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

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	指:美都控股股份有限公司
美都集团	指:美都集团股份有限公司,本公司控股股东
本预案、本发行预案	指:美都控股本次非公开发行A股股票预案
本次发行、本次非公开发行股票	指: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%,通过竞价方式确定)向特定对象非公开发行不超过20,000万股的行为。
本次发行对象	指:本次非公开发行的发行对象不超过十家,主要为境内战略投资者、证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者及其他符合中国证监会规定条件的特定对象。
宣城美都	指:宣城美都置业有限公司,该公司系本公司全资子公司,拟在安徽省宣城市开发"宣城美都新城住宅项目"。
灌云美都	指:灌云美都置业有限公司,该公司系本公司全资子公司,拟在江苏省灌云县开发"灌云美都新城住宅项目"。
海南美都	指:海南美都置业有限公司,公司直接持有该公司95%股权;通过公司控股子公司美都经贸浙江有限公司持有该公司5%股权。该公司拟在海南琼海开发"琼海美都半岛花园项目"。
本次募集资金投资项目	指:宣城美都新城项目、灌云美都新城项目及琼海美都半岛花园项目
证监会	指:中国证券监督管理委员会
元	指: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

为了提升公司在房地产行业的竞争力、增强公司的持续盈利能力,本公司在巩固在浙江房地产市场优势的同时,近几年逐步采取了向周边二级城市扩张的步伐。在安徽、江苏、海南等地,公司陆续储备了部分房地产项目。

其中宣城美都、灌云美都以及海南美都的房地产开发项目已列入开发议程。宣城美都、灌云美都以及海南美都系本公司全资或控股子公司。该三公司分别拟在安徽省宣城市、江苏省连云港市灌云县、海南省琼海市开发普通商品房项目,预计总投资约为18.40亿元。

为保证上述三个项目的顺利实施,公司拟以本次非公开发行募集资金用于宣城美都新城项目、灌云美都新城项目及海南琼海半岛花园项目的开发与建设。募集资金项目具体情况见本预案第二部分《董事会关于本次募集资金使用的可行性分析》

(二)本次非公开发行方案

为满足公司业务发展需要,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:

1、发行股票的种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股(A股),每股面值1元。

2、发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行股票方式募集资金。

3、发行数量

本次非公开发行的股数不超过20000万股。具体发行数量由公司董事会、保荐机构(主承销商)根据非公开发行有关规定最终确定。

4、发行对象及认购方式

本次非公开发行的发行对象不超过十家,主要为境内战略投资者、证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者及其他符合中国证监会规定条件的特定对象。公司原股东可以参与本次非公开发行股票的认购,但本次发行不对原股东优先配售。

发行对象以现金方式认购公司本次发行股份。

5、定价方式

本次非公开发行股票的发行价格不低于本次董事会决议公告日前20个交易日公司股票均价的90%。(定价基准日至本次发行期间,公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,应对价格及数量进行除权除息处理)。发行对象和发行价格将在取得发行核准批文后,根据发行对象申购报价的情况,遵照价格优先原则确定。

6、本次发行股票的锁定期

本次非公开发行的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让,之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

7、募集资金用途

本次非公开发行募集资金将用于以下三个项目:

序号	项目名称	项目类型	项目投资总额(万元)	拟投入募集资金(万元)	其他方式投入(万元)	净利润(万元)
1	宣城美都新城项目	住宅	91746	42000	49746	19414
2	灌云美都新城项目	住宅	60986	28000	32986	12681
3	琼海半岛花园项目	住宅	31207	18000	13206	7063
合　计			183939	88000	95939	39158

募集资金到位后,如实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额,募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决;如实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额,超过部分将用于补充公司流动资金。

8、关于本次非公开发行前滚存未分配利润的处置

本次向特定对象非公开发行股票完成后,发行前的滚存未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

(三)本次发行是否构成关联交易

本次发行对象为境内战略投资者、证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者及其他符合中国证监会规定条件的特定对象。本次发行不构成关联交易。

(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,若按照该上限发行,本次发行完成后发行人总股本将由发行前的344,131,200股增加到544,131,200股。本公司的控股股东为美都集团股份有限公司,在本次发行前美都集团持有本公司151,127,597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将下降至27.77%。

本公司将在发行过程中对每一投资者认购的股份上限进行限定,以确保美都集团的控股地位。因此,本次发行后,美都集团将仍为本公司第一大股东,不会因此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

本次发行方案需提交本公司股东大会审议;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

(一)本次非公开发行募集资金总体使用计划

经过近几年的转型,公司的房地产业务稳步扩张,逐渐成为公司主要的利润来源。为了实现公司的持续发展,进一步巩固公司在房地产行业的竞争力,同时基于竞争战略的考虑,公司选择在安徽、江苏、海南等地的二线城市作为公司房地产业务近几年的开发重点。本次募集资金正是基于公司发展战略下的一次具体举措。

公司本次非公开发行股票,预计募集资金净额不超过88,000万元,拟投资于以下三个项目:

序号	项目名称	项目类型	项目投资总额(万元)	拟投入募集资金(万元)	其他方式投入(万元)	净利润(万元)
1	宣城美都新城项目	住宅	91746	42000	49746	19414
2	灌云美都新城项目	住宅	60986	28000	32986	12681
3	琼海半岛花园项目	住宅	31207	18000	13206	7063
合　计			183939	88000	95939	39158

公司本次非公开发行募集资金扣除相关发行费用后不超过88,000万元,将全部投入上述项目。

如实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额,募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决;如实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额,超过部分将用于补充公司流动资金。

本次非公开发行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。

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偿还。

(二)募集资金项目可行性分析

1、宣城·美都新城项目

(1)项目概况

项目名称:宣城·美都新城(暂定名)居住小区

建设地点:安徽省宣城市昭亭南路

开发性质:住宅

地块面积:167,854平方米

建筑面积:33.05万平方米(地上建筑面积)

规划容积率:≤1.99

(2)项目所处地域

安徽宣城,地处皖南山区和长江下游平原的结合带,东邻江浙,西连九华,南倚黄山,北通长江,是安徽东南的重要门户。下辖宣州、宁国(由省直辖,宣城市代管)、郎溪、广德、泾县、绩溪、旌德五县一市一区。

宣城是上海和南京经济区以及长江经济带的有机组成部分,是连接浦东开发与皖江开发的陆上纽带,历来皆依仗地利之便、交通畅达、商品集散,为江南通都大邑。

"宣城·美都新城"项目位于宣城市中心西南,西临昭亭南路,向东直面规划中的梅溪公园,离汽车站、市政府、�attr鱼湖风景区均咫尺距离,地理位置优越。

图4:灌云·美都新城位置图

(3)项目技术指标

本项目占地面积124,096平米,总建筑面积267,644平米,其中地上建筑面积243,816平米,以住宅为主,商铺为辅,容积率为1.96。

(4)项目定位

本项目是公司精品城市住宅产品在二线城市的延续,以"新古典花园住区"为建筑意向,以多层次的内部绿化体系、典雅大气的新古典建筑风格、建筑与景观的相融布局为产品主要特色,营造一处有归属意味的品质居所,高起点的产品规划使得项目在灌云市场拥有产品的绝对高度。

(5)项目开发主体

本项目将由公司全资子公司(股权转让手续正在办理中)灌云美都置业有限公司负责开发,该公司基本情况如下:

公司名称:灌云美都置业有限公司

注册地址:灌云县伊山镇西苑南路(县投资促进局)

设立时间:2007年10月13日

法定代表人:闻掌华

注册资本:3000万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:房地产开发经营、建材、代购代销、基础建设投资、投资管理

(6)项目审批备案情况

本项目已经取得的主要文件/证件如下:

项目备案文件
灌云县发改委《关于核准县城2007-19号房地产开发项目的通知》(灌发改投资[2008]065号)
土 地 证
土地出让金已全部交纳,土地证正在办理过程中

其他相关资格文件将按工程进度的需要陆续办理。

(7)投资估算及资金筹措

本项目预计总投资82,954万元,本次拟用本次募集资金投入28,000万元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

(8)主要经济指标预测

项　目	单位	指标
销售收入	万元	82,954
投资总额	万元	60,986
利润总额	万元	16,908
净利润	万元	12,681
项目投资净利率	%	20.79
项目销售净利率	%	15.29

3、琼海·半岛花园项目

(1)项目概况

项目名称:琼海·美都半岛花园(暂定名)居住小区

建设地点:海南省琼海市

开发性质:住宅

地块面积:75,877.70平方米

建筑面积:11.23万平方米(地上建筑面积)

规划容积率:≤1.5

(2)项目所处位置

"琼海·美都半岛花园"项目位于海南省琼海市中心偏西,万泉河与加浪河交汇处(见图5)。地块由东往北为约600米长的加浪河私家天然河岸线,南侧万泉河路对面为2008北京奥运会火炬传递距点——万泉河滨河公园,碧波荡漾的万泉河旖旎景观一览无遗,项目自然及景观资源得天独厚,为营建顶级滨河高档住宅奠定了基础条件。

图5:琼海·美都半岛花园位置图

(3)项目技术指标

本项目占地面积75,877.70平米,总建筑面积120,302平米,其中地上建筑面积112,320平米,以住宅为主,商铺为辅。容积率为1.48。

(4)项目定位

本项目雄居"博鳌—琼海"战略规划的中心位置,项目坐拥约600米长的加浪河河岸风光,是琼海面向国际的"万泉河度假区"核心地带,位于久负盛名的万泉河、加浪河畔,比邻亚洲论坛永久会址之地博鳌与闻名遐迩的官塘温泉,加上不久将兴建的琼海机场,使得项目具有无可估量的未来价值。

本项目定位为"绝版河景高尚住区",以风情景观高层为主要建筑形态,并建筑国际化滨河高档商业与全方位品质生活的配套设施,共同构筑了精致适宜的半岛风情产品。结合琼海房产史上有代表性的自然人文景观资源,全面传达一种新的人居理念——半岛风情生活。

建筑规划上,项目以波浪型的板式建筑形态为主,以全方位享受稀缺自然人文资源为主要设计理念,结合建筑高度、立面流线、自然景观的可视角度等元素综合处理,承接绝无仅有的岛岸风韵的气质,使建筑与高尚的生活品位达到了紧密的融合,将规划成为琼海瞩目的人居焦点。

(5)项目开发主体

本项目将由公司控股子公司海南美都置业有限公司负责开发,该公司基本情况如下:

公司名称:海南美都置业有限公司

注册地址:海口市滨海大道69号宝华海景大酒店6层

设立时间:2005年4月7日

法定代表人:戴肇辉

注册资本:1200万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:除法律、行政法规禁止经营的行业及项目外,均可自主选择经营,但经营涉及海南省实行专项审批和许可证管理行业或项目的,需取得有关部门的审批文件或许可证,方可经营。

(6)项目审批备案情况

本项目已经取得的主要文件/证件如下:

项目备案文件
琼海市建设局《关于半岛花园项目规划方案的审查意见》(海建函[2008]29号)
土 地 证
《国有土地使用权证》海国用(2005)第1066号,出让面积75877.7㎡
建设用地规划许可
建设用地规划许可证 编号【2006】015

其他相关资格文件将按工程进度的需要陆续办理。

(7)投资估算及资金筹措

本项目预计总投资31,207万元,本次拟用本次募集资金投入18,000万元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

(8)主要经济指标预测

项　目	单位	指标
销售收入	万元	43,262
投资总额	万元	31,207
利润总额	万元	9,417
净利润	万元	7,063
项目投资净利率	%	22.63
项目销售净利率	%	16.33

三、结论

通过分析,公司董事会认为:本次募集资金数额不超过项目需要量;募集资金的用途符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理等法律和行政法规的规定;上述投资项目实施后,不会与控股股东或实际控制人产生同业竞争或影响公司生产经营的独立性;本次募集资金项目市场前景良好,项目资金安排合理,效益良好;项目的组织实施计划合理,操作性强。

因此,上述三个项目的实施有利于公司房地产业务的进一步扩张,从而显著提升公司在房地产行业中的经营实力;增加公司的资产规模,优化资产结构有利于公司的持续发展,有利于全体股东的利益,可以明显增强公司的核心竞争力;符合相关法规的规定,在市场、经济、操作方面均具有可行性。

美都控股股份有限公司

董事会

二〇〇八年七月三十日

证券代码:600175　　证券简称:美都控股

美都控股股份有限公司关于本次非公开发行股票募集资金投向的可行性报告

一、本次非公开发行募集资金总体使用计划

经过近几年的转型,公司的房地产业务稳步扩张,逐渐成为公司主要的利润来源。为了实现公司的持续发展,进一步巩固公司在房地产行业的竞争力,同时基于竞争战略的考虑,公司选择在安徽、江苏、海南等地的二线城市作为公司房地产业务近几年的开发重点。本次募集资金正是基于公司发展战略下的一次具体举措。

公司本次非公开发行股票,预计募集资金净额不超过88,000万元,拟投资于以下三个项目:

序号	项目名称	项目类型	项目投资总额(万元)	拟投入募集资金(万元)	其他方式投入(万元)	净利润(万元)
1	宣城美都新城项目	住宅	91746	42000	49746	19414
2	灌云美都新城项目	住宅	60986	28000	32986	12681
3	琼海半岛花园项目	住宅	31207	18000	13206	7063
合　计			183939	88000	95939	39158

公司本次非公开发行募集资金扣除相关发行费用后不超过88,000万元,将全部投入上述项目。

如实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额,募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决;如实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额,超过部分将用于补充公司流动资金。

本次非公开发行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。

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偿还。

二、募集资金项目可行性分析

1、宣城·美都新城项目

(1)项目概况

项目名称:宣城·美都新城(暂定名)居住小区

建设地点:安徽省宣城市昭亭南路

开发性质:住宅

地块面积:167,854平方米

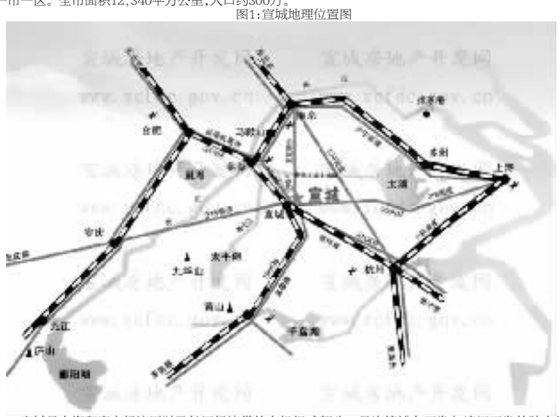
建筑面积:33.05万平方米(地上建筑面积)

规划容积率:≤1.99

(2)项目所处地域

安徽宣城,地处皖南山区和长江下游平原的结合带,东邻江浙,西连九华,南倚黄山,北通长江,是安徽东南的重要门户(见图1)。下辖宣州、宁国(由省直辖,宣城市代管)、郎溪、广德、泾县、绩溪、旌德五县一市一区。全市面积12,340平方公里,人口约300万。

图1:宣城地理位置图



宣城是上海和南京经济区以及长江经济带的有机组成部分,是连接浦东开发与皖江开发的陆上纽带,历来皆依仗地利之便、交通畅达、商品集散,为江南通都大邑。

安徽省委省政府已明确提出,要将宣城建成皖南经济的桥头堡,确保宣城在皖南一片的经济中心地位和龙头作用。

"宣城·美都新城"项目位于宣城市中心西南,西临昭亭南路,向东直面规划中的梅溪公园,离汽车站、市政府、鳁鱼湖风景区均咫尺距离,地理位置优越(见图2)。

图2:宣城·美都新城位置图

(3)项目技术指标

本项目占地面积167,854平米,总建筑面积353,930平米,其中地上建筑面积330,460平米,以住宅为主,商铺为辅。容积率为1.97。

(4)项目定位

本地块南端有43900㎡的山丘天然绿地,也属地块规划面积的范畴。原有的山丘自然环境将最大程度的保留,另将设置合理的路网结构,灵活的景观布局,原有大龄树木基本全部保留……景观资源及自然环境得天独厚。基于此,本项目将定位于"人与自然和谐共处的原生态居住区"。

(5)项目开发主体

本项目将由公司全资子公司(股权转让手续正在办理中)宣城美都置业有限公司负责开发,该公司基本情况如下:

公司名称:宣城美都置业有限公司

注册地址:宣城市区昭亭南路美都新城

设立时间:2006年1月25日

法定代表人:俞建文

注册资本:3000万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:房地产开发、经营

(6)项目审批备案情况

本项目已经取得的主要文件/证件如下:

项目备案文件
宣城市发展和改革委员会《关于同意建设美都新城项目的批复》(发改投资[2006]95号)
土 地 证
1　《国有土地使用权证》(宣国用(2006)第0602号),使用权面积为82397.29㎡
2　《国有土地使用权证》(宣国用(2007)第0377号),使用权面积为33544.78㎡
3　土地出让金已交纳,土地证正在办理过程中

除此之外,由于本项目目前已经动工建设,因此已取得部分建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑施工许可证。

其他相关资格文件将按工程进度的需要陆续办理。

(7)投资估算及资金筹措

本项目预计总投资91,746万元,本次拟用本次募集资金投入42,000万元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

(8)主要经济指标预测

项　目	单位	指标
销售收入	万元	125,273
投资总额	万元	91,746
利润总额	万元	25,885
净利润	万元	19,414
项目投资净利率	%	21.16
项目销售净利率	%	15.50

2、灌云·美都新城项目

(1)项目概况

项目名称:灌云·美都新城(暂定名)居住小区

建设地点:江苏省灌云县城建设路北侧

开发性质:住宅

地块面积:124,096平方米

建筑面积:24.38万平方米(地上建筑面积)

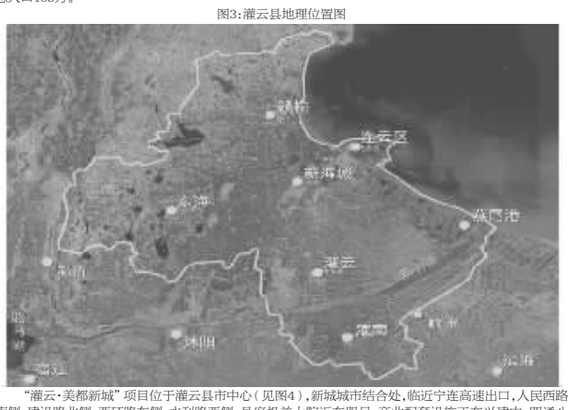
规划容积率:≤2.0

(2)项目所处地域

灌云县位于江苏省东北部(见图3),是全国主要港口城市连云港的下属县,东部濒临黄海;西部与宿迁市沭阳县及连云港东海县为邻;南部隔新沂河与连云港灌南县相邻;北部与连云港市海州、新浦两区接壤,是国务院首批批准的对外开放县之一,也是全国最具投资潜力中小城市百强县之一。

灌云县南有大川灌河,北有名山云台,是一个具有优越旅游资源的城市。全县总面积1840平方公里,总人口105万。

图3:灌云县地理位置图



"灌云·美都新城"项目位于灌云县市中心(见图4),新城城市结合处,临近宁连高速出口,人民西路南侧,建设路北侧,西环路东侧,水利路西侧,县府机关大院近在咫尺,商业配套设施正在兴建中,四通八达的交通,优美的环境和

便利的各类设施,使得项目具有很好的开发前景。

(3)项目技术指标

本项目占地面积167,854平米,总建筑面积353,930平米,其中地上建筑面积330,460平米,以住宅为主,商铺为辅。容积率为1.97。

(4)项目定位

本地块南端有43900㎡的山丘天然绿地,也属地块规划面积的范畴。原有的山丘自然环境将最大程度的保留,另将设置合理的路网结构,灵活的景观布局,原有大龄树木基本全部保留……景观资源及自然环境得天独厚。基于此,本项目将定位于"人与自然和谐共处的原生态居住区"。

(5)项目开发主体

本项目将由公司全资子公司(股权转让手续正在办理中)宣城美都置业有限公司负责开发,该公司基本情况如下:

公司名称:宣城美都置业有限公司

注册地址:宣城市区昭亭南路美都新城

设立时间:2006年1月25日

法定代表人:俞建文

注册资本:3000万元

企业类型:有限责任公司

经营范围:房地产开发、经营

(6)项目审批备案情况

本项目已经取得的主要文件/证件如下:

项目备案文件
宣城市发展和改革委员会《关于同意建设美都新城项目的批复》(发改投资[2006]95号)
土 地 证
1　《国有土地使用权证》(宣国用(2006)第0602号),使用权面积为82397.29㎡
2　《国有土地使用权证》(宣国用(2007)第0377号),使用权面积为33544.78㎡
3　土地出让金已交纳,土地证正在办理过程中

除此之外,由于本项目目前已经动工建设,因此已取得部分建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑施工许可证。

其他相关资格文件将按工程进度的需要陆续办理。

(7)投资估算及资金筹措

本项目预计总投资91,746万元,本次拟用本次募集资金投入42,000万元,项目资金不足部分,公司将利用自筹资金解决。

(8)主要经济指标预测

项　目	单位	指标
销售收入	万元	125,273
投资总额	万元	91,746
利润总额	万元	25,885
净利润	万元	19,414
项目投资净利率	%	21.16
项目销售净利率	%	15.50

2、灌云·美都新城项目

(1)项目概况

项目名称:灌云·美都新城(暂定名)居住小区

建设地点:江苏省灌云县城建设路北侧

开发性质:住宅

地块面积:124,096平方米

(下转C39版)

证券代码:600175　　证券简称:美都控股　　编号:08-32

美都控股股份有限公司六届六次董事会决议公告暨召开二00八年第二次临时股东大会的通知

特别提示

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六届六次董事会于2008年7月30日下午14:30时在公司会议室召开,会议通知于2008年7月23日以书面方式通知全体董事,会议应到董事9人,实到8人,潘刚升董事授权闻掌华董事代为出席会议并行使表决权。公司监事及部分高管人员列席了会议。会议的召开符合《公司法》和《公司章程》的有关规定,所做决议合法有效。本次会议部分议案经公司六届一次董事会会议于2008年5月9日审议通过,但由于募集资金项目投资金额进行微调等原因,本次董事会进行了重新审议。会议由董事长闻掌华先生主持,经与会董事认真讨论,以逐项投票表决方式通过如下议案:

一、审议通过《关于前次募集资金使用情况说明的议案》

本议案详细内容见附件《董事会关于前次募集资金使用情况专项说明》及中准会计师事务所有限公司出具的《美都控股股份有限公司前次募集资金使用情况鉴证报告》。

同意9票,反对票0票,弃权票0票。

本议案需提交公司股东大会表决。

二、审议通过《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》

根据《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、中国证监会《上市公司证券发行管理办法》、《上市公司非公开发行股票实施细则》等有关法律、法规及规范性文件的规定,公司经认真自查,认为符合向特定对象非公开发行股票的条件。

同意9票,反对票0票,弃权票0票。

本议案需提交公司股东大会表决。

三、审议通过《公司向特定对象非公开发行A股股票预案》

公司拟向特定对象非公开发行股票,发行方案如下:

(一)发行股票的种类和面值

本次发行的股票为人民币普通股(A股),每股面值1元。

(二)发行方式

本次发行采用向特定对象非公开发行股票方式募集资金。

(三)发行数量

本次非公开发行的股数为不超过20000万股。具体发行数量由公司董事会、保荐机构(主承销商)根据非公开发行有关规定最终确定。

(四)发行对象及认购方式

本次非公开发行的发行对象不超过十家,主要为境内战略投资者、证券投资基金管理公司、证券公司、信托投资公司、财务公司、保险机构投资者及其他符合中国证监会规定条件的特定对象。公司原股东可以参与本次非公开发行股票的认购,但本次发行不对原股东优先配售。

发行对象以现金方式认购公司本次发行股份。

(五)定价方式

本次非公开发行股票的发行价格不低于本次董事会决议公告日前20个交易日公司股票均价的90%。(定价基准日至本次发行期间,公司如有派息、送股、资本公积金转增股本等除权除息事项,应对价格及数量进行除权除息处理)。发行对象和发行价格将在取得发行核准批文后,根据发行对象申购报价的情况,遵照价格优先原则确定。

(六)本次发行股票的锁定期

本次非公开发行的股份自发行结束之日起十二个月内不得转让,之后按中国证监会及上海证券交易所的有关规定执行。

(七)募集资金用途

本次非公开发行募集资金将用于:宣城美都新城项目、灌云美都新城项目、琼海半岛花园项目的开发与建设。上述三个项目合计利用募集资金投资不超过88,000万元。

募集资金到位后,如实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额,募集资金不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决;如实际募集资金净额超过上述项目拟投入募集资金总额,超过部分将用于补充公司流动资金。

(八)关于本次非公开发行前滚存未分配利润的处置

本次向特定对象非公开发行股票完成后,发行前的滚存未分配利润将由公司新老股东按照发行后的股份比例共享。

(九)本次决议有效期

本预案经公司股东大会批准之日起12个月内有效。

公司本次发行方案详见附件《公司非公开发行股票预案》。

同意9票,反对票0票,弃权票0票。

本预案须经公司股东大会审议通过,并报中国证券监督管理委员会核准后实施。

四、审议通过《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票的具体事宜的议案》

根据公司拟向特定对象非公开发行股票的安排,为合法、高效地完成本次非公开发行股票工作,依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》等法律、法规及《公司章程》的有关规定,公司董事会拟提请公司股东大会授权本公司董事会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、授权董事会在法律、法规及其他规范性文件和《公司章程》允许的范围内,按照监管部门的要求,并结合公司的实际情况,制定和实施本次非公开发行股票的具体议案,其中包括发行时机、发行数量、发行起止时间、发行价格、发行对象的选择;

2、授权公司董事会决定并聘请参与本次非公开发行股票的保荐人(主承销商)等中介机构,修改、补充、签署、递交、呈报、执行与本次非公开发行股票有关的一切协议和文件,包括但不限于承销及保荐协议、与募集资金投资项目相关的增资协议、合作协议等;

3、授权公司董事会根据证券监管部门的要求制作、修改、报送本次非公开发行股票的申报材料;

4、授权公司董事会在本次非公开发行完成的后,办理非公开发行股票在上海证券交易所的锁定、上市手续;

5、授权公司董事会根据本次发行结果,修改《公司章程》相应条款并办理工商变更登记手续;

6、授权公司董事会根据有关管理部门要求和证券市场的实际情况,在股东大会决议范围内对募集资金项目具体安排进行相应调整;

7、授权董事会在本次募集资金到位前,以自筹资金先行投入上述项目建设;

8、如国家对非公开发行股票有新的规定,根据新规定对本次非公开发行股票进行调整;

9、在法律、法规、有关规范性文件及《公司章程》允许范围内,授权办理与本次非公开发行股票的发行、申报、上市等有关的其它事项;

10、本授权自股东大会审议通过后12个月内有效。

同意9票,反对票0票,弃权票0票。

本议案需提交公司股东大会表决。

五、审议通过《关于本次非公开发行A股股票募集资金投向可行性分析报告的议案》

本议案详细内容见附件《募集资金投资项目可行性研究报告》。

同意9票,反对票0票,弃权票0票。

本议案需提交公司股东大会表决。

六、审议通过《关于修改公司章程的议案》

对原《公司章程》第一章第三条增加以下内容:"公司于2007年12月27日经中国证券监督管理委员会(证监公司字[2007]224号文)核准,非公开发行人民币普通股(A股)6,300万股。"

原《公司章程》第一章第六条"公司注册资本为人民币229,420,800元。"现修改为:"公司注册资本为人民币344,131,200元。"

原《公司章程》第二章第十八条　公司发起人情况:

发起人名称	认购的股份数(股)	出资方式	出资时间
北京首开天鸿集团有限公司	31,301,343	资产+现金	1993.4.20
京华房产有限公司	5,093,726	现金	1993.4.20

现修改为:"公司股份总数为344,131,200股。"

原《公司章程》第二章第十九条"公司股份总数为229,420,800股,均为普通股。"现修改为:"公司股份均为普通股。"

同意9票,反对票0票,弃权票0票。

本议案需提交公司股东大会表决。

七、审议通过《召开二00八年第二次临时股东大会的议案》

同意9票,反对票0票,弃权票0票。

公司决定于2008年8月15日(周五)采取现场会议与网络投票相结合的方式召开公司二00八年第二次临时股东大会。现将本次临时股东大会的有关事宜通知如下:

(一)会议时间:

现场会议召开时间:2008年8月15日(周五)上午10:00时开始

网络投票时间:2008年8月15日上午9:30-11:30、下午1:00-3:00

(二)现场会议召开地点:杭州市密渡桥路70号美都恒升名楼4楼公司会议室。

(三)股权登记日:2008年8月8日

(四)召集人:公司董事会

(五)会议方式:本次临时股东大会采取现场投票与网络投票相结合的方式公司将通过上海证券交易所交易系统向股东提供网络形式的投票平台,股东可以

在网络投票时间内通过该系统行使表决权。

(六)会议审议的提案及其对应的网络投票表决序号:

1、《关于前次募集资金使用情况说明的议案》网络投票表决序号为1

2、《关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案》网络投票表决序号为2

3、发行种类:网络投票表决序号为3

4、发行股票面值:网络投票表决序号为4

5、发行方式:网络投票表决序号为5

6、发行数量:网络投票表决序号为6

7、发行对象及认购方式:网络投票表决序号为7

8、定价方式:网络投票表决序号为8

9、本次发行股票的锁定期:网络投票表决序号为9

10、募集资金用途:网络投票表决序号为10

11、关于本次非公开发行前滚存未分配利润的处置:网络投票表决序号为11

12、决议的有效期:网络投票表决序号为12

13、审议《关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票的具体事宜的议案》网络投票表决序号为13

14、审议《关于本次非公开发行A股股票募集资金投向可行性分析报告的议案》。网络投票表决序号为14

15、审议《关于向美都经贸浙江有限公司担保的议案》。网络投票表决序号为15

16、审议《关于继续与新湖中宝股份有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案》。网络投票表决序号为16

17、审议《关于修改公司章程的议案》。网络投票表决序号为17

(七)会议出席对象:

1、截止2008年8月8日下午收市后,在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的全体股东。

2、公司董事、监事及高级管理人员。

(八)表决权:

公司股东投票表决时,同一表决权只能选择现场、网络投票方式中的一种。

同一表决权出现重复表决的以第一次投票为准。

(九)参加会议办法:

1、参加会议的法人股东持营业执照复印件、法人股东账户卡、法定代表人授权委托书、出席人身份证;个人股东持本人身份证、股东账户卡、持股凭证;委托代理人持本人身份证、授权委托书、委托人股东账户卡、委托人身份证办理出席会议的登记手续,异地股东可用信函或传真方式登记。

2、登记时间:2008年8月11日(周一)----2008年8月13日(周三),每日上午9:00-11:00,下午13:30-16:30时。

1、登记地点:杭州市密渡桥路70号美都恒升名楼4楼。

2、会期半天,会议人员食宿费用及交通费用自理。

3、联系人:王爱明、王勤

邮政编码:310005

联系电话:0571-88301613、88301388

传真:　0571-88301607

附件:

附件1:公司股东参加网络投票的操作流程。

附件2:公司2008年第三次临时股东大会登记表及授权委托书。

特此公告。

美都控股股份有限公司董事会

二00八年七月三十一日

附件1:公司股东参加网络投票的操作流程

一、投票流程

1、投票代码

沪市挂牌投票代码	沪市挂牌投票简称	表决议案数量	说明
738175	美都投票	17	A股 A

2、表决议案

公司简称	议案序列号	议案内容	对应申报价格
美都投票	1	关于前次募集资金使用情况说明的议案	1元
	2	关于公司符合向特定对象非公开发行股票条件的议案	2元
	3	发行种类	3元
	4	发行股票面值	4元
	5	发行方式	5元
	6	发行数量	6元
	7	发行对象及认购方式	7元
	8	定价方式	8元
	9	本次发行股票的锁定期	9元
	10	募集资金用途	10元
	11	关于本次非公开发行前滚存未分配利润的处置	11元
	12	决议的有效期	12元
	13	关于提请股东大会授权董事会全权办理本次非公开发行股票的具体事宜的议案	13元
	14	关于本次非公开发行A股股票募集资金投向可行性分析报告的议案	14元
	15	关于向美都经贸浙江有限公司担保的议案	15元
	16	关于继续与新湖中宝股份有限公司建立互保关系并提供相互经济担保的议案	16元
	17	关于修改公司章程的议案	17元

3、表决意见

表决意见种类	对应的申报股数
同意	1股
反对	2股
弃权	3股

4、买卖方向:均为买入

二、投票举例

1、股权登记日持有"美都控股"A股的投资者对公司的第一个议案(《关于前次募集资金使用情况说明的议案》)投同意票,其申报如下:

投票代码	买卖方向	申报价格数	申报股数
738175	买入	1元	1股

2、如某投资者对公司的第一个议案投了反对票