

## **广西梧州中恒集团股份有限公司 关于拟投资开发建设 中恒医药智造谷的公告**

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：中恒医药智造谷项目（暂定名）
- 投资主体：南宁中恒投资有限公司（以下简称“南宁中恒投资”），系广西梧州中恒集团股份有限公司（以下简称“公司”或“中恒集团”）的控股孙公司。
- 投资金额：项目总投资估算 43,236.66 万元。
- 特别风险提示：本项目建设过程中可能受到工程进度、价格变化等不确定因素影响，从而导致本项目竣工能否按期完成存在较大的不确定性。

本项目在实施过程中按建设进度需持续投入资金，会对投资主体现金流形成一定压力。此外，项目建设过程可能受工期延误、材料价格上涨等因素影响，导致投资成本超出预期，存在一定财务风险。本次投资项目资金来源主要为自筹资金，存在可能导致公司现金流减少的风险。

本次投资项目预计需要 34 个月的建设期和 4.65 年的投资回收期，存在面临宏观经济、行业政策、市场环境变化及经营管理等风险，将导致不能实现预期收益的风险。

### **一、对外投资概述**

#### **（一）项目投资基本情况**

广西壮族自治区南宁市下辖两个国家级开发区，分别是经济技术开发区和高新开发区。其中中恒集团南宁基地位于南宁市经济技术开发区（以下简称“经开区”），占据优越地理位置优势，是整个南宁市工业基础最强、工业实力凸显的区域之一，部分地块处于未开发利用的阶段，土地闲置未产生经济和社会

效益。

经开区作为南宁最早开发的工业区，聚集了以生物医药、食品制造、机电设备、电子信息为主导的偏传统产业类别，市场产业园区以老旧的多层厂房为主流供应，按层进行分割销售或租赁经营。经开区标准园区厂房目前市场供应总量较大，约 150 万 m<sup>2</sup>，多数以长期持有租赁的方式经营，形态上以 5-6 层建筑为主。

近年来，我国明确提出，要继续支持实体经济发展，提升制造业水平，助力制造业水平再上一个台阶，并逐步在国际市场上占据领军地位。南宁作为广西壮族自治区首府，引领全区，打造发展实体经济的创新载体平台，助力实体企业做大做强，提升全市乃至全区工业领域的综合竞争力。

鉴于此，为了紧抓实体经济发展和经开区产业发展趋势，中恒集团控股子公司广西梧州制药（集团）股份有限公司的全资子公司南宁中恒投资拟投资中恒南宁医药产业基地 C 地块作为首期开发标准园区项目，以招引实体制造业企业，形成成长性好、科技含量高的新型产业集群，在实现企业效益的同时助力经开区产业升级。

中恒医药智造谷项目总投资估算 43,236.66 万元，项目资金筹措方式为自筹；规划总用地面积 93,214.00 m<sup>2</sup>（约 140 亩），规划总建筑面积 138,415.60 m<sup>2</sup>（其中地上建筑面积 137,815.60 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>）。

## （二）董事会审议情况

2022 年 3 月 7 日，公司召开了第九届董事会第三十六次会议，会议以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议通过了《中恒集团关于开发建设南宁中恒医药智造谷的议案》。董事会同意公司控股孙公司南宁中恒投资开发建设南宁中恒医药智造谷项目，项目总投资估算 43,236.66 万元，规划总建筑面积 138,415.60 m<sup>2</sup>。董事会授权公司经营层根据实际情况负责具体组织本项目实施工作。

本次投资事项属于公司董事会的决策范围内，无需提交股东大会审议。

本次投资事项不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、投资主体基本情况

### （一）南宁中恒投资的基本情况

企业名称：南宁中恒投资有限公司

统一社会信用代码：914501005718082062

法定代表人：李汉南

类型：有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

成立日期：2011年03月28日

注册资本：98727.288946万人民币

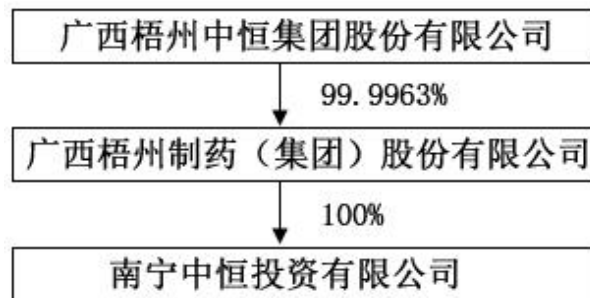
营业期限：2011年03月28日至2061年03月28日

登记机关：南宁市市场监督管理局经济技术开发区分局

住所：南宁市高岭路100号

经营范围：对制药、能源、基础设施、城市公用事业、酒店旅游业、物流业的投资与管理；房地产开发与经营（凭有效资质证开展经营活动）、投资；自有资产经营与管理；国内商业贸易（除国家有专项规定外）；物业服务；保洁服务（除高空作业）；家用电器维修；房屋租赁；食品（凭许可证在有效期内经营，具体项目以审批部门批准的为准）、日用百货的零售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

## （二）南宁中恒投资的股权结构



## （三）南宁中恒投资的主要财务指标

单位：元

项目	2020年12月31日/2020年1月-12月	2021年9月30日/2021年1月-9月
总资产	1,178,776,083.31	1,075,945,224.82
净资产	936,468,882.07	935,757,855.47
营业收入	17,635,666.38	17,058,736.81
净利润	21,212,909.72	-711,026.60

注：上述2020年财务数据已经永拓会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021年9月30日/2021年1月-9月的数据未经审计。

### 三、项目投资基本情况

(一) 项目名称：中恒医药智造谷项目（暂定名）

(二) 建设单位：南宁中恒投资有限公司

(三) 建设性质：新建

(四) 建设地点：本项目拟建于广西南宁经济技术开发区，位于中恒（南宁）生物医药产业基地 C 地块，北临高岭路，西临钦州路，东靠广投能源管理中心，地块总用地面积约 140 亩。

(五) 项目建设规模及内容。该项目为中恒医药智造谷项目，主要为标准园区厂房及其他配套设施建设，规划总用地面积 93,214.00 m<sup>2</sup>（约 140 亩），规划总建筑面积 138,415.60 m<sup>2</sup>（其中地上建筑面积 137,815.60 m<sup>2</sup>，地下建筑面积 600.00 m<sup>2</sup>），共规划 39 栋标准厂房（含 2 栋 5 层双拼厂房、2 栋 5 层独栋厂房、16 栋 3.5 层独栋厂房及 19 栋 3.5 层双拼厂房），总项目总体容积率 1.48，建筑密度 42.49%，绿地率 11.00%，规划室外小汽车停车位 413 辆，非机动车停车位 2064 辆。

园区主要规划技术指标表详见表1：

表1 主要规划技术指标表

序号	项目	单位	数量	备注
1	总规划用地面积	m <sup>2</sup>	93214.00	139.82 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	138415.60	
其中	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	137815.60	
	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	600.00	
3	计容建筑面积	m <sup>2</sup>	137815.60	
4	总建筑占地面积	m <sup>2</sup>	39606.10	
5	容积率		1.48	
6	建筑密度	%	42.49	
7	绿地率	%	11.00	
8	机动车总停车数	辆	413.00	0.3 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积
9	非机动车总停车数	辆	2067.00	1.5 个车位/100 m <sup>2</sup> 建筑面积

(六) 项目总投资及资金筹措方式

项目总投资估算 43,236.66 万元，其中工程费用 33,676.52 万元，工程建设其他费用 7,501.26 万元（含建设用地费 4,900 万元），预备费 2,058.89 万元。

根据项目财务分析，除去已发生的土地成本，该项目资金使用峰值预计为 2,785 万元。资金筹措方式：项目资金筹措方式为自筹。

#### （七）建设工期进度安排

该项目建设周期预计为 34 个月，即 2022 年 7 月—2025 年 4 月。

建设工期拟分两期进行开发建设，2021 年 11 月—2022 年 6 月为项目前期准备工作，2022 年 7 月进行项目一期建设，总建筑面积为 60,757.80 m<sup>2</sup>；2023 年 9 月进行项目二期建设，总建筑面积为 77,057.80 m<sup>2</sup>，两期工程交替开工，每期 20 个月。

#### （八）管理模式

产业园区的开发经营属于新业务板块，本项目将根据项目建设的实际需要，专门组建项目管理团队，负责项目规划、立项、设计、组织和实施。同时寻求市场具备服务该类项目成熟经验的团队委托全程咨询服务。服务内容包括但不限于：

- （1）协同配合输出投资决策的有效依据，判断项目经营预期，提示经营风险；
- （2）对产业发展现状及未来趋势进行分析、判断，明确项目产业导入的方向；
- （3）对于项目所在区域的市场进行分析研究并明确产品定位；
- （4）对定位产品进行合理配置，优化成本、提升产品竞争力；
- （5）搭建项目的财务模型，通过财务测算明确核心关键经营指标；
- （6）根据产业研究、产品定位进行针对性的方案设计；
- （7）根据研究和规划结构，制定包含招商策略、目标客户分析、招商计划和内容的模块化招商方案，展开招商运营等。

#### （九）目标客户群体分析

据统计，南宁市近 10 年工业土地成交总幅数为 1,255.00 幅，全市工业企业总数共计 13,749 家，规模以上企业总数超过 1,000 家。十年来出让的 1,255.00 幅土地最多承载 1,255.00 家企业，则全市约 12,494.00 家工业企业未获取土地。

标准园区厂房具有通用性、集约性等特点，本项目主要目标客户群体为中小型企业。主要聚焦三类客户：一是现有厂房已无法满足实际需求的成长型中小企业；二是研发创新型企业成果转化需要必要生产场所；三是由租改购的成长型企业，有购置固定资产的需求；四是拆迁型企业客户，因受旧改、拆迁和城市更新等因数影响，现有自建厂房或租赁厂房将被拆迁，而新建厂房需要建设周期，为保证企业正常的生产经营，急需新的厂房办公生产；五是租赁型企业客户，创业

之初资金紧张的企业；六是外来投资项目的外溢型客户，如外资企业或外地企业，因对本地市场和政策的了解不够深入，在选择厂房上主要倾向于产业集群，区位优势突出，可以彰显企业实力的标准园区厂房。

#### （十）经济分析结论

##### 1.收入分析

中恒医药智造谷项目工业厂房建成后，拟按78.43%面积用于销售，为108,092.30平方米；21.57%面积自持，为29,723.30平方米，其中可租赁面积为24,597.00平方米。

参考类似项目以及该地段周边同类型厂房售价，预测厂房销售含税均价为4,600.00元/平方米，可销售厂房面积约108,092.3平方米，总销售收入为49,723.00万元。

参考类似项目以及该地段周边同类型厂房售价，预测厂房租赁含税均价为20元/平方米/月，可租赁厂房面积约24,597.00平方米；经考虑空置率后测算，租赁总收入为20,408.00万元。

参考类似项目以及该地段周边同类型工业厂房管理价格，预测物业管理费年收入为40万元/年，总收入为1,120.00万元。

综述，本项目总收入为71,250.00万元。

##### 2.成本分析

本项目总成本主要包括开发建设成本、经营成本、折旧摊销费等：

（1）开发建设成本。项目开发建设成本主要包括建设用地费用、建设费用。项目开发建设成本费用测算为33,912.00万元。

（2）经营成本。经营成本包括营销费用、管理费用、土地使用费用等，按销售部分、租赁部分分别计算。本项目总经营成本费用预计为7,107万元。

（3）预计总折旧摊销费用为8,921万元。

综上所述，本项目总成本费用为49,930万元。

从财务评价的结果来看，项目整体所得税前、后投资财务内部收益率分别为12.97%、8.46%，税前基准收益率大于内部收益率 12.00%，财务净现值为 321万元，大于 0，有一定的盈利能力；销售部分所得税前、后投资财务内部收益率分别为 60.57%、49.78%，均大于基准收益率 12.00%，财务净现值均大于 0，盈

利能力较为显著。租赁部分所得税前、后投资财务内部收益率分别为 2.85%、2.20%。

### 3.不确定性分析

(1) 盈亏平衡分析。经计算，以生产能力利用率表示的盈亏平衡点（BEP）为82.60%，即本项目销售额达到预计的82.60%才能获利。

(2) 敏感性分析。可能影响本项目效益的主要因素有：建设投资、营业收入等，其中营业收入受销量、销售价格、销售进度等各种因素影响。本项目就建设投资、营业收入单因素变化对所得税后内部收益率的影响进行敏感性分析，其计算结果见表2。

表 2 敏感性分析成果表

序号	不确定因素	变化率	整体			销售部分				租赁部分			
			所得税前项目投资内部收益率	税前财务净现值（万元，ic=12%）	所得税后项目投资内部收益率	所得税前项目投资内部收益率	税前财务净现值（万元，ic=12%）	所得税后项目投资内部收益率	总投资收益率	所得税前项目投资内部收益率	税前财务净现值（万元，ic=12%）	所得税后项目投资内部收益率	总投资收益率
	基本方案		12.97%	321	8.46%	60.75%	4853	49.78%	6.06%	2.85%	-4532	2.20%	1.75%
1	建设投资	10%	7.37%	-2052	5.12%	41.12%	3249	33.28%	4.18%	2.07%	-5301	1.59%	1.23%
		5%	9.75%	-866	6.59%	50.38%	4051	41.02%	5.07%	2.45%	-4917	1.89%	1.48%
		-5%	17.41%	1507	10.94%	72.42%	5655	59.76%	7.14%	3.28%	-4147	2.54%	2.06%
		-10%	23.49%	2694	14.33%	85.66%	6457	71.05%	8.35%	3.74%	-3763	2.91%	2.39%
2	营业收入	10%	21.80%	2495	13.12%	83.76%	6971	69.52%	8.15%	2.91%	-4476	2.25%	1.78%
		5%	16.88%	1408	10.53%	72.12%	5912	59.50%	7.10%	2.88%	-4504	2.23%	1.77%
		-5%	9.96%	-766	6.79%	49.64%	3794	40.39%	5.01%	2.82%	-4560	2.18%	1.74%
		-10%	7.65%	-1854	5.43%	38.79%	2734	31.35%	3.97%	2.79%	-4588	2.16%	1.72%

由敏感性分析结果可以看出，建设投资、营业收入变化幅度在±10%、±5%的范围内时，项目整体所得税前财务内部收益率在 7.37%~23.49%之间变化，说明本项目整体有一定的抗风险能力，但仍需进一步提高，建设和运营过程应加强风险控制；项目销售部分所得税前财务内部收益率在 38.79%~85.66%之间变化，总投资收益率在 3.97%~8.35%之间变化，抗风险能力较强；而项目租赁部分所得税前财务内部收益率在 2.07%~3.74%之间变化，总投资收益率在 1.23%~2.39%之间变化，抗风险能力一般。

### 4.财务评价结论

经测算，本项目整体所得税前投资财务内部收益率 12.97%，财务净现值 321 万元，投资回收期 4.65 年，所得税后项目投资财务内部收益率 8.46%；销售部分所得税前项目投资财务内部收益率 60.75%，财务净现值 4853 万元，投资回收期 2.24 年，所得税后项目投资财务内部收益率 49.78%，总投资收益率 6.06%（年息税前利润/项目总投资）；租赁部分所得税前项目投资财务内部收益率 2.85%，财务净现值-4532 万元，投资回收期 22.64 年，所得税后项目投资财务内部收益率 2.20%，总投资收益率 1.75%（年息税前利润/项目总投资）。综合评价，本项目财务评价可行。

#### **四、项目投资对公司的影响**

中恒医药智造谷项目位于南宁城市西南侧的江南区，属于国家级经开区-中心区范围。经开区-中心区主要由金凯工业园、银凯工业园、北部湾科技园、南宁生物医药产业园、中央商住区构成，整个经开区形成了以生物制药、机电制造、新材料、轻工食品为主导的产业基础。本项目地块位于生物医药产业园内，是整个经开区-中心区未来打造的重点之一，目前已经具备一定产业基础，未来将形成南宁经开区的重要增长极。

中恒医药智造谷项目能够向企业提供优质配套建设服务，吸引各中小微型企业进驻产业园，加速产业上下游企业聚集，在控制投资风险、减少资源浪费根据企业需要提供完善的园区配套服务的同时，可为社会提供就业机会，同时增加本地企业营业收入及南宁市的税收。促进地方经济的发展，维护社会稳定，构建和谐社会，起到积极的推动作用，可为实施强首府战略提供坚实的产业项目支撑，有利于优化南宁市自身经济结构，促进经济发展。

#### **五、项目投资的风险**

本项目建设过程中可能受到工程进度、价格变化等不确定因素影响，从而导致本项目竣工能否按期完成存在较大的不确定性。

本项目在实施过程中按建设进度需持续投入资金，会对投资主体现金流形成一定压力。此外，项目建设过程可能受工期延误、材料价格上涨等因素影响，导致投资成本超出预期，存在一定财务风险。本次投资项目资金来源主要为自筹资金，存在可能导致公司现金流减少的风险。

本次投资项目预计需要 34 个月的建设期和 4.65 年的投资回收期，存在面临



宏观经济、行业政策、市场环境变化及经营管理等风险，将导致不能实现预期收益的风险。

特此公告。

（以下无正文）

（此页无正文，仅为《广西梧州中恒集团股份有限公司关于拟投资开发建设  
中恒医药智造谷的公告》盖章页）

广西梧州中恒集团股份有限公司董事会

2022年3月8日