

证券代码：000718

证券简称：苏宁环球

苏宁环球股份有限公司

Suning Universal Co.,Ltd



**2022 年度非公开发行 A 股股票
募集资金使用的可行性分析报告**

二〇二二年十二月

苏宁环球股份有限公司

2022 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、本次募集资金使用计划

本次非公开发行 A 股股票募集资金总额不超过 280,000.00 万元，扣除发行费用后拟用于天华硅谷庄园三区（荣锦瑞府）项目、北外滩水城二十街区（滨江雅园）项目及补充流动资金，具体情况如下：

序号	项目	实施主体	投资总额 (万元)	拟投入募集资金 金额 (万元)
1	天华硅谷庄园三区 (荣锦瑞府)	江苏乾阳房地产开发 有限公司	304,101.54	180,000.00
2	北外滩水城二十街区 (滨江雅园)	南京浦东房地产开发 有限公司	204,403.23	50,000.00
3	补充流动资金	-	50,000.00	50,000.00
合计			558,504.77	280,000.00

在本次募投项目范围内，公司可根据项目的轻重缓急等情况，对上述募投项目的募集资金投入顺序和投资金额进行适当调整。若本次发行实际募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，募集资金不足部分由公司自筹解决。在本次发行募集资金到位前，公司可根据项目的实际需求以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后予以置换。

二、本次募集资金投资项目的具体情况

除补充流动资金项目外，本次发行募投项目天华硅谷庄园三区（荣锦瑞府）、北外滩水城二十街区（滨江雅园）均已获得项目土地并开工建设，部分房屋已经预售，亟需资金投入确保项目开发建设及交付进度，因此本次募集资金所有投资

项目均与“保交楼、保民生”密切相关。

（一）天华硅谷庄园三区（荣锦瑞府）

1、项目基本情况

项目名称	天华硅谷庄园三区（荣锦瑞府）
项目总投资金额	304,101.54 万元
项目开发主体	江苏乾阳房地产开发有限公司
项目区位	南京市江北新区
规划占地面积	78,880.62 平方米
总建筑面积	243,533.04 平方米

本项目位于南京江北新区，基地北至天华西路、西至江北大道、南至规划道路、东至泰冯路。项目区位优势明显，位于高新区泰冯路地铁站旁，“出了家门口，就是地铁口”，双轨交汇（3号线、S8号线）地铁上盖，地铁线路由北到南贯穿整个南京，可换乘任何地铁线路，交通极其便利。项目一公里内百万商业环绕，便利程度直接对标南京新街口，生活便捷、商圈优势显著；作为江北新区3家三甲医院其中之一的南医大四附院距离项目仅3.7公里，周边医疗资源配套良好。

2、项目资格文件取得情况

资格文件	文件编号/证书号
国有土地使用权出让合同	浦市出号（2003）第30号； 宁新区规土让合[2019]补017号
土地使用权证	宁浦国用（2004）第00873号
建设用地规划许可证	（2003）056
建设工程规划许可证	建字第320111202100374号； 建字第320111202200102号
建筑工程施工许可证	320195202112101101；320195202204281201
立项备案	宁新区管审备（2020）757号
商品房预售许可证	2022700009；2022700022

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 304,101.54 万元，公司计划使用募集资金投入 180,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

项目	指标
总销售收入（万元）	418,143.67
总投资额（万元）	304,101.54
净利润（万元）	61,423.35
销售净利率	14.69%

（二）北外滩水城二十街区（滨江雅园）

1、项目基本情况

项目名称	北外滩水城二十街区（滨江雅园）
项目总投资金额	204,403.23 万元
项目开发主体	南京浦东房地产开发有限公司
项目区位	南京市江北新区
规划占地面积	90,208.56 平方米
总建筑面积	321,487.44 平方米

本项目位于南京市北外滩水城中部偏东位置，东邻长江、八卦洲，北接六合区，西靠浦珠路、南京长江大桥，与幕府山隔江相望。项目交通便利，北边是多条公交线路底站，南面靠近商业中心，配套成熟，距离 3 号线地铁口仅 10 分钟路程。项目教育配套完善，距琅琊路小学北外滩水城分校北校区约 500 米，距北外滩水城中学二十九中分校约 900 米。二十街区内部环境优美，居住舒适度高。同时二十街区东邻 3.2 公里南京最美长江江岸线，是名副其实的一线江景房，自然景观优越。

2、项目资格文件取得情况

资格文件	文件编号/证书号
国有土地使用权出让合同	国有土地使用权出让合同（无编号）
土地使用权证	苏（2022）宁浦不动产权第 004995 号
建设用地规划许可证	（2003）062
建设工程规划许可证	建字第 320111201710632 号
建筑工程施工许可证	320111201809270101；320111201807100101

立项备案	浦发改投资字[2017]321号
环评备案	浦环表复[2017]46号
商品房预售许可证	2020700007; 2021700004; 2021700024; 2021700078; 2021700105; 2022700042

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

3、项目投资概算

本项目总投资额预计为 204,403.23 万元，公司计划使用募集资金投入 50,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目效益分析

项目	指标
总销售收入（万元）	478,925.56
总投资额（万元）	204,403.23
净利润（万元）	185,725.79
销售净利率	38.78%

（三）补充流动资金

1、项目概况

为缓解公司营运资金压力、降低财务成本，公司拟将本次非公开发行股票募集资金中的 50,000.00 万元用于补充流动资金。

2、项目可行性分析

本次非公开发行的部分募集资金用于补充流动资金符合公司当前的实际发展情况。公司现阶段的发展亟需稳定的货币资金提供支撑，本次非公开发行的部分募集资金用于补充公司流动资金后，不考虑其他因素影响，公司总资产和净资产规模都将得到提升，公司流动比率、速动比率提升，偿债能力得到提高，公司资本实力和抗风险能力将能够得到进一步增强。

同时，通过补充流动资金可以减少未来公司财务费用，在一定程度上可以提升公司的盈利水平。本次非公开发行的部分募集资金用于补充流动资金，可以使得公司在生产经营中保持较为稳定和充足的流动资金，有利于公司经济效益持续提升和健康可持续发展，有利于增强公司的资本实力，满足公司经营的资金需求，

实现公司跨越式发展。

3、项目必要性分析

公司主营业务为房地产开发，而房地产行业属于资金密集型行业，具有资金需求量大、资金周转期长等特点，因此现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，受国家房地产调控政策及融资政策等因素影响，房地产开发企业获取资金的门槛不断提高，融资手段较少且成本较高，但项目开发所需大量资金投入又相对刚性，致使房地产开发企业面临的资金压力普遍较大。

公司近年来主要通过银行借款以满足重大项目建设的长期资金需求，融资渠道较为单一、获取资金的难度及成本较大，这对公司的业务经营产生了一定程度的影响。通过将本次非公开发行的部分募集资金用于补充公司流动资金，能够有效支持公司统筹资金做好现有开发项目的保交楼工作，盘活存量资金和现有开发项目，以满足公司业务需求，有效缓解公司运营资金压力。同时，这也有助于公司优化资本结构，降低财务风险，提高公司的核心竞争力及持续经营能力。

三、本次发行对公司经营状况和财务状况的影响

（一）本次发行对公司经营管理的影响

本次非公开发行股票募集资金到位后，公司的资金实力将大幅提升，能够满足生产经营的资金需求，有利于公司在扩大现有业务规模的同时，开拓新的业务渠道、丰富公司业务结构、完善并加强公司综合服务能力，巩固市场竞争优势。同时，此次募集资金投资项目有利于提升公司的运营能力，符合公司长远的战略目标，有利于促进公司进一步提升经营规模，进而增强公司持续盈利能力和可持续发展能力。

（二）本次发行对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的总资产、净资产规模相应增加，同时资金实力得到有效增强。本次发行募集资金投资项目顺利实施后，公司盈利能力得以增强，可持续发展能力得以提升，有利于公司未来经营规模的扩大及利润水平的增加，使公司财务状况进一步优化。

四、可行性分析结论

综上，本次非公开发行股票募集资金使用计划符合国家相关政策和法律法规，也符合当前公司的实际情况及未来的整体战略规划，具有必要性和可行性。本次非公开发行股票募集资金的到位和投入使用，有利于满足公司主营业务发展的资金需求，全面强化核心业务的资金储备，将进一步提升公司盈利能力和核心竞争力，促进公司可持续健康发展，符合公司及全体股东利益。

苏宁环球股份有限公司

董事会

2022年12月29日