股票代码:600383　　股票简称:金地集团　　公告编号:2009-046

金地(集团)股份有限公司董事会 二〇〇九年十一月份销售情况及近期获取土地情况简报

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。

一、公司二〇〇九年十一月份销售情况简报

2009年11月公司共实现销售面积11.96万平方米,同比下降9.1%;销售金额13.44亿元,同比增长5.7%。

2009年1-11月公司累计实现销售面积160.59万平方米,同比增长63.9%;累计销售金额178.81亿元,同比增长74.1%。

2009年12月-2010年1月计划新推或加推的项目:东莞博登湖、南京自在城、杭州自在城、上海格林世界、上海湾流域、南京名京、武汉国际花园、武汉格林春岸、西安湖城大境。

鉴于销售过程中存在各种不确定性,上述销售数据与定期报告披露的数据可能存在差异,推盘计划也可能存在一定的调整,因此以上相关统计数据和推盘安排仅供投资者参考。

二、公司近期获取土地情况简报

1、武汉农科院项目

公司近日以股权收购方式收购了湖北万豪置业发展有限公司所持有的湖北万豪科技发展有限公司70%的股权。通过上述收购,公司获取武汉市南湖农科院土地项目住宅部分用地(建筑面积约287,401平米)对应的70%权益。公司需支付的总价款约为3.95亿元。

该项目位于武汉市东湖开发区南湖农业园二环线以北,丁字桥以西。东临城市规划道路,南临城市二环线,西临武纸公路,北临绿化带。项目规划净用地面积202,751.94平方米,容积率不超过1.89,建筑面积不超过383,201.17平方米。土地用途为住宅及研发用地,其中住宅建筑面积占75%,即约为287,401平米,住宅部分土地使用权出让年限为70年。

2、天津团泊湖项目

公司近日以股权收购的方式收购了天津仁爱企业有限公司所持有的天津团泊湖开发有限公司70%的股权,通过上述收购公司获取天津团泊湖水库东侧编号为津静(挂)2009-82、83、84三宗住宅用地的70%权益。公司需支付的总价款约为4.55亿元。

该项目位于天津市团泊新城东区,团泊湖水库东岸。东临七排干渠、西靠团泊湖,北接松江高尔夫球场,南至规划干路五。项目规划净用地面积666,109.8 平方米,容积率不超过0.7,建筑面积不超过466,276.9平方米。土地用途为住宅,土地使用权出让年限住宅为70年。

3、绍兴县柯桥地块

公司近日以136,664万元的总价竞得绍兴县柯桥城区BE-25(a、b)地块、BE-26地块、BE-27地块、BF-10地块、BF-4a地块、BF-4b地块、BF-5a地块、BF-5b地块、BF-5c地块、BF-6b地块、BF-7a地块、BF-7b地块、BF-8地块、BF-9地块等十四幅地块的国有建设用地使用权。

该十四幅地块位于绍兴县柯桥城区,地块东至大小坂湖、南至山阴路、西至稽山路、北至双亭路。占地面积为450,840平方米,容积率为2.5,规划计容积率建筑面积为1,127,100平方米。项目土地使用性质为居住商业用地、商业及商务办公用地,土地使用权出让年限为:居住商业用地70年、商业及商务办公用地40年。

金地(集团)股份有限公司
董 事 会
二〇〇九年十二月十日

股票代码:600418　　股票简称:江淮汽车　　编号:临2009-45

安徽江淮汽车股份有限公司 2009年11月产、销快报

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。

安徽江淮汽车股份有限公司截至2009年11月份产销快报数据如下:

十一月份产销量明细		月度同比			年度同比		
		本月	去年同期	增减%	本年累计	同期累计	增减%
产量	轿车	6749	867	678.44	58664	8618	580.72
	MPV	4398	3303	33.16	43513	34328	26.76
	SRV	1165	491	137.27	10799	9817	10.01
	轻卡	12149	3168	283.5	152501	108367	40.73
	重卡	1380	247	458.71	10655	10710	-0.52
	底盘	1966	1224	60.62	16774	19418	-13.62
	合计	27807	9357	197.18	292906	189704	54.41
	发动机	9696	4103	136.32	76206	63529	19.96
销量	轿车	6601	889	642.52	58540	9148	539.93
	MPV	4665	3138	48.67	43129	34151	26.29
	SRV	1201	530	126.61	10828	9717	11.44
	轻卡	11783	3233	264.46	145057	106293	36.47
	重卡	1539	341	351.32	11777	10535	11.79
	底盘	1963	1226	60.12	16752	19860	-15.65
	合计	27752	9357	196.59	286083	189704	50.81
	发动机	8450	4296	96.70	74722	63168	18.29

注:本表中的数据为产销快报数,需要说明的是MPV的产销量均包含祥和。

特此公告!

安徽江淮汽车股份有限公司
董 事 会
2009年12月9日

股票代码:600418　　股票简称:江淮汽车　　编号:临2009-46

安徽江淮汽车股份有限公司 关于会计师事务所更名的公告

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。

公司于近日收到审计机构《关于华普天健高商会计师事务所(北京)有限公司更名的函》,该审计机构名称由"华普天健高商会计师事务所(北京)有限公司"变更为"华普天健会计师事务所(北京)有限公司"。

本次会计师事务所名称变更不属于更换会计师事务所事项。

特此公告。

安徽江淮汽车股份有限公司
董 事 会
2009年12月9日

中欧基金管理有限公司关于新增兴业银行股份有限公司为中欧中小盘股票型证券投资基金(LOF)代销机构的公告

根据中欧基金管理有限公司(以下简称"中欧基金")与兴业银行股份有限公司(以下简称"兴业银行")签署的代销协议和相关业务准备情况,中欧基金决定从2009年12月10日起增加兴业银行为中欧基金旗下中欧中小盘股票型证券投资基金(LOF)(基金代码:166006)(以下简称"中欧中小盘基金")的代销机构。

投资者欲了解中欧中小盘基金的详细信息,请仔细阅读该基金的招募说明书、基金合同以及其他相关公告。

自2009年12月10日起,投资者可以通过兴业银行在福州、厦门、泉州、漳州、莆田、龙岩、三明、南平、宁德、上海、深圳、长沙、北京、济南、重庆、南京、广州、杭州、宁波、武汉、沈阳、天津、成都、杭州、郑州、南昌、太原、合肥、昆明、乌鲁木齐、青岛、大连、南宁、哈尔滨、石家庄等35个分行的超过480个营业网点办理开户、认购、申购、赎回等业务。业务办理的具体事宜请遵从兴业银行的相关规定。

投资者可通过以下途径咨询有关详情:

1、咨询兴业银行的各代销营业网点;

2、登录兴业银行网站:www.cib.com.cn;

3、致电兴业银行客户服务热线:95561;

4、登录中欧基金网站:www.lcfunds.com;

5、致电中欧基金客户服务电话:400-700-9700,021-68609700。

特此公告。

中欧基金管理有限公司
2009年12月10日

中欧基金管理有限公司关于新增中国民生银行股份有限公司为中欧中小盘股票型证券投资基金(LOF)代销机构的公告

根据中欧基金管理有限公司(以下简称"中欧基金")与中国民生银行股份有限公司(以下简称"民生银行")签署的代销协议和相关业务准备情况,中欧基金决定从2009年12月10日起增加民生银行为中欧基金旗下中欧中小盘股票型证券投资基金(LOF)(基金代码:166006)(以下简称"中欧中小盘基金")的代销机构。

投资者欲了解中欧中小盘基金的详细信息,请仔细阅读该基金的招募说明书、基金合同以及其他相关公告。

自2009年12月10日起,投资者可以通过民生银行在北京、上海、深圳、广州、武汉、大连、杭州、南京、太原、石家庄、重庆、西安、福州、济南、成都、宁波、天津、昆明、泉州、苏州、青岛、温州、厦门、汕头、郑州、长沙和长春等27家分行的300多个营业网点办理开户、认购、申购、赎回等业务。业务办理的具体事宜请遵从民生银行的相关规定。

投资者可通过以下途径咨询有关详情:

1、咨询民生银行的各代销营业网点;

2、登录民生银行网站:www.cmbc.com.cn ;

3、致电民生银行客户服务热线:95568;

4、登录中欧基金网站:www.lcfunds.com;

5、致电中欧基金客户服务电话:400-700-9700,021-68609700。

特此公告。

中欧基金管理有限公司
2009年12月10日

证券代码:601668　　股票简称:中国建筑　　编号:临2009-026

中国建筑股份有限公司 2009年1-11月经营情况简报

本公司及董事会全体成员保证公告内容不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对其内容的真实、准确和完整承担个别及连带责任。

现将本公司2009年1-11月主要经营情况公布如下,供各位投资者参阅。

序号	项 目	数 额	比上年同期增长
1	建筑业累计新签合同额(亿元)	3,145	28.1%
2	建筑业累计施工面积(万m2)	26,982	23.5%
3	建筑业累计新开工面积(万m2)	8,761	19.6%
4	建筑业累计竣工面积(万m2)	3,036	68.4%
5	房地产业累计销售额(亿元)	436	77.9%
6	房地产业累计销售面积(万m2)	519	92.9%
7	本期末土地储备(万m2)	4,925	
8	本年新购置土地储备(万m2)	1,661	

注:由于存在各种不确定性,上述经营指标和数据与定期报告披露的数据可能存在差异,因此相关数据为阶段性数据,仅供参考。

中国建筑股份有限公司
董 事 会
二〇〇九年十二月九日

长信基金管理有限责任公司关于增加国金证券股份有限公司为旗下基金代销机构的公告

根据长信基金管理有限责任公司(以下简称"本公司")与国金证券股份有限公司(以下简称"国金证券")签署的基金销售代理补充协议,自2009年12月11日起,国金证券的各营业网点代理销售本公司旗下开放式证券投资基金。具体公告如下:

一、增加代销基金范围与代码

基金	基金代码(前端)
长信利息收益开放式证券投资基金	519999
长信银利精选开放式证券投资基金	519997
长信金利趋势股票型证券投资基金	519995
长信增利动态策略股票型证券投资基金	519993
长信双利优选灵活配置混合型证券投资基金	519991
长信利丰债券型证券投资基金	519989
长信恒利优势股票型证券投资基金	519987

二、重要提示

1、投资者在国金证券办理基金申购、赎回业务应遵循国金证券相关规定;

2、本公告仅对增加国金证券为本公司旗下开放式证券投资基金的代销机构予以说明,投资者欲了解上述基金的详细信息,请登录本公司网站查询各基金的《招募说明书》以及相关公告。

三、投资者可以通过以下途径了解或咨询有关事宜:

1、国金证券拨打客服热线:4006600109;

2、国金证券网站:www.gjzq.com.cn;

3、本公司客户服务专线:4007005566(免长话费);

4、本公司网站:www.cxfund.com.cn。

风险提示:

本公司承诺以诚实信用、勤勉尽责的原则管理和运用基金资产,但不保证基金一定盈利,也不保证最低收益。投资者投资于本公司管理的基金时应认真阅读基金合同、招募说明书等文件。投资有风险,选择需谨慎。

特此公告。

长信基金管理有限责任公司
2009年12月10日

股票代码:002005　　股票简称:德豪润达　　公告编号:2009—93

广东德豪润达电气股份有限公司 第三届董事会第二十一次会议决议公告

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,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

广东德豪润达电气股份有限公司第三届董事会第二十一次会议通知于2009年11月27日以电子邮件及传真的形式发出,2009年12月9日以通讯表决的方式举行。会议应参与表决董事8人,实际参与表决董事8人。会议召开符合《公司法》和《公司章程》的规定。本次会议审议并通过了以下决议:

一、会议以8票同意,0票反对和0票弃权的结果,通过了《关于对全资子公司北美电器(珠海)有限公司增资的议案》。

详细内容见2009年12月10日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于对全资子公司增资的公告》。

二、会议以8票同意,0票反对和0票弃权的结果,通过了《关于制定<董事监事和高级管理人员培训制度>的议案》。

详细内容见2009年12月10日刊登在巨潮资讯网(http://www.cninfo.com.cn)上的《董事监事和高级管理人员培训制度》。

三、会议以8票同意,0票反对和0票弃权的结果,通过了《关于增加公司2009年度银行综合授信额度的议案》。

同意公司及子公司2009年度向银行申请办理的一年期综合授信额度增加人民币1.7亿元、美元2500万元。

公司2008年度股东大会批准2009年度公司及子公司向银行申请办理的一年期综合授信额度总金额为不超过人民币10.60亿元、美元600万元。截至公告之日公司及子公司向银行申请的综合授信额度尚未超过2008年度股东大会批准的金额。本次增加额度之后公司及子公司2009年度向银行申请办理的一年期综合授信额度总金额为不超过人民币12.30亿元、美元3100万元。

本议案须提交2009年第八次临时股东大会审议。

四、会议以8票同意,0票反对和0票弃权的结果,通过了《关于召开2009年第八次临时股东大会的议案》。

详细内容见2009年12月10日刊登在《证券时报》、《中国证券报》、《上海证券报》及公司指定信息披露网站(http://www.cninfo.com.cn)上的《关于召开2009年第八次临时股东大会的通知》。

特此公告。

广东德豪润达电气股份有限公司董事会
二〇〇九年十二月九日

股票代码:002005　　股票简称:德豪润达　　编号:2009—94

广东德豪润达电气股份有限公司 关于对全资子公司增资的公告

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,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、对外投资概述

广东德豪润达电气股份有限公司(以下简称"德豪润达"或"公司")第三届董事会第二十一次会议审议通过了《关于对全资子公司北美电器(珠海)有限公司增资的议案》,本公司拟用自有资金对全资子公司北美电器(珠海)有限公司(以下简称"北美电器")单方面增资50万美元(约341万元人民币,准确金额以实际增资日汇率折算)。增资前后北美电器的股权结构如下:

股东名称	增资前出资额(万美元)	增资前股权比例(%)	增资(万美元)	累计出资额(万美元)	增资后股权比例(%)
德豪润达	15	30%	50	65	65%
德豪润达国际(香港)有限公司	35	70%	0	35	35%
合计	50	100%	50	100	100%

德豪润达国际(香港)有限公司是本公司的全资子公司。

本次交易属于对全资子公司进行增资,不构成关联交易。本次增资尚须经过相关政府部门的批准之后方可实施。

二、受资方基本情况

北美电器成立于2002年3月,注册地点为珠海市香洲区唐家湾镇金凤路1号,法定代表人王冬雷,经营范围包括生产销售和维修自产的各类电热水器、饮水机、蒸气清洁机、电蒸锅、电饭锅、浴室取暖灯、面包机、电煎锅等电器产品。该公司注册资本及实收资本均为50万美元,本公司直接及间接持有其100%股权。

北美电器最近一年又一期主要财务数据

单位:人民币万元

项 目	2009年9月末	2008年末
资产总额	5,067.26	7,516.96
负债总额	4,097.24	6,561.89
所有者权益	970.02	955.07
资产负债率	80.86%	87.29%
项 目	2009年1-9月	2008年度
主营业务收入	8,672.57	14,039.83
净利润	14.96	81.69

三、本次投资对公司的影响

由于北美电器拟在经营范围中增加LED相关产品及机电设备,公司本次增资可以增加其自有资本额,降低资产负债率,提升运营能力。增资前后北美电器均为本公司的全资子公司,所以本次增资不会影响公司的合并财务报表。

四、备查文件

公司第三届董事会第二十一次会议决议。

特此公告。

广东德豪润达电气股份有限公司董事会
二〇〇九年十二月九日

股票代码:002005　　股票简称:德豪润达　　公告编号:2009—95

广东德豪润达电气股份有限公司 关于召开2009年第八次临时股东大会的通知

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,不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

广东德豪润达电气股份有限公司将于2009年12月25日召开2009年第八次临时股东大会,现将本次会议的有关事项公告如下:

一、会议基本情况

1、会议召集人:本公司董事会

2、会议日期及时间:2009年12月25日(星期五)上午10:00时开始,会期半天。

3、会议地点:广东省珠海市香洲区唐家湾镇金凤路1号公司办公楼三楼会议室

4、会议召开方式:现场召开

二、会议审议事项

《关于增加公司2009年度银行综合授信额度的议案》

三、出席人员

1、截止2009年12月21日下午15:00交易结束后在中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司登记在册的本公司全体股东。

2、本公司董事、监事、高级管理人员及聘请的律师。

3、因故不能出席本次会议的股东,可以委托代理人出席会议和参加表决,该代理人不必是公司的股东。

四、会议登记办法

1、法人股东由法定代表人出席会议的,应出示营业执照复印件、本人身份证、证券账户卡;委托代理人出席会议的,代理人应出示本人身份证、营业执照复印件、授权委托书、证券账户卡进行登记。

2、个人股东亲自出席会议的应出示本人身份证、证券帐户卡;受托代理他人出席会议的,应出示委托人身份证复印件、本人身份证、授权委托书、委托人证券账户卡进行登记。(授权委托书见附件二)

3、异地股东可在登记日截止前用传真或信函方式进行登记。

4、会议登记日:2009年12月22日上午8:30-11:00,下午13:00-15:30。

5、登记地点:广东省珠海市香洲区唐家湾镇金凤路1号公司办公楼四楼董事会秘书处。

五、其他事项

1、出席会议的股东食宿费及交通费自理。

2、联系方式

联系人:邓飞

联系电话:0756-3390188　　传真:0756-3390238

联系地址:广东省珠海市香洲区唐家湾镇金凤路1号公司办公楼四楼董事会秘书处。

邮政编码:519085

广东德豪润达电气股份有限公司董事会
二〇〇九年十二月九日

附件一:

回 执

致:广东德豪润达电气股份有限公司:

本人(本公司)拟亲自/委托代理人出席公司于2009年12月25日(星期五)上午10:00举行的2009年第八次临时股东大会。

股东姓名(名称):

身份证号(营业执照号):

联系电话:

证券帐户:

持股数量:

签署日期:2009年　月　日

注:

1、请附上本人身份证复印件(法人营业执照复印件)。

2、委托他人出席的尚须填写《授权委托书》(见附件二)及提供受托人身份证复印件。

附件二:

授 权 委 托 书

致:广东德豪润达电气股份有限公司:

兹委托　　先生(女士)代表本人(本公司)出席广东德豪润达电气股份有限公司于2009年12月25日(星期五)上午10:00举行的2009年第八次临时股东大会,对以下议案以投票方式代为行使表决权:

序号	议案名称	投票指示		
		同意	反对	弃权
1	关于增加公司2009年度银行综合授信额度的议案			

说明:1、上述审议事项,委托人可在"同意"、"反对"或"弃权"方框内划"√",做出投票指示。

2、如委托人未作任何投票指示,则受托人可以按照自己的意愿表决。

委托人姓名(名称):	
委托人身份证号码(营业执照号):	
委托人证券账户:	
委托人持股数量:	
受托人签名:	
受托人身份证号码:	
委托日期:2009年　月　日	

注:授权委托书和回执剪报及复印均有效。

东吴基金管理有限公司关于东吴新经济股票型证券投资基金延长募集期的公告

东吴新经济股票型证券投资基金经证监许可【2009】1024号文核准,已于2009年11月12日开始募集,原定认购截止日为12月11日。为充分满足投资者的投资需求,根据中国证券监督管理委员会的有关规定以及《东吴新经济股票型证券投资基金基金合同》、《东吴新经济股票型证券投资基金招募说明书》和《东吴新经济股票型证券投资基金基金份额发售公告》等文件的相关规定,经东吴新经济股票型证券投资基金(以下简称"本基金")管理人东吴基金管理有限公司(以下简称"本公司")与本基金托管人中国建设银行股份有限公司以及本基金销售代理机构协商,决定将本基金募集期延长至2009年12月25日。

在募集期间,本基金将继续通过本公司直销中心与中国建设银行、中国工商银行、中国农业银行、中国邮政储蓄银行、交通银行、华夏银行、中信银行、招商银行、深圳发展银行、民生银行、宁波银行、平安银行、温州银行、东吴证券、海通证券、中国银河证券、中信建投证券、广发证券、湘财证券、兴业证券、国信证券、长城证券、国联证券、中银万国证券、国泰君安证券、华泰联合证券、世纪证券、金元证券、东方证券、安信证券、江南证券、财富证券、中信万通证券、光大证券、渤海证券、中银国际证券、招商证券、齐鲁证券、恒泰证券、国元证券、南京证券、东海证券、中投证券、爱建证券、天相投顾、华宝证券、平安证券、长江证券、广发华福证券、宏源证券、信达证券、华安证券等多家销售代理机构公开发售,具体事宜以各销售代理机构的公告和规定为准,欢迎广大投资者到本基金的各销售网点咨询、认购。

投资者欲了解本基金的详细情况,请详细阅读刊登在11月9日《中国证券报》、11月10日《上海证券报》、11月11日《证券时报》上的《东吴新经济股票型证券投资基金招募说明书》及《东吴新经济股票型证券投资基金基金份额发售公告》。投资者也可通过本公司客服电话:021-50509666咨询有关详情,或登陆本公司网站(www.scfund.com.cn)获取相关信息。

特此公告。

东吴基金管理有限公司
2009年12月10日

证券简称:津滨发展　　证券代码:000897　　编号:2009-30

天津津滨发展股份有限公司 出售滨海投资服务中心大厦的公告

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

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)于2009年11月3日第四届董事会2009年第一次临时会议审议通过了《关于出售滨海投资服务中心大厦的议案》,同意公司以5.79亿元的价格向天津经济技术开发区国有资产经营公司(以下简称国资公司)出售滨海投资服务中心大厦。

此项交易为非关联交易,此项交易不构成重大资产重组,此项收购的《转让协议书》于2009年10月31日签署。

第四届董事会2009年第一次临时会议以9票同意、0票反对、0票弃权通过了《关于出售滨海投资服务中心大厦的议案》,同意将该议案提交公司二00九年第二次临时股东大会审议,此项交易需经公司股东大会审议通过后才能生效,股东大会将于2009年12月25日召开。出席董事会的独立董事对该议案表示赞同。

此项股权收购事项不存在重大法律障碍。

二、交易对方情况介绍

1、基本信息

(1)公司名称:天津经济技术开发区国有资产经营公司

(2)企业性质:国有企业

(3)注册地:天津市经济技术开发区宏达路19号

(4)法定代表人:叶旺

(5)主要办公地点:天津市经济技术开发区宏达路19号

(6)注册资本:3亿元人民币

(7)营业执照号码:1201911101181

(8)主要股东:国有独资

2、经营范围

投资、参股及国有资产的股权管理;国有资产评估、验资;房地产开发及咨询服务;房屋租赁。

3、天津经济技术开发区国有资产经营公司与津滨发展及津滨发展前十名股东无关联关系。

4、近一年的主要财务数据:

截止:2008年12月31日,国资公司总资产182.22亿元,净资产62.95亿元,总负债119.27亿元。2008年营业收入4823万元,净利润927.89万元。

三、交易标的基本情况

1、资产情况介绍

(1)收购标的名称:滨海投资服务中心大厦

(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。

上述物业除抵押给中国工商银行天津分行外,未设置其他抵押或限制性权益,截至本公告日工商银行天津分行对本项出售的书面同意函已取得。上述物业没有附带任何或有负债或其它潜在责任或义务,不存在针对该资产的任何诉讼、仲裁、争议、司法强制执行及其他重大争议事项。该项物业位于天津经济技术开发区第三大街。

(4)截止2008年12月31日该项物业的账面价值536,280,000元,经评估后价值为561,790,000 元。

(5)该项物业为我公司于2003年购买获得,价格为6.2亿元,截至2009年6月30日该物业始终在运营租赁中。

2、评估情况介绍

深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司(具有证券业务资格)对上述物业进行了评估,并出具了深同诚字(2009A)09QB第009号评估报告。

估价结果明细表

估价对象	土地用途	房地产证号	建筑面积(平方米)	估价单价(元/平方米)	估价值(元)
滨海投资服务中心大厦	商业用地	津字第114030903309	65400	8590	561790000

本次评估采用收益法和市场比较法进行估价,综合考虑项目周边在售的泛海国际商务大厦、津滨杰座商务中心、滨海世贸财富中心等项目的售价,并参考项目周边写字楼租金按照收益折现值等因素,导致评估值相对帐面值有所增值。评估基本情况如下:

A、市场比较法

(1)选择交易实例:

本次测算时,经综合考虑,结合评估人员对房地产市场进行调查,根据交易时间接近、用途相同或相近,仔细筛选,确定以下三个比较交易案例,详细资料见下表:

比较案例基本情况表

项目名称	泛海国际商务大厦	津滨杰座商务中心	滨海世贸财富中心
所在位置	开发区第一大街与太湖路交口西南侧	黄海路与泰达大街交口,黄海路98号	开发区保税区京门大道与海滨大道交口
截止至估价时点时的剩余土地使用年限(年)	约40年	约30年	约38年
档次定位	中高档	中高档	中高档
市场价格(元/㎡)	11,000	10,500	11,500

(2)估价对象年期修正:

由于估价对象的剩余土地使用年限为29.2。在进行其它修正因素修正前,先统一各可比案例的剩余土地年限为29.2年。

结合天津市基准地价,年期修正公式为:

年期修正系数=[1-{(1+s)/(1+r)}n/{1-[(1+s)/(1+r)]N}

其中:

n为估价对象剩余土地年限　　N为可比案例剩余土地年限

经测算后,可比案例在与估价对象同剩余年限时在估价时点的价格为:

项目名称	泛海国际商务大厦	津滨杰座商务中心	滨海世贸财富中心
所在位置	开发区第一大街与太湖路交口西南侧	黄海路与泰达大街交口,黄海路98号	开发区保税区京门大道与海滨大道交口
截止至估价时点时的剩余土地使用年限(年)	约40年	约30年	约38年
估价对象在估价时点时的剩余土地使用年限(年)	29.2		
市场价格(元/㎡)	11,000	10,500	11,500
修正后价格(元/㎡)	9,694	10,341	10,312

通过对估价对象与三个比较案例各目特点的分析,本次估价选择了交易时间、交易情况、区域因素和个别因素等因素进行比较,经过上述比较分析,测算出各比较案例经因素修正后的比准价格及估价对象价格确定具体如下表所示:

比较案例	案例一	案例二	案例三
比准价格	9,066	9,809	8,990
权重	1/3	1/3	1/3
价格确定(取整至拾位)	9,290元/平方米		

B、收益法原法

(1)收益法公式的确定

估价对象房地产位于天津开发区宏达街19号,北侧紧邻第三大街,估价对象东侧临广场东路,隔路为泰达图书馆,南侧为滨海广场,西侧临广场西路,隔路为天津口岸通关服务中心大厦,北侧紧邻第三大街,隔第三大街对面为泰达金融广场,估价对象所在大厦为滨海投资服务中心大厦,周边进驻企业有工商银行、中国银行、广大银行、建设银行、农业银行、兴业银行、中国邮政储蓄等金融机构,片区商务氛围浓厚。采用有限年限的净收益按一定比率递增的收益法计算公式进行价格测算:

收益法的计算公式为:

其中:V --- 收益价格

A_n--- 年净收益

Y_n---报酬率

n --- 收益年限

其中:A_n--- 年净收益　　年净收益=建筑面积*每平方米年纯收益

建筑面积值为65400平方米

具体每平方米年纯收益数字如下表所示

收益年期	1	2	3	4	5	6	7	8
每平方米年纯收益(元)	646.44	646.44	665.52	665.52	685.68	685.68	706.44	706.44
收益年期	9	10	11	12	13	14	15	16-29.2
每平方米年纯收益(元)	727.68	727.68	749.16	749.16	771.84	771.84	795.00	6927.63

Y_n---报酬率　　值为7.2%

n --- 收益年限　　值为29.2年

(2)估价对象I租金水平的确定

经评估人员对房地产市场进行调查,根据交易时间接近、用途相同、地段相似的原则,仔细筛选,确定以下三个比较交易案例,其基本情况如下:

比较案例基本情况表

交易实例名称	位置	档次定位	交易价格(元/㎡·月)
津滨雅都天元居A座办公楼	第二大街	中高档	85
泰达新天地	第二大街与南海路交汇处	中高档	80
银座大厦	第二大街与南海路交汇处	中高档	75

经过比较分析,测算出各比较案例经因素修正后的比准价格及估价对象价格确定具体如下表所示:

估价对象Ⅰ租赁水平确定表

比较案例	案例一	案例二	案例三
租赁价格(元/m2·月)	85	81	75
权重	1/3	1/3	1/3
估价对象I租赁水平	80元/m2·月		

具体评估情况请见随本公告一起披露在巨潮资讯网上的《评估报告》。

四、交易协议的主要内容

1、我公司以5.79亿元的价格向天津经济技术开发区国有资产经营公司(以下简称国资公司)出售滨海投资服务中心大厦。

2、本次物业转让的价格,主要参考深同诚字(2009A)09QB第009号评估报告。同时参考自2003年来该项物业产生的租金情况,经双方协商确定,价格为5.79亿元。

3、支付方式及时间:

(1)国资公司自本合同签订后至2009年11月30日之前,向我公司支付200,000,000元。

(2)其余收购款分二期支付,具体付款时间及金额如下:

a.2010年12月31日前,国资公司向我公司支付200,000,000元。

b.2011年12月31日前,国资公司向我公司支付179,000,000元。

4、协议的生效条款

本合同签署后,具备以下条件后生效:

(1)本合同获得我公司股东大会的批准;

(2)本次转让取得相关房产抵押权人的书面同意。

5、标的物的过户

除房地产交易管理机构依法作出不予过户决定外,我公司将于国资公司支付2亿元完毕后10日内,将房产交付国资公司。并于合同生效之日起60日之内,办理完毕房屋所有权、土地使用权的过户手续。

五、收购资金来源:

本次股权收购资金来源于国资公司获得的财政拨付资金。

六、交易目的及对公司影响:

(一)交易原因:

1、滨海投资服务中心大厦原系天津经济技术开发区管委会自建办公楼,在津滨公司上市初期,为了支持上市公司发展,为上市公司提供稳定收益,在开发区当时的投融资体制下,开发区管委会于2003年以6.2亿元的价格将该资产出售给我公司并采取包租的形式由管委会使用,每年收取管委会租金7800万元,公司连续向开发区管委会出租该项资产达5年零三个季度时间,总计获得租金收入4850万元,相当于原始收购额的78.79%。本项资产出售还为公司2009年增加约4000万的利润总额,在一定程度上增强了公司的盈利水平。　该项资产的取得及过去五年间取得的高额租金收入体现了开发区管委会对成立初期津滨公司的业务支持。同时,上述租金收入为做大作强津滨公司主业提供了的宝贵资金、赢得了时间。

2、近期国家发展和改革委员会对天津市上报的《天津滨海新区综合配套改革试验金融创新专项方案》作出批复,要求加快推进新区范围内金融体制改革和金融创新,对新区范围内的资源配置市场化及国有控股企业市场化运作提出了新的要求。有鉴于此,开发区管委会已经无法再对津滨公司延续以前的扶持政策,开发区管委会和公司主管部门,要求津滨公司全力走向市场化,天津经济技术开发区管委会于2009年4月10日向我公司发出《关于终止执行滨海投资服务中心大厦租赁合同的通知》。

3、我公司在接到天津经济技术开发区管委会发出的上述通知后在市场中积极寻找该大厦的收购方,但是由于该项物业在建筑设计目的上本为开发区管委会自用,建筑属量身定做,不太符合市场要求,通过市场出售难度很大,楼宇内建筑形式不适合进行分割并出租给中小企业,因此始终无法找到适合的收购方,只能将该项物业回售给开发区管委会继续使用。

4、津滨公司自2004年转型重点进行房地产开发以来,在地产项目、地产团队、发展资金等方面都有了一定的积累。公司未来发展战略也将重点放在民用地产的开发上,因此在无法继续取得租金收入的前提下,将不再产生收益的低效资产盘活,并增加公司近两年的现金流量,将资金投入更快产生收益的民用地产项目,这也是公司发展战略的需要。综合考虑已获得的租金收入、政府的政策调整以及公司自身发展等因素,在参考评估价格的基础上,经过连续6个月的持续谈判,最终决定以上述价格出售该项物业。

(二)出售物业对公司影响:

此次资产出售将会使公司来源于政府的收入数量大幅下降,有利于公司实现收入来源的市场化,也有利于改善公司的资本市场形象。同时有助于公司本年度经营计划的完成。出售完成后,公司将对此次资产出售所回收的现金进行优化配置,抢抓滨海新区新一轮扩张的大好机遇,寻找利润更高、回收更快的房地产项目进行投资,实现经营的稳健增长,力求减少由于出售物业带来的租金损失。此项出售将为公司2009年增加约4000万的利润总额。

(三)此项交易的对方为国资公司,该公司资产规模较大,财务状况良好,且购买物业的资金来源于财政拨付,因此该公司具有较强的支付能力,此次出售款项收回的风险较小。

七、独立董事意见:

公司独立董事罗智扬、孔晓艳、郑建彪、胡建军对此事项发表意见如下:

本人作为天津津滨发展股份有限公司第四届董事会独立董事,对《关于出售滨海投资服务中心大厦的议案》进行了审议,根据《上市公司独立董事指导意见》和《公司章程》规定,发表如下独立意见:

由于公司所在滨海新区的发展进入新的历史阶段,对新区范围内的资源配置市场化及国有控股企业市场化运作的要求越来越迫切,开发区管委会已经无法再对津滨公司延续以前的扶持政策,即对津滨公司每年支付较高的租金,并向津滨公司发出停止支付租金的函,所以公司必须要对滨海投资服务中心大厦进行出售处理。

(一)关于出售价格的分析

1、根据深圳市同致诚土地房地产估价顾问有限公司出具的　　深同诚字(2009A)09QB第009号评估报告,本次出售价格高于评估价格1721万元;

2、参考评估报告所列项目周边在售的泛海国际商务大厦、津滨杰座商务中心、滨海世贸财富中心等项目的售价,并参考项目周边写字楼租金按照收益折现值等因素,综合使用收益法和市场比较法进行估价,本次项目出售价格与上述项目相比差距在10%左右,考虑到该项目原本系天津经济技术开发区管委会自建办公楼,建筑属量身定做,与市场出售的商务写字楼在产品结构、功能分割等方面存在较大差异,通过市场出售难度很大,只能将该项物业回售给开发区管委会继续使用;

3、基于公司在取得该项资产后,每年获得租金收入7800万元,共收取租金5年零三个季度时间,总计获得租金收入4850万元,相当于原始收购额的78.79%。取得的高额租金收入体现了开发区管委会对成立初期津滨公司的业务支持。

基于上述三项原因,我认为该出售价格是公允的。

(二)关于本