

湖南发展集团股份有限公司

关于控股子公司签订招商引资合同的公告

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。

特别提示：

- 1、本合同为招商引资合同，能否落实引资合同及有效实施尚存在不确定性；
- 2、本合同中拟投资项目尚处于项目方案设计阶段，项目建设内容、项目用地、投资金额、建筑面积、建设进程等均存在不确定性，后续公司将按照相关法律法规及《公司章程》的规定，对拟投资项目履行相应的决策审批或信息披露程序；
- 3、本合同对公司未来的经营业绩产生的影响程度需视相关项目的推进和实施情况而定，敬请广大投资者注意投资风险。

一、合同签署概况

为加快推进湖南发展集团股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司湖南发展春华健康投资有限公司（以下简称“湖南发展春华”）相关项目建设，湖南发展春华与长沙县人民政府（以下简称“县政府”）于2021年6月22日签订了《春华康养农旅小镇项目招商引资项目合同》。自本合同生效之日起，双方于2016年5月签订的《长沙县招商引资合同》自行废止。

二、合同对方基本情况

合同对方名称：长沙县人民政府

法定代表人：张作林

住所地：长沙市长沙县开元中路39号

辖区情况：长沙县，别称“星沙”，地处长株潭“两型社会”综合配套改革试验区核心地带，是全国18个改革开放典型地区之一，是湖南构建“一核两副三带四区”格局中长株潭核心增长极的关键支撑点、先进制造业发展的重要地、中国（湖南）自由贸易试验区长沙片区的主阵地。总面积1756平方公里，下辖

13 个镇、5 个街道，总人口 150 万人，率先全省建成更高水平全面小康，营商环境进入全国第一方阵、位列第 9。

是否存在关联关系：不存在关联关系，不构成关联交易。

三、合同主要内容

甲方：长沙县人民政府

乙方：湖南发展春华健康投资有限公司

（一）总则

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律、行政法规、地方性法规，本着平等、自愿、诚实、信用、有偿的原则，经友好协商，就乙方在长沙县投资建设春华康养农旅小镇项目有关事宜达成一致，签订本合同。自本合同生效之日起，双方于 2016 年 5 月签订的《长沙县招商引资合同》自行废止。

（二）项目概况

乙方在长沙县拟投资建设的项目为第一、第三产业项目，拟规划建设春华康养农旅小镇项目。该项目主要建设内容包括医养中心（康复医院、护理院、养老公寓）、康美中心（养生中心、运动康复中心、抗衰老中心、康养客房）、产业孵化中心（康养科技成果转化基地）、农业文旅（农业种植示范区、农俗示范村、农集中心）、配套设施（小镇中心配套商业、学校及幼儿园、康养公园及运动公园）、颐养社区等多功能于一体康养农旅特色小镇。（该项目所含的具体内容，以乙方提交并经甲方审定认可的可行性研究报告为准）

（三）项目用地

1、项目用地范围及面积：甲方根据本合同拟将长沙县春华镇 S207 以东、开元路东延线以北的武塘水库周边区域地块依法出让用于本项目建设，项目总用地规模总规模约 2746 亩，其中建设用地面积 732 亩，一期供地 369 亩，二期供地约 363 亩，后期按投资方诉求视项目一期二期建设运营情况另行研究是否增加供地；流转用地面积约 2014 亩，其中林地 1775 亩，耕地 239.25 亩用于小镇产业配套。用地的四至范围及道路出入、用地面积以自然资源部门批准并经乙方或乙方全资子公司摘牌后取得土地权证及红线确认的范围为准。

2、供地条件：如乙方依法取得本项目所涉国有建设用地使用权，甲方提供给乙方项目用地条件为宗地红线外通路、通电、通讯、通给水、通排水、通燃气。甲方一期剩余 284 亩用地交地时，负责征收并办理道路用地手续，启动修建 S207 至乙方出让宗地红线边界路基 18 米宽道路，长度约为 550 米，含桥梁一座，建设标准按市政道路建设；修建开元路东延线至乙方出让宗地红线边界路基 16 米宽，长度约为 1050 米的道路。电力、通讯、给排水、燃气由甲方沿西入口道路铺设修建至项目规划范围红线边，具体提供的端口位置根据项目后续相关设计方案确定。

3、用地性质及出让年限：如乙方依法取得本项目所涉国有建设用地使用权，项目用地性质为商业、医疗、教育及住宅用地，前述用地性质、出让年限最终以自然资源和规划部门公告及《国有建设用地使用权出让合同》约定为准。

4、出让方式：项目用地出让方式为挂牌，乙方或乙方全资子公司按挂牌程序依法取得项目用地，并与长沙县自然资源局签订《国有建设用地使用权出让合同》。

5、用地价格：项目用地挂牌起始价以土地现时评估价为基础并以长沙县政府常务会议和国土会审会议审定价格为准。县自然资源局按程序挂牌出让，如乙方依法取得本项目所涉国有建设用地使用权，用地价格以摘牌成交价格为准。土地价款外税费（契税、交易服务费等）由乙方或乙方全资子公司自行缴纳。

6、土地价款：如乙方依法取得本项目所涉国有建设用地使用权，乙方或乙方全资子公司必须按《国有建设用地使用权出让合同》的规定按时足额支付土地价款给长沙县财政局。

7、供地时间：自本合同签订之日起，正式启动项目供地程序。该地块挂牌出让时，乙方或乙方全资子公司须按要求报名参加竞买，否则视为违约。目前已批回暂未挂牌的约 284 亩用地力争在 2021 年 7 月前完成用地挂牌，住宅用地容积率指标大于 1，商业用地容积率指标不高于 1.2（以自然资源和规划部门公告为准），二期 363 亩用地待国家公益林调整到位后确定具体供地位置和供地面积。供地时间最终以县人民政府审批出让结果及乙方或乙方全资子公司与自然资源部门签订的《国有建设用地使用权出让合同》为准。

（四）土地开发建设与利用

1、本项目总投资规模为 400000 万元（固定资产投资不低于 340000 万元，其中土地出让金约 44000 万元、建设资金 280000 万元、医疗设备及其他配套设施资金 17000 万元）；一期 369 亩开发总投资为 180000 万元（固定资产投资不低于 150000 万元，其中土地出让金约 20000 万元，建设资金 120000 万元，医疗设备及其他配套 10000 万元）；二期 363 亩开发总投资为 220000 万元（固定资产投资不低于 190000 万元，其中土地出让金约 24000 万元，建设资金 160000 万元，医疗设备及其他配套 7000 万元），如乙方固定资产投资额未达到本合同约定标准，应按未达标差额部分的 5% 向甲方支付违约金。

2、如乙方依法取得本项目所涉国有建设用地使用权，本项目一、二期总计容建筑面积不低于 400000 平方米，产业部分建设内容包括康复医院、养老公寓、农集中心、产业孵化中心等。具体建设规划指标及其它建设配套以规划部门批准为准。项目建成后，乙方或乙方全资子公司需全部自持康复医院、护理院及颐乐学院共计不低于 25000 平米，自持农旅接待中心、养生中心、干细胞治疗中心、运动中心等不低于 5500 平米，自持产业孵化中心不低于 15000 平米，自持年限不低于 15 年（自项目获得产权证之日起计算），幼儿园及小学需在建成后无偿移交给甲方教育部门。乙方或乙方全资子公司负责本项目一、二期整体运营工作（包括产业招商、产业运营、园区物业服务、金融服务等）。

（五）权利与义务

项目一期、二期建设周期：一期已摘牌的约 85 亩用地在本招商合同签订后，力争在 2021 年 10 月办理施工许可并开工，最迟 6 个月内开工开建，其中康复医院约 31 亩用地自拿到施工许可证后 3 年内建成，其余约 54 亩用地自拿到施工许可证后 2 年内完成建设；已批回未挂牌的 284 亩用地争取在 2021 年 7 月前完成用地挂牌（涉及两张用地批单，分别为 2019 年 7 月和 9 月批回），如乙方依法取得本项目所涉国有建设用地使用权，其中 2#、6#、7#、8#、10# 地块自交地后 6 个月内开工开建，5#、13# 地块自交地后 12 个月内开工开建，自拿到到施工许可证后 2 年内完成建设。项目二期用地待完善相关手续后出让，建设周期原则不超过 24 个月。乙方如不能按期开工或竣工，应提前 2 个月向甲方的自然资源部门提出延建申请，经甲方的自然资源部门同意后其项目开、竣工时间可相应顺延，延建期限不超过一年。如乙方未在约定时间内开工建设或全部建成，每逾期一天乙方按土地实际出让价款的千分之一向甲方支付违约金。项目用地自土地出让合

同约定的动工开发之日起，满一年未动工开发的，按相关规定征缴土地闲置费；满两年未动工开发的，甲方无偿收回乙方国有建设用地使用权。

（六）优惠政策

由于本项目属于民生工程，乡村振兴战略示范性项目，投资巨大、开发周期长，甲方为支持项目开发、建设及经营，将乙方列为长沙县现代服务业重大招商引资项目，并力争将本项目列入湖南省重点建设项目，享有国家、湖南省、长沙市及长沙县关于养老、医疗和农业、休闲旅游及小城镇建设项目所有优惠政策。

（七）违约责任

1、本合同签订后，任何非正常理由一方单方面解除本合同，须赔偿对方一切直接经济损失，并追究相关违约责任。

2、如乙方项目建设规划、环境影响、安全生产、劳动用工、社会保险、工商注册、实缴税收等未达到本合同约定的标准，甲方有权重新研究或收回给予乙方的优惠政策，并依据产生的损失要求赔偿。

3、乙方获得该宗土地只能用于本合同约定项目的建设使用，不得擅自转让或部分转让给第三方或改变土地用途、性质，否则甲方有权解除本合同，依法收回土地另行处置，由此造成的损失由乙方承担。本合同签订后，如遇行政区划调整、国土空间规划调整等情形，致使项目拟用地无法按约定挂牌出让，甲方不承担违约责任。

4、乙方、乙方新成立的全资子公司以及乙方实际控制人因涉嫌犯罪或严重违法违反法律、法规、规章等被追究相关行政处罚、刑事法律责任，或因乙方、乙方新成立的全资子公司以及乙方实际控制人原因导致群体性事件严重影响甲方形象或利益，甲方除有权解除本合同外，并有权要求乙方赔偿甲方一切直接经济损失。

5、为保障项目运营品质，乙方同意将本项目可售物业（商业及住宅物业）货值的 3%做为运营保证金，按评估货值于项目销售前向春华镇提供银行履约保函，自提供之日起按照 15 年分期解除监管，每年定期由县商务局组织自然资源局、住建局、卫健局、民政局、春华镇等部门，对项目运营情况进行现场考察评估，评估通过后，更换新的银行履约保函降低保证金额。

（七）附则

1、本合同经双方签字盖章后成立，自乙方依法取得本项目当期建设用地使用权后生效，取得一期生效一期。项目经长沙县项目建设领导小组会议准入超过两年，未启动项目一期剩余 284 亩用地挂牌程序或乙方未成功摘牌一期剩余项目用地的，本合同自动终止。如乙方有意继续推进项目，须重新上会审议决定，重新签订项目合同。

2、本合同与《国有建设用地使用权出让合同》相冲突的以《国有建设用地使用权出让合同》为准。

四、合同对公司的影响及存在的风险

本合同签订后，有利于有序推进湖南发展春华相关项目的建设，促进公司健康产业的发展，符合公司战略规划及长远利益，不存在损害公司及股东利益的情况。

由于本项目土地使用权的取得需要按照有关规定进行出让程序，同时项目在推进过程中可能面临其他无法预知的风险及政策调整等不确定因素，合同所涉及的项目进度及实施尚存在不确定性。合同对公司未来的经营业绩产生的影响程度需视项目的推进和实施情况而定，敬请广大投资者注意投资风险。

五、合同的审议程序

本次签订的招商引资合同仅为双方友好协商达成的合作意向，无需提交公司董事会或股东大会审议。合同中拟投资项目尚处于项目方案设计阶段，项目建设内容、项目用地、投资金额、建筑面积、建设进程等均存在不确定性，后续公司将按照相关法律法规及《公司章程》的规定，对拟投资项目履行相应的决策审批或信息披露程序。

六、备查文件

湖南发展春华与长沙县人民政府签订的《春华康养农旅小镇项目招商引资项目合同》

湖南发展集团股份有限公司董事会

2021年6月23日