

证券代码：000652

证券简称：泰达股份

公告编号：2014-40

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 5,000 万元 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”）第七届董事会第四十二次（临时）会议于 2014 年 5 月 26 日以通讯方式召开，审议通过了《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 5,000 万元提供抵押担保的议案》。现公告如下：

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（简称“南京新城”）根据经营发展需要，向平安银行南京城中支行申请人民币 5,000 万元的综合授信，期限 1 年，拟用其全资子公司南京泰基房地产开发有限公司（简称“南京泰基”）名下“新城发展中心”01 幢、02 幢中的 19 套房产提供抵押担保。该房产建筑面积共计 7,208.86 平方米，账面净值 5,867 万元。

本事项须经公司股东大会审议通过后方可实施。

二、被担保人基本情况

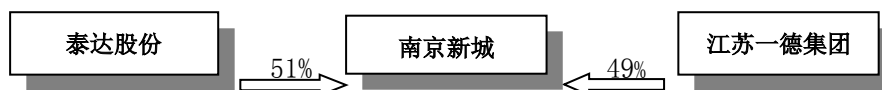
南京新城是公司控股子公司，成立于 2002 年，注册资本金 20,408.16 万元人民币。其中公司出资 10,408.16 万元，占注册资本的 51%；江苏一德集团有限公司出资 10,000 万元，占注册资本的 49%。

南京新城致力于推动城市化与产业化的协调发展，逐步形成了以土地开发为核心，以产业综合体、新城综合体等项目开发和资产管理为支撑的区域开发业务架构，形成了区域开发和产业社区运营模式。

（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. 营业执照注册号：320100000011154；
7. 经营范围：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）。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）
8. 成立日期：2002 年 8 月 30 日
9. 股权结构图：



（二）最近一年又一期主要财务数据

单位：元

项目	2013 年 12 月 31 日	2014 年 3 月 31 日
资产总额	10,621,193,699.19	11,008,899,610.19
负债总额	9,617,279,862.88	10,004,823,641.61
净资产	1,003,913,836.31	1,004,075,968.58
-	2013 年度	2014 年 1 月~3 月
营业收入	2,844,622,046.56	281,808,344.82
利润总额	597,890,039.43	5,909,362.46
净利润	386,352,816.28	162,132.27

注：2014 年 3 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 292,338.35

万元,流动负债总额 752,098.71 万元。2014 年 3 月 30 日负债总额中银行贷款总额 354,958.35 万元,流动负债总额 779,853.09 万元。

三、拟签担保协议的主要内容

(一) 协议主要内容

南京泰基拟与平安银行南京城中支行签署抵押合同,将抵押物清单载明的房产抵押给平安银行南京城中支行,作为主债务人南京新城履行债务的担保。本次房地产抵押担保对应的主债务为综合授信额度 5,000 万元,期限为 1 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

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并计入固定资产,建筑面积共计7,208.86平方米,账面原值6,001万元,已计提折旧134万元,账面净值5,867万元。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	房屋号码	抵押房屋面积(m2)	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	01-1001	1313.06	第 JN00228020 号	12930639.08	247986.21	12682652.87
2	01-1101	1257.4	第 JN00228021 号	12382515.33	237474.19	12145041.14
3	01-1201	1138.05	第 JN00228022 号	11207190.70	214933.60	10992257.10
4	01-1301	955.49	第 JN00228023 号	9409392.05	303029.17	9106362.88
5	01-1401	957.26	第 JN00228024 号	9426822.52	242189.97	9184632.55
6	02-102	465.42	第 JN00228094 号	3387391.92	76064.94	3311326.98
7	02-1801	74.57	第 JN00228148 号	84485.17	1208.15	83277.02
8	02-1802	92.04	第 JN00228149 号	104278.06	1491.19	102786.88
9	02-1803	92.04	第 JN00228150 号	104278.06	1491.19	102786.88
10	02-1804	95.63	第 JN00228151 号	108345.40	1549.35	106796.05
11	02-1805	70.89	第 JN00228152 号	80315.86	1148.52	79167.34
12	02-1806	85.31	第 JN00228153 号	96653.21	1382.15	95271.06
13	02-1807	92.13	第 JN00228154 号	104380.03	1492.64	102887.38
14	02-1808	92.13	第 JN00228155 号	104380.03	1492.64	102887.38
15	02-1809	94.99	第 JN00228156 号	107620.31	1538.98	106081.33

序号	房屋号码	抵押房屋面积(m ²)	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)
16	02-1810	84.65	第 JN00228157 号	95905.45	1371.46	94534.00
17	02-1811	81.89	第 JN00228158 号	92778.47	1326.74	91451.73
18	02-1812	84.02	第 JN00228159 号	95191.69	1361.25	93830.44
19	02-1813	81.89	第 JN00228160 号	92778.47	1326.74	91451.73
合 计		7208.86	—	60015341.81	1339859.08	58675482.74

按照授信银行的有关规定，南京泰基聘请了江苏苏地仁合土地房地产评估咨询有限公司对上述房地产抵押价格进行评估，根据《房地产预评估函》（苏地仁合房预估字 2014F-120 号）评估结果，上述房产对应抵押评估总价 12022.48 万元。

估价对象评估结果一览表

序号	房屋坐落	房产证编号	用途	建筑年代	层次	建筑面积 (m ²)	单价(元 /m ²)	房地产总价 (万元)
1	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1001 室	宁房权证江商字第 JN00228020 号	办公	2013 年	10/14	1313.06	16494	2165.76
2	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1101 室	宁房权证江商字第 JN00228021 号	办公	2013 年	11/14	1257.4	16659	2094.7
3	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1201 室	宁房权证江商字第 JN00228022 号	办公	2013 年	12/14	1138.05	16824	1914.66
4	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1301 室	宁房权证江商字第 JN00228023 号	办公	2013 年	13/14	955.49	16989	1623.28
5	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新城发展中心 01 幢 1401 室	宁房权证江商字第 JN00228024 号	办公	2013 年	14/14	957.26	16992	1626.58
6	江宁区秣陵街道 天元中路 126 号新城发展中心 02 幢 102 室	宁房权证江商字第 JN00228094 号	办公	2013 年	1/18	465.42	15655	728.62

序号	房屋坐落	房产证编号	用途	建筑年代	层次	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
7	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1801室	宁房权证江商字第JN00228148号	办公	2013年	18/18	74.57	16654	124.19
8	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1802室	宁房权证江商字第JN00228149号	办公	2013年	18/18	92.04	16654	153.28
9	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1803室	宁房权证江商字第JN00228150号	办公	2013年	18/18	92.04	16654	153.28
10	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1804室	宁房权证江商字第JN00228151号	办公	2013年	18/18	95.63	16654	159.26
11	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1805室	宁房权证江商字第JN00228152号	办公	2013年	18/18	70.89	16654	118.06
12	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1806室	宁房权证江商字第JN00228153号	办公	2013年	18/18	85.31	16654	142.08
13	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1807室	宁房权证江商字第JN00228154号	办公	2013年	18/18	92.13	16654	153.43
14	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1808室	宁房权证江商字第JN00228155号	办公	2013年	18/18	92.13	16654	153.43
15	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1809室	宁房权证江商字第JN00228156号	办公	2013年	18/18	94.99	16654	158.2
16	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1810室	宁房权证江商字第JN00228157号	办公	2013年	18/18	84.65	16654	140.98

序号	房屋坐落	房产证编号	用途	建筑年代	层次	建筑面积(m ²)	单价(元/m ²)	房地产总价(万元)
17	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1811室	宁房权证江商字第JN00228158号	办公	2013年	18/18	81.89	16654	136.38
18	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1812室	宁房权证江商字第JN00228159号	办公	2013年	18/18	84.02	16654	139.93
19	江宁区秣陵街道 天元中路126号新城发展中心02幢 1813室	宁房权证江商字第JN00228160号	办公	2013年	18/18	81.89	16654	136.38
合计	-	-	-	-	-	7208.86		12022.48

四、累计对外担保数量及逾期担保的数量

(一)截至2014年4月30日,公司及控股子公司累计对外担保总额为67.89亿元,占公司最近一期经审计净资产总额的227%,其中为控股子公司提供担保67.34亿元。

(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,南京泰基没有对外担保。

五、董事会意见

董事会认为:南京新城自成立以来,经营规模不断扩大,经营持续盈利。本次申请银行授信主要用于补充其日常经营的流动资金,可满足公司生产经营资金需求,促进公司业务持续发展。南京新城目前经营情况良好,在建项目进展顺利,财务风险处于公司可控范围内。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。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,且其他股东与公司按投资比例分担责任,故本次授信抵押担保的实施风险可控。

六、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《关于二级子公司南京泰基为控股子公司南京新城综合授信 5,000 万元提供抵押担保的议案》等，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。

公司二级子公司南京泰为控股子公司南京新城综合授信 5,000 万元提供抵押担保，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。目前南京新城经营正常、盈利，具有一定的实际债务偿还能力，本次融资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，故本次授信抵押担保的实施风险可控。

同时，我们也注意到，南京新城和扬州泰达 2013 年度资产负债率超过 70%，截至 2014 年 4 月 30 日，公司及控股子公司累计对外担保总额为 67.89 亿元，占公司最近一期经审计净资产总额的 227%，其中为控股子公司提供担保 67.34 亿元。

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，并按照有关规定规范担保行为，及时履行披露义务，切实维护股东利益，保障公司稳健经营。

七、备查文件目录

（一）《天津泰达股份有限公司第七届董事会第四十二次（临时）会议决议》；
（二）《天津泰达股份有限公司第七届监事会第三十五次（临时）会议决议》；
（三）《天津泰达股份有限公司第七届董事会第四十二次（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 5 月 27 日