

武汉东湖高新集团股份有限公司

关于拟投资开发杭州东湖高新生物医药产业园项目（暂定名）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

拟投资标的名称：杭州东湖高新生物医药产业园（暂定名）

拟投资金额：不超过人民币 10,000 万元

特别风险提示：本次投资项目取得相关资质许可、土地竞拍、项目建设等存在不确定因素，本次拟投资计划具有一定的不可预见性风险。

一、拟投资概述

1、拟对外投资基本情况

武汉东湖高新集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟在杭州余杭区投资成立全资子公司杭州东湖高新投资有限公司（暂定名，以工商部门核定为准，以下简称“杭州东湖高新”），开发“杭州东湖高新生物医药产业园”（暂定名）项目（以下简称“项目”或“该项目”）。

公司拟出资不超过人民币 10,000 万元注册成立全资子公司杭州东湖高新。杭州东湖高新主要经营范围：负责科技园区开发及运营，高科技产业项目投资，企业经营管理与服务、企业营销策划；园区生活配套服务；物业管理等（以上相关信息以工商批准为准）。该公司拟开发“杭州东湖高新生物医药产业园”（暂定名）项目。

2、所需要履行的审批程序

（1）2015年4月28日，经公司第七届董事会第二十七次会议审议通过了《关于拟投资开发杭州东湖高新生物医药产业园（暂定名）的议案》。

（2）本次拟投资开发项目经董事会审议通过后生效，无需经股东大会批准。

3、本次投资不构成关联交易，也不构成重大资产重组事项。

二、拟投资项目基本情况

1、拟开发项目的基本情况

杭州东湖高新拟开发的“杭州东湖高新生物医药产业园”（暂定名）项目地处浙江省杭州市余杭区余杭经济技术开发区，北至五洲路以东、五洲路以南、宁丰路以西、新洲路以北（具体范围以杭州市国土资源局余杭分局最终确认的现状和土地面积为准），位于余杭经济技术开发区核心区，拟规划总用地面积约 177 亩，总建筑面积约 15.3 万平方米，容积率约 1.3。项目围绕医药健康产业主题，以医疗器械、生物医药产业为主体，兼顾其他产业链项目，打造全方位的医药健康产业链集群。

2、拟开发项目投资进度

该项目总投资约 4.64 亿元，其中：

（1）公司计划出资不超过人民币 10,000 万元注册成立全资子公司杭州东湖高新；

（2）由杭州东湖高新于 2015 年 7 月前竞拍土地；

（3）根据项目工程进度，杭州东湖高新三年内分期投入工程建设款不超过 35,703 万元。

3、拟开发项目融资安排

拟开发项目资金来源为杭州东湖高新注册资金和外部融资，杭州东湖高新在项目建设实施中，根据开发进度的需要进行融资，确保项目开发顺利进行。

4、拟开发项目建设进度安排

2015 年开工约 4 万平方米，计划招商面积约 2 万平方米；

2016 年开工约 6.345 万平方米，计划招商面积约 5 万平方米；

2017 年开工约 5.345 万平方米，计划招商面积约 5 万平方米；

2018 年计划招商面积约 3.69 万平方米。

5、市场定位与可行性分析

杭州东湖高新生物医药产业园项目发展方向为：依托余杭经济技术开发区的优越地理位置优势和目前产业基础、投资环境及政策支持等方面的良好基础，重点为医疗器械、生物医药及健康产业等产业领域内的科技型企业提供科技成果转化和规模化生产所需的物理空间和产业基础配套设施。项目建成后将围绕医药健康产业主题，聚集一批健康产业企业，形成良好的产业氛围。

公司具有近二十年来积累的成熟的科技园区建设运营优势、市场化营销优势、训练有素管理团队优势、精细的财务管理及成本控制优势、信息化的管理平台优势，培育了大批行业领军企业，拥有一批忠实客户群。

根据公司前期调研，开发该项目有如下优势：余杭经济技术开发区是杭州市离上

海最近的国家级开发区。目前已经形成了良好的健康产业、绿色产业、装备制造业、通信电子产业和纺织服装业基础。2014年初，余杭经济技术开发区获得省级生物医药高新园区创建批复，并命名为余杭生物医药高新技术产业园区。本项目所在区域的生物医药产业基础及政策支持均处于杭州全市前列。

项目紧邻主干道，区域内路网规划完整，且通达便利，东湖北路及五洲路具有较好的形象展示性。

经测算，该项目全投资内部收益率约为 17%，预计净利润率不低于 12%，投资回收期约 4 年，具有可行性。

三、投资项目对公司的影响情况

公司可以借助开发“杭州东湖高新生物医药产业园”的良好契机，树立公司科技园区开发运营品牌形象，提升公司可持续发展的竞争力，同时完成公司在长三角经济带的战略布局，树立公司在江浙区域的科技园区开发运营领先地位。

拟开发项目对公司 2015 年度的资产总额、净资产和净利润等不构成重大影响。在资金方面，2015 年度公司需要筹集约 10,000 万元资金用于杭州东湖高新的注册，项目建设资金来源为杭州东湖高新根据开发进度的需要进行外部融资，确保项目开发顺利进行。

拟开发项目预计净利润率不低于 12%。本次投资行为符合公平合理的原则，并不存在损害公司、控股股东和中小股东的利益情况。

四、投资风险分析及防范措施

1、资质许可申请风险：杭州东湖高新尚未取得营业执照；开发业务资质等级有待该项目工程开发量确定，存在不确定因素。公司已储备项目工程开发的专业团队及专业资格，具备该项目开发资质的申请基本条件。

2、土地竞拍风险：该项目开发土地需经竞拍取得，土地价格不可控，竞得土地存在不确定因素。杭州东湖高新将在董事会授权范围内进行土地竞拍。

3、项目规划审批风险：项目规划需在竞得土地所有权后报规划部门审批，尚存在不确定因素。该项目将会依据投资意向中与政府约定的规划指标及项目所在地的控规文件进行项目规划报批，降低审批风险。

4、项目融资风险：融资存在一定不确定因素。项目采取滚动开发方式，采取包括融资融券等方式解决融资缺口，同时通过前置招商、租售及定制等灵活招商模式促进项目快速去化，提高周转速度，降低财务资金成本。

5、销售及回款风险：因项目涉及医疗器械、生物医药等健康产业，招商面相对局

限，招商销售压力较大。故需要通过前置招商、产业链招商、产业集群招商等多种招商模式与渠道相结合，降低销售风险，同时通过加强销售回款管理制度防范资金风险。

6、管理风险：本项目由异地全资子公司负责建设运营，存在管控风险，需通过完善相关制度和沟通机制，加强对异地公司的经营管理，降低管理风险。

7、工程进度风险：项目整体将按照统一规划、分期实施原则推进，在前期规划时对土地分期因素予以充分考虑，同时项目资金投入将根据工程进度合理安排。同时结合招商前置指导规划设计，减少设计变更，通过技术规范和施工技术协调减少工程技术方面风险。

特此公告。

武汉东湖高新集团股份有限公司

董 事 会

二〇一五年四月三十日