

泰禾集团股份有限公司

关于受让福州冠业房地产开发有限公司 80%股权的进展公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

公司于 2016 年 8 月 9 日披露了《关于受让福州冠业房地产开发有限公司 80%股权的公告》，现将与该项目有关的主要进展情况披露如下：

1、关于福州冠业房地产开发有限公司增资事项

2016 年 7 月福州冠业房地产开发有限公司（以下简称“福州冠业”）对方股东增资主要是为了缴清土地增容地价款 7,709 万元及相关契税，清偿未偿还的关联方借款 3,663 万元以及需结清的工程款 6,517 万元，确保福州冠业土地使用款已足额缴交、权利不存在瑕疵，账面除未交土地使用税外不存在其他负债。清理账面的资产负债构成双方交易的前提。

根据 2016 年 6 月份目标公司与福州市国土局签署的相关合同，福州冠业应补缴增容地价款计 7,709.3818 万元及契税 231.2815 万元。福州冠业在 2016 年 7 月份补缴了相应款项，相关成本按会计准则规定全部计入存货，造成了福州冠业存货大幅增加的情形。

2、关于“桂山花园”项目土地限制因素

福州冠业于 2016 年 6 月 8 日与福州市国土局签订编号榕地合[1995]003 号补 2 号-2016《福州市国有土地使用补充合同》，根据该合同福州冠业应在 2016 年 7 月 8 日前一次性缴清增容地价款 7,709.3818 万元。

福州冠业已在上述约定期间内足额缴交了上述增容价款以及相关契税。当前福州冠业土地已不存在任何限制因素。

3、关于福州冠业标的资产权属问题

福州冠业标的资产权属清晰，土地使用权归属于收购的目标公司福州冠业房地产开发有限公司，经审计调查不存在权利瑕疵。该项目也不存在土地闲置风险：“桂山花园”项目属于福州市政府认定的 14 宗历史遗留低密度住宅用地，福州市规划局发函要求该项目调增容积率，并按调整后规划条件与国土局重新签订补充协议，2016 年 6 月 8 日目标公司与国土局签订补充协议，补缴 7,709 万增容地价款，自签订之日起 1 年内开工建设，自获取施工证后 3 年内竣工。

4、福州冠业评估增值率的合理性问题

(1) 目前福州冠业“桂山花园”所在片区可比地价：某地产集团于 2015 年 12 月在距项目 500 米的位置获取了一宗容积率为 2.8 的土地，扣除安置房后可售楼面地价超过 13,000 元/平米。而本项目容积率仅为 1.05，土地性质更加稀缺，折算下来楼面地价 10,400 元/平米。

(2) 别墅项目面对的是全市客户，目前可比别墅项目：万科世玺项目联排别墅售价 4 万元/平米，金辉淮安半岛项目别墅售价 5 万/平米，泰禾福州院子项目合院别墅 3.8 万/平米。

(3) 鉴于福州冠业“桂山花园”所在区位靠近市区，可以作为第一居所使用，公司将在院子系列产品基础上，结合地形地貌，打造具有山景特色的院子产品，通过产品差异化实现去化和溢价。

5、2014 年福州冠业股权交易价格与本次交易价格之间的差异及原因

根据 2014 年 10 月 10 日签署的《股权转让协议书》及相关董事会决议，兴地公司将其持有福州冠业的 10%股权转让给福州晔葆贸易有限公司，庆地公司将其持有福州冠业的 15%的股权转让给福州晔葆贸易有限公司。转让对价分别为 171.4 万元和 257.1 万元，与其原始出资额相等。经确认，兴地公司和庆地公司的董事和实际控制人均为李登嵩。李先生亦是福州晔葆贸易有限公司的关联人士，该交易实质上属于同一控制人间的股权转让，因此未设定溢价。

本次交易以福州冠业股东全部权益价值估值人民币 69,095.55 万元为依据，最终以人民币 55,000 万元作为成交价格受让福州冠业 80%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。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇一六年八月十一日