

# 新湖中宝股份有限公司

## 董事会关于本次募集资金使用的可行性报告

### 一、本次募集资金使用计划

公司本次发行拟向特定投资者非公开发行不超过 96,711.80 万股人民币普通股，募集资金扣除发行费用后用于如下项目：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	募集资金投入 总额(万元)
1	苏州新湖明珠城五期	409,543	200,000
2	丽水新湖国际三期	285,188	100,000
3	瑞安新湖城	477,079	100,000
4	偿还贷款	/	100,000
合 计		<b>1,171,810</b>	<b>500,000</b>

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司以自有资金解决。在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按照相关法规规定的程序予以置换。

### 二、募集资金投资项目可行性分析

#### (一) 苏州新湖明珠城五期

##### 1、项目情况要点

项目名称：苏州新湖明珠城五期

项目总投资：409,543万元

项目建设期：建设期为2013年下半年至2018年下半年

项目经营主体：控股子公司苏州新湖置业有限公司

规划占地面积：363,700平方米

总建筑面积：921,900平方米（含地下面积）

预计销售额：591,918万元

## 2、项目基本情况和市场前景

苏州新湖明珠城五期位于苏州吴江经济技术开发区运西分区江陵西路北侧，西侧和北侧直抵太湖水系的太湖大堤，北侧隔太湖水系邻近苏州石湖风景区的七子山，远山近水、景观怡人。

本项目依托苏、浙、沪“金三角”地带的战略区位优势，力图打造苏州市级大盘、长三角省级大盘。

本项目地理位置优越、环境优美、交通便捷，且具有社区规模大等优势以及政府规划的支持，项目前期开发已在苏州吴江获得了良好的市场口碑，后续开发前景可期。

## 3、资格文件取得情况

本项目以挂牌出让方式取得国土使用权，已签订《国有土地使用权出让合同》。

本项目已取得以下建设相关证照：

《国有土地使用证》（江国用（2008）第2601009号、江国用（2008）第2601010号、江国用（2008）第2601011号、江国用（2008）第2601014号、江国用（2008）第2601016号）

《建筑工程施工许可证》（FJ20110470320584201405090101、FJ20140165320584201405090201、FJ20140130320584201404290101、FJ20140175320584201405080101、FJ20140131320584201404290201、FJ20140135320584201404290301）

《建设工程规划许可证》（建字第320584201103095号、建字第320584201403009号、建字第320584201403015号）

《建设用地规划许可证》（吴开建规地（2007）095号、吴开建规地（2007）

213号、吴开建规地(2007)218号、吴开建规地(2007)219号、吴开建规地(2007)220号)。

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

#### 4、投资估算

序号	项目	总额(万元)
1	土地成本	49,967
2	前期工程费	14,709
3	基础设施费	44,128
4	建筑安装工程费	222,143
5	配套设施费	18,930
6	开发间接费	43,685
7	小计	393,562
8	经营费用	8,878
9	管理费用	7,103
<b>总投资</b>		<b>409,543</b>

#### 5、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工。计划使用募集资金20亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### 6、项目经济评价：

项目	总额(万元)
总销售收入	591,918
营业税金及附加	64,641
其中：土地增值税	31,493
开发成本	393,562
期间费用	15,982
所得税费用	117,734
项目净利润	88,299

平均销售净利率（%）	14.92
整体投资收益率（%）	21.56

## （二）丽水新湖国际三期

### 1、项目情况要点

项目名称：丽水新湖国际三期

项目总投资：285,188万元

项目建设期：三期建设期为2014年上半年至2019年上半年

项目经营主体：控股子公司丽水新湖置业有限公司

规划占地面积：99,179.13平方米

总建筑面积：335,932平方米（含地下面积）

预计销售额：441,369万元

### 2、项目基本情况和市场前景

丽水新湖国际三期位于丽水市莲都区，地处该市“东进南拓”规划之核心地带，紧邻城市滨江景观大道、古城岛、南明山风景区，将建成沿岸滨水生态住宅区。

项目位处丽水市“东进南拓”规划之核心地带，为市政府重点关注的丽水第一大盘，具有一线临江自然资源和高端配套资源。

项目具有地理位置优越、环境优美、交通便利、商业配套完善等优势，项目前期开发已取得市场高度认可，后续开发预计将取得良好的回报。

### 3、资格文件取得情况

本项目以挂牌出让方式取得国土使用权，已签订《国有土地使用权出让合同》。

本项目已取得以下建设相关证照：

《国有土地使用证》丽国用(2013)第487号、丽国用(2013)第491号

《建筑工程施工许可证》（332501201409100101号）

《建设工程规划许可证》（建字第（2014）10011号）

《建设用地规划许可证》（丽规地字第（2013）10059号）

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

#### 4、项目投资估算

序号	项目	总额（万元）
1	土地成本	115,600
2	前期工程费	6,210
3	基础设施费	14,381
4	建筑安装工程费	84,622
5	配套设施费	4,372
6	开发间接费	51,750
7	小计	276,935
8	经营费用	5,168
9	管理费用	3,085
<b>总投资</b>		<b>285,188</b>

#### 5、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。计划使用募集资金10亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### 6、项目经济评价：

项目	总额（万元）
总销售收入	441,369
营业税金及附加	60,720
其中：土地增值税	36,004
开发成本	276,935
期间费用	8,253
所得税费用	23,865
项目净利润	71,596
平均销售净利率（%）	16.22

整体投资收益率（%）	25.10
------------	-------

### （三）瑞安新湖城

#### 1、项目情况要点

项目名称：瑞安新湖城

住宅部分总投资：375,208万元

商业物业部分总投资：101,871万元

项目建设期：2015年上半年至2019年上半年

项目经营主体：控股子公司瑞安市中宝置业有限公司

住宅部分规划占地面积：130,612.71平方米

商业物业部分规划占地面积：29,232.23平方米

住宅部分总建筑面积：439,114.33平方米（含地下面积）

商业物业部分总建筑面积：140,706平方米（含地下面积）

住宅部分预计销售额：619,326万元

商业物业部分建成后前十年年均租金净流入：5,188.93万元

#### 2、项目基本情况和市场前景

瑞安新湖城位于温州市瑞安市滨海新区城市主干路万松东路与港口大道交叉区域，为土地资源稀缺，人口集聚，经济富庶的瑞安城市发展新的重点区域。

瑞安新湖城项目作为瑞安城区向东发展的窗口，拟打造成集金融贸易、教育、商务办公、五星级宾馆和高品质住宅于一体的未来瑞安新中心，在未来的城市蓝图中，将是城市主动脉上靓丽的风景线、瑞安市标志性建筑。

项目交通便捷、地理位置优越，近观江景流水，远眺山色林地，东面紧邻湿地公园而远又可眺望大海，建成后周边配套设施齐备，项目前景良好。

#### 3、资格文件取得情况

本项目以挂牌出让的方式取得国土使用权，已签订了《国有建设用地使用权出让合同》。

本项目已取得以下建设相关证照：

《国有土地使用证》瑞国用(2014)第009430号

《建设用地规划许可证》（地字第(2014)075号）

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

#### 4、项目投资估算

序号	项目	住宅部分总额（万元）	商业物业部分总额（万元）	
1	开发成本	土地成本	139,610	31,594
2		前期工程费	9,115	2,062
3		基础设施费	15,950	3,600
4		建筑安装工程费	119,274	42,000
5		配套设施费	5,937	1,341
6		开发间接费	66,742	17,077
7		小计	356,628	97,674
8	经营费用	12,387	2,798	
9	管理费用	6,193	1,399	
<b>总投资</b>		<b>375,208</b>	<b>101,871</b>	

#### 5、项目进展情况与资金筹措

本项目目前尚未开工。计划使用募集资金10亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

#### 6、项目经济评价：

##### （1）住宅部分

项目	总额（万元）
总销售收入	619,326
营业税金及附加	97,297
其中：土地增值税	62,615
开发成本	356,628
期间费用	18,580

所得税费用	36,703
项目净利润	110,108
平均销售净利率（%）	17.78
整体投资收益率（%）	29.35

#### （2）商业物业部分

项目	金额（万元）
建成后前十年平均年租金净流入	5,189
初始投入建造成本	101,871
静态回收期（年）	19.63
出租部分 IRR	7.79%

#### （四）偿还贷款

公司本次非公开发行业股票的募集资金中，将有 10 亿元用于偿还贷款。部分募集资金偿还贷款，有利于公司降低负债率和财务费用，提升公司的财务稳健性。若以公司目前各类融资的加权平均融资成本 9.80% 测算，募集资金 10 亿元用于偿还公司部分贷款每年可节约利息支出约 9,800 万元。

### 三、本次非公开发行对公司经营业务和财务状况的影响

#### （一）对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于投资建设苏州新湖明珠城五期、丽水新湖国际三期、瑞安新湖城项目及偿还贷款。募投项目将不断丰富和完善公司住宅产品类型，提升公司的市场竞争力和经营业绩。

#### （二）对公司财务状况的影响

本次发行募集资金到位后，公司净资产规模将会扩大，资产负债率进一步下降。由于募集资金投资项目实施存在一定的周期，在项目建设期间，公司净资产收益率将被稀释。项目投产后，将产生稳定的现金流和利润，从而改善公司的财务结构，提高公司防范财务风险和间接融资的能力。部分募集资金偿还贷款降低

了公司的负债率和财务费用，有利于提升公司的财务稳健性，财务结构将更趋合理。

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一四年十二月十八日

