

股票代码：001979

证券简称：招商蛇口

上市地点：深圳证券交易所



招商局蛇口工业区控股股份有限公司
向特定对象发行优先股募集资金使用的
可行性分析报告

二〇二五年九月

一、本次发行募集资金的使用计划

本次向特定对象发行优先股拟募集资金不超过 820,000 万元（含人民币 820,000 万元），募集资金扣除发行费用后的净额，拟投入以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	募集资金拟投入金额
1	广州林屿院项目	195,819	48,500
2	深圳会展湾雍境名邸项目	313,734	41,000
3	北京亦序佳苑项目	459,750	93,500
4	北京璟云雅苑项目	163,363	37,500
5	西安招商·梧桐书院项目	168,577	57,600
6	郑州时代观宸苑项目	88,487	21,800
7	成都招商锦城序项目	266,150	65,500
8	上海新顾城项目	628,569	123,000
9	上海铭庭项目	756,922	116,300
10	上海臻境名邸项目	1,121,235	171,700
11	上海观嘉澜庭项目	404,372	43,600
-	合计	4,566,978	820,000

注：上述拟使用募集资金金额已扣除公司本次发行董事会决议日前六个月至本次发行前，公司已投入及拟投入的财务性投资金额。

公司本次向特定对象发行优先股募集资金用于房地产开发项目的，仅用于与房地产工程建设支出相关的部分，即建安成本，均为资本性支出。

本次向特定对象发行优先股募集资金净额少于项目总投资金额的部分，公司将以其其他方式解决。本次向特定对象发行优先股募集资金到位之前，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募集资金拟投入金额存在不足，公司将通过自筹资金弥补不足部分。

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募集资金拟投入金额进行调整。

二、本次募集资金投资项目可行性分析

(一) 广州林屿院项目

1、项目情况要点

项目名称	广州林屿院
项目总投资（万元）	195,819
项目预计开发周期	2024年9月至2027年12月
项目经营主体	广州招盛房地产有限责任公司
规划用地面积（平方米）	31,180
计容建筑面积（平方米）	77,950
预计销售额（万元）	224,232

2、项目基本情况

本项目位于广州市南沙区，项目规划占地面积 3.12 万平方米，计容建筑面积 7.80 万平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于广州市南沙区横沥岛，属于南沙区核心位置。项目紧邻 12 年一贯制学校，一所九年一贯制学校已动工，教育资源优质；项目周边规划约 54 万方横沥站 TOD 综合体；项目距地铁十八号线横沥站 350 米，临近广澳高速，交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2027 年 5 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	440115-2024-000012
土地使用权证	粤（2025）广州市不动产权第 11029959 号 粤（2025）广州市不动产权第 11029967 号
建设用地规划许可证	地字第 4401152024YG0050478 号
建设工程规划许可证	建字第 4401152024GG0540410 号 建字第 4401152024GG0539423 号 建字第 4401152024GG0580451 号

文件名称	文件证号/编号
	建字第 4401152024GG0582455 号
建筑工程施工许可证	440115202411010101 440115202502280301 440115202502280201 440115202505190101 440115202409300201 440115202503170101 440115202506110101
立项备案	2407-440115-04-01-208321
环评验收	无需办理
预售证	穗房预（网）字第 20240462 号 穗房预（网）字第 20250051 号 穗房预（网）字第 20250088 号 穗房预（网）字第 20250152 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 195,819 万元，其中土地成本为 106,820 万元，建安成本为 74,902 万元，维修基金为 0 万元，开发间接费用为 2,509 万元，期间费用为 11,588 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 48,500 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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	224,232
预计净利润（万元）	25,419
项目销售利润率（%）	11.34

（二）深圳会展湾雍境名邸项目

1、项目情况要点

项目名称	深圳会展湾雍境名邸
项目总投资（万元）	313,734
项目预计开发周期	2023 年 6 月至 2027 年 9 月
项目经营主体	深圳市招扬置业有限公司
规划用地面积（平方米）	25,246

计容建筑面积（平方米）	118,876
预计销售额（万元）	344,873

2、项目基本情况

本项目位于深圳市宝安区沙井街道沙井南环路与展城路交汇处，地铁 12 号线海上田园南站 A 出口，项目规划占地面积 2.52 万平方米，计容建筑面积 11.89 万平方米，容积率 4.44，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于深圳市沙井社区，毗邻 12 号线海上田园南站，可直达南山、蛇口等核心区；项目居于国际会展中心、冰雪世界城之间，享优质核心配套资源；紧靠广深沿江高速、外环高速、京港澳高速，30 分钟通达福田、南山，交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已取得预售许可证，计划于 2027 年 9 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	深地合字（2023）1016 号
土地使用权证	粤（2024）深圳市不动产权第 0241510 号
建设用地规划许可证	地字第 440306202300135 号
建设工程规划许可证	建字第 4403062023GG0013381（改 1）号 建字第 4403002025GG0037526（改 1）号
建筑工程施工许可证	2304-440306-04-01-78409504 2023-1567 [改 1] 2304-440306-04-01-78409503 2023-1566 [改 1]
立项备案	2304-440306-04-01-784095
环评验收	无需办理
预售证	深房许字（2025）前海 005 号 深房许字（2025）前海 007 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 313,734 万元，其中土地成本为 211,768 万元，建安成本为 78,334 万元，维修基金为 1,140 万元，开发间接费用为 2,272 万元，期间费用为 20,220

万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 41,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	344,873
预计净利润（万元）	19,494
项目销售利润率（%）	5.65

（三）北京亦序佳苑项目

1、项目情况要点

项目名称	北京亦序佳苑
项目总投资（万元）	459,750
项目预计开发周期	2025 年 1 月至 2028 年 3 月
项目经营主体	北京招晨房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	30,865
计容建筑面积（平方米）	77,162
预计销售额（万元）	590,591

2、项目基本情况

本项目位于北京市亦庄经济技术开发区，位于大兴博兴六路与泰河一街交汇处。项目规划占地面积 3.09 万平方米，计容建筑面积 7.72 万平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于北京市亦庄经济技术开发区，项目靠近亦庄轻轨 T1 线泰和路站，交通便利；配套成熟商业和 2 所三甲医院分院；项目周边 3 千米范围内有三所 12 年一贯制名校分校，教育资源优质；项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2028 年 3 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	京技开建出[合]字（2025）第 0001 号
土地使用权证	京（2025）开不动产权第 0006531 号
建设用地规划许可证	无需办理
建设工程规划许可证	建字第 110301202500031 号
建筑工程施工许可证	110230202503240101[2025]施[经]建字 0039 号
立项备案	京技审批（核）（2025）1 号
环评验收	无需办理
预售证	京房售证字（2025）开 2 号 京房售证字（2025）开 3 号

注：根据《北京市城乡规划条例》，无需办理建设用地规划许可证；根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（北京市实施细化规定（2022 年本）》，本项目不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。

5、投资估算

本项目总投资预计为 459,750 万元，其中土地成本为 324,313 万元，建安成本为 102,570 万元，维修基金为 1,022 万元，开发间接费用为 4,344 万元，期间费用为 27,501 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 93,500 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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	590,591
预计净利润（万元）	93,233

项目	指标
项目销售利润率（%）	15.79

（四）北京璟云雅苑项目

1、项目情况要点

项目名称	北京璟云雅苑
项目总投资（万元）	163,363
项目预计开发周期	2024年10月至2027年12月
项目经营主体	北京招鑫房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	15,993
计容建筑面积（平方米）	34,704
预计销售额（万元）	204,758

2、项目基本情况

本项目位于北京市通州区，位于通州云景东路与五所南路交汇处，项目规划占地面积1.60万平方米，计容建筑面积3.47万平方米，容积率2.17，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于北京市通州区，3公里范围内生活配套齐全，周边有育才学校通州分校（小学部）；项目距地铁1号线梨园站直线约500米，35分钟可至国贸CBD，交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已取得预售许可证，计划于2027年12月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	京副中心出（合）字（2024）第0006号
土地使用权证	京（2025）通不动产权第0003075号
建设用地规划许可证	无需办理
建设工程规划许可证	建字第110112202400184号
建筑工程施工许可证	110112202501060101

文件名称	文件证号/编号
立项备案	京通州发改（核）〔2024〕105号
环评验收	无需办理
预售证	京房售证字（2025）8号 京房售证字（2025）27号

注：根据《北京市城乡规划条例》，无需办理建设用地规划许可证；根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2022年本）》北京市实施细化规定（2022年本），本项目不涉及环境敏感区，不纳入建设项目环境影响评价管理。

5、投资估算

本项目总投资预计为163,363万元，其中土地成本为103,620万元，建安成本为46,556万元，维修基金为427万元，开发间接费用为2,082万元，期间费用为10,678万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金37,500万元，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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	204,758
预计净利润（万元）	27,053
项目销售利润率（%）	13.21

（五）西安招商·梧桐书院项目

1、项目情况要点

项目名称	西安招商·梧桐书院项目
项目总投资（万元）	168,577
项目预计开发周期	2025年2月至2027年9月
项目经营主体	西安茂安房地产有限公司
规划用地面积（平方米）	42,617
计容建筑面积（平方米）	106,543
预计销售额（万元）	192,064

2、项目基本情况

本项目位于西安市浐灞国际港区，位于奥体大道与林鸿路交汇十字东北角。项目规划占地面积 4.26 万平方米，计容建筑面积 10.65 万平方米，容积率 2.50，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于西安市浐灞国际港区，紧邻在建的陆港第四学校和铁一中陆港中学，有优质的教育资源；项目距离西安交通大学第一附属医院陆港院区 1 公里；项目临近地铁 10 号线西堡站与地铁 3 号线保税区站，交通便利。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2027 年 9 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	GW03799
土地使用权证	陕（2025）西安市不动产权第 0175812 号
建设用地规划许可证	地字第 610111202520011GW 号
建设工程规划许可证	建字第 610111202530044GW 号
建筑工程施工许可证	610149202502280101
立项备案	2501-610166-04-01-304674
环评验收	无需办理
预售证	预售字第 2025168 号 预售字第 2025196 号 预售字第 2025332 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 168,577 万元，其中土地成本为 78,575 万元，建安成本为 81,817 万元，维修基金为 0 万元，开发间接费用为 1,515 万元，期间费用为 6,670 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 57,600 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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	192,064
预计净利润（万元）	16,638
项目销售利润率（%）	8.66

（六）郑州时代观宸苑项目

1、项目情况要点

项目名称	郑州时代观宸苑
项目总投资（万元）	88,487
项目预计开发周期	2024年4月至2026年11月
项目经营主体	郑州泰实房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	18,404
计容建筑面积（平方米）	74,570
预计销售额（万元）	100,593

2、项目基本情况

本项目位于郑州市惠济区，位于惠济区水委路北、河鼓路西。项目规划占地面积1.84万平方米，计容建筑面积7.46万平方米，容积率4.00，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目坐落于惠济区贾鲁河畔，紧邻中央景观园及时代公园，营造沉浸式生活体验；项目紧邻地铁3号线与4号线，交通便利。项目周边1千米范围内有裕华广场、宜家家居等大体量商业，3千米范围内覆盖普罗地中海、信万广场等商圈，满足日常购物休闲需求；教育配套有陈中实验小学、长兴路实验小学、陈中实验学校（美欣校区），医疗配套有郑州大学第一附属医院（惠济院区）、金水总医院。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已取得预售许可证，计划于2026年11月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	郑自然资出让-HJ-2023007
土地使用权证	豫（2023）郑州市不动产权第 0474083 号
建设用地规划许可证	4101082024YG0005414
建设工程规划许可证	4101082024GG0007414
建筑工程施工许可证	410100202405090101
立项备案	2309-410108-04-01-337196
环评验收	已完成环评验收
预售证	(2024) 郑房预字第 5880 号 (2024) 郑房预字第 5824 号 (2024) 郑房预字第 5881 号 (2024) 郑房预字第 5898 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 88,487 万元，其中土地成本为 44,666 万元，建安成本为 39,273 万元，维修基金为 79 万元，开发间接费用为 504 万元，期间费用为 3,965 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 21,800 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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	100,593
预计净利润（万元）	5,896
项目销售利润率（%）	5.86

（七）成都招商锦城序项目

1、项目情况要点

项目名称	成都招商锦城序
------	---------

项目总投资（万元）	266,150
项目预计开发周期	2024年12月至2027年11月
项目经营主体	成都招商博时房地产开发有限公司
规划用地面积（平方米）	54,413
计容建筑面积（平方米）	108,825
预计销售额（万元）	330,029

2、项目基本情况

本项目位于成都市成华区，位于成华区理工大板块。项目规划占地面积 5.44 万平方米，计容建筑面积 10.88 万平方米，容积率 2.00，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于成华区二八板块蜀龙路西侧，约 500 米即达在建地铁 17 号线机车厂站，可 30 分钟通达春熙路商圈，交通便利；项目周边有万象城、建设路双核心商圈，二仙桥公园及 207 亩生态绿地环绕；教育配套有双林小学分校和七中育才，医疗配套有省第一中医院；项目主要满足当地与周边地区的改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2027 年 11 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	510100-2024-B-025（成）
土地使用权证	川（2025）成都市不动产权第 0054991 号
建设用地规划许可证	5101082025YG0002536
建设工程规划许可证	5101082025GG0005593
建筑工程施工许可证	510108202501100801-2 510108202504090201
立项备案	川投资备【2412-510108-04-01-606680FGQB-0350 号】
环评验收	无需办理
预售证	510108202576968 510108202578824 510108202578562 510108202578534 510108202578318 510108202578563

文件名称	文件证号/编号
	510108202577917
	510108202579214

5、投资估算

本项目总投资预计为 266,150 万元，其中土地成本为 159,019 万元，建安成本为 93,551 万元，维修基金为 580 万元，开发间接费用为 2,583 万元，期间费用为 10,417 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 65,500 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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	330,029
预计净利润（万元）	50,783
项目销售利润率（%）	15.39

（八）上海新顾城项目

1、项目情况要点

项目名称	上海新顾城
项目总投资（万元）	628,569
项目预计开发周期	2024 年 1 月至 2026 年 12 月
项目经营主体	上海招广置业有限公司
规划用地面积（平方米）	69,106
计容建筑面积（平方米）	154,968
预计销售额（万元）	727,587

2、项目基本情况

本项目位于上海市宝山区顾村镇。项目规划占地面积 6.91 万平方米，计容建筑面积 15.50 万平方米，容积率 2.24，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于宝山罗店板块，300米内有地铁7号线潘广路站，可通过乘坐2站换乘地铁15号线，有多条公交线路，交通便利；社区自带滨水公园，项目周边有顾村公园及菊盛公园，提供生态休闲空间；教育及医疗配套有顾一中心小学、潘泾中学和宝山中心医院；项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于2026年9月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪宝国有建设用地使用合同（2023）23号（1.0版） 沪宝国有建设用地使用合同补（2024）2号（2.0版）
土地使用权证	沪（2024）宝字不动产权第007686号 沪（2024）宝字不动产权第007683号
建设用地规划许可证	沪宝地(2024)EA310113202400116
建设工程规划许可证	沪宝建(2024)FA310113202400164 沪宝建(2024)FA310113202400649 沪宝建(2024)FA310113202400126 沪宝建(2024)FA310113202400127
建筑工程施工许可证	310113202403070301 310113202402260201 310113202408290101 310113202407050101
立项备案	2312-310113-04-01-964034
环评验收	无需办理
预售证	宝山房管（2024）预字0000114号 宝山房管（2024）预字0000155号 宝山房管（2024）预字0000236号 宝山房管（2024）预字0000313号 宝山房管（2024）预字0000392号 宝山房管（2025）预字0000063号

5、投资估算

本项目总投资预计为628,569万元，其中土地成本为368,288万元，建安成本为222,314万元，维修基金为2,932万元，开发间接费用为4,310万元，期间费用为30,725万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 123,000 万元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款等途径解决。

7、项目经济评价

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	727,587
预计净利润（万元）	63,292
项目销售利润率（%）	8.70

（九）上海铭庭项目

1、项目情况要点

项目名称	上海铭庭
项目总投资（万元）	756,922
项目预计开发周期	2024 年 1 月至 2027 年 5 月
项目经营主体	上海招松置业有限公司
规划用地面积（平方米）	88,460
计容建筑面积（平方米）	190,737
预计销售额（万元）	885,060

2、项目基本情况

本项目位于上海市松江区泗泾镇。项目规划占地面积 8.85 万平方米，计容建筑面积 19.07 万平方米，容积率 2.16，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目为泗泾镇核心 TOD 项目，300 米直达地铁 9 号线泗泾站，依托自驾外环、中环高架及沪松快速路（在建），30 分钟内可达陆家嘴、前滩等金融商圈，交通便利；教育配套有泗泾实验学校、泗泾小学与松江二中；医疗配套有泗泾医院（二甲）及市一附属透析中心；项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 8 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪松国有建设用地使用合同（2024）2号（1.0版） 沪松国有建设用地使用合同补（2024）19号（2.0版）
土地使用权证	沪（2024）松字不动产权第010430号 沪（2024）松字不动产权第010431号
建设用地规划许可证	沪松地（2024）EA310117202400269
建设工程规划许可证	沪松建（2024）FA310117202400265 沪松建（2024）FA310117202400308 沪松建（2024）FA310117202400416 沪松建（2024）FA310117202400605
建筑工程施工许可证	310117202404030401 310117202404190101 310117202405300101 310117202409200101
立项备案	2401-310117-04-01-311211
环评验收	无需办理
预售证	松江房管（2024）预备字000144号 松江房管（2024）预备字000198号 松江房管（2024）预备字000199号 松江房管（2024）预备字000245号 松江房管（2024）预备字000277号 松江房管（2024）预备字000330号 松江房管（2024）预备字000397号 松江房管（2025）预备字000011号 松江房管（2025）预备字000012号 松江房管（2025）预备字000053号 松江房管（2025）预备字000115号 松江房管（2025）预备字000180号

5、投资估算

本项目总投资预计为756,922万元，其中土地成本为484,124万元，建安成本为224,937万元，维修基金为3,759万元，开发间接费用为4,570万元，期间费用为39,532万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金116,300万元，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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	885,060
预计净利润（万元）	83,477
项目销售利润率（%）	9.43

（十）上海臻境名邸项目

1、项目情况要点

项目名称	上海臻境名邸
项目总投资（万元）	1,121,235
项目预计开发周期	2023年11月至2028年12月
项目经营主体	上海招宜置业有限公司
规划用地面积（平方米）	85,423
计容建筑面积（平方米）	187,931
预计销售额（万元）	1,247,109

2、项目基本情况

本项目位于上海市浦东新区三林镇。项目规划占地面积 8.54 万平方米，计容建筑面积 18.79 万平方米，容积率 2.20，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于浦东三林板块，距离地铁 11 号线三林东站 1.2 公里，距离地铁 8 号线芦恒路站 3 公里；驾车可在 30 分钟内直达张江、陆家嘴。项目周边有中房金谊广场、新达汇等商圈；教育配套有向阳崇信小学；医疗配套有浦东新区中心医院；项目主要满足当地与周边地区的改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，部分已取得预售许可证，计划于 2026 年 12 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
------	---------

文件名称	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪浦国有建设土地使用合同（2023）43号（1.0版） 沪浦国有建设土地使用合同补（2023）91号（2.0版）
土地使用权证	沪（2024）浦字不动产权第008634号 沪（2024）浦字不动产权第008636号 沪（2024）浦字不动产权第008630号
建设用地规划许可证	沪浦规地三（2023）EA310360202300129 沪浦规地三（2023）EA310360202300134
建设工程规划许可证	沪浦规建三（2024）FA310360202400010 沪浦规建三（2024）FA310360202400085 沪浦规建三（2024）FA310360202300131 沪浦规建三（2024）FA310360202400069
建筑工程施工许可证	310115202401170301 310115202408090301 310115202312080601 310115202407170201
立项备案	2310-310115-04-01-971493 2310-310115-04-01-540395
环评验收	无需办理
预售证	浦东新区房管（2024）预字000101号 浦东新区房管（2024）预字000224号 浦东新区房管（2024）预字000327号 浦东新区房管（2025）预字000181号 浦东新区房管（2025）预字000206号

5、投资估算

本项目总投资预计为1,121,235万元，其中土地成本为768,790万元，建安成本为263,275万元，维修基金为4,284万元，开发间接费用为5,819万元，期间费用为79,067万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金171,700万元，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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	1,247,109
预计净利润（万元）	73,417
项目销售利润率（%）	5.89

（十一）上海观嘉澜庭项目

1、项目情况要点

项目名称	上海观嘉澜庭项目
项目总投资（万元）	404,372
项目预计开发周期	2025年4月至2027年6月
项目经营主体	上海招陆置业有限公司
规划用地面积（平方米）	37,966
计容建筑面积（平方米）	83,526
预计销售额（万元）	452,390

2、项目基本情况

本项目位于上海市嘉定区马陆镇。项目规划占地面积 3.80 万平方米，计容建筑面积 8.35 万平方米，容积率 2.20，为普通住宅项目。

3、项目的市场前景

项目位于上海市嘉定区马陆镇，项目 3 公里范围内有嘉定新城、白银路、马陆等多个地铁站，200 米范围内有公交站，交通便利；医疗配套方面有上海交大医学院附属瑞金医院（北部院区）、马陆社区卫生服务中心；教育配套方面有上实一贯制嘉定分校、交大附属一贯制总校、新城实验二小、交大附属九年一贯制等名校。项目主要满足当地与周边地区的刚性及改善性需求，具备较好的市场前景。

本项目属公司在建项目，已部分取得预售许可证，计划于 2027 年 6 月起交付。

4、项目资格文件获取情况

公司以招拍挂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	文件证号/编号
国有土地使用权出让合同	沪嘉国有建设用地使用合同（2025）2号 沪嘉国有建设用地使用合同补（2025）80号
土地使用权证	沪（2025）嘉字不动产权第 015045 号
建设用地规划许可证	沪嘉（2025）EA310114202500311
建设工程规划许可证	沪嘉建（2025）FA310114202500306 沪嘉建（2025）FA310114202500319
建筑工程施工许可证	310114202505150101 610149202411040301

文件名称	文件证号/编号
立项备案	310114MAEFHTDC920251D3101001
环评验收	无需办理
预售证	嘉定房管(2025)预备字 000237 号

5、投资估算

本项目总投资预计为 404,372 万元，其中土地成本为 275,189 万元，建安成本为 112,294 万元，维修基金为 1,617 万元，开发间接费用为 2,000 万元，期间费用为 13,272 万元。

6、项目进展情况

本项目已开工，项目计划使用募集资金 43,600 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

本项目经济效益情况预测如下：

项目	指标
预计总销售收入（万元）	452,390
预计净利润（万元）	30,978
项目销售利润率（%）	6.85

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）对公司经营管理的影响

本次向特定对象发行优先股的募集资金投入公司三大核心业务中的开发业务，符合国家相关的产业政策与公司整体战略发展规划。本次募集资金投资项目具有良好的市场前景与经济效益，将进一步提升公司的市场竞争力，符合公司及全体股东的利益。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司资产总额与净资产总额将同时增加，资产负债率将有所下降，公司的资本实力将进一步提升，降低财务风险，优化公司资本负债结构和财务状况，有助于公司把握未来市场机遇，为公司的持续发展提供良好的保障。

（三）对公司盈利能力的影响

本次向特定对象发行优先股的募集资金用于建设北京、上海、广州、深圳、成都、西安、郑州等城市的 11 个房地产开发项目，有助于公司增强抗风险能力，通过区域聚焦、城市深耕，进一步提升市场竞争力与可持续发展能力。本次募集资金到位后，其产生经济效益需要一定的时间，预计公司基本每股收益、稀释每股收益及净资产收益率等指标在此期间将可能出现一定程度的下降，即期回报将会出现一定程度摊薄。但从中长期看，本次向特定对象发行优先股募集资金到位后，有助于增强公司资本实力，随着募集资金的充分运用和主营业务的进一步发展，有助于提升公司在核心区域的市场占有率，提升盈利能力。

（四）对公司现金流量的影响

本次向特定对象发行优先股完成后，将导致公司筹资活动现金流入增加。随着项目的实施及效益释放，将贡献经营活动现金流入，公司现金流状况和经营情况将得到改善，推动高质量发展。

四、可行性结论

公司本次向特定对象发行优先股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规划，具有较好的市场前景和经济效益，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，优化公司资本

负债结构和财务状况，提升公司资本实力及盈利能力，为公司的持续发展提供良好的保障。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。

招商局蛇口工业区控股股份有限公司

董 事 会

二〇二五年九月十三日