

天津泰达股份有限公司
2014 年第三次临时股东大会议案一

关于二级子公司南京泰基为控股子公司南京新城 综合授信 5,000 万元提供抵押担保的议案

各位股东及股东代表：

公司控股子公司南京新城发展股份有限公司（简称“南京新城”）根据经营发展需要，拟以其全资子公司南京泰基房地产开发有限公司（简称“南京泰基”）部分房产作抵押，向银行申请人民币 5,000 万元综合授信。

一、担保情况概述

公司控股子公司南京新城根据经营发展需要，向平安银行南京城中支行申请人民币 5,000 万元的综合授信，期限 1 年，拟用其全资子公司南京泰基，名下“新城发展中心”01 幢、02 幢中的 19 套房产提供抵押担保。该房产建筑面积共计 7,208.86 平方米，账面净值 5,867 万元。

二、被担保人基本情况

南京新城是公司控股子公司，成立于 2002 年，注册资本金 20,408.16 万元人民币。其中公司出资 10,408.16 万元，占注册资本的 51%；江苏一德集团有限公司出资 10,000 万元，占注册资本的 49%。

南京新城致力于推动城市化与产业化的协调发展，逐步形成了以土地开发为核心，以产业综合体、新城综合体等项目开发和资产管理为支撑的区域开发业务架构，形成了区域开发和产业社区运营模式。

（一）基本情况

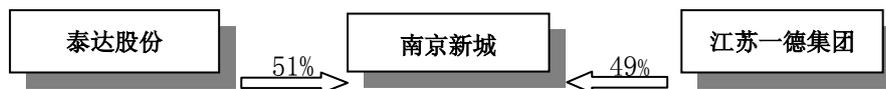
1. 单位名称：南京新城发展股份有限公司；
2. 公司类型：股份有限公司；
3. 住所：南京江宁区秣陵街道天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1101 室；
4. 法定代表人：韦剑锋；
5. 注册资本：20408.16 万元；

6. 营业执照注册号：320100000011154；

7. 经营范围：基础设施开发建设；建设安装工程设计、施工；房产租赁；物业管理；市政设施租赁、委托经营和养护；信息网络建设和经营；高新科技企业孵化；高新技术产业投资、开发、技术服务与咨询；燃料油批发；金属及金属矿批发；煤炭、焦炭批发；建材批发；其他化工产品批发；农业机械批发；汽车、摩托车及零配件批发；五金交电批发；家用电器批发；计算机、软件及辅助设备批发；其他机械设备及电子产品批发；厨房、卫生间用具及日用杂货批发；商品交易经纪与代理；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定企业经营或禁止进出口的商品和技术除外）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

8. 成立日期：2002年8月30日

9. 股权结构图：



（二）最近一年又一期主要财务数据

单位：元

项目	2013年12月31日	2014年3月31日
资产总额	10,621,193,699.19	11,008,899,610.19
负债总额	9,617,279,862.88	10,004,823,641.61
净资产	1,003,913,836.31	1,004,075,968.58
-	2013年度	2014年1月~3月
营业收入	2,844,622,046.56	281,808,344.82
利润总额	597,890,039.43	5,909,362.46
净利润	386,352,816.28	162,132.27

注：2014年3月底数据未经审计。2013年12月31日负债总额中银行贷款总额292,338.35万元，流动负债总额752,098.71万元。2014年3月30日负债总额中银行贷款总额354,958.35万元，流动负债总额779,853.09万元。

三、拟签担保协议的主要内容

(一) 协议主要内容

南京泰基拟与平安银行南京城中支行签署抵押合同，将抵押物清单载明的房产抵押给平安银行南京城中支行，作为主债务人南京新城履行债务的担保。本次房地产抵押担保对应的主债务为综合授信额度 5,000 万元，期限为 1 年。

最终以实际签订的担保合同为准。

(二) 担保资产的基本情况

抵押物为南京泰基拥有房屋所有权的新城发展中心01幢、02幢中的19套房产。该房产位于南京江宁区秣陵街道天元中路126号，于2013年由自建在建工程转为自用并计入固定资产，建筑面积共计7,208.86平方米，账面原值6,001万元，已计提折旧134万元，账面净值5,867万元。该房产不存在抵押、质押或者其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。抵押物清单如下：

序号	房屋号码	抵押房屋面积(m ²)	所有权证号 (宁房权证江商字)	账面原值 (元)	累计折旧 (元)	账面净值 (元)
1	01-1001	1313.06	第 JN00228020 号	12930639.08	247986.21	12682652.87
2	01-1101	1257.4	第 JN00228021 号	12382515.33	237474.19	12145041.14
3	01-1201	1138.05	第 JN00228022 号	11207190.70	214933.60	10992257.10
4	01-1301	955.49	第 JN00228023 号	9409392.05	303029.17	9106362.88
5	01-1401	957.26	第 JN00228024 号	9426822.52	242189.97	9184632.55
6	02-102	465.42	第 JN00228094 号	3387391.92	76064.94	3311326.98
7	02-1801	74.57	第 JN00228148 号	84485.17	1208.15	83277.02
8	02-1802	92.04	第 JN00228149 号	104278.06	1491.19	102786.88
9	02-1803	92.04	第 JN00228150 号	104278.06	1491.19	102786.88
10	02-1804	95.63	第 JN00228151 号	108345.40	1549.35	106796.05
11	02-1805	70.89	第 JN00228152 号	80315.86	1148.52	79167.34
12	02-1806	85.31	第 JN00228153 号	96653.21	1382.15	95271.06
13	02-1807	92.13	第 JN00228154 号	104380.03	1492.64	102887.38
14	02-1808	92.13	第 JN00228155 号	104380.03	1492.64	102887.38
15	02-1809	94.99	第 JN00228156 号	107620.31	1538.98	106081.33

序号	房屋号码	抵押房屋面积(m ²)	所有权证号 (宁房权证江商字)	账面原值 (元)	累计折旧 (元)	账面净值 (元)
16	02-1810	84.65	第 JN00228157 号	95905.45	1371.46	94534.00
17	02-1811	81.89	第 JN00228158 号	92778.47	1326.74	91451.73
18	02-1812	84.02	第 JN00228159 号	95191.69	1361.25	93830.44
19	02-1813	81.89	第 JN00228160 号	92778.47	1326.74	91451.73
合 计		7208.86	--	60015341.81	1339859.08	58675482.74

按照授信银行的有关规定，南京泰基聘请了江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司对上述房地产抵押价格进行评估，根据其出具的《房地产预评估函》（苏地仁合房预估字 2014F-120 号），上述房产对应抵押评估价值 12022.48 万元。

估价对象评估结果一览表

序号	房屋坐落	房产证编号	用途	建筑年代	层次	建筑面积 (m ²)	单价(元 /m ²)	房地产总价 (万元)
1	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 01 幢 1001 室	宁房权证江商字 第 JN00228020 号	办公	2013 年	10/14	1313.06	16494	2165.76
2	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 01 幢 1101 室	宁房权证江商字 第 JN00228021 号	办公	2013 年	11/14	1257.4	16659	2094.7
3	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 01 幢 1201 室	宁房权证江商字 第 JN00228022 号	办公	2013 年	12/14	1138.05	16824	1914.66
4	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 01 幢 1301 室	宁房权证江商字 第 JN00228023 号	办公	2013 年	13/14	955.49	16989	1623.28
5	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 01 幢 1401 室	宁房权证江商字 第 JN00228024 号	办公	2013 年	14/14	957.26	16992	1626.58
6	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 02 幢 102 室	宁房权证江商字 第 JN00228094 号	办公	2013 年	1/18	465.42	15655	728.62

序号	房屋坐落	房产证编号	用途	建筑年代	层次	建筑面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	房地产总价 (万元)
7	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1801室	宁房权证江商字第 JN00228148 号	办公	2013年	18/18	74.57	16654	124.19
8	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1802室	宁房权证江商字第 JN00228149 号	办公	2013年	18/18	92.04	16654	153.28
9	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1803室	宁房权证江商字第 JN00228150 号	办公	2013年	18/18	92.04	16654	153.28
10	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1804室	宁房权证江商字第 JN00228151 号	办公	2013年	18/18	95.63	16654	159.26
11	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1805室	宁房权证江商字第 JN00228152 号	办公	2013年	18/18	70.89	16654	118.06
12	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1806室	宁房权证江商字第 JN00228153 号	办公	2013年	18/18	85.31	16654	142.08
13	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1807室	宁房权证江商字第 JN00228154 号	办公	2013年	18/18	92.13	16654	153.43
14	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1808室	宁房权证江商字第 JN00228155 号	办公	2013年	18/18	92.13	16654	153.43
15	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1809室	宁房权证江商字第 JN00228156 号	办公	2013年	18/18	94.99	16654	158.2
16	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢	宁房权证江商字第 JN00228157 号	办公	2013年	18/18	84.65	16654	140.98

序号	房屋坐落	房产证编号	用途	建筑年代	层次	建筑面积 (m ²)	单价 (元 /m ²)	房地产总价 (万元)
	1810 室							
17	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 02 幢 1811 室	宁房权证江商字 第 JN00228158 号	办公	2013 年	18/18	81.89	16654	136.38
18	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 02 幢 1812 室	宁房权证江商字 第 JN00228159 号	办公	2013 年	18/18	84.02	16654	139.93
19	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新 城发展中心 02 幢 1813 室	宁房权证江商字 第 JN00228160 号	办公	2013 年	18/18	81.89	16654	136.38
合计	-	-	-	-	-	7208.86		12022.48

四、累计对外担保及逾期担保数量

(一)截至 2014 年 4 月 30 日,公司及控股子公司累计对外担保总额为 67.89 亿元, 占公司最近一期经审计净资产总额的 227%, 其中为控股子公司提供担保 67.34 亿元。

(二)截至目前,公司无逾期、涉及诉讼的担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情况。

(三)截至目前,南京泰基没有对外担保。

五、担保目的及对公司影响

南京新城自成立以来,主要从事区域开发业务,投资建设、运营了扬州广陵新城、大连北方生态慧谷、宝华仙东慧谷、宝华山门下等项目,经营规模不断扩大,经营持续盈利。本次申请银行综合授信主要用于补充其日常经营的流动资金,可满足公司正常生产经营资金需求,促进公司业务持续发展。南京新城目前经营情况良好,在建项目进展顺利,财务风险处于公司可控范围内。其全资子公司南京泰基以自有部分房产为本次银行综合授信提供抵押担保,使固定资产得到有效盘活。该笔抵押担保对公司本期和未来财务状况及经营成果无影响,对公司业务

独立性无影响，且其他股东与公司按投资比例分担责任，故本次授信抵押担保的实施风险可控。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014年6月12日

天津泰达股份有限公司

2014 年第三次临时股东大会议案二

关于三级子公司扬州昌和为二级子公司扬州泰达综合授信 50,000 万元提供最高额抵押担保的议案

各位股东及股东代表：

为经营发展需要，公司的二级子公司扬州泰达发展建设有限公司（简称“扬州泰达”）拟向中信银行扬州分行申请综合授信人民币 50,000 万元，并拟由其控股子公司扬州昌和工程开发有限公司（简称“扬州昌和”）提供全额财产抵押担保。

一、担保情况概述

扬州泰达是公司的二级子公司，现注册资本为 10,000 万元，公司的控股子公司南京新城发展股份有限公司出资 5,500 万元，占其注册资本的 55%。因经营发展需要，扬州泰达向中信银行扬州分行申请 50,000 万元为期三年的综合授信。其全资子公司扬州昌和拟以其名下总面积 56,321m² 的酒店建筑在建工程以及对应位于扬州市文昌东路与京杭路交叉口西南角面积为 35,387.6m² 的商业出让土地使用权，总面积 14,839.8m² 的京杭水镇建筑在建工程以及对应位于扬州市文昌东路与京杭路交叉口西南角面积为 8,759.9m² 的商业出让土地使用权为扬州泰达本次综合授信提供抵押担保，抵押期限与主债务期限相同。

二、被担保人基本情况

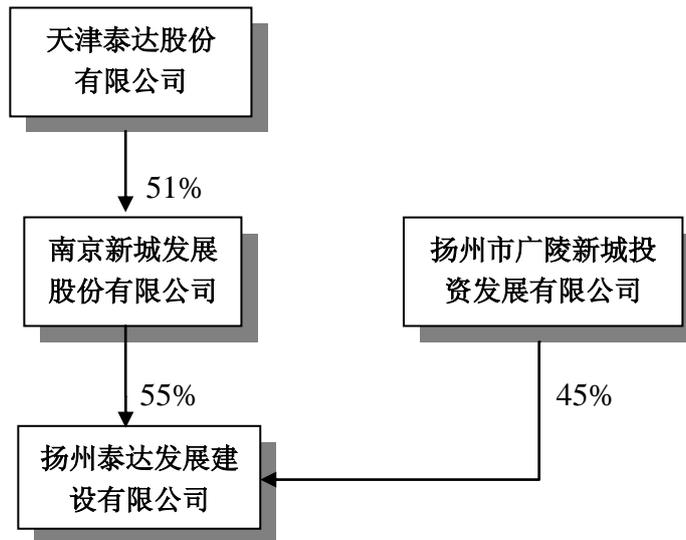
（一）基本情况

1. 单位名称：扬州泰达发展建设有限公司
2. 公司类型：有限责任公司
3. 住所：扬州市信息服务产业基地内 1 号楼
4. 法定代表人：陈俊
5. 注册资本：10,000 万元人民币；
6. 营业执照注册号：3201002000002006

7. 经营范围：许可经营项目：房地产开发。一般经营项目：市政基础设施建设、投资置业、建筑材料（不含水泥、黄沙、石子）销售；工程管理、物业管理、不动产商业经营、实业投资、咨询策划、国内贸易、国内国际招商服务。

8. 注册日期：2007年3月27日

9. 股权结构图



(二) 最近一年及一期主要财务数据

单位：元

项目	2013年12月31日	2014年4月30日
资产总额	6,876,827,939.97	6,599,029,747.09
负债总额	6,268,506,062.68	5,974,404,540.68
净资产	608,321,877.29	624,625,206.41
-	2013年度	2014年1月~4月
营业收入	1,001,071,207.54	57,767,042.91
利润总额	532,467,156.33	21,737,772.17
净利润	398,639,104.03	16,303,329.12

注：2014年最近一期数据未经审计。2013年12月31日负债总额中银行贷款总额183,000万元，流动负债总额476,176.11万元。2014年4月30日负债总额中银行贷款总额217,620万元，流动负债总额416,765.96万元。

三、拟签担保协议的主要内容

（一）协议主要内容

扬州昌和拟与中信银行扬州分行签订《最高额抵押合同》，以其名下部分在建工程及商业出让土地使用权进行抵押。本合同项下抵押担保范围为：扬州泰达与中信扬州分行签订的《综合授信合同》主合同项下扬州泰达应付的债务本金、利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和为实现债权、抵押权而发生的费用和其他所有应付的费用。最高额抵押担保的主债务本金金额为50,000万元，抵押期限与主债务期限相同。

最终以实际签订的担保合同为准。

（二）担保资产的基本情况

拟抵押担保的标的土地使用权由扬州昌和于2010年4月通过土地出让方式取得，土地出让金共计20,319万元。酒店和京杭水镇在建工程尚未竣工，未投入使用运营。上述抵押资产不存在其他第三人权利、不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项、不存在查封、冻结等司法措施等。

总面积56,321m²酒店在建工程及35,387.6 m²商业出让土地使用权账面价值20,319万元，评估价值66,900万元；总面积14,839.8 m²京杭水镇在建工程及8,759.9m²商业出让土地使用权账面价值3,996万元，评估价值10,500万元。

四、累计对外担保及逾期担保数量

（一）截至2014年4月30日，公司及控股子公司累计对外担保总额为67.89亿元，占公司最近一期经审计净资产总额的227%，其中为控股子公司提供担保67.34亿元。

（二）截至目前，公司无逾期、涉及诉讼的担保及因担保被判决败诉而应承担损失的情况。

（三）截至目前，扬州泰达没有对外担保。

五、担保目的及对公司影响

扬州泰达自成立以来，主要作为扬州市广陵新城项目的开发建设主体，全面负责广陵新城的策划、规划、基础设施建设、市政配套建设、产业园区建设、商业办公配套建设等，并负责实施园区、商业、写字楼宇等招商、运营、管理。本

次申请银行授信主要用于补充其日常经营发展的流动资金。该子公司目前资产状况、经营情况、信用状况均较为良好，在建项目进展顺利，财务风险处于公司可控范围内。公司认为扬州昌和为其提供抵押担保对公司本期和未来财务状况及经营成果无影响，对公司业务独立性无影响。

本次拟担保的主债务由扬州泰达另一股东方扬州市广陵新城投资发展有限公司提供最高额保证担保，公司认为本次担保行为总体风险可控。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014年6月12日