

棕榈生态城镇发展股份有限公司关于签署湖州市长田漾生态文化度假园区综合开发合作实施协议的公告

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、合同签署情况

棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“公司”或“乙方”）于近日收到与湖州太湖旅游度假区管委会（以下简称“甲方”）签署的“湖州市长田漾生态文化度假园区综合开发合作实施协议”，本项目预计总投资规模约人民币 150 亿元。

二、交易对手方介绍及履约能力分析

湖州太湖旅游度假区管委会为湖州市政府的派出机构，具有良好的信用与支付能力。

公司与湖州太湖旅游度假区管委会不存在任何关联关系，最近一个会计年度公司与湖州太湖旅游度假区管委会未发生类似业务。

三、合同主要内容

（一）项目基本情况

1、项目名称：湖州市长田漾生态文化度假园区项目

2、合作范围：项目合作范围主要由项目核心区和延伸区两大圈层构成。项目核心区主要指长田漾湿地区域，即太湖路、弁山大道和同心路的围合区域，面积约 6.5 平方公里。项目延伸区包含长田漾湿地以北沿弁山区域，以及 G50 以南、太湖路以东部分区域，面积约 2.3 平方公里。

3、项目内容：

本次合作项目依托长三角广阔市场、湖州城市发展潜力及太湖国家旅游度假区的优质资源与品牌，通过构建低碳生态发展平台，展现传统与现代的碰撞、人文与科技的融合，将国内外领先的智能体验与科技服务应用于此，引进国内外多

元资源，实现城市与旅游发展的结合，致力于打造国内生态城镇建设的创新型试点。

本项目争取以 5A 级景区为目标进行打造，着力营建多元创新特色项目，整体项目内容划分为三大产品板块：

(1) 生态休闲功能板块，一期为“花漾年华”度假园，总投资 20 亿元，二期为长田漾全民健身开放公园，总投资 5 亿元。

(2) 旅居生活功能板块，即传家小镇人文生态旅游度假聚落，总投资 55 亿元。

(3) 宜居宜业功能板块，即足球运动社区、泛电竞社区、零碳社区三大创意社区，总投资 70 亿元。具体内容包括：四季花园、永续农业园、旅游度假酒店民宿、当代江南百工馆、乡村建设博览馆、农耕文化展示馆、当代音乐百工馆、艺术家村、大地艺术节、游船体系、小火车体系、高空气球等生态休闲相关项目与业态，以及人文旅居社区，包含创意商业、度假休闲等旅居生活相关项目与业态，以及以绿色低碳、产城融合、小街区的空间模式布局的创意社区，具体内容以修建性详细规划审批内容为准。

3、项目周期：本项目核心区开发建设周期为 5 年。本项目特许经营权期限暂定为 30 年，具体年限与起始点以最终审批核准期限为准。

(二) 合作模式：PPP 模式

浙江省湖州市长田漾生态文化度假园区项目是在生态城镇创新发展模式下多项目融合的区域综合开发项目，是通过区域公共基础设施平台以及“花漾年华”度假园的生态休闲功能打造实现区域综合价值提升的创新型模式，甲、乙双方约定本项目采用创新型区域综合开发 PPP 模式展开合作，由特殊项目公司主导整体运作。

甲、乙双方将共同组建设立特殊项目公司（以下简称“SPV 公司”）为本项目唯一特殊项目公司，甲方根据合作范围内的项目内容对 SPV 公司一次性、排他性授权，本协议签订后乙方将其在本协议项下的应当享有的权利义务转移给 SPV 公司。

(三) 甲、乙双方权责

1、甲方权责：

(1) 甲方应积极协调与相关部门的联动，协助办理项目所需的各种行政审批手续，协调金融服务等相关工作。具体包括：甲方应在“多规合一”基础上按

照合理的审批流程使相关规划编制予以有效审批；甲方应协助乙方完成 SPV 公司合作项目区域内的各具体项目的立项报批工作，包括但不限于项目立项文件、可行性报告研究与批文、有关国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证等，力争确保项目开展不受前期手续的影响。

(2) 甲方须在本项目核心区控规审批通过后依法授予乙方区域特许经营权。

(3) 甲方力争本项目相关内容按约定进入发改委项目立项、纳入省级及以上发改委重点项目库及省级及以上财政部 PPP 项目库，积极争取本项目成为创新型 PPP 试点。

(4) 甲方负责依照项目规划设计方案及项目进度完成本项目建设用地的征地、拆迁、安置等事宜。

(5) 甲方应配合乙方成立的工作小组顺利推进相关工作。甲方有权自行或委托专业机构对乙方出资情况，SPV 公司设立情况，项目工程进度、质量、造价、验收等方面的合法合规性，PPP 合同执行情况及项目管理运营进行监督。乙方应予以配合。

(6) 甲方负责投资的公共基础设施类项目类别主要包括合作范围内市政基础设施、旅游基础设施、水利基础设施、生态修复及环境保护设施等相关及相应具有公共属性的非经营性项目和设施。各子项目实际内容、技术数据根据政府批准的控规和工程设计由双方共同协商确定。

(7) 甲方确保因本项目推进发展而申请的国家、省市级的相关专项资金和政策奖励等能应用于本项目，做到专款专用。

(8) 甲方应为乙方提供良好的投融资环境，甲方有义务协助乙方进行项目融资；甲方力争将本项目列入省市级绿色金融支持范围。

(9) 甲方支持本项目通过与政府产业引导基金共同发起产业基金的方式引入战略投资者，其中政府产业引导基金所占基金比例不低于 10%。

(10) 在符合区域整体规划设计的基础上，甲方按照双方约定的开发进度提供建设用地，具体用地数量每年由双方协商确定。

(11) 甲方有权对本项目施工工程造价进行审核及审计，具体在项目施工合同中明确。

2、乙方权责

(1) 乙方应与 SPV 公司邀请国内外高水平的规划设计单位共同进行合作区域的城市设计、修建性详细规划等规划方案，于 2017 年 7 月底完成城市设计并上报，于 2017 年 9 月完成先期启动项目的修规并上报。

(2) 乙方应按照在 SPV 公司的出资比例，并按约定数额和期限进行相应注资。

(3) 乙方应负责本项目社会资本部分的投资款的筹措、使用（不含甲方承担部分），并确保资金使用合法，保证按时完成本项目约定目标。

(4) 乙方应负责本项目按计划完成建设任务，在乙方手续齐备的条件下，如因甲方原因未能及时办理地块的各种权属开发手续的导致工期延后的，乙方有权顺延相应的建设期限。

(5) 乙方享有对本项目核心区范围内所有建设工程项目的统筹管理权，具体管理方式由甲乙双方共同商定。

(6) 乙方及其股权关联企业享有同等条件下对核心区范围内项目的设计采购施工一体化（EPC）的优先权。

(7) 乙方对于本项目经营性资产投资享有社会资本在工程委托及其他采购方面的相关权利。

(8) 乙方具有对本项目核心区范围内公共基础设施与配套服务设施管养维护的责任，并享有参照城市相关管养维护标准收取设施管理维护服务费用的权利。

四、合同对上市公司的影响

(一) 本项目是公司生态城镇创新发展模式下深度布局长三角经济带的重点项目，对公司深化推进生态城镇战略、全面开拓生态城镇业务具有重大品牌与示范效应。

(二) 本项目预计总投资 150 亿元，将采取的是分阶段、分板块投入开发形式。项目总投资规模金额占公司 2016 年度经审计营业收入的 384.02%。该项目顺利实施后，将对公司未来年度经营业绩产生积极的影响。

(三) 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

(一) 本项目下将采取签署具体子项目合同形式来实施，具体项目的投资金额及详细规划以双方实际约定为准，可能存在一定的不确定性。

(二) 本项目若采用 PPP 的模式进行合作, 甲乙双方将由组建的项目公司来具体实施该项目, 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:《湖州市长田漾生态文化度假园区综合开发合作实施协议》。

特此公告。

棕榈生态城镇发展股份有限公司董事会

2017 年 10 月 11 日