

## 北京首创股份有限公司 对外投资公告

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

### 重要内容提示：

- **投资标的名称：**海口市西海岸新区南片区一期基础设施综合提升 PPP 项目。
- **投资金额和比例：**本项目总投资为人民币14.12亿元（含建设期利息）。公司拟由控股子公司海口首创投资建设有限公司（以下简称“海口首创”或“项目公司”）负责上述项目的投资、建设和运营，公司持有其100%股权。
- **特别风险提示：**资金成本风险。

### 一、项目概述

北京首创股份有限公司（以下简称“公司”）第七届董事会 2017 年度第一次临时会议审议通过了《关于投资海口市西海岸新区南片区一期基础设施综合提升 PPP 项目的议案》，同意由海口首创以 PPP（政府与社会资本合作）的方式投资海口市西海岸新区南片区一期基础设施综合提升 PPP 项目（以下简称“本项目”或“项目”）。项目公司注册资本人民币 75,000 万元，公司持有其 100%股份，公司已实际出资人民币 75,000 万元。项目公司负责本项目的投资、建设及运营。

本次交易无需经过股东大会批准。

对本项目的投资及相关协议的签署不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不构成关联交易。

### 二、项目的基本情况

海口市西海岸新区南片区一期基础设施综合提升 PPP 项目位于西海岸新区南片区的东北部，东至现状长滨路（河道向东外延接五源河），西至规划海涛西路，北至长流起步区边界规划路（包括公共绿化带），南至规划的长滨东十七街。项目建设内容：完成 8 公里长的临时排水工程；完成日处理量为 5,000 m<sup>3</sup>/天污水提升泵站；完成片区配套市政基础设施建设等内容。项目总投资为人民币 14.12 亿元（含建设期利息）。项目特许经营期 10 年（建设期 3 年，运营期 7 年）。

### 三、投资协议主体的基本情况

（一）海口市土地储备整理中心：地址：海口市长滨路市政府第二办公区 15 号楼北楼，联系人：赵明。

（二）海口首创投资建设有限公司：成立时间：2011 年 05 月 30 日；公司类型：有限责任公司；法定代表人：邢俊义；注册资本：人民币 75,000 万元；公司出资人民币 75,000 万元，公司持有其 100% 股权；注册地址：海口市秀华路 2 号二号楼 101 房；实际控制人：北京首创股份有限公司；经营范围：基础设施建设，土地开发，房地产项目投资、咨询服务，房地产开发，商品房销售。（一般经营项目自主经营，许可经营项目凭相关许可证或者批准文件经营）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

### 四、协议的主要内容

协议签署：由海口市土地储备整理中心（甲方）和公司、中国建筑一局（集团）有限公司组成的联合体（乙方）签署《海口市西海岸南片区一期基础设施综合提升 PPP 项目合同》（以下简称“《PPP 项目合同》”），协议内容如下：

1、经营期限：特许经营期 10 年（建设期 3 年，运营期 7 年）。

2、建设内容：完成 8 公里长的临时排水工程；完成日处理量为 5,000 m<sup>3</sup>/天污水提升泵站；完成片区配套市政基础设施建设等内容。

3、项目用地：项目公司在项目合作期内有权根据《PPP 项目合同》依法使用项目土地，无须为项目场地的土地使用权支付费用。

4、开工条件：完成《PPP 项目合同》签署后，海口市人民政府（以下简称“市政府”）完成施工范围内构筑物的搬迁、拆除工作，提供施工作业面。

5、服务费用的计算与支付：本项目采用“使用者付费+可行性缺口补贴”的付费机制。其中可行性缺口补贴=可用性绩效服务费+运维绩效服务费-使用者付费利润部分（即使用者付费收入-经营成本）。可用性绩效服务费指项目公司为本项目建设符合适用法律法规及协议规定的竣工验收标准的公共资产之目的投入的资本性总支出而需要获得的服务收入。运维绩效服务费指项目公司为维持项目可用性之目的提供的符合合同规定的绩效标准的运营维护服务而需要获得的服务收入。运营期内，可用性绩效服务费根据政府财政部门审定的本项目各分项竣工决算的建设项目总投资为基数分别进行计算，以每年等额本息方式支付。基准可用性绩效服务费 70%按可用性绩效考核结果及可行性缺口补贴支付节点进行支付。其余 30%可用性绩效服务费、基准运维绩效服务费与运维绩效考核结果挂钩。

6、期满移交：运营期满无偿移交。

7、协议生效条件：市政府对土储中心签署《PPP 项目合同》的授权书已正式出具；海口首创出资及投入项目前期资产之约定已获得必要审批；《海口市西海岸新区南片区一期基础设施综合提升 PPP 项目项目公司章程》已正式签订，且《海口市西海岸新区南片区一期基础设施综合提升 PPP 项目项目公司章程》的条款内容不与《PPP 项目合同》冲突；双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章。

## 五、对上市公司的影响

本项目位于海口市西海岸新区南片区的东北部，是海口市新的城市中心区，是未来海口市甚至海南岛面向大陆的重要入口区域，门户位置凸显，本项目实施可以优化周边生态水环境，改善整体居住环境，提升城市品质。因此，本项目的顺利实施，不但可以为公司赢得市政府良好的赞誉，也为下一步继续拓展新项目奠定坚实的基础。

项目资金来源为自有资金。

公司取得本项目后，不会产生关联交易及同业竞争的情况。

## 六、项目的风险分析

资金成本风险：目前银行融资贷款利率普遍上浮，有可能导致投资成本增

加。

解决方案：加强内部管理，努力提高经营效率，建立科学的分析体系，优化资金成本。

特此公告。

北京首创股份有限公司董事会

2017年12月22日

- 报备文件：经与会董事签字确认的董事会决议