



广东水电二局股份有限公司 关于投资建设粤水电科技创新中心的公告

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。

为加快广东水电二局股份有限公司（以下简称“公司”）建设和发展，盘活公司存量土地，实现公司资产的保值增值，同时聚焦科技创新，加快科技成果转化，促进科技创新转型升级，提高生产效率，获得更好的收益，实现公司高质量发展，公司拟由全资子公司广州市晋丰实业有限公司（以下简称“晋丰实业”）在广州市增城区经济技术开发区投资建设粤水电科技创新中心。

一、对外投资概述

（一）晋丰实业拥有一块增国用（2006）第 B0401391 号《国有土地使用权证》的土地，该土地位于增城经济技术开发区内，香山大道以东，土地使用权面积为 20361.71 m²，土地性质为工业用地 M1，终止日期为 2056 年 3 月 15 日，目前尚未开发。

根据增城区政府有关精神，香山大道道路沿线两旁地块不规划生产性的建筑，为开发利用上述土地，根据广州市提高工业用地利用效率的有关政策，晋丰实业申请该土地性质由工业用地 M1 变更为新型产业用地 M0。目前晋丰实业已收



到广州市规划和自然资源局下发的《关于增城区新塘镇塘美村荔新公路段 30.543 亩建设用地规划条件的复函》（穗规划资源业务函〔2021〕4005 号），上述土地用地性质为新型产业用地 M0。

（二）粤水电科技创新中心项目计划建设科研总部大楼 1 栋、综合服务运营中心 1 栋及相关生活服务配套设施。建筑面积 78699 m²，其中，计容建筑面积 62714 m²，不计容建筑面积 15985 m²。建设期 30 个月，经营期 33 年。

项目计划总投资约 48,757 万元，其中工程费用 34,990 万元。晋丰实业将利用自有资金和金融机构贷款等进行投资建设。

（三）2021 年 3 月 30 日，公司召开第七届董事会第十三次会议，以 10 票同意 0 票反对 0 票弃权审议通过《关于投资建设粤水电科技创新中心的议案》，该事项需经股东大会批准。

该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。

二、项目投资（监管）协议

根据 2019 年 4 月《广州市人民政府办公厅关于印发广州市提高工业用地利用效率实施办法的通知》（穗府办规〔2019〕4 号）以及 2020 年 4 月广州市工业和信息化局、广州市规划和自然资源局联合发布的《广州市新型产业用地（M0）准入退出实施指引（试行）的通知》要求，对该地块的开发，晋丰实业应与增城经济技术开发区管理委员会（以



下简称“增城开发区管委会”) 签署《项目投资(监管)协议》，主要包括：

1. 科技创新中心引进“四部一站”(广东粤水电勘测设计有限公司勘测设计总部、东南粤水电投资有限公司清洁能源监控中心和技术研发总部、粤水电轨道交通建设有限公司盾构工程技术研发总部、广东粤水电新能源装备有限公司海上风电装备技术研发总部、院士工作站)，引进相关企业不少于 10 家，引进粤水电公司旗下现有省级技术研发平台 7 个，广州市级企业研发中心 1 个，国家高新技术企业不少于 2 家，新建设广东省企业重点实验室 1 个。项目的确权、产权分割、转让及补缴土地出让金等必须符合新型产业用地(M0)相关政策。

2. 项目总投资额不少于 4.6 亿元人民币(以下货币单位均以人民币计算)，其中固定资产投资额不少于 4 亿元。项目应自晋丰实业与规划和自然资源部门签订土地相关合同(下称“土地合同”，届时以晋丰实业与规划和自然资源部门实际签订的合同名称为准)之日起 36 个月内投产，实现年营业收入增量(仅计算本项目产生的经济效益，不包含晋丰实业在增城经济技术开发区已有其他项目产生的经济效益)不少于 4.5 亿元(以下经济效益描述均为增量)，年实缴税收不少于 1500 万元，自签订土地合同之日起 5 年内项目达产，实现年营业收入不少于 6 亿元，年实缴税收不少于 3050 万元(投资强度：1309 万元/亩，土地产出率：1964 万元/亩，地均达产税收：100 万元/亩)。



3. 违约责任

(1) 晋丰实业在本项目未竣工投产前，非经增城开发区管委会书面同意，晋丰实业不得将项目用地出租、转让；非经增城开发区管委会书面同意，晋丰实业股东不得转让晋丰实业股权；若后期晋丰实业组建项目公司作为项目实际经营管理主体，则非经增城开发区管委会书面同意，晋丰实业不得向广东省建筑工程集团有限公司及其所属单位以外的第三方转让项目公司股权，否则增城开发区管委会有权解除本协议书，并由规划和自然资源部门依法解除土地合同，依法处置土地及地上建筑物，晋丰实业投入的损失与增城开发区管委会无关。

(2) 若项目因晋丰实业原因造成超过协议约定期限未开工建设的，按《国有建设用地使用权出让合同》和土地合同约定处置。

(3) 若项目因晋丰实业原因造成超过协议约定期限未竣工投产的，按《国有建设用地使用权出让合同》和土地合同约定处置。

(4) 若项目竣工投产，但改变投资项目经营内容的，须重新申请项目评审，评审未通过的，增城开发区管委会有权终止本协议，由规划和自然资源部门与晋丰实业协商按土地原出让价及地上不动产评估价回购本项目土地及地上不动产，并解除《国有建设用地使用权出让合同》，增城开发区管委会依法处置土地及项目已投入的固定资产包括建筑



物、构筑物等不动产，晋丰实业投入的损失与增城开发区管委会无关。

（5）若项目竣工投产后未按承诺期限达到约定的投资强度、土地产出率、地均达产税收指标及进驻企业数量及质量的，由增城开发区管委会相关监管部门按以下方式追究违约责任：

①超过承诺期限 12 个月的，增城开发区管委会相关监管部门向晋丰实业项目发《限期整改通知书》，责成在 12 个月内采取可行措施达标，整改期及整改逾期仍未达标的，暂停出具产业用房分割转让受让主体认定意见。

②超过承诺期限 24 个月的，增城开发区管委会有权终止本协议，由规划和自然资源部门与晋丰实业协商按土地原出让价及地上不动产评估价回购本项目土地及地上不动产，并解除《国有建设用地使用权出让合同》和土地合同，增城开发区管委会依法处置土地及项目已投入的固定资产包括建筑物、构筑物等不动产，晋丰实业投入的损失与增城开发区管委会无关。

（6）晋丰实业项目出现逾期不开工、超期不投产、投产未达效、本协议约定的相关指标未达标、擅自改变项目经营内容和未按协议约定无偿移交产业用房等其他违反协议约定的情况，晋丰实业应承担相应的违约责任。晋丰实业自违约之日起，不得申请广州市、增城区各类优惠政策，已享受相关优惠政策的停止执行；本项目已享受相关扶持资金

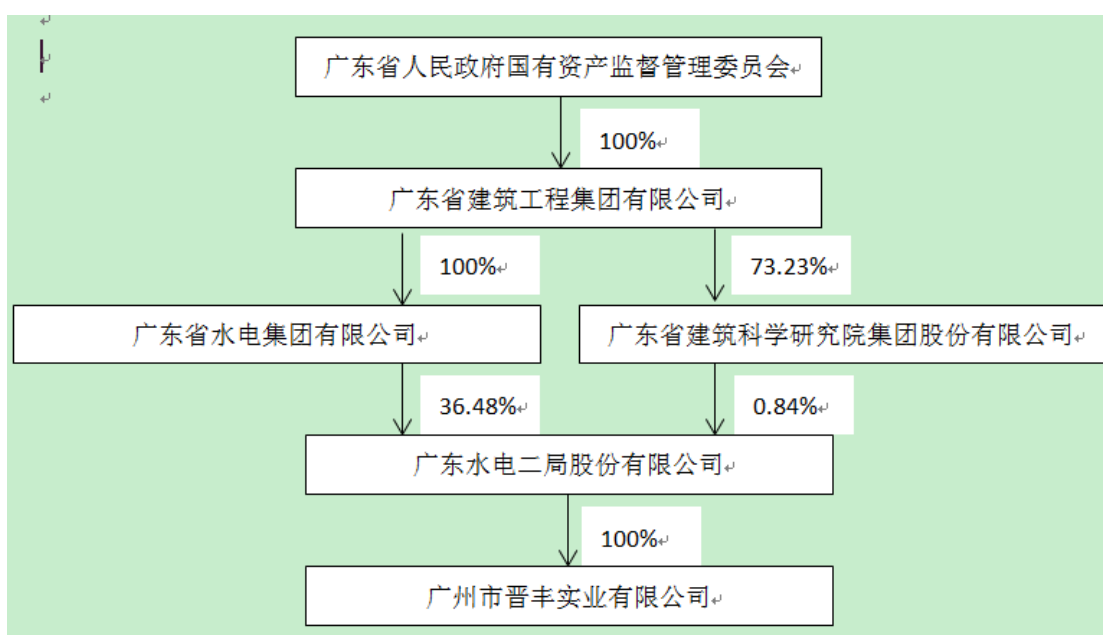


的，晋丰实业在违约情况发生后 60 天内，将已享受的扶持资金全额退回财政部门。

(7) 若双方之一因受第三方原因、政策改变、不可抗力等非双方原因不能履行本协议的其中的一条或数条条款，双方通过友好协商解决，协议其余条款不变。

三、投资主体概况

1. 名称：广州市晋丰实业有限公司。
2. 住所：广州市增城永宁街新光路 13 号。
3. 类型：有限责任公司（法人独资）。
4. 成立时间：2005 年 5 月 12 日。
5. 法定代表人：余学良。
6. 注册资本：50,000 万元。
7. 经营范围：通用机械设备销售；机械零部件加工；金属结构制造；机电设备安装服务等。
8. 晋丰实业的产权及控制关系。





9. 晋丰实业不是失信被执行人。

四、投资项目基本情况

晋丰实业聘请广州创领房地产投资顾问有限公司对该项目进行可行性研究，并出具《粤水电科技创新中心投资可行性研究报告》，主要内容如下：

（一）粤水电科技创新中心为新型产业项目新建工程，项目位于广州市增城区的增城经济技术开发区（国家级），地处粤港澳大湾区核心区域，是广州重点打造的枢纽型网络城市骨干节点、穗港深“黄金走廊”的重要组成部分，是增城作为打造广州辐射粤北、对接莞深、带动粤东的动力之城的重要组成部分，是粤港澳大湾区广-深-港-澳四大中心城市走廊的枢纽之一，区位优势卓越。

（二）该项目规划建设科研总部大楼1栋、综合服务运营中心1栋、裙楼2栋及相关生活服务配套设施、地下停车场以及室外广场、空中公共平台等。项目用地面积20362m²，综合容积率3.08；项目建筑面积78699m²，其中计容建筑面积62714m²，不计容建筑面积15985m²（其中：地下建筑面积15148m²，架空层836m²）（实际以广州市规划和自然资源局核发的规划条件为准）。

根据《广州市提高工业用地利用效率实施办法》：

“第二十四条 新增新型产业用地（M0）在组织出让时，或存量国有普通工业用地经批准调整为新型产业用地（M0）的，在签订土地供应合同变更协议时，应在土地供应合同或变更协议中约定用地单位须向区政府、广州空港经济区管委



会或其指定机构无偿移交不低于10%的产业用房，具体比例由各区人民政府、广州空港经济区管委会确定。

无偿移交的产业用房不计入项目可售面积，不占用项目可分割登记、转让比例，由所在区政府、广州空港经济区管委会统筹管理，用于引进产业项目、安排公共服务设施或作其他公益性用途使用。

第二十九条 新型产业用地（M0）内的建筑可在土地供应合同中约定按幢、层等固定界限为基本单元分割登记、转让。分割登记、转让的比例不超过总计容建筑面积在扣除配套行政办公及生活服务设施计容建筑面积后的50%。”

因此：

1. 总产业用房：项目计容建筑面积62714m²，扣除10%生活服务设施用房（建筑面积6271.4m²），项目总产业用房建筑面积56442.6m²。

2. 移交政府：项目无偿移交政府10%的产业用房，为计容建筑面积的10%，建筑面积6271.4m²。

3. 可分割转让部分：项目可分割转让产业用房，为总产业用房建筑面积的50%，建筑面积28221.3m²；

4. 自持部分：项目自持产业用房和生活服务设施，为总产业用房建筑面积的50%，建筑面积28221.3m²。其中，自持产业用房建筑面积21949.9m²，生活服务设施用房建筑面积6271.4m²。

此外，项目地下建筑面积15148m²，约378个车位可出租；地上约124个车位可出租。



项目建设期30个月，经营期33年。

（三）项目计划总投资约48,757万元（含补缴土地出让金约4,668万元，实际金额以政府部门实际评估缴交数额为准），其中工程费用34,990万元。资本金约12,757万元，银行贷款36,000万元。晋丰实业将利用自有资金和金融机构贷款等进行投资，项目运营期间成本通过物业转让及出租运营回笼资金解决。

（四）项目转让和出租率：

项目开发第4年(上市第1年)可转让物业完成转让20%，自持租赁物业出租率75%；项目开发第5年(上市第2年)，可转让物业完成转让70%，租赁物业出租率80%；项目开发第6年(上市第3年)，可转让物业完成转让100%，并进入常态化运营期，项目租赁物业收入每年均按出租率95%计算。

（五）转让和租赁价格：

1. 转让价格：项目可分割转让产业用房预计均价：12,900元/m²。

测定方法：市场比较法+年度增长预测

由于项目属于M0用地，当前市场缺乏同类成熟案例，因此采用同区域办公物业长风国际、合景誉山银座、富士康科技小镇作为对比案例；考虑到项目作为M0用地的特殊性，在比较因子选定时，加入了“项目属性-产权性质、受让准入门槛、贷款门槛，项目产品特点-面积门槛”等因子。根据上述原则进行价格对比测算，测定目前项目的比较均价为11,806元/m²；考虑项目预期在2023年上市，按照项目产品



价格年增长率 3%估算，测定 2023 年本项目上市转让价格约为：12,900 元/m²。同时，按年 3%进行增长测定。

2. 租赁价格：项目产业用房起始月平均租金预计为 46 元/m²。

测定方法：市场比较法+年度增长预测

由于项目属于 M0 用地，当前市场缺乏同类成熟案例，因此采用同区域办公物业长风国际、珠江国际创业中心、富士康科技小镇、丰盛 101 作为对比案例；考虑到项目对租用企业而言，主要的门槛在于对进驻/受让对象有税收、行业等的严格要求，因此，在比较因子选定时，加入了“项目综合属性-租赁的准入门槛”因子。根据上述原则进行价格对比测算，测定目前项目的比较租金均价为 42 元/m²·月；考虑项目预期在 2023 年交付出租运营，按照项目产品租金水平年增长率 3%估算，租赁价格递增到 46 元/m²左右。同时，运营期间租赁价格按照年 3%进行递增测算。

（六）项目收益：

项目转让收入：根据市场价格对比测算，并考虑项目 2023 年才入市的市场价格增长因素，按入市均价 12,900 元/m²、每年增长 3%进行测算，项目分割转让产业用房实现收入 37,617 万元。

项目物业租赁运营收入：根据市场价格对比测算，并考虑 3 年后的价格增长，按项目自持产业用房起始月租金 46 元/m²、每年增长 3%进行测算；配套生活设施按 66 元/m²测算；累计实现运营收入 108,980 万元，年均约 3,302 万元（按



运营 33 年计)。

运营期间，项目还可以提供综合型的商务服务、股权置换、优质企业（项目）孵化等方式挖掘项目收入潜力。

商务服务增值收益：建立全产业链孵化平台，完善的综合商务服务体系，为入驻企业提供政务服务、税收、融资、产品研发技术支持、产品展示发布等服务，从中挖掘更大的潜在收入。

优质企业（项目）孵化获得政府补贴（奖励性）收入：包括协助企业申请专利、孵化基金等方式，与孵化企业共享成长收益。

股权置换：进驻企业以其股权置换项目的产权，晋丰实业则以股东身份获取该企业的股权收益；一方面，晋丰实业可享受该企业的成长红利，另一方面，可把对应的股权转让给第三方，实现资金回笼和股权投资增值收益。

（七）项目全投资内部收益率为 7.59%，资本金内部收益率为 8.02%，税后静态投资回收期约为 12.9 年，财务评价可行。

五、投资的目的、存在的风险和对公司的影响

（一）投资目的：

公司同意晋丰实业投资建设粤水电科技创新中心是为了加快公司建设和发展，盘活公司存量土地，实现公司资产的保值增值，同时聚焦科技创新，加快科技成果转化，促进科技创新转型升级，提高生产效率，获得更好的收益，实现公司高质量发展。



（二）存在的风险：

1. 政策风险和政府监管风险：主要是国家及地方的各种宏观政策，包括经济政策、技术政策、产业政策等，以及在税收、金融、环保、投资等方面的政策变化，以及在项目建设运营过程中需接受政府授权部门的投资监管。

2. 市场风险：项目区域产业用房市场目前的市场规模不大、市场承接力不明确，价格支撑力、增长动能不强，对项目经营资金回笼产生一定影响。

（三）对公司的影响：

该项目建成投产后将有利于加快公司建设和发展，盘活公司存量土地，实现公司资产的保值增值，提高公司科技转化能力，提升生产效率，预计将取得较好的经济效益，对公司及晋丰实业未来的经营业绩有一定的提升作用。

特此公告。

广东水电二局股份有限公司董事会

2021年3月31日