

鲁商置业股份有限公司 2016 年非公开发行股票 募集资金使用可行性研究报告

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 200,000.00 万元（含本数）人民币，在扣除发行费用后将全部投资于以下项目：

序号	项目名称	预计总投资额（万元）	扣除土地款的总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）	募集资金投入占项目总投资额比重	募集资金投入占扣除土地款的总投资额比重
1	鲁商蓝岸丽舍 A3、A4	143,323.68	85,174.14	50,000.00	34.89%	58.70%
2	鲁商中心首府 1C	419,584.60	277,467.66	150,000.00	35.75%	54.06%
合计		562,908.28	362,641.80	200,000.00	35.53%	55.15%

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，公司董事会在不改变本次募投项目的前提下，可根据项目的实际需要对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整；募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、募集资金投资项目可行性分析

（一）鲁商蓝岸丽舍 A3、A4

1、项目情况要点

项目名称	鲁商蓝岸丽舍 A3、A4
项目总投资	143,323.68 万元（含土地成本 58,149.54 万元）
项目建设期	3 年
项目开发主体	青岛鲁商置地发展有限公司

规划占地面积	3.28 万平方米
总建筑面积	13.28 万平方米
预计销售额	188,372.48 万元

2、项目基本情况和市场前景

（1）项目所在区域的总体发展概况

青岛市是山东省副省级城市，也是山东省经济中心，青岛拥有国际性海港和区域性枢纽空港，以优美宜人的自然环境闻名全国。青岛是国务院批准的山东半岛蓝色经济区规划核心区域龙头城市，有一个国家级新区青岛西海岸新区，经济总量紧排上海浦东新区和天津滨海新区之后，位列第三。青岛市是山东省内经济总量最大的城市，2015 年青岛市国民生产总值为 9,300.07 亿元，占山东省全省经济总量的 14.76%，2015 年经济增速高出全省 0.77 个百分点。近年来保持人口净流入的趋势，且人均可支配收入不断增长。

便捷的交通、政府规划必然带来区域经济的飞速发展，崂山中央商务区因其有利的地域优势，已发展成为青岛次中心，政府近年来也在倾力推动其发展，大型项目鳞次栉比。崂山区已被定位为青岛市总部经济核心区域，成为青岛开放与发展的新着力点，是青岛市规划起点最高、经济发展最具活力的区域。以青岛、山东及国内大型企业集团为主导，以高档购物、餐饮、休闲、娱乐配套设施为基础的商务建筑集群正在形成。

（2）项目市场前景和开发情况

项目位于崂山近海主城区，聚集高端物业，居山近海，亲近自然又远离城市喧嚣，周边聚集了国际旅游度假区和顶级服务业，各界高端人士聚居于此。根据项目所在区域内土地情况，预计今后几年内将不会有巨大体量且配套完善的项目面世，项目竞争压力较小。

本项目紧邻高端教育中心，高端商务中心，以及青岛最大的崂山风景区，未来周边完善的建设及青岛的城市规划，项目前景较为广阔。目前项目尚未开工。

3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已与政府签订了项目成交确认书，正在签订《国有建设用地使用权出让合同》的过程中。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 143,323.68 万元，其中，土地成本为 58,149.54 万元，开发成本为 67,246.29 万元，管理、销售及财务费用为 17,927.85 万元。拟募集资金投入 50,000 万元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	188,372.48
2	总投资（万元）	143,323.68（含土地成本 58,149.54 万元）
3	净利润（万元）	22,194.85
4	销售净利率（%）	11.78%
5	投资净利率（%）	15.49%

（二）鲁商中心首府 1C

1、项目情况要点

项目名称	鲁商中心首府 1C
项目总投资	419,584.6 万元（含土地成本 142,116.94 万元）
项目建设期	4 年
项目开发主体	鲁商置业青岛有限公司
规划占地面积	3.40 万平方米
总建筑面积	27.43 万平方米
预计销售额	458,000.00 万元

2、项目基本情况和市场前景

（1）项目所在区域的总体发展概况

青岛市是山东省副省级城市，也是山东省经济中心，青岛拥有国际性海港和区域性枢纽空港，以优美宜人的自然环境闻名全国。青岛是国务院批准的山东半岛蓝色经济区规划核心区域龙头城市，有一个国家级新区青岛西海岸新区，经济总量紧排上海浦东新区和天津滨海新区之后，位列第三。青岛市是山东省内经济总量最大的城市，2015 年青岛市国民生产总值为 9,300.07 亿元，占山东省全省经济总量的 14.76%，2015 年经济增速高出全省 0.77 个百分点。近年来保持人口净流入的趋势，且人均可支配收入不断增长。

（2）项目市场前景和开发情况

项目位于青岛市南区东部，香港中路 CBD 核心区域，系青岛规模最大、档次最高的风景旅游购物商圈，麦凯乐、书城、海信广场、佳世客等主力店经营多年，周边酒店、餐饮、娱乐、休闲配套消费氛围成熟。未来地铁的开通将会进一步拉升区域经济水平，带来新一轮的经济腾飞与房地产发展。目前项目尚未开工。

3、资格文件取得情况

本项目以公开招拍挂的方式取得国有建设用地使用权，已与政府签订了项目成交协议书，正在签订《国有建设用地使用权出让合同》的过程中。其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算及筹资方式

本项目预计总投资 419,584.60 万元，其中，土地成本为 142,116.94 万元，开发成本为 245,511.16 万元，管理、销售及财务费用为 31,956.50 万元。拟募集资金投入 150,000 万元，项目资金不足部分，公司将利用自筹资金解决。

5、项目经济评价

序号	项目	指标
1	总销售收入（万元）	458,000
2	总投资（万元）	419,584.60（含土地成本 142,116.94 万元）
3	净利润（万元）	55,539.38
4	销售净利率（%）	12.13%
5	投资净利率（%）	13.24%

三、结论

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，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，能够有力促进公司房地产主业稳步发展，有利于优化公司的资产负债结构，增强抗风险能力，提升盈利水平，募集资金的运用合理、可行，符合本公司及全体股东的利益。

鲁商置业股份有限公司董事会

二〇一六年八月二十四日