

# 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研究报告（修订稿）

## 一、本次募集资金使用计划

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 400,000.00 万元，扣除发行费用后将全部用于以下项目：

项目名称	预计总投资额（万元）	募集资金拟投入额（万元）
福州东二环泰禾广场东区项目	867,119.70	130,000.00
泰禾·厦门院子项目	769,545.98	130,000.00
泰禾·宁德红树林项目	241,434.00	60,000.00
偿还金融机构借款	80,000.00	80,000.00
<b>合计</b>	<b>1,958,099.68</b>	<b>400,000.00</b>

若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。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、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）福州东二环泰禾广场东区项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：福州东二环泰禾广场东区

项目总投资：867,119.70 万元

项目建设期：50 个月（2014 年 1 月-2018 年 2 月）

项目经营主体：福州中夏房地产开发有限公司

#### 2、项目基本情况

福州东二环泰禾广场东区项目位于福州市晋安区岳峰镇塔头路南侧，化工路北侧，共由 F02（A 区）、F03（B 区）、F08（C 区）、F06（D 区）四个地块组成，项目总用地面积为 172,375.2 平方米，总建筑面积：790,234.5 平方米。其中：拟将 130,000.00 万元募集资金投入 F08（C 区）、F06（D 区）。以下为该项目 F08（C 区）、F06（D 区）地块建设规模及内容：

F08 地块（C 区）位于该项目的东南角，该地块建设商务写字楼等，该地块用地面积为 37,123.6 平方米，总建筑面积 224,039.6 平方米。

F06 地块（D 区）位于该项目的东北角，该地块建设高层、多层住宅、配套用房及地下室等，该地块用地面积为 53,944.6 平方米，总建筑面积 182,675.3 平方米。

### 3、项目的市场前景

福州东二环泰禾广场东区项目位于福州市晋安区岳峰镇塔头路南侧，化工路北侧，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；该片区处于福州东城区核心地段，发展潜力较好。

### 4、资格文件取得情况

泰禾集团于 2013 年 12 月以竞拍方式取得晋安区东二环泰禾城市广场东侧、塔头路南侧、化工路北侧地块项目国有建设用地使用权，已签订编号为（榕地合[2013]39 号）的《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本报告出具日，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	闽发改备[2014]A04001 号
	闽发改备[2015]A04002 号
建设用地批准书	福州市（县）[2014]榕土建字第 97 号
	福州市（县）[2014]榕土建字第 98 号
国有土地使用权证	榕国用（2014）第 33933200214 号
	榕国用（2014）第 33933200215 号
建设用地规划许可证	地字 350101201400076 号
建设工程规划许可证	350101201410121
	350101201410122
	350101201410123
建设工程施工许可证	350005201411170101
	350005201411170201
	350005201411130201
	350005201411130301
商品房预售许可证	2014 榕房许字第 0234 号
	2014 榕房许字第 0250 号

### 5、投资估算及筹资方式

福州东二环泰禾广场东区项目总投资：867,119.70 万元，其中 F08（C 区）、F06（D 区）总投资为 419,300.60 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	土地征用费	188,059.00	44.85%
二	建安工程费	184,077.01	43.90%
三	建设其他费用	17,573.41	4.19%
四	预备费	10,082.52	2.40%
五	建设期利息	19,508.67	4.65%
六	合计	419,300.60	100.00%

本募投项目拟使用募集资金 130,000.00 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

福州东二环泰禾广场东区 F08（C 区）、F06（D 区）预计实现总销售收入 606,467.45 万元，项目投资净利率预计 14.30%，销售净利率预计 9.89%。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）	28.63
总销售收入（万元）	606,467.45
总投资（万元）	419,300.60
净利润（万元）	59,965.62
投资净利率	14.30%
销售净利率	9.89%

### （二）泰禾·厦门院子项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：泰禾·厦门院子

项目总投资：769,545.98 万元

项目建设期：3 年

项目经营主体：厦门泰禾房地产开发有限公司

#### 2、项目基本情况

泰禾·厦门院子项目位于海沧区灌新路与马銮湾大道交叉口东南侧，建设总用地面积 172,659.165 平方米，共分 5 个地块（A、B、C、D、E），地上建筑总面积 374,000 平方米，其中：拟将 130,000.00 万元募集资金投入 A 地块、B 地块、C 地块。

该项目募投项目地块建设规模及内容如下：A 地块占地面积 13,350.66 平方米，设计为高层住宅及配套商业铺面；B 地块占地面积 17,790.28 平方米，设计为高层住宅及配套商业铺面；C 地块占地面积 32,922.12 平方米，设计为高层住宅、多层

住宅及配套商业铺面。

### 3、项目的市场前景

马銮湾是厦门三大湾区之一，也是厦门继五缘湾、杏林湾之后，最后一个可开发的湾区，是厦门市政府规划的重中之重，肩负着“美丽厦门”的发展战略。项目建设对城市建设及马銮湾的开发将起到促进作用。项目建设地处马銮湾，地理位置较好，交通相对便捷；同时，项目建设有利于改善马銮湾的投资环境，美化市容、市貌，加快城区的发展，完善马銮湾的功能。该项目选址正确，总体布局符合城市规划要求，使用功能齐全，交通、供电、给排水设施均有保障，经济技术指标良好，经济和社会效益明显。

### 4、资格文件取得情况

福州泰禾于 2013 年 8 月以招标方式取得 H2013P04 地块项目国有建设用地使用权，已签订编号为 35020520130905CG030 的《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本报告出具日，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	厦海发投函[2013]74 号
建设用地批准书	厦门市[2013]厦海地字第 030 号
厦门市土地房屋权证	厦国土房证第地 00020532 号
建设用地规划许可证	地字第 350205201408026 号
建设工程规划许可证	建字第 350205201408018 号
	建字第 350205201408032 号
	建字第 350205201408042 号
	建字第 350205201408049 号
	建字第 350205201408051 号
	建字第 350205201408066 号
建设工程施工许可证	350211201311280201
	350211201403270101
	350211201407210101
	350211201407290101
	350211201408250101
	350211201409230101
商品房预售许可证	预售许可证第 20140032 号

### 5、投资估算及筹资方式

泰禾·厦门院子项目总投资：769,545.98 万元，其中 A 地块、B 地块、C 地块总投资合计为 437,662.41 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
----	------	----------	--------

序号	工程项目	费用合计(万元)	占总投资比例
一	土地成本	156,420.05	35.74%
二	建安工程费	198,592.66	45.38%
三	开发间接费	1,734.04	0.40%
四	期间费用	20,208.11	4.62%
五	建设期利息	60,707.52	13.87%
六	合计	437,662.41	100.00%

本募投项目拟使用募集资金 130,000.00 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

泰禾·厦门院子 A 地块、B 地块、C 地块预计实现销售收入合计 554,674.00 万元，项目投资净利率预计 12.22%，销售净利率预计 9.64%。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）	28.82
总销售收入（万元）	554,674.00
总投资（万元）	437,662.41
净利润（万元）	53,466.00
投资净利率	12.22%
销售净利率	9.64%

### （三）泰禾·宁德红树林项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：泰禾·宁德红树林项目

项目总投资：241,434.00 万元

项目建设期：5 年

项目经营主体：宁德市中维房地产开发有限公司

#### 2、项目基本情况

泰禾·宁德红树林项目位于宁德市富春东路南侧、高速公路东侧，地块北侧、西侧均为规划道路，西侧毗邻宁德“泰禾红郡”住宅小区，东侧毗邻塔山村。

项目是住宅小区开发，总体布局时综合考虑建筑朝向为南北向，规划用地面积 12 万平方米，规划总建筑面积为 43 万平方米。

#### 3、项目的市场前景

项目建设对宁德市城市建设及蕉城区的开发将起到促进作用。项目建设地处后

岗经济开发区，地理位置较好，交通便捷；同时，项目建设有利于改善蕉城区的投资环境，美化市容、市貌，加快城区的发展，完善蕉城区的功能。该项目选址正确，总体布局符合城市规划要求，使用功能齐全，交通、供电、给排水设施均有保障，经济技术指标良好，经济和社会效益明显。

#### 4、资格文件取得情况

福州泰禾于 2013 年 3 月以竞拍方式取得位于宁德市富春东路南侧、高速公路东侧地块项目国有建设用地使用权，已签订编号为 35090020130131G002 的《国有建设用地使用权出让合同》。

截至本报告出具日，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	东侨经发备[2013]1 号
国有土地使用权证	宁政国用（2013）第 02986 号
建设用地规划许可证	地字第 350900201300015 号
建设工程规划许可证	建字第 350900201300061 号
建设工程施工许可证	352221201310240101
	352221201310240102
	352221201311270101
商品房预售许可证	宁建（2013）房预售证第 49 号
	宁建（2013）房预售证第 55 号
	宁建（2013）房预售证第 60 号
	宁建（2014）房预售证第 10 号
	宁建（2014）房预售证第 11 号
	宁建（2014）房预售证第 47 号

#### 5、投资估算及筹资方式

泰禾·宁德红树林项目总投资：241,434.00 万元，投资估算如下：

单位：万元

序号	工程项目	费用合计（万元）	占总投资比例
一	土地成本	95,908.88	39.72%
二	前期及零星准备费	7,246.05	3.00%
三	主体工程建安费	103,492.72	42.87%
四	社区配套费	12,829.27	5.31%
五	预备费	3,197.89	1.32%
六	期间费用	18,759.19	7.77%
七	合计	241,434.00	100.00%

本项目拟使用募集资金 60,000.00 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

泰禾·宁德红树林项目预计实现销售收入 307,685.95 万元，项目投资净利率预计 12.64%，销售净利率预计 9.92%。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）	31.70
总销售收入（万元）	307,685.95
总投资（万元）	241,434.00
净利润（万元）	30,524.52
投资净利率	12.64%
销售净利率	9.92%

### （四）偿还金融机构借款

公司本次非公开发行 A 股股票的募集资金中，将有 80,000 万元用于偿还金融机构借款。部分募集资金偿还金融机构借款，有利于公司降低负债率和利息支出，提升公司的财务稳健性，募集资金 80,000 万元用于偿还公司部分借款，每年可节约利息支出不低于 8,000 万元。

泰禾集团股份有限公司董事会

2015 年 2 月 6 日