

吉林光华控股集团股份有限公司

非公开发行股票募集资金投资项目可行性研究报告

吉林光华控股集团股份有限公司(以下简称“本公司”、“公司”)主营房地产开发业务。为增加公司土地储备,提升公司持续盈利能力,解决同业竞争,实现集团公司房地产相关业务整体上市,进一步做大做强公司的主营业务,公司拟非公开发行股票,募集资金21,000万元左右用于收购苏州佳福娱乐有限公司(简称“苏州佳福”)93%股权并投资开发其拥有的位于苏州商业中心区的佳福国际大厦及位于昆山市的江苏国际商务中心核心区B、F地块项目。

一、募集资金投向概况

本次非公开发行股票拟募集资金 21,000 万元左右,募集资金具体的投向如下:

序号	募集资金投向	拟投入募集资金金额(万元)	投资总额(万元)	项目内容
1	收购股权	10,000	10,000	收购苏州佳福 93%股份
2	开发佳福国际大厦项目	2,000	21,053	写字楼
3	投资开发昆山 B 地块	4,500	14,906	写字楼
4	投资开发昆山 F 地块	4,500	15,495	酒店式公寓
	合计	21,000	61,454	

注:如实际募集资金规模低于 21,000 万元,则由公司董事会根据实际情况,在

不改变上述拟投入项目的前提下，对上述单个或多个投入项目的拟投入募集资金的金额进行调整。各项目投资资金不足部分由苏州佳福公司通过其他途径自筹解决。

二、募集资金投向的必要性分析

（一）增加公司土地、项目储备，顺利实现项目开发，确保公司可持续发展

土地资源的储备和项目开发资金的顺利筹集，是房地产公司可持续发展的基本保障。本次非公开发行股票募集资金用于收购苏州佳福 93% 股权并投资开发其拥有的位于苏州商业中心区的佳福国际大厦及位于昆山市的江苏国际商务中心核心区 B、F 地块项目，这将有利于增加公司土地、项目储备，实现公司经营业绩的持续、稳定增长。

（二）消除同业竞争，促进公司规范运作

本公司实际控制人苏州市光华实业（集团）有限公司所属苏州佳福投资开发佳福国际大厦及江苏国际商务中心核心区 B、F 地块项目，与上市公司在房地产业务上构成同业竞争。通过本次非公开发行股票进行的权益收购，不仅解决了上市公司与光华集团在房地产业务上存在的同业竞争问题，促进了公司进一步规范运作，同时实现了集团公司房地产相关业务的整体上市，进一步做大做强了上市公司的主营业务。

（三）解决项目开发的资金缺口，有利于改善公司的资本结构

由于苏州佳福拥有的佳福国际大厦及江苏国际商务中心核心区 B、F 地块开发所需资金量较大，以公司的自有资金很难满足该项目的需求，需要从公司外部筹集资金。若公司仅考虑贷款间接方式融资，则必然会造成公司负债大幅度增加，使公司的资产负债结构恶化，不利于公司健康稳健发展。本次非公开发行股票可以解决股权收购和项目开发的资金

缺口，有利于改善公司的资本结构，便于公司通过向金融机构负债顺利完成所收购公司项目的开发建设，为公司创造较好的社会效益及经济效益。

三、苏州佳福概况及投资开发其拥有的房地产项目分析

(一) 苏州佳福概况

苏州佳福系1994年12月27日注册成立的中外合资经营企业，法定住址：江苏省苏州市干将西路515号，法定代表人：陈颂菊，注册资本为1,250万美元，主营业务为房地产开发与经营，自营保龄球、台球房等。截至2006年11月30日苏州佳福的股东及股权结构如下：

股东名称	出资额（万美元）	持股比例
苏州市开元物业有限责任公司	581.50	46.52%
上海健中生物医药投资有限责任公司	301.70	24.14%
上海华锐实业有限公司	279.30	22.34%
台湾国清投资股份有限公司	87.50	7.00%
合计	12,500.00	100%

经深圳市鹏城会计师事务所出具的深鹏所审字[2006]915号审计报告审计，截止2006年11月30日，该公司总资产16,018.71万元，净资产7,390.54万元。因公司投资的项目在开发建设期，尚未产生销售收入。经江苏仁合资产评估有限公司出具的苏仁评报字（2006）第158号资产评估报告评估，截止2006年11月30日，该公司总资产21,231.79万元，净资产12,599.62万元。

苏州佳福目前拥有的主要资产包括：位于苏州商业中心区的佳福国际大厦以及位于昆山市的江苏国际商务中心核心区 B、F 地块。为取得上述房地产项目的开发经营权，本公司拟以本次募集资金 10,000 万元收购苏州佳福股东苏州市开元物业有限责任公司、上海健中生物医药投资有限责任公司、上海华锐实业有限公司合计持有 93% 的股权。

（二）投资开发苏州佳福拥有的房地产项目分析

本次非公开发行股票募集资金部分将用于投资开发苏州佳福拥有的房地产项目，具体项目分析如下：

1、佳福国际大厦项目

（1）项目概况

佳福国际大厦项目是位于苏州市中心区域干将西路515号的5A级商业办公楼项目，占地面积6,522平方米，总建筑面积31,674平方米，容积率4.85。地下2层、地上26层，总高度92.75米，商业面积5,639平方米、办公面积26,035平方米。项目于2006年11月开工建设，计划2008年8月竣工交付使用。目前处于打桩、垫层阶段。已经取得土地证、规划许可证、用地许可证、施工许可证及预售许可证。

（2）项目投资及收益预测

本项目预计总投资21,053万元，其中地价4,714万元，建造成本13,102万元，期间费用合计1,318万元，单位开发成本5,625元。本次募集资金拟投入2,000万元。

本项目的收益预测如下表：

项目	总额（万元）	单位（元/平方米）
销售收入	26,357.85	9,246.12
营业税金及附加	1,726.44	605.64
开发成本	16,034.25	5,624.87
期间费用	1,186.11	416.09
项目净利润	4,965.41	1,741.88
平均销售利润率	18.83%	18.83%
投资收益率	23.58%	23.58%

注：销售收入系按可销售面积的90%进行预测。

（3）项目市场前景分析

1) 苏州写字楼市场需求分析

苏州经济 10 年来始终保持着两位数的增长，外资企业纷纷进驻，私营企业大量涌现，其总量及增速在全省均处于首位。国外资金大量涌入，在内外投资的双重拉动下，都市化现象很明显，更多产业带来更多的现代服务业和金融业，寻找落脚点的写字楼需求就应运而生了。苏州现有的写字楼已经不能满足市场巨大需求。目前苏州进驻的外资企业达到 1000 多家，其中世界 500 强企业已进入 100 多家，这一比例仍在不断扩大。第三产业的快速发展带动了写字楼市场需求猛增。与之相应的是市区、新区、园区主要的中高档写字楼租赁率在 95%左右，部分写字

楼租售价格近两年来出现了近 40% 的增长。写字楼市场的投资回报率可以达到 10%—15%。从去年开始，越来越多的外地及苏州本地购房者将购置写字楼物业作投资用途，也在一定程度上催生了苏州特殊市场形态的构成。

2) 项目优势分析

区位优势：本项目所在地位于苏州市市区城市主干道干将路，随着城市功能的更新与优化，该区域充满了机遇。大批工厂从市区外迁，使房地产开发的潜力得到了进一步的挖掘。近年来项目所在地在交通方面已经非常完善，绿地建设也颇有成效，这都为项目所在地的进一步发展打下了良好的基础。该区域距苏州市观前街商业中心和石路商业中心均不足 2 千米，作为苏州市商业中心的地位得以进一步加强。同时，随着两大商圈范围的扩大，将极度增强该区域的商业优势，大大提升项目所在地的品质。

品牌优势：光华控股成为项目的发展商后，其上市公司的品牌形象，对项目的开发、推广、销售等方面都将起着有力的推动和促进作用。

规划设计优势：本项目规模适中，市场的风险较小，建筑规划及结构设计既先进、科学、合理，亦符合其产品的市场定位。

进度优势：本项目已于 2006 年底开工建设，并取得土地证、规划许可证、用地许可证、施工许可证及预售许可证，短时间准备即可进入销售状态，取得销售收入，回笼资金。

2、昆山B地块项目

(1) 项目概况

昆山B地块位于昆山市花桥国际商务城核心区A - I区，该地块北面为A地块写字楼，南面为集中绿地及沪宁高速公路，正面为广场及草坪，中央有雕塑，隔草地相望为核心区生态岛，景色怡人。拟在该地块建27层商务写字楼一栋，规划用地面积8,396平方米，容积率4.81。拟建项目总建筑面积53,719平方米，预计可售面积41,980平方米。该项目2008年1月开工建设，2009年12月竣工，项目建设周期共24个月。预计2008年7月份开始预售。目前，已签署土地出让合同，土地使用权证及开发前相关手续正在办理之中。

(2) 开发项目投资及收益预测

本项目预计总投资14,906万元，其中地价800万元，建造成本11,555万元，期间费用合计1,039万元，单位开发成本2,943元。本次募集资金拟投入4,500万元。

本项目的收益预测如下表：

项目	总额(万元)	单位(元/平方米)
销售收入	20,780.00	5,500.00
营业税金及附加	1,361.1	360.25
开发成本	11,119.50	2,943.06
期间费用	935.15	247.50
项目净利润	4,934.15	1,305.95
平均销售利润率	23.74%	23.74%
投资收益率	33.10%	33.10%

注：销售收入系按可销售面积的90%进行预测。

(3) 项目市场前景分析

1) 昆山房地产市场需求分析

昆山市系全国百强县之首，近几年来，昆山在强调保持外向型经济特色的同时注重民营经济的发展，经济结构开始走向多元化。从昆山的产业分布来看，制造型企业所占比重较大，而这部分制造型企业目前大多数都在厂区内办公。随着企业间交流的日益密切和频繁，单纯的工厂之间的交流和贸易往来将显得不便和落后，尤其是接近上海这样一个经济龙头核心地带，很多优势资源无法得到充分利用。对于一个经济迅速发展的城市，一个大型的对外交流和沟通的窗口显得尤其重要。

由于区域内外资企业和外来企业众多，而区域内的办公居住及休闲娱乐条件根本无法提供能满足这些企业及其高级管理人员的需求。市场的缺口就是最大的突破口，需求产生市场。市场正需要一个综合性的服务产品来拉动。

从目前市场反映的情况来看，花桥国际商贸城的出现是经济圈经济发展的必然产物，更是经济圈调节自身产业结构的必然需求。从市场所体现出的需求来看，在市场内有这样一种需求存在，并且这种需求正在逐渐体现。再加上政府的扶持，可以预见华侨国际商贸城的发展前景比较好，区域的升值潜力将逐渐得到体现。

对于本项目而言，市场发展环境为我们提供了广阔的发展空间和潜在客源。

2) 项目优势分析

区位优势：距上海市中心 25 公里，毗邻上海国际汽车城核心区，使上海经济圈和苏锡常经济圈的连接纽带。

规划优势：花桥国际商务城紧靠上海，随着上海中心城市辐射力的增强，将为周边城市产业的发展起到良好的示范作用，加上中心城市部分产业向外扩散和转移，有利于周边地区的产业结构调整，花桥国际商务城将成为上海辐射力的最强的卫星城，成为交通方便、公共服务功能完善、配套设施齐全、环境优美、高质量高品味的核心枢纽。而拥有花桥国际商务核心区一地块，其开发前景也必将灿烂无量。

产业优势：长江三角洲高度发达的 IT、汽车制造等产业为花桥国际商城发展现代服务业提供了强大的产业支持。

成本优势：透明稳定的扶持政策，高效规范的政府服务，优惠合理的商务成本，为现代服务业发展营造了最低交易成本的商务平台。

政策优势：比较目前上海市场和周边成熟的市场，国际商贸城在商务中心政策方面存在着比较明显的优势，这些都是商贸城启动之初，确保区域有足够客源关注并进而入驻的保证。如：增加值可贴补 2--2.5%；服务贸易类企业，对实现营业收入可贴补 1.5--2.5%；对于出口贸易单证齐全后，1 个月内实施退税……花桥商务中心的优惠政策对入驻企业有着极大的吸引力。

3、昆山F地块项目

(1) 项目概况

F地块位于昆山市花桥国际商务城核心区 A - I 区最中心区域。地块北侧以市民绿化草坪，南侧则正对A-I区的中心绿地广场----核心区生态岛。地理位置优越，周边环境优美，四周景观优雅。拟在该地块建 27 层的酒店公寓一栋，规划用地面积 9,900 平方米，容积率 4.407，拟建项目总建筑面积 55,837 平方米，预计可售面积 44,500 平方米。该项目预

计2007年7月开工建设，2009年2月竣工。预计2008年7月开始预售。目前，已签署土地出让合同，土地使用权证及开发前相关手续正在办理之中。

(2) 开发项目投资及收益预测

本项目预计总投资15,495万元，其中地价900万元，建造成本14,645万元，期间费用合计1,101万元，单位开发成本3,291元。本次募集资金拟投入4,500万元。

本项目的收益预测如下表：

项目	总额(万元)	单位(元/平方米)
销售收入	22,027.50	5,500
营业税金及附加	1,442.80	360.22
开发成本	13,990.50	3,493.26
期间费用	991.24	247.48
项目净利润	3,753.98	926.9
平均销售利润率	17.04%	17.04%
投资收益率	24.22%	24.22%

注：销售收入系按可销售面积的90%进行预测。

(3) 项目市场前景分析

1) 酒店式公寓产品分析

酒店式公寓市场定位较高，集住宅、酒店、会所多功能生活设施为一体，即可自用又兼投资潜力。由于酒店式公寓既具有酒店的品质，又低于酒店的价格，能满足许多商务、投资和高层次人员居家的需求，在地理位置和硬件品质相当，服务配套完整的基础上，酒店式公寓比同档次公寓更值得投资。其原因在于：出租率有保障、租金稳定性较有保障、投资回报率高、性价比比酒店更有优势。

在中国的房地产市场上，酒店式公寓正方兴未艾，成为房地产市场的新宠，投资者把它作为新兴物业，发展商把它作为新的利润增长点。此类产品符合物业的市场发展趋势。

2) 酒店式公寓的市场及前景分析

本项目地处上海经济圈和苏锡常经济圈的接合部昆山，有着独特的地域文化及经济优势，如果能在国际商贸城内建成一个集商业、住宅于一体的中高品位物业，无疑会大大改善该地区的城市景观，同时会完善该地区的功能配套，促进该区的繁荣，而且基地改造完全符合昆山市总体规划，因此项目的建设是必要的。

通过对昆山及周边地区住宅、商铺的市场的调查分析后，认为在此建设酒店式公寓具有广阔市场，前景看好，升值潜力大，抗风险能力较强。

四、募集资金投资效益估算及项目开发资金的筹措

(一) 募集资金投资效益估算

本次非公开发行股票募集资金21,000万元，全部用于收购苏州佳福93%股权并投资开发其拥有的房地产项目。其中，10,000万元用于收购

苏州佳福93%股权，低于苏州佳福拥有的佳福国际大厦评估价值和昆山B、F地块的土地成本合计11,500万元。

本次募集资金中11,000万元用于投资开发佳福国际大厦和昆山B、F地块。经测算，整个项目投资总额约为51,545万元，预计对外销售（按可销售面积的90%测算）后，将实现销售收入合计69,165万元，营业利润合计23,491万元，项目综合毛利率34%，项目净利润合计13,654万元，项目综合销售利润率为19.74%，项目综合投资收益率26.5%。

（二）项目开发资金的筹措

本公司此次收购苏州佳福股权系与本次非公开发行股票工作配合进行的，亦即股权收购是以非公开发行股票获得公司股东大会批准和中国证监会核准为先决条件的。

根据本次非公开发行股票方案，公司将非公开发行股票不超过7,000万股，第一大股东认购不少于本次发行股份总数的50%。若发行成功，预计可筹集资金21,000万元左右。筹集资金将全部用于收购苏州佳福93%的股权及其拥有的房地产项目投资开发。因项目总投资约为51,545万元，将募集资金投入后，总投资不足部分，一方面通过苏州佳福公司自筹解决，包括通过银行贷款筹措，另一方面，可以在项目开发后，以预售回笼资金投入用于项目的滚动开发。

五、结论

通过以上分析可见，投资收购苏州佳福股权并投资开发其拥有的房地产项目是必要和可行的。

1. 通过本次收购苏州佳福93%股权，取得佳福国际大厦和昆山B、

F 地块的经营开发权，本公司土地储备面积增加 24,818 平方米，提升了公司的核心竞争力；另一方面，通过本次募集资金投资项目的实施，能够保证公司的持续盈利能力，为公司 2007 年后两到三年提供业绩保证。因此，从中长期看，随着本次募集资金投资项目的完成，公司净资产收益率、每股收益、每股净资产等都将得到稳定的提高。

2. 苏州佳福拥有的佳福国际大厦和昆山 B、F 地块所处地理位置优越，项目市场前景看好。

3. 经测算，本次募集资金拟投资开发的房地产项目预计综合毛利率为 34%，综合投资收益率为 26.5%，项目净利润合计为 13,654 万元，收益较为理想。

综上，本次募集资金投资项目符合国家产业政策和相关法律法规的规定，本次募集资金投资项目的完成有利于公司的中长远发展，并保障公司的持续稳定发展，具有良好的社会效益和经济效益，符合全体股东的利益。

吉林光华控股集团股份有限公司

二零零七年一月