

万方城镇投资发展股份有限公司  
**2015**年非公开发行股票募集资金使用  
可行性分析报告

二零一五年一月二十六日

## 一、本次募集资金投资计划

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 22 亿元，扣除发行费用后将用于门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目，该项目分为 A 区地块和 B 区地块两个部分。拟投入募集资金情况如下：

序号	项目名称	预计总投资(万元)	拟投入募集资金(万元)
1	门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（A 区）	129,066.28	126,000.00
2	门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（B 区）	96,699.52	94,000.00
	合计	225,765.80	220,000.00

如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，公司将利用自筹资金解决不足部分。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置换。

## 二、募集资金投资项目可行性分析

### （一）项目概况

#### 1、门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（A 区）

项目名称：门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（A 区）

项目建设地点：北京市门头沟区永定镇石龙经济开发区内，东至西辛称东路、南至平安路路中线、西至石龙四期征地范围东边界、北至锅炉厂南路西延。

项目总投资：129,066.28 万元

项目实施主体：北京万方天润城镇基础建设投资有限公司

项目规划用地面积：240,232.78 平方米

项目建设周期：2014年8月至2016年1月

项目建设内容：集体土地征收、拆迁安置、市政基础设施建设等。

## 2、门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（B区）

项目名称：门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（B区）

项目建设地点：北京市门头沟区永定镇石龙经济开发区内，东至西辛称东路、南至栗元庄路路中线及西峰寺沟南侧绿化带南沿线、西至石龙四期征地范围东边界、北至平安路路中线。

项目总投资：96,699.52万元

项目实施主体：北京万方天润城镇基础建设投资有限公司

项目规划用地面积：308,488.34平方米。

项目建设周期：2014年8月至2016年1月

项目建设内容：集体土地征收、拆迁安置、市政基础设施建设等。

### （二）项目基本情况和市场前景

#### 1、项目基本情况

本项目位于门头沟区永定镇。永定镇位于门头沟区东南部。该镇东隔永定河与石景山相望，南面与丰台区毗邻，西隔罗锅岭与潭柘寺镇相接，北与龙泉镇相连，是长安街西延长线的最西端（长安街西端终点石龙西路东口）。在北京新城市规划中，门头沟区作为首都西部的生态屏障，功能定位为北京市的生态涵养发展区，将逐步发展成集文化娱乐、商业服务、山水居住、生态旅游为一体的新城市。随着新城规划的不断实施，门头沟正成为北京房地产开发的一块黄金区域。

本项目拟对北京市门头沟区石龙高新技术产业用地（A区及B区）用地进行土地一级开发，开发内容包括集体土地征收、拆迁安置、基础设施建设等。

## 2、项目市场前景

门头沟区作为北京市 11 个重点新城之一，规划功能定位为生态涵养发展区，处于北京市空间结构的一轴一带一中心上（西部的综合服务中心），自然成为土地储备开发的重点区域。

本项目所在的永定镇位于门头沟区南部，区域地理位置优越，属于门头沟未来重点发展区域。随着永定河绿色生态发展带规划的逐步实施以及长安街西延，该区域的发展潜力巨大。待土地一级开发完成后，该区域预计建设为高新技术产业区，进一步显现区域优势。通过镇域内土地一级开发项目的实施可改善周边区域的经济，提高居民的生产、生活环境，为门头沟新城构筑首都更加坚实的西部生态屏障、打造区域性综合服务基地和建设现代化生态宜居新城的发展定位有巨大的促进作用。

门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目作为门头沟地区未来发展的重点项目受到了当地政府的高度重视和市场的广泛关注。本次土地一级开发项目有利于加强上市公司土地一级开发领域的品牌建设，提高上市公司的品牌形象，增强上市公司在土地一级开发市场的影响力，有利于上市公司的长期可持续发展。

本次土地一级开发项目预计开发时间为 18 个月，预计投入 22.58 亿元。根据项目实施主体与北京市土地整理储备中心门头沟区分中心签订的《北京市门头沟区石龙高新技术用地土地一级开发项目土地一级开发监管委托协议》，本项目实施完成后，项目实施主体按照经审计审定的土地一级开发总成本（不包含安置房资金缺口、管理费及税费）的 8% 计取土地一级开发管理费。

### (三)项目资格文件的取得情况

北京万方天润城镇基础建设投资有限公司通过招投标的方式成为项目的实施主体，截至目前，已取得的主要文件如下：

序号	文件名称	文件标号
1	《北京市门头沟区人民政府关于门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（暂定）土地前期开	门政函【2014】97 号

序号	文件名称	文件标号
	发授权有关问题的批复》	
2	《关于门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（A区）项目核准的批复》	门发改【2014】118号
3	《关于门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目（B区）项目核准的批复》	门发改【2014】117号
4	《北京市国土资源局关于门头沟石龙高新技术产业用地土地一级开发项目A区建设项目用地预审意见》	京国土门预【2014】34号
5	《北京市国土资源局关于门头沟石龙高新技术产业用地土地一级开发项目B区建设项目用地预审意见》	京国土门预【2014】35号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

#### （四）项目投资估算

项目	金额（万元）		
	A区地块	B区地块	合计
前期费用	497.00	633.00	1,130.00
征地费用	13,607.85	17,537.15	31,145.00
拆迁费用	70,652.50	52,132.44	122,784.94
征地、拆迁不可预见费	8,426.04	6,966.96	15,393.00
市政基础设施建设费	2,357.08	2,792.22	5,149.30
安置房资金缺口费用	16,965.00	4,230.00	21,195.00
财务费用	7,560.37	5,664.41	13,224.78
土地一级开发管理费	9,000.44	6,743.34	15,743.78
合计	129,066.28	96,699.52	225,765.80

#### （五）项目进展情况与资金筹措情况

本项目正处于前期手续办理和征地实施阶段，项目计划使用募集资金 22 亿元，其余资金将采用自有资金、银行借款等方式筹集。

#### （六）项目经济效益评价

根据项目实施主体与北京市土地整理储备中心门头沟区分中心签订的《北京市门头沟区石龙高新技术产业用地土地一级开发项目土地一级开发监管委托协议》，本项目实施完成后，项目实施主体按照经审计审定的土地一级开发总成本（不含安置房资金缺口、管理费及税费）的 8% 计取土地一级开发管理费。

万方城镇投资发展股份有限公司董事会

2015年1月26日