

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

关于本次非公开发行 A 股股票募集资金投资项目的可行性

报告（修订稿）

昆吾九鼎投资控股股份有限公司（以下简称“本公司”或“公司”）拟向拉萨昆吾九鼎产业投资管理有限公司（以下简称“拉萨昆吾”）非公开发行 A 股股票，募集资金总额不超过 14.39 亿元（含本数）。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，对公告的虚假记载、误导性陈述或重大遗漏负连带责任。

一、本次非公开发行的背景和目的

（一）本次非公开发行的背景

1、国家政策有利于项目发展

2015 年国务院《政府工作报告》和《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》强调，加大对中西部地区新型城镇化的支持，培育发展中西部地区城市群，引导有市场、有效益的劳动密集型产业优先向中西部转移，加快产业集群发展和人口集聚，加快推进交通、水利、能源、市政等基础设施建设，增强中西部地区城市群和城镇发展后劲。

2、房地产政策从严格控制转为差异化调整

我国房地产市场经过多年的发展，已成为国民经济的重要支柱。自 2010 年以来，政府推出一系列法规及政策，以减缓房价上涨速度。在“新国五条”出台后，国家进一步明确了支持自住需求、抑制投机投资性购房的基本调控政策。2013 年下半年起，各类政策调控效果逐渐显现，房地产价格增长平缓，房地产投资回归理性。2014 年以来，房地产市场经历了多轮政策调整，从限购限贷政策取消、公积金贷款额度提高，到普通住宅标准调整、央行降息，楼市进入新的发展轨道。国家陆续推出差异化的房地产调控政策以引导行业合理发展，改善中低收入家庭居住条件，推动新型城镇化，维持国民经济稳定发展。在此背景下，房地产市场发展趋于理性，为行业的可持续发展奠定了基础。

3、持续快速的城市化进程为国内房地产市场的增长提供强劲动力

城镇化进程以及城镇居民不断改善的住房需求，是全国房地产市场在过去几年中快速增长的主要动力。按照“十二五”规划纲要，到2020年，我国城市化水平将达到59.9%左右。同时，预计2020年前约有1亿农村人口转为城镇常住人口。因此，预期将有更多人口迁移至城市，从而在未来产生大量住房需求。

4、南昌市房地产行业概况

南昌市是江西省省会，是全省的政治、经济、文化、科技和交通中心，长江中游城市群中心城市之一，鄱阳湖生态经济区核心城市，中国重要的综合交通枢纽和现代制造业基地。2015年4月5日，《长江中游城市群发展规划》正式出台，该规划明确将坚持走新型城镇化道路，强化武汉、长沙、南昌的中心城市地位，依托沿江、沪昆和京广、京九、二广等重点轴线，形成多中心、网络化发展格局，促进省际毗邻城市合作发展，推动城乡发展一体化。

为提升房地产市场景气度，江西省及南昌市政府自2014年年初开始陆续出台一系列措施以提振市场需求、减少房屋开发成本和购房成本，具体包括：取消限购、户籍制度改革、昌九一体化贷款政策、差别化落户政策、降低首套房契税、再购房优惠政策等。

（二）本次非公开发行的目的

1、加快房地产项目开发速度，增强公司的持续盈利能力

本次募集资金投资项目预计经济效益和社会效益良好，募集资金的投入为公司房地产开发建设提供有力的资金保障，有助于加快项目的开发进度，获得稳定收益，增强公司的持续盈利能力。

2、降低公司资产负债率，优化资本结构，降低财务风险，实现股东利益最大化

通过本次非公开发行，公司将进一步拓展融资渠道，公司的资产规模增大，资金实力增强，资产和负债结构得到优化，本次非公开发行有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快发展相关业务的同时为股东带来更

大回报。

二、本次非公开发行募集资金使用的可行性分析

（一）本次非公开发行股票募集资金运用的概况

本次非公开发行股票拟募集资金不超过 14.39 亿元，扣除发行费用后的募集资金将用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目	项目总投资额	拟使用募集资金额
1	紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼	17.96	14.39
合计		17.96	14.39

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部分资金，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序予以置换。若实际募集资金数额（扣除发行费用后）不足以满足以上项目的投资需要，不足部分将由公司自筹资金解决。

（二）紫金城项目：四期、五期、一期 1#楼、公寓楼

1、项目情况要点

项目名称：紫金城项目：四期、五期、一期 1# 楼、公寓楼

项目总投资：179,618.51 万元

项目预计开发周期：2016 年 11 月至 2019 年 5 月

项目经营主体：昆吾九鼎投资控股股份有限公司

规划用地面积：76,392.59 平方米

总建筑面积：302,393.57 平方米

预计销售额：368,827.11 万元

2、项目基本情况

紫金城项目位于南昌市东湖区，西至沿江大道，北至起凤路，项目规划用地面积 575 亩，其中规划道路及绿化带面积 100.5175 亩。土地证权属面积 316,323.60 平方米（475 亩），土地成本 136,000 万元，折合每亩 236.52 万元 / 亩，土地价

款已全部缴纳齐全。紫金城项目规划建设含有高层住宅、大型商业区、办公楼等，并配备有幼儿园、小学及中学公共设施，总建筑面积约为 107.71 万平方米。

紫金城项目总体分为五期和一个大型商业区：一期、二期、三期、四期、五期、大型商业区。目前项目一期（1#楼除外）、二期、三期、大型商业区（公寓楼除外）已经完工，截至 2016 年 6 月 30 日，紫金城项目的已建建筑面积约为 774,729.15 平方米，总可售面积为 707,285.34 平方米，剩余可售面积为 167,425.10 平方米。

募投项目为紫金城项目四期、五期、一期 1# 楼部分、公寓楼，总规划建筑面积为 302,393.57 平方米，其中学校建筑面积 21,000.00 平方米。总可售面积 280,199.85 平米（含车库），高层住宅可售面积为 166,937.21 平方米，1470 户；公寓楼可售面积为 45,000.00 平方米，1000 户；底商可售面积为 10,234.99 平方米，可售车库面积 58,027.65 平方米，共 1523 个。募投项目已于 2016 年 11 月开工建设并将于 2019 年 5 月全部建设完毕。

3、项目市场前景

紫金城项目地块位于江西省南昌市东湖区，东湖区是江西省及南昌市党政机关所在地，该地块位于南昌市老城区西北部的赣江东岸，地块北接洪都大道，东临青山南路，西面临沿江北路，也是南昌市近几年重点打造的沿江景观走廊，项目地理位置优越，交通便利，是南昌市老城区内唯一的一块大规模的开发用地。项目具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同集相关资格文件取得情况如下：

国有土地出让合同	洪土出让字[2004]第 27 号
立项批复 / 备案	洪发改投字[2007]97 号
环评批复	洪环监督[2006]14 号
国有土地使用权证	赣（2016）南昌市不动产权第 0014183 号
	赣（2016）南昌市不动产权第 0014167 号
	赣（2016）南昌市不动产权第 0014154 号
建设用地规划许可证	地字第 360100201600040 号
建设工程规划许可证	建字第 360100201600692 号

	建字第 360100201600693 号
	建字第 360100201600694 号
	建字第 360100201600695 号
	建字第 360100201600696 号
	建字第 360100201600697 号
	建字第 360100201600698 号
建筑工程施工许可证	洪建委施字 360101201611230101 号

5、投资估算

本项目总投资预计 179,618.51 万元，其中土地成本为 29,480.52 万元（已全部支付完成），项目前期设计勘探费 3,028.31 万元，建筑安装工程费 121,180.88 万元，基础设施建设费 13,055.75 万元，其他配套和政府收费为 2,396.64 万元，不可预见费 4,176.40 万元，期间开发费及销售费用为 6,300.01 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

紫金城项目的一期（1#楼除外）、二期、三期、大型商业区（公寓楼除外）部分已经完工。第四期已于 2016 年 11 月开工建设，第五期预计 2017 年可以开工建设。紫金城项目四期、五期、一期 1#楼、公寓楼计划使用募集资金 14.39 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。

7、项目经济评价

紫金城项目四期、五期、一期 1#楼、公寓楼，预计实现销售额 368,827.11 万元，实现净利润 82,450.95 万元，投资回报率为 45.90%，销售净利率为 22.35%。项目经济指标良好。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	368,827.11
总投资	万元	179,618.51
利润总额	万元	109,934.60
净利润	万元	82,450.95
项目投资回报率	%	45.90
项目销售净利率	%	22.35

三、本次发行对公司经营管理、财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家产业政策和未来公司整体战略方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。项目的顺利完成有利于公司的业务发展；有利于降低公司财务风险。

项目的实施将进一步提升公司竞争能力，提高盈利水平，巩固并提高公司在行业内的地位。募集资金投资项目将有力支撑公司主业加速发展，符合公司和全体股东的利益。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的资本结构进一步优化，净资产大幅提高，盈利能力将得到提升。

结论：通过以上财务分析和经济分析可知，公司通过本次非公开发行股票，有利于提升资本实力，为实现公司房地产和私募股权投资管理业务的发展奠定基础；有利于降低公司财务风险，改善资本结构，提高公司盈利水平。因此，从项目总体来看，本次非公开发行 A 股股票方案符合公司的长远发展要求，募投项目是可行的。

昆吾九鼎投资控股股份有限公司

2017 年 1 月 20 日