



股票简称：轻纺城

股票代码：600790

编号：临 2022—003

浙江中国轻纺城集团股份有限公司 关于公司拟投资建设轻纺智谷数字工业园区项目的公告

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（或控股子公司）拟在浙江省绍兴市柯桥区滨海工业区以公开竞买的方式取得国有建设用地使用权（土地面积约 175 亩，最终以国土部门挂牌面积为准），投资建设轻纺智谷数字工业园区项目。

●投资金额：项目总投资约 9.60 亿元。

●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。项目实施尚存在不确定性。

2、根据项目可行性报告测试，本次投资项目预计需要 2 年的建设期和 9.9 年（税前）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。

3、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。



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。

2022年02月09日，公司第十届董事会第五次会议审议通过了《关于公司拟投资建设轻纺智谷数字工业园区项目的议案》，同意投资建设轻纺智谷数字工业园区项目。具体情况如下：

一、项目投资概述

根据公司战略规划和纺织产业发展需要，结合公司下属专业市场和数字物流港对产业配套的需求，进一步整合上下游产业链，打造轻纺城交易中心、物流、后处理加工产业互联网平台，公司拟在浙江省绍兴市柯桥区滨海工业区以公开竞买的方式取得国有建设用地使用权（土地面积约175亩，最终以国土部门挂牌面积为准），投资建设轻纺智谷数字工业园区项目，项目总投资约9.60亿元。

本次投资不属于关联交易，不构成重大资产重组事项。

二、拟投资项目的基本情况

1、项目名称：轻纺智谷数字工业园区（项目名称最终以政府立项核准名称为准）。

2、项目建设地点：浙江省绍兴市柯桥区滨海工业区。

3、项目建设规模及内容：

项目总投资96,025万元，规划用地面积175亩，通过新建厂房、宿舍、食堂及辅助用房等建筑物约336,100平方米，建设标准厂房14栋，另建设员工宿舍、食堂、辅助用房、地下室等。同时，配建



道路、围墙、动力、给排水、消防、绿化等相关公用配套设施。建筑密度 56%，容积率 2.54，绿地率 10.1%。

项目建成后，引入和集聚柯桥区纺织产业后处理小微企业，可满足入驻约 150-200 家纺织小微企业，实现营业收入约 16,300 万元，进一步提升区域产业配套生产能力和综合竞争力。

轻纺智谷数字工业园区建成后为中国轻纺城及滨海印染集聚区产业提供配套服务，对入驻企业实现数字化管理，是集市场、社区与数字的高端产业园区，形成轻纺城交易中心、物流、后处理加工产业互联网平台，对入驻企业三废进行集中化处理和 4S 管理，实现太阳能光伏发电，打造融舒适绿色的生活工作场所、高端办公住宿需求和休闲娱乐公共空间于一体的区域建筑标杆。

4、项目建设进度

项目建设期为 2 年。

5、投资估算和资金筹措

项目总投资 96,025 万元，其中：工程费用 77,210 万元，工程建设其他费用 16,932 万元，基本预备费 1,883 万元。

项目所需资金全部由公司自筹解决。

技术经济指标如下表：

序号	名称	单位	数量	备注
1	项目用地面积	m ²	116774.06	
2	总建筑面积	m ²	336100	
3	计容建筑面积	m ²	296100	
3.1	地上建筑面积	m ²	296100	



3.1.1	宿舍	m ²	65000	
3.1.2	标准厂房	m ²	225000	
3.1.3	食堂	m ²	4000	
3.1.4	数字化服务管理中心	m ²	2000	
3.1.5	门卫	m ²	100	
3.2	地下建筑面积	m ²	40000	
4	机动车停车位	个	1234	
4.1	地面停车位	个	150	
4.2	地下停车位	个	1084	
5	建筑占地面积	m ²	65000	
6	建筑密度		56%	
7	容积率		2.54	
8	绿地率		10.1%	

(注：以上技术数据以最终竞得土地使用权后的相关指标和规划设计为准)

6、营业收入测算

本项目营业收入主要来自标准厂房及宿舍出租收入与物业管理收入。

(1) 出租收入

标准厂房出租收入：项目完工后，可供出租的面积为 225,000 m²，第一年空置率为 30%，第二年实现零空置，租金收费标准按每月 27 元/ m²计，以后每 3 年以 15%增长。

宿舍出租收入：项目完工后，可供出租的面积为 65,000 m²，第一年空置率为 30%，第二年实现零空置，租金收费标准按每月 10 元/ m²计，以后每 5 年以 30%增长。



(2) 物业管理收入

物业管理收入：其中标准厂房面积为 225,000 m²，收费标准按每年 20 元/ m² 计，年收入为 450 万元；宿舍面积为 65,000 m²，收费标准按每年 20 元/ m² 计，年收入为 130 万元。

(3) 其他收入

食堂承包收入约 200 万元，车位经营收入每年约 450 万元（停车费按每日 10 元/辆计）；水电收入每年约 7,000 万元。

营业收入预测表：

序号	工程名称	数量 (m ²)	经营类型	单价	营业收入 (万元)
一	出租收入				
1	标准厂房	225000	出租	324 元/m ² ·年	7290.00
2	宿舍	65000	出租	120 元/m ² ·年	780.00
二	管理收入				
1	物业管理收入	225000		20 元/m ² ·年	450.00
	(标准厂房)				
2	物业管理收入	65000		20 元/m ² ·年	130.00
	(宿舍)				
三	其他收入				
1	车位经营收入				450.00
2	食堂承包收入				200.00
3	水电气收入				7000.00
	合计				16300.00

7、成本估算

(1) 人工成本：

项目劳动定员为 25 人，年人均工资 10 万元（含社保、医疗等福利费），估算正常年工资总额为 250 万元。



燃料、动力成本：

序号	类别	年用量	单价（元）	总价（万元）	备注
1	电	6600 万度	0.75	4950	
2	水	91000 吨	5	45.5	
3	天然气	528 万 m ³	3.5	1848	
	总计			6843.5	6060.10 (不含税)

(2) 折旧摊销

折旧摊销主要分折旧和摊销两部分。

其中折旧包括土建投资的折旧和机器设备的折旧。土建按 40 年考虑 5% 的残值进行折旧。设备部分按 10 年考虑 5% 的残值进行折旧，年折旧 2,582.01 万元。

项目土地费 12,250 万元，按 50 年摊销计算，年摊销 245 万元。

(3) 管理费用

包括保洁费用、其他管理费用等，正常年按 471.70 万元考虑。

(4) 维修费用

修理费用按折旧费的 10% 计提（已考虑大修费用），估算费用为 243.59 万元。

8、经济可行性分析

公司聘请了浙江经纬工程项目管理有限公司对轻纺智谷数字工业园区项目编写了《可行性研究报告》，项目总投资 96,025 万元，其中：工程费用 77,210 万元，工程建设其他费用 16,932 万元，基本预备费 1,883 万元。投资项目税前财务内部收益率 7.94%，投资回收期税前 9.9 年（不含建设期）。



三、拟投资项目对上市公司的影响

1、轻纺智谷数字工业园区项目符合公司对下属市场和轻纺数字物流港的产业配套布局，有利于纺织小微企业形成具有竞争力的产业集群，改善小微企业“低散乱”现状，进一步提升公司下属市场和物流业的产业配套生产能力和综合竞争力，有利于公司高质量可持续发展。

2、轻纺智谷数字工业园区项目以数字化手段推进传统产业能源结构调整、产业结构调整 and 低碳技术改造，实现“数智”控碳，符合公司数字化发展战略。

3、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 7.94%，投资回收期为 9.9 年（税前，不含建设期），项目本身财务状况较好，有较强的盈利能力，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。本次投资项目实施尚存在不确定性。

2、根据项目可行性报告测试，本次投资项目预计需要 2 年的建设期和 9.9 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。

3、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。

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以及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，积极争取相关土地分割政策，提高资金使用效率。同时加强项目建设管理和风险管控，积极发挥市场优势加强招商力度，确保实现预期效益。

五、上网公告附件

《轻纺智谷数字工业园区建设项目可行性研究报告》。

特此公告。

浙江中国轻纺城集团股份有限公司董事会

二〇二二年二月十日