

证券代码：000027 证券简称：深圳能源 公告编号：2019-034

公司债券代码：112615 公司债券简称：17 深能 01

公司债券代码：112616 公司债券简称：17 深能 02

公司债券代码：112617 公司债券简称：17 深能 G1

公司债券代码：112713 公司债券简称：18 深能 01

公司债券代码：112806 公司债券简称：18 深能 Y1

深圳能源集团股份有限公司

关于深圳南山能源工业小区城市更新项目 实施路径变更的公告

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、项目概况

公司董事会七届八十五次会议、2018年第一次临时股东大会先后审议通过了《关于投资建设深圳南山能源工业小区城市更新项目的议案》，同意公司为深圳南山能源工业小区城市更新项目（以下简称：本项目）的实施主体，投资建设本项目（详见2018年3月7日披露的《关于投资建设深圳南山能源工业小区城市更新项目的公告》〈公告编号：2018-011〉）。现由于外部环境发生变化，公司将不再继续作为实施主体，拟将实施路径由自行投资建设变更为搬迁合作模式进行本项目的开发。

经深圳市规划与国土资源委员会批准，本项目更新方向为集住宅、商业等功能为一体的综合社区，拟拆除范围用地面积 16,630.2 平方米，其中建设用地面积 13,073.2 平方米，容积率 4.82，计容积率面积 63,010 平方米，其中，住宅 55,320 平方米（含保障性住房 11,060 平方米），商业 4,340 平方米，公共配套设施 3,350 平方米。

公司拟与深圳市万科发展有限公司（以下简称：万科发展）签署南山区能源工业小区项目合作协议书，并与深圳市万科南城房地产有限公司（以下简称：万科南城）签署南山区能源工业小区项目搬迁补偿安置协议，搬迁补偿款为人民币 19.4 亿元。

上述事项已经2019年8月21日召开的董事会七届一百次会议审议通过。根据公司《章程》，本次事项尚须提交公司股东大会审议，并通过政府相关部门的批准。本次事项不构成关联交易，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、合作方介绍

（一）万科发展的基本情况

注册日期：1994年6月30日。

统一社会信用代码：91440300192275227B。

法定代表人：唐激杨。

企业类型：有限责任公司。

注册资本：人民币60,000万元。

注册地址：深圳市盐田区梅沙街道环梅路33号万科中心总部大楼5楼A区。

经营范围：在合法取得土地使用权范围内的房地产开发经营业务；国内商业，物资供销业；酒店管理；会议服务；餐饮服务（分公司经营）；房地产开发咨询服务；文体场馆经营；房地产经纪。

股东情况：万科企业股份有限公司持有95%股权，深圳市万科财务顾问有限公司持有5%股权。

主要财务数据如下表：

单位：人民币万元

项 目	2019年6月30日 (未审计)	2018年12月31日 (已审计)
资产总额	10,635,475	10,872,178
负债总额	10,031,824	10,170,452
所有者权益总额	603,651	701,726
或有事项涉及的总额		-
项 目	2019年1-6月 (未审计)	2018年 (已审计)
营业收入	31,772	147,140
利润总额	822,733	850,802
归属于母公司股东的净利润	819,928	850,802
经营活动产生的现金流净额	172,280	220,259

（二）万科南城的基本情况

注册日期：2005年6月27日。

统一社会信用代码：91440300777155693R。

法定代表人：张海涛。

企业类型：有限责任公司。

注册资本：人民币 1,000 万元。

注册地址：深圳市龙岗区龙城街道中心城龙翔大道 7188 号万科广场 2 楼商管办公室。

经营范围：在合法取得土地使用权的地块上从事房地产开发经营业务（取得资质许可后方可经营）。

股东情况：万科发展持有 100% 股权。

主要财务数据如下表：

单位：人民币万元

项 目	2019年6月30日 (未审计)	2018 年 12 月 31 日 (未审计)
资产总额	111,904	116,802
负债总额	97,348	97,362
所有者权益总额	14,556	19,440
或有事项涉及的总额	-	-
项 目	2019 年 1-6 月 (未审计)	2018 年 (未审计)
营业收入	488	97
利润总额	-57	1,061
归属于母公司股东的净利润	-57	6,121
经营活动产生的现金流净额	37	1

经查询，万科发展和万科南城不是失信被执行人。

三、项目合作协议书及搬迁补偿安置协议主要内容

（一）项目合作协议书

1. 合作价款

本协议项下总合作价款共计人民币 19.4 亿元，以现金方式支付。该总合作价款系万科发展获取符合本协议约定条件的本项目全部开发权利及全部开发收益且不承担其他债务的全部对价，也即公司作为本项目被搬迁人获得的全部搬迁安置补偿款，万科发展或其指定主体按本协议约定支付了合作价款后，视为已支付搬迁安置补偿款，无须重复支付。

2. 合作安排及合作价款支付方式

2.1 本协议签订的同时，公司配合万科发展签订新的以万科发展或其指定主体为拆迁人及本项目唯一开发主体的《南山区能源工业小区项目搬迁补偿安置协议》。

2.2 本协议签订之日起 10 个工作日内，万科发展或其指定主体须向公司支付人民币 4 亿元作为本项目的预付款。

2.3 自万科发展收到南山区城市更新和土地整备局或其他有权机关作出的同意确认万科发展或其指定主体为本项目实施主体批复文件之日起 10 个工作日内，万科发展或其指定主体须向公司支付款项至合作总价款的 90%，即第二期应支付补偿款人民币 13.46 亿元。公司在收到第二期合作价款后且收到万科发展提出配合事项的要求之日起 10 个工作日内配合万科发展办理房产证注销相关手续。

2.4 自万科发展或其指定主体与政府有权机关签订本项目土地使用权出让合同之日起 10 个工作日内，万科发展或其指定主体须向公司支付款项至合作总价款的 100%，即第三期应支付补偿款人民币 1.94 亿元。

3. 项目实体权益转移

自万科发展或其指定主体按照本合同约定付清全部合作款项之日起，万科发展对本项目享有全部权益（包括占有、使用、收益、处分）。

（二）搬迁补偿安置协议

1. 补偿情况汇总

公司同意选择单一货币补偿作为本项目的补偿方式，万科南城应向公司支付被搬迁房屋货币补偿款总计人民币 19.4 亿元，支付方式为现金。

2. 货币补偿的支付

本协议项下的货币补偿款分 3 期支付：

2.1 自签订本合同之日起 10 个工作日内，万科南城应将预付款人民币 4 亿元支付给公司。

2.2 自万科南城被确认为本项目实施主体之日起 10 个工作日内，万科南城应向公司支付货币补偿款至合同约定总额的 90%，即第二期应支付补偿款人民币 13.46 亿元。

2.3 自万科南城与政府有权机关签订本项目土地使用权出让合同之日起 10 个工作日内，万科南城须向公司支付款项至合同总价的 100%，即第三期应支付补偿款人民币 1.94 亿元。

3. 被搬迁房屋的交付、拆除及房产证的注销

万科南城同意公司有且仅有义务在万科南城取得本项目实施主体资格并向公司支付第二期补偿款之后 10 个工作日内，公司应向万科南城提交房地产证原件和权属资料，并配合办理房产证注销相关手续。万科南城在其按约履行全部补偿款支付义务后，本项目的实体权益归由万科南城所有。

四、项目实施的风险及控制措施

本项目实施路径变更需要公司向政府相关部门提出申请并获得政府批准，在

政府审批方面存在一定的不确定性。公司将做好政府相关部门的沟通协调工作，为变更实施主体相关事宜做出合理解释。

若有后续进展，公司将履行持续信息披露义务。

五、项目实施对公司的影响

由于外部环境发生变化，采用搬迁合作模式实现的收益显著优于公司自行投资建设的收益；且公司不再继续作为实施主体进行本项目投资开发，可更好地聚焦主业发展。

六、董事会审议情况

（一）同意深圳南山能源工业小区城市更新项目实施路径由公司投资建设变更为搬迁合作模式。

（二）同意公司与万科发展签署南山区能源工业小区项目合作协议书，并与万科南城签署南山区能源工业小区项目搬迁补偿安置协议，搬迁补偿款为人民币19.4亿元。

（三）同意将本议案提交公司股东大会审议。

深圳能源集团股份有限公司 董事会

二〇一九年八月二十二日