量,每一认购人应向发行人支付的认购价款为本协议第1.3条确定的发行价格乘以该认购人实际认购的股份数量。认购人以现金方式认购发行人本次发行的股份。

5、股份锁定期

认购人承诺,认购人通过本次发行获得的发行人的新增股份,自本次发行结束之日起36个月内不得转让。

认购人应根据相关法律法规和中国证监会、上海证券交易所(以下简称"上交所")的相关规定就本次发行中认购的股票出具相关锁定承诺,并办理相关股份锁定事宜。如果中国证监会和/或上交所对上述锁定期安排有不同意见,认购人届时将按照中国证监会和/或上交所指导意见对上述锁定期安排进行修订,该等调整不视为认购人违约,认购人同意届时无条件执行该等安排。

本次发行完成后,因发行人分配股票股利、资本公积转增股本、配股等事项,认购人持有上述股票所衍生取得的股票亦应遵守上述股票锁定的约定。

6、新增股份的上市地点

发行人本次发行的新增股份将在上海证券交易所上市交易。

7、滚存未分配利润

本次发行完成后,本次发行前的发行人滚存未分配利润由本次发行后发行人的新老股东按照本次发行后的持股比例共享。

三、缴款、验资及股份登记

1、各方同意,在发行人本次发行获得中国证监会核准后,发行人与保荐人(主承销商)协商确定具体缴款日期,并向认购人发出缴款通知,认购人应按照发行人和保荐机构(主承销商)发出的缴款通知的规定,将全部认购价款一次性汇入发行人聘请的保荐机构(主承销商)为本次发行专门开立的账户。

2、发行人应在收到认购人支付的全部认购价款后委托符合《证券法》要求的会计师事务所对认购人支付的认购价款进行验资并出具验资报告。发行人应在前述验资报告出具后向中国证券登记结算有限责任公司上海分公司提交将认购人登记为新发行股份持有人的书面申请,认购人应为此提供必要的协助。

四、发行人的陈述和保证

1、发行人为依据中国法律设立并有效存续的股份有限公司。

2、发行人具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议,签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令,亦不会与以其为一方的合同或者协议、或者其已作出的具有法律约束力的承诺、保证等事项产生冲突。

3、发行人在本条中的任何陈述和保证在本协议签署之日至本次发行结束日均是真实、准确和完整的。

五、认购人的陈述和保证

1、乙方一系依据中国法律设立并有效存续的有限责任公司,乙方二、乙方三均系具有完全民事行为能力的自然人。

2、认购人具有完全、独立的法律地位和法律能力签署、交付并履行本协议,签署本协议并履行本协议项下义务不会违反任何有关法律、法规以及政府命令,亦不会与以其为一方的合同或者协议产生冲突。

3、认购人拥有按照本协议约定认购发行人本次发行部分股份的资金实力,用于认购该等股份的资金来源为合法自有或自筹资金,认购人保证认购资金来源合法。

4、认购人本次发行的认购资金不存在对外公开募集、代持、结构化安排或者直接间接使用发行人资金用于本次认购的情形,不存在发行人向认购人作出保底保收益或变相保底保收益承诺,亦不存在直接或通过利益相关方向认购人提供财务资助、补偿或其他协议安排的情形。

5、认购人在本条中的任何陈述和保证在本协议签署之日至本次发行结束日均是真实、准确和完整的。

六、保密义务

1、协议各方对本次发行的相关信息(包括但不限关于本次发行进程的信息以及协议各方为促成本次发行而以书面或口头方式向协议他方提供、披露、制作的各种文件、信息和材料)负有保密义务,各方应约束其雇员及其为本次发行所聘请的中介机构及其项目成员保守秘密,且不得利用本次发行的相关信息进行内幕交易。

2、各方依照法律、法规和相关证券监管机关的要求进行的信息披露,不违反本协议项下保密义务的要求。

七、违约责任

1、本协议签署后,除不可抗力因素外,任何一方如未能履行其在本协议项下之义务或承诺或所作出的陈述或保证失实或严重有误,则该方应被视作违约。

2、违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。上述赔偿金不得超过违反协议一方订立协议时预见到或者应当预见到的因违反协议可能造成的损失。在相关违约行为构成实质性违约而导致本协议项下合同目的不能实现的,守约方有权以书面形式通知违约方终止本协议并按照本协议约定主张赔偿责任。

八、税费

无论本协议所述交易是否完成,因签订或履行本协议而发生的法定税费,各方应按照有关法律的规定各自承担,相互之间不存在任何代付、代扣以及代缴义务。无相关规定时,则由导致该费用发生的一方负担。

九、本协议的生效及终止

1、本协议经甲方、乙方一加盖公章且乙方二、乙方三签字后成立,并在以下条件全部实现之日起生效:

(1)发行人董事局通过决议批准本次发行;

(2)发行人股东大会通过决议批准本次发行;

(3)中国证监会核准本次发行。

以上任一条件未能实现的,本协议自动终止。

2、除本协议另有约定外,经协议各方书面一致同意解除本协议时,本协议方可解除。

十、适用法律及争议解决

1、本协议的签署、效力、履行、终止或解除、解释和争议的解决均适用中国法律。

2、凡因本协议所发生的或与本协议有关的任何争议,各方应争取以友好协商方式解决。若协商未能解决时,任何一方可依法向有管辖权的人民法院提起诉讼。

第四节 董事局关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次非公开发行A股股票募集资金使用计划

公司本次非公开发行募集资金总额预计为不超过300,000万元(含本数),扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目:

单位:万元

项目名称	项目总投	已投金额	尚需投资金额	拟使用募集资金金额
松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目(大名城映云间)	262,609	224,357	38,252	35,000
青浦区朱家角镇D06-01地块项目(大名城映湖)	212,181	175,192	36,989	35,000
上海大名城临港奉贤B10-02地块项目(大名城映园)	173,068	131,851	41,217	40,000
上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目(大名城映园二期)	212,607	135,887	76,720	75,000
上海大名城临港科技城B02-02地块项目(大名城映晖)	136,748	107,155	29,593	25,000
补充流动资金	90,000	–	90,000	90,000
合 计	1,087,213	774,442	312,771	300,000

募集资金到位前,公司可以根据募集资金投资项目的实际情况,以自筹资金先行投入,并在募集资金到位后予以置换。募集资金到位后,若本次实际募集资金额(扣除发行费用后)少于项目拟投入募集资金总额,募集资金不足部分由公司自筹解决。

二、本次募集资金投资项目的必要性和可行性

(一)本次募集资金投资项目的必要性

1、优化企业资本结构,突破经营瓶颈,强化公司城市群战略布局,提升公司竞争力

近年来,房地产市场整体步入调整通道,面对房地产行业"三道红线"、银行房地产贷款"集中度"管理、土地"两集中"等政策常态化以及疫情防控常态化的影响,房地产企业融资难度和经营压力大幅增加。公司始终保持三道红线全部"绿档",足额按期履行还本付息义务,保持合理财务杠杆水平,但在行业信用风险事件频发以及行业周转速度下降、行业利润率下行的背景下,公司经营成本高居不下,持续面临较大经营压力,对公司房地产项目土地成交节奏、开发建设成本、销售交易渠道等关键环节均造成一定影响。

通过本次募投项目的实施,公司将进一步拓宽融资渠道,增大资产规模,增强资金实力,降低财务风险,优化公司资本结构,有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力,突破当前经营瓶颈。同时,本次募投项目均为公司长三角一体化城市群战略规划布局的重点项目,募集资金的投入有利于公司把握优质土地储备和主流需求,加强全面运营管理质量,在国内房地产市场区域分化竞争加剧的背景下,增强公司以上海为核心的长三角城市群竞争力,提升行业地位,逐步获得更大的竞争优势,把握市场竞争格局调整的良好机遇。

2、抢抓五大新城发展机遇,保障刚性及改善性住房需求,助力改善住房市场区域性供求关系

公司坚持区域深耕发展策略,聚焦具备长期支撑力的热点城市,重点开拓长三角一体化区域、东南沿海区域房地产项目。2018年1月,《上海市城市总体规划(2017-2035年)》首次提出"五大新城"规划,对嘉定、松江、青浦、奉贤、南汇等5个新城,要求建设成为长三角城市群中具有辐射带动作用的综合性节点城市。至2025年,五大新城将基本形成独立的城市功能,在长三角城市网络中初步具备综合性节点城市的地位,五大新城常住人口总规模将达到360万左右,新城所在区的GDP总量将达到1.1万亿元。2021年1月,《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》重提"五大新城"建设,并计划提升对新城发展的支持力度。提出"整体重塑、全面优化市域空间格局,把新城建设摆在突出位置,加快打造经济发展的重要增长极,为上海未来发展构筑新的战略支点"。《"十四五"加快推进新城高质量发展的支持政策》提出加快吸引各类人才向新城集聚,实施人才安居住房政策,加大规划土地保障力度,包括优化新城人才落户和居住证政策、完善新城多元化的住房供应体系、引导住房在新城合理布局、完善新城大型居住社区功能、提高新城开发强度、强化新城用地保障、优化新城供地结构、支持新城存量土地二次开发、推动新城战略预留区启动使用等重要支持政策。综上,国家相关政策为"五大新城"未来发展创造了良好的政策环境。

在宏观经济稳定增长的背景下,随着持续推进的综合性节点城市建设进程以及进一步上升的人均居住水平,五大新城将产生较大的长期房地产市场发展空间。本次募投项目拟投向公司在上海五大新城及临港地区开发并处于建设过程中的房地产项目,且均为刚性及改善性合理住房需求的项目,本次募集资金的投入将有效降低上述项目的资金风险,全面提升项目质量管理,加快项目开发建设进度,保障项目交房周期,助力改善项目所在地区供求关系,对于改善民生、促进房地产市场平稳健康发展、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义。

(二)本次募集资金投资项目的可行性

1、国家政策大力保障"保交楼、保民生"房地产项目质量

房地产行业是进行房产、地产的开发和经营的基础建设行业,目前已成为我国国民经济发展的支柱产业和主要的经济增长点。为进一步促进房地产市场平稳健康发展,2022年下半年以来中央密集出台房地产供给端纾困政策。7月28日,中共中央政治局会议指出要稳定房地产市场,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,因城施策用足用好政策工具箱,支持刚性和改善性住房需求,压实地方政府责任,保交楼、稳民生。11月23日,央行、银保监会正式发布《关于做好当前金融支持房地产市场平稳健康发展工作的通知》,其中供给侧方面提出按市场化、法治化原则支持房地产企业和项目的合理融资需求。本次募集资金投资项目拟投向公司在上海地区开发并处于建设过程中的房地产项目,该等项目均为刚性及改善性合理住房需求的项目。国家对优质房地产企业的融资支持和对"保交楼、保民生"房地产项目的高度重视为本次募投项目的顺利实施创造了良好的政策环境。

2、上海五大新城及临港地区房地产市场前景广阔,为消纳募投项目提供了市场保障

公司业务布局紧扣城市发展脉络,本次募投项目均为面向上海五大新城及临港地区布局的在建在售住宅项目。在《上海市城市总体规划(2017-2035年)》中,对嘉定、松江、青浦、奉贤、南汇等5个新城,要求建设成为长三角城市群中具有辐射带动作用的综合性节点城市。五大新城将凭借独立性优势和上海市相关扶持政策,实现加快人才导入、公共服务和交通枢纽建设、现代化生态空间布局、资金吸引能力的提升。就城市功能来看,五大新城不是简单承接中心城人口和功能疏解,而是按照集聚百万人口规模、形成独立综合功能的要求,打造"长三角城市网络中的综合性节点城市",至2025年,五大新城将基本形成独立的城市功能,在长三角城市网络中初步具备综合性节点城市的地位,相应产生的刚性和改善性住房需求能对本次募投项目形成有利支撑和消纳。

3、公司拥有大盘综合开发运营的丰富经验和成熟团队

公司拥有多年一次性大盘综合开发运营的丰富经验,已经组建资深专业的产品设计研发团队、渠道管理营销团队等成熟管理体系,为募投项目的实施提供有力保障。公司始终通过综合运营及城市营销对城市资源进行整合、优化及创新,依托公司的管理优势、成熟的片区开发经验及资源整合能力,对城市区域规模化、高效化、标准化地进行整体成片开发,打造以城市基础设施建设、公共服务、保障性住房建设、房地产开发、产业园建设运营、传统产业模式创新等为一体的城镇化建设的完整产业链,对城市区域进行整体开发和推动当地人口城镇化进程。

三、本次募集资金投资项目的具体情况

公司坚持区域深耕发展策略,聚焦具备长期支撑力的热点城市,重点开拓长三角一体化区域、东南沿海区域房地产项目,本次募投项目均为公司在上海"五大新城"及临港新片区开发并处于建设过程中的房地产项目,主要面向刚性及改善性合理住房需求,本次募集资金的投入将有效降低项目资金风险,加快项目开发建设进度,保障项目交房周期,全面提升项目质量管理,对于改善民生、促进房地产市场平稳健康发展、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义。

(一)松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目(大名城 映云间)

1、项目基本情况

项目名称:松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目(大名城映云间)

实施主体:全资子公司上海泰伯置业有限公司

项目总投资:262,609万元

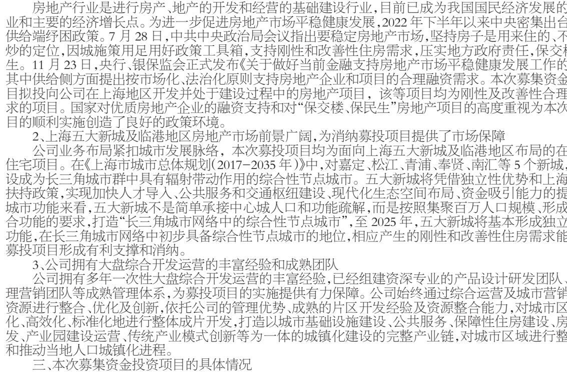
占地面积:4.75万平方米

总建筑面积:10.19万平方米

项目预计交付时间:2023年3月

项目位置:上海市松江区永丰街道,东至盛乐路,西至H24-06号地块,南至花园路,北至松江市河

项目位置示意图



2、项目资格文件取得情况

项目名称	备案、核准或批复文件	编号/证号	发证单位/登记机构
松江区永丰街道H单元H24-07号地块项目(大名城映云间)	上海市企业投资项目备案证明	项目代码(国家):2020-310117-70-03-006040	上海市松江发展和改革委
	不动产权证书	沪(2020)松字不动产权第027521号	上海市自然资源确权登记局
	建设用地规划许可证	沪松地(2020)EA310117202000378	上海市松江区规划和自然资源局
	建设工程规划许可证(桩基)	沪松建(2020)FA310117202001342	上海市松江区规划和自然资源局
	建设工程规划许可证(除桩基)	沪松建(2020)FA310117202001446	上海市松江区规划和自然资源局
	建筑工程施工许可证(桩基)	编号:2002SJ0370D01	上海市松江区建设和管理委员会
	建筑工程施工许可证(除桩基)	编号:2002SJ0370D02	上海市松江区建设和管理委员会
	上海市商品房预售许可证	松江房管(2021)预字第0000092号	上海市松江区住房保障和房屋管理局
	上海市商品房预售许可证	松江房管(2021)预字第0000313号	上海市松江区住房保障和房屋管理局

3、项目投资估算

单位:万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	163,487	62.25
2	其他开发成本	84,513	32.18
3	营销、管理及财务费用	14,609	5.56
总投资		262,609	100.00

4、项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积(万平方米)	6.31
2	销售收入(万元)	298,056
3	净利润(万元)	22,046
4	销售净利率(%)	7.40
5	项目投资收益率(%)	8.40

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于2020年9月开工建设,预计于2023年3月交付。项目计划总投资262,609万元,其中,公司已通过自筹资金投入224,357万元,尚需投入38,252万元,本次公司拟使用募集资金35,000万元投入该项目,其余部分由公司通过自筹等途径解决。

(二)青浦区朱家角镇D06-01地块项目(大名城 映湖)

1、项目基本情况

项目名称:青浦区朱家角镇D06-01地块项目(大名城 映湖)

实施主体:全资子公司上海苏翀置业有限公司

项目总投资:212,181万元

占地面积:4.86万平方米

总建筑面积:8.98万平方米

项目预计交付时间:2023年4月

项目位置:上海市青浦区朱家角镇,东至淀园路,南至朱家角路,西至中龙江,北至淀山湖大道

项目位置示意图

淀山湖
复旦大学附属中学
吾悦广场
淀山湖大道站
万达茂
朱家角人民医院
在建复旦红房子医院
在建兰生复旦学校
淀山湖大道
2.5km
3km
朱家角站

2、项目资格文件取得情况

项目名称	备案、核准或批复文件	编号/证号	发证单位/登记机构
青浦区朱家角镇D06-01地块项目(大名城映湖)	上海市企业投资项目备案证明	项目代码(国家):2020-310118-70-03-006706	上海市青浦区发展和改革委员会
	不动产权证书	沪(2020)市字不动产权第000754号	上海市自然资源确权登记局
	建设用地规划许可证	沪青地(2020)EA310118202000392	上海市青浦区规划和自然资源局
	建设工程规划许可证(桩基)	沪青建(2020)FA310118202001448	上海市青浦区规划和自然资源局
	建设工程规划许可证	沪青建(2020)FA310118202001510	上海市青浦区规划和自然资源局
	建筑工程施工许可证(桩基)	编号:2002QP0341D01	上海市青浦区建设和管理委员会
	建筑工程施工许可证	编号:2002QP0341D02	上海市青浦区建设和管理委员会
	上海市商品房销售方案备案证明	青浦房管(2021)预备字000145号	上海市青浦区住房保障和房屋管理局
	上海市商品房销售方案备案证明	青浦房管(2021)预备字000342号	上海市青浦区住房保障和房屋管理局

3、项目投资估算

单位:万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	116,879	55.08
2	其他开发成本	85,221	40.16
3	营销、管理及财务费用	10,081	4.75
总投资		212,181	100.00

4、项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积(万平方米)	5.86
2	销售收入(万元)	235,838
3	净利润(万元)	13,891
4	销售净利率(%)	5.89
5	项目投资收益率(%)	6.55

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于2020年10月开工建设,预计于2023年4月交付。项目计划总投资212,181万元,其中,公司已通过自筹资金投入175,192万元,尚需投入36,989万元,本次公司拟使用募集资金35,000万元投入该项目,其余部分由公司通过自筹等途径解决。

(三)上海大名城临港奉贤B10-02地块项目(大名城 映园)

1、项目基本情况

项目名称:上海大名城临港奉贤B10-02地块项目(大名城 映园)

实施主体:全资子公司上海翀廷置业有限公司

项目总投资:173,068万元

占地面积:5.18万平方米

总建筑面积:13.01万平方米

项目预计交付时间:2023年3月

项目位置:上海市临港奉贤园区二期04FX-0002单元B1002地块,基地东至正旭路西侧绿化带,西至雪柳路,南至石槐路,北至江山路南侧绿化带

项目位置示意图

奉贤区平安中学
四星级酒店
农贸市场
街办事处
集贸市场
临港滴河文化公园
临港宝龙广场
临港万达广场(规划)
5km
8km
SITE
上外临港外国语学校(中小学)
上海海湾国家森林公园
五四文化广场
五四幼儿园
五四学校(中小学)
滨海古园

2、项目资格文件取得情况

项目名称	备案、核准或批复文件	编号/证号	发证单位/登记机构
上海大名城临港奉贤B10-02地块项目(大名城映园)	上海市企业投资项目备案证明	项目代码(国家):2020-310120-70-03-001009	上海临港地区开发建设管理委员会
	不动产权证书	沪(2020)奉字不动产权第003486号	上海市自然资源确权登记局
	建设用地规划许可证	沪临港地(2020)EA310035202000103	上海市规划和自然资源局
	建设工程规划许可证	沪临港建(2020)FA310035202001319	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	建筑工程施工许可证	编号:20LGFX0004D02	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	上海市商品房销售方案备案证明	自贸临管房管(2021)字000173号	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会

3、项目投资估算

单位:万元、%

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	73,130	42.26
2	其他开发成本	89,216	51.55
3	营销、管理及财务费用	10,722	6.20
总投资		173,068	100.00

4、项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积(万平方米)	6.58
2	销售收入(万元)	191,063
3	净利润(万元)	9,690
4	销售净利率(%)	5.07
5	项目投资收益率(%)	5.60

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于2020年9月开工建设,预计于2023年3月交付。项目计划总投资173,068万元,其中,公司已通过自有/自筹资金投入131,851万元,尚需投入41,217万元,本次公司拟使用募集资金40,000万元投入该项目,其余部分由公司通过自筹等途径解决。

(四)上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目(大名城 映园二期)

1、项目基本情况

项目名称:上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目(大名城 映园二期)

实施主体:全资子公司上海源翀置业有限公司

项目总投资:212,607万元

占地面积:7.13万平方米

总建筑面积:15.96万平方米

项目预计交付时间:2023年9月

项目位置:上海市奉贤区四团镇,东至B12-02、B13-03绿地,南至人民塘北侧绿化带,西至承贤路东侧绿化带,北至石槐路

项目位置示意图

奉贤区平安中学
四星级酒店
农贸市场
街办事处
集贸市场
临港滴河文化公园
临港宝龙广场
临港万达广场(规划)
5km
8km
SITE
上外临港外国语学校(中小学)
上海海湾国家森林公园
五四文化广场
五四幼儿园
五四学校(中小学)
滨海古园

2、项目资格文件取得情况

项目名称	备案、核准或批复文件	编号/证号	发证单位/登记机构
上海大名城临港奉贤B1101、B1201、B1301地块项目(大名城映园二期)	上海市企业投资项目备案证明	项目代码(国家):2020-310120-70-03-007329	上海临港地区开发建设管理委员会
	不动产权证书	沪(2020)奉字不动产权第029559号	上海市自然资源确权登记局
	不动产权证书	沪(2020)奉字不动产权第029560号	上海市自然资源确权登记局
	不动产权证书	沪(2020)奉字不动产权第029561号	上海市自然资源确权登记局
	建设用地规划许可证	沪临港地(2020)EA310035202000521	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	建设工程规划许可证	沪临港建(2021)FA310035202100067	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	建设工程规划许可证	沪临港建(2021)FA310035202100095	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	建设工程规划许可证	沪临港建(2021)FA310035202100484	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	建筑工程施工许可证	编号:20LGFX0042D04	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	建筑工程施工许可证	编号:20LGFX0042D03	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	建筑工程施工许可证	编号:310120202105180201	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	上海市商品房销售方案备案证明	自贸临管房管(2022)字000072号	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会
	上海市商品房销售方案备案证明	自贸临管房管(2022)字000074号	中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会

3、项目投资估算

单位:万元

序号	项目	金额	占比
1	土地成本	83,865	39.45
2	其他开发成本	117,904	55.46
3	营销、管理及财务费用	10,838	5.10
总投资		212,607	100.00

4、项目经济评价

序号	项目	指标
1	可售面积(万平方米)	7.61
2	销售收入(万元)	240,020
3	净利润(万元)	17,655
4	销售净利率(%)	7.36
5	项目投资收益率(%)	8.30

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于2021年1月开工建设,预计于2023年9月交付。项目计划总投资212,607万元,其中,公司已通过自有/自筹资金投入135,887万元,尚需投入76,720万元,本次公司拟使用募集资金75,000万元投入该项目,其余部分由公司通过自筹等途径解决。

(五)上海大名城临港科技城B02-02地块项目(大名城 映晖)

1、项目基本情况

项目名称:上海大名城临港科技城B02-02地块项目(大名城 映晖)

实施主体:全资子公司上海翀宁置业有限公司

项目总投资:136,748万元

占地面积:3.20万平方米

总建筑面积:6.91万平方米

项目预计交付时间:2023年9月

项目位置:上海市浦东新区南汇新城镇 东至海基一路,南至海洋二路,西至B02-03地块,北至海洋一路

(下转D42版)