

长春高新技术产业（集团）股份有限公司

关于建设长春海容广场洲际暨假日酒店项目的

对外投资公告

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、对外投资的基本情况

长春高新房地产开发有限责任公司（以下简称“高新地产”）是长春高新技术产业（集团）股份有限公司（以下简称“公司”）的全资子公司。

2015年10月，高新地产取得《长春高新区工程中标通知书》，中标工程范围为承担长春高新区康达地块旧城改造开发项目、负责办理项目前期手续（包括但不限于办理土地及规划手续、可行性研究报告编制、项目批复、施工及建立招标投标手续、办理开工许可证等）、拆迁安置。

康达地块旧城改造项目采取拆改结合，市场化的方式进行运作，总征拆占地面积约为42万平方米，计划总建筑面积130万平方米，规划主要业态为：高档住宅、商务写字楼、星级酒店、配套社区商业、配套教育等产品。按照目前规划设计方案，长春海容广场是康达地块旧城改造项目的一期工程，规划内容包括：三栋超高层甲级写字楼及高端酒店项目。

2019年1月，高新地产与六洲酒店管理（上海）有限公司分别签署了《长春高新洲际酒店（中文）管理合同》及《长春高新假日酒店（中文）管理合同》，高新地产现投资建设豪华五星级洲际酒店和四星级假日酒店，项目完工后交由上述协议对方负责酒店管理工作。

2、董事会审议投资议案的表决情况

公司第九届董事会第五次会议全票审议通过了《关于投资建设长春海容广

场洲际暨假日酒店项目的议案》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等规定，本次投资也无需提交公司股东大会或政府有关部门审议或批准。

3、本次投资不涉及关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、本次交易主体介绍

本次投资为高新地产独家投资建设酒店，建成后委托他方进行管理。

其中：六洲酒店管理（上海）有限公司是一家根据中国法律成立的公司，其地址位于中国上海市浦东新区花园石桥路 33 号花旗集团大厦 2 层。

本次交易主体为高新地产，具体信息如下：

公司名称	长春高新房地产开发有限责任公司
注册资本	叁亿元
法定代表人	王志刚
住所	高新开发区荷园路 777 号怡众名城 G14 栋四单元 3-7 层
成立日期	1992 年 4 月 1 日
经营范围	地产开发贰级（在该许可的有效期内从事经营）；美术装潢（以上各项国家法律法规禁止的不得经营；应经专项审批的项目未获批准之前不得经营）

高新地产目前的股权结构如下：

股东名称	出资金额（万元）	出资比例
长春高新	30,000	100.00%
合计	30,000	100.00%

高新地产的主要财务数据如下：

单位：元

项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	3,274,885,058.26	2,325,563,996.23
负债总额	2,120,599,085.87	1,937,795,272.25
净资产	1,154,285,972.39	387,768,723.98
项 目	2018 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
营业收入	592,114,755.64	579,977,615.38
净利润	74,217,248.41	91,629,805.29

三、投资标的的基本情况

- 1、项目名称：长春海容广场洲际暨假日酒店项目
- 2、项目地点：位于前进大街以东、星火路以南、震宇街以西、南三环路以北
- 3、建设规模与建设内容：项目总地块总占地面积 12,942 平方米，总建筑面积 100,212.59 平方米，地上建筑面积 68,061.18 平方米，地下车库 32,151.41 平方米。
- 4、项目建设单位：长春高新房地产开发有限责任公司
- 5、建设工期：建设期初步拟定为 54 个月
- 6、项目总投资：104,162 万元，其中土地费用 17184 万元，建设投资 86978 万元
- 7、项目资金来源：公司统筹和项目自筹
- 8、项目审批情况：2018 年 8 月 3 日签订《土地出让合同》，2018 年 9 月 5 日取得《建设用地规划许可证》，2018 年 9 月 12 日取得《建设工程规划许可证》，2018 年 9 月 27 日取得《不动产权证书》，2018 年 9 月 14 日取得《建设工程方案设计核查意见书》，2018 年 9 月 30 日取得《施工许可证》。

四、对外投资合同的主要内容

根据高新地产与六洲酒店管理（上海）有限公司分别签署的《长春高新洲际酒店（中文）管理合同》及《长春高新假日酒店（中文）管理合同》（以上均简称“《管理合同》”）约定，“业主”指长春高新房地产开发有限责任公司，“管理人”指六洲酒店管理（上海）有限公司。上述《管理合同》主要内容包括：

1、业主建造酒店

业主应根据系统支持许可以及品牌标准的规定建造和装修酒店。在双方签署意向书并且业主支付酒店前期开业筹备管理费、或者签署本合同（若无意向书）及业主支付酒店前期开业筹备管理费之后，管理人应向业主提供与建造酒店相关的品牌标准手册及设计准则。

2、酒店前期开业筹备管理费的支付

业主应向管理人如数按期以人民币支付酒店前期开业筹备管理费。若自管理人开始提供技术服务之日起六十（60）个月（“服务期”）内无论因任何原因酒店的建造未能完成；则自服务期届满之日起至酒店建造完成之日，管理人有权就其

提供的任何技术服务每月按人民币捌万元(¥80,000.00)收取额外的酒店前期开业筹备管理费。

2、业主遵守法规

业主保证,其已经取得或将取得以使业主能够建造酒店、并使管理人能够依品牌标准经营酒店、并确保本合同在中国充分有效并可执行所需的一切必要的政府批准、许可与执照。管理人应提供其能合理提供的一切协助。

3、业主对酒店设置担保安排

如未事先征得管理人书面同意,业主应确保设立在酒店上的债务担保在任何时候都不得超过酒店市场价值的百分之七十五(75%),并且确保管理人在本合同项下的权益告知抵押权人或其他担保物权权利人,且该抵押权人或其他担保物权权利人应提供其接受本合同规定的安排的书面确认包括,若管理人要求,由抵押权人签署一份无干扰协议,在业主之抵押权人行使抵押项下的权利时,保护管理人在本合同项下的权利。业主在征求管理人同意时,应先向管理人提供管理人可能要求的财务信息和资料,从而使管理人确信,业主能够继续履行其在本合同项下的一切义务。

4、鼓励性管理费

在期限内,作为管理人管理酒店的对价,业主应向管理人支付鼓励性管理费。鼓励性管理费,应在其发生之月的次月的第十(10)日之前,从银行帐户中支付。鼓励性管理费应以人民币计算并支付给管理人。

5、开业前安排

开业日期之前当管理人应依本合同开始履行其管理义务时,管理人或其关联公司应根据第9.1条的规定聘用一位总经理,代表业主实施一项开业前计划,其中包括编制和实施为酒店开业做好经营准备所需的一切计划、日程和活动。

7、管理人提供所有服务

自开业日期起,管理人应作为业主的代理人,根据本合同的规定以及品牌标准中所载的经营标准,始终将酒店作为品牌旗下在系统内的酒店进行管理和经营。管理人应确保酒店的经营管理方式与在大中华相同品牌的酒店或类似品牌的酒店相符。

8、品牌标准

管理人认可，除非其另有明确的书面说明，否则一旦管理人签字同意酒店开业，则酒店应于开业日期即符合品牌标准。业主认可，品牌标准应不断加以修改，以反映市场条件和技术的变化，且业主对酒店在本合同整个期限内始终符合品牌标准并在市场上维持其竞争力负有持续的义务。

9、进度表：在开始建造酒店之前至少四（4）个星期，业主应向管理人提供工程建设进度表，说明整个酒店从开工到完工的每一建设和装备阶段。酒店建设每一个阶段的工程，都应由管理人合适的工作人员进行检查。在客房装修之前，业主应首先备置一个或多个样板间以供管理人审查批准是否符合平面图与技术规格及品牌标准。业主承诺，只有在管理人以书面形式验证这些样板间已经达到了品牌标准且无缺陷之后，才可以开始进行客房的装备，并且此后所有的客房装备都应达到样板间的标准。酒店作为品牌旗下酒店，管理人和业主将另行签署一份信函，以书面形式确认酒店开业日期。

五、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

本次对外投资的资金来源为公司统筹和项目自筹。酒店根据目标群体要求，长春市五星级酒店相对匮乏等现状，并根据市场实际需求，项目建设酒店定位为超五星级洲际酒店和四星级酒店两部分，通过配套的商务、餐饮、宴会、会议、健身、亲子等功能为商务精英、高端消费群体提供一流住所体验，打造国际化、市场化、专业化的五星级酒店。

六、其他

对外投资公告首次披露后，公司会及时披露对外投资的其他进展或变化情况。

长春高新技术产业（集团）股份有限公司

董事会

2019年3月7日