

江苏弘业股份有限公司

关于控股子公司对外投资的公告

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：

- 投资标的名称：“爱涛商务中心”项目；
- 投资金额：36,277 万元。

一、对外投资概述

本公司控股子公司江苏爱涛文化产业有限公司(以下简称“爱涛文化”)拟出资建设爱涛天成二期工程“爱涛商务中心”项目，项目总投资为 36,277 万元。

2015 年 11 月 27 日，公司召开第八届董事会第五次会议，审议通过了《关于控股子公司对外投资的议案》，本议案无需提交公司股东大会审议。

本次对外投资不构成关联交易和重大资产重组事项。

二、投资主体的基本情况

(一) 投资主体的基本情况

本次投资的主体为本公司控股子公司江苏爱涛文化产业有限公司，本公司持有其 92.36%的股权。爱涛文化基本情况如下：

企业性质：有限责任公司

注册地：南京市江宁经济技术开发区天元西路 199 号

主要办公地点：南京市中华路 50 号弘业大厦 19 楼

法定代表人：陈国欢

注册资本：28,000 万元

主营业务：工艺美术品、百货的制造、销售；字画装裱；实业投资；室内外装饰装潢涉及、施工；环境艺术、景观设计；房地产经纪；建筑工程施工；自营

和代理各类商品和技术的进出口业务开发（国家限定公司经营或禁止进出口的商品和技术除外）；房地产开发等。

主要股东或实际控制人：本公司持有其 92.36%的股权，爱涛文化集团有限公司持有其 7.64%的股权。

最近一年主要财务指标：

单位：元人民币

	总资产	净资产	营业收入	净利润
2014 年	881,373,925.43	586,397,765.34	529,279,064.02	10,318,548.05

（二）投资标的基本情况

1、项目概况：本项目为位于南京市江宁区机场路与天元西路交汇处的爱涛天成二期工程，即“爱涛商务中心”项目（含裙楼现代艺术馆）。

爱涛天成项目，核定为三栋单体，分两期开发，一期包括两栋单体，分别为爱涛天成大酒店与爱涛艺术中心，爱涛天成大酒店于 2006 年建成营业；爱涛艺术中心 2007 年对外开放，为政府公益性文化设施，以工艺品、艺术品展览展示为主，也是重要的青少年教育基地，已取得良好的社会效益。

二期工程，即爱涛商务中心的主要建设内容为一栋单体写字楼，共计 23 层，裙楼 1-2 层为现代艺术馆。该项目毗邻交通主干道机场高速，项目容积率为 2.0，总建筑面积 48670.63 m²，分为地上部分与地下部分，地上部分为以写字楼为主体的区域地标性建筑，地下部分主要为停车配套服务设施。

2、投资方及其出资情况：本项目投资方为本公司控股子公司爱涛文化，项目总投资为 36,277 万元，主要为自有资金。

3、项目建设期和回收期：项目工程开发周期约 2 年。预计项目回收期为 15 年。

4、市场定位及可行性分析：依托本项目的建设，与已经建成的爱涛天成一期搭建文化产业平台，招商引资，吸引更多的文化企业协同发展，通过自营、联营、合作的方式，打造文化综合体：爱涛商务中心，以文化与金融为发展方向，打造江宁区域内唯一性的且差异化定位的甲级写字楼；现代艺术馆，承载工艺品与艺术品展览展示功能；调整爱涛艺术中心的功能与业态，强化经营功能，利用

集团背景优势，打造成为工艺品与装饰品交易平台；爱涛天成大酒店商业部分重新进行招商，引进多个品牌主力店，强化项目内部服务功能，提升写字楼客户的购买价值。

三、对外投资对公司的影响

本项目将充分利用存量资源，推动公司文化板块发展。爱涛天成项目计划分两期开发，一期建成运营后，基于多种因素，二期一直未开发。本次项目二期的启动是公司经营规划的延续与发展，且可充分利用现有闲置土地资源，提高公司效益。

本项目有利于完善“爱涛天成”产业链，构建完整的品牌商圈。目前，爱涛天成项目一期的功能业态之间各自经营，缺乏相互服务与相互支撑，不能实现开发效益与经营效益最大化。开发建设项目二期能够形成产业链闭环，形成文化创意、展览展示、文化交易与文化服务为一体的整体经营效果。

四、对外投资的风险分析

1、主要风险

（1）市场风险

房地产行业与国民经济发展之间存在较大的关联性，受国民经济发展周期的影响较大。近年来，在诸多因素作用下，房地产市场波动较大，房地产价格未来走势难以准确判断。存在预期收益因宏观经济环境的不利变化或需求下降而无法实现的风险。

（2）项目开发与经营风险

由于该项目开发涉及到多个环节，在项目开发过程中，可能面临诸多不确定性，如建筑材料价格上涨、施工进度不达预期、项目建成后运营不达预期等不利因素，可能对项目经营业绩产生一定的影响。

（3）融资风险

该项目开发资金主要是自有资金，但如果后期销售回款情况不理想则可能需要通过银行借款等方式进行融资。若国家宏观经济形势、信贷政策和资本市场发

生重大变化或调整，可能导致公司的融资受到限制或公司的融资成本上升，从而对项目收益产生不利影响。

2、风险防范措施

针对上述风险，公司将实施差异化竞争和市场定位唯一性，提升项目的价值，从而有效降低项目风险：

1、爱涛天成项目总体定位为文化综合体，内部物业形态包括爱涛天成大酒店、爱涛艺术中心、爱涛商务中心，彼此协同发展，业态之间互相提供人气支撑；

2、爱涛天成大酒店商业部分重新进行招商，引进多个品牌主力店，强化项目内部服务功能，提升写字楼客户的购买价值；

3、爱涛商务中心，以文化与金融为发展方向，打造江宁区域内具有唯一性的且与江宁大量的科创园区差异化定位的中高端写字楼；

4、借助集团的品牌号召力与资源整合力量，引入文化类与金融类服务企业，强化平台服务功能，促进销售。

特此公告。

江苏弘业股份有限公司

董事会

2015年11月28日