

# 棕榈生态城镇发展股份有限公司

## 关于控股子公司与海南农垦东太农场有限公司签署 合作合同的公告

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、协议签署概况

棕榈生态城镇发展股份有限公司（以下简称“公司”）下属控股子公司海南棕榈生态城镇发展有限公司（以下简称“乙方”或“海南棕榈”）于近日与海南农垦东太农场有限公司（以下简称“甲方”或“海垦东太”）签署了《海垦棕榈万泉河特色小镇项目合作合同》，项目预算总投资额为人民币 66 亿元。

### 二、交易对手方介绍及履约能力分析

甲方海南农垦东太农场有限公司是海南省农垦投资控股集团有限公司下属 100%全资子公司，海南省农垦投资控股集团有限公司系海南省政府国有资产监督管理委员会下属全资国有公司，甲方具有良好的信用与履约能力。

公司与海垦东太不存在任何关联关系，最近一个会计年度公司未与其发生类似业务。

### 三、协议的主要内容

#### （一）项目情况

1、项目名称为：海垦棕榈万泉河特色小镇。（暂定名，最终以政府主管部门批准的命名为准）。

本项目位于琼海市西部海南农垦东太农场有限公司东平基地分公司（原海南农垦国营东平农场），项目总规划用地面积约 7482 亩。

2、项目建设内容为（最终以政府主管部门批准的建设内容为准）：项目以乡村振兴战略为前提，充分利用海南全域旅游战略优势及自然资源优势，结合文化

旅游特色小镇的项目定位，以实现农村生产生活生态“三生同步”、一二三产业“三产融合”、农业文化旅游“三位一体”为思路，打造“以农促旅、以旅强农、以旅创养”，农、旅、养相结合的海南全域旅游形势下的全维健康产业小镇。

项目分为三大主题区：

(1) 生态健康区——乐泉湾：占地面积为 1500 亩，建设用地面积约 227.11 亩，依据项目地良好的生态环境，借助项目地的核心资源（森林、海岛、温泉、湖泊、田园）等，打造独具特色的湖泊生态养生区，建设项目有森哒星乐园、户外运动基地。

(2) 田园健康区——忆泉园：占地面积为 3590 亩，建设用地面积约 249.86 亩，通过健康农业的发展，带动健康农产品的开发，同时打造田园诗画环境及生活休闲氛围，结合各类农耕活动体验、生态田园观光、田园健康美食、民俗风情活动及特色民宿体验等，打造一个田园诗画的健康栖居区，建设项目有乡愁海南、时光海南、农垦文化园、民俗文化园。

(3) 文化健康区——映泉居：占地面积为 2392 亩，建设用地面积约 471.71 亩，通过深入挖掘项目地的文化灵魂，构建以农垦文化、历史文化、民俗文化等不同文化为核心的文化休闲健康区。让游客在良好的环境下，通过文化的熏陶及体验，提升身体素养，找到精神乐园，从而达到健康养心的目的，建设项目有健康养护中心、健康大社区、生态健康社区。

3、项目预算投资额：人民币 66 亿元整。项目分三期建设，第一期项目规划用地面积 990 亩（含一期安置区），其中城镇建设用地 130 亩，预算投资额约 2.5 亿元。乙方出资项目公司资本金比例不得低于总投资预算 10%，乙方须在项目开工后 6 个月内完成缴纳；第二、三期合作面积和投资金额另行签订补充协议约定。一期建设内容为时光海南，主要建设内容包括：棚户区改造职工安置区、游客接待中心、赵泰来永久艺术藏品园、海南风情艺术街、海南黎苗风情商业街、娱乐休闲酒吧街、特色主题餐饮街、时光客栈、手工创意市集、田野乐园、运动公园等。一期项目以海南黎苗建筑为特色，汇聚本地特色工艺品、歌舞表演等，重点内容为充分结合海南本土文化打造的文旅商业综合体。

4、项目建设期限为 10 年，从本合同签订之日起 6 个月内由乙方负责、甲方配合完成项目第一期供地手续，完成第一期供地之日起 6 个月内由乙方负责、甲方配合完成涉及的规划报批报建等项目开工前期手续。项目建设期限自开工之日

起算，截止至项目竣工验收之日。项目分期建设的，第一期建设期限为3年，第二、三期具体建设期限另行签订补充协议约定，每期项目合同实行一期一签，本合同为第一期合同。

## （二）双方权利义务

### 甲方：

（1）监督乙方按合同约定投入建设资金。

（2）按股比及时出资，甲方保证提供的土地权属合法、完整、无权属争议、依法处置。协调项目公司理顺原承包户和种植户的地上附着物租用或征用工作（包括但不限于青苗、地上建筑物等附着物）的清理、拆迁、安置、补偿等工作。供地时甲乙双方同时进行，由项目公司负责具体业务操作，如果供地（遇到确实难以解决的情况）不到位，甲乙双方共同担负责任。

（3）协助项目合作公司办理项目立项、规划、土地出让等政府许可手续。

（4）保证在合作期内不得向第三方转让、出租、发包本合同项下项目公司已支付租金的土地，已签订租赁合同的土地租金未按照合同约定支付，甲方有权将农业农地租赁至他人。

（5）指定专人与乙方联络，协助乙方推进项目建设；

（6）配合协调上级主管部门办理项目审批手续并协助乙方办理政府部门对项目核准或备案手续。

（7）享有和承担本合同项下的其他权利和义务。

### 乙方：

（1）在项目公司取得出让土地前，主导项目公司做好项目立项、规划调整、林地占用、土地出让等政府审批手续。

（2）在项目公司取得出让土地前，承担项目公司的运营费用，待项目公司取得土地，经双方共同审计后，列入项目公司成本。

（3）主导项目投资、建设、运营及经营管理，按期建设项目并通过竣工验收。

（4）自完成第一期供地手续之日起6个月内，乙方负责完成涉及的规划报批报建等项目开工前期手续。

（5）自乙方负责完成涉及的规划报批报建等项目开工前期手续后6个月内，乙方须主导项目开工并形成实物工程量。

（6）自项目开工之日起12个月内，乙方负责项目公司完成的项目投资不低

于一期项目总投资的 25%，且开发面积不低于一期开发面积的 1/3。

(7) 负责项目公司在建设施工过程中的安全环保义务。

(8) 合作终结后负责办理项目公司清算退出。

(9) 项目公司可以利用权属为项目公司的土地及地上附着物进行抵押融资。

(10) 享有和承担本合同项下的其他权利和义务。

#### 四、协议对上市公司的影响

(一) 本次签约的万泉河康养特色小镇项目位于琼海市西部，万洋高速会山互通出口处，拥有得天独厚的自然资源与交通区位优势，项目规划结合海南全域旅游规划对琼海东部康养组团的定位，以实现农村生产生活生态“三生同步”、一二三产业“三产融合”、农业文化旅游“三位一体”为思路，打造“以农促旅、以旅强农、以旅创养”，农、旅、养相结合的海南全域旅游形势下的全维健康产业小镇。

公司将充分发挥自身在生态城镇项目建设运营领域的核心优势，结合海南省和琼海市政府的相关政策方针，以及农垦土地资源和高效农业特色，积极快速推动项目落地实施，全面助力海南自由贸易区（港）建设，同时亦进一步提升公司在海南地区的核心竞争力和影响力。

(二) 项目预算投资额为人民币 66 亿元，占公司 2017 年度经审计营业收入的 125.64%。项目顺利实施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

本项目需通过组建项目公司来推进实施，项目投入规模较大，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：《海垦棕榈万泉河特色小镇项目合作合同》

特此公告。

棕榈生态城镇发展股份有限公司董事会

2019年1月2日