

证券代码：600322

证券简称：天房发展

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

2019 年第三次临时股东大会

会议资料

二〇一九年六月

目 录

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2019 年第三次临时
时股东大会议程

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于终止项目转让
暨关联交易事项的议案

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

2019年第三次临时股东大会会议议程

（二〇一九年六月十七日）

- 1、审议公司关于终止项目转让暨关联交易事项的议案。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于终止项目转让暨关联交易事项的议案

（二〇一九年六月十七日）

各位股东：

公司下属子公司天津海景实业有限公司（以下简称“海景公司”）拟与天津市房地产信托集团有限公司（以下简称“房信集团”）终止2010年3月10日海景公司与房信集团签署《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书》（以下简称“原协议”），具体内容如下：

一、关联交易概述

海景公司于2010年1月取得编号为房地证津字第103051000003号的天津湾C地块房地产权证，该地块坐落于河西区古海道南侧，土地使用年限50年，土地面积共79,037.2平方米。C地块建设用地规划划分为C1、C2、C3三个地块，其中C1地块由海景公司开发，目前已竣工交付。2010年3月10日，公司下属控股子公司海景公司与房信集团签署《天津湾 C2、C3 地块项目转让协议书》，双方约定在满足现行法律规定手续和相关条件时，将协议约定的C2、C3地块项目相关土地使用权等手续办理至房信集团名下，由房信集团自主开发经营，房信集团成立天津湾项目部负责经营该项目，并投入资金进行项目的开发建设，目前已完成项目的部分主体建设。

根据现行土地规划政策要求，C地块整体取得一个土地证，且C1地块海景文苑项目已售出并交付，目前无法实现C2、C3地块从C地块分割出并将相关土地使用权等手续办理至房信集团名下，该笔交易无法继续进行。鉴于该笔交易已无法完成，现经双方平等自愿协商，海景公司拟与房信集团终止原协议，由海景公司退还房信集团在原协议签署至今所支付的交易对价土地款及针对该项目所涉及的开发成本、管理费、资金占用费等全部支出，协定总金额70,368万元人民币，双方后续将签订具体协议完成原协议的终止，并支付相应资金。

房信集团系 2014 年 6 月与天津市房地产开发经营集团有限公司进行整合重组,天津市房地产开发经营集团有限公司更名为天津房地产集团有限公司后成为公司控股股东天津房地产集团有限公司的全资子公司,根据《上海证券交易所股票上市规则》10.1.3 条的规定,公司与房信集团于 2014 年 6 月开始存在关联关系,本次业务事项构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

至本次关联交易为止,过去 12 个月内公司及下属子公司与房信集团发生的关联交易总额为 70,368 万元人民币。公司及下属子公司连续 12 个月与房信集团发生的关联交易总金额超过公司最近一期经审计的归属于上市公司股东净资产 45.15 亿元的 5%,本次关联交易需提交公司股东大会审议。

2019 年 5 月 30 日公司召开了九届二十九次临时董事会会议,以 8 票同意、0 票反对、0 票弃权,审议通过了《公司关于终止项目转让暨关联交易事项的议案》,关联董事崔巍先生回避表决。公司独立董事对本议案进行了事前认可并发表了同意该项议案的独立意见。

二、关联方介绍

公司名称:天津市房地产信托集团有限公司

成立日期:1993 年 5 月 12 日

注册地址:天津市和平区睦南道 74 号

法定代表人:张金义

注册资本:56,215.1 万元人民币

经营范围:房地产开发、房地产经营管理、房产交易、修建装饰;物业管理;房地产业务咨询;自有房屋租赁

股权关系:房信集团为公司控股股东天房集团全资子公司,与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系

截止 2018 年 12 月 31 日,房信集团总资产 2,936,827.08 万元,净资产 193,066.44 万元,2018 年 1-12 月份营业收入 447,040.64 万元,净利润-130,806.16 万元。(以上数据为该公司未经审计的合并财务数据)

三、关联交易的主要内容

现因政策原因无法完成土地使用权过户手续，鉴于该笔交易已无法完成，经双方平等自愿协商，就原协议终止事宜达成如下内容：

（一）经海景公司、房信集团协商同意：双方后续签订相关终止协议，终止双方于 2010 年 3 月 10 日签订的原协议；

（二）除另有约定外，截至 2019 年 3 月 31 日，项目所涉及的全部合同已付款部分由房信集团承担，尚未支付部分由海景公司承担，由于房信集团未按合同约定履行支付义务产生的滞纳金及违约金由房信集团承担；

（三）自原协议签订之日起至 2019 年 3 月 31 日，经具有证券从业资格的会计师事务所审计并由双方协商后，确认房信集团针对该项目已支付交易对价土地款 28,500 万元，开发款 23,479 万元，资金占用费 16,048 万元，项目部管理费用 2,341 万元，共计 70,368 万元，因双方已经部分履行了原协议的约定，为对已经履行的部分进行确认并终止原协议，双方同意海景公司需向房信集团支付 70,368 万元作为对房信集团履行原协议所产生实际费用的补偿，除此之外，房信集团不得再基于原协议及相关协议向海景公司提出任何权益主张；

（四）项目终止并签订相应终止协议后，本项目的一切权益归属于海景公司所有，由海景公司行为产生的债务由海景公司自行承担。海景公司不承担房信集团、房信集团项目部及房信集团合作方在终止协议签署前存在或产生的任何债务和责任。

四、本次终止关联交易业务涉及补偿金额的计算依据

本次终止关联交易应支付的款项中：

（一）土地款及开发款的计算依据为双方根据中审华会计师事务所（特殊普通合伙）出具的 CAC 津专字[2019]0700 号审计报告并经协商确定最终金额。该审计报告审计内容为针对 2010 年 3 月 10 日签订原协议以来房信集团实际投入的土地款及开发款涉及资金进行审计，审计结果为土地转让款 28,500 万元，工程开发款为 234,794,534.07 元，双方协商确定最终价格为土地款 28,500 万元，工程开发款 23,479 万元；

(二) 资金占用费的计算依据为双方根据中审华会计师事务所(特殊普通合伙)出具的 CAC 津专字[2019]0700 号审计报告并经协商确定最终金额,该审计报告审计内容为针对 2010 年 3 月 10 日签订原协议以来根据该项目占用天津房地产信托集团公司的转让款、工程款的资金计算利息,是按照海景公司自 2009 年至 2019 年 3 月 31 日支付金融机构利息,计算海景公司各年平均利率,复利计算的利息,审计结果为 173,722,447.74 元,双方协商确定最终价格为 16,048 万元;

(三) 项目部管理费用的确认根据为双方根据致同会计师事务所(特殊普通合伙)出具的致同专字(2019)第 110ZC5697 号审计报告并经协商确定最终金额,该审计报告审计内容为针对 2010 年 3 月 10 日签订原协议后实际发生的管理费用进行审计,审计结果为 23,411,716.19 元,双方协商确定最终价格为 2,341 万元。

五、 本次终止关联交易的目的以及对上市公司的影响

(一) 本次终止关联交易业务可使公司收回该项目的控制权,保障了公司后续的持续经营,符合公司的发展战略。

(二) 本次终止关联交易业务有利于公司进一步做大主营业务,提高市场占有率和竞争力,对公司未来财务状况和经营成果会产生较积极的影响。

(三) 本次终止关联交易业务对公司 2019 年度的经营业绩不构成重大影响。现提请本次股东大会,请各位股东予以审议。