(上接B138版)

目资产评估报告》(中通评报字〔2020〕11007号),在评估基准日2019年10月31日,天住集团股东全部权益评估价值为64,282.62万元,比账面值增值134,988.30万元,增值率为190.92%。评估结论详细情况见下表:

金额单位: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%
流动资产	1,058,226.33	1,060,236.47	2,010.14	0.19%
非流动资产	453,892.01	596,241.25	132,349.24	29.16%
其中:可供出售金融资产	3,624.37	2,958.12	-666.25	-18.38%
长期股权投资	397,246.73	500,203.01	102,956.28	25.92%
投资性房地产	28,560.30	28,560.30	0.00	0.00%
固定资产	16,998.99	45,888.86	28,889.87	169.95%
在建工程	1,219.10	1,219.10	0.00	0.00%
固定资产清理	0.00	0.58	0.58	0.00%
无形资产	4,845.51	6,014.27	1,168.76	24.12%
递延所得税资产	1,397.01	1,397.01	0.00	0.00%
资产总计	1,512,118.34	1,646,477.72	134,359.38	8.89%
流动负债	1,132,532.97	1,132,532.97	0.00	0.00%
非流动负债	450,291.05	449,662.13	-628.92	-0.14%
负债总计	1,582,824.02	1,582,195.10	-628.92	-0.04%
净资产(股东全部权益)	-70,705.68	64,282.62	134,988.30	190.92%

本次交易以标的公司经依法备案的股东全部权益评估价值为依据。评估机构中通诚资产评估有限公司具有从事证券、期货业务资格。

天住集团本次评估采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。经评估,标的公司“非流动资产”评估价值为596,241.25万元,比账面值增值132,349.24万元,增值率为29.16%。评估增值主要为“长期股权投资”“固定资产”评估增值,其中:

“长期股权投资”的评估价为500,203.01万元,比账面值增值102,956.28,增值率为25.92%,主要是由于物价上升,天住集团下属的部分控股子公司所持有的房产、土地和设备等资产评估增值,相应造成被投资企业评估增值,对应的“长期股权投资”评估增值。

“固定资产”评估价值为45,888.86万元,比账面值增值28,889.87万元,增值率为169.95%。天住集团的“固定资产”主要为天津市马道场66、68号、宝坻工业园工业区5项、环湖西路20号、天津市重庆道 124号以及西安市长安区高山流水小区(3385等10项房屋建筑类固定资产(面积合计69,603.79平方米)和若干车辆、设备类固定资产。房屋建筑物类固定资产评估增值主要原因:企业资产的账面值为原始成得成本,随着天津市城市经济的发展,住宅及底商房地产市场价格较资产原始得时有较大的增幅。

天住集团下属天津住宅科学研究院有限公司(含其合并报表的天津住研建材工程技术有限公司,天津建材建筑节能环境检测有限公司,天津市房屋质量安全鉴定检测中心有限公司,天津住研建筑工程设计有限公司,中新天津生态城环境与绿色建筑实验中心有限公司)、天津天住华捷停车场管理服务有限公司、天津新天正信息技术有限责任公司(含其合并报表的天津市天正信息系统工程咨询有限公司)等公司采用未来收益法进行估值。评估结论见下表:

单位:人民币万元

股东全部权益	账面值	收益法评估值	增值额	增值率	折现率
天津住宅科学研究院有限公司	5,880.59	12,344.20	6,463.61	109.91%	11.46%
天津天住华捷停车场管理服务有限公司	134.89	1,422.92	1,288.03	954.90%	11.46%
天津新天正信息技术有限责任公司	1,476.82	4,559.48	3,082.66	208.74%	11.46%
合计	7,492.30	18,326.60	10,834.30	144.61%	

上述三家公司合计股东全部权益评估值为18,326.60万元,占天住集团“长期股权投资”评估值的3.66%。交割日后三年,公司将与交易对方就上述三家公司进行业绩考核和业绩补偿。如在考核期限内,任一年度未考核标的实际收益低于资产评估报告确定的收益的,要求律诚资本以现金方式对上海建工进行逐年补偿。现金补偿将按下列公式计算:

每一考核标的当期期末现金补偿总金额=(考核标的截至当期期末累积评估收益金额*标的公司持有考核标的股权比例-考核标的截至当期期末累积实际收益金额*标的公司持有考核标的股权比例)*51%-已进行现金补偿金额。

如交割日在2020年4月30日之前的,考核年度为2020、2021、2022年;如交割日在2020年6月30日之后的,考核年度为2021、2022、2023年。上述公司预期未来年度收益如下:

单位:人民币万元

	2020年	2021年	2022年	2023年
天津住宅科学研究院有限公司	651.34	766.98	790.59	801.56
天津天住华捷停车场管理服务有限公司	100.32	138.79	124.56	110.15
天津新天正信息技术有限责任公司	222.70	251.11	290.61	314.22

四、交易合同或协议

公司将与律诚资本协商签订交易协议,并向政府部门申报本项交易。待双方签订交易协议,公司将根据规定履行信息披露。

五、涉及收购资产的其他安排

截至2019年10月31日,天住集团纳入混改范围的企业共有员工2772名,若本次交易完成,标的公司涉及的员工劳动合同继续履行,不另行人员安置。本项交易不构成关联交易,不会导致公司股东及关联人产生新的同业竞争,收购完成后,如未来新增关联交易,依照证券监管要求履行决策和信息披露程序。

本项投权收购股权使用公司自有资金,或通过合规方式筹集资金。本次交易拟采用非公开协议转让方式,须经政府有关部门批准,履行国有产权非公开协议转让程序。

六、交易目的和对公司的影响

(一)交易目的

1.混改开局与内生增长相结合,有助于实现跨越式发展

通过股权收购参与天住集团混合所有制改革,是为了深入推进上海建工“三全战略”,加速“全国化”发展,全产业链协同联动,加快打造建筑全生命周期服务商。本次混改开局,推进一步提升上海建工产业链协同能力,实现产业规模和资产能力的跨越式发展,为“十四五”新突破、新发展奠定基础。

2.有助于推动全国化布局,深耕京津冀建安市场

京津冀区域是上海建工“1+5+X”市场布局的重要区域,对推动集团全国化布局有着重要的意义。本项收购有助于加强上海建工与天津市政府的合作关系,推进区域市场规模化建设。天住集团具备全产业发展积累以市场开拓能力,有望成为上海建工在京津冀区域市场的业务平台,有利于集团进一步对接京津冀协同发展和雄安新区建设国家战略,提升在该等区域市场的影响力和竞争力。

3.有助于进一步拓展产业链,提升产业能级

天住集团是天津市属大型建筑产业集团,在土地整理、科研、设计、房地产开发、建筑施工、装饰装修、节能与环境检测、房屋销售、物业运营管理有较为完整的建筑产业链,在房地产开发、住宅部品制造、建筑施工等领域均拥有良好的资源和业绩,拥有建筑工程施工总承包特级资质和建筑行业工程设计甲级资质,是天津市本地企业中仅有的两家特级企业之一。本项收购有助于上海建工进一步拓展产业链,提升专业能力。

(二)担保事项

1.为混改/收购范围外企业提供担保

截至2020年3月31日,天住集团对混改拟剥离的子公司(收购范围外)的担保余额为5.437亿元,具体事项如下:

单位:人民币万元

序号	被担保人	担保权人	担保金额(万元)	担保余额(万元)	担保类型	主债务履行期间	担保期限
1	天津住宅集团地产投资有限公司	建行天津河东支行、建行营业部、天行第一支行	380,000	211,894	保证担保	2015/4/20-2020/4/20	主债务履行期届满两年
2	天津住宅集团地产投资有限公司	渤海银行天津分行、工行天津分行、中国银行和平支行、天津农商银行	260,000	246,753	保证担保	2015/12/24-2020/6/22	主债务履行期届满两年
3	天津天资建材有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	2,000	2,000	保证担保	2019/4/19-2020/4/19	主债务履行期届满两年
4	天津天资建材有限公司	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	27,000	11,109.70	保证担保	2016/9/13-2021/9/18	主债务履行期届满两年
5	天津新环创意产业投资有限公司	招商局融资租赁(天津)有限公司	50,000	40,992.65	保证担保	2019/11/11-2024/11/12	主债务履行期届满两年
6	天津新环创意产业投资有限公司	天津津融资产管理有限公司	19,000	19,000	保证担保	2019/11/12-2021/2/18	主债务履行期届满两年
7	天津工业化建筑有限公司	天津金城银行股份有限公司	4,000	4,000	天住集团保证担保;经营公司红桥区齐河道25号、25号301、25号302房产抵押担保;天住集团和平区唐庆道212,214号(现124号)提供担保	2019/12/24-2020/12/24	主债务履行期届满两年
8	天津工业化建筑有限公司	天津金城银行股份有限公司	7,920	7,920	天住集团8000万元存单提供质押	2020/1/13-2021/1/13	主债务履行期届满两年

待重庆华谊证券以通过本交易事项,公司将按权公司总会计师及相关部门,与交易对方及相关公司协商,合理处置或解除交易标的涉及的担保事项,在资产交割日内完成法解除的担保事项,将由律诚资本向相关企业提供反担保,且未来不再向混改剥离的子公司提供新的担保。

2.为混改/收购范围内企业提供担保

截至2019年10月31日,天住集团及对纳入混改范围的子公司(收购范围内)的担保金额为49.63亿元,具体事项如下:

单位:人民币万元

序号	被担保人	债权人名称	担保金额	担保期限
1	天津华富置业有限公司	远东宏信(天津)融资租赁有限公司	8,842.13	2016.9.23-2021.9.28
2	天津华青置业有限公司	光大银行股份有限公司天津分行	26,609.00	2017.11.17-2020.11.14
3	天津津城华新置业有限公司	渤海银行	8,400.00	2018.5.8-2020.10.26
4	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	建设银行河东支行	12,000.00	2018.11.9-2019.11.9
5	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	农业银行金融中心支行	10,000.00	2018.12.5-2019.12.4
6	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	交通银行南京路支行	5,000.00	2018.12.13-2019.12.12
7	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	农业银行金融中心支行	11,000.00	2018.12.18-2019.12.17
8	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	建设银行河东支行	7,000.00	2018.12.20-2019.12.20
9	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	渤海银行天津分行	63,000.00	2018.12.21-2019.12.18
10	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	富邦华一银行	10,000.00	2019.6.25-2019.12.25
11	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	浦发银行天津分行	10,000.00	2018.12.26-2019.12.25
12	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	中国工商银行股份有限公司天津广厦支行	6,300.00	2018.12.27-2019.12.21
13	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	农业银行金融中心支行	9,000.00	2018.12.29-2019.12.28
14	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	兴业银行金纬路支行	10,000.00	2019.1.11-2019.12.26
15	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	天津金城银行	4,000.00	2019.1.29-2020.1.29
16	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	中信银行天津分行	7,200.00	2019.3.11-2020.3.11
17	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	建设银行河东支行	979.87	2019.3.1-2020.2.28
18	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	建设银行河东支行	2,935.24	2019.3.5-2020.3.3
19	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	建设银行河东支行	977.63	2019.3.7-2020.3.5
20	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	农商银行新立支行	15,000.00	2019.4.26-2019.11.14
21	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	农商银行新立支行	15,000.00	2019.4.30-2019.11.14
22	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	农商银行新立支行	9,000.00	2019.5.7-2019.11.14
23	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	交通银行南京路支行	13,800.00	2019.9.4-2020.3.5
24	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	民生银行天津分行	8,000.00	2019.9.17-2020.3.17
25	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	天津银行股份有限公司融盛支行	30,000.00	2019.9.23-2020.9.18
26	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	天津银行股份有限公司融盛支行	20,000.00	2019.9.24-2020.9.18
27	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	农商银行新立支行	10,000.00	2019.26-2020.9.25
28	天津惠宏安信装饰工程有限公司	天津金城银行	10,000.00	2018.12.27-2019.12.26
29	天津惠宏安信装饰工程有限公司	农商银行	3,000.00	2019.7.19-2020.7.18
30	天津惠宏安信装饰工程有限公司	浦发银行	4,000.00	2019.1.24-2020.1.23
31	天津惠宏安信装饰工程有限公司	民生银行	1,000.00	2019.4.10-2020.2.27
32	天津惠宏安信装饰工程有限公司	浦发银行	2,500.00	2019.5.15-2020.5.15
33	天津惠宏安信装饰工程有限公司	渤海银行	17,000.00	2019.5.27-2020.9.26
34	天津惠宏安信装饰工程有限公司	浦发银行天津分行	900.00	2019.3.19-2020.3.19
35	天津惠宏安信装饰工程有限公司	北京银行天津分行	5,000.00	2019.4.16-2020.4.16
36	天津惠宏安信装饰工程有限公司	北京银行天津分行	1,000.00	2019.4.24-2020.4.24
37	天津惠宏安信装饰工程有限公司	北京银行天津分行	999.88	2019.5.5-2019.11.5
38	天津惠宏安信装饰工程有限公司	北京银行天津分行	500.12	2019.5.8-2020.5.8
39	天津惠宏安信装饰工程有限公司	平安银行天津分行	499.96	2019.5.31-2019.11.30
40	天津惠宏安信装饰工程有限公司	华夏银行河北支行	10,000.00	2019.7.29-2020.1.29
41	天津惠宏安信装饰工程有限公司	民生银行	1,000.00	2019.8.1-2020.2.27
42	天津惠宏安信装饰工程有限公司	民生银行	2,000.00	2019.8.2-2020.2.27
43	天津市中望龙腾科技发展有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	3,000.00	2019.06.27-2020.06.27
44	天津惠宏安信装饰工程有限公司	农商行津南北辰口支行	900.00	2019.7.19-2020.7.18
45	天津住宅集团建设发展集团有限公司	中国华融资产管理股份有限公司	28,000.00	2018.9.19-2020.9.19
46	天津住宅集团建设发展集团有限公司	五矿信托国际信托有限公司	50,000.00	2019.6.29-2020.11.20
47	天津住宅集团建设发展集团有限公司	天津津融资产管理有限公司	10,000.00	2019.9.20-2020.3.20
48	天津住宅集团建设发展集团有限公司	中国工商银行平山道支行	2,000.00	2019.7.2-2020.6.19
49	天津住总机电设备安装有限公司	上海浦东发展银行天津分行	990.00	2019.4.28-2020.4.28
50	天津住总机电设备安装有限公司	上海浦东发展银行天津分行	990.00	2019.5.24-2020.5.24
51	天津住总机电设备安装有限公司	上海浦东发展银行天津分行	990.00	2019.6.14-2020.6.14
52	天津住总机电设备安装有限公司	上海浦东发展银行天津分行	990.00	2019.6.14-2020.6.14

二、担保协议的主要内容及被担保人基本情况

(一)混改/收购范围外企业担保

1.为天津住宅集团地产投资有限公司提供担保

2015年4月20日,天津住宅集团地产投资有限公司(简称“地产公司”)与中国建设银行股份有限公司天津河东支行,中国建设银行股份有限公司天津分行营业部、天津银行股份有限公司第一中心支行签订《人民币3900000000固定资产银团贷款合同》,协议贷款金额39亿元,截止2020年3月31日贷款余额为21.19亿元,该笔贷款债务人为地产公司,融资期限6年,贷款到期日为2020年4月20日,该笔贷款用途为双肩新板河土地整理项目使用,天住集团于2015年4月20日与银行人签署《银团贷款保证合同》为债务人在主合同项下的一系列债务提供最高额保证,保证方式为连带责任保证,保证期间为担保合同生效之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期届满之日后两年止。

地产公司于2015年12月24日向渤海银行股份有限公司天津分行,中国工商银行股份有限公司天津市分行,天津农村商业银行股份有限公司天津市分行,天津农村商业银行股份有限公司天津和平支行签订《流动资金银团贷款合同》,申请人民币20亿元中长期专项流动资金银团贷款用于水岸银座项目整理工作。贷款到期日为2018年12月23日,截止2020年3月31日贷款余额为24.08亿元。天住集团于与债权人签署《银团贷款保证合同》为债务人在主合同项下的一系列债务提供最高额保证。地产公司与4家银行于2018年12月20日签订《银团贷款期限协议》,该笔贷款到期日延期到2020年6月20日,同时规定保证期间至展期协议重新约定的债务履行期届满之日后两年止。

地产公司(被担保人)与公司无关联关系,其概况如下:

被担保人名称:	天津住宅集团地产投资有限公司
注册地址:	天津市和平区马场道66号
法定代表人:	杨兴海
经营范围:	对房地产进行投资;房地产项目管理;商品房销售;房屋租赁;房地产信息咨询服务;房地产开发(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

被担保人最近一年又一期财务报表主要指标如下:

单位:人民币百万元

	2018年度或期末	2019年12月31日或期末
资产总额	6879.04	6933.83
负债总额	5074.21	5167.01
其中:银行贷款总额(或短期借款总额)	4601.76	4591.47
流动负债总额	472.45	499.54
资产净额	1804.83	1766.82
营业收入	0	0
净利润	-4.71	-38.01

2.为天津天资建材有限公司提供担保

上海浦东发展银行股份有限公司天津分行为天津天资建材有限公司(简称“天资公司”)办理流动资金贷款业务,与债务人签订流动资金贷款合同,截止2020年3月31日贷款余额为2,000万元。天住集团于2019年4月19日与债权人签署《最高额保证合同》为债务人在主合同项下的一系列债务提供最高额保证,保证方式为连带责任保证。保证期间为自单笔融资业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止。

天资公司与远东宏信(天津)融资租赁有限公司天津分行于2016年09月13日签订编号为FBHTJ16D050KRL-L-01《售后回租租赁合同》3亿元及编号FBHTJ16D062SZCO-L-01《售后回租租赁合同》1.5亿元售后回租合同,合计金额为2.7亿元,融资租赁物为机器设备及备品备件。截止2020年3月31日融资余额为1.11亿元。天住集团于2016年09月13日与债权人签署《保证合同》为债务人在主合同项下的债务提供保证。保证方式为连带责任保证,保证期间为主合同签订之日起至租赁合同项下主债务履行期限届满日后两年止。

天资公司(被担保人)与公司无关联关系,其概况如下:

被担保人名称:	天津天资建材有限公司
注册地址:	武清区梅厂镇福源经济开发区
法定代表人:	姚清华
经营范围:	新型墙体材料生产、销售;建材产品生产、销售;新型节能建筑材料的研发及相关技术咨询、技术服务;钢材、石灰销售;模材安装;墙体外保温工程施工;装修装饰工程施工;矿产品批发兼零售;房屋租赁;货物进出口;供热服务

被担保人最近一年又一期财务报表主要指标如下:

单位:人民币百万元

	2018年度或期末	2019年12月31日或期末
资产总额	1010.41	879.15
负债总额	996.82	849.84
其中:银行贷款总额(或短期借款总额)	50	29.5
流动负债总额	829.49	738.75
资产净额	14.59	29.30
营业收入	375.98	152.16
净利润	-33.46	-27.35

3.为天津新环创意产业投资有限公司提供担保

天津新环创意产业投资有限公司(简称“新环公司”)与天住生态建设发展有限公司作为共同承租人与招商局融资租赁(天津)有限公司(简称“招商局租赁”)于2019年1月签订《融资租赁合同》,融租租赁额为4亿元,期限为2019年1月11日至2024年1月12日,同时新环公司以其类别广场1号楼、2号楼、类别广场4号楼、类别广场9号楼、10号楼提供抵押担保并签订《在建工程抵押合同》,同时新环公司支付招商局租赁2000万元保证金对该权益行保证并签订《保证金协议》。天住集团按照《融资租赁合同》的约定,与新环公司不分份额共同负担合同下全部债务并共同履行合同项下承租人的义务。抵押物账面价值如下:

单位:人民币百万元

抵押物	2019年度10月31日末	2020年3月31日末
账面原值	67581.01	80645.61
已计提的折旧、摊销或减值准备		
账面净值	67581.01	80645.61

天津津融资产管理有限公司(简称“津融公司”)以2亿元的价格受让天津住宅集团建设工程总承包有限公司(简称“住宅总包”)对新环公司的1,099,518.82元债权并进行债务置换,债务置换期限2019年11月12日至2019年11月18日,并于2019年11月12日签订《债务置换协议》《债权转让协议》,新环公司作为置换后的债务人,并提供了新环公司所持有的位于河东区顶津路西侧资产厂场变压厂房4号楼、5号楼部分房产及1号楼4处商业地产作为抵押担保并签订《抵押协议》,同时天住集团对该笔债权进行债务置换的事项承担了连带保证责任并签订《保证协议》。经各方协商新环公司于2019年12月30日偿还本金1000万元债务,债务期限延期至2020年2月18日,并签署《债务置换补充协议》。因疫情影响,经各方协商三方签订《补充协议二》,将置换期限调整至2021年2月18日,已签署的《抵押协议》和《保证协议》所涉及的抵押物则和保证期间相应顺延。截止2020年3月31日贷款余额为19,000亿元。抵押物账面价值如下:

单位:人民币百万元

抵押物	2019年度10月31日末	2020年3月31日末
账面原值	40880.28	48783.16
已计提的折旧、摊销或减值准备		
账面净值	40880.28	48783.16

新环公司(被担保人)与公司无关联关系,其概况如下:

被担保人名称:	天津新环创意产业投资有限公司
注册地址:	天津市河东区西台大街301号(棉三创意街区N2)
法定代表人:	邵军
经营范围:	房地产开发;对文化创意产业、房地产业、酒店产业进行投资;商品房信息咨询;房屋出租;企业孵化服务;物业服务;广告;商务会议服务;组织文化艺术交流活动;市场推广宣传;组织大型礼仪庆典活动;艺术展览展示(以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定办理)。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

被担保人最近一年又一期财务报表主要指标如下:

单位:人民币百万元

	2018年度或期末	2019年12月31日或期末
资产总额	1571.06	1660.52
负债总额	1046.34	1151.14
其中:银行贷款总额(或短期借款总额)	0	0
流动负债总额	974.94	646.87
资产净额	524.72	509.38
营业收入	88.27	33.56
净利润	9.07	-15.33

4.为天津工业化建筑有限公司提供担保

天津金城银行股份有限公司(简称“天津金城银行”)为天津工业化建筑有限公司(简称“工业化公司”)办理流动资金贷款业务,与债务人签订流动资金贷款合同。天住集团(保证人)于2019年12月19日与债权人签署《最高额保证合同》为债务人在主合同项下的一系列债务提供最高额保证。保证方式为连带责任保证。保证期间为2019年12月19日至2022年12月18日止,目单笔融资业务的主合同签订之日起至债务人在该主合同项下的债务履行期限届满日后两年止。同时该笔贷款以天住集团名下1处房产及天津住宅集团地产投资有限公司名下5处房产进行抵押担保。

天津金城银行与天住集团于2020年1月13日签订抵押合同,合同编号为《金银质字(2020)第000077号》,金额1000万元,双方约定出质人(即天住集团)为质权人(即天津金城银行)给予工业化公司的融资服务提供质押担保。该融资服务为天津金城银行为工业化公司办理的流动资金贷款业务,该业务的合同编号为《金银流字(2020)第000003号》,融资金额为7000万元,年利率5%。

单位:人民币百万元

	2019年度10月31日末	2020年3月31日末
账面原值	3189.18	3189.18
已计提的折旧、摊销或减值准备	188.42	195.90
账面净值	3000.76	2993.28

工业化公司(被担保人)与公司无关联关系,其概况如下:

被担保人名称:	天津工业化建筑有限公司
注册地址:	武清区梅厂镇福源经济区发展路9号
法定代表人:	吕炳鸣
经营范围:	建筑工程施工;新型节能建筑材料的研发及相关技术咨询、技术服务;新型墙体材料、混凝土预制构件的生产、销售;建材产品生产、销售;钢铁、五金销售;板材安装;墙体外保温工程施工;装修装饰工程施工;矿产品批发兼零售;货物进口;道路普通货物运输。(法律、行政法规另有规定的除外)(以上经营范围涉及行业许可的凭证许可证件,在有效期限内经营,国家有专项专营规定的按规定办理。)(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)
最新信用等级:	B级

被担保人最近一年又一期财务报表主要指标如下:

单位:人民币百万元

	2018年度或期末	2019年12月31日或期末
资产总额	375	430
负债总额	282	288
其中:银行贷款总额(或短期借款总额)	0	40
流动负债总额	282	288
资产净额	93	141
营业收入	100	141
净利润	3	6

(二)混改/收购范围内企业担保

混改/收购范围内被担保人最近一年又一期财务报表主要指标如下:

单位:人民币百万元

序号	被担保方名称	注册地	法定代表人	天住集团持股比例	主营业务	截至2018年期末主要财务指标							截至2019年10月31日期末主要财务指标						
						资产总额	负债总额	银行贷款总额	流动负债总额	净资产	营业收入	净利润	资产负债率	资产总额	负债总额	银行贷款总额	流动负债总额	净资产	营业收入	净利润	资产负债率
1	天津华富置业有限公司	天津	王力研	100%	房产开发	1,795	1,579	198	1,579	216	86	-21	88.0%	652	267	0	267	385	1,229	168	41.0%
2	天津华青置业有限公司	天津	支树鹏	100%	房产开发	2,553	2,257	280	1,997	295	1,003	-0.8	88.4%	1,817	1,390	266	1,144	426	0	130	76.5%
3	天津津城华新置业有限公司	天津	支树鹏	100%	房产开发	3,067	2,774	928	2,040	292	0	-5	90.4%	2,890	3,151	1,014	2,371	-261	0	-553	109.0%
4	天津住宅集团建设工程总承包有限公司	天津	王磊华	100%	建筑施工	9,694	9,637	3,111	9,636	57	1,644	-415	99.4%	10,001	10,468	3,009	10,462	-467	2,272	-506	104.7%
5	天津惠安信装饰工程有限公司	天津	刘红	100%	建筑施工	1,194	978	280	977	217	844	40	81.9%	1,591	1,374	405	1,372	217	547	13	86.4%
6	天津住宅集团建材技术有限公司	天津	郑家鹏	100%	建筑咨询服务	752	700	10	700	51	464	15	93.1%	791	737	9	737	54	406	3	93.2%
7	天津市中望龙腾科技发展有限公司	天津	刘畅	100%	建筑咨询服务	104	110	0	109	-7	198	-5	105.8%	131	139	13	137	-8	224	-12	106.1%
8	天津住宅建设发展集团有限公司	天津	康庄		房产开发、工程承包	16,968	16,096	1,170	4,280	862	2,547	-46	94.9%	15,121	15,828	560	4,503	-07	249	271	104.7%
9	天津住总机电设备安装有限公司	天津	唐世龙	100%	建筑施工	1,327	1,204	69	1,204	122	675	-8	90.7%	1,502	1,379	72	1,379	122	370	-0.1	91.8%

(三)风险分析

收购完成后,天住集团及其下属控股子公司纳入上海建工合并报表,公司规模将进一步扩大,以其经审计的2018年总资产279.03亿元,归属于母公司股东的净利润-6.09亿元测算,分别达到公司总资产、净利润指标的10%以上,收购后,公司将进行融合的公司管控,发挥集团产业优势,帮助混改企业改善经营,提高经济效益。由于国内外宏观经济态势、政府宏观政策、我国房地产及固定资产投资调控政策、国内资产及建筑行业发展态势具有不确定性,因此天住集团2020年业绩可能不及预期,未来的经营业绩具有不确定性。

天住集团目前执行的会计政策、会计估计与公司存在差异。若2020年完成收购,按照公司的标准和要求对天住集团(包括但不限于)计提信用减值损失、投资性房地产摊销,预计减少公司合并报表归母净利润约1.79亿元。由于标的公司经营业绩具有不确定性,可能存在草率调查未发现的或有事项,公司向无法全面预测本项交易对公司未来业绩带来的风险。

七、中介机构对本次收购交易的意见

公司已聘请会计师事务所、资产评估机构和律师事务所对交易标的进行尽职调查,未发现影响收购的重大性问题。法律顾问认为:

截至本法律意见书出具之日,除天住集团及相关下属公司所签署的有关融资、借贷和担保等法律文件中明确的限制情形外,本项目交易标的(律诚资本拟转让的天住集团51%股权)不存在妨碍权属转移的实质性法律障碍和重大不利影响的情形。本项目交易标的(律诚资本拟转让的天住集团51%股权)本身产权清晰,不存在抵押质押,天住集团及相关下属公司涉及的未结诉讼、仲裁事项或查封冻结等司法措施,不会对本次交易构成实质性法律障碍和重大不利影响。

八、上网公告附件

(一)经独立董事签字确认的独立董事意见

(二)《天津住宅建设发展集团有限公司模拟合并审计报告》(勤信专字【2019】第0862号)

(三)《天津律诚国有资本投资运营有限公司拟对天津住宅建设发展集团有限公司进行混合所有制改革所涉及的天津住宅建设发展集团有限公司股东全部权益项目资产评估报告》(中通评报字〔2020〕11007号)

(四)《北京市中伦(上海)律师事务所关于上海建工集团股份有限公司参与天津住宅建设发展集团有限公司混合所有制改革的法律意见书》

特此公告。

上海建工集团股份有限公司董事会
2020年4月22日

证券代码:600170　证券简称:上海建工　公告编号:临2020-032
债券代码:143977　债券简称:18沪建Y1
债券代码:136955　债券简称:18沪建Y3

上海建工集团股份有限公司关于拟收购标的公司担保事项的公告

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。

●公司拟收购天住生态建设发展集团有限公司(简称“公司”)第八届董事会第九次会议审议通过了《上海建工集团股份有限公司关于拟收购天住生态建设发展集团有限公司51%股权、标的公司对收购范围外的担保金额为4.37亿元,对收购范围内的担保金额为49.63亿元,2020年4月20日召开的上海建工集团股份有限公司(简称“公司”)第八届董事会第九次会议审议通过了《上海建工集团股份有限公司关于拟收购天住生态建设发展集团有限公司51%股权的议案》,同意公司收购天津住宅建设发展集团有限公司(简称“天住集团”或“标的公司”)混合所有制改革,天住集团混合所有制改革,拟剥离企业中仅有的两家特级企业之一。本项收购有助于上海建工进一步拓展产业链,提升专业能力。

(二)担保事项

1.为混改/收购范围外企业提供担保

截至2020年3月31日,天住集团对混改拟剥离的子公司(收购范围外)的担保余额为5.437亿元,具体事项如下:

单位:人民币万元

序号	被担保人	担保权人	担保金额(万元)	担保余额(万元)	担保类型	主债务履行期间	担保期限
1	天津住宅集团地产投资有限公司	建行天津河东支行、建行营业部、天行第一支行	380,000	211,894	保证担保	2015/4/20-2020/4/20	主债务履行期届满两年
		渤海银行天津分行、工行天津分行、中国银行和平支行、天津农商银行	260,000	246,753	保证担保	2015/12/24-2020/6/22	主债务履行期届满两年
2	天津天资建材有限公司	上海浦东发展银行股份有限公司天津分行	2,000	2,000	保证担保	2019/4/19-2020/4/19	主债务履行期届满两年
		远东宏信(天津)融资租赁有限公司	27,000	11,109.70	保证担保	2016/9/13-2021/9/18	主债务履行期届满两年
3	天津新环创意产业投资有限公司	招商局融资租赁(天津)