

## 浙江龙盛集团股份有限公司 关于签订合作框架协议的公告

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：

浙江龙盛集团股份有限公司（以下简称“本公司”或“乙方”）于2014年7月11日与上海市闸北区土地发展中心（以下简称“甲方”）及上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥部办公室（以下简称“丙方”）签订了《闸北区“黄山路地块（271、275街坊）就近安置动迁配套商品房”项目合作框架协议》（以下简称“本协议”）。

● 本协议类型及金额：本协议类型为项目合作框架协议，协议金额累计最高不超过18亿元（如超出该笔金额，由甲乙丙三方协商解决）。

● 本协议生效条件：本协议自甲乙丙三方授权代表签字盖章后生效。

● 本协议履行期限：本协议生效之日起至项目合作完成之日止。

● 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，预计将增加本期的财务费用。

### 一、审议程序情况

本公司于2014年7月11日以通讯方式召开第六届董事会第十五次会议，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。经会议审议表决，以9票同意、0票反对和0票弃权的表决结果通过《关于签订合作框架协议的议案》，同意与上海市闸北区土地发展中心及上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥部办公室签订《闸北区“黄山路地块（271、275街坊）就近安置动迁配套商品房”项目合作框架协议》。

根据《公司章程》及有关规定，该议案无需经股东大会审议。目前，本协议已取得闸北区人民政府常务会议同意。

### 二、本协议标的和对方当事人情况

#### （一）本协议标的项目概况

#### 1、地块范围

闸北区“黄山路地块（271、275街坊）就近安置动迁配套商品房”项目地块（以下简称“标的地块”）位于西宝兴路以西，黄山路、中山北路以北，平型关路以东，民和路以南，标的地块土地面积约为71830平方米，约108亩。

## 2、规划参数

该标的地块规划用地面积约为58760平方米（其中教育用地面积17140平方米，居住用地面积41620平方米），居住用地建筑容积率暂定为2.9，可建建筑面积约为120698平方米。（以上规划数据以最终规划部门核定为准）

### （二）本协议对方当事人情况

1、上海市闸北区土地发展中心系上海市闸北区事业单位，上级行政主管部门为上海市闸北区规划和土地管理局，注册地沪太路655弄1号，注册资本3000万元，主要职能是强化政府调控土地资源的手段，促进区域内土地资源合理有效利用，支持城市建设和旧区改建，对区域内集体土地、存量、闲置国有土地等进行收购、储备。

2、上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥部办公室系上海市闸北区人民政府临设机构，负责协调、指导全区旧区改造工作。

## 三、本协议主要条款

### （一）合作框架

1、甲方对标的地块实施土地征收储备，并负责将标的地块拆平至可出让净地状态，征收储备所需资金由乙方负责。

2、标的地块拆平后，通过招标方式来实施标的地块的开发。

3、标的地块开发建成后，由丙方向乙方购买，专项用于闸北区旧区改造项目范围内的被拆迁家庭安置使用。丙方应参照上海市配套商品房搭桥供应节点支付乙方购房款，即：项目符合搭桥标准（即乙方已取得标的地块的国有土地使用权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、建设工程施工许可证）后10天内签署搭桥协议并支付总价款的30%；项目取得预售许可证时支付总价款的60%，项目取得入户许可证后支付总价款的10%。

### （二）项目实施细则

1、乙方为标的地块征收储备工作支付的征收储备资金累计最高不超过18亿元（如超出该笔金额，由甲乙丙三方协商解决）。该笔款项，自乙方实际付款之日起，按银行同期同档次贷款利率计息。

2、甲方应负责在 2014 年 12 月 31 日前，将标的地块征收储备完毕，拆平所有地上建筑物并于三个月内完成项目招标公告。

3、若甲方未在上述约定的期限内完成标的地块征收储备并发出项目招标公告，则应支付乙方违约金，违约金按照乙方实际已支付给甲方金额的日万分之三计算。若甲方延期超过 60 天，则乙方有权单方解除本协议。乙方因上述甲方延期原因选择单方解除本协议的，甲方应在收到乙方解除本协议的书面文件后，将乙方实际已支付给甲方的本金及按银行同期同档次贷款利率计算的利息返还给乙方，并承担自约定地块拆平日起，至甲方实际还款完毕之日止，乙方实际已付金额日万分之三的违约金。

4、若乙方最终在标的地块项目招标中未中标，则甲方应在收到相应土地价款 30 天内，返还乙方在土地征收储备过程中所支付的全部费用，包括本金以及银行同期同档次贷款利息作为补偿。若甲方未及时返还上述款项，则还应承担应付未付部分日万分之三的逾期付款违约金。

5、若乙方最终在标的地块土地招标中中标，则甲方应在收到相应土地价款 30 天内，返还乙方已实际支付甲方的本金及银行同期同档次贷款利息。若甲方未及时返还上述款项，则还应承担应付未付部分日万分之三的逾期付款违约金。乙方按照土地招投标文件的规定，在指定时间内按中标价格另行缴纳土地出让金。

6、若乙方最终在标的地块土地招标中中标，本项目应参照上海市重大工程配套商品房标准，以本项目实际成本加上 5%的利润率确定购房款总价，项目实际成本包括乙方支付的土地出让金、建安费用、税费、资金成本（银行同期贷款利息）、管理费用等。

7、本协议签署后，项目招标开始前，乙方将在闸北区成立项目公司，代表乙方实际履行本协议。甲、丙方同意，在乙方项目公司成立后，本协议中乙方全部权利义务均由乙方项目公司享受承担。

#### **四、本协议履行对公司的影响**

考虑到公司于 2009 年投资的子公司上海龙盛置业有限公司和上海晟宇置业有限公司实施建设的“闸北区 319 地块就近安置动迁配套商品房项目”和“闸北区彭越浦 6 号地块（348、349 街坊）就近安置动迁配套商品房项目”已于去年

未全部完成，上海市闸北区旧区改造动拆迁总指挥部办公室的回购款项已到位。借鉴上次成功经营运作的经验，公司滚动投资建设安置动迁配套商品房项目。本协议履行对上市公司未来财务状况和经营成果有一定的影响，包括：由于资金的投入将影响公司的现金流，同时项目建成后也将给公司带来一定的投资收益。

#### 五、本协议履行的风险分析

（一）基于本协议各方此前已有良好的合作经验，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）本项目开发的是就近安置动迁配套商品房，非纯粹的商品房开发，公司所获得的收益是固定的，房地产市场的波动对本协议的履行不具有重大影响。

#### 六、备查文件

（一）公司第六届董事会第十五次会议决议；

（二）《闸北区“黄山路地块（271、275街坊）就近安置动迁配套商品房”项目合作框架协议》。

特此公告。

浙江龙盛集团股份有限公司

董 事 会

二〇一四年七月十二日