

## 泰禾集团股份有限公司

### 关于竞得武汉金沙半岛置业有限公司 40%股权的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

#### 一、交易概述

公司第八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于授权经营班子参与竞拍武汉金沙半岛置业有限公司 40%股权的议案》，同意授权经营班子在不超过人民币 21,000 万元额度范围内参与竞拍武汉金沙半岛置业有限公司（以下简称“武汉金沙”）40%股权，并授权经营班子办理相关竞拍及股权转让等手续。2017 年 7 月 11 日，武汉泰禾房地产开发有限公司（以下简称“武汉泰禾”）与武汉城开房地产开发有限公司（以下简称“武汉城开”）签署了《股权转让产权交易合同》，武汉泰禾以挂牌底价人民币 20,000 万元受让武汉城开持有的武汉金沙 40%股权。同日，武汉泰禾与武汉城开、武汉金沙签署了《关于武汉蔡甸区金沙半岛项目之联合开发协议》，根据协议约定，项目将由公司负责操盘，用于开发院子系高档别墅商住产品，武汉泰禾向武汉城开支付 4 亿元项目开发保证金。

武汉金沙设立于 2009 年 9 月 8 日，注册资本 9,000 万元人民币，武汉城开持股 100%。武汉金沙主要资产为武汉蔡甸区金沙半岛项目，项目地块位于武汉市蔡甸区麦山镇一致村小麥湖北岸半岛，用地面积 397,953 平方米，净用地面积 278,843 平方米，容积率 0.48 以内，计容建面不超过 191,017.44 平方米，建筑密度小于 25%，绿地率不小于 60%，土地用途为写字楼、商住楼、高级别墅及配套设施用地，项目地块为净地，已取得《国有土地使用证》（证号：蔡国用【2009】第 3269 号）。

#### 二、交易对方基本情况

武汉城开房地产开发有限公司

住 所：武汉市江岸区江大路53号

注册资本：10,000万人民币

设立时间：1990年10月23日

经营范围：房地产开发、商品房销售；物业管理；建筑设计、建筑安装及装饰工程施工；土地开发；建设项目投资估算、估价、工程预决算、技术咨询、信息咨询服务；建材批发兼零售；广告设计、制作。（国家有专项规定的项目按规定执行）。

股东情况：控股股东为武汉地产控股有限公司，实际控制人系武汉市人民政府国有资产监督管理委员会。

武汉城开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、武汉金沙半岛置业有限公司

住 所：武汉经济技术开发区沌口小区丝宝工业园

注册资本：9,000万元人民币

设立时间：2009年9月8日

经营范围：房地产综合开发、商品房销售及租赁；承接装饰装修工程；生产、销售建筑装饰材料。（国家有专项规定的项目经审批后方可经营）

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
武汉城开	9,000 万元	100%	5,400 万元	60%
武汉泰禾	-	-	3,600 万元	40%
合计	9,000 万元	100%	9,000 万元	100%

#### 2、交易标的最近一年一期经审计的基本财务数据

单位：人民币万元

	2017 年 4 月 30 日	2016 年 12 月 31 日
资产总额	8,550.12	7,668.43
负债总额	1,177.99	705.98
净资产	7,372.13	6,962.45
	2017 年 1-4 月	2016 年度
营业收入	0	0
营业利润	0	0
净利润	-360.23	-173.31

2016 年度的账面值经过信永中和会计师事务所（特殊普通合伙）武汉分所审计并出具 XYZH/2017WHA30101 号审计报告；基准日（2017 年 4 月 30 日）账面值经过瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所审计并出具瑞华鄂专审字[2017]42050054 号审计报告。

### 3、是否存在或有事项

2016 年 11 月 30 日，武汉城开与中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行（以下简称“工行武汉江岸支行”）签订并购借款合同及最高额质押合同，以其持有武汉金沙 100% 股权为质押物，取得借款 25,000 万元，借款期限为 2016 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 26 日。并于 2017 年 3 月 2 日在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理股权出质设立登记。工行武汉江岸支行已书面同意武汉城开将武汉金沙 40% 股权在武汉光谷联合产权交易所挂牌交易。本次股权转让完成后，武汉城开将剩余持有武汉金沙 60% 股权继续质押予工行武汉江岸支行。

除上述股权质押外，武汉金沙不存在其他质押、抵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

武汉金沙成立于 2009 年 9 月 8 日，由丝宝实业发展（武汉）有限公司（以下简称“丝宝公司”）出资 1,000 万元组建，公司类型为有限责任公司；

2011 年 7 月 21 日，根据股东会决议，由丝宝公司对武汉金沙增资 22,000 万元，增资后武汉金沙实收资本 23,000 万元；

2013 年 10 月 1 日，武汉金沙在武汉市工商行政管理局蔡甸分局进行了法定代表人、公司类型及股东的工商变更登记，变更后法定代表人为杜明忠，公司类型为有限责任公司(自然人投资或控股)，股东变更为武汉正兴房地产开发有限公司（以下简称“正兴公司”）、武汉春天控股实业集团有限公司（以下简称“春天公司”），各持股 50%；

2016 年 9 月 28 日，正兴公司、春天公司与武汉城开房地产开发有限公司签订股权转让协议，约定正兴公司、春天公司向武汉城开转让所持有的武汉金沙 100% 的股权，转让价款为 423,820,300.00 元；

2016 年 12 月 5 日，武汉金沙在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理了工商变更登记，一是注册资本减为 9,000 万元，二是股东名录中春天公司变更为万象春

天实业集团（武汉）有限公司；

2016年12月9日，金沙公司在武汉市蔡甸区工商行政管理局办理股东名录、企业类型及法定代表人工商变更登记，变更后法定代表人为涂洪波，公司类型为有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)，股东变更为武汉城开。

截至2017年4月30日，武汉城开持有武汉金沙100%股权。

## 五、交易定价政策及定价依据

根据中京民信（北京）资产评估有限公司出具的《武汉城开房地产开发有限公司股权转让项目武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》（京信评报字（2017）第155号），本次采用资产基础法对武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值进行了评估。经评估，在持续经营、主要资产不改变用途等假设条件下，武汉金沙股东全部权益于评估基准日2017年4月30日所表现的公允价值为48,417.70万元，评估值比账面净资产增值41,045.57万元，具体如下：

金额单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
	A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1 流动资产	8,361.25	49,406.82	41,045.57	490.90
2 非流动资产	188.87	188.87	-	-
17 长期待摊费用	188.87	188.87	-	-
20 资产总计	<b>8,550.12</b>	<b>49,595.69</b>	<b>41,045.57</b>	<b>480.06</b>
21 流动负债	1,177.99	1,177.99	-	-
23 负债合计	<b>1,177.99</b>	<b>1,177.99</b>	-	-
24 净资产	<b>7,372.13</b>	<b>48,417.70</b>	<b>41,045.57</b>	<b>556.77</b>

本次武汉城开公开出让其持有的武汉金沙40%股权的转让行为已取得武汉地产控股有限公司同意批复（批准文号：武地控董字【2017】34号），在武汉光谷联合产权交易所挂牌底价为人民币20,000万元。

## 六、合同主要内容

（一）、武汉泰禾与武汉城开签署的《股权转让产权交易合同》主要条款如下：

转让方/甲方：武汉城开房地产开发有限公司

受让方/乙方：武汉泰禾房地产开发有限公司

1、甲方持有武汉金沙半岛置业有限公司（以下简称“标的企业”）的 100% 股权，拟将标的企业 40% 股权转让给乙方。以下均称产权。

2、转让标的除本合同已披露的质押外未作过其它任何形式的担保，包括但不限于在该产权上设置质押、抵押或任何影响产权转让或股东权利行使的限制或义务。转让标的也未被任何有权机构采取查封等强制性措施。

转让标的已设立的质押信息为：甲方与中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行签订并购借款合同及最高额质押合同，以甲方持有标的企业 100% 股权为质物，取得借款 250,000,000.00 元，借款期限为 60 个月，2016 年 11 月 30 日至 2021 年 11 月 26 日。于 2017 年 3 月 2 日在武汉市蔡甸区工商管理局办理股权出质设立登记（核准通知书：（蔡）股质设立准字【2017】18 号）。中国工商银行股份有限公司武汉江岸支行已书面同意甲方挂牌转让标的企业 40% 股权。

3、乙方依本合同的约定受让甲方所拥有的转让标的事项，已依法和按乙方章程的规定完成了有关乙方内部批准或授权程序。

4、依照法定程序，武汉光谷联合产权交易所于 2017 年 6 月 9 日至 2017 年 7 月 6 日在其官方网站上公开发布了股权转让信息，因在公告期内仅有乙方作为竞买人在产权交易机构办理了意向受让登记，因此，根据《企业国有产权转让管理暂行办法》有关规定和甲方批准，本转让标的采取协议的方式进行转让。

5、根据公开挂牌结果，甲方将本合同项下转让标的以人民币（大写）贰亿元（即人民币 200,000,000 元）转让给乙方。乙方按照甲方和产权交易机构的要求支付的贰亿元保证金转作为股权转让款。

6、本次转让依法应报审批机构审批的，甲、乙双方应履行或协助履行向审批机关申报的义务，并尽最大努力，配合处理任何审批机关提出的合理要求和质询，以获得审批机关对本合同及其项下产权交易的批准。

（二）、武汉泰禾与武汉城开、武汉金沙签署的《关于武汉蔡甸区金沙半岛项目之联合开发协议》主要条款如下：

甲方：武汉城开房地产开发有限公司

乙方：武汉泰禾房地产开发有限公司

丙方/目标公司：武汉金沙半岛置业有限公司

1、项目以“城开泰禾”前缀冠名。

2、项目开发建设，双方按各自对目标公司的持股比例投入项目开发建设所需资金，即甲方 60%，乙方 40%，以保障项目建设顺利进行。任一方资金不能及时投入而造成的损失由该方承担，一方不能及时投入资金而造成另一方垫付资金的，不能投入资金一方应对垫付资金一方按垫付时间及金额承担年利率 12% 的利息，股东借款及利息的返还优先于股东分红。

3、项目施工建设管理以及项目施工总承包单位选择中涉及的招投标具体经办事宜，项目的施工建设应保障泰禾集团“院子”系高档别墅商住产品的品质与品牌统一性，办理项目招投标需遵循甲方的管控流程。

4、目标公司董事会 5 人，其中甲方委派 3 人，乙方委派 2 人，董事长由甲方委派董事担任，副董事长由乙方委派董事担任，董事会的议事规则由目标公司章程确定。

5、目标公司总经理、财务部长、成本总监由乙方委派人员担任，总经理负责目标公司的日常经营管理。财务总监、成本部长由甲方委派人员担任。目标公司副总经理、其他部门负责人等经营管理人员按公司制度招聘。

6、根据约定，乙方应在成为挂牌转让的目标公司股权竞得人后至受让股权办理过户登记在乙方名下之前向甲方支付 4 亿元项目开发保证金。现甲乙双方确认，该 4 亿元项目开发保证金的支付期限不变，就具体支付方式甲方同意乙方通过目标公司向甲方予以支付，由目标公司承担该款项的利息。

7、甲乙双方非经对方书面同意均不能将本协议约定项目中各自的权益用于任何形式的担保。

## 七、对上市公司影响

本次公司竞得武汉金沙 40% 股权且获得其项目操盘权，有利于拓展公司房地产项目资源，加速中部核心城市的布局，提升公司品牌影响力。该项目位于武汉市蔡甸区小蓁湖北岸半岛，区域环境幽美，交通通达便利，项目容积率仅为 0.48，适合打造公司“院子”系高溢价产品。本次项目拓展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。

## 八、备查文件

1、武汉泰禾与武汉城开签署的《股权转让产权交易合同》；

2、武汉泰禾与武汉城开、武汉金沙签署的《关于武汉蔡甸区金沙半岛项目之联合开发协议》;

3、瑞华会计师事务所(特殊普通合伙)湖北分所出具的《武汉金沙半岛置业有限公司 2017 年 4 月 30 日资产、负债及所有者权益专项审计报告》(瑞华鄂专审字[2017]42050054 号);

4、中京民信(北京)资产评估有限公司出具的《武汉城开房地产开发有限公司股权转让项目武汉金沙半岛置业有限公司股东全部权益价值资产评估报告》(京信评报字(2017)第 155 号)。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一七年七月十一日