

东莞宏远工业区股份有限公司
关于全资子公司参与东莞市万同房地产有限公司
增资扩股项目并提供财务资助的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示：

合作协议书及公告各方简称		释义
公司		东莞宏远工业区股份有限公司
甲方	甲方 1、凯睿地产	东莞市凯睿房地产开发有限公司
	甲方 2、信鸿集团	广东信鸿产业集团有限公司
	甲方 3、宏远投资	广东宏远投资有限公司
乙方、科宏实业		东莞市科宏实业投资有限公司
项目地块		项目地块位于东莞市洪梅镇梅沙村，公开市场招拍挂项目，编号 2020WR030，R2 住宅用地，用地面积 43560.75 平方米，容积率 $1.0 < R \leq 2.5$ ，地块由科宏实业于 2020 年 9 月 1 日竞得
项目公司、万同地产		东莞市万同房地产有限公司

一、对外投资及提供财务资助事项概述

为适应新时期房地产行业环境，有效提升投资效率和盈利能力，公司加强与行业头部企业的项目合作。2020 年 9 月 27 日，公司全资子公司宏远投资与科宏实业、凯睿地产、信鸿集团签订《东莞市洪梅镇望沙路项目合作协议书》（以下简称“协议”），宏远投资认缴出资人民币 5723.0769 万元参与万同地产增资扩股项目获取 10% 股权，同时因应合作开发项目地块的需要，根据持股比例对等投入原则，宏远投资向项目公司提供不超过 7000 万元的股东借款用于支付项目地价款（含保证金）、备用金及相关税费等，本次股东借款不计收利息。

本次事项经公司第十届董事会第六次会议审议通过，会议表决情况：五票同意、零票反对、零票弃权。本次事项涉及的提供财务资助金额属于公司 2019 年度股东大会审议通过的《关于未来十二个月内为房地产开发项目公司提供财务资助额度的议案》批准范围内的财务资助，经 2019 年度股东大会授权由董事会审批即可。本次事项不构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

二、交易对手方介绍

1、公司名称：东莞市科宏实业投资有限公司

住所：东莞市南城街道新城石竹路3号广发金融大厦商业楼6楼

企业类型：其他有限责任公司

法定代表人：冷媚

注册资本：10万元人民币

经营范围：实业投资、投资咨询。(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)

产权及控制关系：科宏实业为东莞市万科房地产有限公司下属控股公司，持股99%，实际控制方为万科企业股份有限公司。

是否失信被执行人：否

2、公司名称：东莞市凯睿房地产开发有限公司

住所：东莞市南城街道鸿福社区莞太大道113号中威大厦13楼06号

企业类型：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：张淦祥

注册资本：100万元人民币

经营范围：房地产开发经营，物业管理。(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)。

产权及控制关系：凯睿地产为广东中天实业投资集团有限公司全资子公司，中天实业较高持股者为张俊凡。

是否失信被执行人：否

3、公司名称：广东信鸿产业集团有限公司

住所：广东省东莞市南城街道元美西路8号1栋1613室

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：卢坚庭

注册资本：3000万元人民币

经营范围：产业园开发、投资；实业投资；物业管理。(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)

产权及控制关系：信鸿集团股东为卢立彬、卢煜光，较高持股者为卢煜光。

是否失信被执行人：否

三、投资标的/被资助对象的基本情况

1、投资方式：公司全资子公司宏远投资以人民币5723.0769万元的自有资金

参与万同地产增资扩股项目，并根据持股比例对等投入原则向项目公司提供不超过 7000 万元的股东借款，股东借款用于项目公司支付地价款及交易税费等。

2、标的公司的基本情况

公司名称：东莞市万同房地产有限公司

成立时间：2020 年 9 月 7 日

注册资本：37200 万人民币（增资前）；57230.7692 万人民币（增资后）

住所：广东省东莞市洪梅镇洪梅建设路 28 号

法定代表人：李志能

增资扩股前后的股东情况：

增资前			增资后		
股东名称	认缴出资额 (万元)	占注册资本 比例 (%)	股东名称	认缴出资额 (万元)	占注册资本 比例 (%)
科宏实业	37200	100%	科宏实业	37200	65%
-	-	-	凯睿地产	5723.0769	10%
-	-	-	信鸿集团	8584.6154	15%
-	-	-	宏远投资	5723.0769	10%
合计	37200	100%	合计	57230.7692	100%

经营范围：房地产开发经营；物业租赁；物业管理；实业投资。(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)。

项目地块情况：项目地块位于东莞市洪梅镇梅沙村，东北侧为梅沙村村道，西北侧为望沙路，西南侧为东南雄东工业区，东南侧为水道及绿地，宗地编号 2020WR030，用地面积 43560.75 平方米，用地性质为二类居住用地（R2）。地块由科宏实业于 2020 年 9 月 1 日竞得，以项目公司万同地产的名义与东莞市自然资源局签订了《国有建设用地使用权出让合同》及《成交确认书》。项目公司需无偿配建 10346 平方米作为洪梅镇的安居房，交付标准、税费缴纳等按《配建安居房建设移交监管协议》执行并由洪梅镇人民政府监管。

项目公司主要财务指标：万同地产注册成立于 2020 年 9 月 7 日，成立时间较短，未展开实际经营，暂无财务数据。其资信状况良好，不是失信被执行人。

截至协议签订之日，除标的地块土地出让金及交易税费清缴义务之外，项目

公司不存在负债、纠纷、诉讼、担保、或有负债等任何负担，亦无需承担其他任何支出，若产生该类费用的，由乙方负责承担，与甲方及项目公司无关。

3、其他情况说明

本公司与科宏实业、凯睿地产、信鸿集团、万同地产均不存在关联关系，本次子公司对万同地产提供财务资助事项不构成关联交易。本公司在上一会计年度无对该公司提供财务资助的情况。本次财务资助事项无第三方提供担保情况。万同地产章程中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

四、项目合作协议书的主要内容

项目合作协议书主要条款概述：

1、合作方式

(1) 甲方以增资扩股方式对项目公司认缴出资并分别获取股权，增资扩股完成后，项目公司注册资本变更为 57230.7692 万元，股权比例变更为：甲方 1 认缴 5723.0769 万元占 10%、甲方 2 认缴 8584.6154 万元占 15%、甲方 3 认缴 5723.0769 万元占 10%、乙方认缴 37200 万元占 65%。

(2) 各方按照股权比例提供股东借款以支付项目地价款（含保证金）、备用金及相关税费，即甲方 1 向项目公司新增提供股东借款 6177.9665 万元，甲方 2 向项目公司新增提供股东借款 9266.9497 万元，甲方 3 向项目公司新增提供股东借款 6177.9665 万元，乙方向项目公司新增提供股东借款 20156.7821 万元（不包含签约前乙方已垫付的竞买保证金 20000 万元。甲方入股项目公司后，乙方已垫付的竞买保证金 20000 万元自动转为乙方对项目公司的股东借款）。股东借款均不计算利息。项目公司取得销售收入后，按协议约定方式向股东各方偿还股东投入款及分配税后利润。

(3) 项目地块具备“四证”贷款条件前，股东各方按各自所持有的项目公司股权比例承担项目所需建设资金；项目地块具备“四证”贷款条件后，专用于项目地块开发建设所需的融资由乙方统筹安排。

(4) 各方同意项目公司由乙方操盘，合并财务报表、统筹资金事宜由乙方解决，甲方不予干涉。

2、项目公司的组织机构及经营管理

(1) 项目公司的最高权力机构是股东会。

(2) 项目公司董事会由 7 名董事组成，其中甲方 1、甲方 2、甲方 3 各委派 1 人，乙方委派 4 人。项目公司的法定代表人、董事长均由乙方委派的董事担任；

项目公司设监事 1 人，由乙方委派。

(3) 项目公司实行董事会领导下的总经理负责制，总经理全面负责项目公司经营管理工作，总理由乙方派员担任。各股东对项目公司日常经营管理享有知情权和监督权。

3、违约条款

甲方 1、甲方 2、甲方 3 如不按本协议约定履行相关出资义务的或违反协议甲方承诺保证内容，甲方 1、甲方 2、甲方 3 构成违约的（甲方 1、甲方 2、甲方 3 不构成连带责任），违约方应向乙方支付 5000 万元的违约金。

乙方如不按照协议约定履行配合甲方增资扩股义务或履行相关出资义务，或违反协议乙方承诺保证的内容导致协议无法履行的，构成违约，违约方应向甲方 1、甲方 2、甲方 3 总计承担 5000 万元的违约金，同时甲方中任一方皆有权选择退出项目公司权益并解除协议，乙方须负责退还甲方投入项目公司的所有资金。

甲乙双方保证根据所持有项目公司的股权比例按时足额承担项目地块开发过程中所需的全部资金、费用、义务和责任（包括但不限于协议约定的资金、费用、义务和责任），若任何一方未按协议约定或项目公司的通知承担应承担的资金、费用、义务和责任的，均构成违约，违约方应向守约方付违约金。

4、合同的生效条件和生效时间

本协议在签订后正式成立，在甲方 3 母公司粤宏远 A 的董事会或股东大会审议通过本协议项下甲方 3 对目标公司的增资、提供股东借款的事项且对外公告后生效。

五、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

1、本次对外投资的目的

在房地产行业集中度和资金门槛日渐提高的背景下，通过与行业头部房企以股权合作的方式提升投资效率和盈利能力，是公司适应新时期行业环境，提高发展质量的基本策略。

2、存在的风险

房地产行业受宏观经济、行业调控政策因素的影响较大，项目存在因宏观经济波动或行业调控政策变化影响下而投资收益不及预期、股东借款收回延期的可能。

3、董事会意见、对公司的影响

宏远投资参与万同地产增资扩股项目，与房地产行业龙头企业合作开发项目

地块，有利于汇集合作各方优势，提升投资效益和盈利水平，达到互惠互利、合作共赢的目的；对项目公司提供按股权比例应承担的股东借款，所涉金额在公司经营现金流可控范围之内。基于公司与项目操盘方东莞万科方面在翡丽山、翡翠东望、金城东方花园等项目中形成的良好合作关系，且对前述项目的股东借款均正常收回或在顺利履约中，公司董事会认为与合作方具备坚实的互利互信基础，项目风险可控。

六、独立董事意见

在地产项目上通过与龙头房企以股权合作的方式提升投资效率和盈利能力，可以达到互惠互利、合作共赢的目的。为支持项目公司的发展，保证项目建设的资金需求，项目公司各股东方根据协议均按持股比例同等条件向项目公司提供股东借款是必要的，股东借款安排公平恰当、合理，有利于股东的整体利益。本次对万同地产项目提供财务资助所涉金额属于经 2019 年度股东大会批准并授权由董事会审批的财务资助额度范围内，公司对本次财务资助事项的决策流程合法合规。因此，我们同意宏远投资参与万同地产增资扩股项目并提供财务资助事项。

七、其他说明

截至目前，本公司对外提供财务资助余额为 481,138,905.32 元（不含本次），没有逾期未收回款项。

八、备查文件

公司第十届董事会第六次会议决议
特此公告。

东莞宏远工业区股份有限公司董事会

2020 年 9 月 28 日