

证券代码：600466

证券简称：蓝光发展



2017 年度非公开发行优先股

募集资金投资项目可行性研究报告

二〇一七年八月

目 录

目 录	2
一、本次优先股发行募集资金的使用计划	3
二、本次募集资金投资项目的基本情况	3
三、结论	8

一、本次优先股发行募集资金的使用计划

本次发行的募集资金总额不超过50亿元（含50亿元），扣除发行费用后，将用于以下项目：

单位：亿元

序号	项目名称	项目总投资	拟使用募集资金
1	成都雍锦长岛项目（5号地、7号地、8号地）	49.54	28.00
2	天津江宇城项目一期、二期1标段、四期、五期	27.85	10.00
3	无锡知澜园项目	32.11	12.00
合计		109.50	50.00

实际募集资金不足募集资金拟投资额的部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会将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银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目的的基本情况

（一）成都雍锦长岛项目（5号地、7号地、8号地）

1、项目情况要点

项目	基本情况
项目名称	成都雍锦长岛项目（5号地、7号地、8号地）
项目实施主体	成都海润置业有限公司
项目区位	江安河西侧，江安湖东侧，统力大道两侧
占地面积	108,843.35 平方米
总建筑面积	611,231.86 平方米
项目类型	住宅、商业

2、项目的市场前景

本项目位于成都市西三环外侧核心居住板块，城西四环与永康路交汇处北侧，已具备成熟的“两横三纵”的交通网络，两横包括：三环路、绕城高速；三纵包括：永康路、日月大道及光华大道，项目交通优势明显。同时，本项目与各类

主题俱乐部组成长岛中央生活圈，能够满足社区居民各层次的生活需求。本项目内接浣花溪、双楠等传统成熟居住区，毗邻规划中4,500亩江安湖生态湖泊湿地，七公里范围内覆盖七大综合商业体，包括大悦城、鹏瑞利、海滨城、时代奥特莱斯广场及三大万达广场（双流万达广场、武侯万达广场、青羊万达广场），享受腾飞的空港经济开发区、双流自贸区和武侯新城所带来的经济效应和愈加成熟的商圈配套，具有良好的市场前景。

3、资格文件取得情况

立项批复/备案	川投资备【2017-510122-70-03-148763】FGQB-0118号； 川投资备【2017-510122-70-03-148900】FGQB-0120号 川投资备【2017-510122-70-03-190770】FGQB-9919号； 川投资备【2017-510122-70-03-190774】FGQB-9935号
环评批复/备案	双环建[2017]149号
国有土地使用权证	双国用（2012）第3782号； 双国用（2012）第3784号； 双国用（2012）第6853号；
建设用地规划许可证	地字第510122201021113号；地字第510122201021114号
建设工程规划许可证	建字第510107201730090； 建字第510107201730091； 建字第510107201730229
建设工程施工许可证	双施【2017】编号055号；双施【2017】编号056号； 双施【2017】编号057号；

4、投资估算

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	21,738.69
2		前期工程费	32,100.44
3		建筑安装工程费	260,461.93
4		基础设施费	17,713.20
5		公共配套设施建设费	1,249.60
6		开发间接费	20,380.98
7		小计	353,644.83
8	财务费用		-
9	管理费用		6,634.11
10	销售费用		32,953.67
11	土地增值税		102,138.75
总投资			495,371.36

5、募投项目投资收益测算

序号	项目	金额（万元）
1	总销售收入	799,290.71
2	开发成本（含收购溢价）	485,734.55
3	毛利润	313,556.16
4	税金及附加（含应交增值税）	51,332.22
5	土地增值税	102,138.75
6	财务费用	-
7	管理费用	6,634.11
8	销售费用	32,953.67
9	所得税费用	57,741.77
10	净利润	62,755.63
11	毛利润率（%）	39.23
12	净利润率（%）	8.72

（二）天津江宇城项目一期、二期1标段、四期、五期

1、项目情况要点

项目	基本情况
项目名称	天津江宇城项目一期、二期 1 标段、四期、五期
项目实施主体	天津市江宇海汇房地产有限责任公司
项目区位	天津市津南区咸水沽镇
占地面积	97,183.69 平米
总建筑面积	237,089.91 平米
项目类型	住宅、商业

2、项目的市场前景

本项目位于天津市津南区核心区域，北至天津大道，南临双荣道，西至四里沽路，东临荣辉路，是直接连通天津市中心和滨海新区的黄金结点。沿天津大道20分钟可到达市中心，向东15分钟可到达滨海新区商务区，30分钟可到滨海国际机场，并享有津沽公路、津岐公路，搭配外围的津晋高速、津港高速、长深高速，形成项目周边的立体交通网络。轨道交通方面，地铁1号线东延长线距离项目不到2公里，预计2018年建成；地铁8号线距离项目不到5公里，形成双地铁环伺的优越交通格局。项目周边设有津沽大街成熟商业街区，汇聚津南优质生活配套设施、医疗服务机构和核心教育资源，具有良好的市场前景。

3、资格文件取得情况

立项批复/备案	津南投审【2015】70号，项目代码： 2015-120112-70-03-000528； 津南投审【2015】107号，项目代码： 2015-120112-70-03-000614； 项目代码：2017-120112-70-03-001580； 项目代码：2017-120112-70-03-001138
环评批复/备案	津南投审【2015】355号； 津南投审【2015】356号； 津南投审【2015】358号
国有土地使用权证	津字第112051400306号
建设用地规划许可证	2014津南地证0085
建设工程规划许可证	2015津南住证0022；2015津南建证0089
建设工程施工许可证	编号1201122016032801121；编号1201122016030201121

4、投资估算

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	58,988.50
2		前期工程费	5,532.63
3		建筑安装工程费	107,334.51
4		基础设施费	14,375.75
5		公共配套设施建设费	1,522.28
6		开发间接费	29,725.56
7		小计	217,479.23
8	财务费用		5,554.30
9	管理费用		3,144.36
10	销售费用		13,123.99
11	土地增值税		39,163.56
总投资			278,465.45

5、募投项目投资收益测算

序号	项目	金额（万元）
1	总销售收入	378,839.04
2	开发成本（含收购溢价）	246,969.90
3	毛利润	131,869.14
4	税金及附加（含应交增值税）	23,878.94
5	土地增值税	39,163.56
6	财务费用	5,554.30

序号	项目	金额（万元）
7	管理费用	3,144.36
8	销售费用	13,123.99
9	所得税费用	19,123.66
10	净利润	27,880.33
11	毛利率（%）	34.81
12	净利率（%）	8.02

（三）无锡知澜园项目

1、项目情况要点

项目	基本情况
项目名称	无锡知澜园项目
项目实施主体	民发实业集团（无锡）房地产开发有限公司
项目区位	无锡市锡山区
占地面积	116,342 平方米
总建筑面积	356,389 平方木
项目类型	住宅、商业

2、项目的市场前景

本项目地处锡山区宜家板块，位于二泉东路与团结中路交汇处，东至云竹路，南至二泉东路，西北至南兴塘河，周边拥有 39 公顷的九里河湿地公园作为区域内得天独厚的天然氧吧。项目北面和西面紧挨着兴塘河。项目占地面积 116,342 平方米，容积率 2.30，绿化率达到 35.20%。项目周边交通便利，步行 10 分钟可到达地铁二号线云林站。项目周边教育、购物、医疗、金融机构等配套资源齐全，其中教育资源包括云林实验小学、东亭实验小学以及天一中学；综合购物商场有荟聚和宜家；大型超市有欧尚、迪卡侬和麦德龙；医院有东亭医院；银行有农业银行、交通银行、招商银行以及中国邮政储蓄银行等。同时，本项目独享 83,000 平米社区公园，总面积相当于 12 个足球场。项目北侧和西侧有两条水质优异的自然河道，交汇围合成为一个半岛式的低密度生活区，具有良好的市场前景。

3、资格文件取得情况

立项批复/备案	锡开管发【2017】5 号，项目代码：2016-320251-70-02-523662
环评批复/备案	锡开安环复【2016】67 号
国有土地使用权证	苏（2017）无锡市不动产权第 0016155 号

立项批复/备案	锡开管发【2017】5号,项目代码:2016-320251-70-02-523662
建设用地规划许可证	地字第3202052017B0004号
建设工程规划许可证	建字第3202052017B0022号;建字第3202052017B0029号
建设工程施工许可证	编号320205201703310101;编号320205201707120101

4、投资估算

序号	项目投资		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	97,648.78
2		前期工程费	13,163.10
3		建筑安装工程费	111,959.80
4		基础设施费	10,691.10
5		公共配套设施建设费	838.80
6		开发间接费	18,737.85
7		小计	253,039.43
8	财务费用		7,641.60
9	管理费用		4,156.53
10	销售费用		14,222.12
11	土地增值税		42,062.34
总投资			321,122.01

5、募投项目投资收益测算

序号	项目	金额(万元)
1	总销售收入	446,736.55
2	开发成本(含收购溢价)	286,039.43
3	毛利润	160,697.12
4	税金及附加(含应交增值税)	26,465.27
5	土地增值税	42,062.34
6	财务费用	7,641.60
7	管理费用	4,156.53
8	销售费用	14,222.12
9	所得税费用	24,787.32
10	净利润	41,361.95
11	毛利润率(%)	35.97
12	净利润率(%)	10.28

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，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，能够有力促进公司房地产业务可持续发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，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。

（此页无正文，为《四川蓝光发展股份有限公司非公开发行优先股募集资金投资项目可行性研究报告》之盖章页）

四川蓝光发展股份有限公司董事会

