

股票简称：南海发展

股票代码：600323

编号：临 2013—002

债券简称：11 发展债

债券代码：122082

南海发展股份有限公司

关于调整南海发展大厦投资方案的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

- 投资项目：南海发展大厦
- 土地使用权限制条件调整：调整前的土地使用权限制条件为“项目建成前不能转让、公司自领取房产证之日起二十年内不得将建构物出售”；调整后的土地使用权限制条件为“自持物业比例不低于 50%且二十年内不得出售”，其余可以分拆出售
- 投资金额调整：投资估算从 79873 万元调整为 94873 万元，增加 15000 万元
- 投资主体调整：调整前的投资主体为南海发展股份有限公司（母公司）；调整后的投资主体为新成立的全资子公司
- 特别风险提示：本次公告涉及的关于调整南海发展大厦投资方案的事项已经 2013 年 1 月 31 日召开的第七届董事会第二十次董事会审批通过，须经公司股东大会审议通过
- 本次公告的投资事项不属于关联交易和重大资产重组事项

一、投资方案调整说明

（一）方案调整概述

公司于 2010 年 6 月 18 日通过公开竞拍形式竞得广东省金融高新区 B-03 地块（以下简称“B-03 地块”），地块面积为 14929.50 平方米，成交价为 3484 万元，用于建设南海发展大厦作为公司办公场地，兼具商业经营用途。土地使用权限制条件为项目建成前不能转让、公司自领取房产证之日起二十年内不得将建构物出售。南海发展大厦项目投资额为不超过人民币 8 亿元（含地价）。以上事项详见公司公告临 2010-014 号《关于竞得综合办公楼用地的公告》、临 2010-019 号《第六届董事会第二十五次会议决议公告》、临 2011-008 号《2010 年度股东大会决议公告》。

由于土地使用权限制条件变更、投资方案优化等原因（详见下述内容），经 2013 年 1 月 31 日召开的第七届董事会第二十次会议决议，公司董事会同意对南海发展大厦投资方案进行调整，项目总投资估算从原来预估的不超过 8 亿元（含地价）调整为 94873 万元（含地价），并同意成立项目公司进行项目的运作。

（二）投资方案调整的原因说明

本次投资方案调整的原因有三个，一是项目用地限制条件变更，二是对项目原建设方案进行优化，三是对项目投资主体进行调整。

1、B-03 地块土地使用权限制条件变更，导致土地成本增加 6929 万元

（1）借助政府规划调整的契机，公司与南海区土地储备中心协商按评估价收回 B-03 地块并获得批准

B-03 地块位于广东金融高新区 B 区，地理位置优越。公司 2010 年 6 月竞得该地块时，广东金融高新区处于刚起步阶段，此后，广东省金融高新区发展迅速，政府的规划发生一定的调整 and 变化。

公司 2010 年 6 月竞得该地块时，竞拍条件为“在项目建成前不能转让、公司自领取房产证之日起二十年内不得将建构物出售”，因此，项目在建成后 20 年，公司只能通过出租进行资金的回收，资金回笼缓慢，将造成大量资金沉淀。项目竣工后，由于固定资产折旧和财务费用大幅上升，可能导致项目在前 6 年产生较大亏损，从而拖累公司净利润快速下降。

在此情况下，公司抓住政府规划升级的契机，与南海区土地储备中心（以下简称“土储中心”）就有偿收回土地进行协商。土储中心同意按评估价收回土地使用权和相应在建工程（根据北京中天衡平国际资产评估有限公司出具的评估报告，以 2012 年 12 月 21 日为评估基准日，采用收益法之假设开发法的评估方法，原南海发展大厦土地使用权和相应在建工程的评估价为 15800 万元）。2012 年 12 月 28 日，公司与土储中心签署了《国有土地使用权收回协议书》，明确了土地收回的具体事宜。土储中心对土地进行规划调整后可重新推出市场进行交易。

（2）因土储中心收回土地冲减土地成本 4843 万元

原南海发展大厦土地使用权和在建工程的账面原值是 9343 万元（其中土地账面原值为 3588 万元，在建工程账面价值 5755 万元），土储中心收回价为 15800 万元，扣除所得税后因土地收回冲减土地成本 4843 万元。具体会计处理以会计师年度审计确认后的结果为准。

（3）B-03 地块土地规划条件变更后重新挂牌出让，我司重新竞得 B-03 地块土地使用权
根据广东金融高新区的规划调整，土储中心按法定程序重新设定出让条件，重新挂牌出让 B-03 地块，起拍价格为 17740 万元。

公司认真研究了土地出让条件，认为广东金融高新区的发展前景较好，商业价值未来有较大的提升空间，同时允许项目建成后物业 50%可分拆出售的条件对项目盈利创造了有利条件。因此，经第七届董事会第十九次会议同意，公司参与 B-03 地块土地使用权的竞拍并以 20500 万元竞拍获得该土地使用权。

(4) 土地成本变化说明

土地成本增加 6929 万元，具体如下：

(1) 本次竞买价 20500 万元，加上土地交易的契税约 615 万元，扣除土地收回后冲减的土地成本 4843 万元(扣除所得税后)和在建工程账面价值 5755 万元，土地的实际成本为 10517 万元。

(2) 与原土地成本 3588 万元（账面原值）相比，增加 6929 万元。

2、对南海发展大厦建设方案进行优化，导致投资成本增加 8071 万元。

公司在认真调查研究的基础上，对原项目投资建设方案进行局部优化与调整，使项目设计更加符合未来的需求，提升项目的整体竞争力。

(1) 由于原建设方案中的投资额为投资概算，因此在对建设方案进行细化设计时，投资额比原投资概算有所增加；此外新方案总建筑面积 115600 平方米，比原方案 112778 平方米增加了 2822 平方米。上述两个原因导致增加投资约 6570 万元。

(2) 根据市场变化，对原建设方案进行了优化设计，提高了项目的实用率，导致投资额增加约 631 万元；重新拍得土地后，工程报建等其他项目增加费用约 870 万元。合计增加 1501 万元。

3、项目总投资估算变动

综上所述，因土地成本增加及对原建设方案进行细化和优化，项目的总投资估算由原来的 79873 万元增加至 94873 万元。如下：

序号	项目名称	调整后	调整前	变动数
1	土地成本（万元）	10517	3588	6929
2	建设投资（万元）	84356	76285	8071
合计（万元）		94873	79873	15000

(四) 本次投资方案调整后项目经济评价

本项目经济评价期限按 30 年计算，其中 2013-2015 年为建设期，2016 年-2042 年投产运营期。项目的内部收益率为 7.99%，投资回收期 13 年。

二、项目对上市公司的影响

（一）项目方案调整对公司财务状况和经营成果的影响

预计南海发展大厦建成后，通过出售和出租，将能较快的实现资金的回笼，在营业收入和净利润等方面对公司产生正面影响。

（二）该投资项目对公司经营稳定性、持续性的影响分析

在广东金融高新区建设南海发展大厦，有利于公司形象的改善。项目建成后把部分物业进行租售，其收入为公司主营业务的发展提供一定的资金来源，有利于支持公司业务的发展。

成立项目公司独立进行南海发展大厦投资、开发、建设和经营，增强项目经营的灵活性，不影响公司经营的稳定性、持续性。

三、项目的风险分析

（一）由于项目投资巨大，涉及环节多，项目建设过程可能存在受自然条件、行政审批等因素造成工期延迟的风险，且工程管理和成本控制的压力较大。为此，公司已聘请专业的商业地产公司协助公司对市场及本项目进行了充分的调研和分析，并组织专业团队进行项目管理。

（二）项目所处的广东省金融高新区未来将发展成为广东省金融与科技融合的高端产业聚集地，南海发展大厦预计未来租售前景良好。但项目建成后，可能存在受宏观经济、竞争环境影响，租售情况未如理想，影响资金回笼的风险。为此，公司聘请专业商业地产公司协助进行项目定位，超前考虑市场情况，并协助进行项目营销策划和推广。

（三）本次南海发展大厦投资方案调整事项尚须经公司股东大会审议通过。

特此公告。

南海发展股份有限公司

董事会

2013年2月1日

● 报备文件

- 1、 经与会董事签字的第七届董事会第二十次会议决议
- 2、 中天衡平评字【2012】081号评估报告