



## 广东水电二局股份有限公司 关于全资孙公司广东省水利水电第三工程局有限公司参与 竞拍土地并投资建设总部项目的公告

本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。

广东水电二局股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司广东省建筑工程集团有限公司的全资子公司广东省水利水电第三工程局有限公司（以下简称“广东水电三局”）为了做强做大水利工程建设等主营业务，扩大经营业务规模，增加营业收入，促进企业长期持续健康稳定发展，拟参与竞拍广东省东莞市塘厦镇地块并投资建设东莞总部项目，地块挂牌起拍价约 3,997 万元（含契税及印花税，最终价格以广东省东莞市塘厦镇政府挂牌价格为准），东莞总部项目总投资约 86,665 万元（包含土地竞拍款）。

### 一、拟竞拍项目地块情况

广东水电三局拟参与竞拍广东省东莞市塘厦镇地块具体情况如下：

#### （一）区位情况

塘厦镇位于东莞市的市域发展主轴上，是广深科技创新走廊的一个重要节点。项目地块位于塘厦镇临深新一代电子信息产业基地，距塘厦镇人民政府约 10 分钟车程、距深圳福



田区约 30 分钟车程，距珠三角环线高速和惠塘高速出入口直线距离约 2.3-2.5 公里，距地铁 1 号线支线（规划中）塘厦中心站约 2.6 公里。

## （二）周边控规

项目周边地块以工业用地、居住用地及学校用地为主，日后将逐步发展为集产、居、教于一体的成熟片区。

## （三）规划条件

地块用地性质为一类工业用地(M1)，用地面积 27706 m<sup>2</sup>，总计容建筑面积 110824 m<sup>2</sup>、容积率 4.0，出让年限 50 年，建筑高度 60 米。

## 二、投资项目概述

公司拟由广东水电三局在广东省东莞市塘厦镇投资建设东莞总部项目，该项目用地面积 27706m<sup>2</sup>，总计容建筑面积 110824m<sup>2</sup>、总建筑面积 136000m<sup>2</sup>，规划建设 1 栋总部办公楼、1 栋科创中心、2 栋配套宿舍以及 1 层地下室，自持满足企业生产经营及生活需要。综合考虑资金安排和企业发展的需要，项目采用分期逐步开发方式，其中一期拟建总部办公楼（24500m<sup>2</sup>）、1 号宿舍（17500m<sup>2</sup>）及对应地下室（14200m<sup>2</sup>），摘地后先行实施；二期拟建科创中心（53100m<sup>2</sup>）、2 号宿舍（15700m<sup>2</sup>）及对应地下室（10200m<sup>2</sup>），具体实施时间根据实际情况确定。

该项目总投资约 86,665 万元，其中，一期项目总投资约 46,946 万元，二期项目总投资约 39,719 万元。广东水电三局以自有资金和金融机构贷款进行投资。

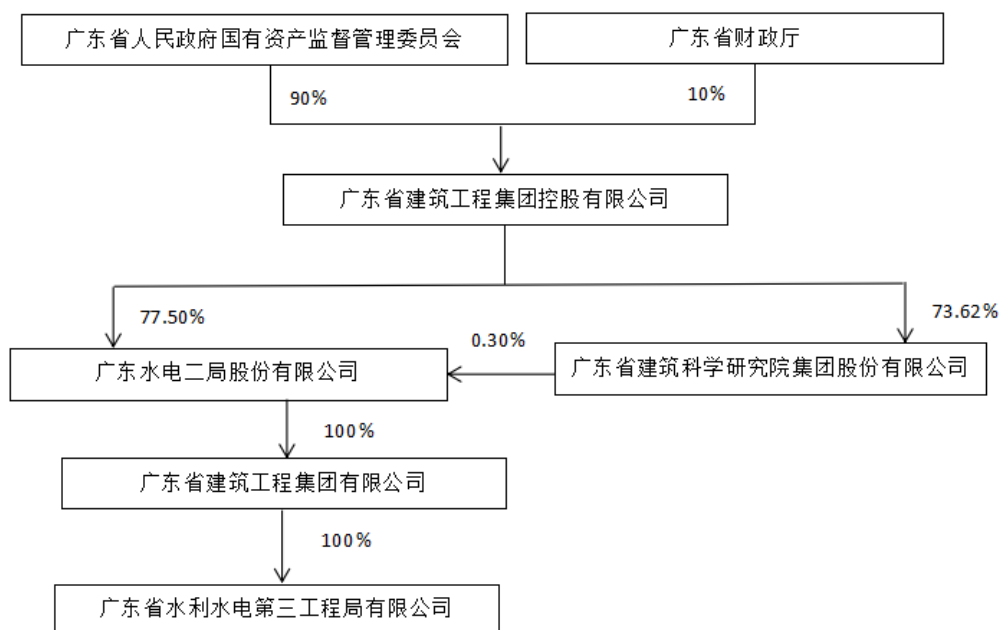


2023年4月27日，公司召开第八届董事会第三次会议，以6票同意0票反对0票弃权审议通过《关于全资孙公司广东省水利水电第三工程局有限公司参与竞拍土地并投资建设总部项目的议案》，该投资事项需经股东大会批准。

该投资事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

### 三、投资主体概况

- 1.名称：广东省水利水电第三工程局有限公司。
- 2.住所：广东省东莞市塘厦镇塘厦大道中67号1栋、2栋。
- 3.类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）。
- 4.成立时间：1987年1月23日。
- 5.法定代表人：曾思成。
- 6.注册资本：35,000万元。
- 7.经营范围：许可项目：建设工程施工；测绘服务；水力发电。一般项目：对外承包工程；园林绿化工程施工；金属结构制造；金属结构销售等。
- 8.广东水电三局的产权及控制关系如下图，实际控制人：广东省人民政府国有资产监督管理委员会。



9.广东水电三局不是失信被执行人。

#### 四、投资项目基本情况

为了该项目的投资建设，广东水电三局聘请广东君和城市更新研究院有限公司对该项目进行可行性研究，并出具《广东水电三局总部项目可行性研究报告》《广东水电三局总部项目分期投资方案》。该项目的基本情况如下：

##### 1.项目建设地点

项目场地位于东莞市塘厦镇田心社区居委会附近，项目场址北临规划燕山路，东临规划莆沙路。项目地块位于塘厦镇临深新一代电子信息产业基地，距塘厦镇人民政府约 10 分钟车程，距离东莞市中心约 35 分钟车程，距离深圳市中心（福田区）约 30 分钟车程，紧邻深圳观澜区，距珠三角环线高速出入口（大坪收费站）直线距离约 2.3 公里，距惠塘高速出入口（迎宾收费站）直线距离约 2.5 公里，距广东水电三局总公司直线距离约 5.5 公里，交通便利；周边有科苑城、金



地智汇港等多个科创智造中心。

## 2.项目建设内容

项目总用地面积约 27706m<sup>2</sup>，可规划建设用地面积为 27706m<sup>2</sup>，规划容积率 4.0。项目拟建 1 栋总部办公楼、1 栋科创中心、2 栋宿舍、1 层地下室，均由广东水电三局自持。此外还有配套的道路广场和绿化。

## 3.项目总投资

项目总投资约 86,665 万元，包括土地款及相关税费 3,997 万元（含契税、印花税）。一期项目总投资约 46946 万元，二期项目总投资约 39719 万元。

## 4.项目建设工期

项目计划建设总工期 70 个月，其中该项目一期实施周期计划为 46 个月，二期初步建设计划施工期为 24 个月。

## 5.经济效益分析

建设广东水电三局总部办公楼、科创中心、宿舍及停车位主要是为了满足企业自身生产发展需要；为了提高资产使用效率，也可根据实际情况灵活考虑将部分闲置物业用于出租。

假设使用自建办公楼节省的租金支出(56 元/m<sup>2</sup>·月)、自建宿舍出租给员工获得的租金收入(30 元/m<sup>2</sup>·月)，自建科创中心(28 元/m<sup>2</sup>·月)、停车位(991 个、400 元/个·月)参考同类市场租赁价格水平出租收入为产生的经济效益。项目税后资本金内部收益率 6.67%，税后静态投资回收期 26.42 年，财务评价可行。



## 五、投资协议的主要内容

广东水电三局拟与东莞市塘厦镇人民政府签订《广东水电三局总部项目投资协议》，该协议主要内容如下：

- 1.项目名称：广东水电三局总部项目。
- 2.项目从事产业内容：主要从事水利工程、市政工程等建筑施工业务。
- 3.财政贡献：项目投产后第二个完整会计年度起，每年缴纳财政贡献总额不低于 200 万元/亩。
- 4.产出比：项目每年营业收入不低于 100 亿元人民币（包括广东水电三局及该项目产生的营业收入）。
- 5.投资强度：项目投资强度（固定资产投资强度）不低于 2,088 万元/亩。

## 六、投资的目的、存在的风险和对公司的影响

广东水电三局本次投资是为了做强做大水利工程建设等主营业务，扩大经营业务规模，增加营业收入，促进企业长期持续健康稳定发展。

项目建设期较长，项目的建设可能存在受原材料价格变化、劳动力成本增加等方面影响的风险。

该项目有利于提升管理效率，降低运营成本，提高经营业绩，增强广东水电三局的综合竞争实力。

## 七、其他

《广东水电三局总部项目投资协议》尚未签订，公司将根据后续进展情况，及时履行信息披露义务。



## 八、备查文件

1. 广东水电二局股份有限公司第八届董事会第三次会议决议。

2. 广东水电三局总部项目可行性研究报告。

特此公告。

广东水电二局股份有限公司董事会

2023年4月28日