

冠城大通股份有限公司公开发行可转换公司债券

募集资金投资项目可行性研究报告

一、本次募集资金使用计划

本次发行可转换公司债券拟募集资金不超过人民币 18 亿元，用于南京万盛世纪新城项目，具体如下：

项目名称	项目总投资	拟使用募集资金
南京万盛世纪新城 A1/B/C/D 区	44.99 亿元	18 亿元
合计	44.99 亿元	18 亿元

注：项目推广名为“冠城大通蓝郡”。

本次发行募集资金到位前，公司可根据项目的实际付款进度，通过自有资金或自筹资金先行支付项目款项。募集资金到位后，可用于支付项目剩余款项及置换前期自有资金或自筹资金投入。

若本次发行实际募集资金净额低于上述项目的募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目需要调整投资规模，募集资金不足部分由公司自筹解决。公司将根据《冠城大通股份有限公司募集资金管理办法》，将本次募集资金存放于公司募集资金存储的专项账户。

二、募集资金投资项目可行性分析

（一）项目基本情况

公司本次募集资金投资项目实施主体为公司控股孙公司南京万盛置业有限公司，其基本情况如下：

注册资本：10,000 万元人民币

实收资本：10,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司

法人代表：韩孝峰

单位地址：南京市六合经济开发区龙华西路科创园 1 号楼 98 室

营业执照注册号：320100000039432

成立时间：1997 年 11 月 12 日

经营范围：许可经营项目：房地产开发；一般经营项目：商品房销售、租赁及售后服务；室内装饰设计、施工；建筑机械设备租赁；商品房销售代理、策划及信息咨询服务

（二）项目位置

本次募集资金投资项目位于南京市六合区经济开发区内，地处江北新区规划范围内。具体座落为六合区龙池街道雄州南路 333 号，西望千年生态湖“龙池”，东靠宁连高速，北靠古镇-雄洲，西靠江北大道及正在建设中的“宁天”城际高铁。项目用地四至为：西至江北大道、北至龙城路、东至现状高压线、南至蒋湾路。

（三）项目用地及资格文件取得情况

2003 年，南京万盛置业有限公司通过挂牌出让方式取得项目用地。同年，南京万盛置业有限公司签署了《国有土地使用权出让合同》【六土（出）字【2003】124 号】。2013 年 6 月 3 日，南京市国土资源局六合分局与南京万盛置业有限公司签订《土地出让合同补充协议》【六国土资让补[2013]02 号】，该协议为《国有土地使用权出让合同》【六土（出）字【2003】124 号】的补充协议。

目前该项目已取得《关于同意开发建设六合经济开发区江北大道之东、雍六路之西、蒋湾路以北地块项目的批复》【六管委发（2003）97 号】、《方案审定意见》以及《建设用地规划许可证》【六规土（2003）开字 088 号】、A 组团《建设工程规划许可证》【开发区建字第 320116200881005 号】、A2 组团《建设工程规划许可证》【开发区建字第 320116200881005 号-1】、《关于结合“万盛·世纪新城”修建防空地下室的批复》【宁六防办工[2008]001 号】、A1 组团《建筑工程施工许可证》【编号 320116020130018 号】及 A1 组团 33-36 号楼、5-7 号楼《预售许可证》等。

冠城大通蓝郡项目土地使用权面积合计为 607,378 平方米，划分为 A、B、C、D 四个组团，并于 2011 年取得《国有土地使用证》【宁六国用（2011）第 01092、01093、01094、01095 号】。各地块信息如下：

冠城大通蓝郡项目整体用地情况汇总表

序号	土地使用权证书编号	组团编号	使用权面积 (平方米)
1	宁六国用(2011)第 01092 号	D	115,976.50
2	宁六国用(2011)第 01093 号	A	180,513.50
3	宁六国用(2011)第 01094 号	B	170,852.50
4	宁六国用(2011)第 01095 号	C	140,035.50
合计			607,378.00

A 组团总规划建筑面积合计为 291,248.97 平方米,其中 A2 组团总建筑面积为 102,120.32 平方米、A1 组团规划总建筑面积为 189,128.65 平方米,按上述规划总建筑面积分摊,A2 组团分摊土地使用权面积为 63,293.26 平方米,A1 组团土地使用权面积为 117,220.24 平方米。A1、B、C、D 组团土地使用权面积合计为 544,084.74 平方米。

冠城大通蓝郡项目 A1、B、C、D 组团用地情况汇总表

序号	土地使用权证书编号	组团编号	使用权面积(平方米)
1	宁六国用(2011)第 01092 号	D	115,976.50
2	宁六国用(2011)第 01093 号	A1	117,220.24
3	宁六国用(2011)第 01094 号	B	170,852.50
4	宁六国用(2011)第 01095 号	C	140,035.50
合计			544,084.74

(四) 项目实施进度计划安排

A1 组团于 2013 年 3 月开工,计划于 2015 年 3 月底全部竣工,2015 年 6 月底交付使用。

B、C、D 组团计划于 2013 年 3 季度开始办理工程规划许可证、施工许可证等前期手续,2014 年 1 季度开工,工期为 3 年,2016 年 4 季度全部竣工并交付使用。

(五) 项目建设方案及销售周期

1、项目设计指标

冠城大通蓝郡项目 A1、B、C、D 组团规划用地面积 544,084.74 平方米,规划总建筑面积 910,400.65 平方米,其中,地上建筑面积 717,997.72 平方米,

地下建筑面积 192,402.93 平方米。A1、B、C、D 四个组团可售物业总面积 702,363.76 平方米，可售地下车库 3,725 个。2、销售周期项目住宅与商业可销售总面积合计为 702,363.76 平方米，其中住宅可销售面积为 637,959.6 平方米、商业可销售面积为 64,404.16 平方米。本项目采用分期销售的方式，2013 年 7 月 22 日前 A1 组团已销售住宅 31,904.4 平方米，预计 A1 组团住宅于 2014 年 2 季度底能够基本完成销售。2014 年 3 季度开始销售其余组团的住宅，销售期 17 个季度（4.25 年）。

由于商业地产的价值需等到住宅社区较为成熟之后才能较好地体现出来，因此本项目商业部分预计在 2016 年第 4 季度开始销售，销售周期约为 2 年。

地下车库部分计划销售 70%，即 3,725 个车位（部分为使用权），剩余 30% 用于出租。预计在 2016 年第 1 季度开始销售，销售周期 2.75 年。

三、资金筹措情况及项目经济评价

（一）资金筹措情况

冠城大通蓝郡项目 A1、B、C、D 组团预计投资总额为 449,907 万元，截止 2013 年 7 月 22 日，实际完成投资为 27,051 万元，项目后期尚需继续投入 422,856 万元。具体情况如下：

项目投资情况表

序号	项目名称	项目整体		
		总额(万元)	已投资(万元)	尚需投资(万元)
一	开发成本	408,130	25,585	382,545
1	土地取得成本	39,625	21,438	18,187
1.1	土地出让价款	10,528	10,528	0
1.2	拆迁补偿款	15,114	60	15,054
1.3	契税	328	328	0
1.4	市政公用基础设施配套费	13,655	10,522	3,133
2	前期工程费	16,283	2,971	13,312
3	红线内基础设施建设费用	70,467	1,176	69,291

序号	项目名称	项目整体		
		总额(万元)	已投资(万元)	尚需投资(万元)
4	建筑安装工程费用	254,817	0	254,817
5	公共配套设施费用	5,462	0	5,462
6	不可预见费	21,476	0	21,476
二	期间费用	41,777	1,466	40,311
1	管理费用	6,941	173	6,768
2	开发间接费	10,411	311	10,100
3	财务费用	2,781	674	2,107
4	销售费用	21,644	308	21,336
三	总投资	449,907	27,051	422,856

(二) 项目经济评价

项目	总额 (万元)
收入	721,483
成本	449,907
税金及附加	40,403
土地增值税	44,864
利润总额	186,309
所得税	46,577
税后利润	139,731
总投资利润率	41.41%
总投资净利润率	31.06%

冠城大通股份有限公司

董事会

2013 年 8 月 6 日