

泰禾集团股份有限公司

关于受让达盛集团山东置业有限公司 70%股权的公告

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，公司及全资子公司济南中维置业有限公司（以下简称“济南中维置业”）与济南泰悦房地产开发集团有限公司（以下简称“济南泰悦”）、达盛集团山东置业有限公司（以下简称“达盛置业”或“目标公司”）签署了《股权收购协议》，以达盛置业股东全部权益评估值人民币66,416.56万元为依据，济南中维置业以人民币42,728万元受让达盛置业70%股权。

达盛置业设立于2001年10月15日，注册资本2,618万元，济南泰悦持有100%股权。达盛置业已依法取得位于章丘市经十东路以北，潘王路以西的章国用（2014）第006215004号、章国用（2015）第006215002号、鲁（2016）章丘市不动产权第0005885号、鲁（2016）章丘市不动产权第0009816号、鲁（2016）章丘市不动产权第0009817号、鲁（2017）章丘市不动产权第0000299号土地（以下简称“目标地块”），目标地块占地面积共计272,431平方米（约409亩），用途为城镇住宅用地，容积率为地上1.2-1.8、地下小于1.5，建筑密度不高于30%，绿化率不低于30%。其中，章国用（2014）第006215004号、章国用（2015）第006215002号、鲁（2016）章丘市不动产权第0005885号三块土地已取得的《中华人民共和国建设用地规划许可证》。

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。

本次收购不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，亦不构成关联交易，根据《股票上市规则》等相关规定，本议案无需提交公司股东会审议。

二、交易对手方基本情况

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 6 日

经营范围：房地产开发，物业管理服务。（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）

济南泰悦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、达盛置业基本情况

住所：山东省济南市章丘区圣井街道办事处经十东路 14111 号

法定代表人：陈跃凡

注册资本：2,618 万元

成立日期：2001 年 10 月 15 日

经营范围：房地产开发与经营；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）

交易前后股东情况：

股东名称	交易前		交易后	
	出资金额	持股比例	出资金额	持股比例
济南泰悦	2,618 万元	100%	785.40 万元	30%
济南中维置业	-	-	1,832.60 万元	70%
合计	2,618 万元	100%	2,618 万元	100%

2、交易标的最近一年一期经审计的基本财务数据（经具备执行证券期货相关业务资格的瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计）

单位：人民币万元

	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	59,638.40	48,109.23
负债总额	70,670.26	48,159.80
净资产	-11,031.86	-50.57
应收账款	-	-

其他应收款	1,667.17	0.90
	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	-
营业利润	-10,979.46	-1,083.69
净利润	-10,981.29	-1,083.70
经营活动产生的现金流量净额	17,105.68	-3,998.84

3、是否存在或有事项

交易标的不存在抵押、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、标的资产的历史沿革

达盛置业于 2001 年 10 月 15 日经章丘市市场监督管理局批准设立，并取得注册号为 370100000031959 的《企业法人营业执照》，设立时的股权结构如下：

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实际出资额 (单位：元)
山东达盛集团有限公司	346,800.00	51.00%	346,800.00
山东建鑫物业管理有限公司	197,200.00	29.00%	197,200.00
周建钢	136,000.00	20.00%	136,000.00
合计	680,000.00	100.00%	680,000.00

自达盛置业成立至 2008 年 8 月 8 日期间，公司先后多次变更股东和增资，截止 2016 年 12 月 31 日，公司股权情况如下：

股东名称	认缴出资额	认缴出资比例	实际出资额 (单位：元)
中融国际信托有限公司	26,180,000.00	100.00%	26,180,000.00
合计	26,180,000.00	100.00%	26,180,000.00

上述实收资本业经山东大华会计师事务所有限公司于 2008 年 8 月 8 日出具的鲁大华会验字[2008]第 2036 号验资报告验证。

根据中融国际信托有限公司（以下简称“中融信托”）与济南泰悦、达盛置业于 2016 年 9 月签订的《合作协议》，中融信托支付 7 亿元对价受让济南泰悦持有的达盛置业股权、债权，成为达盛置业股东。2017 年 2 月 14 日，济南泰悦依约行使了其股权回购选择权，达盛置业股东由“中融国际信托有限公司”变更为“济

南泰悦房地产开发集团有限公司”。

五、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 013 号估值报告，本次评估采用了资产基础法对达盛集团山东置业有限公司股东全部权益价值进行了估值，达盛置业经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币-11,031.86 万元，在满足本报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 66,416.56 万元，增值 77,448.41 万元。具体如下：

单位：人民币元

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	595,612,011.	1,370,096,373.63	774,484,362.14	130.03
2	非流动资产	771,993.15	771,767.25	-225.90	-0.03
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
4	持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
5	长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
6	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
7	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	
8	固定资产净额	22,391.46	22,165.56	-225.90	-1.01
9	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
10	工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
11	固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
12	生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
13	油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
14	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
15	开发支出	0.00	0.00	0.00	
16	商誉净额	0.00	0.00	0.00	
17	长期待摊费用	749,601.69	749,601.69	0.00	0.00
18	递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	596,384,004.	1,370,868,140.88	774,484,136.24	129.86
21	流动负债	706,702,557.	706,702,557.69	0.00	0.00
22	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
23	负债总计	706,702,557.	706,702,557.69	0.00	0.00
24	股东权益	-110,318.55	664,165,583.19	774,484,136.24	702.04

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。达盛置业现主要资产为泰悦盛景项目，项目地块取得时间为 2013 年。近年，由于济南商品房需求旺盛，房价亦快速攀升，市场价值增值幅度较大；项目地块位于济南东部章丘区西侧，生态环境优越，交通通达便利，公共配套较为完善。受益于济南城市主要向东发展，未来将打造为新城政治与经济中心，发展潜力较大。因此，本次交易以达盛置业股东全部权益评估值人民币 66,416.56 万元为依据，济南中维置业以人民币 42,728 万元受让达盛置业 70% 股权，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。

六、合同主要内容

公司及全资子公司济南中维置业与济南泰悦、达盛置业签署的《关于达盛集团山东置业有限公司之股权收购协议》主要条款如下：

甲方：泰禾集团股份有限公司

乙方/受让方：济南中维置业有限公司

丙方/转让方：济南泰悦房地产开发集团有限公司

丁方/目标公司：达盛集团山东置业有限公司

1、目标公司现有的注册资本为 2,618 万元人民币，转让方持股 100%。转让方承诺目标公司的注册资本已按时足额缴付，且不存在股权代持、查封、质押等影响股权转让的情形。目标公司、转让方拥有接受受让方收购的全部权利，签署和履行本协议无需经任何第三方同意。

2、受让方将按本协议的条款和条件收购转让方持有的目标公司 70% 股权及相关权益，股权转让价款共计人民币 42,728 万元。股权转让完成后，受让方持股 70%，转让方持股 30%。

3、受让方与转让方同意采取以目标公司自身融资的方式置换资产负债表截止日之前存在的对中融信托的债务本金为 67,382 万元整及相应利息。

4、过渡期内，目标公司原有的公章、财务专用章及印鉴（以下简称“目标公司印章”）存入保险柜，目标公司印章应由转让方、受让方共管，用印、付款应经转让方、受让方委派的代表共同签字确认，在不影响目标公司正常经营或对目标项目开发运营造成实质性影响的前提下，转让方、受让方应同意用印、付款。过渡期后目标公司印章应被切割，并重新制作新的目标公司印章。目标公司未经受

让方同意而擅自签订的任何协议、支付的全部款项，均由转让方承担相应后果，受让方有权自股权转让价款中扣除相应款项。

5、目标公司设董事会，董事会成员由3人组成，受让方委派2人，转让方委派1人。目标公司法定代表人由董事长担任，总理由董事长兼任。董事长由受让方委派的董事担任。董事会议事规则按照《公司法》第一百一十一条的规定执行。

6、各方同意，股权转让完成后，就目标地块的后续开发项目，转让方、受让方应当根据各自持有的目标公司股权比例，按照同股同权原则通过目标公司共同投资，共享收益。

七、合同对上市公司的影响

本次公司受让达盛置业70%股权是为了增加项目土地储备，有利于拓展公司房地产项目资源，提升公司品牌影响力。项目地块位于济南东部章丘区西侧，生态环境优越，交通通达便利，公共配套较为完善。受益于济南城市主要向东发展，未来将打造为新城政治与经济中心，发展潜力较大。本次收购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。

本次受让股权暂不会对公司经营效益产生实质性影响。

八、备查文件

1、公司、济南中维置业与济南泰悦、达盛置业签署的《关于达盛集团山东置业有限公司之股权收购协议》；

2、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股权收购涉及的达盛集团山东置业有限公司的股东全部权益价值估值报告》（闽中兴估字（2017）第013号）；

3、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《达盛集团山东置业有限公司审计报告》（瑞华珠海审字[2017]第40020005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