

深圳市振业集团股份有限公司
关于 2009 年度非公开发行股票募集资金计划
投资项目可行性分析的议案

本次非公开发行募集资金净额不超过10亿元，其中8亿元拟投入振业城四-五期项目建设，2亿元用于补充流动资金。具体如下：

项目名称	总投资 (万元)	拟投入募集资金 (万元)	募集资金占总投资的比例	项目内容
振业城四-五期	109,676.23	80,000	72.94%	高层、小高层住宅
补充流动资金	—	20,000	—	—

本次发行拟投入募集资金少于项目建设总投资的部分，由公司以自筹资金的方式解决。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。

一、振业城四-五期项目

(一) 项目概况

振业城四-五期项目是本公司在深圳龙岗开发的大型住宅项目振业城的组成部分。振业城位于深圳市龙岗区横岗六约，南至深惠路、北至红棉路、东至梧桐路、西至深峰路，总占地面积416,765.9平方米，由南往北分成1#、2#、3#地块，其中1#地块已完成开发（振业城一期项目）。

振业城四-五期位于振业城宗地2#地块内，南临普安西路、

振业城一期，东临振业城梧桐学校、梧桐路、梧桐花园，北临红棉路、中海大山地一期，西临深峰路、六约新村居住区。项目占地面积59,782.81平方米，总建筑面积234,572.71平方米，预计将开发商业2935.39平方米，住宅182,802.1平方米。住宅产品类型主要为高层、小高层大户型住宅。该项目于2007年11月开工建设，其中四-五期1-7栋预计竣工时间为2009年9月，五期8-11栋预计竣工时间为2010年12月。

（二）项目优势

1、品牌优势：本公司是深圳本地最早上市的房地产开发公司之一，有近20年的从事商品住宅及配套商业专业开发的经验。本公司以高质量、创新的产品，获得了深圳市房地产业内较高的评价，树立了公司良好的品牌形象。

2、城区和片区优势：龙岗区作为深圳的后备城区，在未来五年将成为深圳发展的重点区域，深圳的金融、物流、制造和会展等四大支柱产业均会在该区展开。其中，横岗作为“深圳中部物流组团（布吉、平湖、横岗）”的重要组成部分，将承担城市物流配套服务的重任，并将在未来的城市规划中展现出环境优美、富于特色的生态型现代化城区风采。

3、规模优势：振业城占地面积416,765.9平方米，建筑面积541,796平方米。与本项目紧邻的中海大山地占地18万平方米，建筑面积22万平方米。片区总体规划建筑面积达到76万平方米，整体规模相当可观，足以聚集旺盛的人居氛围。

4、交通优势：本项目属于地铁物业，目前深圳地铁3号线已

定于2010年底试运行，整个地铁3号线跨越福田、罗湖、龙岗三个圈层，将项目所在区域与市区更紧密联系起来。

5、产品优势：前期开发的振业城一期项目是第一个问鼎国家建设部新国标3A住宅的高品质社区，被国家建设部列为“国家建筑节能示范小区”。本次募集资金投入项目继续倡导“科技环保、建筑节能”的开发理念，在振业城一期自然通风模拟、太阳能热水系统、光辅助发电照明系统和雨水收集湖水自净系统基础上继续创新，增加了中水处理系统、小机电无齿轮电梯等建筑节能产品的应用。

（三）预计投资

振业城四-五期项目预计总投资109,676.23万元，其中土地成本12,706.87万元，建造成本为94,149.28万元，期间费用2,820.08万元。

（四）利润预测

项目可售总面积：185,737.49 平方米

其中住宅面积：182,802.10 平方米

商业面积：2,935.39 平方米

项目总成本：109,676.23 万元

项目收益预测见下表：

项目	金额（万元）
营业收入	168,924.98
税后净利润	28,449.40
项目销售利润率	16.84%
项目投资收益率	25.94%

二、补充流动资金

近年来，随着土地取得成本的不断增加，以及在土地“招拍挂”政策下土地价款支付周期的缩短，房地产公司对流动资金的要求进一步增加。为了保证公司业务的持续发展，公司除通过自身利润积累和银行借款以获取资金外，还需要通过资本市场进行融资，以增加目前在建项目的资金投入以及新项目的开拓。

目前公司拥有的储备土地可供未来二至三年的开发，为了保证公司现有项目及未来获得的新项目能够顺利运转，并加大开发、建设和销售力度，也需要更多的流动资金用于这些项目的经营管理、市场营销和必要的开发配套工作。为此，公司计划将本次募集资金中的 2 亿元用于补充公司流动资金。

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

二〇〇九年四月八日