

# 泰禾集团股份有限公司

## 关于受让长泰永隆置业发展有限公司 及福建乐统房地产开发有限公司 70%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

为拓展公司房地产项目资源，2016年9月9日，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”）与林永祥、王德贤及厦门新福依房地产开发有限公司（以下简称“厦门新福依”）签署了《股权转让协议》，以长泰永隆置业发展有限公司（以下简称“长泰永隆置业”）、福建乐统房地产开发有限公司（以下简称“福建乐统”；长泰永隆置业、福建乐统以下统称“项目公司”）股东全部权益评估值人民币 55,753.06 万元为依据，福建中维合计以人民币 38,500 万元受让长泰永隆置业、福建乐统各 70% 股权。

长泰永隆置业设立于 2007 年 9 月 6 日，注册资本 22,000 万元，林永祥持股 30%、王德贤持股 60%、厦门新福依持股 10%；福建乐统设立于 2005 年 12 月 1 日，注册资本 18,000 万元，林永祥持股 70%、王德贤持股 30%。项目公司获批开发漳州长泰十里蓝山旅游度假区，并已合法取得度假区内项目一、二期地块进行商品房项目开发，同时根据项目公司与长泰县马洋溪生态旅游区管委会签订的《永隆十里蓝山度假区用地协议书》，项目公司可通过合法程序取得项目三期地块。

十里蓝山项目按三期进行项目开发。项目一期包括：乐统 A 地块、乐统 B 地块、乐统 F 地块、永隆 A 地块、永隆 B 地块、永隆 C2 地块，计容建筑面积约 15.33 万平方米，现已建成商品房并对外销售。本次股权转让不包括项目一期权益，项目一期权益仍属于原股东；项目二期包括：乐统 C 地块、乐统 D2 地块、乐统 E 地块、乐统 G 地块、乐统 H 地块、永隆 C1 地块、永隆 M 地块，计容建筑面积约 15.87 万平方米。项目三期包括：永隆 D 地块、永隆 E 地块、永隆 F 地块、永隆 G 地块、永隆 H 地块、永隆 I 地块、永隆 J 地块、永隆 K 地块、永隆 L 地块、永隆

N 地块，计容建筑面积约 33.54 万平方米。

本次对外投资不构成关联交易，根据《股票上市规则》等相关规定，上述事项属于总经理决策权限，无需提交公司董事会审议。

## 二、交易对手方基本情况

### 1、姓名：林永祥

身份证号码：350211196709\*\*\*\*\*

住所：厦门市集美区灌口镇

### 2、姓名：王德贤

身份证号码：350204196204\*\*\*\*\*

住所：厦门市思明区百家村路 58 号

### 3、厦门新福依房地产开发有限公司

住所：厦门市集美区灌口镇白水泉里 37 号

法定代表人：林永祥

注册资本：2,000 万元

成立日期：2003 年 4 月 24 日

经营范围：房地产开发、土石方工程（不含开采）、园林绿化、汽车租赁（不含营运）、从事已取得合法经营权的酒店管理。

林永祥、王德贤、厦门新福依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、长泰永隆置业发展有限公司

#### （1）长泰永隆置业基本情况

住所：长泰县马洋溪生态旅游区山重村

法定代表人：林永祥

注册资本：22,000 万元

成立日期：2007 年 9 月 6 日

经营范围：从事房地产开发、销售；园林绿化；旅游开发及旅游配套设施建设。

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 |
| 林永祥   | 6,600 万元  | 30%  | 6,600 万元  | 30%  |
| 王德贤   | 13,200 万元 | 60%  | -         | -    |
| 厦门新福依 | 2,200 万元  | 10%  | -         | -    |
| 福建中维  | -         | -    | 15,400 万元 | 70%  |
| 合计    | 22,000 万元 | 100% | 22,000 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

|               | 2016 年 9 月 5 日   | 2015 年 12 月 31 日 |
|---------------|------------------|------------------|
| 资产总额          | 62,587.08        | 49,669.89        |
| 负债总额          | 47,834.29        | 55,900.25        |
| 净资产           | 14,752.80        | -6,230.36        |
| 应收账款          | 235.00           | 47.50            |
| 其他应收款         | 2,632.14         | 4,933.43         |
|               | 2016 年 1-9 月 5 日 | 2015 年度          |
| 营业收入          | 1,290.42         | 3,752.32         |
| 营业利润          | -16.05           | -1,778.49        |
| 净利润           | -16.84           | -1,356.06        |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -18,415.00       | 350.72           |

(3) 是否存在或有事项

①长泰永隆置业为关联方福建乐统房地产开发有限公司向民生银行厦门分行 7,000.00 万元长期借款提供抵押担保。截止 2016 年 9 月 5 日长期借款余额为 6,070.00 万元。相关抵押物的明细情况如下：

| 资产名称   | 面积（平方米）  | 担保物价值（元）      | 抵押权人     |
|--------|----------|---------------|----------|
| 1 号楼会所 | 6,435.57 | 61,153,160.01 | 民生银行厦门分行 |

|             |           |                |          |
|-------------|-----------|----------------|----------|
| A 地块 13 套别墅 | 3,018.67  | 36,452,255.08  | 民生银行厦门分行 |
| A 地块的土地使用权  | 80,000.00 | 15,244,000.00  | 民生银行厦门分行 |
| 合计          |           | 112,849,415.09 |          |

上述抵押物为项目一期资产，根据《股权转让协议》安排，项目一期的权益及其开发投入、盈亏等均由林永祥自行负责。

②长泰永隆置业为厦门新福依房地产开发有限公司向民生银行厦门分行的 5,000.00 万元长期借款提供连带责任担保，截止 2016 年 9 月 5 日，长期借款余额为 2,730.00 万元。

③诉讼，截止 2016 年 9 月 5 日，存在客户拖欠长泰永隆置业房款未决诉讼。诉讼涉及金额合计 200.00 万元。

根据《股权转让协议》安排，项目公司在股权转让之前发生的债务（含对外担保、原股东/项目公司其他行为产生的或有债务）均由原股东承担。

交易标的除上述抵押、担保事项外，不存在其他抵押、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。

## 2、福建乐统房地产开发有限公司

### （1）福建乐统基本情况

住所：长泰县马洋溪生态旅游区

法定代表人：林永祥

注册资本：18,000 万元

成立日期：2005 年 12 月 1 日

经营范围：房地产开发（凭许可证开展经营活动）；生态旅游开发；旅游工艺品的销售。

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 |
| 林永祥  | 12,600 万元 | 70%  | 5,400 万元  | 30%  |
| 王德贤  | 5,400 万元  | 30%  | -         | -    |
| 福建中维 | -         | -    | 12,600 万元 | 70%  |
| 合计   | 18,000 万元 | 100% | 18,000 万元 | 100% |

(2) 增资标的最近一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

|               | 2016年9月5日   | 2015年12月31日 |
|---------------|-------------|-------------|
| 资产总额          | 34,811.41   | 26,707.48   |
| 负债总额          | 17,480.66   | 26,866.22   |
| 净资产           | 17,330.74   | -158.74     |
| 应收账款          | -           | -           |
| 其他应收款         | 10,008.17   | 8,023.38    |
|               | 2016年1-9月5日 | 2015年度      |
| 营业收入          | 316.11      | 490.76      |
| 营业利润          | 733.47      | -220.92     |
| 净利润           | 489.48      | -173.03     |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -15,813.12  | 1,141.68    |

(3) 是否存在或有事项

福建乐统房地产开发有限公司取得民生银行厦门分行 7,000.00 万元长期抵押借款。截止 2016 年 9 月 5 日长期借款余额为 6,070.00 万元。土地使用权抵押情况如下：

| 地块    | 土地面积（平方米） | 土地价值（元）       | 土地证编号              | 抵押权人     |
|-------|-----------|---------------|--------------------|----------|
| A 地块  | 37,265.66 | 3,821,254.68  | 泰国用（2007）第 00636 号 | 民生银行厦门分行 |
| C 地块  | 8,182.49  | 839,042.12    | 泰国用（2007）第 00638 号 | 民生银行厦门分行 |
| D1 地块 | 7,953.00  | 1,431,700.00  | 泰国用（2009）第 01283 号 | 民生银行厦门分行 |
| D2 地块 | 6,573.00  | 1,184,500.00  | 泰国用（2009）第 01284 号 | 民生银行厦门分行 |
| E 地块  | 32,577.00 | 5,891,600.00  | 泰国用（2009）第 01282 号 | 民生银行厦门分行 |
| 合计    | 92,551.15 | 13,168,096.80 |                    |          |

根据《股权转让协议》安排，项目二、三期地块中 C 地块、D2 地块、E 地块现已抵押给民生银行厦门分行，出让方负责在协议签订后十个工作日内注销该地块上的抵押登记。

交易标的除上述抵押事项外，不存在其他抵押、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

##### 1、长泰永隆置业发展有限公司

长泰永隆置业于 2007 年 9 月 6 日由厦门新福依、王德贤共同出资申请设立，设立时公司名称为“长泰永隆旅游发展有限公司”，注册资本 1,000 万元，厦门新福依、王德贤持股各 50%。注册资本业经厦门平正会计师事务所有限公司于 2007 年 9 月 4 日出具的报告号为厦平会（漳）内验字（2007）第 Z018 号验资报告验证。

2008 年 4 月 18 日，长泰永隆置业作出股东会决议，决定将公司名称由“长泰永隆旅游发展有限公司”变更为“长泰永隆置业发展有限公司”，并取得注册号为 350625100001035 的新的营业执照。

自 2016 年 4 月 14 日起，福建省设立的企业营业执照注册号更换为统一社会信用代码。长泰永隆置业营业执照原注册号为：350625100001035，现统一社会信用代码为：913506256650967135。

2016 年 8 月 26 日，长泰永隆置业作出股东会决议，将注册资本增加到 2.20 亿元，并引进新股东林永祥。截止 2016 年 9 月 2 日，厦门新福依持股 10%、王德贤持股 60%、林永祥持股 30%。本次增资业经厦门中威敬贤会计师事务所有限公司于 2016 年 9 月 2 日出具的“厦中威敬贤会验字[2016]第 B035 号”《验资报告》验证。

##### 2、福建乐统房地产开发有限公司

福建乐统于 2005 年 11 月 16 日由陈景川、连文和、江嵘共同出资申请设立，设立时公司名称为“福建省乐统生态旅游开发有限公司”，注册资本 1,000 万元，陈景川、连文和各持股 50%，福建乐统于 2005 年 12 月 1 日成立并取营业执照（营业执照注册号：3506252000296）。

2006 年 7 月 31 日，福建乐统作出股东会决议，决定将公司名称由“福建省乐统生态旅游开发有限公司”变更为“福建乐统房地产开发有限公司”。2006 年 8 月 10 日，取得了由福建省长泰县工商行政管理局颁发的新的营业执照。

根据福建乐统 2007 年 3 月 15 日的股东会决议，同意股东江嵘将其所持本公司 30% 的股权分别转让给股东陈景川及连文和。截止 2007 年 3 月 16 日出资

人缴足注册资本，并经厦门中天会计师事务所有限公司出具的厦中天验[2007]字第017号验资报告验证。

根据福建乐统 2007 年 8 月 12 日的股东会决议，原股东连文和将其所持 30% 的股权转让给王德贤。根据福建乐统 2007 年 10 月 17 日的股东会决议，同意原股东陈景川将其所持 50% 的股权转让给林永祥，同意原股东连文和将其所持 20% 的股权转让给林永祥。2007 年 10 月 19 日取得了由福建省长泰县工商行政管理局颁发的新的营业执照。

自 2015 年 10 月 1 日起，福建省设立的企业营业执照注册号更换为统一社会信用代码。福建乐统营业执照原注册号为：3506252000296，现统一社会信用代码为：913506257821739845。

2016 年 8 月 26 日，福建乐统做出股东会决议，股东林永祥、王德贤按持股比例增资，将注册资本增加至 18,000 万元，林永祥持股 70%、王德贤持股 30%，并取得变更后的营业执照。本次增资业经厦门中威敬贤会计师事务所有限公司于 2016 年 9 月 2 日出具的“厦门中威敬贤验[2016]第 B034 号”《验资报告》验证。

## 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（2016）第 012 号、闽中兴估字（2016）第 013 号估值报告，本公司采用了资产基础法对长泰永隆置业发展有限公司、福建乐统房地产开发有限公司股东全部权益价值进行了估值，在满足报告中全部假设和前提、限制条件的基础上，长泰永隆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）账面值为人民币 14,752.80 万元，经估值后，其股东全部权益价值（净资产）为人民币 21,841.23 万元，增值 7,088.43 万元；福建乐统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 17,330.74 万元，经估值后，其股东全部权益价值（净资产）为人民币 33,911.83 万元，增值 16,581.09 万元；具体如下：

### 1、长泰永隆置业

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          | 49,123.28 | 60,802.95 | 11,679.67 | 23.78  |
| 2  | 非流动资产         | 13,463.80 | 8,872.57  | -4,591.23 | -34.10 |
| 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   | 6,248.72  | 6,656.50  | 407.78    | 6.53    |
| 7  | 在建工程净额   | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00    |
| 8  | 无形资产净额   | 1.68      | 1.68      | 0.00      | 0.00    |
| 9  | 长期待摊费用   | 4,929.85  | 0.00      | -4,929.85 | -100.00 |
| 10 | 递延所得税资产  | 2,283.55  | 2,214.39  | -69.16    | -3.03   |
| 11 | 其他非流动资产  | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00    |
| 12 | 资产总计     | 62,587.08 | 69,675.52 | 7,088.44  | 11.33   |
| 13 | 流动负债     | 47,834.29 | 47,834.29 | 0.00      | 0.00    |
| 14 | 非流动负债    | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00    |
| 15 | 负债总计     | 47,834.29 | 47,834.29 | 0.00      | 0.00    |
| 16 | 股东权益     | 14,752.80 | 21,841.23 | 7,088.43  | 48.05   |

## 2、福建乐统

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          | 33,480.19 | 50,027.00 | 16,546.81 | 49.42  |
| 2  | 非流动资产         | 1,331.22  | 1,365.49  | 34.27     | 2.57   |
| 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        | 1,239.97  | 1,287.29  | 47.32     | 3.82   |
| 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       | 91.25     | 78.20     | -13.05    | -14.30 |
| 11 | 其他非流动资产       | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00   |
| 12 | 资产总计          | 34,811.41 | 51,392.49 | 16,581.08 | 47.63  |
| 13 | 流动负债          | 17,480.66 | 17,480.66 | 0.00      | 0.00   |
| 14 | 非流动负债         | 0.00      | 0.00      | 0.00      | 0.00   |
| 15 | 负债总计          | 17,480.66 | 17,480.66 | 0.00      | 0.00   |
| 16 | 股东权益          | 17,330.74 | 33,911.83 | 16,581.09 | 95.67  |

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。本次通过收购长泰永隆置业、福建乐统 70%股权，可获取长泰十里蓝山二、三期房地

产项目。项目地块位于漳州市长泰县马洋溪生态生态旅游区内，距离厦门岛约 25 公里，处于厦门 1 小时生活圈内，市场前景良好。经估值，长泰永隆置业、福建乐统股东全部权益评估值分别为 21,841.23 万元、33,911.83 万元（合计 55,753.06 万元），福建中维合计以 38,500 万元受让长泰永隆置业、福建乐统各 70% 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

福建中维与林永祥、王德贤及厦门新福依签署的《股权转让协议》主要条款如下：

甲方：福建中维房地产开发有限公司

乙方：林永祥、王德贤、厦门新福依房地产开发有限公司

项目公司：长泰永隆置业发展有限公司、福建乐统房地产开发有限公司

1、本协议签订时项目公司获批开发漳州长泰十里蓝山旅游度假区，并已合法取得度假区内地块（即本协议正文中所述的项目一期、项目二期地块）进行商品房项目开发，同时根据项目公司与长泰县马洋溪生态旅游区管委会签订的《永隆十里蓝山度假区用地协议书》，项目公司可通过合法程序取得本协议正文中所述的项目三期地块。项目公司名下项目一期、项目二期地块以及将来可取得的项目三期地块，以下简称“项目地块”或“项目”。

### 2、项目概况

2.1、项目位置：漳州市长泰县马洋溪生态生态旅游区内。

2.2、项目开发现状：

项目一期包括：乐统 A 地块、乐统 B 地块、乐统 F 地块、永隆 A 地块、永隆 B 地块、永隆 C2 地块，计容建筑面积约 15.33 万平方米，现已建成商品房并对外销售。

项目二期包括：乐统 C 地块、乐统 D2 地块、乐统 E 地块、乐统 G 地块、乐统 H 地块、永隆 C1 地块、永隆 M 地块，计容建筑面积约 15.87 万平方米。乐统 E 地块已进行部分基础施工、永隆 M 地块部分面积已建游客服务中心外，其余地块未开发。

项目三期包括：永隆 D 地块、永隆 E 地块、永隆 F 地块、永隆 G 地块、永隆 H 地块、永隆 I 地块、永隆 J 地块、永隆 K 地块、永隆 L 地块、永隆 N 地块，计容建筑面积约 33.54 万平方米。控规已批但尚未挂牌出让。

3、本次股权转让的目的在于甲方通过受让项目公司 70% 股权参与合作开发项目二、三期。项目一期的权益不在本次股权转让范围之内。

4、甲乙双方一致确认，甲乙双方商定项目公司 70% 股权及对应权益的转让总价为 3.85 亿元。

5、为避免争议，上述转让总价不含项目一期的权益。项目一期的权益在项目公司内部独立核算，项目公司股权转让后，项目一期的权益及其开发投入、盈亏等均由乙方 1 林永祥自行负责。乙方 2 王德贤、乙方 3 厦门新福依房地产开发有限公司退出项目公司后，乙方内部自行协商项目一期的权益分配。

6、乙方 1 林永祥以其所持有的项目公司 10% 股权，为本协议中所述“乙方”的义务及与之相关的债务、因项目一期经营问题涉及到项目公司的债务等提供连带保证担保，担保期限为两年。

7、项目开发经营遵循“乙方 1 林永祥独立负责项目一期开发、甲方负责项目二、三期操盘”的基本原则，并按该原则建立项目公司的管理制度。

8、项目公司设董事会（股东会权利全部授权董事会行使），其中甲方选派两人，乙方选派一人，董事长由甲方选派人员担任。

9、项目一期在项目公司内独立核算，项目投入、支出及盈亏均由乙方 1 林永祥独立承担。项目公司指定账户作为项目一期开发的专用账户。

## 七、合同对上市公司的影响

本次公司受让长泰永隆置业、福建乐统 70% 股权有利于拓展公司在厦门周边房地产项目资源，增加公司在福建本土地产项目，提升公司品牌影响力。本次收购符合公司“扎根福建本土、深耕一线城市”的战略布局，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、福建中维与林永祥、王德贤及厦门新福依签署的《股权转让协议》；

2、福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的《福建中维房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的长泰永隆置业发展有限公司股东全部权益价值估值报告》（闽中兴估字（2016）第 012 号）；

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《福建中维房地产开发有限公司拟股权收购所涉及的福建乐统房地产开发有限公司股东全部权益价

值估值报告》（闽中兴估字（2016）第 013 号）；

4、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《长泰永隆置业发展有限公司审计报告》（瑞华珠海审字[2016]第 40020138 号）；

5、瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《福建乐统房地产开发有限公司审计报告》（瑞华珠海审字[2016]第 40020139 号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年九月十二日