证券代码：600322　　证券简称：天房发展　　公告编号：2022—035

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
关于收到上海证券交易所《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。

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”）于 2022 年 6 月 14 日收到上海证券交易所（以下简称“上交所”）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》”）。现将《问询函》全文公告如下：

“天津市房地产发展（集团）股份有限公司：

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）44.81%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列事项并对外披露。

1、根据公告，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被法院保全。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，说明是否构成关联方非经营性资金占用。请独立董事发表明确意见。

2、2021 年 12 月，公司曾将吉利大厦 17.61%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 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，相关会计处理是否合规；（2）对比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；（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，说明交易目的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。

3、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。

请你公司收到本问询函后立即对外披露，并于五个交易日内以书面形式回复我部，并履行相应的信息披露义务。”

以上为《问询函》的全部内容，公司将积极按照《问询函》要求准备回复文件，公司也将及时履行信息披露义务。

公司指定的信息披露媒体为《中国证券报》《证券时报》和上海证券交易所网站（www.sse.com.cn），公司所有信息均以上述指定报刊及网站刊登的信息为准，敬请广大投资者关注公司相关公告，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 6 月 15 日