



证券代码：000652

证券简称：泰达股份

公告编号：2013-44

天津泰达股份有限公司

关于控股子公司南京新城对上海中城联盟投资管理股份有限公司

增资 2,228 万元的公告

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

天津泰达股份有限公司第七届董事会第二十八次（临时）会议于 2013 年 7 月 3 日以传真和电子邮件方式向全体董事发出通知。本次会议于 2013 年 7 月 6 日在公司总部会议室召开。出席会议的董事有张秉军先生、胡军先生、马军先生、马恩彤女士、韦剑锋先生、谢剑琳女士、钱恒琦先生、肖红叶先生和陈敏女士共九人。应表决董事九人，实际行使表决权九人，公司部分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。会议由董事长张秉军先生主持，审议通过《关于控股子公司南京新城对上海中城联盟投资管理股份有限公司增资 2,228 万元的议案》，现公告如下：

一、对外投资概述

（一）交易基本情况

2006 年 4 月 30 日经总经理办公会审议通过，我公司控股子公司南京新城以 911.6 万元的价格受让上海弘泰科技投资有限公司的股权（5.39%），参股中城投资。2011 年 4 月，中城投资通过利润和资本公积转增股本方案，南京新城对其增持至 1,000 万股，持股比例 2.245%；此后中城投资陆续引进新的投资者，截止目前，公司对其持股比例为 2.057%。

根据 2013 年 4 月中城投资董事会通过的增资扩股方案，中城投资拟以面值 1.00 元的价格向新老股东增发 8—10 亿元股份。老股东可按照持股数量的 1：2 配售，新股东认购数量不低于 1,000 万股；新股东认购完成后，所持股份数量不超过 3,000 万股。

募集资金主要用于：



1. 扩充资本金，满足金融市场对私募投资管理机构的“机构准入”和“产品准入”基本条件；
2. 增加房地产基金发起出资配比能力；
3. 探索金融股权投资，合资合作公募基金公司、专业性证券公司；
4. 补充营运资金。

（二）定价依据

根据中城投资的增资方案，老股东的配售价格按照 2012 年 12 月 31 日当年分红后的帐面净资产值 1.114 元/股配售。新股东的认购价格为 1.45 元/股。以 2012 年 12 月 31 日基准日评估的净资产值 1.85 元/股，折让 22%定价（参考 2012 年 12 月 31 日当年分红后的帐面净资产 1.114 元/股，溢价 30%）。

南京新城现持有中城投资 2.057%的股权，若按持股比例认购中城投资本次增发新股，预计公司将出资 2,228 万元。此次增资完成后，南京新城对中城投资的持股将达到 3,000 万股，预计占股权比例约 2.057%（最终以中城投资实际增资后确定数据为准）

（三）公司第七届董事会第二十八次（临时）会议以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权审议通过了该事项。根据有关规定，该事项经董事会审议通过后即可实施。

（四）本次投资不构成关联交易，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。

二、投资标的基本情况

（一）基本情况

中城投资于2002年9月由中城联盟成员企业陕西西安新大陆集团有限公司、上海大家置业有限公司等十二家企业共同投资组建，初始注册资本10,000 万元。2006年完成公司型基金改制和转型，由上海赋比兴资产管理有限公司担任基金管理人，2013 年1月，改制为股份有限公司。截止目前，中城投资注册资本金达到 48,610万元。

随着中城联盟会员的增加，中城投资股东也逐步增加，截止2012年12月31日，注册资本金48610万元，股东50名。

中城投资股东明细表



序号	股东名称	出资额(万元)	占股比例	首次出资年
1	万通投资控股股份有限公司	1,000	2.057%	2002
2	万科企业股份有限公司	1,000	2.057%	2002
3	上海南都集团有限公司	1,000	2.057%	2002
4	建业住宅集团(中国)有限公司	1,000	2.057%	2002
5	重庆协信控股(集团)有限公司	1,000	2.057%	2002
6	上海大家置业有限公司	1,000	2.057%	2002
7	成都通达房产实业有限公司	1,000	2.057%	2002
8	重庆龙湖地产发展有限公司	1,000	2.057%	2002
9	江苏省华建建设股份有限公司	1,000	2.057%	2002
10	青岛银都投资控股有限公司	1,000	2.057%	2002
11	南京新城发展股份有限公司	1,000	2.057%	2006
12	西安高新技术产业开发区房地产开发公司630	630	1.296%	2002
13	青岛天泰房地产开发股份有限公司	1,000	2.057%	2004
14	立丰(西安)房地产开发有限公司	1,000	2.057%	2004
15	云南俊发房地产有限责任公司	1,000	2.057%	2004
16	郑州金成房地产有限公司	1,000	2.057%	2004
17	西安雅荷房地产开发有限公司	1,000	2.057%	2004
18	泰禾(福建)集团有限公司	1,000	2.057%	2005
19	国世通投资管理有限公司	500	1.029%	2005
20	北京市华远置业有限公司	1,000	2.057%	2005
21	苏州阳光新地置业有限公司	1,000	2.057%	2005
22	远大空调设备有限公司	1,000	2.057%	2005
23	河南新地置业有限公司	1,000	2.057%	2006
24	广西龙基置业有限责任公司	1,000	2.057%	2006
25	旭辉集团股份有限公司	1,000	2.057%	2006
26	上海信义房屋中介咨询有限公司	1,000	2.057%	2006
27	上海万洋投资控股有限公司	1,000	2.057%	2007



序号	股东名称	出资额(万元)	占股比例	首次出资年
28	上海三盛宏业投资(集团)有限责任公司 1000	1,000	2.057%	2007
29	宁夏中房实业集团股份有限公司	1,000	2.057%	2007
30	苏州金螳螂建筑装饰股份有限公司	1,000	2.057%	2007
31	博泰投资集团有限公司	1,000	2.057%	2007
32	淮南市信谊房地产开发有限责任公司	1,000	2.057%	2007
33	上海赋比兴资产管理有限公司	500	1.029%	2007
34	亿城集团股份有限公司	1,000	2.057%	2008
35	新光控股集团有限公司	1,000	2.057%	2008
36	金宝街控股股份有限公司	1,000	2.057%	2009
37	青岛城市建设集团股份有限公司	1,000	2.057%	2009
38	四川蓝光实业集团有限公司	1,000	2.057%	2009
39	复地(集团)股份有限公司	1,000	2.057%	2009
40	朗诗集团股份有限公司	1,000	2.057%	2009
41	大汉城镇建设有限公司	1,000	2.057%	2010
42	当代节能置业股份有限公司	1,000	2.057%	2010
43	深圳世联地产顾问股份有限公司	1,000	2.057%	2010
44	江苏中大地产集团有限公司	1,000	2.057%	2010
45	上海证大置业有限公司	1,000	2.057%	2010
46	江西益达投资发展有限公司	980	2.016%	2010
47	中粮地产(集团)股份有限公司	1,000	2.057%	2011
48	亲和源股份有限公司	1,000	2.057%	2011
49	内蒙古伊泰置业有限责任公司	1,000	2.057%	2011
50	上海东渡丰汇投资发展有限公司	1,000	2.057%	2011
	总注册资本	48,610	100%	

(二) 业务发展情况

中城投资设立目标为发起和管理房地产基金,依托中城联盟资源,积极探索中国房地产基金运作模式,十年来,已先后完成北京、上海、重庆、成都、郑州、



西安等多地项目投资和公司股权投资。公司业绩稳步增长，管理规模持续扩大，目前累计投资规模已超过110亿元，基金管理规模达到70亿元，服务投资人900个，开发商35个，累计投资项目93个，成功退出率达100%，已成为业界存续时间最长、管理规模最大、业绩最稳健的本土房地产投资基金。未来十年，中城投资计划在境内外发起和管理各类基金，累计投资规模超过500亿元，成为中国房地产基金的创新者和领跑者。

（三）中城投资经营情况分析

1. 总体经营业绩

单位：元

项目	2010年	2011年	2012年	2013年 一季度
经营收入	17,118	20,294	24,524	977
利润总额	10,126	11,044	12,769	-1,082
净利润	7,893	9,002	9,656	-1,082
税后加权平均净资产收益率	16.58%	16.37%	15.55%	-1.75%
净资产	53,087	61,342	62,851	61,769
总资产	107,903	94,203	183,378	191,361
税后加权平均净资产每股收益	0.2111	0.2079	0.1986	-0.0223

注：2013年一季度数据未经审计。

以2010-2012年近三年数据做纵向分析，中城投资营业收入2010年后进入相对稳定增长阶段，税后加权净资产收益水平稳定在**16%**左右，表现了企业较稳定的成长性，获利能力较强，保证了投资人的投资回报水平和年度现金回报要求。



2. 公司投资收益情况

南京新城对中城投资股权投资收益表

金额单位：元

2006 年初始投资成本	2007-2012 年现金分红									现金分红年化回报率
		2007 现金分红	2008 现金分红	2009 现金分红	2010 现金分红	2011 现金分红	2012 现金分红	2013 现金分红	合计数	
9116000	用于支付中城联盟会员费	25,000	50,000	50,000	50,000	50,000	100,000	100,000	425,000	12.70%
	扣除会费后实际到款	1,271,854	846,791	685,263	1,233,367	1,027,703	1,311,746	1,305,239	7,681,963	
	小计	1,296,854	896,791	735,263	1,283,367	1,077,703	1,411,746	1,405,239	8,106,963	

公司 2006 年对中城投资股权投资 911.6 万元，自 2007 年~2012 年累计现金分红约 811 万元，现金分红的年化回报率为 12.70%(近两年的投资回报率均在 15% 以上)；其中，公司作为中城联盟会员之一需按年支付会员费，均自当年应得分红款中由中城投资代扣（公司不需再向中城联盟另行支付）。

三、资金来源

本次南京新城对中城投资的增资资金，由南京新城自筹解决。



四、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

（一）增资目的

1. 南京新城此次增发价格的确定是参照 2012 年 12 月 31 日当年分红后的帐面净资产值 1.114 元来确定的，价格公允合理。

2. 中城投资具有丰富投资经验、稳定的核心团队、严格的风控管理和完善的公司治理结构，在其十年的发展中累计投资项目逾百亿，投资成功退出率 100%，是国内存续时间最长、管理规模最大、业绩最稳健的本土房地产投资基金。

3. 中城投资历年的投资业绩稳步上升，截止 2012 年 12 月 31 日，公司持有中城投资 1,000 万元股权，扣除当年分红后的每股净资产价值 1.114 元，股权价值为 1,114 万元，比初始投资增值约 202 万元，增值率 22.15%。统筹考虑现金分红和股权增值后，公司此项投资至目前的年化回报率为 15.88%，现金投资收益稳定，投资回报水平良好，且有稳步增长的趋势，对公司而言是收益良好的投资项目。

4. 中城联盟是中国最优秀房地产商的 NGO 组织，是能够互惠互利、资源共享的紧密平台，为公司区域开发业务提供了机会和资源，是公司重要的战略发展平台。

5. 中城联盟为南京新城区域开发业务提供了支撑和广泛的合作资源。

（二）南京新城参与此次增资的风险分析

南京新城本次参与中城投资的增资是基于南京新城作为中城投资现有股东的基础上的一项追加投资行为。鉴于南京新城对中城联盟投资七年来，中城联盟较为良好的经营业绩以及对股东稳定的投资回报，公司董事会认为对中城投资追加投资不存在太大风险。

（三）对公司的影响

中城投资依托中城联盟的房地产背景，有较多的潜在项目，已拥有丰富的投资经验、稳定的核心团队和完善的公司治理结构，未来发展前景良好。将进一步提升在房地产基金业务方面的沟通和合作。

特此公告。

天津泰达股份有限公司



TIANJIN ECONOMIC-TECHNOLOGICAL DEVELOPMENT AREA CO.,LTD.

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2013年7月9日