

深圳市中洲投资控股股份有限公司

非公开发行 A 股股票募集资金投资项目

可行性分析报告

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，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏

为进一步做大做强公司房地产主营业务，加快公司房地产项目的开发节奏，整体提升公司竞争能力和盈利水平，改善公司自身资本结构，保持公司可持续发展，巩固和提升行业地位，为投资者提供更好的投资回报，深圳市中洲投资控股股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过非公开发行募集资金投资建设房地产开发项目和偿还金融机构借款。

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行募集资金总额不超过 55 亿元（含本数），扣除发行费用后拟全部投入以下项目：

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	成都中洲城南项目	46.71	18.00
2	青岛中洲半岛城邦（南区）项目	17.94	8.00
3	惠州中洲天御花园二期项目	19.12	9.00
4	惠州央筑花园一期商住项目 D 组团	8.62	5.00
5	偿还金融机构借款	15.00	15.00
合计		107.39	55.00

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会将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银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目的的基本情况

1、成都中洲城南项目

(1) 项目情况要点

项目类型	住宅、商业
实施主体	全资子公司成都市银河湾房地产开发有限公司
建设用地面积	133,000.35 平方米
总建筑面积	570,261.00 平方米
容积率	3.0
项目总投资	46.71 亿元
预计销售额	73.30 亿元

本项目又名成都锦城湖岸项目,位于成都市高新区大源新世纪西路北侧,站华路西侧。本项目规划用地面积 133,000.35 平方米,规划建设为住宅、商业,总建筑面积 570,261 平方米。

(2) 项目的市场前景

本项目位于成都市高新区核心区域,紧邻锦城湖公园与银湖体育公园,具有得天独厚的自然环境。项目周边交通便利,多条公交线路贯通,大型商业配套成熟;距离成都市第一人民医院较近,医疗配套齐全;且临近成都七中、石室中学等学校,教育资源较为丰富,具有良好的市场前景。

(3) 资格文件取得情况

立项批复/备案	川投资备[51010915032701]0009 号
环评批复/备案	成高环字[2015]383 号
国有土地使用权证	成高国用(2013)第 5823 号
建设用地规划许可证	地字第 510122201329034 号
建设工程规划许可证	建字第 510122201539051 号
建筑工程施工许可证	编号 CGGJ(2015)-J083 编号 CGGJ(2015)-J084 编号 CGGJ(2015)-J085

(4) 投资估算

本项目预计总投资为 467,064 万元,其中土地成本 233,173 万元,开发前期准备费 8,098 万元,建设施工费用 177,070 万元,期间费用 45,182 万元和其他费用 3,541 万元。

(5) 项目进展情况与资金筹措

本项目已经开工建设。项目计划使用募集资金 180,000 万元,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) 项目经济效益评价

本项目预计实现销售额 732,956 万元,实现净利润 63,068 万元,投资回报率为 13.50%,

销售净利率为 8.60%。各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	732,956
总投资	万元	467,064
利润总额	万元	126,950
净利润	万元	63,068
项目投资回报率	%	13.50
项目销售净利率	%	8.60

2、青岛中洲半岛城邦（南区）项目

（1）项目情况要点

项目类型	住宅、商业
实施主体	全资子公司青岛市联顺地产有限公司
占地面积	309,935.60 平方米
总建筑面积	396,439.00 平方米
容积率	1.2
项目总投资	17.94 亿元
预计销售额	23.03 亿元

本项目位于青岛市辖胶州市少海北路以西，尚德大道以东。项目规划用地面积 309,935.60 平方米，规划建设主要为精品住宅，总建筑面积 396,439.00 平方米。

（2）项目的市场前景

本项目位于青岛市辖胶州市少海新城，是集自然生态、滨水休闲、度假旅游、历史人文、高档居住等功能于一体的新型城区。少海新城目前已被评为国家级 4A 景区和国家级湿地公园，包括欧洲镇奥特莱斯购物广场、板桥镇餐饮休闲街、慈云寺宗教旅游区、少海湿地公园、大沽河历史文化街区等多处旅游景点。随着青岛新机场的建设、少海新城区域市政设施的逐步投入，区域价值将逐步提高，具有良好的市场前景。

（3）资格文件取得情况

立项批复/备案	胶发改备[2016]11号
国有土地使用权证	青房地权市字第201126017号 青房地权市字第201126018号 青房地权市字第201125756号 青房地权市字第201125769号 青房地权市字第201125797号

（4）投资估算

本项目预计总投资为 179,429 万元，其中土地成本 36,953 万元，市政建设配套费 6,657 万元，开发前期准备费 10,988 万元，建设施工费用 107,388 万元，期间费用 14,588 万元和

其他费用 2,854 万元。

(5) 项目进展情况与资金筹措

本项目尚未开工。项目计划使用募集资金 80,000 万元，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) 项目经济效益评价

本项目预计实现销售额 230,264 万元，实现净利润 28,176 万元，投资回报率为 15.70%，销售净利率为 12.24%。各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	230,264
总投资	万元	179,429
利润总额	万元	34,926
净利润	万元	28,176
项目投资回报率	%	15.70
项目销售净利率	%	12.24

3、惠州中洲天御花园二期项目

(1) 项目情况要点

项目类型	住宅、商业
实施主体	全资子公司惠州方联房地产有限公司
占地面积	132,834.20 平方米
总建筑面积	498,835.00 平方米
容积率	2.8
项目总投资	19.12 亿元
预计销售额	25.01 亿元

本项目位于惠州市惠城区三栋镇竹仔园。项目规划用地面积 132,834.20 平方米，规划建设为住宅、商业，总建筑面积 498,835.00 平方米。

(2) 项目的市场前景

惠州市位于广东省中南部，毗邻香港、深圳，是广东省的经济重镇。惠州市自然环境优越，气候宜人，是珠三角地区乃至全国著名的旅游胜地。除城市人口不断增长所带来的房地产市场需求之外，惠州还吸引大量的外地尤其是深圳的购房者，在惠州置业以供投资、旅游、养老等之用。

本项目位于惠州市三栋数码园北区，紧邻省运会体育场馆，已逐步融入惠州市人口集中居住的金山湖片区。随着金山大道和四环路由快速干道向城区道的逐步演变，该区域将在未来 3-5 年成为惠州南部新城商圈，具有较好的市场前景。

(3) 资格文件取得情况

立项批复/备案	14130047001101709
环评批复/备案	惠城环建[2015]19号
国有土地使用权证	惠府国用(2007)第13021200036号 惠府国用(2007)第13021200027号
建设用地规划许可证	地字第441302(2014)10135号
建设工程规划许可证	建字第441302(2015)10208号 建字第441302(2015)10209号 建字第441302(2015)10210号 建字第441302(2015)10211号 建字第441302(2015)10212号 建字第441302(2015)10213号 建字第441302(2015)10214号 建字第441302(2015)10215号 建字第441302(2015)10216号 建字第441302(2015)10217号 建字第441302(2015)10218号 建字第441302(2015)10219号 建字第441302(2015)10220号 建字第441302(2015)10221号 建字第441302(2015)10222号 建字第441302(2015)10223号 建字第441302(2015)10224号 建字第441302(2015)10225号
建筑工程施工许可证	编号441301201601070101 编号441301201509280101 编号441301201509290101
商品房预售许可证	惠市房预许(2015)115号 惠市房预许(2016)005号

(4) 投资估算

本项目预计总投资为191,198万元,其中土地成本27,803万元,开发前期准备费10,326万元,建设施工费用141,084万元,期间费用9,163万元和其他费用2,822万元。

(5) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已经开工建设。项目计划使用募集资金90,000万元,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) 项目经济效益评价

本项目预计实现销售额250,098万元,实现净利润30,010万元,投资回报率为15.70%,销售净利率为12.00%。各项经济指标良好,经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	250,098
总投资	万元	191,198
利润总额	万元	38,631
净利润	万元	30,010
项目投资回报率	%	15.70
项目销售净利率	%	12.00

4、惠州央筑花园一期商住项目 D 组团

(1) 项目情况要点

项目类型	住宅、商业
实施主体	全资子公司惠州市昊恒房地产开发有限公司
占地面积	42,498.00 平方米
总建筑面积	182,714.00 平方米
容积率	2.87
项目总投资	8.62 亿元
预计销售额	13.17 亿元

本项目位于惠州市惠城区金山湖 JSH-A03-05，规划用地面积 42,498.00 平方米，规划建设为住宅、商业，总建筑面积 182,714.00 平方米。

(2) 项目的市场前景

本项目位于惠州市惠城区金山湖片区，该片区是惠城区人口集中居住的区域之一，是以居住为主、商业为辅的发展区，近年来由于交通设施的改善、省运会体育场馆等文体设施的建设，已经成为惠州市房地产热点区域。本项目属于公司在该区域开发的央筑花园一期商住项目中的 D 组团，其中 ABC 组团的成功开发积累了良好的口碑和优质的潜在客户，中洲控股在惠州也具备较强的品牌影响力。因此，本项目具有良好的发展前景。

(3) 资格文件取得情况

立项批复/备案	惠市发改[2012]347 号 惠市发改函[2015]748 号
环评批复/备案	惠市环建(惠城)[2012]205 号
国有土地使用权证	惠府国用(2013)第 13020900015 号 惠府国用(2013)第 13020900016 号
建设用地规划许可证	地字第 441302(2013)10111 号
建设工程规划许可证	建字第 441302(2015)10365 号 建字第 441302(2015)10366 号 建字第 441302(2015)10367 号 建字第 441302(2015)10368 号

	建字第 441302 (2015) 10369 号 建字第 441302 (2015) 10370 号
建筑工程施工许可证	编号 441301201509060201 编号 441301201509020101

(4) 投资估算

本项目预计总投资为 86,181 万元,其中土地成本 23,337 万元,开发前期准备费 3,965 万元,建设施工费用 53,263 万元,期间费用 4,551 万元和其他费用 1,065 万元。

(5) 项目进展情况与资金筹措

本项目目前已经开工建设。项目计划使用募集资金 50,000 万元,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) 项目经济效益评价

本项目预计实现销售额 131,666 万元,实现净利润 16,853 万元,投资回报率为 19.56%,销售净利率为 12.80%。各项经济指标良好,经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	131,666
总投资	万元	86,181
利润总额	万元	26,631
净利润	万元	16,853
项目投资回报率	%	19.56
项目销售净利率	%	12.80

5、偿还金融机构借款

公司拟将本次非公开发行 A 股股票募集资金中的不超过 150,000 万元用于偿还金融机构借款。

近年来,公司资产负债率较高,截至 2015 年 9 月 30 日,公司合并口径的资产负债率为 85.13%,同期房地产业行业资产负债率均值为 63.87%,公司资产负债率高于同行业上市公司平均水平,使得公司财务风险加大、利息支出相对较多。本次非公开发行募集资金到位后,公司负债水平将有所降低,资产结构得以优化,抵御财务风险的能力得以提高。

截至 2015 年 9 月 30 日,公司合并口径的短期借款为 1.30 亿元,一年内到期的非流动负债为 14.35 亿元,长期借款为 74.16 亿元,整体负债规模较大。本次非公开发行股票募集资金部分用于偿还金融机构借款后,公司的偿债压力将有所缓解。

三、结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向,贴合当地

市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益。募集资金的运用合理、可行，项目完成后，能够有力促进公司房地产业务可持续发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平，改善公司财务状况及资本结构，符合公司及全体股东的利益。

特此公告。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

二〇一六年二月二十六日