

上海新黄浦实业集团股份有限公司

非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告

上海新黄浦实业集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟非公开发行 A 股股票（以下简称“本次非公开发行”或“本次发行”）募集资金。公司董事会对本次非公开发行 A 股股票募集资金运用的可行性分析如下：

一、本次募集资金使用计划

公司本次非公开发行募集资金总额预计为不超过 170,000 万元（含发行费用），扣除发行费用后的募集资金净额将全部用于以下项目：

单位：万元

序号	项目名称	总投资金额	拟使用募集资金金额
1	上海闵行星悦梦庭租赁住房项目	103,093.53	20,000.00
2	上海闵行星悦河畔家园租赁住房项目	226,007.12	48,500.00
3	上海宝山新顾城欣康苑保障住房项目	106,733.88	19,500.00
4	上海奉贤欣平苑保障住房项目	69,354.44	7,000.00
5	湖州玉象府项目	136,950.24	24,000.00
6	补充流动资金	51,000.00	51,000.00
合计		693,139.21	170,000.00

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目的具体投资额等使用安排，募集资金不足部分，公司将利用其他方式予以解决。

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、本次募集资金使用的必要性与可行性分析

（一）本次募集资金使用的必要性

本次募集资金投资项目拟投向公司存在资金缺口的项目，该等项目定位为保障性租赁住房、经济适用房和刚需房、刚改房，部分房屋已经预售，是公司积极参与我国保障性安居工程建设的重要项目，也是“保交楼、稳民生”的重要工程。本次募集资金的投入将有效缓解资金投入压力，保障项目交房周期和质量管理，对于改善民生、促进房地产市场平稳健康发展、促进社会和谐稳定发展具有重要的意义。同时，本次募集资金的投入将为公司房地产开发建设提供有力的资金保障，防范风险，促进公司房地产业务平稳健康发展。

（二）本次募集资金适用的可行性

1、上海闵行星悦梦庭租赁住房项目

（1）项目基本情况

项目名称：上海闵行星悦梦庭租赁住房项目

项目总投资：103,093.53 万元

项目建设运营期：70年

占地面积：22,680.2 平方米

建设规模：83,039.25 平方米

项目经营主体：上海陇闵置业发展有限公司

（2）项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	沪闵规划资源（2020）出让合同补字第 102 号（3.0 版） 沪闵规划资源（2019）出让合同补字第 87 号（2.0 版） 沪闵规划资源（2019）出让合同第 26 号（1.0 版）
土地使用权证	沪（2020）闵字不动产权第 013363 号
建设用地规划许可证	沪闵地（2019）EA310112201906163
建设工程规划许可证	沪闵建（2020）FA310112202000508 沪闵建（2020）FA310112202000201

文件名称	文件编号
建筑工程施工许可证	1902MH0637D02、1902MH0637D01
立项备案	闵发改产核[2019]11号
环评备案	备案号：202031011200003273

(3) 项目投资估算

本项目总投资额预计为 103,093.53 万元，公司计划募集资金投入 20,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

(4) 项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下：

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	租金收入	4,997	6,826	7,030	7,243	7,459
2	净利润	-1,690	595	1,427	1,296	1,462
3	租金回报率	-33.82%	8.72%	20.29%	17.89%	19.60%
4	项目内部收益率	6.82%				

(5) 项目市场前景

本项目实施主体为上海陇闵置业发展有限公司，系公司的全资子公司。该项目定位为保障性租赁住房，主要面向租赁住房客户，地块位于上海市闵行区曙丰路 100 号，近银都路、虹梅南路口，距离上海地铁 15 号线景西路站约 500 米，交通出行便利通达，35 分钟内地铁通勤可达徐家汇商圈、漕河泾开发区、南方商城商圈和莘庄商圈；同时紧邻虹梅高架路，16 分钟可达中环路往虹桥枢纽和前滩商业区，比邻梅陇镇政府，3 公里梅陇生活圈内商业、医疗、教育资源丰富齐全。

2、上海闵行星悦河畔家园租赁住房项目

(1) 项目基本情况

项目名称：上海闵行星悦河畔家园租赁住房项目

项目总投资：226,007.12 万元

项目建设运营期：70年

占地面积：50,344.1 平方米

建设规模：185,698.21 平方米

项目经营主体：上海新蒲置业发展有限公司

（2）项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	沪闵规划资源（2020）出让合同补字第 17 号（3.0 版） 沪闵规土（2019）出让合同补字第 12 号（2.0 版） 沪闵规土（2018）出让合同第 55 号（1.0 版）
土地使用权证	沪（2019）闵字不动产权第 020069 号
建设用地规划许可证	沪闵地（2019）EA31011220195598
建设工程规划许可证	沪闵建（2019）FA310112201907874
建筑工程施工许可证	1902MH0197D02
立项备案	闵发改产核[2019]2 号
环评备案	备案号：201931011200000880

（3）项目投资估算

本项目总投资额预计为 226,007.12 万元，公司计划募集资金投入 48,500.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

（4）项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下：

单位：万元

序号	项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
1	租金收入	11,980	13,860	14,268	14,715	15,147
2	净利润	-2,333	395	743	1,134	1,166
3	租金回报率	-19.48%	2.85%	5.21%	7.70%	7.70%
4	项目内部收益率	6.56%				

（5）项目市场前景

本项目实施主体为上海新蒲置业发展有限公司，系公司的全资子公司。该项目定位为租赁住房，主要面向租赁住房客户，地块位于上海市闵行区育莲路 66

弄，紧邻上海紫竹国际高新区。社区距离市中心 22 公里，距离莘庄生活中心 10 公里，上海轨交地铁 15 号线位于社区东侧约 800 米。项目周边 3 公里范围内有紫竹华二国际学校，上海交通大学、华东师范大学等名校林立，项目衔接紫竹开发新区、医疗创新园区等产业及科创园区集聚枢纽，头部级企业办公环绕，为城市、园区、自然与社区四维一体的开放社区，网格化的医院和购物中心等生活配套齐全。

3、上海宝山新顾城欣康苑保障住房项目

(1) 项目基本情况

项目名称：上海宝山新顾城欣康苑保障住房项目

项目总投资：106,733.88 万元

占地面积：56,021.3 平方米

建设规模面积：156,169.32 平方米

项目经营主体：上海欣福置业有限公司

(2) 项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有建设用地划拨决定书	沪宝规土（2018）划拨决定书第 010 号
土地使用权证	沪（2018）宝字不动产权第 022825 号
建设用地规划许可证	沪宝地（2017）EA31011320175431
建设工程规划许可证	沪宝建（2018）FA31011320186908
建筑工程施工许可证	1702BS0121D01
立项备案	宝发改（2017）500 号
环评备案	沪宝环保许[2017]727 号
预售证	宝山房管（2019）预字 J0107 号

(3) 项目投资估算

本项目总投资额预计为 106,733.88 万元，公司计划募集资金投入 19,500.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

(4) 项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下：

单位：万元

序号	项目	指标
1	销售收入	164,489.79
2	净利润	1,245.26
3	销售净利率	0.76%
4	项目投资收益率	1.17%

（5）项目市场前景

本项目实施主体为上海欣福置业有限公司，系公司的全资子公司。本项目定位为共有产权保障住房项目，地块位于宝山区沪联路 1627 弄，东至天仁路、南至沪联路、西至仁孝路、北至福双路，拥有生态、交通、医疗、教育等优势资源，是上海市近郊地区重要的大型居住开发区，宝山新城的重点发展区。

4、上海奉贤欣平苑保障住房项目

（1）项目基本情况

项目名称：上海奉贤欣平苑保障住房项目

项目总投资：69,354.44 万元

占地面积：31,448.6 平方米

建设规模面积：91,757.46 平方米

项目经营主体：上海欣济置业有限公司

（2）项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有建设用地划拨决定书	沪奉规土（2017）划拨决定书第 044 号
土地使用权证	沪（2018）奉字不动产权第 003129 号
建设用地规划许可证	沪奉地（2017）EA31012020175266
建设工程规划许可证	沪奉建（2017）FA31012020176782
建筑工程施工许可证	1602FX0174D01
立项备案	沪奉发改（2017）21 号、沪奉发改（2017）407 号
环评备案	沪奉环保许管[2016]693 号

文件名称	文件编号
预售证	奉贤房管（2019）预字 J0103 号

（3）项目投资估算

本项目总投资额预计为 69,354.44 万元，公司计划募集资金投入 7,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

（4）项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下：

单位：万元

序号	项目	小计
1	销售收入	74,602.26
2	净利润	1,561.59（注）
3	销售净利率	2.09%
4	项目投资收益率	2.25%

注：根据上海市大型居住社区建设推进办公室发布的《关于本市新一轮选址大型居住社区市属保障性住房项目建房协议价格单独结算审核办法的通知》（市推进办（2020）104 号），该项目适用建房协议价格单独结算，依据核实论证原则，按照 3% 计取利润。

（5）项目市场前景

本项目实施主体为上海欣济置业有限公司，系公司的全资子公司。本项目定位为共有产权保障住房项目，地块位于奉贤区南桥镇德泉路 386 弄，东至德泉路、南至南港路、西至张弄路、北至陆港塘，符合奉贤区城市功能定位及发展规划，有利于解决中低收入人群居住需要，推进奉贤城市化建设，完善城市功能结构，改善区域经济发展环境。

5、湖州玉象府项目

（1）项目基本情况

项目名称：湖州玉象府项目

项目总投资：136,950.24 万元

占地面积：63,671.00 平方米

建设规模面积：184,140.80 平方米

项目经营主体：新黄浦（湖州）房地产开发有限公司

（2）项目资格文件取得情况

文件名称	文件编号
国有土地使用权出让合同	3305032019A21004、3305032019A21004（补）
土地使用权证	浙（2019）湖州市（南浔）不动产权第 0038401 号
建设用地规划许可证	地字第 330503202000022 号
建设工程规划许可证	建字第 330503202000020 号
建筑工程施工许可证	330503202004090201
立项备案	2020-330503-70-03-108757
环评备案	202033050300000061
预售证	（浔）售许字（2020）第 00239 号 （浔）售许字（2020）第 00348 号 （浔）售许字（2021）第 ZJ00039 号 （浔）售许字（2021）第 ZJ00074 号

（3）项目投资估算

本项目总投资额预计为 136,950.24 万元，公司计划募集资金投入 24,000.00 万元，剩余部分由公司通过其他方式解决。

（4）项目收益分析

本项目经济效益情况预测如下：

单位：万元

序号	项目	小计
1	销售收入	157,288.00
2	净利润	8,806.96
3	销售净利率	5.60%
4	项目投资收益率	6.43%

（5）项目市场前景

本项目实施主体为新黄浦（湖州）房地产开发有限公司，系公司持股占比 80%的控股子公司新黄浦（浙江）投资发展有限公司旗下全资子公司。本项目定位为刚需、刚改型商品住宅，计划于 2023 年 3 月交付使用，地块位于南浔西南

区域板块，北侧为向阳路、西侧为沈塘路，南侧、东侧为河道，项目附近市政及生活设施完善，具备浓厚的文化底蕴和商业氛围。周边拥有上海外国语大学附属浙江宏达南浔学校、南浔南方锦绣实验学校等优质教育资源，集聚广弘商业综合体、湖州市南浔人民医院等丰富配套。

6、补充流动资金项目

公司拟使用本次募集资金 51,000 万元进行补充流动资金。

截至 2022 年 9 月 30 日，公司的资产负债率为 80.67%，公司目前较高的资产负债率加大了公司进行债务融资的成本。未来，随着公司各项业务的拓展，单纯依靠债务融资方式不能较好地满足公司业务长期发展的资金需求。通过本次非公开发行利用部分募集资金补充流动资金，可以一定程度上降低公司日常经营活动对债务融资的依赖，进一步拓宽融资渠道，增大资产规模，增强资金实力，降低财务风险，优化公司财务状况和资产负债结构，增强公司的抗风险能力和持续经营能力，有利于公司在加快相关业务发展的同时为股东带来更大回报。

三、本次募集资金运用对公司经营管理和财务状况的影响

（一）本次非公开发行对公司经营管理的影响

公司本次募集资金将用于投资建设公司在上海及周边地区开发的房地产项目，该等项目均定位为保障性租赁住房、经济适用房和刚需房、刚改房，符合国家相关产业政策以及公司未来整体战略的发展方向，具有良好的市场发展前景和经济效益。本次非公开发行募集资金投资项目完成后，公司资本实力将显著增强，公司经营管理模式及主营业务结构将进一步优化，有利于公司防范房地产项目开发建设风险，促进房地产业务平稳健康发展，增强公司的抗风险能力和持续经营能力。

（二）本次非公开发行对公司财务状况的影响

本次非公开发行完成后，公司资本结构将进一步优化，公司的总资产、净资产规模均相应增加，资金实力得到进一步提高，为公司的可持续发展提供有力的保障。

同时，本次非公开发行 A 股股票融资，将使公司筹资活动现金流入有所增加。募集资金投入使用后，公司经营活动现金流出将有所增加，未来随着募集资金投资项目最终交付，公司主营业务的盈利能力将得以提升，经营活动产生的现金流入将得以增加，从而改善公司的现金流状况。

四、结论

本次募集资金投资项目符合国家相关的产业政策以及公司整体战略发展方向，具有较好的市场发展前景和经济效益。项目完成后，有利于促进公司房地产业务平稳、健康发展，进一步提升公司房地产业务的区域影响力，提高盈利水平，

本次募集资金的运用合理、可行，符合本公司及全体股东的利益。

（本页无正文，为《上海新黄浦实业集团股份有限公司非公开发行 A 股股票募集资金使用的可行性分析报告》之签章页）

上海新黄浦实业集团股份有限公司

董事会

2023 年 1 月 6 日