

龙元建设集团股份有限公司 公开发行 A 股可转换公司债券

募集资金使用可行性分析报告（修订稿）

为提升公司核心竞争力，增强公司盈利能力，龙元建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟公开发行 A 股可转换公司债券（以下简称“本次发行”）募集资金。公司董事会对本次发行募集资金运用的可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

本次发行募集资金总额不超过 194,946.90 万元（含 194,946.90 万元），扣除发行费用后，募集资金用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	本次募集资金投入
1	渭南市华州区教育文体基础设施 PPP 项目	94,600.00	70,074.40
2	华阴市文化体育运动中心 PPP 项目	55,300.65	35,319.45
3-1	安义县北外环路工程项目（PPP 项目）	21,143.28	16,115.92
3-2	潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）	14,999.20	7,494.86
4	晋江市国际会展中心 PPP 项目	97,140.47	7,458.20
5	补充流动资金	58,484.07	58,484.07
合计		341,667.67	194,946.90

本次发行募集资金到位之后，如果实际募集资金净额少于上述项目募集资金拟投入总额，不足部分由公司以自有资金或通过其他融资方式解决。

在本次发行募集资金到位之前，如果公司根据经营状况和发展规划，对部分项目以自筹资金先行投入的，对先行投入部分，在本次发行募集资金到位之后，对符合法律法规及证监会相关要求的部分予以置换。

二、募集资金投资项目的的基本情况

（一）项目投资背景

2018 年我国 GDP 增速为 6.6%，创下自 1990 年以来的新低，中美贸易摩擦

使得出口端的增长压力进一步加大，受到全球 GDP 增速下行、贸易摩擦、PPI 下行等众多因素影响，近几年我国经济仍将面临较大下行压力。基建作为拉动经济的重要手段，同时也是提升居民生活质量、为经济可持续发展创造基础的重要手段，无论在短期效果和中长期需求上都是必选。

随着地方政府债务融资的逐步规范，PPP 模式通过变革投融资体系，引进民间资本，改变长期以来依靠政府推动基础设施建设的局面。通过发挥政府和社会资本各自优势，合理延长设施使用政府付费期限，降低政府年度直接投资压力，提高市政设施公共服务的质量和效率。

PPP 模式下，建筑企业参与项目实施的全过程，可以分享项目投资、运营等多个环节的利润，利润空间得以提升，且盈利更加持续、稳定。2019 年 3 月，财政部发布《财政部关于推进政府和社会资本合作规范发展的实施意见》（财金[2019]10 号），进一步明确了对于 PPP 模式的监管要求，有助于各方统一认识，推进 PPP 模式加快发展，同时指出要加大对民营企业参与 PPP 项目的支持力度，同等条件下对民营企业给予优先支持。

公司近年来积极发展 PPP 业务，抓住 PPP 模式快速发展的机遇，努力打造成为集工程投融资咨询、工程策划设计、施工及后期运营服务于一身的 PPP 项目全生命周期投资运营服务商。2016 年以来，公司新承接 PPP 业务规模已逐步超过传统业务，项目储备丰富，同步运作项目数量较多，在公司资产负债率持续较高的情形下，亟需通过融资推动已中标项目的顺利实施。

（二）项目投资的必要性

1、建筑行业市场增速放缓，PPP 模式带来更多业务机会

近年来面对国内经济下行压力加大、投资增长乏力的复杂局面，建筑业总产值的增速有所放缓，全国建筑业企业房屋施工面积增速显著降低。2016 年至 2018 年期间，全国建筑业总产值分别为 193,566.78 亿元、213,943.56 亿元、235,085.53 亿元，较上年分别增长 7.09%、10.50%、9.88%，增长速度远低于 2008 年至 2011 年期间连续 4 年超过 20% 的水平。

随着国内建筑施工市场环境的变化，依靠传统投标模式获取施工任务已无法

满足建筑企业快速发展的需要，而通过商业模式创新，以投资带动项目建设的 PPP 项目模式逐渐已成为支撑建筑企业持续发展的重要途径。

公司承接的 PPP 项目中不仅包括传统的建筑工程业务，也包括众多基础设施建设业务，公司需要充分抓住 PPP 业务快速发展的契机，通过本次募集资金投资项目的实施，进一步积累 PPP 项目建设运营经验，提升公司品牌形象，提高 PPP 业务市场占有率。

2、PPP 业务带来更高业务利润

PPP 业务模式下，公司在项目中的职能由单一的施工职能扩展到涉及项目的投资、建设、运营等多个阶段，从而在利润率和收款等方面得到更多的保障，可额外获取项目投资、运营等方面的收益，不仅为公司增加利润来源，同时还保证公司的盈利具备持续性。

3、加大对 PPP 业务的投入是公司整合完善现有产业链的需要

在目前经济新常态下，建筑行业面临着新的发展形势，建筑行业企业不断经历缩量、重组和优化调整过程。公司通过 PPP 项目的实施，实现各方资源的有效整合，从原来单一的施工承包商，向投资商、施工承包商、运维服务商等多个角色进行转变，全过程参与基础设施建设，更有助于公司实现投资、建设、运营一体化，实现向上下游产业链延伸扩张的目标。

（三）项目投资的可行性

1、公司具备较强的先发优势

2014 年 12 月，公司投资设立全资子公司龙元明城，专注于 PPP 项目投融资、建设和运营管理，全面布局 PPP 投资业务。龙元明城下设 PPP 研究中心，专注于 PPP 市场研究，定期进行 PPP 行业的市场调查、行业研究和政策分析，及时跟进行业最新动态、精准把握政策动向。截至 2019 年 9 月 30 日，公司累计中标 PPP 项目共 73 项，中标总投资额 842.66 亿元，项目地覆盖全国 18 个省、直辖市、自治区，项目涉及会展、市政、水利、公路、学校等多种类型。从 PPP 中标订单总金额和单笔订单平均金额来看，公司在建筑行业民营企业比较集中的房建和装饰园林板块处于领先地位。随着 PPP 业务模式的推广以及国家政策的大

力支持，在国内建筑行业竞争激烈的背景下，公司在 PPP 领域所积累的先发优势能够为公司带来稳定的项目来源和业务收入。

2、专业化的 PPP 人才队伍

为了加速推进公司 PPP 项目拓展和推进，并逐步实现打造领先的 PPP 平台型公司的目标，公司建立了一支超过 600 人的高学历、专业化 PPP 投资团队。团队核心成员具有丰富的基础设施领域投融资经验及建设运营经验，不仅如此，为加强 PPP 运作中与其他资金方的对接，团队吸纳了多名具备银行、证券等投资领域工作经验的成员。公司专业化的人才队伍对公司 PPP 业务拓展、筛选及推进形成了强有力的保障。

3、丰富的工程项目经验及品牌优势

报告期内，公司连续荣登《财富》中国 500 强，并连续 15 年入选“中国承包商 80 强”，连续 26 年名列全国进沪施工企业综合实力排名前三。公司在全国各地成功打造出多个高品质建筑工程项目，获得省级及以上质量奖项共计 121 项，创建省级以上文明工地和优秀集体 69 项，其中陈家镇动迁安置房等四个项目荣获 2017 年度上海市建设工程“白玉兰”奖，老西门中华新城项目荣获“白玉兰奖观摩工程”荣誉称号，海南海口中环国际广场项目、舟山国家石油储备基地项目获得国家优质工程奖，市北高新技术服务业园区 N07051 单元 14-06 地块商办用房项目七号楼获 2019 年度上海市建设工程“白玉兰”奖，取得了良好的社会信誉，成功地树立了公司品牌的知名度和美誉度。公司在原有建筑工程项目积累的优势为 PPP 项目的顺利开展及业务转型升级奠定了良好的基础和扎实的后劲。

三、本次募集资金投资项目情况

（一）渭南市华州区教育文体基础设施 PPP 项目

1、项目基本情况

本项目由华州区教育局、华州区住房和城乡建设局作为采购人，通过竞争性磋商，选定社会资本，政府指定国有资本与社会资本共同成立项目公司渭南明华恒辉基础设施开发有限公司（以下简称“渭南明华”）负责实施。

渭南明华注册资本为 23,225.60 万元，公司持有渭南明华 10% 股权、公司全资孙公司宁波梅山保税港区明愬投资管理有限公司持有渭南明华 79.99% 股权，渭南市华州区恒辉城镇建设有限公司持有渭南明华 10% 股权，同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司持有渭南明华 0.01% 股权，各方均以现金出资。

本项目包含 5 个子项目，分别为渭南市华州区高级中学项目、渭南市华州区初级中学项目、渭南市华州区完全小学项目、渭南市幼儿园项目、教育园区周边配套基础设施项目，总建筑面积 187,138 平方米，配套完成道路、运动场、绿化、围墙、给排水、供电、装修等工程。

2、项目前景分析

陕西省政府工作曾指出，2020 年前，陕西省将全面实施 13 年免费教育，这使陕西成为继内蒙古于 2012 年在全境实行 12 年免费教育后，首个在全省范围推动 13 年免费高中教育和学前一年免费教育的省份。从地区差异来看，西部省份普及高中免费教育，最大的意义在于扶贫，本项目的建设有利于落实陕西省 13 年免费教育计划，促进华州区扶贫工作顺利开展。

其次，本项目建设是缓解城区中学学校教育教学压力，保障学生健康成长的需要。根据华州区建设规划及城市发展要求，本项目附近将建设移民安置小区，到 2020 年底，移民安置小区规模将达到 1 万余户。同时，随着单独二胎政策的放开和农村土地流转政策的实施，华州区教育资源供给不足与旺盛的教育需求之间的矛盾将更加突出。要解决这些困扰教育发展的瓶颈问题，必须增加教育资源，满足人民的教育需求。

3、项目具体投资情况

本项目总投资 94,600.00 万元，其中渭南明华注册资本 23,225.60 万元已经由各股东缴足（其中公司缴纳 20,900.72 万元）。截至《龙元建设集团股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券预案公告》公告日，除各股东足额缴纳渭南明华注册资本外，公司还向渭南明华提供贷款 1,300.00 万元，本项目尚需投资 70,074.40 万元，公司拟使用本次募集资金向渭南明华提供贷款满足项目投资需求，公司对项目公司的贷款利率参考银行同期贷款利率或就该利率进行一定程度

上浮。

4、项目收益形式

根据 PPP 合同，渭南明华通过取得政府付费收回其建设投资、运营维护费用并获得合理回报，具体情况如下：

（1）可用性付费

本项目的各子项目建设期 3 年，运营期 12 年，分别计算及支付可用性付费，可用性付费主要包括前期费及其资金回报、建设期利息、建安费及其运营期回报、建设期管理费。

前期费的使用期限不超过 3 年，在每笔前期费资金到达政府账户后开始计算回报，在每笔前期费资金到达政府账户每满 1 年后的次日支付回报；在使用期结束后，运营期内每年按照等额本金方式支付本金及利息，回报率为基准贷款利率 4.9%加固定利差 3.3%，投资回报期间基准贷款利率随中国人民银行五年以上基准贷款利率进行浮动，固定利差不浮动。

建设期利息根据每月完工情况对应的工程造价在建设期内计取利息，建设期结束后，运营期内每年按照等额本金方式支付本金及利息；建安费及其运营期回报在建设期结束后，运营期内每年按照等额本金方式支付本金及利息；建设期管理费按照建安费的 3% 计取，在建设期结束后，运营期内每年按照等额本金方式支付本金及利息；前述三种费用的回报率为基准贷款利率 4.9%加固定利差 3%，投资回报期间基准贷款利率随中国人民银行五年以上基准贷款利率进行浮动，固定利差不浮动。

（2）运维绩效付费

项目公司完成工程投资、建设并经验收合格后，需对各子项目进行运营维护，包括对各子项目主体建筑的维护和维修，运维付费金额为 32 元/年·平方米。具体调价机制由社会资本与政府在项目进入运营期后考虑同期周边类似项目实际运维成本及合理利润的基础上确定具体运维绩效付费金额及调价机制。

5、项目经济效益估算

经测算，本项目总体内部收益率为 6.36%。

6、项目审批情况

2016 年 12 月 19 日，渭南市华州区人民代表大会常务委员会出具了《渭南市华州区人民代表大会常务委员会关于批准华州区脱贫搬迁教育基础设施配套、博物馆、文化艺术中心、华金一级公路、综合管廊、农产品批发市场、城区路网完善、中医院迁建及高塘特色小镇基础设施建设 PPP 项目相关政府付费支出纳入区级财政预算的决定》（渭华人发[2016]30 号）。

2018 年 2 月 2 日，渭南市华州区发展和改革局出具了《渭南市华州区发展和改革局关于对渭南市华州区脱贫搬迁教育基础设施配套项目可行性研究报告的批复》（渭华发改发[2018]40 号）。

2018 年 6 月 5 日，渭南市华州区环境保护局出具了《渭南市华州区环境保护局关于渭南市华州区脱贫搬迁教育基础设施配套项目环境影响报告表的批复》（渭华环审发[2018]7 号）。

渭南市华州区教育文体基础设施 PPP 项目现已纳入财政部政府和社会资本合作中心 PPP 项目库。

（二）华阴市文化体育运动中心 PPP 项目

1、项目基本情况

本项目由华阴市文体广电局作为采购人，通过竞争性磋商，选定社会资本，政府指定国有资本与社会资本共同成立项目公司华阴市明华西岳基础设施开发有限公司（以下简称“华阴明华”）负责实施。

华阴明华注册资本为 10,561.20 万元，公司持有华阴明华 5% 股权、公司全资孙公司宁波梅山保税港区明熙佳誉投资管理有限公司持有华阴明华 84.99% 股权，华阴市西岳国有资产经营管理有限公司持有华阴明华 10% 股权，同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司持有华阴明华 0.01% 股权，各方均以现金出资。

本项目建设内容为文化体育运动中心。文化体育运动中心项目总建筑面积 67,602 平方米，占地 294.53 亩。项目建设内容为公共体育场一处、体育馆及全

民健身馆一座、游泳馆一座、图书档案馆一座、小型文化馆一座、规划博物馆一座等。

2、项目前景分析

华阴市目前的体育基础设施存在严重的不足，影响了各类体育活动的正常开展，体育设施条件落后等情况已经严重制约华阴市体育事业的持续发展，这与当地经济社会发展、打造中国旅游名市、建设西部休闲之都的目标不相协调。本项目的建设将会对华阴市城区居民生活水平的提高，生活条件的改善起到积极的作用，是改善民生的实际需要，同时也是发展体育产业的实际需要。

按《陕西省人民政府关于加快发展体育产业促进体育消费的实施意见》（陕政发〔2015〕21号）摘要指出：要加强公共体育基础设施建设，力争全省人均体育场地面积达到2平方米，体育设施使用率大幅提高；群众体育健身和消费意识显著增强，人均体育消费支出明显增长，经常参加体育锻炼的人数达到1500万人，体育公共服务覆盖全民；完善体育设施，各地要结合城镇化发展，统筹规划建设体育设施，大力实施体育惠民工程，重点建设一批便民利民的中小型体育场馆、公众健身活动中心、户外多功能球场、健身步道等场地建设，打造15分钟健身圈。但是华阴市体育公共服务设施陈旧，全民健身中心不健全，已无法满足市民的健身需求。本项目的建设是完善华阴市的全民健身设施，健全华阴市全民健身服务体系，集公众健身活动中心、健身步道等场地为一体的惠民工程。

3、项目具体投资情况

本项目总投资55,300.65万元，其中华阴明华注册资本10,561.20万元已经由各股东缴足（其中公司缴纳9,504.02万元）。截至《龙元建设集团股份有限公司公开发行A股可转换公司债券预案公告》公告日，除各股东足额缴纳华阴明华注册资本外，公司还向华阴明华提供贷款9,420.00万元，本项目尚需投资35,319.45万元，公司拟使用本次募集资金向华阴明华提供贷款满足项目投资需求，公司对项目公司的贷款利率参考银行同期贷款利率或就该利率进行一定程度上浮。

4、项目收益形式

根据 PPP 合同，华阴明华通过取得政府付费收回其建设投资、运营维护费用并获得合理回报，具体情况如下：

（1）可用性付费

本项目建设期 2 年，运营期 13 年，计算及支付可用性付费，可用性付费主要包括工程建设其他费及其资金回报、建设期利息、建安费及其运营期回报、建设期管理费。

工程建设其他费的使用期限为 2 年，在每笔前期费资金到达政府账户后开始计算回报，在每笔工程建设其他费资金到达政府账户每满 1 年后的次日支付回报；在使用期结束后，运营期内每年按照等额本息方式支付本金及利息，回报率为基准贷款利率 4.9%加固定利差 3.3%，投资回报期间基准贷款利率随中国人民银行五年以上基准贷款利率进行浮动，固定利差不浮动。

建设期利息根据每月完工情况对应的工程造价在建设期内计取利息，建设期结束后，运营期内每年按照等额本息方式支付本金及利息；建安费及其运营期回报在建设期结束后，运营期内每年按照等额本息方式支付本金及利息；建设期管理费按照建安费的 3%计取，在建设期结束后，运营期内每年按照等额本息方式支付本金及利息；前述三种费用的回报率为基准贷款利率 4.9%加固定利差 3%，投资回报期间基准贷款利率随中国人民银行五年以上基准贷款利率进行浮动，固定利差不浮动。

（2）运维绩效付费

项目公司完成工程投资、建设并经验收合格后，需对项目进行运营维护，包括对项目主体建筑的维护和维修，运维付费金额为 600 万元/年。具体调价机制由社会资本与政府在项目进入运营期后考虑同期周边类似项目实际运维成本及合理利润的基础上确定具体运维绩效付费金额及调价机制。

5、项目经济效益估算

经测算，本项目总体内部收益率为 6.15%。

6、项目审批情况

2016年12月12日，华阴市经济发展局出具了《华阴市经济发展局关于华阴市文化体育运动中心项目可行性研究报告的批复》（阴政经发函[2016]270号）。

2016年12月12日，华阴市环境保护局出具了《华阴市环境保护局关于华阴市文体广电局拟建华阴市文化体育运动中心项目环境影响报告表的批复》（阴环发[2016]205号）。

2017年3月9日，华阴市人大常委会批准了《关于将我市文体教育基础设施政府和社会资本合作（PPP）项目政府支出纳入市财政年度预算的报告》（阴政字[2017]21号）。

2017年11月27日，华阴市发展和改革局出具了《华阴市发展和改革局关于变更华阴市文化体育运动中心项目投资额及建设内容的批复》（阴发改发[2017]90号）。

2018年3月7日，华阴市环境保护局出具了《关于华阴市游泳馆环境影响报告表的批复》（阴环发[2018]51号）。

2019年6月6日，华阴市发展和改革局出具了《华阴市发展和改革局关于调整华阴市文化体育运动中心项目投资额及建设内容的批复》（阴发改发[2019]94号）。

华阴市文化体育运动中心 PPP 项目现已纳入财政部政府和社会资本合作中心 PPP 项目库。

（三）安义县北外环路工程及潦河南岸旧城改造安置房一期 PPP 项目（具体分为“安义县北外环路工程项目（PPP 项目）”与“潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）”）

1、项目基本情况

本项目由安义县住房和城乡建设局作为采购人，通过竞争性谈判采购，选定社会资本，政府授权国有资本与社会资本共同成立项目公司南昌明安基础设施建设有限公司（以下简称“南昌明安”）负责实施。

南昌明安注册资本为 10,000.00 万元，公司持有南昌明安 95% 股权，江西省安义城市投资集团有限公司持有南昌明安 5% 股权，各方均以现金出资。

(1) 安义县北外环路工程项目（PPP 项目）建设内容包括新建道路以及跨线桥一座。

(2) 潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）建设内容包括 22 栋多层住宅建筑和配套商业、附属用房、地下室及总图配套基础设施等。

2、项目前景分析

(1) 安义县北外环路工程项目（PPP 项目）

随着社会经济发展和城市化进程的进一步加快，城市建设已经进入快速、健康发展的轨道。城市基础设施是城市正常运行和健康发展的物质基础，对于改善人居环境、增强城市综合承载能力、提高城市运行效率、稳步推进新型城镇化、确保 2020 年全面建成小康社会具有重要作用。

近年来，安义县由于交通量剧增，重载、超载或设计、施工等方面的原因，路面发生损坏、使用性能下降，时常造成交通拥堵，特别是节假日整个县城交通就如同停车场一般，拥堵严重，急需分流，北外环路工程项目实施的主要目的就是为了解决分流，把入境穿过县城然后出境的车辆进行分流，让其从北外环路行驶，不让其横穿县城，以达到缓解县城道路压力，可以有效地改善安义县交通情况，提高通行速度，促进安义县经济发展。

(2) 潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）

旧城改造是推进新型城镇化的重要手段，是建立资源节约型社会的重要环节，是改善人均环境，提升城市品位，推进城市化建设进程的必由之路，是建设文明、生态、和谐、宜居城市的重要保障。通过旧城改造，将会使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

南昌市委、市政府先后出台了《2016 年南昌市拆迁补偿标准政策，南昌市拆迁旧城改造计划》、《南昌市旧城改造五年计划（2013-2017 年）》、《南昌市旧城改造整体规划》、《旧城改造单元控制性详细规划》等一系列推进旧城改

造的政策，大力推进旧城改造，努力改善困难群众的住房条件，进一步完善城市功能，提升城市品味。安义县县委、县政府，以“繁荣发展新城，改造提升老城，加快旧城（棚户区）改造”为目标；以“让更多困难户住房条件得以改善，推动以人为核心的新型城镇化建设”为中心，积极推进城市化发展，提出了安义县潦河南岸旧城改造还建房项目。

3、项目具体投资情况

安义县北外环路工程项目（PPP 项目）与潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）为安义县城市建设(2016)PPP 项目之子项目，安义县城市建设(2016)PPP 项目总投资 113,497.59 万元，其中南昌明安注册资本 10,000.00 万元已由各股东缴足（其中公司缴纳 9,500.00 万元）。截至《龙元建设集团股份有限公司公开发行人 A 股可转换公司债券预案公告》公告日，除各股东足额缴纳南昌明安注册资本外，公司还向南昌明安提供贷款 21,184.01 万元，南昌明安通过银行借款筹集 32,500.00 万元。

安义县北外环路工程项目（PPP 项目）与潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）已完成部分建设工作，剩余建设工作所需资金公司拟使用本次发行募集资金通过向南昌明安提供贷款完成，不足部分由公司自有资金或通过其他融资方式解决，公司对项目公司的贷款利率参考银行同期贷款利率或就该利率进行一定程度上浮。截至《龙元建设集团股份有限公司公开发行人 A 股可转换公司债券预案公告》公告日，两项目已完成投资与尚需完成投资情况如下：

单位：万元

	项目总投资	已完成投资	尚需完成投资	本次募集资金投入
安义县北外环路工程项目（PPP 项目）	21,143.28	5,027.36	16,115.92	16,115.92
潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）	14,999.20	7,504.34	7,494.86	7,494.86
合计	36,142.48	12,531.70	23,610.78	23,610.78

4、项目收益形式

根据 PPP 合同，安义县北外环路工程项目（PPP 项目）与潦河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）均由南昌明安通过取得政府付费收回其建设投资、运营维护费用并获得合理回报，具体情况如下：

（1）可用性付费

本项目建设期 2 年，运营期 8 年，计算及支付可用性付费，可用性付费主要包括以下两部分：

工程建设费用和工程建设其他费在建设期计算利息，建设期结束后，前述费用本息和在运营期内每年按照等额本息方式支付本金及利息，建设期利息率及运营期回报率均为 7.4%。

溱河南岸旧城改造安置房一期项目的前期工作费与安义县北外环路工程项目的征地拆迁费在建设期计算利息，建设期结束后，前述费用本息和在运营期内每年按照等额本息方式支付本金及利息，建设期利息率及运营期回报率均为 7.9%。

（2）运营维护付费

项目公司完成工程投资、建设并经验收合格后，需对项目进行运营维护，包括对项目主体建筑的维护和维修，运维付费根据经县财政部门核定的实际发生费用并给予 8% 的利润率，扣除项目公司运营取得的收入后支付，支付周期为半年，运营维护付费还需根据当期绩效考核情况调整。

5、项目经济效益估算

安义县北外环路工程项目（PPP 项目）与溱河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP 项目）为同一合同项下的子项目，因此将其作为整体测算内部收益率。经测算，2 个项目的整体内部收益率为 6.75%。

6、项目审批情况

（1）安义县北外环路工程项目（PPP 项目）

2015 年 10 月 23 日，安义县环境保护局出具了《关于安义县北外环路工程环境影响报告书的批复》（安环监督[2015]64 号）。

2015 年 10 月 26 日，安义县发展和改革委员会出具了《关于批复安义县北外环路工程可行性研究报告的函》（安发改审字[2015]60 号）；2016 年 11 月 1 日，安义县发展和改革委员会出具了《关于批复安义县北外环路工程（调整）可

行性研究报告的函》（安发改审字[2016]137号）。

（2） 濠河南岸旧城改造安置房一期项目（PPP项目）

2016年11月29日，安义县环境保护局出具了《建设项目环境影响登记表》（安环监督[2016]81号）。

2017年4月20日，安义县发展和改革委员会出具了《关于安义县濠河南岸旧城改造安置房一期（即板溪玫瑰园和中洲港湾）工程可行性研究报告批复》（安发改审字[2017]44号）。

（3） 安义县城市建设（2016）PPP项目

2016年9月14日，安义县人大常委会批准了《安义县人民政府关于提请审议批准安义县城市建设（2016）PPP项目<实施方案>、<招标采购文件>、<物有所值评价报告>和<财政可承受能力评价报告>的议案》，同意安义县城市建设（2016）PPP项目可用性服务费和运维绩效服务费纳入县本级跨年度财政预算。

安义县城市建设（2016）PPP项目现已纳入财政部政府和社会资本合作中心PPP项目库。

（四） 晋江市国际会展中心 PPP项目

1、项目基本情况

本项目由晋江市人民政府授权的政府出资人代表晋江市城市建设投资开发有限责任公司通过招投标方式选择具备相应资质和资金实力的社会资本投资人，与其合作成立晋江市明晋会展有限责任公司（以下简称“晋江明晋”）履行本项目的资金投融资和工程建设运营管理责任。

晋江明晋注册资本为32,380.00万元，公司持有晋江明晋89%股权，晋江市城市建设投资开发有限责任公司持有晋江明晋10%股权，环球国际服务有限公司持有晋江明晋1%股权，各方均以现金出资。

本项目总建筑面积82,464.4平方米，主要建设内容包括室内展厅、室外展场区、会议中心、会议厅、宴会厅、公共休闲商业区、大堂及公共空间、中央生态走廊及配套设施等。

2、项目前景分析

会展服务作为城市服务功能的组成部分，对城市环境改善和经济的生态化发展具有十分重要的促进作用。通过发展会展业，可以增加服务业的总量，提升服务业的发展水平，促进现代服务业的发展，在客观上促成了城市服务功能的加快提升。会展经济涉及服务、交通、旅游、广告、装饰、边检、海关、餐饮、通信和酒店等多个部门和行业，它的长足发展不仅可以培育新兴产业群，而且能够直接或间接带动一系列相关产业的发展。同时通过举办大型会展活动，可以使城市在各项硬件建设中强化国际意识、环境意识、生态意识，营造独特文化氛围，使各种系统更加规范化与现代化，从而与国际化发展接轨；也可以进一步提升城市的管理水平，提高城市的文明程度，扩大城市的国际知名度。

晋江现有产值超亿元企业超过 600 家，中小型企业数万家，在“世界茄克之都”、“中国鞋都”、“中国纺织产业基地”、“全国食品工业强县”、“中国伞都”、“中国陶瓷重镇”、“国家体育产业基地”等一系列盛名之下，晋江同样面临由传统的“制造基地”向“智造名城”升级。通过晋江会展中心的建设，发挥政府搭台企业唱戏作用，为晋江企业提供一个展示产品、交流技术、洽谈贸易、收集行情、拓展市场提供了桥梁和舞台，为晋江企业的改革创新、晋江产业的转型升级注入新动力。

国内外一些会展名城，构建了一个城市会展和城市优势产业互动发展的循环链，城市会展经济的发展，对城市优势产业发展、城市总体经济实力的提高具有十分重要的作用。晋江会展中心建成后，可依托晋江城市发达的鞋服制造业、食品制造业，大力发展鞋博会、食品展、陶瓷建材展、机械装备展，依托市域居民巨大的消费潜力和日益增长的生活品质需求，举办国际汽车展、人居展、健康展，从而构建了城市会展和晋江城市产业、城市生活互动发展的循环链，使得晋江城市经济快速发展。

3、项目具体投资情况

本项目总投资 97,140.47 万元，其中晋江明晋注册资本 32,380.00 万元。公司持有晋江明晋 89% 股权，截至《龙元建设集团股份有限公司公开发行 A 股可转换公司债券预案公告》公告日，公司已缴纳晋江明晋注册资本 21,360.00 万元，

尚需缴纳注册资本 7,458.20 万元，本次募集资金将全部通过缴纳晋江明晋注册资本的形式投入项目使用。

4、项目收益形式

根据 PPP 合同，晋江明晋主要通过会展中心运营收入和可行性缺口补助方式获得投资回报，具体情况如下：

本项目建设期 2 年，运营期 10 年。政府在运营期内平均支付晋江明晋建筑安装费用和工程建设其他费用，并支付利息，其中晋江明晋为本项目所融资金的 10% 部分，每年根据尚未支付的金额按银行利息及晋江明晋按国家规定应缴纳的税费计算当年财政补贴；对于晋江明晋为本项目建设所融资金的 90% 部分和社会资本按照股权比例投入晋江明晋的注册资本，每年根据尚未支付的金额按照 8% 的投资回报率（税前）计算当年财政补贴。

5、项目经济效益估算

经测算，本项目总体内部收益率为 7.26%。

6、项目审批情况

2015 年 7 月 7 日，晋江市财政局出具《晋江市财政局关于晋江市国际会展中心 PPP 项目<物有所值评级>及<财政承受能力论证报告>的批复》（晋财建审[2015]1 号）。

根据《晋江市人民政府常务会议纪要》（第 61 次），2015 年 7 月 10 日会议原则同意《晋江国际会展中心 PPP 模式建议方案》。

2015 年 8 月 11 日，晋江市发展和改革局出具《晋江市发展和改革局关于晋江市国际会展中心项目可行性研究报告的复函》（晋发改审[2015]190 号）。

2017 年 6 月 22 日，晋江市环境保护局审批同意晋江市国际会展中心建设使用。

根据《晋江市人民政府专题会议纪要》（[2018]109 号），2018 年 7 月 4 日会议原则同意行业主管部门应当根据预算管理要求，将本项目合同中约定的政府跨年度财政支出责任纳入中期财政规划统筹考虑，保障政府在项目全生命周期内

的履约能力。

本项目现已纳入财政部政府和社会资本合作中心 PPP 项目库。

（五）补充流动资金

建筑施工行业属于资金密集型行业，整个生产经营流程具有建设及回款周期长、资源占用量大的特点，运营资金需求量大。

2016 年、2017 年、2018 年及 2019 年 1-9 月，公司业务规模持续增长，同时，公司近年来大力发展 PPP 业务，2017 年公司 PPP 业务新接订单量与 PPP 业务贡献的净利润首次实现双超主业，公司已经基本实现了从单一施工总承包企业向城市基础设施及公共服务设施投资-建设-运营商的转型升级。随着公司业务规模不断扩大以及业务形态的变化，单纯通过银行贷款解决流动资金不足的问题将面临贷款额度有限的困境，因此，有必要通过募集资金补充流动资金，以满足公司业务规模不断扩大的需要。

截至 2019 年 9 月 30 日，公司总资产为 572.46 亿元，总负债为 459.47 亿元，合并口径的资产负债率达到 80.26%。其中，公司合并口径短期借款为 36.12 亿元，长期借款为 132.57 亿元，合计达到 168.69 亿元。通过本次公开发行募集资金补充流动资金，可以减少公司的银行借款规模，降低财务费用，提升公司的长期负债占比；随着进入转股期后公司的可转债逐步转换为股票，将有利于提高公司偿债能力，优化公司财务结构，降低公司财务风险，提高盈利能力，增强公司可持续发展能力，切实保障广大股东的股东权益。

四、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次发行可转债对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策和公司未来整体战略发展规划，与公司现有主业紧密相关，具有良好的市场前景和经济效益，有助于公司扩大市场份额，促进公司的可持续发展。未来，公司还将逐步加大在 PPP 模式领域的投资，积极贯彻基础设施投资建设的发展战略，实现从单一建筑施工向“建筑+投融资”转型升级，实现长远可持续健康发展，提升整体盈利水平。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行将进一步扩大公司的资产规模、增强公司资金实力。募集资金到位后，公司的总资产和总负债规模均有所增长；如未来可转债持有人陆续实现转股，公司的净资产将增加、资产负债率将逐步降低。

本次募集资金投资项目达产后，公司主营业务收入和净利润将得到提升，盈利能力将得到进一步加强。同时，公司财务状况将得到进一步的优化与改善，资产流动性提升、财务结构更趋合理，有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

五、本次公开发行可转债的可行性结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及未来公司整体战略发展规划，具有良好的市场前景和经济效益，符合公司及全体股东的利益。同时，本次发行可转债可以提升公司的盈利能力，优化公司的资本结构，为后续业务发展提供保障。综上所述，本次募集资金投资项目具有良好的可行性。

龙元建设集团股份有限公司

董 事 会

2019年12月6日