

证券代码：600352

证券简称：浙江龙盛

浙江龙盛集团股份有限公司 非公开发行股票募集资金使用 可行性报告

一、本次非公开发行股票募集资金使用计划

本次非公开发行股票拟募集资金总额预计不超过 196,000 万元（含本数），用于以下项目：

单位：万元

项目名称	项目总投资	拟以募集资金投入金额
华兴新城旧区改造项目	2,500,114	196,000

若实际募集资金净额少于拟投入募资金额，则不足部分由公司自筹解决。本次非公开发行股票募集资金到位之前，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予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

（一）项目情况要点

项目名称：华兴新城旧区改造项目

项目总投资：2,500,114 万元

委托征收时间：2016 年 3 月至 2018 年上半年

项目建设期间：项目地块最早于 2018 年第 2 季度开工，项目整个建设周期预计 6 年

项目经营主体：公司三级全资子公司上海晟诺

（二）项目基本情况

1、项目开发地址

华兴新城旧区改造项目位于上海市闸北区 51~55 街坊，浙江北路以西，海宁路以北，天目中路以南，西藏北路以东。

2、项目开发内容及规模

华兴新城旧区改造项目包括委托征收和项目开发建设两部分内容。

(1) 委托征收

公司于 2016 年 1 月 8 日与闸北区人民政府签订《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目合作协议》，协议约定上海市闸北区人民政府授权并指定上海市闸北区建设和交通委员会负责组织推进本项目地块的征收、安置和拆房改建工作。

同日公司与上海市闸北区建设和交通委员会签订了《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目委托征收协议》，协议约定，由上海市闸北区建设和交通委员会通过两轮征询的方式对该项目实施征收。公司提供资金并与上海市闸北区建设和交通委员会合作对该项目实施征收、补偿等工作。51~55 街坊征收、补偿总成本在 125 亿元（不含征收、补偿期间的财务成本）之内，征收结束后上海市闸北区建设和交通委员会按交地标准将 51~55 街坊土地移交给公司，由公司规划开发，其中包含由公司代建的教育地块。73 街坊因与 51~55 街坊相邻，将与 51~55 街坊一并实施房屋征收，所需费用由上海市闸北区人民政府承担并支付。

(2) 项目开发建设

项目总用地面积 82,573 平方米，其中住宅和商办用地面积 59,371 平方米，教育用地面积 18,979 平方米（该地块为公司代建项目），公用设施用地面积 569 平方米，绿化用地面积 3,654 平方米。具体用地面积以规划部门审定的设计方案为准。

住宅和商办规划总建筑面积约 518,864 平方米，其中地上计容建筑面积 379,625 平方米，包括高层住宅建筑面积 126,245 平方米，规划容积率 3.3；商业办公建筑面积 253,380 平方米，规划容积率 12。地下建筑面积 139,239 平方米。具体建设规模以规划部门审定的设计方案为准。

3、项目建设期

截至本预案出具日，委托征收工作正在进行。项目地块最早于 2018 年第 2 季度开工，项目整个建设周期预计 6 年。

4、关于项目开发地址及项目开发的说明

目前，公司已取得华兴新城旧区改造项目的备案文件（闸发改投备[2016]3 号），该备案文件显示：

“项目总用地面积 53,948.5 平方米，具体用地面积以规划部门审定的设计方

案为准。

项目总建筑面积 312,892 平方米,其中地上住宅用房建筑面积 64,750 平方米,地上办公用房建筑面积 86,403 平方米,地上商业用房建筑面积 18,000 平方米,地下停车库及辅助用房建筑面积 143,739 平方米。具体用地面积以规划部门审定的设计方案为准。”

该备案文件中相关规划参数的确定基于上海晟诺与上海市闸北区规划和土地管理局签署的《上海市国有土地使用权出让合同》以及《上海市城市规划管理技术规定》、上海市城市规划管理局闸规选(2006)第 001 号、闸规地(2007)第 006 号等规划文件。

2016 年 1 月 8 日,公司与闸北区人民政府签订的《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目合作协议》,将项目范围确定为 51~55 街坊(东至浙江北路、南至海宁路、西至西藏北路、北至天目中路),其中,约 5.4 万平方米土地已出让给上海晟诺,上述备案文件中的项目用地即为该 5.4 万平方米土地。51~55 街坊中未出让的约 0.7 万平方米土地将按照相关要求办理土地手续后,出让给项目公司。

2015 年 5 月 22 日,上海市人民政府出具了关于同意《上海市闸北区天目社区 C070102 单元控制性详细规划(局部调整)》的批复,上海晟诺依据调整后的项目范围(即新增土地约 0.7 万平方米)以及《上海市闸北区天目社区 C070102 单元控制性详细规划(局部调整)》对土地规划参数进行调整并征询上海市闸北区规划和土地管理局意见,根据上海市闸北区规划和土地管理局的复函,土地规划参数符合《上海市闸北区天目社区 C070102 单元控制性详细规划(局部调整)》的相关规划参数要求,具体规划参数详见本节之“(二)项目基本情况”之“1、项目开发地址”与“2、项目开发内容及规模”之“(2)项目开发建设”或公司《关于闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目的公告》(公告编号:2016-009 号)。

因项目用地新增约 0.7 万平方米以及上海市闸北区天目社区 C070102 单元控制性详细规划的局部调整,导致公司项目备案文件与目前的项目情况不一致,待土地征收工作完成后,公司将根据规划部门审定结果,办理房地产权证、建设用地规划许可证等各项资格文件并及时办理项目备案登记的变更手续。

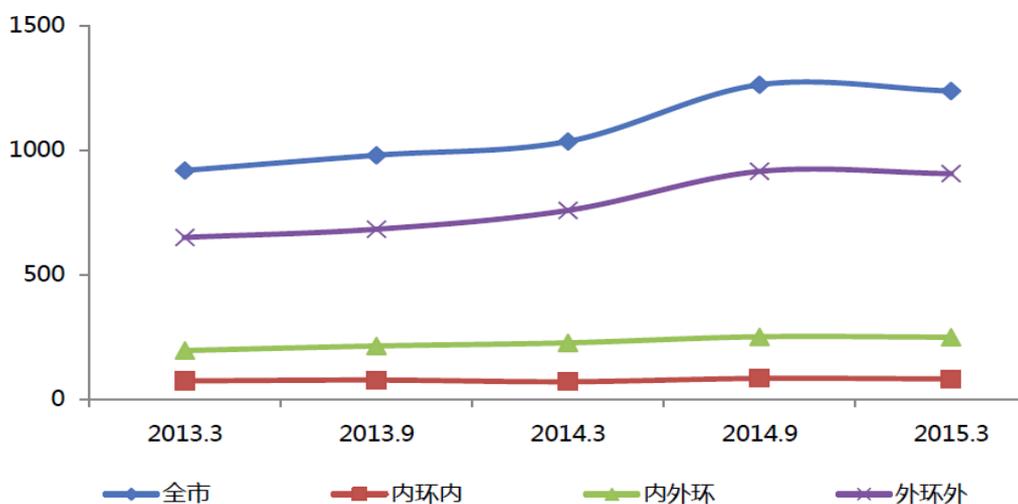
（三）项目的市场前景

本项目所在基地位于上海市内环以内苏河湾区域，极具稀缺性。苏河湾是上海闸北区“十二五”服务经济发展的重要功能区，是本市首批现代服务业聚集区之一，未来将规划打造成为上海中心城区亮点区域，形成核心商务商业区、文化创意展示区、绿色景观休闲区、滨河高档居住区、综合功能服务区等五大功能区，本项目建成后将与安康苑、华侨城等一批项目共同构筑上海滨河高端品质居住的新标杆，项目具有良好的市场前景。

1、住宅市场前景分析

2015 年以来，上海楼市异常火爆，成为房价涨幅位居全国第二的城市（仅次于深圳）。2015 年上海住宅类用地的成交楼板价达到 17,285 元/平方米，环比上年大涨 37.7%。2015 年度上海一手商品住宅供应量为 1,195 万平方米，较上年下滑 4.0%；成交量为 1,500 万平方米，较上年上涨 54.9%；成交均价为 32,174 元/平方米，较上年上涨 18.1%。2015 年度的成交量创下 2010 年以来近 6 年的新高，成交均价则再创历史新高，并且迈入 3 万元/平方米以上的时代。

2013 年 3 月至 2015 年 3 月上海市商品住宅存量空间分布如下图所示：



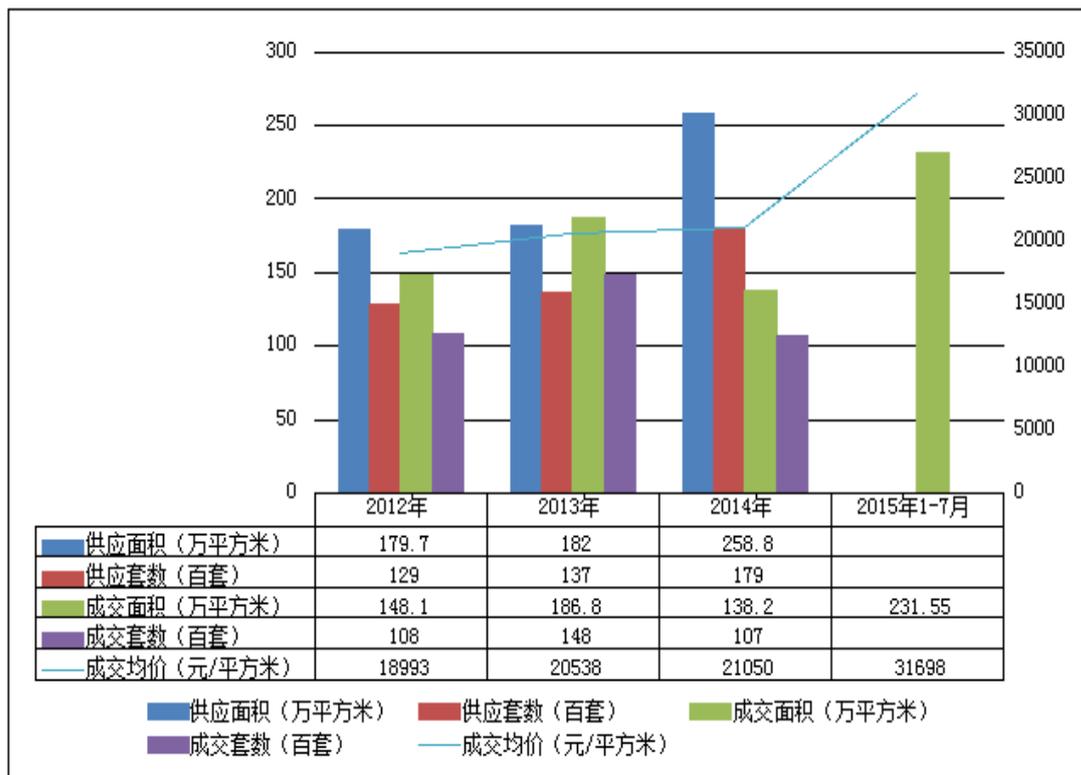
整体上看，上海商品住宅供给量大于需求量，存量面积逐年增加。但存量商品住宅主要分布于外环以外区域，内环线以内新增商品住宅供给较少，且以高端住宅为主，成交情况较好。目前内环内商品住宅可售余量较小，存量规模稳定在较低水平，表明内环线内的高端住宅市场前景乐观。本项目建成之后，预计将有 12.42 万平方米的内环高端住宅投向市场，将大大提振上海内环高端住宅市场的供应量。

近年来，沿苏州河流经的普陀、闸北和长宁区正合力挖掘苏州河的旅游文化价值，并在苏州河丰富的自然和人文资源基础上，打破沿河住宅发展的现有格局，向高端突破，使其成为上海高端住宅物业的集中地，苏州河沿线逐渐成为上海高端住宅物业的亮点区域。毗邻本项目的华侨城苏河湾项目塔尖高端住宅于 2013 年 8 月对外预售，价格高达 14 万元/平方米，这也为本项目未来市场定价提供了有力的参考。

未来的苏河湾，通过区域的改造，品牌开发企业的进入，区域将改变原来的面貌，向高端化发展。与此同时，在华侨城、中粮、新鸿基等项目的推动下，尤其是 2012 年新鸿基凯旋门项目更是刷新了上海公寓类物业最高价，大大突破了上海临江豪宅的价格体系，改变了苏州河畔的豪宅预期，可以预见区域将成为上海未来新兴的高端住宅物业集聚区之一。因此，未来该区域将进入豪宅时代，具有较好的区域价值。

2、商业市场前景分析

近年来，随着国民经济持续、稳定、高速的发展，居民生活水平不断提高，居民的可支配收入不断增加，上海商业房地产市场发展迅速。根据机构数据，2015 年 1-7 月份上海商业房产总体成交量为 231.55 万平方米，总体成交额为 733.97 亿元，总体成交均价 31,698 元/平方米，中心城区商铺售价涨多跌少。最新数据表明，上海 2015 年度第二季度整体商业成交均价为 38,548 元/平方米。同上海市整体情况有所不同，闸北区商业市场目前呈现出供小于求的状态。2014 年度闸北区供应量达到 2.5 万平方米，供应套数近 150 套，而 2015 年度市场几乎无新项目推出，供应量回落，但目前已成交面积近 1 万平方米，一定程度显示商业市场消化能力较好。从成交价格来看，2014 年度闸北区商业物业平均价格达 5.7 万元/平方米，比 2013 年度增长了 107%。



从商业成交物业来看，以 2013 年度的两宗整栋零售转让项目为例，位于南京东路的 353 广场以 25 亿元出售，而浦东金桥的金桥商业广场 80% 的权益以 33 亿元出售。外滩国际金融服务中心预售期间，办公部分的报价最低为 10 万元/平方米，最高达到 35 万元/平方米，而位于地下的商业和影剧娱乐部分，报价则为 4 万-17.5 万元/平方米，酒店部分的报价为 4 万至 10 万元/平方米。本项目所在的闸北区近年来商业物业销售价格增长较快，目前平均价格约在 5.7 万/平方米，同中心城区平均水平还存在一定差距，因此未来仍有较大的发展空间。

从商业房产出租市场表现来看，上海市不同区域租金差异十分明显，尤其是核心区域的租金明显高于整体租金水平。根据机构统计数据，上海核心区域租金水平从 30 元/平方米/天持续上涨至 50 元/平方米/天，而次中心仅从 12 元/平方米/天升至 28 元/平方米/天。总体来看，核心区域租金水平基本保持为次中心区域的 2 倍左右。

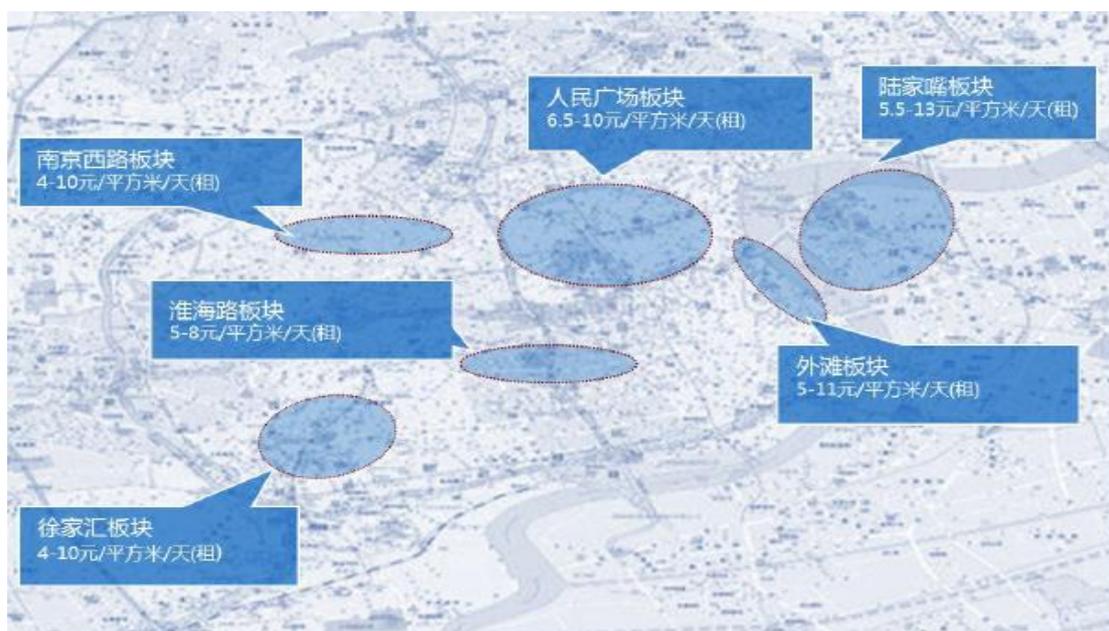
本项目所在的苏河湾区域拥有优良的地理位置、稀缺的苏州河景资源，且与陆家嘴隔江相望，将成为未来城市发展的焦点区域，随着系列高品质物业的持续落成，可以预见未来该区域的办公商务、商业休闲等环境将逐渐成熟，商业发展潜力也将被充分释放。基于此，预计本项目未来销售价格及商业租金水平将有望逼近上海各大知名商圈。

3、办公市场前景分析

上海作为国内经济、金融中心地位的不断巩固，国内外著名研发机构和跨国公司等纷纷将目光投向上海，为上海的办公物业市场带来无限商机。尤其是近几年外资公司纷纷扩展中国业务，随之产生巨大的办公需求。同时，随着澳洲麦格里集团旗下基金公司 MGPA 成功收购淮海路新茂大厦，引爆“海外基金上海收购第一单”，外资收购上海办公物业现象频现，也带来上海办公物业租金的一路上扬。目前，上海办公市场基本形成小陆家嘴、南京西路、淮海路、人民广场、虹桥开发区、徐家汇等集聚板块。

从办公销售市场来看，上海办公物业的成交价格呈现稳步上涨的趋势。目前办公物业已成为投资市场中最受青睐的物业类型，预计未来大量资金仍将流向办公物业市场，尤其是甲级办公楼市场。加之 2012 年下半年保监会对保险资金投资房地产市场的政策放松，预计会进一步带动保险资金入市，从而提高优质地段甲级办公物业的市场价值。2013 年上海整栋物业交易总成交金额超过 152 亿元，同比上升 18.7%。上海国际航运服务中心的办公物业被整体收购，成交均价折合约 92,800 元/平方米。

从办公出租市场来看，上海 70% 左右的办公楼项目都集中在黄浦、静安、长宁、徐汇和浦东等区域，核心区主要有陆家嘴板块、人民广场板块、外滩板块、南京西路板块、淮海路板块和徐家汇板块。从目前几大办公楼板块的租金水平来看，各区域内高品质办公物业的租金水平在 10 元/平方米/天左右。



本项目所在区域中高品质的办公楼数量较少，且主要集中在大宁和火车站两大板块。本项目地处苏河湾，靠近人民广场、南京西路等上海办公楼核心板块，办公需求市场发展具有较好的基础，但高品质的办公物业供应量不足，因此项目办公产品的市场前景较好。

4、停车位市场前景分析

由于近年来中国机动车数量成“井喷”式增加，全国各大城市都面临着交通拥堵和停车位短缺等难题，这在城市中心商务区的办公楼反映更为明显。目前上海仍按 2005 年 3 月 1 日批准实施生效的《上海试点区域道路停车场和路外公共停车场(库)收费标准和计算办法》，对经营公共停车场(库)实行收费标准的限价，最高收费不得超过每小时 10 元，以后以半小时计费；而路面停车场，第一个小时为 15 元，以后每半小时为 10 元。尽管如此，由于上海办公楼尤其是甲级办公楼白领拥有汽车比例相对较高，这些区域停车位经常处于紧缺状态，一定程度导致停车费居高不下，加之这些办公楼所有者多为私人，更助长了停车费高涨趋势。由于本项目位于苏州河沿线，参照目前上海市中心尤其是苏州河沿线项目车位销售情况，预计本项目停车位价格将处于高位，市场前景良好。

(四) 批复、资格文件及协议的取得与签订情况

1、华兴新城旧区改造项目相关批复文件

(1) 上海市旧区改造工作领导小组办公室于 2014 年 5 月 14 日出具了《关于同意调整闸北区华兴新城地块旧城区改建房屋征收范围的复函》（沪旧改认[2014]13 号）。

(2) 上海市闸北区人民政府于 2014 年 5 月 22 日出具了《闸北区人民政府关于同意调整华兴新城旧城区改建项目房屋征收范围的批复》（闸府批[2014]8 号）。

(3) 上海市人民政府于 2015 年 5 月 22 日出具了关于同意《上海市闸北区天目社区 C070102 单元控制性详细规划（局部调整）》的批复。

(4) 上海市静安区人民政府和上海市闸北区人民政府于 2016 年 1 月 19 日出具了《房屋征收决定》（沪静府房征[2016]001 号）。

(5) 上海晟诺于 2016 年 1 月 12 日就华兴新城项目相关规划参数向上海市闸北区规划和土地管理局征询，上海市闸北区规划和土地管理局于 2016 年 1 月

29 日出具了《关于华兴新城项目土地规划参数的复函》。

2、取得的资格文件

公司已取得华兴新城旧区改造项目的备案文件（闸发改投备[2016]3 号），由于项目用地新增约 0.7 万平方米以及上海市闸北区天目社区 C070102 单元控制性详细规划的局部调整，待土地征收工作完成后，公司将根据规划部门审定结果，办理房地产权证、建设用地规划许可证等各项资格文件并及时办理项目备案登记的变更手续。

3、已签订的协议

（1）公司于 2016 年 1 月 8 日与闸北区人民政府签订《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目合作协议》。

（2）公司于 2016 年 1 月 8 日与上海市闸北区建设和交通委员会签订了《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目委托征收协议》。

（3）上海晟诺于 2016 年 1 月 26 日与上海市闸北区规划和土地管理局签订了《上海市国有土地使用权出让合同》。

（五）投资估算及筹资方式

序号	项目	金额（万元）	占总投资比例
1	土地成本	1,443,026	57.72%
2	建设成本	723,858	28.95%
3	三项费用（建设期资本化财务费用、销售费用、管理费用）	333,230	13.33%
总投资额		2,500,114	100.00%

上述总投资额的估算只包括住宅和商业部分。

本项目目前处于委托征收阶段。总投资计划使用募集资金 19.60 亿元，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。

（六）项目经济评价

1、项目出售部分效益情况

项目出售部分预计实现销售收入 2,439,804 万元（只包括用于出售的住宅和商业部分），项目经济效益良好，具体如下表所示：

项目	总额（万元）
总销售收入	2,439,804
开发成本	1,670,132
净利润	391,111

2、持有部分满租效益情况

假设用于出租的物业满租，其年度效益如下：

项目	总额（万元）
年度租金收入	100,000
年度物业管理费收入	9,292
年度净利润	36,863

（七）项目的具体开发和进展情况

本项目正处于项目建设期之前的土地委托征收阶段。

三、本次募集资金运用对公司经营管理和财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的资产总额与净资产总额均有大幅提升，公司资金实力有所增强，资产负债率有所下降，资产负债结构更趋合理，有利于降低公司财务风险，公司的财务状况将进一步改善，资本实力和抗风险能力将得到进一步增强。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年七月二十七日