

## 方大集团股份有限公司

### 关于对方大城市更新单元项目投资的公告

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

#### 一、投资概述

1、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。公司将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。

方大城的更新改造政府审批情况均已刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》、《香港商报》（英文）和 [www.cninfo.com.cn](http://www.cninfo.com.cn) 上，具体刊登日期如下：

（1）2012 年 2 月 3 日刊登《关于本公司申报城市更新计划项目公示的公告》，公告编号 2012-03；

（2）2012 年 4 月 11 日刊登《关于本公司申报城市更新计划项目进展的公告》，公告编号 2012-17；

（3）2013 年 6 月 25 日刊登《关于本公司方大城城市更新项目进展情况的公告》，公告编号 2013-15；

（4）2013 年 11 月 6 日刊登《关于本公司方大城城市更新项目进展情况的公告》，公告编号 2013-30。

2、2014 年 1 月 7 日召开的第六届董事会第二十七次会议以 7 票同意、0 票弃权、0 票反对，审议通过本公司关于对方大城市更新单元项目投资的议案，本议案尚需提交 2014 年第一次临时股东大会审议。

3、本次投资不构成关联交易和重大资产重组。

#### 二、投资的基本情况

##### 1、项目具体内容

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。

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)。

## 2、投资进度

项目计划于 2014 年开工,2016 年底完工。

## 3、项目投资估算

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。

## 4、出资方式

建设资金来源于自有资金和银行贷款,项目已获得中国建设银行深圳市分行 15 亿元贷款意向,为项目建设提供了有力的资金保障。

## 5、市场前景

### (一) 区域发展前景

项目位于深圳市大沙河创新走廊和华侨城文化创意圈的交汇,是连接深圳福田 CBD 商务区 and 前海中心的枢纽,具有优越的产业和商务区域优势;项目北依塘朗山,南眺深圳湾,西邻大河沙公园,具有独特的生态景观资源。

### (二) 市场机遇

#### (1) 区域城市更新带来新发展机会

项目为大沙河创新走廊城市更新单元的重点项目,享受政策环境及趋势发展的“多赢”利好。

深圳市南山区商务写字楼物业及城市更新改造的产业型商务办公物业近 5 年内将出现集中供应的态势,集中供应所呈现出供需两旺的“共同市场”正是本区域同业发展的黄金时机,充分的竞争对单个项目形成挑战,同时也是共赢的利好机会。

#### (2) 项目根据深圳城市更新及产业方向进行规划整合

项目前期由深圳综合开发研究院对产业发展、交通及市政工程分别做专题研究,以切合时代背景、深圳城市及产业发展趋势、区域特点等进行规划整合,申报城市更新单元重点项目,拟以产业型改造更新项目立项,实现与政策面有效对接是立项阶段着力的方向,项目获取充分政策支持是可以预期的。

#### (3) 项目针对深圳商务市场竞争情况进行定制

项目在进行整体规划设计前,由世联地产提供前期顾问,根据深圳商务市场发展现状及需求,对项目提出具有相对竞争力的产品定位和物业发展建议,视市场需求分别针对商业、标杆型商务写字楼、环境改善型商务写字楼进行不同标准的定制,尽可能的细分市场,提高竞争力。

## 6、政策保障

### (1) 租售比例突破限制

项目为城市更新项目，根据深圳市最新出台的《深圳市人民政府关于优化空间资源配置促进产业转型升级的意见》（1+6 文件），项目形成的工业楼宇分割转让租售比例不再受限于 50%，项目可以栋、层、间为基本单元进行房地产权登记并核发房地产权利证书上市流通。

## （2）配套突破

项目配套的商业可按市场评估价补缴地价后进入市场销售。

## 7、项目组织及人力资源可行性

项目实施主体为公司下属全资子公司深圳市方大置业发展有限公司，该公司是由一支经验丰富的专业团队组建，管理上采用直线职能式，大都是经验丰富的专业人员，完全能满足现阶段发展和本项目顺利实施的人员需求。

## 8、项目效益

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。

根据国家法规以及深圳市现行政策和《可研报告》预测，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。

## 9、可行性综合评价

本项目作为公司开发的第一个项目，获得了公司高度重视与更多的资源投入。公司根据宏观经济环境以及深圳市写字楼市场发展状况对项目作了科学合理的规划设计、产品定位和目标客户定位，项目投资开发具有良好的市场前景。通过对项目经济效益深入分析可知，项目内部收益率较高，项目可以取得较高的投资收益。因此，本项目投资符合公司战略发展方向，具有可行性。

## 三、投资目的、存在的风险和对公司的影响

### 1、投资目的

项目建设是深圳市城市转型、产业升级的战略选择，是深圳探索低成本城市更新新路的迫切需要。基于城市与地区持续创新发展的时代背景和深圳市更新政策的支持下，本项目将发展成为南山区产业地标项目，塑造产业社区空间，彰显方大价值。通过该项目的实施，将促进地区功能升级、提升地区用地价值。项目开发建成后，蕴含商业价值较大，能极大的提升公司价值，对公司未来财务状况和经营成果也将产生积极的影响。

### 2、存在的风险

#### （1）市场风险

未来 5 年内，项目所在区域在建的商务办公面积达 300 多万平米，区域迎来了商务办公市场的黄金时期，也导致竞争激烈。

公司在项目产品上强调差异化，充分利用独特的生态资源和产业基础的有效结合，提升项目竞争力。

#### **(2) 项目管理及组织实施中的风险**

项目作为公司首个地产经营项目，公司在项目管理及组织实施上存在经验不足的风险。对此公司通过招募一支经验丰富的专业项目团队，利用自身完善的内控体系，为项目的管理和实施提供保障。

### **3、对公司的影响**

项目的实施将大幅提升公司的净资产和总资产规模，给公司带来丰厚的现金流，为公司未来的发展提供有力的资金保障，同时给公司未来每年带来稳定的租金收益。项目的实施有利于提升方大品牌价值，有利于带动公司幕墙系统及材料等产业发展，为公司开辟新的利润增长点，对公司的长远发展有益。

### **四、备查文件**

董事会决议。

方大集团股份有限公司

董事会

2014 年 1 月 9 日