

**嘉凯城集团股份有限公司**  
**2022 年度非公开发行 A 股股票募集资金使用**  
**的可行性分析报告**

**一、本次募集资金使用计划**

嘉凯城集团股份有限公司（以下简称“嘉凯城”或“公司”）拟非公开发行股票，拟募集资金总额不超过 102,461.84 万元（含本数），所募集资金在扣除发行费用后拟用于偿还有息负债及补充流动资金。

**二、本次募集资金的必要性和可行性分析**

**（一）本次募集资金的必要性**

**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**

报告期内，受房地产政策影响，公司主要通过银行借款及信托融资等方式进行资金筹措，融资成本高，难度大，同时也导致公司资产负债率逐渐提升。2019 年末、2020 年末、2021 年末和 2022 年 9 月末，公司资产负债率分别为 80.84%、82.47%、92.01%和 97.45%。通过本次非公开发行，能一定程度增强公司的资金实力和业务运营能力，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、满足公司日常经营的资金需求，增强公司盈利能力**

近年来，房地产调控政策不断推出、金融监管持续强化，去杠杆，稳房价，坚持“房住不炒”；同时，当前经济形势严峻，受疫情及国际形式等多种因素的叠加影响，物价、人工费普涨，房价持续低迷，房地产净利润持续走低，房地产行业发展进入全面转型新时期，大中型房企受政策及市场因素影响，出现不同程度的现金流紧张。

从国家统计局公布的全国房地产开发投资增长率情况及房地产销售面积累计增长情况来看：全国房地产开发投资增长速率从 2019 年的 9.9%持续下降到

2022年10月的-8.8%%；全国商品房销售额增长率由2019年的6.5%持续下降到2022年10月的-26.1%，销售额累计增长速率在持续降低。院线业务方面：根据中国国家电影局公布数据，国内票房总量反复震荡。

报告期内，公司经营规模和盈利能力受政策及环境多重因素影响波动下降，2019年、2020年、2021年、2022年1-9月公司营业收入分别为16.52亿元、10.00亿元、13.74亿元、8.85亿元，归属于母公司所有者净利润分别为1.144亿元、-12.61亿元、-12.69亿元、-6.61亿元。未来，公司需进一步加快存量资产的去化进度，同时积极推进待开发存量项目并充分利用影视文化产业、健康管理、商业管理的优质资源，采用多元化拓展模式，形成自主开发和轻资产管理输出并举的业务模式，提升自身业务稳定性及盈利能力。随着公司业务的发展，公司对资金的需求将进一步增强。

综上，公司通过本次非公开发行募集资金偿还有息负债及补充流动资金，可有效降低公司资产负债率，从而优化资本结构，降低财务风险，增强抗风险能力；同时，有利于满足公司业务发展及产业布局的资金需求，符合公司及全体股东的利益。

## （二）本次募集资金的可行性

### 1、本次非公开发行募集资金使用符合法律法规的规定

公司本次非公开发行募集资金使用符合相关政策和法律法规，具有可行性。本次募集资金到位后，有利于提高公司净资产规模，增强公司抗风险能力，降低公司资产负债率，优化公司资本结构，为公司经营发展提供充足的资金保障。

### 2、本次非公开发行募集资金使用具有治理规范、内控完善的实施主体

公司已按照监管要求制定了《嘉凯城集团股份有限公司募集资金管理办法》，对募集资金的存储、使用、投向变更、管理与监督等进行了明确规定。本次非公开发行募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金的存储及使用，保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。

## 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

本次非公开发行股票募集资金扣除发行费用后拟用于偿还有息负债及补充流动资金。本次非公开发行有助于改善公司资本结构，提高公司净资产规模，解决公司在业务发展及产业布局中的资金需求，有利于提高公司持续经营能力、抗风险能力和综合竞争力，符合公司及全体股东的利益。本次非公开发行完成后，公司仍将具有完善的法人治理结构，保持人员、资产、财务、业务、机构等各个方面的独立性和完整性。

#### （二）对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司的净资产及总资产规模均将提高，公司资产负债率将有所下降，资产结构更加合理，财务结构更加优化，有利于降低公司的财务风险并为公司的持续发展提供保障。本次发行完成后，公司股本总额将即时增加，而由于本次非公开发行股票募集资金使用效益需要一定时间才能得以体现，因此，公司的每股收益短期内存在被摊薄的风险。但从长期来看，公司募集的资金解决了公司在业务拓展过程中的营运资金需求，有利于提高公司的持续盈利能力、抗风险能力和综合竞争力，有利于公司长期战略目标的实现。

### 四、本次募集资金投资项目涉及报批事项情况

本次发行募集资金拟用于偿还有息负债和补充流动资金，不涉及需履行立项备案、环境影响评价等相关报批事项，亦不涉及使用建设用地的情况。

### 五、募集资金使用的可行性分析结论

综上所述，本次募集资金使用用途符合相关政策、法律法规及未来公司整体战略发展规划，具备必要性和可行性。同时，有助于优化公司财务结构、降低公司资产负债率水平、提高公司抗风险能力并有效缓解公司流动资金压力，从而保证经营活动平稳、健康进行，降低公司经营风险，提升公司市场竞争力。因此，募集资金的用途合理、可行，具有良好的综合性经济效益，符合本公司及全体股东利益。

嘉凯城集团股份有限公司董事会

二〇二二年十二月六日