

武汉东湖高新集团股份有限公司

关于拟投资开发东湖高新（合肥）科创中心项目（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：东湖高新（合肥）科创中心（暂定名）

拟投资金额：不超过人民币 17,000 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、投资概述

1、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”）拟在国家级合肥经济技术开发区投资成立全资子公司合肥东湖高新投资有限公司（暂定名，以工商机关最终核准登记名称为准，以下简称“合肥东湖高新”），开发“东湖高新（合肥）科创中心”（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 17,000 万元注册成立全资子公司合肥东湖高新。合肥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“东湖高新（合肥）科创中心”（暂定名）项目。

2、所需要履行的审批程序

（1）2015年7月3日，经第七届董事会第二十八次会议审议通过了《关于拟投资开发东湖高新（合肥）科创中心项目（暂定名）的议案》。

（2）本次拟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、投资项目的的基本情况

1、拟开发项目基本情况

合肥东湖高新拟开发项目“东湖高新（合肥）科创中心”地处国家级合肥经济技术开发区核心成熟区，位于繁华大道与九龙路交汇处。项目占地面积约 190 亩，总计建筑面积约 25 万平方米。项目总体共分两期，一期建筑面积约 11 万平方米，二期建筑面积约 14 万平方米，整体规划容积率 1.98，土地性质为科技研发用地。

项目围绕信息技术产业主题，聚焦智能家电、电子信息产业方向，聚集智能系统设计、中控集成、网络通信、安防感知、自动控制、电子芯片设计多个细分行业企业，打造主题产业链集群。

2、拟开发项目投资进度

该项目总投资约 9.6 亿元，其中：

（1）公司计划出资不超过人民币 17,000 万元注册成立全资子公司合肥东湖高新；

（2）由合肥东湖高新于 2015 年 12 月 30 日前竞拍土地；

（3）根据项目工程进度，合肥东湖高新四年内分期投入工程建设款不超过 79,166 万元。

3、拟开发项目融资安排

拟开发项目资金来源为合肥东湖高新注册资金及外部融资，合肥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 年开工面积约 11 万平方米；

2016 年计划招商面积约 5.5 万平方米；

2017 年开工面积约 14 万平方米，计划招商面积 7 万平方米；

2018 年计划招商面积 6 万平方米；

2019 年计划招商面积 5 万平方米；

2020 年计划招商面积 1.5 万平方米。

5、市场定位与可行性分析

东湖高新（合肥）科创中心项目以合肥市消费家电、新型平板显示等具有雄厚基础的优势产业为依托，聚焦电子信息产业战略新兴方向和关键技术环节，建设集科技创新孵化、产业研发中试和青年创业服务于一体的知识创新生态系统，形成良好的创业氛围，有效促进区域优势资源向产业创新优势转化，服务区域经济发展和电子信息产业链条完善。

公司作为具有全产业链整合能力的高新技术产业投资运营商，经过近二十一年的科技园区开发建设和运营管理，通过服务近 2000 余家企业在科技园区建设运营方面锻造了研究产业、服务产业、投资产业三大核心竞争力。

合肥东湖高新将利用公司科技园区开发运营的丰富经验以及招商渠道和资源整合同优势，依托国家级合肥经济技术开发区良好的产业氛围、项目独具的位置优势，通过力争各项产业优惠政策、政府招商资源、申报市级重大项目等实现项目较好的经济效益和社会效益。

根据公司前期调研，开发该项目有如下优势：

2014 年 9 月 12 日国务院印发《国务院关于依托黄金水道推动长江经济带发展的指导意见》，为长江经济带所覆盖的上海、江苏、浙江、安徽、江西、湖北、湖南、重庆、四川、云南、贵州等 11 省市的经济发展带来新的契机。合肥处于长江经济带中承南接北的重要战略位置，迎来了历史性的大机遇。项目的建设是在国家战略引领下的主动顺应、积极谋划；国家级合肥经济技术开发区是安徽省最重要的先进制造业和高新技术产业基地，业已形成包括汽车及零部件、家电电子、装备制造、快速消费品的四大支柱产业以及包括电子信息、新材料、生物医药、住宅产业化的四大新兴产业，项目位于国家级合肥经济技术开发区核心成熟区，区域产业氛围成熟、配套完善；合肥作为全国重要科教基地的科教资源优势为创造良好的创业氛围奠定了技术基础和人才基础，项目毗邻大学城，为有效对接合肥科教资源提供了便利。

经测算，该项目内部收益率约为 8.95%，预计销售部分净利润率不低于 12%，投资回收期约 8 年，具有可行性。

三、投资项目对公司的影响情况

公司可以借助在合肥开发“东湖高新（合肥）科创中心”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，实现公司科技园区板块在长三角地区的战略布局。

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 17,000 万元资金用于合肥东湖高新的注册，项目建设资金来源为合肥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。

拟开发项目预计销售部分净利润率不低于 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：合肥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。合肥东湖高新将在公司董事会授权范围内进行土地竞拍。

3、项目规划审批风险：项目规划方案需在项目土地启动摘牌流程前报规划部门审批，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：因项目整体建设规模较大，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

二〇一五年七月四日