

## 浙江龙盛集团股份有限公司

### 关于收购资产及债务清偿一揽子框架协议的补充公告

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。

公司于 2015 年 6 月 11 日披露公告《关于收购资产及债务清偿一揽子框架协议的公告》（公告编号：2015-035 号），现就相关事项作如下补充公告。

#### 一、本次收购资产的目的

公司近几年来以染料、中间体为核心业务，通过技术创新、轻资产管理、新的商业模式的实施，保持公司业绩的快速增长。同时，公司在高速发展中，充分利用财务能力、业务模式的创新，在投资和保障房项目中为公司取得了一定的业绩。今后，公司将继续围绕核心业务，通过多元化投资、国际化运作、互联网切入，积极拓展新的发展空间，寻找一些稳健的、能提高资金效率、可为公司带来持续盈利的项目，推动公司实现持续高速业绩增长。

公司为进一步推动与上海市闸北区战略合作关系，积极参与上海市闸北区的经济发展建设，开展上海市闸北区内的 PPP 项目的实施。在闸北区政府推动下，投资收购上海北航置业发展有限公司（以下简称“上海北航置业”），希望通过该项目的成功实施，一方面为公司在 PPP 项目运行上积累经验，另一方面也为公司今后拓展盈利空间。

#### 二、本次收购资产总投资成本

公司本次收购上海北航置业 100% 股权，主要是通过对其股权的收购，进而收购其所拥有的位于上海市共和新路以东、规划曲阜路以南、乌镇路以西、光复路以北的 63-66 号街坊地块（以下简称“大统基地”）。目前公司总的投资成本如下：

序号	支付内容	支付金额(元)	备注
1	上海北航置业股权转让款	30,000,000.00	

2	上海市房屋土地资源管理局大统基地土地出让金	73,623,828.00	
3	大统基地动拆迁费用	800,000,000.00	见注
4	兴业银行贷款本金	1,100,000,000.00	
5	兴业银行贷款利息及相应罚息	27,500,000.00	
6	上海舜为投资的债权及利息	1,006,095,074.11	
7	中国东方资产管理公司长春办事处财务顾问费	3,817,500.00	
8	兴业银行资金监管费	220,000.00	
9	吉林集成律师事务所律师服务费	150,000.00	
<b>合 计</b>		<b>3,041,406,402.11</b>	

注：根据上海市闸北区相关政府部门出具的说明，大统基地动拆迁费用合计约 16 亿元，剔除上海北航置业替上海市闸北区政府代拆的费用约 8 亿元，上海北航置业实际只需要支付剩余约 8 亿元。

公司全资子公司上海龙盛置业有限公司将自行或委托第三方，共计向上海北航置业发放不少于 2,137,412,574.11 元的银行委托贷款或借款，用于偿还上海北航置业的上述欠款，同时公司为上海北航置业提供担保，向银行申请贷款 8 亿元，用于偿还上海北航置业的欠款，剩余不足部分资金公司通过自有资金解决。

### 三、本次收购资产价格的合理性

大统基地项目于 2007 年 5 月由闸北区政府以“毛地出让”方式给上海北航置业，该项目地块位于上海市共和新路以东、规划曲阜路以南、乌镇路以西、光复路以北的 63-66 号街坊地块。项目规划总用地面积为 36,340 平方米（含公共绿地、文化娱乐设施用地面积），共计 27,983.2 平方米的国有土地使用权，其中住宅用地 17,330 平方米，商办 8,700 平方米；规划总建筑面积 64,220 平方米，其中住宅 38,120 平方米，容积率 2.2，商办 26,100 平方米，容积率 3.0，拟打造高端精品商住产品。

#### (1) 项目公司——上海北航置业

大统基地项目所有方——上海北航置业于 2005 年 10 月 28 日在闸北注册成立，注册资本 3,000 万元，原股东为上海陈氏集团有限公司和上海诚通房地产开发有限公司，经数次股权变更，目前股东为上海东欣景民投资中心（有限合伙）、上海舜为投资发展有限公司，其中上海东欣景民投资中心（有限合伙）占股 90%，

上海舜为投资发展有限公司占股 10%。

由于上海北航置业债权人金钟起诉，上海北航置业、上海舜为投资发展有限公司作为担保方承担连带担保责任，其账户被冻结，上海北航置业无资金继续跟进大统基地拆迁项目，上海北航置业一直处于停滞状态，导致拆迁无法继续进行。整个基地共需动迁 1,299 证居民，32 证企业，目前还留有 127 证居民、8 证企业未动迁。

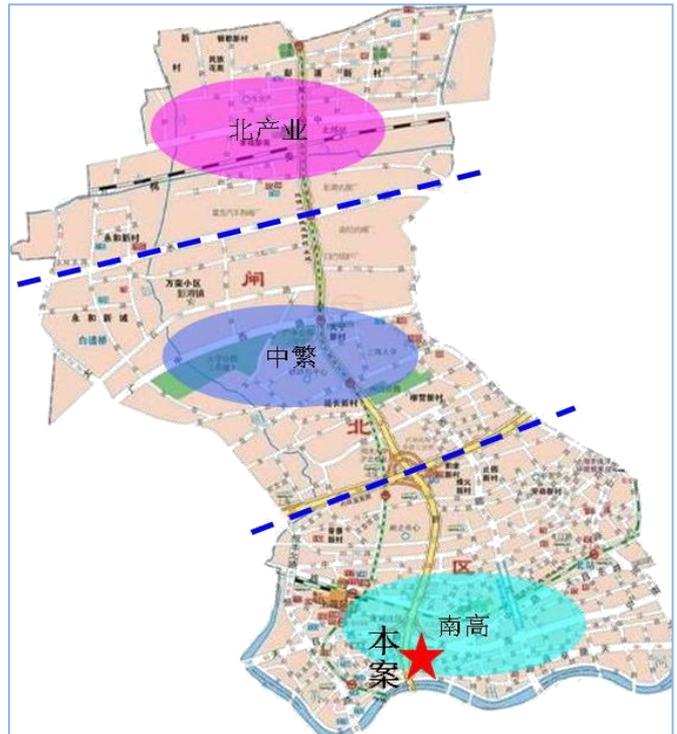
## (2) 区域规划

**总体规划：**重点聚焦南部，积极提升中部，大力发展北部，构建南高中繁北产业的发展战略

**南高：**南部大力推进苏河湾高端 CBD 的建设，体现高端高档

**中繁：**按照“中部体现繁荣繁华”要求，打造大型城市综合体区域

**北产业：**北部体现产业支撑，以市北园区为重点，积极发展云计算等战略性新兴产业，培育引进一批国家级高新技术产业。



## (3) 区位及土地市场情况

**地块区位优势：**项目处于内环内，邻南北高架，近 12 号线曲阜路地铁站约 10 分钟步行路程，交通便捷。

**地块规划优势：**项目位于闸北区规划中“南高”苏河湾板块，地块稀缺，区域大力推进苏河湾高端 CBD 的建设，未来区域将集高端高档于一体。

**产品建设优势：**当前区域内稀缺中高端产品，目前仅华侨城一个为高端项目，若本项目定位建设后，未来可以辐射闸北、黄埔及虹口等周边区域。

### 区域内参考土地信息汇总

序号	成交时间	地块位置	土地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	用地性质	可建面积 (m <sup>2</sup> )	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/m <sup>2</sup> )	竞得人
1	2010-2-11	闸北: 东至河南北路, 南至北苏州河路, 西至山西北路, 北至天潼路	35560.5	3.74	商住办	132996.27	702000	52783	华侨城
2	2014-1-28	东至平型关路, 南至彭江路, 西至共和新路, 北至和源福邸	96429.3	2.2	普通商品房	212144.46	1010000	47609	方兴

#### 四、本次收购资产对公司今后盈利的影响

鉴于大统基地项目预计 2015 年 12 月 31 日前拆平, 政府交付净地, 预计 2016 年第一季度开工, 2017 年第二季度结构封顶开始预售, 2018 年第四季度交房。预计 2018 年将实现报表利润。

另, 公司将围绕大统基地项目, 于近期与上海市闸北区相关政府部门签订一系列合作框架协议, 争取 PPP 项目的实施, 以扩大公司的盈利空间, 提升公司未来几年的业绩。

特此公告。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇一五年六月十三日