

泰禾集团股份有限公司

关于增持句容濠峰置业有限公司 51%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

公司第八届董事会第二十七次会议审议通过了《关于受让句容濠峰置业有限公司 49%股权及句容同康医院有限公司 100%股权的议案》，同意公司全资下属公司南京泰禾锦鸿置业有限公司（以下简称“南京泰禾”）以人民币 62,503.20 万元受让句容濠峰置业有限公司（以下简称“濠峰置业”）49%股权（详见公司 2017-131 号公告）。

由于看好相关项目的发展前景，2017 年 10 月 20 日，公司全资下属公司南京泰禾与姜欣、周罗洪签署了《关于句容濠峰置业有限公司 51%股权之股权转让协议》，以濠峰置业股东全部权益评估值人民币 128,236.16 万元为依据，南京泰禾以人民币 65,054.35 万元受让姜欣持有的濠峰置业 51%股权（濠峰置业的审计评估报告已于 2017 年 7 月 12 日披露在巨潮资讯网）。本次交易完成后，南京泰禾持有濠峰置业 100%股权。

濠峰置业设立于 2014 年 12 月 10 日，注册资本 2,000 万元，现由姜欣持股 51%、南京泰禾持股 49%。濠峰置业合法拥有江苏省句容市 2015-01-22 号地块（以下简称“A 地块”）、2015-01-23 号地块（以下简称“B 地块”）、2015-01-24 号地块（以下简称“C 地块”）的土地使用权及已取得 2017-05-09 号地块（以下简称“D 地块”）的成交确认书，D 地块土地款及契税、印花税等税费已支付。四幅地块具体信息如下：

A 地块：位于宝华镇经四路东侧、纬十二路北侧局部，建筑用地面积 17,199 平方米，容积率为大于等于 1 且小于等于 2.80，建筑密度小于等于 24%，绿化率大于等于 30%，规划用途为商住用地，出让年限为 70 年。

B 地块：位于宝华镇经四路东侧、纬十二路北侧局部，建筑用地面积 26,396 平方米，容积率为大于等于 1 且小于等于 2.80，建筑密度小于等于 24%，绿化率大于等于 30%，规划用途为商住用地，出让年限为 70 年。

C 地块：位于宝华镇经四路东侧、纬十二路北侧局部，建筑用地面积 28,722 平方米，容积率为大于等于 1 且小于等于 2.80，建筑密度小于等于 24%，绿化率大于等于 30%，规划用途为商住用地，出让年限为 70 年。

D 地块：位于宝华镇纬十路南侧，和平路西侧地块，建筑用地面积 31,969 平方米，容积率为小于 2.80 大于 1，建筑密度小于等于 24%，绿化率大于等于 30%，规划用途为商住用地，出让年限为 70 年。

以上事项已经公司第八届董事会第四十次会议审议通过，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、姓名：姜欣

身份证号码：210824196003*****

住所：辽宁盖州市百合小区

2、姓名：周罗洪

身份证号码：320422196405*****

住所：江苏省金坛市金城镇东环一路

周罗洪系濠峰置业 51% 股权的实际权利人，为濠峰置业的实际控制人。

姜欣、周罗洪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、句容濠峰置业有限公司基本情况

住所：句容市宝华镇仙林东路 10-6 号

法定代表人：孔德松

注册资本：2,000 万元

成立日期：2014 年 12 月 10 日

经营范围：房地产开发。（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
南京泰禾	980 万元	49%	2,000 万元	100%
姜欣	1,020 万元	51%	-	-
合计	2,000 万元	100%	2,000 万元	100%

2、交易标的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 29 日	2016 年 12 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	49,321.39	16,814.21	4,408.23
负债总额	47,664.09	15,115.58	2,492.97
净资产	1,657.29	1,698.62	1,915.26
应收账款	-	-	-
其他应收款	3.55	3.59	1,127.96
	2017 年 1 月 1 日 -6 月 29 日	2016 年度	2015 年度
营业收入	0	0	0
营业利润	-41.33	-214.72	-84.74
净利润	-41.33	-216.64	-84.74
经营活动产生的 现金流量净额	8.28	-0.19	-1,999.73

3、是否存在或有事项

濠峰置业股权不存在抵押、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

濠峰置业于 2014 年 12 月 10 日成立并取得句容市市场监督管理局核发的注册号为 321183000178077 号企业法人营业执照。公司设立时注册资本 1,000 万元，由股东孔德松认缴 900 万元、沈莉莉认缴 100 万元。

2015 年 4 月 1 日，公司股东孔德松将所持有的濠峰置业 90% 的股权转让给周国英，本次变更后，周国英持股 90%，沈莉莉持股 10%。

2015年4月3日，公司注册资本由1,000万元增加至2,000万元。变更后，周国英认缴注册资本1,800万元，沈莉莉认缴注册资本200万元。

2015年5月14日，周国英将其持有的濠峰置业90%的股权转让给周国珍、沈莉莉将其持有的濠峰置业10%的股权转让给姜欣。本次变更后，周国珍持股90%，姜欣持股10%。

2015年5月21日，周国珍以货币资金缴付认缴注册资本1,800万元、姜欣以货币资金缴付认缴注册资本200万元。上述实收资本业经江苏立信会计师事务所有限公司审验并出具苏立信验字（2015）J012号验资报告。

2015年10月12日，姜欣将其持有的濠峰置业10%的股权转让给保华置业管理（中国）有限公司；周国珍将其持有的濠峰置业41%股权转让给保华置业管理（中国）有限公司。本次变更后，保华置业管理（中国）有限公司持股51%，周国珍持股49%。

2016年4月28日，保华置业管理（中国）有限公司将其持有的濠峰置业51%的股权转让给姜欣。本次变更后，姜欣持股51%，周国珍持股49%。

2017年7月19日，周国珍将其持有的濠峰置业49%的股权转让给南京泰禾。本次变更后，姜欣持股51%，南京泰禾持股49%。

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036号估值报告，本次评估采用了资产基础法对句容濠峰置业有限公司股东全部权益价值进行了估值，濠峰置业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）账面价值为人民币1,657.29万元，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128,236.16万元，增值126,578.86万元。濠峰置业估值结果具体如下：

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	49,321.39	175,900.25	126,578.86	256.64
非流动资产	0.00	0.00	0.00	
其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	
持有至到期投资净额	0.00	0.00	0.00	
长期应收款净额	0.00	0.00	0.00	
长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	
投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	

固定资产净额	0.00	0.00	0.00	
在建工程净额	0.00	0.00	0.00	
工程物质净额	0.00	0.00	0.00	
固定资产清理	0.00	0.00	0.00	
生产性生物资产净额	0.00	0.00	0.00	
油气资产净额	0.00	0.00	0.00	
无形资产净额	0.00	0.00	0.00	
开发支出	0.00	0.00	0.00	
商誉净额	0.00	0.00	0.00	
长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00	
其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	
资产总计	49,321.39	175,900.25	126,578.86	256.64
流动负债	47,664.09	47,664.09	0.00	0.00
非流动负债	0.00	0.00	0.00	
负债总计	47,664.09	47,664.09	0.00	0.00
股东权益	1,657.29	128,236.16	126,578.86	7,637.66

公司董事会认为，本次收购事项所涉标的的主要房地产项目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。濠峰置业持有的 A、B、C、D 地块购入时间较早，土地取得成本相对较低，市场价值增值幅度较大。濠峰置业持有的项目地块位于句容市宝华街道，西临南京栖霞区仙林湖板块，东临宝华风景区（国家 4A 级），属于南京一小时都市圈优质的住宅项目。2016 年国家发改委发布的《长江三角洲城市群发展规划》确定了南京特大城市的发展地位，城市能级提升将为项目区域带来新的发展机遇，未来发展潜力较大。且本次交易参照前次交易定价依据，以濠峰置业股东全部权益评估值人民币 128,236.16 万元为依据，南京泰禾以人民币 65,054.35 万元受让濠峰置业 51% 股权，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

南京泰禾与姜欣、周罗洪签署的《关于句容濠峰置业有限公司 51% 股权之股权转让协议》主要条款如下：

转让方 1：姜欣

转让方 2：周罗洪

受让方：南京泰禾锦鸿置业有限公司

目标公司：句容濠峰置业有限公司

1、转让方一致确认，转让方 2 为目标公司 51% 股权的实际权利人，为目标公司的实际控制人。

2、转让方同意按照本协议约定将其持有的目标公司的 51% 股权转让予受让方，受让方同意按照本协议约定受让前述目标股权。

3、受让方为受让目标股权应向转让方支付的股权转让价款总额为 650,543,462 元（税前）。

4、转让方应在工商变更办理前将目标股权转让所需提交的全套工商变更资料（变更内容按照本协议约定执行）准备完毕，受让方应予以必要配合。于工商变更办理当日，转让方向目标公司工商登记机关递交前述工商变更材料，工商变更登记材料递交后两日内取得该次股权转让变更登记的营业执照。

5、交割日起，转让方及其原委任的经营管理团队（如有）退出目标公司，目标公司由受让方及其委任的经营管理团队参与管理。交割日后，目标公司日常经营中需要转让方予以配合的事项，转让方应当积极配合。

6、特别地，转让方共同且连带地向受让方作出如下承诺：目标公司所持有的地块 A、地块 B、地块 C、地块 D 均未出售、转让、赠与或以其他方式处分予任何受让方以外的第三人，非经受让方同意，未为任何受让方以外的第三人之权利而设定任何权利负担。

七、合同对上市公司的影响

本次公司增持濠峰置业部分股权，最终享有项目地块 100% 权益，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。项目地块临近南京栖霞区仙林湖板块、宝华风景区，属于南京一小时都市圈优质的住宅项目，项目区位优势显著，未来发展潜力较大。本次收购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四十次会议决议；

2、南京泰禾与姜欣、周罗洪签署的《关于句容濠峰置业有限公司 51% 股权转让协议》；

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《南京泰禾锦鸿置业有限公司拟收购句容濠峰置业有限公司股权项目估值报告》（闽中兴估字（2017）第 036 号）；

4、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《句容濠峰置业有限公司审计报告》（瑞华珠海审字[2017]第 40020090 号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇一七年十月二十日