

## 天地源股份有限公司

### 关于收购“世家星城”项目部分资源的公告

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，对公告的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏负个别和连带责任。

经天地源股份有限公司（简称“公司”）第五届董事会第十二次会议审议，公司拟收购西安房地产开发（集团）股份有限公司（简称“西房股份”）名下的“世家星城”项目部分资源。按照《上海证券交易所股票上市规则》和公司《章程》的相关规定，本次交易还需提交公司股东大会审议。

本次交易情况如下：

#### 一、交易概述：

根据公司经营发展需要，公司拟收购西房股份开发的“世家星城”项目部分房地产资源。本次拟收购资源包括：住宅 126,693.25M<sup>2</sup>，商铺 61,924.44M<sup>2</sup>和车位 252 个，参考评估和估价值，按照完工产品交付的最终控制价格为 82,535.39 万元。

公司与西房股份不存在关联关系。

#### 二、交易对方基本情况：

西安房地产开发（集团）股份有限公司的企业类型为股份有限公司，法定代表人姜世豪，注册地位于西安市科技路 27 号 E 阳国际大厦内，注册资本 21,800 万元，开发资质等级为二级。经营范围：房地产开发与销售，基础建设投资，房地产相关业务，建筑材料及装饰材料的销售，环保设备、电子机械和电工器材的开发，电子通讯产品（不含专控）及网络设备电子商的投资。

#### 三、交易标的基本情况：

“世家星城”项目位于西安市南郊，北临丈八东路，南近绕城高速，西临双桥头村和 521 医院，东临潘家村，东仪路南北纵贯社区，东距朱雀大街约 1 公里。该项目用地 585.73 亩，其中住宅用地 522.89 亩，教育用地 50.2 亩；公建用地 12.64 亩。

本次拟收购资源包括：住宅 126,693.25M<sup>2</sup>，商铺 61,924.44M<sup>2</sup>和车位 252 个。

经北京中威华德诚资产评估有限公司对标的项目现状进行评估，评估价值为 56,065.36 万元；经陕西华源不动产评估有限责任公司对土地使用权价值进行了评

估，评估价值为 6,439.0949 万元；经陕西希格玛工程造价咨询有限公司对标的项目未建部分的后期投入进行估价，估价为 22,553.85 万元。拟收购资源评估和估价值总计为 85,058.30 万元。

“世家星城”项目的土地及在建工程已全部抵押给中国银行陕西省分行西安东大街支行，同时西房股份与中行签订的抵押合同中约定当“世家星城”项目相关抵押物发生转移时，需经中行陕西省分行西安东大街支行同意。

#### **四、交易标的交付状态：**

本次交易拟收购资源中，已竣工或基本完工的包括：商铺 41,170.47 M<sup>2</sup>，车位 175 个；主体封顶的包括：住宅 15,398.43 M<sup>2</sup>；处于主体施工阶段的包括：住宅 78,159.95 M<sup>2</sup>，商铺 7,864.14M<sup>2</sup>；未开工的包括：住宅 33,134.87 M<sup>2</sup>，商铺 12,889.83M<sup>2</sup>，车位 77 个。

#### **五、交易的定价原则和支付方式：**

依据评估和估价值，本次交易按完工产品交付的最终控制价格拟确定为 82,535.39 万元。支付方式为：

1、公司以名下“天幕阔景”高档公寓楼与西房股份进行资源置换。“天幕阔景”由北京中威华德诚资产评估有限公司进行评估，评估价值为：19,298.1 万元，本次置换拟计价 20,031 万元。

2、公司承接西房股份银行债务 56,073 万元；

3、公司支付西房股份现金 6,431.39 万元。

#### **六、交易后未来财务状况分析：**

本次交易后，根据测算，公司总资产将增加到 37.49 亿元，资产负债率将增加到 63.95%。根据房地产行业上市公司的平均资产负债率约为 60%的标准，本次交易后公司的资产负债率水平与同行业上市公司相当，总体仍保持较强的偿债能力。

#### **七、本次交易的其他安排：**

公司拟以承接银行负债的方式向西房股份支付相应收购价款，承接负债的具体金额以公司和债权银行书面确认的金额为准，但最高不超过 56,073 万元。

本次交易不涉及人员安置、土地租赁等情况。

#### **八、本次交易对公司的影响：**

本次交易有利于壮大公司的资产规模，盘活存量资产，丰富产品结构，提升盈利能力，符合公司和全体股东的长远利益。

**九、备查文件：**

- 1、公司第五届董事会第十二次会议决议；
- 2、北京中威华德诚资产评估有限公司评估报告；
- 3、陕西华源不动产评估有限责任公司评估报告；
- 4、陕西希格玛工程造价咨询有限公司估价报告；
- 5、北京市中伦金通律师事务所《法律意见书》；
- 6、西部证券股份有限公司《独立财务顾问报告》。

特此公告。

天地源股份有限公司董事会

二〇〇七年八月十七日