

珠海华金资本股份有限公司 关于投资珠海智汇湾创新中心项目的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确、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、根据业务发展需要，珠海华金资本股份有限公司（以下简称“公司”或“本公司”）下属全资子公司珠海华金智汇湾创业投资有限公司（下称“智汇湾公司”）拟在珠海市唐家湾滨海科技新城科创海岸片区（下称“科创海岸片区”）投资兴建孵化加速器项目——智汇湾创新中心。

2、2017年12月11日，本公司召开的第八届董事会第五十一次会议对《关于投资珠海智汇湾创新中心项目的议案》进行了审议表决，表决结果：11票同意，0票反对，0票弃权，议案审议通过。

3、根据公司《章程》等规定，本次交易需提交公司股东大会审议。本次交易不需经过其他有关部门批准，亦不构成关联交易。

二、投资标的的基本情况

（一）项目总投资估算、出资方式

预计总投资约8.9亿元，资金来源为自筹资金。

（二）项目选址

智汇湾创新中心位于科创海岸北围片区，科创海岸片区是珠海唐家湾滨海科教新城中智慧产业园区的重要组成部分，该区域占地约10平方公里，总建筑面积约1051万平方米，规划可容纳人口规模达10万人。项目具体位于科技创新海岸北围鼎兴路北、新湾八路东侧，距离珠海北站直线距离约1.2公里。

（三）项目建设内容

项目建设根据地块客观的条件以及综合考虑现时市场的需要，智汇湾公司拟将地块建设成1-2栋多层的产业办公及多栋3-6层的低密度企业会馆建筑，其中产业研发

办公区约 30,000 平方米和花园式办公区约 30,000 平方米，另外还需配备人才公寓及商业配套合计 15,000 平方米。

（四）项目发展定位

智汇湾创新中心将紧密围绕珠海创新驱动战略，以珠海现有优势产业为基础，充分发挥孵化器园区的培育功能，同时围绕现有产业及关联行业，促进产融结合，提升园区孵化水平。从企业苗圃到孵化，从企业加速成长到 IPO 上市，打造珠海首个资本创投全生命周期成长中心。

综合考虑多维度的产业筛选体系，智汇湾创新中心将施行“3+2”的产业定位，“3”即三个核心发展产业为高端制造产业、新能源新材料产业、大健康大医疗产业，“2”即两个项目引进方向为境外技术引进项目和集团产业联动项目。在建筑定位方面，项目将实行打造精品策略，将聘请知名设计单位为项目量身打造，力争成为科创海岸片区的标杆物业，从而带动周边产业发展和物业升级。

（五）项目主要功能

围绕企业孵化功能，构建企业成长全孵化服务链，包含创业苗圃、创客空间、孵化器、加速器、企业会馆等核心功能，并提供商业、居住配套设施，打造企业发展整体生态圈。

（六）项目开发计划

智汇湾公司在取得项目用地后，将调集各方资源，全力推进项目建设进度。项目预计 2018 年下半年动工，2020 年下半年竣工，2021 年全面投入使用。

（七）效益情况

根据项目收益评价，本项目税前全投资内部收益率 6.99%，静态投资回收期 19 年。

三、授权范围

本次拟投资兴建孵化加速器项目——智汇湾创新中心预计总投资约 8.9 亿元，资金来源为公司自筹资金。具体投资相关事宜授权公司经营班子办理，包括但不限于项目工程开发建设（包括工程设计方案、施工总承包招标等）、签署协议、支付投资款、项目建成后运营等。

四、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

本次公司开发建设智汇湾创新中心契合国务院同意珠海高新区建设国家自主创

新示范区的战略部署，符合珠海市、高新区推进“产业积聚化、企业园区化”进程、促进“产城融合，推动 TOD 新型城镇化建设的发展思路。一方面，智汇湾创新中心预计建成后能带来稳健的收益；另一方面，项目可在未来培育出一大批优质的初创型企业甚至成功 IPO 的企业，由此进一步提升公司的整体经济效益。

存在风险与应对措施如下：

由于智汇湾创新中心资金投入较大，孵化器物业经营周期较长，周边市场环境较难预期。本项目的主要风险将体现为市场需求风险、运营风险、资金风险。

（一）市场需求风险及应对

珠海高新区北围片区虽然前景广阔，但目前尚处于发展起步阶段，周边市场环境需要一定的培育期，市场成熟时间有一定的不确定性。

公司应对措施：公司在项目定位阶段应进行充分调研，全面考虑各种市场需求可能；方案设计上进行优化提升，加强产业研发办公及花园式办公产品设计，打造具有竞争力的办公产品。此外充分考虑各建筑空间的灵活可用性，兼顾各种可能的市场变化，及时调整使用功能。

（二）营销运营风险及应对

公司虽然有参股多个实体项目，但主营业务经验主要还是在金融资本及股权投资方面，对产业研发办公、商业物业的招商运营方面存在一定程度的不足。

公司应对措施：公司将联合集团公司及其相关子公司，如华发股份公司、营销公司、商业公司、酒店管理公司等专业团队，进行深入研究合作，通过专业团队的经验，最大程度的降低营销运营的风险。

（三）资金风险及应对

本项目的开发成本投入主要集中在前期开发阶段，而本项目的收益来自可售物业的资金回笼以及后期产业研发办公物业租赁收入，运营周期较长。

公司应对措施：公司应加强成本控制，优化设计方案，科学制定施工组织方案，合理节约项目建设成本；提升产品品质，丰富营销渠道，最大限度提升租赁物业的租金溢价，以及花园式办公可售型物业的销售价值；资金筹措方面，做好相关部门的沟通工作，提前准备争取资金及时到位。

本次项目对外投资金额仅为本公司对该项目的估算，最终对外投资金额、投资进度、招投标情况、收益取得等尚存在不确定性。公司将及时履行后续进展的信息披露

工作。敬请投资者注意投资风险。

五、独立董事意见

公司独立董事景旭、郑丽惠、张文京、邱创斌认为：关于投资珠海智汇湾创新中心项目的事项，符合《公司法》、《证券法》等有关法律、法规以及公司《章程》的规定，该事项不构成关联交易，董事会表决程序合法，不存在损害上市公司和中小股东利益的情形。同意本次议案，并提交股东大会审议。

六、备查文件

珠海智汇湾创新中心项目开发可行性研究报告
特此公告。

珠海华金资本股份有限公司董事会

2017年12月12日