

# 湖南投资集团股份有限公司

## 关于投资开发房地产项目的公告

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：

为有效盘活湖南投资集团股份有限公司（以下简称“湖南投资”“公司”）现有土地资产，提升资产价值，推动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市开福区芙蓉北路地块（芙蓉北路地块1和芙蓉北路地块2）上投资开发“广润福园”房地产项目，本次开发范围为住宅及配套学校等，投资总金额为119,085.78万元（含补交地价款约30,100万元）。

#### 2. 董事会审议情况：

2021年1月19日召开的公司2021年度第2次董事会会议审议通过了《公司关于投资开发房地产项目的议案》（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《公司关于投资开发房地产项目的议案》发表了独立意见，《独立董事对公司2021年度第2次董事会会议相关事项的意见》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：广润福园房地产项目

#### 2. 项目地块位置：

芙蓉北路地块位于湖南省长沙市开福区，东临秀东路，西接芙蓉北路，南临冯蔡路，北接鹅秀路，基地西侧毗邻长沙地铁1号线延长

线，距湘江约 1.2 公里。

### 3. 芙蓉北路地块基本情况：

(1)芙蓉北路地块 1：土地权证号为湘（2017）长沙市不动产第 0145874 号，用地性质为综合用地，使用终止日期为 2051 年 12 月 18 日。

(2)芙蓉北路地块 2：土地权证号为湘（2017）长沙市不动产第 0145877 号，用地性质为综合用地，使用终止日期为 2051 年 12 月 18 日。

芙蓉北路地块 2 是根据公司 2017 年度第 6 次董事会会议审议批准的《公司关于与长沙交通投资控股集团有限公司置换土地使用权的议案》置入的地块，详细内容见 2017 年 6 月 10 日刊载在《中国证券报》《上海证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网上的《公司关于与长沙交通投资控股集团有限公司置换土地使用权的公告》（公告编号 2017-026）。

截至本公告日，芙蓉北路地块不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及该资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、查封或冻结等司法措施。

### 4.项目规划：住宅及配套学校等

**5.项目占地：**本次投资开发总用地面积 75,831 m<sup>2</sup>（合 113.75 亩），其中：净用地面积 64,295 m<sup>2</sup>（合 96.44 亩）；总建筑面积 221,144.02 m<sup>2</sup>，其中配套学校总建筑面积 18,007.24 m<sup>2</sup>、住宅区总建筑面积 203,136.78 m<sup>2</sup>；项目计容建筑面积 167,051.23 m<sup>2</sup>，综合容积率 2.60；建筑占地面积 10,772.64 m<sup>2</sup>，综合建筑密度 16.76%；绿地面积 22,975.86 m<sup>2</sup>，综合绿地率 35.74%。

### 6.施工周期：36 个月

### 7.投资总额：119,085.78 万元

#### 开发成本估算如下：

(1)土建工程 57,151.25 万元，包括住宅、物业用房土建（含基础）工程费、安装工程费及附属工程费等费用。

(2)设备安装工程 10,682.88 万元，包括给排水、电气、通风空调、水消防、火灾自动报警、弱电、电梯等费用。

(3)室外工程及其他 3,533.52 万元，包括室外绿化、景观、道路工程等费用。

(4)工程建设其他费用 34,455.97 万元，包括楼面地价差和基础设施配套及报建费、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。

(5)不可预计费 5,300.65 万元

(6)财务费用 2,565.00 万元

(7)管理费用 1,996.14 万元

(8)销售费用 3,400.37 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.楼面地价差形成原因：**

2001 年，为解决长沙市金霞大道的拆迁户历史遗留问题，根据长沙市政府统一安排，金霞经开区将芙蓉北路地块协议转让给公司，项目总用地面积 102,123 m<sup>2</sup>（合 153.18 亩），净用地面积 90,587 m<sup>2</sup>（合 135.88 亩），用地性质为综合用地，原规划容积率为 1.0 和 1.3（其中 1.0 占 61.94 亩、1.3 占 73.94 亩），公司办理了红线图和国土证。项目因土地不规则、规划指标限制、周边基础设施不到位等原因，一直处于闲置状态。

为提升土地利用价值，公司向职能部门提出项目规划修改申请，长沙市城乡规划委员会对公司提出的《规划修改论证报告》进行了审查并原则通过，规划调整后住宅容积率调整为 3.0，建筑限高 80 米，计容建筑面积 150,435 m<sup>2</sup>；商业容积率调整为 6.0，建筑限高 150 米，计容建筑面积 133,680 m<sup>2</sup>；商住比为 4.7: 5.3。项目规划修改后，项目的计容建筑面积由 103,000 m<sup>2</sup>调整为 284,000 m<sup>2</sup>，新增计容建筑面积 181,000 m<sup>2</sup>。项目的开发价值得到大幅提升。

经长沙市自然资源和规划局评估测算，本次规划修改后，广润福园项目应补交地价款约 30,100 万元（其中商业部分约 11,317.15 万元、住宅部分约 18,782.85 万元）。因广润福园项目规划修改商业、住宅同时进行，按长沙市自然资源和规划局要求，须一次性补交地价款约

30,100 万元。

**10.投资进度：**根据项目建设进度按需投入。

**11.项目可行性：**

根据湖南省建筑科学研究院有限责任公司出具的《广润福园项目可行性研究报告》，该项目建设符合长沙市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、生活和商业环境，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，提升资产价值，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**

为保障刚性购房需求，遏制投机炒房，维护房地产市场秩序，促进房地产市场平稳健康发展，长沙楼市继续保持着“最严调控”政策。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**

市场上存在继续出现同类型房地产项目的可能，公司已经在前期开展了市场调研，并将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) 工程管理风险及防范**

项目工程体量较大，对建设过程的管控和施工质量的要求较高，项目的实施存在可能延期、变更或终止的风险。为确保按时竣工，在工程管理方面，项目将通过详细的施工计划和优秀的项目经理统筹兼顾；工程质检方面，通过监理公司和一定数量的工程管理人员进行监督，严格执行国家质量控制标准进行实时监控。

#### **(5) 财务风险及防范**

项目建设周期较长，投资金额较大，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。

**3. 影响：**房地产开发是公司的主营业务之一，本次投资符合公司战略规划及经营发展的需要；本次投资有利于盘活公司现有土地资产，提升资产价值和提高资产运营效率，增强公司可持续发展动力；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。

**风险提示：**由于房地产项目开发周期较长，公司上述投资行为存在投资回报率不及预期的风险，公司郑重提示投资者理性投资，注意投资风险。

## **四、其他**

1. 公司董事会提请股东大会授权湖南投资集团股份有限公司广润分公司签署广润福园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规范运作指引》等相关规定，持续关注广润福园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 2021 年度第 2 次董事会会议决议》；
2. 《独立董事对公司 2021 年度第 2 次董事会会议相关事项的意见》；
3. 湖南省建筑科学研究院有限责任公司出具的《广润福园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

2021 年 1 月 20 日