

中房地产股份有限公司关于非公开发行 A 股股票 募集资金使用的可行性分析报告

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 120,000 万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资金额 (人民币亿元)	拟使用募集资金金额 (人民币亿元)
1	中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目	23.61	8.50
2	中交漫山 A83、A84 项目	36.76	3.50
合计		60.37	12.00

本次募投项目的总投资额为人民币 60.37 亿元，本次拟使用募集资金金额不超过人民币 12 亿元。在本次发行募集资金到位之前，公司将根据募集资金投资项目进度的实际情况以其他资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。募集资金投资上述项目如有不足，不足部分由公司自筹解决。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、优先顺序及各项目的具体投资额。

本次非公开发行股票募集资金拟投资项目的具体情况如下：

一、中房瑞致小区1#地块、4#地块以及6#地块（集中商业）项目

（一）项目情况要点

项目名称：中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）项目

项目总投资：236,118 万元

项目预计建设周期：2016 年 7 月-2020 年 3 月

项目开发主体：长沙中住兆嘉房地产开发有限公司

规划用地面积：166,722.80 平方米

规划建筑面积：426,793 平方米

（二）项目基本情况

中房瑞致项目位于湖南省长沙市芙蓉区，总占地 55.23 万平方米。中房瑞致小区 1#地块、4#地块以及 6#地块（集中商业）为中房瑞致项目的子项目，主要建设内容为高层住宅和商铺，规划用地面积约 16.67 万平方米，规划建筑面积约 42.68 万平方米。

中房瑞致项目位于长沙市芙蓉区东部，人民东路与望龙路交汇处，处于规划中的隆平科技园内，东侧毗邻湖南农业大学。项目整体引进先进的规划理念，规划产品丰富。住宅产品包括高层和洋房，23 万多平米的商业配套包含一站式购物中心、大型超市、大型文化娱乐城、时尚动感街区、CEO 公寓等。同时项目还规划近 3 万平方米教育配套，其引入的大同小学和两所品牌幼儿园为项目教育配套的亮点。

（三）项目市场前景

本项目地处长沙市芙蓉区核心区域，拥有良好的周边配套。本项目是中房瑞致项目的子项目，中房瑞致项目占地面积广大，将配建长沙东部最大的商业中心，并规划 3 万平米教育配套，将有效提升本项目的周边人气，从而对本项目销售前景构成保障。

（四）资格文件取得情况

立项	长发改备案[2016]140号；长发改备案[2016]141号；长发改备案[2016]142号
国有土地使用权证	长国用2012第075441号；长国用2012第075445号；长国用2012第075446号；长国用2016第060281号
环评批复	高新环保环评[2009]34号
用地规划许可证	地字第出[2011]0026号；建规[地]字第出[2016]0032号
工程规划许可证	建规[建]字第建1[2014]0208号；建规[建]字第建1[2014]0207号；建规[建]字第建1[2014]0206号；建规[建]字第建1[2014]0205号；建规[建]字第建1[2016]0064号；建规[建]字第建1[2016]0065号
施工许可证	编号430101201607010301；编号430101201606300601

（五）项目投资估算

土地成本	22,359	9.47%
开发建设成本	185,085	78.39%
期间费用	11,006	4.66%
税金及其他费用	17,668	7.48%
总投资额	236,118	100.00%

（六）项目进度情况与资金筹措

截至本预案签署日，该项目 4#地块已开工建设，1#地块和 6#地块（集中商业）尚未开工。该项目拟投入募集资金 85,000 万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

（七）项目经济评价

项目	指标
预计总收入（万元）	268,922
总投资（万元）	236,118
预计净利润（万元）	24,602
销售净利率	9.15%
投资净利率	10.42%

项目预计实现净利润 24,602 万元，销售净利率约 9.15%。项目各项经济指标良好，具有可行性。

二、中交漫山A83、A84项目

（一）项目情况要点

项目名称：中交漫山 A83、A84 项目

项目总投资：367,614 万元

项目预计建设周期：2015 年 12 月-2019 年 10 月

项目开发主体：重庆中房嘉润房地产开发有限公司

规划用地面积：244,333 平方米

规划建筑面积：339,747 平方米

（二）项目基本情况

本项目位于重庆市南岸区，主要建设内容为叠拼住宅、花园洋房、高层住宅及商业，规划用地面积约 24.43 万平方米，规划建筑面积约 33.97 万平方米。

本项目位于重庆市南岸区的茶园新区，茶园新区是重庆新一轮城市总体规划确定的城市副中心，新区规划面积 120 平方公里，规划建设用地 75 平方公里，到 2020 年城市人口将达到 50 万人。遵循“以工业化带动城市化，以城市化促进工业化”的发展理念，茶园新区重点发展电子产业、港口物流、装备制造等三大产业，是重庆“一小时都市圈”的重要构成部分。本项目地处茶园新区中心，距离南岸区政府办公地址不足 1 公里，周边有包括茶园新区中央公园、金科米兰大道金街等在内的大量娱乐、休闲设施以及完善的医疗、教育配套设施，拥有完善的配套优势。

（三）项目市场前景

本项目地处重庆市重要的产业新区茶园新区的中心区域，通向市中心区域交通便捷，周边配套完善，拥有突出的区位优势。重庆市近年来房价有一定幅度的上涨，进一步提升了本项目的资源价值，对本项目后续销售以及盈利前景构成保障。

（四）资格文件取得情况

立项	项目编码：2016-500108-70-03-009119；项目编码：2016-500108-70-03-009129
国有土地使用权证	106D房地证2014字第00520号；106D房地证2014字第00519号；106D房地证2014字第00521号；106D房地证2014字第00523号；106D房地证2014字第00522号
环评批复	渝（南岸）环准[2015]072号；渝（南岸）环准[2016]038号；渝（南岸）环准[2016]039号；渝（南岸）环准[2016]040号；
用地规划许可证	地字第500108201500051号
工程规划许可证	建字第500108201512300085号
施工许可证	编号500108201512300101

（五）项目投资估算

项目	金额（单位：万元）	占比
土地成本	107,679	29.29%
开发建设成本	196,164	53.36%
期间费用	21,771	5.92%
税金及其他费用	42,001	11.43%
总投资额	367,614	100.00%

（六）项目进度情况与资金筹措

截至本预案签署日，该项目 A84 地块已开工建设，A83 地块尚未开工。该项目拟投入募集资金 35,000 万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

（七）项目经济评价

项目	指标
预计总收入（万元）	395,339
总投资（万元）	367,614
预计净利润（万元）	27,725
销售净利率	7.01%
投资净利率	7.54%

项目预计实现净利润 27,725 万元，销售净利率约 7.01%。项目各项经济指标良好，具有可行性。

三、本次募集资金投资项目与公司现有业务的关系

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，贴合当地市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益。募集资金的运用合理、可行，项目完成后，能够有力促进公司主营业务发展，进一步提升公司市场影响力，提高盈利水平，改善公司财务状况及资本结构，符合公司及全体股东的利益。

四、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次非公开发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行后,有利于公司更快、更好地推进现有优质房地产开发项目,提升经济效益;有利于公司把握新的投资机遇,谋求新的利润增长点,促进公司可持续健康发展。

(二) 本次非公开发行对公司财务状况的影响

1、降低公司资产负债率,增强抵御风险的能力

本次非公开发行完成后,公司的资产总额与净资产总额将同时增加,公司的资产负债率将有所降低,有利于增强公司抵御财务风险的能力。

2、增加公司营业收入,提升公司盈利能力

本次非公开发行募投项目符合国家相关的产业政策以及行业发展趋势,贴合当地市场需求。本次非公开发行募投项目实施后,能够有力促进公司房地产业务的可持续发展,进一步提高公司房地产业务的区域影响力,公司的营业收入有望进一步增加,公司的长期盈利能力也将获得提升,符合公司及全体股东的利益。

中房地产股份有限公司董事会

2016年8月4日