

天地源股份有限公司**第七届董事会第三十四次会议决议公告**

本公司董事会及全体董事保证本公告内容不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对其内容的真实性、准确性和完整性承担个别及连带责任。

重要内容提示：

• 独立董事冯科因故未能出席本次会议，委托独立董事张俊瑞代为表决；董事张彦峰因故未能出席本次会议，委托董事宫蒲玲代为表决。

天地源股份有限公司第七届董事会第三十四次会议于2015年3月26日下午在西安高新技术产业开发区科技路33号高新国际商务中心27层会议室召开，会议应参与表决董事11名，实际参与表决11名。独立董事冯科因故未能出席本次会议，委托独立董事张俊瑞代为表决；董事张彦峰因故未能出席本次会议，委托董事宫蒲玲代为表决。公司已于2015年3月26日以邮件、短信的方式将会议通知、会议文件发送至各位董事。本次会议的召开符合《中华人民共和国公司法》和《天地源股份有限公司章程》的有关规定。会议审议并通过以下议案：

关于深圳龙华豪杰工业园城市更新项目的议案

本议案表决结果：11票同意；0票反对；0票弃权

由于此次对外投资金额未超过公司董事会对外投资权限，因此不需提交股东大会审议。此次对外投资，不构成关联交易。

一、对外投资概述：

深圳天地源房地产开发有限公司（以下简称“深圳天地源”）与中房集团深圳房产开发有限公司（以下简称“深圳中房”）共同出资成立项目公司，合作开发深圳龙华豪杰工业园城市更新项目（以下简称“龙华豪杰更新项目”）。该项目公司注册资本人民币5,000万元，其中深圳天地源出资人民币2,550万元，持股比例为51%，深圳中房出资人民币2,450万元，持股比例为49%。

董事会审议情况：

2015年3月26日，公司第七届董事会第三十四次会议审议通过了《关于深圳龙华豪杰工业园城市更新项目的议案》，同意公司下属深圳天地源与深圳中房合作开发“龙华豪杰更新项目”。

二、投资主体的基本情况：

企业名称：深圳天地源房地产开发有限公司

注册地：深圳市福田区泰然九路盛唐商务大厦东座1602

法定代表人：刘永明

注册资本：20,000万元

经营范围：房地产开发与经营；建筑材料销售；物业管理；建筑装潢；中介代理等房地产相关业务等。

截止2014年12月31日，总资产59,814.75万元、净资产23,172.79万元、负债总额36,641.96万元，实现净利润0.14万元。

企业名称：中房集团深圳房产开发有限公司

注册地：深圳市罗湖区深南东路5016号京基100大厦A座6001-02单元

法定代表人：林义成

注册资本：2,000万元

经营范围：房地产开发与经营；建筑材料销售；物业管理；建筑装潢；中介代理等房地产相关业务等。

截止2014年12月31日，总资产3,616.31万元、净资产716.19万元、负债总额2,900.11万元，实现净利润-1,283.81万元。

三、投资标的基本情况：

“龙华豪杰更新项目”北临深圳市龙华新区东环一路主干道，东邻油松路，更新规划用地面积1.75万平方米，更新规划计容面积10.52万平方米，容积率6.0。

“龙华豪杰更新项目”原业主方为豪杰塑胶(深圳)有限公司和汇景纸品(深圳)有限公司(以下简称“原业主方”)。

深圳中房与原业主方于2011年签订合作协议，双方以合资公司深圳市中房豪杰房地产开发有限公司(以下简称“中房豪杰”)作为“龙华豪杰更新项目”的申报主体。根据深圳市规划和国土资源委员会2015年3月9日公布的《2015

年深圳市城市更新单元计划第一批计划》，龙华豪杰工业园城市更新单元获得深圳市政府部门审批通过，“龙华豪杰更新项目”可以开展下一步的规划建设工作的。

四、对外投资的主要内容：

1、深圳天地源与深圳中房共同出资成立项目公司，合作开发建设“龙华豪杰更新项目”。该项目公司注册资本人民币 5,000 万元，其中深圳天地源出资人民币 2,550 万元，持股比例为 51%，深圳中房出资人民币 2,450 万元，持股比例为 49%。根据项目后续运营需要，双方可以按比例增资。

2、项目公司作为“龙华豪杰更新项目”经营开发的实施主体向原业主方支付搬迁补偿。补偿分为两部分：

(1) 房屋补偿：项目建成后，返还项目计容面积及负一层建筑面积之和的 31.66%给原业主方。

(2) 现金补偿：项目公司补偿现金人民币 3 亿元给原业主方，由股东双方向项目公司拆借。深圳天地源借款人民币 1.53 亿元，深圳中房借款 1.47 亿元。

3、项目公司补缴土地出让金不超过人民币 3.2 亿元后取得新的《国有土地使用权证》，获得土地开发权。

4、深圳天地源与深圳中房按照在项目公司中的持股比例分享项目收益，承担项目风险。

五、对外投资对公司的影响：

本次对外投资符合公司发展战略要求，有利于增加公司土地储备，做大做强公司经营规模；有利于提高公司在深圳区域房地产市场的品牌影响力。

根据可研报告分析，该项目竣工后预计可实现销售收入人民币 20.34 亿元，净利润人民币 2.33 亿元，销售净利润率为 11.45%。

六、对外投资的风险分析：

“龙华豪杰更新项目”用地性质为新型产业用地，产品类型研发楼、配套公寓、配套商业，在项目开发过程中可能面临一定的市场风险。

解决措施：

- 1、准确把握项目定位，严格控制产品开发成本；
- 2、优化产品设计，提高项目性价比和市场竞争能力；
- 3、加强市场研究，采取灵活的定价和销售策略来应对可能面临的市场

风险。

七、备查文件目录：

公司第七届董事会第三十四次会议决议。

特此公告

天地源股份有限公司董事会

二〇一五年三月二十八日