

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

泰禾集团股份有限公司

非公开发行股票募集资金使用可行性分析报告

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

本次非公开发行拟募集资金总额不超过 980,000.00 万元，扣除发行费用后的募集资金净额将用于以下项目：

项目名称	预计总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）
北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目	671,000.00	175,000.00
北京西局西府大院项目	900,000.00	175,000.00
北京昌平南邵项目	388,780.00	80,000.00
深圳尖岗山项目	900,000.00	270,000.00
偿还金融机构借款	280,000.00	280,000.00
合计	3,139,780.00	980,000.00

若本次发行扣除发行费用后的实际募集资金净额少于上述募集资金投资项目的募集资金投入金额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目情况，调整并最终决定募集资金的具体投资项目、优先顺序及各项目的具体投资安排，募集资金不足部分由公司自筹资金解决。

若公司在本次发行的募集资金到位前，根据公司经营状况和发展规划，利用自筹资金对募集资金项目进行先行投入，则先行投入部分将在本次发行募集资金到位后以募集资金予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

本次非公开发行 A 股股票募集资金拟投资项目的具体情况如下：

（一）北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目

1、项目情况要点

项目名称：北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目

项目预计总投资：671,000.00 万元

项目建设期：36 个月

项目经营主体：北京泰禾嘉信房地产开发有限公司

总用地面积：47,871.43 平方米

总建筑面积：266,013.53 平方米

2、项目基本情况

北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目位于北京市大兴区规划横一路南侧，兴华大街北侧，共由 0101-017、0101-021a、0101-021c 三个地块组成，项目总用地面积为 47,871.43 平方米，总建筑面积为 266,013.53 平方米。0101-017、0101-021a、0101-021c 地块建设规模及内容如下：

0101-017 地块位于该项目的北侧，该地块建设办公楼、车库、设备用房等，该地块用地面积为 29,931.62 平方米，总建筑面积 190,789.00 平方米；

0101-021a 地块位于该项目的西南角，该地块建设集中商业、超市、办公楼、车库、设备用房等，该地块用地面积为 8,032.60 平方米，总建筑面积 38,204.00 平方米；

0101-021c 地块位于该项目的东南角，该地块建设办公楼、车库、设备用房等，该地块用地面积为 9,907.21 平方米，总建筑面积 37,020.53 平方米。

3、项目的市场前景

北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目位于北京市大兴区黄村镇，地铁义和庄站东侧，项目周边交通便利，风景优美、人文气息浓郁，市政配套设施齐全。

该项目所打造的大型中央广场将定位为高端时尚城市综合体，其建设内容主要为商业、综合（办公）用房，在该项目中将充分利用地块拥有的大片城市绿化资源的优势，将中央城市绿带打造成与西南角的念坛公园有差异化的主题公园绿地。项目建成后能够吸引服务业相关人口聚集，符合该规划生态友好、吸引服务业聚集、承担中心城人口、职能疏解的要求。

该项目用地在大兴新城核心区，是大兴区生产性服务业产业园的重要构成，

其发展建设对北京市整体规划十分重要。该项目建成后将以便捷的立体交通、全方位的潮流商业街区、灵动的时尚空间成就当地的地标性建筑，发展潜力较好。

4、资格文件取得情况

福州泰禾房地产开发有限公司于 2014 年 5 月以挂牌方式取得北京市大兴区黄村镇，地铁义和庄站东侧地块的国有建设用地使用权，已签订编号为（京地出[合]字（2014）第 0132 号）的《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本预案公告日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
项目核准的批复	京发改[2015]334 号
环评批复	京环审[2015]94 号
国有土地使用权证	京兴国用（2015 出）第 00060 号
	京兴国用（2015 出）第 00061 号
	京兴国用（2015 出）第 00062 号
建设用地规划许可证	地字第 110115201500021 号 2015 规（大）地字 0014 号
建设工程规划许可证	建字第 110115201500142 号 2015 规（大）建字 0058 号
	建字第 110115201500118 号 2015 规（大）建字 0048 号
建筑工程施工许可证	110100201511020301 [2015]施建字 0634 号
	110100201511020401 [2015]施建字 0635 号
	110100201508210701 [2015]施建字 0413 号
	110100201508210801 [2015]施建字 0414 号
	110100201511030201 [2015]施建字 0637 号

注：根据项目投资建设的最新预测与计划，公司正就部分备案内容履行变更程序，待相关程序完成后，公司还将就该等变更取得相关批复文件。

5、投资估算及筹资方式

北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目预计总投资 671,000.00 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计（万元）	占总投资比例
一	土地成本	386,000.00	57.53%
二	工程费用	153,000.00	22.80%
三	开发间接费	124,000.00	18.48%
四	预备费	8,000.00	1.19%
五	合计	671,000.00	100.00%

注：最终投资计划以相关批复文件为准。

本募投项目拟使用募集资金 175,000.00 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

北京大兴中央广场（泰禾嘉信）项目 0101-017、0101-021a、0101-021c 地块预计实现销售收入合计 1,003,874.50 万元，项目投资净利率预计 16.55%，销售净利率预计 11.06%。项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
销售面积（万平方米）	26.60
总销售收入（万元）	1,003,874.50
预计总投资（万元）	671,000.00
净利润（万元）	111,049.56
投资净利率	16.55%
销售净利率	11.06%

（二）北京西局西府大院项目

1、项目情况要点

项目名称：北京西局西府大院项目

项目预计总投资：900,000.00 万元

项目建设期：36 个月

项目经营主体：北京中维房地产开发有限公司

总用地面积：96,390.09 平方米

总建筑面积：266,194.14 平方米

2、项目基本情况

北京西局西府大院项目位于北京市丰台区卢沟桥乡丰北路北侧，西局村内。

项目地块是二类居住、商业金融用地，主要用于建设住宅小区、商业及社区配套设施等，规划用地面积 96,390.09 平方米，规划总建筑面积为 266,194.14 平方米。

3、项目的市场前景

北京西局西府大院项目位于北京市西南部，向东距离西三环仅 1.5 公里，道路畅通，交通便捷，周边环境优雅。

该项目将主要建设高品质的商品房住宅，同时住宅配套商业部分的建设将改善当地商业办公环境，一定程度加强了当地的商业氛围，促进相关产业的发展。该项目的建设，不仅解决部分民生问题，也间接加强了区域内的消费水平，为区域社会经济发展带来一定的促进作用。西局村旧村改造作为重点村改造之一，项目的建设改善了西局村的环境，发掘了西局村区域的发展潜力，推动区域社会经济发展向前跨越。符合《北京市丰台区国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》“加快城乡统筹，释放发展潜力”的区域社会发展要求。

该项目不仅促进项目所在地区民生的改善和城乡一体化进程，同时也为本地区带来更多的就业机会，带动第三产业增长，具有较好的市场前景。

4、资格文件取得情况

福州泰禾房地产开发有限公司于 2014 年 3 月以挂牌方式取得 XJ-03-1、XJ-08 项目地块国有建设用地使用权，已签订编号为（京地出[合]字（2014）第 0084 号）的《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本预案公告日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
项目核准的批复	丰发改投资字[2014]124 号
环评批复	京环审[2015]83 号
国有土地使用证	京丰国用（2014 出）第 00165 号

资格文件	编号
	京丰国用（2014 出）第 00167 号
建设用地规划许可证	地字第 110106201500008 号 2015 规（丰）地字 0003 号
建设工程规划许可证	建字第 110106201500067 号 2015 规（丰）建字 0014 号
建筑工程施工许可证	110106201506190601 [2015]施[丰]建字 0030 号
	110106201506190701 [2015]施[丰]建字 0031 号
	110106201506290101 [2015]施[丰]建字 0032 号

注：根据项目投资建设的最新预测与计划，公司正就部分备案内容履行变更程序，待相关程序完成后，公司还将就该等变更取得相关批复文件。

5、投资估算及筹资方式

北京西局西府大院项目预计总投资为 900,000.00 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计（万元）	占总投资比例
一	土地成本	513,000.00	57.00%
二	工程费用	165,000.00	18.33%
三	开发间接费	206,000.00	22.89%
四	预备费	16,000.00	1.78%
五	合计	900,000.00	100.00%

注：最终投资计划以相关批复文件为准。

本募投项目拟使用募集资金 175,000.00 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

北京西局西府大院项目预计实现销售收入 1,284,263.00 万元，项目投资净利率预计 10.22%，销售净利率预计 7.16%。项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
----	----

内容	指标
销售面积（万平方米）	19.54
总销售收入（万元）	1,284,263.00
预计总投资（万元）	900,000.00
净利润（万元）	91,942.00
投资净利率	10.22%
销售净利率	7.16%

（三）北京昌平南邵项目

1、项目情况要点

项目名称：北京昌平南邵项目

项目预计总投资：388,780.00 万元

项目建设期：36 个月

项目经营主体：北京泰禾嘉兴房地产开发有限公司

总用地面积：83,893.00 平方米

总建筑面积：209,732.00 平方米

2、项目基本情况

北京昌平南邵项目位于北京市昌平区南邵镇。东至昌平东扩南中东路，南至白浮泉北路，西至昌平东扩南中路和昌平东扩内环东路，北至昌怀路。

项目地块是住宅混合公建用地，主要用于建设住宅小区、商业、办公建筑及社区配套设施等，项目建设用地面积 83,893.00 平方米，项目规划总建筑面积为 209,732.00 平方米。

3、项目的市场前景

北京昌平南邵项目位于昌平区南邵镇，地处昌平城区东部，项目周边环境优美，交通便利，有多条公交线路及地铁昌平线。

该项目主要进行商品房住宅的建设，商业部分的建设将满足项目内部及周边购物、餐饮等需求，办公部分的建设将吸引企业入驻，增加区域税收。该项目的建设，不仅解决了部分民生问题，也将间接加强区域内的消费水平，为区域社会经济发展带来一定的促进作用。该项目符合《北京市昌平区国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》提出的引导居住空间多层次、多样化发展的要求，优化

南邵镇居住组团文化、商业、医疗、教育等设施的布局。

该项目的建设，为项目周边提供充足的新房，改善了当地居民的居住环境，满足不同收入阶层的购房需求；建设的商业部分，能够很好的为项目内部及周边的居民提供服务，带动第三产业的发展；建设的办公部分，能够吸引企业入驻办公，促进区域经济的发展。故该项目具有较好的市场前景。

4、资格文件取得情况

福建中维房地产开发有限公司于 2015 年 11 月以挂牌方式取得昌平区南邵镇 0303-54 项目地块国有建设用地使用权，已签订编号为（京地出[合]字（2015）第 0153 号）的《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本预案公告日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
项目核准的批复	京发改（核）[2015]53 号
不动产权证书	京（2016）昌平区不动产权第 0000010 号
建设用地规划许可证	地字第 110114201600001 号 2016 规（昌）地字 0001 号

5、投资估算及筹资方式

北京昌平南邵项目预计总投资为 388,780.00 万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计（万元）	占总投资比例
一	土地成本	285,825.00	73.52%
二	工程费用	84,497.00	21.73%
三	开发间接费	15,078.00	3.88%
四	预备费	3,380.00	0.87%
五	合计	388,780.00	100.00%

本募投项目拟使用募集资金 80,000.00 万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

北京昌平南邵项目预计实现销售收入 656,714.00 万元，项目投资净利率预计 18.61%，销售净利率预计 11.02%。项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
----	----

内容	指标
销售面积（万平方米）	20.97
总销售收入（万元）	656,714.00
预计总投资（万元）	388,780.00
净利润（万元）	72,348.00
投资净利率	18.61%
销售净利率	11.02%

（四）深圳尖岗山项目

1、项目情况要点

项目名称：深圳尖岗山项目

项目预计总投资：900,000.00 万元

项目建设期：26 个月

项目经营主体：深圳泰禾房地产开发有限公司

总用地面积：48,892.96 平方米

总建筑面积：91,955.00 平方米

2、项目基本情况

深圳尖岗山项目位于深圳市宝安区西乡街道尖岗山片区，东至卧龙二路，北至龙辉路，南至卧龙五路，西至规划路，紧邻广深高速。

该项目 A122-0345 地块和 A122-0352 地块主要用于开发低密度别墅、高层平层高端住宅，规划用地面积 48,892.96 平方米，规划总建筑面积为 91,955.00 平方米。

3、项目的市场前景

项目地块位于宝安新区西乡街道尖岗山片区，是深圳传统的高端别墅区，该区域地理位置较好，交通便捷，环境优越，周边配套齐全，高端居住氛围浓厚，区域认可度高，为项目的开发提供了良好的市场基础。

该项目将主要建设高端合院和高端平层大户型产品，主要定位于高收入人群，满足区域内改善型居住需求。公司以往已有泰禾“院子”系列及平层大宅的高端住宅产品成熟的开发经验，具备高效的操盘团队，对区域市场目标客户群体的需求有深刻的了解，有能力开发出更加贴合客户群需求的产品。

4、资格文件取得情况

福建中维房地产开发有限公司于2015年12月以竞拍方式取得位于深圳市宝安区西乡街道尖岗山片区，东至卧龙二路，北至龙辉路，南至卧龙五路，西至规划路的A122-0345地块和A122-0352地块项目国有建设用地使用权，已签订编号分别为（深地合字（2015）1029号）和（深地合字（2015）1030号）的《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本预案公告日，本项目已取得的资格文件如下：

资格文件	编号
投资项目备案证	深宝安发改备案（2016）0044号
	深宝安发改备案（2016）0045号
不动产权证书	粤（2016）深圳市不动产权第0061330号
	粤（2016）深圳市不动产权第0061335号
建设用地规划许可证	深规土许BA-2016-0008号
	深规土许BA-2016-0009号

5、投资估算及筹资方式

深圳尖岗山项目预计总投资为900,000.00万元，投资估算如下：

序号	工程项目	费用合计（万元）	占总投资比例
一	土地成本	587,385.00	65.26%
二	建设工程费	102,626.00	11.40%
三	开发间接费	150,364.00	16.71%
四	预备费	5,451.00	0.61%
五	营销及管理费	54,174.00	6.02%
六	合计	900,000.00	100.00%

本项目拟使用募集资金270,000.00万元，其余资金公司将通过其他方式自筹解决。

6、项目经济评价

深圳尖岗山项目预计实现销售收入1,154,100.00万元，项目投资净利率预计15.84%，销售净利率预计12.35%。项目经济效益良好，具体指标如下表所示：

内容	指标
----	----

内容	指标
销售面积（万平方米）	8.97
总销售收入（万元）	1,154,100.00
预计总投资（万元）	900,000.00
净利润（万元）	142,536.00
投资净利率	15.84%
销售净利率	12.35%

（五）偿还金融机构借款

公司本次非公开发行的募集资金中，将有 280,000.00 万元用于偿还金融机构借款。

近年来，公司资产负债率保持在较高水平。截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并口径的资产负债率为 79.89%，公司资产负债率偏高，财务费用支出较多。

截至 2016 年 3 月 31 日，公司合并口径一年内到期的短期借款为 59.95 亿元，一年内到期的非流动负债为 79.41 亿元，长期借款为 214.86 亿元。

本次非公开发行募集资金部分用于偿还金融机构借款，有利于公司降低负债率和财务费用，提升公司的财务稳健性。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇一六年五月十七日