证券代码：002146　　证券简称：荣盛发展　　公告编号：临 2017-165 号

荣盛房地产发展股份有限公司
关于签订河南省巩义市荣盛康旅（巩义）国际旅游度假区项目开发合作协议的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

根据公司康旅板块发展战略，为进一步完善公司的康旅业务布局，改善河南省巩义市居民的生产、生活和居住条件，促进该区域经济、社会、文化发展，依照相关法律、法规规定，本着平等、互利的原则，2017 年 12 月 17 日，公司控股子公司荣盛康旅投资有限公司（以下简称“荣盛康旅”或 “乙方”）与河南省巩义市人民政府（以下简称“甲方”）签订了《荣盛康旅（巩义）国际旅游度假区项目开发合作协议》。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，现将有关内容公告如下：

一、交易对方及审批情况

（一）交易对方的基本情况

巩义市人民政府，办公地址：河南省巩义市陇海路 3 号。

公司及控股子公司荣盛康旅与巩义市人民政府不存在关联关系，同时上述交易亦未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

（二）交易的审批情况

上述协议属于土地一级整理，二级开发联动项目，具体内容尚待逐步落实。公司将根据项目具体进展情况及具体投资金额履行相应的审批程序。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

二、协议的主要内容

（一）项目基本情况：

1.项目位置和范围：项目位于站街镇北部（总面积不少于3,500亩净地）。

2.项目现状：现状为村庄、耕地、林地和未利用地。

3.荣盛康旅（巩义）国际旅游度假区项目，计划力争5年内围绕杜甫文化和唐三彩文化将杜甫故里景区全面升级改造，并建设国际旅游度假区商业街区、阿尔卡迪亚酒店，同时结合荣盛康旅“游、养、医、药”四大特色产品开发优势，充分依据项目特点植入“养老养生、生物康疗、度假旅居、爱普乐园”等功能为一体、国内外独具特色的全域旅游度假区。

4.通过对杜甫故里景区的升级改造、诗瓷小镇商业街区建设、阿尔卡迪亚酒店建设及相关村庄拆迁安置，获得周边土地开发权；以承包经营的方式获得杜甫故里景区的运营管理权。

5.在站街镇核心区域，围绕杜甫文化和唐三彩文化，打造荣盛康旅诗瓷小镇项目。

（二）合作方式：

（1）项目性质：土地一级整理，二级开发联动项目。

（2）甲方负责协调相关部门批准项目改造和实施方案，通过一级开发整理使项目开发用地由政府进行收储并按照国家规定依法进行出让。甲方同时积极落实相关优惠政策，促进景区品质提升、产业招商、产业导入和开发建设工作的顺利进行。乙方通过积极推动景区品质提升、产业招商、产业导入等方式促成项目落地，并通过提供建设资金、依法招拍挂获取项目建设用地进行开发建设。

（3）甲方负责本项目土地的规划、农用地转用审批、土地征收、拆迁、补偿安置等土地整理工作。

（4）甲方保证本项目土地界址清晰明确，权属无争议。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

（5）甲方应对本协议约定的开发项目用地红线外围配套道路、水、电、通讯、燃气、广电网络设施等配套基础设施进行规划并承担其费用，承诺上述项目建设达到国家及项目所在地相关政策及规范规定，满足乙方项目整体规划要求。

（三）土地整理垫付资金的支付

（1）本协议签订后 30 个工作日内，乙方向甲方提交概念性规划设计方案，甲方将概规方案审批通过后 30 个工作日内，乙方向甲方支付土地整理垫付资金 1 亿元，前述资金仅限用于本项目范围内的土地整理、农用地转用审批及土地征收等相关工作。

（2）项目范围内所涉及拆迁补偿款上限为 15 亿元，剩余 14 亿元拆迁补偿款，根据双方约定的拆迁时序、供地节奏进行支付。

（3）乙方或乙方设立的项目公司竞得本项目约定的建设用地时，前述款项冲抵本项目宗地土地出让金。

（四）土地使用权出让

甲方收到上述土地整理垫付资金后，按照供地计划供应本项目土地。

（五）土地竞买利益分配和风险承担

（1）甲方按照本协议约定公开出让本项目地块国有土地使用权时，乙方必须参与竞买。

（2）乙方参与多方竞买，未成功摘牌的，甲方应在竞买成交（指签署成交确认书）后 15 个工作日内返还乙方本挂牌地块土地整理垫付资金，同时支付本挂牌地块乙方土地整理垫付资金产生的利息（按照中国人民银行同期贷款利率），同时将乙方前期投入的规划设计等费用予以返还。

（3）乙方参与多方竞买，成功摘牌但摘牌价高于约定价格的，对于超出部分的土地出让金扣除政策规定的税费提留后，甲方应优先用于乙方项目的基础设施建设奖补，在竞买成交确认书签订后，拨付

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

给乙方。乙方项目基础设施建设仍没能用完的部分，作为土地整理开发收益，由甲方全额奖励支持给乙方用于项目建设。

（六）土地流转

（1）流转土地范围：项目范围内除建设用地、保留用地之外的集体土地。

（2）流转价格：耕地流转根据质量等级确定流转费用，荒地、退耕还林地、未能利用的自然条件差的土地按打包价执行，具体价格以流转协议为准。

（3）支付时间：每年支付一次，每年 5 月 1 日前支付当年流转款项。

（七）双方权利义务

1、甲方的主要权利和义务

（1）负责本项目的土地利用总体规划调整、控制性详细规划编制、评审和报批。

（2）协调本协议范围内土地整理，确保建设用地净地出让；流转地范围内的地面建筑物、构筑物在约定时间一并拆迁到位。

（3）负责将杜甫故里景区以承包经营的方式委托乙方进行运营管理，具体合作内容另行签订合作协议。

（4）确保乙方支付的土地整理垫付资金用于本项目范围内的土地整理等工作。

（5）按照本协议约定返还资金、利息和收益。

2、乙方的主要权利和义务

（1）本合同签订后，乙方负责在 30 天内在甲方所在地注册成立具有独立法人资格的新公司，新公司只能是乙方的全资子公司或者由乙方控股的公司，新公司的注册资本不低于 10,000 万元，其中货币出资不低于注册资本总额的 100%，并在甲方所在地依法纳税。

（2）参与甲方对本协议项目范围的规划方案确定并提出建设理

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

念、意见和方案。

（3）有权要求甲方按照本协议约定的期限完成相关工作，有权监督甲方将乙方支付的资金用于本协议约定事项。

（4）有权对甲方的工作计划和进度提出意见和建议。

（七）违约责任

本协议签订后，甲乙双方任何一方违反本协议约定，擅自解除本协议的，应当向守约方支付违约金人民币 100 万元。

三、上述协议的签署对公司的意义和影响

巩义隶属于河南省郑州市，位于嵩山北麓，交通地理位置优越，郑西高铁、连霍高速、陇海铁路等均在市内设站。巩义为“郑州-巩义-洛阳工业走廊”核心城市之一，1992 年以来综合经济实力连续 22 年位居河南省县域首位，连续 13 届跻身全国百强县，县域经济基本竞争力名列全国第 39 位，2011 年确立为河南省直管试点县市。巩义市是全国文明城市、全国综合改革试点县市、全国乡村城市化试点县市、中国优秀旅游城市等，2012 年 12 月被评为中国最具幸福感城市。截至 2016 年末全市常住人口 82.8 万人。

巩义境内有裴李岗、仰韶和龙山文化遗址 70 多处，拥有北魏石窟、北宋皇陵、康百万庄园等国家、省、市级文物保护单位 100 多处。河洛汇流、浮戏山雪花洞、北宋皇陵、嵩阴风景区、青龙山慈云寺、杜甫故里、康百万庄园等六个景区成为河南省三点（郑、汴、洛）一线（大黄河旅游线）工程的重要组成部分，是河南省历史文化名城。

通过本协议的签署，公司将与巩义市人民政府合作，依托巩义市特有历史文化，共同致力于荣盛康旅（巩义）国际旅游度假区项目的综合开发，将其打造成集“养老养生、生物康疗、度假旅居、爱普乐园”等功能为一体、国内外独具特色的全域旅游度假区。本次合作是公司继成功布局湖北神农架、河南省焦作市修武县等区域项目后，在华中区域取得的又一重要成果，为公司在发展过程中取得更快、更好

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站

的发展提供新的动力，同时也将给合作双方带来良好的经济、社会效益。

四、风险提示

鉴于上述协议的具体内容尚在逐步落实中，开发过程及未来收益存在一定的不确定性，提请广大投资者注意。公司将根据本协议内容的落实情况，及时履行信息披露义务。

五、备查文件

《荣盛康旅（巩义）国际旅游度假区项目开发合作协议》。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董　事　会

二○一七年十二月十八日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn 中国证监会指定信息披露网站