

深圳市纺织（集团）股份有限公司

关于对冠华大厦项目增加投资的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、对外投资概述

1、对外投资的基本情况

深圳市纺织（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第十一次会议审议通过了《关于合作开发建设冠华大厦的议案》，同意公司出资人民币 4,221 万元与香港侨辉实业有限公司、深圳冠华印染有限公司合作开发建设冠华大厦项目，项目投资概算总额为人民币 8,415 万元，公司已于 2011 年 5 月与合作各方签署了合作开发建设协议。目前项目已经通过竣工验收，正在进行部分外墙的装饰及围墙施工、工程款的竣工结算等工作。

在项目实施过程中，为提升项目档次和功能，公司根据项目的地质情况和区位情况，对项目设计方案进行了变更，致建安工程成本及相关成本较原投资预算增加，同时，因工期延长可能发生延期补偿成本，项目总投资预计将增加到 12,294 万元。

2、董事会审议投资议案的表决情况

2017 年 8 月 24 日，公司第七届董事会第三次会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权的表决结果审议通过了《关于冠华大厦项目增加投资的议案》，同意将冠华大厦项目总投资从 8,415 万元增加到 12,294 万元，其中公司所占权益比例为 50.16%，预计应出资人民币 1,946 万元，实际出资以最终工程结算金额为准。本次对外投资事项无需提交股东大会审议，也无需经过有关部门的批准。

3、本次对外投资事项不构成关联交易

二、投资标的的基本情况

1、投资项目名称：冠华大厦项目建筑工程

2、建设地点：深圳市南山区月亮湾大道东、内环路以南

3、项目建设规模：冠华大厦项目总用地面积为 5,682.06 m²，容积率为 3.64，总建筑面积为 29,020.51 m²，计容积率面积为 20,581.52 m²，不计容积率面积为 8,438.99 m²。

4、投资金额：项目原总投资为 8,415 万元，现预计增加到 12,294 万元，按公司所占权益比例应增加投资人民币 1,946 万元，实际出资以最终工程结算金额为准。

5、项目实施进度：本项目已于 2017 年 6 月 26 日取得建筑工程项目竣工验收备案，正在进行部分外墙的装饰及围墙施工、工程款的竣工结算等工作。

三、增加投资的原因、可行性、资金来源、存在的风险和对公司的影响

1、增加投资的原因：

项目总投资增加的主要原因：一是项目定位档次提升，设计方案变更，导致设备采购成本和建安工程成本及相关成本增加；二是项目工期延误，产生延期补偿工程费用。

2、增加投资的可行性：

公司聘请了深圳市戴德梁行土地房地产评估有限公司对冠华大厦项目总投资增加进行了可行性研究，结论性意见如下：

一是冠华大厦项目交通便利，地理位置优越，因短时间内冠华大厦办公经营环境难以显著改善，其发展主要取决于未来前海自贸区的开发进度、月亮湾大道的改造情况等；

二是通过对项目的市场情况和经济指标分析，在满足相关假设及限制条件下，增加投资后，财务净现值 1,614 万元，税前利润总额 49,760 万元，项目内部收益率为 10.83%，项目经济指标较好，在财务上可行，整体投资价值较高。项目区位较好，未来得益于前海区域发展及周边交通改善，项目整体资产保值增值，整体投资效益较高。

因此，经综合评估，项目增加投资可行。

3、增加投资的资金来源：公司自有资金。

4、投资存在的风险及应对措施

存在风险：本次投资主要的风险为市场风险。受冠华大厦区域内交通条件的限制，项目前景取决于未来前海自贸区的开发进度、月亮湾大道的改造，项目需要一定的市场培育期。

应对措施：合理定价，选择灵活的出租方式，以项目紧靠前海自贸区为核心竞争力抢占市场份额，提高项目的出租率。

5、增加投资对公司的影响

冠华大厦项目拥有毗邻前海蛇口自贸区的地理优势，随着前海自贸区设置的进一步完善，冠华大厦项目的经济价值将得到充分体现。增加投资后，有利于加快推进项目建设，对公司有积极影响。本次增加投资的资金为自有资金，对公司财务及经营状况没有影响，也不存在影响全体股东利益的情形。

四、备查文件

- 1、第七届董事会第三次会议决议；
- 2、《冠华大厦项目增加总投资经济可行性研究报告》。

特此公告

深圳市纺织（集团）股份有限公司

董 事 会

二〇一七年八月二十六日