

泰禾集团股份有限公司

关于受让增城荔丰房地产有限公司及 增城荔涛房地产有限公司 100%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7月25日，公司及全资下属公司深圳瑞德置业有限公司（以下简称“瑞德置业”）、深圳红悦置业有限公司（以下简称“红悦置业”）与曙盛有限公司（以下简称“曙盛公司”）、裕达隆（三江）有限公司（以下简称“裕达隆”）、黄崇琼、张崇霖签署了《关于增城荔丰房地产有限公司及增城荔涛房地产有限公司之协议》，分别以增城荔丰房地产有限公司（以下简称“增城荔丰”）、增城荔涛房地产有限公司（以下简称“增城荔涛”）评估值人民币237,850.08万元、187,747.62万元为依据，瑞德置业以人民币237,686.05万元受让增城荔丰100%股权；红悦置业以人民币187,538.43万元受让增城荔涛100%股权。

增城荔丰设立于1993年2月17日，注册资本1,200万美元，曙盛公司持股100%。增城荔丰主要资产为其合法拥有的44110007906号地块（以下简称“B地块”）和44110007907号地块（以下简称“D地块”）的土地使用权（土地证编号分别为粤（2017）广州市不动产第10207719号、粤（2017）广州市不动产第10207728号）。

增城荔涛设立于1993年2月17日，注册资本1,800万美元，裕达隆持股100%。增城荔涛主要资产为其合法拥有的44110007908号地块（以下简称“A地块”）和44110007904号地块（以下简称“C地块”）的土地使用权（土地证编号分别为粤（2017）广州市不动产第10207730号、粤（2017）广州市不动产第10207702号）。

增城荔丰、增城荔涛拥有土地使用权的四幅地块位于广东省增城区增江街，地块占地面积共计707,170.62平方米（其中，A地块为134,833.29平方米、B地块为178,819.33平方米、C地块为206,447.00平方米、D地块为187,071.00平方米），规划用途为城镇住宅用地，出让年限为70年。

以上事项已经公司第八届董事会第二十八次会议审议通过，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大会审议。

二、协议各方基本情况

（一）转让方

1、曙盛有限公司

注册地址：香港九龙九龙塘沙福道 5 号

公司类别：私人股份有限公司

授权代表：黄崇琼

成立日期：1988 年 5 月 10 日

2、裕达隆（三江）有限公司

注册地址：香港九龙九龙塘沙福道 5 号

公司类别：私人股份有限公司

授权代表：黄崇琼

成立日期：1992 年 6 月 9 日

黄崇琼、张崇霖系曙盛公司、裕达隆实际控制人。

（二）其他方

1、姓名：黄崇琼

香港永久性居民证件号码：C24****（A）

2、姓名：张崇霖

香港永久性居民证件号码：E14****（7）

曙盛公司、裕达隆等协议各方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

（一）增城荔丰

1、增城荔丰房地产有限公司基本情况

住所：广州市增城荔城街荔乡路 93 号 1402 房

法定代表人：黄崇琼

注册资本：1,200 万美元

成立日期：1993 年 2 月 17 日

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；(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
曙盛公司	1,200 万美元	100%	-	-
瑞德置业	-	-	1,200 万美元	100%
合计	1,200 万美元	100%	1,200 万美元	100%

2、增城荔丰最近两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

	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	10,113.58	11,933.56	10,680.10
负债总额	10,378.56	10,160.04	8,070.51
净资产	-264.98	1,773.52	2,609.59
应收账款	-	-	-
其他应收款	6,120.89	6,121.08	6,121.12
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	18.29	37.18	38.40
营业利润	-2,038.52	-488.73	-497.70
净利润	-2,038.49	-836.07	-804.87
经营活动产生的现金流量净额	-13.64	15.08	-3.03

3、是否存在或有事项

增城荔丰不存在抵押、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。

（二）增城荔涛

1、增城荔涛房地产有限公司基本情况

住所：广州市增城荔城街荔乡路 93 号 1401 房

法定代表人：张嘉诚

注册资本：1,800 万美元

成立日期：1993 年 2 月 17 日

经营范围：房地产开发经营；物业管理；房屋租赁；(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	
	认缴金额	持股比例	认缴金额	持股比例
裕达隆	1,800 万美元	100%	-	-
红悦置业	-	-	1,800 万美元	100%
合计	1,800 万美元	100%	1,800 万美元	100%

2、增城荔涛最近两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

	2017 年 6 月 30 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	6,894.53	20,028.19	18,955.12
负债总额	17,930.64	17,668.28	15,530.92
净资产	-11,036.10	2,359.91	3,424.20
应收账款	-	-	-
其他应收款	1,263.68	1,263.95	1,278.45
	2017 年 1-6 月	2016 年度	2015 年度
营业收入	16.00	32.53	33.60
营业利润	-13,396.76	-741.51	-780.01
净利润	-13,396.02	-1,064.29	-1064.86
经营活动产生的现金流量净额	-4.34	5.37	3.86

3、是否存在或有事项

增城荔涛不存在抵押、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

(一) 增城荔丰

增城荔丰是曙盛公司（持股比例为 95%）与增城县三江镇开发公司（持股比例为 5%）共同成立的中外合作经营企业，1992 年 11 月 23 日，取得广州市对外贸易委员会《关于中外合作经营增城荔丰房地产有限公司项目立项的批复》（穗外经贸业[1992]668 号），1993 年 2 月 17 日获准登记并取得注册号为工商企作粤穗字第 01991 号的《企业法人营业执照》，注册资本为 1,200 万美元。

1993 年至 1997 年期间，曙盛公司八次向增城荔丰出资，累计出资 1,200 万美元。历次出资均经羊城会计师事务所有限公司、增城市会计师事务所有限公司验资并出具验资报告。

2008 年 8 月 8 日，增城县三江镇开发公司将其持有的增城荔丰 5% 的权益全部转让给曙盛公司。2010 年 1 月 6 日，增城县三江镇开发公司与曙盛公司签订《协议书》，增城县三江镇开发公司无偿退出增城荔丰，增城荔丰变更为由曙盛公司独资经营的外商独资企业。该合同于 2010 年 2 月 8 日获得广州市对外贸易经济合作局的批准，批准文号为穗外经贸资批[2010]79 号。

截至 2017 年 6 月 30 日，增城荔丰注册资本为 1,200 万美元，实收资本为 1,200 万美元，曙盛公司持股 100%。

（二）增城荔涛

增城荔涛是裕达隆（持股比例为 95%）与增城县三江镇开发公司（持股比例为 5%）共同成立的中外合作经营企业，1992 年 11 月 23 日，取得广州市对外贸易委员会《关于中外合作经营增城荔涛房地产有限公司项目立项的批复》（穗外经贸业[1992]667 号），1993 年 2 月 17 日获准登记并取得注册号为工商企作粤穗字第 01990 号的《企业法人营业执照》，注册资本为 1,200 万美元。

1993 年至 1997 年期间，裕达隆十次向增城荔涛出资，累计出资 1,200 万美元。历次出资均经羊城会计师事务所有限公司、增城市会计师事务所有限公司验资并出具验资报告。

2008 年 8 月 8 日，增城县三江镇开发公司将其持有的增城荔涛 5% 的权益全部转让给裕达隆。2010 年 1 月 6 日，增城县三江镇开发公司与裕达隆签订《协议书》，增城县三江镇开发公司无偿退出本公司，增城荔涛变更为由裕达隆独资经营的外商独资企业。该合同于 2010 年 2 月 8 日获得广州市对外贸易经济合作局的批准，批准文号为穗外经贸资批[2010]79 号。2010 年 2 月 9 日，公司《企业法人营业执照》注册号变更为 440101400032141 号。

2012年8月25日，增城荔涛增加注册资本至1,800万美元，2012年8月30日，股东裕达隆出资1,199,990.00美元，增城荔涛累计实收资本为13,199,990.00美元。该注册资本业经广州市增信会计师事务所有限公司于2012年9月10日出具的报告号为广增会验字[2012]第0149号验资报告验证。

截至2017年6月30日，增城荔涛注册资本为1,800万美元，实收资本为1,320万美元，裕达隆持股100%。

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038号及闽中兴估字（2017）第039号估值报告，本次评估采用了资产基础法分别对增城荔丰房地产有限公司、增城荔涛房地产有限公司股东全部权益价值进行了估值，其中开发成本采用假设开发法进行估值。增城荔丰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-264.98万元，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237,850.08万元，增值238,115.06万元。

增城荔涛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-11,036.11万元，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187,747.62万元，增值198,783.73万元。增城荔丰、增城荔涛估值结果具体如下：

（一）增城荔丰

单位：人民币万元

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
流动资产	10,112.49	248,227.55	238,115.06	2,354.66
非流动资产	1.09	1.09	-	-
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物质净额				

固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	1.09	1.09	-	-
递延所得税资产				
其他非流动资产				
资产总计	10,113.58	248,228.64	238,115.06	2,354.41
流动负债	10,378.56	10,378.56	-	-
非流动负债				
负债总计	10,378.56	10,378.56	-	-
股东权益	-264.98	237,850.08	238,115.06	89,861.52

(二) 增城荔涛

单位：人民币万元

项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
流动资产	6,891.03	205,674.76	198,783.73	2,884.67
非流动资产	3.50	3.50	-	-
其中：可供出售金融资产净额				
持有至到期投资净额				
长期应收款净额				
长期股权投资净额				
投资性房地产净额				
固定资产净额				
在建工程净额				
工程物质净额				
固定资产清理				
生产性生物资产净额				
油气资产净额				
无形资产净额				
开发支出				
商誉净额				
长期待摊费用	3.50	3.50	-	-
递延所得税资产				

其他非流动资产				
资产总计	6,894.53	205,678.26	198,783.73	2,883.21
流动负债	17,930.64	17,930.64	-	-
非流动负债	-	-	-	-
负债总计	17,930.64	17,930.64	-	-
股东权益	-11,036.11	187,747.62	198,783.73	1,801.21

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。增城作为广州市副中心之一，地处连接香港、深圳、广州三大城市的中部，处于珠三角一小时优质生态生活圈内。随着周边主要城市房价高企及购房政策限制，导致大量购房需求向增城外溢，区域发展潜力较大，市场前景良好。本次收购增值部分主要是土地增值。因此，本次交易分别以增城荔丰、增城荔涛评估值人民币237,850.08万元、187,747.62万元为依据，公司下属公司以人民币237,686.05万元、187,538.43万元受让增城荔丰及增城荔涛100%股权，获取房地产项目所有权益，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

公司及全资下属公司瑞德置业、红悦置业与曙盛公司、裕达隆、黄崇琼、张崇霖签署的《关于增城荔丰房地产有限公司及增城荔涛房地产有限公司之协议》主要条款如下：

卖方一：曙盛有限公司

卖方二：裕达隆（三江）有限公司

买方一：深圳瑞德置业有限公司

买方二：深圳红悦置业有限公司

（在协议条款中，卖方一、卖方二统称为“卖方”；买方一、买方二统称为“买方”）

1、各方同意，按照本协议的条款及条件，卖方一须向买方一转让其持有的无任何权益负担的增城荔丰的100%股权及相关附带权益，卖方二须向买方二转让其持有的无任何权益负担的增城荔涛的100%股权及相关附带权益。

2、买卖双方一致同意，在本协议签署生效后，卖方应按本协议的约定转让目标股权并交割。交割后，买方和卖方负责共同推进和办理调整容积率等事宜；卖

方仍负责目标地块上的拆迁及被拆迁物的清场，但对于增城荔涛根据其于广州市增城区人民政府增江街道办事处签署的《房屋拆迁工作协议书》而需承担的约 2,330 万元的房屋拆迁补偿费用全部由买方承担，买方将按照《房屋拆迁工作协议书》的约定将相关费用支付至广州市增城区人民政府增江街道办事处指定的银行账户。

3、作为受让目标股权以及卖方履行其在本协议项下全部义务的对价，买方应依本协议的约定向卖方支付股权转让价款（“股权对价”）人民币肆拾贰亿伍仟贰佰贰拾肆万肆仟柒佰陆拾陆元整（RMB4,252,244,766），其中：

（1）增城荔丰 100% 股权的股权对价为：人民币贰拾叁亿柒仟陆佰捌拾陆万肆佰捌拾捌元整（RMB2,376,860,488）；

（2）增城荔涛 100% 股权的股权对价为：人民币壹拾捌亿柒仟伍佰叁拾捌万肆仟贰佰柒拾捌元整（RMB1,875,384,278）。

4、在容积率被允许调增的情况下，目标公司须就增城北区项目各自补交地价及其他政府费用（以下简称为“补地价款”，具体金额以规划国土部门要求缴纳的金额为准），补地价款由买方承担。

5、双方应于交割日之前，卖方将目标公司的所有公章及印章、证照、账册、合同、协议、目标地块及其他资产的证件移交给买方。公章及印章的移交方法为：由买方指定人员直接向有关主管部门申请刻制并领取新公章及印章，原有印章由双方共同销毁，销毁时应由双方共同签署确认书并在确认书上加盖原印章。

七、合同对上市公司的影响

本次公司通过受让增城荔丰、增城荔涛 100% 股权获取项目地块，是公司首度进入广州市场，进一步加大了珠三角的布局、提升了公司品牌影响力。增城作为广州市副中心之一，地处连接香港、深圳、广州三大城市的中部，处于珠三角一小时优质生态生活圈内，承接周边主要城市的外溢需求明显，未来发展潜力较大，市场前景良好。本次收购符合公司聚焦京津冀、长三角、珠三角等强势区域，深耕一线城市的发展战略，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。

本交易交割完成后，裕达隆将与公司在集团层面继续保持进一步合作。在项目并购、资源共享等方面保持合作和寻求更大的互补性机会，双方已就有关合作事宜签订战略合作协议并将持续推进。

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、公司第八届董事会第二十八次会议决议；
- 2、公司及全资下属公司瑞德置业、红悦置业与曙盛公司、裕达隆、黄崇琼、张崇霖签署的《关于增城荔丰房地产有限公司及增城荔涛房地产有限公司之协议》；
- 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《深圳泰禾房地产开发有限公司拟收购增城荔丰房地产有限公司股权项目估值报告》（闽中兴估字（2017）第 038 号）、《深圳泰禾房地产开发有限公司拟收购增城荔涛房地产有限公司股权项目估值报告》（闽中兴估字（2017）第 039 号）；
- 4、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《增城荔丰房地产有限公司审计报告》（瑞华审字[2017]第 40020092 号）、《增城荔涛房地产有限公司审计报告》（瑞华审字[2017]第 40020093 号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇一七年七月二十五日