

# B058 Disclosure 信息披露

## 天津市房地产发展(集团)股份有限公司关于回复上海证券交易所转让子公司股权暨关联交易相关事项问询函的公告

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。

重要内容提示：

● 方式变更：为更好的维护上市公司及股东权益，提升上市公司经营水平，提升交易方案的确定性，经公司与津投资本审慎评估，结合自身经营状况、资金安排，拟将本次交易的支付变更为现金支付，即由“津投资本持有的对天房集团53,561.52万元债权支付股权对价”变更为“津投资本在协议生效后60个工作日内支付股权对价款53,561.52万元。”

● 近日，天津市房地产发展(集团)股份有限公司(以下简称“公司”或“天房发展”)收到上海证券交易所下发的《关于对天津市房地产发展(集团)股份有限公司转让子公司股权暨关联交易相关事项的问询函》(上证公函【2022】0598号)(以下简称“《问询函》”)。公司高度重视根据《问询函》的要求积极组织相关人员认读函件内容进行逐项落实，现将相关问题回答如下：

2022年6月13日，你公司披露公告称，拟将控股子公司天津吉利大厦有限公司(以下简称吉利大厦)14.81%股权以5.36亿元对价转让给控股股东，后者以其持有的对天津房地产发展(集团)有限公司(以下简称天房集团)5.36亿元债权作为支付对价。公司

将持续盈利的股权资产出售给关联方，得到可回收性存在较大不确定性的债权，对公司利益影响较大。根据本所《股票上市规则》第13.1.1条等相关规定，现请你公司进一步核实下述事项并对外披露：

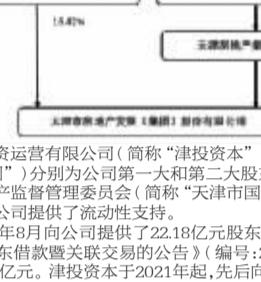
问题1、本次交易支付方式为控股股东将持有的对天房集团5.36亿元已到期债权平价转让给公司。但据公开资料，2020年起天房集团多笔债务相继违约，多项资产因债权人起诉已形成诉讼。请公司补充披露：(1)结合流动性情况，说明本次交易未要求交易对手方以现金，而是以债权转让方式支付对价的原因及合理性；是否损害上市公司利益；(2)5.36亿元已到期债权的具体情况，并结合天房集团的流动性和偿付能力，详细说明前述债权的实际可收回性和回款时间安排，是否存在无法全额收回损害上市公司利益的风险，以及控股股东和天房集团提供了何种担保措施；(3)交易完成后，上市公司将对关联方天房集团形成债权5.36亿元，请结合该项债权形成的原因，是否构成关联交易非经营性资金占用。

公司回复：

(一)结合流动性情况，说明本次交易未要求交易对手方以现金，而是以债权转让方式支付对价的原因及合理性，是否损害上市公司利益；

1、公司前两大股东已在前期给予公司流动性支持

公司股权结构：



天津国有资产投资运营有限公司(简称“津投资本”)以及天津房地产发展(集团)股份有限公司(简称“天房集团”)分别为公司第一大和第二大股东，公司的实际控制人为天津市人民政府国有资产监督管理委员会(简称“天津市国资委”)。自2018年以来，公司前两大股东分别对公司提供了流动性支持。

天房集团于2018年8月向公司提供了22.18亿元股东借款，具体内容详见《天房发展关于接受控股股东借款暨关联交易的公告》(编号：2018-075)，截至目前前述股东借款余额为10.60亿元。津投资本于2021年起，先后向公司提供了总计41.71亿元股东借款，具体内容详见《天房发展关于向关联方借款暨关联交易的公告》(编号：2021-023)及《天房发展关于向关联方借款暨关联交易的公告》，截至目前，前述股东借款余额为5.1亿元。前述借款有效缓解公司阶段性资金压力，满足了公司经营资金需求。

2、支付方式变更

为更好的维护上市公司及股东权益，提升上市公司经营水平，提升交易方案的确定性，经公司与津投资本审慎评估，结合自身经营状况、资金安排，双方拟对交易方案进行调整。公司于2022年7月11日召开了十二届五十五次临时董事会会议，审议通过了《关于调整转让控股子公司股权转让方式的议案》，交易双方商议一致，将股权转让对价支付方式由“津投资本持有的对天房集团53,561.52万元债权支付股权对价”变更为“津投资本在协议生效后60个工作日内支付股权对价款53,561.52万元。”具体内

容详见《天津市房地产发展(集团)股份有限公司关于调整转让控股子公司股权转让方式的议案》(编号：2022-029)。

(二)天房发展关于向关联方借款暨关联交易的公告》(编号：2021-023)及《天房发展关于向关联方借款暨关联交易的公告》，截至目前，前述股东借款余额为5.1亿元。前述借款有效缓解公司阶段性资金压力，满足了公司经营资金需求。

3、本次交易变更为以现金方式支付对价，不会对关联方天房集团形成债权5.36亿元，亦不会构成关联交易非经营性资金占用。

独立董事意见：

我们认为：

1、前次交易本次交易互相独立，均为独立的商业行为并可独立达成商业结果，两次交易均具有经济性，任何一次交易均不取决于另一次交易，不满足“一揽子”交易认定条件。公司前后两次交易的会计处理符合《企业会计准则》相关要求。

2、最近4个会计年度，吉利大厦的营业收入和净利润的贡献率均较小，同时，公司结合商业综合体市场情况及经营实际，以收取现金对方式加快盘活存量资产，有利于化解前述风险，有利于公司生产经营稳定，不存在转移优质资产向关联方输送的情形，未损害上市公司利益和中小股东合法权益。

3、若本次交易能够成功实施，上市公司的会计处理及收益测算符合《企业会计准则第2号—长期股权投资》和《企业会计准则第33号—合并财务报表》等相关规定。上市公司本次交易系其执行既往确定经营计划，增厚净资产是执行经营计划的结果。

问题2、本次交易采用收益法和资产基础法进行评估，两种方法评估增值率分别为109.51%和984.19%，公司最终以资产基础法结果作为定价依据。请公司补充披露：

(1)具体分析资产基础法和收益法评估结果差异较大的原因；(2)资产基础法评估的主要假设、关键参数选取依据及合理性，并结合吉利大厦具体位置、所在区域房地产市场情况，近一年周边同类型资产转让价格及变化趋势等，说明评估增值的合理性与交易定价的公允性。请评估机构发表明确意见。

公司回复：

(一)具体分析资产基础法和收益法评估结果差异较大的原因

资产基础法评估结果和整体收益法评估结果差异较大的主要原因为吉利大厦核心资产为吉利大厦房产，公司于1998年取得该资产，取得时间较早，初始成本较低，近年来该资产随着经济发展大幅升值，导致资产基础法评估值较高。对于收益法，吉利大厦主要经营业务为对地产业出租收取租金和物业管理费，前述费用收入水平较低，且经营管理费用较高、企业经营负担较重，导致收益法评估值较低。具体测算过程及原因说明如下：

资本基础法的评估结果：

单位：万元

项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
A	B	C=A-B	D=C/A * 100%	
1 流动资产	8,777.24	8,891.14	113.90	1.30
2 非流动资产	5,091.64	113,496.61	108,394.97	2,128.89
3 合计				

注释1：天房集团以其所持有天房物业公司68.11%股权对该笔借款提供质押担保。

注释2：天房集团以其所持有金阁置业公司100%股权对该笔借款提供质押担保。

2、支付方式变更

交易双方协商一致，将股权转让对价支付方式由“津投资本持有的对天房集团53,561.52万元债权支付股权对价”变更为“津投资本在协议生效后60个工作日内支付股权对价款53,561.52万元。”具体内

容详见《天津市房地产发展(集团)股份有限公司关于调整转让控股子公司股权转让方式的议案》(编号：2022-029)。

(二)天房发展关于向关联方借款暨关联交易的公告》(编号：2021-023)及《天房发展关于向关联方借款暨关联交易的公告》，截至目前，前述股东借款余额为5.1亿元。前述借款有效缓解公司阶段性资金压力，满足了公司经营资金需求。

3、本次交易变更为以现金方式支付对价，不会对关联方天房集团形成债权5.36亿元，亦不会构成关联交易非经营性资金占用。

独立董事意见：

我们认为：

1、本次调整交易方案是经过交易双方审慎评估，结合自身经营状况、资金安排，为充分维护上市公司及中小股东合法权益，对交易方案进行调整。有利于公司的可持续发展，进一步优化公司资产结构，提升盈利能力，有效降低负债水平。本次关联交易遵循了公平的原则，交易价格以天津华夏金信资产评估有限公司出具的《资产评估报告》为依据，定价公允、合理，符合公司的发展需要，未发现有损害公司及其他股东利益的情形。

2、董事会在审议此项关联交易事项时，关联董事回避表决，本次关联交易事项的审议、决策程序符合法律法规及《公司章程》等有关规定。

问题2、2021年12月，公司预计将向吉利大厦1761万元股权转让给控股股东，本次拟再次向其转让44.81%股权，吉利大厦长期以来净利润率高于10%，盈利能力显著强于上市公司。截至目前2022年3月底，公司归母净资产为2.81亿元，本次交易预计增加当期损益6.28亿元。请公司补充披露：(1)前后两次股权转让是否构成一揽子交易，相关会计处理是否是否合理；(2)对吉利大厦和上市公司的盈利能力，是否损害上市公司利益和中小股东合法权益；(3)本次交易预计收益的具体测算过程，并结合公司净资产规模情况，说明交易是否主要为通过构造关联交易以增厚净资产”。请独立董事发表明确意见。

公司回复：

(一) 前后两次股权转让是否构成一揽子交易，相关会计处理是否合理；

公司曾将吉利大厦17.61%股权转让给控股股东(简称“前次交易”)与本次拟再向其转让44.81%股权(简称“本次交易”)不构成一揽子交易。

根据《企业会计准则第33号—合并财务报表》及《企业会计准则解释第5号》，处置对子公司股权投资的各交易的条款、条件以及经济影响符合以下一种或多种情况，通常表明应将多次交易事项作为一揽子交易进行会计处理。前后两次交易与会计准则对比分析具体情况如下：

单位：万元

序号	会计准则对“一揽子交易”的认定条件	是否满足认定标准	说明
1	涉及同一直接或间接控制的多个主体但不构成一揽子交易的，应当在拟订立合同时考虑这些交易是否构成一揽子交易	否	涉及同一直接或间接控制的多个主体但不构成一揽子交易的，应当在拟订立合同时考虑这些交易是否构成一揽子交易。
2	这些交易彼此之间没有内在联系的，应当将这些交易作为互不相关的单项交易	否	这些交易彼此之间没有内在联系的，应当将这些交易作为互不相关的单项交易。
3	一项交易的发生取决于其他多项交易的，应当将这些交易作为互不相关的单项交易	否	一项交易的发生取决于其他多项交易的，应当将这些交易作为互不相关的单项交易。
4	一项交易单独看是不经济的，但是和其他交易一并考虑时是经济的	否	两次交易都是经济的，估价时将两者合在一起，并非是两次交易一并考虑时是经济的。

经对照分析，前后两次交易互相对立，均为独立的商业行为并可独立达成商业结果，两次交易均具有经济性，任何一次交易均不取决于另一次交易，不满足“一揽子”交易认定条件，按照企业会计准则，前后两次交易应分别进行会计处理。

(二)对吉利大厦和上市公司的盈利能力，说明本次交易是否涉嫌通过转移优质资产向关联方输送利益，是否损害上市公司利益和中小股东合法权益；

1、吉利大厦的盈利能力

吉利大厦近4个会计年度及2022年第一季度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2022年 第一季度	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	806.24	5,938.16	5,724.81	5,959.65	5,512.42
净利润	-22,666	62,152.9	845.29	1,463.76	557.05
资产总额	11,439.94	11,681.36	11,716.98	12,734.50	11,249.81
资产负债率	8,322.77	8,549.42	8,512.13	8,461.41	8,372.50

过去4个会计年度，吉利大厦平均营业收入为5,783.01万元，平均净利润率为-871.91万元，且2022年第一季度，因疫情影响等因素影响，吉利大厦发生亏损。

同时，吉利大厦主要的营业收入为房产租赁收入，近年租金收入平均约3,900万元，租金收入较为稳定，但人员数量和管理费占比均远高于同行业，可见企业的经营管理费用较高，企业经营负担较重，其中人员资源费用较高，主要是由于一方面相比企业员工数量较多，目前达到115人，而且其员工年龄结构偏大，40岁以上的员工占比为67%，另一方面员工的薪酬水平相对较高，人员工资近4年平均约2,500元。

此外，《评估报告》载明，收益法是立足于判断资产获利能力的角度，将被评估企业预期收益资本化或折现，来评估企业价值。吉利大厦基于收益法的评估值仅为23,098.46万元。

2、上市公司的盈利能力

上市公司近4个会计年度主要财务数据如下：

单位：万元

项目	2021年度	2020年度	2019年度	2018年度
营业收入	46,655	27,533	9,641	34,011
归母净利润	-17,522	-28,044	1,885	1,444
资产总额	189,17	229,44	255,77	316,63
资产负债率	4.90	21.39	46,56	45.15

最近4个会计年度，上市公司平均营业收入为50.96亿元，平均净利润率为-10.57%

元。同时，上市公司连续两个会计年度发生大额亏损，主要原因系公司根据《企业会计准则》计提了大额的存货跌价准备所致。因此，吉利大厦的盈利能力，以及收入利润贡献对上市公司占比较低，最近4个会计年度平均营业收入及净利润(取绝对值)的比例仅为1.3%和0.85%。

3、本次处置吉利大厦股权的合理性

如问题1中所述，为更好的维护上市公司及股东权益，提升上市公司经营水平，提升交易方案的确定性，经公司与津投资本审慎评估，结合自身经营状况、资金安排，拟将本次交易的支付变更为现金支付，即由“津投资本持有的对天房集团53,561.52万元债权支付股权对价”变更为“津投资本在协议生效后60个工作日内支付股权对价款53,561.52万元。”

本次交易预计收益的具体测算过程，并结合公司净资产规模情况，说明交易是否为主要通过构造关联交易以增厚净资产

1、本次交易预计收益的具体测算过程

就本次交易，相关会计处理及投资收益测算如下：

公司拟向津投资本转让公司所持吉利大厦公司44.81%股权换取535,615,200.00元货币资金，转让后剩余吉利大厦股权12.58%，该项吉利大厦长期股权投资改按权益法进行核算。

对于本次交易让渡的44.81%吉利大厦股权，根据《企业会计准则第2号—长期股权投资》应用指南(2014)第四条“成本法转权益法例22”转让让渡份额记入投资收益。

会计分录为：

借：长期股权投资(天房集团) 535,615,200.00

贷：长期股权投资(天房集团) 44.81% 账面价值

借：银行存款 535,615,200.00

贷：银行存款 535,615,200.00

对交易后公司所持剩余12.58%吉利大厦股权，根据《企业会计准则第2号—长期股权投资》应用指南(2014)第四条“成本法转权益法例22”转让让渡份额记入投资收益。

会计分录为：

借：长期股权投资(天房集团) 535,615,200.00

贷：长期股权投资(天房集团) 44.81% 账面价值

借：银行存款 535,615,200.00

贷：银行存款 535,615,200.00

对交易后公司所持剩余12.58%吉利大厦股权，根据《企业会计准则第2号—长期股权投资》应用指南(2014)第四条“成本法转权益法例22”转让让渡份额记入投资收益。

会计分录为：

借：长期股权投资