

## 天津泰达股份有限公司

### 关于投资 79.43 亿元建设扬州现代服务业集聚区（Y-MSD）项目的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

#### 重要提示：

- 首期投资 2,000 万元注册成立项目公司，后续增至 10,000 万元
- 项目总投资金额 79.43 亿元，数额较大，建设周期较长，属重大投资行为，需提交股东大会审议批准，敬请投资者注意投资风险

天津泰达股份有限公司第七届董事会第三十九次（临时）会议于 2014 年 4 月 16 日召开，审议通过了《关于投资 79.43 亿元建设扬州现代服务业集聚区（Y-MSD）项目的议案》，公告如下：

#### 一、投资概述

为进一步促进扬州现代服务业发展，优化城市结构，完善城市功能，加快推进扬州广陵新城建设，公司拟投资 794,263 万元建设扬州现代服务业集聚区（Y-MSD）项目。

公司拟设立全资子公司天津泰达扬州建设有限公司（暂定名，简称“泰达扬州建设”）作为项目的建设主体，负责完成项目的土地摘牌和后续建设工作。项目公司注册资本 10,000 万元，首期注册资金 2,000 万元，后续将根据项目需求和法规增资到位。

根据规划，公司拟建设的 Y-MSD 项目位于扬州市东部广陵新城境内，北至朱家河，南至文昌东路，西至人民路，东至沙湾路。总用地面积约 170,008 平方米，折 255 亩，性质为商业、金融、办公等用地。

MSD 是现代服务产业区(Modern Service District)的缩写，是服务性产业聚焦的升级，以多元化、复合型服务产业为导向，具备国际水准的现代服务业发展平台。Y-MSD 项目立足扬州未来的行政核心区、定位为以发展现代服务产业和智力密集型产业为主导的商务地产。以现代服务业和智力密集型产业为主导，集政府、金融、通讯、信息、贸易、企业总部、休闲娱乐、文化艺术、都市居住、城市旅游为一体的大型综合项目。公司计划分两期建设，其中一期开发用地面积 116.4 亩，二期开发用地面积 138.6 亩。总建筑面积 101 万平方米，其中：一期开发，地上建筑面积 37.5 万平方米，地下建筑面积 12

万平方米；二期开发，地上建筑面积 38.5 万平方米，地下建筑面积 13 万平方米。

该项目计划投资总额为 794,263 万元，计划分二期建设，一期投资约 393742 万元，二期投资约 400521 万元。其中自筹资金及滚动投入 544,263 万元、银行贷款 250,000 万元。建设期 5 年，投资回收期 5.9 年，净利润为 102,968 万元，内部收益率 8.5%，能较快收回投资。

该事项不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、投资测算

公司委托具有工程咨询甲级资格的江苏汇诚投资咨询管理有限公司编制了《Y-MSD 项目可行性研究报告》（苏汇投资发（2014）009 号）。概算投资总额为 794,263 万元，其中自筹及滚动投入 544,263 万元、对外借款总额 250,000 万元。依据项目运营方案和实施进度计划，本项目财务评价计算期为 10 年，建设期为 5 年。经利润估算，本项目（建设和经营期）营业收入为 853,795 万元，净利润为 102,968 万元。

项目主要技术经济指标测算如下表所示：

序号	项目	单位	指标
一	投资总额	万元	794,263
二	建设期	月	60
三	资金来源		794,263
1	自有资金	万元	463,596
2	长期借款	万元	400,000
四	营业收入	万元	853,795
1	销售收入	万元	818,966
2	出租收入	万元	34,830
五	营业税金及附加	万元	48,097
六	土地增值税	万元	19,059
七	总成本费用	万元	22,610
八	补贴收入	万元	83,462
九	利润总额	万元	137,099
十	所得税	万元	34,132
十一	净利润	万元	102,968
十二	经济效益指标		
	财务内部收益率（税后）	%	8.5
	财务净现值（ic=7%）	万元	20,486.7
	静态投资回收期	年	5.9

## 三、拟签署协议的主要内容

为顺利推进 Y-MSD 项目的落实建设，公司拟与扬州市人民政府、扬州市广陵区政府分别签署《扬州市人民政府与天津泰达股份有限公司扬州现代服务业集聚区（Y-MSD）项目合作框架协议》（以下简称“协议一”）和《扬州市广陵区政府与天津泰达股份有限公司扬州现代服务业集聚区（Y-MSD）项目投资协议》（以下简称“协议二”）。主要条款如下：

#### （一）协议一的主要内容

甲方：扬州市人民政府，乙方：天津泰达股份有限公司。

##### 1. 项目选址与规划

项目选址位于文昌东路以北，沙湾路以西，朱家河以南，人民路以东。用地面积约 255 亩。以规划部门的核准和国土部门实际测量面积为准。项目规划建筑面积不少于 100 万平方米（含地下），规划建设四大功能业态：一是高端商务办公写字楼；二是文化创意产业 SOHO 或工作室；三是精品商务酒店和人才公寓；四是高端综合性商业。

##### 2. 合作方式

Y-MSD 项目由乙方全权投资开发，甲方给予乙方现有在扬州投资的最优惠的扶持政策。乙方在董事会授权范围内负责在扬州广陵区注册成立全资子公司——天津泰达扬州建设有限公司（暂定名，以下简称“泰达扬州建设”）负责 Y-MSD 项目开发建设。

##### 3. 项目用地

项目用地根据国家及扬州市有关规定，办理土地挂牌出让。乙方通过公开市场合法、合规方式取得土地使用权。如受让土地价格每亩超过 320 万元，乙方及项目公司可以不参与。项目用地性质为商业、金融、办公等用地。

##### 4. 项目扶持政策

项目享受扬州市、广陵区两级政府现有在扬州投资项目的最优惠政策。甲方给予项目各项规费全额免征收。

乙方项目公司自成立起，在整个建设期和建设期内（约定期限为五年）项目运营所缴纳的营业税、城建税和教育附加、土地增值税、印花税、所得税、土地使用税、契税、房产税等，市级财政留成全额返还补助给乙方项目公司，具体在每年度一季度末前返还到位。乙方项目公司员工个人所得税（自缴纳之日起五年）给予前额减免或返还，采取返还方式的，在每年度一季度末前返还到位。

甲方承诺，协助牵头引进事业单位或大型国企入驻项目或周边，构筑高端办公集聚区。

## （二）协议二的主要内容

甲方：扬州市广陵区政府，乙方：天津泰达股份有限公司。

### 1. 项目规划

项目规划总建筑面积 101 万 m<sup>2</sup>。其中地上 76 万 m<sup>2</sup>，地下 25 万 m<sup>2</sup>。项目地上部分包含文创、信息 SOHO 工作室 26 万 m<sup>2</sup>，办公 30 万 m<sup>2</sup>，商业 10 万 m<sup>2</sup>，酒店式公寓 6.5 万 m<sup>2</sup>，商务式酒店 3.5 万 m<sup>2</sup>。具体业态和面积以最终确定的方案为准。

### 2. 项目投资及建设计划

乙方成立全资子公司负责开发运营 Y-MSD 项目，项目公司注册资金 1 亿元，首期注册资金 2000 万元，后续根据项目需求和法规增资到位。乙方责成项目公司根据土地出让公告参与土地竞买。项目公司拟分两期受让项目地块，并分期建设 Y-MSD 项目。

### 3. 项目政策扶持及落实

项目享受扬州市、广陵区两级政府最优惠政策。甲方承诺项目公司受让土地价格每亩不超过 320 万元。

根据约定，由甲方提供 3 亿元作为乙方建设 Y-MSD 项目、提升广陵新城整体形象的形象扶持资金。形象扶持资金分四次拨付，分别为：首次土地出让合同签署之日起 60 日内支付 7,500 万元，6 个月内支付 7,500 万元；二期土地出让合同签署之日起 60 日内支付 7,500 万元、6 个月内支付 75,00 万元。

甲方对项目开发建设过程中涉及的证照办理开辟绿色通道，并提供便利。甲方承诺为乙方及项目公司提供市、区级相关扶持政策申请、引导及配套资金支持的申请、落实等协助服务工作，全力支持项目开发及运营。

甲方承诺为项目提供招商及运营支持。对项目招商引进的国内外知名企业、商家、重点文创企业或工作室，区市两级政府应根据实际招商情况给予一事一策扶持或优惠，同时，为促进 Y-MSD 未来更好的运营发展，甲方于土地合同签署 3 个月内明确出台关于 Y-MSD 企业入驻的专项招商引资优惠政策文件。包括但不限于民用水电收费标准的差额补贴、装修补贴等。

### 4. 项目回购约定

甲方承诺对建成后总物业的 80% 予以定向回购，回购价格由回购物业的总成本费用加成 16% 管理费用构成。回购根据项目建设情况，分期分批进行，回购款项支付节点为：在待回购物业封顶日起 30 日内支付回购款的 30%，在待回购物业竣工验收日起 30 日内支付回购款的 30%，在待回购物业交付日起 30 日内支付 40%，据此双方另行签订回购

协议。甲方可以参股等形式，协助乙方进行物业的招商、运营管理。

#### 5. 其他

以上涉及应由甲方或第三方承担的付款或减免款项责任未履行导致由乙方（或乙方项目公司）支付的，及应由甲方或第三方支付给乙方（或乙方项目公司）的款项未履行或如未按约定时间支付到位的，由甲方全责向乙方（或乙方项目公司）支付差额部分（含利息），利息按每年 12% 计算，于每年度结束 30 日内支付。如再逾期，计算复息。

### 四、投资目的、存在的风险和对公司的影响

#### （一）投资目的

1. 公司在扬州广陵新城项目的顺利推进为 Y-MSD 项目的建设打下了良好的区域环境和市场基础，公司已具备开发经验、领先的技术和成熟的团队，将有助于该项目的成功建设和运营。

2. Y-MSD 项目的建成将完善广陵新城区域的商业及现代服务环境，与公司已开发的功能项目、商业项目、基础设施、环境提升等四大类项目形成良好的产业联动，从而进一步提升泰达品牌在该区域的品牌知名度。

#### （二）存在的风险及应对措施

1. 项目开发体量大，建设周期资金缺口较大，需要通过贷款方式满足项目如期建设。公司将以持有物业做抵押，积极寻求股东及关联方的资金支持，同时扩展新的融资模式如：信托贷款、工程垫款、融资租赁等融资方式。

2. 项目在规划过程中结合了扬州市及广陵区政府要求，在工期和销售率方面压力较大。开发实施过程中有可能会出现其他不可控因素导致项目销售状况不理想，销售回款没有达到预期水平。公司将根据市场变化情况适时调整营销策略，加强项目营销推广力度，并在项目正式运作前，与政府签订相关协议，在销售量不能达到预期水平的情况下，由政府相关部门出资购买。

3. 项目较大程度依托于政府的相关补贴及回购承诺，一旦承诺行为不能兑现或延期兑现，将大幅增加项目成本，影响利润水平。公司将进一步与政府签订相关协议落实条款细则，确保顺利实施。

#### （三）对公司的影响

1. 公司拟以自有资金 2,000 万元进行首期投资设立项目公司，首期投资不会对公司当期现金流产生重大影响。

2. 项目总体投资金额巨大，严重影响公司的资产负债率。因此对项目的施工安排

及销售策略均提出更为严格的要求。

因该投资金额较大，根据《深圳证券交易所上市规则》和《公司章程》的有关规定，若本次董事会审议通过，该议案还需提请公司 2014 年度第二次临时股东大会审议通过后方可实施。

特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014 年 4 月 17 日