



湖北福星科技股份有限公司
2016 年度非公开发行股票
募集资金使用的可行性分析报告

目 录

释义.....	3
一、本次非公开发行股票募集资金使用计划	4
二、本次募集资金可行性分析	4
（一） 红桥城 K2 项目	4
（二） 福星华府 K4 和 K5 项目	6
三、结论.....	8

释义

在本报告中，除非另有说明，下列简称具有如下意义：

公司、福星股份	指	湖北福星科技股份有限公司
本次发行、本次非公开发行、本次非公开发行 A 股	指	公司本次向特定对象发行人民币普通股（A 股）之行为
本报告	指	湖北福星科技股份有限公司 2016 年度非公开发行股票募集资金使用的可行性分析报告
福星集团	指	福星集团控股有限公司
福星惠誉	指	福星惠誉房地产有限公司
三眼桥置业	指	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司
江汉置业	指	湖北福星惠誉江汉置业有限公司
红桥城项目 A 包	指	武汉市江岸区红桥村城中村综合改造项目 A 包
姑嫂树项目 B 包	指	武汉市江汉区姑嫂树村城中村综合改造项目 B 包
红桥城	指	红桥村城中村改造项目 A 包商业案名
福星华府	指	姑嫂树村城中村改造项目 B 包商业案名

一、本次非公开发行股票募集资金使用计划

公司本次非公开发行拟募集资金总额不超过 360,000 万元（含本数），募集资金在扣除发行费用后将用于以下项目：

单位：万元

项目名称	总投资额	募集资金拟投入金额
红桥城 K2 项目	142,498	76,000
福星华府 K4 项目	315,885	142,000
福星华府 K5 项目	308,636	142,000
合计	767,019	360,000

本次募集资金投资项目红桥城 K2 项目拟通过公司全资子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司实施，福星华府 K4 项目和福星华府 K5 项目拟通过公司全资子公司湖北福星惠誉江汉置业有限公司实施。

本次发行的募集资金到位前，公司可根据自身发展需要并结合市场情况利用自筹资金对募集资金项目进行先期投入，并在募集资金到位后予以置换。若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金低于拟投资项目的实际资金需求总量，公司可根据项目的实际需求，按照相关法规规定的程序对上述项目的募集资金投入金额进行适当调整，不足部分由公司自筹解决。

二、本次募集资金可行性分析

（一）红桥城 K2 项目

1、项目区位和市场前景

红桥城 K2 项目位于武汉市中心城区之一的江岸区，临近已经建成的武汉地铁 1 号线（新荣站）和正在建设的武汉地铁 21 号线（百步亭花园站），交通十分便利；同时地块临近百步亭花园路，步行即可到达目前武汉最大和最为成熟的百步亭社区，配套设施较为完善。



该项目处于武汉地铁 1 号线和 21 号线围合的区域，交通便利。武汉轨道交通 1 号线位于武汉市长江及汉江以北的汉口地区，贯穿东西湖、硚口、江汉、江岸、黄陂五区，是一条重要的商业动脉。武汉轨道交通 21 号线属于市域快线，其建设有利于引导远城区经济发展，构筑城市空间发展轴线。

同时，该项目位于极具发展潜力的新荣商圈。在武汉市江岸区国民经济与社会发展第十二个五年规划中，政府已经明确提出对后湖新城新荣片区进行整体改造并建设“新荣商贸商务中心区”，新荣商圈的建设将全面提速。

2、项目具体情况

(1) 项目概况

项目名称	红桥城 K2 项目
项目实施主体	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司
项目区位	武汉市江岸区红桥村
净用地面积/平方米	36,856
总建筑面积/平方米	214,724

(2) 项目备案和资格文件取得情况

截至本报告签署日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	文号/编号
发改委备案	B201642010247001001
环评批文	岸环审[2014]93号、岸环审[2014]94号
不动产权证书	鄂（2016）武汉市不动产权第0000101号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

(3) 项目投资概算及筹资方式

本项目预计总投资 142,498 万元，其中土地成本为 50,219 万元。本项目计划使用募集资金 76,000 万元，其余资金由公司自筹解决。

(4) 项目经济效益评价

项目总体经济指标	指标
总销售收入（万元）	189,290
总投资（万元）	142,498
净利润（万元）	25,223
销售净利率（%）	13.32

(二) 福星华府 K4 和 K5 项目

1、项目区位和市场前景

福星华府 K4 和 K5 地块位于武汉市中心城区（江汉区），处于武汉市核心地段（二环线与三环线之间），北向武汉天河国际机场、南临武汉中央商务区，紧邻姑嫂树快速路，临近汉口火车站综合交通枢纽和机场第二高速。

福星华府 K4 地块处于姑嫂树快速路和汉口火车站综合交通枢纽的核心区域：姑嫂树快速路主要功能是连接二环和三环，拉近汉口中心城区和新城区的距离。跨三环后，姑嫂树快速路与机场二通道对接，形成汉口中心城区抵达天河机场的快速通道。汉口火车站综合交通枢纽集高铁、地铁、城铁、航空、城市环线五位一体，交通四通八达。该项目兼顾汉口城区成熟的生活配套及便捷的交通设施，前景可期。



2、项目具体情况

(1) 项目概况

项目名称	福星华府 K4 项目	福星华府 K5 项目
项目实施主体	湖北福星惠誉江汉置业有限公司	
项目区位	武汉市江汉区姑嫂树	
净用地面积/平方米	69,584	77,993
总建筑面积/平方米	410,616	399,394

注：上述净用地面积具体以不动产权证书载明的面积为准。

(2) 项目备案和资格文件取得情况

截至本报告签署日，福星华府 K4 项目、K5 项目已取得成交确认书，取得的其他资格文件如下：

资格文件	福星华府 K4 项目	福星华府 K5 项目
发改委备案	B201642010370101015	B201642010370101014
环评批文	江环审[2016]034 号、 江环审[2016]035 号、	江环审[2016]037 号、 江环审[2016]038 号、

	江环审[2016]036号	江环审[2016]039号
--	---------------	---------------

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

(3) 项目投资概算及筹资方式

福星华府 K4 项目预计总投资 315,885 万元，其中土地成本为 134,673 万元，本项目计划使用募集资金 142,000 万元；福星华府 K5 项目预计总投资 308,636 万元，其中土地成本为 130,514 万元。本项目计划使用募集资金 142,000 万元；其余资金由公司自筹解决。

(4) 项目经济效益评价

项目总体经济指标	福星华府 K4 项目	福星华府 K5 项目
总销售收入（万元）	417,389	409,561
总投资（万元）	315,885	308,636
净利润（万元）	54,711	54,409
销售净利率（%）	13.11	13.28

三、结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策，项目实施后将有利于提升公司盈利能力。本次非公开发行股票募集资金的使用符合公司的实际情况和发展需要。

湖北福星科技股份有限公司董事会

二〇一六年九月二十三日