

美都控股股份有限公司 六届一次董事会决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

美都控股股份有限公司五届次董事会于 2008 年 5 月 9 日下午 13:00 时在杭州公司会议室召开，全体董事出席了本次会议。会议的召开符合《公司法》及《公司章程》的有关规定，所作决议合法有效。本次会议由董事长主持，审议并表决一致通过了如下议案：

一、 选举产生董事长及副董事长。

选举闻掌华先生为公司第六届董事会董事长，潘刚升先生为副董事长。

二、 选举产生战略与投资委员会、提名、薪酬与考核委员会、审计委员会成员。

选举闻掌华、潘刚升、孟勇明、陈杭生四位董事及独立董事吴伟强为新一届“战略与投资委员会”成员。根据《战略与投资委员会实施细则》，闻掌华董事长为“战略与投资委员会”主任。

选举杜归真、姜晏独立董事、王爱明董事为新一届“提名、薪酬与考核委员会”成员。独立董事杜归真为“提名、薪酬与考核委员会”主任。

选举吴伟强、姜晏独立董事、孟勇明董事为新一届“审计委员会”成员。独立董事吴伟强为“审计委员会”主任。

三、 聘请公司经理人员。

聘任戴肇辉先生为公司总裁；根据总裁提名，聘任孟勇明先生为公司执行总裁，公司财务负责人；聘请王爱明、汪卫民为公司副总裁。

四、 聘请新一届董事会秘书及证券事务代表。

聘任王爱明为公司第六届董事会秘书，王勤为公司证券事务代表。

五、 审议通过《关于公司符合非公开发行股票条件的议案》。

对照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《上市公司证券发行管理办法》等有关法律法规的规定，公司符合非公开发行 A 股股票的条件。

六、 审议通过《公司 2008 年度非公开发行股票方案》。

公司非公开发行股票的方案为：

1、 发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币 1 元。

2、 发行方式

本次发行的股票全部采取向特定对象非公开发行的方式。

3、 发行数量

本次非公开发行新股数量不超过 20,000 万股（含 20,000 万股），在该范围内，董事会提请股东大会授权董事会根据实际情况确定最终发行数量。

4、 发行对象及认购方式

本次非公开发行的发行对象为不超过 10 名的机构投资者，包括境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司（以其自有资金）、QFII 以及其它合格投资者。本次发行股份全部由发行对象以现金认购。

5、 发行价格/定价原则

本次非公开发行股票发行价格为不低于董事会决议公告日前二十个交易日公司股票交易均价的 90%，具体发行价格通过询价方式确定。在本次发行以前，因公司送股、转增、派息及其他原因引起公司股票价格变化的，发行价格按照相应比例进行除权调整。

6、 锁定期安排

本次非公开发行的股份，机构投资者认购本次发行的股份自发行结束之日起 12 个月内不得转让。

7、 上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

8、 募集资金数额

本次非公开发行股票的募集资金量不超过拟投资项目资金需求量。

9、募集资金用途

本次非公开发行股票的募集资金将用于以下项目：

公司本次非公开发行股票募集资金将用于宣城项目、灌云项目及广东大亚湾项目。本次增发募集资金剩余部分用于弥补本公司流动资金不足和偿还部分贷款。项目的情况详见《美都控股股份有限公司非公开发行 A 股股票预案》。

10、本次非公开发行前公司滚存未分配利润的分配方式

在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共同享有本次发行前滚存的未分配利润。

11、本次非公开发行 A 股股票决议有效期

本次发行决议的有效期为本议案自股东大会批准之日起十二个月。此项议案尚需报经相关有权部门批准后提交公司股东大会逐项表决，并经中国证监会核准后方可实施。

12、提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票相关事宜的议案

公司董事会拟提请公司股东大会授权董事会在有关法律法规范围内全权办理与本次非公开发行股票有关的全部事宜，包括但不限于：

(1)、根据具体情况制定和实施本次非公开发行股票的具体方案，

其中包括发行时机、发行数量、发行起止日期、发行价格、发行对象的选择、发行方式、具体认购办法、认购比例以及与发行定价方式有关的其他事项；

(2)、签署本次非公开发行股票过程中的重大合同；

(3)、聘请保荐机构等中介机构、办理本次非公开发行股票申报事宜；

(4)、根据本次非公开发行股票结果，增加公司注册资本、修改公司章程相应条款及办理工商变更登记；

(5)、在本次非公开发行股票完成后，办理本次非公开发行股票在上海证券交易所及中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记、锁定和上市等相关事宜；

(6)、办理与本次非公开发行股票有关的其他事项；

(7)、如证券监管部门对本次公开发行股票方案进行调整，根据证券监管部门意见，对本次具体发行方案作相应调整；

(8)、本授权的有效期为公司股东大会审议通过之日起十二个月内有效。

七、 审议通过《关于公司非公开发行股票预案》。

特此公告。

美都控股股份有限公司
董事会
2008年5月10日

证券代码：600175

证券简称：美都控股

美都控股股份有限公司

非公开发行 A 股股票预案

特别提示：本次非公开发行股票投入的目标公司宣城美都置业有限公司、灌云美都置业有限公司以及美都健风置业(惠州)有限公司经审计的历史财务数据、资产评估结果以及经审核的盈利预测数据将在发行预案补充公告中予以披露。

释义：除非文义载明，下列简称具有如下含义

项目	释义
美都控股、本公司、公司、上市公司	美都控股股份有限公司
本预案、发行预案	美都控股股份有限公司非公开发行A 股股票预案
发行对象	本次非公开发行的发行对象为不超过10名的机构投资者，包括境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司（以其自有资金）、QFII以及其它合格投资者。 本次发行股份全部由发行对象以现金认购。
募集资金投资用途	用于宣城项目、江苏灌云项目及广东大亚湾项目的开发与建设。
宣城公司及宣城项目	宣城公司系宣城美都置业有限公司简称，美都控股持有该公司51%股权。该公司拟在安徽省宣城市开发的普通商品房项目简称宣城项目。
灌云公司及灌云项目	灌云公司系灌云美都置业有限公司简称，美都控股持有该公司90%股权，其余股权由美都控股另一控股子公司美都经贸浙江有限公司持有。该公司拟在江苏省灌云县开发的普通商品房项目简称灌云项目。
惠州公司及大亚湾项目	惠州公司系美都健风置业（惠州）有限公司简称，美都控股持有该公司51%股权。该公司拟在广东省惠州大亚湾开发的普通商品房项目简称大亚湾项目。

本次发行、本次非公开发行股票	美都控股以特定的价格（不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的90%，通过询价方式确定）向本次发行对象非公开发行不超过20,000万股的行为。
证监会	中国证券监督管理委员会
元	人民币元

一、 本次非公开发行A 股股票方案概要

（一）公司本次非公开发行的背景和目的

宣城公司、灌云公司以及惠州公司系本公司控股子公司。该三公司分别拟在安徽省宣城市、江苏省连云港市灌云县、广东省惠州大亚湾开发普通商品房项目，预计总投资约为 25.22 亿元。为保证三项目的顺利实施，公司拟以本次增发募集资金用于宣城项目、灌云项目及广东大亚湾项目的开发与建设。本次增发募集资金剩余部分用于弥补本公司流动资金不足和偿还部分贷款。

（二）为满足公司实际发展需要，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国公司法》和《上市公司证券发行管理办法》等有关法律、法规及规范性文件的规定，公司拟向特定对象非公开发行A 股股票。具体设计方案如下：

● 发行股票的种类和面值

本次发行的股票为境内上市的人民币普通股（A 股），每股面值人民币1 元。

● 发行对象及认购方式

本次发行对象为：不超过10 名的机构投资者，包括境内注册的证券投资基金管理公司、证券公司、财务公司、资产管理公司、保险机构、信托投资公司（以其自有资金）、QFII 以及其它合格投资者。

本次发行股份全部由发行对象以现金认购。

● 发行股份的价格及定价原则、发行数量、限售期

发行的价格和定价原则：本次非公开发行的定价基准日为公司本次非公开发

行A 股股票的首次董事会会议决议公告日，发行价格不低于定价基准日前二十个交易日公司股票交易均价的百分之九十（以下简称“发行底价”），具体发行价格通过询价方式确定。若公司股票在定价基准日至发行日期间除权、除息的，本次发行底价将进行相应调整。最终发行价格尚需公司股东大会授权董事会根据询价结果确定。

公司A股股票在定价基准日至发行日期间若发生除权、除息等情形，发行价格将进行相应调整。

在本次发行定价基准日至发行日期间，若公司发生派发股利、送红股、转增股本、增发新股或配股等除息、除权行为，本次发行价格亦将作相应调整，发行股数也随之进行调整。发行价格的具体调整办法如下：

假设调整前发行价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股增发新股或配股数为 K ，增发新股价或配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后发行价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位，最后一位实行四舍五入），则：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

增发新股或配股： $P_1 = (P_0 + AK) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + AK) / (1 + K + N)$

限售期：发行对象本次认购的股份自本次发行结束之日起，十二个月内不得转让。

发行数量：公司本次非公开发行A 股股票的数量区间为：上限为20,000万股。

● 上市地点

在锁定期满后，本次非公开发行的股票将在上海证券交易所上市交易。

● 募集资金数额

本次非公开发行股票募集资金量不超过拟投资项目资金需求量。

● 募集资金用途

公司本次非公开发行股票募集资金用于宣城项目、灌云项目及广东大亚湾项目的开发与建设。本次增发募集资金剩余部分用于弥补本公司流动资金不足和偿

还部分贷款。

- 本次非公开发行前公司滚存未分配利润的分配方式

在本次发行完成后，为兼顾新老股东的利益，由公司新老股东共同享有本次发行前滚存的未分配利润。

- 本次非公开发行A 股股票决议有效期

本次发行决议的有效期为自股东大会批准之日起十二个月。此项议案尚需提交公司股东大会逐项表决，并经中国证监会核准后方可实施。

(三) 本次发行是否构成关联交易

本次发行向符合条件的特定机构投资者，且特定机构投资者中未含本公司的关联方，故本次发行本身不构成关联交易。

(四) 本次发行是否导致公司控制权发生变化

根据本公司董事会决议，本次发行股票数量的上限为20,000 万股，若按照上限发行，本次发行完成后发行人总股本将由发行前的22,942.08 万股增加到42,942.08万股。本公司的控股股东为美都集团股份有限公司，发行前持有本公司10,075.1731万股，占比43.92%，若按照上限发行，发行后美都集团股份有限公司持有本公司的股权比例下降为23.46%，仍为本公司第一大股东。因此，本次发行不会导致发行人控制权发生变化。

(五) 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

本次发行方案议案需提交本公司股东大会审议；本次发行方案经公司股东大会批准后尚需获得中国证监会的核准后方可实施。

二、董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

本次公司采用向机构投资者非公开发行股票的方式，将募得资金投入旗下三家控股公司的房地产建设项目，现就购买目标资产的可行性分析如下：

募集资金拟投资项目

单位：亿元

项目序号	项目名称	项目投资总额	项目总建筑面积	拟投入募集资金	项目内容
1	宣城项目	8.96	33.5万m ²	4.5	普通住宅
2	江苏灌云	5.06	24万m ²	3.5	普通住宅
3	广州大亚湾	11.2	33.8万m ²	3	普通住宅
4	补充流动资金及偿还贷款			2	
合计		25.22		13	

- 注1：上述项目部分名称为暂定名。
- 注2：本次增发募集资金将按上述项目顺序投入，在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。
- 注3：本次增发募集资金到位之前，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偿还。

（一）目标公司及拟开发项目情况

● 宣城公司

1、公司概况

安徽宣城美都新城项目由宣城美都置业有限公司投资，设立于2006年1月25日，法定代表人为俞建文。该公司注册资本为3000万元，美都控股出资1530万元，占51%。

2、项目概况

本项目地块位居安徽省宣城市昭亭南路东、水阳江大道以北，占地面积208267平方米，总建筑面积33.5万平方米。本项目拟规划建设普通的民用住宅区。本项目一期已于2007年4月26日开工，目前在建6.6万平方米，预售情况良好。

3、预计投资

本项目预计总投资8.96亿元，其中地价1.1582亿元，建造成本约4.8亿元，期间费用3.0018亿元。拟用本次募集资金投入4.5亿元用于项目建设，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

4、预计收益

项目	总额（亿元）
销售收入	11.2
投资总额	8.96
项目净利润	1.68
项目销售净利率	15%

● 灌云公司

1、公司概况

公司设立于 2007 年 10 月 13 日，法定代表人为闻掌华。公司注册资本为 3000 万元，美都控股出资 2700 万元，占 90%；美都经贸浙江有限公司出资 300 万元，占 10%。

2、项目概况

拟开发项目位于江苏省灌云县县城，占地面积 149638 平方米，总建筑面积约为 24 万平方米。拟开发项目为规划建设普通的民用住宅区。拟开发项目预计于 2008 年 12 月开工。

3、预计投资

本项目预计总投资 5.06 亿元，其中地价 1.426 亿元，建造成本 2.53 亿元，期间费用 1.104 亿元。拟用本次募集资金投入 3.5 亿元，用于项目建设。项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

4、预计收益

项目	总额（亿元）
销售收入	6.6
投资总额	5.06
项目净利润	1.16
项目销售净利率	17.5%

● 惠州公司

1、公司概况

公司设立于 2007 年 7 月 9 日,法定代表人为闻掌华。公司注册资本为 5000 万元,美都控股出资 2550 万元,占 51%。

2、项目概况

该项目地块位于广东省国家级大亚湾经济技术开发区,占地面积 5.2 万平方米,总建筑面积约 33.8 万平方米。本项目拟规划建设普通的民用住宅区。该项目计划于 2008 年 10 月开工。

3、预计投资

本项目预计总投资 11.2 亿元,其中地价 1.5 亿元,建造成本 7.04 亿元,期间费用约 2.4627 亿元。拟用本次募集资金投入 3 亿元,用于项目建设。项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

4、预计收益

项目	总额(亿元)
销售收入	15.04
投资总额	11.2
项目净利润	2.88
项目销售净利率	19.14%

(三) 结论

本次非公开发行募集资金投入项目后可以达到如下目的:

- 1、增强公司的核心竞争力,提升公司在房地产行业中的经营实力;
- 2、增加公司的资产规模,优化资产结构;
- 3、公司本次若有购买目标资产将增强公司可持续发展能力,保护了广大投资者的利益。

三、董事会关于本次发行对公司影响的讨论与分析

(一) 本次发行后上市公司业务及资产是否存在整合计划,公司章程等是否进行调整;预计股东结构、高管人员结构、业务结构的变动情况

- 1、本次发行后上市公司业务及资产是否存在整合计划,本次发行后上市公

司公司章程等是否进行调整。

本次发行后上市公司业务及资产不存在整合计划。

本次发行后公司将对公司章程中注册资本和股本结构等与本次非公开发行行为有关联的条款进行调整。

2、本次发行后上市公司预计股东结构、高管人员结构、业务结构的变动情况

本次发行对象为机构投资者，不会导致公司实际控制权发生变化。发行后公司的第一大股东依然是美都集团股份有限公司。

本次发行不会引起公司现高管人员结构发生重大变化。

本次发行不会引起业务结构发生重大变化。

(二) 本次发行后上市公司财务状况、盈利能力及现金流量的变动情况

本公司董事会将根据目标资产经审计的历史财务数据、资产评估数据以及可行性研究对本次发行后上市公司的财务状况、盈利能力及现金流量的具体变动情况进行讨论和分析，并在发行预案补充公告中予以披露。

(三) 上市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

本次发行后，本公司与控股股东及其关联人之间的业务关系不存在重大变化，管理关系不存在重大变化。

(四) 本次发行完成后，上市公司不存在资金、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。

本次发行完成后，本公司不会存在资金、资产被控股股东及其关联人占用的情形，也不存在本公司为控股股东及其关联人提供担保的情形。

(五) 上市公司负债结构是否合理，是否存在通过本次发行大量增加负债（包括或有负债）的情况，是否存在负债比例过低、财务成本不合理的情况

截至2007年12月31日公司资产负债率为 67.41%（合并报表），负债率水

平合理。本次发行后预计将公司的资产负债率将有一定的变化，但预计发行后的资产负债率水平仍将在合理的范围内，故本次发行不存在导致公司负债比例过低或过高、财务成本不合理的情况。

（六）本次股票发行相关的风险说明

1、政策风险

公司本次募集资金投入项目系房地产开发项目。房地产业关系国计民生，中央政府从 2004 年开始对房地产行业实施宏观调控。先后颁布了“国六条”、“国八条、90/70 政策，以及推动实施经济适用房、限价商品房、廉租房的相关文件及房贷新政和最新公布的“物业税”试点城市，这些政策可能会对房地产市场产生影响。

在金融政策方面，央行的紧缩政策对需求产生了深刻影响，也增加了房地产开发企业的融资难度、融资成本和开发成本。

在财政政策方面，土地增值税清缴政策对房地产开发企业利润产生影响，特别上市公司等运作规范的企业。

国家的金融、财政政策及相关法规，给房地产业的发展带来了不确定性。

2、行业风险

房地产行业为我国经济的重要行业，近年来发展较快，部分地区出现了房价涨幅较大的现象；为规范房地产业的发展，我国政府通过产业政策、信贷政策等对房地产行业进行宏观调控。政府对房地产行业的宏观调控将会对房地产行业产生深远的影响，如公司不能适应政府对房地产行业的宏观调控，及时调整经营策略，可能会对公司经营产生一定的影响。

3、市场风险

募集资金投资项目主要风险来自于宏观经济变动带来的风险和竞争风险。中国经济已经快速增长近三十年，如宏观经济出现周期性调整或对未来运营产生不确定风险。内需启动需要多种因素推动，并且需要时间来持续升温。行业竞争有加剧可能，潜在进入者将使竞争进一步加剧，均对项目构成不确定性。

募集资金投资项目的市场风险主要来自于土地供给增加、消费者购买意愿降低和行业竞争风险。因国家宏观调控和市场变化等原因，近一个时期以来，消费者

购房意愿降低,销售价格等均存在一定的不可预见性;同时,与国内知名开发企业比较,美都控股在资本实力、行业经验、品牌知名度等方面,均有一定差距,因而导致项目存在一定的市场风险。

4、经营风险

行业的周期性波动风险。房地产业属于竞争性行业、周期性明显,项目的经营业绩会因此呈一定周期性的波动,因此存在一定经营风险。

5、管理风险

本次非公开发行完成后,美都控股的主营业务得到明显加强,公司将继续提高管理水平,降低管理风险。

6、项目开发风险

房地产项目具有周期长、投入大、涉及面广等特点。一个房地产项目通常需要经过项目论证、土地收购、规划设计、施工、营销、售后服务等阶段。在上述过程中,政府部门需要对重要环节进行审批或备案。上述的各个阶段或环节的变化将可能会对项目周期、成本或利润等产生一定的影响。

7、收购风险

收购是涉及多个环节操作的行为,每一环节都隐藏不确定性,这些风险交织在一起,如合同风险、或有未被揭示的风险等可能以财务风险的形式体现出来。

8、其他风险

本次非公开发行经公司董事会会议审议通过后,尚须经本公司股东大会审议,同时,本次发行还需中国证监会等相关国家主管部门的批准或核准。本次非公开发行能否通过股东大会审议及相关国家主管部门的批准或核准存在不确定性。

公司董事会将在本预案补充公告中进行补充披露募集投资项目进一步的资料及其他相关资料。

美都控股股份有限公司

二〇〇八年五月九日