

证券代码：600606

证券简称：绿地控股

## **绿地控股集团股份有限公司**

# **2015年度非公开发行A股股票募集资金运用 的可行性分析报告 (二次修订)**

**二〇一六年五月**

## 目 录

一、本次募集资金的使用计划 .....	3
二、本次募集资金投资项目可行性分析.....	3
(一) 房地产投资项目 .....	3
(二) 偿还银行借款 .....	9
三、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响 .....	9
(一) 对公司经营管理的影响 .....	11
(二) 对公司财务状况的影响 .....	12

绿地控股集团股份有限公司（以下简称“绿地控股”或“上市公司”）拟非公开发行 A 股股票募集资金，公司董事会对本次非公开发行 A 股股票募集资金使用可行性分析如下：

## 一、本次募集资金的使用计划

本次非公开发行计划募集资金总额不超过 157.00 亿元，扣除发行费用后募集资金净额拟全部用于以下项目：

### 1、房地产投资项目

单位：亿元

序号	项目名称	投资总额	募集资金投入金额
1	武汉绿地国际金融城建设项目	117.97	70.00
2	合肥绿地新都会项目	35.97	20.00
3	合肥紫峰绿地中央广场项目一期	28.81	20.00
	合计	182.75	110.00

### 2、偿还银行贷款

本次募投项目拟用于偿还公司银行贷款的金额为 47.00 亿元。

基于以上募投项目，如果本次非公开发行募集资金不能满足公司项目的资金需要，不足部分公司将自筹解决。本次发行募集资金在不改变本次募集资金投资项目的前提下，公司董事会可根据项目的实际需求，对上述项目的募集资金投入进度和金额进行适当调整。

另外，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，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

本次非公开发行计划募集资金总额不超过 157.00 亿元。扣除发行费用后募集资金净额拟全部用于以下项目：

### （一）房地产投资项目

## 1、武汉绿地国际金融城建设项目

### (1) 项目情况要点

项目名称：武汉绿地国际金融城建设项目

项目总投资：1,179,747.05万元

项目建设主体：武汉绿地滨江置业有限公司

总用地面积：39,185平方米

总建筑面积：691,904平方米

### (2) 项目基本情况和项目前景

目前，超高层建筑作为现代经济社会建筑业发展的一大主流，是经济发展的标志，它正在不断的改变着城市的经济结构与城市景观，为城市的经济建设、商业繁荣、人口聚集带来生机与活力，一定程度上加速了城市化进程的发展。

本项目位于武昌滨江商务区武昌车辆厂原址，地处城市中心生活区，与汉口百年外滩隔江相望。周边有和平大道、临江大道、中山路等城市交通主干道，处于长江大桥与二桥中间，离过江隧道、中华码头距离较近，未来将有多条地铁通达，商业、商务以及住宅客户的出行极为便利。强大的立体交通网络，为项目带来巨大的商业潜力。

本项目将打造以现代服务业为特色，集商务办公、商业服务、文化娱乐、高档居住为一体的标识性、多元化临江综合发展区。项目建成后将成为媲美浦东陆家嘴、香港维多利亚湾、纽约曼哈顿的武汉未来滨江城市形象集中展示和开发建设的核心区。商务区核心部位将开发建设一栋606米超高层综合体建筑，整个武昌乃至华中区域重心将得到转移，必将带来巨大的辐射与影响力。

### (3) 项目取得资质情况

本项目已取得发改委立项批复、环保局的环评批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等证照，具体情况如下：

立项批复/备案	武昌发改建字【2012】25号
环评批复	武环管【2011】150号
国有土地使用权证	武国用(2014)第27号
建设用地规划许可证	武规地【2014】022号
建设工程规划许可证	武规建【2016】019号
施工许可证	42010620111221001BJ4001、 42010620111221001BJ4002、 42010620111221001BJ4003、 42010620111221001BJ4004

注：武昌区发改委于2015年12月出具了关于绿地国际金融城A01-1地块部分事项调整的核准批复。

#### (4) 项目投资估算和资金筹措

项目	金额(万元)
土地费用	201,635.85
前期费用	52,912.59
建安费用	739,311.47
配套工程费用	36,495.03
其他相关费用	149,392.11
<b>合计</b>	<b>1,179,747.05</b>

本项目预计总投资1,179,747.05万元，其中土地成本为201,635.85万元。本项目计划使用募集资金700,000万元，其余资金由公司自筹解决。

#### (5) 项目经济效益评价

本项目预期的各项经济指标良好，具体如下表所示：

项目	指标
销售收入(万元)	1,223,755.43
总投资(万元)	1,179,747.05
利润总额(万元)	257,127.04
销售利润率	21.01%
投资利润率	21.80%

## 2、合肥绿地新都会项目

### (1) 项目情况要点

项目名称：合肥绿地新都会项目

项目总投资：359,714.18万元

项目建设主体：绿地集团合肥万峰置业有限公司

总用地面积： 226,858平方米

总建筑面积： 850,000平方米

## (2) 项目基本情况和市场前景

项目所在地合肥市肥西县处于合肥经济圈和皖江城市带承接产业转移示范区的核心地带，与合肥滨湖新城、高新区、经开区、科学城和政务文化新区无缝对接，是合肥现代化新兴城市建设的重要组成部分。

本项目通过“方兴大道—西，高新区、新桥机场；东，滨湖、巢湖、芜湖”、“金寨路—南，安庆；北，蜀山、包河、市区”、“翡翠路—北，经开区、政务区、市区”三条主干道与合肥其他区域紧密连接，能有效承接合肥市与经开区的辐射。项目南侧紧邻联系合肥市区与肥西县城的唯一交通干道——206国道，项目基地北侧紧邻合肥幸福坝水库，距离翡翠湖风景区3.5公里，形成“远眺翡翠湖，近俯幸福坝”的景观优势，又依托合肥大学城，潜力巨大。

项目主要为住宅项目，由高层住宅、地下车库、配套商业以及幼儿园、菜场等社区配套组成，总用地面积约22.69万平方米。项目重点突出绿地品牌、地块价值、产品价值，并围绕地段升值和产品舒适性进行重点宣传，未来计划打造肥西区域级商业中心，为本项目及周边的居住、商务、学习提供必要的生活及商务配套，以中高档餐饮及社区服务等满足日常生活消费及商务需求；同时打造主题性的休闲娱乐业态满足特定人群，改善区域主题业态氛围不集中的市场局面。

## (3) 项目取得资质情况

本项目已取得发改委立项批复、环保局的环评批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等证照，具体情况如下：

立项批复/备案	发改备【2014】87号
环评批复	环建审【2014】154号
国有土地使用权证	肥西国用(2014)第4261号、肥西国用(2014)第2621号
建设用地规划许可证	地字第340123201400034号
建设工程规划许可证	340123201410119 、 340123201410120 、

	340123201410121 、 340123201410122 、 340123201410087 、 340123201410089 、 340123201410090 、 340123201410091 、 340123201410204 、 340123201410255 、 340123201410256 、 340123201510024 、 340123201510026
施工许可证	34012314032002S01、 34012314032002S02、 34012314032002S03、 34012314032002S06、 34012314032002S09、 34012314032002S10

#### (4) 项目投资估算和资金筹措

项目	金额(万元)
前期征地费用	57,526.88
勘测设计和前期工程费	12,445.89
建筑建安工程	217,578.40
基础设施配套工程	28,039.90
其他相关费用	44,123.11
<b>项目总投资</b>	<b>359,714.18</b>

本项目预计总投资359,714.18万元，计划使用募集资金200,000万元，其余资金由公司自筹解决。

#### (5) 项目经济效益评价

本项目各项经济指标良好，具体如下表所示：

项目	指标
销售收入(万元)	444,341.95
总投资(万元)	359,714.18
利润总额(万元)	61,685.27
销售利润率	13.88%
投资利润率	17.15%

### 3、合肥紫峰绿地中央广场项目一期

#### (1) 项目情况要点

项目名称：合肥紫峰绿地中央广场项目一期

项目总投资：288,083.72万元

项目建设主体：绿地集团合肥紫峰置业有限公司

总用地面积：56,959.30平方米

总建筑面积：441,985.55平方米

## (2) 项目基本情况和市场前景

合肥作为安徽省政治、经济、文化、信息、金融和商贸中心，国家级皖江城市带承接产业转移示范区的核心城市，经济发展水平不断提升，高端写字楼市场正处于增长的黄金时期。

本项目的地块位于合肥市包河区，东至庐州大道，南至高铁南广场，西至高铁北广场东边，北至龙川路，交通便利。项目紧邻合肥高铁南站，高铁南站建成通车后，将成为华东区的重要交通枢纽，高铁、地铁、快速公交等多种交通方式直达中心城区、政务新区和滨湖新区等城市主要区域，并形成2小时高铁交通圈：45分钟抵达南京，2小时抵达上海、杭州、武汉等城市。地理位置较为优越，项目前景广阔。

本项目由甲级办公楼、SOHO办公楼、周边商业配套、以及客运站和运管中心楼等配套组成，总建筑面积441,985.55平方米。项目整体定位意在打造安徽文化之窗——“徽空间”，将安徽地方特色的文化产品进行集中展示，构建安徽文化产品平台，并以文化为魂，构建文化消费全新体验空间，实现徽文化的复兴和传承。随着合肥市中心受地块限制后续开发体量减少，本项目作为未来合肥西南板块的主要商务广场，将成为合肥市的新兴商务区中心重要组成部分。

## (3) 项目取得资质情况

本项目已取得发改委立项批复、环保局的环评批复、国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、施工许可证等证照。

立项批复/备案	发改备【2013】406号
环评批复	环建审【2015】37号
国有土地使用权证	合国用（2015）第233号、合国用（2015）第274号
建设用地规划许可证	地字第34011201400005号、地字第34011201500009号



建设工程规划许可证	合规建民许2015585号、合规建民许2015586号、合规建民许2015587号
施工许可证	34011114112401S01

#### (4) 项目投资估算和资金筹措

项目	合计金额(万元)
前期征地费用	44,701.22
勘测设计和前期工程费	10,174.38
建筑建安工程	175,715.13
基础设施配套工程	21,342.65
其他相关费用	36,150.34
<b>项目总投资</b>	<b>288,083.72</b>

本项目预计总投资288,083.72万元，计划使用募集资金200,000万元，其余资金由公司自筹解决。

#### (5) 项目经济效益评价

本项目各项经济指标良好，具体如下表所示：

项目	指标
销售收入(万元)	457,296.55
总投资(万元)	288,083.72
利润总额(万元)	87,532.41
销售利润率	19.14%
投资利润率	30.38%

## (二) 偿还银行借款

公司拟将本次非公开发行股票募集资金中的不超过 470,000 万元用于偿还银行贷款。

### 1、偿还银行贷款的必要性

近年来，公司资产负债率较高，截至 2015 年末，公司合并口径的资产负债率为 88.04%，同期房地产行业资产负债率均值为 74.81%，公司资产负债率较同行业明显偏高，使得公司财务费用支出相对较多。本次非公开发行股票募集资金到位后，公司负债水平将有所降低，资产结构得以优化，抵御财务风险的能力得

以提高。

## 2、偿还银行贷款对发行人财务状况的影响

截至 2015 年末，公司合并口径的短期借款为 255.35 亿元，一年内到期的长期借款为 349.21 亿元，长期借款为 1,419.73 亿元，整体负债较高。本次非公开发行股票募集资金部分用于偿还银行贷款后，将对公司的偿债压力有所缓解，有利于改善发行人资本结构、降低资产负债率及财务风险。

## 3、本次拟偿还银行贷款的明细

公司本次拟以募集资金偿还银行贷款的相关明细如下表：

序号	借款人	借款银行	借款起始日	借款到期日	借款余额 (万元)	贷款用途
1	河南绿地广场置业发展有限公司	农业银行郑东支行	2013/7/10	2016/7/1	22,400.00	项目开发贷款
2	绿地控股集团有限公司	北京银行上海分行	2015/7/20	2016/7/20	30,000.00	流动资金贷款
3	绿地控股集团有限公司	农业银行上海吴淞支行	2015/7/23	2016/7/22	30,000.00	流动资金贷款
4	绿地控股集团有限公司	华夏银行市西支行	2015/12/28	2016/7/26	25,000.00	流动资金贷款
5	绿地控股集团有限公司	华瑞银行	2015/7/30	2016/7/29	20,000.00	流动资金贷款
6	上海绿地盛嘉置业有限公司	农业银行宝山支行	2013/11/19	2016/9/2	22,925.00	项目开发贷款
7	绿地金融投资控股集团有限公司	民生银行上海营业部	2015/9/17	2016/9/17	20,000.00	流动资金贷款
8	绿地控股集团(浙江)房地产开发有限公司	农业银行杭州城东支行	2013/10/8	2016/9/22	45,660.00	项目开发贷款
9	绿地控股集团(浙江)房地产开发有限公司	农业银行杭州城东支行	2013/10/9	2016/9/22	20,700.00	项目开发贷款
10	绿地控股集团有限公司	杭州银行上海分行	2015/9/23	2016/9/23	30,000.00	流动资金贷款

11	上海绿地泰杨置业有限公司	中国银行黄浦支行	2014/1/8	2016/9/25	26,000.00	项目开发贷款
12	绿地集团(昆明五华)房地产开发有限公司	光大银行	2014/12/19	2016/9/26	20,113.00	项目开发贷款
13	绿地控股集团宁波江北置业有限公司	兴业银行宁波分行	2013/10/15	2016/10/14	44,000.00	项目开发贷款
14	绿地金融投资控股集团有限公司	北京银行上海长宁支行	2015/10/26	2016/10/25	30,000.00	流动资金贷款
15	绿地金融投资控股集团有限公司	渤海银行自贸区分行	2015/11/20	2016/11/19	20,000.00	流动资金贷款
16	绿地集团北京京腾置业有限公司	中信银行广渠路支行	2013/12/20	2016/11/24	40,000.00	项目开发贷款
17	绿地集团北京京腾置业有限公司	中信银行广渠路支行	2014/1/10	2016/11/24	30,000.00	项目开发贷款
18	绿地控股集团有限公司	民生银行华山支行	2015/11/27	2016/11/27	20,000.00	流动资金贷款
合计					<b>496,798.00</b>	-

公司本次的银行贷款到期日均在 2016 年度内，由于本次发行成功的时间尚无法准确预计，但本次拟偿还贷款的到期日预计距离本次发行募集资金到账时间将不超过六个月，因此发行人将在贷款到期后用募集资金直接予以归还。

上述拟偿还银行贷款明细是公司根据贷款到期情况及预计募集资金到位进度而作出的还款计划，公司最终还贷情况将视募集资金到位时间及届时最新的银行贷款余额明细等情况来具体确定。公司将按中国证监会及上海证券交易所关于募集资金使用的相关规定及时履行信息披露义务。

### 三、本次非公开发行对公司经营管理和财务状况的影响

#### (一) 对公司经营管理的影响

本次非公开发行股票募集资金扣除发行费用后主要用于两个方面：投资国内公司已有资质且未来前景较好的地产项目；偿还银行借款。

从公司经营管理的情况来看，本次非公开发行后，有利于公司更快、更好地推进现有优质地产项目，提升经济效益；有利于公司把握新的投资机遇，谋求新的利润增长点，促进公司可持续健康发展。

## **(二) 对公司财务状况的影响**

本次发行后，公司总资产与净资产规模将相应增加，负债水平将有所降低，有利于提高公司运营能力和偿债能力，进一步优化资产结构，降低财务成本和财务风险，增强未来的持续经营能力。同时，随着募集资金投资项目的完成，现有主营业务进一步完善升级，可有效稳步提升营业收入，项目效益将逐步显现，进一步改善公司财务状况。

绿地控股集团股份有限公司董事会

2016年5月25日