

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

2016 年度非公开发行股票

募集资金运用可行性研究报告

二〇一六年四月

中天城投集团股份有限公司

2016 年度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 1,270,000 万元（含本数），扣除发行费用后将全部用于以下项目：

序号	项目名称	项目总投资额 (万元)	募集资金拟投入 金额（万元）
1	假日方舟一期项目	711,009	490,000
2	未来方舟世界贸易中心项目	741,385	490,000
3	偿还银行贷款及其他有息负债	290,000	290,000
	合 计	1,742,394	1,270,000

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以自有资金解决。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。

二、本次募集资金的必要性分析

公司本次非公开发行股票是在国内宏观经济逐步复苏、政府全力进行棚户区改造、新型城镇化稳步推进的背景下，公司为响应国家号召、加大房地产项目开发力度、增强公司竞争力、做大做强主业所采取的重大战略举措。

1、加快棚户区改造步伐

棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，已成为城市中“二元结构”的一大表现。党中央、国务院高度重视城市棚户区居民住房困难、居住环境差的问题，这几年加大了对各类棚户区改造的工作力度。2008年中央启动保障性安居工程，2010年中央全面启动城市棚户区改造工作。经过近十年的努力，各类棚户区改造已经取得积极成效。不过，各类棚户区改造任务依然艰巨，我国仍有超过1200万户城镇低收入和少量中等偏下收入家庭居住在棚户区中。棚户区房屋破旧拥挤，厨卫设施不全，有的甚至存在安全隐患。帮助这些居民较快地解决住房困难，是党和政府义不容辞的责任。

实施棚户区改造的根本目的是改善群众的居住条件，兼顾完善城市功能、改善城市环境。扎实推进各类棚户区改造，既能改善民生，又是扩大内需的一项重要举措。棚户区改造产业关联度高，带动力强，不仅能够增加投资，而且能够带动消费，可以有效消化钢铁、建材、家电等上下游产能和产品。

2、推动新型城镇化发展

十八大工作报告要求促进新型工业化、信息化、城镇化和农业现代化，并提出“必须以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，着力解决制约经济持续健康发展的重大结构性问题。”2013年中央经济工作会议中也明确提出“积极稳妥推进城镇化，着力提高城镇化质量”作为经济工作主要任务，走集约、智能、绿色、低碳的新型城镇化道路。国家对新型城镇化的重视与支持，将有利于房地产的健康持续发展。

3、贵州新型城镇化建设全面提质提速，房地产业进入战略机遇期

2015年，贵州省紧紧围绕“守底线、走新路、奔小康”的总要求，坚持加速发展、加快转型、推动新跨越主基调，深入实施城镇化带动主战略，奋力抓好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作。根据贵州省统计局《2015年贵州省国民经济和社会发展统计公报》，贵州省2015年实现全省地区生产总值首次突破1万亿元，达到10502.56亿元，同比增长10.7%，增速位居全国第二；城镇常住居民人均可支配收入为24579.64元，同比增长9%；全省商品房屋销售面积3559.81平方米，比上年增长12.0%；商品房屋销售额1571.68亿元，比上年增长14.7%。贵州省经济运行呈现“总体平稳、稳中有进、稳中向好”态势，为到2020年与全国同步建成全面小康社会奠定了坚实基础。

2016年1月，贵州省十二届人大第四次会议通过《贵州省国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》，明确提出“加快推进以贵阳、贵安新区为中心的黔中城市群建设，到2020年黔中城市群城镇人口达到1000万人，常住人口城镇化率达到60%以上。加快贵阳中心城市建设，大力推进贵阳中心城区向贵安新区和清镇等周边城镇拓展，增强城市功能，提高贵阳市首位度。”可以预见，在城镇化提速带动下，贵州房地产行业将进入难得的战略发展机遇期。商业地产以其特有的聚合优势，成为推进型城镇化建设的重要组成部分，具有广阔的发展空间。

4、改善公司财务结构、增强房地产主业的核心竞争力

近年来，公司的业务扩张持续产生资金需求，由于主要通过债务渠道融资，公司资产负债率较高，截至2016年3月31日，公司资产负债率（合并口径）为75.69%，随着债务融资成本不断高企，较高的资产负债率不仅不利于公司盈利能力的提升，同时还对公司项目开发、日常运营等业务的持续健康发展造成了较大影响。随着公司稳步发展，高成长、高周转、高收益将成为公司未来持续追求的目标。因此，公司亟需拓展其他有效融资渠道。

三、本次募集资金投资项目的可行性分析

本次非公开发行股票募集资金拟投资项目的具体情况如下：

（一）假日方舟一期项目

1、项目情况要点

项目名称	假日方舟一期项目
项目总投资	711,009 万元
项目建设期间	2016 年 7 月至 2019 年 6 月
项目经营主体	全资子公司中天城投集团乌当房地产开发有限公司

2、项目基本情况

假日方舟位于贵阳市主城区东北侧，是贵阳市二环四路城市带重点项目。假日方舟一期项目包括 B 区、N 区的住宅及相应的配套设施。项目东至贵阳环城高速，西至北二环道路，南至顺海林场，北至新二环道路。假日方舟一期项目占地面积 38.35 万平方米，总建筑面积 173.37 万平方米。

3、项目的市场前景

2012 年 8 月 31 日，贵阳市人民政府召开贵阳市棚户城中村改造工作联席会议并下发筑府专议[2012]296 号文，把中天假日方舟改造项目列入“贵阳市棚户区域城中村改造计划”。

2016 年 2 月，中共中央、国务院发布的《关于进一步加强城市规划建设管理工作的若干意见》提出，要大力推进城镇棚户区改造，稳步实施城中村改造，有序推进老旧小区综合整治、危房和非成套住房改造，加快配套基础设施建设，切实解决群众住房困难。2014 年 5 月，贵阳市人民政府出台了《贵阳市棚户区域城中村改造 2014-2018 年行动计划实施方案》，明确了“从 2014 年开始，力争 3 年完成老城区、5 年完成中心城区棚户区域城中村改造”的目标要求。

假日方舟项目，作为贵阳“疏老城、建新城”的重要内容，着力打造房屋质量优良、配套功能完善、基础设施齐全、生活条件便利、居住环境优美的新型城市社区，可以有效提升城市形象。本项目是贵阳主城区二环边唯一的万亩开发用

地，享有良好的通达性、城市基础设施配套和良好的生态资源及自然环境，是贵阳市“离尘而不离城”的最佳区域。项目内群山环抱，自然植被丰富，环境优美，“微气候”宜人，特别适于进行业态缤纷、层次丰富、形态多样的高品质低密度大规模综合城区规划开发。项目开发以“生态、健康、智能”为基础理念，定位为贵阳主城区资源稀缺、产品结构丰富的住宅产品，迎合改善型市场快速发展的趋势，满足目标客户的多样化需求。

自 2014 年以来，贵阳房地产住宅市场持续热销，价格稳中有升。在刚性需求继续保持平稳发展的态势下，品质改善型物业成为市场热点，呈现出量价齐升的态势，价格涨幅高于市场平均水平。鉴于本项目良好的生态景观及居住环境、便捷的交通、日趋完善的周边配套设施，预计销售前景良好。

4、资格文件取得情况

本项目资格文件取得情况如下：

资格文件	编 号
建设用地规划许可证	地字第 520000201112708 号
	地字第 520000201404785 号
	地字第 520000201404788 号
国有土地使用证	乌国用（2015）第 038 号

5、投资估算及筹资方式

本项目的总投资预计为 711,009 万元，详细情况如下表：

单位：万元

项 目	金 额
土地成本	91,638
前期工程费	40,065
基础设施费	82,457
配套设施费	15,436
建安工程费	407,126
开发间接费	40,750
期间费用	33,538
项目总投资	711,009

本项目拟利用募集资金 490,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 931,625 万元，实现净利润 118,997 万元，投资净利润率为 16.74%，销售净利润率为 12.77%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

内 容	指 标
总建筑面积（万平方米）	173.37
总销售收入（万元）	931,625
总投资（万元）	711,009
净利润（万元）	118,997
投资净利润率（%）	16.74
销售净利润率（%）	12.77

7、项目的具体开发和进展情况

本项目预计 2016 年 12 月开工建设。

（二）未来方舟世界贸易中心项目

1、项目情况要点

项目名称	未来方舟世界贸易中心项目
项目总投资	741,385 万元
项目建设期间	2016 年 12 月至 2021 年 12 月
项目经营主体	全资子公司中天城投集团贵阳房地产开发有限公司

2、项目基本情况

渔安安井温泉旅游城“未来方舟”（以下简称“未来方舟”）为公司正在开发的房地产项目，项目总占地面积超过 200 万平方米。未来方舟世界贸易中心项目（未来方舟 B1、B3、B4 组团），位于贵阳市经济高速发展的东部区域，为未来方舟项目东北门户。贵阳世界贸易中心项目位于未来方舟项目城市中轴线上，与西南最大独立影院，歌剧院、798 艺术中心及主题公园连成一线，形成完整独立商圈，周围配备了相应的市政、住宅、医疗、能源及教育配套设施。项目东接乌

当，西临主城区，绕城高速、北京东路及东二环穿项目而过，外部有 6 条一级城市主干道，最近仅需 10 分钟直达贵阳市主城区，内部有 18 条次级道路将项目内各区域连成一体。本项目占地面积 17.74 万平方米，总建筑面积 85.05 万平方米。

3、项目的市场前景

2013 年 4 月 28 日，贵阳市人民政府下发筑府函[2013]69 号文，把未来方舟所在的渔安安井整个片区列入“贵阳市棚户区城中村改造计划”。

未来方舟是贵阳市“二环四路城市带”功能板块率先成型的重点项目之一，是贵州省“100 个城市综合体”、“100 个旅游综合体”重点项目，也是“国家绿色生态示范城”。在贵阳市区的总体规划中，未来方舟是城市的主要副中心，区域内将形成完整的经济循环，通过棚户区改造着力破解城市内部二元结构难题，带动扩大内需和增加就业，走可持续发展的新型城镇化道路。未来方舟世界贸易中心项目是未来方舟四大标志性项目之一，由 6 栋超高层建筑集群构成，包含 5A 智能写字楼、五星级酒店、国际商业区和城市公园等高端物业。未来方舟世界贸易中心建成投入使用后，将会吸引大量人流，形成区域内的商业热点区，结合相应的衣、食、住、行、教育、医疗、休闲、娱乐、旅游等配套设施，可以长久的将人口聚流，促进社会就业，提升居民幸福指数。

本项目的建设符合国民经济和社会发展规划、贵阳市城市发展规划的要求，销售前景良好。

4、资格文件取得情况

本项目资格文件取得情况如下：

资格文件	编 号
建设用地规划许可证	地字第 520000201024563 号
	地字第 520000201219047 号
	地字第 520000201219136 号
	地字第 520000201219137 号
	地字第 520000201219138 号
国有土地使用证	筑国用（2011）第 11146 号

	筑国用（2011）第 11150 号
	筑国用（2011）第 11152 号
	筑国用（2012）第 27974 号
	筑国用（2013）第 06105 号
	筑国用（2013）第 06110 号
	筑国用（2013）第 06111 号

5、投资估算及筹资方式

本项目的总投资预计为 741,385 万元，详细情况如下表：

单位：万元

项 目	金 额
土地成本	110,657
前期工程费	52,808
基础设施费	50,022
配套设施费	8,855
建安工程费	448,110
开发间接费	35,427
期间费用	35,507
项目总投资	741,385

本项目拟利用募集资金 490,000 万元，其余资金公司将采用自有资金、银行贷款等途径解决。

6、项目经济评价

本项目预计实现总销售收入 990,793 万元，实现净利润 139,149 万元，投资净利润率为 18.77%，销售净利润率为 14.04%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

内 容	指 标
总建筑面积（万平方米）	85.05
总销售收入（万元）	990,793
总投资（万元）	741,385
净利润（万元）	139,149
投资净利润率（%）	18.77
销售净利润率（%）	14.04

7、项目的具体开发和进展情况

本项目预计 2016 年 12 月开工建设。

（三）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 2016 年 3 月 31 日，公司有息负债余额为 2,164,949.36 万元，未来几年公司面临较大的偿债压力。2013 年末、2014 年末、2015 年末和 2016 年 3 月末，公司资产负债率（合并）为 90.05%、82.45%、76.61% 和 75.69%。

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 4.75%，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 年及 2015 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 290,000 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。

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。

中天城投集团股份有限公司董事会

二〇一六年四月二十七日