

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2021-015号

泰禾集团股份有限公司

关于终止项目合作的公告

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、项目合作的基本情况

(一) 公司于 2016 年 1 月 5 日召开第七届董事会第四十二次会议，审议通过了《关于与信达地产合作开发新江湾项目的议案》(详见公司 2016-01 号公告)。2016 年 1 月 5 日,公司及全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司(以下简称“福州泰禾”)与信达地产股份有限公司(以下简称“信达地产”)及其下属子公司上海信达银泰置业有限公司(以下简称“信达银泰”)、上海坤瓴投资有限公司(以下简称“坤瓴投资”)等签署了《新江湾项目合作开发协议》，根据相关交易安排，公司合计投资 11.3625 亿元参与上海新江湾项目开发、销售等运营管理工作，间接持有新江湾项目公司上海泰瓴置业有限公司(以下简称“泰瓴置业”)45%股权(详见公司 2016-02 号公告)。经公司第八届董事会第十次会议、2016 年第十二次临时股东大会、第八届董事会第五十七次会议、2017 年度股东大会、公司第八届董事会第九十二次会议、2018 年度股东大会及第九届董事会第十一次会议、2019 年度股东大会审议通过，同意为泰瓴置业提供财务资助 10 亿元(详见公司 2016-190 号、2018-88 号、2019-039 号、2020-050 号公告)

(二) 2016 年 9 月 13 日,公司及下属子公司深圳泰禾房地产开发有限公司(以下简称“深圳泰禾”)与深圳信达置业有限公司(以下简称“深圳信达”)、深圳坤润投资有限公司(以下简称“深圳坤润”)、深圳信润房地产开发有限公司(以下简称“深圳信润”)签署了《关于深圳坪山项目之委托建设合作协议》，深圳泰禾接受委托为深圳坪山新区 G11337-0101 项目提供代建、销售管理等服务，并提供相应的建设资金。经公司第八届董事会第十次会议、2016 年第十二次临时股东大会和第八届董事会第五十七次会议、2017 年度股东大会审议通过，同意为深圳信润提供财务资助 11 亿元(详见公司 2016-190 号、2018-88 号公告)。

(三) 2017 年 11 月 15 日, 公司及下属公司福州泰禾丽创置业有限公司(以下简称“泰禾丽创”)与信达银泰、上海坤安投资有限公司(以下简称“坤安投资”)、上海坤安置业有限公司(以下简称“坤安置业”)、信达地产签署了《关于顾村项目之合作框架协议》, 泰禾丽创接受坤安置业委托就上海宝山区顾村项目提供技术与管理服务, 并提供相应的建设资金。经公司第八届董事会第四十二次会议、2017 年第十六次临时股东大会、第八届董事会第五十七次会议、2017 年度股东大会、公司第八届董事会第九十二次会议、2018 年度股东大会及第九届董事会第十一次会议、2019 年度股东大会审议通过, 同意为坤安置业提供财务资助 14 亿元。(详见公司 2017-227 号、2018-88 号、2019-039 号、2020-050 号公告)。

现因房地产行业政策调控持续深入和市场环境的不断变化, 上述合作项目的开发、销售进度受到一定影响, 运营效果未达预期, 经营风险增加。在双方充分沟通、协商一致的前提下, 同意终止上述项目的合作。

二、合作项目的的基本情况

(一) 上海新江湾项目的的基本情况

本项目由信达银泰和坤瓴投资于 2015 年通过公开挂牌联合取得, 后成立项目公司泰瓴置业作为项目开发主体。2016 年 1 月, 公司合计投资 11.3625 亿元参与上海新江湾项目开发、销售等运营管理工作, 并通过宁波汇融沁齐股权投资合伙企业(有限合伙)(以下简称“宁波汇融沁齐”)及坤瓴投资间接持有泰瓴置业 45% 股权。后续因市场环境变化, 公司陆续通过转让宁波汇融沁齐有限合伙份额及持有的坤瓴投资股权陆续收回出资额 9.80 亿元及对泰瓴置业的无息借款 1,227 万元, 截至目前, 公司未持有泰瓴置业股权。本项目已确认托管服务费收入为 8,703 万元, 相关款项已全部收回。公司剩余应收回财务资助 2.29 亿元冲抵公司根据协议约定应承担的相关损失, 预计产生 1.72 亿元亏损。

本项目共一个地块, 规划有多层洋房、低层联排住宅(院子)及保障房, 其中多层洋房计容建筑面积 6.40 万平方米, 均为 90 平方米以下小户型; 低层联排住宅(院子)产品计容建筑面积 4.90 万平方米; 保障房计容建筑面积 2.97 万平方米。

本项目现已全部竣工备案及部分交付。项目预计总可售面积约 11.47 万平方米, 其中 3.25 万平方米洋房于 2018 年 4 月开盘销售, 2.64 万平方米洋房于 2018

年 11 月开盘销售。截至 2020 年 12 月 31 日，项目累计已售面积约 5.90 万平方米。

（二）深圳坪山项目的基本情况

本项目由深圳信达和深圳坤润于 2015 年 12 月通过公开拍卖取得，后成立项目公司深圳信润作为项目开发主体。2016 年，深圳泰禾接受委托就深圳坪山项目提供代建、销售管理等服务，并提供相应的建设资金。深圳信润按照服务目标实现情况向深圳泰禾支付相应的管理服务费与综合服务等。截至目前，因未达到项目服务收入确认条件，公司未确认相关服务收入。公司已提供财务资助 6.76 亿元，其中已收回 5.90 亿元，公司剩余应收回财务资助 0.78 亿元冲抵公司根据协议约定应承担的相关损失，预计产生 0.59 亿元亏损。

本项目共一个地块，规划有 9 栋高层住宅（其中，8 栋为商品房住宅、1 栋保障房建成后由政府回购）、1 栋三层幼儿园、底层商业和相关配套设施。

本项目已于 2020 年 12 月完成竣工备案。项目总可售面积约 11.20 万平方米（不包含保障房 4.50 万平方米）。截至 2020 年 12 月 31 日，本项目尚未开盘销售。

（三）上海顾村项目的基本情况

本项目由坤安置业于 2016 年通过公开摘牌取得，后成立项目公司坤安置业作为项目开发主体。2017 年，泰禾丽创接受委托就上海顾村项目提供技术与管理服务，并提供相应的建设资金。坤安置业按照服务目标实现情况向泰禾丽创支付相应的管理服务费与综合服务等。截至目前，公司已确认托管服务费收入 3,018 万元，相关款项已全部收回。公司剩余应收回财务资助 2.54 亿元将用于冲抵公司根据协议约定应承担的相关损失，预计产生 1.90 亿元亏损。

本项目分两个地块，其中 10-03 地块为住宅地块，规划有 14 栋高层住宅（其中，2 栋为项目公司自持、1 栋保障房建成后移交政府），4 栋多层住宅以及 21 栋低层住宅；10-05 地块为 2 栋 2-3 层独栋商业。

高层住宅除自持部分外，已于 2020 年 12 月完成竣工备案；多层住宅、低层住宅正在全面施工建设中。项目预计总可售面积约 12.26 万平方米，其中 3.18 万平方米高层住宅于 2019 年 6 月开盘销售。截至 2020 年 12 月 31 日，项目累计已售面积 1.76 万平方米。

三、合作对方基本情况

(一) 信达地产股份有限公司基本情况

住所：北京市东城区崇文区永内大街 1 号

公司类型：其他股份有限公司（上市）

法定代表人：赵立民

成立日期：1984 年 7 月 20 日

注册资本：285,187.86 万人民币

统一社会信用代码：911100001015301828

经营范围：房地产开发；投资及投资管理；物业管理；企业管理咨询；销售建筑材料。

股权结构：信达地产的控股股东为信达投资有限公司（直接或间接持有信达地产 55.45% 股权）。

主要财务数据：截至 2020 年 12 月 31 日，总资产 942.79 亿元，归属于上市公司股东的净资产 230.87 亿元。2020 年度实现营业收入 258.64 亿元，归属于上市公司股东的净利润 15.02 亿元。

信达地产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。

(二) 上海信达银泰置业有限公司基本情况

住所：中国（上海）自由贸易试验区金新路 58 号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：李斌星

成立日期：1993 年 1 月 6 日

注册资本：41,827 万人民币

统一社会信用代码：91310000132212726H

经营范围：房地产开发、经营，房地产咨询业务，建筑材料（含钢材、木材、水泥、装饰材料），建筑五金。

股权结构：信达地产股份有限公司持股 100%。

信达银泰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）上海坤瓴投资有限公司基本情况

住所：中国（上海）自由贸易试验区富特北路 211 号 302 部位 368 室

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：张红海

成立日期：2015 年 9 月 18 日

注册资本：10,000 万人民币

统一社会信用代码：91310115358436423M

经营范围：投资管理、实业投资、资产管理、项目投资、房地产开发经营、物业管理。

股权结构：宁波汇融沁齐股权投资合伙企业（有限合伙）持股 80%，上海信达立人投资管理有限公司持股 20%。

坤瓴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。

（四）深圳信达置业有限公司基本情况

住所：深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路交界处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心 2 号楼 22 层 2204、2205、2206

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王鸿飞

成立日期：2014 年 6 月 16 日

注册资本：30,000 万人民币

统一社会信用代码：914403003059607313

经营范围：一般经营项目是：房地产开发经营、物业管理、房地产中介服务、房地产咨询服务、自有房地产经营活动、房屋租赁、场地租赁（不含仓储）、企业自有资金投资。

股权结构：信达地产股份有限公司持股 100%。

深圳信达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。

(五) 深圳坤润投资有限公司基本情况

住所：深圳市福田区福田街道福山社区福华三路与金田路交界处东南侧卓越世纪中心、皇岗商务中心 2 号楼 22 层 2204、2205、2206

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王鸿飞

成立日期：2015 年 9 月 7 日

注册资本：100 万人民币

统一社会信用代码：91440300356438310D

经营范围：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；投资管理；物业管理；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询。

股权结构：深圳信达置业有限公司持股 100%。

深圳坤润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。

(六) 深圳信润房地产开发有限公司基本情况

住所：深圳市坪山新区坑梓街道沙田社区秀沙路 65 号

公司类型：有限责任公司

法定代表人：王鸿飞

成立日期：2016 年 1 月 12 日

注册资本：1,000 万人民币

统一社会信用代码：914403003598926741

经营范围：一般经营项目是：在合法取得使用权的土地上从事房地产开发经营；物业管理；房地产经纪；房地产信息咨询；自有物业租赁；自有房地产经营活动；房屋租赁；场地租赁(不含仓储)；投资兴办实业（具体项目另行申报）。

股权结构：深圳坤润投资有限公司持股 80%，深圳信达置业有限公司持股 20%。

深圳信润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。

(七) 上海坤安投资有限公司基本情况

住所：中国（上海）自由贸易试验区浙桥路 105 号 2 层

公司类型：其他有限责任公司

法定代表人：张红海

成立日期：2015 年 9 月 2 日

注册资本：10,000 万人民币

统一社会信用代码：91310115350797507H

经营范围：实业投资，项目投资，房地产开发和经营，投资管理，资产管理，物业管理。

股权结构：上海国际信托有限公司持股 80%，上海信达银泰置业有限公司持股 20%。

坤安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。

(八) 上海坤安置业有限公司基本情况

住所：上海市宝山区顾北东路 365 号 A 区 580

公司类型：有限责任公司

法定代表人：张红海

成立日期：2016 年 6 月 14 日

注册资本：10,000 万人民币

统一社会信用代码：91310113MA1GKL202K

经营范围：房地产开发与经营；房地产信息咨询；物业管理；建筑材料、五金交电销售。

股权结构：上海坤安投资有限公司持股 100%。

坤安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。

(九) 上海信达立人投资管理有限公司基本情况

住所：中国（上海）自由贸易试验区金新路 58 号 201 室

公司类型：有限责任公司

法定代表人：李斌星

成立日期：1994 年 11 月 14 日

注册资本：50,000 万人民币

统一社会信用代码：91310000133828151U

经营范围：企业投资与资产经营管理，自有房屋租赁，投资咨询，股权投资，股权投资管理，财务顾问，经济信息咨询，信息软件开发、销售，国内贸易（除专项规定外），产权经纪。

股权结构：信达地产股份有限公司持股 100%。

信达立人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。

(十) 上海泰瓴置业有限公司基本情况

住所：上海市杨浦区军工路 1436 号 64 幢一层 K141 室

公司类型：有限责任公司

法定代表人：张红海

成立日期：2015 年 12 月 22 日

注册资本：10,000 万人民币

统一社会信用代码：91310110MA1G81WN11

经营范围：房地产开发经营，房地产咨询，建筑材料、五金交电的销售，从事货物及技术的进出口业务。

股权结构：上海坤瓴投资有限公司持股 80%，上海信达银泰置业有限公司持股 20%。

泰瓴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。

四、合作终止协议的主要内容

（一）新江湾项目合作终止协议的主要内容

信达方：上海信达银泰置业有限公司、上海信达立人投资管理有限公司、信达地产股份有限公司

泰禾方：福州泰禾房地产开发有限公司、泰禾集团股份有限公司

其余方：上海坤瓴投资有限公司、上海泰瓴置业有限公司（项目公司）

1、终止合作安排

各方明确了终止合作的权利、义务，商定了应收应付款项的结算和支付方式。

2、人员退出

合作终止后，泰禾方委派至项目公司、坤瓴投资的人员自项目公司、坤瓴投资的工作岗位退出，并完成相应的交接工作及交接手续。双方就应向员工支付的薪资、经济补偿等（如有）进行了约定。

3、物品及资料等交接

合作终止后，泰禾方将关于项目公司及项目的相关文件、资料（包括原件、复印件）等物品全部交接予项目公司，其交接予项目公司的物品系其持有、管理及知悉的关于项目公司及项目的全部物品。

4、物业公司更换

双方约定按照前期物业服务 and 案场物业服务合同的终止约定，完成自项目退场、办理完成退出项目物业管理相关手续及相关资料、物品的交接工作等。

5、其他义务或责任

合作终止后，就原协议的履行，双方未欠付对方其他任何款项、不存在其他任何尚未履行完毕的义务或责任。

6、违约责任

任何一方如对终止协议有违反行为，均应按协议约定向守约方支付相关违约金。

（二）深圳坪山项目合作终止协议的主要内容

信达方：信达地产股份有限公司、深圳信达置业有限公司、深圳坤润投资有限公司、深圳信润房地产开发有限公司（项目公司）

泰禾方：深圳泰禾房地产开发有限公司、泰禾集团股份有限公司

1、终止合作安排

双方明确了终止合作的权利、义务，商定了应收应付款项的结算和支付方式。

2、人员退出

合作终止后，泰禾方委派至项目公司人员自项目公司工作岗位退出，并完成相应的交接工作及交接手续。双方就应向员工支付的薪资、经济补偿等（如有）进行了约定。

3、物品及资料等交接

合作终止后，泰禾方将关于项目公司及项目的相关文件、资料（包括原件、复印件）等物品全部交接予项目公司，其交接予项目公司的物品系其持有、管理及知悉的关于项目公司及项目的全部物品。

4、其他义务或责任

合作终止后，就原协议的履行，双方未欠付对方其他任何款项、不存在其他任何尚未履行完毕的义务或责任。

5、违约责任

任何一方如对终止协议有违反行为，均应按协议约定向守约方支付相关违约金。

（三）顾村项目合作终止协议的主要内容

信达方：上海信达银泰置业有限公司、上海坤安投资有限公司、上海坤安置业有限公司（项目公司）、上海信达立人投资管理有限公司、信达地产股份有限公司

泰禾方：福州泰禾丽创置业有限公司、泰禾集团股份有限公司

1、终止合作安排

双方明确了终止合作的权利、义务，商定了应收应付款项的结算和支付方式。

2、人员退出

合作终止后，泰禾方委派至项目公司人员自项目公司工作岗位退出，并完成相应的交接工作及交接手续。双方就应向员工支付的薪资、经济补偿等（如有）进行了约定。

3、物品及资料等交接

合作终止后，泰禾方将关于项目公司及项目的相关文件、资料（包括原件、复印件）等物品全部交接予项目公司，其交接予项目公司的物品系其持有、管理

及知悉的关于项目公司及项目的全部物品。

4、物业公司更换

双方约定按照前期物业服务和案场物业服务合同的终止约定，完成自项目退场、办理完成退出项目物业管理相关手续及相关资料、物品的交接工作等。

5、其他义务或责任

合作终止后，就原协议的履行，双方未欠付对方其他任何款项、不存在其他任何尚未履行完毕的义务或责任。

6、违约责任

任何一方如对终止协议有违反行为，均应按协议约定向守约方支付相关违约金。

四、终止合作对公司的影响

本次终止项目合作事项系公司根据战略发展及市场变化而主动采取的战略退出，有利于盘活资金、引导公司资源进一步向自有项目配置，提高经营效率，保障公司的可持续发展。因房地产行业政策调控持续深入和市场环境的不断变化，导致合作项目的运营状况不达预期，公司需承担部分损失，本次终止合作预计产生亏损 42,092 万元，具体影响以经会计师审计的财务报告为准。

五、备查文件

- 1、《关于上海新江湾项目之合作终止协议》；
- 2、《关于坪山项目之合作终止协议》；
- 3、《关于顾村项目之合作终止协议》。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇二一年三月三十一日