



股票简称：美好集团

股票代码：000667

公告编号：2016-91

美好置业集团股份有限公司 关于公司配股募集资金使用的可行性分析报告（修订稿）

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、 本次募集资金使用计划

本次配股发行股票募集资金总额不超过 186,550 万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资额(万元)	募集资金拟投入金额 (万元)
1	武汉名流印象项目（NK7 地块）	373,447	156,550
2	武汉名流世家项目（K2 地块）	51,229	30,000
合计		424,676	186,550

若本次配股发行实际募集资金净额少于拟投入募集资金额，则不足部分由公司自筹解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次配股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。

本次募集资金使用项目不用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人等财务性投资，不直接或间接投资与以买卖有价证券为主要业务的公司。公司已制定了《募集资金管理办法》，规定了募集资金专户存储、使用、管理和监督

制度，公司对历次募集资金进行了规范的管理和运用，公司仍将严格按照相关规定管理和使用本次发行募集资金。

二、 本次配股的背景和目的

（一） 公司本次配股的背景：房地产长效调控机制初步建立，行业发展趋于理性

中国房地产行业保持了十几年的良好发展，已成为国家经济的重要支柱。近年来，国家出台了一系列对房地产市场的宏观调控政策，房价过快上涨的势头得到一定的遏制。国家房地产政策正逐步从严峻的调控转为差异化对待，房地产长效调控机制初步建立。2014 年 9 月和 10 月，中国人民银行会同中国银行业监督管理委员会、财政部、住房城乡建设部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015 年政府报告明确提出稳定住房消费，坚持分类指导，支持居民自住和改善性住房需求的政策方针。2015 年 3 月 30 日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发文，调整个人住房贷款政策，二套房最低首付比例降至 40%。同日，财政部、国家税务总局发布通知调整个人住房转让营业税政策，二手房交易免征营业税的条件由购房满 5 年改为满 2 年。

随着房地产长效调控机制初步建立并逐步完善，我国新型城镇化建设的推进，以及党的十八大提出到 2020 年实现国民生产总值和城乡居民收入比 2010 年翻一番的目标，房地产市场将渐趋理性，刚性需求仍将保持一定规模，房地产行业的发展前景良好。

（二） 公司本次配股的目的

本次配股募集资金用于偿还银行借款以及投资武汉名流印象项目（NK7 地块）和武汉名流世家项目（K2 地块），有利于提高公司资金实力，促进公司房地产开发业务发展；同时有助于公司降低负债规模，节省利息支出，提高公司的抗风险能力和财务安全水平。

三、 募集资金投资项目可行性分析

（一） 武汉名流印象项目（NK7 地块）

1、 项目情况要点

项目名称：武汉名流印象项目（NK7 地块）

项目总投资：373,447 万元

项目经营主体：名流置业武汉有限公司

美好集团对项目公司持股比例：100%

2、 项目基本情况

项目位于武汉市汉阳区江堤乡邓甲村。邓甲村村落分布在汉阳老城区，北部主要位于武汉动物园以东、汉阳大道以南，归元禅寺以西，南部零散用地位于武汉国际博览中心以东。

项目名称	武汉名流印象项目（NK7 地块）
项目实施主体	名流置业武汉有限公司
项目区位	武汉市汉阳区邓甲村
占地面积	123,321 平方米
总建筑面积	475,500 平方米（规划建筑面积）

项目用地指标情况如下：

地块号	净用地面积 （万㎡）	用地性质	规划建筑面积 （万㎡）	容积率	建筑密度
NK7	12.3321	居住用地	47.55	3.83	25%

3、 项目的市场前景

项目用地位于月湖风景区、汉阳旧城风貌区以及墨水湖风景区之间。随着汉阳区经济整体发展良好，区域房地产发展前景较好，区域市场认可度逐步提高，区域房地产产品价值较高。

4、 资格文件取得情况

审批许可文件	编号
国有建设用地使用权成交确认书	武土交确字[2011]第 086 号
国有建设用地使用权出让合同	WH-2015-B041
土地交易契税	回单编号：15086000001
土地使用权证	武国用（2015）第 73 号
立项批复	阳发改[2011]62 号
环评批复	武环管[2013]48 号
建设用地规划许可证	武规地[2012]021 号
建设工程规划许可证	武规（阳）建[2014]5HYAA20130008
建筑工程施工许可证	4201052012010900214BJ4004
	4201052012010900214BJ4005
商品房预售许可证	武房开预售[2015]649 号

5、投资估算

单位：万元

序号	投资构成	是否资本化	总投资（万元）	已投入金额（万元）	尚需投入金额（万元）	拟使用募集资金投入金额（万元）	测算依据	单位投资（元/m²）
一	拆迁补偿、还建安置投入		160,893.98	78,220.49	82,673.49	12,010.31		2,769.25
1.1	拆迁补偿投入	是	81,930.89	76,976.66	4,954.23	0.00	按武汉市城中村拆迁改造的有关政策投入的拆迁补偿款	1,410.17
1.2	还建安置房建设投入	是	78,963.09	1,243.83	77,719.26	12,010.31	按还建安置房建设标准和武汉市房屋建设价格水平测算	1,359.09
二	开发建设前期投入		8,749.00	3,570.09	5,178.91	5,178.91		150.58
2.1	勘察设计	是	4,064.49	2,784.87	1,279.62	1,279.62	按常规设计费用预估	69.96
2.2	报批报建	是	3,157.28	137.41	3,019.87	3,019.87	按武汉市相关职能部门收费标准	54.34
2.3	三通一平	是	1,076.27	605.28	470.99	470.99	按现场实际条件及开发要求预估	18.52
2.4	临时设施投入	是	346.77	8.00	338.77	338.77	按项目施工要求，投入	5.97

							的临时设施	
2.5	咨询服务	是	104.20	34.53	69.67	69.67	按国家规定标准及市场价格测算	1.79
三	开发建设投入		153,372.00	14,011.22	139,360.78	139,360.78		2,639.79
3.1	主体建筑安装工程	是	133,342.69	13,857.62	119,485.07	119,485.07	按规划方案及公司标准化产品成本估算	2,331.57
3.2	社区管网工程	是	15,092.89	0.00	15,092.89	15,092.89	按规划方案及公司标准化产品成本估算	259.77
3.3	园林景观工程	是	3,580.79	153.60	3,427.19	3,427.19	按规划方案及公司标准化产品成本估算	400.00
3.4	公共配套设施	是	1,355.63	0.00	1,355.63	1,355.63	按规划方案及公司标准化产品成本估算	1,489.52
四	开发间接投入		32,854.00	1,556.85	31,297.15	0.00		565.47
4.1	工程管理投入	是	1,893.69	6.53	1,887.16	0.00	按工程管理成本及市场价格估算	32.59
4.2	物业完善投入	否	2,998.61	0.00	2,998.61	0.00	按工程管理成本及市场价格估算	51.61
4.3	资本化利息	按资本化条件计算	27,961.70	1,550.32	26,411.38	0.00	按已发生及预计所需现金流估算	481.27
五	销售费用	否	7,774.00	0.00	7,774.00	0.00	结合前期项目同等比例考虑	133.80
六	管理费用	否	9,804.00	0.00	9,804.00	0.00	结合前期项目同等比例考虑	168.74
合计			373,446.98	97,358.65	276,088.33	156,550.00		6,427.65

6、项目经济评价

项目的预计实现销售收入 482,953 万元，经计算项目可实现净利润 52,282 万元。

项目经济效益良好，具体指标如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	总销售收入（万元）	482,953
2	总投资（万元）	373,447
3	净利润（万元）	52,282
4	销售净利率	10.83%

（二） 武汉名流世家项目（K2 地块）

1、 项目情况要点

项目名称：武汉名流世家项目（K2 地块）

项目总投资：51,229 万元

项目公司：武汉名流公馆置业有限公司

美好集团对项目公司持股比例：100%

2、 项目基本情况

项目位于武汉市江岸区，由兴业路、幸福路、百步亭、安居路合围的范围内，是湖北首个工厂预制化建筑。

项目名称	武汉名流世家项目（K2 地块）
项目实施主体	武汉名流公馆置业有限公司
项目区位	武汉市江岸区新湖村
占地面积	16,527 平方米
总建筑面积	58,059 平方米（计容建筑面积）

项目用地指标情况如下：

净用地面积 （万㎡）	用地性质	规划建筑面积（万㎡）	建筑密度
1.65	居住用地	5.81	25%

3、 项目的市场前景

项目位于武汉市江岸区，由兴业路、幸福路、百步亭、安居路合围的范围内，属于武汉市规划的四大居住新城中的后湖新城范围，后湖新城是距离武汉主城区及

汉口中心区最近的居住新城，也是目前武汉市配套最为完善的居住新城，被规划定位为武汉市近期重点建设的区域和武汉城市商业副中心之一，是承接汉口老城区人口转移的最重要的区域。该项目是湖北首个工厂预制化建筑。

该项目所在板块位于后湖东板块核心，周边配套完善，生活氛围浓郁，多条道路可达，是主城区不可多得的闹中取静的宜居之所。

4、资格文件取得情况

武汉名流公馆置业有限公司于 2014 年 12 月 18 日签订《国有建设用地使用权成交确认书》（合同编号：武土交确字[2013]第 025 号）。目前已经完成土地拆迁安置工作，已取得国有土地使用权证。

武汉名流世家 K2 项目目前已取得的资格文件如下表所示：

资质文件	编号
立项批复	岸发改[2013]76 号
环评批复	武环管[2013]136 号
国有土地使用权证	武国用[2015]第 189 号
建设用地规划许可证	武规地[2015]152 号
建设工程规划许可证	武规建[2015]209 号
K2 地块施工许可证	4201022013080200414BJ4001

5、投资估算

项目总投资金额预计为 51,229 万元，投资估算如下：

单位：万元

序号	投资构成	是否资本化	总投资（万元）	已投入金额（万元）	尚需投入金额（万元）	拟使用募集资金投入金额（万元）	测算依据	单位投资（元/m ² ）
一	拆迁补偿、还建安置投入		22,510.00	14,573.64	7,936.36	0.00		3,171.21
1.1	拆迁补偿投入	是	13,661.47	13,661.47	0.00	0.00	按武汉市城中村拆迁改造的有关政策	1,924.63
1.2	还建安置房建设投入	是	8,848.53	912.17	7,936.36	7,831.45	按还建安置房建设标准和武汉市房屋建设价格水平测算	1,246.58
二	开发建设前期投入		1,124.39	492.63	631.76	631.76		158.40

2.1	勘察设计	是	480.79	154.23	326.56	326.56	按常规设计费用预估	67.73
2.2	报批报建	是	440.40	214.03	226.37	226.37	按武汉市相关职能部门收费标准	62.04
2.3	三通一平	是	113.51	71.10	42.41	42.41	按现场实际条件及开发要求预估	15.99
2.4	临时设施投入	是	74.49	39.23	35.26	35.26	按项目前期建设方案估算	10.49
2.5	咨询服务	是	15.20	14.04	1.16	1.16	按市场价格	2.14
三	开发建设投入		21,701.00	164.21	21,536.79	21,536.79		3,057.24
3.1	主体建筑安装工程	是	18,938.84	158.39	18,780.45	18,780.45	按规划方案及公司标准化产品成本估算	2,713.98
3.2	社区管网工程	是	2,123.69	5.82	2,117.87	2,117.87	按规划方案及公司标准化产品成本估算	299.19
3.3	园林景观工程	是	421.37	0.00	421.37	421.37	按规划方案及公司标准化产品成本估算	400.00
3.4	公共配套设施	是	217.10	0.00	217.10	217.10	按规划方案及公司标准化产品成本估算	1,809.13
四	开发间接投入		4,270.31	123.16	4,147.15	0.00		601.60
4.1	工程管理投入	是	613.59	9.67	603.92	0.00	按工程管理成本及市场价格估算	86.44
4.2	物业完善投入	否	304.39	0.00	304.39	0.00	按工程管理成本及市场价格估算	42.88
4.3	资本化利息	按资本化条件计算	3,352.33	623.72	2,728.61	0.00	按已发生及预计所需现金流估算	472.28
五	销售费用	否	1,038.12	24.63	1,013.49	0.00	结合前期项目同等比例考虑	146.25
六	管理费用	否	585.18	16.42	568.76	0.00	结合前期项目同等比例考虑	82.44
合计			51,229.00	15,904.92	35,324.08	30,000.00		7,217.14

6、项目经济评价

项目预计实现销售收入 63,754 万元，经计算项目可实现净利润 5,629 万元。项目经济效益良好，具体指标如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	总销售收入（万元）	63,754
2	总投资（万元）	51,229

3	净利润（万元）	5,629
4	销售净利率（%）	8.83%

四、 本次配股对公司经营业务和财务状况的影响

（一） 对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于投资建设武汉名流印象项目（NK7 地块）和武汉名流世家项目（K2 地块）。募投项目将不断丰富和完善公司住宅产品类型，提升公司的市场竞争力和经营业绩。

（二） 对公司财务状况的影响

本次发行募集资金到位后，公司净资产规模将会扩大，资产负债率进一步下降。由于募集资金投资项目实施存在一定的周期，在项目建设期间，公司净资产收益率将被稀释。项目投产后，将产生稳定的现金流和利润，从而改善公司的财务结构，提高公司防范财务风险和间接融资的能力。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2016 年 9 月 3 日