



公司代码：600382

2021 年第一季度报告正文

公司简称：广东明珠

广东明珠集团股份有限公司

2021 年第一季度报告正文

一、重要提示

- 1.1 公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 1.2 公司全体董事出席董事会审议季度报告。
- 1.3 公司负责人彭胜、主管会计工作负责人钟金龙及会计机构负责人（会计主管人员）王莉芬保证季度报告中财务报表的真实、准确、完整。
- 1.4 本公司第一季度报告未经审计。

二、公司主要财务数据和股东变化

2.1 主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减(%)
总资产	8,217,246,324.92	8,140,066,818.54	0.95
归属于上市公司股东的净资产	6,441,555,779.04	6,360,029,155.22	1.28
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
经营活动产生的现金流量净额	-242,253,976.17	28,355,701.89	-954.34
每股经营活动产生的现金流量净额(元/股)	-0.31	0.05	-720.00
	年初至报告期末	上年初至上年报告期末	比上年同期增减(%)
营业收入	72,527,795.99	170,914,847.79	-57.56
归属于上市公司股东的净利润	81,526,623.82	110,515,963.62	-26.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	83,087,128.14	109,564,932.55	-24.17
加权平均净资产收益率(%)	1.27	1.82	减少0.55个百分点
基本每股收益(元/股)	0.10	0.18	-44.44
稀释每股收益(元/股)	0.10	0.18	-44.44
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	1.30	1.81	-28.18

非经常性损益项目和金额

 适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-2,201,057.60	
其他符合非经常性损益定义的损益项目		
少数股东权益影响额(税后)	90,288.88	
所得税影响额	550,264.40	
合计	-1,560,504.32	

2.2 截止报告期末的股东总数、前十名股东、前十名流通股股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

股东总数（户）				39,305		
前十名股东持股情况						
股东名称（全称）	期末持股数量	比例（%）	持有有限售条件股份数量	质押或冻结情况		股东性质
				股份状态	数量	
深圳市金信安投资有限公司	193,694,341	24.55	0	无	0	境内非国有法人
兴宁市金顺安投资有限公司	107,717,420	13.65	0	质押	85,000,000	境内非国有法人
兴宁市众益福投资有限公司	57,419,608	7.28	0	无	0	境内非国有法人
深圳市慈益商贸有限公司	8,470,776	1.07	0	未知		境内非国有法人
王辉	3,210,992	0.41	0	未知		境内自然人
滕佩甬	2,610,003	0.33	0	未知		境内自然人
黄国华	2,100,000	0.27	0	未知		境内自然人
张杨	2,050,169	0.26	0	未知		境内自然人
卓汉松	1,900,000	0.24	0	未知		境内自然人
兴宁市财政局	1,883,194	0.24	0	未知		境内自然人
前十名无限售条件股东持股情况						
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量				
		种类	数量			
深圳市金信安投资有限公司	193,694,341	人民币普通股	193,694,341			
兴宁市金顺安投资有限公司	107,717,420	人民币普通股	107,717,420			
兴宁市众益福投资有限公司	57,419,608	人民币普通股	57,419,608			
深圳市慈益商贸有限公司	8,470,776	人民币普通股	8,470,776			
王辉	3,210,992	人民币普通股	3,210,992			
滕佩甬	2,610,003	人民币普通股	2,610,003			
黄国华	2,100,000	人民币普通股	2,100,000			
张杨	2,050,169	人民币普通股	2,050,169			
卓汉松	1,900,000	人民币普通股	1,900,000			
兴宁市财政局	1,883,194	人民币普通股	1,883,194			
上述股东关联关系或一致行动的说明	1、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。2、深圳市金信安投资有限公司、兴宁市金顺安投资有限公司、兴宁市众益福投资有限公司与上述其他股东不存在关联关系。公司未知其他无限售条件股东是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人，也未知其他无限售条件股东之间是否存在关联关系。					
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	无。					

2.3 截止报告期末的优先股股东总数、前十名优先股股东、前十名优先股无限售条件股东持股情况表

适用 不适用

三、重要事项

3.1 公司主要会计报表项目、财务指标重大变动的情况及原因

√适用 □不适用

3.1.1 报告期内，资产负债表项目大幅度变动原因分析

单位:元 币种:人民币

项目	本报告期末	上年度期末	增减比例(%)
应收票据	34,684,794.26	25,161,910.22	37.85
应收账款	29,953,556.38	14,200,514.81	110.93
预付款项	4,737,201.92	1,075,000.00	340.67
其他流动资产	26,699,771.43	43,945,498.93	-39.24
应付票据	4,763,847.93	-	100.00
应付账款	21,899,738.17	14,350,870.19	52.60
其他流动负债	2,461,091.81	440,333.34	458.92
长期借款	170,700,000.00	108,000,000.00	58.06

应收票据较上年度期末增加 37.85%，主要是本报告期公司按合同约定应收贸易业务商业承兑汇票增加所致；

应收账款较上年度期末增加 110.93%，主要是本报告期公司按合同约定公司应收贸易业务款项增加所致；

预付款项较上年度期末增加 340.67%，主要是本报告期公司按合同约定预付贸易业务款项增加所致；

其他流动资产较上年度期末减少 39.24%，主要是本报告期公司计提共同合作利润收入减少所致；

应付票据较上年度期末增加 100.00%，主要是本报告期公司按合同约定应付贸易业务商业承兑汇票增加所致；

应付账款较上年度期末增加 52.60%，主要是本报告期公司按合同约定应付贸易业务款项增加所致；

其他流动负债较上年度期末增加 458.92%，主要是本报告期公司按新收入准则计提金融机构借款利息转入列示所致；

长期借款较上年度期末增加 58.06%，主要是本报告期公司向金融机构的长期借款增加所致。

3.1.2 报告期内，利润表项目大幅度变动原因分析

单位:元 币种:人民币

项目	报告期	上年同期	增减比例(%)
营业收入	72,527,795.99	170,914,847.79	-57.56
营业成本	20,342,828.93	4,566,915.63	345.44
销售费用	48,269.82	-	100.00
投资收益	70,603,112.87	-	100.00
营业外收入	92,269.95	2,322,399.59	-96.03
营业外支出	5,437,327.55	1,000,000.00	443.73

营业收入较上年同期减少 57.56%，主要是本报告期公司按新收入准则转至投资收益列示所致；

营业成本较上年同期增加 345.44%，主要是本报告期公司贸易业务增加相应营业成本增加所致；

销售费用较上年同期增加 100.00%，主要是本报告期公司成立贸易部门将贸易业务费用转入所致；

投资收益较上年同期增加 100.00%，主要是本报告期公司按新收入准则将共同合作投资利润款转入所致；

营业外收入较上年同期减少 96.03%，主要是本报告期公司收到共同合作利润滞纳金较上年同期减少所致；

营业外支出较上年同期增加 443.73%，主要是本报告期公司支付滞纳金较上年同期增加所致。

3.1.3 报告期内，现金流量表项目大幅度变动原因分析

单位:元 币种:人民币

项目	报告期	上年同期	增减比例(%)
经营活动产生的现金流量净额	-242,253,976.17	28,355,701.89	-954.34
投资活动产生的现金流量净额	236,968,900.95	-11,216,582.53	2,212.67
筹资活动产生的现金流量净额	-4,632,132.79	96,064,757.52	-104.82

经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少 954.34%，主要是本报告期公司按新收入准则将共同合作利润收入转至投资收益所致；

投资活动产生的现金流量净额比上年同期增加 2,212.67%，主要是本报告期公司按新收入准则将共同合作利润收入转入及按合同约定以资抵债收回到期的共同合作投资款所致；

筹资活动产生的现金流量净额比上年同期减少 104.82%，主要是本报告期公司按合同约定归还金融机构的借款较上年同期增加所致。

3.2 重要事项进展情况及其影响和解决方案的分析说明

√适用 □不适用

3.2.1 兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目

2014 年 11 月 3 日，公司召开第七届董事会 2014 年第七次临时会议审议通过了《关于参与“兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目”投资暨签订的议案》（详见公告临 2014-037）。2014 年 11 月 20 日，公司与政府方、恩平市二建集团有限公司（该公司于 2017 年 8 月 4 日更名为“广东旺朋建设集团有限公司”，以下简称“恩平二建”或“旺朋集团”）签订《兴宁市南部新城首期范围土地一级开发及部分公共基础设施建设合作协议》（以下简称“《合作协议》”）等，该等协议的签订已经兴宁市第十四届人大常委会第 28 次会议审议通过。

（1）土地一级开发的业务模式：

兴宁市人民政府、兴宁市土地储备和征地服务中心（以下合称“政府方”）指定兴宁市城市投资发展有限公司与公司、恩平二建共同成立广东明珠集团城镇运营开发有限公司（以下简称“项目公司”），政府方授权项目公司作为兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目（以下简称“南部新城项目”）的唯一开发主体。项目公司开发取得的收益按股权比例分别向政府方和社会资本方进行分配。

项目公司的主要义务：

- 1) 为南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作提供资金；
- 2) 完成南部新城项目的土地平整、道路管网、安置房建设、公共基础设施建设工作并提供资金，建成后归政府方所有；
- 3) 项目公司为上述 1) 和 2) 提供的资金不超过 75.379 亿元。

政府方的主要义务：

- 1) 完成南部新城项目的征地、拆迁、安置、补偿工作；
- 2) 南部新城项目直接成本超过 75.379 亿元后，由政府方筹集和提供相关资金；
- 3) 通过招拍挂方式出让南部新城项目范围内不少于 6,000 亩的商住用地且每亩出让价格不低于 191 万元/亩，并将相关土地出让收入扣除基金和税费后支付给项目公司；
- 4) 向项目公司支付贷款利息专项资金和亏损弥补专项资金；
- 5) 根据公司和恩平二建缴纳的项目公司注册资金，按照 7.36% 的年利率，每月向公司和恩平二建支付投资弥补专项资金。

（2）兴宁市南部新城首期土地一级开发及部分公共基础设施建设项目的进展

截至 2021 年 3 月 31 日，项目公司累计已投入约 408,322.31 万元，其中，征地拆迁方面已投入约 181,490.81 万元，建设成本方面（含安置房、基础设施（道路、桥梁、管网等）、公共设施（三所学校、四馆一场））已投入约 226,831.50 万元；截至 2021 年 3 月 31 日，公司累计已取得土地一级开发业务相关收入之投资弥补专项资金 102,637.86 万元。

截至 2021 年 3 月 31 日，南部新城项目稳步推进中，其中：

1) 征地拆迁工作方面：南部新城首期一级开发范围内已经省人民政府批准农转用及征收手续用地面积 8,152.556 亩（含安置房、公共设施建设项目等用地），正在实施征地拆迁范围面积约 6,884 亩。至目前已完成征地拆迁范围面积约 2,621.5261 亩（含安置房、生活留用地、公共市政设施建设项目等用地）。

2) 设施建设方面：

三所实验学校工程：幼儿园工程已竣工验收合格并移交，小学工程、中学工程已全部移交，正在办理整体验收和结算手续。

迎宾大道（兴宁大道）工程：路面工程中具备施工条件的部分已完成施工并移交，正在办理验收结算手续。

道路、桥梁工程：兴旺大桥全桥整体工程量包含附属工程、部分人行天桥全桥主体工程均已完成施工并移交，正在办理验收结算手续。

兴宁市民广场（四馆一场）工程：已完成四馆一场的三通一平施工及项目部营地建设施工；已完成兴宁图书档案馆桩基 129 根、所有地基与基础施工、所有主体内外施工脚手架及高支模钢管架的搭设、主体钢筋混凝土框架结构施工、主体砌体工程施工、主体所有二次结构钢筋混凝土工程施工、主体所有内外脚手架拆除、首层内墙装饰抹灰施工、外装饰施工脚手架搭设 15%。

安置房工程：福兴安置区三期具备施工条件的部分已完成桩基工程，部分楼宇正在进行梁板浇筑等工作，部分楼宇已浇筑，部分楼宇已封顶。

亲水公园工程：已完成项目三通一平；已完成项目部营地建设施工；已完成场地施工放样、原地表清理，新建河堤挡墙基础及墙身施工；已完成新建河堤挡墙拆除，变更河堤挡墙、新增河堤挡墙基础及墙身施工；已完成西侧 K0+679.131 至 K0+900 园路基础，完成东侧接一区~K0+480 沿江步道砖砌挡墙，K0+040~K0+225 基础水稳层施工；完成东侧接一区~K0+920 道路、西侧 K0+679.131~K1+200 道路软基换填土方填筑；完成东侧 K0+000~K0+920 污水管道及污水井，K0+500~K0+920 雨水管道及雨水井；完成西侧 K0+679.131~K1+300 污水管道及污水井、雨水管道及雨水井；完成西侧道路 K0+679.131~K1+200 道路水稳摊铺，K0+679.131~K0+780 混凝土路面浇筑；完成西侧 K0+679.131 至 K0+980 园建微地形，K0+679.131 至 K1+900 绿化苗木种植、K1+060~K1+260 园建微地形及乔木种植；完成四处小建筑公厕一至三筏板、2 处花灯长廊土方开挖及换填、承台钢筋绑扎。

3) 土地出让方面：

截至 2021 年 3 月 31 日，南部新城首期土地一级开发累计出让土地合计 250.13 亩，项目公司累计收到相关土地出让款项合计 87,586.52 万元。

2020 年 1 月 22 日，兴宁市人民政府及兴宁市土地储备和征地服务中心、公司、旺朋集团、城镇运营公司签署了《关于南部新城首期土地一级开发项目之备忘录之四》，其主要内容如下：

①鉴于土地招拍挂市场的情况变化以及南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设尚不

完善，现阶段南部新城首期范围内土地的出让价格将难以体现其潜在价值，各方同意 2019 年度及之前每一单独年度内，南部新城首期范围内通过招拍挂出让的住宅和商业用地按照已经出让的土地面积予以确认。②兴宁市人民政府将进一步加快南部新城首期范围内的征地拆迁工作，同时对未启动土地房屋征收程序的地块依法启动相关征收程序，加大土地收储力度；进一步加快完成南部新城首期范围内较为成熟地块的征地拆迁及整理工作，完善基础设施及配套公共设施，加大招商引资力度，加快推出土地市场供应；进一步加快南部新城首期范围内未报批土地的报批工作（详见公告临 2020-009）。

根据《合作协议》及其备忘录的约定，兴宁市政府承诺南部新城首期范围内可通过招拍挂出让的住宅和商业用地面积不少于 6,000 亩，并将在开发周期内以招拍挂出让的形式全部出让完毕，如果应出让土地中的任何一部分土地未能或没有确定为住宅或商业用地或未能或没有以招拍挂出让的形式进行出让，公司有权要求兴宁市政府给予补偿。

公司将按照《合作协议》和其他相关协议约定与兴宁市政府部门积极协商，加快推进南部新城首期范围内的基础设施及配套公共设施建设，并督促兴宁市政府加快南部新城项目土地出让进度。

3.2.2 共同合作投资项目

（1）共同合作投资的业务模式

1) “鸿贵园”房地产开发项目

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，同意公司（含控股子公司）投资人民币 5.90 亿元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”）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。鸿贵园开发项目位于广东省兴宁市宁新大岭村，该项目 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。

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（以下简称“置地公司”）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），约定双方合作期限为 48 个月，合作期内由置地公司分期向鸿源房地产出资 5.90 亿元的项目资金，用于鸿源房地产支付鸿贵园开发项目的建筑工程款。合作期内，鸿源房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，鸿源房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05-1）之补充协议》，约定如果发生鸿源房地产未能按原合同的约定履行

其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，鸿源房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及鸿源房地产权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还鸿源房地产欠置地公司的款项；鸿源房地产应当在2019年11月30日前确定第三方受让置地在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付鸿源房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临2019-013）。

2019年11月1日，置地公司与鸿源房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-HYFDC2016.12.05—1）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，鸿源房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；鸿源房地产应当在2021年11月15日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在2021年11月15日前及鸿源房地产向置地公司支付全部欠付款前，鸿源房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临2019-054）。

2) “经典名城”房地产开发项目

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，同意公司（含控股子公司）投资人民币5.60亿元，参与广东富兴贸易有限公司（以下简称“富兴贸易”）的“经典名城”房地产开发项目（以下简称“经典名城开发项目”）的合作投资。经典名城开发项目位于广东省梅州兴宁纺织路，该项目规划用地面积62,886.26平方米，总建筑面积303,633.98平方米。其中，项目一期规划用地面积17,209.02平方米，建筑面积80,160.76平方米；项目二期规划用地面积45,677.24平方米，建筑面积223,473.22平方米。

2016年12月19日，公司之控股子公司广东明珠集团广州阀门有限公司（以下简称“广州阀门公司”）与富兴贸易签订了关于经典名城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZFM-FXMY2016.12.19—1），约定双方合作期限为36个月，合作期内由广州阀门公司分期向富兴贸易出资5.60亿元的项目资金，用于富兴贸易支付经典名城开发项目的建筑工程款。合作期内，富兴贸易承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为18%计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，富兴贸易可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019年2月1日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19-1）之补充协议》，约定如果发生富兴贸易未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，富兴贸易无条件按照广州阀门公司的要求处置开发项目及富兴贸易股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还富兴贸易欠广州阀门公司的款项；富兴贸易应当在2019年11月30日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付富兴贸易欠广州阀门公司的全部款项。

广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与富兴贸易签订了《共同合作投资合同（编号：GZFM-FXMY2016.12.19—1）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，富兴贸易还应完全按照广州阀门公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证广州阀门公司全额收回出资及产生的相关利润；富兴贸易应当在 2021 年 11 月 15 日前向广州阀门公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及富兴贸易向广州阀门公司支付全部欠付款前，富兴贸易应当按照原合同规定的年分配率向广州阀门公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

3) “怡景花园”房地产开发项目

公司于 2017 年 1 月 12 日召开第八届董事会 2017 年第一次临时会议，同意公司（含控股子公司）投资人民币 3.00 亿元参与梅州佳旺房地产有限公司（以下简称“佳旺房地产”）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。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，该项目占地面积约为 48,394 平方米，总建筑面积约为 198,861 平方米。

2017 年 1 月 16 日，置地公司与佳旺房地产签订了关于怡景花园开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16—1），约定双方合作期限为 36 个月，合作期内由置地公司分期向佳旺房地产出资 3.00 亿元的项目资金，用于佳旺房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，佳旺房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，佳旺房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

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），约定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人民币 3.00 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金额为人民币 6.00 亿元。

2019 年 2 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZH ZHD-MZHJWFDC2017.01.16-1）之补充协议 2 号》，约定如果发生佳旺房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，佳旺房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及佳旺房地产股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还佳旺房地产欠置地公司的款项；佳旺房地产应当在 2019 年 11 月 30 日前确定第三方受让置地在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付佳旺房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-013）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与佳旺房地产签订了《共同合作投资合同（编号：MZHJHD-MZHJWFDC2017.01.16—1）之补充协议 3 号》，约定除原合同和补充协议规定外，佳旺房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；佳旺房地产应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及佳旺房地产向置地公司支付全部欠付款前，佳旺房地产应当按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

2021 年 4 月 23 日，佳旺房地产与置地公司就佳旺房地产以其所有的“怡景花园”项目部分预售商品房（包括住宅、商铺）、项目建筑区划内的用于停放汽车的部分车位权益抵偿部分应付款项 248,482,200.00 元的事宜签署了《抵债协议》（编号：JWFDCDZ20210423），未抵偿部分由佳旺房地产继续按照合作合同的约定履行还款义务。（详见公告临 2021-005）。

4) “泰宁华府”房地产开发项目

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，同意广州阀门公司投资人民币 2.10 亿元参与肇庆星越房地产开发有限公司（以下简称“星越房地产”）的“泰宁华府”房地产开发项目（以下简称“泰宁华府开发项目”）的合作投资。泰宁华府开发项目位于广东省肇庆市 110 区端州一路西侧，该项目占地面积约为 15,072.00 平方米，总建筑面积约为 50,417.47 平方米。

2018 年 7 月 3 日，广州阀门公司与星越房地产签订了关于泰宁华府开发项目的《共同合作投资合同》（编号：GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01），约定双方合作期限为 24 个月，合作期内由广州阀门公司分期向星越房地产出资 2.10 亿元的项目资金，用于星越房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内，星越房地产承诺以广州阀门公司实际出资额按年分配率为 18% 计算的金额向广州阀门公司分配利润。合作期满，广州阀门公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之日起，星越房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还广州阀门公司出资额。为保证广州阀门公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFM-ZHQXY2018.07.03-01）之补充协议》，约定如果发生星越房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或广州阀门公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，星越房地产无条件按照广州阀门公司的要求处置开发项目及星越房地产股权，处置所得款项由广州阀门公司监管并优先偿还星越房地产欠广州阀门公司的款项；星越房地产应当在 2020 年 6 月 30 日前确定第三方受让广州阀门公司在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向广州阀门公司支付星越房地产欠广州阀门公司的全部款项。广州阀门公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，广州阀门公司与星越房地产签订了《共同合作投资合同（编号：GZHFH-ZHQXY2018.07.03—01）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，星越房地产还应完全按照广州阀门公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证广州阀门公司全额收回出资及产生的相关利润；星越房地产应当在 2021 年 6 月 30 日前向广州阀门公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 6 月 30 日前及星越房地产向广州阀门公司支付全部欠付款前，星越房地产应按照原合同规定的年分配率向广州阀门公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

5) “联康城”房地产开发项目

公司于 2018 年 7 月 26 日召开第八届董事会 2018 年第九次临时会议，同意置地公司投资人民币 6.00 亿元参与兴宁市祺盛实业有限公司（以下简称“祺盛实业”）的“联康城（六、七期）”房地产开发项目（以下简称“联康城开发项目”）的合作投资。联康城开发项目位于广东省兴宁市兴城兴宁大道西侧，该项目占地面积约 88,665.37 平方米，总建筑面积约 434,661.48 平方米。

2018 年 7 月 26 日，置地公司与祺盛实业签订了关于联康城开发项目的《共同合作投资合同》（编号：MZHHD-QSHSHY2018.07.26-01），约定双方合作期限为 60 个月，合作期内由置地公司分期向祺盛实业出资 6.00 亿元的项目资金，用于祺盛实业支付开发项目的建筑工程款。合作期内，祺盛实业承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满，置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的资金、销售收入进行监管，自开发项目实现房产销售收入之月起，祺盛实业可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性，由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZHHD-QSHSHY2018.07.26-01）之补充协议》，约定如果发生祺盛实业未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件，祺盛实业无条件按照置地公司的要求处置开发项目及祺盛实业股权，处置所得款项由置地公司监管并优先偿还祺盛实业欠置地公司的款项；祺盛实业应当在 2020 年 12 月 30 日前确定第三方受让置地在《共同合作投资合同》项下权利义务，或向置地公司支付祺盛实业欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务（详见公告临 2019-027）。

2019 年 11 月 1 日，置地公司与祺盛实业签订了《共同合作投资合同（编号：MZHHD-QSHSHY2018.07.26—01）之补充协议二》，约定除原合同和补充协议规定外，祺盛实业还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目，防范项目风险，保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润；祺盛实业应当在 2021 年 11 月 15 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润；在 2021 年 11 月 15 日前及祺盛实业向置地公司支付全部欠付款前，祺盛实业应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务（详见公告临 2019-054）。

6) “弘和帝璟” 房地产开发项目

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,同意置地公司投资人民币 1.68 亿元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”)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。弘和帝璟开发项目位于广东省兴宁市兴福路西侧、锦绣大道北侧,该项目占地面积约 17,244.81 平方米,总建筑面积约 82,796.52 平方米。

2018 年 12 月 11 日,置地公司与正和房地产签订了关于弘和帝璟开发项目的《共同合作投资合同》(编号: MZHZHD—ZHHFDC20181211—01),约定双方合作期限为 18 个月,合作期内由置地公司分期向正和房地产出资 1.68 亿元的项目资金,用于正和房地产支付开发项目的建筑工程款。合作期内,正和房地产承诺以置地公司实际出资额按年分配率为 18%计算的金额向置地公司分配利润。合作期满,置地公司全额收回出资及相关利润。双方约定开立共同监管账户对合作项目的项目资金、销售收入进行监管,自开发项目实现房产销售收入之月起,正和房地产可将销售收入在提取下一月份建设资金后的余额用于返还置地公司出资额。为保证置地公司参与本次合作投资项目的资金安全性,由合作方及其控股股东等为合作方本次履约提供担保。

2019 年 4 月 18 日,置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同(编号: MZHZHD—ZHHFDC20181211—01)之补充协议》,约定如果发生正和房地产未能按原合同的约定履行其应尽的义务或置地公司按原合同规定有权行使相关权利的事件,正和房地产无条件按照置地公司的要求处置开发项目及正和房地产股权,处置所得款项由置地公司监管并优先偿还正和房地产欠置地公司的款项;正和房地产应当在 2020 年 3 月 30 日前确定第三方受让置地公司在《共同合作投资合同》项下权利义务,或向置地公司支付正和房地产欠置地公司的全部款项。置地公司也有权向任何第三方转让其在《共同合作投资合同》项下权利义务(详见公告临 2019-027)。

2019 年 11 月 1 日,置地公司与正和房地产签订了《共同合作投资合同(编号: MZHZHD—ZHHFDC20181211—01)之补充协议二》,约定除原合同和补充协议规定外,正和房地产还应完全按照置地公司的要求和具体措施管理项目,防范项目风险,保证置地公司全额收回出资及产生的相关利润;正和房地产应当在 2021 年 3 月 30 日前向置地公司支付全部出资及产生的相关利润;在 2021 年 3 月 30 日前及正和房地产向置地公司支付全部欠付款前,正和房地产应按照原合同规定的年分配率向置地公司分配利润及履行原合同和补充协议规定的各项义务(详见公告临 2019-054)。

2021 年 3 月 26 日,置地公司和正和房地产签署了《抵债协议》(编号: ZHHFDCDZ20210326),合作合同自正和房地产法定代表人陈清平按《抵债协议》约定办理完毕股权出质工商登记手续并将相关证明文件交付给置地公司时自动终止(详见公告临 2021-004)。

(2) 报告期内,公司共同合作投资项目的相关进展:

单位：元 币种：人民币

合作项目名称	鸿贵园	经典名城	怡景花园	泰宁华府	联康城	弘和帝璟
计划投入金额	590,000,000.00	560,000,000.00	600,000,000.00	210,000,000.00	600,000,000.00	168,000,000.00
计划投入时间	合作期内分期投入					
年初至报告期末投入的金额		1,800,000.00	14,500,000.00	1,670,000.00		
年初至报告期末取得的收益（不含税）	24,983,490.66	23,606,404.16	24,965,377.44	8,603,330.17	25,463,844.43	6,434,858.52
截至报告期末累计已投入的金额	588,500,000.00	557,155,296.00	599,640,000.00	203,170,000.00	599,815,000.00	
截至报告期末累计取得的收益（不含税）	435,414,457.06	360,671,713.94	329,517,690.58	96,400,971.50	230,483,059.75	58,480,495.48
预计资金回收时间	2021年11月15日前	2021年11月15日前	2021年11月15日前	2021年6月30日前	2021年11月15日前	

注：截至本报告期末公司共同合作投资业务累计已投入金额 2,548,280,296.00 元，本报告期末减值准备余额 239,402,274.56 元，本报告期期末余额 2,308,878,021.44 元。在上述项目中，兴宁市鸿源房地产开发有限公司、广东富兴贸易有限公司已出现相关应收利息逾期的情况，其中应收兴宁市鸿源房地产开发有限公司逾期利息共 26,776,750.00 元，为自 2020 年 9 月 5 日至 2020 年 12 月 5 日之间的利息，计提减值准备 1,191,521.07 元；应收广东富兴贸易有限公司逾期利息共 16,483,796.53 元，为自 2020 年 10 月 19 日至 2020 年 12 月 19 日之间的利息，计提减值准备 2,878,211.56 元。主要是受到疫情及合作项目房产销售情况的影响所致；同时，为了保证合作项目投资款的回收性，公司在依法合规的情况下，对上述 2021 年度到期的项目拟采取回款措施包括但不限于现金收回、以资抵债、以股抵债等方式。

截至 2021 年 3 月 31 日，公司对外投资的五个合作项目工程进度如下：

鸿贵园开发项目 I 区 1-25 栋已完成全面施工项目、各项验收及综合验收，已交房给客户；鸿贵园 II 区 1-32 栋已全部完成报建手续，1-32 栋已达预售状态，其中 1-11 栋内外装饰基本完工；2-7 栋电梯已安装；2-11 栋主门框、公共防火门框、铝合金窗框已安装；12-18 栋主体框架已封顶，砌体已完成，内抹灰已完成、外墙贴料已完成、外架已拆除；19-22 栋主体框架已完成，砌体已完成、内外墙抹灰已完成、外墙贴料已完成、外架已拆除；23-24 栋主体框架已完成，砌体已完成，外墙粗底 1-天面层、内墙抹灰已完成、外墙贴料已完成、外架已拆除；25-27 栋主体框架已完成、二次结构浇捣、砌砖 2 层至天面层、内墙抹灰已完成、外墙粗底已完成、外墙贴料 7-天

面层、外架拆除 13-天面层；28-30 栋主体框架已完成、砌体已完成，内抹灰 3 至 17 层、外墙粗底 18 至天面层、外墙贴料 8 至天面层、外架拆除 15-天面层；31-32 栋主体框架已封顶、砌墙 1 至 6 层。

经典名城开发项目一期 A1、A2、D 栋外墙贴饰面砖完成 99%，外架拆除已完成，室内公共部分装修完成 98%，周边回填已完成；B1、B2、B3、C1、C2 栋外墙贴饰面砖完成 99.5%，室内公共部分装修完成 98%；B1、B2、B3 栋窗扇安装完成 98%，南边室外管网已完成；C1、C2 栋窗扇安装已完成；园林绿化完成 75%；二期拆迁完成 90%，支护施工工作暂停施工，其中搅拌桩已完成 85%，项目报建正在办理中。

怡景花园开发项目一期 1#楼至 7#楼均已取得建设工程竣工验收备案表；二期砼冠梁已完成，基坑周边边坡锚杆和喷锚已完成，土方工作完成 165,000.00 立方米，8#楼、9#楼施工至二层底板，10#楼、11#楼施工至±0 基础，12#楼负二层底板钢筋绑扎，13#楼完成筏板浇筑；16#楼需调整户型需重新报建，修改后的图纸正在审批中；二期已取得建设工程规划许可证和工程施工许可证。

泰宁华府开发项目 1#楼-4#楼已办理预售许可证；1#楼-3#楼工程已完成竣工、地下室已完成竣工（2021 年 4 月 1 日验收）；4#楼主体装修及安装已完成，准备竣工验收。

联康城开发项目正在进行前期准备工作，项目施工场内“三通一平”工作已完成 98%，施工临时用水、用电、电信网络已经安装可以使用，临时围墙已施工完成具备使用，场内临时道路路基已完成 95%，场内临时排水系统已完成施工，地质勘察已完成，基坑支护桩施工已完成，土方工程施工已完成 20%。

3.3 报告期内超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

3.4 预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生重大变动的警示及原因说明

适用 不适用

公司名称	广东明珠集团股份有限公司
法定代表人	彭胜
日期	2021 年 4 月 28 日