

天津泰达股份有限公司

2013 年第七次临时股东大会议案

关于全资子公司扬州万运建设发展有限公司 拟签订《收回国有土地使用权及相关补偿协议》的议案

各位股东及股东代表：

公司的全资子公司扬州万运建设发展有限公司（简称“扬州万运”）于 2013 年 12 月 6 日收到《扬州市国土资源局告知函》，被告知：扬州万运于 2009 年取得的位于广陵新城沙湾路东侧、运河东路北侧的国有建设用地使用权，地号分别为 3-115-34、3-115-35、3-115-36、3-115-37、3-115-38，土地面积为 23.84375 公顷。上述土地至今尚未开发，根据国家土地督察南京局例行督察整改要求及相关政策规定，拟收回上述宗地国有建设用地使用权。

一、交易概述

扬州万运成立于 2008 年 6 月 17 日，现注册资本为 29,976.84 万元，拥有位于广陵新城范围内沙湾路东侧、运河东路北侧共 23.84375 公顷（地号分别为 3-115-34、3-115-35、3-115-36、3-115-37、3-115-38）的土地使用权。截至 2013 年 9 月 30 日，该土地使用权的账面净值为 21,139.33 万元。2013 年 12 月 6 日扬州万运收到扬州市国土局发出的告知函，告知将收回上述地块使用权，给予适当补偿。扬州市广陵新城管理委员会根据上述告知函向扬州万运发出《关于土地收回事宜的通知》，经研究决定：“收回上述地块支付给你公司的收地款包括：土地成本 66 万元/亩，补偿款 54.23 万元/亩，合计 120.23 万元/亩。”并授权扬州市广江资产经营管理有限公司（简称“广江公司”）实施操作。据此，扬州万运与广江公司拟签订《收回国有土地使用权及相关补偿协议》，交易的补偿价款总计为 43,001.01 万元。除此项收回土地使用权事宜外，公司与扬州市政府再无其他相关协议安排。

二、协议对方基本情况

（一）基本情况

1. 名称：扬州市广江资产经营管理有限公司
2. 住所：扬州市广陵区扬州信息服务产业基地内信息大厦 12 楼

3. 企业类型：有限公司（国有独资）
4. 法定代表人：王早东
5. 注册资本：20,000 万元
6. 营业范围：自有资产经营管理和投资；资产收购；不动产的租赁、维护；物业服务；经济信息咨询、企业管理服务、商务信息服务。

7. 主要财务数据

截至 2013 年 10 月 31 日，资产总额 39,026.94 万元，负债总额 20,100 万元，净资产为 18,926.94 万元，净利润为-1,073.05 万元。

（二）广江公司与本公司及前十名股东在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面不存在关联关系。

三、协议所涉及资产的基本情况

（一）土地使用权情况介绍

地号	土地使用权证号	土地用途	面积（平方米）	说明
3-115-34	扬国用（2009）第 0220 号	商住	42,618	出让年限商业 40 年、住宅 70 年，商业用地使用权年限截止日期为 2049 年 01 月 08 日，住宅用地使用权年限截止日期为 2079 年 01 月 08 日。
3-115-38	扬国用（2009）第 0221 号	商住	52,443.8	
3-115-37	扬国用（2009）第 0222 号	商住	52,559.7	
3-115-35	扬国用（2009）第 0223 号	商住	57,461.7	
3-115-36	扬国用（2009）第 0224 号	商住	33,354.3	

（二）相关说明

1. 交易所涉及的资产查封、冻结情况

(1) 扬国用（2009）第 0223 号（土地面积 57,461.7 平方米）和扬国用（2009）第 0224 号（土地面积 17,804.3 平方米）已抵押给华夏银行股份有限公司扬州支行，抵押期限 42 个月，即 2010 年 6 月 13 日至 2013 年 12 月 13 日；

(2) 扬国用（2009）第 0220 号、0221 号、0222 号国有土地使用权已抵押给渤海国际信托有限公司，抵押土地面积：147,621.5 平方米，抵押期限为 2013 年 1 月 22 日至 2016 年 3 月 21 日。

(3) 本次交易涉及的资产不存在查封、冻结等司法措施。

公司将根据拟签署协议的约定完成上述地块的抵押权注销手续。

2. 本次交易涉及的资产不存在重大争议、诉讼或仲裁事项。

3. 本次交易中未涉及债权债务转移，也未导致公司合并报表范围变化。

四、拟签协议主要内容

（一）协议双方

甲方：扬州市广江资产经营管理有限公司；乙方：扬州万运建设发展有限公司。

（二）标的地块土地使用权收回

乙方应于本协议签后一个月内配合甲方办理完毕土地使用权收回相关手续。

（三）支付相应土地成本及补偿款

1. 土地成本为 66 万元/亩，补偿款为 54.23 万元/亩。标的土地面积为 23.84375 公顷，交易价款总计 43,001.01 万元。

2. 鉴于上述地块部分处于抵押状态，乙方应负责完成相应的抵押权注销手续。

3. 本协议生效且乙方提交抵押权注销手续之日起 2 日内，甲方向乙方支付相应地块的全部款项。

（四）本协议各方盖章后生效。

五、交易对公司的影响

（一）本次政府收回该五宗地块土地使用权将有利于公司盘活资产，补充流动资金。

（二）扬州万运的主要资产为该五宗土地使用权，本次交易若完成，将改变其资产构成。扬州万运将积极挖掘有投资前景的项目，妥善安排该部分资金的投向。

（三）本次交易若完成，不改变公司的合并报表范围。公司将获得资产处置收益 21,910 万元，相应净利润约为 16,430 万元。该笔款项待收到后方可确认收益，具体数据以经审计的年度报告为准。

提请股东大会审议。

天津泰达股份有限公司

董 事 会

2013 年 12 月 30 日