

苏州新区高新技术产业股份有限公司

董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 150,000 万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	预计总投资额	募集资金拟投入金额
1	徐州“万悦城一期”	146,936.00	90,000.00
2	扬州“812 号地块”	100,119.00	40,000.00
3	补充流动资金	20,000.00	20,000.00
合计			150,000.00

若实际募集资金净额少于拟投入募集资金额，则不足部分由公司自筹解决。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、本次募集资金投资项目情况

（一）徐州“万悦城一期”

1、项目情况要点

项目名称：徐州“万悦城一期”

项目总投资额：146,936 万元

项目开发期间：2013 年 7 月到 2015 年 6 月

项目实施主体：苏州高新（徐州）置地有限公司

2、项目基本情况

（1）项目地理位置

本项目位于徐州市泉山区三环南路以西南、玉带河以北，紧邻徐州乐园和云龙湖风景区，处于王长山和拉犁山之间。

(2) 项目基本情况

万悦城一期项目规划用地面积为 192,084 平方米，总建筑面积（含地下）359,933 平方米，容积率小于等于 1.05，规划户数约 1,306 户，地下停车位约 1,622 个。

(3) 项目的市场前景

本项目位于徐州市泉山区，中抱云龙湖、云龙山，毗邻正在开发的徐州彭城欢乐世界，具有丰富的自然和人文景观资源，地理位置佳，距离 2011 年底开工建设的轻轨 1 号线始发站 2 公里路程，交通便利，发展潜力好。

(4) 资格文件取得情况

资格文件	备注
土地出让合同	3203012011CR0043-1 3203012011CR0034
发改委立项批复	徐发改行政许可服务核字[2012]017 号 徐发改行政许可服务核字[2012]048 号
环境影响评价报告	徐环项书[2012]11 号 徐环项书[2012]73 号
土地使用权证	徐土国用（2012）第 19944 号 徐土国用（2012）第 35940 号
建设用地规划许可证	地字第 320300201201048 号 地字第 320300201201076 号
建设工程规划许可证	20120059
建筑工程施工许可证	32030020130095 32030020130096 32030020130097

(5) 投资估算及筹资方式

类别	金额（万元）	占比
土地费用	18,378.00	12.51%
前期费用	5,255.00	3.58%
建安费用	50,191.00	34.16%
配套工程费用	43,168.00	29.68%

类别	金额（万元）	占比
建设期利息	10,270.00	6.99%
开发间接费	5,872.00	4.00%
期间费用	13,354.00	9.09%
总投资	146,936.00	100.00%

本项目建设预计总投资约为 146,936 万元，目前已投入 38,421.44 万元，主要用于土地费及前期工程费用等，拟募集资金投入 90,000 万元，项目资金不足部分，公司将利用自有资金和银行贷款相结合的形式筹措。

（6）项目经济评价

该项目各经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	359,933.00
总销售收入	万元	223,361.00
总投资	万元	146,936.00
净利润	万元	36,565.00
项目投资净利润率	%	24.88
项目销售净利润率	%	16.37

（7）项目的开发和进展情况

本项目目前已开工，开发建设情况正常。

（二）扬州“812 号地块”项目

1、项目情况要点

项目名称：扬州“812 号地块”

项目总投资额： 10.01 亿元

项目开发期间： 2014 年 6 月到 2016 年 7 月

项目实施主体：苏州新港（扬州）置业有限公司

2、项目基本情况

（1）项目地理位置

本项目位于扬州市广陵区，地块地址范围为：东至规划道路、南至连云路、西至联谊路、北至开发东路。

（2）项目基本情况

公司于 2013 年 7 月竞得扬州“812 号地块”的国有建设用地使用权。本项目规划用地面积 69,287 平方米，总建筑面积（含地下）预计为 155,309 平方米，容积率小于等于 1.6，规划户数约 1,440 户，地下停车位约 977 个。

（3）项目的市场前景

本项目位于扬州楼市的东南板块，地块距扬州主城区、古运河、何园、1912 街区仅 1 公里，地理位置优越、人文气息丰富。本项目周边教育、医疗、商业等配套比较完善，育才小学（扬州最好的小学）、扬中高中、苏北医院（三级甲等医院）、文昌阁商业圈等均坐落于地块周边 3 公里范围内。

目前，该地块所处的扬州东南区域是扬城房地产开发的凹地，竞争相对较弱，加之众多周边待搬迁、拆迁家庭形成的持币待购消费者，因此，本项目未来销售前景良好。

（4）资格文件取得情况

该项目已于 2013 年 8 月 14 日取得扬州市人民政府编号为“扬州市【2013】地准字第 23 号”的建设用地批准书，土地出让合同已签订，土地出让款已缴纳完毕，相关规划、审批等程序正积极办理中。

（5）投资估算及筹资方式

类别	金额（万元）	占比
土地费用	43,471.00	43.42%
前期费用	2,993.00	2.99%
建安费用	33,874.00	33.83%
配套工程费用	5,737.00	5.73%
建设期利息	9,158.00	9.15%
期间费用	4,887.00	4.88%

类别	金额（万元）	占比
总投资	100,119.00	100.00%

本项目建设预计总投资约为 100,119.00 万元，目前已投入 43,306.71 万元，主要用于土地费及前期工程费用等，拟募集资金投入 40,000 万元，项目资金不足部分，公司将利用自有资金和银行贷款相结合的形式筹措。

（6）项目经济评价

该项目各经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

内容	单位	指标
总建筑面积	平方米	155,309.00
总销售收入	万元	129,611.00
总投资	万元	100,119.00
净利润	万元	14,323.00
项目投资净利润率	%	14.31
项目销售净利润率	%	11.05

（7）项目的开发和进展情况

本项目目前尚未开工，公司正积极办理相关规划等手续。

（三）补充流动资金

公司所属的房地产行业属于资金密集型行业，具有资金需求量大，项目开发周期长的特点。由于房地产企业的经营易受到国家宏观经济形势的波动以及政府对地产行业的调控政策的影响，企业的销售资金回笼速度以及信贷资金来源存在不确定性，公司为了保证现有在建项目和未来新建项目的顺利实施，并加大开发、建设和销售力度，需要拥有较为充裕的流动资金。因此，本次拟投入 20,000 万元募集资金用于补充公司流动资金，有利于公司在未来发展中保持稳健的财务结构和较低的财务风险。

苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会
2014 年 1 月 23 日