

## 荣盛房地产发展股份有限公司

### 关于签订《整体开发建设玉田县高铁产业新区经营协议》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。

根据公司深耕京津冀区域的战略发展需要及产业园板块的战略规划，2018年12月27日，公司控股子公司荣盛兴城投资有限责任公司（以下简称“乙方”或“荣盛兴城”）与唐山市玉田县人民政府（以下简称“甲方”）签订了《整体开发建设玉田县高铁产业新区经营协议》，就共同开发玉田县高铁产业新区相关事项达成一致。根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，现将有关情况公告如下：

#### 一、交易对方及审批情况

##### （一）交易对方的基本情况

甲方：唐山市玉田县人民政府；地址：河北省唐山市玉田县北环西路1199号。

公司及控股子公司荣盛兴城与唐山市玉田县人民政府不存在关联关系。

##### （二）交易的审批情况

上述协议属于执行前期约定，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。

#### 二、协议的主要内容

##### （一）合作开发区域

甲方将以位于河北省唐山市玉田县行政区划内约定区域（以下简称“产业新区”）的共同开发事项与乙方进行合作。

产业新区区域：北至窝洛沽镇界，西至距玉滨公路2公里处，东

至玉滨公路，南至窝洛沽镇界，产业规划面积约13平方公里（四至范围以实际测量为准）。

## （二）合作模式及期限

1. 双方同意，按照“政府引导、企业运作、统一规划、分步实施”的封闭管理模式，对产业新区进行投资开发和建设运营。

2. 双方同意，本协议所约定合作期限为20年。

3. 双方同意，本协议项下甲乙双方的合作是排他的、非经双方同意不可撤销或变更。

## （三）合作开发内容

双方确认，甲方负责整个区域内的开发建设管理工作，负责产业新区内规划建设用地的土地征转并形成建设用地，按照双方约定的开发建设进度提供建设用地并依法进行供地。

双方确认，乙方负责投入全部资金，按照甲方授权进行产业新区的开发建设及管理工作，将产业新区打造成战略新兴产业、高端设备制造业等现代化产业新区，引入的项目要符合产业规划，产业类型和具体项目需经甲方批准。乙方根据本协议约定享有相应的收益，保证在甲方的管理下按时完成本条所委托的如下各项工作：

空间规划服务，产业研究咨询服务，土地整理投资，基础设施建设，公共设施建设，城市运营服务，产业发展服务及项目资源引进服务，人口资源引进服务，其他为了完成产业新区项目的开发建设、运营管理、服务等各项工作。

## （四）双方权利与义务

### 1. 甲方的主要权利与义务

（1）甲方负责产业新区项目的开发建设管理工作，负责按约定的开发建设时序调整土地利用规划，争取重点项目用地指标和统筹用地指标，组织规划建设用地的土地征转，并按照双方约定的开发进度提供建设用地并依法进行供地。

（2）甲方负责做好产业新区项目内的土地流转、征收等手续的办理或审批；负责土地复垦、补充耕地指标获取、土地出让等工作，为乙方入驻企业提供必要的支持措施。

(3) 甲方负责对产业新区项目开发进行统一调度、监督和协调，加快对项目立项、环评等报建手续的审批工作。

(4) 在符合国家政策法律的前提下，甲方为乙方落实或争取税收、技术技改、科技创新等各项优惠扶持政策。

## 2. 乙方的主要权利与义务

(1) 全力协助甲方进行年度用地指标、用地规划指标和占补平衡指标的争取和报批等工作。全力协助甲方进行区域内的环评、稳评等评估和报批工作。

(2) 土地整理事项，按甲方制定的土地整理政策，乙方及时筹集足额的补偿资金。

(3) 乙方应将工业项目和商住项目同步推进，商住项目及保障性住房项目按照园区生产生活需要，经政府批准后，确定具体开发规模；应按照国家政策和甲方提出的条件、标准组织招商，对重大招商项目需要给以特殊优惠政策的，双方共同协商确定。

(4) 双方共同编制产业新区内项目投资计划和分年度的实施计划，按计划实施建设。

### (五) 合作机制

为加快启动产业新区项目开发建设，实现良好的经济效益和社会效益，双方就合作事宜安排约定如下：

1. 甲方成立针对产业新区的“管理委员会”或授权实施机构，负责指导、管理、协调及监督产业新区的开发建设。

2. 本协议签订后1个月内，乙方应在玉田县成立一家控股子公司，全面承接并实施本协议约定事项。

### (六) 开发成本结算

甲方依法委托乙方全面负责产业新区范围内的开发建设工作，甲方向乙方支付全部委托事项的相关费用。

甲方经决策程序批准并同意，就本协议项下约定开发事项向乙方支付下列费用：

1. 约定的基础设施建设、公共设施建设项目和甲方委托乙方代建的其他项目，甲方应向乙方支付建设费用，建设费用由建设成本和建

设利润两部分组成。

2. 约定的土地整理投资，甲方应向乙方支付土地整理费用，土地整理费用由土地整理成本和土地整理收益两部分构成。

3. 约定的产业发展服务及项目资源引进服务，甲方应向乙方支付产业发展服务费用。当年产业发展服务费的总额，按照甲方认可的当年入区不包括房地产的产业项目新增落地投资额的45%计算。

4. 规划设计、咨询等服务费依法应由甲方按照乙方组织的招标或竞争性磋商中的中标价或竞争性磋商价格的110%的标准支付。

5. 物业管理、公共项目维护及公共事业服务等按照国家定价执行；无国家定价的，按照政府指导价或甲方审计的市场价确定。

### **（七）结算资金来源**

本着“促进区域持续发展”和“谁投资，谁受益”原则，甲方承诺将产业新区内所新产生的收入的玉田县本级地方留成部分按照约定比例作为偿还乙方垫付的投资成本及投资回报的经济来源。

合作区域内所新增财政收入，是指合作区域内企业与单位经营活动新产生的各类收入，主要包括土地使用权出让金收入、税收收入、非税收入、专项收入、专项基金等。

### **（八）违约责任**

任何一方违反本协议的任何规定，违约方应赔偿守约方因该违约而遭受或者产生的全部损失，包括但不限于成本、费用、损失和责任，并按实际履行的原则，继续履行本协议。

### **（九）其他**

本协议在甲方组织完成采购活动中，乙方中标后，协议自动生效，双方视情况另行签订补充协议。

## **三、上述协议的签署对公司的意义和影响**

玉田县隶属于河北省唐山市，位于河北省东北部，唐山市最西端，北枕燕山余脉，南睦渤海之滨。地处京、津、唐、秦腹地，地理位置得天独厚。境内交通便利，京秦电气化铁路、大秦铁路、京哈公路、京沈高速公路横贯全境；在建的京津唐城际铁路通车后，京津唐地区“1 小时生活圈”将成为现实，实现与北京、天津的同城化发展，为

地区间招商引资、项目建设、信息资源、经济技术和人才等领域的交流与合作搭建起良好的平台。

签署本次协议是荣盛兴城继签订《玉田县高铁新城基础设施及公共设施建设PPP项目合作协议》开发建设玉田县高铁新城基础设施及公共设施之后，再次与唐山市玉田县人民政府进行的合作。在京津冀协同发展上升为国家战略的背景下，通过本次合作，公司深耕京津冀的战略将更趋深入，在京津冀区域的市场地位也进一步加强，为公司在京津冀协同发展过程中取得更快、更好的发展提供新的动力。

#### **四、风险提示**

鉴于本协议确定的所有原则和条款，均以乙方通过法定途径成为甲方的合作伙伴为前提，公司能否最终成为合作伙伴尚存在不确定性，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**

《整体开发建设玉田县高铁产业新区经营协议》。

特此公告。

荣盛房地产发展股份有限公司

董 事 会

二〇一八年十二月二十八日