

## 泰禾集团股份有限公司

### 关于购买天津盛捷友谊服务公寓房产的公告

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8月22日，公司全资下属公司天津泰禾锦辉置业有限公司（以下简称“锦辉置业”）与天津大通融汇租赁有限公司（以下简称“大通融汇租赁”）、盛捷友谊（天津）置业有限公司（以下简称“盛捷友谊”）、天津大通投资集团有限公司（以下简称“大通投资”）签署了《关于天津盛捷友谊服务公寓项目的合作协议》，以天津盛捷友谊服务公寓（以下简称“盛捷公寓”）的评估值81,460.58万元为依据，锦辉置业合计以人民币81,400万元购买盛捷公寓。

盛捷公寓由盛捷友谊开发建设，于2008年12月建成，位于天津市河西区友谊路35号的君谊大厦，包括297套房产的所有权、15个地下车位的使用权及设于商业部分4楼屋顶的游泳池等资产。根据协议约定，受让方锦辉置业享有永久免费使用物业用房、避难层、一层大堂前至少8个临时停车位等的权利。2017年8月10日，中盛（天津）商业运营管理有限公司将其持有的盛捷友谊百分之百股权转让给大通融汇租赁，并已完成工商变更登记。

以上事项已经公司第八届董事会第三十次会议审议通过，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、天津大通融汇租赁有限公司

住所：天津自贸试验区（东疆保税港区）洛阳道601号海丰物流园8-2-3-109

法定代表人：李占通

注册资本：104,176.0272万人民币

成立日期：2014年08月19日

经营范围：机械设备、通信设备、电子设备、飞机、船舶、汽车、自有房屋租赁业务；租赁交易咨询；企业管理服务；财务信息咨询；商务信息咨询；货物及技术进出口；国际贸易及简单加工；融资租赁服务。

## **2、盛捷友谊（天津）置业有限公司**

住所：天津市河西区友谊路 35 号君谊大厦 1-501

法定代表人：魏颖

注册资本：19,439.7060 万人民币

成立日期：2006 年 09 月 27 日

经营范围：房屋租赁；物业管理；物业管理咨询；会议服务；住宿服务（取得经营许可后方可经营）；餐饮服务（取得经营许可后方可经营）；批发和零售业；游泳室内场所服务（取得经营许可后方可经营）；健身服务。

## **3、天津大通投资集团有限公司**

住所：天津市南开区黄河道大通大厦九层

法定代表人：李占通

注册资本：4,548.00 万人民币

成立日期：1992 年 12 月 23 日

经营范围：以自有资金对房地产项目、生物医药科技项目、环保科技项目、媒体项目、城市公用设施项目投资及管理；投资咨询；仪器仪表、机电设备（小轿车除外）、燃气设备批发兼零售；涉及上述审批的，以审批有效期为准；采矿机械设备销售、租赁；工程技术服务；电子产品、电子元器件、线材、建筑材料、五金交电批发兼零售。

大通投资系大通融汇租赁和盛捷友谊的最终控制方。

大通融汇租赁、盛捷友谊、大通投资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：天津盛捷友谊服务公寓。

### **2、标的资产情况**

天津盛捷友谊服务公寓包括的资产如下：

(1) 君谊大厦 B 座 5 层 501 室、6 层至 13 层每层的 01 至 12 室、15 层至 24 层每层的 01 至 12 室、26 层至 35 层每层的 01 至 08 室合计 297 套房屋（销售建筑面积共计 31,030.97 平方米，具体面积以房产证的证载面积为准）。

(2) 君谊大厦 B 座设于商业部分 4 楼屋顶的游泳池，该游泳池的面积为 629.38 平方米，其中 527 平方米已含在 501 室的办证面积内，其余 102.38 平方米没有权属证书。

(3) 盛捷友谊拥有的位于地下三层的 15 个车位的使用权。

(4) 与上述资产相关的房屋建筑物及构筑物、家具、电器、办公用品、管网、道路、围墙、绿化等基础设施及全部地面附着物以及虽未纳入评估范围但属于标的物业必备的配套资产和辅助设施。

### 3、是否存在或有事项

交易标的的存在抵押、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、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中资资产评估有限公司出具的《天津泰禾锦辉置业有限公司拟收购盛捷友谊（天津）置业有限公司盛捷服务公寓项目的市场价值估值报告》（中资评报字[2017]18 号），本次评估采用了市场法对盛捷公寓的市场价值进行了估值，在满足估值假设前提下，截止估值基准日 2017 年 06 月 30 日，盛捷公寓的账面值为 24,320.98 万元，评估值为 81,460.58 万元。

市场法具体评估结果详见下表：

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
流动资产				
非流动资产	<b>24,320.98</b>	<b>81,460.58</b>	<b>57,139.60</b>	<b>234.94</b>
其中：可供出售金融资产				
持有至到期投资				
长期应收款				
长期股权投资				
投资性房地产				
固定资产	24,320.98	81,460.58	57,139.60	234.94
在建工程				
工程物资				
固定资产清理				

生产性生物资产				
油气资产				
无形资产				
开发支出				
商誉				
长期待摊费用				
递延所得税资产				
其他非流动资产				
<b>资产总计</b>	<b>24,320.98</b>	<b>81,460.58</b>	<b>57,139.60</b>	<b>234.94</b>
流动负债				
非流动负债				
<b>负债总计</b>				
<b>净资产（所有者权益）</b>	<b>24,320.98</b>	<b>81,460.58</b>	<b>57,139.60</b>	<b>234.94</b>

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。盛捷公寓系核心区优质二手住宅，房龄短、区位优、配套全，符合公司项目收购及开发标准。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，本次交易以盛捷公寓的评估值 81,460.58 万元为依据，锦辉置业合计以人民币 81,400 万元购买盛捷公寓，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

锦辉置业与大通融汇租赁、盛捷友谊、大通投资签署的《关于天津盛捷友谊服务公寓项目的合作协议》主要条款如下：

甲方：天津泰禾锦辉置业有限公司

乙方：天津大通融汇租赁有限公司

丙方：盛捷友谊（天津）置业有限公司

丁方：天津大通投资集团有限公司

1、截至本协议签署之日，乙方已完成对丙方100%股权的收购，并已完成对丙方及其标的物业以及丙方印章印鉴、证照等的交割，并享有对丙方的实际控制权。

2、乙方和丙方同意按照本协议约定的条款和条件将丙方拥有的天津盛捷友谊服务公寓全部资产（以下简称“天津盛捷友谊服务公寓项目”或“标的物业”）转让给甲方，甲方同意按照本协议约定的条款和条件受让标的物业。

3、丁方作为乙方的控股股东，同意为乙方和丙方在本协议及商品房买卖合同项下的责任和义务的履行提供连带责任保证担保。

4、本协议各方同意，本协议项下全部标的物业的资产转让价格（含税，下同）为8.14亿元。

5、除协议相关条款规定所述资产转让价款外，甲方无需向乙方和丙方支付其他任何形式的费用，乙方和丙方亦不得要求甲方支付其他任何形式的费用。

6、考虑到本次合作的标的物业涉及的房产数量巨大，乙方和丙方理解以下项目的免费提供对本次合作的达成至关重要，为此，乙方和丙方应确保甲方能够免费永久且无障碍使用以下项目：

（1）将位于14层的166.22平方米的物业用房免费提供给甲方永久使用。在房地产权证有效期内及其顺延的有效期内，除非法律另有规定，不得以任何理由收回，也不得主张任何权利或要求甲方承担任何责任。

（2）将位于14、25层的792.49平方米的避难面积免费提供给甲方永久使用。在房地产权证有效期内及其顺延的有效期内，除非法律另有规定，不得以任何理由收回，也不得主张任何权利或要求甲方承担任何责任；若避难层获得了不少于400平方米的以天津建工集团房地产发展有限公司为产权人的小产证，则乙方和丙方应确保甲方对此面积享有不高于5000元/平方米的单价购买的权利，但上述小产证的获得不得违反政府对避难面积的规定。

（3）将一层大堂前方至少8个临时停车位的面积免费永久提供给甲方使用。

（4）将水泵房免费永久提供给甲方使用。

（5）将地下电梯内筒免费永久提供给甲方单独使用；地上1层至4层的电梯内筒在不影响消防疏散的前提下，免费永久提供给甲方单独使用管理。

## 六、合同对上市公司的影响

本次公司通过购买盛捷公寓首次进入天津市场，一方面拓展了公司房地产项目资源，加快存量房市场布局，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领域的专业能力，可望增加公司投资收益。盛捷公寓系核心区优质二手住宅，房龄短、区位优、配套全，符合公司项目收购及开发标准。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三十次会议决议；
- 2、锦辉置业与大通融汇租赁、盛捷友谊、大通投资签署的《关于天津盛捷友谊服务公寓项目的合作协议》；
- 3、中资资产评估有限公司出具的《天津泰禾锦辉置业有限公司拟收购盛捷友谊（天津）置业有限公司盛捷服务公寓项目的市场价值估值报告》（中资评报字[2017]18号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一七年八月二十二日