

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2016-175号

泰禾集团股份有限公司

关于竞得福建华夏世纪园发展有限公司 40%股权的公告

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。

一、交易概述

公司第八届董事会第七次会议审议通过了《关于授权经营班子参与竞拍福建华夏世纪园发展有限公司 40%股权的议案》，同意授权经营班子在不超过人民币 150,000 万元额度范围内参与竞拍福建华夏世纪园发展有限公司（以下简称“华夏世纪园”）40%股权，并授权经营班子办理相关竞拍及股权转让等手续。

2016 年 11 月 21 日，公司参加福建省产权交易中心挂牌出让活动，以人民币 136,870 万元竞得华夏世纪园 40%股权。

华夏世纪园主要资产有美伦学府雅居项目和华夏世纪园路西地块项目。

美伦学府雅居项目用地（在建），已取得一期 70.85 亩土地使用权证（国有土地使用权证号榕国有（2015）第 37039700021 号），二期 21.766 亩由于农转用问题尚未取得国有土地使用权证（该地块与一期 70.85 亩一起规划设计，总平已获批。目前福州市土地发展中心已委托福州马尾新城开发有限公司办理 21.76 亩农用地转建设用地审批手续）。该地块规划为商住和幼儿园项目用地（其中幼儿园为代建），容积率为 2.02；该地块实用地面积 61,749.03 平方米（合 92.6 亩），计容总建筑面积为 124,721 平方米（商业面积不超过 12,767 平方米，幼儿园面积不少于 3,200 平方米），总建筑面积约为 160,333 平方米。

华夏世纪园路西地块项目（待建），该地块国有土地转让合同已签，尚未办理国有土地使用权证，周边土地存在边角约 18 亩土地尚未收储。该地块规划为商业、商务、居住、商住综合以及社会停车场用地。该地块实用地面积为 135,054 平方米（合 202.58 亩），计容总建筑面积约为 294,552.6 平方米。其中商业用地面积约 25,005 平方米（合 37.509 亩），容积率为 1.4；商务用地面积约 36,919 平方米（合 55.379 亩），其中西块用地面积 17,616 平方米，容积率 3.2；东地块用

地面积 19,303 平方米，容积率 1.6；居住用地 51,717 平方米（合 77.577 亩，包括幼儿园用地约 4,798 平方米），其中居住用地 46,919 平方米，容积率 2.4，幼儿园建筑面积应不小于 3,200 平方米；商住综合用地约 18,828 平方米（合 28.242 亩），容积率 3.0；社会停车场用地面积约 2,585 平方米（合 3.879 亩）。

二、交易对方基本情况

福建省能源集团有限责任公司

注册地址：福建省福州市省府路1号

注册资本：1,000,000.00万人民币

设立时间：1998年4月1日

经营范围：对能源、矿产品、金属矿、非金属矿、建筑、房地产、港口、民爆化工、酒店、旅游、金融(不含证券、期货投资咨询)、药品、贸易、环境保护、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材、水泥包装的投资、技术服务、咨询服务；矿产品、化工产品（不含危险品）、建筑材料、装修材料、金属材料、普通机械、电器机械及器材的销售；房地产开发；对外贸易。

股东情况：福建省人民政府国有资产监督管理委员会持有 100%股权。

三、交易标的基本情况

福建华夏世纪园发展有限公司

注册地址：福州市仓山区城门镇浚边村

注册资本：8,544.60万元人民币

设立时间：2001年2月14日

经营范围：在福州市仓山区城门镇马杭洲及清凉山规划部门划定的红线范围内对游乐园、旅游园、综合艺术文化娱乐园区、房地产、高科技农业园区及其它配套设施开发。

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
泰禾集团股份有 限公司	-	-	3,417.84 万元	40%
福建省能源集团 有限责任公司	6,408.45 万元	75%	2,990.61 万元	35%
福州市建设发展	1,281.69 万元	15%	1,281.69 万元	15%

集团有限公司				
福州市城门企业 集团总公司	427.23 万元	5%	427.23 万元	5%
福州文化旅游投 资集团有限公司	427.23 万元	5%	427.23 万元	5%
合计	8,544.60 万元	100%	8,544.60 万元	100%

经营状况:

单位: 人民币万元

	2016 年 6 月 30 日 (经审计)	2015 年 12 月 31 日 (经审计)
资产总额	75,901.65	67,629.42
负债总额	73,811.96	64,668.95
净资产	2,089.69	2,960.47
	2016 年 1-6 月 (经审计)	2015 年度 (经审计)
营业收入	0	0
净利润	-870.78	-694.49

交易定价政策及定价依据:

根据北京中企华资产评估有限责任公司出具的《福建省能源集团有限责任公司拟转让其持有的福建华夏世纪园发展有限公司 40%股权项目评估报告》, 截止评估基准日 2016 年 6 月 30 日, 华夏世纪园资产账面值为 75,901.65 万元、总负债账面价值为人民币 73,811.96 万元、所有者权益账面值为 2,089.69 万元, 所有者权益评估价值为人民币 148,203.75 万元, 转让标的评估价值为人民币 59,281.50 万元, 该评估结果已于 2016 年 9 月 21 日取得相关国有资产监督机构备案。转让底价为人民币 136,870 万元。

四、交易标的其他事项

根据出让公告信息显示, 受让方竞得华夏世纪园 40%股权后须连带履行以下交易条件:

(一) 产权转让涉及的债权债务处理

1、标的企业债权

(1) 一项对外投资, 为标的企业于 2001 年投资成立的福建绿美食用菌科技发展有限公司, 投资金额人民币 270 万元, 占 90%股权。该公司于 2006 年起停止生产经营待处理。目前, 仓山区正组织对该公司厂房租地周边地块征地拆迁工

作，该厂房将由政府拆迁赔偿；

(2) 一幢办公楼的拆迁补偿款未补偿到位，针对上述资产的拆迁补偿方案已初步商定（初步商定的补偿总金额为人民币 9,465,269.88 元，具体补偿款以最终标的企业收到的具体金额为准）。上述债权由股权转让后的标的企业继续享有。

2、标的企业债务

截止至评估基准日即 2016 年 6 月 30 日，标的企业存在的重大债务即是向转让方的借款人民币 68,000 万元。上述债务由转让后的标的企业承担。标的企业于 2016 年 10 月将该笔债务由福能（平潭）融资租赁股份有限公司以售后回租方式予以置换，由转让方为标的企业提供 100%连带责任担保。受让方同意标的企业将美伦·学府雅居项目一期中面积为 39,715.15 平方米的房产以及 879 个停车位的租赁物（以下合称“上述物业”），在相关预售许可证办妥后 30 个自然日内将上述物业办理预告登记到福能（平潭）融资租赁股份有限公司名下，同意标的企业将属于自身所有的 47,238 平方米的土地使用权（权证编号：榕国用(2015)第 37039700021 号）及地上在建工程资产与福能（平潭）融资租赁股份有限公司签订抵押合同。在股权转让合同签订同时，受让方须与福能（平潭）融资租赁股份有限公司签订保证合同为标的企业上述债务提供 100%连带责任保证，并同意转让方取消对该笔债务的担保；在股权转让合同签订同时，受让方须与福能（平潭）融资租赁股份有限公司签订其持有的标的企业 40%股权质押合同，并于合同签订后 60 个自然日内办理股权质押登记手续，对上述债务提供质押担保。2016 年 9 月 20 日，标的企业向转让方新增借款人民币 1,287 万元用于归还其 2016 年第三季度贷款利息。受让方同意，自评估基准日起至股权交割日止，标的企业新增债务由股权转让后的标的企业承担。受让方承诺在股权转让合同签订后 60 个自然日内负责筹集资金，用于偿还标的企业自评估基准日起向转让方的借款。

(二) 其他交易条件

标的企业位于高速路以西 202.586 亩项目用地为企业原有“华夏世纪园游乐园项目”土地 593.61 亩地块变更取得，原 593.61 亩地块中约有 86 亩土地征地工作尚未完成，根据福州市 2016 年度第十八批次农用地转用和土地征收征地补偿安置方案公告（榕仓国土征公告〔2016〕7 号）所规定的补偿标准，标的企业预计尚需支付人民币 15,480,000.00 元征地补偿费(以实际补偿金额为准)；另 593.61

亩地块中（上述 86 亩地以外）存有一栋厂房（福州市仓山城门清富华兴制鞋厂）尚未完成拆迁，标的企业已于 2004 年 1 月 17 日与福州市仓山城门清富华兴制鞋厂签订厂房拆迁补偿合同（补偿总金额人民币 1,793,886.00 元），并已按合同约定支付第一次补偿款人民币 30 万元，现华兴制鞋厂未按约定履行合同，截止 2016 年 6 月 30 日厂房拆迁工作尚未完成。本次评估暂按上述补偿标准及金额确定高速路以西 202.586 亩项目后续需支付的征地拆迁补偿金额为人民币 17,273,886.00 元。受让方同意，接受上述评估结果，征地补偿款及拆迁安置费用（以实际发生金额为准），由本次股权转让后的标的企业承担，并由标的企业与相关政府部门联系处理。

五、对上市公司影响

本次公司竞得华夏世纪园 40%股权且获得其项目操盘权有利于拓展公司房地产项目资源，补充公司在福州的土地储备，提升公司品牌影响力。本次项目拓展符合公司“扎根福建本土，深耕一线城市”的房地产战略布局，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。

六、备查文件

1、成交确认书。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董 事 会

二〇一六年十一月二十一日