

## 天津泰达股份有限公司

### 关于续租并扩租公司办公场地的关联交易公告

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、关联交易概述

经公司 2014 年第六次临时股东大会审议通过，公司于 2014 年 12 月 29 日与天津泰达发展有限公司（以前简称“泰达发展”）签署了《泰达 MSD-B 区写字楼租赁合同》并于 2015 年 5 月迁址至现办公场地。鉴于原租赁合同已近期满，且目前办公场所已无法满足日常办公需要，公司拟继续承租现有办公场所并扩租部分写字楼单元（简称“本次租赁”）。具体情况如下：

	续租部分	扩租部分
地址	天津开发区第二大街 62 号泰达 MSD-B 区 B1 座	
写字楼单元	1601、1602、1603、1604、1605	1503、1504、1505、1506、1507
建筑面积	1,849.68m <sup>2</sup>	1,850.03m <sup>2</sup>
租期	2018 年 1 月 15 日起至 2021 年 1 月 14 日	
租金	3.3 元/m <sup>2</sup> 天	
物业费	0.9 元/m <sup>2</sup> 天	

本次租赁面积合计 3,699.71m<sup>2</sup>，租金合计 1,336.89 万元，物业费合计 364.61 万元，费用总计 1,701.5 万元。

公司控股股东为天津泰达集团有限公司，其全资股东为天津泰达投资控股有限公司（简称“泰达控股”）。泰达控股董事长张秉军先生同时在泰达发展担任董事长职务。根据深交所《股票上市规则》等有关规定，本次交易构成关联交易。

本次交易经公司第八届董事会第三十一次（临时）会议审议，以 4 票同意、0 票反对、0 票弃权通过，关联董事胡军先生、陈树强先生、王艳女士和李玉铎先生回避表决。公司独立董事对本次交易进行了事前认可，同意提交董事会审议，并发表了独立意见。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》等有关规定，本次交易无需获得公司股东大会批准。

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和借壳，不需经过有关部门批准。

## 二、关联方基本情况

(一) 公司名称：天津泰达发展有限公司；

(二) 公司类型：有限责任公司；

(三) 法定代表人：张秉军；

(四) 住所：天津开发区第一大街 19 号泰达 MSD-C1 座 12 层；

(五) 注册资本：25 亿元人民币；

(六) 注册号：120191000025597

(七) 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。

(八) 最近三年发展状况

单位：万元

项目	2014 年	2015 年	2016 年
营业收入	19,517.18	76,751.23	35,007.48
净利润	8,160.12	3,667.78	5,038.16

2017 年 8 月累计净资产 259,740.87 万元。以上数据均经审计。

(九) 关联关系：公司控股股东为天津泰达集团有限公司，其股东公司为天津泰达投资控股有限公司（简称“泰达控股”）。泰达控股董事长张秉军先生同时在泰达发展担任董事长职务。

(十) 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，为入驻企业提供国际标准的甲级写字楼租赁、定制/整售服务、配套商业经营和高档物业管理等全方位商务服务。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。

## 三、交易的定价政策及定价依据

泰达 MSD 是开发区内唯一的 5A 级写字楼群，品质最优。被誉为“滨海最贵一平方英里”的泰达 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。截止目前，泰达 MSD 所有物业对外招租平均价格约为 4.3 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、交易协议的主要内容

##### （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）关于延长《写字楼租赁合同》补充协议（以下简称“补充协议”）

1. 双方一致同意将租赁期限延长至 2021 年 1 月 14 日，同时将约定的乙方腾清房屋的期限延长至 2021 年 1 月 14 日。

2. 续约租金按 3.3 元/m<sup>2</sup>/天计算，总计人民币 6,683,818.68 元。租金按季支付，每季度首月二十五日之前向甲方缴付当季全额租金。

3. 原《写字楼租赁合同》条款在租赁期延长期间对双方仍然具有约束力，与本协议不一致之处均以本协议为准。

##### （三）泰达 MSD-B 区写字楼租赁合同（以下简称“租赁合同”）

##### 1. 租赁房屋

（1）乙方承租甲方合法拥有的泰达 MSD-B 区 B1 座 1503、1504、1505、1506、1507 单元房产，房屋使用用途为办公。

（2）租赁房屋建筑面积总计为 1,850.03 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。

##### 2. 租期

本合同租期从 2018 年 1 月 15 日起至 2021 年 1 月 14 日止。

##### 3. 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 6,685,083.41 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。

#### 4. 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。

5. 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

### 五、交易目的和影响

本次交易若能顺利实施，公司办公条件将进一步改善，对日常工作的高效运行提供了设施保障。本次交易定价公允，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，对公司无重大影响。

### 六、本年年初至披露日与关联人累计已发生的各类关联交易的总金额

本年年初至披露日，公司与关联人泰达发展累计已发生的各类关联交易总金额为217.45万元人民币。

### 七、独立董事事前认可和独立意见

本次交易得到了独立董事的事前认可。公司独立董事对本次交易发表了独立意见，认为关联董事在审议表决中进行了回避，审议表决程序依法合规；本次交易定价公允，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。

### 八、备查文件

(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》

(三)拟与天津泰达发展有限公司签署的《关于延长<写字楼租赁合同>补充协议》和《泰达 MSD-B 区写字楼租赁合同》。

特此公告。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2017年9月26日