



**美好集团**  
MYHOME GROUP 让生活更美好

股票简称：美好集团

股票代码：000667

公告编号：2016-16

美好置业集团股份有限公司  
关于配股募集资金使用的可行性分析报告的  
公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

### 一、本次募集资金使用计划

本次配股发行股票募集资金总额不超过 30 亿元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资额(万元)	募集资金拟投入金额(万元)
1	武汉名流印象项目（NK7 地块）	373,447	156,550
2	武汉名流世家项目（K2 地块）	51,229	30,000
3	偿还贷款	113,450	113,450
合计		<b>538,126</b>	<b>300,000</b>

若本次配股发行实际募集资金净额少于拟投入募集资金额，则不足部分由公司自筹解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。本次配股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予以置换。

本次募集资金使用项目不用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借

---

与他人等财务性投资，不直接或间接投资与以买卖有价证券为主要业务的公司。公司已制定了《募集资金管理办法》，规定了募集资金专户存储、使用、管理和监督制度，公司对历次募集资金进行了规范的管理和运用，公司仍将严格按照相关规定管理和使用本次发行募集资金。

## 二、 本次配股的背景和目的

### （一） 公司本次配股的背景：房地产长效调控机制初步建立，行业发展趋于理性

中国房地产行业保持了十几年的良好发展，已成为国家经济的重要支柱。近年来，国家出台了一系列对房地产市场的宏观调控政策，房价过快上涨的势头得到一定的遏制。国家房地产政策正逐步从严峻的调控转为差异化对待，房地产长效调控机制初步建立。2014年9月和10月，中国人民银行会同中国银行业监督管理委员会、财政部、住房城乡建设部等部门下发通知，放松商业贷款和住房公积金贷款的限制政策，支持居民家庭合理的住房贷款需求。2015年政府工作报告明确提出稳定住房消费，坚持分类指导，支持居民自住和改善性住房需求的政策方针。2015年3月30日，中国人民银行、住房城乡建设部、中国银行业监督管理委员会联合发文，调整个人住房贷款政策，二套房最低首付比例降至40%。同日，财政部、国家税务总局发布通知调整个人住房转让营业税政策，二手房交易免征营业税的条件由购房满5年改为满2年。

随着房地产长效调控机制初步建立并逐步完善，我国新型城镇化建设的推进，以及党的十八大提出到2020年实现国民生产总值和城乡居民收入比2010年翻一番的目标，房地产市场将渐趋理性，刚性需求仍将保持一定规模，房地产行业的发展前景良好。

### （二） 公司本次配股的目的

本次配股募集资金用于偿还银行借款以及投资武汉名流印象项目（NK7地块）和武汉名流世家项目（K2地块），有利于提高公司资金实力，促进公司房地产开发业务发展；同时有助于公司降低负债规模，节省利息支出，提高公司的抗风险能力和财务安全水平。

### 三、募集资金投资项目可行性分析

#### (一) 武汉名流印象项目（NK7 地块）

##### 1、项目情况要点

项目名称：武汉名流印象项目（NK7 地块）

项目总投资：373,447 万元

项目经营主体：名流置业武汉有限公司

美好集团对项目公司持股比例：100%

##### 2、项目基本情况

项目位于武汉市汉阳区江堤乡邓甲村。邓甲村村落分布在汉阳老城区，北部主要位于武汉动物园以东、汉阳大道以南，归元禅寺以西，南部零散用地位于武汉国际博览中心以东。

项目名称	武汉名流印象项目（NK7 地块）
项目实施主体	名流置业武汉有限公司
项目区位	武汉市汉阳区邓甲村
占地面积	123,321 平方米
总建筑面积	475,500 平方米（计容建筑面积）

项目用地指标情况如下：

地块号	净用地面积 (万m <sup>2</sup> )	用地性质	计容总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度
NK7	12.3321	居住用地	47.55	3.83	25%

##### 3、项目的市场前景

项目用地位于月湖风景区、汉阳旧城风貌区以及墨水湖风景区之间。随着汉阳区经济整体发展良好，区域房地产发展前景较好，区域市场认可度逐步提高，区域房地产产品价值较高。

##### 4、资格文件取得情况

审批许可文件	编号
国有建设用地使用权成交确认书	武土交确字[2011]第 086 号
国有建设用地使用权出让合同	WH-2015-B041
土地交易契税	回单编号：15086000001
土地使用权证	武国用（2015）第 73 号
立项批复	阳发改[2011]62 号
环评批复	武环管[2013]48 号
建设用地规划许可证	武规地[2012]021 号
建设工程规划许可证	武规（阳）建[2014]5HYAA20130008
建筑工程施工许可证	4201052012010900214BJ4004
	4201052012010900214BJ4005
商品房预售许可证	武房开预售[2015]649 号

## 5、投资估算

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
一、	建设开发合计	<b>355,868</b>
1	其中：土地成本	160,894
2	前期准备费用	8,749
3	建设成本费用	153,372
4	开发间接费用	32,854
二、	期间费用	<b>17,578</b>
1	其中：销售费用	7,774
2	管理费用	9,804
3	资金占用费	
三、	项目投资额总计	<b>373,447</b>

## 6、项目经济评价

项目的预计实现销售收入 482,953 万元，经计算项目可实现净利润 52,282 万元。项目经济效益良好，具体指标如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	总销售收入（万元）	482,953
2	总投资（万元）	373,447
3	净利润（万元）	52,282
4	销售净利率	10.83%

## （二）武汉名流世家项目（K2 地块）

### 1、项目情况要点

项目名称：武汉名流世家项目（K2 地块）

项目总投资：51,229 万元

项目公司：武汉名流公馆置业有限公司

美好集团对项目公司持股比例：100%

### 2、项目基本情况

项目位于武汉市江岸区，由兴业路、幸福路、百步亭、安居路合围的范围内，是湖北首个工厂预制化建筑。

项目名称	武汉名流世家项目（K2 地块）
项目实施主体	武汉名流公馆置业有限公司
项目区位	武汉市江岸区新湖村
占地面积	16,527 平方米
总建筑面积	58,059 平方米（计容建筑面积）

项目用地指标情况如下：

净用地面积 (万m <sup>2</sup> )	用地性质	计容总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	建筑密度
1.65	居住用地	5.81	25%

### 3、项目的市场前景

项目所在板块位于后湖东板块核心，周边配套完善，生活氛围浓郁，多条道路

可达，是主城区不可多得的闹中取静的宜居之所。

#### 4、资格文件取得情况

武汉名流公馆置业有限公司于 2014 年 12 月 18 日签订《国有建设用地使用权成交确认书》（合同编号：武土交确字[2013]第 025 号）。目前已经完成土地拆迁安置工作，已取得国有土地使用权证，预售许可证正在办理过程中。

资质文件	编号
国有建设用地使用权成交确认书	武土交确字[2013]第 025 号
规划（建筑）方案批准意见书	JAAA20130036
立项批复	岸发改[2013]76 号
环评批复	武环管[2013]136 号
国有土地使用权证	武国用[2015]第 189 号
建设用地规划许可证	武规地[2015]152 号
建设工程规划许可证	武规建[2015]209 号
图审合格书	011700420151084JZJZG00
K2 地块施工许可证	4201022013080200414BJ4001

#### 5、投资估算

项目总投资金额预计为 149,248 万元，投资估算如下：

单位：万元

序号	项目名称	投资金额
一、	建设开发合计	<b>49,606</b>
1	其中：土地成本	22,510
2	前期准备费用	1,124
3	建设成本费用	21,701
4	开发间接费用	4,270
二、	期间费用	<b>1,624</b>
1	其中：销售费用	1,038
2	管理费用	585
3	资金占用费	
三、	项目投资额总计	<b>51,229</b>

#### 6、项目经济评价

项目预计实现销售收入 63,754 万元，经计算项目可实现净利润 5,629 万元。项

目经济效益良好，具体指标如下：

单位：万元

序号	项目	金额
1	总销售收入（万元）	63,754
2	总投资（万元）	51,229
3	净利润（万元）	5,629
4	销售净利率（%）	8.83%

### （三） 偿还贷款

公司本次配股的募集资金中，将有 11.345 亿元用于偿还借款：

序号	贷款人	合同金额 (万元)	借款余额 (万元)	期限
1	重庆银行分行营业部	40,000	28,700	2014.5.27-2017.5.26
2	武汉农村商业银行硚口支行	10,000	9,750	2014.12.30-2017.12.20
3	兴业银行武汉分行	20,000	15,000	2014.10.30-2016.10.29
4	兴业银行武汉分行	60,000	60,000	2014.10.30-2016.10.29
合计			113,450	

部分募集资金偿还借款，有利于公司降低负债率，提升公司的财务稳健性。若以融资成本 10% 测算，募集资金 11.345 亿元用于偿还公司部分贷款每年可节约利息支出约 11,345 万元。

## 四、 本次配股对公司经营业务和财务状况的影响

### （一） 对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于偿还贷款以及投资建设武汉名流印象项目（NK7 地块）和武汉名流世家项目（K2 地块）。募投项目将不断丰富和完善公司住宅产品类型，提升公司的市场竞争力和经营业绩。

### （二） 对公司财务状况的影响

本次发行募集资金到位后，公司净资产规模将会扩大，资产负债率进一步下降。由于募集资金投资项目实施存在一定的周期，在项目建设期间，公司净资产收益率将被稀释。项目投产后，将产生稳定的现金流和利润，从而改善公司的财务结构，

---

提高公司防范财务风险和间接融资的能力。部分募集资金偿还贷款后降低了公司的负债率和财务费用，弥补了资金缺口，有利于提升公司的财务稳健性，财务结构将更趋合理。

特此公告。

美好置业集团股份有限公司

董 事 会

2016年1月16日