



广州粤泰集团股份有限公司

Guangzhou Yuetai Group Co.,Ltd.

2016 年度非公开发行 A 股股票

募集资金使用可行性分析报告

（一次修订稿）

二〇一七年三月

目 录

目 录	1
一、募集资金使用基本情况	2
二、募集资金投资项目情况	2
（一）东华枫尚阁项目（曾用名“嘉盛大厦”）	2
（二）东华荣廷府项目（曾用名“荣庆二期”）	4
（三）淮南公园天鹅湾（北区）项目	6
（四）江门天鹅湾（江海花园南区 10-3, 11-3, 11-4, 11-5）项目	9
三、结论	11

为响应国家新城镇化战略、顺应房地产行业差异化调控政策，抓住国内房地产行业整合调整的重大机遇期，推动公司做强做优公司主营业务，提升公司竞争力和盈利水平，为股东创造更大的价值，公司适时推出本次非公开发行。通过本次非公开发行，公司资本实力进一步提升，资本结构得以优化，资产负债率降低，抗风险能力得到提升。

一、募集资金使用基本情况

公司本次非公开发行拟募集资金总额不超过350,000.00万元（含本数），募集资金在扣除发行费用后将用于以下项目：

序号	项目名称	投资总额（万元）	使用募集资金（万元）
1	东华枫尚阁项目	111,036.92	55,000.00
2	东华荣廷府项目	73,127.59	15,000.00
3	淮南公园天鹅湾（北区）项目	411,337.33	205,000.00
4	江门天鹅湾（江海花园南区10-3, 11-3, 11-4, 11-5）项目	85,139.22	75,000.00
合计		680,641.06	350,000.00

本次募投项目所需资金超过募集资金拟投资额部分由公司自筹解决；若实际募集资金净额少于募集资金拟投资额，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，公司可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序、金额及具体方式等事项进行适当调整。在募集资金到位前，公司可根据经营状况和发展规划，以自筹资金择机先行投入募投项目建设，待募集资金到位后按照相关法律法规规定的程序予以置换。

二、募集资金投资项目情况

（一）东华枫尚阁项目（曾用名“嘉盛大厦”）

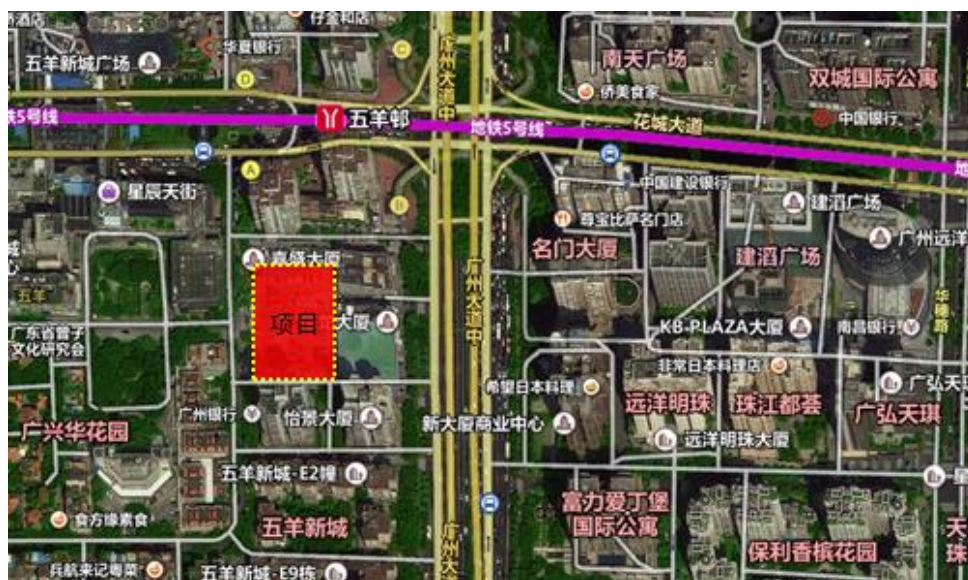
1、项目情况要点

项目要点	东华枫尚阁项目
------	---------

项目要点	东华枫尚阁项目
项目类型	住宅、商业
项目实施主体	广州粤泰集团股份有限公司
项目区位	广州市越秀区五羊村寺右新马路以南地段
总用地面积（m ² ）	5,446.00
总建筑面积（m ² ）	62,851.60

2、项目区位和市场前景

东华枫尚阁项目位于越秀区五羊邨寺右新马路以南地段，紧邻地铁5号线五羊邨地铁站，距广州大道中70米，周边路网丰富，交通十分便利。同时该项目邻近广州珠江新城繁华的 CBD 都市圈，并享有东山五羊新城全区稀缺的教育、医疗、商业等配套资源。



东华枫尚阁项目所处位置为越秀区稀缺地段，周边高楼林立，配套设施齐全，商业、金融业、服务业、文化业发达。该项目既拥有东山五羊新城城区优越的教育、医疗等成熟配套资源，又拥有丰富的商业资源，贴合当地办公居住的市场需求，既传承东山百年人文精粹，又融合现代都市繁华，市场前景良好。

3、资格文件取得情况

东华枫尚阁项目已取得的资格文件如下表所示：

审批许可文件	编号
土地使用权证	粤（2016）广州市不动产权第 00260211 号
立项备案	穗发改城备[2017]2 号
环评批复	穗（越）环管影[2013]138 号
建设工程规划许可证	穗规建证[2015]759 号及穗国土规划业务函[2016]1256 号复函
建筑工程施工许可证	440102201506050901

4、项目投资概算

东华枫尚阁项目预计总投资为111,036.92万元，其中土地相关投入24,476.18万元，开发前期投入2,752.70万元，建设工程投入65,440.40万元，利息支出、不可预见费、销售费用和管理费用合计18,367.64万元。

5、项目资金筹措情况

东华枫尚阁项目计划使用募集资金55,000.00万元，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

东华枫尚阁项目预计实现销售收入268,400.36万元，经计算该项目可实现净利润81,836.90万元，经济效益良好，具体指标如下：

项目	指标数据
销售收入（万元）	268,400.36
总投资（万元）	111,036.92
净利润（万元）	81,836.90
销售净利率（%）	30.49

（二）东华荣廷府项目（曾用名“荣庆二期”）

1、项目要点

项目要点	东华荣廷府项目
项目类型	住宅、商业

项目要点	东华荣廷府项目
项目实施主体	广州旭城实业发展有限公司（公司全资子公司）
项目区位	广州市越秀区东华西路以南、东濠涌永胜西以东地段（第二期用地）
总用地面积（m ² ）	5,057.55
总建筑面积（m ² ）	37,461.80

2、项目区位和市场前景

东华荣廷府项目位于东濠涌高架以东，东华西路以南，周边交通设施便利，六号线团一大广场站，一号线烈士陵园、农讲所站，双地铁辐射，3大地铁站步行10余分钟可达，25条公交线路贯通全市。



东华荣廷府项目位于东山老城区，毗邻广州最繁华的北京路商圈，距离北京路步行街直线距离约1公里，北京路商铺林立，量全质优，各类卖场、餐饮食肆、文化休闲场所不胜枚举，是融合购物、旅游、休闲、娱乐为一体的国际化商贸旅游区；同时，紧邻人民公园、烈士陵园、东山湖公园等人文景观，周边教育医疗设施配套齐全，具备得天独厚的历史底蕴和区位优势，居住环境成熟，市场前景良好。

3、资格文件取得情况

东华荣廷府项目已取得的资格文件如下表所示：

审批许可文件	编号
土地使用权证	穗府国用[2009]第 01000017 号
立项备案	穗发改城备[2017]4 号
环评批复	穗（越）环管影[2013]76 号
建设工程规划许可证	穗规建证[2013]2382 号及穗规函[2016]1184 号复函及穗规函[2016]3181 号复函
建筑工程施工许可证	440102201406031701

4、项目投资概算

东华荣廷府项目预计总投资为73,127.59万元，其中土地相关投入32,214.76万元，开发前期投入4,129.84万元，建设工程投入28,595.36万元，利息支出、不可预见费、销售费用和管理费用合计8,187.63万元。

5、项目资金筹措情况

东华荣廷府项目计划使用募集资金15,000.00万元，公司拟通过增资或委托贷款方式向项目公司投入所需资金，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

东华荣廷府项目预计实现销售收入87,477.52万元，经计算该项目可实现净利润10,368.79万元，经济效益良好，具体指标如下：

项目	指标数据
销售收入（万元）	87,477.52
总投资（万元）	73,127.59
净利润（万元）	10,368.79
销售净利率（%）	11.85

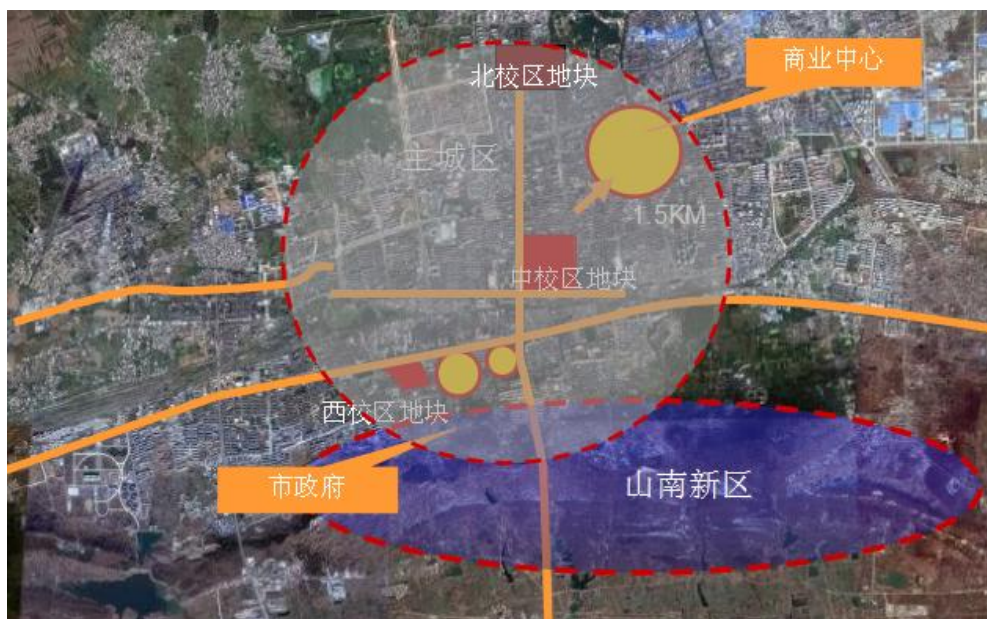
（三）淮南公园天鹅湾（北区）项目

1、项目要点

项目要点	淮南公园天鹅湾（北区）项目
项目类型	住宅、商业
项目实施主体	淮南恒升天鹅湾置业有限公司（公司持股 90%的控股子公司）
项目区位	田家庵区淮新路东侧、湖兴路南侧、淮河大道两侧、湖滨西路北侧
总用地面积（m ² ）	249,874.05
总建筑面积（m ² ）	919,622.00

2、项目区位及市场前景

淮南公园天鹅湾（北区）项目位于田家庵中心城区位置，紧邻淮河大道、湖滨西路两条城市主干道，以及淮新路、湖兴路两条城市支干道，周边公交车次众多，交通发达；同时，该项目东临淮南最大的公园—龙湖公园，北临淮南的母亲河—淮河，西与淮南市政府规划的湿地公园接壤，周边小区林立，医院、学校、公园、商超配套设施齐全，是淮南的主要居住片区之一。



根据淮南市城乡规划局网站公示显示，未来淮南规划建设6条轨道交通线，田家庵区为规划中的轨道交通路线重点覆盖区域。项目所在地周边未来将有4号线、5号线经过，交通便利。

基于淮南市“东进、南扩、西调、北联”规划，未来大量矿区人口向田家庵区集中。随着淮河二桥线的贯通，加强了矿区潘集与田家庵区的联系，城市功能

和环境提升将加快，区域房地产发展前景较好。项目在龙湖公园和湿地公园“双公园”的映衬下，背靠淮河，风景宜人，将自然景观与小区景观完美结合，形成高品质的滨河社区，具有良好的市场前景。

3、资格文件取得情况

淮南公园天鹅湾（北区）项目已取得的资格文件如下表所示：

审批许可文件	编号
土地使用权证	皖（2017）淮南市不动产权第 0005550 号、皖（2017）淮南市不动产权第 0005551 号、皖（2017）淮南市不动产权第 0005552 号
立项备案	淮发改审批[2016]355 号
环评批复	淮环表批[2016]91 号
建设工程规划许可证	建字第 340403201600135 号、建字第 340403201700017 号

注：淮南仁爱天鹅湾置业有限公司存续分立的工商登记手续已办理完毕，项目实施主体明确为分立后新设公司淮南恒升天鹅湾置业有限公司，相关证照的更名手续正在办理中。

4、项目投资概算

淮南公园天鹅湾（北区）项目总投资为411,337.33万元，其中土地相关投入70,621.35万元，开发前期投入4,937.00万元，建设工程投入313,551.18万元，不可预见费、销售费用及管理费用合计22,227.79万元。

5、项目资金筹措情况

淮南公园天鹅湾（北区）项目计划使用募集资金205,000.00万元，公司拟通过委托贷款方式向项目公司投入所需资金，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

淮南公园天鹅湾（北区）项目预计实现销售收入490,094.90万元，经计算该项目可实现净利润80,960.22万元，经济效益良好，具体指标如下：

项目	指标数据
销售收入（万元）	490,094.90

项目	指标数据
总投资（万元）	411,337.33
净利润（万元）	80,960.22
销售净利率（%）	16.52

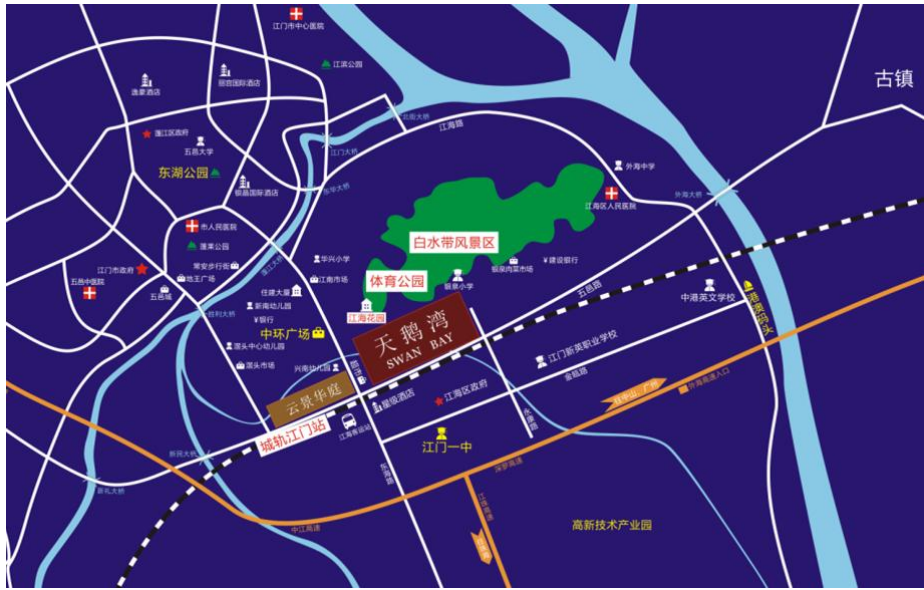
（四）江门天鹅湾（江海花园南区 10-3, 11-3, 11-4, 11-5）项目

1、项目要点

项目要点	江门天鹅湾（江海花园南区 10-3, 11-3, 11-4, 11-5）项目
项目类型	住宅、商业
项目实施主体	江门市粤泰房地产开发有限公司（公司全资子公司）
项目区位	江门市江海区五邑路与东海路交界处
总用地面积（m ² ）	51,013.79
总建筑面积（m ² ）	209,400.90

2、项目区位及市场前景

江门天鹅湾（江海花园南区10-3, 11-3, 11-4, 11-5）项目位于江门市江海区五邑路与东海路交界处（城轨江门站旁），东临银泉路，西邻东海路，南依江海区政府，北靠白水带生态自然风景区；周边路网丰富，交通便利，毗邻广珠城际轨道江门站，江中、江鹤、江珠高速会接于此，可通往广州、中山、珠海等地，出行高效。



江门天鹅湾（江海花园南区10-3，11-3，11-4，11-5）项目地处江海区主城区，教育、医疗、文体等基础设施配套齐全，项目毗邻江门一中，随着天鹅湾小学的建成，周边的教育资源将进一步完善；该项目坐落在风光旖旎的白水带生态自然风景区附近，白沙公园、南泉生态园环绕周边，整体环境优越。在完善的生活配套、通达便捷的交通、风景秀美的生态、价值蕴藉的人文的叠加与融合的形势下，江门天鹅湾（江海花园南区10-3，11-3，11-4，11-5）项目以人与自然的和谐为核心，精心营造“一湖、两岸、四半岛”的地中海风情生活社区，具有广阔的市场前景。

3、资格文件取得情况

江门天鹅湾（江海花园南区10-3，11-3，11-4，11-5）项目已取得的资格文件如下表所示：

审批许可文件	编号
土地使用权证	粤（2016）江门市不动产权第 1008870 号；粤（2016）江门市不动产权第 1006695 号；粤（2017）江门市不动产权第 1001940 号
立项备案	2016-440704-70-03-001669
环评批复	江环审[2012]212 号
建设工程规划许可证	江规建字第[2016]0135 号；江规建字第[2016]0100 号

4、项目投资概算

江门天鹅湾（江海花园南区10-3，11-3，11-4，11-5）项目预计总投资为85,139.22万元，其中土地相关投入2,755.31万元，开发前期投入1,295.06万元，建设工程投入76,031.32万元，不可预见费、销售费用及管理费用合计5,057.53万元。

5、项目资金筹措情况

江门天鹅湾（江海花园南区10-3，11-3，11-4，11-5）项目计划使用募集资金75,000.00万元，公司拟通过增资或委托贷款方式向项目公司投入所需资金，其余资金由公司自筹解决。

6、项目经济评价

江门天鹅湾（江海花园南区10-3，11-3，11-4，11-5）项目预计实现销售收入112,267.37万元，经计算该项目可实现净利润19,840.91万元，经济效益良好，具体指标如下：

项目	指标数据
总销售收入（万元）	112,267.37
总投资（万元）	85,139.22
净利润（万元）	19,840.91
销售净利率（%）	17.67

三、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公司整体战略发展方向，贴合当地市场需求，具有良好的市场发展前景和经济效益。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。项目完成后，能够有力促进公司房地产业务可持续发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平，改善公司财务状况及资本结构，符合公司及全体股东的利益。

广州粤泰集团股份有限公司董事会

2017年3月20日