

浙江龙盛集团股份有限公司 关于签订旧区改造项目合作协议的公告

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：

公司（以下简称“乙方”）于2016年1月8日与上海市闸北区人民政府（以下简称“甲方”）签订了《闸北区51~55街坊及73街坊旧区改造项目合作协议》（以下简称“本协议”）。

- 本协议类型：本协议类型为项目合作协议。
- 本协议生效条件：本协议自双方盖章之日起成立，自乙方股东大会审议批准本协议后生效。
- 本协议履行期限：本协议生效之日起至项目合作完成之日止。
- 对上市公司当期业绩的影响：本协议项下的投资当期不产生利润。

一、审议程序情况

本公司于2016年1月8日以通讯方式召开第六届董事会第三十次会议，会议应到董事9人，实到董事9人，公司监事、高级管理人员列席了本次会议。会议审议通过《关于签订旧区改造项目合作协议的议案》，同意与上海市闸北区人民政府签订《闸北区51~55街坊及73街坊旧区改造项目合作协议》。

根据《公司章程》及有关规定，该议案尚需经股东大会审议。

二、本协议标的和对方当事人情况

（一）本协议标的项目概况

闸北区51~55街坊及73街坊旧区改造项目（以下简称“本项目”）已列入上海市“十二五”旧区改造规划及2015年旧区改造计划，并纳入闸北区2015年国民经济和社会发展年度计划，属于重大民生工程。

本项目中约5.4万平方米地块，已由上海华海房地产开发经营有限公司（以下简称“华海公司”）于2007年与上海市闸北区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（合同编号：沪闸房地（2007）出让合同第103号），土地出让价格为24,810万元，由华海公司作为开发主体。

现乙方全资子公司上海龙盛置业有限公司已通过上海市产权交易所挂牌交易方式，以 14,976.8 万元价格受让上海市上投房地产有限公司持有的华海公司 65%股权及其对华海公司 5,700 万元的债权；通过自行协商方式，以 168 万元价格受让上海乾昌置业有限公司持有的华海公司 14%股权，以 252 万元价格受让上海建厦投资发展有限公司持有的华海公司 21%股权。乙方目前通过全资子公司上海龙盛置业有限公司持有华海公司 100%股权。

（二）本协议对方当事人情况

上海市闸北区人民政府是上海市闸北区人民代表大会的执行机关，是上海市闸北区的一级国家行政机关；对闸北区人民代表大会和上海市人民政府负责。

三、本协议主要条款

（一）项目范围及规划方案

1、本项目范围为：东至浙江北路、南至海宁路、西至晋元路、北至天目中路，由以下两部分组成：

（1）51~55 街坊中已出让部分：土地面积约 5.4 万平方米，已由华海公司于 2007 年与上海市闸北区房屋土地管理局签订《上海市国有土地使用权出让合同》（合同编号：沪闸房地（2007）出让合同第 103 号），受让该国有土地使用权。

（2）51~55 街坊中未出让部分：土地面积约 0.7 万平方米，不能独立开发，按照相关要求办理土地手续后，出让给华海公司。

2、73 街坊因与 51~55 街坊相邻，将与 51~55 街坊一并实施房屋征收，并规划建设公建配套设施，所需费用由甲方承担并支付。

3、规划方案：甲方明确，根据规划部门调整确定的规划方案，由乙方出资改造开发的地上计容建筑面积共 379,624 平方米，其中：

（1）项目允许地下空间商业开发，地块内教育用地所属地下空间产权属于学校。在不影响学校的前提下，允许乙方整体规划利用；

（2）项目地块内商办部分允许建设部分公寓式办公；

（3）因规划建设中的市政项目北横通道临近本项目，甲方将协调相关部门在确定北横通道及附属设施规划设计方案时，不占用本项目红线范围内土地。如确需占用，另行协商补偿；

(4) 为保证本项目建设的一致性和统一性，项目地块周边的道路、公共绿地及学校、地块连接天桥、地下通道等均由甲方出资按照地块新规划重新规划，规划设计时应充分听取乙方意见；

(5) 甲方同意协调相关规划部门，按照确定的规划数据，对乙方上报的项目具体建设方案进行审批。本项目确定规划数据为：可建设计容总建筑面积 379,624.8 平方米(其中：住宅建筑面积 126,244.8 平方米；商办建筑面积 253,380 平方米)。

(二) 开发主体及土地手续办理

1、双方同意，由华海公司出资成立 100% 控股子公司(即上海晟诺置业有限公司)，由该子公司作为本项目开发主体。

2、甲方同意协调土地管理部门，在上述华海公司子公司设立后 30 天内，与该子公司签署《国有土地使用权出让补充合同》，同意由该子公司(以下简称“开发主体”)承接华海公司在沪闸房地(2007)出让合同第 103 号《上海市国有土地使用权出让合同》项下的全部权利义务，并再行约定土地出让金缴付日期。

3、开发主体应按上述《国有土地使用权出让补充合同》确定的时间准时足额缴纳土地出让金。

(三) 委托征收

甲方授权并指定其下属区建设和交通委员会负责组织推进本项目地块的征收、安置和拆房改建工作，具体事宜由区建设和交通委员会与乙方另行签订《委托征收协议》，并按协议约定执行。

(四) 项目开发建设及代建

1、本项目征收动迁工作完成，将土地按约定标准交付开发主体后，开发主体应按照审批通过的项目开发方案，积极实施建设开发工作。

2、本项目内教育设施由乙方代建，乙方应配合项目总体进行规划、设计，并与本项目同步建设，建成后移交给教育部门，所需费用经审计后由甲方承担支付。

3、本项目内及项目周边其他公建、市政设施等，也可由乙方代建，具体事宜双方另行协商。

四、本协议履行对公司的影响

(一) 鉴于本协议的履行, 未来几年公司的资产结构将发生变化, 房地产业务资产比重将快速上升, 存货金额快速上升, 银行贷款金额增大, 负债率提高, 但项目贷款利息资本化后对未来五年的利润影响较小。

(二) 鉴于本项目周期性较长, 自 2016 年起, 前两年为政府征收拆迁期, 之后两年主要为建设开发期, 预计 2021 年末将陆续产生报表利润。

五、本协议履行的风险分析

(一) 基于公司与上海市闸北区政府此前已有良好的合作关系, 且本协议各方都有较强的履约能力, 公司认为在本协议履行过程中不可能存在重大风险。

(二) 本项目总投资 250 亿元, 其中征收成本总计控制在 125 亿元之内, 上市公司母公司分次筹集投资金额的 20%, 其余通过银团申请项目贷款解决。鉴于公司目前的财务状况较好, 融资渠道畅通, 公司为解决上述资金不存在重大风险。

(三) 本项目所在地苏河湾系上海市静安区的核心区域, 经测算平均楼板价为 3.87 万元/平方米, 鉴于目前的市场状况及未来的发展潜力, 项目有较强的盈利和升值空间, 因此公司今后在住宅、商业办公楼销售或出租上不存在重大风险。

六、备查文件

(一) 公司第六届董事会第三十次会议决议;

(二) 《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目合作协议》。

特此公告。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年一月九日