

股票简称：方大集团、方大 B 股票代码：000055、200055 公告编号：2014-03 号

方大集团股份有限公司 第六届董事会第二十七次会议决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

方大集团股份有限公司（以下简称“公司”）董事会于 2014 年 1 月 3 日以书面和传真形式发出会议通知，并于 2014 年 1 月 7 日下午在公司会议室召开第六届董事会第二十七次会议。会议由董事长熊建明先生主持，会议应到董事七人，实到董事五人，独立董事邵汉青女士因工作原因未能出席会议，委托独立董事郭晋龙先生出席会议并行使表决权，董事熊建伟先生因工作原因未能出席会议，委托董事王胜国先生出席会议并行使表决权，符合《公司法》及《公司章程》的规定。会议以 7 票同意，0 票弃权，0 票反对，审议通过如下议案：

一、公司关于对方大城市更新单元项目投资的议案：

公司申报的《南山区桃源街道方大城市更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会审批并获原则通过。

公司通过全资子公司深圳市方大置业发展有限公司对方大城市更新单元项目（以下简称“项目”）进行投资建设，投资总金额约 25 亿元人民币。

（一）项目基本情况

1、项目概况

项目位于深圳市南山区桃源街道、华侨城片区北侧，南抵北环大道，北至广深高速，西起龙珠四路，东与高发科技园相邻，项目地块为公司自有地块。

项目规划定位为以高新技术产业、高端新兴产业研发型总部聚集区为核心功能，集研发用房、配套商服设施等功能于一体的产业社区。项目将打造成深圳市华侨城片区一个集生态办公、特色商业、休闲娱乐为一体的地标性综合体。

2、规划建设指标

项目建设用地面积 35,397.9 平方米，项目容积率为 6，绿地覆盖率 35%。计容建筑面积 212,400 平方米（不含地下停车场），其中产业研发用房 187,680 平方米，公共配套设施 4,720 平方米，商业配套 20,000 平方米；并在地下配建 2,000 个停车位（不计容积率面积）。

（二）项目财务效益

1、投资估算

根据深圳市新产业投资咨询有限公司提供的《深圳南山区方大城更新改造项目可行性研究报告》（以下简称“可研报告”），本项目包括土地费用、前期工程费、开发建设费、管理费、财务费用、开发期税费等总投资约为25亿元人民币。

2、项目效益

根据公司的建设计划，项目计划于2014年开工，2016年底完工。公司计划除部分产业用房自用外，项目中约10万平方米的产业用房用于出售，配套商业面积2万平方米和产业用房约7万平方米用于出租。项目预计于2015年第四季度开始预售，2017年出售完毕。

根据国家法规、深圳市现行政策和《可研报告》，本项目计划出售部分预计可实现销售收入约44.13亿元，租赁部分预计未来每年可实现租赁收入1.47亿元，税后财务内部收益率107.45%，静态回收期3.25年，动态回收期3.41年。

财务效益评估结果表明，本项目具有较好的内部收益率，有基本的贷款偿还和自身平衡能力，且有较好的抗风险能力，评估结果表明本方案在财务上可行。

（三）风险提示

本项目的测算数据基于公司的建设计划和目前的市场行情以及政策前提，若房地产市场发生波动，以及国家政策和深圳市政策出现调整，将对项目的测算结果产生影响。

（四）其他

授权公司经营班子办理项目拆迁、补缴地价、开发建设、项目销售及出租等相关事宜，授权公司法定代表人签署需要法定代表人签署的相关文件。

该议案需提交2014年第一次临时股东大会审议。《方大集团股份有限公司关于方大城市更新单元项目投资的公告》详见2014年1月9日《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、《香港商报》及巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

二、本公司关于召开2014年第一次临时股东大会的议案。

详见2014年1月9日登载于《中国证券报》、《证券时报》、《上海证券报》、

《香港商报》及巨潮资讯网 (<http://www.cninfo.com.cn>) 的《方大集团股份有限公司关于召开 2014 年第一次临时股东大会的通知》。

特此公告。

方大集团股份有限公司

董事会

2014 年 1 月 9 日