

天津泰达股份有限公司

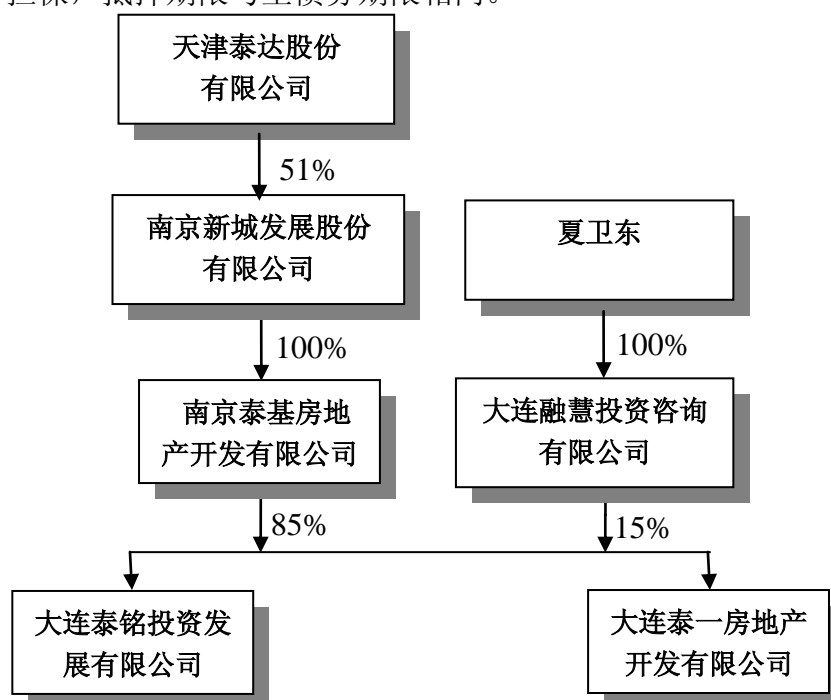
关于三级子公司大连泰一为三级子公司大连泰铭 1.1 亿元信托贷款 提供抵押担保的公告

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。

天津泰达股份有限公司（以下简称“公司”）于 2014 年 10 月 13 日召开第八届董事会第二次（临时）会议，审议通过了《关于三级子公司大连泰一为三级子公司大连泰铭 1.1 亿元信托贷款提供抵押担保的议案》，现专项公告如下：

一、担保情况概述

大连泰铭投资发展有限公司（简称“大连泰铭”）是公司的三级子公司，现注册资本为 1,800 万元，由控股子公司南京新城发展股份有限公司（简称“南京新城”）的全资子公司南京泰基房地产开发有限公司（简称“南京泰基”）出资 1,530 万元，占其注册资本的 85%。因经营发展需要，大连泰铭向昆仑信托申请 1.1 亿元为期两年的信托贷款，综合利率 11%。南京泰基的控股子公司大连泰一拟以其所有的住宅 A 地块 39,089.20 平方米土地使用权为大连泰铭提供本次信托贷款提供抵押担保，抵押期限与主债务期限相同。

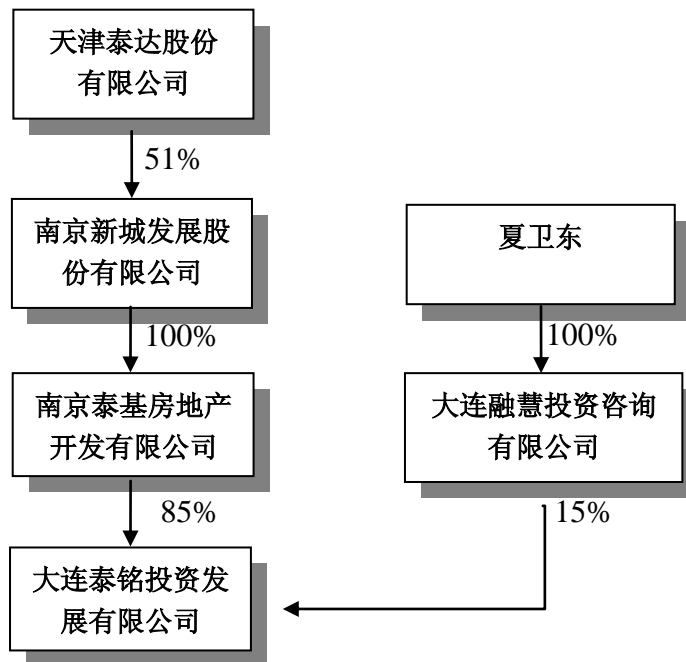


本事项须提交股东大会审议通过后方可实施。

二、被担保人基本情况

(一) 基本情况

1. 单位名称：大连泰铭投资发展有限公司
2. 公司类型：有限责任公司
3. 住所：大连市甘井子区营城子街道金龙寺沟村
4. 法定代表人：陈俊
5. 注册资本：1,800 万元人民币；
6. 营业执照注册号：210200000331702
7. 经营范围：项目投资及咨询（以上均不含转项审批）；房地产开发、销售；室内外装饰工程设计施工。
8. 注册日期：2011 年 6 月 29 日
9. 股权结构图



(二) 最近一年及一期主要财务数据

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日
资产总额	41,944.81	47,584.90

负债总额	40,645.46	46,764.09
净资产	1,299.35	820.81
-	2013 年度	2014 年 1 月~6 月
营业收入	0.00	0.00
利润总额	-559.93	-478.54
净利润	-465.84	-478.54

注：2014 年最近一期数据未经审计。2013 年 12 月 31 日负债总额中流动负债总额 40,645.46 万元。2014 年 6 月 30 日负债总额中流动负债总额 46,764.09 万元。

三、拟签担保协议的主要内容

（一）协议主要内容

大连泰一拟与昆仑信托签订《昆仑信托·大连泰达慧谷信托贷款集合资金信托计划（第一期）抵押合同》，以其合法拥有的大连北方惠谷住宅 A5-2 项目地块的土地使用权进行抵押。本合同项下抵押担保范围为：大连泰铭与昆仑信托签订的《昆仑信托·大连泰达慧谷信托贷款集合资金信托计划（第一期）信托贷款合同》主合同项下主债权及其产生的利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金和实现主债权和抵押权的律师费、诉讼费、抵押抵押物处置费、过户费及其他相关费用。本次抵押担保的主债务本金金额为 1.1 亿元，抵押期限与主债务期限相同，期限为 2 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

拟抵押担保的标的土地使用权由大连泰一于 2013 年 1 月通过土地出让方式取得，出让价值共计 9,972 万元，地块坐落于甘井子区营城子街道金龙寺沟村，使用权面积为 39,089.20m²。按照有关规定，昆仑信托聘请了北京首佳房地产评估有限公司对上述标的物价格进行评估，根据其出具的《土地估价报告》（（京）首评地（2014）（估）字第 1505 号），上述土地使用权对应评估价值 22,035 万元。单位面积地价是 5,637 元每平方米。楼面地价为 2,241 元每平方米。上述抵押资产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。但该资产在评估基准日存在抵押他项权利。

根据产权方提供的资料及介绍，估价对象存在抵押他项权利，至估价基准日，

该项抵押他项权利尚未注销，根据产权方介绍，上述抵押他项权利将会在办理此次抵押登记前注销，故本次评估未将上述抵押他项权利价值作为法定优先受偿款予以扣除；除此之外，估价对象不存在估价师知悉的其他法定优先受偿款，故本次评估的市场价值即为估价对象的抵押价值。同时，根据产权方提供的资料及估价人员测算，假定在估价基准日抵押权实现时，估价对象处置时涉及的费用为估价对象进行司法处置过程中所涉及税费（包括诉讼费、评估费、营业税及附加、土地增值税等）4,083 万元，估价对象扣除上述款项后的抵押净值为人民币 17,952（22,035-4,083）万元。上述金额仅为评估公司的初步测算，最终以实际发生额为准。

大连泰一已于 2014 年 6 月 20 日将上述抵押解除。

四、董事会意见

大连泰铭自成立以来，主要作为大连泰达慧谷住宅 B 项目的开发建设主体，本次申请信托贷款主要用于补充其开发建设资金缺口。公司认为大连泰一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。

同时，公司实际控制三级子公司大连泰铭（被担保人）全部股东权益的 43.35%；实际控制三级子公司大连泰一（担保人）全部股东权益的 43.35%。公司仅以实际享有的股东权益承担担保风险。除此之外，不承担任何其他方式的担保责任。

五、独立董事意见

我们认为：董事会在召集、召开董事会会议的程序和过程中符合有关法律、法规及公司章程的规定。会上，有表决权的董事（包括三名独立董事）一致表决通过了《关于三级子公司大连泰一为三级子公司大连泰铭 1.1 亿元信托贷款提供抵押担保的议案》，此次决策程序和信息披露，未发现存在违反诚信原则的情形。

公司三级子公司大连泰一为三级子公司大连泰铭 1.1 亿元信托贷款提供抵押担保的议案，系因经营发展需要，出于满足其日常经营流动资金需求的考虑。目前南京泰新经营正常，具有一定的实际债务偿还能力，本次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，且其他股东方按投资比例分担责任，故本次抵押担保的实施风险可控。

同时，我们也注意到，南京泰基和南京泰新 2014 年半年度资产负债率超过 70%。截至 2014 年 6 月 30 日，公司及控股子公司累计对外担保总额为 67 亿元，占公司最近一期经审计净资产总额的 316%。

虽然被担保公司尚未出现过违约偿付,但并不意味着担保方与控股股东不存在担保风险。我们提醒公司要加强资金管理和资金实时监控，密切对其资金流向与财务信息的实时监控，确保公司实时掌握该公司的资金使用情况、担保风险情况，保障公司整体资金安全运行，最大限度地降低担保的风险，并按照规定规范担保行为，及时履行披露义务，切实维护股东利益，保障公司稳健经营。

六、累计对外担保数量及逾期担保的数量

(一) 截至 2014 年 6 月 30 日，公司及控股子公司累计对外担保总额为 67 亿元，占公司最近一期经审计净资产总额的 316%。均为为控股子公司提供的担保。

(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，大连泰一、大连泰铭均无对外担保。

七、备查文件目录

- (一)《天津泰达股份有限公司第八届董事会第二次（临时）会议决议》；
- (二)《天津泰达股份有限公司第八届监事会第二次（临时）会议决议》；
- (三)《天津泰达股份有限公司第八届董事会第二次（临时）会议独立董事意见》。

特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014 年 10 月 14 日