

天津天保基建股份有限公司

关于政府有偿收回全资子公司部分土地使用权的公告

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、交易概述

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。因津滨轻轨9号线滨海大学站建设需要，需占用公司天保金海岸C04项目、D05项目部分土地。经测量，需占用天保金海岸C04项目土地2807.02平方米，需占用天保金海岸D05项目土地1942.7平方米。

天津经济技术开发区土地整理中心（以下简称“土地整理中心”）拟有偿收回上述土地，占地补偿款以天津市中盛勃然房地产土地评估有限公司出具的《土地估价报告》为基准，最终确定占地补偿款合计为人民币2002万元。

公司第六届董事会第三十一次会议审议通过了《关于政府有偿收回全资子公司部分土地使用权的议案》，同意天津经济技术开发区土地整理中心有偿收回公司天保金海岸C04项目、D05项目部分土地，并以《土地估价报告》为基准，确定人民币2002万元作为占地补偿款。本议案已经独立董事事前认可，并发表了独

立意见。本事项不构成关联交易，不构成重大资产重组，也无需股东大会批准。

二、交易对方的基本情况

本次交易对方为天津经济技术开发区土地整理中心，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、交易标的基本情况

本次交易标的为天保金海岸C04项目、D05项目部分土地，其中C04地块位于天津市滨海新区开发区太湖路以西，第二大街以北，土地面积18762平方米，土地用途为商服用地，规划容积率不大于1.6，该地块上已建成的商业项目面积24410.3476平方米，土地使用期限自2001年2月1日起至2041年1月31日止，滨海大学轻轨站建设工程需占用土地2807.02平方米。天保金海岸D05地块位于天津市滨海新区开发区太湖路以东，第二大街以北，土地面积10718.5平方米，土地用途为其他商服用地，规划容积率不大于3.4，该地块上已建成的商业项目面积33327.6平方米，土地使用期限自2001年2月1日起至2041年1月31日止，滨海大学轻轨站建设工程需占用土地1942.7平方米。

滨海开元对上述项目土地具有完全权属，不存在抵押、质押、诉讼等事项。

四、交易标的土地估价情况

天津市中盛勃然房地产土地评估有限公司以2016年1月19日作为估价基准日，分别对天保金海岸C04项目、D05项目原规划条件下土地使用权市场价值和扣除拟收储土地面积后剩余部分土地使用权市场价值进行了评估。本次评估仅涉及土地资产，不含其他资产。土地评估采用剩余法和收益还原法两种方法测算结果的简单算术平均值作为最终结果。

C04项目原规划条件下土地使用权市场价值：待估宗地面积为18762平方米；单位面积地价为8134元/平方米；楼面单价为5084元/平方米；土地总价格为15261万元。C04项目扣除拟收储土地面积后剩余部分土地使用权市场价值：待估宗地面积为15954.98平方米；单位面积地价为8328元/平方米；楼面单价为5443元/平方米；土地总价格为13287万元。

D05项目原规划条件下土地使用权市场价值：待估宗地面积为10718.5平方米；单位面积地价为7361元/平方米；楼面单价为2165元/平方米；土地总价格为7890万元。D05项目扣除拟收储土地面积后剩余部分土地使用权市场价值：待估宗地面积为8775.8平方米；单位面积地价为8959元/平方米；楼面单价为2358元/平方米；土地总价格为7862万元。

五、交易的主要内容

1. 本次收储土地的占地补偿款确定方式为先按原宗地土地面积数值进行土地评估，评估依据为已批准的规划指标，然后扣除拟收储土地面积后对剩余部分土地再进行土地评估，评估依据

为该剩余土地内已建成建筑物情况，两项评估值之差作为占地补偿款。经评估，天保金海岸C04项目原规划条件下土地评估值为15261万元，扣除拟收储土地面积后剩余部分土地评估值为13287万元；天保金海岸D05项目原规划条件下土地评估值为7890万元，扣除拟收储土地面积后剩余部分土地评估值为7862万元，即天保金海岸C04、D05两项目部分土地占地补偿款合计为2002万元。

2. 公司将与土地整理中心就土地收储达成的共识先行签署《备忘录》。并在《备忘录》中约定，签订完收储协议后30日内，由公司协助土地整理中心办理收储地块的土地变更登记手续，同时土地整理中心负责向天津市滨海新区人民政府申请拨付该项补偿费用资金，待补偿费用拨付后，土地整理中心向公司支付全部占地补偿款。

六、涉及交易的其他安排

本次交易涉及的《备忘录》尚未签署，双方约定，《备忘录》签署后双方将另行签署《收储协议》，明确约定收储过程中的相关事宜和双方权利义务。双方另行签署的《收储协议》不得违背《备忘录》的相关内容。

七、交易的目的是对公司的影响

天保金海岸C04商业项目和D05商业项目为已建成项目，滨海大学站建设工程占地将不影响上述两个项目建筑规模。待全额收到占地补偿款符合收入确认条件后，将按照《企业会计准则》计入当期损益，上述占地补偿收益占公司整体利润比例较小，对公

司未来财务状况和经营成果不构成重大影响。

八、备查文件

1. 第六届董事会第三十一次会议决议。
2. 独立董事意见。
3. 土地估价报告。

特此公告

天津天保基建股份有限公司

董 事 会

二〇一六年七月十三日