

证券代码：002162

证券简称：悦心健康

公告编号：2023-033

上海悦心健康集团股份有限公司

关于推动公司存量工业用地转型的公告

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，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

上海悦心健康集团股份有限公司于2023年4月7日召开的第八届董事会第一次会议审议通过了《关于推动公司存量工业用地转型的议案》，具体内容公告如下：

一、存量工业用地概况

（一）存量工业用地基本情况

上海悦心健康集团股份有限公司（以下简称“公司”）及全资子公司上海悦心健康科技发展有限公司（以下简称“科技发展”）在上海市闵行区浦江镇拥有约 560 亩存量工业用地。该地块原用途为公司瓷砖的生产基地，2013 年，根据该地块所在地上海闵行区政府总体区域规划，地方政府倡导包括公司在内的高耗能及污染企业关停生产线，为响应该政策，公司将上海生产厂区的生产线关停并搬迁至江西生产基地。在上海厂区瓷砖生产线全面关停后，上述地块及地上建筑物主要作为投资性房地产对外租赁。2022 年度租赁业务收入为 8,069 万元，占公司 2022 年度营业收入的比重为 7%。

（二）土地使用权属情况

使用权人	土地使用期限	土地面积 M ²	建筑面积 M ²	土地用途
上海悦心健康集团股份有限公司	2005.01.20-2055.01.19	872.00	-	工业
上海悦心健康集团股份有限公司	2005.01.20-2055.01.19	187.35	-	工业
上海悦心健康集团股份有限公司	2005.01.20-2055.01.19	195,050.00	73,057.18	工业
上海悦心健康科技发展有限公司	2000.10.13-2050.10.12	175,141.44	81,737.48	工业
合计		371,250.79	154,794.66	

二、存量工业用地转型的必要性

公司上述存量工业用地位于上海市闵行区浦江镇闵东区块，浦江镇位于闵行区东南部，黄浦江东岸，是上海市“一江一河”战略的关键纵深区。闵行区“十四五”规划也明确浦江镇是闵行区南部科创中心的重要承载区。“十四五”期间，闵行区将

把产业转型升级作为推动高质量发展的主攻方向。坚持调整淘汰与转型发展并举，持续推动成片整体转型和零星地块转型，明确转型主体，综合运用各种调控手段推进产业结构调整。继续大力推进低效工业仓储用地减量，加快产业转型升级，鼓励采取市场化方式盘活存量，推进存量资源高效利用。

未来，围绕“闵行对接浦东中国特色社会主义建设引领区的桥头堡”的战略定位和“生态人文滨江新城区、高端科技产业引领区”的发展目标，浦江镇将全力实施“一核两廊三区，中部崛起、南振北提”空间发展战略。近年来，浦江镇城市规划日益优化，高标准、高站位打造空间发展战略中的“一核两廊”，即将闵东地区打造成新浦江中心，成为产城深度融合的发展核；打造沈庄塘-沈杜公路生态人文走廊和浦星公路-三鲁路联动产城融合走廊。

在空间发展战略中，浦江镇提出“北部园区提质增效”的目标，将围绕“五型”经济，发展“3+3”产业体系：第一个“3”表示先进制造业三大产业，分别是新一代信息技术、生物医药、高端装备；第二个“3”表示现代服务业三大产业，分别为文化创意、科技服务、总部经济，其中就涵盖了公司存量工业用地转型规划项目。

在此背景下，公司盘活存量土地、进行存量工业用地转型更新势在必行。

三、存量工业用地转型方案

（一）转型方向

根据公司业务发展规划的需要，经公司和地方政府协商沟通，结合地方政府的区域规划，按照上海市人民政府于 2018 年 12 月批准的《上海市闵行区总体规划暨土地利用总体规划（2017—2035）》（沪府【2018】90 号）以及 2019 年 6 月批准的《闵行区浦江新市镇（含浦锦街道）总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）（含近期重点公共基础设施专项规划）》（沪府规划【2019】121 号），上述存量工业用地的规划功能和布局已基本确定，规划转型成为“产城融合的绿色、生态、健康、智能的产业园区”，建设集研发办公、产业支撑、生活配套保障为一体的创新型产业集群。该存量工业用地也将根据规划分别转型为科研用地（C65）、商业办公混合用地（C2C8）、养老用地（C9）等。

（二）主要目标

促进公司存量工业用地调整升级，推动公司业务转型升级，增强公司的盈利能力及可持续发展能力。

（三）实施方式

上述存量工业用地开发体量大，资金需求量大。为了降低未来土地开发的经营风险，减轻公司的资金投入压力，避免和降低未来项目开发对公司的资金占用，以及长期持有过程中的资金占用，同时避免公司涉及房地产开发业务，公司将打造“轻重资产分离”的运营模式。具体为：公司将根据土地转型及开发进度，通过设立项目公司对土地进行分期开发，项目公司将引入实际控制人的关联方或社会资本共同开发，由公司及相关合作单位共同持有重资产，同时依托关联方业务团队多年的房地产开发经验，承担土地的开发建设投入及进行前期开发建设；公司则将推动轻资产运营平台的建设，引入专业团队运营和管理项目，提供管理服务，并收受服务费用等。项目建成后，公司也将开展营销、物业管理和运营，这将有力地支持公司大健康业务的发展。

（四）资金来源及安排

上述存量工业用地转型开发的资金来源除了项目公司自有资金和进行银行融资贷款外，还将通过搭建产业基金吸引社会资本共同参与。

四、风险提示

现阶段，上述存量工业用地转型项目尚处于论证阶段，相关前置工作均处在准备过程中，上述存量工业用地转型控制性详细规划尚需获得规划部门的批准，该事项能否获得规划部门批准仍存在不确定性。公司将按照深圳证券交易所的相关规则，结合上述事项的实际进展情况及时履行相关决策程序和信息披露义务。公司指定的信息披露媒体为：《中国证券报》、《证券日报》、《证券时报》、《上海证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn），公司所有信息均以上述指定媒体披露的信息为准。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

上海悦心健康集团股份有限公司

董 事 会

二〇二三年四月十一日