



股票简称：轻纺城

股票代码：600790

编号：临 2024—039

浙江中国轻纺城集团股份有限公司 关于拟投资建设纺织博物馆文化街区项目的公告

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：公司拟在浙江省绍兴市柯桥区以公开竞买方式取得国有建设用地使用权，投资建设纺织博物馆文化街区项目。

●投资金额：项目总投资 91737 万元。

●本次交易不构成关联交易，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。

●特别风险提示：

1、本次投资项目尚须完成政府立项核准及报备、项目土地公开竞买、环评审批和施工许可等前置审批工作。同时，本次投资项目尚需提交公司股东大会审议批准。本次投资项目实施尚存在不确定性。

2、根据商业区块可行性分析，本次投资项目预计需要 36 个月的建设期和 5.79 年的投资回收期（含建设期），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，同时增加预期收益不确定性的风险。

3、本次投资项目资金来源主要为自筹资金和贷款，存在可能导致公司现金流减少及贷款利息支出增加等风险。

4、本投资项目具体建设计划和内容须待公司获得土地使用权后进一步细化落实。

2024 年 12 月 10 日，公司第十一届董事会第六次会议审议通过



了《关于拟投资建设纺织博物馆文化街区项目的议案》，同意投资建设纺织博物馆文化街区项目并提交股东大会审议。具体情况如下：

一、项目投资概述

为弥补专业市场文化配套不足，打造市场及纺织行业全方位展示与经营平台，探索符合新消费理念与趋势的纺织产业综合集成服务商经营模式，公司拟投资建设纺织博物馆文化街区项目，建成集文化、商业、旅游、研学、潮流等于一体的纺织文化综合体，赋能传统市场及纺织行业在文化领域，包括纺织非遗产品展示、时尚 IP 潮服活动等方向延伸演进，巩固公司在纺织行业的龙头地位，引领行业从传统市场经营模式向时尚、年轻、潮流模式转型。项目主要包括博物馆场馆区块和商业区块，总投资 91737 万元，其中场馆区块总投资 59324 万元，商业区块总投资 32413 万元。

二、拟投资项目的基本情况

1、项目名称：中国轻纺城纺织博物馆文化街区项目（项目名称最终以政府立项核准名称为准）。

2、项目建设地址：位于浙江省绍兴市柯桥区。项目建设用地将由公司以公开竞买方式取得国有建设用地使用权。

3、项目建设内容：

项目建设内容包括博物馆场馆区块和商业区块，占地 28927 平方米，总建筑面积约 71940 平方米，其中地上建筑约 40940 平方米，地下建筑约 31000 平方米，容积率 1.79，建筑密度 30.40%，绿化率 15%，停车位 450 个。



技术经济指标如下表：

序号	技术指标	单位	面积	备注
1	总用地面积	m ²	28927	
2	总建筑面积	m ²	71940	
2.1	地上建筑面积	m ²	40940	
2.1.1	纺织博物馆	m ²	22577	
2.1.2	商业综合体	m ²	13633	
2.1.3	其他（交通及附属后勤）	m ²	4730	
2.2	地下建筑面积	m ²	31000	其中人防面积3021平方米，商业面积10830平方米
3	总占地面积	m ²	8793.5	
4	容积率		1.79	
5	建筑密度		30.40%	
6	绿化率		15%	
7	机动车停车位	个	450	地上426个，地下24个
8	非机动车停车位	个	580	
9	充电桩	个	74	其中快充37个

（注：以上技术数据以公司最终竞得土地使用权后的相关指标和规划设计为准）

4、项目市场及功能定位

纺织博物馆文化街区项目以中国轻纺城为主题，充分展示纺织文化与纺织产业的特色文化综合体项目，定位为柯桥中国轻纺城博物馆文化艺术街区，功能为国家级二级综合博物馆兼容文化会展、文化创意、纺织品综合服务、旅游休闲功能等多种文化功能，打造具有纺城辨识度的特色 IP。

项目地上总建筑面积约 40940 平方米，其中场馆区块约 22577 平方米、商业区块约 13633 平方米、其他配套附属用房约 4730 平方米。

商业部分业态包括零售类/餐饮类店铺、主力店、生活方式店铺



及高端餐饮、商贸展示。文化场馆部分业态功能包括纺织工业文化馆、纺织时尚设计馆、纺织绿色生态馆、纺织未来科技馆、时尚秀场等，总建筑面积约 22577 平方米。旨在彰显植根柯桥的纺织文化渊源，引领纺织行业发展格局，为市场乃至纺织行业发展提供全方位展示平台。

5、项目整体效益测算

本项目是落实绍兴市柯桥区“文商旅”深度融合高质量发展的重要内容，有利于宣传绍兴纺织业发展历程、纺织应用知识与信息，更好助力柯桥区“国际纺都”建设。公司投资中国轻纺城纺织博物馆文化街区项目，强化轻纺市场的国际化功能，弥补专业市场配套不足，提升市场文化配套功能，打造文商旅融合发展的纺织市场文化街区，推进纺织产业更好发展。项目所设博物馆区块不纳入本项目经济测算，只对项目商业区块作经济测算。

5.1 商业区块经营收入估算

项目计算期为 20 年，其中：建设期 3 年。项目建成后，商业区块收入包括商业出租收入、物业管理收入、广告位租赁收入、停车位收入、充电桩收入等。

1) 商铺短租收入

项目可供出租的商业部分面积 24463 平方米（地上 13633 平方米，地下 10830 平方米），其中 30%短期出租，出租建筑面积约 7339 平方米，根据项目周边商业商铺房屋租赁市场价格大致测算结果，年空置率 15%，第一年出租率 70%，第二年出



租率 80%，第三年出租率 85%，第四年出租率 90%，以后每年按照 90%出租率计，每 5 年以 10%递增，将商业租金价格参照周边商铺定为 2.5 元/平米/天，预计运营期合计收入为 9581 万元。

2) 商铺长租一次性收入

项目可供出租的商业部分面积 24463 平米（地上 13633 平方米，地下 10830 平方米），其中 70%长租（租期为 30 年），可用于长租的建筑面积约 17124 平方米，长租价格为 27375 元/平米/年，第一年出租 30%，第二年出租 30%，第三年出租率 20%，第四年出租 20%，预计运营期合计收入为 46877 万元。

3) 物业管理收入

物业管理收费标准按 4 元/平米/月计，以后每 5 年以 5%递增，预计运营期合计收入为 1397 万元。

4) 广告位租赁收入

计划设立广告位 100 个，费用暂定为 2500 元/个/月，以后每 5 年以 10%递增，预计运营期合计收入为 5764 万元。

5) 停车位收入

根据方案，商业区块设置停车位 269 个。参照同类项目停车场收费标准，小车 15 分钟内免费，15 分钟至 2 小时 5 元，超过 2 小时按 5 元/小时计。车位每天使用次数按 10 次考虑，车位利用率按 80%计，则每天停车位收费为 $5 \times 10 \times 80\% = 40$ 元，预计运营期合计收入为 6677 万元。



6) 充电桩运营收入

商业区块设置充电桩 74 个，根据《绍兴市发展和改革委员会关于核定新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格的通知》（绍市发改价〔2019〕35 号），新能源电动汽车公用充电桩充电服务价格实行政府指导价管理，按照充电电量收取，项目运营期内充电桩收入为 1736 万元。

经计算，商业区块经营期收入为 72031 万元。

5.2 商业区块成本费用估算

商业区块成本费用主要包括工资及福利费，燃料动力费用，建设成本分摊以及管理费用等。

1) 人工成本

商业区块运营人员为 20 人，年人均工资 8 万元（含社保、医疗等福利费），估算正常年工资总额为 160 万元。

2) 燃料动力费用

燃料动力成本主要为商业区块运营期间产生动力成本，年用电量约 5 万度，用水 0.1 万吨，年动力费用 6 万元。

3) 销售费用、管理费用

销售费用按营业收入的 3% 计取，管理费用按营业收入的 1% 计取。

4) 折旧及摊销

商业区块固定资产投资按平均年限法折旧，建筑物折旧年限为 40 年、设备折旧年限为 15 年，净残值率均按 5% 计，正常年固定资产



年折旧费计算为 632 万元。项目土地费按 40 年摊销，年摊销费 208 万元。

5) 维修费用

修理费用按折旧费的 10% 计提（已考虑大修费用）。

5.3 相关税费估算

项目涉及税费主要包括增值税、房产税、城市维护建设税及教育费附加，运营期合计税费 20972 万元。

5.4 商业区块盈利能力分析

盈利能力指标包括财务内部收益率（FIRR）、财务净现值（FNPV）和项目投资回收期（Pt），依据《项目投资现金流量表》计算。

通过《项目投资现金流量》分析，项目的动态分析指标如下表：

指标	财务内部收益率 FIRR	财务净现值 FNPV（万元） $I_c=5\%$	静态投资回收期
所得税前	13.36%	14699	5.79 年
所得税后	8.75%	7153	6.96 年

上述指标表明：所得税后，项目财务内部收益率 8.75%，高于基准折现率 5%，财务净现值大于 0，说明项目建设能完全满足投资者预期，财务具有可行性。

5.5 经济可行性分析

5.5.1 财务分析结论

本项目总投资 91737 万元，商业区块投资 32413 万元。项



目商业经营收入为 72031 万元，固定资产余值 13471 万元，运营成本 6751 万元，相关税费 20972 万元，运营期利息 1632 万元，整个项目建成后，计算期累计净现金流为：

$$72031+13471-32413-6751-20972-1632=23734 \text{ 万元。}$$

因此，项目商业区块收益能覆盖本项目商业区块支出，可以实现收益与融资平衡，运营期盈利 23734 万元。

5.5.2 商业区块可行性分析

公司聘请了东方经纬项目管理有限公司为纺织博物馆文化街区项目编写了《可行性研究报告》，项目总投资 91737 万元，其中：建安投资 62786 万元，工程建设其他费用 24100 万元（包括征地费等），预备费 2050 万元，建设期利息 2801 万元。商业区块投资项目财务内部收益率 13.36%（税前），静态投资回收期 5.79 年（税前，含建设期）。

5.5.3 场馆区块的文化功能

本项目是落实绍兴市柯桥区“文商旅”深度融合高质量发展的重要内容，有利于宣传纺织业发展历程、纺织应用知识与信息，有利于提升市场文化配套功能，弥补专业市场配套不足，赋能传统市场及纺织行业在文化领域的延伸演进，更好助力柯桥区“国际纺都”建设。

企业的品牌形象是综合实力的象征。博物馆作为研究、记录、展示、传播的重要载体，是企业对外宣传展示的“窗口”，通过参观接待，举办论坛会议、技术成果展示等，搭建起企业与外界沟通的桥梁，为传播企业文化与经营理念、行业交流发展等营造良好的舆论环境。



博物馆综合运用多媒体、艺术品、文字、图片、声光电等多种表现形式，打造立体化、全方位的展示场景，通过讲述行业发展的历程、企业发展的故事，传播企业文化的精髓，在全社会汇聚起更多的共识与力量。

此外，博物馆还可作为产业研究平台，从历史的智慧中汲取行业发展的规律，从技术交流中提炼企业、行业发展方向，还能有效连接高校、科研院所等机构，为推动行业进步提供源源不断的智力支持。

综上所述，纺织博物馆文化街区项目符合公司发展战略规划，具有可行性。

6、项目总投资及资金来源：项目资金来源于公司自筹 30%，银行贷款 70%。

7、项目建设期：项目建设期约 36 个月。

三、拟投资项目对上市公司的影响

1、中国轻纺城纺织博物馆建设运营项目符合公司市场及纺织产业发展的规划，有利于补充轻纺城市场文化配套不足，提升市场品位，打造全方位市场文化显示平台，促进市场和纺织产业更好的发展，是市场繁荣和格局提升的重要一步。

2、根据该项目可行性研究报告，项目投入运营后，预计财务内部收益率为 13.36%，投资回收期为 5.79 年（税前，含建设期），将对公司未来业绩产生积极影响。

四、项目投资的风险分析



1、本次投资项目尚须完成政府立项核准及报备、项目土地公开竞买、环评审批和施工许可等前置审批工作。同时，本次投资项目尚需提交公司股东大会审议批准。**本次投资项目实施尚存在不确定性。**

2、根据商业区块可行性分析，本次投资项目预计需要 36 个月的建设期和 5.79 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，同时增加预期收益不确定性的风险。

3、本次投资项目资金来源主要为自筹资金和贷款，存在可能导致公司现金流减少及贷款利息支出增加等风险。

4、本投资项目具体建设计划和内容须待公司获得土地使用权后进一步细化落实。

鉴于上述风险，公司将加强与政府相关部门的沟通，尽快完成前期相关土地竞买、审批、报备工作，竞得土地使用权后将及时完善细化项目建设内容、合理安排项目资金需求，同时加强项目建设管理和风险管控，积极发挥市场基础优势加强招商力度，确保实现预期效益。

特此公告。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司董事会

二〇二四年十二月十一日