

中弘控股股份有限公司

非公开发行A股股票募集资金计划投资项目

可行性分析报告

为进一步做大做强中弘控股股份有限公司（以下简称“公司”）房地产主营业务，实现公司的战略目标，支持公司的地产项目建设，加快公司项目开发，提升公司整体竞争能力和盈利水平，从而为投资者提供更高的投资回报，公司经过全面深入的论证，拟通过非公开发行股票募集资金投资于公司现有北京新奇世界·由山由谷二号地（2-06、2-08）项目、北京新奇世界·由山由谷二号地（2-15）项目、山东济南鹊山·新奇世界国际度假区项目（2#地块）、上影安吉影视产业园·新奇世界文化旅游区（A16、A17、A18、A19地块）、海口市长流起步区35#地项目。

一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行A股股票预计募集资金总额不超过36亿元人民币，最终发行数量将由董事会提请股东大会授权公司董事会根据市场情况与保荐机构（主承销商）协商确定。本次发行募集资金将用于北京新奇世界·由山由谷二号地（2-06、2-08）项目、北京新奇世界·由山由谷二号地（2-15）项目、山东济南鹊山·新奇世界国际度假区项目（2#地块）、上影安吉影视产业园·新奇世界文化旅游区（A16、A17、A18、A19地块）、海口市长流起步区35#地项目。项目总投资额合计452,478万元，其中使用募集资金投入360,000万元。募集资金将全部用于上述项目的开发建设。

序号	项目名称	预计总投资额 (万元)	募集资金拟投入额 (万元)	募集资金投入占项目 总投资额比重
1	北京新奇世界·由山由谷二号地（2-06、2-08）项目	80,596	50,000	62.04%
2	北京新奇世界·由山由谷二号地（2-15）项目	24,795	15,000	60.50%

3	山东济南鹊山·新奇世界国际度假区项目（2#地块）	31,778	15,000	47.20%
4	上影安吉影视产业园·新奇世界文化旅游区（A16、A17、A18、A19 地块）	100,741	90,000	89.34%
5	海口市长流起步区35#地项目	214,568	190,000	88.55%
合计		452,478	360,000	79.56%

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通过自筹、银行贷款等方式解决。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、募集资金投资项目基本情况

（一）北京新奇世界·由山由谷二号地（2-06、2-08）项目

1、项目情况要点

项目名称：北京新奇世界·由山由谷二号地（2-06、2-08）项目

土地位置：北京平谷夏各庄镇夏各庄新城2号2-06、2-08地块

项目总投资：80,596万元

项目开发期间：预计2016年8月开工，2017年4季度竣工，2018年1月运营。

项目经营主体：北京中弘弘庆房地产开发有限公司

2、项目基本情况和市场前景

项目位于北京平谷区夏各庄镇中心区；用地规模87,816平方米，地上建筑规模96,932平方米。建设内容为住宅及养老设施等。

京平高速路的通车，将夏各庄镇纳入北京市1小时交通圈之内，新城与北京市区、首都国际机场、CBD中心区、天津市区、唐山市区、曹妃甸京唐港区全程高速公路连接，使之成为京津联系的重要门户。

项目地处京平高速路“夏各庄出口”处，交通状况良好；另外项目依山而建，融合浅山、谷地地貌，自然环境优越。

3、资格文件取得情况

文件名	文号	
	2-06 地块	2-08 地块
国有土地使用证	京平国用（2015 出）第 00032 号	京平国用（2015 出）第 00044 号
发改委立项批复	京发改[2015]1702 号	
建设用地规划许可证	地字第 110117201500014 号 2015 规（平）地字 0013 号	
环评批复	京平环保审[2015]496 号	

注：其他资格文件将按照项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算

项目的总投资预计为80,596万元，其中项目取地成本23,600万元，开发成本53,161万元，期间费用3,835万元。

5、项目目前进展情况与资金筹措

该项目正在进行前期手续报批工作，项目计划总投资金额为80,596万元，拟投入募集资金50,000万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

序号	项目总体经济指标	单位	销售	运营	合计
1	总投资	万元	15,107	65,489	80,596
2	总收入	万元	31,802	319,597	351,399
3	利润总额	万元	10,140	150,766	160,906
4	毛利率	%	61	47	-
5	净利率	%	23	35	-

注：运营期按 30 年计算，投资回收期为 24.7 年。

（二）北京新奇世界·由山由谷二号地（2-15）项目

1、项目情况要点

项目名称：北京新奇世界·由山由谷二号地（2-15）项目

土地位置：北京平谷夏各庄镇夏各庄新城2号2-15地块

项目总投资：24,795万元

项目开发期间：预计2016年8月开工，2017年4季度竣工。

项目经营主体：北京中弘弘庆房地产开发有限公司

2、项目基本情况和市场前景

项目位于北京平谷区夏各庄镇中心区；用地规模23,106平方米，地上建筑规模27,727平方米。建设内容为养老及配套服务设施等。

京平高速路的通车，将夏各庄镇纳入北京市1小时交通圈之内，新城与北京市区、首都国际机场、CBD中心区、天津市区、唐山市区、曹妃甸京唐港区全程高速公路连接，使之成为京津联系的重要门户。

项目地处京平高速路“夏各庄出口”处，交通状况良好；另外项目依山而建，融合浅山、谷地地貌，自然环境优越。

3、资格文件取得情况

文件名	文号
	2-15 地块
国有土地使用证	京平国用（2015 出）第 00027 号
发改委立项批复	京发改[2015]1840 号
建设用地规划许可证	地字第 110117201500015 号 2015 规（平）地字 0014 号
环评批复	京平环保审[2015]473 号

注：其他资格文件将按照项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算

项目的总投资预计为24,795万元，其中项目取地成本8,000万元，开发成本

16,420万元，期间费用375万元。

5、项目目前进展情况与资金筹措

该项目正在进行前期手续报批工作，项目计划总投资金额为24,795万元，拟投入募集资金15,000万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

序号	项目总体经济指标	单位	指标
1	总投资	万元	24,795
2	总收入	万元	77,622
3	利润总额	万元	22,946
4	毛利率	%	30
5	净利率	%	22

注：运营期按 20 年计算，投资回收期为 17.9 年。

（三）山东济南鹊山·新奇世界国际度假区项目（2#地块）

1、项目情况要点

项目名称：山东济南鹊山·新奇世界国际度假区项目（2#地块）

土地位置：济南市天桥区建邦大桥以北、二环西路北延长线以东、现状国道309以南地块二

项目总投资：31,778万元

项目开发期间：2015年7月正式开工，预计2016年8月交房入住。

项目经营主体：济南中弘弘庆房地产开发有限公司

2、项目基本情况和市场前景

项目位于济南天桥区；建设用地规模为 73,517 平方米，总建筑面积 99,900 平方米；建设内容以花园洋房、小高层以及配套商业为主。

该项目位于山东济南黄河北展区内，是济北新城的重要组成部分，片区内拥有鹊山、实地、水库、沉砂池等优良资源；项目所属区域现有旅游资源

以生态观光型项目为主，成为济南市民及其周边区县重要的休闲旅游目的地。

作为“北跨”战略支点的鹊山项目已成为济南市北跨战略实施的重要载体之一。地块距大明湖直线距离 9 千米；距济南西客站直线距离 10.5 千米；距机场直线距离 18 千米；拥有良好的区位交通优势。

3、资格文件取得情况

文件名	文号
	地块二
国有土地使用证	天桥国用（2015）第 0400012 号
发改委立项批复	济发改投资[2015]198 号
建设用地规划许可证	地字第 37 0105201500093 号
建设工程规划许可证	建字第 37 0105201500141 号
建筑工程施工许可证	2015100
环评批复	济天环报告表[2015]17 号
预售许可证	济建预许 2015443 号、济建预许 2015444 号、济建预许 2015445 号、济建预许 2015446 号、济建预许 2015447 号、济建预许 2015448 号、济建预许 2015449 号、济建预许 2015450 号、济建预许 2015451 号、济建预许 2015452 号、济建预许 2015453 号、济建预许 2015454 号、济建预许 2015455 号、济建预许 2015456 号、济建预许 2015457 号、济建预许 2015458 号

注：其他资格文件将按照项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算

项目的总投资预计为 31,778 万元，其中项目取地成本 10,365 万元，开发成本 19,508 万元，期间费用 1,905 万元。

5、项目目前进展情况与资金筹措

该项目已开始开工建设，计划总投资金额为 31,778 万元，拟投入募集资金 15,000 万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

序号	项目总体经济指标	单位	指标
1	总投资	万元	31,778

2	总收入	万元	44,499
3	利润总额	万元	9,233
4	毛利率	%	32.87
5	净利率	%	15.56

(四) 上影安吉影视产业园·新奇世界文化旅游区 (A16、A17、A18、A19 地块)

1、项目情况要点

项目名称：上影安吉影视产业园·新奇世界文化旅游区 (A16、A17、A18、A19地块)

土地位置：安吉教科新区，孝源街道孝源村

项目总投资：100,741万元

项目开发期间：预计2016年10月开工，2018年9月竣工。

项目经营主体：安吉唐韵影视文化投资有限公司

2、项目基本情况和市场前景

项目位于浙江湖州市安吉县教科新区，项目总用地面积 100,624 平方米，总建筑面积 61,711.5 平方米。主要建设内容为影视外景拍摄基地。

项目处于长三角几何中心的位置，距离杭州约 50 公里，距离上海、南京约 150 公里，三小时交通半径可覆盖长三角 90% 以上的经济、社会、人口等资源。

安吉是联合国人居奖在亚洲唯一获得县，是中国首个生态县，全国首批生态文明建设试点地区，有中国第一竹乡、中国白茶之乡、中国椅业之乡、中国竹地板之都之美誉，环境优美。

3、资格文件取得情况

文件名	文号			
	A18	A16	A17	A19
国有土地使用证	安吉国用(2016)第02216号	安吉国用(2016)第01082号	安吉国用(2016)第01081号	安吉国用(2016)第01080号

发改委立项 批复	安发经备[2016]31号	
建设用地规 划许可证	地字第 330523201611005号	地字第 330523201611002号

注：其他资格文件将按照项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算

项目的总投资预计为100,741万元，其中项目取地成本7,478万元，开发成本90,880万元，期间费用2,383万元。

5、项目目前进展情况与资金筹措

该项目正在进行前期手续报批工作，计划总投资金额为100,741万元，拟投入募集资金90,000万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

序号	项目总体经济指标	单位	指标
1	总投资	万元	100,741
2	总收入	万元	223,920
3	利润总额	万元	63,014
4	毛利率	%	28.14
5	净利率	%	21.11

注：运营期按20年计算，投资回收期为21年。

(五) 海口市长流起步区35#地项目

1、项目情况要点

项目名称：海口市长流起步区35#地项目

土地位置：海口市西海岸新区长流起步控制区

项目总投资：214,568万元

项目开发期间：预计2016年12月开工，2019年9月竣工。

项目经营主体：海南日升投资有限公司

2、项目基本情况和市场前景

项目用地位于海南岛海口市西海岸新区长流起步控制区，项目建设用地总面积31,491平方米，总建筑面积为256,220平方米。主要建设内容为：城市综合体项目，酒店、公寓、商业、写字楼四个部分。

西海岸新区为海口未来新核心区，距离大陆35公里，距离三亚260公里，距离海口市城市主中心约20公里。地理位置优越。水、陆、空交通十分便利，资源和自然环境发展前景良好，是海南省最具活力的地区之一。

本项目区域为未来城市核心区，区域政务资源、商务资源以及旅游资源等将为本项目带来支撑。

3、资格文件取得情况

文件名	文号
国有土地使用证	海口市国用（2010）第 008234 号
发改委立项批复	秀发改审批备[2014]38 号、秀发改审批备[2016]21 号

注：其他资格文件将按照项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算

项目的总投资预计为214,568万元，其中项目取地成本8,825万元，开发成本193,224万元，期间费用12,519万元。

5、项目目前进展情况与资金筹措

该项目正在进行前期手续报批工作，计划总投资金额为214,568万元，拟投入募集资金190,000万元，其余资金公司将通过自筹资金等途径解决。

6、项目经济评价

序号	项目总体经济指标	单位	销售	运营	合计
1	总投资	万元	127,442	87,126	214,568
2	总收入	万元	242,184	206,716	448,900
3	利润总额	万元	74,328	115,753	190,081
4	毛利率	%	51.70	55.90	-
5	净利率	%	23.00	41.90	-

注：运营期按 15 年计算，投资回收期为 11.5 年。

（此页无正文，系《中弘控股股份有限公司非公开发行 A 股股票募集资金计划投资项目可行性分析报告》之盖章页）

中弘控股股份有限公司

董事会

2016年4月24日