



股票简称：轻纺城

股票代码：600790

编号：临 2021—011

## 浙江中国轻纺城集团股份有限公司 关于拟投资建设轻纺数字物流港项目的公告

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（杭绍台高速东侧，钱滨线以南区块）以公开竞买的方式取得国有建设用地使用权（土地面积约530亩，具体实际面积以挂牌面积为准），投资建设轻纺数字物流港项目。

● 投资金额：项目总投资约31.72亿元。

● 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。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、根据项目可行性报告测试，本次投资项目预计需要36个月的建设期和9.06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，从而导致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，存在可能导致公司现金流减少等风险。

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。



2021年3月23日，公司第九届董事会第二十一次会议审议通过了《关于拟投资建设轻纺数字物流港项目的议案》，同意投资建设轻纺数字物流港项目并提交股东大会审议。具体情况如下：

## 一、项目投资概述

根据公司战略发展和物流业务发展需要，结合公司下属专业市场对物流配套的需求，进一步提升物流产业的可持续发展能力，浙江中国轻纺城集团股份有限公司（以下简称：公司）拟在浙江省绍兴市柯桥区（杭绍台高速东侧，钱滨线以南区块）以公开竞买的方式取得国有建设用地使用权（土地面积约530亩，具体实际面积以挂牌面积为准），投资建设轻纺数字物流港项目，项目总投资约31.72亿元。

本次投资不属于关联交易，不构成重大资产重组事项。

## 二、拟投资项目的的基本情况

1、项目名称：轻纺数字物流港（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（土地面积预计约530亩，具体实际面积以挂牌面积为准）。

### 3、项目建设内容：

本项目规划建设交易市场、海关功能区（跨境电商、市场采购贸易、异地货站等）、联托运及仓储、智能公共仓和配套服务五大模块，形成集产业集聚、电子商务、国际贸易、机场异地货站为一体的国际化现代物流港。项目计容建筑面积约90万平方米，不计容总建筑面



积 76 万平方米。

技术经济指标如下表：

序号	项目	单位	数量	备注
1	总规划用地面积	m <sup>2</sup>	353333.3	530 亩
2	总建筑面积	m <sup>2</sup>	764904.3	地上面积未双倍计容
2.1	地上建筑面积	m <sup>2</sup>	732928.7	
其中	电商总部	m <sup>2</sup>	35595.8	
	交易市场	m <sup>2</sup>	114000	
	配套服务	m <sup>2</sup>	50863.4	
海关功能区	跨境电商、采购贸易	m <sup>2</sup>	9466	
	异地货站	m <sup>2</sup>	9466	
	海关监管仓库	m <sup>2</sup>	1710	
	报关大楼	m <sup>2</sup>	4275	
	联托运中心	m <sup>2</sup>	145560.3	
	物流仓库	m <sup>2</sup>	351803.4	
	立体仓库	m <sup>2</sup>	9975	
	变电站	m <sup>2</sup>	213.8	
2.2	地下建筑面积	m <sup>2</sup>	31975.6	
3	地块计容建筑面积	m <sup>2</sup>	899131	双倍计容后
其中	电商总部	m <sup>2</sup>	35595.8	
	交易市场	m <sup>2</sup>	114000	
	配套服务	m <sup>2</sup>	50863.4	
海关功能区	跨境电商、采购贸易	m <sup>2</sup>	18932	双倍计容
	异地货站	m <sup>2</sup>	18932	双倍计容
	海关监管仓库	m <sup>2</sup>	3420	双倍计容
	报关大楼	m <sup>2</sup>	4275	
	联托运中心	m <sup>2</sup>	281050.7	部分双倍计容
	物流仓库	m <sup>2</sup>	351803.4	
	立体仓库	m <sup>2</sup>	19950	部分双倍计容
	变电站	m <sup>2</sup>	213.8	
4	建筑占地面积	m <sup>2</sup>	148083.8	
5	建筑密度	%	41.91	



6	容积率		2.54	
7	绿地率	%	6.59	

(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

(1) 轻纺制品集散中心的采购交易平台,可容纳千余经营户入驻。打造交易环境一流、开放水平一流、智慧应用一流、时尚氛围一流、文化融合一流的新时期国际化轻纺交易市场。

(2) 园区提供完善的综合配套服务设施,涵盖物流、引流、营销、财税、金融、知识产权、办公等一系列生态配套服务。同时为市场、物流从业人员提供一站式、多维度、全覆盖的服务。

(3) 为当地货运客户提供异地(远程)货物交运和提取服务,提供有陆运车辆配送、货站手续办理、国际贸易业务报清关等系列服务项目。

(4) 市场采购贸易是专门为“单小、货杂、品种多”、自身不具备外贸能力的企业和商户参与外贸出口创设的一种新型贸易方式,是绍兴加快构建国际国内双循环战略枢纽的重要一环。

(5) 立体仓库:一、采用高层货架,立体存储,高效的利用土地和空间。二、采取自动化和机械化操作,不间断作业,减少误差,提高工作效率。三、搬运设计是托盘式和货箱式,储存货物,可以在搬运过程中有效的增加货物的安全性,减少货物的破损,减少货物的折损率。四、自动化立体仓库方便集中管理、高密度储存、不间断作业。



(6) 提供高品质大容量的布匹存储空间。结合高效的物流组织，实现安全、快捷、便利的存货提货流程。

(7) 进一步完善中国轻纺城物流运输网络，实现更加高效便捷的货物流转。

(8) 为公司开展物流供应链金融服务提供强有力的数据支撑。

## 5、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数字物流港项目编写了《可行性研究报告》，项目总投资 31.72 亿元，其中：建安投资 22.63 亿元，工程建设其他费用 6.29 亿元（包括征地费等），预备费 0.8 亿元，建设期利息 2.0 亿元。投资项目财务内部收益率 9.54%，静态投资回收期（税前，不含建设期）9.06 年。

## 6、收入测算

项目建成后，主要营业收入为租金收入、海关功能区收入、自营立体仓库收入、物业费收入、停车收入、广告收入等。

(1) 为尽快回笼资金，本项目交易市场区域拟采用 6+1（续租权+6 年租金）租赁模式，物流仓储部分则使用权一次性出售。届时可回笼资金约 28.23 亿元。

(2) 项目其余部分主要系出租和自营收入

正常年份下电商总部可以获得收入约 854 万元，联托运中心收入约 2620 万元，司机之家、电商总部综合配套服务收入约 916 万元，海关功能区收入约 500 万元，立体仓库自营收入约 3600 万元，其他物业管理、停车、广告等收入约 1500 万元，共计 9990 万元。



## 营业收入预测表

序号	工程名称	单位	数量	类型	单价	营业收入 (万元)
一	交易市场					
1	电商总部	平米	35595.8	出租	240 元/m <sup>2</sup> ·年	854.30
2	交易市场租金	间	1900	6+1 模式	1 万元/间·年	1900.00
3	交易市场续租权	间	1900	6+1 模式	50 万元/间	95000.00
二	联托运及仓储					
1	物流仓库(可卖)一次性	平米	351803.4	使用权一次性出售	5000 元/m <sup>2</sup>	175901.7
2	联托运中心	平米	145560.3	出租	180 元/m <sup>2</sup> ·年	2620.09
三	配套及运输					
1	司机之家、电商总部综合配套服务	平米	50863.4	出租	180 元/m <sup>2</sup> ·年	915.54
四	海关功能区					
1	海关监管仓库	平米	1710	场地免费		0.00
2	报关大楼	平米	4275	场地免费		0.00
3	跨境电商、采购贸易	平米	9466	场地免费， 经营收入		500.00
4	异地货站	平米	9466			
五	立体仓库	立方米	319200	自营	50 元/立方米·年	1596.00
	立体仓库其他收入			自营		2000.00
六	物业管理收入	平米	497363.7		8 元/m <sup>2</sup> ·年	397.89
	(联托运及仓库)					
七	物业管理收入	平米	86459.23		48 元/m <sup>2</sup> ·年	415.00
	(写字楼)					
八	车位经营收入					500.00
九	公共场所广告位出租收入					200.00

7、项目总投资及资金来源：项目资金来源于公司自筹。

8、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、轻纺数字物流港项目符合公司物流产业发展的方向，有利于完善轻纺城市场配套服务建设，促进公司市场和物流业的可持续发展，更好地促进市场繁荣，是公司从传统物流向数字、智能物流发展转型的重要一步。

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 9.54%，投资回收期为 9.06 年（税前，不含建设期），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、根据项目可行性报告测试，本次投资项目预计需要 36 个月的建设期和 9.06 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，从而导致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，存在可能导致公司现金流减少等风险。

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

《轻纺数字物流港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

二〇二一年三月二十四日