

泰禾集团股份有限公司

关于受让天津房地产项目及在建工程的公告

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10月11日，公司全资下属公司天津泰禾锦川置业有限公司（以下简称“天津泰禾”）与中福颐养（天津）置业有限公司（以下简称“中福置业”）签署了《在建工程合作建设协议》及《委托代建合同》，根据协议约定，待转让条件成就时，天津泰禾将以人民币84,958.60万元受让津滨生挂2015-14号地块项目（以下简称“目标地块”）及在建工程，公司将享有目标地块土地使用权、在建工程所有权、开发权益等全部权利和权益。协议签署后，天津泰禾将接受中福置业委托全权负责目标地块的开发建设。中福置业股东北京朗诗投资管理有限公司等按照持股比例，就中福置业在主合同项下的义务，向公司提供不可撤销的连带责任保证担保。

目标地块系中福置业通过招拍挂方式取得，位于天津市中新天津生态城内，土地面积为54,543.70平方米，总建筑面积65,400平方米，容积率大于1.0小于等于1.2，绿化率不小于35%，建筑密度不大于35%，建筑限高60米，土地用途为住宅用地。中福置业已于2017年8月7日取得目标地块的不动产权证（证书编号：津（2017）滨海新区滨海旅游区不动产权第1003595号）。

以上事项已经公司第八届董事会第三十八次会议审议通过，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、交易对手方基本情况

1、中福颐养（天津）置业有限公司

住所：天津市滨海新区中新生态城和旭路276号天和新乐汇3号楼406

法定代表人：展炜

注册资本：10,000 万元

成立日期：2015 年 7 月 27 日

经营范围：房地产开发与经营，基础设施建设；物业管理；商务服务；房地产经纪；园林绿化工程设计、施工；房地产信息咨询；企业管理咨询。

中福置业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

本次交易标的为中福置业持有的津滨生（挂）2015-14 号地块国有建设用地使用权及项目在建工程。

目标地块不存在抵押、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、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中资评报估【2017】19 号估值报告，本次评估采用了市场法对中福颐养（天津）置业有限公司拥有的目标地块进行了估值，在满足估值假设前提下，中福置业评估基准日（2017 年 6 月 30 日）的账面值 15,000.00 万元，评估值为 88,306.25 万元，增值额 73,306.25 万元，增值率 488.71%。

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。目标地块位于天津市中新天津生态城内，毗邻天津经济技术开发区，为天津滨海新区重要的生活城区，项目区位优势显著。因此，本次交易以目标地块评估值人民币 88,306.25 万元为依据，天津泰禾以人民币 84,958.60 万元受让目标地块及在建工程。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

公司全资下属公司天津泰禾与中福置业签署的《在建工程合作建设协议》及《委托代建合同》主要条款如下：

甲方：天津泰禾锦川置业有限公司

乙方：中福颐养（天津）置业有限公司

1、甲方同意在乙方对目标地块进行投资开发建设达到项目所在地发展与改革委员会立项批复文件记载的开发投资总额的 25%的在建工程转让条件成就并经相关政府机构批准后，根据本协议安排，受让目标地块土地使用权及目标地块上的在建工程（以下统称“在建工程”），并完成过户登记手续。

2、双方一致认可，签署本协议的目的在于：甲方同意通过在符合法律及协议约定的条件下合作开发建设目标地块、并受让目标地块土地使用权、在建工程所有权、开发权益等全部权利和权益。

3、应付总价款：交易总价款扣除甲方代建期投入款项后，本协议甲方应付总价款暂定金额为 8.49586 亿元（含税）。

4、鉴于截至本协议签订之日，目标资产转让的条件尚不具备。乙方同意委托甲方负责目标地块的代建。

5、甲方于目标地块内投资建设形成的建筑物、构筑物及其附属设施设备的权属及收益归甲方享有，且自本协议签订之日起，甲方即享有购买目标地块的优先购买权。甲方不承担因津滨生（挂）2015-15 号、津滨生（挂）2015-16 号宗地事项产生的任何费用。

6、代建期内，与项目开发建设有关的事项需要乙方盖章、出具文件或证明的，在不损害乙方及乙方股东利益的情况下，乙方应在甲方发出文件之日起 3 个工作日内完成盖章、出具文件或证明。如遇需取得乙方确认（或同意、批准）的事项，乙方未在 3 个工作日以书面形式做出答复的，视为乙方已确认同意。

7、代建期内，甲方有权对目标地块进行建设、改建、添附、拆除、装饰、装修、出租等，且有权按照本协议约定，以目标地块作为抵押物用于对外融资担保。

8、代建期内，乙方作出的任何与目标地块直接相关的决议、决策，均应在决议、决策作出前告知甲方，并征得甲方书面同意。

六、合同对上市公司的影响

本次公司收购目标地块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。目标地块位于天津市中新天津生态城内，毗邻天津经济技术开发区，为天津滨海新区重要的生活城区，项目区位优势显著。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。

本次收购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三十八次会议决议；
- 2、天津泰禾与中福置业签署的《在建工程合作建设协议》及《委托代建合同》；
- 3、中资资产评估有限公司出具的《天津泰禾锦川置业有限公司拟收购中福颐养（天津）置业有限公司滨海新区中新生态城一宗土地使用权的市场价值估值报告》（中资评报估【2017】19号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一七年十月十一日