

证券代码：000031 证券简称：深宝恒 A 公告编号：2003 - 005

深圳市宝恒（集团）股份有限公司董事会公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

一、本公司合作经营的深圳新安湖实业有限公司，注册资本 9200 万元，经营范围物业发展及物业租赁，本公司占利润分成比例为 55-60%。

根据《深圳市土地交易市场管理规定》并经深圳市规划与国土资源局批准，深圳新安湖实业有限公司于 2003 年 4 月 18 日通过深圳市土地房产交易中心，将位于深圳市宝安区新安办建安路东侧（宝城八区）地块编号 A008-9 宗地的土地使用权，转让给深圳市惠明盛房地产投资开发有限公司，土地面积 15,313 平方米，成交价为人民币 20,290 万元。有关转让手续正在办理当中。本公司对该公司的投资损益采用成本法核算，此项交易对本公司本年度或今后年度利润的影响需要根据该公司本年度或今后年度的利润分配情况确定。

二、2003 年 4 月 18 日本公司董事会作公告，董事会四届七次会议审议通过同意投资兴建宝恒宝城工业园一期和原则上同意投资兴建宝恒大厦的决议，并将项目投资议案提交公司 2002 年度股东大会审议批准。为使广大投资者了解情况，现将项目投资议案作详细公布如下：

1、关于投资兴建宝恒宝城工业园一期的议案

投资兴建宝恒宝城工业园一期是本公司房地产开发项目之一。

公司按照宝安区政府发展规划的总体指导思想，把握机遇，力争将现有的 67、68 区存量土地建设成宝恒宝城科技工业园。准备投资兴建的宝恒宝城工业园第一期位于宝安 67、68 区，占地面积 5.69 万平方米，按照 1.6 的容积率计算，可建建筑面积为 91,112 平方米，其中 8 栋厂房建筑面积 65,500 平方米，5 栋宿舍含食堂建筑面积为 25,412 平方米，配电房建筑面积 200 平方米。目前用地已基本填平，年内可以完成三通一平，具备开发条件，因此，公司决定拟于今年内投资兴建宝恒宝城工业园一期。

宝恒宝城工业园一期所需建设开发资金（含地价）1.37 亿元人民币，建设期为 18 个月。根据资金状况，公司计划用自有资金和银行贷款约 1.37 亿元人民币对该项目进行一次性开发建设。经公司测算，该项目建成后，按出租率 80%计，静态投资回报率达到 5.88%。同时公司还将凭借多年与大型跨国公司合作成功的经验，不断地向外加大招商力度，积极、主动地引进合作伙伴，努力降低风险，争取更大、更好的经济效益。

2、关于投资兴建宝恒大厦的议案

投资兴建宝恒大厦是本公司房地产开发项目之一。

公司经过十多年的发展，经济实力不断增强，特别是经过近几年不断的加强管理、促进发展，公司综合实力有了明显的提升。截止至 2002 年末，公司总资产 15.8 亿元，净资产 9.9 亿元。随着公司经营规模的不断发展壮大，公司目前的办公环境和办公条件已不能适应现代发展的需要。为了提升公司的整体形象，重塑

宝恒品牌，促进公司的进一步发展，公司在反复调研的基础上，综合了多方面的因素，拟于今年内动工兴建宝恒大厦。

宝恒大厦是一幢纯办公的高层建筑，地处宝安区宝城 3 区，占地 10,640 平方米（包含大厦停车场占地三千多平方米），楼高 23 层，总建筑面积约 3 万平方米，其中地下停车场建筑面积约 2,000 平方米，总投资预计 13,015.69 万元人民币，其中，地价 2,625.69 万元人民币，建造成本 9,390 万元人民币，公司自用的 1 万平方米的装修成本 1,000 万元人民币，建设工期约 18 个月。

宝恒大厦建成后，公司准备办公自用 1 万平方米，其余的 18,000 平方米对外出售和出租经营。经公司测算，当出租率达到 80%时，加上公司旧办公楼的出租收入，可达到以楼养楼的目标。

本公司已对上述投资项目进行较为全面的投资回报分析，相关的投资回报分析报告将提交股东大会审议，备查文件存放于公司董事会办公室。

深圳市宝恒（集团）股份有限公司

董 事 会

2003 年 4 月 24 日