

天津泰达股份有限公司  
2014 年第六次临时股东大会  
材料汇编



二零一四年十月·天津

天津泰达股份有限公司

2014年第六次临时股东大会议案一

## 关于补选董事的议案

各位股东及股东代表：

鉴于张秉军先生辞去董事职务，公司董事会成员人数为八名，未达到《公司章程》所规定的人数九名。根据《公司法》、《公司章程》、《公司董事会议事规则》等有关规定，经公司控股股东天津泰达集团有限公司推荐，董事会提名委员会审核，同意增补李玉铎先生为公司第八届董事会董事候选人，简历附后。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014年10月30日

**李玉铎** 男，35岁，中共党员

一、教育背景

学士学位，中级经济师。

二、工作经历

历任乐金电子（天津）电气有限公司人事部人事专员，易泰达科技有限公司人力资源部主管，天津泰达城市开发有限公司人力资源主管，天津泰达集团有限公司综合行政部职员；现任天津泰达集团有限公司综合行政部部长助理。

三、兼职情况

无。

四、现就职于天津泰达集团有限公司（本公司控股股东），与本公司存在关联关系。截止披露日，其本人未持有本公司股票。

五、近三年未受到过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒，符合《公司法》等相关法律、法规和规定要求的任职条件。

天津泰达股份有限公司

2014年第六次临时股东大会议案二

## 关于制定《天津泰达股份有限公司累积投票制度》的议案

各位股东及股东代表：

根据证监会、深圳证券交易所的有关监管要求，为在公司董事、监事选举过程中，充分反映中小股东的意见，依法保障其合法权益，按照《公司章程》有关规定，制定《天津泰达股份有限公司累积投票制度》（附后，以下简称“《累积投票制度》”）。

《累积投票制度》如生效，公司于2002年制定的《天津泰达股份有限公司董事选举累积投票制度实施细则》将同时废止。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014年10月30日

## 天津泰达股份有限公司累积投票制度

### (审议稿)

为在公司董事、监事选举过程中，充分反映中小股东的意见，依法保障其合法权益，根据公司章程有关规定，制订本制度。

#### 第一章 总则

第一条 公司控股股东持有本公司股份占公司股份总数的 30%以上时，公司董事、监事选举应当采用累积投票制；因公司股份变化导致公司控股股东持有公司股份不足股份总数的 30%时，可以采用累积投票制。公司章程及本制度另有规定的除外。

第二条 公司补选或更换 1 名董事和/或监事时，仍然采用一股一票的投票方法，不采用累积投票制。

第三条 公司股东在公司选举 2 名以上的董事和/或监事时，享有累积投票权，以保障公司中小股东有机会将代表其利益和意见的董事、监事候选人选入董事会、监事会。

第四条 本制度所称累积投票制，是指公司股东大会在选举 2 名以上的董事和/或监事时，股东所持的每一股份拥有与当选董事或监事总人数相等的投票权，股东既可以用所有的投票权集中投票选举一人，也可以分散投票选举数人，按得票多少依次决定董事或监事人选的表决权制度。

第五条 公司股东大会采取累积投票制进行表决时，非独立董事、独立董事和监事的表决各自分别进行。

#### 第二章 股东大会召开前的准备

第六条 公司董事和/或监事出现缺额 2 名以上或全体董事和/或监事任期届满进行换届选举时，董事会应当在相应的股东大会召开通知中，表明该次董事和/或监事补选或换届选举采用累积投票制。

第七条 股东大会召开前，董事会秘书负责组织制作符合累积投票制度的选举票。该选举票应当简单明了，便于理解。

第八条 董事会秘书应当制作累积投票制度的说明，作为股东大会的会议资料。该说明可以采用如下举例的方法，介绍累积投票的投票方式：“本次补选 X 名董事和/或监事，

如股东持有公司股份 10 万股，则该股东共享有 10X 票的表决权。该股东可以将 10X 票集中投给一名董事或监事候选人，也可以将 10X 票分散投给数个候选人”。

### 第三章 累积投票

第九条 股东大会投票选举董事和/或监事前，应宣读累积投票制度的说明，并就股东对累积投票的相关问题予以答复。

第十条 投票时，每名股东最多可以投相当于自己持有的公司股票数量乘以当选人数的积。实际投票数量超过该数量的为无效票。

第十一条 每名股东既可以将所持有的全部表决权投给一名董事或监事候选人，也可以投给几名董事或监事候选人。

第十二条 等额选举时，董事、监事候选人所获赞成票数超过出席会议有表决权股东所持股份的半数当选为董事、监事；差额选举时，董事、监事候选人所获赞成票数超过出席会议有表决权股东所持股份半数，且得票较多的人当选为董事、监事。

第十三条 在选举过程中，如全部候选人所获赞成票均未超过出席会议有表决权股东所持股份的半数，大会主持人应当组织出席会议的股东在原候选人范围内采用累积投票的方式重新进行选举，也可以由有提案权的股东提出新的候选人后重新进行选举，直至选出全部新的董事、监事为止。

如实际当选的董事、监事人数低于拟选举董事、监事人数 2 人时，大会主持人应当组织出席会议的股东在原候选人范围内（已经当选的除外）采用累积投票的方式进行补选，也可以由有提案权的股东提出新的候选人后进行补选，直至选出全部新的董事、监事为止。

如实际当选的董事、监事人数低于拟选举董事、监事人数 1 人时，该名董事、监事改用“一股一票”的方式补选产生。

### 第四章 附则

第十四条 本制度与公司章程的有关规定相冲突的，以公司章程为准；未做规定或规定不明确的，按照公司章程相关规定执行。

第十五条 本制度自股东大会审议通过后生效，由董事会负责解释。

天津泰达股份有限公司

2014 年 10 月 30 日

天津泰达股份有限公司

2014 年第六次临时股东大会议案三

## 关于解租现有办公场所并承租新办公场所的关联交易议案

### 各位股东及股东代表：

为适应天津经济发展中心向滨海新区转移的趋势，公司拟与天津泰达集团有限公司（简称“泰达集团”）解除于 2009 年签订的《房屋租赁合同》，同时与关联人天津泰达发展有限公司（简称“泰达发展”）签署《写字楼租赁合同》，将公司办公场所迁至天津市开发区第二大街 62 号泰达 MSD-B 区 B1 座，合同金额预计为 668.38 万元。2014 年初至今，公司已与该关联人发生一笔金额为 2,400 万元人民币的关联交易。

#### 一、关联交易概述

经 2009 年 4 月 20 日召开的公司第六届董事会第七次会议及 2009 年 5 月 25 日召开的公司 2008 年度股东大会审议通过，公司与控股股东泰达集团签署了《房屋租赁合同》，公司承租位于天津市河西区解放南路 256 号泰达大厦 20 层、建筑面积 2,117.25 平米的办公场所，租金为 3.3 元/m<sup>2</sup>/天，承租期限为 10 年，预计租金总额为 2,550.2276 万元人民币，租金按季度分为四十期，于每季度的前十个工作日内支付。截至目前，公司已向泰达集团支付租金 22 期共计 1,402.6252 万元。

为适应天津经济发展中心向滨海新区转移的趋势，近距离抢抓滨海新区开发开放带来的市场机遇，经公司与泰达集团协商，双方同意解除于 2009 年签订的《房屋租赁合同》，泰达集团同意免除公司因提前解除该合同所产生的违约金；并承诺于租赁关系终止时，将公司支付的押金用以抵充租金外的剩余部分归还公司。同时公司拟与泰达发展签署《写字楼租赁合同》，承租位于天津开发区第二大街 62 号泰达 MSD-B 区 B1 座 1601、1602、1603、1604、1605 作为新的工作场所。建筑面积为：1,849.68 平米，租金为 3.3 元/m<sup>2</sup>/天，年租金 222.7940 万元人民币，拟承租期限为 3 年，预计租金总额为 668.3819 万元人民币，租金按季度分为十二期，于每季度的前十个工作日内支付。

泰达集团是公司控股股东，泰达发展法定代表人张秉军先生过去十二个月内曾任本公司董事长，因此上述事项均构成关联交易。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、关联方基本情况

### (一) 泰达集团基本情况

1. 公司名称：天津泰达集团有限公司；
2. 公司类型：有限责任公司国有独资；
3. 法定代表人：张秉军；
4. 注册地：天津开发区第三大街 16 号；
5. 注册资本：220,000 万元；
6. 注册号：120000000007572；
7. 经营范围：工业、商业、房地产业的投资、房产开发与销售；经营与管理及科技开发咨询业务；化学纤维及其原料、包装物的制造和销售；自营和代理各类商品及技术的进出口业务（国家限定公司经营或禁止进出口的商品及技术除外）；对基础设施开发建设进行投资；自有房屋租赁及管理；产权交易代理中介服务（以上范围内国家有专项规定的按规定办理）。

### 8. 最近三年发展状况

单位：万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年
营业收入	583,768	522,930	1,282,552
营业利润	-52,783	-111,499	28,894

2013 年度净利润 29,297 万元，净资产 676,521 万元；截至 2014 年 6 月 30 日，未经审计净利润 1,978 万元，净资产 645,632 万元。

9. 关联关系：截至目前，泰达集团持有公司 33.79% 股权，是公司的控股股东。

10. 2014 年初至今，公司与该关联人关联交易发生额为 191.28 万元人民币。

### (二) 泰达发展基本情况

1. 公司名称：天津泰达发展有限公司；
2. 公司类型：有限责任公司；
3. 法定代表人：张秉军；
4. 住所：天津开发区第一大街 19 号泰达 MSD-C1 座 12 层；
5. 注册资本：25 亿元人民币；
6. 注册号：120191000025597

7. 主营业务：公共基础设施建设与管理；房地产开发（凭建设部门行业许可经营）、建设与投资；房屋销售与租赁；物业管理与服务；停车场经营管理；会议管理与服务；广告业务。国家有专营、专项规定的按专营专项规定办理。

#### 8. 最近三年发展状况

单位：万元

项目	2011 年	2012 年	2013 年
营业收入	9,046	13,331	18,829
营业利润	504	1,003	2,027

2013 年度净利润 1,519 万元，净资产 251,704 万元；截至 2014 年 6 月 30 日，未经审计净利润-11 万元，净资产 251,704 万元。

9. 关联关系：泰达发展法定代表人张秉军先生过去十二个月内曾任本公司董事长。

10. 泰达发展是由泰达控股和天津开发区国有资产投资公司合资成立，全面负责泰达 MSD（现代服务产业区）的规划、设计、建设和运营。泰达 MSD 是滨海新区核心区的重要组成部分，地处天津经济技术开发区核心地段，区域周边集中了滨海新区现阶段最成熟齐备的医疗卫生、文化教育、休闲娱乐、酒店、会展、高档社区等各类配套设施。自 2008 年项目启动以来，搜狐视频、58 同城、用友软件、中石化、中海油等在内的一大批国内外知名机构已落户于此，聚集了众多商务精英人士。

11. 2014 年初至今，公司与该关联人发生一笔关联交易：系公司控股子公司扬州万运建设发展有限公司已与其签订《Y-MSD 委托项目咨询服务合同书》，合同金额为 2,400 万元人民币。

### 三、交易的定价政策及定价依据

开发区内泰达 MSD 是唯一的 5A 级写字楼群，品质最优。截止目前，泰达 MSD 所有物业对外招租最低价格为 3.8 元/m<sup>2</sup>/天。同时，以目前散售的金融街写字楼群为例，租金价格在 3.5~4.0 元/m<sup>2</sup>/天。公司拟与泰达发展签署的租金价格为 3.3 元/m<sup>2</sup>/天，是同级别物业中的最优价格。此次交易定价公允，符合市场原则，不存在损害公司及股东利益特别是中小股东利益的情形。

### 四、拟签署合同的主要内容

#### （一）协议双方

出租方（以下称“甲方”）：天津泰达发展有限公司



承租方（以下称“乙方”）：天津泰达股份有限公司

## （二）租赁房屋

1. 乙方承租甲方合法拥有的泰达 MSD-B 区 B1 座 1601、1602、1603、1604、1605 号房产，房屋使用用途为办公，具体见下表：

位置描述	层数	房间号
泰达 MSD B 区	16	1601、1602、1603、1604、1605

2. 租赁房屋建筑面积总计为 1,849.68 平方米，租金、物业管理费或其他根据房屋面积计算的款项均以本面积为基数。

## （三）租金

1. 本合同租金按 3.3 元/m<sup>2</sup>/天计算，净租金总计人民币 6,683,818.68 元。该租金包含了国家规定的、应由甲方承担的税费（含房产税）。

2. 租金按季支付，此后每季度首月初十日之前向甲方缴付当季全额租金。剩余租期不满一个季度的，一次性支付剩余全部租金。

## （四）物业管理及费用

1. 租赁期间乙方自行承担物业管理费，乙方直接物业服务企业缴纳。

2. 乙方在使用租赁房屋的过程中所发生的其他费用，包括自用水费、自用电费、延时空调费等能源费以及通讯费、有线电视费等均由乙方承担，水、电、空调等能源费乙方直接向物业服务企业缴纳。

## （五）押金

1. 乙方须于本合同签订后十日之内，向甲方支付叁个月租金作为押金，押金共计 556,984.89 元，作为乙方遵守和履行本合同义务和规定的保证。如乙方未能按规定支付押金，则甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付相当于三个月租金的违约金。

2. 租赁期满或合同提前终止时，除用以抵扣合同约定由乙方承担的费用外，在乙方按合同约定交还房屋并完成本合同约定的变更手续后的三十日内，甲方一次性退还剩余押金，押金不计付利息。

## （六）续约

1. 若乙方有意于本协议租赁期满后续租，则须在租赁期限届满前 90 日书面通知甲方，双方将参照合理的市场价格确定续约后的租金，甲方并给予乙方适当优惠。租赁期满乙方无违约行为的，则享有在同等条件下对租赁房屋的优先租赁权。

2. 若合同双方在租赁期限届满前 90 日前未达成续约协议，甲方或其授权人，可在租赁期限届满前 90 日后经提前通知乙方，在一般工作时间内陪同承租户进入租赁房屋参观视察，乙方不得反对。

#### （七）终止租约

若甲方提前解除本合同，须提前至少 45 日通知乙方，并向乙方支付相当于三个月租金数额的违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，双方协商解决。

### 五、交易目的和对上市公司的影响

本次交易若能完成，公司将搬迁至滨海新区办公，进一步近距离抢抓滨海新区开发开放带来的市场机遇，有利于公司发展。同时，公司承租新办公场所的租金与承租现有办公场所的租金基本相当，交易定价公允，符合市场原则，不存在损害公司及股东利益特别是中小股东利益的情形，对公司无重大影响。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014 年 10 月 30 日

天津泰达股份有限公司

2014年第六次临时股东大会议案四

## 关于修改非公开定向债务融资工具票面年利率区间的议案

各位股东及股东代表：

2013年4月26日，公司召开2013年第二次临时股东大会，审议通过了《关于公司发行不超过人民币 10 亿元非公开定向债务融资工具的议案》。决定向中国银行间市场交易商协会申请注册发行不超过10亿元人民币的非公开定向债务融资工具（以下简称“定向工具”），期限3年，票据面值为人民币100元，预计票面利率区间在7.1%~8%之间。浙商银行对本次债券发行提供全额授信，以余额包销的方式承销。

经公司与浙商银行的共同努力，中国银行间市场交易商协会已于2014年5月完成公司定向工具注册流程并发放注册通知书。根据协会要求，公司应在注册通知书下发6个月以内完成首期定向工具的发行工作。

目前根据发行案例和经验，并结合公司实际生产经营情况和当前市场环境，经与浙商银行充分沟通论证，公司拟将上述定向工具发行预计票面年利率区间修改为：预计票面年利率区间在7.1%~9.5%之间。其他发行条件不变。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014年10月30日

天津泰达股份有限公司

2014 年第六次临时股东大会议案五

## 关于二级子公司南京泰基为二级子公司南京泰新综合授信 4,000 万元提供最高额抵押担保的议案

各位股东及股东代表：

根据经营发展需要，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新工程建设有限公司（简称“南京泰新”）拟向浦发银行南京分行申请综合授信 4,000 万元，期限为一年。南京新城拟以其全资子公司南京泰基房地产开发有限公司（以下简称“南京泰基”）部分房产提供最高额抵押担保。

### 一、担保情况概述

公司二级子公司南京泰新根据经营发展需要，拟向浦发银行南京分行申请综合授信 4,000 万元，期限一年，拟用公司二级子公司南京泰基名下“新城发展中心”01 幢 102、201、301 室共 3 套的商业用房提供抵押担保。该房产建筑面积共计 4,028.88 平方米，账面净值 2,890.18 万元。所有权证号：宁房权证江商字第 JN00227967 号、宁房权证江商字第 JN00227968 号、宁房权证江商字第 JN00227969 号。国有土地使用证号分别为：宁江国用（2013）第 29350 号、宁江国用（2013）第 29358 号、宁江国用（2013）第 29359 号。

### 二、被担保人基本情况

南京泰新是公司控股子公司南京新城全资子公司，成立于 2006 年，注册资本金 3,000 万元人民币。南京泰新自成立以来，主要承建江苏省软件园吉山软件园产业基地的基础配套设施项目、扬州广陵新城、扬州市食品工业园区和扬州维扬蜀岗生态园基础配套设施建设项目。

#### （一）基本情况

1. 单位名称：南京泰新工程建设有限公司；
2. 公司类型：有限公司（法人独资）内资；
3. 住所：南京市江宁经济开发区将军大道 9 号；
4. 法定代表人：杨中杰；

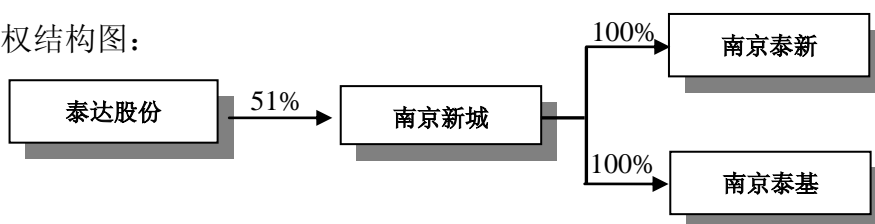
5. 注册资本：3,000 万元人民币；

6. 营业执照注册号：320121000012762；

7. 经营范围：基础设施开发建设总承包；建筑安装工程、园林工程、景观工程的设计、施工及工程总承包；物业管理；市政工程建设、委托经营和养护；设备安装；施工预决算、建筑安装工程技术咨询；建材销售；矿产品、化工产品、机械设备、五金交电、电子产品、农业机械、汽车（限九座以下乘用车）、摩托车及零配件、家用电器、计算机、软件及辅助设备销售；贸易经纪与代理；装饰装修工程、城市及道路照明工程施工。

8. 成立日期：2006 年 5 月 18 日

9. 股权结构图：



(二) 最近一年又一期主要财务数据

单位：万元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 6 月 30 日
资产总额	18,394.31	28,638.89
负债总额	14,342.68	24,724.28
净资产	4,051.63	3,914.61
-	<b>2013 年度</b>	<b>2014 年 1 月~6 月</b>
营业收入	34,964.94	8,050.07
利润总额	266.71	-137.02
净利润	191.10	-137.02

注：2014 年 6 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 2,000 万元，流动负债总额 14,342.68 万元。2014 年 6 月 30 日负债总额中银行贷款总额 2,000 万元，流动负债总额 24,724.28 万元。

### 三、拟签担保协议的主要内容

(一) 协议主要内容

南京泰基拟与上海浦东发展银行股份有限公司南京分行签署最高额抵押合同，将抵押物清单载明的房产抵押给浦发银行南京分行，作为主债务人南京泰新履行债务的担保。本

合同项下抵押担保范围为：南京泰新与浦发银行签订的《融资额度协议》主合同所述之主债权及其产生的利息、罚息、复利、违约金、损害赔偿金、手续费及其他为签订或履行本合同而发生的费用、以及抵押权人实现担保权利和债券所产生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费等）。本次房地产抵押担保对应的主债务为综合授信额度 4,000 万元，抵押期限与主债务期限相同，期限为 1 年。

最终以实际签订的担保合同为准。

## （二）担保资产标的基本情况

抵押物为南京泰基拥有房屋所有权的新城发展中心01幢102、201、301室共3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4,028.88平方米，账面原值3,007.41万元，已计提折旧117.23万元，账面净值2,890.18万元。该房产目前用于出租，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 <sup>2</sup> )	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 幢 102 室	882.36	第 JN00227967 号	6,586,501.24	275,696.62	6,310,804.62
2	01 幢 201 室	1,822.64	第 JN00227968 号	13,605,354.56	519,387.25	13,085,967.31
3	01 幢 301 室	1,323.88	第 JN00227969 号	9,882,289.86	377,258.46	9,505,031.40
合计		4,028.88	-	30,074,145.66	1,172,342.3366	28,901,803.33

按照授信银行的有关规定，南京泰基聘请了江苏首佳房地产评估咨询事务所有限公司对上述房地产市场价格进行预评估，该所为贷款银行房地产评估机构名单内的评估机构。根据其出具的《预评估咨询函》（苏佳房估（预）字第 2014-0579 号）预估结果，上述房产估价 7,232 万元。

## 四、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%。

（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，南京泰基已用名下“新城发展中心”其它 19 套房产为南京新城综合

授信 5,000 万提供抵押担保；南京泰新无对外担保。

### 五、担保目的及对公司影响

南京泰新目前经营情况良好，在建项目进展顺利，本次申请银行授信主要用于补充其日常经营的流动资金。南京泰基以自有部分房产为本次授信提供抵押担保，使固定资产得到有效盘活，财务风险处于可控范围内。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。

公司实际控制二级子公司南京泰新（被担保人）全部股东权益的 51%；实际控制二级子公司南京泰基（担保人）全部股东权益的 51%。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。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014 年 10 月 30 日

天津泰达股份有限公司

2014 年第六次临时股东大会议案六

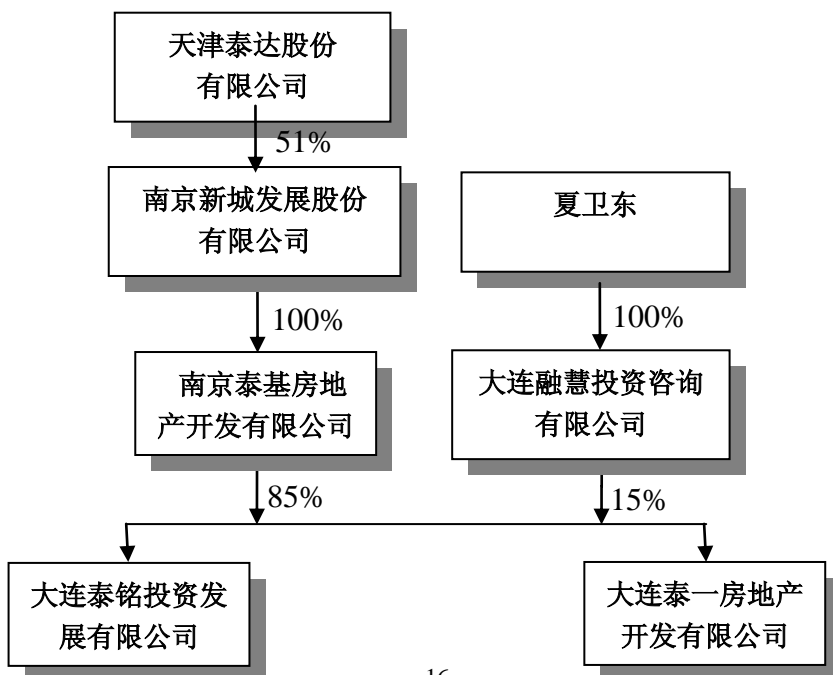
## 关于三级子公司大连泰一为三级子公司大连泰铭 1.1 亿元信托贷款提供抵押担保的议案

各位股东及股东代表：

为经营发展需要，顺利推动在建项目开发，公司的三级子公司大连泰铭投资发展有限公司（简称“大连泰铭”）拟向昆仑信托有限责任公司（简称“昆仑信托”）申请 1.1 亿元信托贷款，贷款期限 2 年，并拟由三级子公司大连泰一房地产开发有限公司（简称“大连泰一”）为其提供抵押担保。

### 一、担保情况概述

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。

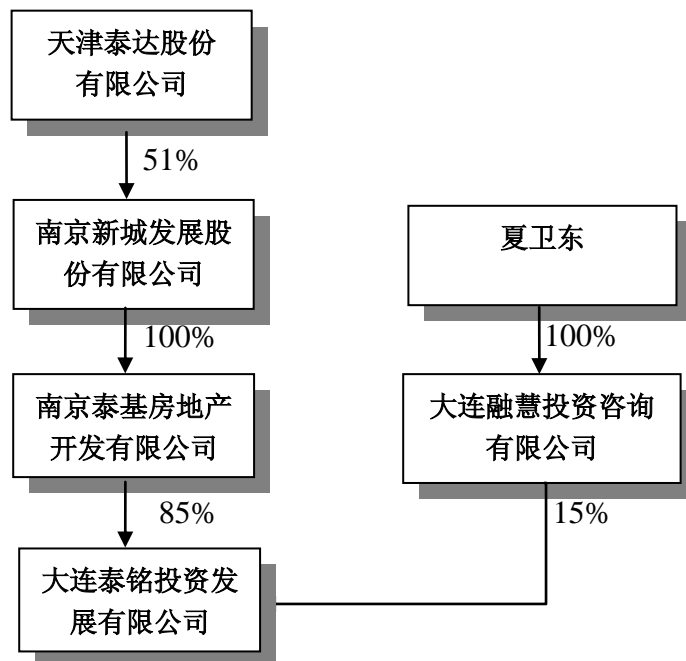




## 二、被担保人基本情况

### (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）担保资产标的基本情况

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 39,089.20m<sup>2</sup>。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 日将上述抵押他项权利解除注销。

#### 抵押物情况说明

抵押人	抵押物名称及用地类型	抵押土地坐落	抵押面积	权属证书及其他证书编号	出让价值	期限
大连泰一房地产开发有限公司	国有土地使用权（城镇住宅、其他商服用地）	甘井子区营城子街道金龙寺沟村	39089.20 平方米	大甘国用（2013）第 40004 号	9971.85 万元	2012 年 6 月 11 日—2082 年 6 月 10 日

#### 四、累计对外担保及逾期担保数量

（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。

#### 五、担保目的及对公司影响

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。

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。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2014 年 10 月 30 日