

# 泰禾集团股份有限公司

## 关于受让安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司 40%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29日，公司全资子公司武汉泰禾房地产开发有限公司（以下简称“武汉泰禾”）与安徽瑞泰置业有限公司（以下简称“瑞泰置业”）、安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司（以下简称“庐阳置业”）、安徽省文一建筑安装有限公司（以下简称“文一建筑”）签署了《合作协议》。本次交易以庐阳置业注册资本人民币2,000万元为依据，武汉泰禾以人民币800万元受让瑞泰置业持有的庐阳置业40%股权。协议约定本次合作范围仅为庐阳置业持有的合肥市庐阳区（2016）N1605号地块（以下简称“合淮路项目”），武汉泰禾将仅享有合淮路项目51%权益并按权益比例受让原股东瑞泰置业对合淮路项目的债权及利息，债权转让金额为人民币216,062,289.32元。

庐阳置业设立于2014年4月21日，注册资本2,000万元，瑞泰置业持有100%股权。庐阳置业目前已竞得合淮路项目，此外还正在开发“文一·名门湖畔”（地块号N1403，简称“名门湖畔项目”）和“文一·泊心湾”（地块号（2016）N1607号，简称“泊心湾项目”）。

合淮路项目地块位于合肥市庐阳区合淮路西、合肥市第十九中以南。合淮路项目占地面积约83,089.35平方米；宗地规划用途为居住用地，容积率 $1 < R \leq 1.5$ ；建筑密度 $\leq 20\%$ ；绿地率不低于40%；出让年限70年。

根据协议约定，本次交易完成后，瑞泰置业仍享有名门湖畔项目、泊心湾项目全部权益并承担任何时候产生责任、债务及或有负债。武汉泰禾与瑞泰置业按51%：49%比例享有合淮路项目的权益及承担相应的义务。合淮路项目未来将由公司负责操盘。

以上事项已经公司第八届董事会第十八次会议审议通过，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、合作方基本情况

### 1、安徽瑞泰置业有限公司

住 所：肥东经济开发区龙城路南侧

法定代表人：韦勇

注册资本：100,000 万元

成立日期：2004 年 4 月 23 日

经营范围：房地产开发，房屋销售，物业管理，仓储（危险品除外），建材生产、销售。（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）

### 2、安徽省文一建筑安装有限公司

住 所：安徽省合肥市龙岗工业区合店路以北 1#路以东

法定代表人：李从刚

注册资本：11,168 万元

成立日期：2005 年 10 月 14 日

经营范围：建筑工程施工、安装，水利水电工程；市政公用工程；内外墙保温工程，门窗安装；装饰装修工程；建筑材料销售。

文一建筑系为庐阳置业提供建筑安装服务方。

瑞泰置业、文一建筑与公司及其前十名股东在产权、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、庐阳置业基本情况

住所：合肥市庐阳区四里河路 88 号明发商业广场 A1 区 1 栋、2 栋 2-508

法定代表人：韦继松

注册资本：2,000 万元

成立日期：2014 年 4 月 21 日

经营范围：房地产开发、销售；物业服务。（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）

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
瑞泰置业	2,000 万元	100%	1200 万元	60%
武汉泰禾	-	-	800 万元	40%
合计	2,000 万元	100%	2,000 万元	100%

2、交易标的最近二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致同会计师事务所（特殊普通合伙）审计）

单位：人民币万元

	2017 年 1 月 31 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	335,772.07	327,025.50	138,695.64
负债总额	333,457.03	324,628.30	141,243.39
净资产	2,315.04	2,397.20	-2,547.75
应收账款	-	-	-
其他应收款	9,832.54	3,176.40	12,683.83
	2017 年 1 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	-	96,913.44	-
营业利润	-108.88	6,592.18	-5,164.42
净利润	-82.16	4,944.94	-3,881.03
经营活动产生的现金流量净额	-313.86	-32,855.30	14,875.89

### 3、是否存在或有事项

（1）南洋商业银行（中国）有限公司苏州分行同意向庐阳置业发放 13 亿元的委托贷款，截止 2017 年 1 月 31 日已发放 6.26 亿元；庐阳置业将以(2016)N1605 地块土地使用权（合淮路项目用地，尚未取得土地使用权证）作为抵押物提供抵押担保。瑞泰置业以持有的庐阳置业 100% 股权作为质押，并提供全额连带责任保证。

鉴于上述抵押、质押贷款资金系用于支付合淮路项目土地出让金使用，为满足合淮路项目的融资需求，本次股权转让完成后，公司将持有的庐阳置业 40% 股份为上述融资作抵押。

除上述抵押、质押事项外，合淮路项目不存在其他抵押、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、标的资产的历史沿革

庐阳置业由瑞泰置业于2014年4月21日出资设立，设立时的注册资本为1,500万元，由瑞泰置业以货币资金全额出资。上述出资业经安徽大成会计师事务所有限公司出具“皖大成验字（2014）第212号”验资报告予以验证。

2014年7月29日，瑞泰置业与北京东方隆泰投资管理中心（以下简称“东方隆泰”）签订《股权转让协议》，瑞泰置业将庐阳置业90%的股权转让给东方隆泰。

2014年12月4日，经股东会决议批准，原股东与庐阳置业签订《增资协议》，约定庐阳置业注册资本增至2,000万元；北京东方隆泰投资管理中心出资500万元。本次增资全部为货币出资，业经安徽大成会计师事务所有限公司出具“皖大成验字（2014）第359号”验资报告予以验证。

2016年8月29日，瑞泰置业与东方隆泰签订《股权转让协议》，东方隆泰将目标公司92.5%的股权转让给瑞泰置业。至此泰瑞置业持有庐阳置业100%股权。

#### 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评字（2017）第1005号估值报告，本次评估采用了资产基础法对安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益价值进行了估值，庐阳置业经致同会计师事务所（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2,315.04万元，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12,299.25万元，增值9,984.21万元。具体如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
1	流动资产	332,657.28	342,637.67	9,980.39	3.00
2	非流动资产	3,114.79	3,118.61	3.82	0.12
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	3.02	6.84	3.82	126.49
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	0.00	0.00	0.00	
18	递延所得税资产	3,111.77	3,111.77	0.00	0.00
19	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
20	资产总计	335,772.07	345,756.28	9,984.21	2.97
21	流动负债	244,722.16	244,722.16	0.00	0.00
22	非流动负债	88,734.86	88,734.86	0.00	0.00
23	负债总计	333,457.02	333,457.02	0.00	0.00
24	股东权益（净资产）	2,315.04	12,299.25	9,984.21	431.28

其中存货开发产品中列示的合淮路项目（水故里项目）系本次交易的核心资产，是安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司于 2016 年 9 月 23 日以拍卖方式取得项目土地使用权及相关税费，截至评估基准日尚未开发。经审计后与该项目相关的货币资金、土地取得成本及相关费用等资产合计 2,110,940,678.66 元，与项目相对应的借款和其他负债合计 2,110,957,756.95 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。庐阳置业现主要资产为合淮路项目（水故里项目）、名门湖畔项目及泊心湾项目。根据合作协议约定，本次合作仅限于合作开发合淮路项目（水故里项目），项目地块位于合肥市庐阳区合淮路以西，生态环境优越，交通通达便利，系庐阳区域豪宅集聚地，发展潜力加大。经评估，相关资产价值与账面价值一致，没有增值。因此，双方同意以庐阳置业的实收资本为依据收购 40% 股份，并享有合淮路项目 51% 权益比例，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

武汉泰禾与瑞泰置业、庐阳置业、文一建筑签署的《合作协议》主要条款如下：

甲方：安徽瑞泰置业有限公司

乙方：武汉泰禾房地产开发有限公司

丙方：安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司

丁方：安徽省文一建筑安装有限公司

1、甲方和乙方拟开展合作，由甲方向乙方转让其持有丙方的 40% 的股权（简称“标的股权”），乙方同意受让该 40% 股权，并由乙方享有合淮路项目 51% 的权益。标的股权的股权转让总价款为人民币 800 万元。

2、各方确认，虽然乙方收购丙方 40% 的股权，但实质乙方仅享有合淮路项目对应的 51% 的权益，乙方不对名门湖畔项目和泊心湾项目享有权益。名门湖畔项目和泊心湾项目的权益归属于甲方所有，合淮路项目 49% 的权益也归属于甲方所有。

3、名门湖畔项目和泊心湾项目由甲方独立负责开发建设和销售，设立独立的财务账户并由甲方管理并单独进行税务核算及缴纳，由此发生的全部争议、责任和对应的债务（或有负债）均由甲方独立负责和承担。甲方保证不得由于名门湖畔项目和泊心湾项目对合淮路项目产生任何不利影响，甲方同意安排安徽省文一建筑安装有限公司就此提供连带保证担保，且乙方有权直接从甲方于丙方权益（包括但不限于股权对应的权益价值、应向股东分配的利润等）中直接扣除给乙方造成的任何违约赔偿损失并支付给乙方。

4、合淮路项目由乙方负责操盘（即由乙方独立负责合淮路项目的设计、开发建设、销售、运营和管理等全部事宜，并参照执行乙方的管理制度），设立独立的财务账户并由乙方管理并单独进行税务核算及缴纳，项目正常经营产生的争议、责任和对应的债务（或有负债）均由甲方和乙方按照 49%:51% 的比例负责和承担。如合淮路项目对名门湖畔项目和泊心湾项目产生不利影响的，乙方同意以其在丙方合淮路项目权益（包括但不限于股权对应的权益价值、应向股东分配的利润等）对甲方造成实际损失的 51% 部分提供担保（即在应向乙方分配/支付的利润等款项时，应直接扣除给甲方造成的任何违约赔偿损失并支付给甲方）。

5、甲、乙双方按照 49%:51% 的项目权益比例承担合淮路项目地价款人民币 2,087,619,918.80 元及相关契税、税费、配套费等（包括但不限于丙方就合淮路项目获取及办理相关证件产生的相关税费，因甲方前期垫资产生的资金成本等）。除前述款项外，丙方就合淮路项目所需投入资金还需甲乙双方 49%:51% 的项目权益比例向丙方提供股东投入，股东投入在丙方以股东借款方式列支，计收利息，具

体利率按照年利率 8% 的标准确定。

6、甲方目前已通过股东借款方式向丙方提供地价款资金支持人民币 417,519,959.40 元，形成甲方对丙方的债权。甲方向乙方转让前述债权人民币 212,935,179.29 元，该等债权的债权转让款为 212,935,179.29 元，即乙方需要向甲方支付该债权转让对价人民币 212,935,179.29 元。

7、丙方设董事会，董事会职权仅限合淮路项目，董事会成员共 7 人，其中设董事长 1 名（为公司法定代表人），由甲方委派的董事担任；设副董事长 1 名，由乙方委派的董事担任。董事的任期为三年，任期届满，可连选连任。

### 七、合同对上市公司的影响

本次公司通过受让庐阳置业股权及债权方式获取合淮路项目 51% 权益，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。该项目地块位于合肥市庐阳区合淮路以西，生态环境优越，交通通达便利，系庐阳区域豪宅集聚地。该项目地块容积率较低，适合于开发公司“院子系”高溢价产品。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、武汉泰禾与瑞泰置业、庐阳置业、文一建筑签署的《合作协议》；
- 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《武汉泰禾房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司股东全部权益价值评估报告》（闽中兴评字（2017）第 1005 号）；
- 3、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《安徽省文一投资控股集团庐阳置业有限公司审计报告》（致同审字（2017）第 351ZC0038 号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一七年三月二十九日