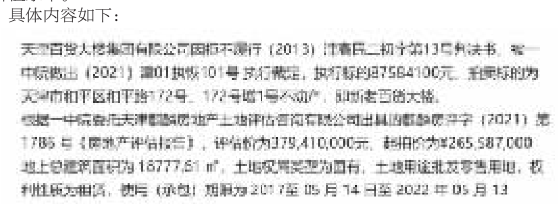
（上接B058版）

大楼披露信息如下：

吉利大厦房地产的建筑面积为61,011.62平方米，评估价值为1,079,977,356.00元，评估单价17,701.17元/平方米（不含税）。

同为和平区中心商圈、声誉相近的百货大楼披露了挂牌拍卖信息，其评估价值为379,410,000元，建筑面积18,777.61平方米，评估单价20,205.45元/平方米（含税），换算为不含税评估单价19,243.28元/平方米，考虑其建筑面积小于吉利大厦的建筑面积，且1997年进行更新改造等因素，可见吉利大厦房地产评估价值符合同区域市场价值水平。

具体内容如下：


天津百货大楼集团有限公司国拍不得行（2013）津高民二初字第13号判决书，经一中院截出（2021）津01执恢101号执行截定，执行标的87584100元，拍卖标的为天津市和平区和平路172号、172号增1号不动产，即原老百货大楼。
根据一中院委托天津国融房地产土地评估咨询有限公司出具的国融房评字（2021）第1785号《房地产评估报告》，评估价为379,410,000元，起拍价为¥265,587,000地上总建筑面积为18777.61㎡，土地使用类型为国有，土地用途批发零售用地，权利性质为租赁，使用（承包）期限为2017年05月14日至2022年05月13日，用地面积为2678.7平方米。

通过上述综合分析比较，本次委估吉利大厦房地产的评估价值符合客观的市场价值。

评估机构发表明确意见：

详见公司另行披露的《天津华夏金信资产评估有限公司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的回复》。

因本次交易采用非公开协议转让方式进行，尚需获得天津市国资管理机构批准。同时，此项交易尚需获得股东大会的批准，因此本次交易方案能否实施亦存在不确定性。公司提请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2022年7月13日

证券代码：600322 证券简称：天房发展 公告编号：2022—044

天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届二十五次临时董事会会议决议公告

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。

一、董事会会议召开情况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届二十五次临时董事会会议于2022年7月11日以通讯方式召开。会议通知和会议资料已于2022年7月6日以电子邮件形式向全体董事发出。本次会议应出席董事11名，实际出席会议的董事11名。本次会议由董事长郭维成先生主持，公司全体监事及高级管理人员列席了会议，会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》等相关规定。

二、董事会会议审议情况

会议审议并通过如下决议：

（一）关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易议案

表决结果：以10票同意、0票反对、0票弃权获得通过。

关联董事雷雨先生回避表决。公司独立董事对该事项发表了事前认可意见，同意将该事项提交公司董事会审议。

鉴于本次交易尚需获得天津市国资管理机构批准，公司董事会提请股东大会授权管理层根据交易进展对支付方式、支付期限进行调整。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见公司另行披露的《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交易方案内容的关联交易的公告》。

（二）关于向关联方借款暨关联交易的议案

表决结果：以10票同意、0票反对、0票弃权获得通过。

关联董事雷雨先生回避表决。公司独立董事对该事项发表了事前认可意见，同意将该事项提交公司董事会审议。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于向关联方借款暨关联交易的公告》。

（三）关于召开公司2022年第一次临时股东大会的议案

表决结果：以11票同意、0票反对、0票弃权获得通过。

具体内容详见公司另行披露的《天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于召开公司2022年第一次临时股东大会的通知》。

公司独立董事对议案一、议案二发表了独立意见，详见公司另行披露的《天房发展独立董事关于十届二十五次临时董事会相关事宜的独立意见》。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董 事 会
2022年7月13日

证券代码：600322 证券简称：天房发展 公告编号：2022—045

天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十二次临时监事会会议决议公告

本公司监事会及全体监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、监事会会议召开情况

天津市房地产发展（集团）股份有限公司十届十二次临时监事会会议于2022年7月11日在公司会议室以通讯方式召开。会议通知和会议资料已于2022年7月6日以电子邮件形式向全体监事发出。本次会议应出席监事5名，实际出席会议的监事5名。本次会议由监事会主席荣南女士主持，公司全体高级管理人员列席了会议，会议的召集、召开符合《公司法》和《公司章程》等相关规定。

二、监事会会议审议情况

会议审议并通过如下决议：

（一）关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易议案

表决结果：以5票同意、0票反对、0票弃权获得通过。

本议案尚需提交公司股东大会审议。

具体内容详见公司另行披露的《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交易方案内容的关联交易的公告》。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
监事会
2022年7月13日

证券代码：600322 证券简称：天房发展 公告编号：2022—046

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交易方案内容的关联交易的公告

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：

●交易方案调整内容：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。”

●本次交易内容概述：天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”或“公司”）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”或“标的公司”）的44.81%股权以53,561.52万元价格转让给公司控股股东天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”），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。本次交易完成后，公司仍持有吉利大厦12.58%股权，吉利大厦不再纳入公司合并报表范围。

●津投资本为公司控股股东，本次交易构成关联交易。

●本次交易未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

●过去12个月，公司与津投资本发生的需累计计算的关联交易共3笔，关联交易金额为72,052.34万元，其中关联借款本金金额51,000万元（不含本次交易）。

●本次交易采用非公开协议转让方式进行，尚需获得天津市国资管理机构批准。同时，此项交易尚需获得股东大会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人（津投资本）将放弃行使在股东大会上对该议案的投票权。因此本次交易方案能否实施亦存在不确定性。公司提请广大投资者注意投资风险。

一、关联交易概述

公司于2022年6月13日召开十届二十三次临时董事会会议和十届十一次临时监事会会议，审议通过了《关于转让控股子公司股权的关联交易议案》，公司拟将所持吉利大厦44.81%股权以53,561.52万元价格转让给津投资本，津投资本以持有的对天房集团53,561.52万元债权支付股权对价。经交易双方审慎评估，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，拟对交易方案进行调整。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。”交易方案剩余内容保持不变。调整后的交易方案如下：

（一）本次交易基本情况

公司拟将控股子公司吉利大厦44.81%股权转让给公司控股股东津投资本，44.81%股权经评估的权益价值为53,561.52万元，津投资本在股权转让协议生效后60个工作日内支付股权对价款53,561.52万元。

（二）本次交易的目的和原因

公司拟将所持吉利大厦股权转让给津投资本，可进一步优化公司资产结构，提升盈利能力，降低负债水平。

（三）董事会审议表决情况

独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见，同意将《关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易议案》提交公司董事会审议。

公司董事会预算与审计委员会发表了《关于关联交易的书面审核意见》，同意本次关联交易。

公司于2022年7月11日召开了十届二十五次临时董事会会议，审议通过了《关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易议案》。关联董事雷雨先生回避表决，其他10位非关联董事就上述关联交易进行了表决，表决结果为：同意10票，反对0票，弃权0票。

公司独立董事就本次关联交易发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届二十五次临时董事会相关事宜的独立意见》。

（四）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易采用非公开协议转让方式进行，尚需获得天津市国资管理机构批准。同时，本次交易尚需提交公司股东大会审议，且关联股东津投资本须回避表决。因此本次交易方案能否实施亦存在不确定性。

（五）过去12个月，公司与津投资本发生的需累计计算的关联交易共3笔，关联交易金额为72,052.34万元，其中关联借款本金金额51,000万元（不含本次交易），超过公司最近一期经审计净资产的5%。

二、关联人介绍

（一）关联人关联关系介绍

截止本公告披露日，津投资本持有公司16.42%股权，为公司控股股东。

（二）津投资本基本情况

1、名称：天津国有资本投资运营有限公司

2、统一社会信用代码：91120118MA05MRJ9XB

3、成立时间：2017年1月22日

4、注册地址：天津自贸试验区（中心商务区）新华路3678号宝风大厦（新金融大厦）滨海基金小镇-20层-R8房间（天津融信商务秘书有限公司托管第0002号）

5、法定代表人：周宏斌

6、注册资本：19,140,755,200元人民币

7、主营业务：以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。（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）

8、股东：天津市人民政府国有资产监督管理委员会

9、财务数据

截止2021年12月31日，津投资本资产总额2,022.40亿元，所有者权益总额729.18亿元，实现营业收入730.79亿元，净利润-1.30亿元。

三、关联交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1、本次交易标的为公司所持吉利大厦44.81%股权；交易类别为出售资产。

2、权属状况说明：该等产权权属清晰，不存在其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况。

3、相关资产运营情况的说明

天房发展1998年4月通过股权转让方式获得吉利大厦股权，其主营业务为房产租赁、物业管理以及车位管理等业务。目前吉利大厦运营正常，已获得相关主管部门颁发的许可证书或资格证书。

4、交易标的不是失信被执行人。

（二）交易标的主要财务信息

1、基本信息

公司名称：天津吉利大厦有限公司

注册地址：天津市和平区南京路吉利大厦

法定代表人：高云龙

注册资本：1200万美元

成立日期：1992年9月5日

主营业务：物业管理、房屋租赁及相关配套的工程维修和咨询服务；餐饮、美容、美发；店内商品、酒零售；室内外装修；广告展览的设计、制作、发布；停车场管理服务；园林绿化工程施工；电气安装、管道和设备安装；计算机和办公设备维修；清洁服务。（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）

天房发展持股比例57.39%，津投资本持有比例17.61%，津联投资有限公司持股比例25%。

2、吉利大厦其他股东津联投资有限公司已放弃优先购买权。

3、主要财务数据

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审计报告》（中喜财审2022S01419号）经审计，截止2021年12月31日，吉利大厦的资产总额为11,681.36万元，负债总额3,131.93万元，所有者权益总额8,549.42万元，营业收入5,935.16万元，净利润621.52万元。

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《审阅报告》（中喜特审2022T00320号），截止2022年3月31日，吉利大厦的资产总额为11,438.94万元，负债总额3,116.17万元，所有者权益总额8,322.77万元，营业收入806.24万元，净利润-226.66万元。

4、最近12个月，吉利大厦未发生增资、减资或改制情形；评估情况详见公司于2021年12月22日披露的《天房发展拟股权转让涉及的天津吉利大厦有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。

四、交易标的的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1. 定价方法和结果

天津华夏金信资产评估有限公司（以下简称“华夏金信评估”）出具的《资产评估报告》（华夏金信评报字[2021]299号），截止基准日2021年8月31日，吉利大厦的股东全部权益价值为119,534.03万元。本次交易价格以前述《资产评估报告》为依据确定，关联交易价格为53,561.52万元。

2、评估报告相关说明

（1）评估方法

结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；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。评估人员分析了吉利大厦的业务性质、经营范围以及收益稳定性等关键因素，因吉利大厦为重资产企业，实物资产占资产总量的比重较高、金额较大，收益法无法体现被评估单位实物资产市场价值的评估增值，故不采用收益法评估结果作为最终评估结论；由于被评估单位评估基准日资产负债表表内各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，且能够体现被评估单位实物资产市场价值的评估增值，故最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

（2）评估基准日

评估基准日为2021年8月31日。

（3）重要评估假设

本次评估中评估人员遵循了以下评估假设：

基本假设：

①交易假设

交易假设是假定所有待评估资产已经处在交易的过程中，评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。是资产评估得以进行的一个最基本的前提假设。

②公开市场假设

公开市场假设是假定在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，交易双方彼此地位平等，彼此都有获得足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等做出理智的判断。该假设以资产在市场上可以公开买卖为基础。

③持续使用假设

持续使用假设是指评估时需根据被评估资产按目前的用途和使用方式、规模、频度、环境等情况继续使用，或者在有所改变的基础上使用，相应确定评估方法、参数和依据。

④企业持续经营的假设

它是将企业整体资产作为评估对象而作出的评估假定。即企业作为经营主体，在所处的外部环境下，按照经营目标和经营管理模式持续经营下去。

具体假设：

①国家现行的有关法律法规及政策、国家宏观经济形势无重大变化，本次交易各方所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

②假设公司的经营者是负责的，并且公司管理层有能力担当其职务。

③本次评估关注到被评估单位工商登记经营期限至2022年9月4日到期，截至评估基准日被评估单位的重要经营租赁合同期限达五至十年，故本次评估假设评估基准日后能如期延续工商登记经营期限，且持续经营。

④除非另有说明，假设公司完全遵守所有有关的法律法规。

⑤假设公司未来将采取的会计政策和编写此份报告时所采用的会计政策在重要方面基本一致。

⑥假设公司在现有的管理方式和管理水平的基础上，经营范围、方式与目前方向保持一致。

⑦有关利率、汇率、赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

⑧无其他人力不可抗拒因素及不可预见因素对企业造成重大不利影响。

⑨本次评估对象在未来经营期内的主营业务，收入与成本的构成以及经营策略和成本控制等仍保持其最近几年的状态持续，而不发生较大变化。不考虑未来可能由于管理层、经营策略以及商业环境等变化导致的资产规模、构成以及主营业务等状况的变化所带来的损益。

⑩在未来的经营期内，评估对象的各项期间费用不会在现有基础上发生大幅的变化，仍将保持其最近几年的变化趋势持续，并随经营规模的变化而同步变动。

⑪本次评估，除特殊说明外，未考虑被评估单位股东全部权益价值或相关资产可能承担的抵押、担保事宜对评估结论的影响。

⑫本次评估假设委托人及被评估单位提供的基础资料和财务资料真实、准确、完整；评估范围仅以委托人及被评估单位提供的评估申报表为准，未考虑委托人及被评估单位提供清单以为可能存在的或有资产及或有负债。

⑬本次评估假设被评估单位未来年度持续享受的增值税进项税可加计扣除10%的税收优惠政策。

⑭被评估单位未来年度形成的应收账款可按照合同约定的期限逐步收回，未来不存在重大的应收账款坏账情况。

⑮被评估单位主要技术骨干和管理团队相对稳定，不发生重大变化。

⑯被评估单位提供的正在履行或尚未履行的合同、协议、中标书均有效并能在计划时间内完成。本报告评估结论是以上述评估假设为前提得出的，在上述评估假设变化时，本报告评估结论无效。

（4）评估结果

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

	项目	账面价值	评估价值	增值额	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	8,777.24	8,891.14	113.90	-
2	非流动资产	5,091.64	113,486.61	108,394.97	2,128.88
3	其中：可供出售金融资产	-	-	-	
4	持有至到期投资	-	-	-	
5	长期应收款	-	-	-	
6	长期股权投资	3,358.66	5,525.91	2,167.25	64.53
7	投资性房地产	-	-	-	
8	固定资产	1,637.31	107,894.35	106,257.03	6,489.72
9	在建工程	-	-	-	
10	工程物资	-	-	-	
11	固定资产清理	-	-	-	
12	生产性生物资产	-	-	-	
13	油气资产	-	-	-	
14	无形资产	-	0.37	0.37	-
15	开发支出	-	-	-	
16	商誉	-	-	-	
17	长期待摊费用	65.99	65.99	-	
18	递延所得税资产	29.68	-	-29.68	-100.00
19	其他非流动资产	-	-	-	
20	资产总计	13,868.88	122,377.75	108,508.87	782.39
21	流动负债	2,843.73	2,843.73	-	-
22	非流动负债	-	-	-	
23	负债合计	2,843.73	2,843.73	-	
24	净资产	11,025.16	119,534.03	108,508.87	984.19

上述数据已经中审华会计师事务所（特殊普通合伙）进行专项审计，并出具了CAC津专字[2021]1644号标准无保留意见审计报告。

（5）评估机构名称：天津华夏金信资产评估有限公司。

（二）定价合理性分析

1. 本次关联交易成交价格以《资产评估报告》为依据，定价公允、合理。

2. 不同评估方法的说明

结合此次评估目的和评估对象特点，本次评估采用了收益法和资产基础法进行评估。股东全部权益价值的两种评估结果的差异如下表所示：

评估方法	股东全部权益价值	股东全部权益价值	增值额	增值率
	账面值	评估值		
资产基础法	11,025.16	119,534.03	108,508.87	984.19%
收益法		23,098.46	12,073.30	109.51%
差异额		96,435.57		

资产基础法与收益法评估结果比较，相差96,435.57万元，差异率为80.68%。

两种评估方法差异的原因主要是：

两种评估方法考虑的角度不同，资产基础法是从资产的再取得途径考虑的，反映的是企业现有资产的重置价值；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。

评估人员分析了吉利大厦的业务性质、经营范围以及收益稳定性等关键因素，因吉利大厦为重资产企业，实物资产占资产总量的比重较高、金额较大，收益法无法体现被评估单位实物资产市场价值的评估增值，故不采用收益法评估结果作为最终评估结论；由于吉利大厦评估基准日资产负债表表内各项资产和负债可以识别，可识别的各项资产和负债都可以采用适当的评估方法进行单独评估，且能够体现吉利大厦实物资产市场价值的评估增值，故最终采用资产基础法评估结果作为最终评估结论。

五、关联交易合同或协议的主要内容和履约安排

（一）关联交易协议的主要条款

1、协议主体

转让方（甲方）：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

受让方（乙方）：天津国有资本投资运营有限公司

标的公司：天津吉利大厦有限公司

2、标的股权情况

甲方作为转让方拟根据本协议约定条款和条件将其持有的标的公司合计44.81%股权转让予乙方，乙方同意根据本协议的条款和条件购买标的股权，本次股权转让完成后，乙方将取得标的公司44.81%股权。

3、股权转让方式、价格及价款支付

3.1 本次股权转让交易按照企业国有资产交易的相关法律法规，采取非公开协议转让方式进行。

3.2 甲、乙双方一致同意，本次股权转让价格以天津华夏金信资产评估有限公司出具的“华夏金信评报字[2021]299号”《资产评估报告》在评估基准日2021年8月31日所确认的标的股权评估值为基础，确定标的股权金额为人民币53,561.52万元（下称“股权转让价款”）。

3.3 股权转让价款的支付时间与支付方式

甲、乙双方一致同意按照如下方式支付股权转让价款：自本协议生效之日起，乙方应在60个工作日内向甲方支付股权转让款53,561.52万元。

4、过渡期损益

自评估基准日（2021年8月31日）至股权交割日期间为过渡期，过渡期内的损益由天房发展承担或享有。

5、标的公司的职工分流安置方案

本次股权转让不涉及标的公司的职工分流安置。本次股权转让完成后，标的公司将继续履行其与职工的劳动合同。

6、标的公司债权、债务及或有负债处理方案

本次股权转让并不改变标的公司的独立法人地位，标的公司的债权债务以及或有负债均由本次股权转让后的标的公司继续行使或承担，本次转让不涉及债权债务处置。

6、协议生效的条件

本协议在满足以下全部条件后生效：

（1）甲、乙双方就本次股权转让，依照各自的内部章程、管理制度完成各自的内部授权或批准手续；

（2）本协议经各方法定代表人签字（或签章）并加盖公章；

（3）本次股权转让事项已按照相关法律、法规要求，经国资监管有权机构批准。

（二）董事会对付款方支付能力的判断和说明

津投资本是代表天津市国有资产监督管理委员会履行国有资产管理职能的国有企业，资信良好。公司董事会认为津投资本具备按协议约定完成本次交易的能力。

六、关联交易对上市公司的影响

（一）本次关联交易的必要性及对公司财务状况的影响

1. 本次交易旨在优化公司资产负债结构，提升盈利能力，有效降低负债水平，谋求公司长期、健康发展，维护全体股东的利益，具有必要性。

2. 由于吉利大厦评估增值率较高，交易价格相较账面成本增值较多，故本次交易将对公司的财务状况产生一定积极影响。根据《企业会计准则》，对于本次转让的44.81%吉利大厦股权，处置价款与处置长期股权投资账面价值的差额，计入投资收益。

对于剩余12.58%股权，投资方因处置部分权益性投资等原因丧失了对被投资单位的控制的，在编制个别财务报表时，处置后的剩余股权能够对被投资单位实施共同控制或施加重大影响的，应当改按权益法核算，并对该剩余股权视同自取得时即采用权益法核算进行调整；在编制合并财务报表时，应当按照《企业会计准则第33号—合并财务报表》的有关规定进行会计处理。经公司初步测算，本次交易对公司合并报表当期损益的影响金额约为6.28亿元。

（注释，以上数据未经审计，实际影响金额以年末审计结果为准。）

（二）本次关联交易不涉及管理层变动、人员安置及土地租赁等情况。

（三）交易完成后是否可能新增关联交易的说明。

若本次交易顺利实施，吉利大厦将成为津投资本控股子公司。根据《上海证券交易所股票上市规则》，吉利大厦成为公司关联方。公司与吉利大厦签署了《物业服务合同》，由其向公司提供物业管理服务，该合同金额为136.41万元，合同期限为自2022年1月1日起至2022年12月31日止。

除上述物业管理服务外，本次交易无其他新增关联交易事项。如公司与津投资本及其子公司产生相关交易，公司将严格按照《上海证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等相关规定履行审批程序及信息披露义务。

（四）本次关联交易完成后不存在同业竞争的情形。

（五）其他情况说明

1. 公司于2022年6月20日召开2021年年度股东大会，审议通过了《关于核定公司2022年度担保额度的议案》。根据该次股东大会授权，公司为吉利大厦提供了7亿元担保。截止本公告披露日，前述担保余额为7亿元。若本次交易能够成功实施，公司将在相关股权办理工商变更登记之日（含当日）前解除对吉利大厦公司的担保。

2. 截止本公告披露日，公司不存在委托吉利大厦进行理财的情形，吉利大厦亦不存在占用上市公司资金的情形。

七、关联交易应当履行的审议程序

公司独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见，同意将《关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易议案》提交公司董事会审议。

公司董事会预算与审计委员会发表了《关于关联交易的书面审核意见》，同意本次关联交易。

公司于2022年7月11日召开了十届二十五次临时董事会会议，审议通过了《关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易议案》。关联董事雷雨先生回避表决，其他10位非关联董事就上述关联交易进行了表决，表决结果为：同意10票，反对0票，弃权0票。公司董事会同时提请股东大会授权管理层根据交易进展对支付方式、支付期限进行调整。

公司独立董事就本次关联交易发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届二十五次临时董事会相关事宜的独立意见》。

公司于2022年7月11日召开了十届十二次临时监事会会议，审议通过了《关于调整转让控股子公司股权交易方案内容的关联交易议案》，表决结果为：同意5票，反对0票，弃权0票。

本次交易采用非公开协议转让方式进行，尚需获得天津市国资管理机构批准。

八、需要特别说明的历史关联交易（日常关联交易除外）情况

2022年初至本次关联交易前（不含本次交易），公司与津投资本及其全资子公司发生的关联交易金额累计为51,000万元（关联借款本金金额）。

本次交易前12个月内（不含本次交易），公司与津投资本及其全资子公司发生的关联交易金额累计为72,052.34万元，其中关联借款本金金额为51,000万元。

九、备查文件

（一）天房发展十届二十五次临时董事会会议决议

（二）天房发展十届十二次临时监事会会议决议

（三）天房发展独立董事关于关联交易的事前认可意见

（四）天房发展独立董事关于公司十届二十五次临时董事会相关事宜的独立意见

（五）天房发展董事会预算与审计委员会关于关联交易的书面审核意见

（六）《天津市房地产发展（集团）股份有限公司拟股权转让涉及的天津吉利大厦有限公司股东全部权益价值资产评估报告》

（七）《天津吉利大厦有限公司审计报告》

（八）《天津吉利大厦有限公司审阅报告》

（九）拟签署的《股权转让协议》

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2022年7月13日

证券代码：600322 证券简称：天房发展 公告编号：2021—047

天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于向关联方借款暨关联交易的公告

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：

●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”）向关联方天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”）申请借款2.6亿元，借款期限为1年，年利率为7.7%。

●津投资本为公司控股股东，本次交易为关联交易。

● 本次交易未构成重大资产重组。

●本次关联交易事项已经公司十届二十五次临时董事会会议审议通过，无需提交公司股东大会审议批准。

●过去12个月，公司与津投资本发生的需累计计算的关联交易共2笔，关联交易金额为46,052.34万元，其中关联借款本金金额25,000万元。（不含本次交易）。

一、关联交易概述

（一）交易基本情况

为保证公司日常业务开展，缓解资金压力，公司拟向关联方津投资本申请人民币2.6亿元借款，借款期限为1年，借款利率为7.7%。

（二）董事会审议表决情况

独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见，同意将《关于向关联方借款暨关联交易的议案》提交公司董事会审议。

公司董事会预算与审计委员会发表了《关于关联交易的书面审核意见》，同意本次关联交易。

2022年7月11日，公司召开十届二十五次临时董事会会议，审议通过了《关于向关联方借款暨关联交易的议案》，关联董事雷雨先生回避表决，其他10位非关联董事就上述关联交易进行了表决，表决结果为：同意10票，反对0票，弃权0票。

公司独立董事就本次关联交易发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届二十五次临时董事会相关事宜的独立意见》。

（三）本次交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次关联交易事项已经公司十届二十五次临时董事会会议审议通过，无需提交公司股东大会审议批准。

（四）过去12个月公司与同一关联人发生的关联交易情况

过去12个月，公司与津投资本发生的需累计计算的关联交易共2笔，关联交易金额为46,052.34万元，其中关联借款本金金额25,000万元（不含本次交易）。

二、关联方介绍

（一）关联方关系介绍

津投资本为公司控股股东。

（二）津投资本基本情况

1、名称：天津国有资本投资运营有限公司

2、统一社会信用代码：91120118MA05MRJ9XB

3、成立时间：2017年1月22日

4、注册地址：天津自贸试验区（中心商务区）新华路3678号宝风大厦（新金融大厦）滨海基金小镇-20层-R8房间（天津融信商务秘书有限公司托管第0002号）

5、法定代表人：周宏斌

6、注册资本：19,140,755,200元人民币

7、主营业务：以自有资金对国家法律法规允许的行业进行投资；投资管理；投资咨询；企业管理；对外贸易经营；商务信息咨询；财务信息咨询。（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）

8、股东：天津市人民政府国有资产监督管理委员会

9、财务数据

截止2021年12月31日，津投资本资产总额2,022.40亿元，所有者权益总额729.18亿元，实现营业收入730.79亿元，净利润-1.30亿元。

三、关联交易标的基本情况

（一）借款协议的主要内容

出借人：天津国有资本投资运营有限公司

借款人：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

1. 借款金额

出借人向借款人提供借款资金人民币（大写）贰亿陆仟万元整。

2. 借款期限

本合同项下的借款期限为1年。借款实际发放日与借款起始日不一致的，借款起始日以借款实际发放日为准，借款期限到期日不变。

3. 借款利率及支付方式

本合同项下借款利率为固定利率，借款年利率为7.7%，一年按照360天计算，起息日为本合同项下借款实际发放之日。

本合同项下借款按季付息，借款人于每季度月末18日支付利息，到期一次性还本。

4. 担保方式

为保证出借人权益，借款人承诺向出借人提供借款人持有的天津市天房海滨建设发展有限公司100%股权质押担保，且借款人承诺自借款合同签署之日起一个月内按照出借人的要求签署相应股权质押担保合同并办理完毕对应的质押登记手续，具体担保事宜以双方最终签署的相应的担保合同为准。

四、关联交易定价情况

公司最近一个会计年度的整体平均融资成本为9.42%。交易双方协商一致：本次借款年化利率为7.7%，低于公司平均融资成本。利率水平定价公允、合理，不存在损害公司及股东利益的情形。

五、关联交易对上市公司的影响

本次借款旨在保证公司经营资金需求，缓解公司阶段性资金压力，对公司的发展无不利影响；本次借款年化利率低于公司平均融资成本，不存在损害公司及股东利益的情形。

六、关联交易应当履行的审议程序

独立董事对本次关联交易发表了事前认可意见，同意将《关于向关联方借款暨关联交易的议案》提交公司董事会审议。

公司董事会预算与审计委员会发表了《关于关联交易的书面审核意见》，同意本次关联交易。

2022年7月11日，公司召开十届二十五次临时董事会会议，审议通过了《关于向关联方借款暨关联交易的议案》，关联董事雷雨先生回避表决，其他10位非关联董事就上述关联交易进行了表决，表决结果为：同意10票，反对0票，弃权0票。

公司独立董事就本次关联交易发表了独立意见，具体内容详见《天津市房地产发展（集团）股份有限公司独立董事关于公司十届二十五次临时董事会相关事宜的独立意见》。

七、需要特别说明的历史关联交易情况

2022年初至本次关联交易前（不含本次交易），公司与津投资本累计已发生的关联交易金额为25,000万元（关联借款本金）。

本次交易前12个月内（不含本次交易），公司与津投资本发生的关联交易金额累计为46,052.34万元，其中关联借款本金金额25,000万元。

2022年6月20日，经公司2021年年度股东大会审议通过，公司向公司控股股东津投资本申请借款25,000万元。

2021年12月30日，经公司2021年年度股东大会审议通过，公司将控股子公司天津吉利大厦有限公司的 17.61%股权以21,052.34 万元价格转让给公司控股股东津投资本。

八、备查文件

（一）天房发展十届二十五次临时董事会会议决议；

（二） 天房发展独立董事关于公司十届二十五次临时董事会相关事宜的独立意见；

（三）天房发展独立董事的事前认可意见；

（四）天房发展董事会预算与审计委员会关于关联交易的书面审核意见。

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2022年7月13日

证券代码：600322 证券简称：天房发展 公告编号：2022-048

天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于召开2022年第一次临时股东大会的通知

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：

●股东大会召开日期：2022年7月28日

●本次股东大会采用的网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

一、召开会议的基本情况

(一) 股东大会类型和届次

2022年第一次临时股东大会

(二) 股东大会召集人：董事会

(三) 投票方式：本次股东大会所采用的表决方式是现场投票和网络投票相结合的方式

(四) 现场会议召开的日期、时间和地点

召开的日期时间：2022年7月28日14点00分

召开地点：公司会议室（天津市和平区常德道80号）

(五) 网络投票的系统、起止日期和投票时间。

网络投票系统：上海证券交易所股东大会网络投票系统

网络投票起止时间：自2022年7月28日

至2022年7月28日

采用上海证券交易所网络投票系统，通过交易系统投票平台的投票时间为股东大会召开当日的交易时间段，即9:15-9:25，9:30-11:30，13:00-15:00；通过互联网投票平台的投票时间为股东大会召开当日的9:15-15:00。

(六) 融资融券、转融通、约定购回业务账户和沪股通投资者的投票程序

涉及融资融券、转融通业务、约定购回业务相关账户以及沪股通投资者的投票，应按照《上海证券交易所上市公司自律监管指引第1号 — 规范运作》等有关规定执行。

(七) 涉及公开征集股东投票权

无

二、会议审议事项

本次股东大会审议议案及投票股东类型

序号	议案名称	投票股东类型
		A股股东
非累积投票议案		
1	关于转让控股子公司股权的关联交易议案	√

1、各议案已披露的时间和披露媒体

上述议案已经公司十届二十五次临时董事会会议、十届十二次临时监事会会议审议通过。详见公司于2022年7月13日刊登于《中国证券报》《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）的临时公告。

2、特别决议议案：无

3、对中小投资者单独计票的议案：全部议案

4、涉及关联股东回避表决的议案：全部议案

应回避表决的关联股东名称：天津国有资本投资运营有限公司

5、涉及优先股股东参与表决的议案：无

三、股东大会投票注意事项

(一) 本公司股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权的，既可以登陆交易系统投票平台（通过指定交易的证券公司交易终端）进行投票，也可以登陆互联网投票平台（网址：vote.sseinfo.com）进行投票。首次登陆互联网投票平台进行投票的，投资者需要完成股东身份认证。具体操作请见互联网投票平台网站说明。

(二) 股东通过上海证券交易所股东大会网络投票系统行使表决权，如果其拥有多个股东账户，可以使用持有公司股票的任一股东账户参加网络投票。投票后，视为其全部股东账户下的相同类别普通股或相同品种优先股均已分别投出同一意见的表决票。

(三) 同一表决权通过现场、本所网络投票平台或其他方式重复进行表决的，以第一次投票结果为准。

(四) 股东对所有议案均表决完毕才能提交。

四、会议出席对象

(一) 股权登记日收市后在中国证券登记结算有限责任公司上海分公司登记在册的公司股东有权出席股东大会（具体情况详见下表），并可以以书面形式委托代理人出席会议和参加表决。该代理人不必是公司股东。

股份类别	股票代码	股票简称	股权登记日
A股	600322	天房发展	2022/7/21

(二) 公司董事、监事和高级管理人员。

(三) 公司聘请的律师。

(四) 其他人员

五、会议登记方法

1、登记方法：

符合上述条件的法人股东持股东帐户卡、加盖公章的营业执照复印件、法人代表证明书或法人代表授权委托书和出席人身份证办理登记手续；符合上述条件的个人股东持股东帐户卡、身份证办理登记手续；委托代理人持授权委托书、身份证和委托人股东帐户办理登记手续。异地股东可用信函或传真方式登记。

2、登记时间：2022年7月22日上午9:00—11:30；下午1:30—4:30

3、登记地点：天津市和平区常德道80 号公司证券部。

4、特别提示事项：

（1）为持续做好疫情防控工作，维护参会股东及其他与会人员、公司员工的生命健康安全，公司鼓励和建议各位股东优先采取网络投票方式参加本次股东大会。

（2）现场参会人员务必严格遵守疫情防控有关规定和要求

股东、股东代理人如确需莅临现场参会，务必提前关注并遵守天津市有关疫情防控规定和要求。现场参会股东及股东代理人除需遵守天津市疫情防控要求、全程佩戴口罩外，还需配合现场工作人员做好体温检测、出示健康码、如实申报个人健康情况及近期行程等防疫措施，不符合疫情防控有关规定和要求的股东及股东代理人将无法进入本次股东大会现场。

六、其他事项

1、出席本次股东大会现场会议的所有股东的食宿费用及交通费用自理。

2、联系方式：

联系地址：天津市和平区常德道80 号

邮政编码：300050

联系电话：022-23317185

传真：022-23317185

联系人：张亮

特此公告。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
董事会
2022年7月13日

附件1：授权委托书

● 报备文件

提议召开本次股东大会的董事会决议

附件1：授权委托书

授权委托书

天津市房地产发展（集团）股份有限公司：

兹委托　　先生（女士）代表本单位（或本人）出席2022年7月28日召开的贵公司2022年第一次临时股东大会，并代为行使表决权。

委托人持普通股数：

委托人持优先股数：

委托人股东帐户号：

序号	非累积投票议案名称	同意	反对	弃权
1	关于转让控股子公司股权的关联交易议案			

委托人签名（盖章）： 受托人签名：

委托人身份证号： 受托人身份证号：

委托日期： 年 月 日

备注：委托人应在委托书中“同意”、“反对”或“弃权”意向中选择一个并打“√”，对于委托人在本授权委托书中未作具体指示的，受托人有权按自己的意愿进行表决。