

广东明珠集团股份有限公司 关于参与共同合作投资“鸿贵园”开发项目的进展公告

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”）参与兴宁市鸿源房地产开发有限公司（以下简称“鸿源房地产”）位于广东省兴宁市宁新大岭村的“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目。

● 投资金额：人民币伍亿玖仟万元整。

● 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

广东明珠集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2016 年 12 月 1 日召开第八届董事会 2016 年第九次临时会议，审议通过了《关于参与共同合作投资“鸿贵园”开发项目的议案》，同意公司（含控股子公司）参与兴宁市鸿源房地产开发有限公司位于广东省兴宁市宁新大岭村的“鸿贵园”（I 区、II 区）房地产开发项目（以下简称“鸿贵园开发项目”）的合作投资。公司（含控股子公司）本次拟投资金额为人民币 59,000 万元。

具体内容详见公司于 2016 年 12 月 2 日发布的《广东明珠集团股份有限公司关于参与共同合作投资“鸿贵园”开发项目的公告》（临 2016-053）。

2016 年 12 月 5 日，公司之全资子公司广东明珠集团置地有限公司与鸿源房地产签订了关于鸿贵园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1，以下简称“合作合同”）。

二、交易对方的基本情况

名称：兴宁市鸿源房地产开发有限公司

类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

住所：兴宁市兴城鸿源大道金源花园东区 31 栋第 82 卡门市（1—2 层）

法定代表人：钟惠香

注册资本：人民币伍仟叁佰捌拾万元

成立日期：2000 年 02 月 23 日

营业期限：长期

经营范围：房地产开发经营资质等级二级。（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	实缴出资额	出资占注册资本比例
钟春香	4,524	84.09%
何胜君	500	9.29%
钟惠香	356	6.62%

关联关系：鸿源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。

财务指标：截止 2015 年 12 月 31 日，鸿源房地产的资产总额为 522,158,789.58 元，资产净额 129,165,018.43 元，营业收入 147,051,055.00 元，净利润 11,027,120.12 元。（以上财务数据未经审计）

三、投资标的的基本情况

（一）简介

鸿贵园开发项目位于广东省兴宁市宁新大岭村，交通快捷便利，南临 205 国道，西临文峰二路，东临文峰三路，北面为市政道路，项目位属兴宁发展新区，未来将建成集居住、文化、娱乐、购物为一体的高档居住社区。

鸿贵园开发项目 I 区和 II 区总建筑面积约 58.66 万平方米。其中，项目 I 区（1#至 25#楼）规划总用地面积约 4.47 万平方米，总建筑面积约 23.89 万平方米；项目 II 区（1#至 32#楼）规划总用地面积约 6.05 万平方米，总建筑

面积约 34.77 万平方米。

（二）预算分析

1、鸿贵园开发项目之项目 I 区

投入（成本） 预算	根据项目 I 区建设周期及各项开发建设成本，结合当前建材供求市场价格分析，直接投资成本 55,809 万元，其中：土地费用成本约 8,540 万元；前期工程费用成本 2,850 万元；基础设施建设成本 1,829 万元；建筑安装工程费用成本 36,637 万元；办证费用 3,564 万元，不可预见费用约 2,389 万元。此外的市政配套及基础设施，政府给予减免政策扶持，学校、医院等公共配套设施相配套，无需再投入建设。
产出（收入） 预算	结合目前兴宁市同行业商品住宅售价和本项目销售前景分析可知，本项目按保守稳健售价：建筑面积每平方米平均售价 4,500 元预算可获销售收入总额 105,807 万元；剔除投资成本 55,809 万元和销售税费 12,464 万元，管理费用 3,174 万元，财务费用 2,963 万元，销售费用 1,194 万元后；预计可获收益总额 30,203 万元。

2、鸿贵园开发项目之项目 II 区

投入（成本） 预算	根据项目 II 区建设周期及各项开发建设成本，结合当前建材供求市场价格分析，直接投资成本 89,387 万元，其中：土地费用成本约 23,002 万元；办证费用成本 5,536 万元；绿化市政道路成本 6,949 万元；土建成本 52,162 万元；不可预见费用约 1,738 万元。学校、医院等公共配套设施周边已有无需再投入建设。
产出（收入） 预算	结合目前兴宁市同行业商品住宅售价和本项目销售前景分析可知，本项目按保守稳健售价：建筑面积每平方米平均售价 4,500 元预算可获销售收入总额 156,487 万元；剔除投资成本 89,387 万元和销售税费 18,299 万元，预计可获收益总额 48,800 万元。

注：以上数据来源于兴宁市鸿源房地产开发有限公司提供的《鸿贵园 I 区可行性分析报告》和《鸿贵园 II 区可行性分析报告》。

四、合作合同的主要内容

（一）广东明珠集团置地有限公司（即指合作合同中的“甲方”）于本合同生效之日起分期多次向兴宁市鸿源房地产开发有限公司（即指合作合同中的“乙

方”) 出资总额不超过人民币伍亿玖仟万元整。共同合作的期限为肆拾捌个月。肆拾捌个月期满, 乙方同意甲方全额收回上述提供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的年分配率为 18.00% (即月分配率为 1.50%) 计算的金额向甲方分配利润, 每月 5 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的, 次月起, 乙方按比例调减向甲方分配利润额度。

(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、何全君先生、何柏东先生、何权霖先生、乙方控股股东钟春香女士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、钟春香女士自愿以其持有乙方的人民币肆仟伍佰贰拾肆万元 (占比 84.09%) 为乙方履行本合同提供给甲方质押担保; 广东鸿源集团有限公司自愿为乙方履行本合同提供连带责任保证担保, 并以其持有兴宁市鸿源建筑工程有限公司的出资额人民币壹亿零壹佰陆拾捌万元 (占比 100%) 为乙方履行本合同提供给甲方质押担保。

(四) 甲方未按期足额出资的, 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。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, 直至出资款、分配利润、补偿款付清为止, 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、分配利润、补偿款等。迟延超过 91 日的, 视为乙方根本性违约。

(五) 甲方在应得利润及出资款、补偿款未足额收回前, 乙方不得与除甲方以外的任何第三方对开发项目实施任何形式的合作开发, 不得向任何第三方及股东分配利润。

(六) 甲方出资款项返还的约定: 甲方向乙方出资后, 自开发项目实现房产销售收入之月起乙方逐月返还甲方的出资款项。如乙方收到开发项目房产销售的收入, 则该房产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, 剩余的款项以人民币 1000 万元的整数倍返还甲方出资款 (剩余款项不足 1000

万元不返还，列入下一月份的返还出资额度)，该销售房产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，出资款返还日为每月5日前，共同合作投资合同期满当月，乙方需全额返还甲方出资款项。

(七)本合同经各自权利机构批准、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

(一)置地公司本次参与共同合作投资鸿贵园开发项目，有利于增强和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，上述《共同合作投资合同》期限届满，预计可实现收益不超过人民币 42,480 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良性影响，不存在损害上市公司及股东利益的情形。

(二)鉴于标的项目（鸿贵园开发项目）未来可能会受到产业政策、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。

(三)公司将根据《上海证券交易所股票上市规则》及《公司章程》等相关规定及时披露相关进展。

六、报备文件

广东明珠集团置地有限公司与兴宁市鸿源房地产开发有限公司签订的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1）。

特此公告。

广东明珠集团股份有限公司

2016 年 12 月 7 日