

证券代码：000069.SZ

证券简称：华侨城 A



深圳华侨城股份有限公司

向特定对象发行可转换公司债券
募集资金运用可行性分析报告

二〇二三年三月

一、本次募集资金的使用计划

本次募集资金在扣除发行费用后，拟用于以下项目：

单位：万元；币种：人民币

序号	项目名称	项目总投资	拟投入募集资金
1	东莞天鹅堡花园	532,992.03	63,840.00
2	宁波阳光海湾（45号地块及YGB-02-02地块）	119,141.04	44,620.00
3	无锡运河湾	645,675.79	34,350.00
4	武汉红坊7街	369,897.92	22,430.00
5	武汉158项目	669,575.12	52,700.00
6	华侨城合肥空港国际小镇（一期）	707,999.38	41,100.00
7	华侨城合肥空港国际小镇（二期）	646,877.41	151,000.00
8	南京翡翠天域	1,282,474.63	124,900.00
9	济宁纯水岸	369,272.82	81,060.00
10	补充流动资金	264,000.00	264,000.00
	合计	5,607,906.13	880,000.00

本次募集资金投资项目符合“保交楼、保民生”相关政策要求，募集资金投资均投向房地产项目的住宅部分，均已取得首批预售许可证并进行预售。

为了保证募集资金投资项目的顺利进行，并保障公司全体股东的利益，在本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际需要以自筹资金先行投入，并在募集资金到位后按照相关法规规定的程序和期限予以置换。

若本次向特定对象发行可转换公司债券实际募集资金净额低于上述拟投入的募集资金金额，不足部分由公司自筹资金解决。在不改变本次募投项目的前提下，公司董事会可根据项目实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

二、本次募集资金投资项目的必要性与可行性分析

（一）东莞天鹅堡花园

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	东莞天鹅堡花园
项目总投资（万元）	532,992.03
项目经营主体	东莞上江房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	113,560.97
总建筑面积（平方米）	300,790.55
预计销售额（万元）	562,186.63

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于东莞市高埗镇上江城村。本项目规划用地面积 113,560.97 平方米，总建筑面积 300,790.55 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于东莞市高埗镇上江城村，莞潢南路东侧，紧邻东莞强心战略中重要的“三江六岸”规划，未来“三江六岸”片区将打造为东莞的休闲居住高地。本项目交通便利，10 分钟畅达莞城，15 分钟即达东城，20 分钟迅达南城，未来地铁 6 号线规划，贯通高埗，链接城区。本项目主要定位为品质刚需及改善产品，具备较好的市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	东自然出让（市场）合[2021]第 101 号及补充协议
国有土地使用权证	粤（2022）东莞不动产权第 0008303 号
建设用地规划许可证	地字第 441900202111092 号
建设工程规划许可证	建字第 2022-08-1001 号 建字第 2022-08-1002 号 建字第 2022-08-1003 号 建字第 2022-08-1004 号 建字第 2022-08-1005 号 建字第 2022-08-1006 号 建字第 2022-08-1007 号

文件名称	文件编号
	建字第 2022-08-1008 号 建字第 2022-08-1009 号 建字第 2022-08-1010 号 建字第 2022-08-1011 号 建字第 2022-08-1012 号 建字第 2022-08-1013 号 建字第 2022-08-1014 号 建字第 2022-08-1015 号 建字第 2022-08-1016 号 建字第 2022-08-1017 号 建字第 2022-08-1018 号 建字第 2022-08-1019 号 建字第 2022-08-1020 号 建字第 2022-08-1021 号 建字第 2022-08-1022 号 建字第 2022-08-1023 号 建字第 2022-08-1024 号 建字第 2022-08-1025 号 建字第 2022-08-1026 号 建字第 2022-08-1027 号 建字第 2022-08-1028 号 建字第 2022-08-1029 号 建字第 2022-08-1030 号 建字第 2022-08-1031 号 建字第 2022-08-1032 号 建字第 2022-08-1033 号 建字第 2022-08-1034 号
建筑工程施工许可证	441900202202170201 441900202202170301 441900202202170401 441900202202170501 441900202202170601 441900202202170701 441900202202170801 441900202202170901 441900202202171001 441900202202171101 441900202202171201 441900202202171301 441900202202171401 441900202202171501 441900202202171601 441900202202171701 441900202202171801 441900202202171901 441900202202172001 441900202202172101 441900202202172201 441900202202172301 441900202202172401 441900202202172501 441900202202172601

文件名称	文件编号
	441900202202172701 441900202202172801 441900202201260101 441900202202172901 441900202201260201 441900202202173001 441900202202173101 441900202202173201 441900202202173301
立项备案	2110-441900-04-01-973706
预售证	东莞商房预证字第 202200487 号 东莞商房预证字第 202200486 号 东莞商房预证字第 202200417 号 东莞商房预证字第 202200327 号 东莞商房预证字第 202200326 号 东莞商房预证字第 202200325 号 东莞商房预证字第 202200324 号 东莞商房预证字第 202200323 号 东莞商房预证字第 202200322 号 东莞商房预证字第 202200261 号 东莞商房预证字第 202200260 号 东莞商房预证字第 202200259 号 东莞商房预证字第 202200258 号 东莞商房预证字第 202200257 号 东莞商房预证字第 202200256 号 东莞商房预证字第 202200255 号 东莞商房预证字第 202200254 号 东莞商房预证字第 202200253 号 东莞商房预证字第 202200252 号

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（生态环境部令第16号）第四十四项（97）规定，本房地产开发项目不涉及环境敏感区，无需编制环境影响报告书或进行环境影响登记表网上备案。

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为532,992.03万元，其中土地成本为328,660.46万元，建安、配套及前期费为116,678.35万元，费用成本为42,643.37万元，税务投入为45,009.85万元。

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63,840.00万元，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

本项目住宅部分预计实现销售额（含税）562,186.63 万元，实现净利润 29,194.59 万元，销售净利率为 5.19%。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	预计销售额（万元）	562,186.63
2	总投资（万元）	532,992.03
3	净利润（万元）	29,194.59
4	项目销售净利率（%）	5.19

注：预计销售额为含税口径。

（二）宁波阳光海湾（45 号地块及 YGB-02-02 地块）

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	宁波阳光海湾（45 号地块及 YGB-02-02 地块）
项目总投资（万元）	119,141.04
项目经营主体	宁波滨海华侨城投资发展有限公司
规划用地面积（平方米）	47,990.60
总建筑面积（平方米）	147,178.22
预计销售额（万元）	134,694.60

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于宁波市奉化区。本项目规划用地面积 47,990.60 平方米，总建筑面积 147,178.22 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于宁波市奉化区，属于“宁波湾滨海旅游休闲区”核心板块，拥有得天独厚的狭长形半封闭的海湾，周边有森林公园及百年渔村等丰富旅游资源，通过 S203 省道半个小时内直达宁波市区，打造宁波集文化艺术、自然生态、运动、娱乐、度假为一体

的高质量的城市品质生活新社区，具备较好的市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3302832019A21018 3302832017A21143、改签号（2018）第 001 号
国有土地使用权证	浙（2019）宁波市（奉化）不动产权第 0041338 号 浙（2019）宁波市（奉化）不动产权第 0041335 号 浙（2019）宁波市（奉化）不动产权第 0041336 号 浙（2018）宁波市（奉化）不动产权第 0027020 号
建设用地规划许可证	地字第 330283201900169 号 地字第 330283201800098 号
建设工程规划许可证	建字第 330213202100211 号 建字第 330213202000004 号 建字第 330213202000092 号
建筑工程施工许可证	330213201912170101 330213202201200101 330213202009170101
立项备案	2019-330283-70-03-811200 2018-330283-70-03-035700-000
环评备案	202033028300000194（0202 地块）
预售证	甬奉房预许字（2021）第 014 号 甬奉房预许字（2021）第 034 号 甬奉房预许字（2019）第 047 号

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）第四十四项（97）规定，45 号地块项目不涉及环境敏感区，无需编制环境影响报告书或进行环境影响登记表网上备案。

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为 119,141.04 万元，其中土地成本为 6,274.17 万元，建安、配套及前期费为 86,796.09 万元，费用成本为 11,748.52 万元，税务投入为 11,339.14 万元，其他为 2,983.13 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 44,620.00 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

本项目住宅部分预计实现销售额 134,694.60 万元，实现净利润 15,553.56 万元，销售净利率为 11.55%。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	预计销售额（万元）	134,694.60
2	总投资（万元）	119,141.04
3	净利润（万元）	15,553.56
4	项目销售净利率（%）	11.55

注：预计销售额为含税口径。

（三）无锡运河湾

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	无锡运河湾
项目总投资（万元）	645,675.79
项目经营主体	无锡华侨城实业发展有限公司
规划用地面积（平方米）	142,768.30
总建筑面积（平方米）	425,310.26
预计销售额（万元）	675,922.73

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于无锡市梁溪区核心地段。本项目规划用地面积 142,768.30 平方米，总建筑面积 425,310.26 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于无锡市梁溪区核心地段，紧邻城市主干道，北侧金城快速内环，东侧兴源路，双地铁贯通，交通路网通达。本项目毗邻清名桥历史文化街区，大运河全域旅游核心区，拥有古运河水乡传统风貌，是无锡产能转型的重点区域。本项目主要定位为品质刚需及改善产品，具备较好的市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3202012018CR0011 及补充协议
国有土地使用权证	苏（2019）无锡市不动产权第 0103524 号 苏（2019）无锡市不动产权第 0103528 号 苏（2019）无锡市不动产权第 0103526 号 苏（2019）无锡市不动产权第 0103525 号
建设用地规划许可证	地字第 320213201900003
建设工程规划许可证	建字第 320213201900046 建字第 320213201900043 建字第 320213201900047 建字第 320213201900059 建字第 320213201900060 建字第 320213202000066 建字第 320213202000067 建字第 320213202000068
建筑工程施工许可证	320203201905150101 320203201905270101 320203201907300101 320203202005140101 320203201906050101
立项备案	锡行审投许〔2019〕15 号
环评备案	201832021300000421
预售证	（2019）预销准字第 114 号 （2019）预销准字第 129 号 （2019）预销准字第 170 号 （2020）预销准字第 052 号 （2020）预销准字第 019 号 （2020）预销准字第 091 号 （2021）预销准字第 060 号 （2021）预销准字第 120 号 （2021）预销准字第 108 号 （2021）预销准字第 144 号 （2021）预销准字第 180 号

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为 645,675.79 万元，其中土地成本为 323,443.68 万元，建安、配套及前期费为 226,337.81 万元，费用成本为 72,862.36 万元，税务投入为 23,031.94 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 34,350.00 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

本项目住宅部分预计实现销售额 675,922.73 万元，实现净利润 30,246.94 万元，销售净利率为 4.47%。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	预计销售额（万元）	675,922.73
2	总投资（万元）	645,675.79
3	净利润（万元）	30,246.94
4	项目销售净利率（%）	4.47

注：预计销售额为含税口径。

（四）武汉红坊 7 街

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	武汉红坊 7 街
项目总投资（万元）	369,897.92
项目经营主体	武汉华侨城滨江置业有限公司
规划用地面积（平方米）	44,766.00
总建筑面积（平方米）	239,394.38
预计销售额（万元）	384,404.05

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于武汉市青山滨江商务区。本项目规划用地面积 44,766.00 平方米，总建筑面积 239,394.38 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于武汉市青山滨江商务区，东至建设八路，南至红钢一街，西至建设七路，北至临江大道，地处城市二、三环之间，北靠长江，是长江右岸的青山滨江重点段，地理位置优越。本项目区域内路网发达，坐拥“三纵十一横，三桥四轨二隧一站”，周边景

观风貌条件优质，历史文化元素丰富。本项目分层次定位首置、首改及改善性需求，具备较好的市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	WH-2020-B017
国有土地使用权证	鄂（2020）武汉市市不动产权第 0000278 号
建设用地规划许可证	武自规地[2020]027 号
建设工程规划许可证	武自规（青）建[2020]018 号 武自规（青）建[2020]019 号
建筑工程施工许可证	4201072020052800114BJ4001 4201072020052800114BJ4002 4201072020052800114BJ4005 4201072020052800114BJ4004
立项备案	2019-420107-70-03-056842
预售证	武房开预售[2021]269 号 武房开预售[2021]354 号 武房开预售[2021]508 号 武房开预售[2020]650 号

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）第四十四项（97）规定，本房地产开发项目不涉及环境敏感区，无需编制环境影响报告书或进行环境影响登记表网上备案。

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为 369,897.92 万元，其中土地成本为 210,619.46 万元，建安、配套及前期费为 88,229.18 万元，费用成本为 51,630.00 万元，税务投入为 19,419.12 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 22,430.00 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

本项目住宅部分预计实现销售额 384,404.05 万元，实现净利润 14,506.13 万元，销售净利率为 3.77%。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	预计销售额（万元）	384,404.05
2	总投资（万元）	369,897.92
3	净利润（万元）	14,506.13
4	项目销售净利率（%）	3.77

注：预计销售额为含税口径。

（五）武汉 158 项目

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	武汉 158 项目
项目总投资（万元）	669,575.12
项目经营主体	武汉天创置业有限公司
规划用地面积（平方米）	90,664.00
总建筑面积（平方米）	463,550.52
预计销售额（万元）	695,012.94

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于武汉市杨春湖高铁商务区。本项目规划用地面积 90,664.00 平方米，总建筑面积 463,550.52 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于武汉市杨春湖高铁商务区，地处团结大道、绿岛西路、沙湖港北路、信和西路围合区域。杨春湖高铁商务区紧邻武汉高铁站，是联动长江新城与东湖绿心的重要节点，区域整体定位为武汉门户级新经济中心。本项目分层次定位首置、首改及改善性需求，具备较好的市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	WH-2020-B030
国有土地使用权证	鄂（2021）武汉市洪山不动产权第 0137613 号
建设用地规划许可证	武自规地[2020]040 号
建设工程规划许可证	武自规建[2020]045 号 武自规建[2020]046 号 武自规建[2020]050 号 武自规建[2020]043 号
建筑工程施工许可证	4201112020061100114BJ4002 4201112020061100114BJ4003 4201112020061100114BJ4004
立项备案	2019-420111-70-03-063299
预售证	武房开预售[2021]150 号 武房开预售[2021]467 号 武房开预售[2020]725 号 武房开预售[2020]662 号 武房开预售[2020]926 号 武房开预售[2020]927 号 武房开预售[2020]795 号 武房开预售[2020]725 号 武房开预售[2021]188 号 武房开预售[2021]187 号 武房开预售[2021]576 号 武房开预售[2021]679 号 武房开预售[2020]662 号 武房开预售[2020]663 号

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）第四十四项（97）规定，本房地产开发项目不涉及环境敏感区，无需编制环境影响报告书或进行环境影响登记表网上备案。

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为 669,575.12 万元，其中土地成本为 309,359.68 万元，建安、配套及前期费为 210,368.70 万元，费用成本为 118,249.83 万元，税务投入为 31,596.91 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 52,700.00 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

本项目住宅部分预计实现销售额 695,012.94 万元，实现净利润 25,437.82 万元，销售净利率为 3.66%。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	预计销售额（万元）	695,012.94
2	总投资（万元）	669,575.12
3	净利润（万元）	25,437.82
4	项目销售净利率（%）	3.66

注：预计销售额为含税口径。

（六）华侨城合肥空港国际小镇（一期）

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	华侨城合肥空港国际小镇（一期）
项目总投资（万元）	707,999.38
项目经营主体	华侨城实业发展有限公司
规划用地面积（平方米）	579,119.90
总建筑面积（平方米）	1,001,192.00
预计销售额（万元）	773,487.49

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于合肥新桥科创示范区。本项目规划用地面积 579,119.90 平方米，总建筑面积 1,001,192.00 平方米。

3、项目的市场前景

本项目坐落的合肥新桥科创示范区率属于合肥经开区管委会管辖，近年来大力推进高新科技产业发展，目前依托长鑫、蔚来等落地产业呈现出较好的发展态势。本项目为合肥新桥科技创新示范区的核心区，用地面积 9.2 平方公里；项目紧邻合肥新桥机场，

依托机场高速、沪蓉高速，半小时车程可抵达合肥高新区，1 小时车程可抵达合肥主城区。目前,地铁轨道 S1 线在建,预计 2025 年建成通车。本项目主要定位为产业刚需、主城改善等多类型客群,以产城融合标杆项目建设为使命,塑造自然、产业与生活编织的理想之城,具备较好市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地出让合同	合地经济经营（2019）2 号及补充合同 合地经济经营（2019）3 号及补充合同 合地经济经营（2019）4 号及补充合同 合地经济经营（2019）5 号及补充合同 合地经济经营（2019）6 号及补充合同
国有土地使用权证	皖（2020）合肥市不动产权第 1159813 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1159820 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1159786 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1159782 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1159791 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1159779 号 皖（2020）合肥市不动产权第 11103208 号 皖（2020）合肥市不动产权第 11103213 号 皖（2020）合肥市不动产权第 11103217 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1154962 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1154961 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1177342 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1177343 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1177346 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1177340 号 皖（2020）合肥市不动产权第 11185490 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1141184 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1141186 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1141179 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1141183 号 皖（2020）合肥市不动产权第 1141188 号
建设用地规划许可证	地字第 340101202010003 号 地字第 340101202010015 号 地字第 340101202010004 号 地字第 340101202010005 号 地字第 340101202010008 号
建设工程规划许可证	建字第 340104202110597 号 建字第 340104202110598 号 建字第 340104202110599 号 建字第 340104202110600 号 建字第 340104202110601 号 建字第 340104202110602 号 建字第 340104202110603 号 建字第 340104202110604 号 建字第 340104202110605 号

文件名称	文件编号
	建字第 340104202110606 号
	建字第 340104202110607 号
	建字第 340104202110608 号
	建字第 340104202110609 号
	建字第 340104202110610 号
	建字第 340104202110611 号
	建字第 340104202110612 号
	建字第 340104202110177 号
	建字第 340104202110176 号
	建字第 340104202110175 号
	建字第 340104202110307 号
	建字第 340104202110308 号
	建字第 340104202110664 号
	建字第 340104202110665 号
	建字第 340104202110666 号
	建字第 340104202110079 号
	建字第 340104202110080 号
	建字第 340104202110081 号
	建字第 340104202110082 号
	建字第 340104202110083 号
	建字第 340104202110084 号
	建字第 340104202110085 号
	建字第 340104202110086 号
	建字第 340104202110087 号
	建字第 340104202110050 号
	建字第 340104202110051 号
	建字第 340104202110052 号
	建字第 340104202110053 号
	建字第 340104202110054 号
	建字第 340104202110055 号
	建字第 340104202110056 号
	建字第 340104202110057 号
	建字第 340104202110058 号
	建字第 340104202110059 号
	建字第 340104202110060 号
	建字第 340104202110061 号
	建字第 340104202110062 号
	建字第 340104202110063 号
	建字第 340104202110064 号
	建字第 340104202110065 号
	建字第 340104202110066 号
	建字第 340104202110067 号
	建字第 340104202110068 号
	建字第 340104202110069 号
	建字第 340104202110070 号
	建字第 340104202110071 号
	建字第 340104202110072 号
	建字第 340104202110073 号
	建字第 340104202110074 号

文件名称	文件编号
	建字第 340104202110075 号
	建字第 340104202110076 号
	建字第 340104202110077 号
	建字第 340104202110078 号
	建字第 340101202010292 号
	建字第 340101202010293 号
	建字第 340101202010294 号
	建字第 340101202010295 号
	建字第 340101202010296 号
	建字第 340101202010297 号
	建字第 340101202010298 号
	建字第 340101202010299 号
	建字第 340101202010300 号
	建字第 340101202010301 号
	建字第 340101202010302 号
	建字第 340101202010303 号
	建字第 340101202010304 号
	建字第 340101202010305 号
	建字第 340101202010306 号
	建字第 340101202010307 号
	建字第 340101202010308 号
	建字第 340101202010309 号
	建字第 340101202010310 号
	建字第 340101202010311 号
	建字第 340101202010312 号
	建字第 340101202010313 号
	建字第 340101202010314 号
	建字第 340101202010315 号
	建字第 340101202010316 号
	建字第 340101202010317 号
	建字第 340101202010318 号
	建字第 340101202010319 号
	建字第 340101202010320 号
	建字第 340101202010321 号
	建字第 340101202010322 号
	建字第 340101202010323 号
	建字第 340101202010324 号
	建字第 340101202010325 号
	建字第 340101202010326 号
	建字第 340101202110029 号
	建字第 340101202110030 号
	建字第 340101202110031 号
	建字第 340101202110032 号
	建字第 340101202110033 号
	建字第 340101202010348 号
	建字第 340101202010347 号
	建字第 340101202010261 号
	建字第 340101202010262 号
	建字第 340101202010263 号

文件名称	文件编号
	建字第 340101202010264 号
	建字第 340101202010265 号
	建字第 340101202010266 号
	建字第 340101202010267 号
	建字第 340101202010268 号
	建字第 340101202010269 号
	建字第 340101202010270 号
	建字第 340101202010271 号
	建字第 340101202010272 号
	建字第 340101202010273 号
	建字第 340101202010274 号
	建字第 340101202010275 号
	建字第 340101202010276 号
	建字第 340101202010277 号
	建字第 340101202010278 号
	建字第 340101202010279 号
	建字第 340101202010280 号
	建字第 340101202010281 号
	建字第 340101202010282 号
	建字第 340101202010283 号
	建字第 340101202010284 号
	建字第 340101202010285 号
	建字第 340101202010286 号
	建字第 340101202010287 号
	建字第 340101202010288 号
	建字第 340101202010289 号
	建字第 340101202010290 号
	建字第 340101202010245 号
	建字第 340101202010232 号
	建字第 340101202010216 号
	建字第 340101202010217 号
	建字第 340101202010218 号
	建字第 340101202010219 号
	建字第 340101202010220 号
	建字第 340101202010221 号
	建字第 340101202010222 号
	建字第 340101202010223 号
	建字第 340101202010224 号
	建字第 340101202010225 号
	建字第 340101202010226 号
	建字第 340101202010227 号
	建字第 340101202010228 号
	建字第 340101202010229 号
	建字第 340101202010243 号
	建字第 340101202010242 号
	建字第 340101202010241 号
	建字第 340101202010240 号
	建字第 340101202010239 号
	建字第 340101202010238 号

文件名称	文件编号
	建字第 340101202010237 号
	建字第 340101202010236 号
	建字第 340101202010235 号
	建字第 340101202010234 号
	建字第 340101202010233 号
	建字第 340101202010232 号
	建字第 340101202010231 号
	建字第 340101202010230 号
	建字第 340101202110003 号
	建字第 340101202110004 号
	建字第 340104202110300 号
	建字第 340104202110301 号
	建字第 340104202110302 号
	建字第 340104202110303 号
	建字第 340104202110304 号
	建字第 340104202110305 号
	建字第 340104202110306 号
	建字第 340104202110184 号
	建字第 340104202110185 号
	建字第 340104202110186 号
	建字第 340104202110187 号
	建字第 340104202110188 号
	建字第 340104202110189 号
	建字第 340104202110190 号
	建字第 340104202110191 号
	建字第 340104202110192 号
	建字第 340104202110193 号
	建字第 340104202110194 号
	建字第 340104202110195 号
	建字第 340104202110196 号
	建字第 340104202110197 号
	建字第 340104202110198 号
	建字第 340104202110199 号
	建字第 340104202110184 号
	建字第 340104202110200 号
	建字第 340104202110201 号
	建字第 340104202110202 号
	建字第 340104202110203 号
	建字第 340104202110204 号
	建字第 340104202110205 号
	建字第 340104202110206 号
	建字第 340104202110207 号
	建字第 340104202110208 号
	建字第 340104202110209 号
	建字第 340104202110210 号
	建字第 340104202110239 号
	建字第 340104202110240 号
	建字第 340104202110241 号
	建字第 340104202110242 号

文件名称	文件编号
	建字第 340104202110243 号 建字第 340104202110244 号 建字第 340104202110245 号 建字第 340104202110246 号 建字第 340104202110247 号 建字第 340104202110248 号 建字第 340104202110249 号 建字第 340104202110250 号 建字第 340104202110251 号 建字第 340104202110252 号 建字第 340104202110253 号 建字第 340104202110254 号 建字第 340104202110255 号 建字第 340104202110256 号 建字第 340104202110257 号 建字第 340104202110258 号 建字第 340104202110259 号 建字第 340104202110260 号 建字第 340104202110261 号 建字第 340104202110262 号 建字第 340104202110263 号 建字第 340104202110264 号 建字第 340104202110265 号 建字第 340104202110266 号 建字第 340104202110267 号 建字第 340104202110268 号 建字第 340104202110269 号 建字第 340104202110270 号 建字第 340104202110271 号 建字第 340104202110272 号 建字第 340104202110273 号 建字第 340104202110274 号 建字第 340104202110275 号 建字第 340104202110276 号 建字第 340104202110277 号 建字第 340104202110278 号 建字第 340104202110279 号 建字第 340104202110280 号 建字第 340104202110281 号 建字第 340104202110282 号 建字第 340104202110283 号 建字第 340104202200058 号 建字第 340104202200059 号 建字第 340104202200060 号
建筑工程施工许可证	340172202111160201 340172202201060101 340172202110270201 340172202111180401 340172202111180301 340172202111180201

文件名称	文件编号
	340172202106180101 340172202108100101 340172202104270101 340172202104190201 340172202108170101 340172202108060201 340133202011060401 340133202011060301 340133202011060201 340133202011060101 340133202011230201 340100202103250201 340172202104190201 340133202010210101 340172202011060201 340172202012160101 340172202012160201 340172202102080101 340133202010210201 340133202009280401 340133202009280201 340133202009280301 340133202009280101 340133202009280401 340172202106250201 340172202107210201 340172202107210101 340172202106250101 340172202107270201 340172202107220101 340172202107220201
立项备案	2020-340162-70-03-004174 2020-340162-70-03-022402 2020-340162-70-03-004177 2020-340162-70-03-009731 2020-340162-70-03-015654
环评备案	20203401000200000393 20203401000200000371
预售证	合房预售证第 20210861 号 合房预售证第 20210862 号 合房预售证第 20210863 号 合房预售证第 20210864 号 合房预售证第 20210865 号 合房预售证第 20210866 号 合房预售证第 20210867 号 合房预售证第 20210868 号 合房预售证第 20210869 号 合房预售证第 20210870 号 合房预售证第 20210871 号 合房预售证第 20210872 号 合房预售证第 20210873 号 合房预售证第 20210874 号 合房预售证第 20210875 号

文件名称	文件编号
	合房预售证第 20210876 号
	合房预售证第 20210877 号
	合房预售证第 20210878 号
	合房预售证第 20210879 号
	合房预售证第 20210880 号
	合房预售证第 20210881 号
	合房预售证第 20210882 号
	合房预售证第 20210883 号
	合房预售证第 20210884 号
	合房预售证第 20210885 号
	合房预售证第 20210886 号
	合房预售证第 20210887 号
	合房预售证第 20210888 号
	合房预售证第 20210889 号
	合房预售证第 20210890 号
	合房预售证第 20210891 号
	合房预售证第 20210892 号
	合房预售证第 20210893 号
	合房预售证第 20210894 号
	合房预售证第 20210895 号
	合房预售证第 20210896 号
	合房预售证第 20210897 号
	合房预售证第 20210898 号
	合房预售证第 20210010 号
	合房预售证第 20201357 号
	合房预售证第 20201358 号
	合房预售证第 20201421 号
	合房预售证第 20210011 号
	合房预售证第 20210012 号
	合房预售证第 20201422 号
	合房预售证第 20201423 号
	合房预售证第 20201359 号
	合房预售证第 20201360 号
	合房预售证第 20201424 号
	合房预售证第 20201425 号
	合房预售证第 20201361 号
	合房预售证第 20201362 号
	合房预售证第 20201363 号
	合房预售证第 20201426 号
	合房预售证第 20210085 号
	合房预售证第 20210013 号
	合房预售证第 20210014 号
	合房预售证第 20201363 号
	合房预售证第 20201364 号
	合房预售证第 20201365 号
	合房预售证第 20201366 号
	合房预售证第 20210015 号
	合房预售证第 20210016 号
	合房预售证第 20210017 号

文件名称	文件编号
	合房预售证第 20201426 号
	合房预售证第 20201367 号
	合房预售证第 20201368 号
	合房预售证第 20201369 号
	合房预售证第 20201370 号
	合房预售证第 20201371 号
	合房预售证第 20201372 号
	合房预售证第 20201373 号
	合房预售证第 20210018 号
	合房预售证第 20201428 号
	合房预售证第 20201409 号
	合房预售证第 20210003 号
	合房预售证第 20201410 号
	合房预售证第 20201313 号
	合房预售证第 20210004 号
	合房预售证第 20201314 号
	合房预售证第 20201315 号
	合房预售证第 20210005 号
	合房预售证第 20210006 号
	合房预售证第 20210007 号
	合房预售证第 20210008 号
	合房预售证第 20210009 号
	合房预售证第 20201411 号
	合房预售证第 20201412 号
	合房预售证第 20201413 号
	合房预售证第 20201414 号
	合房预售证第 20201415 号
	合房预售证第 20201416 号
	合房预售证第 20201417 号
	合房预售证第 20201418 号
	合房预售证第 20201419 号
	合房预售证第 20201316 号
	合房预售证第 20201317 号
	合房预售证第 20201318 号
	合房预售证第 20201320 号
	合房预售证第 20201319 号
	合房预售证第 20201321 号
	合房预售证第 20201322 号
	合房预售证第 20201281 号
	合房预售证第 20201282 号
	合房预售证第 20201283 号
	合房预售证第 20201284 号
	合房预售证第 20201285 号
	合房预售证第 20201286 号
	合房预售证第 20201287 号
	合房预售证第 20201288 号
	合房预售证第 20201289 号
	合房预售证第 20201290 号
	合房预售证第 20201291 号

文件名称	文件编号
	合房预售证第 20201292 号
	合房预售证第 20201293 号
	合房预售证第 20201294 号
	合房预售证第 20201295 号
	合房预售证第 20201296 号
	合房预售证第 20201297 号
	合房预售证第 20201298 号
	合房预售证第 20210086 号
	合房预售证第 20210087 号
	合房预售证第 20210088 号
	合房预售证第 20210089 号
	合房预售证第 20210090 号
	合房预售证第 20210091 号
	合房预售证第 20210092 号
	合房预售证第 20211194 号
	合房预售证第 20211195 号
	合房预售证第 20211196 号
	合房预售证第 20211197 号
	合房预售证第 20211198 号
	合房预售证第 20211199 号
	合房预售证第 20211200 号
	合房预售证第 20211201 号
	合房预售证第 20211202 号
	合房预售证第 20211203 号
	合房预售证第 20211204 号
	合房预售证第 20211205 号
	合房预售证第 20211206 号
	合房预售证第 20211207 号
	合房预售证第 20211208 号
	合房预售证第 20211209 号
	合房预售证第 20211210 号
	合房预售证第 20211279 号
	合房预售证第 20211280 号
	合房预售证第 20211281 号
	合房预售证第 20211314 号
	合房预售证第 20211315 号
	合房预售证第 20211282 号
	合房预售证第 20211352 号
	合房预售证第 20211353 号
	合房预售证第 20211354 号
	合房预售证第 20211355 号
	合房预售证第 20211356 号
	合房预售证第 20211357 号
	合房预售证第 20211358 号
	合房预售证第 20211359 号
	合房预售证第 20211360 号
	合房预售证第 20211361 号
	合房预售证第 20211362 号
	合房预售证第 20211363 号

文件名称	文件编号
	合房预售证第 20211364 号
	合房预售证第 20211365 号
	合房预售证第 20211366 号
	合房预售证第 20211367 号
	合房预售证第 20211368 号
	合房预售证第 20211369 号
	合房预售证第 20211370 号
	合房预售证第 20211371 号
	合房预售证第 20211372 号
	合房预售证第 20211373 号
	合房预售证第 20211374 号
	合房预售证第 20211375 号
	合房预售证第 20211376 号
	合房预售证第 20211377 号
	合房预售证第 20211378 号

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）第四十四项（97）规定，合经区 2019-13-1 号地块、合经区 2019-13-2 号地块及合经区 2019-13-5 号地块不涉及环境敏感区，无需编制环境影响报告书或进行环境影响登记表网上备案。

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为 707,999.38 万元，其中土地成本为 247,663.61 万元，建安、配套及前期费为 383,787.66 万元，费用成本为 35,712.90 万元，税务投入为 40,835.20 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 41,100.00 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

本项目住宅部分预计实现销售额 773,487.49 万元，实现净利润 65,488.11 万元，销售净利率为 8.47%。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	预计销售额（万元）	773,487.49
2	总投资（万元）	707,999.38
3	净利润（万元）	65,488.11
4	项目销售净利率（%）	8.47

注：预计销售额为含税口径。

（七）华侨城合肥空港国际小镇（二期）

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	华侨城合肥空港国际小镇（二期）
项目总投资（万元）	646,877.41
项目经营主体	华侨城实业发展有限公司
规划用地面积（平方米）	344,749.98
总建筑面积（平方米）	723,693.26
预计销售额（万元）	700,270.99

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于合肥新桥科创示范区。本项目规划用地面积 344,749.98 平方米，总建筑面积 723,693.26 平方米。

3、项目的市场前景

本项目坐落的合肥新桥科创示范区率属于合肥经开区管委会管辖，近年来大力推进高新科技产业发展，目前依托长鑫、蔚来等落地产业呈现出较好的发展态势。本项目为合肥新桥科技创新示范区的核心区，用地面积 9.2 平方公里；项目紧邻合肥新桥机场，依托机场高速、沪蓉高速，半小时车程可抵达合肥高新区，1 小时车程可抵达合肥主城区。目前，地铁轨道 S1 线在建，预计 2025 年建成通车。本项目主要定位为产业刚需、主城改善等多类型客群，以产城融合标杆项目建设为使命，塑造自然、产业与生活编织的理想之城，具备较好市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	合地经济经营（2021）068 号及补充合同 合地经济经营（2021）069 号及补充合同 合地经济经营（2021）070 号及补充合同 合地经济经营（2021）071 号及补充合同
国有土地使用权证	皖（2022）合肥市不动产权第 1040588 号

文件名称	文件编号
	皖（2022）合肥市不动产权第 1040587 号 皖（2022）合肥市不动产权第 1040585 号 皖（2022）合肥市不动产权第 1040591 号 皖（2022）合肥市不动产权第 1040589 号 皖（2022）合肥市不动产权第 1226583 号 皖（2022）合肥市不动产权第 1226551 号 皖（2021）合肥市不动产权第 11299892 号 皖（2021）合肥市不动产权第 11299869 号 皖（2021）合肥市不动产权第 11299852 号
建设用地规划许可证	地字第 340104202100077
建设工程规划许可证	建字第 3401042022000039 建字第 3401042022000040 建字第 3401042022000041 建字第 3401042022000042 建字第 3401042022000043 建字第 3401042022000044 建字第 3401042022000045 建字第 3401042022000046 建字第 3401042022000047 建字第 3401042022000048 建字第 3401042022000049 建字第 3401042022000050 建字第 3401042022000051 建字第 3401042022000052 建字第 3401042022000053 建字第 3401042022000144 建字第 3401042022000145 建字第 3401042022000146 建字第 3401042022000147 建字第 3401042022000148 建字第 3401042022000149 建字第 3401042022000150 建字第 3401042022000151 建字第 3401042022000152 建字第 3401042022000153 建字第 3401042022000154 建字第 3401042022000087 建字第 3401042022000088 建字第 3401042022000089 建字第 3401042022000090 建字第 3401042022000091 建字第 3401042022000092 建字第 3401042022000093 建字第 3401042022000094 建字第 3401042022000095 建字第 3401042022000096 建字第 3401042022000097
建筑工程施工许可证	340172202203090101 340172202203040201

文件名称	文件编号
	340172202204010101
立项备案	2204-340162-04-01-793966 2204-340162-04-01-199422 2204-340162-04-01-953539 2204-340162-04-01-672165
预售证	合房预售证第 20220903 号 合房预售证第 20220904 号 合房预售证第 20220905 号 合房预售证第 20220906 号 合房预售证第 20220907 号 合房预售证第 20221029 号 合房预售证第 20221030 号 合房预售证第 20220908 号 合房预售证第 20220925 号

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》（生态环境部令第16号）第四十四项（97）规定，本房地产开发项目不涉及环境敏感区，无需编制环境影响报告书或进行环境影响登记表网上备案。

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为646,877.41万元，其中土地成本为234,271.42万元，建安、配套及前期费为322,520.32万元，费用成本为56,581.50万元，税务投入为33,504.16万元。

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151,000.00万元，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

本项目住宅部分预计实现销售额700,270.99万元，实现净利润53,393.54万元，销售净利率为7.62%。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	预计销售额（万元）	700,270.99
2	总投资（万元）	646,877.41
3	净利润（万元）	53,393.54
4	项目销售净利率（%）	7.62

注：预计销售额为含税口径。

（八）南京翡翠天域

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	南京翡翠天域
项目总投资（万元）	1,282,474.63
项目经营主体	南京华侨城实业发展有限公司
规划用地面积（平方米）	297,055.10
总建筑面积（平方米）	894,205.85
预计销售额（万元）	1,493,246.03

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于南京市栖霞山片区。本项目规划用地面积 297,055.10 平方米，总建筑面积 894,205.85 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于南京市栖霞山片区，北临长江，南接仙林大学城，东部为南京海港枢纽经济区龙潭片区。本项目配套建有南京欢乐谷、玛雅海滩水乐园等文旅业态。本项目主要定位为品质刚需及改善产品，具备较好的市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3201012017CR0001 3201012017CR0002
国有土地使用权证	苏（2017）宁栖不动产权第 0131352 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131349 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131318 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131315 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131314 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131190 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131189 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131188 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131187 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131182 号

文件名称	文件编号
	苏（2017）宁栖不动产权第 0131181 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131180 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0131175 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0140387 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0140388 号 苏（2018）宁栖不动产权第 0021445 号 苏（2018）宁栖不动产权第 0021474 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020256 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020257 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020258 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020259 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020260 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020261 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020262 号 苏（2017）宁栖不动产权第 0020263 号
建设用地规划许可证	地字第 320113201710315 号 地字第 320113201710314 号
建设工程规划许可证	建字第 320113201810202 号 建字第 320113201910197 号 建字第 320113201910196 号 建字第 320113201910826 号 建字第 320113201911992 号 建字第 320113201810797 号 建字第 320113201910809 号 建字第 320113201810437 号 建字第 320113201718085 号 建字第 320113202010221 号 建字第 320113202050023 号 建字第 320113202100184 号 建字第 320113201810315 号 建字第 320113201810316 号 建字第 320113201710950 号 建字第 320113201710953 号 建字第 320113201711024 号 建字第 320113201711025 号 建字第 320113201810182 号 建字第 320113202010055 号 建字第 320113201912453 号 建字第 320113201912454 号 建字第 320113201912580 号 建字第 320113201810169 号
建筑工程施工许可证	320113201804280101 320113201904081101 320113201903201101 320113201906141201 320113201912131101 320113201906281101 320113201809210101 320113202004271101 320113202012151501

文件名称	文件编号
	320113202105211101 320113201711140201 320113201712180101 320113201805090101 320113201806290201 320113201807060201 320113202011051101 320113201807060101
立项备案	宁开委招备字（2017）91号 宁开委招备字（2017）92号 宁开委招备字（2017）93号
环评备案	宁开委环表复字（2017）57号 宁开委环表复字（2017）59号 宁开委环表复字（2017）60号
预售证	宁房销第 2018100086W 号 宁房销第 2019100039W 号 宁房销第 2019100068W 号 宁房销第 2019100090W 号 宁房销第 2018100016W 号 宁房销第 2018100009W 号 宁房销第 2019100013W 号 宁房销第 2018100037W 号 宁房销第 2019100018W 号 2020100040W 2020100060W 2020100097W 2020100180W 2021100072W 2021100136W 2021100012W 2021100104W

5、项目投资估算

本项目的住宅部分总投资预计为 1,282,474.63 万元，其中土地成本为 279,680.39 万元，建安、配套及前期费为 611,492.71 万元，费用成本为 89,934.30 万元，税务投入为 237,097.83 万元，其他为 64,269.41 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 124,900.00 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

本项目住宅部分预计实现销售额 1,493,246.03 万元，实现净利润 210,771.40 万元，销售净利率为 14.11%。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	预计销售额（万元）	1,493,246.03
2	总投资（万元）	1,282,474.63
3	净利润（万元）	210,771.40
4	项目销售净利率（%）	14.11

注：预计销售额为含税口径。

（九）济宁纯水岸

1、项目情况要点

项目住宅部分情况要点如下：

项目名称	济宁纯水岸
项目总投资（万元）	369,272.82
项目经营主体	济宁华侨城文化旅游发展有限公司
规划用地面积（平方米）	221,969.90
总建筑面积（平方米）	531,906.40
预计销售额（万元）	388,564.13

注：预计销售额为含税口径。

2、项目基本情况

本项目位于济宁市太白湖新区。本项目规划用地面积 221,969.90 平方米，总建筑面积 531,906.40 平方米。

3、项目的市场前景

本项目位于济宁市太白湖新区，属于济宁市政府重点规划发展的文化、金融、政务核心区域，距济宁市政府 1.7km，其中 2km 范围分布济宁市文化中心、金融中心以及体育中心，另有济宁医学院附属医院（三甲）、吾悦广场等医疗、商业、文化休闲等配套，区位优势明显。本项目定位为刚改及改善型产品，具备较好的市场前景。

4、项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	济宁太-01-2021-0004 济宁太-01-2021-0003
国有土地使用权证	鲁 2021 济宁市不动产权第 0020978 号 鲁 2021 济宁市不动产权第 0016450 号
建设用地规划许可证	地字第 3708-T202105-06 号 地字第 3708-T202105-03 号
建设工程规划许可证	建字第 3708-T202107-01 号 建字第 3708-T202109-01 号 建字第 3708-T202109-02 号 建字第 3708-T202109-03 号 建字第 3708-T202109-04 号 建字第 3708-T202109-05 号 建字第 3708-T202109-06 号 建字第 3708-T202109-07 号 建字第 3708-T202109-08 号 建字第 3708-T202109-09 号 建字第 3708-T202109-10 号 建字第 3708-T202109-11 号 建字第 3708-T202109-12 号 建字第 3708-T202201-04 号 建字第 3708-T202201-05 号 建字第 3708-T202111-07 号 建字第 3708-T202111-08 号 建字第 3708-T202201-07 号
建筑工程施工许可证	370891202107290201 370891202109180201 370891202109180401 370891202109180601 370891202109180701 370891202109180801 370891202109300101 370891202109300201 370891202110090101 370891202110090201 370891202110090301 370891202110090401 370891202110090501 370891202112070101 370891202112070201
立项备案	2103-370892-04-01-233968 2105-370892-04-01-778765
预售证	济房开预字[2021]第 33 号 济房开预字[2021]第 78 号

文件名称	文件编号
	济房开预字[2022]第 32 号 济房开预字[2022]第 106 号 济房开预字[2022]第 127 号 济房开预字[2022]第 139 号 济房开预字[2022]第 85 号 济房开预字[2022]第 104 号 济房开预字[2022]第 122 号 济房开预字[2022]第 129 号

注：根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021 年版）》（生态环境部令第 16 号）第四十四项（97）规定，本房地产开发项目不涉及环境敏感区，无需编制环境影响报告书或进行环境影响登记表网上备案。

5、项目投资估算

本项目的总投资预计为 369,272.82 万元，其中土地成本为 109,994.29 万元，建安、配套及前期费为 220,354.37 万元，费用成本为 15,542.66 万元，税务投入为 23,381.60 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 81,060.00 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额 388,564.13 万元，实现净利润 19,291.31 万元，销售净利率为 4.96%。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	预计销售额（万元）	388,564.13
2	总投资（万元）	369,272.82
3	净利润（万元）	19,291.31
4	项目销售净利率（%）	4.96

注：预计销售额为含税口径。

（十）补充流动资金

1、补充流动资金基本情况

本次募集资金不高于 264,000.00 万元将用于补充流动资金，以满足公司资金需求，从而提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

2、补充流动资金的合理性

（1）降低公司财务费用，提升持续盈利能力

公司充分利用资本市场资源，通过多种融资方式实现融资流入，优化融资结构，保证公司资金链稳定健康。但因此产生的财务费用上升较快。

本次发行的部分募集资金部分将用于补充流动资金，有利于减轻财务费用开支，进而提升公司的盈利水平。

（2）补充营运资金，满足业务增长需求

随着公司业务的持续增长与新项目的开展，公司对于营运资金的需求不断上升。本次发行的部分募集资金用于补充营运资金，可以有效满足公司的业务增长需求。

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）对公司财务状况的影响

本次发行可转换公司债券完成后，公司总资产和总负债将同时增加，由于可转换公司债券兼具股权和债券两种性质，债券持有人可选择是否将其所持有的债券进行转股，假设其他财务数据不变的情况下，在债券持有人完成转股后，公司的净资产将逐步增加，资产负债率将逐步下降，公司的资本实力将得以加强，偿债风险也随之降低，为未来可持续发展提供良好保障。

（二）对公司盈利能力的影响

本次发行可转换公司债券募集资金到位后，募投项目产生的经营效益需要一定时间才能体现，因此短期内可能会导致净资产收益率、每股收益等财务指标出现一定幅度的下降。但随着本次募投项目的实施，公司业务发展战略将得到强有力的支撑，长期盈利能力将得到有效增强，未来的经营业绩将会提升，符合公司及全体股东的利益。

（三）对公司现金流量的影响

本次发行可转换公司债券募集资金到位后，上市公司筹资活动产生的现金流入将有一定幅度增加。此外，本次发行可转换公司债券募集的流动资金到位，有利于上市公司经营规模扩大，相应提升未来经营活动现金流入，上市公司总体现金流状况将得到进一步优化。

四、可行性结论

本次向特定对象发行可转换公司债券募集资金使用计划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。

深圳华侨城股份有限公司

2023年3月31日