

证券简称：广东明珠

证券代码：600382

编号：临 2018-038

## 广东明珠集团股份有限公司 关于增加“怡景花园”开发项目共同合作投资款项的公告

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：

● 投资标的名称：公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司（以下简称“置地公司”）增加梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺房地产”）位于广东省梅州市梅江区三角镇宫前村的“怡景花园”房地产开发项目（以下简称“怡景花园开发项目”）的合作投资。

- 增加投资金额：不超过人民币叁亿元整。
- 本次投资不构成关联交易，也不涉及重大资产重组。

### 一、对外投资进展情况

置地公司于 2018 年 6 月 8 日收到佳旺房地产《关于增加共同合作投资款额度的申请报告》，佳旺房地产拟向置地公司申请增加怡景花园开发项目共同合作投资款项额度人民币叁亿元，增加投资款项额度后置地公司向怡景花园开发项目共同合作投资款项额度将增至人民币陆亿元。

置地公司于 2017 年 1 月 16 日与梅州佳旺房地产有限公司签订了《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16-1）（以下简称“原合同”），按原合同约定：置地公司向佳旺房地产出资不超过人民币叁亿元用于佳旺房地产怡景花园开发项目建设，共同合作的期限为叁拾陆个月（详见公告临 2017-007）。截至 2018 年 5 月 31 日，置地公司已出资 19,100 万元，剩余 10,900 万元尚未出资，出资期间，置地公司应得的合作利润均能按时收回。

公司于 2018 年 7 月 3 日召开第八届董事会 2018 年第六次临时会议，审议通过了《关于增加共同合作投资款项的议案》，同意置地公司增加对怡景花园开发项目共同合作投资款项额度不超过人民币叁亿元。

本次投资不构成关联交易，也不涉及重大资产重组。

## 二、交易对方的基本情况

公司董事会已对佳旺房地产的基本情况及其履约能力进行了必要的尽职调查，其基本情况如下：

名称：梅州佳旺房地产有限公司

类型：其他有限责任公司

住所：梅州市梅江区江南正兴路和兴园 30 号店

法定代表人：彭敬波

注册资本：人民币伍仟万元

成立日期：2015 年 06 月 15 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营；房地产租赁及信息咨询服务；商业物资供销业的零售、批发；工程机械设备租赁。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。）

股权结构：

单位：人民币 万元

姓名	出资额	出资占注册资本比例
广东佳旺房地产有限公司	4,500	90%
肖佳华	500	10%
合计	5,000	100%

关联关系：佳旺房地产与公司之间在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

近三年主要财务数据：

单位：元 币种：人民币

项目	2015 年 12 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2017 年 12 月 31 日
资产总额	71,503,320.50	68,477,719.00	127,343,867.70
资产净额	50,851,738.91	50,851,738.91	50,851,738.91
项目	2015 年度	2016 年度	2017 年度
营业收入	-	-	-
净利润	-	-	-

注：佳旺房地产 2015 年、2016 年、2017 年财务数据均未经审计。

### 三、投资标的的基本情况

#### （一）项目简介

梅州市为广东省省辖地级市，位于广东省东北部，地处闽、粤、赣三省交界处，面积 1.5925 万平方公里，交通便捷，投资环境良好。梅州市地改市后，城市基础设施建设步伐加快，城市建成区人口、规模迅速扩张，城市建设与房地产开发两者良性互动，房地产业进入有序发展时期。

怡景花园开发项目位于广东省梅州市梅江区三角镇宫前村，东起村道，南至规划道路，西至沿江路、北至下穿隧道，该地块属梅州市 A 类地段，步行 10 分钟可至市中心。该项目西侧为梅江河沿江景区，东侧为梅州市火车站、客天下景区，南侧为客都大桥，北面为梅州市人民政府、城区中心，周边环境优越，地理位置优势明显。

怡景花园开发项目占地面积约为 48,394 平方米，总建筑面积约为 198,861 平方米，建成可售标的包括住宅、商铺和地下车库。

#### （二）项目进展情况

据佳旺房地产统计，截至 2018 年 5 月 31 日，怡景花园开发项目资金投入情况为：土地开发成本及工程材料费用 35,122.24 万元、开发费用 5,476.44 万元、相关税金 180.97 万元，已累计投入项目资金 40,779.65 万元；项目进展情况为：一期 1 号楼主体已完成 14 层，2 号楼主体已完成 14 层，3 号楼主体已完成 6 层，5 号楼主体已完成 4 层，6 号楼主体已完成 6 层，7 号楼主体已完成 5 层；二期第一道支护锚索已完成 245 组，支护冠梁已完成 240 米。一期工程房产预计于 2018 年 7 月份后逐步实现预售。

根据《怡景花园房地产项目开发可行性研究报告（修订）》显示，怡景花园开发项目的不含税总投资额约为 94,122.18 万元，从怡景花园开发项目当前投入情况及后续投入计划分析，后续预计仍需投入资金约为人民币 53,342.53 万元，其中原已签约合作投资额度 10,900 万元继续投入，拟通过增加寻求合作投资解决约 30,000 万元，拟通过自有资金及销售房款回收后循环投入解决约 12,442.53 万元。

#### （三）收支分析

怡景花园开发项目建设周期为 5 年，分两期进行开发，建成后的收入主要来

源于：住宅销售收入、商铺销售收入、地下车库销售收入等。根据梅州市房地产市场目前的市场价推算，怡景花园开发项目建成后项目销售产值约为128,027.72万元。

结合建设周期及各项开发建设成本，怡景花园开发项目涉及的支出包括：土地成本、工程费用、销售费用、管理费用及其他等合计约为102,606.18万元。

据测算，怡景花园开发项目预计可实现利税约为25,421.54万元。

注：以上数据来源于梅州佳旺房地产有限公司提供的于2018年6月调整的《怡景花园房地产项目开发可行性研究报告（修订）》。

#### 四、补充合同的主要内容

2018年7月3日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同》之补充合同1号（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2018.07.03-补1）（以下简称：“《补充合同》”），《补充合同》的主要内容如下：

甲方：广东明珠集团置地有限公司

乙方：梅州佳旺房地产有限公司

丙方：广东佳旺房地产有限公司、钟聪芳

（一）合同原条款：

“一、甲方于本合同生效之日起分期多次向乙方出资总额不超过人民币叁亿元整（参考乙方提供的用款计划）……………”

修改为：

“一、甲方于本合同生效之日起分期多次向乙方出资总额不超过人民币陆亿元整（参考乙方提供的用款计划）……………”

（二）原合同其他条款不变。本合同是对原合同的修改补充，与原合同具有同等法律效力，双方同意原合同所列示的附件一、附件二及其他依附于原合同的所有《抵押担保书》、《质押担保书》、《声明》等均适用于本合同。

（三）本合同自甲方、乙方、丙方各自权力机构批准、签字盖章并办理公证或律师见证后生效。

#### 五、本次投资对公司的影响

结合目前梅州地区房地产市场的情况，梅州地区房价近年来实现了较大幅度

的增长，销量出现紧俏现象，怡景花园开发项目的盈利前景较为乐观，对公司及置地公司投资风险的可控性带来有利保障，为解决项目建设资金不足可能造成不良影响的实际问题，并有利于促进怡景花园开发项目早日完工并实现销售，有利于维持公司及置地公司投资规模持续增长态势，实现公司及置地公司未来持续稳定盈利，特同意置地公司增加对怡景花园开发项目共同合作投资款项额度不超过人民币叁亿元，增加投资后置地公司向怡景花园开发项目共同合作投资款项总额为不超过人民币陆亿元。

根据置地公司与佳旺房地产签订的原合同及补充合同等文件，合作期限为自原合同签订之日起 36 个月，置地公司本次增加投资款后，合作期届满时置地公司预计可实现收益不超过人民币 24,855 万元。

置地公司增加上述共同合作投资将款项有助于怡景花园开发项目的顺利推进，对公司及置地公司财务及经营状况产生积极影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

## **六、本次投资可能存在的风险**

鉴于标的项目（怡景花园开发项目）未来可能会受到行业政策、市场竞争、内部经营管理等诸多因素影响，在项目实施过程中存在一定的不确定性，可能存在经营情况未达预期的投资风险。针对上述风险，公司及置地公司将与合作对方积极沟通，采取适当的策略、管理措施加强风险管控，力争获得良好的投资回报。

## **七、报备文件**

广东明珠集团置地有限公司与梅州佳旺房地产有限公司签订的《共同合作投资合同》之补充合同 1 号（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2018.07.03-补 1）。

特此公告。

广东明珠集团股份有限公司

2018 年 7 月 4 日