

宋都基业投资股份有限公司

非公开发行股票募集资金投资项目

可行性分析

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行的股票数量不超过本次非公开发行前公司总股本的 20%，即不超过 26,802.4465 万股（含），募集资金总额不超过 100,000.00 万元，扣除发行费用后拟全部投入以下项目：

序号	募集资金投资项目名称	项目投资总额 (万元)	拟投入募集资金 (万元)	拟投入募集资金占 项目投资总额的比例
1	杭州大江东相贤府项目	101,909.50	35,000.00	34.34%
2	杭州富阳麓宸府项目	182,549.53	65,000.00	35.61%
合计		284,459.02	100,000.00	35.15%

随着国家基于房地产行业“房住不炒”的定位，提出租售并举和租售同权的政策导向，大力发展房屋租赁市场成为大势所趋。2017 年以来，杭州地区的土拍规则由竞价转为限竞拍价、竞自持面积的方式，公司将通过自持物业开拓长租公寓市场，与行业发展趋势相契合，同时，也与提升公司综合服务能力，实现多业态布局的未来发展方向相匹配。

本次发行募集资金到位之前，公司可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。

若本次发行实际募集资金相对于拟投入募集资金存在不足，在不改变拟投资项目的情况下，董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金数额进行调整，或者通过自筹资金弥补不足部分。

二、募集资金投资项目可行性分析

（一）大江东相贤府项目

1、项目概况

项目名称	杭州大江东相贤府项目
项目实施主体	杭州盛都置业有限公司（间接持股 100%）
项目区位	杭州市大江东产业集聚区
占地面积	38,232 平方米
总建筑面积	101,548.20 平方米
项目类型	商品住宅
自持物业比例	41%

2、项目市场前景

杭州大江东产业集聚区位于杭州萧山东北部的沿钱塘江区域，紧邻杭州主城区，处于环杭州湾“V”字型产业带的拐点，是杭州东部门户、环杭州湾战略要地和杭州城市发展的战略地带。大江东产业集聚区是杭州国家自主创新示范核心区，目前已集聚了长安福特、吉利、UPS、东方电气、统一企业、华东医药等一批汽车整车及零部件、高端先进装备制造、新能源新材料和现代物流等领域的国内外知名企业。大江东产业集聚区在杭州市新一轮总体规划调整中，已被确定为杭州市 6 个城市副中心之一，将配置商业、商务、金融、科研等功能。大江东产业集聚区规划总面积约 427 平方公里，户籍人口 14.68 万人。

2017 年大江东共计销售商品房 4,424 套，面积 45.59 万 m²，成交金额 58.56 亿元，成交均价 12,845 元/m²。其中成交住宅 3,375 套，面积 37.14 万 m²，成交金额 48.40 亿元，成交均价 13,032 元/m²。受 2017 年 3 月大江东列入限售的影响，与 2016 年度相比，签约套数和签约面积均大幅度下降。由于部分别墅和高层精装楼盘入市等因素，整体的成交均价较 2016 年度提高。租赁市场方面，大江东公寓租赁市场日租金约 1.5 元/m²/天左右，以大江东本地上班族以及机场产业人群为主。

截止 2017 年 10 月，大江东板块总库存约 144 万平方米，其中住宅存量约 89 万平方米，可售住宅存量仅 6.3 万平方米。若以 2016 年 70 万 m²/年（总去化速度，含商业），住宅 3.9 万/m²月成交速度计算，总库存去化周期约 24.7 个月，住宅存量去化周期约 22.8 个月，可售住宅存量消化约 1.6 个月。

相贤府项目容积率 1.60。可出售部分包括高层及低密度住宅，其中高层住宅

户型面积为 88-116 平方米，套数占比约 22%，主要定位为刚性需求的商品住房；低密度住宅户型面积为 150-160 平方米，套数占比约 18%，主要面向改善型客户群体。自持部分主要为 50-70 平方米的公寓，套数占比约 60%，拟以长租公寓的方式进行出租。

3、项目建设进度及资格文件取得

本项目以招投标方式取得国有土地使用权，公司全资下属公司杭州荣都企业管理有限公司已与出让入杭州市国土资源局大江东产业集聚区分局、杭州市国土资源局萧山分局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同号：3301092017A21809）。公司全资下属公司杭州荣都企业管理有限公司及杭州盛都置业有限公司与出让入杭州市国土资源局大江东产业集聚区分局、杭州市国土资源局萧山分局签订了 3301092017A21809 号《土地出让合同》补充协议（一），将出让合同的乙方调整为杭州盛都置业有限公司。

项目实施主体杭州盛都置业有限公司于 2018 年 1 月 8 日取得“浙（2018）杭州（大江东）不动产权第 0000056 号”《不动产权证书》。

本项目已取得杭州市规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第 330111201700042 号）。

本项目已在杭州市大江东产业集聚区行政审批局完成投资项目备案（项目代码 2018-330100-70-03-014913-000）。

本项目其他相关文件根据项目进展，按照有关部门的规定正在陆续办理中。

4、项目投资估算

序号	项目		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	54,070.61
2		前期工程费	1,447.24
3		建筑安装工程费	32,590.37
4		基础设施费	3,383.33
5		配套设施费	78.46
6		开发间接费	570.06
7		小计	92,140.07

8	财务费用	583.33
9	管理费用	7,190.51
10	销售费用	1,995.58
总投资		101,909.50

5、项目进展情况与资金筹措

本项目预计将于 2018 年 4 月开工，计划使用募集资金 35,000.00 万元，其余资金将采用自筹资金解决。

6、项目经济评价

（1）可售物业

金额单位：万元

总销售收入	76,140.14
开发成本	61,393.12
净利润	7,793.87
销售毛利润率（%）	19.37%
销售净利润率（%）	10.24%

（2）自持物业

金额单位：万元

年营业收入（正常年平均）	1,343.20
年净利润（正常年平均）	265.80
内部收益率	1.54%

（二）杭州富阳麓宸府项目

1、项目概况

项目名称	杭州富阳麓宸府项目
项目实施主体	杭州旭都房地产开发有限公司（间接持股 100%）
项目区位	杭州市富阳区鹿山新城
占地面积	42,899 平方米
总建筑面积	136,111.76 平方米
项目类型	商品住宅
自持物业比例	23%

2、项目市场前景

杭州市富阳区位于杭州市区的西南角，与西湖区、萧山区、余杭区接壤，距杭州市中心武林广场 32 公里。富阳辖区总面积 1831 平方公里。富阳的发展战略定位为以富裕阳光为目标、以山水文化为底蕴、以现代产业为支撑、以运动休闲为特色的杭州网络化大都市副中心。2011 年开始富阳总人口处于平稳增长通道，年增长率基本在 0.3-0.6%之间，截至 2017 年上半年，富阳全区总人口达 73.35 万人，人口增长主要体现在富阳的快速发展，运动休闲城、创新创业城、总部发展基地等发展规划对于人才的吸引。

鹿山新城西靠鹿山，东临富春江，拥有良好的自然景观资源与环境，被定位为“行政服务心、文化运动核、创新创业城、生态宜居地”，是富阳新的行政和文化中心所在地，更被誉为富阳版“钱江新城”。

2017 年富阳区新建商品房共签约 10,305 套，销售面积 110.45 万平方米，销售金额 153.73 亿元，其中住宅签约 6,856 套，销售面积 85.90 万平方米，销售金额 118.73 亿元。商品房销售均价 13,918 元/平方米，较 2016 年增长 15.78%，其中住宅均价 13,270 元/平方米，同比增长 11.1%。截至 2018 年 1 月 1 日，富阳区可售商品房 6,027 宗（面积 70.56 万平方米），去化周期 7.7 个月。富阳区 2020 年常住人口预计将达 99.9 万人，市域城镇人口 73.3 万人，按照人均 30 多平方米来计算，对住宅的刚性需求就将约达 1,100 万平方米，富阳的房地产价格仍能维持较长的时间，具有一定的增长空间。

麓宸府项目容积率为 2.20。可出售部分中 125 平方米左右户型约占 35%，140 平方米左右户型约占 55%，160 平方米左右户型约占 10%。自持部分主要为长租公寓，建筑面积约 19,600 平方米，另有部分自持商业。

3、项目建设进度及资格文件取得

本项目以招投标方式取得国有土地使用权，公司全资下属公司杭州旭都投资管理有限公司已与出让入杭州市国土资源局富阳分局签订《国有建设用地使用权出让合同》（合同号：3301832017A21006）。公司全资下属公司杭州旭都企业管理有限公司及杭州旭都房地产开发有限公司与出让入杭州市国土资源局富阳分局签订了 3301832017A21006 号《土地出让合同》补充协议（一），将出让合同的乙方调整为杭州旭都房地产开发有限公司。

本项目已在杭州市富阳区发展和改革局完成投资项目备案（项目代码2017-330183-70-03-064747-000）。

本项目已取得杭州市规划局出具的《建设用地规划许可证》（地字第330183201700087号）。

本项目已取得杭州市规划局出具的《建设工程规划许可证》（建字第33018320180026号）。

本项目其他相关文件根据项目进展，按照有关部门的规定正在陆续办理中。

4、项目投资估算

序号	项目		金额（万元）
1	开发成本	土地成本	99,158.10
2		前期工程费	1,384.85
3		建筑安装工程费	58,469.28
4		基础设施费	6,121.67
5		配套设施费	71.96
6		开发间接费	1,025.95
7		小计	166,231.81
8	财务费用		3,018.75
9	管理费用		9,939.82
10	销售费用		3,359.15
总投资			182,549.53

5、项目进展情况与资金筹措

本项目预计将于2018年4月开工，计划使用募集资金65,000.00万元，其余资金将采用自筹资金解决。

6、项目经济评价

（1）可售物业

金额单位：万元

总销售收入	156,083.96
开发成本	123,445.13
净利润	16,790.49

销售毛利润率（%）	20.91%
销售净利润率（%）	10.76%

（2）自持物业

金额单位：万元

年营业收入（正常年平均）	1,370.39
年净利润（正常年平均）	272.42
内部收益率	1.65%

（三）项目实施背景及必要性

1、项目实施背景

2017 年十九大报告指出：“坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居。”

李克强总理在 2018 年“两会”的《政府工作报告》中指出：“落实地方主体责任，继续实行差别化调控，建立健全长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。支持居民自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。”

2017 年 7 月，住房城乡建设部、国家发展改革委等九部门联合印发《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，要求在人口净流入、住房租赁需求旺盛的大中城市，加快发展住房租赁市场。同时选取广州、深圳、南京、杭州等 12 个城市开展首批试点。

2017 年 11 月 14 日，浙江省建设厅根据国务院办公厅《关于加快培育和发展住房租赁市场的若干意见》、住房城乡建设部等九部委《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》等有关规定，联合 9 个省级部门发布《关于开展省级住房租赁市场培育试点工作的通知》，确定省级住房租赁试点城市，开展试点相关工作。

2017 年 8 月，杭州发布了《加快培育和发展住房租赁市场试点工作方案》，明确了包括增加租赁住房供应、培育住房租赁市场供应主体、鼓励住房租赁消费、加大政策支持力度、加强住房租赁市场监管等 5 个方面的 19 条工作举措。同月，杭州出台了《杭州市企业自持商品房屋租赁管理实施细则》，明确企业自持部分

必须全部用作租赁，并启动蓝领公寓（临时租赁住房）筹集建设，积极推进村集体建设用地上建设租赁住房试点工作，在杭州萧山区、余杭区、富阳区、临安区、大江东产业集聚区范围内分别确定 1 个以上地块开展试点。

顶层设计和市场力量都在趋使我国房地产行业将逐步进入“多管齐下、租购并举、理性开发、持续发展”的多层次住房供给体系的健康轨道。浙江省、杭州市正成为政府和市场共同参与构建多层次住房供给体系的先行先试区。根据统计，杭州 2016 年人才净流入 8.90% 高居榜首，远高于排在第二位的长沙的 4.28%。人才的净流入带来巨大房屋居住需求，使得近年来杭州销售市场火爆的同时，租赁住房市场规模也以每年 10% 左右的速度增长。截至 2017 年 5 月，杭州全市登记出租房屋 72.7 万户，承租人员约 428 万。

供给侧改革的力量正在推动房地产行业进入深度变革。“商品房+租赁房+保障房”等多层次供应体系日趋完善，财税体制、金融体系、收入分配改革等多方力量对行业格局产生深远影响。相比“限购、限贷、限价、限售”等需求端举措，主要是为了在需求端抑制投机需求，而大力发展多层次供给市场，是更为符合市场规律的手段，也体现了供给侧结构性改革的思路。政府通过落实住房保障、加大公租房建设、实施棚户区改造等手段推进住房供给改革，而企业则应通过“开发+租赁+销售”的方式参与多层次房屋供给体系建设。

2、项目实施的必要性

作为一家肩负社会责任的地产开发商，公司拥有丰富的开发运营经验、高效成熟的管理团队、获得市场长期认可的开发品质等传统优势，本着积极参与多层次住房供给体系的构建、贡献社会资本和市场力量的初心和使命，公司近年来不遗余力的介入棚户区改造、自持房屋建设等领域，获得省市两级领导高度认可。

公司本次非公开发行股票所募集资金所投向的杭州大江东“相贤府”项目以及杭州富阳“麓宸府”项目，均为 2017 年通过土地公开竞拍所获得的部分自持项目，项目建成后，合计增加住宅租赁面积约 4.4 万平方米。公司未来仍将积极参与自持租赁、公租房代建、产业地产等多层次住房类型的开发建设运营，而上述层面的开发经营具有资金投入周期长，短期效益不明显等共同特征。通过本次非公开发行，主要是依托资本市场服务于实体经济，迅速为项目筹措开发资金，

降低公司整体资产负债率，提高公司资信水平，增加资金渠道、加快开发速度、提高居住品质，使多类型住房可以快速进入市场，增加有效供给的速度、数量和质量。

三、结论

我国房地产宏观政策经历前几年的严格的限售限购的宏观调控后，逐步从传统的抑制需求向供给端的转变，鼓励发展住房租赁市场。本次非公开发行募集资金投资的杭州大江东相贤府项目和杭州富阳麓宸府项目均位于杭州，地处中国最大的经济圈——长江三角洲地区，经济基础雄厚，市场发展前景广阔。公司本次募集资金投资项目自持物业比例分别为 41%和 23%，项目类型符合当前房地产政策导向。本次非公开发行有利于上市公司快速响应政策，战略布局长租公寓板块，并能有效改善资本结构，降低财务风险。

综上所述，公司本次募集资金投资项目市场需求潜力大，经济上合理可行，具备良好的发展前景。

（本页无正文，为《宋都基业投资股份有限公司非公开发行股票募集资金投资项目可行性分析》之盖章页）

宋都基业投资股份有限公司

董事会

2018 年 3 月 15 日