

# 宝安鸿基地产集团股份有限公司

## 非公开发行股票募集资金运用可行性报告

宝安鸿基地产集团股份有限公司（以下简称“宝安地产”或“公司”）拟非公开发行 A 股募集资金（以下简称“本次发行”或“本次非公开发行”），本次非公开发行募集资金总额不超过 95 亿元。

### 一、 本次非公开发行募集资金的使用计划

本次发行募集资金总额不超过 95 亿元，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于累计装机容量为 1,150MW 的光伏电站项目的投资建设。

若本次发行募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项项目的具体投资安排，募集资金不足部分由公司自筹资金方式解决。

若本次发行募集资金到位时间与项目实施进度不一致，公司可以根据实际情况以其他资金先行投入，待募集资金到位后予以置换。

### 二、 本次募集资金投资项目的必要性

#### （一） 抢占光伏发电行业市场发展契机的需要

随着国家太阳能光伏发电相关政策措施密集出台，对光伏应用政策支持力度的不断加大，我国光伏发电行业进入高速发展期。根据国家能源局的相关统计，国内光伏电站累计装机容量由 2012 年的约 4.5GW 增长至 2014 年的 28GW，年均符合增长率约 150%。2015 年 3 月 16 日，国家能源局下发了《国家能源局关于下达 2015 年光伏发电建设实施方案的通知》（国能新能[2015]73 号），明确提出 2015 年全国新增光伏电站建设规模达到 17.8GW 的目标。预计未来几年中，我国光伏电站建设仍将保持高速增长的态势。为抢占资源和地域优势，把握光伏发电行业高速发展的契机，公司拟通过本次非公开发行，实现对光伏发电行业的快速、规模化布局，为公司新能源业务的长期发展抢占先机。

## （二）实现公司战略发展的需要

截至本次非公开发行前，房地产业务为公司的主营业务。受外部经济环境变化影响，公司管理层结合公司业务实际情况，决定改变目前以房地产业务为单一主营业务的经营模式，发展更具有成长空间的战略新兴产业，挖掘新的利润增长点，增强对房地产行业周期性风险的抵御能力。光伏电站业务是具有巨大发展潜力的朝阳产业，也是我国具有国际竞争优势的战略性新兴产业，近年来在国家大力支持下取得了蓬勃的发展，也符合公司的战略发展需要。基于对光伏行业未来发展趋势的判断，公司拟通过本次非公开发行募集资金投资于光伏电站项目，实现对光伏行业的布局，形成房地产与新能源双主业发展的业务结构。随着募集资金投资项目的效益逐渐释放，光伏电站业务将为公司带来稳定的现金流入，有助于提高公司的盈利水平，实现股东利益最大化。

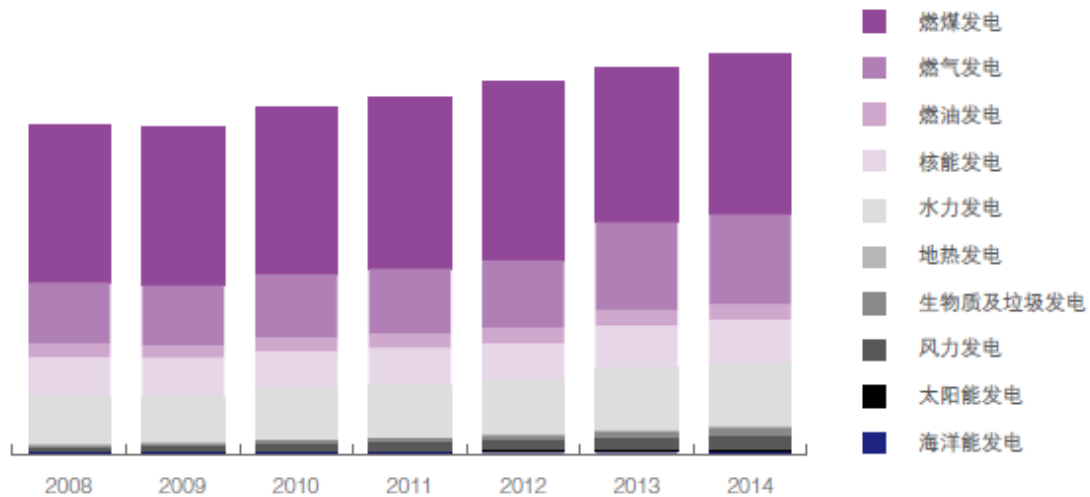
## 三、 本次募集资金投资项目的可行性

### （一）光伏发电行业发展概况

#### 1、太阳能发展已成全球趋势

能源作为现代化发展的基础和动力，支撑了全球经济工业的快速发展，但与此同时，能源危机和环境污染的问题日益加剧，能源结构的变革逐渐成为各国聚焦之处，加大本国新能源产业的发展力度已成为全球各国的重要战略。由于太阳能、风能等新能源具有清洁、近零排放等环保优势，并且，随着新能源技术不断提升、应用上规模效用显现和成本下降，光伏发电、风力发电等新能源发电已经开始在发电领域占到越来越大的比重，其对传统化石能源的替代趋势也越来越显著。2015年6月出版的《全球新能源发展报告 2015》显示，2014年化石燃料发电量占全球总发电量的66.6%，比重呈现持续下降趋势。新能源发电在2014年继续高速增长，年发电量同比增速达到19%，占全球发电量总额的6.2%，增速高于整体发电量增速，预计未来新能源发电将延续高速增长的趋势并逐步替代传统化石能源。

#### 2008-2014 年全球发电累计装机容量的能源类型构成（GW）



资料来源：《全球新能源发展报告 2015》

## 2、我国光伏发电行业正值发展契机

我国太阳能资源十分丰富，在宁夏北部、甘肃北部、新疆东部、青海西部等海拔较高地区，日辐射量可达 5.1 千瓦时/平方米以上，在太阳能资源最丰富的青藏高原地区，日辐射量最高更是可达 6.4 千瓦时/平方米，西部地区整体具有巨大的适宜太阳能光伏发电的地区。而在东北地区、河南、湖北和江西等中部地区，以及河北、山东、江苏等东部沿海地区太阳能资源也较为丰富，并且具有较好的电力消纳能力和较高的补贴，近几年这些地区的光伏电站建设也在快速推进。随着越来越多地区的开发，我国光伏电站的建设空间将迅速扩大。

2013 年后，我国开始大力发展下游光伏电站的建设及运营，电价补贴和并网保证等支持政策不断出台，迅速带动起光伏电站的投资规模。随着光伏发电行业规模的扩大，以及技术发展带来的光伏发电转换效率的提升，光伏行业的利润中心也逐渐移至发电应用环节，形成了以建设光伏电站、增加国内需求为重心的增长模式，更符合能源结构革新和新能源开发的国家战略，为我国光伏产业带来了新一轮的景气周期。

根据国家能源局发布的《2014 年光伏发电统计数据》，截至 2014 年底，全国累计并网运行光伏发电装机容量已达到 28.05GW，同比增长 60%，其中，光伏电站 23.38GW，分布式 4.67GW，年发电量约 250 亿千瓦时，同比增长超过 200%。根据《全球新能源发展报告 2015》的统计，截至 2014 年底，我国光伏

电站累计装机容量位居全球第二位，仅次于德国；2014 年我国光伏电站新增装机容量位于全球第一位。

### 3、各项鼓励政策将助力光伏行业发展

从目前太阳能光伏发电行业发展的技术状况来看，虽然多晶硅太阳能电池技术具有较大成本优势，但受到多晶硅材料晶体缺陷的限制，目前量产的多晶硅太阳能电池的平均发电效率仅约为 18%，其转换效率也较难有进一步提升，使太阳能光伏发电成本仍高于火电成本，光伏发电行业的发展仍然需要政府补贴支持。因此，该行业目前还属于政策驱动型行业，政府的财政状况以及对光伏发电的补贴力度将直接决定了光伏产业的增长情况。

目前，国家主管部门已密集出台了多项鼓励政策支持光伏发电行业的发展，主要包括：

2010 年国务院颁布《关于加快培育战略性新兴产业的决定》，首先确定了太阳能光伏作为战略性新兴产业的产业地位；

2012 年 3 月，财政部发布《可再生能源电价附加补助资金管理暂行办法》，首先明确了为光伏在内的可再生能源发电上网项目按上网电量给予适当补助；

2013 年 7 月，国务院发布《关于促进光伏产业健康发展的若干意见》，明确指出太阳能光伏产业是全球能源科技和产业的重要发展方向，是具有巨大发展潜力的朝阳产业，也是我国具有国际竞争优势的战略新兴产业，为国内光伏电站市场的启动提供了纲领，明确了 2015 年中国总装机容量 35GW 以上的目标，同时，首次从源头厘清补贴年限、电价结算、满发满收等核心问题的政策界定，这使得光伏电站行业重新回到业务模式清晰、收益模式确定、电站产品金融属性强的正确模式；

2013 年 8 月，国家发改委出台了《关于发挥价格杠杆作用促进光伏产业健康发展的通知》，正式确定了集中式地面电站及分布式电站的补贴电价，为光伏发电产业的发展提供了实质支持，也拉动了国内光伏制造业的回暖。该文件中根据各地太阳能资源条件和建设成本，将全国分为三类太阳能资源区，并就分布式电站和地面式电站按地区资源条件提供了不同程度的补贴，具体情况如下表：

资源区	集中式光伏电站标杆上网电价 (元/kWh)	分布式光伏电站标杆上网电价 (元/kWh)
I类资源区	0.90	全电量补贴 0.42
II类资源区	0.95	
III类资源区	1.00	

随后，国家电网公司和南方电网公司又陆续出台了光伏发电并网服务意见，为分布式光伏发电项目在接入系统方案的制定、并网检测、调试等多环节提供了免费服务，以支持分布式光伏发电的建设和并网。

2015年3月，国家能源局下发了《国家能源局关于下达2015年光伏发电建设实施方案的通知》，对2015年太阳能光伏电站的建设规模做出了明确规划，提出2015年全国新增光伏电站建设规模应达到17.8GW，高于之前的征求意见稿15GW的容量，彰显出政府对于光伏发电产业发展的信心和坚定鼓励的态度。

正是在上述光伏产业相关政策的不断完善和大力支持下，我国近年来光伏发电市场才得到了蓬勃发展，光伏发电装机容量取得了爆发式增长。

## (二) 促进我国光伏发电行业发展的有利因素

### 1、我国政府对光伏产业的政策支持

近年来，我国政府出台了一系列相关政策以支持光伏产业发展。尤其是2013年以来，国务院及各部委密集推出的各项产业支持政策，再次调高“十二五”期间目标装机容量、对光伏电站建设实施备案制、进一步规范上网电价等，彰显出政府在未来几年大力发展太阳能光伏发电产业的决心。同时，工信部制定了光伏制造行业规范，并对符合规范条件的企业进行了检查、公告，引导光伏制造产业健康发展。

### 2、我国拥有丰富的太阳能资源

根据中国报告资讯网出版的《2010-2015年中国太阳能光伏发电产业调研及投资前景预测报告》及其他相关资料，我国太阳能资源丰富，理论储量每年达到了17,000亿吨标准煤，大多数地区平均日辐射量达到4千瓦时/平方米。我国中西部地区青藏高原、黄土高原、冀北高原、内蒙古高原等太阳能资源丰富地区占

到陆地国土面积的三分之二，适合发展大规模地面电站；中东部发达地区潜在可开发屋顶面积极为可观，发展太阳能分布式电站潜力巨大。目前，已利用光照资源仍仅占可利用资源的很小比例。我国丰富的潜在太阳能资源为太阳能光伏发电行业未来发展提供了丰富的资源储备。

### **3、我国太阳能电池组件的充足产能保证了光伏发电业务的上游供给**

根据 Solarbe 光伏太阳能网《图解 2014 年光伏产业回顾与 2015 年展望》，2014 年我国太阳能组件产能已接近 35GW。巨大的产能给太阳能光伏发电业务的上游带来了充分的竞争与充足的供应，保证了组件市场的价格透明、供应充足，为发电市场装机容量的未来持续发展提供了保障。

### **4、目前我国光伏发电量占比较低，未来市场空间巨大**

根据国家统计局相关数据，2014 年全国发电量合计 5.65 万亿千瓦时，其中，光伏电站发电量为 250 亿千瓦时，光伏发电占比仅为约 0.5%。光伏行业作为我国具有国际竞争优势的战略性新兴产业，未来发展空间巨大。国家能源局下发的通知明确提出了 2015 年全国新增光伏电站建设规模达到 17.8GW 的目标，相当于在 2014 年全国光伏电站累计装机容量 28.05GW 的基础上增长 60%。在政府一系列政策的大力支持下，预计未来一段时间内国内光伏电站累计装机量和发电量将持续保持快速增长。

## **(三) 公司为进军光伏行业所作的充分准备**

### **1、公司全资子公司东旭新能源拥有丰富的光伏电站 EPC 服务经验**

公司拟将自东旭集团处收购的东旭新能源作为未来发展光伏发电业务的主体。东旭新能源拥有较强的光伏电站建设能力，曾为多个光伏电站提供过 EPC 服务，装机规模合计约为 110MW。各项目的建成均为东旭新能源积累了丰富的光伏一体化经验，可为后续公司光伏电站的建设提供良好的技术支持和质量保证。未来，公司还将积极考虑通过合作、收购等方式持续提升公司在 EPC、组件制造、运营维护等方面的业务能力，使公司在光伏行业内的多个核心领域都具备较强的竞争优势。

### **2、公司全资子公司东旭新能源已组建了具有丰富经验的项目团队**

为扩大公司光伏发电业务的规模，东旭新能源做了积极的人才储备，已从英利、汉能等多家光伏行业的领先企业引进了大批具有丰富经验的专业团队，结合公司内部参与光伏电站 EPC 项目的业务团队，公司在光伏组件制造、电站项目开发、EPC、电站运营维护、融资等领域均已组建起经验丰富的项目团队，将为公司未来光伏电站业务的发展提供有力的人才支持。

### **3、公司全资子公司东旭新能源已储备了丰富的光伏电站项目**

是否有可供持续开发的光伏电站项目资源是决定公司未来新能源业务能否持续做强做大、业绩实现持续增长的关键。除本次募投项目所涉及的 1,150MW 光伏电站项目外，东旭新能源后续仍将在各省（区）持续开发和储备各类光伏电站项目，涉及地面集中式、地面分布式、屋顶分布式等多种类型，为公司未来有项目进行持续的开发、投资和运营，实现业绩的持续增长奠定了良好的基础和保障。

## **四、本次募集资金运用对公司业务经营和财务状况的影响**

### **（一）本次非公开发行对公司经营管理的影响**

本次募集资金投资项目符合国家新能源产业政策以及公司未来整体战略发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次募集资金投资项目的实施将帮助公司形成一定规模的光伏发电业务，从而基本实现房地产和光伏发电双主业发展的战略布局。项目建成后，公司业务结构得到优化，经营规模大幅提升，公司核心竞争力得到加强，开拓出新的利润增长点，增强公司抗风险能力，为公司未来长期发展奠定坚实基础。

### **（二）本次非公开发行对公司财务状况的影响**

公司本次非公开发行完成后，公司的总资产和净资产规模均大幅增加，资产负债率将明显降低。由于募集资金投资项目存在一定的建设期，在项目未达产的短期内，公司净资产收益率会因为财务摊薄而有一定程度的降低。但从中长期看，随着募集资金投资项目陆续产生效益，公司新的收入和利润增长点将逐步形成，公司将陆续产生稳定的现金流入，利润水平得到显著提升。同时，双主业的经营战略将明显增强公司收入规模和盈利能力的稳定性。

宝安鸿基地产集团股份有限公司董事会

2015年10月26日