

证券代码:000089

证券简称:深圳机场

公告编号:2014-056

证券代码: 125089

证券简称: 深机转债

## 深圳市机场股份有限公司 关于投资开发深圳机场西区土地项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、项目投资概述

#### (一) 项目基本情况

深圳机场西区(宗地号:A116-0013)土地为公司所属建设用地,此宗地为1998年公司成立时,机场集团注入本公司的资产。因原片区规划为工业用地,市场开发价值未能显现;且前期涉及政府有关部门对该片区重新调整规划和土地整备等工作,该宗地尚未开发建设。现深圳市规划和国土资源委员会已下发该片区法定图则,同时本项目也处于大空港商圈,为配合大空港商圈建设,公司拟按法定图则开发建设该宗地。依照法定图则并综合对市场条件的分析,确定本项目建设目标定位为:社区型的高端购物中心以及城市西部黄金地段五星级公寓物业。该项目将改善区域产业服务和生活配套能力,提升区域投资和人才吸引力,并将带来直接的经济收益和良好的社会效益。

(二)本项目已经公司第六届董事会第五次会议批准,需提交股东大会审议。

(三)本项目为区域内中高档商业及商业服务类项目,不构成关联交易,不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

### 二、投资标的的基本情况

#### (一) 出资方式

本项目计划总投资 91374.96 万元人民币,公司自筹本项目开发成本的 30%;

剩余 70% 的开发资金，一部分通过银行贷款，另一部分利用商务公寓及办公部分的销售回款解决。公司将从商业、地下车库出租、商务公寓出售等经营活动获取经济收益。

## （二）基本情况

本项目位于深圳市宝安区宝东路与黄田路交界处西南侧，属于西乡深圳机场开发区西区范围内。项目用地面积约 21213 平方米，计容积率总建筑面积约 53033 平方米，含商务公寓、商务办公、商业及地下室等功能。

### 二、投资建设本项目的目的和对本公司的影响

#### （一）投资建设本项目的目的

本项目建设成果将增强区域商业服务能力，改善片区整体投资及生活环境，间接提升深圳特区一体化发展融合的速度，是城市整体规划建设的重要组成部分。同时，项目将直接或间接提供大量工作机会，建设成果惠及广大市民。

本项目处于大空港商圈，它的建设是对该区域产业功能的重要补充和提升，符合大空港整体规划的基本思路。结合深圳机场开发区西区整体规划，本项目能为公司带来良好的经济效益。项目的建设弥补了大空港及周边工业产业发达而中高端商业服务资源匮乏的不足，能够与区域产业之间形成互补优势，并进一步提升项目的竞争力。

#### （二）投资建设本项目对公司的影响

基于对市场需求的判断，公司对本投资项目进行了可行性研究分析，本项目属于区域内中高档商业及商业服务类项目，全部投资的内部收益率及资本金的内部收益率均优于行业基准收益率 8%，整体收益良好，在经济上是可行的。

本项目投资强度适中，投资方向明确合理，资金来源可靠，投资计划有保障；本项目所在区域的商业、办公及商务公寓市场条件充分，市场前景较为明朗，持续性较好，能够带来可预期的经济效益，提升公司盈利水平。本投资事项不会对公司未来的财务状况和经营成果造成重大影响。

### 三、风险提示

**投资风险：**本项目建设总投资为 91,374.96 万元，其中工程建设成本金额为 73,261.92 万元，规模较大。基于项目建设特征以及市场物价及市场经济波动等因素，实施过程很可能产生投资的变动，或产生追加投资，将给项目资金的筹措和分配带来不确定性；同时也有可能增加财务费用，加重项目的投资负担。

**政策风险：**1、房地产市场是国家近几年来严密监控和调控的行业，国家的相关政策变动，很可能给项目带来不利因素。2、本宗地现土地用途为工业用地，公司拟根据《深圳市宝安 103-10&14 号片区〔西乡固戍东地区〕法定图则》，向政府相关部门申请转变土地用途。本项目待该申请审批通过后再建设。

**市场风险：**本项目作为区域内中高档商业及商业服务类项目，虽然在定位和市场招商的过程过都会有针对性，但明确的针对性有可能导致招商的局限性，使得优质商家不能入驻，或者影响本项目招商任务的完成和租赁价格脱离市场价格，给项目后期运营带来经营风险。同时，项目所处区域的市场还不成熟，项目预期的经济效益实现存在一定的风险。

总体来说，商业地产面临市场波动风险，可以通过精准的市场定位，合理安排开发进度及经营模式，在一定程度上降低风险。

### 四、其他

公司董事会将对本项目建设和投入使用的进展情况进行及时的披露。

### 五、备查文件

《公司第六届董事会第五次会议决议》。

深圳市机场股份有限公司董事会

二〇一四年十月二十八日