

上海复旦复华科技股份有限公司 关于对海门项目追加投资的公告

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。

上海复旦复华科技股份有限公司（以下简称“公司”）于 2017 年 4 月 13 日召开了公司第八届董事会第二十次会议，会议审议通过了《关于对海门项目追加投资的议案》（同意 8 票，弃权 0 票，反对 0 票），相关情况公告如下：

一、项目追加投资的情况概述

1. 项目原基本情况

本议案涉及的相关项目投资情况已于 2010 年 3 月 18 日第六届十二次董事会审议通过，并于 2010 年 3 月 19 日公告（详见公司临 2010-002 公告《上海复旦复华科技股份有限公司对外投资公告》）。2010 年 4 月 6 日公司 2010 年第一次临时股东大会审议通过了该事项。

公司投资建设的上海复华高新技术园区海门基地（简称“海门项目”），建设实际用地 700 亩，其中科技产业基地占地 400 亩，配套商品房住宅 300 亩，项目规划总建筑面积 45 万平方米，总建设周期 8 年左右。

海门项目采用一次规划、滚动开发、分期实施、逐年投入方式进行，海门项目科技产业基地、配套商品房住宅二项目预估总投资额为人民币 9.02 亿元，包括土地购置费、勘察规划设计费、建筑费用、工程监理费用、工程管理费、工程配套费等。

其中配套商品房住宅项目（以下简称“本项目”或“项目”），按照海门市发展改革和经济信息化委员会 2015 年 3 月 18 日海发核准【2015】1 号文件《关于复旦复华高新技术园区住宅配套项目核准的批复》，项目投资估算为 7.7 亿元，总建筑面积 207593 平方米。

项目建设内容包含住宅、商铺、公建配套等，公用设施建设包括小区内的供

电、供水工程、排水、排污工程、智能化工程及区内道路工程、绿化水体工程等。

2. 项目追加投资的情况

本次追加投资的项目仅指海门项目其中之一的配套商品房住宅项目，本项目投资总额由原来批复的 7.7 亿元增加到 9.78 亿元，增加投资 2.08 亿元。项目追加投资的主要原因是地下室规划条件调整、增加联排别墅的地下室、车库和电梯、原利息预算不足及建设、销售周期的调整导致的利息增加、水电煤设计方案调整的增加。

本项目追加投资后，海门项目总投资由原来的 9.02 亿元，增加到 11.1 亿元。

根据《公司章程》的有关规定，本次增加对外投资无需提交股东大会审议。

3. 本项目追加投资不构成关联交易。

二、对本项目追加投资的原因

1、地下室的调整

原估算没有中心车库，在规划审批过程中，按新规必须将 90%的地面停车位投入地下，增加地下停车位，建设中心车库追加建安成本 8000 万元。

2、联排别墅增加地下室、车库和电梯

为了提高小区品质，加快去化率，在联排别墅的设计中另外增加地下室和车库，追加建安成本 4000 万元，同时增加联排别墅的电梯 1800 万元。

3、原利息预算不足、建设和销售周期的调整

原利息预算不足、建设和销售周期的调整，增加利息 5000 万元。

4、水电煤设计方案调整

水电煤设计方案的调整确定，增加水电煤配套建设费 2000 万元。

以上四项合计增加投资估算 2.08 亿元。

三、本项目追加投资前后变化对比

由于上述原因，本项目投资总额预计将增加至 9.78 亿元，追加投资 2.08 亿元。追加投资前后投资变化对比见下表：

海门住宅项目投资变动表

调整前预算（万元）		调整后预算（万元）		各项变动差额
土地费用	19081.59	土地费用	19081.59	0

勘察、设计和前期费	1620	勘察、设计和前期费	1620	0
建筑安装工程费	39789	建筑安装工程费	53589	13800
市政建设配套费	1300	市政建设配套费	1300	0
配套建设费	2848	配套建设费	4848	2000
管理费	1155	管理费	1155	0
税费	163.9	税费	163.9	0
不可预见费	1155	不可预见费	1155	0
经营成本费用	7360	经营成本费用	12360	5000
项目总投资	77000	项目总投资	97800	20800

从上表可以看出，投资变动的增加部分主要是建筑安装工程费、经营成本费用、配套建设费。其具体的单项费用调整变动本案二中已说明。

四、对公司的影响

本项目资金全部由企业自筹，项目投资增加后，将进一步优化本项目的布局，提高产品品质。增加投资后部分设备选型将更加严格、标准更高，产品质量标准进一步提升，这有助于将海门配套商品房住宅基地打造成为一流的项目。项目增加投资，资金非一次性增加，是按照项目进度分期实施、逐年投入方式进行，公司将合理自筹并利用资金，因此项目增加投资对公司财务不会造成太大影响。

本项目追加投资将增加项目的成本。但海门房地产市场经过几年发展，房地产价格与 2010 年预测时相比，已有较大的上升空间，因此本项目追加投资对项目的收益影响将在可控范围内。

五、存在的风险

该项目存在行业竞争风险、经营与管理风险、市场等风险。收益是否符合当初的预期，项目建成以后能不能如期按照预计，完成销售计划目标，是本项目实施成败的根本，不然资金压力会比较大，项目销售和建设完工等延时，也会增加项目的财务费用压力。近期，全国各地先后接连发布收紧楼市的政策，以及打击房企和中介违法违规行为。随着房产行业宏观调控的加强和市场竞争的激化，房地产市场从快速增长期慢慢进入成熟期，将面临越来越激烈的市场竞争，房地产市场未来发展具有不确定性，公司将密切关注政策变化，在对风险因素充分认识的基础上，规范管理，完善风控体系，加强对管理运营过程的监督等措施积极应对。

六、独立董事对海门项目追加投资的独立意见

根据中国证券监督管理委员会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《上海证券交易所股票上市规则》等有关规章、规范性文件和《上海复旦复华科技股份有限公司章程》和《上海复旦复华科技股份有限公司独立董事工作细则》等有关规定，我们作为公司独立董事，对公司第八届董事会第二十次会议审议的《关于对海门项目追加投资的议案》进行了认真审阅，本着独立立场，发表如下独立意见：

公司对海门项目追加投资的主要原因是地下室规划条件调整、增加联排别墅的地下室、车库和电梯、原利息预算不足及建设、销售周期的调整导致的利息增加、水电煤设计方案调整的增加，属于公司正常生产经营中的业务，符合公司发展战略布局，不存在损害股东利益的情形，符合公司和全体股东的利益。

公司第八届董事会第二十次会议审议了该事项，对该议案的审议、表决程序符合相关法律、法规的有关规定；我们对《关于对海门项目追加投资的议案》表示同意。

七、备查文件

- 1、上海复旦复华科技股份有限公司第八届董事会第二十次会议决议。
- 2、上海复旦复华科技股份有限公司独立董事关于对海门项目追加投资事项的独立意见。

特此公告。

上海复旦复华科技股份有限公司董事会

2017 年 4 月 13 日