

证券简称：津滨发展

证券代码：000897

编号：2012-21

## 关于出售津滨杰座商务中心办公楼的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整，并对公告中的任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

### 一、交易概述

1、天津津滨发展股份有限公司（以下简称公司、本公司或津滨发展）2012年5月21日第五届董事会2012年第三次通讯会议以11票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于出售津滨杰座商务中心办公楼的议案》，同意公司以6000万元向天津市庆洲能源进出口贸易有限公司（以下简称庆洲能源）出售津滨杰座商务中心办公楼部分单位，上述房产面积为6191.95平方米。上述资产转让相关协议尚未签署。

此项交易无需提交公司股东大会审议，不属于关联交易，与会的独立董事对该议案表示赞同。

2、此项事项不存在重大法律障碍。

### 二、交易对方情况介绍

#### 1、基本情况

(1) 公司名称：天津市庆洲能源进出口贸易有限公司

(2) 企业性质：有限责任公司（自然人独资）

(3) 注册地：天津开发区洞庭路122号2段B3204室

(4) 法定代表人：常庆文

(5) 主要办公地点：天津开发区南海路11号B座2-1201室

(6) 注册资本：1800万元

(7) 营业执照号码：120191000011594

(8) 主营业务：建筑材料、机电产品（小轿车除外）、钢材、金属材料、化工材料（化学危险品、易燃品除外）、办公设备批发兼零售；计算机软件开发及转让、焦炭经营、纺织品、机械设备、矿产品（煤炭除外）批发兼零售；商品信息咨询服务；自营和代理货物进出口、技术进出口（国家法律规定禁止经营的项目除外）。

(9) 主要股东：常庆文

(10) 实际控制人：常庆文

2、天津市庆洲能源进出口贸易有限公司与津滨发展及津滨发展前十名股东无关联关系。

3、近一年的主要财务数据：

截止2011年12月31日，庆洲能源总资产5358.41万元，净资产4290.26万元，总负债1068.15万元。2011年营业收入18637.5万元，净利润1097.86万元。

### 三、交易标的基本情况

#### 1、资产情况介绍

(1) 出售标的名称：津滨杰座商务中心办公楼部分单位，该房产位于天津经济技术开发区黄海路98号，房产面积为6191.95平方米。

(2) 资产类别：商业地产、写字楼

(3) 权属：该物业目前为我公司持有，目前质押给天津农商银行滨海支行，目前上述房产为我公司自用，有待资产转让相关协议签署后，我公司将上述房产解除质押。

(4) 截至2012年3月底, 该房产账面值为5, 281. 78万元 (含装修和办公家具费用), 评估值计人民币5, 952. 58万元。

## 2、评估情况介绍

根据天津华夏金信资产评估有限公司 (具有证券从业资格) 所作华夏金信评报字[2012] 009号评估报告, 评估值计人民币5, 952. 58万元。

### 资产评估结果汇总表

单位:人民币万元

| 项  | 目            | 账面价值            | 评估价值            | 增减值           | 增值率%         |
|----|--------------|-----------------|-----------------|---------------|--------------|
|    |              | A               | B               | C=B-A         | D=C/A × 100% |
| 1  | 流动资产         |                 |                 |               |              |
| 2  | 非流动资产        | 5,281.78        | 5,952.58        | 670.80        | 4.73         |
| 3  | 其中: 可供出售金融资产 |                 |                 |               |              |
| 4  | 持有至到期投资      |                 |                 |               |              |
| 5  | 长期应收款        |                 |                 |               |              |
| 6  | 长期股权投资       |                 |                 |               |              |
| 7  | 投资性房地产       |                 |                 |               |              |
| 8  | 固定资产         | 4,841.42        | 5,952.58        | 1,111.16      | 22.95        |
| 9  | 在建工程         |                 |                 |               |              |
| 10 | 工程物资         |                 |                 |               |              |
| 11 | 固定资产清理       |                 |                 |               |              |
| 12 | 生产性生物资产      |                 |                 |               |              |
| 13 | 油气资产         |                 |                 |               |              |
| 14 | 无形资产         |                 |                 |               |              |
| 15 | 开发支出         |                 |                 |               |              |
| 16 | 商誉           |                 |                 |               |              |
| 17 | 长期待摊费用       | 440.36          | -               | -440.36       | -100.00      |
| 18 | 递延所得税资产      |                 |                 |               |              |
| 19 | 其他非流动资产      |                 |                 |               |              |
| 20 | <b>资产总计</b>  | <b>5,281.78</b> | <b>5,952.58</b> | <b>670.80</b> | <b>12.70</b> |

本次评估采用市场法、成本法进行评估, 评估公司对房屋建筑物进行了实地勘查, 同时在公开市场寻找近期有过交易的类似房地产, 根据评估对象和这些房地产的各因素比较, 对这些类似房地产的成交价格做适当的修正, 以此估算评估对象的客观合理价格。

以下为上述房产与周边类似房产的比较分析:

| 因素名称      | 评估对象        | 可比案例 A          | 可比案例 B          | 可比案例 C          |
|-----------|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| 坐落地点      | 开发区黄海路 98 号 | 开发区黄海路          | 开发区黄海路          | 开发区第三大街         |
| 设计用途      | 非居住         | 非居住             | 非居住             | 非居住             |
| 建筑结构      | 钢混          | 钢混              | 钢混              | 钢混              |
| 建筑面积      | 6191.95     | 103.22          | 81.95           | 10239.81        |
| 建成年月      | 2008 年      | 2008 年          | 2008 年          | 2006 年          |
| 所在楼层      | 1--6        | 6               | 3               | 1--9            |
| 成交日期      |             | 2011 年 5 月 18 日 | 2011 年 6 月 29 日 | 2011 年 7 月 12 日 |
| 售价（元/平方米） |             | 9571.79         | 9500.92         | 9472.83         |

#### 四、交易的主要内容

公司向天津市庆洲能源进出口贸易有限公司出售津滨杰座商务中心办公楼部分单位，上述房产面积为6191.95平方米，转让金额6000万元，庆洲能源以现金方式支付转让款。

#### 五、交易目的及对公司影响：

##### （一）交易目的：

根据年初董事会制定的工作指导思想，为迅速盘活资产，加速资金周转投入主业经营，故将上述房产出售。

##### （二）对公司影响：

1、通过上述房产出让，本年度能为津滨公司增加约 550 万的利润总额。

##### 2、交易风险分析

截至目前公司已经预收庆洲能源转让款诚意金 600 万元，公司将于资产转让协议签署并收到全部转让价款后，再办理上述房产的产权过户手续，以此来保障上市公司利益。

#### 六、备查文件：

- 1、华夏金信评报字[2012]009号评估报告；
- 2、天津津滨发展股份有限公司第五届董事会 2012 年第三次通讯会议决议。

特此公告

**天津津滨发展股份有限公司**

**董 事 会**

**2012 年 5 月 21 日**