

三湘印象股份有限公司

关于向特定对象发行股票募集资金使用的可行性分析报告

一、本次募集资金投资计划

三湘印象股份有限公司（以下简称“公司”）本次向特定对象发行股票募集资金总额（含发行费用）不超过 160,000 万元（含本数），扣除发行费用后，拟投入以下项目：

单位：万元

项目名称	项目投资总额	拟使用募集资金金额
海尚苑西区住宅项目	104,176.63	42,000.00
海尚苑东区住宅项目（二期）	133,138.94	70,000.00
补充流动资金及偿还银行借款		48,000.00
合计		160,000.00

若本次向特定对象发行股票实际募集资金净额低于上述项目拟投入募集资金，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的实际需求，对上述项目的募集资金投入顺序和金额进行适当调整。

本次向特定对象发行股票募集资金到位之前，公司将根据项目进度的实际情况以银行贷款、自有资金等自筹资金先行投入，并在募集资金到位之后予以置换。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

（一）海尚苑住宅项目市场前景

燕郊经过多年发展目前已具备形成北京卫星城的格局，承载北京市外溢人口居住需求。本次海尚苑住宅项目位于燕郊北部新城，地处环京东部最适宜工作和生活的区域之一，距离顺义区直线距离 3 公里，距离天安门直线距离 40 公里。项目配套了 3 万平方米商业中心，周边享有绿地资源、教育资源、医疗资源。同时，该项目在 2022 年连续迎来政策利好，一方面北京轨道交通 22 号线（平谷线）全线获批，海尚苑住宅项目紧邻 22 号线高楼站，交通优势明显；另

一方面，目前燕郊已正式取消住房限购、限售等政策，该项目面对的市场群体预计将进一步扩大。

本项目占地 26 万平方米，站位北京外溢区，传承公司“海尚系列”经典，坚持绿色低碳科技地产发展之路，全面推广新技术、新材料运用，充分发挥“节能社区”“环保社区”“和谐社区”的三湘品牌特色，运用七大绿色科技系统，五大智能科技，发挥品牌价值优势，引领环京市场，再造区域标杆。目前燕郊已经成为河北省经济增长的代表性区域，产业升级将使得产业人口快速导入，使新城人口功能结构更为丰富，为本项目带来了较大的市场潜力。

海尚系列是公司核心品牌之一，海尚苑住宅项目是公司“立足长三角，布局京津冀”发展战略的落地项目，也是公司品牌在北方市场立足的示范性项目，项目的顺利实施对于提升公司在北方市场的知名度、后续业务开展以及增厚公司利润水平均具有重要意义。该项目目前已处于建设阶段，通过募集资金对海尚苑住宅项目的支持，能够缓解公司资金压力，推动项目顺利实施，推动公司“保交楼、稳民生”的重要工程的顺利实施，实现公司长期发展战略。

（二）海尚苑西区住宅项目

1、项目情况要点

项目名称：海尚苑西区住宅项目

项目投资总额：104,176.63 万元

项目预计竣工时间：2024 年 5 月

实施主体：控股子公司三河市湘德房地产开发有限公司，公司持股占比 50.49%，其他非关联股东持股占比 49.51%，本次向特定对象发行的募集资金到位后，公司将以增资或借款形式投入实施主体

地理位置：河北省廊坊市三河市燕郊开发区规划燕高北路西侧、YJ2011-015 号地南侧

2、项目基本情况

本项目总占地面积 51,247 平方米，土地用途为城镇居住用地，总建筑面积 146,411.81 平方米，总户数 864 户，产品有住宅、配套服务设施等多种规划形态，项目整体容积率为 2.0，建筑密度 14.48%，绿化率达 35%。

3、资格文件取得情况

备案、核准或批复文件	编号/证号	发证单位/ 登记机构
项目核准批复	燕区经核字(2020)1号 燕区审批投资核字(2022)16号	燕郊高新区投资促进局 燕郊高新区行政审批局
不动产权证书	冀(2018)三河市不动产权第0038109号	三河市自然资源和规划局
建设用地规划许可证	地字第1310822012SH111	燕郊高新区住房和城乡建设局
建设工程规划许可证	建字第1310822020SH122	燕郊高新区住房和城乡建设局
建筑工程施工许可证	编号:131082202008145101	燕郊高新区行政审批局
预售许可证	(三审批)房预售证第2021020号 (三审批)房预售证第2021021号 (三审批)房预售证第2021022号	三河市行政审批局

4、投资估算及筹资方式

单位:万元

序号	项目	计划投资
1	工程费用	82,287.97
2	土地费用	14,727.26
3	工程建设其他费用	4,547.11
4	预备费	2,614.28
投资总额		104,176.63

截至2022年11月30日,本项目已投入46,091.79万元,主要用于土地费用及工程费用等。本项目拟使用42,000.00万元募集资金,全部用于该项目剩余工程费用支出。

5、项目经济评价

该项目各项经济指标良好,经济性上可行。具体指标如下表所示:

序号	项目	指标
1	销售收入(万元)	203,083.11
2	净利润(万元)	40,816.69
3	销售利润率(%)	20.10

6、项目的具体开发和进展情况

本项目已于2020年8月开工建设,预计竣工日期为2024年5月。

（三）海尚苑东区住宅项目（二期）

1、项目情况要点

项目名称：海尚苑东区住宅项目（二期）

项目投资总额：133,138.94 万元

项目预计竣工时间：2025 年 12 月

实施主体：控股子公司三河市湘德房地产开发有限公司，公司持股占比 50.49%，其他非关联股东持股占比 49.51%，本次向特定对象发行股票的募集资金到位后，公司将以增资或借款形式投入实施主体

地理位置：河北省廊坊市三河市燕郊开发区幸福路西侧、高衡一路南侧

2、项目基本情况

本项目占地面积为 70,230 平方米，土地用途为城镇居住用地，总建筑面积 173,979.30 平方米，总户数 854 户，产品有住宅、配套服务设施等多种规划形态，项目整体容积率为 1.70，建筑密度 16.41%，绿化率达 35.00%。

3、资格文件取得情况

备案、核准或批复文件	编号/证号	发证单位/ 登记机构
项目核准批复	燕区经核字(2020)2 号 燕区审批投资核字（2022）15 号	燕郊高新区投资促进局 燕郊高新区行政审批局
不动产权证书	冀（2018）三河市不动产权第 0038108 号	三河市自然资源和规划 局
建设用地规划许可证	地字第 1310822012SH110	燕郊高新区住房和规划 建设局
建设工程规划许可证	建字第 1310822020SH124	燕郊高新区住房和规划 建设局
建筑工程施工许可证	编号：131082202012315101	燕郊高新区行政审批局

4、投资估算及筹资方式

单位：万元

序号	项目	计划投资
1	工程费用	101,910.31
2	土地费用	20,182.70
3	工程建设其他费用	7,394.70
4	预备费	3,651.23
投资总额		133,138.94

截至 2022 年 11 月 30 日，本项目已投入 52,270.27 万元，主要用于土地费用及工程费用等。本项目拟使用 70,000.00 万元募集资金，全部用于该项目剩余工程费用支出。

5、项目经济评价

该项目各项经济指标良好，经济性上可行。具体指标如下表所示：

序号	项目	指标
1	销售收入（万元）	226,984.44
2	净利润（万元）	37,664.99
3	销售利润率（%）	16.59

6、项目具体开发和进展情况

本项目已于 2020 年 12 月开工建设，预计竣工日期为 2025 年 12 月。

（四）补充流动资金及偿还银行借款项目

1、项目概况

公司拟使用本次募集资金 48,000.00 万元进行补充流动资金及偿还银行借款。

2、项目的必要性分析

房地产行业属于资金密集型行业，具备资金需求量大、资金周转周期长等特点，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取资金的门槛不断提高。一方面，受银行房地产贷款“集中度”管理、土地“两集中”等政策的影响，公司的经营压力增大；另一方面，近些年房地产行业公司融资渠道较为单一，公司获取资金的难度及成本较大，对公司的业务经营产生了一定程度的影响。公司近年来主要通过银行借款以满足重大项目建设的长期资金需求。截至 2023 年 3 月 31 日，公司一年内到期的长期借款金额为 49,800.00 万元。通过本次向特定对象发行股票，公司将进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，提高偿债能力，优化公司资本结构，降低财务风险，有利于提高公司的核心竞争力及持续经营能力。

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股票完成后，公司资本实力得到充实，净资产大幅提高，有利于优化公司资产结构，改善公司财务状况。由于公司募集资金投资项目产生的经营收益需要一定的时间才能体现，因此不排除公司每股收益被摊薄的可能性。

（二）对公司经营的影响

1、缓解资金压力

由于公司主营的房地产业务对资金量需求较大，本次发行完成后，将有效缓解公司发展过程中的资金压力，进而为公司主营业务提供强有力的支持，有效增强公司的运营能力。

2、优化公司资产负债结构

本次募集资金将改善公司资产负债结构，降低公司资产负债水平，提高公司资本金实力，能够促进公司价值及股东利益的进一步稳健增长。

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。项目完成后，能够有力促进公司房地产业务稳步发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平，募集资金的运用可行，符合本公司及全体股东的利益。

三湘印象股份有限公司董事会

2023年5月5日