

证券简称：华夏幸福

证券代码：600340

编号：临2016-242

华夏幸福关于签订整体开发建设经营江门高新技术 产业开发区、江海区约定区域项目合作协议及其补充 协议的公告

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、准确性及完整性承担个别及连带责任。

重要提示

1. 合同类型：区域整体合作建设经营协议及补充协议
2. 合同生效条件：合同由各方法定代表人或其授权代表签署并加盖公章且经本公司董事会审议通过之日起生效。
3. 合同履行期限：30年，自合同生效之日起计算。
4. 对上市公司当期业绩的影响：该合同履行对公司 2016 年的资产总额、净资产和净利润等不构成重大影响。对未来几年公司的净资产和净利润将产生一定的影响，具体数额目前还无法预测，今后将在定期报告中披露。

一、合同决议情况

华夏幸福基业股份有限公司(以下简称“公司”或“本公司”)于2016年5月30日召开第五届董事会第七十三次会议，审议通过了《关于签订〈整体合作开发建设经营广东省江门高新区约定区域合作备忘录〉的议案》，公司与江门高新技术产业开发区管理委员会、江门市江海区人民政府签署《关于整体合作开发建设经营江门高新技术产业开发区、江海区约定区域的合作备忘录》，董事会授权总裁带领业务团队组成项目组，在遵循备忘录约定的原则和内容基础上，参与江门高新技术产业开发区、江海区产业新城政府和社会资本合作项目（项目名称以政府公告为准）竞标，具体内容详见公司于2016年5月31日发布的临2016-111号公告。

2016年9月27日，公司取得《成交通知书》，载明公司为整体开发建设经营江门高新技术产业开发区、江海区约定区域项目成交供应商，具体内容详见公司2016年9月28日发布的临2016-236号公告。

公司于2016年10月10日召开第五届董事会第八十七次会议审议通过了《关于签订〈关于整体开发建设经营江门高新技术产业开发区、江海区约定区域项目合作协议及其补充协议〉的议案》，同意公司与江门高新技术产业开发区管理委员会、江门市江海区人民政府签署《关于整体开发建设经营江门高新技术产业开发区、江海区约定区域项目的合作协议》（以下简称“本协议”）及《关于整体开发建设经营江门高新技术产业开发区、江海区约定区域项目的合作协议的专项结算协议》。

二、合同的三方当事人

甲方：江门高新技术产业开发区管理委员会

乙方：江门市江海区人民政府

丙方：华夏幸福基业股份有限公司

三、主要合同条款

1. 合作区域整体开发建设面积

甲乙双方将以合作区域的整体开发各事项与丙方进行合作，合作区域占地面积约为24.8平方公里。区域一：占地面积约为21.2平方公里，区域范围为：胜利南路延长线以东、连海路以西、江中高速、青年河、彩虹路、云沁路以南、会港大道以北的江海区行政管辖范围。区域二：占地面积约为3.6平方公里，区域范围为：江门水道以东、张围河以西、乐民街以南、会港大道以北的江海区行政管辖范围。其中，区域一为先期启动区，区域二作为远期规划开发区域。三方同意，待远期规划开发区域具备合作开发条件后，由三方协商按照约定的进度进行开发建设。其中，区域一内符合城市规划的可出让建设用地的出地率不低于50%，可出让建设用地中的商业及住宅居住开发用地比例应不低于30%，最终以政府批准的城市规划为准。

2. 合作事项

甲乙双方负责委托区域的开发建设管理工作，负责合作区域内规划建设用地的前期土地征转并形成建设用地，按照三方确认的开发时序及年度开发计划提供建设用地并依法进行供地。丙方按照三方确认的开发时序及年度开发计划负责投入全部资金进行合作区域的开发建设及管理工作，并根据本合同约定获取相应的服

务费。丙方提供的服务包括在合作区域内根据规划要求提供基础设施建设、公共设施建设及公共服务、土地整理投资、产业发展服务及相关咨询服务等。

3. 合作开发排他性与合作期限

- 1) 本合同项下甲乙双方对丙方的合作是排他性的，非经三方同意不可撤销或变更的。
- 2) 本合同项下的合作期限为30年，自本合同生效之日起计算。

4. 政府购买服务资金来源

甲乙双方承诺将合作区域内所新产生的收入的区级留成部分（即扣除上缴中央、广东省、江门市级部分后的收入）形成的收入，作为支付丙方服务费的资金来源。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内合作区域内单位与个人经营活动新产生的各类收入，主要包括税收收入（原有单位与个人在原址产生的税收收入除外）、土地使用权出让收入、专项收入、专项基金、其他非税收入。

5. 政府购买服务的付费机制

- 1) 就基础设施建设、公共设施建设项目，甲乙双方应向丙方支付建设服务费用，具体包括建设成本和建设回报两部分，建设回报按建设项目的总投资额的15%计算。
- 2) 就土地整理投资，甲乙双方应向丙方支付土地整理费用，具体包括土地整理成本和回报两部分，土地整理回报按土地整理成本的15%计算。
- 3) 就产业发展服务，甲乙双方应向丙方支付产业发展服务服务费。当年产业发展服务费的总额，按照合作域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算。
- 4) 就规划设计、咨询、物业管理、公共项目维护及公用事业等服务费，甲乙双方将按照相应成本费用的110%支付丙方。
- 5) 物业管理、公共项目维护及公用事业服务等按照国家、省、市、区等规定确定的收费标准执行；如无相应收费标准的，按照甲乙丙三方共同商议的市场价确定。

6. 结算时间

基础设施建设和公共设施建设费用，甲乙双方应于具体建设项目竣工交付后60日内完成结算；土地整理费用，甲乙双方应于每年3月底前完成结算；产业发展服务费用，每年结算不少于两次，当年末次结算时，丙方应于每年2月底前向甲乙

方提交结算资料及申请，甲乙双方于当年3月底前完成；规划与咨询服务、物业管理、公共项目维护及公用事业服务费用等，丙方应于每年2月底前向甲乙双方提交结算资料及申请，甲乙双方收到结算资料及申请后，甲乙双方应于当年3月底前完成结算。

7. 各方权利和义务

甲乙两方的权利和义务：在丙方及入驻园区企业需要融资时，在不违反国家有关政策的情况下，甲乙双方或其职能部门予以全力支持。在符合法律法规的前提下，积极办理或为丙方及入驻园区企业争取各项最优惠的税收、技改、科技创新等政策。甲乙双方应将合作区域纳入江门市城市总体规划和土地利用总体规划中，同时甲乙双方应确保委托区域有不低于2000亩的土地用于先期开发建设。

丙方的权利和义务：负责全部合作事项所需的全部资金的筹措并做到及时足额到位，确保资金使用平衡，以确保全部合作事项按时完成；组织进行合作区域的发展战略论证，科学制定委托区域的产业定位；整合国内外高水平的规划设计单位，提出合作区域总体方案和规划建议，制订可行的实施计划；建设用地开发建设、招商引资，丙方应按照甲乙双方制定的总规、控规和国家政策执行，对于特殊项目，应征得甲乙双方书面同意；

8. 转让和承继

本合同签署后，在合作区域内由丙方独资设立专门从事合作区域开发建设经营的具有独立法人资格的项目公司。本合同三方同意，项目公司设立时的实缴注册资本金不低于1亿元，且项目公司必须具备履行本合同约定义务的资质和能力。

9. 生效条件

本合同由三方的法定代表人或者其授权代表签署并加盖公章之日起生效。

四、合同履行对上市公司的影响

1. 该合同履行对公司2016年的资产总额、净资产和净利润等不构成重大影响。对未来几年公司的净资产和净利润将产生一定的影响，具体数额目前还无法预测，今后将在定期报告中披露。
2. 公司与江门高新技术产业开发区管理委员会、江门市江海区人民政府签署正式合作协议，明确了三方在开发建设经营合作区域中的权利义务，确定了公司投资和回报计算方式，为公司与江门高新技术产业开发区管理委员会、江

门市江海区人民政府共同打造“产业高度聚集、城市功能完善、生态环境优美”的产业新城奠定了扎实的基础。

3. 该区域的成功开拓为公司在珠三角地区产业新城项目的开拓奠定基础，符合公司发展战略。

五、合同履行的风险分析

本项目实施可能存在的主要风险为合同履行期限较长，存在可能遭遇不可抗力因素影响的风险。

六、备查文件

《华夏幸福第五届董事会第八十七次会议决议》。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2016年10月11日