

关于上海张江高科技园区开发股份有限公司 签订《张江园区四期孵化楼项目部分房屋出售协议》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: 协议自双方签章后生效。
- 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, 增加上市公司主营业务收入和利润, 并增加上市公司经营性现金流入。

一、 情况概述

2014 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《张江园区四期孵化楼项目部分房屋出售协议》, 将坐落于中国上海市浦东新区松涛路 647 弄“四期孵化楼项目”中在幢号为 7-16 的四幢房屋(具体幢号为:7-8 ,9-11,12-13,14-16)之房地产权转让给上海张江火炬创业园投资开发有限公司。

该事项已经公司六届九次董事会审议通过。

二、 协议标的和对方当事人情况

1、 协议标的的情况

目标物业位于上海市浦东新区松涛路 647 弄, 交易标的建筑总面积为 12728.79 平方米, 房地产权证号: 沪房地浦字(2005)第 039704 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 11 月成立, 注册资金 6.5 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(除经纪), 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 上海张江高科技园区开发股份有限公司 (以下简称“甲方”)
买方 上海张江火炬创业园投资开发有限公司 (以下简称“乙方”)

2、 交易价格: 目标物业交易均价为每平方米 18,000 元, 交易总价人民币 229,118,220 元。

3、付款期限：

第一笔交易价款：2014 年 12 月 31 日前，乙方支付交易总价的 50%，即人民币 114,559,110.00 元至双方指定账户；

第二笔交易价款：2015 年 6 月 30 日前，乙方应支付交易总价的 50%，即人民币 114,559,110.00 元至双方指定账户。

以上交易总价款已包括目标物业所有权、目标物业的构筑物、附着物、附属设施、设备、装饰物。

4、房产验收和交付：2014 年 12 月 31 日前，双方办理目标物业交接手续，并签署《房屋交接确认书》，目标物业的风险由甲方转让至乙方。

5、过户交易手续的办理：2015 年 4 月 30 日前，买卖双方就目标物业签署上海市商品房网上出售合同。

2015 年 5 月 30 日前，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），用于买方办理银行封闭式按揭贷款偿还 2015 年 6 月 30 日前应支付的第二笔房款。

6、其他约定：自目标物业交付之日，目标物业的风险责任由甲方转移给乙方。自目标物业交付之日，基于目标物业的租赁收益权，自甲方转移给乙方。双方一致同意，在乙方未付清本协议之交易总价之日前，乙方实际享有目标物业的租赁收益按乙方实际支付交易价款的比例享有，剩余租赁收益乙方让渡归甲方享有。

因甲方原因，乙方无法自 2015 年 9 月 30 日前取得房地产权证（小产证），甲方应承担违约责任，违约金为总房价款的 3%；2015 年 12 月 31 日前，因甲方原因，乙方仍无法取得房地产权证（小产证），乙方有权单方面解除合同。

甲方或甲方指定的第三方接受乙方的委托，自 2015 年 1 月 1 日起的三年内，参与对目标物业的管理，发挥甲方在张江园区开发运营和招商引资的优势，确保目标物业维持现有租赁合同水平，并确保目标物业年度租金收入 1464 万元。上述委托期届满后，根据实际运营情况，甲乙双方可另行协商，乙方可委托甲方或甲方指定的第三方继续经营管理两年。

7、生效条件：经双方签章后生效。

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，增加上市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

本协议在实际履行过程中，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，上海张江高科技园区开发股份有限公司将按照双方签署的《张江园区四期孵化楼项目部分房屋出售协议》追究对方违约责任。目前，按照协议约定，公司已于 2014 年 12 月 31 日收到上海张江火炬创业园投资开发有限公司支付的第一期付款 114,559,110.00 元。

六、备查文件目录

《张江园区四期孵化楼项目部分房屋出售协议》

特此公告

上海张江高科技园区开发股份有限公司

2015 年 1 月 5 日