

证券代码：000652 证券简称：泰达股份 公告编号：2009-50

## 天津泰达股份有限公司

### 关于控股子公司出售成都泰达新城建设发展有限公司

#### 全部股权的公告

本公司及董事会全体成员保证本公告内容的真实、准确和完整，对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负连带责任。

**释义：1. 南京新城：是指南京新城发展股份有限公司**

**2. 成都泰达：是指成都泰达新城建设发展有限公司**

天津泰达股份有限公司第六届董事会第十五次会议于 2009 年 11 月 17 日以电子邮件和传真方式通知各位董事，本次会议于 2009 年 11 月 27 日在公司本部会议室召开。行使表决权的董事有刘惠文先生、张军先生、吴树桐先生、许育才先生、马军先生、邢吉海先生、罗永泰先生、钱恒琦先生和徐春利先生共计 9 名，无委托他人代为表决情况。本次会议应表决董事 9 人，实际行使表决权 9 人，公司全体监事和高级管理人员列席了本次会议。会议符合《公司法》和《公司章程》的有关规定。会议由董事长刘惠文先生主持，审议通过《关于控股子公司出售成都泰达新城建设发展有限公司全部股权的议案》。现将有关情况公告如下：

#### 一、交易概述

##### 1. 交易基本情况

根据公司轻资产经营模式的特点，发挥公司在规划、策划及项目前期运作等方面的能力优势，加快资金周转速度，及时兑现投资收益，公司拟决定将控股子公司南京新城发展股份有限公司（以下简称“南京新城”）所持成都泰达新城建设发展有限公司（以下简称“成都泰达”）全部股权一次性出售，交易金额为 22,242.17 万元，其中 80% 的股权出售给天津信托有限责任公司，交易金额为 17,800 万元，20% 的股权出售江苏省丰盛房地产开发有限公司，交易金额为 4,442.17 万元。此次交易若能完成，南京新城将获得 17,645.99 万元的投资收益，根据股权比例，公司应享有收益 6,749.59 万元。

2007年6月11日，经公司经理办公会审议通过，控股子公司南京新城出资2,000万元人民币，成立全资子公司成都泰达。2009年5月19日，经公司经理办公会审议通过，南京新城对成都泰达增资3,000万元。

本次交易以大信会计师事务所出具的大信审字(2009)第5-0080号《成都泰达新城建设发展有限公司审计报告》和中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2009]第599号《南京新城发展股份有限公司拟转让所持成都泰达新城建设发展有限公司股权项目资产评估报告书》为定价依据。

本次评估采用资产基础法，在审计评估基准日2009年8月31日，成都泰达净资产账面价值4,596.18万元，评估值22,210.85万元，评估增值17,614.67万元，增值率383.25%。经交易三方协商，同意以成都泰达净资产评估值作为最后的交易定价。

2. 与会公司独立董事罗永泰先生、钱恒琦先生和徐春利先生均对此次交易行为无异议。

3. 上述行为不存在重大法律障碍。

4. 公司与天津信托股东及实际控制人、江苏省丰盛房地产开发有限公司股东及实际控制人不存在关联关系，故本次交易不构成关联交易。

5. 上述交易事项金额较大，依据《深圳证券交易所上市规则》及《公司章程》的有关规定，须经公司2009年第二次临时股东大会审议通过后方可实施。

## 二、交易对方情况介绍

### (一) 天津信托有限责任公司

#### 1. 天津信托有限责任公司介绍

(1) 名称：天津信托有限责任公司

(2) 企业类型：有限责任公司

(3) 法定代表人：王海智

(4) 办公地址：天津市河西区围堤道125、127号

(5) 注册资本：150,000万元人民币

(6) 营业执照注册号：120000000001295

(7) 成立日期：1986年9月23日

(8) 主营业务：委托经营资金信托业务；委托经营动产、不动产及其他财

产的信托业务；受托经营法律、行政法规允许从事的投资基金业务；作为投资基金或基金管理公司的发起人从事投资基金业务；受托经营公益信托；经营企业资产重组、购并及项目融资、公司理财、财务顾问等中介业务；受托经营国务院有关部门批准的国债、政策性银行债券、企业债券等债券承销业务；代理财产的管理、运用及处分；代保管业务；信用见证、资信调查及经济咨询业务；以银行存放、同业拆放、贷款、融资租赁或投资方式运用自有资金；以固定资产为他人提供担保；办理金融同业拆借；中国人民银行批准的其他业务。

## 2. 股东情况

序号	股东名称	出资额（元）	出资比例（%）
1	天津海泰控股集团有限公司	765,789,000	51.05
2	天津市财政局	347,368,000	23.16
3	天津经济技术开发区财政局	157,895,000	10.53
4	天津市津能投资公司	126,316,000	8.42
5	天津盈鑫信恒投资咨询有限公司	78,947,000	5.26
6	天津市大港区财政局	15,790,000	1.05
7	天津环球磁卡股份有限公司	7,895,000	0.53
合计		1,500,000,000	100.00

3. 该公司与本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关系。

4. 该公司最近五年内未受过行政处罚。

5. 最近一年又一期业务发展情况

单位：万元

	资产总额	负债总额	营业收入	营业利润	净利润	净资产
2008年12月31日	186,536.87	19,785.51	53,526.57	20,538.69	14,722.90	186,536.87
2009年10月31日	204,435.59	23,832.68	26,060.61	19,917.79	14,259.30	180,602.91

## （二）江苏省丰盛房地产开发有限公司

### 1. 江苏省丰盛房地产开发有限公司介绍

- (1) 名称：江苏省丰盛房地产开发有限公司
  - (2) 企业类型：有限公司（法人独资）私营
  - (3) 法定代表人：周延威
  - (4) 办公地址：盐城市盐都区潘黄镇美丽居委会
  - (5) 注册资本：10,000 万元人民币
  - (6) 实收资本：10,000 万元人民币
  - (7) 营业执照注册号：320928000032423
  - (8) 成立日期：2007 年 2 月 1 日
  - (9) 主营业务：房地产开发与经营。室内外装饰工程施工，房地产建设相关配套设施服务，房地产信息咨询，物业管理，房地产营销策划，建筑材料销售。
2. 股东情况：南京嘉盛房地产开发有限公司持股 100%
  3. 该公司与本公司前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面无任何关系。
  4. 该公司最近五年内未受过行政处罚。
  5. 最近一年又一期业务发展情况

单位：万元

	资产总额	负债总额	营业收入	营业利润	净利润	净资产
2008 年 12 月 31 日	30,981.53	28,376.57	0	-15.38	-148.93	2,604.96
2009 年 10 月 31 日	44,406.55	35,517.14	0	-553.77	-915.55	8,889.42

注：江苏省丰盛房地产开发有限公司有一处地产开发项目已开始销售，其截至 2009 年 10 月 31 日的资产负债表显示，其资产中最主要项目为 348,581,139.62 元的存货，而导致其资产负债率较高的主要原因是房地产销售的预收账款较大，为 205,086,542.00 元。

### 三、出售标的基本情况

#### （一）基本情况

1. 名称：成都泰达新城建设发展有限公司
2. 企业类型：有限责任公司
3. 法定代表人：陈俊
4. 注册地：都江堰市灌口镇建设路 241 号

5. 主要办公地点：都江堰市 288 号银杏宾馆
6. 注册资本：5,000 万元人民币
7. 营业执照注册号：5101811801728
8. 成立日期：2007 年 6 月 12 日
9. 主营业务：房地产开发及经营；房地产信息咨询、物业管理；房地产营销策划；房屋租赁；室内装修；土地开发及相关业务。

成都泰达主要负责运作“青城山研发社区”项目，该项目位于成都市都江堰青城山镇绕镇线以东，东软大道以北，西侧距青城山景区约 1.5 公里，北侧距离青城山镇约 3 公里，距都江堰约 17 公里。整个项目占地 350,859.60 平方米，规划总建筑面积 250,500.00 平方米，容积率 0.69。成都泰达于 2008 年 12 月 31 日与四川省都江堰市国土资源局签订的都（2008）出让合同第 664 号国有土地使用权出让合同，并于 2009 年 7 月取得都国用（2009）第 7424 号国有土地使用证。

#### （二）成都泰达财务数据

该公司成立后，只进行了项目的前期工作。经营数据如下：

##### （1）2009 年 10 月份财务数据：

单位：万元

资产总额	负债总额	营业收入	营业利润	净利润	净资产
26142.14	21709.91	0	0	-242.1	4432.23

##### （2）最近两年经审计财务数据

单位：万元

	资产总额	负债总额	营业收入	营业利润	净利润	净资产
2008 年 12 月 31 日	23,441.51	21,712.93	0	0	-262.1	1,728.58
2007 年 12 月 31 日	1,993.23	56.81	0	0	-63.58	1,936.42

3. 主要股东：南京新城发展股份有限公司持股 100%。
4. 截至目前，公司不存在为成都泰达进行担保，委托成都泰达理财的情况，成都泰达未占用公司的资金。
5. 成都泰达最近五年内未受过行政处罚。

#### 四、合同的主要内容及定价情况

##### （一）合同的主要内容

## 1. 南京新城拟与天津信托有限责任公司签署的股权转让协议

释义：甲方：南京新城发展股份有限公司；乙方：天津信托有限责任公司

(1) 甲方作为成都泰达新城建设发展有限公司（以下简称“成都泰达”）的股东，现合法持有其 100% 股权。

(2) 根据协议约定，甲方将成都泰达 80% 股权转让给乙方。

(3) 按照本协议所规定的条款和条件，甲方向乙方转让所持成都泰达 80% 股权。

本次股权转让完成后，乙方持有成都泰达 80% 股权，享有成都泰达股东权利，履行股东义务。

(4) 转让对价：乙方应向甲方支付人民币 17,800 万元（人民币壹亿柒千捌佰万元），作为甲方按照本协议的规定向乙方转让股权的对价（下称“转让对价”）。

支付方式：自本协议生效之日起五个工作日内，乙方以现金方式向甲方一次性支付上述股权转让对价。甲方收到转让对价全额后，方协助乙方办理股权过户手续。

本次股权转让过程中所发生的全部手续费、税费由各方按照法律规定各自分别承担。

(5) 本协议未尽事宜应由甲、乙双方另行协商确定，补充协议应采取书面形式，经甲、乙双方签字盖章后方可生效。

## 2. 南京新城拟与江苏省丰盛房地产开发有限公司签署的股权转让协议

释义：甲方：南京新城发展股份有限公司；乙方：江苏省丰盛房地产开发有限公司

(1) 甲方作为成都泰达新城建设发展有限公司（以下简称“成都泰达”）的股东，现合法持有其 100% 股权。

(2) 根据协议约定，甲方将成都泰达 20% 股权转让给乙方。

(3) 按照本协议所规定的条款和条件，甲方向乙方转让所持成都泰达 20% 股权。

本次股权转让完成后，乙方持有成都泰达 20% 股权，享有成都泰达股东权利，履行股东义务。

(4) 转让对价：乙方应向甲方支付人民币 4,442.17 万元（人民币肆千肆佰肆拾贰万壹千柒佰元），作为甲方按照本协议的规定向乙方转让股权的对价（下称

“转让对价”）。

支付方式：自本协议生效之日起五个工作日内，乙方以现金方式向甲方一次性支付上述股权转让对价。甲方收到转让对价全额后，方协助乙方办理股权过户手续。

本次股权转让过程中所发生的全部手续费、税费由各方按照法律规定各自分别承担。

(5) 本协议未尽事宜应由甲、乙双方另行协商确定，补充协议应采取书面形式，经甲、乙双方签字盖章后方可生效。

## (二) 定价依据

本次交易以大信会计师事务所出具的大信审字(2009)第 5-0080 号《成都泰达新城建设发展有限公司审计报告》和中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2009]第 599 号《南京新城发展股份有限公司拟转让所持成都泰达新城建设发展有限公司股权项目资产评估报告书》为定价依据。

本次评估采用资产基础法，在审计评估基准日 2009 年 8 月 31 日，成都泰达净资产账面价值 4,596.18 万元，评估值 22,210.85 万元，评估增值 17,614.67 万元，增值率 383.25 %。经交易三方协商，同意以成都泰达净资产评估值作为最后的交易定价。

南京新城自 2007 年初与都江堰市相关部门就该地块的综合开发进行商业谈判，并锁定该地块的转让价格，2007 年 6 月南京新城成立成都泰达作为运作该项目的载体，着手推进该项目的拆迁、平整、规划等前期工作。2008 年 12 月成都泰达与都江堰国土资源局签署国有土地使用权出让合同时，以 2007 年初开始谈判的锁定价格为准。因成都泰达获得该地块的成本较低，导致本次股权转让的评估增值较大。

董事会认为，天津信托有限责任公司目前经营状况良好，有能力按照合同约定支付转让对价；江苏省丰盛房地产开发有限公司有一处地产开发项目已开始销售，至 2009 年 10 月 31 日，其房地产销售已回笼资金 205,086,542.00 元，只是根据会计准则对于房地产公司收入确认的相关要求，该部分收入因未交房不能反应在其财务报表中，因此该公司也有能力按照合同约定支付转让对价。

根据交易三方签署的股权转让协议，在协议生效之日起五个工作日内，受让

方以现金方式向南京新城一次性支付股权转让对价，南京新城收到转让对价全额后，方协助受让方办理股权过户手续。董事会认为，南京新城能够控制此次股权转让中的支付风险。

## 五、本次交易的目的、风险、对策及对本公司的影响

### （一）交易目的及影响

公司以区域开发作为主要产业发展方向，并自 2007 年开始启动面积 8 平方公里的广陵新城和面积 6 平方公里的南京吉山软件园区域开发项目。根据公司轻资产经营模式的特点，发挥公司在规划、策划及项目前期运作等方面的能力优势，加快资金周转速度，及时兑现投资收益，公司决定将成都泰达新城项目一次性全部转让。

此次交易若能成功，公司将以较高收益率兑现项目投资收益，将有利于公司根据既定的战略，在看好的产业领域加大投资力度，有利于公司加快原有项目的开发建设和保证公司主要战略的进一步纵深推进。

### （二）对公司的影响

1. 此次交易若能完成，公司将回收 22,242.17 万元的资金，有利于公司保持财务弹性，继续支持公司战略的后续展开。

2. 南京新城将获得 17,645.99 万元的投资收益，根据股权比例，公司应享有收益 6,749.59 万元，预计将对公司本年度报表产生较大影响。

## 六、备查文件

1. 本公司第六届董事会第十五次会议决议和经董事签字的会议记录及第六届董事会第十五次会议决议公告；

2. 公司第六届监事会第十四次会议决议和经监事签字的会议记录及第六届监事会第十四次会议决议公告；

3. 交易三方拟签署的《成都泰达新城建设发展有限公司股权转让协议》；

4. 大信会计师事务所出具的大信审字(2009)第 5-0080 号《成都泰达新城建设发展有限公司审计报告》；

5. 中联资产评估有限公司出具的中联评报字[2009]第 599 号《南京新城发展股份有限公司拟转让所持成都泰达新城建设发展有限公司股权项目资产评估报告书》。



特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2009年11月28日