

证券简称：华夏幸福

证券代码：600340

编号：临2017-155

## 华夏幸福关于签订整体合作开发建设经营河南省郑州市新郑市约定区域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专项结算补充协议。
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及股东大会审议通过之日起生效。
3. 合同履行期限：40年，自合同生效之日起计算。
4. 合作区域为新郑市人民政府与公司约定的合作开发区域，双方将划定约16平方公里的起步区。合作开发区域所涉及具体建设用地面积需以政府批准的规划为准。
5. 对上市公司当期业绩的影响：该合同履行对公司 2017 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”）于2016年4月7日召开第五届董事会第六十六次会议，审议通过《关于签订〈整体合作开发建设经营河南省郑州市新郑市约定区域的合作备忘录〉的议案》，公司董事会授权总裁带领业务团队组成项目组，在遵循该备忘录约定的原则和内容基础上，参与新郑市约定区域产业新城政府和社会资本合作项目招标（项目名称以政府公告为准），提交投标文件（具体内容详见公司于2016年4月8日发布的临2016-073号公告）。

2017年4月，公司取得《中标通知书》，确认公司为新郑产业新城PPP项目中标社会资本方（具体内容详见公司2017年4月29日发布的临2017-140号公告）。

公司于2017年5月23日召开第六届董事会第十四次会议审议通过了《关于签订〈关于整体合作开发建设经营河南省郑州市新郑市约定区域的合作协议及其补充协议〉的议案》，同意公司与新郑市人民政府签署《关于整体合作开发建设经营河南省郑州市新郑市约定区域的合作协议》及《关于整体合作开发建设经营河南

省郑州市新郑市约定区域的合作协议的专项结算补充协议》（以下合称“本协议”）。本协议需提交公司2017年第六次临时股东大会审议通过后方可生效。

## 二、合同的双方当事人

甲方：新郑市人民政府

乙方：华夏幸福基业股份有限公司

## 三、合同主要条款

### 1. 项目概况

甲方将以河南省郑州市新郑市行政区划内约定区域（以下简称“合作区域”）的整体开发各事项与乙方进行合作，合作区域分为三个组团：

组团一分为三个地块：地块一东至郭店镇界及中华路、西至新郑快速路及老107国道、南至密港路及102省道、北至郭店镇界；地块二东至郭店镇界、西至郑新路及如意路、南至郭店镇界、北至新老107连接线；地块三东至吉祥路、西至合欢路、南至102省道、北至黄金大道。

组团二分为两个地块：地块一东至规划环城铁路、西至中华路、南至孟庄镇界及新老107连接线、北至双湖大道及规划环城铁路；地块二东至规划路、西至孟庄镇界、南至孟庄镇界、北至新老107连接线。

组团三分为三个地块：地块一东至京广铁路、西至中华路及薛店镇界、南至万邓路、北至102省道；地块二东至中华路、西至规划路、南至梧桐路、北至102省道；地块三东至薛店镇界、西至中华路、南至空港三路、北至薛店镇界。

在上述合作区域内，双方将划定约16平方公里的起步区。

### 2. 合作内容

甲方负责整个区域内的开发建设管理工作，主要负责履行政府职能、主导重大事项决策、确定标准规范、提供政策支持、实施项目监管。负责协调相关部门进行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，按照甲乙双方约定的开发进度提供建设用地并依法进行供地。乙方负责投入全部资金全面协助甲方进行合作区域的投资、开发、建设、招商及运营等工作，包括根据规划要求提供基础设施建设、公共设施建设、土地整理投资、产业发展服务及相关咨询设计等服务工作。

### 3. 合作开发排他性与合作期限

（1）本协议项下甲方和乙方的合作是排他性的，非经乙方同意不可撤销或

变更，但双方依据法律法规规定及本协议的约定解除的除外。

(2) 本项目的合作期限为40年，自本协议生效之日起计算。

#### 4. 还款资金来源和保障

本着诚实守信、合作共赢、共同发展和“谁投资，谁受益”原则，甲方承诺将合作区域内所新产生的收入的地方留成部分（即扣除上缴中央、河南省、郑州市级部分后的收入）按国家规定缴纳至地方财政后，按照约定纳入财政预算支出管理和中长期财政规划，通过安排预算支出，作为支付乙方服务费用的资金来源，并完善各项收支手续，以保障乙方各项服务费用的顺利支付。合作区域内所新产生的收入是指合作期限内合作区域内的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、土地使用权出让收入、其他非税收入（含专项收入和专项基金等）。

#### 5. 乙方投资和回报的计算方式

(1) 就基础设施建设、公共设施建设项目，甲方应向乙方支付建设费用，具体包括建设成本和建设收益两部分，建设收益按建设项目的总投资额的15%计算。

(2) 就土地整理投资，甲方应向乙方支付土地整理投资服务费用，具体包括土地整理投资成本和土地整理投资收益两部分，土地整理投资收益按土地整理投资成本的15%计算。

(3) 就产业发展服务，甲方应向乙方支付产业发展服务费用。当年产业发展服务费的总额，按照合作区域内入区项目当年新增落地投资额的45%计算（不含销售类住宅项目）。

(4) 就规划设计、咨询等服务，甲方应向乙方支付服务费用，该等费用按照成本费用的110%计算。

(5) 物业管理、公共项目维护及公用事业服务等服务，甲方应向乙方支付服务费用，该等费用中政府付费部分按照政府定价执行；无政府定价的，按照政府指导价或经双方商定的市场价确定。

#### (6) 结算时间

基础设施建设和公共设施建设服务费用，甲方应于具体建设项目竣工交付后60日内完成结算；当年土地整理投资服务费用，甲方应于次年3月底前完成结算；当年产业发展服务费用，甲方应结合入区项目投资情况，每年结算不少于两次，

末次结算应于次年3月底前完成；当年规划与咨询服务、物业管理、公共项目维护及公用事业服务费用等，甲方应于次年3月底前完成结算。

## 6. 项目公司

本协议签署后，乙方将授权其下属全资子公司九通基业投资有限公司在合作区域内独资成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。项目公司成立后，本协议约定应有乙方享有、承担的权利、义务和责任全部转由该项目公司承担。

## 7. 双方的权利和义务

(1) 甲方的权利和义务：在乙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，积极办理或为乙方及入驻合作区域企业争取各项最优惠的税收、技术技改、科技创新等政策。

(2) 乙方的权利和义务：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，科学制定合作区域的产业定位；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，乙方应按照甲方制定的总规、控规和国家政策执行，对于特殊项目，应征得甲方书面同意。

## 8. 生效条件

本协议由双方的法定代表人或者其授权代表签署并加盖公章且经乙方董事会及股东大会审议通过之日起生效。

## 四、合同履行对上市公司的影响

1、该合同履行对公司2017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、公司与新郑市人民政府签署正式合作协议，明确了双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，为公司与新郑市人民政府共同打造“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。

## 五、风险提示

1、本项目合作区域为新郑市人民政府与公司约定的合作开发区域，双方将划定约16平方公里的起步区。合作开发区域所涉及具体建设用地面积需以政府批准的规划为准。

2、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。敬请广大投资者注意风险。

## **六、备查文件**

《华夏幸福第六届董事会第十四次会议决议》。

特此公告。

华夏幸福基业股份有限公司董事会

2017年5月24日