

大千生态景观股份有限公司

公开发行可转换公司债券募集资金使用的 可行性分析报告

一、募集资金使用计划

大千生态景观股份有限公司（以下简称“大千生态”或“公司”）本次发行可转换公司债券募集资金总额（含发行费用）不超过 39,000 万元，扣除发行费用后的募集资金净额拟投入以下项目：

单位：万元

项目名称	项目预计需投入的金额	募集资金拟投入金额
泰和县马市生态文化旅游特色小镇 PPP 项目	100,000.00	39,000.00
合计	100,000.00	39,000.00

若本次发行实际募集资金净额低于拟投入项目的资金需求额，不足部分由公司自筹解决。募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以自有资金或其它方式筹集的资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

二、本次募集资金投资项目的实施背景

（一）园林绿化行业良好的发展前景

近二十年来，我国经济持续高速发展，城镇化水平不断提高，同时经济发展与环境承载力矛盾凸显，人们对生活、居住环境提出更绿色、更适宜的要求，这刺激了城市绿化覆盖率不断上升；国家着眼民生环境的改善，不断提高城市园林绿化标准和目标，又进一步推动了园林行业市场规模扩张和创新发展；由于社会经济发展水平的提升，各类植物园、主题公园、生态湿地、休闲度假区、生态修复工程等新型园林景观建设近年也迅速增长，取得了长足的进步。随着生态和谐的观念不断被认识、接受、重视，城市建设正向“园林城市”、“生态园林城市”、“森林城市”等新标准、新方向发展，湿地保护、流域治理、矿山修复、生态示

范区创建等新型园林景观项目在不断得到规划、实施，这也是推动园林行业市场
规模扩张的重要动力。

总体上看，随着我国整体经济规模、实力提升及人民生活水平的提高，园林
景观类投资、消费需求稳健增长，园林绿化行业在相当长的时期内将保持持续发
展的势头。

（二）国家及地方政策对特色小镇建设的大力支持与推广

特色小镇是遵循创新、协调、绿色、开放、共享发展理念，聚焦特色优势产
业，集聚高端发展要素，不同于行政建制镇和产业园区的“非镇非区”创新创业
平台。近年来，国家和江西省均高度重视特色小镇的建设。2016 年 7 月，住房
城乡建设部、国家发展改革委、财政部发布《关于开展特色小镇培育工作的通知》
（建村〔2016〕1147 号），决定在全国范围内开展特色小镇培育工作。2016 年
10 月，国家发展改革委发布《关于加快美丽特色小（城）镇建设的指导意见》（发
改规划〔2016〕2125 号），全面指导全国大中小城市和小城镇协调发展。2016
年 12 月，江西省发布《关于印发江西省特色小镇建设工作方案的通知》（赣府字
〔2016〕100 号），指导全省加快培育特色鲜明、产业发展、绿色生态、美丽宜
居的特色小镇。

（三）PPP 模式在城市建设中的广泛运用

政府和社会资本合作（Public-Private Partnership，以下简称“PPP”）模式
是公共基础设施建设中发展起来的一种优化的项目融资与实施模式，是一种以各
参与方的“双赢”或“多赢”为合作理念的现代融资模式。近年来，国家与各级
地方政府不断出台有关 PPP 模式的政策，大力支持 PPP 模式在市政工程、环保、
交通等领域的运用，以发挥 PPP 模式的优势，推动新型城镇化建设。

三、本次募集资金投资项目的必要性及可行性

（一）项目实施的必要性

1、项目的实施可以充分开发利用泰和县的旅游资源，促进当地的产业结构
转型与经济发展

泰和县位于江西省中南部的吉泰盆地腹地，横跨赣江两岸，历史悠久，文化多元，拥有丰富的自然资源和人文资源，革命文物胜迹达百余处，其中较著名的有国家森林公园和国家水利风景区白鹭湖；1800 多年历史的泰和乌鸡文化；畲族、回族、蒙族、壮族等少数民族文化及客家文化；道教、佛教、天主教及基督教等浓厚的宗教文化；独特的古建筑文化，如始建于汉代的庐陵文化发源地白口城遗址，建于唐朝的快阁、槎滩陂等；丰富红色革命文化，如老营盘革命烈士纪念碑、白云山战斗指挥所、马家洲集中营等；多彩的民间艺术文化，如虾公灯、狮灯、龙灯等。

本项目可以充分开发利用泰和县丰富的旅游资源，将其建设成乡村生态旅游与红色旅游、休闲旅游、历史文化旅游融合发展的特色小镇，促进当地旅游产业的发展，并以旅游业带动其他服务业，实现当地产业结构的转型与升级，进而促进当地经济发展。因此，项目的实施具有必要性。

2、项目的实施有利于公司开拓华中市场的业务，提升公司的市场竞争力

与华东地区相比，公司在华中地区承接的项目较少，业务收入较低。目前，地处华中的江西、湖南、湖北以及河南等省份均在大力培育发展特色小镇，市场潜力巨大。本次募集资金投资项目的实施，可以作为公司在江西以及整个华中市场的标杆性项目，形成良好的口碑效应，为未来进一步开拓华中市场的业务打下坚实的基础，促进公司未来收入的增长与市场竞争力的提升。因此，项目的实施具有必要性。

（二）项目实施的可行性

1、项目实施符合国家政策导向

本次募集资金投资项目的实施全面贯彻落实了国家、江西省加快培育特色小镇的战略部署，有效保护和合理利用泰和县马市镇生态文化旅游特色小镇的旅游资源，推动旅游业转型升级和特色小镇建设，将泰和县马市生态文化旅游特色小镇项目打造成为一个以生态观光为基础，以红色旅游、文化体验、休闲度假为主体，兼具商务会议、健康养生、节庆旅游、乡村体验、旅游购物、生态宜居等多种旅游功能的国际慢城旅游特色小镇。此外，本次募集资金投资项目是以 PPP

模式运作，符合国家大力推广 PPP 模式的发展战略。因此，项目的实施具可行性。

2、公司具备突出的大型项目承接能力与丰富的大型项目建设经验

公司及全资子公司大千设计具备风景园林工程设计专项甲级资质、市政公用工程施工总承包、旅游规划、建筑设计、市政道路设计等有助于承接实施大型、综合性项目所需的相关资质。公司经过多年的发展，培育了一批可以承接大型施工项目的优秀专业人才，并在大型项目的组织协调和施工管理方面积累了丰富的经验。公司通过对设计、施工一体化集成管理实现各业务的优势互补、协调发展，也使项目质量、进度和成本控制得到有力保障。

近年来，公司先后承建了徐州市潘安湖生态湿地公园、扬中滨江生态湿地公园、徐州云龙湖珠山风景区、南京青奥文化体育公园、宿迁三台山森林公园、华润置地苏州平门府等一大批在业内颇具影响的大型工程项目，依靠诚信的合作态度、优良的工程品质，在广大客户中树立了良好的口碑和信誉。公司抓住园林绿化行业 PPP 模式快速推广的有利时机，先后承接了洪泽湖生态环境提升工程美丽蒋坝 PPP 项目一期景观工程、黄山市中心城区人行道及绿化提升（一期）PPP 项目、黄山市中心城区人行道及绿化提升（二期）PPP 项目、徐州五山公园 PPP 项目等众多项目，积累了丰富的 PPP 项目运作经验。其中美丽蒋坝 PPP 项目一期景观工程隶属于蒋坝特色小镇建设规划，对本次募集资金投资项目的实施具有非常宝贵的借鉴意义。

公司在立足江苏的同时，克服了跨区域经营在管理、资源和技术上的各种困难，积极进行了跨区域布局。近年来，公司逐步设立北京、长沙、海南、镇江、无锡、上海、苏州、安徽等分公司，形成了全国范围的跨区域经营格局。公司强大的跨区域经营能力与丰富的跨区域项目经验为本次募集资金投资项目的顺利实施打下了良好的基础。因此，项目的实施具有可行性。

四、本次募集资金投资项目具体情况

（一）项目概况

本项目名称为泰和县马市生态文化旅游特色小镇 PPP 项目，建设地点位于

江西省吉安市泰和县马市镇境内的蜀口洲和马家洲集中营所在区域。本项目规划建设入口服务区、马家洲红色旅游区、蜀江古村文化旅游区、蜀口丽乡慢村旅游区、中洲休闲度假旅游区等五大功能区，并配套建设供排水、供电、消防、景观绿化等工程。本项目总投资约 100,000 万元，采用 PPP 模式，资金由项目公司多渠道筹集解决。

（二）项目投资概算

本项目总投资约为 100,000 万元，工程费用下浮 5.25%后投资额约为 99,019.61 万元，按费用类别划分如下表所示：

序号	工程或费用名称	金额
一	工程费用（含配套工程）	90,914.00
1	入口服务区	13,000.00
2	马家洲红色旅游区	28,000.00
3	蜀江古村文化旅游区	21,914.00
4	蜀口丽乡慢村旅游区	12,000.00
5	中洲休闲度假旅游区	16,000.00
二	工程建设其他费用	4,324.00
1	建设单位管理费	1,340.00
2	勘察设计费用	1,182.00
3	建设工程前期咨询费	120.00
4	工程建设监理费	727.00
5	劳动安全卫生评价费	46.00
6	场地准备及临时设施费	636.00
7	工程保险费	273.00
三	基本预备费	4,762.00
四	建设投资	95,227.01
五	建设期利息	3,792.60
六	项目总投入	99,019.61

（三）项目进度计划

本项目建设期拟定为 24 个月，从 2017 年 10 月至 2019 年 9 月。项目施工建设进度计划如下表所示：

编号	工作名称	2017			2018												2019								
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	入口服务区																								
1.1	场地平整																								
1.2	蜀口景观桥																								
1.3	游船码头																								
1.4	景区大门																								
1.5	入口广场																								
1.6	生态停车场																								
1.7	游客中心																								
1.8	房车营地																								
2	马家洲红色旅游区																								
2.1	场地平整																								
2.2	马家洲集中营修复与保护																								
2.3	入口区旅游项目																								
2.4	红色旅游纪念馆																								
2.5	红色记忆广场及信念大道																								
2.6	红色文化体验园																								
2.7	红色乡村旅游项目																								
3	中洲休闲度假区																								
3.1	场地平整																								
3.2	赣江亲水游憩园																								
3.3	蜀口运动休闲园																								

编号	工作名称	2017			2018												2019								
		10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9
3.4	主题度假酒店																								
3.5	健康养生中心及企业休闲会所																								
4	蜀江古村文化旅游区																								
4.1	场地平整																								
4.2	江南进士苑																								
4.3	南庄花园																								
4.4	进士府第																								
4.5	进士文化园																								
5	蜀口丽乡慢村旅游区																								
5.1	场地平整																								
5.2	蜀口茶博园																								
5.3	花田喜事园																								
5.4	古樟慢活园																								
5.5	白凤亲子农园																								
5.6	蜀口民宿村																								

（四）项目效益情况

对于大千生态，本项目的收入构成主要包括：公司取得 PPP 项目公司分红收益，公司借款的利息收入和公司对于 PPP 项目的工程收入。

PPP 项目公司的收入构成主要包括政府可行性缺口补贴和项目运营收入。

从合并层面来看，本项目的收入主要包括政府可行性缺口补贴、项目运营收入以及对 PPP 项目的工程收入。

本项目预计建设期为 2 年，运营期为 10 年。根据可行性研究测算，该项目总体内部收益率为 10.95%，具有较好的经济效益及抗风险能力。

（五）审批及环评情况

本项目已取得泰和县发展和改革委员会出具的《关于泰和县马市生态旅游特色小镇建设项目的立项批复》（泰发改字[2017]133 号）以及泰和县环境保护局出具的《关于泰和县马市生态文化旅游特色小镇建设项目环境影响报告表的批复》（泰环督字[2017]36 号）。

（六）合作模式

本项目将采用 PPP 模式，大千生态与政府出资方代表泰和县旅游投资发展有限公司（下称“泰和旅游”）共同出资成立 PPP 项目公司，其中大千生态持有 PPP 项目公司 66% 的股份，泰和旅游持有 PPP 项目公司 34% 的股份。PPP 项目公司具体负责 PPP 项目的建设及运营维护等工作。其中，对 PPP 项目公司通过资本金投入 30,000 万元，剩余投资金额通过债务方式投入。30,000 万元的资本金投入包括泰和旅游出资 10,200 万元，大千生态出资 19,800 万元。

（七）募集资金实施方式

大千生态将通过资本金及借款方式将募集资金投入到 PPP 项目公司，由 PPP 项目公司支付建安工程费、配套工程费等支出。

五、募集资金运用对生产经营和财务状况的影响

（一）对公司生产经营的影响

本次募集资金到位后，将会有效缓解公司对营运资金的需求，提升公司资金的使用效率，增强后续业务的承接能力。本次募集资金投资项目的实施将提升公司在华中市场的影响力，进一步落实公司跨区域经营的发展战略，降低公司因项目区域集中产生的经营风险，有利于公司主业的进一步发展与市场竞争力的提升，巩固公司在行业的领先地位。

（二）对公司财务状况的影响

本次募集资金到位后，公司总资产和总负债规模均有所增长，资产负债率短期内上升，但随着可转债持有人行使转股权利，资产负债率将降低；货币资金的大幅增长将一定程度上改善公司的流动比率和速动比率，进而增强公司的短期偿债能力，提升公司的抗风险能力。公开发行可转债募集资金的融资成本较低，降低了公司的财务费用。

短期来看，募集资金投资项目从实施到产生经济效益需要一定的时间，如果可转债持有人迅速行使转股权利，可能会在短期内导致公司每股收益及净资产收益率的较上年度出现下降；但长远来看，募集资金投资项目良好的发展前景和经济效益，将会给公司带来营业收入的增长与盈利能力的提升。

六、本次公开发行可转债的可行性结论

综上所述，公司本次发行可转换公司债券的募集资金用于“泰和县马市生态文化旅游特色小镇 PPP 项目”工程的建设施工投入，符合国家的政策导向以及公司的战略发展规划，且投资项目具有良好的经济效益。通过本次募集资金投资项目的实施，公司的主营业务规模和市场覆盖面进一步扩大，公司的竞争力和盈利能力得到增强，抗风险能力得到提升，有利于公司的可持续发展。因此，本次募集资金投资项目具有良好的可行性。

大千生态景观股份有限公司董事会

2017 年 9 月 29 日