

新湖中宝股份有限公司

董事会关于本次募集资金使用的可行性分析

一、本次募集资金使用计划

公司本次发行拟向特定投资者非公开发行不超过 179,100 万股人民币普通股，募集资金扣除发行费用后用于如下项目：

序号	项目名称	项目投资总额 (万元)	募集资金投入 总额(万元)
1	上海新湖明珠城三期三标段、四标段	580,478	300,000
2	上海新湖·青蓝国际	677,807	250,000
合 计		1,258,285	550,000

若本次非公开发行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，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，调整并最终决定募集资金投入的优先顺序及各项目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分由公司自有资金解决。在本次非公开发行募集资金到位之前，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按照相关法规规定的程序予以置换。

二、募集资金投资项目可行性分析

(一) 上海新湖明珠城三期三标段、四标段

1、项目情况要点

项目名称：上海新湖明珠城三期三标段、四标段

项目总投资：580,478万元

项目建设期：三期三标段建设期为2005年下半年至2014年下半年；三期四标段建设期为2014年上半年至2019年下半年

项目经营主体：由控股子公司上海新湖房地产开发有限公司开发经营

规划占地面积：47,829平方米

总建筑面积：199,904平方米（含地下面积）

预计销售额：799,281万元

2、项目基本情况和市场前景

上海新湖明珠城三期三标段、四标段地处上海市普陀区东新村地块，东、南毗邻苏州河，北抵轻轨明珠线，西至东新支路及合德里地块边缘。该项目是上海市内环线以内最大的“365”旧城改造项目之一，也是普陀区“365”旧城区改造的重点项目。项目地理位置优越，交通便利，且紧靠苏州河，景观资源较好。

3、资格文件取得情况

本项目以协议转让的方式取得国土使用权。目前已签订了《上海市国有土地使用权出让合同》（普房地（2004）出让合同第01号）、《上海市国有土地使用权出让合同》（补充）（沪普房地（2006）出让合同补字第4号）。

本项目已取得以下建设相关证照：

《房地产权证》（沪房地普字(2004)第005854号）

《建筑工程施工许可证》（0301PT0291D07/310107200312252919号）

《建设工程规划许可证》（沪普建(2004)0147号）

《房屋拆迁许可证》（沪普房拆许字（2004）第6号、沪普房拆许字（2006）第2号）

《建设用地规划许可证》（沪地(2003)0017号）

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、投资投资估算

序号	项目	总额（万元）
1	土地成本	423,484
2	前期工程费	5,090
3	基础设施费	7,820
4	建筑安装工程费	78,140

5		配套设施费	4,700
6		开发间接费	33,270
7		小计	552,504
8		经营费用	15,985
9		管理费用	11,989
总投资			580,478

5、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。计划使用募集资金30亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价：

项目	总额（万元）
总销售收入	799,281
营业税金及附加	64,459
其中：土地增值税	19,300
开发成本	552,504
期间费用	27,974
所得税费用	38,586
项目净利润	115,758
平均销售净利率（%）	14.48
整体投资收益率（%）	19.94

（二）上海新湖·青蓝国际

1、项目情况要点

项目名称：上海新湖·青蓝国际（青-12项目）

项目总投资：677,807万元

项目建设期：一期建设期为2012年下半年至2015年下半年、二期建设期为2015年下半年至2018年下半年

项目经营主体：由控股子公司上海中瀚置业有限公司开发经营

规划占地面积：64,784平方米

总建筑面积：322,779平方米（含地下面积）

预计销售额：925,460万元

2、项目基本情况和市场前景

上海新湖·青蓝国际位于上海闸北区内环线内，与虹口区相邻；东依东宝兴路、南临芷江中路、西达宝昌路，北至青云路。该项目是上海市新一轮“365”旧城改造的重点项目之一，是闸北区旧城棚户区改造的民生工程项目，同时也是闸北区内环线以内较大的成片改造地块。项目周边住宅需求量较大，项目开发有助于满足市场刚性需求。

3、资格文件取得情况

本项目以协议转让的方式取得国土使用权。目前已签订了《国有土地使用权出让合同》（沪房地闸[2003]出让合同第193号）

本项目已取得以下建设相关证照：

《房地产权证》（沪房地闸字（2013）第011128号）

《建筑工程施工许可证》（0601ZB0009D01/310108200606281019、0601ZB0009D02/310108200606281019）

《建设工程规划许可证》（沪闸建（2010）FA31010820100248、沪闸建（2009）FA31010820091985）

《房屋拆迁许可证》（拆许字2007第19号）、《房屋拆迁期延长许可证通知》（拆许延字（2012）第31号）

《建设用地规划许可证》（沪闸地[2006]08060807E01370、沪闸地[2006]08060807E01378、沪闸地[2007]06070919E01470）

其他资格文件将根据项目开发进度陆续办理。

4、项目投资估算

序号	项目	总额（万元）
----	----	--------

1	开发成本	土地成本	455,030
2		前期工程费	7,200
3		基础设施费	9,100
4		建筑安装工程费	113,000
5		配套设施费	4,500
6		开发间接费	65,840
7		小计	654,670
8	经营费用		13,882
9	管理费用		9,255
总投资			677,807

5、项目进展情况与资金筹措

本项目目前已开工。计划使用募集资金25亿元，其余资金公司将通过自有资金、银行贷款或预售收入等途径解决。

6、项目经济评价：

项目	总额（万元）
总销售收入	925,460
营业税金及附加	81,146
其中：土地增值税	28,858
开发成本	654,670
期间费用	23,137
所得税费用	41,627
项目净利润	124,880
平均销售净利率（%）	13.49
整体投资收益率（%）	18.42

新湖中宝股份有限公司董事会

二〇一三年八月一日