



湖北福星科技股份有限公司
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

二〇二二年十二月

目 录

目 录.....	2
释 义.....	3
一、本次非公开发行股票募集资金使用计划	4
二、本次募集资金可行性分析	4
（一）红桥城 K6 住宅项目	4
（二）红桥城 K15 项目	6
（三）补充流动资金项目.....	8
三、本次非公开发行对公司经营管理、财务状况的影响	9
（一）对公司经营管理的影响.....	9
（二）对公司财务状况的影响.....	9
四、结论	9

释 义

除非另有说明，本报告的下列词语具有如下含义：

发行人、公司、本公司、福星股份	指	湖北福星科技股份有限公司
本次发行、本次非公开发行、本次非公开发行股票	指	湖北福星科技股份有限公司本次非公开发行 A 股股票的行为
本报告	指	《湖北福星科技股份有限公司 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》
红桥城 K6 住宅项目	指	红桥村城中村改造 K6 地块项目
红桥城 K15 项目	指	红桥村城中村改造 K15 地块项目

注：本报告中若出现合计数与各明细数总和尾数不符的情况，均由四舍五入所致。如无特别说明，本报告中所引用的公司财务数据与财务指标均为合并报表口径。

一、本次非公开发行股票募集资金使用计划

本次非公开发行股票募集资金总额不超过 134,064.18 万元，在扣除发行费用后，拟全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	投资总额	项目已投入金额	未来拟自有资金投入金额	未来拟募集资金投入金额
1	红桥城 K6 住宅项目	66,356.89	35,325.47	5,475.42	25,556.00
2	红桥城 K15 项目	228,775.77	143,379.30	16,888.28	68,508.19
3	补充流动资金项目	40,000.00	0.00	0.00	40,000.00
合计		335,132.65	178,704.77	22,363.70	134,064.18

本次募集资金投资项目红桥城 K6 住宅项目和红桥城 K15 项目均通过公司全资子公司湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司实施。

在不改变本次募集资金拟投资项目的前提下，经公司股东大会授权，公司董事会可以对上述单个或多个投资项目的募集资金投入金额进行调整。若扣除发行费用后的实际募集资金少于上述项目募集资金拟投入总额，上市公司将根据实际募集资金净额，按照项目的轻重缓急等情况，调整募集资金投入的优先顺序及各项项目的具体投资额等使用安排；募集资金不足部分由上市公司自筹解决。

本次非公开发行募集资金到位之前，上市公司将根据募投项目实际进度情况以自有资金或自筹资金先行投入，待募集资金到位后按照相关法律、法规的要求和程序予以置换。

二、本次募集资金可行性分析

（一）红桥城 K6 住宅项目

1、项目区位和市场前景

红桥城 K6 住宅项目是武汉市红桥村城中村改造项目的开发用地之一，项目处于武汉二环汉口中心区，位于武汉市江岸区三眼桥路，北侧邻江大路，距发展大道约 160 米，西临蔡家田路。项目向北经发展大道连接二环线快速通道，无缝快速衔接武汉三镇；向南连接建设大道，解放大道，中山大道等汉口主干道，驱车经澳门路通向长江公铁隧道，可以快捷到达武昌核心区域，交通便捷。

红桥城 K6 住宅项目周边分布着多所省级示范学校，教育资源丰富。同时，地块 3 公里范围内还有市区内少有的自然生态公园“解放公园”，配套齐全。



2、项目具体情况

(1) 项目概况

项目	红桥城 K6 住宅项目
项目实施主体	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司
项目区位	武汉市江岸区红桥村
净用地面积/平方米	6,454.41
总建筑面积/平方米	52,242.63
可售建筑面积/平方米	37,206.52

(2) 项目备案和资格文件取得情况

本项目已取得的备案和资格文件如下：

资格文件	文号/编号
发改委备案	2020-420102-70-03-061012
出让合同	JA-2021-B001
不动产权证书	鄂（2022）武汉市江岸不动产权第 0016745 号
建设用地规划许可证	武自规第[2021]024 号
建设工程规划许可证	武自规（岸）建[2022]026 号
建设工程施工许可证	420100202205050101
商品房预售许可证	武房开预售[2022]089 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

(3) 项目投资概算及筹资方式

本项目预计总投资 66,356.89 万元，截至目前，项目已投入资金 35,325.47 万元，未来计划使用募集资金 25,556.00 万元，其余资金由公司自筹解决。

(4) 项目经济效益评价

单位：万元

项目总体经济指标	红桥城 K6 住宅项目
总销售收入	98,924.54
总投资	66,356.89
净利润	10,518.21
销售净利率	10.63%

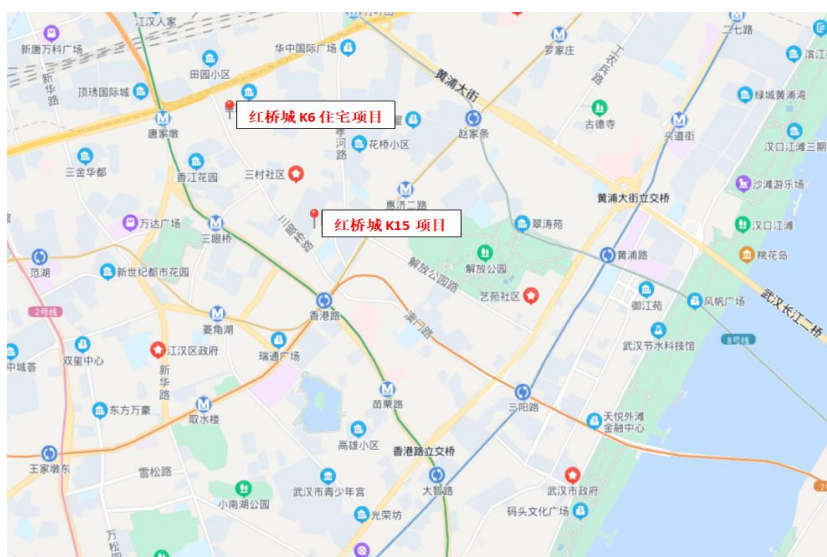
注：总销售收入和总投资均为含税值。

(二) 红桥城 K15 项目

1、项目区位和市场前景

红桥城 K15 项目也是武汉市红桥村城中村改造项目的开发用地之一，与红桥城 K6 住宅项目处于同一区位，位于武汉市二环线之内的中心地带——三眼桥路上，东临育才幼儿园及育才小学，向南紧临建设大道。项目周边地铁 3、6、7 号线环绕，交通十分便利。

项目周边的万象城商圈、育才小学及解放公园形成了完善的生活配套。



2、项目具体情况

(1) 项目概况

项目名称	红桥城 K15 项目
项目实施主体	湖北福星惠誉三眼桥置业有限公司
项目区位	武汉市江岸区红桥村
净用地面积/平方米	24,521.24
总建筑面积/平方米	184,290.54
可售建筑面积/平方米	127,679.97

(2) 项目备案和资格文件取得情况

本项目已取得的备案和资格文件如下：

资格文件	文号/编号
发改委备案	2020-420102-70-03-036248
出让合同	JA-2020-B005
不动产权证书	鄂（2020）武汉市不动产权第 0000718 号
建设用地规划许可证	武自规第[2020]081 号
建设工程规划许可证	武自规（岸）建[2020]026 号
建设工程施工许可证	4201022020102900114BJ4001
商品房预售许可证	武房开预售[2020]984 号、武房开预售[2021]017 号、武房开预售[2021]378 号

其他相关文件按照有关部门的规定正在陆续办理中。

(3) 项目投资概算及筹资方式

本项目预计总投资 228,775.77 万元，截至目前，项目已投入资金 143,379.30 万元，未来计划使用募集资金 68,508.19 万元，其余资金由公司自筹解决。

(4) 项目经济效益评价

单位：万元

项目总体经济指标	红桥城 K15 项目
总销售收入	369,656.84
总投资	228,775.77

净利润	49,836.66
销售净利率	13.48%

注：总销售收入和总投资均为含税值。

（三）补充流动资金项目

公司拟将本次非公开发行股票募集资金中的 40,000.00 万元用于补充公司流动资金，以满足公司流动资金需求，从而提高公司抗风险能力和持续盈利能力。

1、补充流动资金，保障公司持续发展

房地产市场平稳健康发展事关金融市场稳定和经济社会发展全局，近年来，国家相继采取了一系列宏观政策措施，出台了一系列政策法规，从信贷、土地、住房供应结构、税收、市场秩序、公积金政策等方面对房地产市场进行了规范和引导。公司主要业务和利润来源于房地产开发业务，公司产品以刚需及改善性住房为主，目前公司正加快城中村项目拆迁，推进在建项目开发，处于业务稳步发展的重要阶段，对资金有较高的需求。未来，随着公司进一步抓住市场机遇，扩大业务规模，公司对流动资金的需求也将不断增加。本次非公开发行的部分募集资金用于补充公司流动资金，支持公司未来日常经营和发展，巩固现金流，有利于增强公司持续竞争能力，保障公司未来持续健康发展。

2、提高公司抗风险能力

房地产开发行业与国家宏观经济形势和国家房地产调控政策有着较强的相关性，可能受到宏观经济增长速度、宏观政策、城镇化进程以及老龄化社会加速到来等因素影响。当前述因素给公司生产经营带来不利影响时，保持一定水平的流动资金可以提高公司抗风险能力；而在市场环境较为有利时，则有助于公司抢占市场先机，避免因资金短缺而失去发展机会。本次非公开发行的部分募集资金用于补充流动资金，符合公司当前的实际发展情况，满足公司经营的资金需求。

本次非公开发行募集资金用于补充流动资金符合《上市公司证券发行管理办法》等法规关于募集资金运用的相关规定，具备可行性。

3、优化资本结构、降低财务费用，提高公司抗风险能力

本次补充流动资金，公司资产负债率将有所降低，偿债能力得到提高，公司资本实力和抗风险能力将进一步增强。同时，通过补充流动资金可以减少未来公

公司的间接融资金额，从而降低财务费用，减少财务风险和经营压力，进一步提升公司的盈利水平，增强公司长期可持续发展能力。

三、本次非公开发行对公司经营管理、财务状况的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次募集资金投资项目完成后，公司资本实力显著增强，有利于公司更快、更好的推进优质地产项目，巩固和扩大公司的竞争优势，有利于公司经营管理水平的持续提升，为公司未来的产业发展打下坚实基础，符合公司长远发展目标和全体股东的根本利益。

（二）对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司资产总额、净资产规模将有所增加，公司资产负债率将相应下降，有利于改善公司的财务状况，降低财务风险，保持稳健的财务结构。

本次募集资金投资项目完成后，将进一步提高公司营业收入和盈利能力，促进公司主营业务发展，巩固公司在湖北地区的市场影响力。由于项目实施后的经济效益需要一定时间才能体现，因此短期内可能导致净资产收益率等财务指标出现一定程度的下降。

本次非公开发行完成后，募集资金到位将大幅增加公司筹资活动现金流入量。公司运用募集资金实施项目，投资活动产生的现金流出量将有所增加。募集资金投资项目实施完成后，公司经营活动产生的现金流量将有所增加，公司现金流量状况将得到进一步优化。

四、结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策，项目实施后将有利于提升公司盈利能力。本次非公开发行股票募集资金的使用符合公司的实际情况和发展需要。

湖北福星科技股份有限公司董事会

二〇二二年十二月六日