

股票简称：中华企业

股票代码：600675



中华企业股份有限公司

**2023 年度向特定对象发行 A 股股票  
募集资金运用可行性分析报告**

二〇二三年六月

本报告中如无特别说明，相关用语具有与《中华企业股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票预案》中的释义相同的含义。

## 一、本次募集资金投资计划

本次发行股票募集资金总额预计不超过 450,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后拟用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	中企誉品·银湖湾	1,083,000.00	250,000.00
2	中企云萃森林	1,141,200.00	65,000.00
3	补充流动资金	135,000.00	135,000.00
	合计	2,359,200.00	450,000.00

若本次向特定对象发行扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目拟投入资金总额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的实际情况，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募集资金投资额等使用安排，募集资金不足部分将由公司自筹资金解决。本次募集资金到位之前，公司将根据项目进展需要以自有或自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

## 二、募集资金投资项目基本情况及可行性分析

### （一）中企誉品·银湖湾

#### 1、项目情况要点

项目名称	中企誉品·银湖湾
项目总投资（万元）	1,083,000.00
项目经营主体	上海洋钻房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	145,082.00
规划建筑面积（平方米）	381,204.52
项目类型	普通商品房

#### 2、项目基本情况

本项目位于上海市松江区广富林街道，南至银龙路，西至龙腾路，北至辰花公路，东侧为公共绿地。项目占地面积 145,082.00 平方米，建筑规划面积

381,204.52 平方米，容积率约 1.7，为普通商品房项目。本项目经营主体为上海洋钻房地产开发有限公司。

### 3、项目市场前景

本项目位于上海市松江新城广富林街道。松江新城属于《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》提出的将要建设为长三角城市群中具有辐射带动作用的独立综合性节点城市的五大新城之一。《“十四五”加快推进新城高质量发展的支持政策》提出加快吸引各类人才向新城集聚，实施人才安居住房政策，加大规划土地保障力度，包括优化新城人才落户和居住证政策、完善新城多元化的住房供应体系、引导住房在新城合理布局、完善新城大型居住社区功能、提高新城开发强度、强化新城用地保障、优化新城供地结构、支持新城存量土地二次开发、推动新城战略预留区启动使用等重要支持政策。

广富林作为松江新城一轴两核的北部核心区，是松江新城十四五重点发力打造的、具有集中度、显示度的重点区域之一，将重点打造一条广富林特色发展轴线，涵盖复合城区、商业中心、富林城道、银河漫步道等，具备良好的市场前景。本项目中 100 平方米以下的刚需型户型占比超过 65%，同时预留建筑面积的 5% 作为保障房。

### 4、资格文件取得情况

土地使用权证	沪（2023）松字不动产权第 004305 号、沪（2023）松字不动产权第 004310 号、沪（2023）松字不动产权第 004311 号
建设用地规划许可证	沪松地（2023）EA310117202300090
建设工程规划许可证	沪松建(2023)FA310117202300430、沪松建(2023)FA310117202300396、沪松建(2023)FA310117202300336
建筑工程施工许可证	310117202302240201 号、310117202302240301 号、310117202304170201 号、310117202304280701 号、310117202305090201 号
立项备案文件	2210-310117-04-05-358927
环评备案文件	-
预售证	办理过程中

### 5、项目投资估算及进展情况

本项目目前已开工。项目计划投资总额为 1,083,000.00 万元，拟使用募集资金 250,000.00 万元，剩余部分由公司通过自有资金或其他方式解决。

## 6、项目经济评价

本项目规划可售住宅总套数为 2,193 套，预计实现销售额 1,381,031 万元，预计净利润 163,813 万元。

### (二) 中企云萃森林

#### 1、项目情况要点

项目名称	中企云萃森林
项目总投资（万元）	1,141,200.00
项目经营主体	上海淞泽置业有限公司
规划用地面积（平方米）	53,471.50
规划建筑面积（平方米）	193,016.59
项目类型	普通商品房

#### 2、项目基本情况

本项目位于上海市浦东新区三林镇，南至凌兆路，东至东育路，西至晨眺路。项目占地面积 53,471.50 平方米，建筑规划面积 193,016.59 平方米，容积率约 2.4，为普通商品房项目，包含 1,179 套住宅及约 3,300 平方米的社区商业。本项目经营主体为上海淞泽置业有限公司。

#### 3、项目市场前景

本项目所在的三林楔形绿地位于黄浦江东岸，中、外环间，是上海总体规划明确的中心城区 8 片楔形绿地之一。长期以来，该地区为高密度、人员混杂的“城中村”地区。三林楔形绿地改造系上海市“城中村”改造项目中规模较大的项目之一，也是 2023 年上海市重大工程之一。三林楔形绿地将成为未来生态建设的标杆地区，构筑生态、生产、生活高度融合的城市更新平台，实现区域能级提升、重塑生态环境，打造上海新的城市名片。

项目北侧为规划绿化用地和三林北港河景观资源，东侧规划商务办公用地，南侧有规划住宅用地、学校用地等，区域西侧是大片的城市公园。项目周边有多条轨道交通线路，地块所在区域交通便捷性较好，具备良好的市场前景。本项目定位为刚需及改善型居住产品，100 平方米及以下的刚需户型占比达到 78%。

#### 4、资格文件取得情况

土地使用权证	沪（2020）浦字不动产权第 065728 号、沪（2020）浦字不动产权第 065730 号
建设用地规划许可证	沪规地浦（2020）EA310015202000005、沪规地浦（2020）EA310015202000006
建设工程规划许可证	沪规建浦（2022）FA310015202200008、沪规建浦（2022）FA310015202200012、沪规建浦（2022）FA310015202200013
建筑工程施工许可证	310115202206160301 号、310115202206100101 号、310115202206170601 号、310115202202230801 号、310115202202230901 号、310115202203110701 号
立项备案文件	2111-310115-04-01-840793
环评备案文件	-
预售证	浦东新区房管（2022）预字 0000337 号、浦东新区房管（2023）预字 0000031 号

## 5、项目投资估算及进展情况

本项目目前已开工。项目计划投资总额为 1,141,200.00 万元，拟使用募集资金 65,000.00 万元，剩余部分由公司通过自有资金或其他方式解决。

## 6、项目经济评价

本项目住宅部分规划总套数为 1,179 套，预计实现销售额（含税）1,319,057 万元，预计净利润 243,383 万元。

### （三）补充流动资金

#### 1、补充流动资金基本情况

公司拟将本次募集资金中的 135,000.00 万元用于补充流动资金，满足公司资金需求，降低公司财务风险，增强公司持续经营能力。

#### 2、补充流动资金必要性

公司主营业务为房地产开发，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。近年来，房地产市场整体步入调整通道，面对房地产行业“三道红线”、银行房地产贷款“集中度”管理、土地“两集中”等政策常态化的影响，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，致使房地产开发企业面临的资金成本压力较大。

通过将本次向特定对象发行股票的部分募集资金用于补充流动资金，能够从

资金层面有效支持公司做好开发项目的保交楼工作，有效缓解公司营运资金压力。同时，这也有助于公司优化资本结构，增强资金实力，降低财务风险，提高公司的核心竞争力及持续经营能力。

### **3、补充流动资金规模符合《〈上市公司证券发行注册管理办法〉第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》**

公司本次向特定对象发行股票拟募集资金 135,000.00 万元，补充流动资金金额占拟募集资金总额的比例未超过 30%，符合《〈上市公司证券发行注册管理办法〉第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》的要求。

## **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）对公司经营管理的影响**

本次募集资金将主要用于建设中企誉品·银湖湾、中企云萃森林两个住宅项目以及补充流动资金。本次向特定对象发行股票的募集资金投资项目完成后，公司资本实力将显著增强，净资产规模得到有效提升，有利于促进公司在房地产业务做大做强的同时健康发展，增强公司的抗风险能力和持续经营能力，也有利于提升公司的市场影响力。

### **（二）对公司财务状况的影响**

本次发行完成后，公司的资金实力将进一步增强，总资产和净资产规模提升，资产负债率下降，财务风险将有效降低。这将有利于优化公司资本结构，提升公司偿债能力。

### **（三）对公司现金流量的影响**

本次发行中，发行对象以现金认购，公司筹资活动现金流入将大幅增加。随着项目的实施，公司经营活动现金流入将增加，公司现金流状况和经营状况将得到进一步优化。因此，本次发行能优化公司现金流状况，有利于公司可持续发展。

## **四、本次向特定对象发行股票募集资金运用可行性分析结论**

综上，本次向特定对象发行股票符合“保交楼、保民生”的相关政策要求，是公司把握政策机遇，实现企业可持续发展的重要举措。本次向特定对象发行股票的募集资金投向符合国家产业政策以及公司的战略发展规划，投资项目具有良好的效益。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。