

证券代码：600791

证券简称：京能置业

京能置业股份有限公司
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



二〇二三年三月

一、本次募集资金的使用计划

本次向特定对象发行股票的募集资金总额不超过人民币 70,000.00 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	投资总额	拟使用募集资金金额
1	京能·西山印项目	614,865.50	49,000.00
2	补充流动资金	21,000.00	21,000.00
合计		635,865.50	70,000.00

本次向特定对象发行股票募集资金到位前, 公司可根据募集资金拟投资项目实际进度情况以自筹资金先行投入, 待本次募集资金到位后按照相关法律、法规规定的程序予以置换。

本次向特定对象发行股票募集资金到位后, 若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总额, 公司董事会或其授权人士根据股东大会授权将按照实际募集资金净额, 在上述募集资金投资项目范围内, 根据募集资金投资项目进度以及资金需求等实际情况, 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。

二、本次募集资金投资项目必要性与可行性分析

(一) 京能·西山印项目

1、本次募集资金使用的必要性

本次募集资金投资项目拟投向公司规模较大的重点建设项目“京能·西山印”, 该项目定位为共有产权房, 是公司积极参与我国保障性安居工程建设的重要项目, 也是“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, 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。

2、本次募集资金使用的可行性

(1) 项目情况要点

项目名称	京能·西山印
项目总投资（万元）	614,865.50
项目预计开发周期	2021 年 12 月至 2025 年 10 月
项目经营主体	由全资子公司北京京能京西房地产开发有限公司开发经营
建设用地规模（平方米）	154,004.04
总建筑面积（平方米）	331,533.55
预计销售额（万元）	639,018.11

（2）项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有建设用地使用权出让合同	京地出〔合〕字（2020）第 0098 号
土地使用权证	京（2022）门不动产权第 0000494 号 京（2022）门不动产权第 0000495 号 京（2022）门不动产权第 0000496 号 京（2022）门不动产权第 0000497 号
建设工程规划许可证	2021 规自（门）建字 0011 号 2021 规自（门）建字 0012 号 2021 规自（门）建字 0014 号 2021 规自（门）建字 0015 号 2022 规自（门）建字 0001 号
建筑工程施工许可证	110109202112290101 110109202112290201
立项备案	京门头沟发改（核）[2020]23 号
“多规合一”批复	京规自（门）综审函[2021]0007 号
预售证	京房售证字（2022）58 号 京房售证字（2022）180 号

（3）项目投资估算

本项目总投资额预计为 614,865.50 万元，公司计划募集资金投入 49,000.00 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：

单位：万元

序号	项目	指标
1	销售收入	639,018.11
2	税后利润	18,114.46
3	销售利润率	3.78%
4	总投资净利润率	2.95%

（5）项目市场前景

本项目实施主体为北京京能京西房地产开发有限公司，系公司的全资子公司。本项目定位为共有产权住房项目，地块位于北京市门头沟区龙泉镇，背倚九龙山，面朝黑河，背山面水。“京能·西山印”距离门头沟区政府约 3 公里，周边邻近以河滩地区为核心的城市综合功能区。同时，项目周边建有医院、学校等生活配套设施，生活配套设施齐全。“京能·西山印”致力于提升居住水平、改善人居环境，打造京西低密全装修共有产权房项目。

（二）补充流动资金

公司拟将本次向特定对象发行股票募集资金中的 21,000.00 万元用于补充流动资金，有利于优化公司资本结构，降低融资成本，提升公司偿债能力，增强盈利能力及抗风险能力。

1、本次募集资金使用的必要性

随着公司新项目的开展，公司对于营运资金的需求不断上升。通过本次向特定对象发行股票项目的实施，募集部分资金用于补充流动资金，为公司业务的进一步发展提供了资金保障。

基于房地产行业属资金密集型行业的特殊性，公司的资金需求较大。近年来，公司通过银行借款、债券融资等多种方式筹集资金为推动公司持续发展、提升市场竞争力提供了资金支持和保障。公司使用本次募集资金补充流动资金，一方面可以降低有息负债规模，另一方面可以通过优化资本结构降低资金成本，从而有助于公司净资产收益率的提升。

2、本次募集资金使用的可行性

(1) 补充流动资金符合相关法律法规的规定

公司本次向特定对象发行股票募集资金部分用于补充流动资金符合《上市公司证券发行注册管理办法》《〈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》等法律、法规和规范性文件的相关规定，具有可行性。本次向特定对象发行股票募集资金部分用于补充流动资金，有利于降低负债规模，增强公司资本实力，提升公司市场竞争力，保障公司长期发展目标的顺利实施。

(2) 公司内部治理规范，内部控制完善

公司已根据相关法律、法规和规范性文件的规定，建立了以法人治理为核心的现代企业制度，形成了规范有效的法人治理结构和内部控制环境。为规范募集资金的管理和运用，公司建立了《募集资金专项存储制度》，对募集资金的存储、使用、用途以及管理与监督等方面做出了明确的规定。

三、本次募集资金运用对公司财务状况及经营管理的影响

(一) 对公司财务状况的影响

本次向特定对象发行完成后，公司的资本实力进一步增强。公司的总资产和净资产规模均会有所增长，营运资金得到进一步充实。同时，公司资产负债率将相应下降，公司的资本结构将得到优化，有利于增强公司的偿债能力，降低公司的财务风险。随着本次募投项目的顺利实施以及募集资金的有效使用，项目效益的逐步释放将提升公司运营规模 and 经济效益，从而为公司和股东带来更好的投资回报并促进公司健康发展。

(二) 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北京开发的房地产项目，该项目定位为共有产权房，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、经济效益和社会效益。本次向特定对象发行股票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,增强公司的抗风险能力和持续经营能力。

四、募集资金使用的可行性分析结论

综上,本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向,具有良好的市场发展前景、经济效益和社会效益。项目完成后,有利于促进公司房地产业务平稳、健康发展,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,符合本公司及全体股东的利益。

京能置业股份有限公司董事会

2023 年 3 月 23 日