

深圳能源集团股份有限公司 关于投资深圳国际能源大厦项目的公告

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

经公司2008年第二次临时股东大会审议同意，公司于2008年4月通过挂牌竞买程序取得总部大楼项目土地使用权（详见2008年3月26日披露的《关于竞买公司总部大楼用地的公告》〈公告编号：2008-015〉，2008年4月25日披露的《关于竞得公司总部大楼用地的公告》〈公告编号：2008-023〉），并支付了人民币6.7亿元土地使用权出让款。

公司现拟在上述地块上，投资建设总部办公大楼-深圳国际能源大厦项目，计划总投资（含土地使用权出让款6.7亿元）为人民币246,606.72万元。

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《关于投资深圳国际能源大厦项目的议案》，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、投资项目的基本情况

本项目位于深圳福田区滨河大道与金田路交汇处东北角，福田中心区东南面，用地面积6,427.7m²，容积率为15，建筑覆盖率65.05%。项目总建筑面积144,174.25m²，计容积率建筑面积96,420m²，其中写字楼建筑面积90,420m²，商业建筑面积6,000m²。

本项目定位为总部式、标志性的高端甲级写字楼物业。根据规划要求，拟在地块上建设南北两栋塔楼，北塔楼高约215米、共41层，南塔楼高约102米、共17

层，裙楼高度约34.5米、共六层，地下四层、600个车位。项目静态总投资为238,439.22万元，动态总投资为246,606.72万元，考虑到本项目建成后长期经营出租，贷款还款期将较长，故动态总投资的50%以自有资金投入，其余投资款通过贷款解决。

三、项目前期工作进展情况

2008年4月，公司通过挂牌竞买程序得本项目土地使用权。

2009年5月，市政府常务会议审议并通过了本项目的立项请示。

2009年4-8月，通过市规划局牵头主办国际设计竞赛，评选出丹麦BIG+英国ARUP建筑设计联合体为本项目方案设计和初步设计中标单位。

2010年5月，本项目方案设计报审稿完成并获得市规划国土委批复。

2010年9月，本项目可行性研究报告通过专家评审并根据专家意见进行了修订。

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、满足公司总部的自用需求，整合办公资源，提升办公效率。

预计在未来几年内，公司及所属企业的办公面积需求超过60,000m²，建设总部大厦可有效解决上述需求，比在市场租赁或购买同类物业更经济，且能根据公司的实际需求，配置满足特殊需求的设备设施。同时通过建设总部大厦，可以整合公司内部资源，加强各部门以及所属企业之间联系，有效提升办公效率。

2、通过公司专属的总部物业提升市场形象。

公司自成立以来，一直没有一栋自己的办公大楼，公司总部和所属企业分散在各地办公。利用深圳作为中国南大门的核心城市地位，在深圳CBD商务硬核区开发建设代表公司特征和企业形象的总部大厦，可使公司的综合实力形象得以展示，进一步增强公司的辐射范围，传播企业文化及品牌，提升公司形象和公信力。

3、结合目前市场环境及项目设计方案，项目具备可观经济效益。

以项目所在区域的写字楼市场现状及未来发展趋势为基础，结合公司的项目发展目标和产品方案，对项目的投资收益进行了综合分析，本项目投资各项经济指标合理，项目建成后长期持有经营，可以获得较为可观的收益，项目经济效益良好。

（二）存在的风险

1、市场风险

本项目作为高标准甲级写字楼物业，项目的开发建设周期长，项目的经营收益受到宏观经济的影响明显，另外由于项目所在的福田中心区在未来几年内同类项目供应集中，存在较大的市场竞争压力。

2、技术风险

本项目为超高层建筑，且造型比较独特，有一定的技术风险。

3、项目管理和组织实施风险

本项目规模大、周期长、参与方众多、技术复杂，作为非专业的房地产开发公司，公司在项目管理和组织实施上存在一定风险。

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