

证券代码：000732

证券简称：泰禾集团

公告编号：2018-198号

## 泰禾集团股份有限公司

### 关于受让南昌茵梦湖项目三家标的公司股权的公告

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、基本情况概述

为拓展房地产项目资源，2018年9月27日，泰禾集团股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司福州泰禾房地产开发有限公司（以下简称“福州泰禾”）与江西康庄投资控股（集团）有限公司（以下简称“康庄投资”）、吕泽亮、胡晓霞签署了《关于南昌茵梦湖置业有限公司25%股权转让协议书》、《关于南昌欧风置业有限公司100%股权转让协议书》、《关于南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司100%股权转让协议书》，以相关标的公司股权评估结果及审计报告为依据，具体收购标的及收购价格如下：

收购标的	股权对价（万元）	承接债务（万元）	总对价（万元）
南昌茵梦湖置业有限公司25%股权	30,000.00	43,896.56	73,896.56
南昌欧风置业有限公司100%股权	4,000.00	12,890.05	16,890.05
南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司100%股权	6,000.00	6,386.46	12,386.46
合计	40,000.00	63,173.07	103,173.07

南昌茵梦湖置业有限公司（以下简称“茵梦湖置业”）设立于2011年7月25日，注册资本139,500万元，福州泰禾已于2018年1月22日通过竞拍方式取得茵梦湖置业75%的股权（详见公司2018-25号公告），康庄投资持有茵梦湖置业25%股权。茵梦湖置业拥有的位于茵梦湖国际旅游度假区项目内的土地基本情况为：B地块94.7亩商业用地和F、G、H、I、J、K、L、M共694.04亩住宅用地，土地面积合计788.74亩。

南昌欧风置业有限公司（以下简称“欧风置业”）设立于2014年2月12日，注册资本38,000万元，康庄投资持有欧风置业100%股权。欧风置业拥有的位于

茵梦湖国际旅游度假区项目内的土地基本情况为：S 地块 64.24 亩居住用地。

南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司（以下简称“茵梦湖酒店”）设立于 2011 年 10 月 28 日，注册资本 1,000 万元，康庄投资持有茵梦湖酒店 10% 股权，胡晓霞持有茵梦湖酒店 90% 股权。茵梦湖酒店拥有的位于茵梦湖国际旅游度假区项目内的土地基本情况为：C 地块 44.24 亩商业用地。

本次收购完成后，福州泰禾将持有茵梦湖置业 100% 股权、欧风置业 100% 股权、茵梦湖酒店 100% 股权。

以上事项已经公司第八届董事会第七十三次会议审议通过，表决结果为 7 票同意，0 票反对，0 票弃权。独立董事就该事项发表了独立意见。

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大会审议。

## 二、合作各方基本情况

### 1、江西康庄投资控股（集团）有限公司

名称：江西康庄投资控股（集团）有限公司

住所：江西省南昌市南昌县迎宾南大道999号

企业性质：有限责任公司(自然人投资或控股)

主要办公地点：江西省南昌市南昌县迎宾南大道999号

法定代表人：吕泽亮

注册资本：13,188.00万人民币

统一社会信用代码：91360100789704194P

成立日期：2006年6月12日

经营范围：房地产开发、经营，物业管理（凭资质证经营）；实业投资（金融、证券、期货、保险除外）；自营和代理各类商品和技术的进出口

股东情况：吕泽亮持股 90%，孙建强持股 10%

康庄投资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。

根据全国法院失信被执行人名单信息公布与查询(<http://shixin.court.gov.cn/>)、

信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn/>）公示的信息，康庄投资被纳入失信被执行人名单，涉及四项诉讼执行案件，具体情况如下：

序号	案号	执行法院	法律生效文书确定的主要义务
1	(2015)金永执民初字第03779号	永康市人民法院	归还借款900万元及违约金
2	(2016)赣10执66号	江西省抚州市中级人民法院	归还借款本金500万元及利息
3	(2016)赣0121执1526号	江西省南昌县人民法院	归还借款本金680万元及利息
4	(2016)赣10执91号	抚州市中级人民法院	归还借款本金4,000万元及利息

经核查，截至公告披露日，上述四项案件已经全部执行完毕，不对本次交易造成影响。

## 2、吕泽亮

身份证号码：330722\*\*\*\*\*7916，住所为江西省南昌市。吕泽亮系康庄投资的实际控制人。

吕泽亮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。

根据全国法院失信被执行人名单信息公布与查询（<http://shixin.court.gov.cn/>）、信用中国（<http://www.creditchina.gov.cn/>）公示的信息，吕泽亮被纳入失信被执行人名单，涉及十项诉讼执行案件，具体情况如下：

序号	案号	执行法院	法律生效文书确定的主要义务
1	(2013)金永执民初字第03354号	永康市人民法院	归还借款955万元及违约金
2	(2014)金义执民初字第03374号	义乌法院	未履行37,328,480元
3	(2015)金永执民初字第01355号	永康市人民法院	归还借款650万元及利息
4	(2015)金永执民初字第01355号	永康市人民法院	归还借款900万元及违约金

	第 03779 号		
5	(2016)浙 0782 执 2069 号	义乌法院	未履行 22,498,146.75 元
6	(2016)赣 10 执 91 号	抚州市中级人民法院	归还借款 4,000 万元及利息
7	(2017)浙 0782 执 1490 号	义乌市人民法院	归还借款 500 万元及利息
8	(2017)浙 0784 执 3329 号	永康市人民法院	归还借款 500 万元及利息
9	(2018)浙 0784 执 175 号	永康市人民法院	归还借款 60 万元及利息
10	(2018)浙 0784 执 3040 号	永康市人民法院	归还借款本金 32,788,002.7 元及利息、罚息、复息和律师代理费 611500 元承担连带清偿责任

经核查，截至公告披露日，案件（2013）金永执民字第 03354 号、（2015）金永执民字第 01355 号、（2015）金永执民字第 03779 号、（2016）赣 10 执 91 号已经全部执行完毕，其他案件正在执行，与本次交易所涉标的的无关，不对本次交易造成影响。

### 3、胡晓霞

身份证号码：330722\*\*\*\*\*3626，住所为江西省南昌市。胡晓霞持有茵梦湖酒店 90%的股权。

胡晓霞不属于失信被执行人，与公司及其前十名股东在产权、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

### （一）茵梦湖置业

#### 1、南昌茵梦湖置业有限公司

住所：江西省南昌市南昌县迎宾南大道999号103室

法定代表人：方宏浩

注册资本：139,500万人民币

成立日期：2011年7月25日

经营范围：房地产开发。

交易前后股东情况：

股东名称	交易前		交易后	
	出资金额 (万元)	持股比例 (%)	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
康庄投资	34,875	25	-	-
福州泰禾	104,625	75	139,500	100
合计	139,500	100	139,500	100

2、茵梦湖置业基本财务数据：

单位：人民币万元

	2018年3月31日 (经审计)	2017年12月31日 (经审计)
资产总额	53,990.69	53,896.85
负债总额	43,896.56	43,651.34
所有者权益	10,094.12	10,245.51
应收账款	0.00	0.00
其他应收款	1.90	0.0150
	2018年1-3月	2017年度
营业收入	-	-
营业利润	-	-
净利润	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-	-

在报告期间内，茵梦湖置业主要经营活动已停止，因此财务报表的主要编制目的是反映截至2018年3月31日公司的财务状况，用于公允评价公司的权益价值，仅编制茵梦湖置业的资产负债表。

经核查，茵梦湖置业不属于失信被执行人。

(二) 欧风置业

1、南昌欧风置业有限公司

住所：南昌县迎宾南大道999号101室

法定代表人：方宏浩

注册资本：38,000万人民币

成立日期：2014年2月12日

经营范围：房地产开发。

交易前后股东情况：

股东名称	交易前		交易后	
	出资金额 (万元)	持股比例 (%)	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
康庄投资	38,000	100	-	-
福州泰禾	-	-	38,000	100
合计	38,000	100	38,000	100

2、欧风置业基本财务数据：

单位：人民币万元

	2018年3月31日 (经审计)	2017年12月31日 (经审计)
资产总额	5,462.56	5,462.56
负债总额	12,890.05	12,890.05
所有者权益	-7,427.49	-7,427.49
应收账款	0.00	0.00
其他应收款	0.00	0.00
	2018年1-3月	2017年度
营业收入	-	-
营业利润	-	-
净利润	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-	-

在报告期内，欧风置业主要经营活动已停止，因此财务报表的主要编制目的是反映截至2018年3月31日公司的财务状况，用于公允评价公司的权益价值，仅编制欧风置业的资产负债表。

根据全国法院失信被执行人名单信息公布与查询(<http://shixin.court.gov.cn/>)、信用中国(<http://www.creditchina.gov.cn/>)公示的信息，欧风置业被纳入失信被执行人名单，案号：(2015)杭江执民字第02464号，欧风置业作为被执行人，执行标的金额为4,793,758.21元人民币。经核查，该执行标的金额已于2017年6月全部执行完毕，不对本次交易造成影响。

### (三) 茵梦湖酒店

#### 1、南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司

住所：江西省南昌市南昌县迎宾南大道999号106室

法定代表人：吕泽亮

注册资本：1,000万人民币

成立日期：2011年10月28日

经营范围：酒店项目投资、酒店企业管理（餐饮经营除外）房地产开发。

交易前后股东情况：

股东名称	交易前		交易后	
	出资金额 (万元)	持股比例 (%)	出资金额 (万元)	持股比例 (%)
胡晓霞	900	90	-	-
康庄投资	100	10	-	-
福州泰禾			1,000	100
合计	1,000	100	1,000	100

2、茵梦湖酒店基本财务数据：

单位：人民币万元

	2018年3月31日 (经审计)	2017年12月31日 (经审计)
资产总额	1,139.95	1,139.95
负债总额	6,386.46	6,380.56
所有者权益	-5,246.51	-5,240.61
应收账款	0.00	0.00
其他应收款	0.00	0.00
	2018年1-3月	2017年度
营业收入	-	-
营业利润	-	-
净利润	-	-
经营活动产生的现金流量净额	-	-

在报告期内，茵梦湖酒店主要经营活动已停止，因此财务报表的主要编制目的是反映截至2018年3月31日公司的财务状况，用于公允评价公司的权益价值，仅编制茵梦湖酒店的资产负债表。

经核查，茵梦湖酒店不属于失信被执行人。

(四) 其他说明

1、根据茵梦湖置业、欧风置业、茵梦湖酒店的公司章程及相关文件显示，

不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

2、截至目前，茵梦湖置业、欧风置业、茵梦湖酒店不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在对外提供担保、财务资助等情况；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；与康庄投资、吕泽亮和胡晓霞无经营性往来，交易完成后不存在以经营性资金往来的形式变相为交易对手方提供财务资助情形。

3、公司与交易各方在协议中约定：（1）各方确认所收购股权及土地不存在查封、冻结、抵押、质押、担保等情形以及（2）本协议签署完成，上述两个条件全部完成后3日内，乙方将相关股权转让给甲方，并进行工商变更登记手续。

#### 4、本次交易债权债务转移情况

本次交易标的资产包含茵梦湖置业25%股权、欧风置业100%股权、茵梦湖酒店100%股权，本次交易完成后，上述公司仍为独立存续的法人主体，相关债权债务仍由相应公司享有或承担，不涉及债权债务的转移。

### 四、交易协议的主要内容

#### （一）关于南昌茵梦湖置业有限公司25%股权转让协议书

甲方：福州泰禾房地产开发有限公司

乙方：江西康庄投资控股（集团）有限公司

丙方：吕泽亮

丁方：南昌茵梦湖置业有限公司

#### 1、转让标的和基准日

（1）乙方持有的茵梦湖置业25%股权转让给甲方，甲方同意受让。

（2）各方同意本协议基准日为2018年3月31日。

#### 2、转让方案和流程

在（1）甲乙双方确认茵梦湖置业25%股权及土地不存在查封、冻结、抵押、质押、担保等情形以及（2）本协议签署完成，上述两个条件全部完成后3日内，乙方将茵梦湖置业25%股权转让给甲方，并进行工商变更登记手续。

#### 3、转让价款和支付

（1）经各方协商后确认茵梦湖置业25%股权转让价款为人民币30,000万元（税前）。

(2) 甲方应在茵梦湖置业 25% 股权工商登记变更至甲方名下后 3 日内向乙方支付转让价款 8,000 万元。

(3) 在茵梦湖置业 25% 股权已变更登记至甲方名下且茵梦湖置业的债务清理完毕后，2018 年 12 月 1 日前，甲方将剩余转让价款 22,000 万元支付乙方。

(4) 截至基准日茵梦湖置业账面已列举的债务共计 43,896.56 万元，由茵梦湖置业继续承担，并由甲方负责予以清偿。

#### 4、税收

(1) 乙方转让茵梦湖置业 25% 股权应缴纳的税费由乙方承担。

(2) 茵梦湖置业 25% 股权变更登记至甲方名下前茵梦湖置业所发生或已存在但尚未缴纳的税费由乙方负责承担并完成缴纳清理，税费包含但不限于营业税、企业所得税、土地使用税、土地增值税等。

#### 5、经营管理

各方同意，在本协议签订后由甲方全面负责茵梦湖置业的经营管理，乙方退出且不再参与。

#### 6、乙方和丙方的承诺与保证

(1) 乙方和丙方承诺除附件列举债务外，茵梦湖置业 25% 股权及茵梦湖置业不存在其他债务、纠纷、责任和权益负担等，也不存在其他可能涉及茵梦湖置业土地的债务、纠纷、诉讼、处罚、责任和权益负担等。

(2) 乙方和丙方均有合法充分的权利和权限，签订和履行本协议。

#### 7、担保

丙方为乙方履行本协议及应向甲方承担的违约责任提供不可撤销的连带保证，保证期限自乙方合同义务签订之日起至履行期限届满后三年。

#### 8、违约责任

如因为茵梦湖置业名下土地存在的土地迟延开发和土地闲置问题导致茵梦湖置业需支付迟延开竣工违约金、土地闲置费以及土地被政府收回等，全部责任和后果均由乙方承担，并赔偿给甲方造成的损失（损失包括茵梦湖置业应向政府或者第三方支付违约金、甲方可获取的茵梦湖置业名下土地开发收益等）。同时，甲方有权选择继续履行本协议或解除本协议。

#### 9、交易的定价政策及定价依据：

本次交易的定价依据为参考标的公司估值报告，由双方协商确定。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（2018）第 023 号估值报告，本次采用资产基础法对茵梦湖置业股东全部权益价值进行了估值，茵梦湖置业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）（致同审字〔2018〕第 351ZA0084 号）确认后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币 10,094.12 万元，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 120,403.88 万元，增值 110,309.76 万元，增值率 1,092.81%。

本次茵梦湖置业股东全部权益评估值较账面值增值较大，主要为茵梦湖置业的“存货——开发成本”增值 110,309.76 万元所致，因近年来当地房地产市场价格有较大程度上涨，土地价值的提升致评估增值较大。

10、支出款项的资金来源：公司自有或自筹资金。

## （二）关于南昌欧风置业有限公司100%股权转让协议书

甲方：福州泰禾房地产开发有限公司

乙方：江西康庄投资控股（集团）有限公司

丙方：吕泽亮

丁方：南昌欧风置业有限公司

### 1、转让标的和基准日

（1）乙方将欧风置业 100%股权转让给甲方，甲方同意受让。

（2）各方同意本协议基准日为 2018 年 3 月 31 日。

### 2、转让方案和流程

在（1）甲乙双方确认欧风置业 100%股权及土地不存在查封、冻结、抵押、质押、担保等情形以及（2）本协议签署完成，上述两个条件全部完成后 3 日内，乙方将欧风置业 100%股权转让给甲方，并进行工商变更登记手续。

### 3、转让价款和支付

（1）经各方协商后，确认欧风置业 100%股权转让价款为人民币 4,000 万元（税前）。

（2）股权转让价款支付方式如下：

甲方应在欧风置业 100%股权工商登记变更至甲方名下后 3 日内向乙方支付转让价款 4,000 万元。

(3) 截至基准日欧风置业账面已列举的债务共计 12,890.05 万元，由欧风置业继续承担，并由甲方负责予以清偿。

#### 4、税收

(1) 乙方转让欧风置业 100% 股权应缴纳的税费由乙方承担。

(2) 欧风置业 100% 股权变更登记至甲方名下前欧风置业所发生或已存在但尚未缴纳的税费由乙方负责承担并完成缴纳清理，税费包含但不限于营业税、企业所得税、土地使用税、土地增值税等，甲方有权从后期未支付价款中进行扣除，或保留对乙方和丙方追偿的权利。

#### 5、经营管理

各方同意，在本协议签订后由甲方全面负责欧风置业的经营管理，乙方退出且不再参与。

#### 6、乙方和丙方的承诺与保证

(1) 乙方和丙方承诺除附件列举债务外，欧风置业 100% 股权及欧风置业不存在其他债务、纠纷、责任和权益负担等，也不存在其他可能涉及欧风置业土地的债务、纠纷、诉讼、处罚、责任和权益负担等。若出现或有义务，甲方有权从后期未支付价款中进行扣除，或保留对乙方和丙方追偿的权利。

(2) 乙方和丙方均有合法充分的权利和权限，签订和履行本协议。

#### 7、担保

丙方为乙方履行本协议及应向甲方承担的违约责任提供不可撤销的连带保证，保证期限自乙方合同义务签订之日起至履行期限届满后三年。

#### 8、违约责任

如因为欧风置业名下土地存在的土地迟延开发和土地闲置问题导致欧风置业需支付迟延开竣工违约金、土地闲置费以及土地被政府收回等，全部责任和后果均由乙方承担，并赔偿给甲方造成的损失（损失包括欧风置业应向政府或者第三方支付违约金、甲方可获取的欧风置业名下土地开发收益等）。同时，甲方有权选择继续履行本协议或解除本协议。

#### 9、交易的定价政策及定价依据：

本次交易的定价依据为参考标的公司估值报告，由双方协商确定。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（2018）第 024 号估值报告，本次采用资产基础法对欧风置业股东全部权益价值进行了估值，欧风置业经致同会计师事务所（特殊普通合伙）（致同审字〔2018〕第 351ZC0079 号）确认后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币-7,427.49 万元，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 4,584.95 万元，增值 12,012.44 万元。

本次欧风置业股东全部权益评估值较账面值增值较大，主要为欧风置业的“存货——开发成本”增值 12,012.44 万元所致，因近年来当地房地产市场价格有较大程度上涨，土地价值的提升致评估增值较大。

10、支出款项的资金来源：公司自有或自筹资金。

### （三）关于南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司 100%股权转让协议书

甲方：福州泰禾房地产开发有限公司

乙方一：江西康庄投资控股（集团）有限公司

乙方二：胡晓霞

丙方：吕泽亮

丁方：南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司

#### 1、转让标的和基准日

（1）乙方一将持有的茵梦湖酒店 10%股权转让给甲方，甲方同意受让；乙方二将持有的茵梦湖酒店 90%股权转让给甲方，甲方同意受让。乙方一和乙方二就本条约定的茵梦湖酒店股权转让放弃优先购买权。

（2）各方同意本协议基准日为 2018 年 3 月 31 日。

#### 2、转让方案和流程

在（1）甲方、乙方一和乙方二确认茵梦湖酒店 100%股权及土地不存在查封、冻结、抵押、质押、担保等情形以及（2）本协议签署完成，上述两个条件全部完成后 3 日内，乙方一和乙方二将茵梦湖酒店 100%股权转让给甲方，并进行工商变更登记手续。

#### 3、转让价款和支付

（1）经各方协商后确认茵梦湖酒店 100%股权转让价款为人民币 6,000 万元（税前），其中乙方一持有的茵梦湖酒店 10%股权转让价款为人民币 600 万元（税前），乙方二持有的茵梦湖酒店 90%股权转让价款为人民币 5,400 万元（税前）。

(2) 股权转让价款支付方式如下：

甲方应在茵梦湖酒店 100% 股权工商登记变更至甲方名下后 3 日内向乙方支付转让价款 6,000 万元，其中乙方一 600 万元，乙方二 5,400 万元（甲方还需从该转让价款中扣除代扣代缴的乙方二应缴纳的税费，扣除后金额支付给乙方二）。

(3) 截至基准日茵梦湖酒店账面已列举的债务共计 6,386.46 万元，由茵梦湖酒店继续承担，并由甲方负责予以清偿。

#### 4、税收

(1) 乙方一和乙方二转让茵梦湖酒店 100% 股权应缴纳的税费由乙方一和乙方二承担，甲方有权从转让价款中代扣代缴。

(2) 茵梦湖酒店 100% 股权变更登记至甲方名下前茵梦湖酒店所发生或已存在但尚未缴纳的税费由乙方一和乙方二负责承担并完成缴纳清理，税费包括但不限于营业税、企业所得税、土地使用税、土地增值税等，甲方有权从后期未支付价款中进行扣除。

#### 5、经营管理

各方同意，在本协议签订后由甲方全面负责茵梦湖酒店的经营管理，乙方一和乙方二退出且不再参与。

#### 6、乙方和丙方的承诺与保证

(1) 乙方一、乙方二和丙方承诺除附件列举债务外，茵梦湖酒店 100% 股权及茵梦湖酒店不存在其他债务、纠纷、责任和权益负担等，也不存在其他可能涉及茵梦湖酒店土地的债务、纠纷、诉讼、处罚、责任和权益负担等。若出现或有义务，甲方有权从未支付对价中扣除，扣除不足部分有权追偿。

(2) 乙方一、乙方二和丙方均有合法充分的权利和权限，签订和履行本协议。

#### 7、担保

丙方为乙方一和乙方二履行本协议及应向甲方承担的违约责任提供不可撤销的连带保证，保证期限自乙方一和乙方二合同义务签订之日起至履行期限届满后三年。

#### 8、违约责任

如因为茵梦湖酒店名下土地存在的土地迟延开发和土地闲置问题导致茵梦

湖酒店需支付迟延开竣工违约金、土地闲置费以及土地被政府收回等，全部责任和后果均由乙方一和乙方二承担，并赔偿给甲方造成的损失（损失包括茵梦湖酒店应向政府或者第三方支付违约金、甲方可获取的茵梦湖酒店名下土地开发收益等），乙方一和乙方二对前述责任、后果、赔偿等均承担连带责任。同时，甲方有权选择继续履行本协议或解除本协议。

#### 9、交易的定价政策及定价依据：

本次交易的定价依据为参考标的公司估值报告，由双方协商确定。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（2018）第 025 号估值报告，本次采用资产基础法对茵梦湖酒店股东全部权益价值进行了估值，茵梦湖酒店经致同会计师事务所（特殊普通合伙）（致同审字〔2018〕第 351ZC0077 号）确认后的股东全部权益价值（净资产）账面值为人民币-5,246.51 万元，经估值后其股东全部权益价值（净资产）估值为人民币 6,124.54 万元，增值 11,371.05 万元。

本次茵梦湖酒店股东全部权益评估值较账面值增值较大，主要为茵梦湖酒店的“存货——开发成本”增值 11,371.05 万元所致，因近年来当地房地产市场价格有较大程度上涨，土地价值的提升致评估增值较大。

#### 10、支出款项的资金来源：公司自有或自筹资金。

### 五、涉及本次交易的其他安排

本次收购不涉及人员安置、土地租赁等情况，不涉及关联交易及同业竞争，不涉及公司募集说明书所列示的项目。

### 六、公司董事会及独立董事意见

公司董事会认为，本次收购事项所涉标的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。三家标的公司持有的项目地块位于南昌县银三角区域，属于昌南组团，交通通达便利，依托南昌城市规划，未来发展潜力较大。本次交易以三家标的公司股东全部权益评估值为依据，交易价格参考评估值，较账面值有较大的溢价，系第三方评估机构根据当地市场发展情况所做的评估，具有合理性。本次交易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。

独立董事认为，本次交易有利于公司进一步拓展南昌市场，提升公司品牌影响力。三家标的公司持有的项目地块交通通达便利，依托南昌城市规划，未来发展潜力较大，且在当地开发公司产品，符合公司战略发展方向。本次交易不属于关联交易，公司在前期对区域发展及市场情况进行了充分的调查，股权收购事项履行了必要的审批程序；交易价格参考评估值，较账面值有较大的溢价，系第三方评估机构根据当地市场发展情况所做的评估，具有合理性，不存在损害公司及中小股东利益的情形。因此我们同意公司受让茵梦湖置业 25% 股权、欧风置业 100% 股权、茵梦湖酒店 100% 股权的事项。

### 七、本次交易的目的和对上市公司的影响

本次交易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。公司已于 2018 年 1 月 22 日通过竞拍方式取得茵梦湖置业 75% 的股权，本次交易完成后，公司在茵梦湖项目的开发土地面积得到进一步扩大，形成协同效应。茵梦湖项目位于南昌县银三角区域，属于昌南组团，交通通达便利，依托南昌城市规划，未来发展潜力较大。该项目地块容积率低，适合开发公司高溢价产品。本次收购有利于公司利用资金、品牌的优势，保障项目品质，加快项目建设，符合公司及全体股东利益。

本次交易完成后，茵梦湖置业、欧风置业、茵梦湖酒店成为公司全资子公司，纳入合并报表范围。本次交易暂不会对公司经营效益产生实质性影响。

### 八、备查文件

- 1、股权转让协议书；
- 2、第八届董事会第七十三次会议决议；
- 3、独立董事意见；
- 4、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南昌茵梦湖置业有限公司 2018 年 1-3 月审计报告》（致同审字【2018】第 351ZA0084 号）；
- 5、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南昌欧风置业有限公司 2018 年 1-3 月审计报告》（致同审字（2018）第 351ZC0079 号）；
- 6、致同会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《南昌茵梦湖酒店管理有限公司 2018 年 1-3 月审计报告》（致同审字（2018）第 351ZC0077 号）；
- 7、福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的《福州泰禾房地

产开发有限公司拟股权收购涉及的南昌茵梦湖置业有限公司股东全部权益价值估值报告》（闽中兴估字（2018）第 023 号）；

8、福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的《福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购涉及的南昌欧风置业有限公司股东全部权益价值估值报告》（闽中兴估字（2018）第 024 号）；

9、福建中兴资产评估房地产土地估价有限责任公司出具的《福州泰禾房地产开发有限公司拟股权收购涉及的南昌茵梦湖酒店投资管理有限公司股东全部权益价值估值报告》（闽中兴估字（2018）第 025 号）。

特此公告。

泰禾集团股份有限公司

董事会

二〇一八年九月二十七日