

# 湖南投资集团股份有限公司

## 关于投资开发广麓和府房地产项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、对外投资概述

#### 1. 基本情况：

为有效盘活现有土地资产，推动湖南投资集团股份有限公司（以下简称湖南投资或公司）房地产业务稳定可持续发展，湖南投资拟在公司拥有的位于长沙临空集聚区机场大道以北地块上投资开发“广麓和府”房地产项目，投资总金额为39562.78万元（含补交地价款5200万元）。

#### 2. 董事会审议情况：

2022年3月31日召开的公司2022年度第3次董事会会议审议通过了《公司关于投资开发广麓和府房地产项目的议案》（9票同意，0票反对，0票弃权）。按照《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，本次投资经董事会审议通过后，无需提交公司股东大会审议。

3. 本次投资不涉及关联交易，不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

4. 独立董事就《公司关于投资开发广麓和府房地产项目的议案》发表了独立意见，《独立董事关于公司2022年度第3次董事会会议相关议案和事项的独立意见》刊载于同日的巨潮资讯网。

### 二、投资标的基本情况

1. 项目名称：广麓和府房地产项目

#### 2. 项目地块位置：

本项目位于湖南省长沙县机场高速路与黄金大道交汇处西北角，东临黄金大道，西接岐山路，南临机场高速，北侧毗邻长沙黄花综合保税区。

#### 3. 机场高速地块基本情况：

机场高速地块2007年1月19日取得土地权证，权证号为长国用（2007）第

0016号，用地性质为综合用地，使用终止日期为2053年5月20日。

**4. 项目规划：**品质改善型住宅

**5. 项目占地：**根据《广麓和府项目可行性研究报告》，本次投资开发总用地面积30,090.83 m<sup>2</sup>（合45.1362亩）；总建筑面积72116.62 m<sup>2</sup>，其中住宅建筑面积48,203.14 m<sup>2</sup>；项目计容建筑面积49,724.47 m<sup>2</sup>，综合容积率1.65；建筑占地面积7521.62 m<sup>2</sup>，综合建筑密度25%；绿地面积10531.79 m<sup>2</sup>，综合绿地率35%。（前述数据最终将以政府职能部门审批为准。）

**6. 施工周期：**24个月

**7. 投资总额：**39562.78万元（含补交地价款5200万元）

**开发成本估算如下：**

（1）土地成本6799.51万元，包含土地调规补交地价款5200万元。（此前，该项目综合建筑容积率0.24，计容建筑面积7221.84 m<sup>2</sup>；规划调整后容积率1.8，计容建筑面积54163.8 m<sup>2</sup>，新增计容建筑面积46941.96 m<sup>2</sup>。经长沙县自然资源局评估测算，本次规划修改后，广麓和府项目应补交地价款约5200万元。）

（2）前期工程费1119.75万元，包括报建费、规划、设计、项目可行性研究、水文、地质勘察、测绘、通电、通水、通路、土地平整等费用。

（3）基础设施费3584.44万元，包括主体外给排水、供电供水、燃气、环卫、室外绿化、园林景观、市政道路工程等费用。

（4）建筑安装工程费20946.78万元，包括基坑、土方工程建设、主体工程、主体内建筑、装修、电气、消防、弱电、电梯等费用。

（5）公共配套设施及开发间接费2228.83万元，包括物业用房、人防、工程管理、营销设施建设等费用。

（6）不可预计费1,768.64万元

（7）财务费用720.00万元

（8）管理费用1,093.44万元

（9）销售费用1301.39万元

**注：**上述数据均为预计数据，最终以会计师事务所审计后的结果为准，敬请注意投资风险。

**8. 资金来源：**公司自有资金及银行贷款等。

**9. 投资进度：**根据项目建设进度按需投入。

## 10. 项目可行性：

根据长沙世远房地产经纪有限公司出具的《广麓和府项目可行性研究报告》，该项目建设符合长沙县城市总体规划和城市建设的发展方向；将有力地促进城市空间布局结构的调整和城市面貌的改造，有效改善区域居民的居住、生活环境，促进区域经济的发展；项目的工程技术方案合理，建设条件基本具备；投资开发该项目可盘活公司现有土地资产，提升资产价值，实现良好的社会效益和经济效益。

## 三、本次投资的目的、投资存在的风险及对公司的影响

### 1. 目的：

盘活公司现有土地资产，推动公司房地产业务稳定可持续发展。

### 2. 存在的风险：

#### （1）政策风险及防范

对于房地产开发而言，国家宏观调控政策、财政货币政策、税收政策、相关法律法规都可能进行适时调整。公司将加强对行业动态的前瞻性研究，密切跟踪新政，做好项目的精准定位。

#### （2）市场风险及防范

随着临空经济示范区、湖南自贸区、黄花保税区的发展，产业发展速度将日益加快，区域吸附力更加巨大，日后必然成为各大开发商激烈的角逐战场。目前区域竞争市场刚需为主，改善稀缺，周边形成差异化竞争。但不排除区域内未来出现同类竞品竞争加剧的可能性。

在此情况下，本建设项目要在经营理念、管理技术、产品概念等方面虚心学习力求赶超，同时，要充分发挥本地企业“天时、地利、人和”的优势。针对市场需求不断变化的状况，本项目将密切注视市场动向，树立超前意识，扩大市场空间，随时抓住市场切入点，根据市场的需求状况，采用灵活的市场策略，规避市场风险。

#### （3）建设风险及防范

项目受地质、水文等不可控制的因素可能给施工组织造成实际困难，影响建设周期；另一方面由于产品设计原因可能影响后期市场认可度。本项目已进行了多次实际勘查，建设过程中将不会出现难以逾越的障碍，并将在建设过程中持续保持高度关注；同时项目将聘请各方面的设计专家，对项目产品进行详细全面的

策划，在设计上做到与国际先进的设计理念、先进的施工组织方式、先进的建材设备、先进工艺的全方位接轨。

#### **(4) 财务风险及防范**

项目建设资金来源为公司自有资金和银行贷款等，在投资、建设过程中的资金筹措、信贷政策的变化、融资渠道的通畅程度存在不确定性。公司将切实做好投融资平台建设工作，加大资金筹措力度，确保项目建设资金及时到位，保障项目建设有序开展。

#### **(5) 不可抗力因素风险**

不可抗力风险主要来自于自然界的重大变化所引发的危机，自然风险不以人的意志为转移，一旦在项目实施过程中出现人力不可抗拒的巨大自然灾害，项目的进展和收益将受到一定的影响。本项目将建设防备设施，并聘请各方面专家，积极做好评估预测，加强预防。

**3. 影响：**房地产开发是公司的主营业务之一，本次投资有利于盘活公司现有土地资产，符合公司战略规划及经营发展的需要。本次投资不会对公司当期财务状况和经营成果造成不利影响，投资项目所取得的经营收益回流后可增加公司收益，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

### **四、其他**

1. 公司董事会授权广麓分公司经理签署广麓和府房地产项目总投资预算额度内的相关法律文件。

2. 公司将根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等相关规定，持续关注广麓和府房地产项目的有关情况，并依据相关规定及时履行信息披露义务。

### **五、备查文件**

1. 《公司2022年度第3次董事会会议决议》；
2. 《公司独立董事关于公司2022年度第3次董事会会议相关议案和事项的独立意见》；
3. 《广麓和府项目可行性研究报告》。

**特此公告**

**湖南投资集团股份有限公司董事会**

**2022年4月2日**