

证券代码：600736

证券简称：苏州高新



## 苏州新区高新技术产业股份有限公司

# 2023年度向特定对象发行A股股票 募集资金使用可行性分析报告

二〇二三年五月

## 一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行 A 股股票预计发行数量不超过 345,387,872 股股票（含 345,387,872 股），本次募集资金总额不超过 160,000.00 万元（含本数），拟用募集资金投入以下项目：

序号	项目名称	总投资金额 (万元)	募集资金拟投入金额(万元)
1	昆山尚云庭	264,361.95	10,000.00
2	苏州雅乐云庭东区	325,446.96	102,000.00
3	补充流动资金及偿还债务	48,000.00	48,000.00
-	总计	<b>637,808.91</b>	<b>160,000.00</b>

公司本次向特定对象发行 A 股股票募集资金拟投入昆山尚云庭、苏州雅乐云庭东区 2 个住宅开发项目和补充流动资金及偿还债务。作为国资控股上市企业，公司将积极响应国家提出的关于房地产行业“保交楼、保民生”政策号召，为房地产行业改善“保交楼”问题、实现“保民生”目的提供坚实助力。

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募集资金拟投入金额，公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自筹解决。本次向特定对象发行募集资金到位之前，公司将根据募投项目实际进度情况以自有资金或自筹资金先行投入，待募集资金到位后按照相关规定程序予以置换。

## 二、本次募集资金投资项目的必要性与可行性分析

### （一）昆山尚云庭

#### 1、项目情况要点

项目名称	昆山尚云庭
项目总投资(万元)	264,361.95
项目预计开发周期	2020年12月17日至2023年11月30日
项目经营主体	苏州新泓捷房地产发展有限公司
规划用地面积(平方米)	82,538.40
总建筑面积(平方米)	214,785.75
预计销售收入(万元)	282,736.65

## 2、项目基本情况

本项目位于江苏省昆山市淀山湖镇黄浦江路东侧、南苑路南侧。本项目规划用地面积 82,538.40 平方米，规划建设住宅用房项目，总建筑面积为 214,785.75 平方米。

## 3、项目的市场前景

本项目具有区域优势，西南侧即为万亩淀山湖一线湖景，2 公里可达淀山湖镇成熟商圈；本项目交通便利，周边有上海轨道交通 17 号线地铁站、规划中的苏州 S3 轨道交通、苏淀沪城际铁路、S58 沪常高速、沪青平公路、北青公路和崧泽大道等；本项目所在区域衔接了繁华商业街区，如南苑湖公园商业（规划建设）、淀山湖花园商业综合体（建设中）、中市路城市商业综合体（规划中）、富贵商业广场、千灯大润发等，居民生活便利。本项目具备较好的市场前景。

## 4、资格文件取得情况

该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国土出让合同	3205832021CR0005
立项批复/备案	昆行审核〔2021〕6 号
环评备案	无需办理
国有土地使用权证	苏（2021）昆山市不动产权第 3030404 号
建设用地规划许可证	地字第 320583202100037 号
建设工程规划许可证	建字第 320583202100742 号、建字第 320583202100743 号、建字第 320583202100744 号、建字第 320583202100745 号、建字第 320583202100746 号、建字第 320583202100747 号、建字第 320583202100748 号、建字第 320583202100749 号、建字第 320583202100750 号、建字第 320583202100751 号、建字第 320583202100752 号、建字第 320583202100753 号、建字第 320583202100754 号、建字第 320583202100755 号、建字第 320583202100756 号、建字第 320583202100757 号、建字第 320583202100758 号、建字第 320583202100759 号、建字第 320583202100760 号、建字第 320583202100761 号、建字第 320583202100762 号、建字第 320583202100763 号、建字第 320583202100764 号、建字第 320583202100765 号、建字第 320583202100766 号、建字第 320583202100767 号、建字第 320583202100768

文件名称	文件编号
	号、建字第 320583202100769 号、建字第 320583202100770 号
建筑工程施工许可证	建设项目编码 3205832103100101 施工许可编号 320583202106300301
预售许可证	(2022) 预售准字第 014 号、(2022) 预售准字第 015 号、(2022) 预售准字第 019 号、(2022) 预售准字第 020 号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 264,361.95 万元，其中土地成本 124,367.08 万元、前期工程费 4,418.63 万元、建筑安装工程费 47,440.06 万元、室内装修费 16,444.93 万元、基础设施建设费 10,668.51 万元、配套设施费 22,243.55 万元、资金成本 19,081.50 万元、其他税金及费用 19,697.69 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 10,000.00 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收入 282,736.65 万元，实现净利润 10,084.40 万元，销售净利率为 3.57%。具体项目经济收益指标如下：

内容	单位	指标
总销售收入	万元	282,736.65
总投资	万元	264,361.95
利润总额	万元	13,445.87
净利润	万元	10,084.40
项目销售净利率	%	3.57

## (二) 苏州雅乐云庭东区

### 1、项目情况要点

项目名称	苏州雅乐云庭东区
项目总投资(万元)	325,446.96
项目预计开发周期	2021 年 11 月 25 日至 2025 年 7 月 30 日
项目经营主体	苏州新许惠产城建设发展有限公司

规划用地面积（平方米）	70,866.50
总建筑面积（平方米）	181,390.71
预计销售收入（万元）	345,034.69

## 2、项目基本情况

本项目位于江苏省苏州市高新区浒墅关经开区大同路东南、浒墅关大道西南。本项目规划用地面积 70,866.50 平方米，规划建设住宅项目，总建筑面积为 181,390.71 平方米。

## 3、项目的市场前景

本项目所在地位于浒墅关经开区，地理位置优越，西靠大阳山及古运河，南邻狮山，与相城、姑苏区接壤，高架、高铁、地铁通达全城及长三角主要城市圈。该地块的板块发展定位清晰，产业发展快速，商业配套完善，生活氛围浓厚。本项目具备较好的市场前景。

## 4、资格文件取得情况

该项目国土出让合同及相关资格文件取得情况如下：

文件名称	文件编号
国土出让合同	3205012021CR0166
立项批复/备案	苏行审项建（2022）22 号
环评备案	202232050500000147
国有土地使用权证	苏（2022）苏州市不动产权第 5006081 号
建设用地规划许可证	地字第 320505202200010 号
建设工程规划许可证	建字第 320505202200062 号、建字第 320505202200120 号
建筑工程施工许可证	建设项目编码 3205912201130102 施工许可编号 320505202206300201
预售许可证	苏房预高新（2023）006 号

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 325,446.96 万元，其中土地成本 169,521.31 万元、前期工程费 4,318.04 万元、建筑安装工程费 64,468.33 万元、室内装修费 27,969.91 万元、基础设施费 12,130.94 万元、营销及公建配套费 3,107.15 万元、资金成本 22,830.17 万元、其他税金及费用 21,101.11 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 102,000.00 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收入 345,034.69 万元，实现净利润 10,416.31 万元，销售净利率为 3.02%。具体项目经济收益指标如下：

内容	单位	指标
总销售收入	万元	345,034.69
总投资	万元	325,446.96
利润总额	万元	13,888.42
净利润	万元	10,416.31
项目销售净利率	%	3.02

### （三）补充流动资金及偿还债务项目

#### 1、补充流动资金及偿还债务基本情况

根据公司经营实际及资金规划，为满足公司营运资金的基本需求，降低财务风险，增强持续盈利能力，公司拟将本次募集资金中的 48,000.00 万元用于补充流动资金及偿还债务，占募集资金总额的比例为 30%，符合《发行注册管理办法》等法规要求。

#### 2、补充流动资金的必要性

##### （1）补充营运资金，满足业务增长需求，强化公司战略实施

房地产行业属于资金密集型行业，具备资金需求量大、资金周转周期长等特点。2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 420,554.46 万元、-244,993.72 万元、-467,957.20 万元和 -88,790.94 万元。公司经营活动产生的现金流量净额呈波动下滑趋势，主要系公司资金回笼放缓，支付土地款增加所致，公司对营运资金需求较大。通过本次向特定对象发行 A 股股票，部分募集资金用于补充流动资金，将为公司正常业务开展提供资金保障、优化负债结构，同时可增强公司的核心竞争力和持续经营能力，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。

##### （2）降低公司财务费用，改善盈利水平

近年来房地产行业公司融资渠道较为单一，获取资金的门槛较高。为保障公司可持续发展，以及为提升市场竞争力提供资金支持，公司近年来主要依靠债务融资满足重大项目建设的长期资金需求，导致资产负债率处于较高位，由此产生的财务费用呈现波动上升趋势。截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日和 2023 年 3 月 31 日，公司合并口径的资产负债率分别为 71.66%、74.56%、74.28% 和 74.78%。2020 年度、2021 年度、2022 年度及 2023 年 1-3 月，财务费用分别为 35,649.51 万元、49,179.27 万元、55,497.43 万元和 13,484.65 万元。截至 2023 年 3 月 31 日，公司一年内到期的非流动负债金额为 243,977.07 万元，主要由一年内需偿还的长期借款、应付债券构成。

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金部分将用于补充流动资金及偿还债务，有利于公司进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，提高偿债能力，优化公司资本结构，降低财务风险，提高公司的抗风险能力及持续经营能力。

### 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 A 股股票募集资金到位后，公司总资产和净资产规模将相应增加，营运资金更加充足，资产负债率和财务风险有所降低。公司资本实力将进一步增强，财务状况与资本结构进一步优化，有利于增强公司资产结构的稳定性和抗风险能力。

#### （二）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金主要用于建设昆山尚云庭、苏州雅乐云庭东区 2 个房地产开发项目，以及补充流动资金、偿还债务。本次发行的完成，将有利于扩大公司业务规模，增强盈利能力，提升市场竞争力，为公司业务的持续增长提供坚实保障。但是，由于募集资金投资项目实现经济效益需要一定的时间，短期内公司净资产收益率、每股收益等财务指标可能有所降低。长远来看，随着募集资金投资项目的逐步实施，公司经营规模将持续稳定扩大，带动公司营业收入和净利润的增长，进而增强公司的盈利能力与可持续发展能力。

#### （三）对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行 A 股股票完成后，公司筹资活动现金流入将增加。本次发行部分募集资金将用于相关项目建设，在开始投入项目建设后，公司经营活动产生的现金流出也将相应增加。未来随着募集资金投资项目的实施和效益产生，公司经营活动产生的现金流量将得到改善。总体上，本次发行有助于改善公司现金流量状况，降低运营风险。

### 四、可行性结论

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金使用计划符合国家支持房地产市场平稳健康发展的政策导向，同时契合公司自身的经营目标和业务发展规划，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，有利于满足公司业务发展的资金需求，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提升公司



整体实力和盈利能力，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《苏州新区高新技术产业股份有限公司 2023 年度向特定对象发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告》之盖章页)

苏州新区高新技术产业股份有限公司董事会



2023 年 5 月 18 日