

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

2023 年第一次临时股东大会

会议资料

二〇二三年二月

目 录

一、天津市房地产发展（集团）股份有限公司 2023 年第一次临时股东大会议程

二、天津市房地产发展（集团）股份有限公司关于为公司及下属子公司提供担保的议案

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

2023 年第一次临时股东大会议程

（2023 年 2 月 27 日）

- 1、 关于为公司及下属子公司提供担保的议案。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司 关于为公司及下属子公司提供担保的议案

（2023 年 2 月 27 日）

各位股东：

一、担保概述

（一）担保情况概述

天津市房地产发展（集团）股份有限公司（以下简称“天房发展”）于 2019 年 10 月 29 日以债务重组的方式向中国长城资产管理有限公司天津市分公司（以下简称“长城资产”）取得融资 100,240.00 万元，天房发展全资子公司天津市华博房地产开发有限公司（以下简称“华博公司”）、天房发展全资子公司天津市华景房地产开发有限公司（以下简称“华景公司”）作为重组后债务共同还款人。该笔融资到期日为 2022 年 10 月 30 日，截止目前尚有存量贷款 77,742.00 万元。

经与长城资产协商一致，对该笔贷款存量进行展期，展期后该笔贷款到期日为 2024 年 4 月 30 日，维持原担保方式不变，即：天房发展继续以其持有的全资子公司天津市华兆房地产开发有限公司（以下简称“华兆公司”）30%股权、华景公司 30%股权、华博公司 100%股权为该笔债务提供质押担保；华博公司继续以其所有的盛文佳苑小区土地使用权及未来在建工程、盛雅佳苑 5 套房产为该笔债务提供抵押担保；华景公司继续以其持有的盛庭豪景、盛庭名景小区 17 套房产提供抵押担保（抵押物明细详见附表）。以上质押、抵押担保范围为此次展期的全部债务，包括但不限于本金、利息及债权人实现债权所需的其他相关费用。

附表：抵押物明细

产权人	抵押物	土地/建筑面积 (单位：平方米)	被担保主债权数额 (单位：万元)	备注
华博公司	盛文佳苑土地	24823.80	100,240.00	办理抵押期限变更，被担保主债权数额不变
	盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-1-101	295.77	975.89	
	盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-2,3-101	290.39	958.14	
	盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-4,5-101	290.39	958.14	
	盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-6,7-101	290.39	958.14	
	盛雅佳苑 18,19 号楼及配套公建三-23,24-101	292.55	965.28	

华景公司	盛庭豪景 5-1-1002	120.40	208.00	按照房产所在地抵押登记部门对现房抵押的规定，重新办理抵押物撤押再进押
	盛庭豪景 7-1-102	123.10	202.00	
	盛庭豪景 7-2-601	123.10	206.00	
	盛庭名景 4-2-1001	114.94	199.00	
	盛庭名景 6-1-1803	112.62	180.00	
	盛庭名景 7-1-1801	111.95	179.00	
	盛庭名景 7-1-1803	112.62	180.00	
	盛庭名景 8-1-1002	119.64	207.00	
	盛庭名景 8-1-702	119.64	207.00	
	盛庭名景 8-1-902	119.64	207.00	
	盛庭名景 10-1-101	112.17	181.00	
	盛庭名景 10-1-1801	112.17	177.00	
	盛庭名景 11-2-1801	113.91	182.00	
	盛庭名景 12-1-2304	91.56	147.00	
	盛庭名景 13-1-2301	120.61	197.00	
	盛庭名景 13-2-2302	120.61	197.00	
盛庭名景 24-1-2604	91.43	147.00		

(二) 上市公司实施上述担保事项履行的内部决策程序

以上担保已经公司十届二十九次临时董事会会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

二、被担保人基本情况

(一) 天房发展

名称：天津市房地产发展（集团）股份有限公司

注册地址：和平区常德道 80 号

法定代表人：郭维成

企业性质：股份有限公司（上市）

注册资本：110,570 万元

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、房地产信息咨询、中介服务；商品房代理销售；房屋置换；以下限分支机构经营：物业管理；建筑设计、咨询；金属材料、建筑材料批发；工程项目管理及咨询服务（以上经营范围涉及行业许可的凭许可证件，在有效期内经营，国家有专项专营规定的按规定办理）。

被担保人最近一年又一期财务状况：

截至 2021 年 12 月 31 日，被担保人天房发展经审计的资产总额 18,916,960,810.87 元，负债总额 17,863,788,365.61 元，2021 年全年实现营业收入

4,665,236,631.60 元，净利润-1,843,600,174.89 元。

截至 2022 年 9 月 30 日，被担保人天房发展未经审计的资产总额 16,926,800,410.19 元，负债总额 15,845,285,006.31 元，2022 年 1-9 月实现营业收入 2,998,254,739.19 元，净利润 47,459,320.13 元。

（二）华博公司

名称：天津市华博房地产开发有限公司

注册地址：天津市河北区光明道 24 号 C 座 101 室 05

法定代表人：朱江

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册资本： 105,000 万元

经营范围：房地产开发；商品房销售、自有房屋租赁服务；建筑工程、市政工程设计、施工。（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）

被担保人与本公司关联关系：被担保人为本公司之全资子公司

被担保最近一年又一期财务状况：

截至 2021 年 12 月 31 日，被担保人华博公司经审计的资产总额 1,956,338,467.61 元，负债总额 2,216,637,173.43 元，2021 年全年实现营业收入 107,440,034.29 元，净利润-475,702,913.69 元。

截至 2022 年 9 月 30 日，被担保人华博公司未经审计的资产总额 1,942,561,223.72 元，负债总额 2,227,626,399.56 元，2022 年 1-9 月实现营业收入 11,076,168.57 元，净利润-24,766,470.02 元。

（三）华景公司

名称：天津市华景房地产开发有限公司

注册地址：天津市北辰区北仓镇延吉道北北仓镇政府内

法定代表人：杨杰

企业性质：有限责任公司（法人独资）

注册资本： 114,608 万元

经营范围：房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁；工程施工准备服务；

市政道路工程施工。（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）

被担保人与本公司关联关系：被担保人为本公司之全资子公司

被担保人最近一年又一期财务状况：

截至 2021 年 12 月 31 日，被担保人华景公司经审计的资产总额 2,156,242,535.04 元，负债总额 463,210,647.58 元，2021 年全年实现营业收入 577,012,289.00 元，净利润 15,324,333.62 元。

截至 2022 年 9 月 30 日，被担保人华景公司未经审计的资产总额 2,059,766,817.12 元，负债总额 386,647,596.64 元，2022 年 1-9 月实现营业收入 59,602,398.77 元，净利润-19,916,497.03 元。

三、担保的主要内容

本次担保的主要内容如下：

（一）担保方式：天房发展以其持有的全资子公司华兆公司 30% 股权、华景公司 30% 股权、华博公司 100% 股权为该笔债务提供质押担保；华博公司继续以其所有的盛文佳苑小区土地使用权及未来在建工程、盛雅佳苑 5 套房产为该笔债务提供抵押担保；华景公司继续以其持有的盛庭豪景、盛庭名景小区 17 套房产提供抵押担保；

（二）担保范围：此次展期的全部债务，包括但不限于本金、利息及债权人实现债权所需的其他相关费用（最终以签署合同内容为准）；

（三）担保金额：人民币不超过 208,498.59 万元；

（四）担保期限：自本笔贷款生效之日起至本笔贷款全部债务资金本息到期之日后三年。

四、本次担保对公司的影响

本次担保对象为公司或全资子公司，公司董事会结合上述公司的经营情况、资信状况以及对其的控制情况，认为本次担保风险可控，担保对象具有足够履约能力，因此同意对上述子公司提供担保。

五、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2022 年 11 月 30 日，公司为全资、控股子公司的担保金额为 335,047.28 万元，占本公司最近一个会计年度经审计的净资产 49,019.58 万元的 683.50%；全资、控股子公司相互间提供的担保金额为 272,070.28 万元，占本公司最近一个会计年度经审计的净资产 49,019.58 万元的 555.02%。

本公司及其控股子公司对全资及控股子公司以外的担保对象提供的担保累计金额为 29,500.00 万元（不含对按揭贷款客户提供的阶段性担保），占本公司最近一个会计年度经审计的净资产 49,019.58 万元的 60.18%，无逾期担保。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津市房地产发展（集团）股份有限公司

2023 年 2 月 27 日