

天津天保基建股份有限公司 关于全资子公司所属土地用地规划调整的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、概述

公司全资子公司天津滨海开元房地产开发有限公司(以下简称“滨海开元”)负责开发位于天津滨海新区的天保金海岸项目,其持有“开单国用(2008)第0048号”(以下简称“0048号土地”)国有建设用地。滨海开元对该宗土地具有完全权属,不存在抵押、质押、诉讼等事项。

根据《天津市滨海新区人民政府关于同意对海滨大道以西、新港四号路以北区域规划进行调整的批复》(津滨政函[2016]110号)、《关于研究教育项目建设有关事宜的会议纪要》(津滨政纪[2017]33号)的相关要求,滨海开元所拥有的0048号土地部分被调整为教育用地,且滨海开元必须在规定时间内配合完成土地证调整工作。为此,天津市滨海新区规划和国土资源管理局(以下简称“滨海新区规国局”)拟就滨海开元所持有的0048号土地的用地界限、规划指标等调整事宜与滨海开元签署《天津市国有建设用地使用权出让合同补充合同》(以下简称“补充合同”)。此次用地规划调整涉及0048号土地可开发土地面积减少约3055.4平方米。

二、合同对方基本情况

本次合同对方为天津市滨海新区规划和国土资源管理局，与本公司及本公司控股股东不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的其他关系。

三、合同的主要内容

1、合同标的：“开单国用（2008）第0048号”国有建设用地，位于天津滨海新区开发区第二大街以南、太湖西路以东区域，占地面积245692.82平方米。

2、合同内容：依据天津市滨海新区人民政府、天津市滨海新区规划和国土资源管理局的相关文件精神，就开单国用（2008）第0048号土地证实有土地面积的用地界限、规划指标等调整事宜签订本补充合同。0048号土地调整为3宗土地（《规划条件通知书》项目名称分别为天保金海岸E03地块住宅项目、天保金海岸03-22号地块住宅项目、天保金海岸03-32号地块商业项目）各地块主要规划指标及土地使用条件如下：

（1）天保金海岸E03地块住宅项目，80系坐标土地面积44342.9平方米，对应90系坐标土地面积为44341平方米，规划用地性质为二类居住用地（建设内容：住宅及配套服务设施），对应土地用途为城镇住宅用地、商服用地，容积率 <1.8 ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 25\%$ ，建筑限高 ≤ 80 米，规划建筑面积 < 79813.8 平方米，其他规划要求详见《规划条件通知书》（编号：2014开发规

条申字1031)。土地使用权期限：城镇住宅自2001年2月1日起至2071年1月31日止、商服用地自2001年2月1日起至2041年1月31日止。

(2) 天保金海岸03-22号地块住宅项目，80系坐标土地面积67217.9平方米，对应90系坐标土地面积为67214.9平方米，规划用地性质为二类居住用地（建筑内容：住宅及配套设施），对应土地用途为城镇住宅用地、商服用地，容积率 ≤ 2.33 ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 28\%$ ，建筑限高 ≤ 100 米，建筑面积 ≤ 156610.83 平方米，其他规划要求详见《规划条件通知书》（编号：2017开发规条申字0031）。土地使用权期限：城镇住宅自2001年2月1日起至2071年1月31日止、商服用地自2001年2月1日起至2041年1月31日止。

(3) 天保金海岸03-32号地块商业项目，80系坐标土地面积4332.9平方米，对应90系坐标土地面积为4332.7平方米，规划用地性质为服务设施用地（建筑内容：商业、配套公建），对应土地用途为商服用地，容积率 ≤ 1.5 ，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，建筑限高 ≤ 24 米，建筑面积 ≤ 6499.11 平方米。其他规划要求详见《规划条件通知书》（编号：2017开发规条申字0032）。土地使用权期限自2001年2月1日起至2041年1月31日止。

3、生效条件：本补充合同于双方法定代表人签字盖章后生效。

4、其他说明：本补充合同是开单国用（2008）第0048号地

块《出让合同》的补充，因签订本补充合同涉及开单国用（2008）第0048号地块《出让合同》中的相关条款进行相应调整，其余条款仍然执行。

注：本次土地规划调整后，涉及0048号土地可开发土地面积减少约3055.4平方米，剩余土地将作为市政公用设施及教育项目建设用地。

四、合同标的土地估价情况

天津华夏金信资产评估有限公司以2017年10月31日为评估基准日，分别对规划调整前后滨海开元拟核实资产的土地使用权价值进行了评估，并分别出具了《天津滨海开元房地产开发有限公司拟核实资产涉及的土地使用权价值资产评估咨询报告》（华夏金信评咨字[2017]024号、华夏金信评咨字[2017]025号）。评估报告选用市场比较法和剩余法评估结果作为最终评估结论。经评估，0048号土地用地规划调整前后涉及调整地块的资产评估价值由135813.91万元减少至126069.32万元，经济损失估算约人民币9744.59万元。

五、本次规划调整对公司的影响及公司采取的措施

本次土地规划调整无需计提存货减值准备，且本次规划调整涉及土地已列入开发成本，对公司2017年度利润不构成重大影响。

在本次规划调整过程中，滨海开元本着以尽量减少公司损失、平衡公司效益为原则，就0048号土地规划调整补偿事宜与滨

海新区政府相关部门进行了多次沟通，现已完成03-32号地块规划条件通知书办理，03-32号地块用地性质由配建用地调整为商业用地，即03-32号地块除必须满足非经营性配套公建的建设外，其余可按照商业性质办理销售许可证并对外销售。

此外，滨海开元另就天保金海岸C03项目土地按相关规定由商业性质调整为住宅性质的补偿事宜，已启动规划调整论证工作。目前相关工作仍在进行中，由于C03地块规划调整需要取得滨海新区规国局审批同意，因此上述补偿事宜尚存在不确定性。

六、合同的审议程序

1、董事会表决情况

为更好地盘活天保金海岸项目土地资产，加快相关土地开发进度，确保公司长期可持续发展，公司第七届董事会第七次会议以7票同意、0票反对、0票弃权，审议通过了《关于全资子公司所属土地用地规划调整的议案》。

2、独立董事发表的独立意见

公司独立董事同意全资子公司滨海开元所属土地用地规划调整事项并就关于全资子公司所属土地用地规划调整事项发表独立意见如下：

根据天津市滨海新区政府对教育项目建设及规划调整的要求，须对公司全资子公司滨海开元所持有的“开单国用（2008）第0048号”（以下简称“0048号土地”）国有建设用地进行规划调整。在目前土地资源紧缺的情况下，本次规划调整虽造成了

滨海开元可开发用地面积部分减少，但从长远来看，规划调整完成后天保金海岸项目土地资产将得到更好的盘活，相关土地开发工作得以加快推进，从而确保公司可持续发展，进一步为公司业绩提供了保障。本次规划调整涉及的 0048 号土地已列入开发成本，对公司 2017 年度利润不构成重大影响，相关决策程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定。

七、备查文件

1、第七届董事会第七次会议决议。

2、《天津滨海开元房地产开发有限公司拟核实资产涉及的土地使用权价值资产评估咨询报告》（华夏金信评咨字[2017]024号、华夏金信评咨字[2017]025号）。

3、《天津市滨海新区人民政府关于同意对海滨大道以西、新港四号路以北区域规划进行调整的批复》（津滨政函[2016]110号）。

4、《关于研究教育项目建设有关事宜的会议纪要》（津滨政纪[2017]33号）。

5、《天津市国有建设用地使用权出让合同补充合同》。

特此公告

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一七年十二月十三日