

棕榈生态城镇发展股份有限公司 关于与河源市东源县人民政府签署战略投资协议书的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

一、合同签署概况

鉴于棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“公司”或“乙方”）已与河源市东源县人民政府（以下简称“甲方”）签署了《战略合作框架协议书》，对合作原则、合作内容等事项达成了初步合作意向。具体详见公司于2018年4月23日在《中国证券报》、《证券时报》及巨潮资讯网（www.cninfo.com）上披露的《关于与东源县人民政府签署战略合作框架协议书的公告》（公告编号：2018-036）。

近日，公司与东源县人民政府签署了《广东·时光东源项目投资协议书》，本项目的投资总额约200亿元，协议内容如下：

二、交易对手方介绍及履约能力分析

河源市东源县人民政府属于政府行政管理机关，具备良好的信用和支付能力。

公司与东源县人民政府不存在任何关联关系，最近一个会计年度公司未与其发生类似业务。

三、合同的主要内容

（一）项目情况

1、项目名称：本项目的名称暂定为“广东·时光东源项目”（最终的名称以双方确认并正式对外公布的项目名称为准）。

2、项目范围：本项目位于东源县，东至仙银大道，西达东江大道，北以广梅汕铁路、东源大道为界，南止于东江水域，总体规划面积约为2平方公里，最终区位以有关政府机构最终批准的规划范围为准。

3、项目定位：本项目将倾力打造以滨江为特色，文化为内涵，生态智慧为

理念，以创造都市山水休闲为目标，以大健康产业为核心，构建集文化旅游、康体休闲、时尚生活、生态居住、亲子娱乐于一体的滨江休闲游憩区。本项目将充分发挥东源县的交通区位优势，综合利用其丰富的自然景观与历史文化遗产，以全域旅游为着眼点，推动多领域业态提质与增效，最终成为代言东源县生态人文城市的活力名片、滨水人文旅游目的地、辐射华南的康体休闲体验区、引领河源未来高尚休闲的消费拓展区和吸引城市精英的生态人居目的地。

4、本项目的投资总额约 200 亿元，项目的整体开发周期为 5 年分三期开发完成。

（二）项目内容

1、时光·岸——滨江活力带，规划用地面积约 10.22 公顷（153.3 亩），通过时尚水岸文化打造智慧滨江，构建以生态湿地公园、自行车道、慢行步道、亲水平台等为内容的慢行系统，引领城市时尚生活，构建滨水健康运动休闲活力。

2、时光·梦——时尚魔灯幻影水秀，在高新科技影像手段和魔灯幻影元素陪衬下，对东源客家文化的精神进行全新诠释，打造一台综艺秀呈现出一个远古之悠远、魔幻之神化、惊奇之险逸、时代之气韵的“奇卷”，精心营造出一个超强冲击力的视觉饕餮盛宴。

3、时光·流——规划用地面积约 4.51 公顷（67.7 亩），将体育用地与公园用地联合在一起打造康体休闲娱乐运动公园，通过引入棕榈西布朗足球博物馆、重建国家皮划艇训练中心，塑造区段地标。

4、时光·里——规划用地面积约 29.61 公顷（444.41 亩），通过保护南园古村丰富的历史文化遗产及其历史环境，保护和延续街区传统格局和风貌，继承和弘扬客家文化，实现历史文化街区的科学保护与永续利用。对街区内历史建筑、传统风貌建筑进行改造为文化博览设施及其他公益项目。鼓励活化利用历史民居建筑改造为文化、休闲、商业功能，激活古村落活力。导入国学馆（柳溪书院）、民俗博物馆（客家婚育文化园）、客家商会会馆（大夫第）、创意作坊、美食风情街（南园时光）、艺术民宿（南园艺术驿站）、影视基地等业态类型，改善南园古村基础设施和公共服务设施，提升旅游接待能力。

5、时光·邑——规划用地面积约 38.97 公顷（584.5 亩），其中商住用地面积 23.69 公顷（355.4 亩）、居住用地面积 15.28 公顷（229.2 亩）。提取南园古村客家民居建筑形态要素，运用现代的技法与材料，打造新中式商业街区，

演绎古与今的对话。适当引入东江水源，通过导入咖啡厅、酒吧街、高端购物、时尚餐饮、画廊、创意工作坊等业态打造滨水景观特色商业街区，增强片区活力。

6、时光·漫——规划用地面积约 16.06 公顷（240.9 亩），利用现状农田，维护田园本底，以 star park 一站式亲子生态度假公园为核心，以生态、园林为关键理念，围绕亲子乐园构建不同主题度假村，集合生态居住、休闲娱乐、度假、商业、居住等功能为一体的全龄度假区。

7、时光·墅——规划用地面积约 26.40 公顷（396.0 亩），利用滨江绝佳景观风貌，结合康体设施打造区域地标星级酒店，构建错落有致的滨江高端度假低密度社区。

8、时光·栖——规划用地面积约 18.58 公顷（278.8 亩），结合宜人的生态环境及康养机构的设置，以小高层、多层为主，形成错落有层次的滨江景观风貌，打造生态康养社区。

9、时光·居——规划用地面积约 18.95 公顷（284.2 亩），以活力精英社区公寓为主，形成错落有层次的滨江景观风貌，打造精英时尚悦活社区。

10、时光·育——规划用地面积约 11.95 公顷（179.2 亩），打造集幼儿园、小学、中学、高中于一体的优质教育学校，引进优质教育专家，融合国际先进的儿童情商教育理念，打造区域中小学示范标杆。

本项目各产品内容的用地范围、规模以及最终规划设计条件以有关政府机构最终批准的内容为准。

（三）项目运作模式

乙方成立项目公司统筹并具体负责本项目的总体规划以及项目范围内的产业项目策划、规划设计、建设、开发、运营等工作。同时统筹并负责本项目范围内的城市基础设施、填土工程、防洪堤工程、医院、学校的策划、规划设计、建设等工作，通过工程验收并移交。所涉及的用地范围、规模以及最终规划设计条件以有关政府机构最终批准的内容为准。

（四）双方权责

一、甲方的权利和义务

1、甲方有权对本项目的整体规划、设计、环评、质检、安检等提出建议、意见和监督管理，依法行使行政管理权。

2、甲方有权对乙方在本项目中的投资进度、投资额、本项目建设工程的质量和进度等事项进行监督，并提出整改要求。

3、甲方应成立由其主要领导为组长、相关单位为成员的项目推进工作领导小组，负责本项目开发、建设、运营过程中所有相关事宜的协调。

4、甲方应负责本项目开发范围内经营性用地的征地、拆迁、安置、补偿等相关土地整理工作，为乙方提供良好的开发施工环境，及时办理各项行政审批手续，打击各种干扰破坏乙方项目建设和运营的行为。

5、甲方应妥善处理各类与本项目有关的合作、纠纷、承诺等事件，剥离各类债务或担保权利，确保本项目区域以“零债务、零担保、零抵押”状态与乙方进行合作开发。

6、乙方和/或项目公司在5年开发周期内全面并正常履行本协议的前提下，经甲方同意，就本项目的合作内容是独家的、排他的，除相关法律另有规定及/或本协议另有约定外，甲方不再就本项目全部或部分的合作内容与其他任何第三方进行合作。在约定的供地时间内（非乙方原因），若5年内整体开发进度不及60%，甲方有权将未开发土地收回。

二、乙方的权利和义务

1、乙方应成立以其法定代表人为组长，相关工作人员为成员的项目推进工作小组，负责本项目开发、建设、运营过程中所有相关事宜的协调。

2、乙方负责牵头组织本项目的概念规划、用地计划、分期建设的实施计划等文件编制工作，并按双方约定的时间内向甲方提交前述编制文件的书面文本，同时按相关规定报请有关政府机构审查、批准。

3、乙方和/或项目公司应合法进行本项目各项建设、开发及运营管理活动，保证本项目各项建设、开发运营工作顺利开展。

4、经甲方同意，乙方可在适当时机引入战略合作伙伴，共同参与本项目的规划设计、施工建设、开发和运营等环节。

5、乙方负责本项目建设、开发及运营过程中的融资工作，并有权结合本项目的实际需要制定融资方案，募集和管理投资资金。

6、乙方应尽最大努力统筹、整合和开发各项优势资源(包括金融资源、产业资源和管理资源等)，以推进本项目的顺利实施。

7、协助政府积极解决社会就业，同等条件下优先聘用本地居民。

8、乙方应积极在本项目中引入、使用相关国内外知名品牌和案例，并维护所引入品牌的形象。

四、合同对上市公司的影响

（一）随着国家生态文明、新型城镇化、乡村振兴等相关政策的逐步推进，公司生态城镇业务加速布局，积极有序地推进项目落地。从战略合作框架协议到本次战略投资协议的签署，实为公司的生态城镇业务从市场储备到项目落地，是公司生态城镇领域综合实力的体现。本协议的落地实施将有利于提升公司生态城镇业务的收入与比重，促进公司各项业务的稳步发展，对公司未来经营业绩产生积极的影响。

（二）本协议的履行不影响公司业务的独立性，公司不会因为履行本协议对甲方形成依赖。

五、风险提示

本项目需通过组建项目公司及签署具体项目协议来推进实施，项目投入规模较大，且项目公司须承担融资功能，未来公司不排除会有一些的资金需求；另外，在本项目合作期限内，相关政策法规、市场、技术等方面存在一定的不确定性或风险。

请广大投资者注意投资风险。

六、其他相关文件

（一）公司将在定期报告中披露重大合同的履行情况；

（二）备查文件：《投资协议书》

特此公告。

棕榈生态城镇发展股份有限公司董事会

2018年8月14日