

## **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（以下简称“上海晟诺”）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）》（以下简称“本合同”），土地出让款为人民币 823,228 万元。本合同系上海晟诺之前签订的《上海市国有建设土地使用权出让合同（经营性用地）》涉及土地进行合并的补充合同，土地出让面积、建筑面积及土地出让金均保持不变。

● **合同生效条件：**本合同项下出让宗地出让方案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。

● **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**

根据 2016 年第一次临时股东大会及 2021 年第一次临时股东大会决议，公司华兴新城项目土地出让合同签署的情况如下：

1、上海晟诺于 2016 年 1 月 26 日与上海市闸北区规划和土地管理局签署《上海市国有土地使用权出让合同（补充）》【沪闸规土（2016）出让合同补字第 1 号/沪闸房地（2007）出让合同第 103 号】，出让地块总面积 53948.5 平方米，土地使用权出让金为人民币 24,810 万元。2021 年 5 月 6 日，上海晟诺与上海市静安区规划和自然资源局签署《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》【沪静国有建设用地使用合同补（2021）年 504 号（3.0 版）/沪闸规土（2016）出让合同补字第 1 号（2.0 版）/沪闸房地（2007）出让合同第 103 号（1.0 版）】，出让宗地面积调整为 23673 平方米，出让价款为人民币 24,810 万元；

2、上海晟诺于 2021 年 6 月 29 日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）》【沪静国有建设用地使用合同（2021）年 509 号】，出让宗地面积 35694.8 平方米（其中 2#地块 7352.3 平方米产权无偿移交静安区人民政府），出让价款为人民币 798,418 万元。

为进一步推进华兴新城项目，确定用地范围需对上述合同进行合并调整。

## 二、合同基本情况

2021 年 8 月 10 日，上海晟诺（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“出让方”）签署《上海市国有建设用地使用权出让合同（经营性用地）》【沪静国有建设用地使用合同（2021）年 509 号（1.0 版）/沪静国有建设用地使用合同补（2021）年 509 号（2.0 版）】，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 202108539853476347，宗地总面积大写伍万玖仟叁佰陆拾柒点捌平方米（小写 59367.8 平方米），其中出让宗地面积为大写伍万贰仟零壹拾伍点伍平方米（小写 52015.5 平方米）。【静安区天目社区 C070102 单元 08-01、08-04 地块（华兴新城），08-01 地块：出让面积为 32019.1 平方米,08-04 地块：出让面积为 19996.4 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,北至：天目东路。

（三）本合同项下出让宗地的用途为 08-01：普通商品房,08-04：办公楼,08-04：商业用地。

（四）出让方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，出让方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商住办：普通商品房 70 年,商业用地 40 年,办公楼 50 年，按照 2020 年 8 月 13 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捌拾贰亿叁仟贰佰贰拾捌万元（小写 8232280000.00 元）。其中 4240190000.00 元已缴付，剩余出让价款需在 2021 年 9 月 27 日之前付清。

(七) 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：08-01 地块规划用地性质为三类住宅组团用地（Rr3），08-04 地块规划用地性质为商业服务业、商务办公混合用地（C2C8）；

地上建筑容积率：08-01 地块：普通商品房 4.05, 08-04 地块：商业用地, 办公楼 12.5, 计容面积 08-01 地块：普通商品房 129772.8 平方米, 08-04 地块：商业用地, 办公楼 249852.0 平方米；

混合用地各用途建筑面积比例：08-01 地块：普通商品房 100.0%, 08-04 地块：商业用地不小于 10.0%、办公楼不大于 90.0% ；

地上建筑限高 08-01 地块建筑限高 150 米（沿浙江北路沿街建筑限高 12 米），08-04 地块建筑限高 320 米（沿浙江北路为不可建造路段）。

2、地下部分规划条件：

地下建设用地规划性质：以批复的控制性详细规划为准；

地下总建筑面积：163680 平方米；

其中：商业用途建筑面积：6000 平方米；

项目配套设施（含住宅套内地下室）建筑面积：9000 平方米；

住宅配套停车库用途建筑面积：66840 平方米；

非住宅配套停车库用途建筑面积：81840 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 08-01 地块内配置 1 处居委会建筑面积约 200 平方米、1 处通信局房建筑面积约 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, 08-04 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：

08-04 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。开放空间面积为下限，开放空间范围可变，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）街坊内设置地面联系公共通道，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，保证各开发地块间取得便捷的步行联系，并满足换乘通道人流疏散要求，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。

（八）本合同项下出让宗地涉及住宅项目建设的，住宅套数下限：638 套。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\%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\%以上（不包含保障性住房等），计\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。

（九）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 08-01、08-04 地块内，占地面积：13226 平方米，建筑面积：16935 平方米。

（十）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。

（十一）受让人应按照规定自持物业。

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\%（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

1、本次合同系上海晟诺之前签订的《上海市国有建设土地使用权出让合同（经营性用地）》涉及土地进行合并的补充合同，土地出让面积、建筑面积及土地出让金均保持不变，因此对公司不存在影响。待上海晟诺付清土地出让款后可办理不动产权证，至此华兴新城项目土地调整完毕。

2、按上述土地出让款测算，截至 2021 年 6 月末公司华兴新城项目的土地成本投入累计金额为 166.18 亿元（含资本化利息，最终以会计师审计为准），未超过 2021 年第一次临时股东大会的授权范围。

特此公告。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇二一年八月十二日