

天津泰达股份有限公司

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

6,000 万元提供最高额抵押担保的公告

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。

一、担保情况概述

公司控股子公司南京新城发展股份有限公司（以下简称“南京新城”）根据经营发展需要，拟向平安银行股份有限公司南京分行（以下简称“平安银行”）申请人民币 6,000 万元的综合授信，期限一年，拟用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”）名下“新城发展中心”19 套房产提供抵押担保。上述房产建筑面积共计 7,208.86 平方米，账面净值 5,918.24 万元。

该事项经公司第八届董事会第三十一次（临时）会议以 8 票同意，0 票反对，0 票弃权审议通过。根据《深圳证券交易所上市规则》《公司章程》及《公司对外担保管理制度》等有关规定，因被担保方资产负债率超过 70%，本议案须提交股东大会审议通过后方可实施，并授权公司管理层办理相关事宜。

二、被担保人基本情况

南京新城成立于 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%。

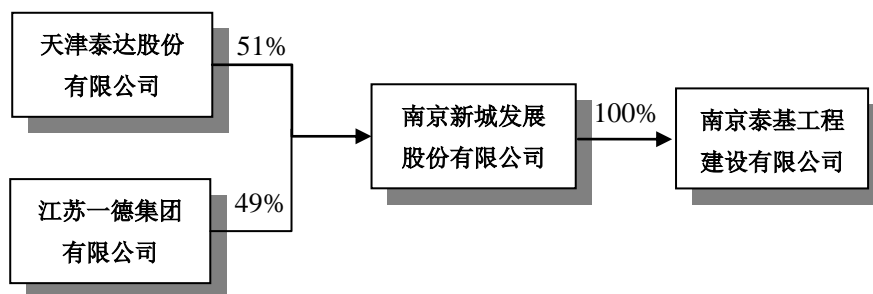
（一）基本情况

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. 统一社会信用代码：9132010074235641XL；
7. 主营业务：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）

8. 成立日期：2002 年 8 月 30 日

9. 股权结构图：



江苏一德集团有限公司股东为：陈俊先生投资 7,000 万元，占比 85.7%；广州数联资讯有限公司投资 1,000 万元，占比 14.3%。

（二）最近一年又一期主要财务数据

单位：元

项目	2016 年 12 月 31 日	2017 年 6 月 30 日
资产总额	17,058,763,880.73	17,425,848,555.86
负债总额	16,039,383,178.87	16,424,666,976.33
净资产	1,019,380,701.86	1,001,181,579.54
-	2016 年度	2017 年 1 月~6 月
营业收入	1,328,018,252.36	125,503,804.70
利润总额	281,656,814.79	-27,704,693.18
净利润	177,843,241.61	-18,199,122.32

注：2017 年 6 月底数据未经审计。2016 年 12 月 31 日负债总额中贷款总额 913,394.06 万元，流动负债总额 995,168.42 万元。2017 年 6 月 30 日负债总额中贷款总额 927,245.77 万元，流动负债总额 962,086.30 万元。

截至公告日，南京新城无对外担保，亦不存在抵押、诉讼与仲裁事项等或有事项。

三、拟签担保协议的主要内容

（一）协议主要内容

1. 南京泰基拟与平安银行签署《综合授信额度合同》和《最高额抵押担保合同》，将抵押物清单载明的房产抵押给平安银行，作为主债务人南京新城履行债务的担保。

2. 担保范围：南京新城与平安银行签订的《综合授信额度合同》项下债务人所应承担的债务本金 1.8 亿元中的 9,000 万元，以及相应的利息、复利、罚息及实现债权的费用。

3. 担保方式：抵押担保。

4. 担保期限：主贷款合同到期抵押担保责任自动解除。

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、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，建筑面积共计 7,208.86 平方米，账面原值 6,691 万元，已计提折旧 773 万元，账面净值 5,918 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	房号	抵押房屋面积(m ²)	所有权证号	账面原值(元)	账面净值(元)
1	01 幢 1001 室	1,313.06	宁房权证江商字第 JN00228020 号	12,930,639.08	11,467,017.67
2	01 幢 1101 室	1,257.4	宁房权证江商字第 JN00228021 号	12,382,515.33	10,980,936.22
3	01 幢 1201 室	1,138.05	宁房权证江商字第 JN00228022 号	11,207,190.70	9,938,646.68
4	01 幢 1301 室	955.49	宁房权证江商字第 JN00228023 号	9,409,392.05	8,221,766.96
5	01 幢 1401 室	957.26	宁房权证江商字第 JN00228024 号	9,426,822.52	8,298,398.07
6	02 幢 102 室	465.42	宁房权证江商字第 JN00228094 号	3,387,391.92	2,992,871.40
7	02 幢 1801 室	74.57	宁房权证江商字第 JN00228148 号	542,730.90	483,946.57
8	02 幢 1802 室	92.04	宁房权证江商字第 JN00228149 号	669,880.01	597,323.89
9	02 幢 1803 室	92.04	宁房权证江商字第 JN00228150 号	669,880.01	597,323.89
10	02 幢 1804 室	95.63	宁房权证江商字第 JN00228151 号	696,008.53	620,622.37

序号	房号	抵押房屋面积(m ²)	所有权证号	账面原值(元)	账面净值(元)
11	02幢1805室	70.89	宁房权证江商字第JN00228152号	515,947.34	460,064.00
12	02幢1806室	85.31	宁房权证江商字第JN00228153号	620,898.12	553,647.34
13	02幢1807室	92.13	宁房权证江商字第JN00228154号	670,535.04	597,907.97
14	02幢1808室	92.13	宁房权证江商字第JN00228155号	670,535.04	597,907.97
15	02幢1809室	94.99	宁房权证江商字第JN00228156号	691,350.52	616,468.88
16	02幢1810室	84.65	宁房权证江商字第JN00228157号	616,094.55	549,364.05
17	02幢1811室	81.89	宁房权证江商字第JN00228158号	596,006.88	531,452.12
18	02幢1812室	84.02	宁房权证江商字第JN00228159号	611,509.32	545,275.46
19	02幢1813室	81.89	宁房权证江商字第JN00228160号	596,006.88	531,452.12
合计		7,208.86		66,911,334.75	59,182,393.61

南京泰基聘请江苏苏信房地产评估咨询有限公司对上述房地产价格进行评估并出具了《房地产预估函》(江苏苏信房预字[2017]第010174号):本次评估价值时点为2017年6月22日,上述房价总价为14,021万元,处置变现可实现的净值为13,237万元。

估价对象评估结果一览表

序号	栋	房号	建筑面积(m ²)	用途	评估单价(元/m ²)	评估总价(万元)	评估净值(万元)
1	2	102	465.42	办公	19,450	905	854
2	1	1001	1,313.06	办公	19,450	2554	2411
3	1	1101	1,257.4	办公	19,450	2446	2309
4	1	1201	1,138.05	办公	19,450	2214	2090
5	1	1301	955.49	办公	19,450	1858	1754
6	1	1401	957.26	办公	19,450	1862	1758
7	2	1801	74.57	办公	19,450	145	137
8	2	1802	92.04	办公	19,450	179	169
9	2	1803	92.04	办公	19,450	179	169
10	2	1804	95.63	办公	19,450	186	176
11	2	1805	70.89	办公	19,450	138	130
12	2	1806	85.31	办公	19,450	166	157
13	2	1807	92.13	办公	19,450	179	169
14	2	1808	92.13	办公	19,450	179	169
15	2	1809	94.99	办公	19,450	185	175
16	2	1810	84.65	办公	19,450	165	156
17	2	1811	81.89	办公	19,450	159	150
18	2	1812	84.02	办公	19,450	163	154
19	2	1813	81.89	办公	19,450	159	150

序号	栋	房号	建筑面积 (m ²)	用途	评估单价 (元/m ²)	评估总价 (万元)	评估净值 (万元)
合计			7,208.86			14,021	13,237

四、董事会意见

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、大连北方生态慧谷等多个项目。本次申请银行授信主要用于补充其日常经营的流动资金，其全资子公司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，财务风险处于公司可控范围内。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。

本次担保为抵押担保，无需提供反担保。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

（一）截至 2017 年 6 月底，公司及控股子公司累计担保总额为 96 亿元，占公司最近一期经审计净资产总额的 273%。

（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。

六、备查文件目录

（一）《天津泰达股份有限公司第八届董事会第三十一次（临时）会议决议》

（二）《天津泰达股份有限公司第八届董事会第三十一次（临时）会议独立董事意见》

（三）《天津泰达股份有限公司第八届监事会第二十五次（临时）会议决议》
特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2017 年 9 月 26 日