

证券代码：002505

证券简称：大康牧业

公告编号：2015-121

湖南大康牧业股份有限公司 关于关联交易的进展公告

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

湖南大康牧业股份有限公司（以下简称“公司”）分别于 2014 年 11 月 26 日、2014 年 12 月 15 日召开的第五届董事会第七次（临时）会议、2014 年第四次临时股东大会审议通过了《关于参与建设并取得<浦江智谷中区项目>项下写字楼作为公司办公大楼暨关联交易的议案》，同意公司以自有资金不超过 2.15 亿元参与建设并取得《浦江智谷中区项目》项下写字楼。有关上述事项的具体内容详见公司登载于《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》以及巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）的《关于参与建设并取得<浦江智谷中区项目>项下写字楼作为公司办公大楼暨关联交易的公告》（公告编号：2014-130）。

2015 年 12 月 15 日，公司与关联方上海鹏晨联合实业有限公司（以下简称“上海鹏晨”或）就上述事项签署了《物业参建协议》（以下简称“本协议”或“协议”），现将协议的主要内容公告如下：

一、交易标的

本协议项下的写字楼物业（以下简称“物业”）位于上海市闵行区联航路 1188 号的上海鹏晨开发的浦江智谷项目暂定 6 号楼，总建筑面积约为 8407.42 平方米（楼号及单元以最后公安机关认定为准），建筑地上 5 层，地下 1 层。

二、交易价款及款项支付

（一）双方一致同意公司取得的物业单价为每平方米 2.5 万元，本成本单价已经包含营销费用、财务费用、装修款项在内的全部费用，但不含交易环节所发

生的税费。按照总建筑面积 8407.42 平方米计算(最终按实际竣工建筑面积结算), 暂定总价约为人民币 2.101855 亿元。

(二) 本协议签订之日起 10 日内, 公司将向上海鹏晨支付物业暂定总价的 20%作为定金, 即人民币 4203.71 万元。定金将根据协议约定在物业进度款支付时予以抵扣。如公司无理由单方违约解除本协议则定金不予退还; 或者如上海鹏晨违约及/或单方解除本协议则需向公司双倍返还定金(以下简称“定金罚则”)。

(三) 进度款项支付

本合同签订后自建设施工方案及标准确定之日起 10 日内, 公司向上海鹏晨支付物业暂定总价的 30%, 计人民币 6305.565 万元。其中, 公司已经支付的定金自动转化为部分进度款; 在物业建设至结构封顶之日起 10 日内, 公司向上海鹏晨支付物业暂定总价的 35%, 计人民币 7356.4925 万元; 在物业取得项目竣工备案证明文件之日起 10 日内, 公司向上海鹏晨支付物业暂定总价的 10%, 计人民币 2101.855 万元; 在物业正式向公司予以交付之日起 10 日内, 公司向上海鹏晨支付物业暂定总价的 5%, 计人民币 1050.9275 万元; 在公司取得物业的产权证书之日起 10 个工作日内, 公司根据产权证书记载的物业面积结算物业总价款, 并据实向上海鹏晨支付物业余款。

三、物业的面积差异处理

物业的建筑面积以房屋所有权证记载面积为法定依据。本协议各方确认: 若方案记载的物业的地上建筑面积与最终房屋产权证书所记载的地上房屋面积差异不超过 $\pm 3\%$ (包括 $\pm 3\%$)的, 每平方米价格保持不变, 在公司取得物业的产权证书之日起 10 个工作日内, 公司根据产权证书记载的物业面积与上海鹏晨结算物业总价款, 实行多退少补; 若实际面积低于双方依据本协议约定的面积, 且差异超过 3%的, 上海鹏晨除退还相应差额房款外, 还应自公司支付本协议约定之第一笔定金款项之日起, 以差额房款为基数, 按照每日万分之十向公司支付赔偿金, 如不足以弥补公司实际损失的, 应当赔偿公司的实际损失。

四、物业的质量标准及保修责任

(一) 上海鹏晨承诺该商品房地基基础和主体结构合格, 并符合国家及行业标准; 物业的质量符合有关工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求; 装饰装修及设备标准 (即该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备, 装置、装修、装饰所用材料的产品质量) 必须符合国家的强制性标准及双方约定的标准。

(二) 上海鹏晨依法就物业承担保修责任, 除因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害; 或因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害。

五、物业的交付

当该物业已取得建设工程竣工验收备案证明文件和房屋测绘报告后, 上海鹏晨应向公司交付物业, 并应力争在 2016 年 6 月 30 日前完成交付。

六、违约责任

(一) 除不可抗力外, 上海鹏晨未按照约定的时间将该物业交付公司的, 自约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止, 上海鹏晨按日计算向公司支付全部房价款万分之十的违约金; 逾期超过 120 日的, 公司有权选择解除合同并应当书面通知上海鹏晨, 上海鹏晨应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还公司已付全部款项, 并按照物业定制总价的 20% 向公司支付违约金。

(二) 除不可抗力外, 公司未按照约定的时间支付款项的, 自约定的支付期限届满之次日起至实际支付之日止, 公司按日计算向上海鹏晨支付应付款项总额万分之十的违约金; 逾期超过 120 日的, 上海鹏晨有权选择解除合同。

(三) 协议履行过程中, 因一方违约另一方行使了单方解除权而终止时, 上海鹏晨应在合同解除之日起 30 日内返还公司已经支付的全部款项; 对于公司违约的, 上海鹏晨可先行扣除公司应承担的违约金。同时, 双方应当自合同解除之日起 30 日内结算, 并根据确定的违约方应承担的违约金和赔偿金额, 由上海鹏晨向公司支付结算后应支付的差额 (如有)。上海鹏晨逾期返还公司已付款的, 应按日向公司支付已付款总额万分之十的迟延履行金, 直至上海鹏晨完成全部退款

义务。

七、其它

(一) 上海鹏晨应在本协议签订之日起 10 内根据公司要求制定明确、具体的建设施工方案及标准,该方案及标准在经本协议各方一致确认并通过行政机关审批(如有)后,作为本协议的有效附件。

(二) 物业的工程质量应通过国家有关政府部门的验收,并取得建设工程竣工验收备案证明文件。

(三) 公司对物业享有所有权,上海鹏晨应依据本协议约定的时间和条件为公司办理产权证书。

(四) 上海鹏晨应积极办理本协议约定之物业所在项目的建设手续,一旦具备物业的产权转让条件,双方应根据本协议约定的单价和原则,就本协议项下之物业另行签署《房屋/房地产买卖合同》并积极办理相关的产权转移手续。在具备签署上述《房屋/房地产买卖合同》条件时,任何一方不予签署并导致本协议项下物业无法依法办理产权转移的,适用前述定金罚则。

(五) 协议未尽事宜,由各方之间另行友好协商。另行协商并签订的相关协议均为本协议的补充协议,补充协议一旦签署将成为本协议不可分割的组成部分,并与本协议有同等约束力。

特此公告。

湖南大康牧业股份有限公司董事会

2015 年 12 月 17 日