

股票代码：600895

股票简称：张江高科

编号：临 2012-002

上海张江高科技园区开发股份有限公司

关于签订《张江创业园 10 号楼销售协议》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

- 合同类型：房产销售协议
- 合同生效条件：自双方签署之日起生效
- 对上市公司的影响：该协议的履行，将有利于提升公司经营业绩，增加公司主营业务收入和利润，并增加公司经营性现金流入。

一、情况概述

2011 年 12 月 30 日，本公司与上海张江火炬创业园投资开发有限公司签订《张江创新园 10 号楼销售协议》，将坐落于上海市浦东新区科苑路 399 号张江创新园 10 号楼整栋物业（以下简称“目标物业”）协议转让给上海张江火炬创业园投资开发有限公司，并约定最迟不晚于 2012 年 1 月 30 日前，就目标物业的转让，双方签署上海市商品房出售合同（以下简称“买卖合同”）。

二、协议标的和对方当事人情况

1、协议标的情况

张江创新园 10 号楼坐落于上海浦东新区科苑路 399 号，建筑总面积为 41200.07 平方米，房地产权证号：沪房地浦字(2009)第 014970 号。

2、协议对方当事人情况

上海张江火炬创业园投资开发有限公司于 2008 年 10 月成立，注册资金 1.5 亿元，股东为上海浦东资产经营有限公司。公司经营范围包括：创业投资、创业投资管理、投资咨询，房地产开发与经营，物业管理，科技创新领域内的技术咨询、技术服务、技术转让，财务咨询（不得从事代理记账）。

三、协议主要条款

1、协议主体：卖方（转让方）为本公司，买方（受让方）为上海张江火炬创业园投资开发有限公司。

2、交易价格：人民币 700,277,589.79 元

3、支付方式：货币

4、付款期限：

第一期付款：2011 年 12 月 30 日，买方支付交易总价的 30%至卖方指定账户；

第二期付款：2012 年 3 月 30 日前，买方支付交易总价的 30%至卖方指定账户；

第三期付款：2012 年 6 月 30 日前，买方支付交易总价的 40%至卖方指定账户。

5、交付时间安排：买卖双方于 2011 年 12 月 31 日前办理目标物业交接手续，签署《物业交接书》。

6、过户时间安排：2012 年 1 月 30 日前，由买卖双方共同向上海市房屋土地资源管理局办理价格申报及过户申请手续，申领该房屋房地产权证（小产证）。

7、其他约定事项：买卖双方承诺自目标物业交付之日起，目标物业的风险责任由卖方转移给买方。自目标物业交付之日，基于目标物业的租赁收益权自卖方转移给买方。但双方一致同意，在买方未付清协议交易总价之日前，买方实际享有目标物业的租赁收益按买方实际支付交易价款的比例享有，剩余租赁收益买方让度归卖方享有。

8. 违约责任：

（1）买方迟延支付协议项下的任何一笔款项的，每逾期一天，应按应付未付金额的万分之三向卖方支付违约金。迟延超过 60 天的，卖方有权经书面通知买方而立即解除协议和所有附属文件（包括买卖合同）。

如卖方选择解除协议和所有附属文件（包括买卖合同）的，买方应确保在收到卖方解除通知后的 10 个工作日内：1）将目标物业的所有权无负担的转回至卖方名下，并承担将目标物业转回至卖方相关的所有税费（无论需以卖方还是买方的名义缴纳）和支出；2）撤消或解除所有以买方名义签署的、与目标物业有关的合同、协议或文件，并承担由此引起的所有费用和支出，3）向卖方完成物业的交接，并承担由此引起的所有费用和支出；买方还应在收到卖方解除通知后的 10 个工作日内向卖方返还买方已就目标物业所收取的租金。

（2）因卖方原因，买方无法在 2012 年 3 月 31 日前取得房地产权证（小产证），卖方应承担违约责任，违约金为总房价款的 3%；2012 年 6 月 30 日前，买方仍无法取得房地产权证（小产证），则买方有权单方面解除合同。

9、生效条件：协议自双方签署之日起生效。

四、协议履行对上市公司的影响

该协议的履行，将有利于提升上市公司经营业绩，增加公司主营业务收入和利润，并增加上市公司的经营性现金流入。

五、协议履行的风险分析

（一）商业付款风险

本协议实际履行过程中,上海张江火炬创业园投资开发有限公司可能因其经营状况存在付款不能的风险。在此条件下,本公司可按照本协议追究对方违约责任。

(二) 费用补偿的风险

本协议实际履行后,本公司存在向其他意向购买方(仅一家)所发生的尽职调查费、律师费及其他届时已经发生的其他直接费用进行补偿的风险。

六、备查文件目录

《张江创新园 10 号楼销售协议》

特此公告

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2012 年 1 月 5 日