

北京电子城投资开发股份有限公司非公开发行股票 募集资金使用可行性分析报告

一、 本次募集资金使用计划

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 241,000.00 万元(含 241,000.00 万元),扣除发行费用后的募集资金将投向以下项目:

序号	项目名称	项目投资额 (万元)	拟投入募集资金 (万元)
1	电子城西青 1 号地东区项目(移动互联网产业园区项目)	69,978.24	60,000.00
2	电子城西青 1 号地西区项目(数据信息创新产业园区项目)	69,928.10	59,000.00
3	电子城西青 7 号地西区项目(科技创新产业园区项目)	69,979.67	60,000.00
4	北京电子城 京城港墨兰园小区工程项目	8,926.71	7,000.00
5	北京电子城 京城港清竹园小区工程项目	18,466.62	15,000.00
6	北京电子城 京城港项目二期工程建设项目	49,025.25	40,000.00
7	合计	286,304.59	241,000.00

如果本次非公开发行实际募集资金净额不能满足上述项目的资金需要,公司将利用自筹资金解决不足部分。在不改变募投项目的前提下,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予以置换。

二、 募集资金投资项目可行性分析

(一) 电子城西青 1 号地东区项目(移动互联网产业园区项目)

1、 项目情况要点

项目名称：电子城西青 1 号地东区项目（移动互联网产业园区项目）

项目总投资：69,978.24 万元

项目预计建设周期：3 年 7 个月

项目经营主体：电子城（天津）移动互联网产业平台开发有限公司

规划占地面积：79,323.80 平方米

总建筑面积：199,998.60 平方米

2、项目基本情况

本项目位于天津市西青开发区。本项目规划占地面积 79,323.80 平方米，总建筑面积 199,998.60 平方米，其中地上建筑面积 158,647.60 平方米、地下建筑面积 41,351.00 平方米。本项目规划建设为移动互联网产业园区。

3、资格文件取得情况

公司以竞拍的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	合同编号：TJ10162015001
国有土地使用权证	房地证津字第 111051500236
立项批复	津西审投[2015]312 号
环评批复	津西审环许可表[2015]49 号
建设用地规划许可证	2015 西青地证 0034

其他有关资格证件将根据项目开发进程陆续办理。

4、项目市场前景

本项目位于天津市西青开发区内，距离中国北方最大的贸易港天津新港 30 公里、距离天津机场 15 公里；距离北京市 120 公里，经京塘高速公路可直达；属于京津冀城市群发展的重点区域。本项目将以服务移动互联网企业为核心，积极完善与移动互联网相关的各类配套设施，打造移动互联产业研发中心、产品中心、设计中心和客服中心，通过产业龙头的聚集，实现本项目的高端引力效应。同时，本项目毗邻赛达新兴产业园，可以充分借助已经入驻的孵化器、技术外包等资源，满足本园区入驻企业在商业、技术等方面的配套需求，具备较好的市场

前景。

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 69,978.24 万元，其中土地成本为 9,524.98 万元，建安工程费为 51,100.07 万元，其他费用为 3,159.95 万元，不可预见费为 1,626.60 万元，期间开发费用及经营费用为 4,566.64 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前尚未开工。项目计划使用募集资金 60,000.00 万元，不足资金公司将通过自筹方式解决。

7、项目经济评价

销售部分：

本项目预计实现销售收入 84,088.16 万元，实现净利润 11,989.87 万元，销售净利率为 14.26%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

销售部分经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	84,088.16
净利润	万元	11,989.87
销售净利率	%	14.26

出租部分：

出租部分经济效益指标一览表

内容	单位	指标
建成后前十年平均年租金净流入	万元	1,132.62
内部收益率	%	9.75

(二) 电子城西青 1 号地西区项目（数据信息创新产业园区项目）

1、项目情况要点

项目名称：电子城西青 1 号地西区项目（数据信息创新产业园区项目）

项目总投资：69,928.10 万元

项目预计建设周期：3 年 7 个月

项目经营主体：电子城（天津）数据信息创新产业开发有限公司

规划占地面积：85,314.00 平方米

总建筑面积：192,180.00 平方米

2、项目基本情况

本项目位于天津市西青开发区。本项目规划占地面积 85,314.00 平方米，总建筑面积 192,180.00 平方米，其中地上建筑面积 170,628.00 平方米、地下建筑面积 21,552.00 平方米。本项目规划建设为数据信息创新产业园区。

3、资格文件取得情况

公司以竞拍的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	合同编号：TJ13162015001
国有土地使用权证	房地证津字第 111051500345
立项批复	津西审投[2015]404 号
建设用地规划许可证	2015 西青地证 0046

其他有关资格证件将根据项目开发进程陆续办理。

4、项目市场前景

本项目将以服务数据信息企业为核心，积极完善与大数据相关的各类配套设施，重点吸纳云计算和数据应用类型的龙头企业入驻，通过产业龙头的聚集，实现本项目的高端引力效应。同时，本项目毗邻赛达新兴产业园，可以充分借助已经入驻的孵化器、技术外包等资源，满足本园区入驻企业在商业、技术等方面的配套需求，具备较好的市场前景。

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 69,928.10 万元，其中土地成本为 10,244.58 万元，建安工程费为 49,532.56 万元，其他费用为 3,054.49 万元，不可预见费为 1,576.94 万元，期间开发费用及经营费用为 5,519.53 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前尚未开工。项目计划使用募集资金 59,000.00 万元，不足资金公司将通过自筹方式解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售收入 102,933.80 万元，实现净利润 17,356.48 万元，销售净利率为 16.86%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	102,933.80
净利润	万元	17,356.48
销售净利率	%	16.86

(三) 电子城西青 7 号地西区项目（科技创新产业园区项目）

1、项目情况要点

项目名称：电子城西青 7 号地西区项目（科技创新产业园区项目）

项目总投资：69,979.67 万元

项目预计建设周期：3 年 7 个月

项目经营主体：电子城（天津）科技创新产业开发有限公司

规划占地面积：72,144.40 平方米

总建筑面积：178,343.80 平方米

2、项目基本情况

本项目位于天津市西青开发区。本项目规划占地面积 72,144.40 平方米，总

建筑面积 178,343.80 平方米，其中地上建筑面积 144,288.80 平方米、地下建筑面积 34,055.00 平方米。本项目规划建设为科技创新产业园区。

3、 资格文件取得情况

公司以竞拍的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	TJ13162015002
国有土地使用权证	房地证津字第 111051500344
立项批复	津西审投[2015]405 号
建设用地规划许可证	2015 西青地证 0045

其他有关资格证件将根据项目开发进程陆续办理。

4、 项目市场前景

天津市正在营造更加公平、透明、稳定的科技创新环境，为产学研机构、创业服务中心、孵化器、产权交易平台、知识产权服务平台、公共软件信息服务平台等提供适宜的生存发展空间，加快推进体制机制创新，完善科技创新资源配置机制。本项目位于天津市西青开发区内，项目所在地周边正在进行大型工业企业的迁移、改造工作，本区域产业升级过程中对高端科技创新型开发区地产的需求旺盛。本项目将搭建涵盖企业经营发展所需要的全方位服务平台，为实现京津冀一体化过程中高科技产业对接创造有利支撑，成为产业升级及创新发展的理想园区。本项目将围绕科技创新这一核心理念，积极吸引总部企业、高新技术企业、创意企业、绿色低碳企业、生产服务企业入驻。核心客群定位在产业链各环节的龙头或领先企业，以及具备可持续发展的创新型企业。建设科技创新产业园区项目是符合国家科技导向和本地发展规划的举措。项目具备较好的市场前景。

5、 项目投资估算

本项目的总投资预计为 69,979.67 万元，其中土地成本为 9,851.32 万元，建安工程费为 50,308.46 万元，其他费用为 3,012.21 万元，不可预见费为 1,599.86 万元，期间开发费用及经营费用为 5,207.82 万元。

6、 项目进展情况与资金筹措

本项目目前尚未开工。项目计划使用募集资金 60,000.00 万元，不足资金公司将通过自筹方式解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售收入 96,285.01 万元，实现净利润 14,133.79 万元，销售净利率为 14.68%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	96,285.01
净利润	万元	14,133.79
销售净利率	%	14.68

(四) 北京电子城 京城港墨兰园小区工程项目

1、项目情况要点

项目名称：北京电子城 京城港墨兰园小区工程项目

项目总投资：8,926.71 万元

项目预计建设周期：1 年 8 个月

项目经营主体：朔州电子城数码港开发有限公司

规划占地面积：20,933.44 平方米

总建筑面积：35,995.08 平方米

2、项目基本情况

本项目位于山西省朔州市朔城区。项目规划占地面积为 20,933.44 平方米，总建筑面积为 35,995.08 平方米，其中地上建筑面积为 31,329.56 平方米、地下建筑面积为 4,665.52 平方米。项目规划建设为普通居民住宅项目。

3、资格文件取得情况

公司以竞拍的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	合同编号：1406022013011
国有土地使用权证	朔城国土国用（2015）第 007 号
立项批复	朔城发改字（2014）34 号
环评批复	朔城环函[2014]015 号
建设用地规划许可证	地字第 140600201500004 号

其他有关资格证件将根据项目开发进程陆续办理。

4、项目市场前景

朔州市是山西省西北部的一座资源型城市，近几年朔州市经济持续稳步发展，城镇化进程也稳步提高。本项目位于朔州市恢河南岸、马邑路东侧、电子城地块内，是“朔州数码港”生态宜居住宅建设的一部分。项目紧邻恢河，具备优势景观资源并且交通便利、配套设施逐步完善，销售前景良好。

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 8,926.71 万元，其中土地成本为 1,502.18 万元，建安工程费为 6,084.49 万元，其他费用为 640.71 万元，不可预见费为 201.76 万元，经营费用为 497.57 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前尚未开工。项目计划使用募集资金 7,000.00 万元，不足资金公司将通过自筹方式解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 11,057.16 万元，实现净利润 1,133.44 万元，销售净利率为 10.25%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	11,057.16
净利润	万元	1,133.44
销售净利率	%	10.25

(五) 北京电子城 京城港清竹园小区工程项目

1、项目情况要点

项目名称：北京电子城 京城港清竹园小区工程项目

项目总投资：18,466.62 万元

项目预计开发周期：1 年 8 个月

项目经营主体：朔州电子城数码港开发有限公司

规划占地面积：39,666.87 平方米

总建筑面积：76,940.12 平方米

2、项目基本情况

本项目位于山西省朔州市朔城区。项目规划占地面积 39,666.87 平方米，总建筑面积 76,940.12 平方米，其中地上建筑面积为 62,119.23 平方米，地下建筑面积为 14,820.89 平方米。项目规划建设为普通居民住宅项目。

3、资格文件取得情况

公司以竞拍的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	合同编号：1406022013011
国有土地使用权证	朔城国土国用（2015）第 007 号
立项批复	朔城发改字（2014）35 号
环评批复	朔城环函[2014]013 号
建设用地规划许可证	地字第 140600201500004 号

4、项目市场前景

朔州市是山西省西北部的一座资源型城市，近几年朔州市经济持续稳步发展，城镇化进程也稳步提高。本项目位于朔州市恢河南岸、马邑路东侧、电子城地块内，是“朔州数码港”生态宜居住宅建设的一部分。项目紧邻恢河，具备优势景观资源并且交通便利、配套设施逐步完善，销售前景良好。

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 18,466.62 万元，其中土地成本为 2,846.48 万元，建安工程费为 12,795.57 万元，其他费用为 1,369.53 万元，不可预见费为 424.95 万元，经营费用 1,030.09 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前尚未开工。项目计划使用募集资金 15,000.00 万元，不足资金公司将通过自筹方式解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 22,890.89 万元，实现净利润 2,356.78 万元，销售净利率为 10.30%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
总销售收入	万元	22,890.89
净利润	万元	2,356.78
销售净利率	%	10.30

(六) 北京电子城 京城港项目二期工程建设项目

1、项目情况要点

项目名称：北京电子城 京城港项目二期工程建设项目

项目总投资：49,025.25 万元

项目经营主体：朔州电子城数码港开发有限公司

项目预计开发周期：1 年 7 个月

规划占地面积：122,902.95 平方米

总建筑面积：192,160.30 平方米

2、项目基本情况

本项目位于山西省朔州市朔城区。项目规划占地面积为 122,902.95 平方米，总建筑面积为 192,160.30 平方米，其中地上建筑面积为 183,799.86 平方米，地下建筑面积为 8,360.44 平方米。项目规划建设为普通居民住宅项目。

3、资格文件取得情况

公司以竞拍的方式取得该项目国土使用权。该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

国土出让合同	合同编号：1406022014005
国有土地使用权证	朔城国土国用（2015）第 008 号
立项批复	朔发改审办发[2015]35 号
环评批复	朔环审[2015]64 号

其他有关资格证件将根据项目开发进程陆续办理。

4、项目市场前景

朔州市是山西省西北部的一座资源型城市，近几年朔州市经济持续稳步发展，城镇化进程也稳步提高。本项目位于朔州市朔城区学院街北侧，马邑南路东侧，是“朔州数码港”生态宜居住宅建设的一部分。项目靠近恢河，具备景观资源优势并且交通便利、配套设施逐步完善，销售前景良好。

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 49,025.25 万元，其中土地成本为 8,819.29 万元，建安工程费为 32,914.60 万元，其他费用为 3,420.45 万元，不可预见费为 1,090.05 万元，经营费用为 2,780.86 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前尚未开工。项目计划使用募集资金 40,000.00 万元，不足资金公司将通过自筹方式解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 61,796.97 万元，实现净利润 6,983.32 万元，销售净利率为 11.30%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

内容	单位	指标
----	----	----

总销售收入	万元	61,796.97
净利润	万元	6,983.32
销售净利率	%	11.30

三、 结论

综上所述，公司认为募集资金投资项目符合国家相关的产业政策及相关法律法规的要求，符合公司的实际情况和战略需求，有利于促进公司健康发展，符合公司及全体股东的利益，本次非公开发行募集资金是必要的和可行的。

北京电子城投资开发股份有限公司

董事会

2015 年 11 月 20 日