

证券代码：000736

证券简称：中交地产



中交地产股份有限公司

向特定对象发行股票 募集资金运用可行性分析报告

二〇二三年二月

一、本次募集资金的使用计划

本次募集资金在扣除发行费用后，拟用于以下项目：

单位：万元；币种：人民币

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	长沙凤鸣东方	214,405.00	80,000.00
2	郑州翠语紫宸	67,647.37	6,000.00
3	武汉中交澄园	300,000.00	60,000.00
4	惠州紫薇春晓	310,445.60	65,000.00
5	天津春映海河	380,000.00	34,000.00
6	补充流动资金	105,000.00	105,000.00
合计		1,377,497.97	350,000.00

本次募集资金投资项目符合“保交楼、保民生”相关政策要求，募集资金投资项目均为住宅项目，均已取得首批预售许可证并进行预售。

为了保证募集资金投资项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，在本次向特定对象发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际需要以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法律法规规定的程序和期限予以置换。

若本次向特定对象发行股票实际募集资金净额低于上述拟投入的募集资金金额，不足部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

二、本次募集资金投资项目的必要性与可行性分析

（一）长沙凤鸣东方项目

1、项目情况要点

项目名称	长沙凤鸣东方
项目总投资（万元）	214,405.00
项目经营主体	长沙金拾通达有限公司
规划用地面积（平方米）	59,858.52

总建筑面积（平方米）	201,253.13
预计销售额（万元）	233,743.63

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于长沙市雨花区高铁新城板块。本项目规划用地面积 59,858.52 平方米，总建筑面积 201,253.13 平方米，容积率 3.0，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于长沙市雨花区高铁新城板块，东临黎托路，北临长托路，属于高铁新城南部核心居住区域。项目地处河东二三环之间，为重要交通节点，交通发达。高铁新城片区为长沙重点发展片区，并叠加自贸区、临空区、副中心等多重政策利好。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2025 年 6 月开始交付。

4、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	202200016
国有土地使用权证	湘（2022）长沙市不动产权第 0305023 号
建设用地规划许可证	地字第 430101202210136 号
建设工程规划许可证	建字第 430101202210314 号 建字第 430101202210311 号
建筑工程施工许可证	430100202209230301
立项备案	雨发改投备（2022）63 号
环评备案	202343011100000007
预售证	长住建售许字（2022）第 0369 号 长住建售许字（2022）第 0370 号

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 214,405.00 万元，其中土地成本为 81,295.61 万元，建安、配套及前期费为 100,952.39 万元，费用成本为 16,608.55 万元，税务投入为 15,148.45 万元，其他为 400.00 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 80,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 233,743.63 万元，实现净利润 19,338.63 万元，销售净利率为 8.27%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	233,743.63
2	总投资（万元）	214,405.00
3	净利润（万元）	19,338.63
4	项目销售净利率（%）	8.27

注：预计销售额为含税口径。

（二）郑州翠语紫宸项目

1、项目情况要点

项目名称	郑州翠语紫宸
项目总投资（万元）	67,647.37
项目经营主体	郑州博尚房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	23,935.81
总建筑面积（平方米）	77,408.52
预计销售额（万元）	72,430.37

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于郑州市中牟县绿博板块。本项目规划用地面积 23,935.81 平方米，总建筑面积 77,408.52 平方米，容积率 2.5，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于郑州市中牟县绿博板块，位于郑州市“东部新城”核心区域。公司周围配套设施齐全，东侧约 600 米为规划公立幼、小、初学校，南侧紧邻规划中公园，北侧

为著名三甲医院省妇幼新院区，周边规划轻轨 K2 刘集站，后期落地开通后轻轨到郑州东站约 15 分钟。本项目的定位为普通住宅，主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2023 年 8 月开始交付。

4、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	410122-CR-2020-2020031-0014
国有土地使用权证	豫（2020）中牟县不动产权第 0059985 号
建设用地规划许可证	牟资规地字第【2020】061 号
建设工程规划许可证	牟资规建字第【2020】009 号
建筑工程施工许可证	410122202101150101
立项备案	2020-410122-70-03-090225
环评备案	202041012200001263
预售证	（2021）郑房预字第 ZW210024 号

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 67,647.37 万元，其中土地成本为 32,079.24 万元，建安、配套及前期费为 26,853.81 万元，费用成本为 5,004.64 万元，税务投入为 3,709.67 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 6,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 72,430.37 万元，实现净利润 4,783.00 万元，销售净利率为 6.60%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	72,430.37
2	总投资（万元）	67,647.37
3	净利润（万元）	4,783.00
4	项目销售净利率（%）	6.60

注：预计销售额为含税口径。

（三）武汉中交澄园项目

1、项目情况要点

项目名称	武汉中交澄园
项目总投资（万元）	300,000.00
项目经营主体	武汉锦绣雅和置业有限公司
规划用地面积（平方米）	44,239.11
总建筑面积（平方米）	176,227.04
预计销售额（万元）	314,406.08

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于武汉市三环内，东临工业一路，南临黄州街、北临南干渠游园。本项目规划用地面积 44,239.11 平方米，总建筑面积 176,227.04 平方米，容积率 2.76，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于武汉市三环内青山区青山滨江板块。项目距离已运营的五号线和平公园站约 750 米，距离在建的 10 号线工业路站约 700 米，交通便利；距离武商众圆、印象城、红坊里等多处集中商业约 2 千米，商业氛围浓厚。且项目北侧紧邻南干渠游园，距离青山最大的城市公园和平公园距离仅 800 米。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。本项目属公司在建项目，计划于 2025 年 3 月开始交付。

4、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	WH-2022-B035
国有土地使用权证	鄂（2022）武汉市青山不动产证第 0017634 号
建设用地规划许可证	武自规地[2022]014 号
建设工程规划许可证	武自规（青）建[2022]020 号

建筑工程施工许可证	420107202208080201 420107202208080101
立项备案	2204-420107-04-01-540963
环评备案	根据相关主管部门函件，无需办理环评手续
预售证	武房开预售[2022]434 号

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 300,000.00 万元，其中土地成本为 140,290.52 万元，建安、配套及前期费为 125,225.76 万元，费用成本为 21,731.22 万元，税务投入及其他为 12,752.50 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 60,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 314,406.08 万元，实现净利润 14,406.08 万元，销售净利率为 4.58%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	314,406.08
2	总投资（万元）	300,000.00
3	净利润（万元）	14,406.08
4	项目销售净利率（%）	4.58

注：预计销售额为含税口径。

（四）惠州紫薇春晓项目

1、项目情况要点

项目名称	惠州紫薇春晓
项目总投资（万元）	310,445.60
项目经营主体	惠州中交置业有限公司

规划用地面积（平方米）	122,084.00
总建筑面积（平方米）	446,031.86
预计销售额（万元）	353,942.84

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于珠江三角洲东部、惠州市西部。本项目规划用地面积 122,084.00 平方米，总建筑面积 446,031.86 平方米，容积率 2.8，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于珠江三角洲东部、惠州市西部，地处广州、深圳、东莞三个国际化大都市的中心地带，属粤港澳大湾区核心区域，距深圳中心区约 50 公里、东莞中心区约 50 公里。目前已形成集航空、轨道、高速公路全方位、立体化综合交通体系，快捷便利的交通网络。项目园林面积约 10 万平米，打造人文荟萃理想人居典范。本项目属公司在建项目，计划于 2024 年 8 月开始交付。

4、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	441305-Z-[2021]-56
国有土地使用权证	粤（2022）惠州市不动产权第 5030590 号
建设用地规划许可证	地字第 441302（2022）50047 号
建设工程规划许可证	建字第 441302（2021）60537 号 建字第 441302（2021）60538 号 建字第 441302（2021）60539 号 建字第 441302（2021）60540 号 建字第 441302（2021）60541 号 建字第 441302（2021）60542 号 建字第 441302（2021）60543 号 建字第 441302（2021）60544 号 建字第 441302（2021）60545 号 建字第 441302（2021）60546 号 建字第 441302（2021）60547 号 建字第 441302（2021）60548 号 建字第 441302（2021）60549 号 建字第 441302（2021）60550 号 建字第 441302（2021）60551 号 建字第 441302（2021）60552 号

	建字第 441302（2021）60553 号 建字第 441302（2021）60554 号 建字第 441302（2021）60555 号 建字第 441302（2021）60556 号 建字第 441302（2021）60557 号 建字第 441302（2021）60558 号 建字第 441302（2021）60559 号 建字第 441302（2021）60560 号 建字第 441302（2021）60561 号
建筑工程施工许可证	441352202110110101 441352202111110101
立项备案	2105-441305-04-01-575035
环评备案	根据相关主管部门函件，无需办理环评手续
预售证	惠仲房预许（2021）157 号 惠仲房预许（2022）004 号 惠仲房预许（2022）036 号

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 310,445.60 万元，其中土地成本为 101,979.86 万元，建安、配套及前期费为 145,354.87 万元，费用成本为 25,713.53 万元，税务投入为 37,397.33 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 65,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 353,942.84 万元，实现净利润 43,497.24 万元，销售净利率为 12.29%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	353,942.84
2	总投资（万元）	310,445.60
3	净利润（万元）	43,497.24
4	项目销售净利率（%）	12.29

注：预计销售额为含税口径。

（五）天津春映海河项目

1、项目情况要点

项目名称	天津春映海河
项目总投资（万元）	380,000.00
项目经营主体	中交（天津）房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	53,667.00
总建筑面积（平方米）	161,206.00
预计销售额（万元）	406,946.55

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于天津市河东区大直沽板块。本项目规划用地面积 53,667.00 平方米，总建筑面积 161,206.00 平方米，容积率 2.22，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

本项目位于天津市河东区大直沽板块，属于天津市市内六区之一，项目所在区域规划住宅已建成入住，附近商业已投入使用，属于老城区核心地带。本项目距海河仅 400 米，享有海河自然景观。紧邻地铁 9 号线东兴路站，地理位置优越。项目周边 1 公里范围内有天津市第三中心医院、天津百信医院，凯德商圈，二宫公园，各项配套齐全。本项目定位为普通住宅。目前项目所在区域内土地供应稀缺，在售项目较少，置业以刚需和高层产品的改善型需求为主。本项目属公司在建项目，计划于 2023 年 12 月开始交付。

4、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	TJ11022021002
国有土地使用权证	津(2021)河东区不动产权第 1008322 号
建设用地规划许可证	2021 河东地证 0002
建设工程规划许可证	2021 河东建证 0005 2021 河东建证 0006 2021 河东建证 0007
建筑工程施工许可证	1201022021041308121 1201022021051705121

	1201022022111711171
立项备案	津东审投备案【2021】4号
环评备案	根据相关主管部门函件，无需办理环评手续
预售证	津住建房售许字【2022】第0746-001号 津住建房售许字【2021】第1490-001号 津住建房售许字【2021】第1106-001号 津住建房售许字【2021】第1142-001号 津住建房售许字【2021】第1107-001号 津住建房售许字【2021】第1534-001号 津住建房售许字【2022】第0426-001号

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 380,000.00 万元，其中土地成本为 219,496.50 万元，建安、配套及前期费为 99,460.81 万元，费用成本为 37,363.81 万元，税务投入及其他为 23,678.89 万元。

6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划使用募集资金 34,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目预计实现销售额 406,946.55 万元，实现净利润 26,946.55 万元，销售净利率为 6.62%。项目各项经济指标良好，经济性上可行。

项目经济效益指标一览表

序号	内容	指标
1	预计销售额（万元）	406,946.55
2	总投资（万元）	380,000.00
3	净利润（万元）	26,946.55
4	项目销售净利率（%）	6.62

注：预计销售额为含税口径。

（六）补充流动资金

1、补充流动资金基本情况

本次募集资金不高于 105,000 万元将用于补充流动资金，以满足公司资金需求，从而提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

2、补充流动资金的合理性

（1）降低公司财务费用，提升持续盈利能力

公司充分利用资本市场资源，积极开展传统与创新型融资业务，通过多种融资方式实现融资流入，优化融资结构，保证公司资金链稳定健康，但因此产生了较高的财务费用。

本次向特定对象发行股票的部分募集资金部分将用于补充流动资金，有利于降低公司债务融资规模，减轻财务费用开支，进而提升公司的盈利水平。

（2）补充营运资金，满足业务增长需求

随着公司业务的持续增长与新项目的开展，公司对于营运资金的需求不断上升。本次向特定对象发行股票的部分募集资金用于补充营运资金，可以有效满足公司的业务增长需求。

三、本次募集资金运用对公司经营管理、财务状况等的影响

（一）对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行股票完成后，公司的总资产与净资产均有所增加，公司的资金实力将进一步提升，有利于增加公司的稳健经营能力和整体实力。

（二）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行股票募集资金主要用于建设长沙凤鸣东方、郑州翠语紫宸、武汉中交澄园等 5 个房地产开发项目，将有效扩大公司业务规模、提升市场竞争力，为公司的业务持续增长提供坚实保障。由于本次向特定对象发行股票募集资金的经营效益需要一定的时间才能体现，不排除发行后短期内由于总股本增加使得公司每股收益下降的可能。但此次募集资金投资项目的盈利能力较好，随着项目的实施和经济利益的实现，有利于提高公司的盈利水平和持续盈利能力。

（三）对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行股票完成后，公司筹资活动现金流入将有所增加，可以有效缓解业务增长带来的现金需求压力，且随着募集资金的到位及使用效益的释放，未来经营活动现金流入也将有所增加，为公司的长期战略发展奠定坚实基础，全面提升公司抗风险能力。

四、可行性结论

本次向特定对象发行股票募集资金使用计划符合国家相关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。本次募集资金的到位和投入使用，有利于促进公司房地产业务平稳、健康发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平，本次募集资金的运用合理、可行，符合公司及全体股东的利益。

（本页无正文，为《中交地产股份有限公司向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析报告》之签章页）

中交地产股份有限公司

2023 年 2 月 23 日