
中国冶金科工股份有限公司

关于

非公开发行股票申请文件补充反馈意见

之

回复报告

保荐机构（主承销商）



广东省深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座

二〇一六年五月

中国冶金科工股份有限公司关于 非公开发行股票申请文件补充反馈意见之回复报告

中国证券监督管理委员会：

贵会于 2016 年 5 月 6 日就中国冶金科工股份有限公司（以下简称“公司”、“本公司”、“申请人”或“中国中冶”）非公开发行股票申请文件提出反馈问题，本公司与本次非公开发行的保荐机构中信证券股份有限公司（以下简称“保荐机构”）对反馈意见所列的问题进行了逐项说明、核查和落实，现将具体情况汇报如下，请予以审核。

本专项核查报告的字体情况如下：

反馈意见所列问题	黑体
对问题的回答	宋体

1、根据申请资料，申请人拟用募集资金 26.6 亿元投资珠海和泸州的两个基础设施投资项目，4.9 亿元投资湛江钢铁环保项目，三个项目都采用 BT 或者 B00 方式运作实施。请申请人说明：（1）三个项目具体的投资构成和投资进度安排；（2）项目业主方具体的回款和收益保障措施及回款周期，并补充披露相关回款风险及防范措施；（3）项目经济效益的具体测算过程。请保荐机构核查。

申请人答复：

一、珠海市十字门中央商务区商务组团项目

（一）珠海市十字门中央商务区商务组团项目投资构成和投资进度安排

珠海市十字门中央商务区商务组团项目预计总投资额658,168万元，具体投资构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
工程建设支出	596,539	90.64%
其中：公寓式酒店工程	45,051	6.84%
国际展览中心工程	139,016	21.12%
城市商业绸带工程	40,817	6.20%
国际会议中心工程	67,915	10.32%
喜来登酒店工程	125,451	19.06%
标志性塔楼工程	165,326	25.12%
室外总体工程	12,963	1.97%
项目管理费支出	1,084	0.16%
其他期间费用支出	26,723	4.06%
税费支出	33,822	5.14%
总投资额	658,168	100.00%

珠海市十字门中央商务区商务组团项目投资进度安排如下：

单位：万元

投资估算	2010-2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
工程建设支出	370,812	26,130	75,888	25,716	60,174	17,938	19,880	-	596,539
项目管理费支出	664	100	80	60	50	50	40	40	1,084
其他期间费用支出	26,724	-	-	-	-	-	-	-	26,723
税费支出	18,974	2,849	2,883	2,166	3,699	2,328	698	224	33,822

投资估算	2010-2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
总投资（合计）	417,175	29,079	78,852	27,943	63,923	20,316	20,618	264	658,168

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

（二）珠海市十字门中央商务区商务组团项目回款周期以及回款和收益保障

1、项目回款周期

本项目采取业主回购的方式实现回款，回款期为2018-2021年。

2、回款和收益保障

（1）本项目回购方实力突出

本项目的业主方为珠海十字门中央商务区建设控股有限公司，珠海十字门中央商务区建设控股有限公司是珠海华发集团有限公司（以下简称“华发集团”）下属子公司，是华发集团实践横琴开发国家战略的唯一平台，其经济发展势头良好，具有较强的经济实力。华发集团是珠海市国有企业龙头企业以及珠海市仅有的两家总部经济企业之一，控股华发股份（600325.SH）、力合股份（000532.SZ）、卓智控股（00982.HK）三家上市公司，主要业务包括城市运营、房产开发、金融投资、商贸物流、文化旅游、现代服务等，具备突出的实力，可以对本项目回款构成保障。

（2）公司与华发集团具有长期战略合作关系

华发集团与公司已签署战略合作协议，就双方在珠海市及全国其他城市或地区的房地产开发、基础设施建设及其他领域进行深度战略合作，除本项目外，其他合作项目包括横琴产业创新基地工程、横琴国际金融中心大厦工程、珠海市拱北观澳平台工程等工程以及市北高新技术服务业园区NO70501单元09-03地块住办商品房项目1标段项目等。华发集团与公司关系良好，历史合作顺畅，双方均高度重视与对方的战略合作，因此对本项目回购构成一定保障。

（三）珠海市十字门中央商务区商务组团项目效益测算

本项目财务内部收益率预计为 12.02%，测算过程如下：

单位：万元

序号	项 目	2010 年	2011 年	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
一	现金流入	-	-	72,455	51,101	588,104	133	133	186	112,067	158,584	45,680	43,783
1	应收保理回款	-	-	-	-	400,000	-	-	-	-	-	-	-
2	收到回购款及利息	-	-	-	-	-	-	-	-	111,881	158,398	45,627	43,729
3	项目管理费收入	-	-	-	-	-	133	133	186	186	186	53	53
4	收到银行贷款	-	-	72,455	51,101	188,104	-	-	-	-	-	-	-
二	现金流出	5,450	20,854	70,652	86,067	545,812	29,079	78,852	27,943	63,923	20,316	20,618	264
1	工程建设支出	5,277	18,469	63,742	71,974	211,351	26,130	75,888	25,716	60,174	17,938	19,880	-
2	项目管理费支出	114	120	140	140	150	100	80	60	50	50	40	40
3	归还银行贷款	-	-	-	-	311,660	-	-	-	-	-	-	-
4	其他期间费用支出	0	0	2,796	9,117	14,811	-	-	-	-	-	-	-
5	税费支出	59	2,265	3,974	4,835	7,841	2,849	2,883	2,166	3,699	2,328	698	224
三	当期现金净流量	-5,450	-20,854	1,803	-34,966	42,292	-28,946	-78,719	-27,757	48,144	138,268	25,062	43,519
四	累计现金净流量	-5,450	-26,304	-24,501	-59,467	-17,175	-46,121	-124,839	-152,596	-104,453	33,815	58,877	102,396
五	IRR	12.02%											

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

二、泸州空港路建设项目

（一）泸州空港路建设项目投资构成和投资进度安排

泸州空港路建设项目预计总投资额140,000万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目名称	建安工程费	安装工程费	其他费用	合计
1	工程建安费用	100,000	17,100	-	117,100
2	工程勘察费	-	-	1,000	1,000
3	工程设计费	-	-	3,000	3,000
4	期间费用	-	-	13,600	13,600
5	税费	-	-	5,300	5,300
总投资		100,000	17,100	22,900	140,000

泸州空港路建设项目投资进度安排如下：

单位：万元

序号	投资估算	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	合计
1	工程建设支付	15,000	23,000	30,100	30,000	19,000	117,100
2	工程其他费用	1,400	750	1,850	-	-	4,000
3	期间费用	600	2,190	2,400	6,080	2,330	13,600
4	税费	-	-	2,120	1,590	1,590	5,300
总投资		17,000	25,940	36,470	37,670	22,920	140,000

（二）泸州空港路建设项目回款周期以及回款和收益保障

1、项目回款周期

本项目采取业主回购的方式实现回款，回款期为2016-2018年。

2、回款和收益保障

（1）本项目回购方拥有良好背景和实力

近年来，泸州经济社会发展保持了良好的势头，主要经济指标增幅居四川省前列，具有突出的经济实力。本项目回购方泸州临港产业投资发展有限公司是泸州市政府下属的投资平台，获得泸州市政府的大力扶持。因此，本项目回购方拥

有良好的背景和实力，将对本项目按期完成回款构成保障。

（2）已通过协议对回款进行明确约定

根据中国十九冶集团有限公司、中冶赛迪工程技术股份有限公司与泸州临港产业投资发展有限公司签署的《泸州空港路工程投资建设合同》，公司已与业主方就回购款的支付的时点和金额的确定方式进行了明确的约定。如果回购方逾期支付合同价款，需要向公司支付逾期违约金。

综上，本项目回购方拥有良好背景和实力，且相关回购安排和违约责任已在合同中进行明确约定，从而对本项目的回款和收益构成保障。

（三）泸州空港路建设项目效益测算

本项目财务内部收益率预计为 13.67%，测算过程如下：

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
一、现金流入	-	-	58,965	49,920	46,410
投资本金回收	-	-	52,000	39,000	39,000
投资收益	-	-	5,200	3,900	3,900
期间费用回收	-	-	1,765	7,020	3,510
二、现金流出	17,000	25,940	36,470	37,670	22,920
工程建设支付	15,000	23,000	30,100	30,000	19,000
工程其他费用	1,400	750	1,850	-	-
期间费用	600	2190	2400	6080	2330
税费	-	-	2,120	1,590	1,590
三、净现金流量	-17,000	-25,940	22,495	12,250	23,490
四、累计净流量	-17,000	-42,940	-20,445	-8,195	15,295
五、IRR	13.67%				

三、湛江钢铁环保项目

（一）湛江钢铁环保项目投资构成和投资进度安排

湛江钢铁环保项目预计总投资额109,880万元，具体投资构成如下：

单位：万元

序号	项目名称	工程费			
		建安工程	含税设备购置费	其他费用	合计
工程费用					

序号	项目名称	工程费			
		建安工程	含税设备购置费	其他费用	合计
1	钢渣处理	13,728	21,679	-	35,407
2	非工艺除尘	21,655	35,190	-	56,845
工程费用合计		35,383	56,869	-	92,252
其他工程费用					
1	建设单位管理费	-	-	6,357	6,357
2	工程监理费	-	-	510	510
3	建设用地费	-	-	-	-
4	可行性研究费	-	-	-	-
5	工程勘察费	-	-	-	-
6	设计费	-	-	720	720
7	环境影响评价费	-	-	-	-
8	劳动安全卫生评价费	-	-	-	-
9	节能评估费	-	-	-	-
10	场地准备及临时设施费	-	-	-	-
11	工程保险费	-	-	-	-
12	联合试运转费	-	-	769	769
13	特种设备安全监督检验费	-	-	22	22
14	市政公用设施费及其他地方规费	-	-	-	-
15	工程检测费	-	-	100	100
16	工程结算审核费	-	-	124	124
17	生产准备及开办费	-	-	-	-
其他工程费合计		-	-	-	8,602
预备费		-	-	-	1,320
建设期利息		-	-	-	4,559
流动资金		-	-	-	3,147
总投资		35,383	56,869	8,602	109,880

湛江钢铁环保项目投资进度安排如下：

单位：万元

序号	投资估算	建设期		运营期		合计
		2014	2015	2016	2017	
1	建筑工程	2,054	15,726	5,503	593	23,876
2	安装工程	4,663	4,177	2,213	453	11,507
3	设备购置费用	13,116	38,585	4,471	698	56,869
4	工程建设其他费用	1,495	8,018	410	-	9,922
5	建设期利息	-	2,547	2,012	-	4,559
6	流动资金	-	3,147	-	-	3,147
总投资（合计）		21,328	72,200	14,609	1,744	109,880

（二）湛江钢铁环保项目回款周期以及回款和收益保障

1、项目回款周期

本项目所得税后投资回收期（不含建设期）为6.29年。

2、回款和收益保障措施

（1）本项目业主方拥有良好背景和实力

本项目业主方系宝钢湛江钢铁有限公司，系宝山钢铁股份有限公司的全资子公司。宝山钢铁股份有限公司是国务院国资委下属的中央企业，是中国最现代化的特大型钢铁联合企业，是世界500强宝钢集团的核心成员，拥有突出的实力。宝钢湛江钢铁有限公司是宝山钢铁股份有限公司为重组韶关钢铁和广州钢铁，建设千万吨级湛江钢铁基地项目而设的平台公司。综上，本项目的业主方拥有良好背景和实力，对本项目的回款和收益构成保障。

（2）已通过项目合同约定对回款风险设置了充足的应对措施

本项目的建设内容为宝钢股份下属的湛江钢铁基地的钢渣处理、炼钢非工艺除尘、炼铁非工艺除尘三大环保单元。本项目采取 BOO 模式运作，该模式是目前市场通行的投资建设模式之一，模式具有一定的市场成熟度。本项目的 BOO 模式下项目服务对象确定，且服务价格已通过协议的方式进行了约定。

针对运营期内可能出现的对公司不利的相关事项以及相应的应对措施，公司在与业主方签订的项目合同中进行了约定，具体如下：

阶段	主要风险描述	可能造成损失	应对措施
建设阶段	湛江钢铁停建或建设周期延长	1.资金回收周期加长； 2.资金成本及其它建设期间投入增加	合同约定了建设期“中止”和“退出”条款，降低公司因项目长期停建而导致的资金回收期加长的风险
	实际投资超预算投资	运营实际收益降低	严格管理工程造价
运营阶段	湛江钢铁长时间不达产	与产量挂钩的收费项目亏损	1. 引入爬坡期服务价格调整机制，保障公司在项目投产前期产量爬坡阶段所获得的效益 2. 运营服务提供方若连续两

阶段	主要风险描述	可能造成损失	应对措施
			年亏损可选择退出； 3.除尘单元的收费模式为总价法（即不与产量挂钩，充分保障公司的收益）
	湛江钢铁不能按时支付运营费	流动资金困难	合同约定运营服务购买方违约时运营服务提供方可索赔
	项目公司成本由于外部因素提高需调价时湛江钢铁不予反应	企业效益降低或亏损	1.合共中约定了运营成本提高情况下的调价机制 2.长期亏损时公司可以选择退出

（三）湛江钢铁环保项目效益测算

本项目财务内部收益率预计为 11.95%，测算过程如下：

单位：万元

项目	建设期			计算期				
	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年
现金流入	-	-	-	36,293	52,749	50,287	52,987	52,854
营业收入	-	-	-	32,944	47,835	50,287	52,987	52,854
补贴收入	-	-	-	3,349	4,914	-	-	-
回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-
回收无形资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-
回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-
现金流出	-	21,328	69,653	33,068	32,877	32,723	32,776	32,767
建设投资	-	21,328	66,506	12,597	1,744	-	-	-
流动资金	-	-	3,147	-	-	-	-	-
经营成本	-	-	-	20,471	31,106	32,035	32,035	32,035
维持运营投资	-	-	-	-	-	-	-	-
税费	-	-	-	1,409	1,743	3,111	3,804	3,689
税后净现金流量	-	-21,328	-69,653	1,815	18,156	15,141	17,148	17,131
累计税后净现金流量	-	-21,328	-90,980	-89,165	-71,009	-55,868	-38,720	-21,589
税后全投资 IRR	11.95%							

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

单位：万元

项目	计算期									
	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
现金流入	52,417	51,979	51,541	51,086	50,654	44,129	43,352	43,289	43,226	61,220
营业收入	52,417	51,979	51,541	51,086	50,654	44,129	43,352	43,289	43,226	47,479
补贴收入	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
回收固定资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,594
回收无形资产余值	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
回收流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3,147
现金流出	32,759	32,750	32,741	32,731	32,723	32,576	32,574	32,573	32,572	35,774
建设投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
流动资金	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
经营成本	32,035	32,035	32,035	32,035	32,035	32,035	32,035	32,035	32,035	35,238
维持运营投资	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
税费	3,572	3,456	3,340	3,218	3,105	2,966	2,948	2,932	2,915	2,899
税后净现金流量	16,810	16,488	16,166	15,832	15,514	9,128	8,368	8,322	8,276	23,083
累计税后净现金流量	-4,779	11,709	27,875	43,708	59,222	68,350	76,718	85,040	93,316	116,399
税后全投资 IRR	11.95%									

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

四、关于 BT 和 BOO 项目回款的风险提示和防范措施

本次非公开发行拟以31.5亿元募集资金投资于两个BT和一个BOO项目，其中珠海市十字门中央商务区商务组团项目、泸州空港路建设项目为BT模式，湛江钢铁环保项目为BOO模式，在该等模式之下，项目的收益和回款依赖于项目业主方的回购款或支付的运营服务费，如果出现业主经营状况不佳等不利情形，则存在无法如约收到回款，影响项目收益的风险。

为应对该等风险，公司在选择客户时均选择大型国有企业或地方政府平台等资信水平较高、偿付能力较强的客户。特别的，对于BOO项目，由于其回款周期较长，受到的影响因素较多，公司与业主方就可能发生的不同情况下如何保障公司的利益做出了详细的约定。上述措施对公司BT、BOO项目的回款风险提供了较高的保障。

保荐机构意见：

经核查，保荐机构认为本公司本次拟以 31.5 亿元募集资金投资的珠海市十字门中央商务区商务组团项目、泸州空港路建设项目和湛江钢铁环保项目收益情况良好，收益测算合理，本公司已采取甄选项目合作业主方以及协议约定的措施有效控制回款风险。相关项目具有可行性。

2、根据申请资料，申请人拟用募集资金 37.2 亿元投资三个房地产开发和保障房项目。请申请人披露三个项目的具体投资构成和投资进度安排以及项目经济效益的具体测算过程。请保荐机构核查。

申请人答复：

一、天津新八大里地区七贤里项目

（一）项目投资构成和投资进度安排

天津新八大里地区七贤里项目预计总投资额 815,000 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
----	----	----

项目	金额	占比
土地成本	495,911	60.85%
前期费用	8,631	1.06%
配套费用	28,010	3.44%
建安费用	124,049	15.22%
间接费用	1,395	0.17%
期间费用	76,602	9.40%
其他费用	80,402	9.87%
总投资额	815,000	100.00%

天津新八大里地区七贤里项目投资进度安排如下：

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	合计
土地成本	253,000	242,911	-	-	-	-	-	-	495,911
前期费用	192	6,946	-	1,493	-	-	-	-	8,631
配套费用	2,899	0	5,733	19,206	173	-	-	-	28,010
建安费用	-	10,746	14,139	21,064	21,932	32,275	23,894	-	124,049
间接费用	2	336	544	495	18	-	-	-	1,395
期间费用	10,956	29,551	20,449	10,783	3,482	1,015	367	-	76,602
其他费用	-	19,650	30,486	22,332	8,769	7,657	4,432	-12,926	80,402
总投资额	267,049	310,140	71,351	75,373	34,374	40,947	28,693	-12,926	815,000

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

（二）项目效益测算

1、投资回报率和销售净利率的测算

本项目投资回报率为 17.24%，销售净利率为 14.02%，具体测算过程如下：

（1）收入测算情况

项目	可售面积（平方米）	预计单价（元）	预计收入（万元）
高层住宅	98,244	26,164	257,046
洋房住宅	26,056	39,467	102,835
公寓	33,421	24,760	82,750
商住公寓	25,594	26,446	67,686
底商	11,700	51,610	60,384
精品商业街	18,242	44,428	81,046
整售	116,548	22,178	258,480
独立地下车库（单位：个）	2,300	400,626	92,144
总计	329,805		1,002,370

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

（2）效益测算情况

内容	单位	指标
总销售收入	万元	1,002,370
总投资	万元	815,000
利润总额	万元	187,370
净利润	万元	140,528
项目投资回报率	%	17.24%
项目销售净利率	%	14.02%

2、内部收益率的测算

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年
现金流入	-	259,772	321,940	222,414	84,069	92,367	21,809	-
销售回款	-	259,772	321,940	222,414	84,069	92,367	21,809	-
现金流出	267,050	313,010	81,869	84,173	38,095	45,531	29,378	2,735
土地成本	253,000	242,911	-	-	-	-	-	-
前期费用	192	6,946	-	1,493	-	-	-	-
配套费用	2,899	0	5,733	19,206	173	-	-	-
建安费用	-	10,746	14,139	21,064	21,932	32,275	23,894	-
间接费用	2	336	544	495	18	-	-	-
期间费用	10,956	29,551	20,449	10,783	3,482	1,015	367	-
其他费用	-	19,650	30,486	22,332	8,769	7,657	4,432	-12,926
所得税	-	2,871	10,519	8,800	3,722	4,584	686	15,661
净现金流量	-267,050	-53,239	240,071	138,241	45,974	46,836	-7,569	-2,735
累计净现金流量	-267,050	-320,288	-80,218	58,023	103,997	150,832	143,263	140,528
内部收益率	13.76%							

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

二、汪家馨城二期项目

（一）项目投资构成和投资进度安排

汪家馨城二期项目预计总投资额 104,338 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
土地成本	14,077	13.49%
前期费用	7,464	7.16%
配套费用	8,851	8.48%
建安费用	65,161	62.45%
其他费用	8,785	8.42%

总投资额	104,338	100.00%
------	---------	---------

汪家馨城二期项目投资进度安排如下：

单位：万元

序号	投资估算	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	合计
1	土地成本	14,077	-	-	-	14,077
2	前期费用	1,362	912	3,754	1,436	7,464
3	配套和建安费用	-	18,070	34,294	21,648	74,012
4	其他费用	390	2,007	3,580	2,808	8,785
总投资（合计）		15,829	20,989	41,628	25,892	104,338

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

（二）项目效益测算

1、投资回报率和销售净利率的测算

本项目投资回报率为 3.24%，销售净利率为 3.11%，具体测算过程如下：

（1）收入测算情况

单位：万元

项目	金额
成本回收	104,338
管理费收入	1,807
利润收入	2,706
总收入	108,851

（2）效益测算情况

内容	单位	指标
总销售收入	万元	108,851
总投资	万元	104,338
利润总额	万元	4,513
净利润	万元	3,385
项目投资回报率	%	3.24%
项目销售净利率	%	3.11%

2、内部收益率的测算

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
一、现金流入					
土地价款回收	14,077	-	-	-	-

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	2018 年
前期费用回收	-	692	4,898	1,874	-
建安支出回收	-	19,055	20,020	18,274	16,663
预备费回收	-	-	-	2,444	-
税金回收	-	-	-	6,341	-
管理费收入	-	610	1,197	-	-
利润收入	-	610	1,776	320	-
流入小计	14,077	20,967	27,891	29,253	16,663
二、现金流出					
土地费用	14,077	-	-	-	-
前期费用	1,362	912	3,754	1,436	-
配套和建安费用	-	18,070	34,294	21,648	-
其他费用	390	2,007	3,580	2,808	-
所得税	-	305	743	80	-
流出小计	15,829	21,294	42,371	25,972	-
三、现金净流量	-1,752	-327	-14,480	3,281	16,663
四、累计净流量	-1,752	-2,079	-16,559	-13,278	3,385
五、IRR	9.34%				

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

三、满堂家园项目

（一）项目投资构成和投资进度安排

满堂家园项目预计总投资额 65,038 万元，具体投资构成如下：

单位：万元

项目	金额	占比
土地成本	14,804	22.76%
前期费用	6,238	9.59%
配套费用	1,855	2.85%
建安费用	38,459	59.14%
其他费用	3,682	5.66%
总投资额	65,038	100.00%

满堂家园项目投资进度安排如下：

单位：万元

序号	投资估算	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年	合计
1	土地成本	8,894	5,910	-	-	14,804
2	前期费用	-	3,068	2,179	991	6,238
3	配套和建安费用	-	729	21,573	18,012	40,314
4	其他费用	-	2,054	1,148	480	3,682

总投资（合计）	8,894	11,761	24,900	19,483	65,038
---------	-------	--------	--------	--------	--------

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

（二）项目效益测算

1、投资回报率和销售净利率的测算

本项目投资回报率为 3.19%，销售净利率为 3.06%，具体测算过程如下：

（1）收入构成

单位：万元

项目	金额
成本回收	65,038
管理费收入	1,281
利润收入	1,481
总收入	67,800

（2）效益测算情况

内容	单位	指标
总销售收入	万元	67,800
总投资	万元	65,038
利润总额	万元	2,763
净利润	万元	2,072
项目投资回报率	%	3.19%
项目销售净利率	%	3.06%

2、内部收益率的测算

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
一、现金流入				
土地价款回收	-	11,800	3,004	-
前期费用回收	-	2,241	2,497	1,500
建安支出回收	-	-	18,219	22,095
预备费和税金回收	-	-	2,210	1,471
管理费收入	-	-	-	1,281
利润收入	-	959	522	-
流入小计	-	15,000	26,452	26,348
二、现金流出				
土地成本	8,894	5,910	-	-
前期费用	-	3,068	2,179	991

项目	2014 年	2015 年	2016 年	2017 年
配套和建安费用	-	729	21,573	18,012
其他费用	-	2,054	1,148	480
所得税	-	240	131	320
流出小计	8,894	12,001	25,030	19,803
三、现金净流量	-8,894	2,999	1,422	6,545
四、累计净流量	-8,894	-5,895	-4,473	2,072
五、IRR	9.56%			

注：合计数与单项加总差异系由四舍五入尾差导致

保荐机构意见：

经核查，保荐机构认为本公司本次拟以 37.2 亿元募集资金投资的天津新八大里地区七贤里项目、汪家馨城二期项目、满堂家园项目收益情况良好，收益测算合理，相关项目具有可行性。

（本页无正文，为《中国冶金科工股份有限公司关于非公开发行股票申请文件补充反馈意见之回复报告》之签章页）

中国冶金科工股份有限公司

年 月 日