

深圳市振业（集团）股份有限公司

关于 2008 年度配股募集资金计划投资项目

可行性分析报告

根据公司2008年度配股方案，本次配股募集资金预计为人民币12亿元，拟全部用于振业·荷园项目的开发建设。本次发行的募集资金到位后，如实际募集资金净额少于项目拟投入募集资金总额，募集资金不足的缺口部分由公司自有资金或通过其他融资方式解决；如本次发行的实际募集资金净额超过项目拟投入募集资金总额，超过部分由公司股东大会授权董事会追加振业·荷园项目的募集资金投入或者用于补充流动资金。本次发行的募集资金到位之前，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。

振业·荷园项目投资可行性分析报告如下：

一、项目概况

振业·荷园项目位于深圳市龙岗区宝龙工业城以西，宝荷路和沙荷路交叉口东南侧，总用地面积10.16万m²，计容积率的建筑面积31.66万m²，可售面积29.37万m²，其中住宅为26.37万m²，商业为3万m²。本项目的建筑设计秉承节能、节地、环保的理念，拟建成绿色、环保、经济、舒适的大型住宅小区。本项目已于2007年9月开工建设，预计2009年9月达到竣工条件。

二、项目优势

1、符合国家产业政策：

本项目符合国家土地、金融、产业等相关政策，住宅商品房套型建筑面积全部在 90 平方米以下（完全符合国办发[2006]37 号文要求）。

2、区位优势：

本项目位于深圳市龙岗区。龙岗区作为深圳市重点发展的后备城区，未来五年深圳市四大支柱产业金融业、物流业、制造业和会展业均在该区逐渐展开。作为 2011 年大运会的主办区域，深圳市特别规划的大运新城距离本项目仅 5 公里，城区发展优势明显。本项目地处宝荷大道与沙荷路交汇处，内外部道路网络四通八达，交通便利。项目紧邻深圳龙岗植物园和自然龙湖，自然景观资源丰富，空气质量优良项目位于深圳宝龙工业区，紧邻深圳市大工业区，两个工业区内汇聚了深圳市主要的高端工业企业，配套建设情况理想，经济和人口规模增长速度较快，片区未来发展前景乐观。

3、规模优势：

本项目总占地面积约十万平米，建筑面积约三十万平米，地块规模较大，具有开发绿色、环保、经济、舒适的大型社区前提条件，且本公司于 2008 年 4 月 8 日又成功竞得与本项目相邻的建筑面积约 24 万平方米地块，片区规模优势进一步得到强化。加之与本项目相对的 50 万平方米大型政府安置住宅区（包括大运村改造安置区、深惠路及地铁 3 号线改造安置区）已开工建设，片区总体规划建筑面积达到 183 万平方米，整体规模相当可观，足以聚集旺盛的人居氛围。

4、产品优势:

本项目在设计时已从规划、建筑、户型、配套、景观等多方面进行综合考虑,利用项目自然地势、水系,采用适度的设计标准满足不同的功能需求,充分体现了节能、节地、环保的设计理念。

三、预计投资

本项目预计总投资 235,031.52 万元,其中地价 79,025.17 万元,建造成本 150,196.35 万元,期间费用 5,810 万元。

四、利润预测

项目	总额(万元)	备注
营业收入	314,423.96	
营业税及附加	16,350.05	
开发成本	229,221.52	
期间费用	5,810.00	
税前净利润	63,042.39	
税后净利润	50,433.91	
税后销售利润率	16.04%	
税后投资收益率	21.46%	

上述募集资金的使用方案需要经过股东大会审议通过,并报相关政府监管部门审批核准。

深圳市振业(集团)股份有限公司

董事会

二〇〇八年五月十三日