

证券代码：000961

证券简称：中南建设

公告编号：2023-007

**江苏中南建设集团股份有限公司
2023 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**

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

江苏中南建设集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟提交股东大会审议非公开发行 A 股股票（以下简称“本次非公开发行”或“本次发行”）有关事项。公司董事会对本次非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

公司本次非公开发行募集资金总额预计为不超过 280,000 万元，扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	拟使用募集资金金额
1	临沂春风南岸项目	314,912	136,000
2	青岛即墨樾府项目	185,613	64,000
3	补充流动资金	80,000	80,000
合计		580,525	280,000

本次非公开发行股票募集资金净额少于项目总投资的部分，公司将利用其他方式予以解决。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。

为满足项目开展需要，公司将根据实际募集资金金额，按照资金使用轻重缓急等情况，决定募集资金投入的优先顺序及各募集资金投资项目的投资额等具体使用安排。

二、本次募集资金投资项目均与“保交楼、保民生”密接相关

本次募集资金投资项目拟投向公司处于建设过程中的项目，该等项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品，部分房屋已经预售，是公司“保交楼、稳民生”的重要工程。本次募集资金的投入将有效缓解资金投入压力，加快项目开发建设进度，保障项目交房周期和质量管理，对于改善民生、促进房地产市场平稳健康

发展、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义。同时，本次募集资金的投入将为公司房地产开发建设提供有力的资金保障，有助于加快整体开发进度，防范风险，促进公司房地产业务平稳健康发展。

三、本次募集资金使用的可行性分析

（一）临沂春风南岸项目

1、项目基本情况

项目名称：临沂春风南岸项目

项目总投资：314,912 万元

占地面积：145,435 平方米

规划建筑面积：399,989 平方米

项目经营主体：临沂天启房地产开发有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3713002020B12114
土地使用权证	鲁（2020）临沂市不动产权第 0084172 号
建设用地规划许可证	地字第 371302202000043 号
建设工程规划许可证	建字第 371302202000280；建字第 371302202000284； 建字第 371302202100055；建字第 371302202000281； 建字第 371302202000282；建字第 371302202000283； 建字第 371302202100056；建字第 371302202000271； 建字第 371302202100057；建字第 371302202100058； 建字第 371302202000272；建字第 371302202000273； 建字第 371302202000274；建字第 371302202100059； 建字第 371302202000275；建字第 371302202100060； 建字第 371302202000276；建字第 371302202000277； 建字第 371302202100061；建字第 371302202000277； 建字第 371302202000279
建筑工程施工许可证	371302202105210101；371302202105240101； 371302202011190201；371302202011110101； 371302202106100101；371302202012170101； 371302202012180201；371302202107010201； 371302202107090201；371302202011110102； 371302202107220101
立项备案	2020-371302-70-03-081345
环评备案	202037130200000845
预售证	2/6/7/8/11/12/13（临审）房预售证第 20200659 号； 9/10/19/20（临审）房预售证第 20200679 号； 15/16/17/37/52（临审）房预售证第 20200685 号； 21/22（临审）房预售证第 20210276 号； 23（临审）房预售证第 20210288 号； 35/51（临审）房预售证第 20210377 号 25/26/31（临审）房预售证第 20210136 号； 28/29（临审）房预售证第 20210324 号；

	30（临审）房预售证第 20210137 号； 32（临审）房预售证第 20210492 号； 33（临审）房预售证第 20220029 号； 38（临审）房预售证第 20210513 号； 39（临审）房预售证第 20220119 号； 59（临审）房预售证第 20210318 号； 一期车库（临审）房预售证第 20220083 号
--	--

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

3、项目投资估算

本项目总投资额预计为 314,912 万元，公司计划募集资金投入 136,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	小计
1	销售收入（万元）	395,673
2	净利润（万元）	35,208
3	销售净利率	8.90%
4	项目投资收益率	11.19%

5、项目市场前景及销售情况

本项目实施主体为临沂天启房地产开发有限公司，系公司的全资子公司。地块位于山东省临沂市西城义堂板块，地处临沂主力发展方向，周边教育、医疗配套完善。该项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品，计划于 2023 年 11 月起分批次交付。

（二）青岛即墨樾府项目

1、项目基本情况

项目名称：青岛即墨樾府项目

项目总投资：185,613 万元

占地面积：79,785 平方米

规划建筑面积：144,142 平方米

项目经营主体：青岛东鸿城市发展有限公司

2、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	即墨（储）-01-2019-0109
土地使用权证	鲁（2020）青岛市即墨区不动产权第 0023544 号
建设用地规划许可证	地字第 370200202030066 号、地字第 370201202020067 号、地字第 370201202020068 号

建设工程规划许可证	地字第 370200202030015 号
建筑工程施工许可证	370282202009250201、370282202011270201
立项备案	2020-370282-70-03-000004
环评备案	202037028200000723
预售证	青房注字（2020）第 68 号、青房注字（2020）第 57 号、 青房注字（2020）第 160 号、青房注字（2021）第 113 号、 青房注字（2021）第 054 号、青房注字（2020）第 201 号、 青房注字（2020）第 032 号、青房注字（2020）第 067 号

本项目的其他文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

3、项目投资估算

本项目总投资额预计为 185,613 万元，公司计划募集资金投入 64,000 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

4、项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下：

序号	项目	小计
1	销售收入（万元）	207,119
2	净利润（万元）	12,399
3	销售净利率	5.99%
4	项目投资收益率	6.68%

5、项目市场前景及销售情况

本项目实施主体为青岛东鸿城市发展有限公司，系公司的全资子公司。地块位于山东省青岛市即墨通济板块，周边商业、教育配套完善，其中教育资源较为丰富，临近萃英中学、二十八中、华山路小学、德馨小学等多所优质学校，在即墨西区商贸核心区、即墨产业经济聚集带、即墨教育聚集地的辐射范围内。本项目定位为首次置业及改善型普通住宅产品，计划于 2023 年 12 月起分批次交付。

（三）补充流动资金项目

公司拟使用本次募集资金 80,000 万元进行补充流动资金。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司的资产负债率为 88.01%，公司目前较高的资产负债率加大了公司债务融资的成本。未来，虽然公司一直坚持不依赖有息负债的发展模式，但随着公司各项业务的拓展，债务融资更难以地满足公司业务长期发展的资金需求。通过本次非公开发行利用部分募集资金补充流动资金，可以一定程度上进一步降低公司对债务融资的需要，进一步增大资产规模，增强资金实力，降低财务风险，优化公司财务状况和资产负债结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

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）本次非公开发行对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于投资建设公司在临沂、青岛地区开发并处于建设过程中的房地产项目，该等项目均定位为首次置业及改善型普通住宅产品，符合国家相关产业政策以及公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次非公开发行募集资金投资项目完成后，公司资本实力将显著增强，公司经营管理模式及主营业务结构将进一步优化，有利于公司防范房地产项目开发建设风险，促进房地产业务平稳健康发展，增强公司的抗风险和持续经营能力。

（二）本次非公开发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司资本结构将进一步优化，公司的总资产、净资产规模均相应增加，资金实力得到进一步提高，为公司的可持续发展提供有力的保障。

同时，本次非公开发行 A 股股票融资，将使公司筹资活动现金流入有所增加。募集资金投入使用后，公司经营活动现金流出将有所增加，未来随着募集资金投资项目最终交付，公司主营业务的盈利能力将得以提升，经营活动产生的现金流入将得以增加，从而改善公司的现金流状况。

五、结论

本次募集资金投资项目符合国家“保交楼、保民生”的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有较好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，有利于促进公司房地产业务平稳、健康发展，提升市场影响力，提高盈利水平，本次募集资金的运用合理、可行，符合本公司及全体股东的利益。

江苏中南建设集团股份有限公司
董事会
二〇二三年一月六日