

泰禾集团股份有限公司

关于购买济南东都项目资产的公告

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。

一、基本情况概述

为拓展公司房地产项目资源，2017年3月8日，公司及公司全资子公司济南锦兴置业有限公司（以下简称“锦兴置业”）与济南信豪房地产开发有限公司（以下简称“济南信豪”）及济南泰悦房地产开发集团有限公司（以下简称“泰悦集团”）签署了《东都项目资产收购协议》，以东都项目资产的评估值 101,709 万元为依据，锦兴置业合计以人民币 101,169.748 万元购买东都项目资产。

东都项目资产系济南信豪开发建设，于 2014 年及 2015 年相继建成，坐落于济南市历城区奥体中路与工业北路交叉口东，包括东都国际广场、东都尚城区域内部分地上建筑、地下设施、车位等资产。东都项目资产由泰悦集团及其全资子公司济南信豪共同持有。

以上事项已经公司第八届董事会第十六次会议审议通过，表决结果为 7 票同意，0 票反对，0 票弃权。

本次对外投资不构成关联交易，根据《股票上市规则》等相关规定，本议案无需提交公司股东大会审议。

二、交易对手方基本情况

1、济南信豪房地产开发有限公司

住所：济南市历城区王舍人街道建委路

法定代表人：张铁军

注册资本：1,000 万

成立日期：2011 年 04 月 14 日

经营范围：房地产开发、销售、营销策划、物业管理（凭资质证经营）。

2、济南泰悦房地产开发集团有限公司

住所：济南市天桥区明湖西路 1192 号

法定代表人：许金金

注册资本：30,000 万元

成立日期：2009 年 11 月 06 日

经营范围：房地产开发、物业管理服务。

济南信豪、泰悦集团与公司及公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、交易标的

标的名称：东都项目资产。

2、标的资产情况

东都项目资产包括历城国用（2011）第 0500078 号地块和历城国用（2011）第 0500079 号地块区域内济南信豪拥有所有权的地上建筑物中未出售的房产、地下设施、车位。其中可售住宅面积为 13,964.96 平方米，可售写字楼面积为 14,624.34 平方米，可售商铺面积为 9,854.05 平方米，可售公寓面积为 44,397.78 平方米，可售储藏室面积为 5,870.9 平方米，可售车位（有产权）602 个，可售车位（无法办理产权）为 930 个。土地使用权终止日期：商业 2051 年 9 月 29 日；住宅 2081 年 10 月 12 日。

本次交易所涉及的资产包括泰悦集团经过司法拍卖获得的原属于济南信豪所有的房产，共计 42 套房产。截止本公告披露日，此 42 套房产并未办理网签、购房备案等手续，所以 42 套房产产权证记载的产权所有人仍为济南信豪房地产开发有限公司。

3、是否存在或有事项

截止本公告披露日，东都项目部分资产已经办理抵押登记，抵押权人为山东省国际信托股份有限公司。尚处于抵押登记状态的资产统计情况表如下：

序号	用途	套数	建筑面积（m ² ）
1	公寓	958	42581.36
2	写字楼	35	14624.34
3	住宅	102	13690.54
4	商业店铺	13	7831.68

5	储藏间	516	5864.12
---	-----	-----	---------

根据《东都项目资产收购协议》的安排，济南信豪与锦兴置业分三次签订对应东都项目资产的《商品房买卖合同》。济南信豪需在收到每一次价款后十日内解除与该次付款相应的目标资产的抵押，并在解除抵押手续后十日内签订与该次付款相应金额房屋的《商品房买卖合同》，办理网签手续（住宅部分另行约定）。

交易标的除上述抵押事项外，不存在其他抵押、质押或者其他第三人权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

四、交易的定价政策及定价依据

根据具有执行证券期货业务资格的评估机构福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的闽中兴估字（2017）第 014 号估值报告，本次评估采用了市场法对东都项目资产的市场价值进行了估值，在满足报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后，东都项目资产于估值基准日 2016 年 12 月 31 日估值结果为 101,709 万元。

公司董事会认为，本次收购事项所涉评估对象已经具有证券期货相关业务评估资格的评估机构进行评估，选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的具有相关性，评估结果作为定价参考依据具有公允性。东都项目位于济南东部核心发展区域，区域配套完善，交通通达性良好。随着该项目后期改造升级的完成，有望实现良好收益。本项目具有较强的投资可行性。因此，本次交易以东都项目资产的评估值人民币 101,709 万元为依据，锦兴置业合计以人民币 101,169.748 万元购买东都项目资产，符合上市公司的利益，不会损害公司及股东、尤其是中小股东利益。

五、合同主要内容

公司及锦兴置业与济南信豪及泰悦集团签署的《东都项目资产收购协议》主要条款如下：

甲方：泰禾集团股份有限公司

乙方（受让方）：济南锦兴置业有限公司

丙方（出让方）：济南信豪房地产开发有限公司

丁方（担保方）：济南泰悦房地产开发集团有限公司

1、经出让方、泰悦集团披露，目标资产包括历城国用（2011）第 0500078 号地块和历城国用（2011）第 0500079 号地块区域内出让方拥有所有权的地上建筑

物中未出售的房产、地下设施、车位。其中，历城国用（2011）第 0500078 号地块为商务金融用地，已开发并建有东都国际广场 1、2、3、4 号楼。历城国用（2011）第 0500079 号地块为其他普通商品住房用地，已开发并建有东都尚城 1、2、3、4、5 号楼。

目标资产的面积如下：可售住宅面积为 13,964.96 平方米，可售写字楼面积为 14,624.34 平方米，可售商铺面积为 9,854.05 平方米，可售公寓面积为 44,397.78 平方米，可售储藏室面积为 5,870.9 平方米，可售车位（有产权）602 个，可售车位（无法办理产权）为 930 个。出让方依据本协议转让目标资产中无产权车位的使用权；除无产权车位外，其余资产均可以过户。

2、目前目标资产部分已经办理抵押登记，具体清单以济南市房屋档案馆登记的信息为准；目标资产部分已经出租；另，东都国际广场 3 号楼 101-104 商铺，2201-2224、2301-2314 商务公寓等共计 42 套房产，已由泰悦集团通过司法拍卖方式取得产权，但尚未办理房屋所有权转移登记手续。

3、泰悦集团经过司法拍卖获得的原属于出让方所有的房产亦在此次交易范围内。出让方和泰悦集团承诺按照受让方的书面通知，将相应房产所有权转移登记给受让方或受让方指定的第三方。

4、受让方有权在资产过户或移交过程中，如出现影响资产权利事项或融资需要，可以行使要求出让方实际抵押目标资产的权利，出让方应当予以配合。

5、出让方与受让方分三次签订对应目标资产的《商品房买卖合同》。出让方需在收到每一次价款后十日内解除与该次付款相应的目标资产为山东省国际信托股份有限公司提供的抵押，并在解除抵押手续后十日内签订与该次付款相应金额房屋的《商品房买卖合同》，办理网签手续（住宅部分另行约定）。在解除抵押的范围内，受让方有选择签订《商品房买卖合同》的房屋房号、类型的权利。

6、合同各方同意，在第一笔付款支付后完成相对应的目标资产相关的全部移交手续，合同出让方和受让方共同签署交接单或移交协议方视为移交完成。

7、目标资产中无需过户的车位部分应当在相应的转让价款支付以后，移交给受让方或受让方指定的第三方。出让方需根据受让方的指示，无条件地与受让方或受让方指定的第三方就无需过户的车位部分签订使用权买卖/租赁合同，或办理使用权买卖/租赁合同的使用权人变更手续。

8、本协议约定需过户给受让方或受让方指定的第三方的目标资产应当在买受

人过户资料、资金齐备以后，过户给受让方或受让方指定的第三方。

9、担保方的承诺：

(1) 担保方保证已按照法律规定获得充分且适当的授权签署及履行本协议。

(2) 担保方承诺对于出让方在本协议下的所有义务以及因出让方的违约行为而给受让方造成的损失，承担连带赔偿责任。

(3) 担保方在本协议项下的担保期限为签订本协议之日起至目标资产过户或移交完成为止，担保期限届满后担保方即不再承担任何责任。

(4) 担保方同意将其通过司法拍卖方式取得的全部房产均出售给受让方，各方按照法律规定各自承担相应的税费。

六、合同对上市公司的影响

本次公司通过购买东都项目资产，一方面拓展了公司房地产项目资源，加快布局济南房地产市场，提升公司品牌影响力；另一方面发挥了公司在开发高端公寓产品以及商业产品领域的专业能力，增加公司投资收益。东都项目位于济南东部核心发展区域，区域配套完善，交通通达性良好。随着该项目后期改造升级的完成，有望实现良好收益。本项目具有较强的投资可行性。本次交易有利于利用公司资金、品牌的优势，加速项目的拓展，符合公司及股东利益。

本次交易暂不会对公司经营效益产生实质性影响。

七、备查文件

- 1、公司第八届董事会第十六次会议决议；
- 2、公司及锦兴置业与济南信豪及泰悦集团签署的《东都项目资产收购协议》；
- 3、福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的《泰禾集团股份有限公司拟收购济南信豪房地产开发有限公司位于济南市历城区东都国际广场公寓、写字楼、商铺、车位及济南市历城区东都尚城住宅、储藏间、车位房地产项目估值报告》（闽中兴估字（2017）第14号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一七年三月八日