

证券代码：601155

证券简称：新城控股



新城控股集团股份有限公司
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
(修订稿)

二零二三年九月

一、本次募集资金使用计划

本次向特定对象发行预计发行数量不超过 45,112.45 万股(含 45,112.45 万股),本次募集资金总额(含发行费用)不超过 450,000.00 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	温州新城瓯江湾项目	345,007.00	45,000.00
2	东营项目	247,060.00	60,000.00
3	重庆大足项目	224,395.00	90,000.00
4	泰安新泰项目	240,832.00	50,000.00
5	宿迁泗洪项目	151,389.00	30,000.00
6	大同云冈项目	128,081.00	40,000.00
7	补充流动资金	135,000.00	135,000.00
-	总计	1,471,764.00	450,000.00

本次募集资金投资项目拟投向公司在建项目,该等项目均定位于首次置业及改善型普通住宅产品,各项目均已预售,是公司“保交楼、保民生”的重要工程。

本次向特定对象发行股票募集资金净额少于项目总投资的部分,公司将利用其他方式予以解决。本次向特定对象发行募集资金到位之前,公司将根据项目进度的实际情况以自筹资金先行投入,并在募集资金到位之后予以置换。

如果本次实际募集资金净额相对于拟募集资金投资额存在不足,在不改变拟投资项目的前提下,董事会可对上述单个或多个投资项目的拟投入募集资金金额进行调整,或者通过自筹资金弥补不足部分。

二、本次募集资金投资项目与“保交楼、保民生”密切相关

本次募集资金投资项目拟投向公司在建项目,该等项目均定位于满足周边地区的刚性及改善性需求的普通住宅产品,各项目均已预售,是公司“保交楼、保民生”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，对于改善民生、促进社会和谐稳定发展具有重要意义。同时，本次募集资金的投入将提升公司资金保障及偿债能力，有助于加快整体开发进度，促进公司房地产业务平稳健康发展。

三、本次募集资金投资项目必要性与可行性分析

（一）温州新城瓯江湾项目

1、项目基本情况

项目名称	温州新城瓯江湾项目
项目总投资（万元）	345,007.00
规划用地面积（平方米）	128,545.55
总建筑面积（平方米）	438,459.17
项目经营主体	温州新城鸿悦房地产开发有限公司

2、项目的市场前景

本项目位于温州市洞头区，毗邻甬台温高速、S77 省道等干道及轨道 S1 线，交通便利；周边有商业中心及学校，综合配套趋于完善。本项目主要满足周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目为公司在建项目，已取得预售许可证，项目已于 2023 年 7 月起开始交付。

3、项目资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。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
国有土地使用权出让合同	3303032020A21806-1、3303032020A21806
国有土地使用权证	浙（2020）洞头区不动产权第 00D4159 号、浙（2020）洞头区不动产权第 00D4179 号
建设用地规划许可证	地字第 330305202120006 号、地字第 330305202020009 号
建设工程规划许可证	建字第 330305202020014 号、 建字第 330305202120007 号
建筑工程施工许可证	330393202008200101、330393202009020101、 330393202104120101、330393202105250101
立项备案	2020-330393-70-03-131167、2020-330393-70-03-131166

文件名称	文件编号
环评备案	202033036400000007、202033036400000006
预售许可证	温瓯集房售许字（2020）第 005 号、温瓯集房售许字（2020）第 006 号、温房售许字（2020）第 104 号、温房售许字（2020）第 124 号、温房售许字（2021）第 021 号、温房售许字（2021）第 126 号、温房售许字（2021）第 038 号、温房售许字（2021）第 049 号、温房售许字（2021）第 067 号

4、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工，计划使用募集资金 45,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

5、项目经济评价

本项目预计实现销售额 415,520.83 万元，实现净利润 22,419.72 万元，销售净利率为 5.40%。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	总销售收入（万元）	415,520.83
2	总投资（万元）	345,007.00
3	净利润（万元）	22,419.72
4	项目销售净利率（%）	5.40
5	项目投资收益率（%）	6.50

（二）东营项目

1、项目基本情况

项目名称	东营项目
项目总投资（万元）	247,060.00
规划用地面积（平方米）	239,806.67
总建筑面积（平方米）	484,953.22
项目经营主体	东营新城鸿熠房地产开发有限公司

2、项目的市场前景

本项目位于东营市东营区，属城市中部新区板块，紧邻黄河路、干道香山路等干道，拟开通高铁站，具备交通及商业优势。周边刚改需求大，社区规划完善。本项目主要满足周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目为公司在建项目，已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 11 月起分批交付。

3、项目资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。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
国有土地使用权出让合同	东营-01-2020-0078、东营-01-2020-0079
国有土地使用权证	鲁（2021）东营市不动产权第 0028805 号、鲁（2022）东营市不动产权第 0009364 号、鲁（2022）东营市不动产权第 0009362 号、鲁（2022）东营市不动产权第 0009365 号
建设用地规划许可证	地字第 370500202100003 号、地字第 370500202100002 号
建设工程规划许可证	建字第 370500202200028 号、建字第 370500202200029 号、建字第 370500202200030 号、建字第 370500202200031 号、建字第 370500202100014 号、建字第 370500202100015 号、建字第 370500202100016 号
建筑工程施工许可证	370502202207130201、370502202206100101、370502202206280101、370502202104210201、370502202107070101
立项备案	2020-370502-70-03-140239
环评备案	无需办理
预售许可证	东房注字第 D2022040 号、东房注字第 D2022041 号、东房注字第 D2023008 号、东房注字第 D2022065 号、东房注字第 D2022066 号、东房注字第 D2021029 号、东房注字第 D2021027 号、东房注字第 D2021059 号、东房注字第 D2021060 号、东房注字第 D2022029 号、东房注字第 D2022076 号、东房注字第 D2022010 号、东房注字第 D2021023 号、东房注字第 D2022003 号、东房注字第 D2021061 号、东房注字第 D2021045 号、东房注字第 D2022030 号、东房注字第 D2021028 号、东房注字第 D2021041 号、东房注字第 D2022016 号、东房注字第 D2021062 号、东房注字第 D2021044 号、东房注字第 D2021063 号、东房注字第 D2023062 号、东房注字第 D2023041 号

4、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工，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。

5、项目经济评价

本项目预计实现销售额 294,231.33 万元，实现净利润 7,883.91 万元，销售净利率为 2.68%。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	总销售收入（万元）	294,231.33
2	总投资（万元）	247,060.00
3	净利润（万元）	7,883.91
4	项目销售净利率（%）	2.68
5	项目投资收益率（%）	3.19

（三）重庆大足项目

1、项目基本情况

项目名称	重庆大足项目
项目总投资（万元）	224,395.00
规划用地面积（平方米）	195,990.00
总建筑面积（平方米）	579,807.48
项目经营主体	重庆新城鸿润房地产开发有限公司

2、项目的市场前景

本项目位于重庆市大足区海棠新城板块，毗邻大足市民中心、大足区综合展览馆、图书馆及文化馆。周边有海棠湖公园、圣迹公园等大型城市生态主题公园，配套设施齐全。本项目主要满足周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目为公司在建项目，已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 11 月起开始交付。

3、项目资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。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
国有土地使用权出让合同	渝足地（2020）合字（棠香）第 42 号
国有土地使用权证	渝（2020）大足区不动产权第 001369618 号、渝（2020）大足区不动产权第 001369721 号
建设用地规划许可证	地字第 500111202000017 号
建设工程规划许可证	建字第 500111202100040 号、建字第 500111202100039 号
建筑工程施工许可证	500225202107300101、500225202111120201、500225202209280101、500225202208120101、500225202304110101、500225202305300101
立项备案	2020-500111-70-03-143372
环评备案	202150011100000091、202150011100000092
预售许可证	大足区住建委（2022）预字第（32）号、大足区住建委（2022）预字第（53）号、大足区住建委（2022）预字第（56）号、大足区住建委（2022）预字第（51）号、大足区住建委（2022）预字第（49）号、大足区住建委（2022）预字第（57）号、大足区住建委（2023）预字第（03）号、大足区住建委（2021）预字第（65）号、大足区住建委（2021）预字第（74）号、大足区住建委（2021）预字第（82）号、大足区住建委（2021）预字第（95）号、大足区住建委（2021）预字第（97）号、大足区住建委（2022）预字第（03）号、大足区住建委（2022）预字第（18）号、大足区住建委（2022）预字第（31）号、大足区住建委（2023）预字第（6）号、大足区住建委（2023）预字第（8）号、大足区住建委（2023）预字第（9）号、大足区住建委（2023）预字第（10）号、大足区住建委（2023）预字第（12）号、大足区住建委（2023）预字第（13）号

4、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工，计划使用募集资金 90,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

5、项目经济评价

本项目预计实现销售额 259,949.45 万元，实现净利润 10,381.42 万元，销售净利率为 3.99%。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	总销售收入（万元）	259,949.45
2	总投资（万元）	224,395.00
3	净利润（万元）	10,381.42
4	项目销售净利率（%）	3.99
5	项目投资收益率（%）	4.63

（四）泰安新泰项目

1、项目基本情况

项目名称	泰安新泰项目
项目总投资（万元）	240,832.00
规划用地面积（平方米）	189,461.00
总建筑面积（平方米）	557,494.17
项目经营主体	新泰新城鸿盛房地产开发有限公司

2、项目的市场前景

本项目位于新泰市滨湖新区版块，毗邻新泰市中心、吾悦广场、新市人民医院及大学城。周边有开阳湖公园、玉衡公园、天枢公园等七星公园环绕，环境优美，配套齐全。本项目主要满足周边刚性及改善型需求，具备较好的市场前景。

本项目为公司在建项目，已取得预售许可证，计划于2023年11月开始交付。

3、项目资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。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
国有土地使用权出让合同	新泰-01-2020-0018、新泰-01-2020-0020、新泰-01-2020-0019、新泰-01-2020-0017
国有土地使用权证	鲁（2020）新泰市不动产权第0009132号、鲁（2021）新泰市不动产权第0004329号、鲁（2021）新泰市不动产权第0004332号、鲁（2020）新泰市不动产权第0001688号
建设用地规划许可证	地字第370982202000011号、地字第370982202000080号、地字第370982202000082号、地字第370982202100015号、地字第370982202100014号、地字第370982202000081号
建设工程规划许可证	建字第370982202000043号、建字第370982202000263号、建字第370982202000264号、建字第370982202000265号（补）、建字第370982202000266号（补）、建字第

文件名称	文件编号
	370982202000267号、建字第370982202000268号、建字第370982202000269号、建字第370982202000270号、建字第370982202000271号、建字第370982202000272号、建字第370982202000273号(补)、建字第370982202000274号(补)、建字第370982202000275号、建字第370982202000276号、建字第370982202000277号、建字第370982202000278号、建字第370982202000279号、建字第370982202000280号、建字第370982202100166号、建字第370982202100168号、建字第370982202100169号、建字第370982202100170号、建字第370982202100167号、建字第370982202100313号、建字第370982202200056号、建字第370982202200057号、建字第370982202200058号、建字第370982202200059号、建字第370982202200060号
建筑工程施工许可证	370982202106010101、370982202203220101、370982202208080101、370982202108040201、370982202106100101、370982202006290101、370982202005260101、370982202007090101、370982202106150101、370982202101120101
立项备案	2020-370982-47-03-035023
环评备案	202037098200000130
预售许可证	泰预(销)售证新泰第2021092号、泰预(销)售证新泰第2021061号、泰预(销)售证新泰第2021075号、泰预(销)售证新泰第2021076号、泰预(销)售证新泰第2021093号、泰预(销)售证新泰第20210115号、泰预(销)售证新泰第20210116号、泰预(销)售证新泰第20210139号、泰预(销)售证新泰第20210140号、泰预(销)售证新泰第20210141号、泰预(销)售证新泰第2021003(延)号、泰预(销)售证新泰第2021004(延)号、泰预(销)售证新泰第2020190(延)号、泰预(销)售证新泰第2020192(延)号、泰预(销)售证新泰第2022030号、泰预(销)售证新泰第20210152号、泰预(销)售证新泰第20210160号、泰预(销)售证新泰第2022021号、泰预(销)售证新泰第2022054号、泰预(销)售证新泰第2022055号、泰预(销)售证新泰第2020092号、泰预(销)售证新泰第2020093号、泰预(销)售证新泰第2020094号、泰预(销)售证新泰第2020106号、泰预(销)售证新泰第2020107号、泰预(销)售证新泰第2020143号、泰预(销)售证新泰第2020144号、泰预(销)售证新泰第2020145号、泰预(销)售证新泰第2020146号、泰预(销)售证新泰第2020147号、泰预(销)售证新泰第2021077号、泰预(销)售证新泰第2021078号、泰预(销)售证新泰第2021091号、泰预(销)售证新泰第2023002号、泰预(销)售证新泰第2023013号、泰预(销)售证新泰第2023018

文件名称	文件编号
	号、泰预（销）售证新泰第 2023019 号

4、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工，计划使用募集资金 50,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

5、项目经济评价

本项目预计实现销售额 270,048.32 万元，实现净利润 8,312.93 万元，销售净利率为 3.08%。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	总销售收入（万元）	270,048.32
2	总投资（万元）	240,832.00
3	净利润（万元）	8,312.93
4	项目销售净利率（%）	3.08
5	项目投资收益率（%）	3.45

（五）宿迁泗洪项目

1、项目基本情况

项目名称	宿迁泗洪项目-南地块
项目总投资（万元）	151,389.00
规划用地面积（平方米）	111,269.00
总建筑面积（平方米）	371,374.43
项目经营主体	泗洪悦彰房地产开发有限公司

2、项目的市场前景

本项目位于宿迁市泗洪古徐大道与青阳南路交汇处。周边有重点学校泗洪姜堰实验学校，及医疗、商业配套。本项目主要满足周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目为公司在建项目，已取得预售许可证，项目计划于 2023 年 12 月起开始交付。

3、项目资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。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
国有土地使用权出让合同	3213242020CR0007、3213242020CR0008
国有土地使用权证	苏（2021）泗洪县不动产权第 0001161 号
建设用地规划许可证	地字第 321324202050006 号、地字第 321324202050007 号
建设工程规划许可证	建字第 321324202100028 号、建字第 321324202100009 号
建筑工程施工许可证	321324202104190101、321324202103030101、 321324202106090201、321324202104190301、
立项备案	2020-321324-70-02-512249
环评备案	202032132400000055
预售许可证	（洪）房预（销）售证第 2022031 号、 （洪）房预（销）售证第 2021056 号、 （洪）房预（销）售证第 2021050 号、 （洪）房预（销）售证第 2021041 号、 （洪）房预（销）售证第 2021044 号、 （洪）房预（销）售证第 2021032 号、 （洪）房预（销）售证第 2021023 号、 （洪）房预（销）售证第 2022026 号、 （洪）房预（销）售证第 2023008 号、 （洪）房预（销）售证第 2023009 号、 （洪）房预（销）售证第 2023014 号、 （洪）房预（销）售证第 2023016 号

4、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工，计划使用募集资金 30,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

5、项目经济评价

本项目预计实现销售额 185,461.97 万元，实现净利润 5,770.73 万元，销售净利率为 3.11%。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	总销售收入（万元）	185,461.97

2	总投资（万元）	151,389.00
3	净利润（万元）	5,770.73
4	项目销售净利率（%）	3.11
5	项目投资收益率（%）	3.81

（六）大同云冈项目

1、项目基本情况

项目名称	大同云冈项目
项目总投资（万元）	128,081.00
规划用地面积（平方米）	130,936.00
总建筑面积（平方米）	404,352.54
项目经营主体	大同新城悦盛房地产开发有限公司

2、项目的市场前景

本项目位于大同市云冈区通向老城区和御东新区的交通要道，交通便利。项目周边人口稠密，商业、教育配套趋于完善，其中教育资源较为丰富，有大同市优质私立中小学校。本项目主要满足周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目为公司在建项目，已取得预售许可证，项目已于 2023 年 7 月起开始交付。

3、项目资格文件取得情况

公司以挂牌的方式取得该项目国土使用权。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
国有土地使用权出让合同	14020007012019027、14020007012019029
国有土地使用权证	晋（2019）大同市不动产权第 0066891 号、晋（2019）大同市不动产权第 0066892 号
建设用地规划许可证	地字第 140200201900038 号
建设工程规划许可证	建字第 140200202100040 号、建字第 140200201900045 号
建筑工程施工许可证	140214202109290101、140214201912190301
立项备案	2019-140214-70-03-102758
环评备案	201914021100000055

文件名称	文件编号
预售许可证	(2020)晋商房预售同字第12号、(2020)晋商房预售同字第26号、(2020)晋商房预售同字第34号、(2021)晋商房预售同字第74号、(2022)晋商房预售同字第33号

4、项目进展情况与资金筹措

本项目已开工，计划使用募集资金 40,000.00 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

5、项目经济评价

本项目预计实现销售额 155,993.65 万元，实现净利润 8,945.30 万元，销售净利率为 5.73%。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	总销售收入（万元）	155,993.65
2	总投资（万元）	128,081.00
3	净利润（万元）	8,945.30
4	项目销售净利率（%）	5.73
5	项目投资收益率（%）	6.98

（七）补充流动资金

1、基本情况

本次募集资金拟安排 135,000 万元补充流动资金，优化资本结构，降低资产负债率，增强公司资金实力。

2、补充流动资金的必要性

（1）优化公司资本结构，增强公司抗风险能力与可持续经营能力

截至 2020 年 12 月 31 日、2021 年 12 月 31 日、2022 年 12 月 31 日及 2023 年 6 月 30 日，公司合并口径资产负债率分别为 84.73%、81.82%、80.46% 和 79.56%，资产负债率较高。通过本次发行，能一定程度提高公司净资产规模，降低公司资产负债率，优化资本结构，有利于增强公司的抗风险能力和持续经营能力。

（2）补充营运资金，保障公司稳定运营

通过本次发行利用部分募集资金补充流动资金，可以进一步增强资金实力，优化公司财务状况和资产负债结构，提高公司财务灵活性，有利于满足公司业务发展及产业布局的资金需求，保障公司稳定运营，符合公司及全体股东的利益。

四、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

本次发行完成后，公司的资产总额与净资产总额将同时增加，公司资产负债率将有所下降，将有利于公司提高资本实力、偿债能力，优化资产结构，降低财务风险。

（二）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行的募集资金将用于 6 个房地产开发项目建设及补充流动资金，将促进公司业务收入增加，提升公司盈利能力。由于募集资金投资项目的经营效益一般需在项目建成后的一段时期内才能完全释放，短期内公司的每股收益可能会被摊薄，净资产收益率可能会有所下降。从长远来看，随着募集资金投资项目效益的实现，公司的可持续发展能力和盈利能力将会进一步增强。

（三）对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行完成后，公司筹资活动产生的现金流入量将大幅增加；在资金投入募集资金投资项目后，公司经营活动产生的现金流出量将增加；在募集资金投资项目实现销售后，公司经营活动产生的现金流量净额将得以提升。本次发行将改善公司的现金流状况，增强公司的抗风险能力。

五、可行性结论

综上所述，公司本次向特定对象发行股票募集资金使用计划符合相关政策和法律法规，以及未来公司整体战略发展规划，具备必要性和可行性。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，提升公司整体实力及盈利能力，增强公司后续融资能力和可持续发展能力，为公司发展战略目标的实现奠定基础，符合公司及全体股东的利益。

（本页无正文，为《新城控股集团股份有限公司 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（修订稿）》之盖章页）

新城控股集团股份有限公司

董 事 会

2023 年 9 月 25 日