

广东明珠集团股份有限公司

关于参与共同合作投资“弘和帝璟”开发项目的公告

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：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”）参与兴宁市正和房地产开发有限公司（以下简称“正和房地产”）位于广东省兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧的“弘和帝璟”房地产开发项目（以下简称“弘和帝璟开发项目”）的合作投资。

- 投资金额：不超过人民币壹亿陆仟捌佰万元整。
- 本次投资不构成关联交易和重大资产重组。

一、对外投资进展情况

为充分发挥广东明珠集团股份有限公司（含全资子公司，下同；以下简称“公司”）经营效率，提高公司经营收益，公司于 2018 年 12 月 11 日召开第九届董事会 2018 年第一次临时会议，审议通过了《关于参与共同合作投资“弘和帝璟”开发项目的议案》，同意置地公司参与正和房地产位于广东省兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧的弘和帝璟开发项目的合作投资。置地公司本次拟投资金额为不超过人民币 16,800 万元。

本次共同合作投资额度已经公司第九届董事会 2018 年第一次临时会议审议通过，该额度在公司董事会审批权限内，无需提交股东大会审议。

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

公司董事会已对祺盛实业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：兴宁市正和房地产开发有限公司

类型：有限责任公司（自然人投或控股）

住所：兴宁市兴福北路永泰华庭 27-28 卡

法定代表人：陈清平

注册资本：人民币肆仟伍佰万元

成立日期：2009年12月31日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发、经营；建筑材料销售。（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

| 名称 | 实缴出资额 | 出资占注册资本比例 |
|-----|-------|-----------|
| 何启文 | 660 | 14.67% |
| 陈清平 | 3840 | 85.33% |
| 合计 | 4500 | 100.00% |

关联关系：正和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。

近三年又一期主要财务数据：

单位：人民币 元

| 项目 | 2015年12月31日 | 2016年12月31日 | 2017年12月31日 | 2018年9月30日 |
|------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| 资产总额 | 267,929,220.04 | 322,340,958.94 | 344,109,550.76 | 354,551,514.31 |
| 净资产 | 56,294,986.92 | 67,558,505.58 | 88,142,988.50 | 99,922,967.74 |
| 项目 | 2015年度 | 2016年度 | 2017年度 | 2018年第三季度 |
| 营业收入 | 58,732,655.00 | 120,563,957.00 | 202,356,450.00 | 100,235,668.00 |
| 净利润 | 6,045,988.20 | 11,263,518.65 | 20,584,482.92 | 10,822,779.24 |

注：正和房地产2015年、2016年、2017年、2018年第三季度财务数据均未经审计。

三、投资标的的基本情况

（一）项目简介

兴宁市房地产市场的消化力度、市民的住房消费、投资需求和能力在稳步提升。同时，各区位、价位的在建楼盘，基本未出现“冷盘”现象，绝大多数开发企业对目前商品房预（销）售情况比较满意。

弘和帝璟开发项目位于兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧，紧邻神光山风景名胜區，目前已取得不动产权证、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证。弘和帝璟开发项目当前进度为：一栋建至第8层，二栋1

单元建至第 5 层，二栋 2 单元建至第 2 层、二栋 3 单元建至第 2 层，三栋 1 单元建至第 8 层、三栋 2 单元建至第 8 层，五栋建至第 7 层，六栋建至第 16 层，七栋建至第 18 层，八栋建至第 22 层。

弘和帝璟开发项目占地面积约 17,244.81 平方米，总建筑面积约 82,796.52 平方米，可销售面积约 69,471.22 平方米，其中住宅可销售面积约 65,107.23 平方米，商铺可销售面积约 4,363.99 平方米。

（二）收支分析

弘和帝璟开发项目建设周期约为 2 年，建成后的收入主要来源于：住宅销售收入、商铺销售收入、车位销售收入等。根据正和房地产提供的《“弘和帝璟”住宅小区项目可行性研究报告》，弘和帝璟开发项目建成后项目销售收入约为 62,886.17 万元。

结合建设周期及各项开发建设成本，开发项目涉及的支出包括：开发成本、开发期间费用、销售税费及附加等合计约为 45,121.17 万元。

据测算，弘和帝璟开发项目预计可实现净利润约 17,765.00 万元。

注：以上数据来源于正和房地产提供的《“弘和帝璟”住宅小区项目可行性研究报告》。

四、合作合同的主要内容

2018 年 12 月 11 日，置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD—ZHHFDC20181211—01，以下简称“《合作合同》”），《合作合同》的主要内容如下：

甲方：广东明珠集团置地有限公司

乙方：兴宁市正和房地产开发有限公司

丙方（担保人）：陈清平

（一）甲方向乙方分期多次出资总额不超过壹亿陆仟捌佰万元整，共同合作的期限为拾捌个月。拾捌个月期满，乙方同意甲方全额收回上述出资及产生的相关利润。

（二）乙方自愿承诺自甲方出资次月起按月以甲方实际出资额年分配率为 18%计算的金额向甲方分配利润，每月 3 日（遇节假日时为节假日前一工作日，下同）支付。甲方提前收回和按约定收回出资额的，次月起，乙方按相应比例调

减向甲方分配利润的额度。

(三) 担保及相关承诺

1、乙方自愿以本合同所述的“开发项目”为乙方履行本合同提供给甲方抵押。

2、陈清平先生自愿为乙方履行本合同向甲方提供个人连带责任保证担保。

3、乙方实际控制人陈清平先生以其持有兴宁市正和房地产开发有限公司的出资额叁仟捌佰肆拾万元（占比 85.33%）为乙方履行本合同提供给甲方担保（质押）。

(四) 在共同合作投资期间，乙方需于每月最后一天将“开发项目”工程的进度以书面形式向甲方报告。自本合同签订之日起，甲乙双方同意由双方对项目资金、施工情况实施共同监管。在项目所建房产办理预售许可证前五个工作日内甲乙双方需开立共同监管账户对销售收入款项实施监管，作为乙方返还甲方出资款的保证。房产销售期间，乙方需每日将销售房产的相关套数、面积、销售金额、销售合同等汇总向甲方通报，以便甲方及时了解抵押物变化情况。

(五) 甲方未能按期足额出资，每迟延一日，甲方应向乙方支付未付出资额的每日万分之十补偿；迟延超过 31 日至 90 日的，每迟延一日，甲方应向乙方支付未付出资额的每日万分之三十补偿，直至出资额付清为止。迟延超过 91 日的，视为甲方根本性违约（如甲方对乙方的开发项目某些事项存有疑虑需要进行核实，造成未能按期足额出资，且提前 3 个工作日书面通知了乙方，不适用本条款）。甲方未能按期足额收回出资的，每迟延一日，乙方应向甲方支付未收回出资额的每日万分之十补偿，迟延超过 31 日至 90 日的，每迟延一日，乙方应向甲方支付未收回出资额的每日万分之三十补偿，直至出资额付清为止，期间，甲方有权要求乙方处置开发项目的房产用于归还甲方出资款、补偿款等。迟延超过 91 日的，视为乙方根本性违约，甲方有权强行处置乙方开发项目的房产用于归还甲方出资款、补偿款等。

(六) 甲方向乙方出资后，自开发项目实现房产销售收入之次月起乙方逐月返还甲方的出资款。出资款返还日为每月 3 日前（遇节假日时为节假日前一工作日），出资款返还额度为上月乙方收到的销售收入优先预留用于支付开发项目下一月份的工程建设资金及甲方利润后剩余的款项（返还额以 100 万元的整数倍计，不足 100 万元的不返还，列入下一月份的返还额度），该房产销售收入不足

以支付下一月份工程建设款项的资金由甲方以出资款项补足。共同合作投资合同期满当月，乙方需全额返还甲方出资款，如开发项目的销售收入不足以按期归还甲方的出资款，则乙方或乙方股东指定的公司必须另行筹集资金归还。

(六) 本合同各方应履行各自应履行的义务，违约方应向守约方承担违约责任；任何一方出现根本性违约，守约方可直接向法院申请强制执行。

(七) 本合同经甲方、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、本次投资的影响

置地公司本次参与共同合作投资弘和帝璟开发项目，有利于进一步优化公司及置地公司的战略布局，为公司及置地公司培育新的利润增长点，提升公司的综合竞争力。本次投资预计合作期限为 18 个月，合作期限届满时，预计可实现收益不超过人民币 4,536.00 万元。

置地公司参与上述共同合作投资将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（弘和帝璟开发项目）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兴宁市正和房地产开发有限公司签订的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD—ZHHFDC20181211—01）。

特此公告。

广东明珠集团股份有限公司

董 事 会

2018 年 12 月 12 日