

北京金隅股份有限公司关于本次非公开发行股票募集资金运用的可行性分析报告

一、本次非公开发行股票募集资金使用计划

本次非公开发行拟募集资金约为 279,504 万元，扣除发行费用后计划用于以下用途：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟投入募集资金总额
1	北京金隅国际物流园工程项目	136,938.07	97,953.00
2	年产 80 万标件家具生产线项目	253,807.51	181,551.00
	合计	390,745.58	279,504.00

在上述募集资金投入项目的范围内，公司董事会可以根据项目的审批进度、资金需求和轻重缓急程度等实际情况，对相应募集资金投入顺序和具体金额进行适当调整。募集资金到位前，公司可以根据募集资金投入项目的实际情况，以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

募集资金到位后，如实际募集资金净额少于拟投入募集资金总额，不足部分由公司自筹资金解决。

二、本次募集资金投资项目基本情况

（一）北京金隅国际物流园工程项目

1、项目情况要点

项目名称：北京金隅国际物流园工程项目

总投资：136,938.07 万元

项目实施主体：公司二级全资子公司北京市加气混凝土有限责任公司

项目区位：北京市大兴区黄村镇大庄村

建设用地面积：165,800 平方米

总建筑面积：318,440 平方米

2、基本情况

北京金隅国际物流园工程项目位于北京市大兴区黄村镇大庄村，南六环与京开高速交汇处，处于北京市规划建设的京南物流商港核心区，紧邻规划建设的首都第二机场。园区总体规划布局为“一园区三中心”，包含综合物流中心、综合展贸办公中心、医药物流中心。物流园区主要业务为仓储、信息交流、流通加工与配送等。物流园建设用地面积 165,800 平方米，项目规划总建筑面积 318,440 平方米。

北京金隅国际物流园工程项目的运营管理模式如下：

(1) 面向建材家居行业的运营模式：提供产品展示交易及仓储物流平台，发挥金隅商贸品牌影响力，建设以陶瓷品牌生产企业区域营销中心为牵动，以陶瓷交易（批发及电子商务）为主体，以仓储物流、物流金融、物流信息等服务为配套的大型陶瓷商业地产综合体。

(2) 面向电子商务行业的运营模式：与电子商务平台商合作建立商务订单履行中心，依托电子商务平台，以客户需求为导向，优选服务产品组合，以专业的服务管理能力和协同工作平台，全力为客户打造卓越的供应链物流服务平台。

(3) 面向汽车配件行业的运营模式：为汽车行业主机厂、相关电子厂商以及周边 4S 服务商提供零部件仓储、配送、排序、分包等专业化物流服务。

(4) 面向生物医药行业的运营模式：与医药企业合作成立合资子公司，进行生物医药仓储物流设施开发建设，在满足合作自用部分的同时，开展面向社会化的专业仓储物流服务。

3、市场前景

随着中国城市化进程的加快，现代化的商贸物流园区作为具有综合服务功能的物流节点、批发市场，将在物资流通领域承担越来越为重要的作用，社会需求将大幅度上升，专业化、信息化程度将更高，也将以更快的速度发展。目前我国物流业的发展仍处于初级阶段，急需采用物流园区这种形式对现有物流资源和物流企业进行整合。另外，来自区域经济发展的需求、改善城市环境的需求以及入

世后面临的机遇和挑战，也都成为了发展物流园区的必然因素。大力发展物流园区将成为我国物流业发展的必然趋势。

项目处于北京市规划建设的京南物流商港核心区，紧邻规划建设的首都第二机场，公路、铁路可直达天津塘沽港口，具有建设商贸物流设施得天独厚的区位优势条件。京南物流商港核心区属于根据“十二五”期间北京关于计划整合现有物流资源，优化空间布局，完善物流基础设施而设列的物流基地基础设施重大专项。本项目的地域优势以及与北京市城市规划以及物流发展规划的契合成为公司促进物流发展的最佳切入点和结合点。

根据公司“十二五”发展规划，在新型建材与商贸物流板块，公司将坚持走综合成本低、配套一体化、管理专业化的“园区化”和产业集群化发展模式，突出产业集群优势和产业协同优势，实现商贸物流业务的快速发展。本项目依托公司现有建材物流领域的丰富客户资源和产业背景，为未来的扩展奠定了基础。

4、资格文件取得情况

本项目用地已取得《国有土地使用证》（京兴国用（2012出）第00099号），正在履行环评和投资立项审批程序。

5、投资估算

项目总投资估算如下：

单位：万元

序号	项目	费用	占总投资比例	
1	建设投资	工程费用	110,932.08	81.01%
2		工程建设其他费用	14,002.42	10.23%
3		预备费	9,745.16	7.12%
4	建设利息	2,070.19	1.51%	
5	流动资金	188.23	0.14%	
6	总投资	136,938.07	100.00%	

6、具体开发和进展情况

本项目尚未开工建设。

7、经济评价

指标	内容
投资回收期	11.53 年
财务内部收益率	8.57%

(二) 年产 80 万标件家具生产线项目

1、项目情况要点

项目名称：年产 80 万标件家具生产线项目

总投资：253,807.51 万元

项目实施主体：公司二级全资子公司大厂金隅新型建材有限公司

项目区位：河北省大厂回族自治县金隅大厂工业园区

厂区总用地面积：334,800 平方米

总建筑面积：305,331.5 平方米

2、基本情况

大厂金隅新型建材有限公司是本公司下属全资子公司。金隅大厂工业园位于河北省大厂回族自治县北部夏垫镇，为环渤海经济圈中心地带，地处北京六环与规划中的七环之间，由大厂金隅新型建材有限公司负责建设和管理。工业园发展循环经济和低碳经济，目前公司下属多家子公司已经进驻园区，逐步形成了新型建筑保温体系、装置装修材料体系、制造体系、木制品体系为主的产业集群，是公司集群式发展、集约化布局的举措。

根据大厂工业园区产业定位及公司对新型建材产品发展要求及公司现有家具木业企业生产规模，拟在金隅大厂工业园区地块投资建设一条年产 80 万标件家具生产线。项目总建筑面积 305,331.5 平方米，地上建筑面积 305,161.5 平方米，地下建筑面积 170 平方米，厂区总用地面积 334,800 平方米。

年产 80 万标件家具生产线项目的产品方案如下：

单位：万标件

产品方案	年产量
实木家具	12.8
板木结合式家具	19.2
软体家具（沙发）	12.8
固装及木门	16.0
办公室家具	6.4
板式家具（橱柜）	12.8

注：以双门卧室柜为标件。

3、市场前景

随着我国国民经济的持续发展，人民生活水平和居住条件不断改善，民用住宅商品化将形成新的经济增长点，整个家具行业处在上升发展的阶段，消费者把绿色家具作为“合格”家具的必要前提，绿色家具是未来市场发展的主流趋势。

国家“十二五”规划把城镇化速度确定为每年提高 0.8 个百分点，而 2012 年城镇化率已比 2011 年提高了 1.3 个百分点达到 52.6%，城镇化进程的逐步加快为国内家居消费市场的拓展提供了广阔空间。随着全民环保意识的提高，消费者在选择家具时会将绿色环保作为首要考虑因素，对于家具在材料、油漆、工艺等方面的环保性要求会提高。

“十二五”期间，公司将开发和引入高附加值新型绿色建材项目，提升公司产品整体配套能力，实现从单一销售产品向提供一体化专业服务转变。项目将促进公司近年来培育的“天坛牌”家具、“长城牌”高档排椅等国内知名品牌产品的发展，与公司的房地产开发业务形成有效的协同，是公司推动整体绿色转型的重要举措。

4、资格文件取得情况

本项目已取得大厂回族自治县工业园区发展改革局《河北省固定资产投资项目备案证》(大工管发改备字[2013]98 号)与廊坊市环境保护局(廊环管[2013]109 号)批准。项目总用地面积 334,800 平方米，其中 148,982.85 平方米已取得《国有土地使用证》(大厂国用(2013)第 02038 号、第 02039 号、第 02042 号、第 02043 号、以及第 02047 号)，公司正在完善其余部分用地的相关手续。

5、投资估算

项目总投资估算如下：

单位：万元

序号	项目		费用	占总投资比例
1	建	建筑工程	67,183.15	26.47%
2	设	生产线设备购置及安装	121,235.37	47.77%
3	投	工程建设其他费用（含土地费用）	22,012.87	8.67%
4	资	预备费	21,043.12	8.29%
5	流动资金		22,333.00	8.80%
6	总投资		253,807.51	100.00%

6、具体开发和进展情况

本项目目前尚未开工。

7、经济评价

指标	内容
投资回收期	8.96 年
财务内部收益率	11.96%

三、本次募集资金运用对公司经营管理和财务状况的影响

本次募集资金的运用，围绕公司创新驱动、绿色转型和跨越发展的战略目标，全力打造绿色建筑产业链优势，有利于加快实现公司产业的转型升级。从长远看，有利于提高公司的持续经营能力和盈利能力。

本次非公开发行募集资金投资项目具有良好的社会效益、经济效益及市场前景。本次非公开发行完成后，公司总资产与净资产规模将进一步增加，资金实力得到提升，财务结构将更趋合理，财务风险进一步降低。本次非公开发行完成且募集资金投资项目达产后，公司可持续发展能力和盈利能力均将得到较大幅度的改善，有利于公司未来经营规模及利润水平的增长，使公司财务状况进一步优化。

北京金隅股份有限公司董事会

二〇一三年九月五日