

证券代码：000027

证券简称：深圳能源

公告编号：2010-039

深圳能源集团股份有限公司 关于妈湾公司投资电力花园二期项目的公告

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

一、对外投资概述

公司控股子公司深圳妈湾电力有限公司（以下简称：妈湾公司）拟投资电力花园二期项目，计划总投资为人民币75,636.46万元。

2010年12月9日召开的公司董事会六届十九次会议审议通过了《关于妈湾公司投资电力花园二期项目的议案》，本项目尚需政府相关主管部门核准和公司股东大会批准。

二、投资方情况介绍

公司名称：深圳妈湾电力有限公司；

注册地址：深圳市南山区妈湾大道妈湾电厂内；

企业类型：中外合资企业；

法定代表人：秦士孝；

注册资本：人民币19.2亿元；

营业范围：建设经营妈湾电厂、深圳燃机联合循环电厂；经营发电、供电业务和其他与电力有关工程；投资兴办实业（项目另报）；经营有关进出口业务（具体按深贸管登字第2003-1224号进出口企业资格证书经营）；在合法取得的地块上从事单项房地产开发经营；

股东情况：公司持有73.41%股权，公司全资子公司CHARTERWAY LIMITED持有6.8%股权，公司全资子公司SINOCITY INTERNATIONAL LTD.持有5.37%股权，中广核

能源开发有限责任公司持有8%股权，深圳市广聚能源股份有限公司持有6.42%股权。

三、投资项目的的基本情况

电力花园项目地块位于深圳市南山区后海中心片区，地块总面积29,937.5 m²，是市政府行政划拨给妈湾公司的住宅用地。妈湾公司早期在该地块上建设了4栋多层住宅，共计250户，用于解决公司员工住房，其后按照房改政策过户到员工名下，剩余约10,000 m²尚未开发。

2004年，为盘活资产，提升员工的居住条件，妈湾公司在与原电力花园住户充分协商的基础上，决定对原电力花园进行拆迁改造，按照商品房用地补交了地价，在统一规划的基础上对该地块分二期开发。2007年，电力花园一期项目工程完成，项目总建筑面积64,329.72 m²。

电力花园二期项目用地面积19,944.46 m²，容积率2.79，绿地率38.45%，建筑密度20.85%。项目总建筑面积91,742.79 m²，计容积率建筑面积为56,728.03 m²，其中：住宅建筑面积48,814.63 m²、商业建筑面积4,420.57 m²、会所建筑面积2,000.00 m²、物业用房建筑面积349.15 m²、架空层建筑面积1,143.68 m²。本项目静态总投资为69,885.94万元，总投资为75,636.46万元。本项目总投资的40%由妈湾公司以自有资金投入，其余投资款由妈湾公司通过贷款解决。

四、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

（一）对外投资的目的、对公司的影响

1、项目投资可以获得良好的经济效益。

鉴于本项目所在区域的房地产市场现状及未来发展趋势，结合本项目产品定位和产品方案，本项目投资各项经济指标合理，项目建成后可以获得较为可观的收益，项目经济效益良好。

2、有效利用南山区土地资源的稀缺价值。

深圳市南山区作为已经被市场高度认同的居住功能区，土地资源极为稀缺，

土地拥有极为广阔的升值空间，项目未来市场前景良好。

3、推动深圳南山区城市建设进程，满足居民住房需求。

本项目建成将进一步完善南山后海中心区的基础配套，推进城区的建设进程，完善城市功能，充分发掘区域价值，带动建筑环保技术的运用，以及一定程度上能够满足居民的住房需求。

（二）存在的风险

1、成本控制风险，由于通货膨胀等因素的影响，可能导致开发成本的增加，影响项目的盈利能力。

2、销售风险，房地产供应市场在短期内缺乏弹性，受国家宏观调控政策的影响，未来需求市场难以定量分析，存在一定的销售风险。

3、项目前期的房屋拆迁风险，根据国务院办公厅发布的《关于进一步严格征地拆迁管理工作切实维护群众合法权益的紧急通知》规定，对于程序不合法、补偿不到位、被拆迁人居住条件未得到保障以及未制定应急预案的一律不得强制拆迁。本项目地块目前尚有 2 栋建筑待拆除，如未与被拆迁人达成拆迁补偿协议，房屋拆迁工作将受阻，这将严重影响项目进度。

4、贷款利率风险，随着国家加大对房地产市场的宏观调控力度，预期未来银行将会上调贷款利率，这将会增加房地产开发项目的融资成本。

深圳能源集团股份有限公司 董事会

二〇一〇年十二月十日