

# 阳光城集团股份有限公司

## 非公开发行 A 股股票募集资金投资项目可行性分析报告

为进一步做大做强公司房地产主营业务，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，阳光城集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过非公开发行股票募集资金投资建设房地产开发项目。

### 一、本次募集资金的使用计划

本次募集资金投资项目的投资总额合计 226.58 亿元，本次非公开发行预计募集资金总额不超过 70 亿元，扣除发行费用后拟全部投入如下项目：

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	福州大都会项目	75.74	23.00
2	上海杨浦大桥 101 地块项目	29.50	6.00
3	杭州文澜府项目（杭州上塘项目）	23.73	7.00
4	杭州上府项目	41.04	9.00
5	苏州愉景湾项目	19.41	6.50
6	苏州丽景湾项目	27.57	12.00
7	苏州丽景湾 PLUS 项目	9.59	6.50
合计		<b>226.58</b>	<b>70.00</b>

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分将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、募集资金投资项目的具体情况

#### 1、福州大都会项目

##### (1) 项目情况要点

项目类型	住宅、商业
实施主体	全资子公司福州海坤房地产开发有限公司
出让建设用地面积	166,274.00 平方米
总建筑面积	651,963.05 平方米
容积率	大于 1.0, 小于等于 3.0
项目总投资	75.74 亿元
预计销售收入	89.48 亿元

本项目位于福州市仓山区环岛路北侧，火车南站西侧，项目规划用地面积 166,274.00 平方米，总建筑面积 651,963.05 平方米。

### (2) 项目的市场前景

本项目位于福州东部新城发展的核心区域。项目交通便利，紧邻福州火车南站，距离规划中的地铁 1 号线站口较近，多条公交线路及高速公路贯穿，立体交通网络通达全城。项目距离永南幼儿园、小龙人幼儿园、康桥·红橡树幼儿园、胪雷小学、永南中学等教育配套较近，同时项目周边拥有永辉超市、新天宇购物广场等商业配套，未来随着福州火车南站站前综合体的建成及发展，将进一步丰富区域配套，提升项目前景。

### (3) 资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权，相关资格文件取得情况如下：

立项批复/备案	闽发改备[2014]A03014 号
国有土地使用权证	榕国用(2014)第 35738800226 号、榕国用(2015)第 35539182691 号、榕国用(2015)第 35639300004 号、榕国用(2016)第 35639100058 号
建设用地规划许可证	地字第 350101201400036 号、地字第 350101201500076 号
建设工程规划许可证	建字第 350101201410105 号、建字第 350101201410134 号、建字第 350101201510005 号、建字第 350101201510068 号、建字第 350101201510096 号、建字第 350101201510106 号、建字第 350101201610034 号
建筑工程施工许可证	编号 350005201410240101、编号 350005201412160101、编号 350005201502110201、编号 350100201509300101、编号 350100201507230201、编号 350100201605130201
商品房预售许可证	(2014)榕房许字第 0248 号、(2015)榕房许字第 0274 号、(2015)榕房许字第 0287 号、(2015)榕房许字第 0300 号、(2015)榕房许字第 0324 号、(2015)榕房许字第 0344 号、(2015)榕房许字第 0377 号、(2015)榕房许字第 0389 号、(2015)榕房许字第 0396 号、(2015)榕房许字第 0407 号、(2015)榕房许字第 0411 号、(2015)

榕房许字第 0429 号、(2015)榕房许字第 0430 号、(2015)榕房许字第 0431 号
--

#### (4) 投资估算

本项目预计总投资为 757,359.41 万元，其中土地成本 341,370.92 万元，开发前期准备费 12,549.18 万元，建设施工费用 256,430.84 万元，开发间接费 117,844.17 万元和期间费用 29,164.30 万元。

#### (5) 项目进展与资金筹措情况

项目计划使用募集资金 230,000 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收入 894,763.54 万元，实现净利润 62,798.11 万元，投资回报率为 8.29%，销售净利率为 7.02%，各项经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	894,763.54
总投资	万元	757,359.41
利润总额	万元	83,730.81
净利润	万元	62,798.11
项目投资回报率	%	8.29
项目销售净利率	%	7.02

注：本次募集资金投资项目的销售收入、利润总额、净利润等财务数据已根据《房地产开发企业销售自行开发的房地产项目增值税征收管理暂行办法》（国家税务总局公告 2016 年第 18 号）的要求进行调整，下同。

## 2、上海杨浦大桥 101 地块项目

### (1) 项目情况要点

项目类型	商品住宅
实施主体	全资子公司上海隽隆房地产开发有限公司
出让建设用地面积	15,276.90 平方米
总建筑面积	68,174.07 平方米
容积率	2.3
项目总投资	29.50 亿元
预计销售收入	31.49 亿元

本项目位于上海市杨浦区 101 街坊，东至眉州路，北至河间路。本项目总用地面积 15,764.40 平方米（其中出让宗地面积 15,276.90 平方米），总建筑面积 68,174.07 平方米。

## （2）项目的市场前景

本项目位于上海市杨浦区大桥街道 101 街坊内，是上海市内环内稀缺地段，亦是上海市杨浦区重点发展的核心区域。项目所在区域拥有大连路、新建路、军工路等越江隧道，毗邻杨浦大桥引桥，距离地铁 4 号线、8 号线、10 号线、12 号线、轮渡码头较近，交通十分便捷；项目周边配套完善，1 公里内拥有三甲医院复旦大学附属妇产科医院杨浦新院，大型商业体百联滨江，重点学校齐齐哈尔路第一小学和辽阳中学，5 公里内拥有陆家嘴、五角场、四川北路等上海知名商业中心，居住环境成熟，具有良好的市场前景。

## （3）资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权，相关资格文件取得情况如下：

立项批复/备案	杨发改备[2015]70 号
环评批复/备案	杨环保许评[2015]302 号
国有土地使用权证	沪房地杨字（2016）第 005477 号
建设用地规划许可证	沪杨地（2015）EA31011020155166
建设工程规划许可证	沪杨建（2016）FA31011020164774
建筑工程施工许可证	编号 1502YP0161D01

## （4）投资估算

本项目预计总投资为 294,977.01 万元，其中土地成本 179,713.24 万元，开发前期准备费 4,669.04 万元，建设施工费用 57,194.58 万元，开发间接费 43,444.56 万元和期间费用 9,955.59 万元。

## （5）项目进展与资金筹措情况

项目计划使用募集资金 60,000 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收入 314,897.94 万元，实现净利润 25,243.80 万元，投

资回报率为 8.56%，销售净利率为 8.02%，各项经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	314,897.94
总投资	万元	294,977.01
利润总额	万元	33,658.40
净利润	万元	25,243.80
项目投资回报率	%	8.56
项目销售净利率	%	8.02

### 3、杭州文澜府项目（杭州上塘项目）

#### （1）项目情况要点

项目类型	商品住宅
实施主体	全资子公司杭州富泽隆房地产开发有限公司
出让建设用地面积	32,558.00 平方米
总建筑面积	128,923.00 平方米
容积率	2.5
项目总投资	23.73 亿元
预计销售收入	25.72 亿元

本项目位于杭州市拱墅区，东至规划皋亭坝路，南至规划支路，西至电厂热水河，北至科园路。本项目规划用地面积 32,558.00 平方米，总建筑面积 128,923.00 平方米。

#### （2）项目的市场前景

本项目位于杭州市拱墅区拱宸桥板块核心区，距离武林广场仅 5 公里，距离拱墅区政府仅 2 公里，是杭州现阶段重点发展的城区板块。项目由上塘河、蔡马河与隍家塘河三水环绕，周边交通便利，立体交通网络通达全城，距离城市主轴上塘高架、秋石高架入口仅约 400 米，同时毗邻地铁 3、5 号线交汇处沈半路站，多条公交线路与站点林立、自助式自行车点丰富；商业配套完善，坐拥杭州新天地、绿地广场、水晶城等八大成熟商圈；周边人文氛围浓厚，浙师幼儿园、文澜小学、文澜中学、浙江大学城市学院等学府云集，居住环境成熟，具有良好的市场前景。

#### （3）资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权，相关资格文件取得情况如下：

立项批复/备案	拱发改备[2015]35号，拱发改备[2016]19号
环评批复/备案	杭环评批[2016]16号
国有土地使用权证	杭拱国用（2016）第100038号
建设用地规划许可证	地字第330100201500309号
建设工程规划许可证	建字第330100201600101号
建筑工程施工许可证	编号330105201605270101
商品房预售许可证	杭售许字（2016）第000081号

#### （4）投资估算

本项目预计总投资为237,300.46万元，其中土地成本128,061.23万元，开发前期准备费2,108.12万元，建设施工费用76,399.12万元，开发间接费17,590.72万元和期间费用13,141.26万元。

#### （5）项目进展与资金筹措情况

项目计划使用募集资金70,000万元，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收入257,184.38万元，实现净利润21,015.58万元，投资回报率为8.86%，销售净利率为8.17%，各项经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	257,184.38
总投资	万元	237,300.46
利润总额	万元	28,020.77
净利润	万元	21,015.58
项目投资回报率	%	8.86
项目销售净利率	%	8.17

### 4、杭州上府项目

#### （1）项目情况要点

项目类型	住宅
实施主体	全资子公司杭州铭昇达房地产开发有限公司
出让建设用地面积	64,822.00平方米

总建筑面积	278,461.11 平方米
容积率	大于 2.5, 小于等于 3.0
项目总投资	41.04 亿元
预计销售收入	47.31 亿元

本项目位于杭州市城厢街道湖头陈社区、杜湖社区，东至风情大道、南至山阴路、西至前河沿河绿化带、北至滨江区区界。本项目规划用地面积 79,600.00 平方米（其中出让宗地面积 64,822.00 平方米），总建筑面积 278,461.11 平方米。

## （2）项目的市场前景

本项目位于滨江区及萧山区交汇板块，是钱塘江南岸重点发展的核心区域。项目交通便利，风情大道、滨康路、滨安路、金城路等四条城市干道汇集；同时，项目紧邻地铁 1 号线及在建地铁 5 号线交汇处滨康路站，出行高效。项目南侧距离杭州休博园不足 2 公里，距离湘湖仅 2.5 公里，休闲氛围浓厚；周边配套完善，距离华润万家、加州阳光城市综合体等商业中心较近，生活便利，同时共享滨江区城区生活配套，萧山中心城区商业集群及萧山中学、萧山市实验小学等商业、教育配套，居住环境成熟，具有良好的市场前景。

## （3）资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权，相关资格文件取得情况如下：

立项批复/备案	备案号：01091411074110156407
环评批复/备案	萧环建[2014]1287 号
国有土地使用权证	杭萧国用（2015）第 0100001 号
建设用地规划许可证	地字第 330109201400126 号
建设工程规划许可证	建字第 330109201500015 号、建字第 330109201500016 号
建筑工程施工许可证	编号 330109201503090101、编号 330109201504290101、编号 330109201511250101
商品房预售许可证	萧售许字（2015）第 021 号、萧售许字（2015）第 031 号、萧售许字（2015）第 093 号、萧售许字（2016）第 046 号

## （4）投资估算

本项目预计总投资为 410,368.96 万元，其中土地成本 230,270.26 万元，开发前期准备费 3,582.14 万元，建设施工费用 113,878.84 万元，开发间接费 45,577.83 万元和期间费用 17,059.89 万元。

## （5）项目进展与资金筹措情况

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收入 473,101.11 万元，实现净利润 43,149.81 万元，投资回报率为 10.51%，销售净利率为 9.12%，各项经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	473,101.11
总投资	万元	410,368.96
利润总额	万元	57,532.87
净利润	万元	43,149.81
项目投资回报率	%	10.51
项目销售净利率	%	9.12

### 5、苏州愉景湾项目

#### (1) 项目情况要点

项目类型	商品住宅
实施主体	全资子公司苏州汇德融房地产开发有限公司
出让建设用地面积	71,179.70 平方米
总建筑面积	156,601.30 平方米
容积率	大于 1.0，小于等于 1.5
项目总投资	19.41 亿元
预计销售收入	23.50 亿元

本项目位于苏州吴中区，东方大道以北、黄濠泾以东。本项目规划用地面积 71,179.70 平方米，总建筑面积 156,601.30 平方米。

#### (2) 项目的市场前景

本项目位于苏州市吴中区东方大道与赏湖路交叉口，独墅湖公园以南，是苏州市独墅湖生态低密度居住区。项目自然环境优越，尹山湖运动公园、独墅湖生态公园、尹山湖市政公园等三座生态公园环伺；周边交通便利，步行可达地铁 2 号线独墅湖南站；项目商业配套完善，坐拥阳光天地商业广场、尹山湖商业水街、独墅湖邻里中心等商业中心，居住环境成熟，具有良好的市场前景。



### (3) 资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权，相关资格文件取得情况如下：

立项批复/备案	吴发改中心核[2015]52号
环评批复/备案	吴环综[2015]305号
国有土地使用权证	苏（2016）苏州市不动产权第6001382号
建设用地规划许可证	地字第320506201600101号
建设工程规划许可证	建字第320506201600120号、建字第320506201600129号
建筑工程施工许可证	编号320506201603250201、编号320506201603300201、编号320506201604280201
商品房预售许可证	苏房预吴中[2016]168号

### (4) 投资估算

本项目预计总投资为194,136.72万元，其中土地成本103,385.13万元，开发前期准备费2,042.73万元，建设施工费用69,593.95万元，开发间接费10,534.28万元和期间费用8,580.63万元。

### (5) 项目进展与资金筹措情况

项目计划使用募集资金65,000万元，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收入235,002.04万元，实现净利润25,793.84万元，投资回报率为13.29%，销售净利率为10.98%，各项经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	235,002.04
总投资	万元	194,136.72
利润总额	万元	34,391.79
净利润	万元	25,793.84
项目投资回报率	%	13.29
项目销售净利率	%	10.98

## 6、苏州丽景湾项目

### (1) 项目情况要点

项目类型	商品住宅
实施主体	全资子公司江苏中昂置业有限公司
出让建设用地面积	102,000.70 平方米
总建筑面积	339,198.30 平方米
容积率	大于 1.0, 小于等于 2.5
项目总投资	27.57 亿元
预计销售收入	35.30 亿元

本项目位于苏州吴中区角直镇角直大道（原机场路）南侧、重村路东侧。本项目规划用地面积 102,000.70 平方米，总建筑面积 339,198.30 平方米。

## （2）项目的市场前景

本项目位于苏州市吴中区与苏州工业园区交汇的角直镇，是吴中区重点规划区域，依托苏州工业园区的不断东扩，角直镇板块未来具有较大的发展潜力。项目交通便利，车行 20 分钟可达苏州工业园区核心区域，同时，项目靠近地铁 2 号线延伸线以及规划中的地铁 6 号线，未来出行高效；项目周边商业配套完善，包括社区自带商业、苏杭时代广场、华润万家、中翔广场等；除自身规划的国际幼儿园外，项目距离角直幼儿园、角直实验小学、叶圣陶实验小学、角直中学较近，且靠近角直人民医院及胜浦医院，居住环境成熟，具有良好的市场前景。

## （3）资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权，相关资格文件取得情况如下：

立项批复/备案	吴发改中心核[2014]63 号、吴发改中心核[2015]49 号
环评批复/备案	吴环综[2014]248 号
国有土地使用权证	苏（2016）苏州市不动产权第 6001383 号
建设用地规划许可证	地字第 320506201400158 号
建设工程规划许可证	建字第 320506201600166 号、建字第 320506201600173 号
建筑工程施工许可证	编号 320506201606140101

## （4）投资估算

本项目预计总投资为 275,746.98 万元，其中土地成本 119,833.50 万元，开发前期准备费 4,771.55 万元，建设施工费用 123,253.00 万元，开发间接费 14,174.31 万元和期间费用 13,714.63 万元。

## （5）项目进展与资金筹措情况

项目计划使用募集资金 120,000 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收入 353,014.82 万元，实现净利润 36,296.42 万元，投资回报率为 13.16%，销售净利率为 10.28%，各项经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	353,014.82
总投资	万元	275,746.98
利润总额	万元	48,395.23
净利润	万元	36,296.42
项目投资回报率	%	13.16
项目销售净利率	%	10.28

### 7、苏州丽景湾 PLUS 项目

#### (1) 项目情况要点

项目类型	住宅、商业
实施主体	全资子公司苏州惠友房地产开发有限公司
出让建设用地面积	26,121.00 平方米
总建筑面积	159,204.92 平方米
容积率	小于等于 4.5
项目总投资	9.59 亿元
预计销售收入	10.43 亿元

本项目位于苏州吴中区角直镇角直大道（原机场路）南侧、罗马瓷砖东侧。本项目规划用地面积 26,121.00 平方米，总建筑面积 159,204.92 平方米。

#### (2) 项目的市场前景

本项目紧邻苏州丽景湾项目，位于苏州市吴中区与苏州工业园区交汇的角直镇，是吴中区重点规划区域，依托苏州工业园区的不断东扩，角直镇板块未来具有较大的发展潜力。项目交通便利，车行 20 分钟可达苏州工业园区核心区域，同时，项目靠近地铁 2 号线延伸线以及规划中的地铁 6 号线，未来出行高效；项目周边商业配套完善，包括社区自带商业、苏杭时代广场、华润万家、中翔广场等；除自身规划的国际幼儿园外，项目距离角直幼儿园、角直实验小学、叶圣陶

实验小学、甬直中学较近，且靠近甬直人民医院及胜浦医院，居住环境成熟，具有良好的市场前景。

### (3) 资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权，相关资格文件取得情况如下：

立项批复/备案	吴发改中心核[2015]29号、吴发改中心核[2015]50号
环评批复/备案	吴环综[2015]146号
国有土地使用权证	吴国用(2015)第0622590号
建设用地规划许可证	地字第320506201500138号

### (4) 投资估算

本项目预计总投资为95,914.43万元，其中土地成本16,175.46万元，开发前期准备费2,570.91万元，建设施工费用65,107.36万元，开发间接费8,007.01万元和期间费用4,053.67万元。

### (5) 项目进展与资金筹措情况

项目计划使用募集资金65,000万元，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收入104,341.63万元，实现净利润8,708.60万元，投资回报率为9.08%，销售净利率为8.35%，各项经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	104,341.63
总投资	万元	95,914.43
利润总额	万元	12,367.56
净利润	万元	8,708.60
项目投资回报率	%	9.08
项目销售净利率	%	8.35

## 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。

阳光城集团股份有限公司董事会

二〇一六年八月三十一日