

浙江龙盛集团股份有限公司 关于华兴新城项目进展的公告

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：

● **合同类型及金额：**公司全资子公司上海晟诺置业有限公司与上海市静安区规划和自然资源局签署《上海市国有建设土地使用权出让合同(经营性用地)》，上海晟诺置业有限公司受让静安区天目社区 C070102 单元 08 街坊华兴新城协议出让地块，金额为人民币 798,418 万元。

● **合同生效条件：**本合同项下出让宗地出让方案已经上海市静安区人民政府批准，本合同自双方签订之日起生效。

● **公司华兴新城项目涉及公共设施用地征地成本由政府支付给上海晟诺置业有限公司，2021 年 6 月 29 日上海晟诺置业有限公司已收到上海市静安区政府支付的公共设施用地征地成本的 50%即 376,091.93 万元，剩余款项预计将在近期收到。**

● **对上市公司当期业绩的影响：**本合同的签订不影响当期业绩。

一、审议程序情况

本公司于 2016 年 1 月 8 日与上海市闸北区人民政府签署《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目合作协议》（简称《合作协议》），同时与上海市闸北区建设和交通委员会签署《闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目委托征收协议》（简称《委托征收协议》）。具体内容详见 2016 年 1 月 9 日披露的《关于签订旧区改造项目合作协议的公告》、《关于签订旧区改造项目委托征收协议的公告》及相关后续公告。

本公司于 2021 年 2 月 3 日、2021 年 2 月 19 日召开第八届董事会第十三次会议及 2021 年第一次临时股东大会审议通过《关于授权董事长确定原闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目后续土地事项的议案》，同意授权公司董事

长在土地成本增加不超过 25 亿元即土地成本不超过 172 亿元的前提下，处理上述地块中涉及的土地征收成本的调整、土地范围的调整（包括参与土地竞拍）所有相关事项，确定相关金额并签署相关法律文本。具体内容详见 2021 年 2 月 4 日及 2021 年 2 月 20 日披露的《第八届董事会第十三次会议决议公告》、《浙江龙盛关于授权董事长确定原闸北区 51~55 街坊及 73 街坊旧区改造项目后续土地事项的公告》及《2021 年第一次临时股东大会决议公告》。

二、合同基本情况

2021 年 6 月 29 日，根据上述会议的授权，本公司全资子公司上海晟诺置业有限公司（以下简称“受让人”）与上海市静安区规划和自然资源局（以下简称“出让人”）签署《上海市国有建设土地使用权出让合同（经营性用地）》【合同编号：沪静国有建设用地使用合同（2021）年 509 号】，本合同的主要内容如下：

（一）本合同项下出让宗地的房屋土地权属调查报告书成果号为 202108536621475705，宗地总面积 35694.8 平方米，其中出让宗地面积为 35694.8 平方米。【静安区天目社区 C070102 单元 08 街坊华兴新城协议出让地块，1#地块：出让面积为 9502.2 平方米，2#地块：出让面积为 7352.3 平方米，3#地块：出让面积为 11941.6 平方米，4#地块：出让面积为 6898.7 平方米】。

（二）本合同项下的出让宗地坐落于静安区北站街道：四至范围东至：浙江北路，南至：海宁路，西至：规划完全中学、商办、住宅地块，北至：天目东路。

（三）本合同项下出让宗地的用途为 1#地块：普通商品房，2#地块：文体用地，医疗卫生用地，3#地块：普通商品房，4#地块：办公楼，商业用地。

（四）出让人同意在付清全部国有建设用地使用权出让价款之日起 15 个工作日内将出让宗地交付给受让人，出让人同意在交付土地时该出让宗地应达到其他。

（五）本合同项下的国有建设用地使用权出让年限为 1#：普通商品房 70 年，2#：文体用地 50 年，医疗卫生用地 50 年，3#：普通商品房 70 年，4#：商业用地 40 年，办公楼 50 年，按交付土地之日（即交地确认书签订之日）起算；原划拨（承租）国有建设用地使用权补办出让手续的，出让年限自合同签订之日起算。

（六）本合同项下出让宗地的国有建设用地使用权出让价款为人民币大写柒拾玖亿捌仟肆佰壹拾捌万（小写 7984180000.00 元）。

(七) 本合同项下出让宗地的定金为国有建设用地使用权出让价款的 20%，定金抵作国有建设用地使用权出让价款。自本合同签订之日起的 5 个工作日内，即 2021 年 7 月 6 日之前，受让人应当向地方国库支付保证本合同切实履行的定金。受让人同意本合同签订之日起 90 日内，一次性付清国有建设用地使用权出让价款余额，即 2021 年 9 月 27 日之前。涉及商品住房用地的，须在合同签订后的 1 个月内，即 2021 年 7 月 29 日之前，缴纳土地出让价款的 50%（含定金），剩余部分在 2021 年 9 月 27 日之前付清。

(八) 受让人在本合同项下出让宗地范围内新建建筑物、构筑物及其附属设施的，应符合市（县）政府规划管理部门确定的出让宗地规划条件。其中：

1、地上部分规划条件：

地上建设用地规划性质：三类住宅组团、商业、办公、文化、社区级公共服务设施混合用地；

地上建筑容积率：地上建筑综合容积率约 6.16，计容面积 1#地块：普通商品房 50654.8，2#地块：文化用地, 医疗卫生用地 9353.0, 3#地块：普通商品房 14368.0，4#地块：商业用地, 办公楼 145449.0 平方米；

混合用地各用途建筑面积比例：1#地块：普通商品房 100.0%，2#地块：文化用地 58.8%、医疗卫生用地 41.2%，3#地块：普通商品房 100.0%，4#地块：商业用地 4.8%、办公楼 95.2% ；

地上建筑限高 1#和 3#地块 150 米，4#地块 320 米。2#地块沿浙江北路沿街建筑限高 15 米，3#地块沿浙江北路沿街建筑限高 12 米，4#地块沿浙江北路和海宁路沿街建筑不可建造 。

2、地下部分规划条件：

地下建设用地规划性质：1#地块地下一层主要建设地下车库和住宅配套停车；3#地块地下一层主要用于住宅配套功能和住宅配套停车；4#地下一层主要建设商业或商业配套停车。其他地下空间主要功能为配套停车，地块之间统筹考虑满足停车配置要求；

地下总用地面积：26453 平方米；

地下总建筑面积：74340 平方米；

其中：

其他用途建筑面积：9000 平方米（工业、仓储、研发、教育、文化、医疗等）；

住宅配套停车库用途建筑面积：33840 平方米；

非住宅配套停车库用途建筑面积：31500 平方米。

本合同未约定但在建设阶段需进行地下空间开发的，受让人应在办理建设工程规划许可证之后的三个月内，与出让人签订补充出让合同，完善地下部分规划条件。

3、公共服务设施、公共空间建设要求：

a、公共服务设施：

配置建筑面积不小于 780 平方米（计容）的公共服务设施，其中：在 1#或 3#地块内配置 1 处居委会建筑面积约 200 平方米、1 处通信机房建筑面积约 500 平方米，通信局可结合具体建筑方案设置于地上或地下，具体以行业部门意见为准，4#地块配置公厕约 80 平方米，且满足以下要求；公共服务配套设施需布局在建筑物三层以下位置，且临街布置，方便到达。公共厕所产权（含管理权）归区绿化市容局所有；居委会、通信局产权无偿移交静安区人民政府，由静安区人民政府调配使用，统筹安排。

b、公共空间建设要求：

4#地块内设置小型公共空间（广场）面积不小于 1500 平方米，沿浙江北路布局，地块短边原则上不小于 12 米。绿地/广场不得设置围墙，满足 24 小时对外开放。具体位置结合整体规划方案确定，管理权及权属归受让人所有。

c、公共通道建设要求：

（1）东西向公共（步行及车行）通道宽度不小于 8 米，长度不小于 230 米，南北向公共（步行及车行）通道宽度不小于 10 米，长度不小于 190 米，且满足以下要求：两端不得设置围墙，满足 24 小时对外开放。与建筑结合设置的公共通道净空高度一般不低于 4.5 米。

（2）其他要求：公共通道的布局、线形为不可变，详见已批控规图则，权属和后续运营管理归受让人所有。结合城市设计和商业功能流线，构建立体公共慢行体系。

（九）本合同项下出让宗地涉及住宅项目建设的，住宅套数下限：300。受

让人应按以下规定进行住宅部分的开发建设：

1、本合同项下出让宗地范围内配建保障性住房建筑面积应占该出让宗地规划总住宅建筑面积的 5%以上，计 3074.74 平方米以上。受让人同意上述配建保障性住房按规定无偿移交给静安区住房保障机构或者公共租赁住房运营机构。

2、全装修住宅建筑面积应占总住宅建筑面积的 100%以上（不包含保障性住房等），计 61494.8 平方米以上，保障性住房的全装修住宅建筑面积应占保障性住房建筑面积的 100%以上，计 3074.74 平方米以上。

3、本地块内中小套型住宅建筑面积不得低于该地块住宅总建筑面积的 \%，计 \ 平方米以上（中小套型住宅设计建设标准为：多层住宅建筑面积不大于 90 平方米、小高层住宅建筑面积不大于 95 平方米、高层住宅建筑面积不大于 100 平方米）。

4、住宅地块鼓励开放布局，促进交流；鼓励建设围合式住宅，沿城市道路形成连续、活力的城市界面；鼓励社区服务设施复合设置，开放共享，方便使用。

（十）本合同项下出让宗地涉及商业、办公用途的，受让人应按以下规定进行开发建设：

1、办公地块不得建设公寓式办公。商业地块未经约定不得建设公寓式酒店。

2、商业、办公地块建筑外部空间需对外开放，合理布局室外场地。与周边地块对接，形成连续舒适的城市公共开放空间和慢行系统。

（十一）本合同项下出让宗地中需保护、保留建筑（包括文物保护单位及优秀历史建筑）的位置：位于 2#、3#、4#地块内，占地面积：20578 平方米，建筑面积：26288 平方米，

（十二）受让人同意本合同项下出让宗地建设项目在交付土地后 12 个月内开工，在交付土地后 60 个月内竣工。受让人不能按期开工，应提前 30 日向出让人提出延建申请，经出让人同意延建的，其项目竣工时间相应顺延，但延建期限不得超过一年。

（十三）受让人应按照以下规定自持物业。

1、受让人应当按出让年限整体持有社区配套商业物业、商品住宅用地配套商业物业（除按照相关规定应当移交政府及政府有关部门的物业外）；

2、受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于 15%（计 9224.22 平方米以

上)的住宅物业(除按照相关规定及合同约定应当移交政府及政府有关部门的保障房等物业外),以上自持面积须用于租赁;

3、其他物业自持要求:1)受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于100%的商业物业;2)受让人应当按出让年限自持建筑面积不低于100%的办公物业。

本合同项下出让宗地出让方案已经上海市静安区人民政府批准,本合同自双方签订之日起生效。

三、本次交易的目的和对公司的影响

在本次签订的《上海市国有建设土地使用权出让合同(经营性用地)》基础上,再加上已与政府签署的土地出让合同的开发量,华兴新城项目总计可开发建筑面积约为38万平方米,与2016年签订《合作协议》约定的建筑面积基本一致。2021年6月29日,上海晟诺置业有限公司收到上海市静安区政府支付的公共设施用地征地成本的50%即376,091.93万元,剩余款项预计将在近期收到,待上海晟诺置业有限公司收到上述剩余款项后,公司将及时披露。截止目前公司华兴新城项目的土地成本投入累计金额为154.09亿元(含资本化利息),鉴于上海市静安区政府需支付给上海晟诺置业有限公司的公共设施用地征地成本总额,与本次土地出让金之间的差额为46,234.14万元,加上契税以及公司尚未支付的土地征收成本合计约7.5亿元等,公司后续尚需支出的金额约为12.12亿元将通过自筹解决。综上所述,华兴新城项目土地成本不会超过2021年第一次临时股东大会审议通过的土地成本金额。

四、相关风险分析

1、鉴于上海晟诺置业有限公司实际支出的金额不大,占公司资产规模比例较小,不会对公司流动资金造成较大风险,也不会对公司的正常经营活动产生重大风险。

2、本次购买土地使用权实为推进华兴新城项目,但项目的实施会因国家政策调整、其它不可抗力因素、市场变化、经营管理等各方面不确定因素带来的风险。后续项目的进展情况如发生较大变化或取得阶段性进展,公司将按照《上海证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定及时予以披露。敬请投资者理性投资,注意投资风险。

特此公告。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年七月一日