

深圳市中洲投资控股股份有限公司

非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性分析报告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、本次非公开发行募集资金使用计划

本次非公开发行拟募集资金总额为200,000万元，所募集资金扣除发行费用后将全部用于偿还本公司向金融机构的借款。

在本次非公开发行募集资金到位之前，为尽可能降低债务成本，公司将可能根据自筹资金和借款的情况先行偿还部分借款，并在募集资金到位后按照法律法规规定的程序予以置换。

二、使用募集资金偿还金融机构借款的必要性分析

公司本次非公开发行募集资金用于偿还金融机构借款的必要性主要体现在以下两大方面：

（一）公司实施战略发展规划的需要

在战略定位方面，公司定位为“具有竞争力的区域化开发商”，将专注区域、深耕城市、多盘联动；在战略拓展方面，公司将做好中长期土地规划，确保“战略目标、土地规划、资金规划”三位一体，在战略指导下有计划的主动拓展项目，实施多元化土地拓展。

房地产行业是典型的资金密集型行业，公司“高周转、扩规模”的发展模式及多盘联动的战略布局需要充裕的资金支持。为加快资产周转，公司已充分利用财务杠杆推动项目建设，截至2014年9月末，公司的资产负债率为75.67%，高于同期行业平均水平。较高的负债率对公司进一步通过债务融资进行快速发展产生了较大限制，公司急需获得股权资金注入。本次发行完成后，公司将利用募集资金偿还金融机构借款，有利于较大程度降低存量债务规模，打开债务融资空间，增强融资能力，切实推进公司的战略发展。

（二）公司改善财务状况与资本结构的需要

1、公司当前偿债能力相对较弱

上市公司	流动比率		速动比率		现金比率	
	2013 年末	2014 年 9 月末	2013 年末	2014 年 9 月末	2013 年末	2014 年 9 月末
万通地产	1.86	2.09	0.65	0.66	0.46	0.42
香江控股	1.23	1.24	0.31	0.26	0.19	0.14
顺发恒业	1.43	1.58	0.24	0.13	0.12	0.12

上市公司	流动比率		速动比率		现金比率	
	2013 年 末	2014 年 9 月 末	2013 年 末	2014 年 9 月 末	2013 年 末	2014 年 9 月 末
宋都股份	1.81	2.67	0.23	0.39	0.09	0.11
三湘股份	2.04	2.00	0.20	0.13	0.13	0.11
天地源	2.20	1.90	0.76	0.68	0.34	0.33
亿城投资	2.29	2.66	0.78	0.89	0.26	0.65
格力地产	1.77	2.26	0.20	0.29	0.18	0.26
栖霞建设	1.85	1.66	0.51	0.34	0.21	0.18
浙江广厦	1.60	1.65	0.14	0.14	0.04	0.04
嘉宝集团	1.52	1.77	0.44	0.25	0.20	0.13
万业企业	2.16	3.80	0.27	0.34	0.26	0.29
天房发展	2.04	2.73	0.46	0.15	0.39	0.08
广宇发展	1.80	1.73	0.91	0.71	0.89	0.67
南国置业	3.20	2.29	1.00	0.53	0.50	0.23
天津松江	1.39	1.71	0.44	0.36	0.28	0.22
可比上市 公司 ^{注1} 均值	1.89	2.11	0.47	0.39	0.28	0.25
全行业上市 公司 ^{注2} 均值	2.03	2.04	0.71	0.62	0.46	0.33
中洲控股	2.10	1.84	0.45	0.26	0.41	0.19

数据来源：Wind资讯

注1：公司选取资产及收入规模等与公司相近的上述16家地产公司作为可比公司；

注2：根据中国证监会《上市公司行业分类指引》分类。

2013年以来，公司实行了新的发展战略，加大了项目投资力度，公司流动比率、速动比率、现金比率等短期偿债指标下降明显，截至2014年三季度末，公司流动比率、速动比率及现金比率分别为1.84、0.26及0.19，均较大程度低于行业平均水平及规模相近的可比上市公司水平。

随着公司的快速发展，公司每年需偿还的债务规模逐渐提高。2013年和2014年前三季度，公司用于偿还债务支出的现金分别为5.32亿元和18.17亿元，2015-2016年到期的金融机构借款规模达24.60亿元，快速增加的偿债规模对公司的生产经营产生较大压力，亦加大了财务风险。

2、公司财务杠杆相对较高

上市公司	资产负债率（%）		剔除预收账款后的资产负债率（%）	
	2013 年末	2014 年 9 月末	2013 年末	2014 年 9 月末
万通地产	64.73	70.68	62.57	67.42
香江控股	83.58	82.10	74.86	74.48
顺发恒业	76.66	77.22	62.18	63.92
宋都股份	75.89	78.75	69.91	74.25
三湘股份	75.94	79.09	72.01	74.41

上市公司	资产负债率（%）		剔除预收账款后的资产负债率（%）	
	2013 年末	2014 年 9 月末	2013 年末	2014 年 9 月末
天地源	79.35	80.75	75.33	76.86
亿城投资	61.58	56.88	54.53	49.78
格力地产	80.84	81.84	78.76	80.65
栖霞建设	72.42	74.39	66.71	67.92
浙江广厦	81.95	75.97	77.16	71.63
嘉宝集团	60.26	61.35	48.38	49.81
万业企业	65.37	48.67	62.17	37.62
天房发展	68.28	70.56	58.92	63.70
广宇发展	50.22	45.38	25.73	20.81
南国置业	67.21	73.35	66.01	70.24
天津松江	91.36	94.19	91.06	94.03
可比上市公司均值	72.23	71.95	65.39	64.85
全行业上市公司均值	62.31	63.16	57.40	57.89
中洲控股	61.65	75.67	58.61	68.31

为了支撑公司的业务扩张，公司通过金融机构借款等方式筹集发展所需资金，资产和负债规模增长幅度较大，资产负债率上升较快。截至2014年9月末，公司资产负债率较2013年底提高14.02个百分点，提升至75.67%，显著高于全行业上市公司、可比上市公司的平均资产负债率63.16%、71.95%；剔除预收账款后的资产负债率比2013年底提高9.70个百分点，提升至68.31%，也显著高于全行业上市公司、可比上市公司的剔除预收账款后的平均资产负债率57.89%、64.85%。较高的资产负债率给公司带来了一定的财务压力和财务风险。

3、公司利息支出对当期及未来经营业绩影响较大

2011年、2012年、2013年和2014年前三季度，公司利息支出分别为15,193.21万元、15,703.63万元、17,115.26万元和22,012.81万元，呈持续增长趋势。高企的利息支出直接影响公司的当期及未来的利润水平及股东回报能力。

三、使用募集资金偿还金融机构借款的可行性分析

公司本次非公开发行的目的是推动公司业务发展，保障公司发展战略实施；改善公司资本结构和财务状况，提高公司抗风险能力，增强公司持续盈利能力与核心竞争力。

1、有利于改善公司资本结构

本次非公开发行完成后，公司资产负债率将有所下降，有利于增强公司的抗风险能力。以2014年9月末公司合并财务报表数据为基础测算，本次非公开发行完成后，公司资产负债率将由75.67%下降至约60.93%，下降约14.74个百分点，资本结构得到改善。

2、有利于减少利息支出

本次非公开发行募集资金扣除发行费用后拟全部用于偿还金融机构借款，募集资金的使

用将直接减少公司存量债务规模，有利于减少利息支出，提升公司盈利能力。

按照公司 2014 年 9 月末金融机构借款加权平均资金成本约 9.19%测算，本次非公开发行完成后，公司每年将节约利息支出约 1.84 亿元。

3、有利于增强公司业务扩张能力，促进主营业务良性发展

房地产行业在国民经济体系中占有重要地位，对国民经济的贡献程度较高。2014 年以来，政府对房地产行业的调控思路有所调整，在保障房与商品房“分类调控”的双轨思路下，各地政府纷纷出台放松或取消限购的政策，房地产行业回归市场化经营，已经逐渐进入平稳发展期。随着城镇化的逐步推进，居民收入的稳步提升，住房刚性需求和改善性需求将进一步释放，房地产行业未来还存在较大的发展空间。

公司是首批获得国家房地产开发一级资质的企业，拥有近三十年的房地产开发经验。在行业平稳增长的背景下，公司将基于自身的专业化运作能力及优质项目资源储备，实现差异化竞争，提升经营业绩。公司已提出 2014-2016 年合同销售额年复合增长率达到 50%的战略目标，本次非公开发行有助于增强公司未来的融资能力，加大项目投资与开发力度，更好地实现既定战略目标，提升对股东的回报。

深圳市中洲投资控股股份有限公司

董 事 会

2014 年 11 月 10 日