

际华集团股份有限公司

投资际华园项目公告

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：

- 投资重庆际华目的地中心一期二阶段项目，投资金额 51,022 万元
- 投资长春际华目的地中心一期二阶段项目，投资金额 49,269 万元
- 投资扬中际华园项目，投资金额 111,819 万元
- 投资西安际华园项目，投资金额 101,454 万元
- 投资咸宁际华园项目，投资金额 105,071 万元
- 投资清远际华园项目，投资金额 105,341 万元
- 特别风险提示：主要是人才储备风险、建设风险、投资风险和竞争风险

一、对外投资概述

（一）对外投资基本情况

际华园（原“际华目的地中心”项目现更名为“际华园（Jihua Park）”）项目是公司经过几年时间的前期市场调研、考察论证，提出的“十三五”期间重点打造的系列项目，项目拟打造集时尚运动娱乐、国际时尚品牌购物、旅游度假休闲、特色餐饮为一体的新生活体验中心，包含购物、室内运动、酒店、餐饮、休闲娱乐等多种业态。公司目前已分别在重庆市和长春市投资建设际华园一期项目（原名称“际华目的地中心”，具体参见公司于 2014 年 7 月 5 日披露的《际华集团对外投资公告》）。为加快推进项目布局，落实公司“强二进三”发展战略，

实现传统制造业与现代服务业的协同发展，促进公司结构调整和转型升级，现计划投资建设：

1. 重庆际华目的地中心一期二阶段项目（以下简称重庆一期二阶段），投资金额 51,022 万元；

2. 长春际华目的地中心一期二阶段项目（以下简称长春一期二阶段），投资金额 49,269 万元；

3. 扬中际华园项目（以下简称扬中项目），投资金额 111,819 万元；

4. 西安际华园项目（以下简称西安项目），投资金额 101,454 万元；

5. 咸宁际华园项目（以下简称咸宁项目），投资金额 105,071 万元；

6. 清远际华园项目（以下简称清远项目），投资金额 105,341 万元；

以上各项目合计投资额 523,976 万元。

（二）决策程序

公司于 2015 年 6 月 30 日召开的第三届董事会第三次会议以 9 票同意、0 票弃权、0 票反对，分别审议通过了关于《重庆际华目的地中心项目一期二阶段》的议案、关于《长春际华园目的地中心一期二阶段项目》的议案、关于《际华园扬中项目》的议案、关于《际华园西安项目》的议案、关于《际华园咸宁项目》的议案和关于《际华园清远项目》的议案。

上述项目还需提请公司股东大会审议批准。

上述项目不属于关联交易和重大资产重组事项。

二、项目承建主体的基本情况

（一）重庆一期二阶段项目承担单位

1. 公司名称：重庆际华目的地中心实业有限公司（简称重庆公司）

2. 注册时间：2014 年 4 月 14 日

3. 注册地点：重庆市渝北区龙兴镇迎龙大道 19 号

4. 注册资本：15000 万元

5. 法人代表：陈君

6. 经营范围：房地产开发（取得相关行政许可后方可经营）。楼盘代理，物

业管理。仓储服务（不含危险化学品仓储），人力搬卸，房地产信息咨询，自有房屋租赁。（法律、法规禁止的，不得从事经营；法律、法规限制的，取得相关许可或审批后，方可从事经营）

7. 经营状况：重庆公司是本公司与本公司的全资子公司——际华三五三九制鞋有限公司共同出资设立的。其中本公司占 90% 股权，际华三五三九制鞋有限公司占 10% 股权。该公司尚未开展正式经营。截至 2015 年 3 月 31 日，该公司尚未开展正式经营业务，未经审计资产总额 47,095.81 万元，负债 35,651.49 万元，净资产 11,444.32 万元。

（二）长春一期二阶段项目承担单位

1. 公司名称：长春际华投资建设有限公司（简称长春公司）

2. 注册时间：2011 年 12 月 15 日

3. 注册地点：长春兴隆综合保税区机场大路 10588 号

4. 注册资本：10000 万元

5. 法人代表：冷泉

6. 经营范围：房地产开发与经营（凭有效资质证书经营），五金交电、建材、钢材经销；对物业管理、仓储物流、宾馆酒店、工业生产行业进行投资**（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

7. 经营状况：长春公司是本公司与本公司的全资子公司——长春际华三五零四职业装有限公司共同出资设立的。其中本公司占 90% 股权，长春际华三五零四职业装有限公司占 10% 股权。截至 2015 年 3 月 31 日，该公司尚未开展正式经营业务，该公司未经审计资产总额 84,205.31 万元，负债 70,859.91 万元，净资产 13,345.40 万元。

（三）扬中项目承担单位

1. 公司名称：际华集团江苏实业投资有限公司（简称扬中公司）

2. 注册时间：2014 年 9 月 19 日

3. 注册地点：镇江市扬中市三茅街道迎宾大道大众段东侧

4. 注册资本：6800 万元

5. 法人代表：徐建农

6. 经营范围：房地产业投资及资产管理；商业管理服务；房地产开发经营；房地产咨询服务；物业管理；普通货物仓储及装卸服务；房屋租赁及代理服务；纺织、服装及家庭用品、文具用品、体育用品及器材、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、装饰材料、通讯设备及器件、机电产品、金属材料、煤炭、矿产品、五金销售；商务信息咨询服务、网上贸易代理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

7. 经营状况：扬中公司是本公司与本公司的全资子公司——际华集团南京有限公司及江苏佳鼎投资管理有限公司共同出资设立的。其中本公司占 80% 股权，际华集团南京有限公司及江苏佳鼎投资管理有限公司各占 10% 股权。该公司尚未开展正式经营。

（四）其他项目承担单位

西安、咸宁及清远项目的承担单位尚未成立，本公司计划与相关全资子公司共同成立或本公司独资成立。

三、项目基本情况

（一）项目概述

为加快推动企业经济发展方式转变，落实际华集团“强二进三”发展战略，实现制造业向制造服务业转型，经过几年时间的前期市场调研、考察论证，际华集团计划在中国发展际华园项目（原“际华目的地中心”项目现更名为“际华园（Jihua Park）”项目），在中国创建具有时尚、休闲、健康、环保特征的现代生活服务体验中心及网络。际华园项目将给市场带来一个十分独特的概念——集时尚运动娱乐、国际时尚品牌购物、旅游度假休闲、特色餐饮为一体的新生活体验。目前该项目已在长春和重庆分别启动了一期建设。

际华园项目主要由以下部分构成：购物中心、室内运动中心、酒店以及特色餐饮服务，另有相关配套的休闲服务设施。

购物中心是际华园的基础。际华园项目采用最严格的质量标准确保一流时尚

品牌在全新的购物体验中展现最好的形象和环境：包括完美的产品和服务的组合、创新性的营销和传播概念、高水准的建筑水平和专业管理。

际华园将会提供一系列创新的室内运动项目：包括朋友与家人共同参加的娱乐项目，以及一些不常见或者首次引入国内的极限运动，如室内攀岩、室内冲浪、室内跳伞等室内运动项目。

酒店和餐饮是际华园的重要配套服务设施。借助酒店及特色餐饮，际华园能够在游客脑海中形成一个完整的概念，使得他们在此不止休闲一天。

（二）项目建设内容

际华园项目在不同的投资建设地点，将依据不同的市场环境和建设条件，提供不同的业态组合及规划建设方案。同时，根据各个项目的投资建设和市场、运营情况，对各个项目进行分期规划、分期建设。

1. 重庆项目一期二阶段建设内容

重庆项目一期二阶段拟建设包括购物中心一期二阶段、运动中心一期二阶段等在内的业态。主要建设内容见下表：

序号	项目	面积(m ²)
一	地上建筑面积	45,889
其中：	购物中心一期二阶段	25,889
	运动中心一期二阶段	20,000
二	室外道路面积与园林	53,200

2. 长春项目一期二阶段建设内容

长春项目一期二阶段拟建设包括购物中心一期二阶段、运动中心一期二阶段及酒店等在内的业态。主要建设内容见下表：

序号	项目	面积(m ²)
一	总建筑面积	45,758
二	地上建筑面积	33,891
其中：	购物中心二期	18,419
	运动中心二期	5,282
	酒店	10,190
三	地下建筑面积	11,867
其中：	地下停车场	11,020
	人防工程	847

3. 扬中项目建设内容

扬中项目拟建设包括购物中心、室内运动中心（包括室内冲浪、室内攀岩、风洞跳伞）、酒店、餐饮及配套服务设施等在内的综合服务业态。主要建设内容见下表：

序号	项目	面积(m ²)
一	土地面积	200,000
二	地上建筑面积	112,234
其中：	购物中心	32,300
	球体餐厅	4,434
	运动中心	20,500
	酒店	15,000
	双层停车场	40,000
三	室外道路面积与园林	120,000

4. 西安项目建设内容

西安项目拟建设包括购物中心、室内运动中心（包括室内冲浪、室内攀岩、风洞跳伞）、酒店、餐饮及配套服务设施等在内的综合服务业态。主要建设内容见下表：

序号	项目	面积(m ²)
一	土地面积	253,346
二	地上建筑面积	79,817
其中：	购物中心	30,817
	球体餐厅	4,500
	运动中心	29,500
	酒店	15,000
三	室外道路面积与园林	50,000
四	室外停车场面积	50,000

5. 咸宁项目建设内容

咸宁项目拟建设包括购物中心、室内运动中心（包括室内冲浪、室内攀岩、风洞跳伞）、酒店、餐饮及配套服务设施等在内的综合服务业态。主要建设内容见下表：

序号	项目	面积(m ²)
一	土地面积	200,000
二	地上建筑面积	81,650
其中：	购物中心	34,817
	球体餐厅	4,434
	运动中心	27,399

	酒店	15,000
三	地下建筑面积	8,729
四	室外道路面积与园林	70,045
五	室外停车场面积	31,700

6. 清远项目建设内容

清远项目拟建设包括购物中心、室内运动中心（包括室内冲浪、室内攀岩、风洞跳伞）、酒店、餐饮及配套服务设施等在内的综合服务业态。主要建设内容见下表：

序号	项目	面积(m ²)
一	土地面积	412020
二	地上建筑面积	104012
其中：	购物中心	37600
	球体餐厅	6412
	运动中心	35000
	酒店	25000

（三）项目建设期

长春、重庆一期二阶段项目建设期为 12 个月左右，其他项目建设期在 18 个月左右。

（四）项目可行性分析

具体参见公司同期在上海证券交易所网站上披露的《际华集团非公开发行 A 股股票募集资金使用可行性分析报告》。

（五）项目投资

各项目的投资估算及资金来源见下表：单位（万元）

项目名称	总投资估算	建设投资	设备投资	其中使用募集资金	自筹资金
重庆一期二阶段	51,022	40,510	10,512	45,000	6,022
长春一期二阶段	49,269	41,269	8,000	45,000	4,269
扬中项目	111,819	103,326	8,493	80,000	31,819
西安项目	101,454	92,961	8,493	80,000	21,454
咸宁项目	105,071	96,578	8,493	80,000	25,071
清远项目	105,341	96,848	8,493	80,000	25,341

（六）项目财务分析

各项目的财务分析预计如下表：

项目名称	正常年收入	正常年利润	投资回收期(含)	内部收益率
------	-------	-------	----------	-------

	预计	总额预计	建设期)年	(税后)%
重庆一期二阶段	24,673	11,951	7.27	17.64
长春一期二阶段	22,714	11,070	7.45	17.09
扬中项目	38,602	18,648	8.10	17.90
西安项目	35,123	16,465	8.20	17.90
咸宁项目	37,944	18,400	8.60	17.50
清远项目	36,459	17,140	8.00	18.10

(七) 审批手续

1. 根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等规定，上述项目还需经公司股东大会审批。

2. 目前，长春项目一期、重庆项目一期的立项、土地、环评等各项政府审批手续已经办理完毕，其他项目的政府审批手续正在办理中。

四、对外投资对上市公司的影响

际华园项目是引领中国新型消费方式、生活方式的创新型服务业项目，是际华集团实现产业转型的重要契机，市场前景广阔，市场预期较好，具有良好的可行性和经济性。本次项目投资将加快落实公司“强二进三”战略，有利于加快推动际华园项目为代表的全国综合性商业服务业战略布局的进程，符合公司及全体股东的共同利益。

五、对外投资的风险分析

(一) 项目风险分析及解决措施

1. 人才储备风险

本项目属于创新型服务业，多业态的组合尚属首例，项目的成功建设和运营，需要由来自国际国内相关领域的人才共同组成管理团队，以及具备经验丰富、高水平的员工团队。为顺利推进项目建设与运营，公司将实施国际化人才战略，完善人才培养选聘机制，多种形式培育和招聘公司自己的建设及运营管理团队。

2. 建设风险

建设风险涉及到定价、工程质量以及可能的延期。建设周期风险可能衍生其他风险，并带来其他问题，例如如果不能在预定的日期开业，可能会面临承租商户的索赔。延期开业也意味着项目要面对不利的市场环境。公司将建立项目建设

进度调度工作机制，强化投资进度监控，确保项目按既定的计划进行。

3. 竞争风险

电商对奥特莱斯零售业态的直接冲击，将会加大市场竞争强度。本项目采取差异化的市场定位和竞争策略，以品牌的差异选择、独家代理、规模性渠道、扁平化措施，努力为消费者提供更为便捷、成本更低的消费价值；从长期来看，通过对渠道控制逐步转化成品牌控制、设计控制，综合利用公司整体产业链的优势可以在未来创造出整体竞争优势。

（二）投资行为可能未获得有关机构批准的风险

际华园项目不属于国家限制类行业，均符合项目所在地政府的相关要求并取得其大力支持，不能获得有关机构批准的风险较低。

特此公告。

际华集团股份有限公司董事会

二〇一五年六月三十日