

# 中国旅游集团中免股份有限公司 关于全资孙公司对外投资的公告

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。

## 重要内容提示：

- 投资标的名称：三亚国际免税城一期 2 号地项目（暂定名）
- 投资金额：人民币 36.9 亿元
- 特别风险提示：关于本项目的风险详见本公告“五、对外投资的风险分析”，本项目中涉及增加免税商业营业面积，须获得相关部门核准。

## 一、对外投资概述

为充分把握海南自由贸易港发展的新机遇，完善公司在海南市场的免税业务布局，扩大公司主营业务规模和完善配套服务，充分发挥规模效应和业务协同优势，中国旅游集团中免股份有限公司（以下简称“公司”）全资孙公司中免（海南）投资发展有限公司（以下简称“海南投资公司”）拟投资人民币 36.9 亿元用于三亚国际免税城一期 2 号地项目（暂定名，以下简称“本项目”、“项目”）建设，致力于将其建设成为集免税商业与高端酒店为一体的旅游零售综合体项目，通过与三亚国际免税城、三亚海棠湾河心岛项目有机结合，业态互补，打造三亚海棠湾一站式高端旅游消费目的地。

2021 年 3 月 18 日，公司召开第四届董事会第十次会议，全票审议通过了《关于投资建设三亚国际免税城一期 2 号地项目的议案》。

本项目无须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：中免（海南）投资发展有限公司

企业类型：有限责任公司（非自然人投资或控股的法人独资）

住所：海南省三亚市海棠湾区三亚国际免税城地下一层 1 号办公室

法定代表人：王建党

注册资本：4,000 万元人民币

经营范围：旅游项目投资，投资管理，投资咨询，酒店管理，会所管理，代建项目管理，货物及技术进出口，物业管理，商业零售（香水、化妆品、护肤品、服装、箱包、皮具、皮鞋、领带、丝巾、手表、眼镜、电子产品、工艺品〈象牙及其制作除外〉、玩具金银贵金属制品），机动车公共停车场服务，商务服务，销售水、电、燃气，房地产开发经营。

股权结构：公司全资子公司中免投资发展有限公司持有其 100% 股权。

### 三、投资标的基本情况

#### （一）项目背景

2011 年 10 月，公司全资孙公司以挂牌方式竞得三亚市海棠湾 40 号开发单元 A8-04 地块土地使用权。根据公司发展规划，该地块分两期建设，一期 1 号地项目为现在的三亚国际免税城，该项目于 2014 年 9 月营业，2018-2020 年分别实现营业收入 80.10 亿元、104.65 亿元、213.53 亿元，实现净利润 11.06 亿元、14.21 亿元、29.67 亿元（2020 年度数据未经审计），公司获得了良好的投资回报；一期 2 号地项目为本项目，经多次协商沟通，反复论证，公司拟将其建设成为集免税商业与高端酒店为一体的旅游零售综合体项目。

#### （二）项目名称

三亚国际免税城一期 2 号地项目（暂定名）

#### （三）项目位置

本项目坐落于海南省三亚市东北部，位于海棠湾一线海景区域内，距离三亚市区 28 公里，东至海棠湾海岸线、西至三亚国际免税城、南至威斯汀酒店、北至洲际酒店，地理位置稀缺。

#### （四）项目用地情况

规划用途	容积率	面积（m <sup>2</sup> ）	建筑密度
商服（旅游）用地	≤0.86	108,799.33	≤50%

#### （五）项目规模

本项目用地面积为 10.88 万平方米，总建筑面积约为 17.25 万平方米，其中地上建筑面积约为 10.70 万平方米，地下建筑面积约为 6.55 万平米。

## （六）项目定位

### 1、整体定位

公司致力于将本项目建设成为集免税商业与高端酒店为一体的旅游零售综合体项目，通过与三亚国际免税城、三亚海棠湾河心岛项目有机结合，业态互补，打造三亚海棠湾一站式高端旅游消费目的地。

### 2、具体定位

（1）免税商业定位：依托三亚国际免税城核心优势，扩建免税营业面积，引进高端奢侈品牌，丰富品类，实现三亚国际免税城整体升级。

（2）酒店定位：地标型、国际高端知名品牌酒店。

## （七）项目开发期限

免税商业部分：计划建设周期为 21 个月。

酒店部分：计划建设周期为 48 个月。

## （八）项目投资额及资金来源

本项目总投资额为人民币 36.9 亿元，资金来源为自筹资金。

## （九）经济可行性分析

本项目开发成本约为 35.75 亿元，期间费用约为 1.15 亿元，其中开发成本主要包括土地成本、基础设施建设费用、建筑安装工程费及不可预见费等。

根据测算，本项目投资内部收益率约为 10.8%，财务净现值 2.8 亿元，静态回收期 15.0 年，动态回收期 15.7 年。

## 四、对外投资对上市公司的影响

本次对外投资是基于公司发展战略而作出的慎重决策，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，提升公司的整体竞争力和可持续发展能力，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。

本项目建成后，将有效弥补现有三亚国际免税城营业面积的不足，提升与国际知名品牌商的合作广度和深度，进一步提高公司免税业务的核心竞争力；本项目建成后将与三亚国际免税城、三亚海棠湾河心岛项目有机融合，增强公司在海南市场的业务协同效应，进一步提升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 2021 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）市场风险

随着海南离岛免税政策的进一步放开，离岛免税业务竞争加剧，本项目对目标客群的吸引力存在不确定性，客流量可能不达预期。公司将通过规模化优势提升议价能力，降低采购成本，提高线下客流转化率，并借助产品的级次、丰富度以及货品的及时性等优势加大对目标客群的吸引力；公司将充分挖掘、创新本项目在旅游淡季的主题亮点和季节性市场机遇，营造稳定的客流。

### （二）经营管理风险

本项目所在湾区内已入驻及计划入驻的酒店较多，在持续开发过程中，存在目标客群与消费需求变化导致经营战略调整的风险。另外也存在专业人才缺乏、管理经验不足的风险。公司将实时监控酒店经营情况，及时调整经营策略，同时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）开发建设风险

本项目现场临近海岸，地下水位高，建筑高度较高，还涉及大面积、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。

特此公告。

中国旅游集团中免股份有限公司

董 事 会

二〇二一年三月十九日