

# 上海海欣集团股份有限公司

## 关于子公司工业用地开发的公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

- 投资标的名称：海欣智能产业园（暂定名）首发地块项目
- 投资金额：首发地块项目投资额预计为 47,000 万元人民币
- 特别风险提示：

1、本公告中所提及的建设周期、投资概算、收入测算、对上市公司影响等数值，都是基于当前政策及市场环境等前提进行的预估，存在一定的不确定性；

2、本项目开发建设需经项目所在地各级政府部门审批，项目进度、项目开发周期等存有不确定性。

### 一、对外投资概述

（一）根据上海城市总体规划（2017-2035）、松江区 G60 科创走廊总体规划以及洞泾人工智能与机器人产业发展规划，结合公司自身产业优势及“一主两翼、协同发展”的产业格局和战略部署，公司全资子公司上海海欣长毛绒有限公司（以下简称“海欣长毛绒”）拟对所持有的 32.7 亩工业用地进行开发。

该地块为海欣智能产业园（暂定名）首发地块（以下简称“首发地块”），产品定位为“符合产业导向需求的研发、生产、办公类产品项目，包括高层科创研发基地、生产基地及独栋总部基地的产品类型”，以满足上海市松江区域对于此类物业的需求。按照现有设计方案，首发地块总投资额预计为 47,000 万元人民币。

(二) 公司董事会于 2018 年 8 月 23 日召开第九届董事会第十四次会议，审议通过《关于子公司工业用地开发的议案》，同意公司首发地块开发，并授权经营层办理工业用地开发的具体相关事宜。

本项目不需要提交股东大会审议。开发需经过政府有关部门审批。

(三) 本次项目开发不属于关联交易，且不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、项目投资基本情况

(一) 项目名称：海欣智能产业园（暂用名）首发地块；

(二) 地块门牌：上海市松江区洞泾镇沪松公路 3699 号；四至范围：东至同盛路，南至海欣大楼，西至沪松公路，北至洞莘路；

(三) 项目开发单位：上海海欣长毛绒有限公司；

(四) 项目开发建设单位：该地块开发建设工作将委托上海海欣建设发展有限公司（以下简称“海欣建设”，为公司下属全资房产建设公司）或其他第三方公司进行代建；

(五) 项目用地面积：32.7 亩；

(六) 项目投资概算：

首发地块拟开发符合产业导向需求的研发、生产、办公类产品项目，并争取向政府申请园区平台等可转让政策。在实际开发过程中，如果获得政府部门批准的开发方案发生变化，则项目投资额、收益测算、建设周期等也会发生相应变化。

编号	费用内容	金额（万元）	备注
1	土地费用	941.10	
2	前期建设费用	2,425.42	
3	建安费用	31,869.41	
4	配套设施费用	2,883.92	
5	其他工程费用	1,053.76	
6	建安工程费用小计(2+3+4+5)	38,232.51	
7	不可预见费	1,911.63	按建安工程费用的 5% 预估
8	项目开发成本(1+6+7)	41,085.24	
9	融资成本	3,697.67	按土地、建安成本和资金回笼等估算占用时间和占用额，融资成本约 7%/年，建设期三年

10	管理费用	2,000.00	
投资额		46,782.91	

资金来源为公司（及子公司）自有或自筹。

（七）项目建设期：约为 3 年，计划 2018 年年底开始动工，2021 年竣工。

（八）项目建设的可行性分析：

#### 1、经济可行性

本项目主要基于自有土地开发，大大降低了土地购置成本；建设内容符合集团转型要求，符合松江区产业政策导向；松江区域产业园办公尤其是独栋办公市场需求增长快速，未来收益可期。

#### 2、政策可行性

经论证及规划，首发地块的开发方案与松江区推出的 G60 上海松江科创走廊政策支持内容相符合，在产业内容上可获得政府支持。同时，本项目依托企业自有土地开发建设产业地产项目，符合《松江区关于加快推进 G60 上海松江科创走廊建设的规划土地政策实施办法（试行）》（沪松府办〔2016〕75 号）等土地开发利用政策。

#### 3、模式可行性

在开发过程中，首发地块拟引入具有园区平台资质或能获得可转让型物业开发许可的企业进行合作开发。合作开发的模式有利于发挥各自专长与经验，实现优势互补，能有效降低投资风险，对于本项目建设与运营将产生积极作用。

#### 4、人力资源可行性

上海是中国各类高端人才尤其是医疗人才的聚集地。松江区是上海的西南门户，自然生态环境优越，区内拥有中国首座由多所大学组成的高校园区——松江大学城，聚集七所高等院校。随着松江宜居宜业环境的打造，未来这些优质的人力资源将大量融入当地社区，为本项目建成后的入驻企业提供充足的智力支撑和人力资源，成为吸引企业入驻本园区的重要优势。

#### 5、项目收益测算

按照现有设计方案，首发地块建成后，地上建筑面积约 4.36 万平方米，地下建筑面积约 3.60 万平方米，预计可实现 67,065 万元的转让收入（可转让面积按 50%地上建筑测算，转让价格按目前松江地区工业用地建设可转让型生产研发办公物业转让价测算），竣工完成转让后可实现现金流平衡。

同时，持有可出租物业 2.18 万平方米，预计年租金收入为 1,684 万元（静态）。

### 三、新建项目对上市公司的影响

本项目实施有助于盘活集团的存量资产，加快集团在产业地产方面的布局，实现转型升级发展，同时释放土地价值，实现收益最大化。

项目竣工完成转让后可实现现金流平衡，并持有 2.18 万平方米的可租物业，获得稳定的租金收入。

在项目建设过程中，项目为滚动开发，资金随项目进展逐步到位；在项目取得建筑工程施工许可证后对外接受厂房定制，收取部分预收款。公司在项目建设过程中将承受一定资金压力。

投资行为完成后，目前尚无法判断是否会有新增关联交易或存在同业竞争。

### 四、对外投资的风险分析

（一）投资标的因财务、市场、技术、环保、项目管理、组织实施等因素可能引致的风险及拟采取的措施

#### 1、财务风险

项目存在的财务风险，主要表现为融资风险和流动性风险。

融资方面，在融资谈判和项目建设期内将加强与金融机构的沟通与合作，争取足够的授信额度和优先放贷的权利；流动性方面，在建设工程规划许可证获得后将尽快启动相关预招商工作，并尽早锁定目标客户，预收部分款项，以期达到建成后尽快去化的目的，实现资金流平衡。

#### 2、市场风险

产业地产投资主体呈现多元化发展趋势，投资规模也是水涨船高，造成市场竞争加剧。此外，土地成本上升、地产租用行为变得更加理性（地理位置更佳、基础设施更成熟、业主管理更规范）等因素，也在不断加大产业地产开发商的市场风险。

本项目在前期已进行产业定位和规划，力求打造符合上海、松江发展需求的产业，获得相关政府部门的肯定和支持，有效规避了部分市场风险。在实际建设与运营过程中，对各种市场不确定性因素还将做进一步的分析论证，找出风险源

头，制定应对措施，提高项目的市场抗风险能力。

### 3、技术与环保风险

本项目的建设用地非复杂地形，且建设项目非超高层，不存在需攻关的技术难题与风险。

建设物业类型为生产研发办公楼，允许不产生工业废气、废水、噪声等的企业或研发机构入驻，不存在环保风险。

### 4、项目管理及组织实施风险

本项目一次规划，分期建设，时间跨度较长，若建设工程周期管理不善，将会加大整个项目的开发进度风险。人力资源方面，项目除了需要房地产专业的人才以外，还需要配置产业人才、招商团队、运营团队等，这些因素如果不具备，都会给项目开发与运营带来风险。

为确保项目如期竣工和投入运营，公司将严格要求相关建设单位在进行开发之前，充分考虑和分析可能遇到的各类不确定因素，制定周密的工作计划并严格把控，保证项目按预定计划进行，降低项目的进度风险。

#### （二）投资行为可能未获得有关机构批准的风险

本项目的开发系存量工业用地二次开发，属于政府支持的“退二进三”项目，符合上海市、松江区的政策导向，行政审批的风险主要集中在提升容积率、建筑限高、可转让许可方面，可能因此拉长周期，影响项目的建设进程，增加融资的财务成本。

公司及海欣长毛绒将积极加强与市、区各级部门的联系，充分做好各阶段的沟通协调，争取尽快通过各项审批。

特此公告。

上海海欣集团股份有限公司

董 事 会

2018年8月25日