

关于公司本次非公开发行 A 股股票募集资金运用

可行性分析报告

一、募集资金使用计划

本次非公开发行股票预计募集资金总额（含发行费用）不超过 88,324.84 万元，扣除发行费用之后，募集资金净额不超过 85,675.09 万元，拟投入如下项目：

序号	项目名称	资金需求（万元）	拟投入募集资金（万元）
一	中山现代农产品交易中心建设项目	48,363.60	48,363.60
其中：	1、农产品交易中心建设一期	12,475.73	12,475.73
	2、农产品交易中心建设二期	19,323.41	19,323.41
	3、农产品交易中心建设三期	16,564.46	16,564.46
二	黄圃农贸市场升级改造项目	18,978.79	18,978.79
三	东风兴华农贸市场升级改造项目	18,189.57	12,732.70
四	补充流动资金	5,600.00	5,600.00
	合计	91,131.96	85,675.09

为了保证募集资金投资项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，如募集资金到位时间与项目审批、核准、备案或实施进度不一致，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，待募集资金到位后，公司将对前期投入的资金进行置换。如果本次非公开发行募集资金扣除发行费用后少于上述项目计划投入募集资金的需要，不足部分公司将以自有资金或其他融资方式解决。

二、本次募集资金投资项目的可行性分析

（一）中山现代农产品交易中心建设项目

1、项目概览

（1）项目基本情况

为改善和提升公司果蔬、水产批发交易市场的经营环境和商业氛围，巩固并提升公司在农副产品批发流通领域竞争力，根据公司未来发展战略和产业优化方向统筹和规划，拟于沙朗果菜批发市场地块基础上建设“中山现代农产品交易中心”。交易中心建成后，光明水产市场也将搬迁至该交易中心，实现原果蔬批发市场、水产批发市场综合化管理。交易中心建设将分为一期、二期、三期共三期进行。项目总投资为48,363.60万元。

（2）项目所处商业环境概况

中山，古称香山。珠江三角洲中部偏南的西、北江下游出海处，北接广州市番禺区和佛山市顺德区，西邻江门市区、新会区和珠海市斗门区，东南连珠海市，东隔珠江口伶仃洋与深圳市和香港特别行政区相望。

2001-2013年中山市GDP的复合增长率达到16.9%。2013年GDP为2,638亿元，按可比价格计算，同比增长10.0%。其中第一产业增加值66.87亿元，增长2.2%；第二产业增加值1,463.71亿元，增长10.9%；第三产业增加值1,108.35亿元，增长9.0%。

农产品交易中心位于彩虹大道、北外环路和沙朗中桥及G105国道三条干道包围区域当中，交通运输条件便利，临近北外环彩虹大道立交桥、G105国道沙古公路立交系统和沙朗立交三大立交系统，合理对接和利用周边市政交通系统将实现交易市场物流和车流的流畅疏导，延伸农产品交易中心的覆盖范围至半

径 100-150 公里外。另外，交易中心周边有一些小区，如怡星花园、帝景豪园、金怡苑、金沙花园、怡康阁、海棠阁等等，居民密度适中，这样既能使交易中心具备一定的周边零售成交需求，也能避免在人口密集地区，农副产品批发车流人流对本地居民日常出行造成冲突和困扰导致“商扰民”的现象，有利于交易中心专业化发展。

（3）项目背景及必要性

①项目将改变公司的流通服务模式

项目将提升公司对农副产品批发市场的管理服务模式，从单纯的销售场所及相关的物业管理，向更为全面的服务体系扩张。公司将全面管理交易中心的产品流通、信息流通、货币流通和资本流通，进行全面的统计和介入。针对下游业态发展和变化，扩大配送区域，健全配送功能，并酌情为配送区域实现粗加工、净菜和特菜配备必要的建设条件。为入驻产业扩大经营提供便利的商务沟通配套，提供广告、酒店、会展和商旅服务，并加强发展配套服务，引进小额借贷，培训、咨询等。

项目建设全面的流通服务体系，将为入驻商户打造更好的发展环境，提升公司在农副产品批发市场、交易中心的核心竞争力，让公司得以在服务中与入驻商户一同成长，发展壮大。

②项目将升级公司的批发市场盈利模式

在核心的批发市场经营方面，项目将在传统单纯收租的盈利模式的基础上，开展农批市场经营新模式的创新和摸索，尝试将批发市场“单一收租”改为“拍卖经营权+收取管理费”方式，逐步推行“统一结算”方式，实现按交易额提取交易佣金的经营模式的推行，增加运营管理的灵活性。形成“一个市场，多种收费模式”的局面，更好地支持入驻商户的发展，并使公司得以从市场交易额增长中受益，为市场后续发展和管理提升提供持续盈利空间。

另外，随着服务环节的增加，公司可以得到更多的盈利增长点。如通过广告、酒店、小额贷款，水运等服务的开展，公司可以借此增加自身和旗下子公司的业务收入和利润，而通过引进产业投资、咨询、外贸服务、商旅服务，公司可以在外来合作方上赚取相应的佣金，使公司的盈利链条得以延长。

③项目将成为公司重要的业务拓展平台

围绕项目所汇聚的农副产品货源资源，公司可以为商超、餐饮、农贸市场商户和机构食堂开展代采购业务，使公司得以介入批发交易链条。同时，由于运营交易中心更容易把握货源动态，可以为自营“新鲜 100”农超挑选更有价格优势和品质优势的供应商，有利于扩张零售业务。围绕入驻商户，交易中心可以开展酒店、会展等配套设施的业务，还可以为公司的小额借贷、水运等事业板块带来客户。甚至还可以通过物流、人流和信息流，将公司相关的事业信息传递到外地批发市场和消费群体，实现公司业务在项目所在场地以外的扩张。因此，项目可以成为公司重要的业务拓展平台，拓展批发市场摊位租赁以外的多种业务。

④项目将成为公司的产业整合平台

项目是市场信息的汇聚中心，公司在该平台上，更容易发现和挖掘农副产品的产业项目投资机会。可以酌情进行调研，开展投资，介入农副产品的生产产业。并借助公司现有的农贸市场集群，“新鲜 100”农超渠道，以及项目的交易中心，组成完整的销售通路，加速所投资的农副产品产业的培育和发展。还可以从客户信息的统计中，甄别外地有发展潜力的农副产品零售渠道，适时整合，促进“新鲜 100”农超网络在外地的发展。

另外，项目除了集聚农副产业生产业和流通产业，还是第三产业的集聚点。如物流运输方面，可以寻找与公司水运板块的合作机会，通过合作增强公司水运产业的外地业务拓展能力。

因此，在项目的基础上，公司可以挖掘众多的产业整合的机会，项目可以成为公司重要的产业整合平台。

2、中山现代农产品交易中心建设一期

(1) 基本情况

中山现代农产品交易中心建设一期总投资为12,475.73万元，包括水果交易区、蔬菜交易区及相关基础配套设施的建设。

(2) 投资计划

本项目建设期为1年，其中工程建设及场地购置费用共11,118.17万元，软硬件设备购置36.80万元，项目实施费用389.86万元，铺底流动资金930.90万元。全部投资资金拟通过公司定向增发募集，如募集资金不能满足投资项目的需要，不足部分则由企业以自有资金或其他融资方式解决。

(3) 项目效益预测

经测算，本项目的税后内部收益率为11.30%。

项目运营后投资收益率如下表所示：

序号	项目	金额（万元）
1	平均税后利润	1,266.36
2	平均息税前利润	1,688.48
3	总投资收益率（税后）	10.15%
4	总投资收益率（税前）	13.53%

3、中山现代农产品交易中心建设二期

(1) 基本情况

中山现代农产品交易中心建设二期共投资19,323.41万元，包含果蔬交易

大棚、商业街、酒店及相关基础配套设施的建设。

(2) 投资计划

本项目建设期为 1 年，其中工程建设及场地购置费用共 17,289.19 万元，软硬件设备购置 91.76 万元，项目实施费用 650.15 万元，铺底流动资金 1,292.31 万元。全部投资资金拟通过公司定向增发募集，如募集资金不能满足投资项目的需要，不足部分则由企业以自有资金或其他融资方式解决。

(3) 项目效益预测

经测算，本项目的税后内部收益率为 10.22%。

项目运营后投资收益率如下表所示：

序号	项目	金额（万元）
1	平均税后利润	1,769.73
2	平均息税前利润	2,359.64
3	总投资收益率（税后）	9.16%
4	总投资收益率（税前）	12.21%

4、中山现代农产品交易中心建设三期

(1) 基本情况

中山现代农产品交易中心建设三期共投资 16,564.46 万元，包含水产交易区、水产交易大棚、冻肉交易区、冷库及相关基础配套设施的建设，并补充果蔬交易区的面积。

(2) 投资计划

本项目建设期为 1 年，其中工程建设及场地购置费用共 12,850.68 万元，软硬件设备购置 2,034.60 万元，项目实施费用 435.28 万元，铺底流动资金

1,243.91 万元。全部投资资金拟通过公司定向增发募集，如募集资金不能满足投资项目的需要，不足部分则由企业以自有资金或其他融资方式解决。

(3) 项目效益预测

经测算，本项目的税后内部收益率为11.68%。

项目运营后投资收益率如下表所示：

序号	项目	金额（万元）
1	平均税后利润	1,761.08
2	平均息税前利润	2,348.10
3	总投资收益率（税后）	10.63%
4	总投资收益率（税前）	14.18%

(二) 黄圃农贸市场升级改造项目

1、项目基本情况

本项目名称为中山公用黄圃农贸市场升级改造项目，总投资为18,978.79万元。

本项目地块规模为 14,151.90 平方米，土地性质为商业服务业，采用全持有模式，全部出租经营，项目规划总建面积 36,159.00 平方米，其中地上集中商业 27,019.00 平方米，计容面积 27,019.00 平方米，地下车位 320 个，不计容面积 9,140.00 平方米。

2、项目所处商业环境概况

黄圃镇位于中山市的最北部，西北与佛山市顺德区接壤，东北与广州市番禺区隔河相望，居珠江三角洲中部都市圈发展中心板块，与广州、深圳、珠海、佛山、东莞、江门、香港、澳门同处 1 小时交通圈内。黄圃镇北邻南头，

南接阜沙，位于兴圃大道，具有明显的产业优势，沿广珠西线高速有南头出入口，交通便捷，可高速直达广州、深圳、中山城区。黄圃镇产业优势明显，有很好的物流、市场基础，第三产业处于稳步的上升发展阶段。人口密度大，具有较多的、消费水平高的消费群体。

黄圃镇全镇面积 88 平方公里，户籍人口 8.3 万，外来人口 8 万多，辖 12 个村民委员会和 4 个社区居委会，2013 年地区生产总值 119.6 亿元，同比增长 11.8%，2001-2013 年黄圃 GDP 的复合增长率达到了 20.5%。2013 年固定资产投资 25.5 亿元，2001-2013 年黄圃固定资产投资的复合增长率达到了 20.6%。2013 年常住人口 16.3 万人，同比增长 11.6%，2001-2013 年黄圃固常住人口的复合增长率达到了 3.9%。2013 年人均 GDP73,374 元(折合 11,848 美元)，2001-2013 年黄圃固人均 GDP 的复合增长率达到了 15.9%。

本项目地处黄圃核心，是镇区的商业中心、人口中心、交通中心、镇区服务中心。临近黄圃镇政府、黄圃规划局。南面大片区高端私家别墅居住区、高端楼盘阳光假日及水木清华。教育配套比较完善黄圃镇中学、黄圃理工学校、黄圃镇业余体育学院及现代职业培训学院。附近商业汇集，是黄圃市民日常消费生活重要区域。同时，黄圃消费者每月消费额度集中在 500-1000 元，占平均收入的 30%，消费的意识 and 能力较强。因此，本项目具备很好的市场基础和条件。

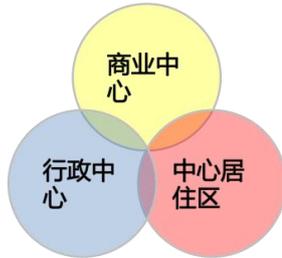
本项目具体位置及周边商圈情况如下图所示：

黄圃中心区位优势

商业中心：新明路、商业大街、兴圃大道，构成黄圃商业中心，涵盖壹加壹、金盛隆等黄圃的重要购物场所

行政中心：镇政府、规划局、体育中心等位于此

中心居住区：阳光假日、水木清华园、私家洋楼群等在此聚集；



3、项目背景及必要性

(1) 购物中心是黄圃城镇建设规划的必然选择

随着居民对城市形象特色化、城市环境生态化、城市资源集约化的需求日益提高，对城市建设的开发模式及规划设计提出了新的要求。近期黄圃镇公布了《中山市黄圃镇八大功能区空间结构规划》，其中之一就是“以中心城区为核心建设商业贸易经济区”。商业贸易经济区不但对城市面貌、交通设施、居住环境等方面提出了较高的要求，而且对商业流通（包括购物环境）也有较高的要求。

作为一种成熟的商业业态，购物中心不但能够满足居住、工作、休闲、娱乐、购物等多重需求，还能实现城市土地集约经营的目标，成为复合型商业业态的典型代表，在推动城市建设和发展的过程中发挥巨大的作用。因此在黄圃镇建设购物中心是满足城市发展的客观需求，完全符合城镇建设规划的需要。

(2) 购物中心满足了黄圃镇多元化的消费需求

2012年黄圃镇GDP在中山市排名第八，常住人口数量在中山市也排名第八，在这样的经济体量以及人口规模的支撑下，其整体的消费需求必然呈现多元化

特征；而且随着80、90甚至00年代等新一代消费者逐渐成为消费的主体，消费场所将逐渐从便利店、（大型）超市、百货店、专卖店等单一的业态模式过渡到大卖场乃至一体化、综合型的购物中心。

但是，作为中山一个较为发达的镇区，黄圃镇的商业发展和中山市其他商业成熟镇区相比，在商业网点、业态组合、主力品牌商家引进和档次定位等方面存在较大差距；黄圃镇目前的购物环境、商品种类、档次和品牌与该地区的经济发展和收入水平不相匹配，未能充分满足中高消费者的需求。本项目建成之后，能够弥补该地区居民消费、休闲多元化需求的市场空白。

（3）购物中心是实现区域发展战略的必要路径

作为一种存在多年的零售业态，农贸市场在满足黄圃镇居民的消费和生活需求发挥了重要作用，但是近年来（大型）超市、便利店、折扣店等新型业态由于自身的多种优势，对“分散经营、脏、乱、差”的传统农贸市场造成了较大的冲击；尽管由于传统观念和消费习惯的存在，农贸市场在黄圃镇将一定范围内长期存在，但是随着黄圃镇经济的发展新型消费业态对它的取代将是不可避免的趋势。

受益于黄圃镇及其周边镇区居民日益提升的消费结构，公司顺势而为，提前布局，制定了在黄圃镇发展购物中心的区域战略，使其成为公司整体发展战略的重要组成部分。本项目在黄圃镇原农贸市场上“腾笼换鸟”，是公司开发中国城镇中高端购物中心战略的具体落实，将为公司构建更多元、更稳健、更长远的利润区，是公司全面提升企业综合竞争优势以及增强抗风险能力的坚实一步。

（4）购物中心是提高公司盈利能力的客观要求

作为一家公用事业类大型上市公司，公司目前已经建立以农贸市场经营为基础、以市场升级改造为手段、以大型专业批发市场为主要方向、以市场经营

管理为重要补充的发展战略。公司目前在中山市下辖31家综合市场（其中黄圃一家）、2家大型专业批发市场。通过多年的不断改善，目前市场经营趋于稳定，股东回报也趋于稳定。

项目建设是公司实现市场经营管理发展战略的需要，能够充分发掘公司现有土地资源价值，提升物业价值；同时本项目开发的顺利实现，还能给公司市场经营管理业务打造坚实的基础，包括建立开发运营模式和团队、建立商家资源战略合作关系等，从而进一步提高公司的盈利能力，给与股东更大的回报。

4、项目投资计划

本项目建设期为2年，总投资18,978.79万元，其中工程建设及场地购建费用共16,804.24万元，软硬件设备购置52.88万元，项目实施费用606.89万元，铺底流动资金1,514.77万元。全部投资资金拟通过公司定向增发募集，如募集资金不能满足投资项目的需要，不足部分则由企业以自有资金或其他融资方式解决。

5、项目效益预测

经测算，本项目的税后内部收益率为11.02%。

项目运营后投资收益率如下表所示：

序号	项目	金额（万元）
1	平均税后利润	1,803.14
2	平均息税前利润	2,404.19
3	总投资收益率（税后）	9.50%
4	总投资收益率（税前）	12.67%

(三) 东凤兴华农贸市场升级改造项目

1、项目基本情况

本项目名称为中山公用东凤兴华农贸市场升级改造项目，由中山公用东凤物业发展有限公司实施（以下简称“东凤物业”）。其中，东凤物业为中山公用和东凤镇政府双方按照70%:30%的股权比例共同出资在东凤成立独立核算的项目公司，双方按照项目公司股权比例投入，并按协议约定分享项目公司利益。

本项目总投资为18,189.57万元，其中公司拟使用募集资金投入12,732.70万元。

本项目地块规模为12,580.00平方米，土地性质为商业服务业，采用全持有模式，全部出租经营，项目规划总建筑面积33,483.00平方米，其中地上集中商业26,500.00平方米，计容积率面积26,500.00平方米，地下车位297个，不计容面积6,983.00平方米。

2、项目所处商业环境概况

东凤镇位于中山市的“北大门”，是珠江三角洲经济开放区重点工业卫星镇之一，北邻顺德，南接小榄，以小家电、石油化工、装备制造、玻璃建材为支柱产业，2012年GDP122亿，中山五大强镇之一，总人口12.3万，其中户籍人口仅7.35万，外来人口占比大。

东凤镇全镇镇域总面积56.24平方公里，下辖5个居委会和9个村委会，现有常住人口12.5万人，其中户籍人口7.35万人，2013年地区生产总值141.5亿元，同比增长12.6%，2001-2013年东凤GDP的复合增长率达到23.8%。2013年固定资产投资53亿元，同比增长20%，2001-2013年东凤固定资产投资的复合增长率达到27.8%。2013年人均GDP113,200元(折合18,278美元)，同比增长15.0%，2001-2013年东凤人均GDP的复合增长率达到

17.8%。

本项目位于兴华路传统老商业街的核心位置，紧邻东风起源的东兴老社区和小工业区，2000 年以后形成以兴华路为主轴，沿街形成商业街，是目前镇区最旺的商业区，但档次、形象较为低端。兴华路南北 0.5 公里范围内是 90 年代末自发形成的工业厂房加居住区，2000 年后消费客群以镇区工业人群为主，以中低档服装零售为主的商业街。

本项目具体位置及周边商圈情况如下图：



3、项目背景及必要性

由于本项目与黄圃项目同为购物中心，且周边环境具有一定趋同性，因此项目背景及必要性详见本节“黄圃农贸市场改造项目的项目背景及必要性”相关内容。

4、项目投资计划

本项目建设期为 2 年，总投资 18,189.57 万元，其中工程建设及场地购置费用共 15,911.58 万元，软硬件设备购置 52.88 万元，项目实施费用 566.56 万元，铺底流动资金 1,658.55 万元。其中公司拟使用募集资金投入 12,732.70 万

元，如募集资金不能满足投资项目的需要，不足部分则由企业以自有资金或其他融资方式解决。

5、项目效益预测

经测算，本项目税后内部收益率为11.76%。

项目运营后投资收益率如下表所示：

序号	项目	金额（万元）
1	平均税后利润	1,907.55
2	平均息税前利润	2,543.40
3	总投资收益率（税后）	10.49%
4	总投资收益率（税前）	13.98%

（四）补充流动资金项目

公司拟将本次非公开发行募集资金 5,600.00 万元用于补充公司流动资金，以便优化公司资本结构，改善公司财务状况，降低公司财务费用，同时提升公司资本规模，满足公司后续发展资金需求，增强公司发展后劲。

公司从上市以来未进行过股权类再融资，经营规模的扩大主要依赖自身盈利利润留存的资金支持和负债类融资，依靠自身留存资金使得公司主营业务增长较慢，经营规模形成一定瓶颈，依靠负债融资使得公司每年利息支出金额较大，占公司的净利润比重较高，影响了公司的盈利能力，因此公司需要突破瓶颈实现大规模的增长，降低利息支出提高公司盈利能力，离不开流动资金的支持。此次用部分非公开发行股票募集资金补充流动资金，能够有效降低公司资产负债率，有利于改善公司资本结构，增强财务稳健性和防范财务风险，有利于进一步拓宽发行人的融资渠道，降低公司融资成本，为公司未来发展提供充足资金保障。

三、结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策，项目的实施有利于扩大公司经营规模以及市场份额，提升公司的盈利能力，进一步提高公司竞争力和可持续发展能力，有利于实现并维护股东长远利益。

本次募集资金到位后，由于募集资金投资项目实施存在一定的周期，在项目建设期间，公司净资产收益率可能将被稀释。项目顺利实施后，公司经营规模将进一步扩大，主营业务收入与净利润均将持续提升，财务结构将更趋合理，公司的抗风险能力将稳步增强。综上，本次非公开发行股票募集资金的使用符合公司的实际情况和发展需要。

中山公用事业集团股份有限公司董事会

2014年6月16日