

泛海控股股份有限公司

关于非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性报告 (修订稿)

2014 年，根据房地产及金融市场环境的变化和公司内部经营发展需要，经审慎研究，泛海控股股份有限公司（以下简称“泛海控股”、“公司”或“本公司”）作出战略转型发展的决策，着力打造“金融+房地产+战略投资”的业务新格局，全面推动实现战略转型的目标。2015 年，在前期转型取得阶段性成果的基础上，公司董事会进一步调整优化发展战略，更进一步明确提出打造“以金融为主体、以产业为基础、以互联网为平台的产融一体化的国际化企业集团”的战略发展目标。

2016 年上半年，随着我国房地产市场，特别是国内重点一线城市的房地产市场量价齐升、日趋繁荣，更加大了公司在充分发挥既有优势的基础上，加快房地产项目建设和优质土地储备价值释放的信心和决心。与此同时，在“金融全牌照”理念的指引下，公司不断强化金融领域布局，拓展金融业务版图，涵盖“证券、信托、期货、保险、基金、资产管理和互联网金融”的金融生态逐渐形成。进一步搭建和完善泛海金融控股平台将成为公司未来几年的战略重心。因此，公司本次非公开发行股票的募集资金用途也将服务于“地产和金融”这两大主业的发展。

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 1,190,000 万元（包括发行费用），募集资金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 (亿元)	拟投入募集资金 (亿元)
1	增资亚太财产保险有限公司	40.80	40
2	泛海时代中心项目	38.35	26
3	世贸中心 B 地块项目	30.37	21
4	泛海国际中心项目	28.76	17
5	武汉中心项目	55.15	15
总计		193.43	119

如上表所示，本次非公开发行募集资金将用于增资控股子公司亚太财产保险有限公司（以下简称“亚太财险”）和泛海时代中心、世贸中心 B 地块、泛海国际中心和武汉中心这四个房地产项目建设。这四个房地产项目均为公司武汉中央商务区项目（又称“武汉 CBD 项目”）旗下的非住宅类商业地产项目。募集资金不用于商品住宅业态的开发建设，不用于参与土地公开市场招拍挂获取国有土地使用权或收购土地项目股权支出。若本次非公开发行实际募集资金净额低于拟投入募集资金额，公司将根据实际募集资金净额，调整各项目具体投资额等使用安排，不足部分由公司自筹解决。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）增资亚太财险

本次非公开发行股票募集资金拟投入不超过 40 亿元用于增加控

股子公司亚太财险的资本金。通过补充亚太财险的资本金，增加该公司营运资金，从而扩大业务规模，进一步提升该公司的市场竞争力和抗风险能力。

亚太财险本次增资事项已经亚太财险 2015 年第三次临时股东会审议通过。根据亚太财险股东会审议通过的增资方案，亚太财险各股东按照原持股比例进行认购，本次增资共计 80 亿元人民币，即将亚太财险的注册资本由 20.01 亿元增加至 100.01 亿元。基于对公司未来业绩的合理预估，并综合考虑财险公司的资产质量、成长潜力、市场状况等因素，本次增资价格为每股 1 元。

1、亚太财险基本情况

公司名称：亚太财产保险有限公司

住所：深圳市福田区福华一路 6 号免税商务大厦 29-30 楼

法定代表人：臧炜

注册资本：200,138.30 万元人民币

公司类型：有限责任公司

成立时间：2005 年 01 月 10 日

统一社会信用代码：91440300710933155E

经营范围：财产损失保险；责任保险、信用保险和保证保险；短期健康保险和意外伤害保险；上述业务的再保险业务；国家法律、法规允许的保险资金运用业务；经中国保监会批准的其他业务。

截至本报告出具日，亚太财险股权结构如下：

序号	公司股东	出资额（万元）	持股比例（%）
1	武汉中央商务区建设投资股份有限公司	102,070.5330	51.00%
2	新华联控股有限公司	40,027.6600	20.00%
3	亿利资源集团有限公司	30,020.7450	15.00%
4	重庆三峡果业集团有限公司	28,019.3620	14.00%
	合计	200,138.3000	100.00%

注：截至本报告出具日，亚太财险已完成注册资本增加至 400,138.3 万元的验资及中国保监会核准程序，正在办理工商变更登记手续。

2、亚太财险主要经营数据

亚太财险 2015 年度及 2016 年 1-9 月主要财务数据如下所示：

单位：万元

项目	2016 年 9 月 30 日/ 2016 年 1-9 月	2015 年 12 月 31 日/ 2015 年度
资产总额	369,677.14	361,251.04
负债总额	283,774.41	246,375.54
净资产	85,902.73	114,875.49
营业收入	187,240.21	252,208.82
营业利润	-29,134.57	-10,245.65
净利润	-28,954.61	-9,700.49
经营活动产生的现金流量净额	-10,264.79	-25,843.85

注：亚太财险 2015 年度财务报告已经由瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2016 年 1-9 月，亚太财险相关财务数据未经审计。

3、亚太财险股东会审议情况

亚太财险召开 2015 年第三次临时股东会审议通过了《关于公司增加注册资本的方案》的议案，建议股东一次性增资 80 亿元人民币，将亚太财险的注册资本由 20.01 亿元人民币增加至 100.01 亿元人民币。基于对公司未来业绩的合理预估，并综合考虑财险公司的资产质量、成长潜力、市场状况等因素，本次增资价格为每股 1 元。全体现有股

东按原持股比例享有认购权（可认购的股份数按原持股比例四舍五入取整数股）。亚太财险已与武汉公司、新华联控股有限公司、亿利资源集团有限公司、重庆三峡果业有限公司签署了《亚太财产保险有限公司增资协议书》，协议中明确约定亚太财险的各股东将按照现有持股比例对亚太财险进行增资，增资后亚太财险注册资本将从目前的 20.01 亿元增至 100.01 亿元。

2016 年 12 月，亚太财险召开 2016 年第四次临时股东会对前述 2015 年第三次临时股东会决议通过的增资方案进行调整，即由一次性增资 80 亿元调整为分批增资 80 亿元。第一批增资 20 亿元，将亚太财险注册资本增加至 400,138.3 万元，由全体现有股东按原持股比例认购；第二批增资 60 亿元，计划于 2017 年内完成。本次调整系根据增资 80 亿元工作的实际进展，基于亚太财险偿付能力充足率和战略实施的考虑，并经全体股东一致同意。根据深圳公正会计师事务所（普通合伙）出具的验资报告（编号：深公正验字【2016】014 号），截至 2016 年 12 月 20 日止，亚太财险已收到武汉公司、新华联控股有限公司、亿利资源集团有限公司、重庆三峡果业集团有限公司缴纳的新增注册资本实收金额人民币 20 亿元。增资完成后上述股东持股比例不变。

2016 年 12 月 30 日，中国保监会出具《关于亚太财产保险有限公司变更注册资本的批复》（保监许可【2016】1349 号），同意亚太财险注册资本变更为 4,001,383,000 元。截至本报告出具日，亚太财险正就上述增资事宜办理工商变更登记手续。

4、增资完成后的股权比例情况

由于亚太财险本次增资为现有股东的等比例增资，因此，增资完成后，亚太财险维持原有的股权结构不变。

5、增资亚太财险的必要性

本次对亚太财险的增资总额为 80 亿元。增资后，随着亚太财险资本规模的增加，亚太财险将具备承保大型财产险的条件，并在设立资产管理公司及保险集团公司、开展投资型保险产品等方面满足监管机构要求，从而促进公司业务的发展，具体情况如下：

（1）增资 80 亿元后，亚太财险将具备承保大型财产险业务的必要条件并发力拓展一系列重点险种产品

亚太财险目前的主要业务包括经营机动车保险、财产险、意外伤害险、责任险和健康险等保险业务。然而，在实际的业务开展过程中，大型、特大型的财产险项目在招标的过程中往往对保险公司资质、实力提出苛刻的条件，其中注册资本达到 100 亿元往往是重要入围条件之一。

具备承保大型财产险业务的资格是亚太保险跻身为大中型保险公司的重要条件。通过承保大型财产险业务，并据此推行精细化管理，降低运营成本，提高工作效率，在承保成本管控和理赔管理方面开创亚太保险独有的盈利之路，才能形成长期稳健的盈利模式，使得亚太财险在与行业现有的大型保险公司的竞争中占有一席之地。

本次增资完成后，随着资本实力的增强，亚太财险还将发力开拓

一系列重点险种产品。这其中主要包括：（1）中长期的资产管理与健康服务相结合的保险产品；（2）以信用保险、贷款保证保险为主要载体，采用“政府+银行+保险”多方参与、风险共担模式的信用保证保险业务产品；（3）近年来增长迅速，与国计民生密切相关农业险产品。通过这些重点险种产品的开拓，将实现亚太财险业务领域及服务范畴的扩大，促进公司业务收入和盈利能力的进一步提升。

（2）增资 80 亿元后，亚太财险将满足申请设立保险资产管理公司的必要条件

根据《保险资产管理公司管理暂行规定》和《关于调整<保险资产管理公司管理暂行规定>有关规定的通知》，保险公司要设立资产管理公司必须满足“偿付能力不低于 150%，总资产不低于 100 亿元人民币，保险集团（控股）公司的总资产不低于 150 亿元人民币”的条件。

截至 2015 年末，亚太财险的总资产规模为 36.13 亿元，本次增资 80 亿元人民币后，总资产规模将超过 100 亿元，这将确保亚太财险满足设立资产管理公司和受托管理资产的条件，通过资产管理公司的专业化运作，将提升亚太财险投资盈利能力，获取更多的外部来源资金，从而提升亚太财险的整体盈利水平。

（3）增资 80 亿元后，亚太财险满足成立保险集团公司对总资产的要求

根据《保险集团公司管理办法》的规定，设立保险集团公司，应

当具备以下核心条件：具有合格的投资人，股权结构合理，且投资人合计控制两家或多家保险公司 50%以上股权；投资人已控制的保险公司中至少有一家经营保险业务 6 年以上，最近 3 年连续盈利，净资产不低于 10 亿元人民币，总资产不低于 100 亿元人民币。

增资 80 亿元之后，亚太财险总资产已经符合条件，公司要充分利用增资资金提高资本收益，达成 3 年连续盈利的条件，于 2019 年获取申请成立保险集团的资格。在 2016—2018 年的三年时间内，亚太财险将完成保险资产管理公司的设立和香港公司的分公司改子公司工作；成立互联网保险公司和保险销售公司，并择机收购一家专业保险代理公司，完成保险集团化布局，为亚太财险做大做强打下良好基础。

（4）增资 80 亿元后，亚太财险满足经营投资型产品资格的必要条件

亚太财险目前所开展的业务属于非投资型保险业务即保障型保险业务。目前，保障型保险业务因各财险公司该业务的同质化严重，行业竞争激烈，因此保障型业务的盈利水平相对较低。相对而言，投资型的保险业务在业务规模和盈利水平上都更有优势。

根据中国保监会《关于进一步加强财产保险公司投资型保险业务管理的通知》和《保险公司业务范围分级管理办法》的规定，财产保险公司经营投资型保险产品业务，应具备下列两个核心条件：（1）公司持续经营 3 个以上完整的会计年度，最近 3 个会计年度盈利和亏损相抵后为净盈利；（2）最近三年年末平均净资产不低于人民币三十亿

元，最近三个会计年度总体净盈利。

经过测算，如果在 2017 年初实现增资，则亚太财险将会有望在 2018 年具备申请投资型保险产品的资格。亚太财险会在满足申请条件的前提下，申请并经营投资型保险产品业务，从而改善公司的产品结构，提升公司的盈利能力。

（5）增资有利于亚太财险实施国际化战略，构筑境内外资本市场桥梁

本次增资后，亚太财险目前的香港分公司将会改制为子公司。目前亚太财险香港分公司年保费收入约 5,000 万港元，受制于分公司的身份，目前只经营火险、水险、意外险等业务。根据中国保监会发布的《关于香港分公司子公司化意见书》的规定，保险公司设立境外保险公司需符合的基本条件主要有：开业 2 年以上，经营状况良好；其中上年末总资产不低于 50 亿元人民币，同时外汇资金不低于 1,500 万美元或者其等值的自由兑换货币。在亚太财险本次增资 80 亿元人民币之后，香港分公司子公司化的条件基本满足。

香港市场有着天然的优势，一是香港是境外人员购买境内投资产品和保险产品，以及境内人员购买境外投资产品和保险产品的桥梁；二是香港公司在参与全球投资和保险业务方面限制较少。亚太保险香港分公司的子公司化，有助于发挥亚太保险境内境外两个市场的协同效应，搭建保险和投资更宽广的平台。

（6）增资有利于亚太财险传统网点布局及互联网创新

机构的数量和覆盖面始终是决定保险公司销售和服务规模的重要指标。本次增资资金到位后，亚太财险将加快开展分支机构建设工作，逐步扩大公司业务的辐射范围。计划到 2020 年，所有省份完成机构设置，新设立 17 家分公司，75 家中心支公司和 720 家支公司和营销服务部，基本完成全国网点布局。

本次增资后，亚太财险在完善传统网点布局的同时，还将加强信息系统建设，推行承保理赔自动化系统，搭建全国线上线下“承保+服务”网络，实现低成本渠道的优化提升，促进业务整体发展。

2017 年，公司计划设立互联网保险公司。依托和借助互联网包括车联网、物联网等平台，以产品创新为基础、重在营销创新以及为客户提供快捷优质服务，最终形成利用大数据、云平台的互联网产品销售、服务的专业化模式和体系。此外，亚太财险还将进一步结合互联网金融政策，拓宽互联网保险边界，开展互联网金融综合服务，进而全面改造传统业务流程，提升亚太财险整体服务效率与质量，达到行业先进水平，力争实现“弯道超车”。

（二）泛海时代中心

1、项目情况要点

项目名称：泛海时代中心

项目总投资：383,500.00 万元

项目经营主体：武汉中央商务区建设投资股份有限公司

总用地面积：4.29 万平方米

总建筑面积：38.71 万平方米

2、项目基本情况和项目前景

泛海时代中心项目坐落于武汉中央商务区核心区宗地 17 范围内，该地块位于武汉中央商务区核心区东侧，东临云霞路，北临珠江路，西临商务东路。本项目用地南侧规划建设轨道 7 号线，东侧沿云霞路规划建设轨道 10 号线，交通便捷。

本项目位于武汉 CBD 商务核心区东侧，东临宝丰北路主干道，北临泛海国际中心，坐享 CBD 地铁枢纽、干道出行之便利，地理条件十分优越。随着武汉近些年写字楼市场需求显著增加，写字楼价格上涨速度明显增快，以泛海国际 SOHO 城为代表的办公物业成交量一直处于领先地位。在此背景下，公司顺势推出泛海时代中心项目。

本项目整体定位为：为中小企业及有实力的企业总部定制的办公物业，是极富经济活力和现代气息的多功能商务核心标杆。

本项目由 4 栋办公楼构成，其中 1 号和 2 号办公楼对外散售，3 号和 4 号办公楼为对外整售的定制写字楼。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件/证照编号
立项批复	江发改批【2014】6 号 江发改批【2014】73 号 投资项目备案证 B201642010370101005
环评	武环管【2014】10 号
国有土地使用权证	江国用（2013）第 08694 号
建设用地规划许可证	武规地【2015】069 号

建设工程规划许可证	武规建【2015】261 号
施工许可证	4201032015052200114BJ4001

除上述项目主要资格文件外，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

编号	项目	总成本合计 (万元)
1	土地取得成本	58,925.63
2	前期费用、建造期间专业费用	15,846.87
3	建安工程费用	240,866.56
4	基础配套设施费	6,278.62
5	公用配套设施费	69.50
6	开发间接费	5,261.49
7	管理费用	2,630.62
8	销售费用	15,730.05
9	财务费用	24,737.59
10	不可预见费用	13,153.08
	合计	383,500.00

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于 2016 年 4 月正式开工，项目共计 4 栋办公楼，其中 2 栋 100 米定制整售的写字楼计划于 2017 年 12 月竣工，2 栋 200 米写字楼计划于 2018 年 12 月竣工，预计 2019 年完成精装修。本项目计划使用募集资金 26 亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价

序号	项目	总额（万元）
1	总销售收入	530,730.07
2	总投资	383,500.00
3	项目净利润	79,764.78
4	投资净利润率	20.80%
5	销售净利润率	15.03%

（三）世贸中心 B 地块

1、项目情况要点

项目名称：世贸中心 B 地块

项目总投资：303,721.10 万元

项目经营主体：武汉中央商务区建设投资股份有限公司

总用地面积：6.33 万平方米

总建筑面积：21.53 万平方米

2、项目基本情况和项目前景

世贸中心 B 地块项目建设用地位于武汉中央商务核心区中部宗地 14 内部（即 14B 地块），该地块位于 102 号路的东侧，104 号路以北，南侧紧邻世贸中心宗地 15 地块及规划中的梦泽湖公园。

本项目位于武汉 CBD 核心区西侧，属于武汉世贸中心项目的重要组成部分，距地铁 3 号线和 7 号线交汇的武汉商务区站咫尺之遥，地理位置十分优越。

本项目整体定位为：武汉 CBD 集办公、酒店、商业配套等功能于一体的国际全能商务服务综合体。办公产品按照定制式整体销售，

目标客群为金融企业；酒店产品则以商务客群为主，会议、会展和休闲客户为辅；商业街客群将锁定周边办公商务人群和商务公寓住户，为其提供精致餐饮、休闲购物、商务会见等方面的配套服务。项目由一栋办公楼、2 栋酒店及商业构成，其中 1 号楼为办公楼、2 号楼和 4 号楼为酒店、3 号楼为街区商业。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件/证照编号
立项批复	武发改投资【2011】559 号 投资项目备案证 B201642010370101002
环评	武环管【2011】89 号
国有土地使用权证	江国用（2013）第 08695 号
建设用地规划许可证	武规地【2013】222 号
建设工程规划许可证	武规建【2015】227 号
施工许可证	4201032013112200214BJ4001

除上述项目主要资格文件外，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

编号	项目	总成本合计 (万元)
1	土地取得成本	29,151.84
2	前期费用、建造期间专业费用	11,294.39
3	建安工程费用	198,924.93
4	基础配套设施费	6,500.42
5	公用配套设施费	218.54
6	开发间接费	27,016.37
7	管理费用	2,169.38

8	销售费用	1,199.21
9	财务费用	16,399.11
10	不可预见费用	10,846.91
	合计	303,721.10

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于 2016 年 4 月正式开工，其中，办公楼、商业部分预计 2017 年 12 月竣工，酒店预计 2018 年 10 月前竣工，计划使用募集资金 21 亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价

本项目中包含办公楼、商业物业以及酒店，其中办公楼及商业物业拟用于销售，酒店拟持有经营。相关经济评价分别如下：

①办公及商业物业部分

序号	项目	总额（万元）
1	总销售收入	130,241.13
2	总投资	99,879.63
3	项目净利润	15,681.42
4	投资净利润率	15.70%
5	销售净利润率	12.04%

②自持酒店部分

经测算，假定自持酒店项目拟于 2018 年开始运营，运营至 2033 年变现，内部收益率预计为 6.20%。

（四）泛海国际中心

1、项目情况要点

项目名称：泛海国际中心

项目总投资：287,600.00 万元

项目经营主体：武汉中央商务区建设投资股份有限公司

总用地面积：2.92 万平方米

总建筑面积：24.37 万平方米

2、项目基本情况和项目前景

泛海国际中心项目位于武汉中央商务区核心区宗地 13 范围内，宗地 17 以北，宗地 12 以东。宗地 13 北临 103 号路，东为 101 号路。地块四周被交通环绕，项目周边拟建及已建规划路网包括 103 号路、102 号路、101 号路、105 号路、306 号路和 304 号路等。快速干道 103 号路和 101 号路，快速通达武汉三镇；直通外围主干道发展大道、青年路及建设大道。根据《王家墩 CBD 区域轨道交通衔接规划》，本项目紧邻已通车的地铁三号线武汉商务区站，地铁二号线范湖站、王家墩东站，未来还将有地铁七号线、十号线从项目周边经过，交通将十分便捷。

本项目位于武汉 CBD 商务核心区东北角，东临宝丰北路城市快速干道，北临淮海路，坐享 CBD 地铁枢纽、干道出行之便利，地理条件十分优越。随着武汉 CBD 开发进程加速，产业聚集效应日趋显著，商务、商业氛围日渐浓厚，武汉 CBD 作为华中现代服务业发展的新引擎，规模化集群式经济效应日益彰显，对区域经济的影响力越

来越大，即将成为武汉以“万亿倍增”计划角逐全球舞台的重要支撑。
在此背景下，公司顺势推出泛海国际中心项目。

泛海国际中心项目整体定位为：武汉 CBD 中集办公、酒店、商业配套等功能于一体的国际全能商务服务综合体。本项目主要由 1 栋 200 米国际 5A 甲级办公楼、1 栋客户定制办公楼和 1 座五星级酒店构成。建成后的泛海国际中心有望成为武汉市新的地标建筑之一。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件/证照编号
立项批复	武发改投资【2010】149 号 武发改投资【2013】464 号 投资备案证 B201642010370101006
环评	武环管【2010】22 号
国有土地使用权证	江国用（2013）第 06984 号
建设用地规划许可证	武规地【2013】306 号
建设工程规划许可证	武规建【2013】242 号
施工许可证	4201032011071100114BJ4001

除上述项目主要资格文件外，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

编号	项目	总成本合计 (万元)
1	土地取得成本	37,168.69
2	前期费用、建造期间专业费用	10,262.61
3	建安工程费用	187,672.53
4	基础配套设施费	3,892.14
5	公用配套设施费	23.85
6	开发间接费	16,476.44

7	管理费用	1,086.89
8	销售费用	5,475.86
9	财务费用	19,485.45
10	不可预见费用	6,055.53
	合计	287,600.00

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于 2013 年 12 月正式开工,包含两栋写字楼和一栋酒店。其中两栋写字楼已分别于 2015 年 9 月和 2015 年 12 月主体竣工,截至本报告出具日已基本具备交付条件。酒店则于 2016 年 5 月主体竣工,计划于 2017 年 10 月起逐步完成精装并投入运营。本项目计划使用募集资金 17 亿元,其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价

本项目中包含办公楼、商业配套以及酒店,其中办公及商业配套部分拟用于销售,酒店拟持有经营。相关经济评价分别如下:

①办公及商业配套部分

序号	项目	总额(万元)
1	总销售收入	248,459.30
2	总投资	170,839.46
3	项目净利润	37,782.41
4	投资净利润率	22.12%
5	销售净利润率	15.21%

②自持酒店部分

本项目中自持酒店拟建设成五星级酒店。经测算，酒店项目拟于 2017 年全面竣工并开始运营，运营至 2027 年变现，内部收益率预计为 6%。

（五）武汉中心

1、项目情况要点

项目名称：武汉中心

项目总投资：551,570.78 万元

项目经营主体：武汉中心大厦开发投资有限公司

总用地面积：2.80 万平方米

总建筑面积：36.66 万平方米

2、项目基本情况和项目前景

武汉中心项目位于武汉中央商务区宗地 16B 地块范围内，该地块北临 104 号路，南临 205 号路，东接核心区广场，西接 305 号路。在 205 号路南面规划有商务区最大的水体公园梦泽湖公园。

该项目目前周边主要交通干道有：青年路、常青路、建设大道和机场高速路。项目北面距机场路约 1.7 公里；南面距离建设大道约 0.9 公里；东面距离青年路约 1.8 公里，西面距离汉西路约 1.3 公里。武汉 CBD 规划有 5 条地铁线，本项目毗邻三号线和七号线换乘的武汉商务区站，与地铁无缝对接。公交线路方面，目前已开通 597、360、342 等多条公交线路通达武汉三镇，且在武汉 CBD 泛海城市广场设

有大型公交枢纽站，随着区域环境的逐步成熟，未来将规划沿二横三纵的主要干道设置公交站点，加强 CBD 内部各区域之间的联系。

武汉中心项目定位于集智能办公区、酒店式公寓、白金五星级酒店、全球会议中心、360° 高空观景台、国际商业购物区等多功能为一体的国际 5A 级商务综合体，满足高层次商务需求。武汉作为国家中部地区核心城市之一，近些年来经济发展迅速，城市地位和影响力不断提高，各类商务、商业活动日益频繁，武汉中心项目作为又一座地标性商务综合体，满足了建设华中现代服务业中心的需求，是华中区域的标杆性项目之一。

本项目是由一栋集办公、酒店、公寓等功能于一体的主楼和商业裙楼共同组成，总高 438 米，共 88 层，规划地上建筑面积为 28 万平方米，地下建筑面积为 8.66 万平方米。

3、资格文件取得情况

资格文件	文件/证照编号
立项批复	武发改投资【2010】185 号
环评	武环管【2009】5 号 市环保局关于武汉中心建设项目调整备案的意见
国有土地使用权证	江国用（2012）第 00449 号
建设用地规划许可证	武规地【2012】016 号
建设工程规划许可证	武规建【2012】054 号
施工许可证	4201032011030300114BJ4001J 4201032011030300114BJ4002

除上述项目主要资格文件外，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

编号	项目	总成本合计 (万元)
1	土地取得成本	41,763.65
2	前期费用、建造期间专业费用	21,779.89
3	建安工程费用	421,186.92
4	基础配套设施费	2,717.90
5	公用配套设施费	0.00
6	开发间接费	0.00
7	管理费用	1,104.19
8	销售费用	6,992.67
9	财务费用	36,210.90
10	不可预见费用	19,814.66
合计		551,570.78

5、项目进展情况与资金筹措

本项目已于 2012 年 9 月开工,计划于 2018 年 8 月主体竣工,2019 年投入运营,计划使用募集资金 15 亿元,其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价

本项目中包含公寓、办公楼、商业物业以及酒店,其中除公寓部分拟用于销售外,办公楼、商业物业以及酒店拟持有经营。相关经济评价分别如下:

①公寓部分

序号	项目	总额(万元)
1	总销售收入	279,706.74

2	总投资	197,195.70
3	项目净利润	50,520.25
4	投资净利润率	25.62%
5	销售净利润率	18.06%

②办公楼、商业物业部分

本项目中自持的办公及商业物业部分拟于 2019 年全部竣工并开始运营，项目运营至 2038 年变现，则该办公及商业物业部分的内部收益率预计为 8.15%。

③自持酒店部分

本项目中酒店部分拟于 2019 年全部竣工并开始运营，项目运营至 2029 年变现，经测算，自持酒店部分的内部收益率预计为 8.4%。

三、结论

综上所述，本次非公开发行是十分必要且可行的。募集资金投资项目符合国家相关产业政策。其中，投入地产项目，有利于加快建设进度、增强盈利能力；增资保险公司，有利于夯实企业资本金、提升综合竞争实力。总之，本次非公开发行及募投项目的实施是公司“深化战略决策、强化产业布局、抵御市场风险”的重要举措，最终有利于实现公司价值和股东利益的最大化。

泛海控股股份有限公司董事会

二〇一七年一月十七日