

证券代码：600692

证券简称：亚通股份

**上海亚通股份有限公司**  
**SHANG HAI YA TONG CO.,LTD.**

（上海市崇明区鳌山路 621 号）



**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**

二〇二三年九月

## 一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行 A 股股票募集资金总额不超过 57,000.00 万元（含本数），扣除发行费用后的募集资金净额将用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	拟使用募集资金
1	崇明区长兴镇 G9CM-0401 单元 38-07 地块征收安置房项目	391,203.97	39,900.00
2	补充流动资金	17,100.00	17,100.00
	合计	408,303.97	57,000.00

上述拟使用募集资金金额已履行董事会审议程序，调减了本次发行相关董事会决议日前六个月至本次发行前，公司新投入及拟投入的需扣减本次发行融资额的财务性投资。本次向特定对象发行募集资金到位前，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，待募集资金到位后按照相关法律法规规定的程序予以置换。若本次募集资金净额少于上述项目拟投入募集资金总额，公司将根据实际募集资金数额，按照项目的轻重缓急等情况，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投资金额，募集资金不足部分由公司自有资金或其他法律法规允许的融资方式解决。

在上述募集资金投资项目范围内，公司董事会可根据项目的实际需求，按照相关法规规定的程序对上述项目的募集资金投入金额进行适当调整。

## 二、本次募集资金投资项目的的基本情况、必要性和可行性

### （一）崇明区长兴镇 G9CM-0401 单元 38-07 地块征收安置房项目

#### 1、项目情况要点

项目名称：崇明区长兴镇 G9CM-0401 单元 38-07 地块征收安置房项目

项目预计开发周期：39 个月

项目预计交付时间：2026 年 6 月

项目实施主体：上海长鸿兴通房地产开发有限公司

规划用地面积（平方米）：136,463.90

总建筑面积（平方米）：394,869.00

## 2、项目基本情况

本项目位于崇明区长兴镇，北至长兴江南大道、南到金滂路、东临丰福路、西至凤舞路。本项目规划用地面积 136,463.90 平方米，规划建设征收安置房项目，总建筑面积 394,869.00 平方米。

## 3、项目市场前景

本项目所在的长兴岛位于崇明区东南部，是上海北部崇明三岛之一，三面临江，一面临海，自然环境极佳。长兴岛东面与横沙岛相邻，西南面与浦东、宝山两区隔水相望，交通便利，是连接浦东和崇明岛的枢纽之一，也是未来打造宜居宜业的生态旅游岛区域。

本项目具有区域优势，用地所处 38 街坊隶属于长兴岛凤凰社区，位于凤凰社区中心（规划）的东面，东侧为长兴家园居住区和长兴小学，西侧为规划中的 37 街坊动迁安路房，南侧为鹭岛华庭居住区，北临长兴镇生态公园与政府机构办公区域，东南角的 38-04 地块为已建的丰福幼儿园。距规划中的轨交崇明线长兴岛站直线距离小于 3 公里，交通便利。

## 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：

文件名称	文件编号
国有建设用地使用权出让合同	202201208000730
项目立项批复文件	沪长开管投[2023]5 号
环评备案	无需环评备案

文件名称	文件编号
不动产权证书	沪（2023）崇字不动产权第 002517 号
建设用地规划许可证	沪长兴地(2023)EA310041202300180
建设工程规划许可证	沪长兴建(2023)FA310041202300725
建设工程施工许可证	（桩基建设工程）310230202304230101

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

## 5、投资估算

本项目的总投资预计为 391,203.97 万元，其中土地成本 112,203.44 万元、前期工程费 8,534.78 万元、建筑安装工程费 187,689.01 万元、基础设施建设费 14,410.88 万元、配套设施费 18,599.32 万元、资金成本 11,000.00 万元、其他税金及费用 38,766.54 万元。

## 6、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。项目计划投资总额为 391,203.97 万元，拟使用募集资金 39,900.00 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

经测算，该项目具备良好的经济效益。项目建成后，将为公司带来更多的经济利益。

## （二）补充流动资金

### 1、补充流动资金基本情况

公司计划使用本次募集资金中的 17,100.00 万元用于补充流动资金，以满足公司营运资金的基本需求，降低公司财务风险，增强公司的持续盈利能力。

### 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。

2020 年度、2021 年度、2022 年度和 2023 年 1-6 月，公司经营活动产生的现金流量净额分别为 71,097.68 万元、-16,601.32 万元、-15,393.61 万元和-73,137.21 万元，公司经营活动产生的现金流量净额呈波动下滑趋势。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，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 A 股股票拟募集资金 57,000.00 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、本次发行对公司经营管理和财务状况的影响**

#### **（一）对公司经营管理的影响**

本次募集资金将主要用于建设崇明区长兴镇 G9CM—0401 单元 38—07 地块征收安置房项目以及补充流动资金。本次向特定对象发行完成后，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**

本次募集资金投资项目有着较好的直接和间接经济效益，有利于提高公司的

盈利能力。在项目建设期内，公司净资产收益率、每股收益等财务指标可能出现一定程度的下降，但随着相关项目效益的实现，公司盈利能力有望得到进一步提升。

本次发行完成后，公司总资产和净资产规模提升，营运资金需求将得到满足，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。

### （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崇明区长兴镇 G9CM-0401 单元 38-07 地块征收安置房项目建设。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产生效益，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、本次募集资金投资项目可行性分析结论

综合以上，公司本次向特定对象发行 A 股股票募集资金具有必要性和可行性，募集资金投资项目符合国家产业政策、法律法规规定及公司战略发展规划。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，提高公司的整体实力及核心竞争力，增强公司可持续发展能力，符合公司和全体股东的利益。

上海亚通股份有限公司

董 事 会

2023 年 9 月 25 日