

新城控股集团股份有限公司

2016 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用

可行性分析报告

为进一步做大做强新城控股集团股份有限公司（以下简称“公司”）房地产主营业务，加快房地产项目的开发节奏，整体提升公司核心竞争力，改善自身资产结构，保持可持续发展，为投资者提供更好的投资回报，公司拟通过非公开发行 A 股股票募集资金投资建设房地产开发项目及补充流动资金。公司董事会对本次非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行预计募集资金总额不超过人民币 500,000 万元，扣除发行费用后拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟投入募集资金金额
1	济南香溢紫郡项目	158,475	80,000
2	嵊州吾悦广场项目	174,149	80,000
3	衢州吾悦广场项目	213,354	80,000
4	海口吾悦广场项目	358,781	90,000
5	宁波吾悦广场项目	95,073	50,000
6	补充流动资金	120,000	120,000
合计		1,119,832	500,000

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自筹资金解决。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，并在募集资金到位之后按照相关法规规定的程序予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

（一） 济南香溢紫郡项目

1、 项目情况要点

项目名称： 济南香溢紫郡

项目建设主体： 济南天鸿永业房地产开发有限公司（公司全资子公司）

出让建设用地面积： 84,362 平方米

规划计容建筑面积： 236,214 平方米

项目总投资： 158,475 万元

预计销售额： 188,669 万元

2、 项目基本情况

本项目位于济南市历城区田园新城片区，规划用地面积 98,398 平方米（其中出让用地面积 84,362 平方米），规划建设住宅及商业，规划计容建筑面积 236,214 平方米。

3、 项目市场前景

本项目坐落于济南市开源路工业北路交汇处，享有 8 路、106 路、307 路、309 路、313 路、315 路、316 路、327 路等多条公交线路经过，交通便利。项目周边拥有世纪华联、苏宁电器等商业配套，距离齐鲁医院东院、山东省立医院东院区、红黄蓝幼儿园、山东师范大学附属小学、山东师范大学附属中学、山东省实验中学东校区、历城二中分校等医疗、教育资源较近，生活设施完善。此外，本项目距济南新东站规划选址不足 3 公里，附近有轻轨 R3 号线规划建设中，未来将进一步提升居民出行的便捷度。总体而言，本项目配套完善、交通便利，未来升值潜力较大，具有良好的市场前景。

4、 资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权。本项目国有土地出让合同及相关资格文件取得情况如下：

资格文件	文件编号
国有土地出让合同	济南-01-2013-254
立项批复/备案	济历城发改投资[2014]14号
环评批复	济历环报告书[2014]2号
国有土地使用权证	历城国用（2014）第0500059号
建设用地规划许可证	地字第370112201400270号
建设工程规划许可证	建字第370112201500155号
建筑工程施工许可证	2015133、2015134、2015199、2015200
商品房预售许可证	济建预许2015718号、济建预许2015628号、济建预许2015719号、济建预许2016065号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

5、投资估算

单位：万元

项目	金额
土地成本	29,950
建安及其他成本	95,168
期间费用	18,490
税金及其他	14,867
合计	158,475

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已经开工建设。项目计划使用募集资金80,000万元，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、项目经济效益评价

本项目预期的各项经济指标良好，具体如下表所示：

单位：万元（除特殊标注外）

项目	指标
项目销售收入	188,669
项目总投资	158,475
项目净利润	22,645
项目销售净利率	12.0%
项目投资收益率	14.3%

(二) 嵊州吾悦广场项目

1、项目情况要点

项目名称：嵊州吾悦广场 R/B2015-33 号地块

项目建设主体：嵊州新城禧盛房地产发展有限公司（公司全资子公司）

出让建设用地面积：61,691 平方米

规划计容建筑面积：232,844 平方米

项目总投资：174,149 万元

预计销售额：218,518 万元

2、项目基本情况

本项目位于嵊州市城南新区，规划用地面积 94,922 平方米（其中出让用地面积 61,691 平方米），规划建设商业及住宅，规划计容建筑面积 232,844 平方米。

3、项目市场前景

本项目为嵊州吾悦广场的可售物业部分。嵊州吾悦广场地处嵊州市城南新区核心区域，旨在打造集大型商业中心、滨江住宅、办公及商业步行街为一体的大型城市综合体，集萃“吃、喝、玩、乐、购”城市生活的齐全功能。项目毗邻剡溪、长乐江、罗星公园、鹿山公园等，自然环境优越，且依托于环城南路、富豪路和剡溪大桥架构的交通网，迅捷畅通。此外，本项目周边有嵊州中学、嵊州市人民医院、嵊州市图书馆、世纪联华等配套资源，生活设施便利。总体而言，本项目配套完善，居住环境适宜，具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权。本项目国有土地出让合同及相关资格文件取得情况如下：

资格文件	文件编号
国有土地出让合同	3306832015A21010
立项批复/备案	嵊发改备案[2015]70号
环评批复	嵊环核[2015]73号
国有土地使用权证	嵊州国用（2015）第06532号
建设用地规划许可证	地字第330683201500029南号
建设工程规划许可证	建字第330683201500015南号、建字第330683201600001南号
建筑工程施工许可证	330683201512030101
商品房预售许可证	售许字（2015）第020号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

5、投资估算

单位：万元

项目	金额
土地成本	46,934
建安及其他成本	75,908
期间费用	21,429
税金及其他	29,878
合计	174,149

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已经开工建设。项目计划使用募集资金80,000万元，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、项目经济效益评价

本项目预期的各项经济指标良好，具体如下表所示：

单位：万元（除特殊标注外）

项目	指标
项目销售收入	218,518
项目总投资	174,149
项目净利润	44,370
项目销售净利率	20.3%
项目投资收益率	25.5%

(三) 衢州吾悦广场项目

1、项目情况要点

项目名称：衢州吾悦广场

项目建设主体：衢州万博房地产发展有限公司（公司全资子公司）

出让建设用地面积：85,350 平方米

规划计容建筑面积：256,050 平方米

项目总投资：213,354 万元

预计销售额：201,114 万元

预计年租金收入：3,767 万元

2、项目基本情况

本项目位于衢州市西区白云中大道以西、花园中大道以南、九龙中路以东，规划用地面积 85,350 平方米，规划建设住宅及商业，规划计容建筑面积 256,050 平方米。

3、项目市场前景

本项目地处衢州市西区核心区域，距离衢州市客运西站仅 10 分钟步行路程，且拥有 19 路、22 路、26 路、501 路、502 路、505 路、215 路、216 路等多条公交线路经过，交通便利。项目将引入衢州面积最大的超市、衢州首家 IMAX 影院以及儿童游乐场、电玩游戏城等多种休闲娱乐设施，旨在弥补衢州西区紧缺的商业配套资源。此外，本项目邻近衢州市政府，周边有衢江、石梁溪两大水系及

月亮湾公园、鹿鸣公园、市民公园、西区大草坪、石梁溪公园五大市政公园环绕，并配套有衢州市人民医院、白云小学、浙江省衢州第一中学等医疗、教育资源。总体而言，本项目交通便捷，配套设施完善，自然环境优越，具有较大的市场潜力。

4、资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权。本项目国有土地出让合同及相关资格文件取得情况如下：

资格文件	文件编号
国有土地出让合同	3308002015A21019
立项批复/备案	衢市发改中[2015]30号
环评批复	衢环建[2015]48号
国有土地使用权证	衢州国用（2015）第13156号
建设用地规划许可证	地字第（2015）浙衢市规证0800018号
建设工程规划许可证	建字第浙衢规建证[2015]0800076号、 建字第浙衢规建证[2015]0800075号、 建字第浙衢规建证[2015]0800074号、 建字第浙衢规建证[2015]0800073号、 建字第浙衢规建证[2015]0800069号、 建字第浙衢规建证[2015]0800068号、 建字第浙衢规建证[2015]0800067号、 建字第浙衢规建证[2015]0800066号、 建字第浙衢规建证[2015]0800065号、 建字第浙衢规建证[2015]0800064号、 建字第浙衢规建证[2015]0800063号、 建字第浙衢规建证[2015]0800062号、 建字第浙衢规建证[2015]0800061号、 建字第浙衢规建证[2015]0800060号
建筑工程施工许可证	330802201601040101

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

5、投资估算

单位：万元

项目	金额		
	销售型物业	持有型物业	合计

项目	金额		
	销售型物业	持有型物业	合计
土地成本	15,690	8,493	24,183
建安及其他成本	70,358	42,903	113,261
期间费用	19,445	3,673	23,118
税金及其他	52,792	-	52,792
合计	158,285	55,069	213,354

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已经开工建设。项目计划使用募集资金 80,000 万元，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、项目经济效益评价

本项目预期的各项经济指标良好，具体如下表所示：

单位：万元（除特殊标注外）

项目	指标
销售型物业：	
项目销售收入	201,114
项目总投资（销售型物业）	158,285
项目净利润	42,829
项目销售净利率	21.3%
项目投资收益率	27.1%
持有型物业：	
项目年租金收入	3,767
项目总投资（持有型物业）	55,069
项目年净运营收益（NOI）	2,444
项目年投资回报率	4.4%
项目投资回收期（年）	22.5

（四）海口吾悦广场项目

1、项目情况要点

项目名称：海口吾悦广场

项目建设主体：海口新城万博房地产发展有限公司（公司全资子公司）

出让建设用地面积：145,517 平方米

规划计容建筑面积：363,792 平方米

项目总投资：358,781 万元

预计销售额：338,209 万元

预计年租金收入：6,113 万元

2、项目基本情况

本项目位于海口市椰海大道南侧，规划用地面积 145,517 平方米，规划建设商业及住宅，规划计容建筑面积 363,792 平方米。

3、项目市场前景

本项目位于海口市龙昆南路与椰海大道交界处，拥有 12 路、49 路、56 路、38 路、59 路等多条公交线路通过，距离海口火车东站仅 10 分钟左右步行路程，距离海口美兰国际机场仅 25 分钟左右车程。本项目囊括综合性购物中心、步行商业街、创新型 SOHO、品质住宅四大业态，旨在打造集大型连锁超市、影院、KTV、儿童主题城、特色美食等于一体的一站式城市商业中心。此外，本项目周边还有第一八七中心医院、海南省人民医院、海南大学、海南医学院、海南师范大学、海南中学、山高小学、海口市城西幼儿园等医疗、教育资源配套。总体而言，本项目商业配套完善，生活设施便利，交通便捷，具有良好的市场前景。

4、资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权。本项目国有土地出让合同及相关资格文件取得情况如下：

资格文件	文件编号
国有土地出让合同	海口市国让（合）字（2015）1 号
立项批复/备案	海龙发改备[2015]012 号

资格文件	文件编号
环评批复	琼环函[2015]796号
国有土地使用权证	海口市国用(2015)第005629号
建设用地规划许可证	海口市规划局对已取得国有土地使用权的建设项目不再办理建设用地规划许可证 ^注
建设工程规划许可证	建字第460100201500079号、建字第460100201500082号、建字第460100201600026号
建筑工程施工许可证	460100201509100101、460100201508260301
商品房预售许可证	[2015]海房预字(0075)号、[2015]海房预字(0080)号

注：为深化行政审批制度改革，进一步精简审批事项，简化办事环节，提高行政效能，海口市规划局于2008年7月15日发布了《关于调整<建设用地规划许可证>审批事项的通告》，“根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七条、第三十八条、第三十九条之规定，今后对已取得国有土地使用权的建设项目不再办理《建设用地规划许可证》（包括补办、换发）……”。

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

5、投资估算

单位：万元

项目	金额		
	销售型物业	持有型物业	合计
土地成本	39,817	14,186	54,003
建安及其他成本	124,438	66,078	190,516
期间费用	35,648	3,306	38,954
税金及其他	75,308	-	75,308
合计	275,211	83,570	358,781

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已经开工建设。项目计划使用募集资金90,000万元，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、项目经济效益评价

本项目预期的各项经济指标良好，具体如下表所示：

单位：万元（除特殊标注外）

项目	指标
销售型物业：	
项目销售收入	338,209
项目总投资（销售型物业）	275,211
项目净利润	62,998
项目销售净利率	18.6%
项目投资收益率	22.9%
持有型物业：	
项目年租金收入	6,113
项目总投资（持有型物业）	83,570
项目年净运营收益（NOI）	4,366
项目年投资回报率	5.2%
项目投资回收期（年）	19.1

（五） 宁波吾悦广场项目

1、 项目情况要点

项目名称：宁波吾悦广场 ZH07-07-26 地块

项目建设主体：宁波新城万博房地产发展有限公司（公司全资子公司）

出让建设用地面积：52,990 平方米

规划计容建筑面积：126,976 平方米

项目总投资：95,073 万元

预计销售额：113,345 万元

2、 项目基本情况

本项目位于宁波市骆驼街道金华南路西侧、永茂西路北侧，规划用地面积 52,990 平方米，规划建设住宅及商业配套，规划计容建筑面积 126,976 平方米。

3、 项目市场前景

本项目为宁波吾悦广场的可售物业部分。宁波吾悦广场集大型购物中心、沿

街商铺、住宅等诸多业态于一体，旨在为居民提供“吃喝玩乐购”的一站式购物体验。项目地处宁波市镇海新城核心区域，望海南路与永茂西路双主干道交汇处，附近有轨道交通3号线、5号线规划建设中。项目南依322公顷宁波植物园，毗邻箭湖生态园区，居住环境适宜，周边享有镇海新城中学（在建）、镇海艺术实验小学、镇海新城幼儿园等教育资源配套。总体而言，本项目交通便捷，居住环境适宜，具有较大的市场潜力。

4、资格文件取得情况

本项目以出让方式取得国有土地使用权。本项目国有土地出让合同及相关资格文件取得情况如下：

资格文件	文件编号
国有土地出让合同	3302112015A21017
立项批复/备案	镇发改备[2015]94号
环评批复	镇环许[2014]142号
国有土地使用权证	甬国用（2015）第0614511号
建设用地规划许可证	地字第330211201500045号
建设工程规划许可证	建字第330211201500122号
建筑工程施工许可证	330211201511050101、330211201511060101
商品房预售许可证	镇房预许字（2015）第018号

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

5、投资估算

单位：万元

项目	金额
土地成本	19,003
建安及其他成本	53,016
期间费用	9,316
税金及其他	13,738
合计	95,073

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已经开工建设。项目计划使用募集资金 50,000 万元，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、项目经济效益评价

本项目预期的各项经济指标良好，具体如下表所示：

单位：万元（除特殊标注外）

项目	指标
项目销售收入	113,345
项目总投资	95,073
项目净利润	18,273
项目销售净利率	16.1%
项目投资收益率	19.2%

（六）补充流动资金

公司拟将本次非公开发行股票募集资金中的不超过 120,000 万元用于补充流动资金。

房地产行业属于资金密集型行业，具有资金需求规模大、周转时间长的特点。随着公司房地产业务的不断发展，对资金的需求也不断提高。2015 年，公司合并口径的经营活动产生的现金流量净额为-95,715.56 万元，较上年下降 127.39%，其主要原因为本期公司支付的土地款增加。截至 2015 年 12 月 31 日，公司合并口径的资产负债率为 79.54%，较上年提升 3.51 个百分点，公司资金使用存在一定压力。本次非公开发行股票募集资金部分用于补充流动资金后，公司资金压力将有所缓解，资产结构将得以优化，公司的可持续发展能力得以提高。

三、对公司经营管理、财务状况的影响

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。

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年三月八日