

# 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（修订稿）

### 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不超过 470,000.00 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	募集资金拟投入额
1	朝阳区朝阳北路(原星牌建材制品厂) B01、B02、B03 地块二类居住、中小学合校、托幼用地项目	221,659.00	90,000.00
2	朝阳区东坝单店二类居住、小学用地项目	426,366.00	170,000.00
3	金隅中北镇住宅项目	213,847.01	50,000.00
4	南京市建邺区兴隆大街北侧 A2 项目	454,016.67	100,000.00
5	补充流动资金	-	60,000.00
<b>合计</b>		<b>1,315,888.68</b>	<b>470,000.00</b>

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）朝阳区朝阳北路（原星牌建材制品厂）B01、B02、B03 地块二类居住、中小学合校、托幼用地项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：朝阳区朝阳北路（原星牌建材制品厂）B01、B02、B03 地块二类居住、中小学合校、托幼用地项目

项目投资总额：221,659.00 万元

项目实施主体：公司二级全资子公司金隅嘉业

规划用地面积：85,414.649 平方米

总建筑面积：207,996.65 平方米

项目建设周期：2014 年 9 月开工，2017 年 8 月工程竣工

预计销售额：348,150.00 万元

#### 2、基本情况

本项目为自住型商品住房建设项目，主要规划设计自住型商品住房及配套公建。本项目用地位于北京市朝阳区朝阳北路与东五环交叉口西南侧，原星牌建材制品厂用地。具体四至范围为：东至朝阳北路 B06 地块代征绿地、大黄庄路、南太平庄北巷居民区，南至朝阳北路 B07 地块、南太平庄北巷居民区、建材制品总厂南街，西至福华家园、朝阳北路 B08 代征绿地、大黄庄西路，北至首开集团东郊库房、朝阳北路 B08 代征绿地。

本项目总建筑面积为 207,996.65 平方米，其中，地上建筑面积为 179,930.35 平方米，地下建筑面积为 28,066.30 平方米。

#### 3、市场前景

自住型商品住房是目前房地产供应体系和地方房地产调控政策的有益补充，本项目的建设将有利于进一步完善北京市的住房供应结构，支持居民自住

性、改善性住房需求，稳定区域房地产市场预期，促进房地产市场健康有序发展。

加快自住型商品住房建设，是北京市贯彻落实中央房地产调控精神，按照“低端有保障、中端有政策、高端有控制”的总体思路，完善住房供应结构，下大力气做实中端，支持居民自住性、改善性住房需求的重要举措，对于当前稳定房价，促进房地产市场平稳健康发展具有十分重要的意义。

#### 4、资格文件取得情况

项目	文件名称
立项批复/备案	《关于朝阳区朝阳北路（原星牌建材制品厂）B01、B02、B03 地块二类居住、中小学合校、托幼用地项目核准的批复》（京发改[2014]557 号）
环评批复	《关于北京市朝阳区朝阳北路（原星牌建材制品厂）B01、B02、B03 地块二类居住、中小学合校、托幼用地建设项目环境影响报告书的批复》（京环审[2014]187 号）
国有土地使用权证	京朝国用（2014 出）第 00499 号
建设用地规划许可证	地字第 110105201400018 号 2014 规（朝）地字 0015 号
建设工程规划许可证	建字第 110105201400104 号 2014 规（朝）建字 0037 号
	建字第 110105201400112 号 2014 规（朝）建字 0043 号
	建字第 110105201400113 号 2014 规（朝）建字 0044 号
	建字第 110105201400114 号 2014 规（朝）建字 0045 号
	建字第 110105201400115 号 2014 规（朝）建字 0046 号
建筑工程施工许可证	编号[2014]施[朝]建字 0135 号
	编号[2014]施[朝]建字 0136 号
	编号[2014]施[朝]建字 0137 号

#### 5、投资估算

本项目建设内容总投资估算为 221,659.00 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	内容
土地费用	120,043.00
工程费用	64,700.00
工程建设其他费用	11,284.00
预备费	3,799.00
建设期利息	21,833.00
<b>合计</b>	<b>221,659.00</b>

本项目计划使用募集资金 90,000.00 万元，其余资金公司将采用自有资金、

银行贷款等途径解决。

## 6、具体开发和进展情况

本项目已开工建设，截至公司第三届董事会第十七次会议决议公告日，即2015年3月27日，项目已投资105,191.00万元。

## 7、经济评价

单位：万元

项目	内容
销售收入	348,150.00
净利润	56,172.00
销售净利润率	16.13%
投资净利润率	25.34%

### (二) 朝阳区东坝单店二类居住、小学用地项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：朝阳区东坝单店二类居住、小学用地项目

项目投资总额：426,366.00万元

项目实施主体：公司二级全资子公司金隅嘉业

规划用地面积：120,479.522平方米

总建筑面积：361,392.75平方米

项目建设周期：2014年9月开工，2017年8月工程竣工

预计销售额：674,983.00万元

#### 2、基本情况

本项目为自住型商品住房建设项目，主要规划设计自住型商品住房及配套公建。本项目用地位于北京市朝阳区东坝单店。具体四至范围为：东至单店西路、朝阳区农科所，南至单店南路、朝阳区农科所，西至单店建材厂、单店西路，北至东坝南三街、单店南路。

本项目总建筑面积为361,392.75平方米，其中，地上建筑面积为

316,253.50 平方米，地下建筑面积为 45,139.25 平方米。

### 3、市场前景

自住型商品住房是目前房地产供应体系和地方房地产调控政策的有益补充，本项目的建设将有利于进一步完善北京市的住房供应结构，支持居民自住性、改善性住房需求，稳定区域房地产市场预期，促进房地产市场健康有序发展。

加快自住型商品住房建设，是北京市贯彻落实中央房地产调控精神，按照“低端有保障、中端有政策、高端有控制”的总体思路，完善住房供应结构，下大力气做实中端，支持居民自住性、改善性住房需求的重要举措，对于当前稳定房价，促进房地产市场平稳健康发展具有十分重要的意义。

### 4、资格文件取得情况

项目	文件名称
立项批复/备案	《关于朝阳区东坝单店二类居住、小学用地项目核准的批复》（京发改[2014]558号）
环评批复	《关于朝阳区东坝单店二类居住、小学用地项目环境影响报告书的批复》（京环审[2014]144号）
国有土地使用权证	京朝国用（2014出）第00214号
	京朝国用（2014出）第00215号
	京朝国用（2014出）第00216号
	京朝国用（2014出）第00217号
建设用地规划许可证	地字第110105201400017号2014规（朝）地字0014号
建设工程规划许可证	建字第110105201400130号2014规（朝）建字0050号
	建字第110105201400134号2014规（朝）建字0051号
	建字第110105201400135号2014规（朝）建字0052号
	建字第110105201400136号2014规（朝）建字0053号
	建字第110105201400137号2014规（朝）建字0054号
	建字第110105201400138号2014规（朝）建字0055号
	建字第110105201400139号2014规（朝）建字0056号
	建字第110105201400142号2014规（朝）建字0057号
	建字第110105201400143号2014规（朝）建字0058号
建筑工程施工许可证	编号[2014]施[朝]建字0145号
	编号[2014]施[朝]建字0146号
	编号[2014]施[朝]建字0147号
	编号[2014]施[朝]建字0148号
	编号[2014]施[朝]建字0149号
	编号[2014]施[朝]建字0150号

## 5、投资估算

本项目建设内容总投资估算为 426,366.00 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	内容
土地费用	253,500.00
工程费用	111,452.00
工程建设其他费用	19,211.00
预备费	6,533.00
建设期利息	35,670.00
<b>合计</b>	<b>426,366.00</b>

本项目计划使用募集资金 170,000.00 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款等途径解决。

## 6、具体开发和进展情况

本项目已开工建设，截至公司第三届董事会第十七次会议决议公告日，即 2015 年 3 月 27 日，项目已投资 239,266.00 万元。

## 7、经济评价

单位：万元

项目	内容
销售收入	674,983.00
净利润	110,680.75
销售净利润率	16.40%
投资净利润率	25.96%

### （三）金隅中北镇住宅项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：金隅中北镇住宅项目

项目投资总额：213,847.01 万元

项目实施主体：公司三级全资子公司金隅丽港（天津）房地产开发有限公司

规划用地面积：112,607.70 平方米

总建筑面积：158,283.37 平方米

项目建设周期：2013年7月开工，2015年12月工程竣工

预计销售额：260,797.00万元

## 2、基本情况

本项目为商品房建设项目，主要规划设计商品房及配套商业用房等。项目用地位于天津市西青区中北镇溪秀苑南侧。具体四至范围为：东至外环500米绿化带，南至现状高压线，西至万卉路，北至溪秀苑。

本项目总建筑面积为158,283.37平方米，其中，地上建筑面积为123,218.98平方米，地下建筑面积为35,064.39平方米。

## 3、市场前景

本项目位于天津市西青区中北镇核心区，该区域交通便捷、配套齐全、市政条件良好，是天津市房地产市场较为成熟的区域之一。由于紧邻南开区，该区域成为南开区的外溢型客户和改善型客户的首选置业区域，客户认知度较高，项目整体前景良好。

## 4、资格文件取得情况

项目	文件名称
立项批复/备案	《关于准予金隅丽港（天津）房地产开发有限公司金隅中北镇住宅项目备案的决定》（津发改许可[2013]35号）
	《关于同意金隅丽港（天津）房地产开发有限公司金隅中北镇住宅项目建设规模及内容调整的函》（No.63920412）
环评批复	《关于金隅丽港（天津）房地产开发有限公司金隅中北镇住宅项目环境影响报告的技术评估报告》（津环评估报告[2014]80号）
国有土地使用权证	房地证津字第111051300213号
建设用地规划许可证	编号：2013西青地证0018号
建设工程规划许可证	编号：2013西青住证0035
	编号：2013西青住证0041
	编号：2013西青住证0042
	编号：2014西青住证0004
建筑工程施工许可证	编号：12111020201403028
	编号：12111020201404001

## 5、投资估算

本项目建设内容总投资估算为 213,847.01 万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	内容
土地费用	103,000.00
工程费用	81,154.97
工程建设其他费用	16,369.89
预备费	3,626.80
建设期利息	9,695.35
<b>合计</b>	<b>213,847.01</b>

本项目计划使用募集资金 50,000.00 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款等途径解决。

## 6、具体开发和进展情况

本项目已开工建设，截至公司第三届董事会第十七次会议决议公告日，即 2015 年 3 月 27 日，项目已投资 145,757.00 万元。

## 7、经济评价

单位：万元

项目	内容
销售收入	260,797.00
净利润	16,912.87
销售净利润率	6.49%
投资净利润率	7.91%

### （四）南京市建邺区兴隆大街北侧 A2 项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：南京市建邺区兴隆大街北侧 A2 项目

项目投资总额：454,016.67 万元

项目实施主体：公司三级全资子公司金隅南京房地产开发有限公司

规划用地面积：57,535.00 平方米

总建筑面积：239,488.60 平方米

项目建设周期：2014 年 5 月开工，2019 年 4 月工程竣工

预计销售额：538,542.00 万元

## 2、基本情况

本项目为商品房建设项目，主要规划设计商品房及配套商业用房等。项目用地位于南京市建邺区兴隆大街北侧、南河西侧 A2 地块（NO.2013G75）。具体四至范围为：东至规划道路，南至兴隆大街，西至规划道路，北至规划道路。

本项目总建筑面积为 239,488.60 平方米，其中，地上建筑面积为 172,566.00 平方米，地下建筑面积为 66,922.60 平方米。

## 3、市场前景

本项目以其中等的规模将成为建邺区重要的综合载体，较高的绿化覆盖率、完善的配套设施的建设、新型节能材料的使用以及其以人为本、尊重自然且节约可持续的建筑理念，既符合《南京市国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》中“鼓励房地产企业广泛使用低碳环保建材和积极应用绿色节能技术，打造精品楼盘，提升开发品质”的要求，也将进一步带动周边的商业氛围及配套设施的完善。

此外，根据《南京市建邺区国民经济和社会发展第十二个五年规划》，围绕“繁华新城、科技新城、绿色新城、和谐新城”四大主题，建邺区按照地区分类引导、配套设施完善、城市精细化管理、环境品质提升、民生设施保障的发展思路，立足建邺，面向青奥，通过优化城市空间布局，建设现代化基础设施，加强城市综合管理，推进宜居新城建设，基本建成承载 50 万人口规模的强功能、高品质城市空间。本项目定位为住宅，不仅有利于加快建邺区中部居住区的形成，且有利于优化河西中部地区产业布局、基础设施配套。

## 4、资格文件取得情况

项目	文件名称
立项批复/备案	《金隅南京房地产开发有限公司 NO.2013G75 地块项目核准决定书》（宁发改投资字[2014]86 号）
环评批复	《关于金隅南京房地产开发有限公司北京金隅 NO.2013G75 地块项目环境影响报告书的批复》（建环书复[2014]002 号）

项目	文件名称
国有土地使用权证	宁建国用(2014)第05869号
建设用地规划许可证	地字第320105201410053号
建设工程规划许可证	建字第320105201410528号
	建字第320105201410674号
	建字第320105201410644号
	建字第320105201410397号
	建字第320105201410455号
	建字第320105201410554号
	建字第320105201410381号
建筑工程施工许可证	编号320100020140330
	编号320100020140186
	编号320100020150044
	编号320100020150067

## 5、投资估算

本项目建设内容总投资估算为454,016.67万元，具体情况如下表所示：

单位：万元

项目	内容
土地费用	293,000.00
工程费用	97,310.70
工程建设其他费用	30,118.20
预备费	5,173.77
建设期利息	28,414.00
<b>合计</b>	<b>454,016.67</b>

本项目计划使用募集资金100,000.00万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款等途径解决。

## 6、具体开发和进展情况

本项目已开工建设，截至公司第三届董事会第十七次会议决议公告日，即2015年3月27日，项目已投资317,517.00万元。

## 7、经济评价

单位：万元

项目	内容
销售收入	538,542.00
净利润	28,052.99
销售净利润率	5.21%
投资净利润率	6.18%

## （五）补充流动资金

### 1、项目实施的必要性

#### （1）优化资本结构，增强抗风险能力

公司主营业务涉及水泥及预拌混凝土、新型建材与商贸物流及房地产开发，所处行业属于典型的资金密集型行业，建设周期长、资本投入高，公司采用适当的财务杠杆以提高公司的资金使用效率和盈利水平。随着公司业务规模的不断扩大，公司的营运资金需求量也不断增大，适当降低公司资产负债率，将有利于增强公司抗风险能力。

近年来，本公司资产负债率一直保持在较高的水平：截至 2012 年 12 月 31 日、2013 年 12 月 31 日和 2014 年 12 月 31 日，资产负债率（合并报表）分别为 69.90%、69.62%和 68.67%，虽然 2014 年非公开发行成功实施适当降低了公司资产负债率水平，但是资产负债率仍然维持高位运行，高于 A 股同行业可比上市公司的平均水平。报告期内，本公司同行业可比上市公司的资产负债率（合并）具体情况如下表所示：

单位：%

上市公司	2014 年 12 月 31 日	2013 年 12 月 31 日	2012 年 12 月 31 日
天山股份	62.62	62.85	60.35
福建水泥	60.70	61.72	56.58
同力水泥	43.58	56.48	58.35
塔牌集团	21.33	29.85	32.21
海螺水泥	31.92	36.88	41.53
祁连山	51.49	57.20	59.89
平均	45.27	50.83	51.49
本公司	68.67	69.62	69.90

数据来源：Wind 资讯。

公司管理层已意识到，较高的资产负债率可能将对日常经营造成不利影响；适时适当调整过高的资产负债率有利于公司稳健经营。因此，公司计划通过非公开发行 A 股股票，使用部分募集资金补充流动资金，适当降低资产负债率，提高经营安全性和资产流动性。

#### （2）降低财务费用，改善经营效益

尽管债务融资在公司业务发展、保证部分重大投资项目的及时实施方面提供了良好的支持和保障，但是，大量的银行贷款和公司债券需要支出大量的财务费用。截至2012年12月31日、2013年12月31日和2014年12月31日，公司有息负债(包括：短期借款、应付短期融资券、一年内到期的非流动负债、长期借款和应付债券等)余额分别为264.13亿元、329.01亿元和402.02亿元；2012年、2013年和2014年，公司利息支出分别为16.67亿元、16.03亿元和21.47亿元，分别占当期营业利润的53.82%、49.11%和72.75%，抵减了公司的部分经营效益。因此，控制贷款和债券规模、降低财务费用将对公司整体净收益产生良好的促进作用。

### (3) 合理的资产负债结构将有利于增强公司未来发展潜力

近年来，伴随着公司业务的快速发展，公司的资产负债规模也随之快速扩张，但目前较高的资产负债水平限制了公司的举债能力，并可能对公司的长期发展造成不利影响。

通过本次非公开发行A股股票募集资金补充公司流动资金，将使公司财务状况得到一定程度的改善，有助于提高公司资本实力和融资能力，有利于公司及时把握市场机遇，通过各种融资渠道获取更低成本的资金，实现公司未来的可持续发展。

## 2、对公司财务状况的影响

报告期内，面对复杂严峻的市场形势和外部环境的影响，公司坚持以科学发展为主题，以加快转变发展方式为主线，稳中求进，创新发展，实现了公司整体经济平稳较快发展，公司行业地位和市场份额处于领先地位，金隅品牌影响力日益突出。公司将以本次非公开发行A股股票为契机，通过补充流动资金，进一步改善公司的资本结构，切实节约公司财务费用支出，有利于提高公司整体经营效益和降低公司财务风险。

一方面，使用部分募集资金补充流动资金可以减少公司有息负债60,000.00万元，以2014年12月31日公司资产负债情况测算，预计可以降低公司资产负债率0.87个百分点；另一方面，通过本次发行募集资金补充流动资金，可有效

节约公司财务费用。具体测算如下（未考虑扣减发行费用）：

每年节省的财务费用=用于补充流动资金的金额×贷款年利率=60,000.00  
万元×5.90%=3,540.00 万元（目前，五年以上贷款的基准利率为 5.90%）

### 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，是公司贯彻“京津冀协同发展”国家战略，顺应房地产市场调控、主动提速自住型商品住房项目规划建设的重要战略举措，项目的实施符合公司整体战略发展定位。从长远看，有利于巩固公司在目标市场的品牌形象和行业体位，为提高公司的持续经营能力和盈利能力奠定坚实基础。

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

二〇一五年八月二十日