

湖南投资集团股份有限公司

对外投资进展公告

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、对外投资调整概况

（一）基本情况

经湖南投资集团股份有限公司（以下简称公司）2016年度第2次董事会会议（临时）和公司2016年度第一次临时股东大会审议通过了《公司关于签订〈终止《浏阳河中路项目土地一级开发整理合同书〉的协议书〉暨投资开发相关土地的议案》，同意公司投资开发“浏阳财富新城”商业房产项目（原称浏阳市教师进修学校房地产开发项目）（详见2016年2月5日、2016年2月24日和2016年4月23日《中国证券报》《证券时报》《证券日报》和巨潮资讯网披露的及公司指定披露网站巨潮资讯网披露的《公司2016年度第2次董事会会议决议公告》（2016-003）《公司重大合同暨对外投资公告》（2016-004）《公司2016年度第一次临时股东大会决议公告》（2016-007）《公司对外投资进展公告》（2016-018））。

现因该项目规划指标的调整导致总建筑面积、建安成本和土地成本增加，加之基坑遇较复杂地质条件等原因，公司拟对上述对外投资事项进行下列调整：

1. 项目功能由商品住宅房、临街商铺、办公式公寓、超市等调整为商品住宅房、公寓、酒店及办公、商铺、社区商业等；

2. 建筑面积由187,803 m²调整为212,569.06 m²；

3. 建设周期由 27 个月调整为 42 个月；
4. 项目投资总额由 68,148.6 万元调整为 102,917.69 万元；
5. 预计销售收入由 75,324.3 万元调整为 115,625.82 万元；
6. 预计利润总额由 2,070.32 万元调整为 7,028.52 万元。

注：上述销售收入和利润总额为预计数据，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。

（二）董事会审议情况：

2019 年 3 月 21 日召开的公司 2019 年度第 3 次董事会会议审议通过了《公司关于调整浏阳财富新城投资方案的议案》（7 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》及《公司章程》的相关规定，该议案尚需提交公司 2018 年年度股东大会审议。

（三）本次对外投资方案的调整不构成关联交易，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、调整后对外投资项目的基本情况

项目名称：“浏阳财富新城”商业房地产开发项目

建设单位：湖南浏阳河城镇建设发展有限公司（公司全资子公司）

项目选址：浏阳市圭斋路与劳动路交汇处

项目功能：商品住宅房、公寓、酒店及办公、商铺、社区商业等

项目占地：30,760.83 m²

容积率：4.98

建筑面积：212,569.06 m²

建设周期：42 个月

总投资：102,917.69 万元

开发成本估算如下：

1. 土地成本

序号	项目	计算标准	土地总价（万元）	
			调整前	调整后
一	土地成本		20,669.25	21,125.00
1	土地合同价款	按合同约定	19685.00	20,109.50
2	契税	按成交价的 4% 计取	787.40	804.40
3	土地出让佣金	按成交价的 1% 计取	196.85	201.10
4	印花税	按成交价的 0.05% 计取	0	10.00

2. 建筑安装工程费调整前为 28,487.79 万元，调整后为 55,000.00 万元。

3. 基础设施费及报建费

根据浏政发〔2009〕16 号规定，根据建筑面积按以下标准征收：

序号	项目	金额（元）	
		调整前	调整后
1	住宅基础设施费	40 元/m ²	60 元/m ²
2	商业基础设施费	120 元/m ²	220 元/m ²
3	住宅和商业报建费	0	100 元/m ²

4. 小区基础设施配套（包括强电工程、弱电工程、电梯工程、绿化及铺装、室外的给排水和强电工程、幕墙工程等费用）估算价调整前为 5,523.11 万元，调整后为 13,800 万元。

5. 其他费用

主要包括建设单位管理费用、勘察规划设计费、工程监理及地块三通一平等方面费用估算价调整前为 1,803.57 万元调整后为 2,924.78 万元。

6. 不可预见费用

主要指材料价格上涨、政策变化造成土地成本增加及不可预见自然灾害增加的费用，原方案按前 5 项费用之和的 5% 计取调整为按前 5 项费用之和的 3% 计取。

7. 财务费用为 1,500 万元。

8. 营销费用

按预估总销售收入的 1% 计算。

9. 管理及办公费用

按预估总销售收入的 1% 计算。

综上，项目总投资为 102,917.69 万元

销售收入：115,625.82 万元

利润总额：7,028.52 万元

注：上述销售收入和利润总额为预计数据，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。

资金来源：公司自有资金及其他融资方式

截至 2018 年 12 月 31 日项目进度：

1 号栋施工至负 1 层，2 号栋 22 层，3 号栋负 1 层，4 号栋 21 层，5 号栋、6 号栋 25 层，7 号栋主体完成。办理了 4 号、5 号、6 号栋预售许可证。

三、对外投资调整的原因

1. 总建筑面积的增加：原总建筑面积为 187,803 平方米，实际经职能部门批复的总建筑面积为 212,569 平方米，增加了 24,766 平方米。总建筑面积增加的主要原因是项目规划建设的调整；为满足浏阳最新相关规划要求，停车位由原 912 个，增加至 1,122 个，增加 210 个，南区地下室因此由原有的 2 层变更为 3 层。

2. 1 号建筑项目建筑高度的增加、外立面变化：应规划局的要求，为提升项目品质并保证公司利益最大化，将项目容积率做满 5.0，原项目 1 号建筑项目高度由 100 米调整到 129 米，1 号建筑外立面由原方案设计的干挂石材变更为玻璃幕墙。

3. 人工工资及主要材料价格上涨：现阶段与原公告方案时期相比，水

泥价格上涨了约 2 倍，钢筋价格上涨了约 2 倍，人工工资上涨了约 1.5 倍。

上述 3 项原因，综合导致建安成本增加。

4. 项目规划指标的调整，导致土地成本增加。为将项目容积率做满 5.0，公司利益最大化，将商住比由 $\leq 30\%$ 提高至 35.49%，需补交相关税费，导致土地成本增加 441.69 万元。

5. 拆迁户安置方案的调整：项目有 171 户拆迁户需 272 套房屋进行安置，但 2017 年 4 月招拍挂时附带的原安置方案不满足相关强制性技术规范要求、安置位置发生变化等原因，公司必须重新设计新安置方案，并获拆迁户和规划部门认可，耽误了开工时间。

6. 项目基坑施工过程中，遇到了复杂的地质条件：项目内有强度极高的中风化泥灰岩约 10 万立方米；且项目紧临居民区，晚间 10 点至早间 7 点不得施工且不能采取爆破施工，只能依靠机械破除，施工效率低，导致整个项目施工建设周期延长。

四、本次调整投资的目的、投资存在的风险及对公司的影响

1. 本次调整投资的目的：提升项目品质，提高项目投资回报。

2. 项目投资风险主要为：

(1) 项目建设期风险：项目周边紧邻居民区，工程施工难度特别大，对周边建筑物有可能产生影响，施工过程中因施工噪音对周边居民的影响，居民投诉较多，导致夜间 10 点后无法施工，不能形成连续作业，工程有延期的可能；

(2) 资金风险：本次对外投资资金为自有资金，且支付方式按次、分批支付，短期内对公司经营及财务状况不会产生较大影响，远期将有利于提高公司的营业收入和盈利能力。

(3) 政策风险：浏阳商品房现无限购政策，随着国家房地产调控政策进一步升级，浏阳房地产政策有可能进一步紧缩，将对本项目商品房对外销售的周期和房价造成一定影响。

3. 对公司的影响：房地产开发是公司的主营业务之一，本次调整投资更有利于该房地产项目开发与运作，符合公司发展战略要求，将进一步做大、做优、做强公司主营业务，提高公司的营业收入和盈利能力。

五、其他

1. 公司拟授权湖南浏阳河城镇建设发展有限公司签署“浏阳财富新城”商业房产开发项目总投资预算额度内的相关合同。

2. 公司将根据《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等相关规定，持续关注“浏阳财富新城”商业房产开发项目的有关情况，并依据相关规定及时履行信息披露义务。

六、备查文件

1. 湖南投资集团股份有限公司 2019 年度第 3 次董事会会议决议；
2. 长沙中联有限责任会计师事务所出具的《湖南浏阳河城镇建设发展有限公司浏阳财富新城项目经济分析及盈利预测研究报告》。

特此公告！

湖南投资集团股份有限公司董事会

2019 年 3 月 23 日