

附件二：

广西阳光股份有限公司

二〇〇七年度公开增发股票募集资金运用可行性研究报告

广西阳光股份有限公司（以下简称“本公司”）拟公开增发人民币普通股（A股）股票不超过 15,000 万股（以下简称“本次发行”），本次发行募集资金拟顺序投入以下三个房地产项目：

号	项目名称	预计总投资 (万元)	本次募集资金拟投入金额 (万元)	项目类型
1	天津万东项目	65,000	30,000	住宅
2	烟台银河项目	260,000	180,000	住宅及商业
3	青岛城阳项目	75,000	36,000	住宅及商业
	合计	400,000	246,000	

本次发行募集资金将按上述项目顺序投入，拟投入金额尚不能满足项目资金需求，剩余资金缺口将由本公司自筹资金解决。

在不改变上述拟投资项目的前提下，本公司董事会可根据本次发行募集资金实际到位情况对上述投资项目的募集资金拟投资额进行调整。

在本次发行募集资金到位之前，本公司将根据上述投资项目的实际进度情况以自筹资金的方式先行投入，待募集资金到位之后予以补回。

本次发行募集资金拟投资项目可行性分析如下：

一、天津市河东区万东小马路项目

天津市河东区万东小马路项目（简称“天津万东项目”）由本公司控股子公司天津阳光滨海房地产开发有限公司（以下简称“天津阳光”）具体负责项目的开发建设。

（一）项目概况

1、项目位置：

该项目建设用地位于天津市河东区卫国道与万东小马路交口西南角，其四至

范围为：东至万东小马路，南至规划小学，西至现状住宅，北至卫国道。该地块位于天津市城区通往滨海新区的必经之路——卫国道南侧，东接京津塘高速公路，并紧邻即将于 2008 年建成的地铁 2 号线，交通四通八达，地理位置十分优越。此外，卫国道两侧已成为天津市房地产开发热点地区，该地块周边拥有成熟居住区，已形成良好的居住氛围，学校、医疗、商业等配套设施齐备。

2、项目规划指标：

(1) 土地规划用途：居住用地；

(2) 土地出让年限：居住 70 年；

(3) 规划占地面积：4.82 万平方米（其中含 35KV 变电站用地 0.12 万平方米）；

(4) 建设用地面积：4.70 万平方米；

(5) 规划总建筑面积：9.00 万平方米（包括阳台、阁楼及除 35KV 变电站外的配套公建），其中配套公建建筑面积 0.20 万平方米（不包括 35KV 变电站）；

(6) 建筑密度：不大于 20%；

(7) 绿地率：不小于 45%。

(二) 项目开发建设相关审批手续办理情况

1、土地取得情况：

2006 年 11 月 30 日，本公司通过拍卖方式取得该项目土地使用权，挂牌宗地编号为“津东万（挂）2006—064 号”。2007 年 1 月 12 日，天津阳光与天津市国土资源和房屋管理局签署了《国有土地使用权出让合同》。目前，天津阳光已按合同约定全额支付了土地出让金 34,120 万元（其中含市政基础设施配套费 1,710 万元）。

2、建设用地规划许可证：

2007 年 4 月 23 日，该项目取得《建设用地规划许可证》（编号 2007 津地证 0137）。

3、其他审批手续：目前该项目的《国有土地使用证》、《建筑工程规划许可证》等正在办理过程中。

(三) 项目开发进度计划

该项目计划开发建设周期为 20 个月，计划分两期开发建设，一期工程计划于

2007 年底正式开工建设，预计 2009 年 5 月竣工；二期工程计划于 2008 年 5 月开工，预计 2009 年 5 月竣工。一期工程计划于 2008 年 7 月开盘销售，二期工程计划于 2009 年 1 月开盘销售。

（四）项目市场分析

1、项目所在区域概况：

天津市是中国四大直辖市之一，位于环渤海经济圈的中心。经过改革开放 20 多年的长足发展，天津已经成长为沿海开放的国际性口岸，中国北方的经济中心之一。

项目所在区域——河东区是天津市中心城区之一，位于市区东部。根据天津市总体规划方案中“重点东移”的构想，河东区将是天津交通枢纽的重要组成部分，具有发展科工贸经济的有利条件，将成为公建配套设施齐全，有利生产，方便生活的多功能、开放型的新市区。

2、项目所在区域房地产市场情况：

2006 年，天津市房地产开发投资平稳增长，总量规模稳定，没有大起大落。全市房地产开发投资 403.32 亿元，增长 23.1%，占整个城镇投资的比重为 23.6%。全年房地产投资增幅一直保持平稳增长水平，围绕着全国水平线上下小范围波动，整体走势平稳，在城镇投资中的比重变化幅度小，总量规模稳定。全年商品房销售 1458.60 万平方米，增长 4.0%；实现销售收入 696.27 亿元，增长 21.2%。

近年来，天津市房地产成交价格始终处于上升趋势，一方面由于供应档次提高，高档房成交比重加大，相应拉动房价上升；另一方面，中低价位住宅因需求旺盛，成交价格升势更为明显。

从商品房供应结构来看，高端市场增速放缓、中端市场保持活跃、低端市场逐渐退市，市场总体档次水平不断提升。

总体而言，目前天津市房地产市场处于比较稳定的上升周期。

3、项目产品定位：

整体定位：中高档低密度住宅项目，追求高品质的社区环境及建筑设计。

形象定位：为城市精英精心打造的国际化的时尚社区。

在建筑设计方面应成为该区域的一个标杆，价格与市中心同档次项目比较具有较大优势。

（五）项目预计总投资

该项目预计总投资 65,000 万元，拟用本次发行募集资金投入 30,000 万元，剩余资金缺口将由天津阳光自筹资金解决。

（六）项目收益预测

项目	金额（万元）
一、主营业务收入	82,629.20
减：主营业务成本	60,654.84
主营业务税金及附加	4,544.61
二、主营业务利润	17,429.75
三、净利润	9,830.6
销售毛利率	21.09%
销售净利率	11.90%

二、烟台福山区银河小区北侧地块项目

烟台福山区银河小区北侧地块项目（简称“烟台银河项目”）将由本公司拟在烟台市成立的一家项目公司具体负责项目的开发建设。

（一）项目概况

1、项目位置：

该项目建设用地位于烟台市福山区，夹河岸西侧，东至规划用地边界，南至汇福街，西接松霞路，北与盐场街相邻。该项目近邻夹河休闲广场，处于福山区最重要的主干道之一——福海路的东侧，松霞路与汇福街的交汇处，交通条件优越。

2、项目规划指标：

- （1）土地规划用途：住宅及商业用地；
- （2）土地出让年限：住宅 70 年；商业 40 年；
- （3）规划用地面积：19.56 万平方米；
- （4）规划总建筑面积：47.03 万平方米，其中：地上规划建筑面积 43.03 万平方米，地下规划建筑面积不小于 4.00 万平方米；
- （5）容积率：2.2；

(6) 建筑密度：10.97%；

(7) 绿化率：39%。

(二) 项目开发建设相关审批手续办理情况

2007年9月28日，本公司通过拍卖方式取得该项目土地使用权，挂牌宗地编号为[2007]54号，地块成交价款为76,400万元。2007年11月5日，本公司与烟台市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》。

其他相关审批手续正在办理过程中。

(三) 项目开发进度计划

该项目计划开发建设周期为51个月，共分四期开发建设，计划自2008年三季度开工建设，2012年三季度全部工程竣工。计划2009年二季度至2012年四季度为销售期。

目前，该项目地上建筑物已经全部拆除。

(四) 项目市场分析

1、项目所在区域概况：

烟台市地处山东半岛东部，东连威海，西接潍坊，西南与青岛毗邻，濒临渤海和黄海，与日本和朝鲜半岛隔海相望，是我国首批沿海开放城市之一，是环渤海经济圈内以及东亚地区国际性港城、商城、旅游城。

项目所在区域福山区是烟台市的市辖区，位于市区西部，北临烟台经济技术开发区。福山区以高新技术产业园区为产业支撑，该园区企业以生物工程、新材料、机电一体化为主。2006年，福山区拥有规模以上企业93家，全年实现工业增加值23.32亿元，市内四区排名第三；全年实现国内生产总值75.03亿元，市内四区排名第二。

2、项目所在区域房地产市场情况

2006年，烟台市房地产开发投资较快增长，全年完成房地产开发投资143.64亿元，增长30.7%，其中住宅投资104.78亿元，增长30.8%，占整个房地产开发投资的72.9%。房屋施工面积1263.5万平方米，增长14.4%，其中住宅976.5万平方米，增长16.9%；房屋竣工面积365.2万平方米，增长24.1%，其中住宅303.9万平方米，增长22.5%。

自2007年开始福山区住宅销售价格增幅明显，目前福山区住宅销售均价约

3,600 元/平米，较上年同期涨幅在 20%左右。福山区的住宅主要以本区域消化为主，目前住宅项目销售状况非常好，月销售面积超过 20,000 平米的项目并不罕见。

3、项目产品定位

客户群定位：开盘初期，主要以福山区内、改善居住条件为目的的早期购房人群为主；进入项目中后期，随着销售价格的不断提升，外来投资企业工作人员购买比例会逐步增加；

价格定位：定价原则是参照福山区现有项目价格水平，参考地段优势和品质优势后，在市场可接范围内略高于届时价格平均水平，采取低价入市姿态。

（五）项目预计总投资

该项目预计总投资 260,000 万元，拟用本次发行募集资金投入 180,000 万元，剩余资金缺口将由拟成立的烟台项目公司自筹资金解决。

（六）项目收益预测

项目	金额（万元）
一、主营业务收入	336,728.20
减：主营业务成本	228,911.19
主营业务税金及附加	18,520.05
二、主营业务利润	89,296.96
三、净利润	44,214.62
销售毛利率	26.52%
销售净利率	13.13%

三、青岛城阳 308 国道东地块项目

青岛城阳 308 国道东地块项目（简称“青岛城阳项目”）将由本公司拟在青岛市成立的一家项目公司具体负责项目的开发建设。

（一）项目概况

1、项目位置：

该项目建设用地位于青岛市城阳区流亭立交桥东北角，长城路与 308 国道交口的东侧，与城阳世纪公园隔长城路相望，周边公交系统完善，交通十分便利。该项目紧邻青岛流亭国际机场，属于机场生活区范围，且正对青岛最大的城市公

园世纪公园，具有良好的国际居住环境。

2、项目规划指标：

(1) 土地规划用途：城镇混合住宅及商业用地；

(2) 土地出让年限：住宅 50 年；商业 40 年；

(3) 规划用地面积：8.10 万平方米，其中：住宅用地 7.17 万平方米，商业用地 0.93 万平方米；

(4) 规划总建筑面积：12.13 万平方米，其中：住宅及配套商业用房规划建筑面积 10.01 万平方米，商业规划建筑面积约 2.12 万平方米；

(5) 容积率：不大于 1.5；

(6) 建筑密度：不大于 23%；

(7) 绿地率：不小于 30%；

(二) 项目开发建设相关审批手续办理情况

2007 年 9 月 28 日，本公司通过拍卖方式取得该项目土地使用权，挂牌宗地编号为 QDCYP-2007-4-1 号，地块成交价款为 38,064 万元。2007 年 10 月 26 日，本公司与青岛市国土资源局签订了《国有土地使用权出让合同》。

其他相关审批手续正在办理过程中。

(三) 项目开发进度计划

该项目计划开发建设周期为 22 个月，计划自东南向西北共分三期开发建设，一期工程为 5 层及 11 层的住宅，地上建筑面积共 39,844 平方米，计划 2008 年 5 月开工建设，2009 年 5 月竣工，2008 年 9 月开盘销售；二期工程为 5、6、9、11 层的住宅，地上建筑面积共 60,542 平方米，计划 2008 年 9 月开工建设，2009 年 12 月竣工，2009 年 2 月开盘销售；三期工程为四层独立商业楼，建筑面积共 21,200 平方米计划 2009 年 6 月开工建设，2010 年 3 月竣工，2010 年 1 月开盘销售。

目前，该项目用地已拆迁完毕，为净地，周边道路状况良好，市政管线齐全，具备随时开工条件。

(四) 项目市场分析

(1) 项目所在区域概况：

青岛是位于山东半岛南端、黄河之滨，是中国重要的港口城市，国家历史文化名称和风景旅游圣地。经过改革开放和不断进行的工业产业结构调整，青岛市

现已形成了电子通讯、信息家电、化工橡胶、饮料食品、汽车船舶、服装服饰等支柱产业。2006 年实现全市生产总值（GDP）3,206.58 亿元，同比增长 15.7%，综合经济实力在全国城市中居第 10 位。

项目所在区域城阳区设立于 1994 年 6 月，东依崂山区，南接李沧区，西临胶州湾与胶州市相邻，北与即墨市毗连，人口 46.3 万，海岸线长 78 公里，是进出青岛市区的北大门，距青岛市区中心 35 公里。域内交通发达，是青岛通向国内外的必经之路，也是青岛连接欧亚大陆桥的重要交通枢纽。

（2）项目所在区域房地产市场情况：

2006 年，青岛市房地产开发投资继续保持较快增长，青岛市房地产开发全年完成投资额 268.36 亿元，同比增长 19.9%，其中完成住宅投资 199.61 亿元，同比增长 23.2%。“青房景气指数”继续处于景气区间，总指数在 104.36 点上平稳运行，“景气度”比 2005 年提高了 1.85 个百分点。2006 年末，“青岛市房地产价格指数”中，土地交易价格指数为 103.2 点，比 2005 年提高了 3.2 个百分点；房屋销售价格指数为 106.9 点，同期提高 6.9 个百分点。

根据青岛房地产交易中心统计数据，2007 年 8 月青岛市一手商品房住宅共成交 3,413 套，较上月增加 452 套，总成交面积为 379,585 m²，环比上涨 16.4%。市内四区住宅销售量所占份额继续走低，市场份额逐步由市区向郊区（尤其是城阳和黄岛两大新兴城区）转移的趋势已经显现。从具体区市销售状况来看，8 月市北区以 819 套的骄人成绩名列全市住宅成交套数首位，其次为城阳区，住宅共销售 593 套，总成交面积为 73,733 m²，环比上涨 0.8%。

总体来看，青岛市房地产市场近年来一直保持较快增长的态势，且开发重点已由老城区向郊区转移的趋势日趋明显。

（3）项目产品定位：

客户定位：区域内中端及高端收入人群；适当迎合韩国、朝鲜族客群的消费特征。

社区规划：全地形水景园林社区，数字智能化概念贯彻于社区安防、交通、楼宇管理的规划当中。

（四）项目预计总投资

该项目预计总投资 75,000 万元，拟用本次发行募集资金投入 36,000 万元，

剩余资金缺口将由拟成立的青岛项目公司自筹资金解决。

(五) 项目收益预测

项目	金额 (万元)
一、主营业务收入	101,516.00
减：主营业务成本	69,543.05
主营业务税金及附加	5,583.38
二、主营业务利润	26,389.57
三、净利润	15,607.64
销售毛利率	26.00%
销售净利率	15.37%

五、结论

综上所述，本次募集资金投资项目符合国家产业政策及相关法律法规的规定，项目定位符合市场需求。项目完成后，经济效益显著，将进一步提升公司经营业绩和企业价值，有利于实现本公司中长期发展目标，改善公司财务结构，增强公司的经营实力，保障本公司的持续稳健发展。

广西阳光股份有限公司

董事会

2007年11月7日