

证券代码：000540

证券简称：中天城投

中天城投集团股份有限公司

2015 年度非公开发行股票

募集资金运用可行性研究报告

二〇一五年四月

中天城投集团股份有限公司

非公开发行股票募集资金运用可行性分析报告

一、本次募集资金运用概况

本次非公开发行股份募集资金总额不超过人民币 400,000 万元（含 400,000 万元），扣除发行费用后的募集资金使用计划具体如下：

序号	项 目	募集资金投资金额（万元）
1	偿还银行贷款及其他有息负债	300,000
2	补充流动资金	100,000
合 计		400,000

若本次非公开发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自有资金解决。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。

本次募集资金使用项目不用于持有交易性金融资产和可供出售的金融资产、借与他人等财务性投资，不直接或间接投资与以买卖有价证券为主要业务的公司。公司已制定了《募集资金管理办法》，规定了募集资金专户存储、使用、管理和监督制度，公司对历次募集资金进行了规范的管理和运用，公司仍将严格按照相关规定管理和使用本次发行募集资金。

二、本次募集资金的必要性分析

1、宏观经济政策推动房地产行业回暖，未来发展机遇良好

房地产行业政策方面：2014 年以来，国家房地产调控逐步改变了过去用行政手段抑制房价的传统做法，更多的依靠市场化手段建立健全房地产宏观调控的长效机制。各地限购政策的放松，央行颁布新的首套房认定标准等一系列政策的

出台，激发了改善性住房的潜在需求，调动了市场消费热情，房地产行业有望进入稳步健康发展的新阶段。

区域战略方面：国务院颁布的《关于进一步促进贵州经济社会又好又快发展的若干意见》中明确提出到 2015 年贵州省 GDP 力争突破万亿、贵州省提出到 2020 年与全国同步进入小康社会、贵阳市提出大贵阳战略等宏伟规划，使贵州进入了快速发展的战略机遇期。城镇化提速带动下的房地产行业，做大做强能源产业的政策号召下的矿产与资源产业，生态文明城市建设下的文化旅游会展产业，都将获得更多的机会。

作为贵州省房地产开发的龙头企业，公司产品类型丰富，涉及住宅、写字楼、商场、车库车位等；同时，公司在贵阳市还拥有大量优质土地储备。在房地产行业趋于回暖的大背景下，公司凭借显著的区域市场竞争优势，将逐步实现成为以住宅与商业结合开发为主，以文化旅游、会议会展为支撑的综合城市运营商的发展战略。

2、非公开发行股票募集资金可优化发行人股权结构，为实现战略目标提供稳定的资金来源

近年来，随着公司业务规模的不断扩张，公司的营运资金需求量随之增长，公司主要通过银行贷款、信托贷款等方式获取营运资金，致使公司负债规模持续增加且维持在较高水平。2012 年末、2013 年末和 2014 年末，公司资产负债率（合并报表）为 89.86%、89.89%和 82.41%。较高的资产负债率水平在一定程度上制约了公司的业务发展：一方面，由于银行贷款不能满足公司的资金需求，公司通过信托贷款的方式进行融资，但信托贷款较高的资金成本使得公司面临巨大的偿债压力；另一方面，银行借款及其他有息负债具有一定的期限，公司房地产业务的扩张发展需要长期稳定的资金支持。

通过本次非公开发行股票融资，利用募集资金偿还部分银行贷款及其他有息负债、补充流动资金，可改善公司资本结构，提升公司的融资能力，有利于公司及时抓住行业好转的机会，为公司未来持续发展提供稳定的资金来源，实现公司新一轮的飞跃。

三、本次募集资金的可行性分析

（一）公司拟使用 300,000 万元偿还银行贷款及其他有息负债

随着公司业务规模的不断扩大，公司的营运资金需求量也不断增大。公司近年来主要通过银行借款和其他有息负债形式获取营运资金，致使公司负债规模持续增加且维持在较高水平。截至 2014 年末，公司有息负债余额为 1,292,360.65 万元，其中一年内到期的非流动负债 546,235.97 万元，长期借款 746,124.68 万元，未来几年公司面临较大的偿债压力。2012 年末、2013 年末和 2014 年末，公司资产负债率（合并报表）为 89.86%、89.89%和 82.41%。

目前，中国人民银行公布的一年至五年期金融机构人民币贷款基准利率为 6.00%，公司资产负债率水平较高，现有银行贷款利率大多为基准利率上浮 30%，如未来继续通过债务方式间接融资，资金成本预计还会增加，而且融资规模也较为有限。

虽然 2014 年非公开发行成功使得公司资产负债率水平有所下降，但资产负债率仍处于较高的水平。较高的资产负债率水平在一定程度上制约了公司的业务发展：一方面，由于银行贷款不能满足公司的资金需求，公司通过其他有息负债方式进行融资，但债务融资较高的资金成本使得公司面临巨大的偿债压力；另一方面，随着房地产市场逐步回暖，公司将面临新一轮的发展机遇，但银行借款和其他有息负债具有一定的期限，公司房地产业务的发展需要长期稳定的资金支持。

因此，公司拟使用 300,000 万元募集资金偿还银行贷款及其他有息负债，有利于公司在优化财务结构的同时获取长期稳定的资金支持，提升公司的抗风险能力。

（二）公司拟使用不超过 100,000 万元补充流动资金

公司所属房地产行业属于资金密集型行业，房地产项目开发及运营的前期资金投入量大、开发周期和投资回收期长，公司需要大量的流动资金以维持现有项目运转。同时，伴随经营规模的持续扩张，为保证公司未来项目的开发建设，公

司需要更多的流动资金用于项目的经营管理、市场营销和必要的项目开发配套工作。

根据中天城投的主营业务情况，选取以下十家 A 股上市公司截至 2014 年 12 月 31 日的主要财务指标进行同行业比较：

序号	证券代码	证券简称	流动比率	速动比率	资产负债率
1	000002	万科 A	1.34	0.43	77.20%
2	600048	保利地产	1.87	0.45	77.89%
3	000024	招商地产	1.75	0.49	71.16%
4	600383	金地集团	1.94	0.55	67.50%
5	600340	华夏幸福	1.27	0.35	84.74%
6	000402	金融街	2.06	0.53	69.40%
7	002146	荣盛发展	1.46	0.41	79.58%
8	000656	金科股份	1.64	0.28	83.96%
9	600823	世茂股份	1.13	0.38	65.98%
10	600325	华发股份	1.92	0.48	80.74%
行业平均			1.64	0.44	75.82%
中天城投			1.38	0.28	82.41%

数据来源：wind 资讯

通过同行业上市公司的比较分析可知，公司资产负债率高于行业平均水平，流动比率和速动比率低于行业平均水平。

本次公司募集资金中不超过 100,000 万元用于补充流动资金，以满足公司日常生产经营的资金需求，可缓解公司当前的流动资金压力，为公司未来战略发展的顺利实施提供充足的资金保障，有助于减少流动资金缺口，降低短期偿债风险，保证公司未来稳定可持续发展，具有必要性和可行性，符合公司与全体股东的利益。

综上所述，公司本次非公开发行募集资金是实施公司战略的重要措施；是稳步推进项目建设与控制风险相平衡的重要途径；是实现财务稳健降低流动性风险的重要手段；是公司经营规模扩大化的必然要求。通过募集资金的使用，将提高公司整体经营效益，降低财务费用，增强抗风险能力，提高市场竞争能力和可持续发展能力，募集资金的用途合理、可行，符合公司稳健经营和长远发展的战略目标。

四、本次募集资金运用对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

通过本次非公开发行，公司资本实力和抗风险能力将得到进一步增强，有利于扩大经营规模和业务领域、提高市场占有率，增强偿债能力和市场竞争能力，进一步推进未来整体战略的实现。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司净资产、营运资本规模将会扩大，偿债指标有所优化。本次募集资金的运用有利于公司未来各项业务的发展，抗风险能力和持续经营能力提高，财务状况更趋稳健，符合公司及全体股东的长远利益。

中天城投集团股份有限公司董事会

二〇一五年四月九日