



天津泰达股份有限公司

2013年第四次临时股东大会议案一

## 关于控股子公司天津泰达蓝盾房地产开发有限公司启动建设泰达美源项目的议案

各位股东及股东代表：

泰达美源项目（以下简称“美源项目”）拟由控股子公司天津泰达蓝盾房地产开发有限公司（以下简称“蓝盾房地产”）作为项目主体负责开发，目前的蓝盾房地产注册资本为5,000万元。此次拟投资5.4亿元建设泰达美源项目，预计税后财务内部收益率为20.82%，建设期18个月，预计实现项目净利润3,793万元。预计该项目将在2015年完成竣工结算，实现净利润。

### 一、投资概述

#### （一）历史沿革

2008年3月7日，公司经理办公会经审议，同意与蓝盾集团（天津）有限公司（以下简称“蓝盾集团”）共同投资发起设立天津泰达蓝盾房地产开发有限公司，注册资本1,000万元，公司以货币出资510万元，占注册资本的51%，蓝盾集团（公司分别于08年5月经第五届董事会第35次会议和2008年第三次临时股东大会审议通过收购蓝盾集团15%股权、09年6月经第六届董事会第10次会议审议通过收购蓝盾集团36%股权，该公司成为公司的控股子公司，并更名为天津泰达蓝盾集团发展有限责任公司）以货币出资490万元，占注册资本的49%。主营房地产投资、经营；物业管理；建筑装饰、装修工程施工；园林绿化工程设计、施工、监理；绿地养护管理；房地产信息咨询服务等。2008年5月10日经第五届董事会第三十七次会议审议通过，泰达蓝盾取得汉沽区经济适用房2008-001号项目滨海小区南地块的开发建设权，目前该项目已经建设完成。2011年5月6日经总经理办公会审议通过，泰达蓝盾房地产注册资本由1,000万元增加至5,000万元，其中天津泰达股份有限公司出资2,040万元，占51%，天津泰达蓝盾集团发展有限责任公司出资1,960万元，占49%。2012年9月10日经总经理办公会审议通过，双方股东按比例增资，泰达蓝盾房地产注册资本拟由5,000万元增加至10,000万元，但该增资事项未实施。

#### （二）投资概述



2011年3月8日经第六届第三十二次董事会审议通过，蓝盾房地产以招拍挂的方式取得了天津市滨海新区汉沽区编号为“津滨汉管（挂）2010-14号”地块国有建设用地使用权，并将项目名称定为“泰达美源”。截止目前，该项目已完成部分前期工作（如规划设计），前期工作已投入费用总计18,166万元，其中：土地费用16,000万元，大配套费用1,538万元，契税533万元。同时该地块已办理完成一次土地延期，正在办理二次土地延期，但难度相对较大，如再不及时对该地块进行建设，公司一方面要增加承担由于土地延期所产生的财务和管理成本，另一方面还将面临着土地被政府回收的风险。

之前蓝盾房地产主要进行和和家园项目的建设，目前该项目已经建设完成。该公司的经营情况如下：

单位：万元

年度	总资产	净资产	营业收入	净利润
2010年度	24,765.94	544.82	0.00	-199.22
2011年度	30,158.98	4,518.16	714.66	-26.66
2012年度	28,155.73	4,379.93	752.68	-138.23
2013年第一季度	28,094.04	4,295.64	22.62	-84.29

截至目前和和家园项目尚有7,500万元的政府回购款未能收回。

经过详细论证，公司决定投资5.4亿元建设泰达美源项目，预计所得税后财务内部收益率为20.82%，建设期18个月，预计实现项目净利润3,793万元。资金来源拟以自筹方式解决。预计该项目将在2015年完成竣工结算，实现净利润。

## 二、投资测算

泰达美源项目位于汉沽东风路东侧、朝阳街北侧，紧邻公司和和家园项目。其四至为：东至规划居住用地、南至朝阳街、西至汉沽消防支队用地、规划居住用地，北至绿地置业用地。该宗地周边交通便利，为滨海新区汉沽中心位置，有良好的经济发展环境，具有良好的购买需求和广阔前景。

该项目总规划用地面积46,619平方米，规划用地性质为居住用地，土地用途为城镇住宅，总建筑面积99,905.62平方米，容积率为1.98，建筑密度22.6%，绿地率为35%。项目计划总建设工期18个月，工程投资约5.4亿元。计算综合单方造价6,270元/平方米，入市均价6,700元/平方米。根据项目工程进度安排及行业资金周转特点。经测算，项目净利润预计达3,793万元。主要技术经济指标如下：



## (一) 主要技术经济指标

序号	项目	单位	指标
一	投资总额	万元	54,000
二	建设期	月	18
三	资金来源		
1	自有资金	万元	
2	长期借款	万元	5,000
四	总成本费用	万元	49,356
五	营业收入	万元	57,819
六	经济效益指标		
1	所得税前财务内部收益率	%	25.72
	财务净现值 (i=10.8%)	万元	1,107
	静态投资回收期	年	1
2	所得税后财务内部收益率	%	20.82
	财务净现值 (i=10.8%)	万元	625
	静态投资回收期	年	1.5
3	股东投资报酬率	%	75.8

## (二) 项目年平均收益测算

序号	项目	金额 (万元)
1	营业收入	57,819
2	营业税金及附加	3,267
3	总成本费用	49,356
4	利润总额	4,193
5	所得税	400
6	税后利润	3,793



## (三) 现金流量测算表

序号	项目	合计(万元)	2013年				2014年				2015年	
			Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
一	现金流入	57,819.44				11,789.85	15,286.14	11,230.38	10,434.39	4,777.76	2,494.22	1,806.70
1	销售收入	57,819.44				11,789.85	15,286.14	11,230.38	10,434.39	4,777.76	2,494.22	1,806.70
2	其他											
二	现金流出	54,024.05	18,166.35		3,660.54	6,221.03	5,490.88	5,085.18	6,188.18	4,496.71	3,659.34	1,055.85
1	建设投资	46,354.26	18,166.35		3,285.54	4,501.98	3,373.26	3,429.92	4,623.66	3,577.04	3,000.00	2,396.51
2	财务费用	3,000.00			375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00	375.00
3	销售税金及附加	3,266.80				666.13	863.67	634.52	589.54	269.94	140.92	102.08
4	土地增值税预缴	1,156.39				235.80	305.72	224.61	208.69	95.56	49.88	36.13
5	企业所得税预缴	2,168.23				442.12	573.23	421.14	391.29	179.17	93.53	67.75
6	土地增值税清缴	(153.39)										(153.39)
7	企业所得税清缴	(1,768.23)										(1,768.23)
三	所得税前净现金流	6,373.61	(18,166.35)		(3,660.54)	6,167.95	10,368.49	6,566.34	4,637.51	460.22	(1,071.59)	(949.63)
四	累计税前净现金流		(18,166.35)		(21,826.89)	(15,658.94)	(5,290.45)	1,275.88	5,913.39	6,373.61	5,302.02	4,352.39
五	所得税后净现金流	3,795.39	(18,166.35)		(3,660.54)	5,568.83	9,795.26	6,145.20	4,246.22	281.05	(1,165.12)	750.84
六	累计税后净现金流		(18,166.35)		(21,826.89)	(16,258.06)	(6,462.80)	(317.61)	3,928.61	4,209.66	3,044.54	3,795.39
指标值	贴现率	10.80%										
	税前净现值(NPV)	2,323.84	税后净现值(NPV)	1,667.04								
	税前内部收益率(IRR)	25.72%	税后内部收益率(IRR)	20.82%								
	税前投资回收期(年)	1.00	税后投资回收期(年)	1.50	1.50							



其中：

税前内部收益率 25.72%，是资金流入现值总额与所得税前资金流出现值总额相等时，净现值等于零时的折现率。计算公式为：

$$\sum_{i=1}^n (CI - CO) * ai = 0$$

式中：CI 为第 i 年的现金流入，CO 为第 i 年的现金流出，ai 为第 i 年的贴现系数，n 为建设和生产服务年限的总和。

$\sum_{i=1}^n$  为自建设开始年至 n 年的总和

税后内部收益率 20.82%，是资金流入现值总额与所得税后资金流出现值总额相等时，净现值等于零时的折现率，公式同上。

### 三、投资目的及对公司的影响

（一）蓝盾房地产通过和和家园项目的建设培养了一批成熟的专业管理团队，有助于该项目的成功建设运营。

（二）根据公司对该项目的市场调研和经济分析，该项目建设时间较短，相对风险小，投资回报较高，将给本公司的经营业绩带来正面的影响。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2013 年 7 月 25 日



天津泰达股份有限公司

2013年第四次临时股东大会议案二

## 天津泰达股份有限公司

### 关于实施董事津贴、调整独立董事和监事津贴并废止原《激励基金管理办法》的议案

各位股东及股东代表：

鉴于公司进行了薪酬体系的调整，公司拟废止原《激励基金管理办法》（2006年度股东大会审议通过），同时为提高公司董事、独立董事和监事的工作效率，激励他们勤勉尽责地为公司的最大利益而竭心尽智，体现责、权、利一致的原则，结合公司董事、独立董事和监事的工作强度，现拟向公司董事发放津贴并调整独立董事和监事津贴，具体方案如下：

一、本方案所称的津贴是指公司每年发给公司董事和监事的在职务工资之外的补贴。

二、津贴的发放标准：

（一）公司董事的津贴为5万元人民币（含税）/人/年；

（二）公司监事的津贴提升至5万元人民币（含税）/人/年；

（三）公司独立董事津贴提升至8万元人民币（含税）/人/年。

三、津贴按季度核发，发放时任职不满一年的，按其任职时间的长短（每年12个月计，不足1个月的按1个月计算）计算其应得的津贴数额。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2013年7月25日