

证券代码：000531

证券简称：穗恒运 A

公告编号：2020—014

债券代码：112251

债券简称：15 恒运债

## 广州恒运企业集团股份有限公司

### 关于控股子公司广州恒运建设投资有限公司设立控股子公司投资开发恒运科技创新产业园项目的公告

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

#### 一、对外投资概述

2020年4月28日，本公司第八届董事会第四十三次会议审议通过了《关于广州恒运建设投资有限公司设立控股子公司投资开发恒运科技创新产业园项目的议案》。同意：

1、同意广州恒运建设投资有限公司（本公司持股 58%，简称“恒建投公司”）与广州南科集成电子有限公司（简称“南科电子”）投资开发恒运科技创新产业园项目。双方组成联合体以不超过 1500 元/㎡价格参与竞拍该项目地块 KXC-D2-1A 共约 8.1 万 m<sup>2</sup>，（其中，项目一期用地面积约 7.5 万 m<sup>2</sup>，项目二期用地面积约 0.6 万 m<sup>2</sup>待政府部门完善用地手续后出让）。竞得项目地块后，依法成立项目公司——广州恒泰科技创新投资有限公司（暂定名，最终以登记机关核准为准），负责恒运科技创新产业园项目的开发建设和运营管理工作。项目公司注册资本为 31250 万元。其中，恒建投公司出资 18750 万元，占股比 60%；南科电子出资 12500 万元，占股比 40%。作为参与条件，恒建投公司需项目公司向南科电子支付补偿金 1.24 亿元，双方同意该

补偿金由项目公司支付。

2、授权公司及恒建投公司经营班子代表公司董事会，根据法规按照程序办理本次设立项目公司及投资开发恒运科技创新产业园项目有关事宜。包括但不限于签署各种协议文件、证照办理、落实投入资金并控制建设成本等。

本次投资未构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，无需提交股东大会审议，已经按程序完成了向广州开发区国资局报备，并取得了同意备案的批复。

## 一、交易对方（合作方）基本情况

名称	广州南科集成电子有限公司
住所	广州市黄埔区科学城天丰路6号
企业类型	有限责任公司（外国法人独资）
法定代表人	吴俊纬
注册资本	5000 万美元
主营业务	灯用电器附件及其他照明器具制造；照明灯具制造；电光源制造；灯具零售；灯具、装饰物品批发；货物进出口；商品批发贸易。
关联关系	非关联方
主要股东持股情况和实际控制人	中国南科集团股份有限公司 占股 100%
是否为失信被执行人	否

## 二、投资标的基本情况

1、出资方式：恒建投公司以自有资金参与设立控股项目公司。

2、标的基本情况

(1) 项目概况：该项目位于黄埔区科学城中心区南部，属于科学城核心区。从项目规划开发条件看，科学城是广州乃至粤港澳大湾区科创产业发展的新高地，本项目占据产业发展优势，未来发展价值可期。项目占地面积约为 8.1 万平方米，为新型产业用地 M1，容积率 $\leq 4.6$ ，总计容面积约 37 万 $m^2$ （规划总建筑面积约 47 万 $m^2$ ，其中，地上建筑面积约为 37 万 $m^2$ 、地下建筑面积约 10 万 $m^2$ ），用地年限 50 年。项目用地分两期挂牌出让，其中，一期用地面积约 7.5 万 $m^2$ ，计容建筑面积约 34.4 万 $m^2$ ；二期用地面积约 0.6 万 $m^2$ ，计容建筑面积约 2.6 万 $m^2$ ，位于地块南侧（拟规划开发建设成为产业园项目的入口绿化广场等用途，用以提升产业园的整体定位品质）。

项目总投资约 31.11 亿元，包括：项目成本投资 29.87 亿元，支付南科公司补偿款 1.24 亿元。其中项目成本投资主要为：土地成本 1.25 亿元，建设投资约 25.48 亿元，建设期利息约 3.14 亿元。

资金筹措预计 38.27 亿元，其中，自有资金约 3.13 亿元，银行贷款约 13.25 亿元，销售回款约 21.89 亿元，筹措资金可覆盖项目总投资。

项目计划分两期开发建设，一期主要是包括可分割产权出售的物业，包括产业研发办公物业。二期主要为公寓、商业的配套物业，每期开发建筑面积约为总建面积 50%。其中：一期（前三年）投入包括土地成本约 1.25 亿元，一期建设成本 13.23 亿元（不含贷款利息）前三年付至 95%约 12.57 亿元，其中自有资金 3.13 亿元，银行贷款 13.25 亿元（含本息）。二期建设成本投资 12.24 亿元（不含贷款利息）分

四年投入，主要由一期产业园物业销售回款用于二期建设投入。

(2) 项目效益：根据合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司出具的《恒运南科项目可行性研究报告》，以项目建设期 6 年，运营期 47 年（一期第 4 年开始经营），合计 50 年作为计算期，运营期内项目累计预计实现收入约 158.04 亿元。预计项目累计净利润约 65.58 亿元。项目的税后投资回收期为 16 年（含建设期），税后内部收益率为 8.02%，所得税后净现值（基准收益率  $i_c$  为 8%）为 489 万元；税前税后的内部收益率均大于基准收益率 8%，经营净现值大于 0。

### 3、设立项目公司

公司名称：广州恒泰科技创新投资有限公司（最终以工商登记部门核准名称为准）。

注册资本：31250 万元人民币。其中，恒建投公司出资 18750 万元，占股比 60%；南科电子出资 12500 万元，占股比 40%。

注册地址：广州高新技术产业开发区科学城。

经营范围：企业自有资金投资；投资咨询服务；企业管理咨询服务；科技产业园的投资、招商、开发、建设；文化产业园的投资、招商、开发、建设；物业管理；室内装饰设计服务；园林绿化工程服务；商品批发贸易（许可审批类商品除外）；商品零售贸易（许可审批类商品除外）；软件开发；场地租赁（不含仓储）；房屋租赁；其他仓储业（不含原油、成品油仓储、燃气仓储、危险品仓储）。单位后勤管理服务（涉及许可经营的项目除外）（最终以工商登记部门核准为准）。

## 四、对外投资合同的主要内容

本次投资尚未签署正式合作协议，公司经营班子将根据公司第八届董事会第四十二次会议授权办理此次投资的相关工作。

## 五、对外投资的目的、存在的风险和对上市公司的影响

### （一）对外投资目的

本项目建设是贯彻落实广州市及黄埔区领导大力发展 NEM（新能源、新材料）产业的规划，努力形成以广州黄埔区为中心、产业分工明确、区域协同发展的 NEM 产业链条，打造粤港澳大湾区以 NEM 产业为主导的创新升级新引擎；本项目有利于发挥产业先导作用，促进产业结构调整 and 带动区域经济发展、提升区域经济竞争力；增加就业机会、吸引高端人才，积极推进当地基础设施建设和城市化进程。

公司定位为黄埔区、广州开发区能源、新能源、新材料及节能环保领域的投资建设综合运营商，作为区内唯一的能源领域国有控股上市企业。本公司控股的恒建投公司投资建设该项目是紧抓黄埔区广州开发区发展机遇，贯彻落实公司“立足主业、创新发展、科学发展”的战略，有利于促进产业转型升级，增强公司核心竞争力。

### （二）存在风险

#### 1、审批风险

该项目有关事项仍需对方以及有权部门审批，能否获得同意仍存在不确定性。

#### 2、市场风险

土地及房地产市场的发展态势对开发项目的影响水平为中等，直接影响产品销售情况，影响项目盈亏水平。我国房地产行业处于调整

期，市场环境存在不确定因素。区域办公氛围浓，多个项目集聚，加之未来还有多个综合体项目入市，竞争较当前加剧。本项目市场风险主要体现在项目的销售和经营两方面：①销售去化压力；②租金水平与出租率。

### 3、政策风险

黄埔区新型产业用地（M1、B29）用地政策于2019年4月份发布，对项目最小分割单元划分及销售对象等内容都有明确的规定。目前，广州市场上已经成交的新型产业用地土地极少，并且暂无面市的新产业用地项目。

### 4、成本估算风险

成本估算为财务分析环节内容，直接影响项目的投资和收益水平，对项目的影响水平较大。

### 5、经营管理风险

项目涉及经营管理的物业体量较大，且经营周期长达50年，存在一定的经营管理风险。

## （三）对公司的影响

公司通过恒建投公司投资开发建设恒运科技创新产业园符合黄埔区、广州开发区对于战略性新兴产业发展的规划，也符合本公司的战略定位及建设投资公司探索房地产业多元发展的新思路，项目的经济效益和利润收入在合理范围内，有利于公司培育新的利润增长点。根据合富辉煌（中国）房地产顾问有限公司出具的《恒运南科项目可行性研究报告》，以项目建设期6年，运营期47年（一期第4年开

始经营), 合计 50 年作为计算期, 运营期内项目累计预计实现收入约 158.04 亿元。预计项目累计净利润约 65.58 亿元。项目的税后投资回收期为 16 年 (含建设期), 税后内部收益率为 8.02%, 所得税后净现值 (基准收益率  $i_c$  为 8%) 为 489 万元; 税前税后的内部收益率均大于基准收益率 8%, 经营净现值大于 0 (实际经济效益存在不确定性, 请投资者注意投资风险)。

## 六、备查文件

本公司第八届董事会第四十三次会议决议。

广州恒运企业集团股份有限公司董事会

二〇二〇年四月二十九日