

泰禾集团股份有限公司

关于受让东莞市金泽置业投资有限公司

80%股份的补充更正公告

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。

泰禾集团股份有限公司于 2016 年 4 月 21 日在巨潮资讯网披露了《关于受让东莞市金泽置业投资有限公司 80%股份的公告》，现根据深圳证券交易所《股票上市规则》的规定，补充更正如下：

更正前：一、基本情况概述

为拓展公司房地产项目资源，公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司（以下简称“福建中维”）于 2016 年 4 月 20 日与卢泽芳、王照文签署《股权转让合同》，福建中维以东莞市金泽置业投资有限公司（以下简称“金泽置业”）股东全部权益评估值人民币 44,836.45 万元为依据，以人民币 35,620 万元受让金泽置业 80%股权。股权受让完成后，福建中维持有金泽置业 80%股份，卢泽芳持股 9%、王照文持股 6%，东莞市东城区主山股份经济联合社（以下简称“主山联合社”）持股 5%。

金泽置业于 2003 年 9 月 25 日设立，注册资本 3,200 万元。金泽置业已合法取得坐落于东莞市东城区主山社区(东城东宝路与莞樟路交汇处)的房地产项目，项目对应地块使用权面积为 26,195.10 平方米，规划建筑面积 117,877.95 平方米，规划用途为商务金融用地，使用年限 40 年，并已取得上述地块的土地使用权证（东府国用（2016）第特 25 号）。

更正后：一、基本情况概述

为拓展公司房地产项目资源，公司全资下属公司福建中维房地产开发有限公司（以下简称“福建中维”）于 2016 年 4 月 20 日与卢泽芳、王照文签署《股权转让合同》，福建中维以东莞市金泽置业投资有限公司（以下简称“金泽置业”）股东全部权益评估值人民币 44,836.45 万元为依据，以人民币 35,620 万元受让金泽置

业 80%股权。股权受让完成后,福建中维持有金泽置业 80%股份,卢泽芳持股 9%、王照文持股 6%,东莞市东城区主山股份经济联合社(以下简称“主山联合社”)持股 5%。

卢泽芳、王照文、主山联合社均承诺放弃优先购买权。

金泽置业于 2003 年 9 月 25 日设立,注册资本 3,200 万元,金泽置业已合法取得坐落于东莞市东城区主山社区(东城东宝路与莞樟路交汇处)的房地产项目,项目对应地块使用权面积为 26,195.10 平方米,规划建筑面积 117,877.95 平方米,规划用途为商务金融用地,使用年限 40 年。该项目系东莞东城区主山“三旧”改造项目。项目于 2011 年开始征地,于 2016 年 1 月 12 日以协议出让方式获得项目土地使用权,并于 2016 年 3 月 2 日获得土地使用证(东府国用(2016)第特 25 号)。该项目存货账面价值 299,266,717.75 元,估值结果 745,590,000.00 元,增值 446,323,282.25 元。

更正前：二、交易对手方基本情况

1、姓名：卢泽芳

身份证号码：442527195607*****

住所：广东省东莞市东城区新世界花园

2、姓名：王照文

身份证号码：442527196204*****

住所：广东省东莞市东城区新世界花园

卢泽芳、王照文与公司、持有公司 5%以上股东不存在关联关系。

更正后：二、交易对手方基本情况

1、姓名：卢泽芳

身份证号码：442527195607*****

住所：广东省东莞市东城区新世界花园

2、姓名：王照文

身份证号码：442527196204*****

住所：广东省东莞市东城区新世界花园

卢泽芳、王照文与公司十名股东在产权、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。

更正前：三、交易标的基本情况

1、金泽置业基本情况

住所：东莞市东城区东城大道中金泽花园售楼处

法定代表人：卢泽芳

注册资本：3,200 万元

成立日期：2003 年 9 月 25 日

经营范围：房地产投资；房地产开发；销售建筑材料（不含危险化学品）；物流、仓储、冷库（另设分支机构经营）。

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
卢泽芳	1,824 万元	57%	288 万元	9%
王照文	1,216 万元	38%	192 万元	6%
主山联合社	160 万元	5%	160 万元	5%
福建中维	-	-	2,560 万元	80%
合计	3,200 万元	100%	3,200 万元	100%

2、交易标的最近一年一期经审计的基本财务数据（经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计）

单位：人民币万元

	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	36,292.41	12,895.82
负债总额	36,088.03	12,494.15
净资产	204.38	401.67
	2016 年 1-3 月	2015 年度
营业收入	0	0
营业利润	-250.37	-768.10
净利润	-197.29	-527.91

3、是否存在或有事项

交易标的不存在抵押、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。

更正后：三、交易标的基本情况

1、金泽置业基本情况

住所：东莞市东城区东城大道中金泽花园售楼处

法定代表人：卢泽芳

注册资本：3,200 万元

成立日期：2003 年 9 月 25 日

经营范围：房地产投资；房地产开发；销售建筑材料（不含危险化学品）；
物流、仓储、冷库（另设分支机构经营）。

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
卢泽芳	1,824 万元	57%	288 万元	9%
王照文	1,216 万元	38%	192 万元	6%
主山联合社	160 万元	5%	160 万元	5%
福建中维	-	-	2,560 万元	80%
合计	3,200 万元	100%	3,200 万元	100%

2、交易标的最近一年一期经审计的基本财务数据（经瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）审计）

单位：人民币万元

	2016 年 3 月 31 日	2015 年 12 月 31 日
资产总额	36,292.41	12,895.82
负债总额	36,088.03	12,494.15
净资产	204.38	401.67
应收账款	0	0
其他应收款	4,017.18	2,994.50
	2016 年 1-3 月	2015 年度
营业收入	0	0
营业利润	-250.37	-768.10
净利润	-197.29	-527.91
经营活动产生的现金流量净额	0	0

3、是否存在或有事项

交易标的不存在抵押、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。

补充披露：四、标的资产的历史沿革

根据东莞市政府关于推动产业结构调整和转型升级，实施“三旧”改造的有关文件精神，金泽置业与东城区主山股份经济联合社以合作改造的方式对设计师酒店大厦旁地块实施“三旧”改造。2013年2月1日，广东省国土资源厅通过《粤地政〔2013〕22号》，项目立项名称为“金泽商业广场”。

金泽置业于2011年1月开始筹备改造工作，与该“三旧”改造项目地块上的原土地权属人和建筑物签署了房屋拆迁补偿协议，履行协议约定的货币补偿义务。2014年12月前基本拆迁完成，实现了三通一平。金泽置业于2016年1月份支付了土地出让金，2016年3月取得土地使用权证。

更正前：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评字（2016）第002号估值报告，本次评估采用了资产基础法对东莞市金泽置业投资有限公司股东全部权益价值进行了估值，在满足估值假设前提下，东莞市金泽置业投资有限公司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204.38万元，经估值后，其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币44,836.45万元，增值44,632.07万元。具体如下：

单位：人民币万元

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	35,794.95	79,698.28	43,903.33	122.65
2	非流动资产	497.45	497.19	-0.26	-0.05
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
4	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
5	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
6	固定资产净额	1.73	1.47	-0.26	-15.03
7	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	0.00
8	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
9	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
10	递延所得税资产	495.72	495.72	0.00	0.00
11	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	资产总计	36,292.40	80,924.47	44,632.07	122.98
13	流动负债	36,088.03	36,088.03	0.00	0.00
14	非流动负债	0.00	0.00	0.00	

15	负债总计	36,088.03	36,088.03	0.00	0.00
16	股东权益	204.38	44,836.45	44,632.07	21,837.79

本次交易以金泽置业股东全部权益价值估值人民币 44,836.45 万元为依据，最终以人民币 35,620 万元作为成交价格受让金泽置业 80%股权，符合上市公司的利益。

更正后：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评字（2016）第 002 号估值报告，本次评估采用了资产基础法对东莞市金泽置业投资有限公司股东全部权益价值进行了估值，在满足估值假设前提下，东莞市金泽置业投资有限公司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 204.38 万元，经估值后，其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 44,836.45 万元，增值 44,632.07 万元。具体如下：

序号	项目	账面价值	估值结果	增减值	增值率%
1	流动资产	35,794.95	79,698.28	43,903.33	122.65
2	非流动资产	497.45	497.19	-0.26	-0.05
3	其中：可供出售金融资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
4	长期股权投资净额	0.00	0.00	0.00	0.00
5	投资性房地产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
6	固定资产净额	1.73	1.47	-0.26	-15.03
7	在建工程净额	0.00	0.00	0.00	0.00
8	无形资产净额	0.00	0.00	0.00	0.00
9	长期待摊费用	0.00	0.00	0.00	0.00
10	递延所得税资产	495.72	495.72	0.00	0.00
11	其他非流动资产	0.00	0.00	0.00	0.00
12	资产总计	36,292.40	80,924.47	44,632.07	122.98
13	流动负债	36,088.03	36,088.03	0.00	0.00
14	非流动负债	0.00	0.00	0.00	
15	负债总计	36,088.03	36,088.03	0.00	0.00
16	股东权益	204.38	44,836.45	44,632.07	21,837.79

公司董事会认为，金泽置业全部股东权益评估增值的原因是因其开发的主山社区项目质地优良，增值明显。首先，项目属于东莞市“三旧改造”项目，项目

公司通过拆迁原有旧物业获取土地，土地初始成本较低；其次，区位配套成熟、商业、商务氛围活跃，项目周边有东莞东城万达广场（华南区旗舰项目）、海雅百货、花样年万盛广场、世博广场、国美电器等商业配套，同时项目对面有中山大学附属东华医院、东城小学等公共资源；此外，项目所处位置优越，交通便利，项目四面临路，其中地块南侧东纵路和地块东城东宝路是东莞市主干道，项目周边有十多条公交车可直达，距离即将开通的地铁 2 号线东城站约 800 米，地铁线开通后，对项目价值提升较大。因此，公司董事会认为金泽置业全部股东权益评估出现增值是合理的。本次交易以金泽置业股东全部权益价值估值人民币 44,836.45 万元为依据，最终以人民币 35,620 万元作为成交价格受让金泽置业 80% 股权，符合上市公司的利益。

主山社区地块主要建设指标

项目	内容
用地项目名称	东城 1316 商业地块
位置	东城东宝路与莞樟路交汇处
用地性质	C2 商业金融用地
用地面积	26,195.10 平方米
容积率	≤4.5
建筑密度	≤50%
绿地率	≥20%
最大高度	120m

补充披露：七、董事会意见及独立董事意见

董事会认为，金泽置业开发的主山社区项目质地优良，估值合理。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。本次收购事项价格合理，不会损害公司及股东、尤其是中小股东利益。

公司独立董事任真、洪波、张白发表了独立意见，公司独立董事认为，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，体现了公平、公开、公正的市场原则，没有发现损害公司利益的情形，也没有发现损害股东利益的情形。本次交易完成后，将进一步丰富公司在珠三角区域的布局，对公司未来几年内的经营业绩

带来积极的影响，符合公司发展规划、经营管理的需要及全体股东的利益。
更正后的全文同日披露于巨潮资讯网。
特此公告。

泰禾集团股份有限公司
董 事 会
二〇一六年四月二十二日