

福建东百集团股份有限公司

2016年非公开发行股票募集资金投资项目可行性研究报告

(修订稿)

一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行A股股票拟募集资金总额不超过77,560.00万元，扣除发行费用后，拟投入以下项目：

| 序号 | 项目名称 | 实施主体 | 投资总额 (万元) | 使用募集资金投资金额 (万元) |
|----|-----------------------|-------------|--------------|--------------------|
| 1 | 福安市东百广场建设项目 (商业部分) | 福安市东百置业有限公司 | 111,195.21 | 77,560.00 |
| 合计 | | | 111,195.21 | 77,560.00 |

在上述募集资金投入项目的范围内，公司董事会可以根据项目的审批进度、资金需求和轻重缓急程度等实际情况，对相应募集资金投入顺序进行适当调整。募集资金到位前，公司可以根据募集资金投入项目的实际情况，以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。如扣除发行费用后的实际募集资金少于公司计划的募集资金量，不足部分由公司自筹资金解决。

二、本次募集资金投资项目的可行性分析

(一) 福安市东百广场建设项目（商业部分）

1、投资项目总体情况

项目名称：福安市东百广场建设项目（商业部分）

项目建设单位：福安市东百置业有限公司

项目位置：富春溪的西岸湖口片区2013--47号地块

项目主要建设内容：富春溪的西岸湖口片区2013--47号地块商业区建设。

项目概述：

项目总用地面积52,841平方米，总建筑面积137,682平方米。本项目预计投入总金额

为111,195.21万元，规划建设商业、办公设施。预计开工时间为：2016年8月，预计完工时间为2018年7月。

2、目前项目进度

目前该商业地块项目已备案、设计方案总评审已过、土地证已分割发证、已办理用地规划许可等。

3、项目建设必要性

(1) 满足当地消费市场需要和促进经济发展

目前福安市的经济发展迅速，这为该项目的建设创造了良好的商业氛围。实施本项目的建设，是商业地产加快发展，提升水平的难得机遇。在这种良好的机遇面前，商业购物中心作为固定资产投资的组成部分，必将成为拉动当地经济增长的重要力量，带动上下游企业投资，为城镇建设提供大量资金，提供大量就业机会。同时，城镇环境的改善，可为经济发展创造良好的条件，有利于形成良性互动的运行机制，加大了蕉城、周宁、南平政和、霞浦、寿宁、浙江泰顺、柘荣、福鼎等周边县市与福安市的经济交往，将经济辐射范围覆盖至整个闽东北地区。

(2) 提升城市形象和促进城市发展

加快城市化建设是福安市政府的重点工作。近年来，福安市加大加快城市建设步伐。商业购物中心的发展可以带动一个区域的发展，随着城镇一体化建设的推进，商业购物中心在城镇发展建设中具有重大的影响力。

本项目的建设符合福安市城市规划和富春溪的西岸湖口片区控制性详细规划。项目建成后将是福安市最具规模、业态最丰富的集中式商业消费场所，对促进当地商业繁荣和经济发展将起到举足轻重的作用。

(3) 满足当地居民对商业消费的需求

随着福安市经济的发展和城镇化进程的推进，当地居民的消费水平有了很大的提升。近年来，由于福安市人口较快增长和居民生活水平的不断提高，对餐饮、影院、娱乐、酒店、购物等的需求迅速增加，消费市场需求旺盛，本项目的建设适应了当地人口增长的需要。

4、项目前景

福安市老城区三面环山，只有西南面富春溪接江出海，而现在正在新开发的福安新区离老城区不到3公里，“福安东百广场”项目就处于老城区与新城区的必经之处，成为新老城区的商业经济中心，地理位置非常突出。

福安市中心老城区本身地少人多，可供开发的商业土地极缺，多年经济的发展促使各乡镇居民都拥往城区，使得老城区商业密集、交通拥挤、住房紧张、车位缺乏。根据2010年福安政府总体规划战略，政府机关、银行、学校、商业、新建住宅、酒店等已逐步向富春溪、溪北洋新区迁移发展，目前富春溪两岸已建成及在建多个城建、地产项目，但一直未有多业态一体化的城市商业购物中心。已建成的多个住宅小区占地面积窄小，商业都是以沿街底商零售店铺形式存在，高级酒店更是缺乏，无法形成办公、休闲、餐饮、购物、住宿一体的集中商业业态。“福安东百广场”项目是福安市区目前在建的大型城市商业广场，地处繁华地段，四条高速直通项目地，交通宽敞便利，且离市中心的行政服务中心、广电大厦、市民广场、浅水湾公园只有1公里左右路程，未来更是服务于全市经济、辐射周边县市乡镇，是福安市乃至宁德地区的主要消费、购物、娱乐、住宿场所。

5、项目资质获取情况

| 资格文件 | 文件/证照编号 |
|-----------|---------------------|
| 立项批复 | 闽发改备【2014】J02045 |
| 国有土地使用权证 | 安政国用（2015）第010229号 |
| 建设用地规划许可证 | 地字第350981201400036号 |

6、项目经济评价

出售部分：

| 项目 | 金额（万元） |
|---------|-----------|
| 总销售收入 | 66,000.00 |
| 营业税金及附加 | 9,878.56 |
| 开发成本 | 32,180.04 |
| 期间费用 | 3,960.00 |
| 所得税费用 | 4,995.35 |
| 项目净利润 | 14,986.05 |

| | |
|---------|--------|
| 平均销售净利率 | 22.71% |
| 整体投资收益率 | 46.57% |

自营部分：

| 项目 | 商场自营（万元） | 酒店自营（万元） |
|-------------|-----------|-----------|
| 平均每年经营收入净流入 | 2,048.18 | 2,315.92 |
| 初始投入建造成本 | 33,880.09 | 45,135.03 |
| 静态回收期（年） | 16.54 | 19.49 |

三、本次募集资金对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）本次非公开发行对公司经营管理的影响

1、本次发行对公司业务的影响

本次发行完成后，募集资金将用于福安市东百广场建设项目（商业部分），通过本次非公开发行股票，公司有望进一步提高公司在福安百货零售行业的市场份额。

2、本次发行对公司业务收入结构的影响

公司主营业务仍为零售业，公司的业务结构不会因本次发行而发生重大变化。

（二）本次非公开发行对财务状况的影响

本次非公开发行募集资金到位后，将对公司的财务状况带来积极的影响，公司净资产规模将大幅提高，公司的资金实力将迅速提升，资产结构进一步优化，偿债能力有效提高，从而有效降低公司财务风险，提高公司整体抗风险能力。本次发行后将扩大零售业务的规模效应，从而逐步提升公司的盈利能力。本次发行完成后，公司筹资活动现金流入将大幅增加，随着公司募集资金的合理运用，公司筹资能力增强，未来筹资活动产生的现金流量将有所增加。

福建东百集团股份有限公司

董事会

2016年9月2日