

正源控股股份有限公司

关于拟投资建设“双流·正源国际荟产城融合项目”的公告

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：

- **投资标的和金额：**正源控股股份有限公司（以下简称“公司”）拟以自有资金和自筹资金投资建设“双流·正源国际荟产城融合项目”（以下简称“投资项目”或“本项目”）。经公司初步测算，项目直接投资金额约 85 亿元，总投资金额约 100 亿元，按照“政府引导、企业运作、统一规划、分步实施”的模式分期投资建设，总的建设期为 5-8 年，预计能够实现的销售收入约 141 亿元。公司已于 2019 年 10 月 25 日与成都市双流区人民政府就建设本项目签订《双流正源国际荟产城融合项目投资协议书》（以下简称“《投资协议书》”）。
- **特别风险提示：**本项目投资建设运营受国内外宏观政治经济环境、国家及地方行业产业政策和市场波动风险等不确定因素影响；此外，本项目项下的分期建设用地时序和建设规划以政府职能部门审批为准；投资项目涉及的投资计划、建设运营周期等事项具有一定的不确定性；项目投资建设所需的资金筹集存在一定的不确定性风险。
- **投资项目的实施将对公司发展产生积极影响，但不会对公司 2019 年业绩产生影响。**敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

一、投资概述

根据国家相关法律法规、《成都市进一步疏解中部区域非核心功能高品质提升城市能级的若干政策》（成办函〔2018〕41 号）、《成都市进一步疏解中部区域非核心功能高品质提升城市能级土地政策实施细则》（成国土资规〔2018〕2 号）等相关政策，公司与双流区人民政府签订《投资协议书》，基于成都市双流区黄水镇现有 525 亩工业用地，实施自主改造，打造“正源国际荟”产城融合项目。

公司遵循上述文件规定，以双评估补差方式整合自有土地，按现有城市规划实施自主改造，拟以自有资金和自筹资金投资建设“双流·正源国际荟产城融合项目”。本项目将由公司新设子公司负责实施，经初步测算，项目直接投资金额约 85 亿元，总投资金额约 100 亿元。公司已于 2019 年 10 月 25 日与双流区人民政府就建设本项目签订了《投资协议书》。

公司于 2019 年 10 月 25 日召开第九届董事会第二十九次会议，审议通过了《关于公司拟投资建设“双流·正源国际荟产城融合项目”的议案》。根据《股票上市规则》、《公司章程》等有关规定，本次重大投资事项尚须提交股东大会审议。同时，董事会提请股东大会授权经营层具体实施本投资项目涉及的土地用途变更、投资建设运营等相关事宜。本次投资事项不构成关联交易和重大资产重组。本项目项下的分期建设用地时序和建设规划以政府职能部门审批为准。

二、投资项目基本情况

本项目位于成都国际空港商圈范围，项目用地总面积约 525 亩（项目具体位置、界址、用途、面积等具体内容以《国有建设用地使用权出让合同》为准）。

本项目拟建设集特色商业街、商务办公、会议酒店及国际化住宅为一体的综合性产城融合项目，按照“政府引导、企业运作、统一规划、分步实施”的模式通过自有和自筹资金分期建设。经公司初步测算，总投资金额约为 100 亿元人民币，其中直接投资金额约为 85 亿元。按公司总体计划，本项目拟自 2019 年第四季度开始投资建设，分三期进行，预计建设期 5-8 年，可累计实现销售收入约 141 亿元。首期建设的国际化社区启动区投资金额约 12 亿元，可实现销售收入约 18 亿元，预计将于 2021-2022 年产生收益。

三、签订的《投资协议书》主要内容

甲方：成都市双流区人民政府

乙方：正源控股股份有限公司

（一）协议签订背景

甲方鼓励辖区上市公司做大做强，盘活“中优”范围内存量土地资源，改善区域面貌，实现城市提档升级。根据国家相关法律法规、成都市“中优”政策（成办函〔2018〕41 号）和双流区利用外来投资的有关政策，就乙方投资建设双流·正源国际荟产城融合项目，经甲乙双方友好协商，在平等互利、诚实信用、共谋发展的基础上，双方达成协议。

（二）协议主要内容

1、项目投资

双流正源国际荟产城融合项目总投资不低于人民币100亿元，其中，固定资产投资不低于80亿元（本协议所称固定资产投资包括土地、建筑物、附着物、生产性固定资产的投入）。

2、项目选址

项目位于双流区黄水镇，紧邻涧槽南街以东、银河路以南、双楠大道以北、藏卫路以西，项目用地总面积约525亩（项目具体位置、界址、用途、面积等具体内容以《国有建设用地使用权出让合同》为准）。

3、项目控制性指标

项目按照“政府引导、企业运作、统一规划、分步实施”的模式分期建设，依照成都市双流区城市总体规划确定项目用地控制性指标，商服总建筑面积为项目总建筑面积的20%，最终规划建设方案以相关部门审批为准。

4、项目实施主体

乙方自本协议签订之日起 30 日内，设立工商注册、税务解缴关系均在成都市双流区的乙方控股的独立法人公司（以下简称为“项目公司”），实施本项目。

5、项目建设周期

乙方或项目公司按国有土地使用权出让合同中对土地开发建设周期与利用的相关约定，在取得施工许可证之日起36个月内，完成主体竣工验收，具备投运条件。

6、业绩承诺

乙方承诺建设集特色商业街、商务办公、会议酒店、国际化住宅为一体的综合性产城融合项目，构建多功能重叠的高品质生活场景和新经济消费场景，建设24小时活力城。

7、项目用地

项目用地约525亩。甲方积极支持乙方按（成办函〔2018〕41号）、（成国土资规〔2018〕2号）的相关规定，依法依规办理土地使用条件变更手续，缴纳土地出让金及相关税费等。

8、甲方主要权利义务

协议签订后30日内，甲方应成立专项小组，统一协调政府各部门对“双流·正源国际

“蓉产城融合项目”的供地、规划、建设等各方面工作，在相关政策期限内完成供地工作。甲方负责为项目提供良好的政策环境、投资环境和经营环境。在法律、政策许可的范围内，对项目建设予以大力支持。

9、乙方主要权利义务

若乙方或项目公司取得项目用地，则乙方及项目公司承诺：乙方承诺在双方约定的最低经营期限内保证项目公司合法、合规经营。乙方承诺根据规划要求的控制性指标以及《国有建设用地使用权出让合同》的约定进行项目开发。乙方承诺严格按照本协议约定的项目投资建设内容进行建设及交付运营，并实现承诺的经济效益。

10、生效条件

经甲乙双方法定代表人或授权代表签字且加盖单位公章，并在乙方股东大会通过后生效。

四、对公司的影响

公司投资建设“双流·正源国际蓉产城融合项目”，系借助公司现有业务优势，盘活存量土地资源，布局城市运营服务，推动公司提档升级，实现高质量发展，可为公司及全体股东创造更大的价值。

投资项目的实施，将有利于公司优化产业布局，提高核心竞争力，促进公司持续健康发展。公司将充分把握这次机遇，为成都地区区域经济发展做出新的贡献。本项目的实施将对公司发展产生积极影响，但不会对公司 2019 年业绩产生影响。

五、重大风险提示

1、政策风险

本项目项下的分期建设用地时序和建设规划以政府职能部门审批为准，存在一定的不确定性。此外，由于本项目涉及项目规模较大，建设周期较长，项目执行过程中可能遇到国家法律、法规和政策调整，导致项目可能存在调整或无法继续实施的风险。

2、市场风险

受项目所在区域发展不如预期、项目周边配套建设滞后和市场波动等因素影响，将直接影响项目投资价值，导致投资项目经济效益不达预期的风险。

3、经营风险

投资项目涉及的投资计划和建设经营周期等事项具有一定不确定性，可能导致投资项目经济效益不达预期的风险。

公司已建立专业化团队，但公司产城融合项目业务为新兴业务，可能存在因经验不足影响项目投资建设进度的风险。

4、资金风险

截至 2019 年 6 月 30 日，公司总资产为 34.17 亿元，净资产为 26.97 亿元，资产负债率为 21.07%。公司拟以自有和自筹资金投资建设该项目，以股权或债权融资方式取得项目投资建设资金。因项目投资建设所需的资金量较大，未来，受金融市场调控、资金供需层面变动的影响，本项目可能发生因建设资金不足影响建设进度的风险。

公司将持续关注本项目的后续进展情况，严格按照相关规定及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

正源控股股份有限公司

董 事 会

2019 年 10 月 26 日