

中国国旅股份有限公司

关于全资子公司对外投资公告

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：

- 投资标的名称：海口市国际免税城项目（以下简称“本项目”、“项目”）
- 投资金额：人民币 128.6 亿元
- 特别风险提示：主要是政策风险、经营管理风险、市场风险、开发建设风险等，详见本公告“五、对外投资的风险分析”

一、对外投资概述

为适应海南离岛免税购物政策持续优化、助推旅游消费提档升级的新趋势，满足不断催生的新消费需求，支持海南国际旅游消费中心的建设，中国国旅股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司国旅投资发展有限公司（以下简称“国旅投资公司”）拟投资人民币 128.6 亿元用于海口市国际免税城项目建设，将其建设成为以免税为核心，涵盖有税零售、文化娱乐、商务办公、餐饮住宿等多元素的复合型旅游零售综合体。本项目位于海南省琼北综合经济区与西海岸城市副中心，是海南省经济发展的核心区域，是港口离岛游客必经之路，可同时承接面向岛内与岛外的服务职能，具备明显的战略发展优势。

2019 年 7 月 16 日，公司召开第三届董事会第二十二次会议，审议通过了《关于投资建设海口市国际免税城项目的议案》。

根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，本项目尚需提交公司股东大会审议。

本项目不构成关联交易，亦不属于重大资产重组事项。

二、投资主体的基本情况

公司名称：国旅投资发展有限公司

企业类型：有限责任公司(法人独资)

住所：北京市东城区东直门外小街甲2号A座8层21号房间

注册资本：100,000 万元

经营范围：项目投资、投资管理、投资咨询、物业管理。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

股权结构：公司持有国旅投资公司 100% 的股权。

最近一年主要财务指标：截至 2018 年 12 月 31 日，国旅投资公司总资产为人民币 484,640.82 万元，净资产为人民币 118,449.26 万元，2018 年度实现营业收入为人民币 45,182.13 万元，净利润为人民币 6,852.28 万元（以上数据已经审计）。

三、投资标的基本情况

（一）项目名称

海口市国际免税城项目

（二）项目位置

本项目坐落于海南省海口市西海岸新海港东侧，位于西海岸城市副中心区域。

（三）项目用地情况

宗地座落	规划用途	容积率	面积 (m ²)	出让年期	成交价 (万元)
地块一	商务金融用地 (B2)	≤2.5	31,175	40 年	14,784
地块二	商业用地 (B1)	≤2.5	16,561	40 年	7,872
地块三	二类居住用地 (R2)	≤2.8 (人才公寓)	28,632	70 年	19,825
地块四	旅馆用地 (B14)	≤2.8	21,256	40 年	11,074
地块五	商业用地 (B1)	≤2.26	88,566	40 年	41,203
地块六	商业用地 (B1)	≤1.7	137,324	40 年	61,167

合计	323,514	155,925
----	---------	---------

（四）项目规模

本项目规划用地占地面积为 32.4 万 m²，由六宗地块构成，详见本公告“（三）项目用地情况”。计容总建筑面积为 69.3 万 m²，其中商业用地规划面积为 47.5 万 m²；办公用地规划建筑面积为 7.8 万 m²；住宅用地规划建筑面积为 8.0 万 m²；酒店用地规划建筑面积为 6.0 万 m²。

（五）项目定位

1、整体定位

本项目整体定位为“环球体验交互式港城融合新领地”。围绕“全时全季、城市半岛、超前规划、港城一体、270°观海”等特色，打造集辐射全球的文化体验互动式的主题嘉年华和前沿多元的海港风情购物乐园于一体的大型综合体，使之成为引领都市生活新方向和助推城市经济发展的新引擎。

2、各地块定位

（1）地块五拟建免税商业综合体，定位为“世界最大单体免税商业及旅游购物目的地”。

（2）地块二拟建公寓，定位为“乐活品质格调生活空间”。

（3）地块三拟建住宅，定位为“国际旅游中心特色型滨海品质居住空间”。

（4）地块六拟建商业街区，定位为“海南世界级度假型商业街区”。

（5）地块一拟建写字楼，定位为“承载港城产业的甲级写字楼”。

（6）地块四拟建酒店，定位为“陆港门户尊贵格调五星级酒店”。

（六）项目开发期限

本项目将分两期开发，一期项目开发免税商业综合体、公寓和住宅，即“地块五+地块二+地块三”，开发期限为 36 个月；二期项目开发商业街区、写字楼和酒店，即“地块一+地块四+地块六”，开发期限为 42 个月。

（七）项目投资额及资金来源

本项目总投资额为人民币 128.6 亿元，其中一期项目投资额为人民币 58.8 亿元，二期项目投资额为 69.8 亿元。本项目遵循滚动开发的原则，资金来源为自筹资金。

（八）经济可行性分析

根据测算，本项目内部收益率约为 14.4%，财务净现值 14.7 亿元，静态回收

期 15.8 年，动态回收期 18.3 年，经济可行。

四、对外投资对上市公司的影响

投资建设本项目，是公司充分把握海南离岛免税发展机遇，践行打造海南国际旅游消费中心国家战略的重要举措，有利于实现公司战略与国家战略、区域经济发展战略的有机统一，有利于提升公司免税主业价值链，延伸升级产业链，符合公司向世界一流的全球化免税运营商不断迈进的战略愿景。

投资建设本项目，有利于公司充分把握离岛免税政策带来的良好机遇，促进消费回流，改善消费结构，拉动消费升级，进一步强化公司离岛免税业务的优势地位，提升免税主业规模，提高公司在海南省乃至全国、全球免税市场的综合竞争力和品牌影响力。

本项目建成后，将使公司资产配置更为合理，资产运营效率得到提高，进一步增强企业活力和公司可持续发展能力，实现资本、资产、经营三轮驱动的高质量发展。

本项目不会对公司 2019 年总资产、净资产、负债、净利润等财务状况构成重大影响。

五、对外投资的风险分析

（一）政策风险

本项目建成后面临海南省房产全域限购、限售、限价政策带来的风险。公司将及时关注海南房产政策的相关动向，对相关商业办公类物业进行规范管理。同时，公司可通过产品打造，提升产品附加值，向相关单位申请限价突破实现销售预期，或采用面向企业大宗销售、合作、资产证券化等方式实现销售物业去化。

（二）经营管理风险

本项目商业体量大，业态丰富，在持续开发过程中，存在目标客群与消费需求变化导致业态调整的风险。另外，海口市人才相对短缺，在项目运营方面，可能会出现专业人才缺乏、管理经验不足的风险。公司将实时监控市场客群需求变动，及时调整优化业态规划及经营方案。公司将加强内外部人才挖掘、培养，发挥现有人才专长，全程参与项目建设、管理、指导、监督和运营，同时拓宽市场化人才引进渠道，不断引进当地优秀专业人才。

（三）市场风险

本项目所处西海岸片区属于新开发区域，商业氛围尚处培育期，且本项目体量较大，涵盖业态较多，未来存在因政策和经济等方面影响造成可售物业需求发生变化而导致项目去化不达预期的风险。公司将做好相关行业的异业协作，加大项目的宣传推广力度，挖掘消费潜力，提升项目吸引力。公司还将充分利用免税业务吸引力，加大市场营销力度，打造成成熟商业氛围，同时加强产品设计，保证项目品质，提升可售物业去化能力。

（四）开发建设风险

本项目现场临近海岸，地下水位高，动线交通复杂，港航枢纽、地面交通中心枢纽等多种交通系统预留接口多，涉及大面积、系统复杂的屋面钢结构和屋面维护结构，施工难度高。公司将成立现场环境应急领导小组，建立现场监测体系，确保现场施工安全。公司将聘请专业设计咨询单位，对建筑空间造型、交通动线等进行优化，对屋面钢结构、幕墙等专项设计进行深入的效果把控，实现设计、施工的有效衔接和问题解决。

六、备查文件

- （一）中国国旅股份有限公司第三届董事会第二十二次会议决议
- （二）中国国旅股份有限公司海口市国际免税城项目可行性研究报告

特此公告。

中国国旅股份有限公司董事会
二〇一九年七月十七日