证券代码:000722　证券简称:湖南发展　公告编号:2022-042

湖南发展集团股份有限公司第十届董事会第二十二次会议决议公告

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、董事会会议召开情况

1、湖南发展集团股份有限公司(以下简称“公司”)第十届董事会第二十二次会议通知于2022年06月29日以电子邮件等方式发出。

2、本次董事会会议于2022年07月06日以通讯表决方式召开。

3、本次董事会会议应出席董事人数为5人,实际出席会议的董事人数为5人。

4、本次董事会会议的召开符合有关法律、行政法规、部门规章、规范性文件和《公司章程》的规定。

二、董事会会议审议情况

1、审议通过《关于设立全资子公司投资建设株洲航电枢纽扩机工程项目的议案》

详见同日披露的《关于设立全资子公司投资建设株洲航电枢纽扩机工程项目的公告》(公告编号:2022-043)。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。此议案获得通过。

2、审议通过《关于修订(公司内部审计制度)的议案》

详见同日披露的《公司内部审计制度》。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。此议案获得通过。

3、审议通过《关于变更(房屋返租合同)租金支付方式暨关联交易的议案》

详见同日披露的《关于变更(房屋返租合同)租金支付方式暨关联交易的公告》(公告编号:2022-044)。

公司第十届董事会成员张禹文先生、刘志刚先生属于关联董事,均回避表决。

表决结果:3票赞成,0票反对,0票弃权,2票回避。此议案获得通过,此议案需提交股东大会审议。

4、审议通过《关于续聘公司2022年度审计机构的议案》

详见同日披露的《关于续聘公司2022年度审计机构的公告》(公告编号:2022-045)。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。此议案获得通过,此议案需提交股东大会审议。

5、审议通过《关于召开2022年第二次临时股东大会的议案》

详见同日披露的《关于召开2022年第二次临时股东大会的通知》(公告编号:2022-046)。

表决结果:5票赞成,0票反对,0票弃权。此议案获得通过。

三、备查文件

第十届董事会第二十二次会议决议。

特此公告

湖南发展集团股份有限公司董事会
2022年07月06日

证券代码:000722　证券简称:湖南发展　公告编号:2022-043

湖南发展集团股份有限公司关于设立全资子公司投资建设株洲航电枢纽扩机工程项目的公告

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

湖南发展集团股份有限公司(以下简称“公司”)株洲航电枢纽位于湖南省株洲市境内湘江干流的空洲滩,是一个以航运为主,航电结合,并兼有交通、灌溉、供水与养殖等综合利用功能的工程。株洲航电枢纽于2002年08月开工建设,2006年08月全部建成竣工,设计装机规模140MW(5×28MW)。

为进一步提升上游来水的利用率,提高机组安全稳定运行能力和设备可靠性,发挥电站最佳效益,经公司第八届董事会第十八次会议审议通过,公司董事会授权经营层对株洲航电扩机增容事项进行论证。2018年02月,公司完成增容改造,株洲航电枢纽(空洲水电站)1#—5#机组,单机容量由28MW提高到30MW,总装机容量140MW变更为150MW。同时,公司选聘湖南省水利水电勘测设计规划研究总院有限公司(原名:湖南省水利水电勘测设计研究总院,以下简称“湖南省水电院”)对扩机事项开展相关论证,形成了《株洲航电(空洲水电站)扩机工程预可行性研究报告(修编)》。根据湖南省水电院的论证结论,公司拟投资新增1台装机容量为35MW的灯泡贯流式机组。为方便后续报批报建和开发建设等工作的开展,公司拟以自有资金在湖南省株洲市设立全资子公司湖南发展空洲岛发电有限责任公司(暂定名,以下简称“新公司”),注册资本拟为人民币1亿元。新公司成立后,拟由其投资建设本次株洲航电枢纽(空洲水电站)扩机工程项目。

本次设立全资子公司投资建设株洲航电枢纽扩机工程项目事项已经公司第十届董事会第二十二次会议审议通过,并授权经营层办理该事项后续相关所有事宜,包括但不限于签署所有相关协议、项目报批报建、办理工商登记、株洲航电枢纽扩机项目工程初步设计(工可设计)、招标设计、施工图纸设计、项目施工建设等相关工作以及后续运营管理等。

本次设立全资子公司投资建设株洲航电枢纽扩机工程项目事项不构成关联交易,亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组,属董事会审批权限范围内,无需提交公司股东大会审议。本次设立全资子公司投资建设株洲航电枢纽扩机工程项目事项尚需经湖南省发展和改革委员会、湖南省水利厅等相关政府职能部门审批通过后方可实施。

二、拟投资标的基本情况

公司名称:湖南发展空洲岛发电有限责任公司(暂定名)

公司类型:拟为有限责任公司

注册资本:拟为10,000万元人民币

注册地址:拟为湖南省株洲市渌口区南洲镇空洲岛

经营范围:拟为水电开发、水力发电;电力供应;机电设备安装服务;从事所有电压等级电力设施的安装、维修或者试验活动;单位后勤管理服务;工程机械维修服务;电力专业咨询与调查;节能技术咨询、交流服务。(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)

出资方式:拟为现金出资

股权结构:拟为湖南发展集团股份有限公司持股100%

以上信息均以市场监督管理局最终核准为准。

三、拟投资项目基本情况

1、项目名称:株洲航电枢纽(空洲水电站)扩机工程项目

2、项目投资主体:拟为湖南发展空洲岛发电有限责任公司(暂定名)

3、项目建设地:拟为株洲空洲岛

4、项目建设内容:拟投资新增1台装机容量为35MW的灯泡贯流式机组,扩机新增电量约6,343万千瓦时。

5、项目投资规模:根据湖南省水电院出具的《株洲航电(空洲水电站)扩机工程预可行性研究报告(修编)》,本次扩机工程静态总投资约36,363.18万元。

6、项目资金来源:注册资本金、借款等方式解决

7、项目建设期:拟为3年

以上具体情况均以最终执行为准。

四、本次对外投资的目的和对公司的影响

本次设立全资子公司投资建设株洲航电枢纽扩机工程项目,符合公司“以清洁能源为基础”的发展目标,亦符合国家“碳达峰、碳中和”的战略要求。若该项目顺利投产运营,将提高公司水电装机规模,增加公司发电量及发电业务收入,有利于提升公司整体竞争力和持续经营能力,对公司做大做强清洁能源产业具有积极作用。

五、存在的风险

1、项目审批风险

该项目尚需经湖南省发展和改革委员会、湖南省水利厅等相关政府职能部门审批通过后方可实施,能否获得通过存在一定的不确定性。

2、项目建设期延长的风险

项目建设期拟为3年,施工过程中可能面临行政审批周期延长以及超标洪水等风险,项目开工建设、竣工及正式投产能否如期完成存在一定的不确定性。

3、收益不及预期的风险

项目报批报建期间可能因受行政审批周期延长的影响导致工程建设成本费用增加。此外,在扩机机组正式投产运营后,可能受发电量和上网电价核准不及预期、电力市场交易政策、电价下调以及税收优惠政策调整等因素影响,导致公司本次投资收益不及预期。

公司将密切关注外部环境、市场与行业政策的变化,加强与电力监管单位与税务部门等机构的沟通,积极争取政策支持。同时不断提高管理水平、控制成本费用、完善内部控制机制、强化风险管理,积极防范和应对上述风险。

公司将按照信息披露相关法律法规及《公司章程》的规定,对后续进展及时履行信息披露义务,敬请投资者谨慎决策、理性投资,注意投资风险。

特此公告

湖南发展集团股份有限公司董事会
2022年07月06日

证券代码:000722　证券简称:湖南发展　公告编号:2022-044

湖南发展集团股份有限公司关于变更《房屋返租合同》租金支付方式暨关联交易的公告

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、关联交易概述

1、为满足公司后续产业发展需求,经公司第十届董事会第九次会议和2021年第一次临时股东大会审议通过,公司通过湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司(以下简称“分公司”)使用自有资金184,624,227.00元(未包含契税、维修基金等)向关联方湖南发展高新置业有限公司(以下简称“展新置业”)购买位于湖南省长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(以下简称“汇景发展”)塔楼A第34层、39层、40层、41层共4层写字楼,建筑面积合计约8,871.00平方米。2021年6月11日,分公司与展新置业完成交房手续并签订了《房屋返租合同》,租赁期限为5年,从2021年实际交付日次日起算,起始租金为3.8元/平方米/日,免租期为6个月,租金自第二年开始每年在前一年的基础上递增3%,五年可获取租金5,916.1143万元。

截至2022年3月末,展新置业根据签订的《房屋返租合同》约定先后支付租金共370.8078万元。近日,展新置业提出变更租金支付方式的申请。基于房地产市场变化和展新置业的实际经营情况,从维护公司和全体股东的利益出发,经双方协议一致,展新置业拟使用自有合法产权房屋抵偿剩余未付租金5,545.3065万元。分公司拟就变更租金支付方式与展新置业签订《房屋返租合同补充协议》和《长沙市商品房买卖合同》。

2、由于苏德辉先生在公司控股股东湖南发展资产管理集团有限公司(以下简称“发展集团”)担任总经理,为公司关联自然人;同时,苏德辉先生在展新置业担任董事,根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定,展新置业为公司的关联法人。因此,本次交易构成关联交易,关联董事张禹文、刘志刚需回避表决。

3、公司第十届董事会第二十二次会议审议通过了《关于变更(房屋返租合同)租金支付方式暨关联交易的议案》,表决情况为3票同意、0票反对、0票弃权、2票回避,关联董事张禹文先生、刘志刚先生回避表决。独立董事对本次关联交易发表了事前认可与独立意见。根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的规定,本次关联交易在公司董事会审议通过后尚须获得公司股东大会的批准,与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

4、本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、关联方基本情况

(一)基本信息

名称	湖南发展高新置业有限公司
类型	有限责任公司(外商投资企业与内资合资)
住所	长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心(含:塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室)A-9001至A-9020
法定代表人	卢德军
注册资本	196607.84万人民币
统一社会信用代码	91430000567679353XR
股权结构	汇景集团有限公司持股49%,发展集团持股26.7%,湖南高新创业投资集团有限公司持股15.3%
经营范围	房地产开发、销售,房产租赁,物业管理。(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)
成立日期	2011年03月17日
营业期限	–
其他情况	非失信被执行人

备注:上述信息来源于国家企业信息公示系统和中国执行信息公开网。

(二)财务状况

单位:万元

项目	2022年03月31日(未经审计)	2021年12月31日(经审计)	2020年12月31日(经审计)	2019年12月31日(经审计)
资产总额	162,384.98	161,720.01	230,828.27	230,906.43
负债总额	112,933.11	122,913.48	206,151.82	214,472.00
净资产	39,451.87	38,806.53	24,676.45	16,436.43
项目	2022年01-03月	2021年01-12月	2020年01-12月	2019年01-12月
营业收入	8,933.04	70,231.27	110,809.36	0.00
净利润	645.35	14,130.08	19,357.61	-4,724.89

三、关联交易标的的基本情况

(一)资产概况

汇景发展位于湖南省长沙市天心区湘江中路与白沙路交汇处,净用地面积2.71万平方米,建筑密度≤42%,容积率≤8.0,结构高度≤210m,绿地率≥30%,总建筑面积为29.21万平方米(含地下部分),总可售面积为28.34万平方米。其中:塔楼A可售面积8.63万平方米,塔楼B可售面积9.18万平方米,裙楼可售面积3.84万平方米,地下车位可售面积6.69万平方米。该项目已于2017年11月取得长沙市商品房预售许可证对外销售,并于2020年6月30日完成施工竣备。

本次抵偿剩余未付租金的合法产权房屋为汇景发展塔楼A第9层办公用房(共计20个产权,业态为精装办公)和塔楼B的B-10029、B-10016、B-11016、B-14016、B-16016合计5套办公用房(业态为毛坯公寓),建筑面积共计2,480.60平方米,共有宗地使用权面积为27,081.00平方米。

(二)资产权属状况

本次拟抵偿剩余未付租金的合法产权房屋汇景发展塔楼A第9层(共计20个产权)已根据分公司及展新置业之前双方签订的《抵押合同》设定抵押,权利人为分公司。本次拟签订的《房屋返租合同补充协议》中已对上述房产解除抵押、产权办理及交付进行了相关约定。

剩余拟抵偿剩余未付租金的合法产权房屋(塔楼B的B-10029、B-10016、B-11016、B-14016、B-16016)均不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,也未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,不存在妨碍权属转移的其他情况。

(三)资产评估情况

中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司对本次所涉及的合法产权房屋进行资产评估,并出具了《湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值项目资产评估报告》(中兴华咨评报字[2022]第0031号),评估结果如下:

根据国家有关资产评估的规定,本着独立、客观、公正的原则及履行必要的评估程序,采用收益法和市场法进行了评估,本资产评估报告选用市场法评估结果作为评估结论,得出如下结论:评估基准日2022年5月31日,在公开市场及持续使用假设前提下,湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值为56,185,948.00元(大写:伍仟陆佰壹拾捌万伍仟玖佰肆拾捌元整)。

四、关联交易的定价政策及定价依据

依据中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司出具的《湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值项目资产评估报告》(中兴华咨评报字[2022]第0031号),本次拟抵偿剩余未付租金的合法产权房屋的市场价值为56,185,948.00元,略高于剩余未付租金总额,不存在损害公司尤其是中小股东利益的情形。

五、拟签订协议的主要内容

(一)《房屋返租合同补充协议》

甲方(出租方):湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司

乙方(承租方):湖南发展高新置业有限公司

1、租金支付方式变更

(1)甲乙双方确认,截止本协议签订之日,《房屋返租合同》(合同编号:FZ20210044-1)剩余租赁期内乙方应付甲方租金【55,453,065.00】元(大写:伍仟伍佰肆拾伍万叁仟零陆拾伍元整)。甲乙双方同意《房屋返租合同》继续履行,变更该合同第三条第2款租金支付方式,具体变更为:乙方将其合法持有的位于长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A座第9层办公用房(共计20个产权,业态为精装办公)及B座B-10029、B-10016、B-11016、B-14016、B-16016合计5套办公用房(业态为毛坯公寓)用于抵付甲方租金【55,453,065.00】元(大写:伍仟伍佰肆拾伍万叁仟零陆拾伍元整),房屋清单详见附件。

(2)上述抵租办公用房经甲、乙双方共同聘请具有证券资质的评估机构中兴华咨(北京)房地产评估工程咨询有限公司进行评估,根据该评估机构出具的【中兴华咨评报字[2022]第0031号】《评估报告》,上述抵租房屋评估值为【56,185,948.00】元(大写:伍仟陆佰壹拾捌万伍仟玖佰肆拾捌元整)。经甲乙双方协商一致,乙方同意将抵租房屋作价【55,453,065.00】元(伍仟伍佰肆拾伍万叁仟零陆拾伍元整)用于抵付应付甲方租金。

2、抵租房屋解除抵押、产权办理及交付

(1)乙方应当在本协议签订后15个工作日内办理完成汇景发展商务中心A座第9层办公用房(共计20个产权)的抵押权解除手续,甲方应当配合提供办理上述手续全部资料。为确保抵押权解除后能够顺利办理商品房买卖合同网签手续,乙方必须在办理抵押权解除手续的同时办理网签手续,并须于解押生效当日办理完毕网签手续。

(2)本协议第一条约定的抵租房屋,甲、乙双方应当在本协议签订后15个工作日内签订商品房买卖合同并按照本条第1款的规定办理网签,乙方应当在签订商品房买卖合同后3个工作日内向甲方开具合法有效的等额增值税专用发票,甲方按照相关法律法规规定缴纳契税及维修基金等费用。

(3)乙方在办理房屋网签且甲方资料齐全30个工作日内将抵租房屋的产权全部办理至甲方名下,办理房屋产权所产生的费用,按照相关法律法规规定承担,如法律法规没有规定的,由乙方承担。

(4)甲方同意乙方用以抵租的位于长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心A座第9层办公用房自本协议签订之日起给予乙方三个月免费使用期,到期后乙方应当按照正常使用后的状态无条件交付甲方,甲方同意乙方在交付该房屋后的同等条件下享有优先租赁权。其他抵租的房屋应当在商品房买卖合同(网签)签订后3日内交付甲方。

3、违约责任

(1)乙方应确保用于向甲方抵租的房屋合法有效,不存在权属纠纷,不存在抵押(汇景发展商务中心A座第9层写字楼已抵押给甲方的除外)、冻结等权利限制,如产生权属纠纷或抵押、冻结等权利限制给甲方造成损失的,由乙方承担全部赔偿责任。

(2)如乙方逾期交付用于抵租的房屋,甲方有权收取乙方免费使用期间的租金和逾期交付后占用期间的租金,租金标准为4元/㎡/日,同时,甲方有权采用合法方式收回该房屋。

(3)如乙方未在本协议约定时间内办理完毕抵租房屋的网签手续或产权证,每逾期一天,乙方应当按照未付租金【55,453,065.00】元(大写:伍仟伍佰肆拾伍万叁仟零陆拾伍元整)的万分之五向甲方支付违约金。

(4)任何一方因违反本协议其他约定导致相对方受到损失的,违约方应赔偿损失。

(5)本协议任何一方违约,违约方除承担约定的违约责任外,还应承担合同相对方为主张权利而支出的合理费用,包括但不限于律师代理费、诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险费、执行费、差旅费等。

4、协议生效及其它

(1)本协议与《房屋返租合同》(合同编号:FZ20210044-1)不一致的,以本协议约定为准,本协议未约定的,仍按原《房屋返租合同》执行。

(2)如乙方在本协议约定时间内完成抵租房屋交付及产权办理,则根据原《房屋返租合同》乙方逾期支付租金产生的违约金,考虑到乙方提前以房抵租,甲方同意乙方不再支付该违约金;如乙方未在办理协议约定时间内完成抵租房屋交付、网签或产权办理,则乙方除承担本协议约定的违约责任之外,还应根据原《房屋返租合同》约定承担逾期支付租金产生的违约金。

(3)本协议经甲乙双方签字盖章后成立,经甲方股东大会审议通过且所有补偿的房屋交付并办理完毕产权证后生效。

(4)本协议一式捌份,甲乙双方各持肆份,具有同等法律效力。

(二)《长沙市商品房买卖合同》(塔楼A第9层)

出卖人:湖南发展高新置业有限公司

买受人:湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司

1、项目基本情况

出卖人以出让方式取得位于天心区湘江中路二段178号,编号为长国用(2015第068936号)、长国用(2016第049942)的土地使用权。土地使用权面积为27,081平方米,使用权起始日期为2011年1月30日,其中商业用地终止日期为2051年1月30日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,项目名称为汇景发展商务中心。该项目的建设用地规划许可证为地字第出[2015]0038号、地字第出[2016]0025号,建设工程规划许可证号为建规[建]字第建2[2016]0050号,规划用途为办公,施工许可证号为430101201606300301、430101201606300201。

2、买受人所购商品房的基本情况

该商品房所在楼栋主体建筑结构为框架核心筒,建筑层数54层,其中地上50层,地下4层。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房)为座落于长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室【幢】/【单元】B-10029、B-10016、B-11016、B-14016、B-16016号商品房(地址最终以商品房所有权登记的地址为准,商品房平面图及位置图见附件),规划用途为办公。

该商品房1(1、合同约定2、产权登记)建筑面积484.98㎡,其中套内建筑面积320.57㎡,共用部位与共用房屋分摊建筑面积164.41㎡(面积最终以产权登记的面积为准。该商品房共用部位及设施具体约定见附件)。

该商品房层高为3.6米。

3、计价方式及价款

按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)18,702.04元/㎡,总房价玖佰零柒万零壹佰壹拾柒元整(￥9,070,117.00元)。

4、付款方式及期限

按照双方签订的《房屋返租合同补充协议》,出卖人以该商品房价款用于一次性抵付应付买受人租金玖佰零柒万零壹佰壹拾柒元整(￥9,070,117.00元)。

5、交付时间及条件

出卖人应当在2022年7月30日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备经竣工验收合格并符合本合同约定的商品房开始交付买受人使用。

但如遇下列特殊原因,除双方协商同意解除合同或变更合同外,出卖人可据实予以延期:

(1)遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的;

(2)其他详见补充协议约定。

6、逾期交付责任

因出卖人原因导致出卖人逾期向买受人交付该商品房的,双方同意不解除合同,自本合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款0.05%的违约金。

7、产权登记的约定

出卖人应当在本协议签订后15个工作日内向产权登记机关办理商品房买卖合同备案,在商品房买卖合同完成备案且买受人资料齐全后30个工作日内将房屋的产权证全部办理至买受人名下。

买受人委托出卖人代为办理商品房权属转移登记手续,需在签署买卖合同当日(或按出卖人通知的方式及期限)向出卖人或出卖人指定的第三人出具相关授权委托书,该授权委托不可撤销更改。买受人应在出具前述授权委托时向出卖人提交办理商品房权属转移登记手续所需的全部费用及全部资料,日后若需要补交资料及费用的,买受人须在出卖人通知之日起5日内补齐。

在本合同约定的办证期限内,如买受人未交齐办证资料和税费或其他买受人不配合的情形,出卖人可相应顺延办理产权证的时间而无须承担逾期办证的责任。任何一方不按照房地产登记机构提供或迟延提供相关资料的,由责任方承担责任。

8、合同的保管和效力

本合同自双方签字(盖章)之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充(补充协议见附件)。对本合同的解除,应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

(四)《长沙市商品房买卖合同》(塔楼B5套办公用房)

出卖人:湖南发展高新置业有限公司

买受人:湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司

1、项目基本情况

出卖人以出让方式取得位于天心区湘江中路二段178号,编号为长国用(2015第068936号)、长国用(2016第049942)的土地使用权。土地使用权面积为27,081平方米,使用权起始日期为2011年1月30日,其中商业用地终止日期为2051年1月30日。

出卖人经批准,在上述地块上建设商品房,项目名称为汇景发展商务中心。该项目的建设用地规划许可证为地字第出[2015]0038号、地字第出[2016]0025号,建设工程规划许可证号为建规[建]字第建2[2016]0050号,规划用途为办公,施工许可证号为430101201606300301、430101201606300201。

2、买受人所购商品房的基本情况

该商品房所在楼栋主体建筑结构为框架核心筒,建筑层数54层,其中地上50层,地下4层。

买受人购买的商品房(以下简称该商品房)为座落于长沙市天心区湘江中路二段178号汇景发展商务中心塔楼A、塔楼B、裙楼、地下室【幢】/【单元】B-10029、B-10016、B-11016、B-14016、B-16016号商品房(地址最终以商品房所有权登记的地址为准,商品房平面图及位置图见附件),规划用途为办公。

该商品房1(1、合同约定2、产权登记)建筑面积484.98㎡,其中套内建筑面积320.57㎡,共用部位与共用房屋分摊建筑面积164.41㎡(面积最终以产权登记的面积为准。该商品房共用部位及设施具体约定见附件)。

该商品房层高为3.6米。

3、计价方式及价款

按建筑面积计算,该商品房单价为(人民币)18,702.04元/㎡,总房价玖佰零柒万零壹佰壹拾柒元整(￥9,070,117.00元)。

4、付款方式及期限

按照双方签订的《房屋返租合同补充协议》,出卖人以该商品房价款用于一次性抵付应付买受人租金玖佰零柒万零壹佰壹拾柒元整(￥9,070,117.00元)。

5、交付时间及条件

出卖人应当在2022年7月30日前,依照国家和地方人民政府的有关规定,将具备经竣工验收合格并符合本合同约定的商品房开始交付买受人使用。

但如遇下列特殊原因,除双方协商同意解除合同或变更合同外,出卖人可据实予以延期:

(1)遭遇不可抗力,且出卖人在发生之日起30日内告知买受人的;

(2)其他详见补充协议约定。

6、逾期交付责任

因出卖人原因导致出卖人逾期向买受人交付该商品房的,双方同意不解除合同,自本合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款0.05%的违约金。

7、产权登记的约定

出卖人应当在本协议签订后15个工作日内向产权登记机关办理商品房买卖合同备案,在商品房买卖合同完成备案且买受人资料齐全后30个工作日内将房屋的产权证全部办理至买受人名下。

买受人委托出卖人代为办理商品房权属转移登记手续,需在签署买卖合同当日(或按出卖人通知的方式及期限)向出卖人或出卖人指定的第三人出具相关授权委托书,该授权委托不可撤销更改。买受人应在出具前述授权委托时向出卖人提交办理商品房权属转移登记手续所需的全部费用及全部资料,日后若需要补交资料及费用的,买受人须在出卖人通知之日起5日内补齐。

在本合同约定的办证期限内,如买受人未交齐办证资料和税费或其他买受人不配合的情形,出卖人可相应顺延办理产权证的时间而无须承担逾期办证的责任。任何一方不按照房地产登记机构提供或迟延提供相关资料的,由责任方承担责任。

8、合同的保管和效力

本合同自双方签字(盖章)之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充(补充协议见附件)。对本合同的解除,应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

六、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

自2022年年初至本公告披露日,公司与关联方展新置业(包含受同一主体控制或相互存在控制关系的其他关联人)除按照《房屋返租合同》约定存在关联租赁外,未发生其他关联交易。

七、交易目的和对公司的影响

本次变更《房屋返租合同》租金支付方式事宜是基于房地产市场变化和展新置业的实际经营情况,维护了公司和全体股东的利益。本次交易不会对公司当期财务状况及经营成果产生重大影响。

八、独立董事事前认可和独立意见

(一)独立董事事前认可意见

1、公司在本次变更《房屋返租合同》租金支付方式暨关联交易的事项中,聘请了符合《证券法》规定的中介机构出具了标的资产的评估报告。综合第三方专业机构意见,我们认为本次关联交易条件公平、合理,交易价格公允,未损害公司及中小股东的利益,符合《公司法》《证券法》等有关法律、法规和《公司章程》的规定。

2、本次变更《房屋返租合同》租金支付方式暨关联交易的事项是基于房地产市场变化和关联方湖南发展高新置业有限公司的实际经营情况,维护了公司和全体股东的利益。本次交易不会对公司当期财务状况及经营成果产生重大影响。

综上,独立董事同意将《关于变更(房屋返租合同)租金支付方式暨关联交易的议案》提交公司第十届董事会第二十二次会议审议。

(二)独立董事意见

本次变更《房屋返租合同》租金支付方式暨关联交易的事项是基于房地产市场变化和关联方湖南发展高新置业有限公司的实际经营情况,维护了公司和全体股东的利益。本次关联交易的定价综合了符合《证券法》规定的专业机构意见,不存在损害公司及其他股东,特别是中小股东和非关联股东利益的情形。公司关联董事在审议此关联交易时回避表决,决策程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。

综上,独立董事同意本次公司变更《房屋返租合同》租金支付方式暨关联交易的事项,并同意将该议案提交公司2022年第二次临时股东大会审议。

九、备查文件

1、第十届董事会第二十二次会议决议;

2、独立董事事前认可意见、独立董事意见;

3、《湖南发展集团股份有限公司株洲航电分公司、湖南发展高新置业有限公司拟进行资产转让事宜涉及的办公用途房地产市场价值项目资产评估报告》(中兴华咨评报字[2022]第0031号);

4、上市公司关联交易情况概述表。

特此公告

湖南发展集团股份有限公司董事会
2022年07月06日

证券代码:000722　证券简称:湖南发展　公告编号:2022-045

湖南发展集团股份有限公司关于续聘公司2022年度审计机构的公告

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、拟续聘会计师事务所事项的情况说明

天健会计师事务所(特殊普通合伙)在担任公司2021年度财务审计和内控审计机构期间,遵循独立、客观、公正的执业准则,较好的完成了公司委托的各项审计工作。公司董事会认为,天健会计师事务所(特殊普通合伙)具备为上市公司提供审计服务的经验与能力,能够满足公司2022年度审计等工作的要求。同时,根据证监会发布的从事证券服务业务会计师事务所备案名单,天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有相应业务资格,符合《证券法》的有关规定。因此,提议公司聘请天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度财务审计机构和内控审计机构,审计费为72万元。

二、拟续聘会计师事务所的基本信息

(一)天健会计师事务所(特殊普通合伙)信息

1、基本信息

事务所名称	天健会计师事务所(特殊普通合伙)		
成立日期	2011年07月18日	组织形式	特殊普通合伙
注册地址	浙江省杭州市西湖区西溪路128号6楼		
首席合伙人	胡少先	上年末合伙人数量	210人
上年末执业人员数量	注册会计师		1,901人
	签署过证券服务业务审计报告的注册会计师		749人
2020年业务收入	业务收入总额	30.6亿元	
	审计业务收入	27.2亿元	
	证券业务收入	18.8亿元	
2020年上市公司(含A、B股)审计情况	客户家数	529家	
	审计收费总额	5.7亿元	
	涉及主要行业	制造业,信息传输、软件和信息技术服务业,批发和零售业,房地产业,建筑业,电力、热力、燃气及水生产和供应业,金融业,交通运输、仓储和邮政业,文化、体育和娱乐业,租赁和商务服务业,木材、环境和公共设施管理业,科学研究和技术服务业,农、林、牧、渔业,采矿业,住宿和餐饮业,教育,综合等		
	本公司同行业上市公司审计客户家数		11

2、投资者保护能力

2021年末,天健会计师事务所(特殊普通合伙)累计已计提职业风险基金1亿元以上,购买的职业保险累计赔偿限额超过1亿元,职业风险基金计提及职业保险购买符合财政部关于《会计师事务所职业风险基金管理办法》等文件的相关规定。

近三年天健会计师事务所(特殊普通合伙)已审结的与执业行为相关的民事诉讼中均无需承担民事责任。

3、诚信记录

天健会计师事务所(特殊普通合伙)近三年因执业行为受到监督管理措施14次,未受到刑事处罚、行政处罚、自律监管措施和纪律处分。36名从业人员近三年因执业行为受到监督管理措施20次,未受到刑事处罚、行政处罚和自律监管措施。

(二)项目信息

1、基本信息

项目组成员	姓名	何时成为注册会计师	何时开始从事上市公司审计	何时开始在本所执业	何时开始为本公司提供审计服务	近三年签署或复核上市公司审计报告情况
项目合伙人	李新赛	1998年6月	1997年2月	1998年6月	2021年	近三年签署了岳阳食品、华菱钢铁、芦溪越剑、湖南投资等上市公司年度审计报告
签字注册会计师	李新赛	1998年6月	1997年2月	1998年6月	2021年	近三年签署了岳阳食品、华菱钢铁、芦溪越剑、华联控股、湖南投资等上市公司年度审计报告
	黄湘伟	2006年8月	2008年10月	2007年12月	2019年	近三年签署了岳阳林纸、湖南发展、海顺新材等上市公司的年度审计报告
质量控制复核人	朱大为	1994年	1996年	1992年	2021年	近三年签署了旺能环境、信雅达、雅艺科技等上市公司年度审计报告

2、诚信记录

项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人近三年不存在因执业行为受到刑事处罚,受到证监会及其派出机构、行业主管部门等的行政处罚、监督管理措施,受到证券交易所、行业协会等自律组织的自律监管措施、纪律处分的情况。

3、独立性

天健会计师事务所(特殊普通合伙)及项目合伙人、签字注册会计师、项目质量控制复核人不存在可能影响独立性的情形。

4、审计收费

本期审计费用为72万元,其中年报审计费用为50万元,内控审计费用为22万元,较上一期审计费用减少3万元。

三、拟续聘会计师事务所履行的程序

1、公司董事会审计委员会经审查天健会计师事务所(特殊普通合伙)有关资格证照、相关信息和诚信记录,认为其在执业过程中坚持独立审计准则,客观、公正、公允地反映公司财务状况、经营成果,切实履行审计机构应尽的职责,认可天健会计师事务所(特殊普通合伙)的独立性、专业胜任能力、投资者保护能力,同意续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度财务审计机构和内控审计机构,并提交公司第十届董事会第二十二次会议审议。

2、公司独立董事对公司续聘2022年度审计机构发表了事前认可意见及独立意见。

独立董事事前认可意见:天健会计师事务所(特殊普通合伙)具备为上市公司提供审计服务的经验与能力,在担任公司2021年度财务审计和内控审计机构期间,遵循独立、客观、公正的执业准则,较好的完成了公司委托的各项审计工作。根据证监会发布的从事证券服务业务会计师事务所备案名单,天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有相应业务资格,符合《证券法》的有关规定。因此,同意续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度财务审计机构和内控审计机构,并同意将该《关于续聘公司2022年度审计机构的议案》提交公司第十届董事会第二十二次会议审议。

独立董事意见:公司在将该议案提交董事会审议前,已经取得了我们的认可。公司按照《深圳证券交易所股票上市规则》《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号—主板上市公司规范运作》及《公司章程》等有关规定,审议的关于续聘公司2022年度审计机构事项符合我国相关法律法规的规定,表决程序合法、有效。天健会计师事务所(特殊普通合伙)具有为上市公司提供审计服务的经验和能力,我们认可天健会计师事务所(特殊普通合伙)的独立性、专业胜任能力、投资者保护能力,符合公司2022年度审计工作要求。因此,我们一致同意公司续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度财务审计机构和2022年度内控审计机构,并提交公司2022年第二次临时股东大会审议。

公司第十届董事会第二十二次会议以5票同意,0票反对,0票弃权审议通过了《关于续聘公司2022年度审计机构的议案》,同意续聘天健会计师事务所(特殊普通合伙)为公司2022年度财务审计机构和内控审计机构。

该议案尚需提交公司2022年第二次临时股东大会审议,并自公司股东大会审议通过之日起生效。

四、报备文件

1、公司第十届董事会第二十二次会议决议;

2、董事会审计委员会关于续聘公司2022年度审计机构的意见;

3、独立董事关于续聘公司2022年度审计机构事前认可意见及独立意见;

4、天健会计师事务所(特殊普通合伙)相关资质文件。

特此公告

湖南发展集团股份有限公司董事会
2022年07月06日

证券代码:000722　证券简称:湖南发展　公告编号:2022-046

湖南发展集团股份有限公司关于召开2022年第二次临时股东大会的通知

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