

浙江龙盛集团股份有限公司

关于签订旧区改造项目委托征收协议的公告

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日与上海市闸北区建设和交通委员会（以下简称“甲方”）签订了《闸北区51~55街坊及73街坊旧区改造项目委托征收协议》（以下简称“本协议”）。

- 本协议类型及金额：本协议类型为委托征收协议，累计金额控制在125亿元之内。

- 本协议生效条件：本协议自双方授权代表签字盖章后成立，自乙方股东大会对本协议审议批准或经股东大会授权代表签署后生效。

- 本协议履行期限：本协议生效之日起至项目征收完成之日止。

- 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委托征收协议的议案》，同意与上海市闸北区建设和交通委员会签订《闸北区51~55街坊及73街坊旧区改造项目委托征收协议》。

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（以下简称“本项目”）东至浙江北路，南至海宁路，西至晋元路，北至天目中路。该项目占地面积约9.4万平方米，共拆除房屋总建筑面积约18.3万平方米，地块内共有居民约4309户4710户（其中含个体户约87户），单位约143家（具体数据最终按“两清”为准）。为加快本项目旧区改造，公司与上海市闸北区建设和交通委员会签订了本协议。

（二）本协议对方当事人情况

上海市闸北区建设和交通委员会系区政府下设的执行机构，主要执行城市建设和管理、交通建设和管理等方面的方针、政策、法规和规章，做好城市建设和管理、交通排堵保畅的推进和综合协调等工作。

三、本协议主要条款

（一）房屋征收

1、按照《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（市政府令第71号）规定的程序，由甲方通过两轮征询的方式对该项目实施征收。乙方同意提供资金并与甲方合作对该项目实施征收、补偿等工作，征收结束后甲方按交地标准将51~55街坊土地移交给乙方，由乙方规划开发。

2、为了本项目的顺利推进，双方设立共同监管资金账户，确立甲乙双方责任、任务、权利及义务。甲方于二次征询签约期限（三个月）届满后24个月内完成本项目全部地块的征收交地工作。

3、甲乙双方共同参与“两清”摸底工作。在实际操作当中，由甲方在征得乙方同意后委托专门机构开展“两清”摸底工作。“两清”摸底结束后，由甲方向乙方提供完整的“两清”数据（包括每个地块单独的“两清”数据）。

4、“两清”摸底工作结束后，由乙方委托专业机构对“两清”数据进行复核；由乙方委托专业机构根据“两清”数据进行投资测算。

5、征收工作开始之前，由甲方征得乙方同意后同相关房屋征收事务所签订《房屋征收补偿委托合同》。

6、本项目房屋征收工作由甲方负责，其中73街坊征收成本由区政府承担，51~55街坊征收成本由乙方承担，具体时间、资金、工作安排节点如下：

1)甲方于2015年9月成立了项目专项指挥部，落实了办公场地。

2)甲方于2015年10月完成了一次征询和“两清”摸底工作。

3)甲方负责启动社会风险评估工作并制定工作机制，由政府做出对本项目的征收决定并公示补偿方案。

4)项目二轮征询90%后，乙方应按照征收工作实际进展，据实支付产权调换房款、签约生效的居民、单位补偿款、配套改接费用以及劳务费等费用。

5)甲方负责于本协议约定期限内完成51~55街坊的交地工作。

6) 双方确认, 乙方将每阶段资金支付给甲方前一周内, 甲方应提交上一阶段资金使用明细及下阶段资金使用详细预算。

7、51~55 街坊征收、补偿总成本控制在 125 亿元 (不含 24 个月财务成本) 之内, 项目实施过程中, 甲方应接受乙方派出的投资监理单位的监督。

(二) 工作机制

乙方落实具体部门及专人与甲方建立“专项指挥部”, 负责落实本协议约定的各项工作。

(三) 标的地块交地标准及交地时间

1、标的地块范围内的地上、地下构筑物、建筑物及相关线杆、公共设施设备等完成腾空、拆除、移除; 标的地块权属清晰, 不存在抵押、租赁、查封等任何权利限制或负担及未决法律纠纷。

2、标的地块达到土地平整, 垃圾和渣土清运完成; 水、电、煤气、通信、民防等的销户手续办理完毕。

3、交地验收由甲方、乙方共同参加, 以各方授权代表签署的《土地交接书》作为交地验收依据。

(四) 违约责任

1、因乙方原因对征收补偿工作造成的后果, 由乙方承担相应的经济损失 (含利息) 及由此引起的一切法律责任。

2、若二次征询未生效, 乙方已支付的款项应于一个月内扣除乙方应承担费用后由甲方返还给乙方 (乙方应承担费用包括“相关间接费”、“征收工作经费”及“管理费”)。

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) 本次项目征收成本总计控制在 125 亿元之内，其中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 街坊旧区改造项目委托征收协议》。

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