证券代码：600322　　证券简称：天房发展　　公告编号：2022—025

天津市房地产发展（集团）股份有限公司
关于核定公司 2022 年度担保额度的公告

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：

●被担保人名称：公司部分全资、控股子公司。

●本次担保金额：截止本公告披露日，公司为全资及控股子公司的担保余额为 341,100 万元，子公司为子公司担保的余额为 278,123 万元。

● 公司拟为部分全资、控股子公司提供合计不超过 715,000 万元的担保，其中公司拟为全资子公司提供的担保为 535,000 万元，拟为控股子公司提供的担保为 180,000 万元；子公司拟为子公司提供合计不超过 323,000 万元的担保。

●本次担保是否提供反担保：无。

●对外担保逾期的累计数量：无。

●特别风险提示：截止本公告披露日，上市公司及控股子公司对外担保余额为 29,050 万元，担保金额超过上市公司最近一期经审计净资产 50%，公司董事会提醒投资者充分关注担保风险。

一、担保概述

（一）担保情况概述

公司于 2022 年 5 月 27 日召开十届二十一次董事会会议，审议通过了《关于核定公司 2022 年度担保额度的议案》。为满足公司部分全资、控股子公司的日常经营需要、提高资金周转效率，公司拟为部分全资、控股子公司提供合计不超过 715,000 万元的担保，其中公司拟为全资子公司提供的担保为 535,000 万元，拟为控股子公司提供的担保为 180,000 万元；子公司拟为子公司提供合计不超过 323,000 万元的担保。前述担保额度有效期为自本议案经公司股东大会审议通过之日起至公司 2022 年年度股东大会召开之日止。

同时，公司提请股东大会授权公司董事长在股东大会批准上述担保事项的前

提下，办理签署法律文书、调整担保方式和确定担保金额等担保事项的相关事宜，并授权公司董事长根据各担保对象实际经营情况在上述核定的担保额度内进行调剂（全资子公司仅可与全资子公司之间作调剂；控股子公司仅可与控股子公司之间作调剂）。

（二）上市公司实施上述担保事项履行的内部决策程序

以上担保事项已经公司十届二十一次董事会会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。

（三）担保预计基本情况

1. 公司对全资、控股子公司的担保预计

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额（万元）	本次新增担保额度（万元）	本次核定额度（万元）	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	担保预计有效期	是否关联担保	是否有反担保
公司	天津市凯泰建材经营有限公司	100%	56.86%	23,190.00	11,810.00	35,000.00	71.40%	至2022年年度股东大会之日	否	无
公司	天津市华博房地产开发有限公司	100%	113.32%	81,910.00	78,090.00	160,000.00	326.40%		否	无
公司	天津市华景房地产开发有限公司	100%	20.92%	0.00	50,000.0	50,000.00	102.00%		否	无
公司	天津市华亨房地产开发有限公司	100%	52.04%	77,000.00	113,000.0	190,000.00	387.60%		否	无
公司	天房（苏州）投资发展有限公司	100%	80.05%	70,000.00	0.00	70,000.00	142.80%		否	无
公司	天津市天房海滨建设发展有限公司	100%	27.12%	0.00	30,000.00	30,000.00	61.20%		否	无
公司	天津吉利大厦有限公司	57.39%	27.24%	70,000.00	45,000.00	115,000.00	234.60%		否	无
公司	天津市天蓟房地产开发有限责任公司	60%	49.49%	19,000.00	46,000.00	65,000.00	132.60%		否	无
合计				341,100.00	373,900.00	715,000.00				

注释：上表中担保余额为截止 2022 年 4 月 30 日数据；资产负债率为截止 2022 年 3 月 31 日数据。

2. 子公司对子公司的担保预计

担保方	公司持股比例	被担保方	公司持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额（万元）	本次新增担保额度（万元）	本次核定额度（万元）	担保额度占上市公司最近一期净资产比例	担保预计有效期	是否关联担保	是否有反担保
天津市华亨房地产开发有限公司	100%	天房（苏州）投资发展有限公司	100%	80.05%	70,000.00	0.00	70,000.00	142.80%		否	无
天津吉利大厦有限公司	57.39%	天房（苏州）投资发展有限公司	100%	80.05%	70,000.00	0.00	70,000.00	142.80%		否	无
天津市华兆房地产开发有限公司	100%	天津市华博房地产开发有限公司	100%	113.32%	4,350.00	650.00	5,000.00	10.20%		否	无
天津市华塘房地产开发有限公司	100%	天津市华博房地产开发有限公司	100%	113.32%	8,060.00	2,940.00	11,000.00	22.44%	至2022年年度股东大会之日	否	无
天津市华塘房地产开发有限公司	100%	天津市华博房地产开发有限公司	100%	113.32%	9,500.00	500.00	10,000.00	20.40%		否	无
天津市华亨房地产开发有限公司	100%	天津市华博房地产开发有限公司	100%	113.32%	5,740.00	260.00	6,000.00	12.24%		否	无
天津市华景房地产开发有限公司	100%	天津市华博房地产开发有限公司	100%	113.32%	13,960.00	40.00	14,000.00	28.56%		否	无
天津市华景房	100%	天津市华亨房	100%	52.04%	77,000.00	0.00	77,000.00	157.08%		否	无

地产开发有限公司		地产开发有限公司									
天津市天房海滨建设发展有限公司	100%	天津市华亨房地产开发有限公司	100%	52.04%	8,604.00	40,396.00	49,000.00	99.96%		否	无
天津市华驰租赁有限公司	90%	天津市华亨房地产开发有限公司	100%	52.04%	10,909.00	91.00	11,000.00	22.44%		否	无
合计					278,123.00	44,877.00	323,000.00				

注释：上表中担保余额为截止 2022 年 4 月 30 日数据；资产负债率为截止 2022 年 3 月 31 日数据。

上述合计担保额度较大，主要系因公司和公司部分全资、控股子公司融资时金融机构通常要求多个主体共同提供担保。

二、被担保人基本情况

（一）天津市凯泰建材经营有限公司

统一社会信用代码：91120101797252503K

成立时间：2006 年 12 月 27 日

注册地址：天津市和平区常德道 80 号 1009 号

法定代表人：崔勇刚

注册资本：15000 万元人民币

经营范围：建筑材料及构件、金属材料、化工产品（危险品及易制毒品除外）、轻工材料、建筑机械、电器设备、建筑设备、电梯、中央空调、锅炉批发。（国家有专项经营规定按规定执行）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 41,635.29 万元，负债总额为 23,893.51 万元，净资产为 17,741.78 万元，营业收入为 3,441.27 万元，净利润为-63.71 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 41,124.48 万元，负债总额为 23,382.98 万元，净资产为 17,741.50 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-0.28 万元。

股权结构：公司持有其 100%的股权。

（二）天津市华博房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120105340986785A

成立时间：2015 年 6 月 11 日

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

注册资本：105000 万元人民币

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）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 195,633.85 万元，负债总额为 221,663.72 万元，净资产为-26,029.87 万元，营业收入为 10,744.00 万元，净利润为-47,570.29 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 196,756.21 万元，负债总额为 222,969.88 万元，净资产为-26,213.67 万元，营业收入为 141.01 万元，净利润为-183.80 万元。

股权结构：公司持有其 100%的股权。

（三）天津市华景房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120113300337617Y

成立时间：2014 年 5 月 23 日

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

注册资本：114608 万元人民币

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）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 215,624.25 万元，负债总额为 46,321.06 万元，净资产为 169,303.19 万元，营业收入为 57,701.23 万元，净利润为 1,532.43 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 212,919.06 万元，负债总额为 44,540.38 万元，净资产为 168,378.68 万元，营业收入为 3,853.76 万元，净利润为-924.51 万元。

股权结构：公司持有其 100%的股权。

（四）天津市华亨房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91120112668809205N

成立时间：2007 年 11 月 14 日

注册地址：天津市津南区双港镇久隆街 168 号(双港科工贸产业园区 203 室 A 区 14 号)

法定代表人：崔跃

注册资本：80000 万元人民币

经营范围：房地产开发、商品房销售；自有房屋租赁。（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）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 173,293.25 万元，负债总额为 88,442.30 万元，净资产为 84,850.95 万元，营业收入为 906.68 万元，净利润为-28,082.73 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 176,293.07 万元，负债总额为 91,743.89 万元，净资产为 84,549.18 万元，营业收入为 10.06 万元，净利润为-301.77 万元。

股权结构：公司持有其 100%的股权。

（五）天房（苏州）投资发展有限公司

统一社会信用代码：91320505346161098U

成立时间：2015 年 6 月 29 日

注册地址：苏州高新区邓尉路 109 号 1 幢（狮山街道办公室 209 室）

法定代表人：杨宾

注册资本：4000 万元人民币

经营范围：房地产投资、房地产开发；商品房销售；自有房屋租赁服务；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）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 93,341.24 万元，负债总额为 73,744.04 万元，净资产为 19,597.20 万元，营业收入为 1,077.93 万元，净利润为 3,619.00 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 92,116.68 万元，负债总额为 73,743.85 万元，净资产为 18,372.83 万元，营业收入为 0.00 万元，净利润-1,224.37 万元。

股权结构：公司持有其 100%的股权。

（六）天津市天房海滨建设发展有限公司

统一社会信用代码：9112011666033214XF

成立时间：2007 年 5 月 9 日

注册地址：天津市滨海新区茶淀街道三纬路 380 号

法定代表人：丁江浩

注册资本：120,000 万元人民币

经营范围：房地产开发及商品房销售、自有房屋租赁、工程准备、市政基础设施的建设与经营、物业管理、广告业务、环境绿化服务、工程项目建设代理咨询服务。（国家有专营专项规定的按专营专项规定办理）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 191,952.42 万元，负债总额为 52,297.11 万元，净资产为 139,655.31 万元，营业收入为 44,310.07 万元，净利润为-6,143.20 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 191,601.33 万元，负债总额为 51,970.40 万元，净资产为 139,630.93 万元，营业收入为 289.07 万元，净利润为-24.38 万元。

股权结构：公司持有其 100%的股权。

（七）天津吉利大厦有限公司

统一社会信用代码：91120101600560263G

成立时间：1992 年 9 月 5 日

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

经营范围：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）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 11,681.36 万元，负债总额为 3,131.93 万元，净资产为 8,549.43 万元，营业收入为 5,935.16 万元，净利润为 621.52 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 11,438.94 万元，负债总额为 3,116.17 万元，净资产为 8,322.77 万元，营业收入为 806.24 万元，净利润为-226.66 万元。

股权结构：公司持股比例为 57.39%，津联投资有限公司持股比例为 25%，

天津国有资本投资运营有限公司持股比例为 17.61%。

（八）天津市天蓟房地产开发有限责任公司

统一社会信用代码：91120225556546711F

成立时间：2010 年 7 月 16 日

注册地址：天津市蓟县许家台镇商务中心二楼东侧 216

法定代表人：彭建人

注册资本：35000 万元人民币

经营范围：房地产开发及商品房销售；自有房屋租赁、房地产信息和管理咨询、商品房中介服务；商品房代理销售、房屋置换；物业管理；金属材料、建筑材料（不含砂石料）批发。（国家有专项专营规定的按规定执行；许可经营项目的经营范围和经营期限以许可证为准）

截至 2021 年 12 月 31 日，总资产为 75,786.00 万元，负债总额为 37,469.80 万元，净资产为 38,316.20 万元，营业收入为 39.05 万元，净利润为-431.11 万元。

截至 2022 年 3 月 31 日，总资产为 75,847.44 万元，负债总额为 37,534.84 万元净资产为 38,312.60 万元，营业收入为 0 万元，净利润为-3.61 万元。

股权结构：公司持股比例为 60%，万事兴投资控股集团有限公司持股比例为 40%。

（注：上述 2022 年 3 月 31 日的财务数据未经审计）

三、担保的主要内容

（一）担保内容、期限：具体内容以最终签订的书面协议为准。

（二）担保方式：包括不限于保证（一般保证或连带责任保证）、抵押、质押、留置、定金等。

公司尚未就本议案中核定的担保事项签订协议，本议案中的担保额度仅为公司核定的最高担保额度，具体金额、担保方式等协议主要内容将由公司与包含但不限于银行、信托、融资租赁公司等金融机构共同协商确定。

如本议案经公司股东大会审议通过，公司将不再就核定额度内的担保事项召开董事会逐笔审议，公司将在担保事项发生时及时履行信息披露义务。

公司提请股东大会授权公司董事长在股东大会批准上述担保事项的前提下办理签署法律文书、调整担保方式和确定担保金额等对外担保的相关事宜，并授权公司董事长根据各担保对象实际经营情况在上述核定的担保额度内进行调剂（全资子公司仅可与全资子公司之间作调剂；控股子公司仅可与控股子公司之间作调剂）。

四、担保的必要性和合理性

本次担保额度的相关担保对象均为公司合并报表范围内的全资、控股子公司，公司对其经营状况、资信及偿债能力有充分了解和控制。各被担保方的经营稳定，具有良好的偿债能力，风险可控。公司 2022 年度担保预计事项有利于满足公司及下属公司 2022 年度业务开展和资金周转，关于担保事项的或有风险不会影响公司持续经营能力，不存在损害公司及股东，特别是中小股东利益的情形。

本次公司拟为控股子公司提供超出股权比例的担保，有利于经营业务的顺利开展，有利于维护公司投资利益，担保风险较小。本次对其担保行为将不会对公司持续经营能力产生影响，不存在损害公司和股东、特别是中小股东权益的情况。

五、董事会意见

本次担保对象为公司部分全资、控股子公司，上述公司经营稳健，资信状况良好，具备偿债能力，风险整体可控。同时，公司以核定担保额度的形式对 2022 年度情况做出预计，兼顾了公司经营实际，提高了决策效率，有利于公司长远健康发展。此外，在上述担保实施的过程中，公司将密切关注被担保人的经营情况和财务状况，严控担保风险，切实维护公司及全体股东的合法权益。

六、独立董事意见

公司独立董事就本担保事项发表了独立意见，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二十一次董事会相关事宜的独立意见》 。

七、累计对外担保数量及逾期担保的数量

截至 2022 年 4 月 30 日，公司为全资、控股子公司的担保金额为 341,100 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 695.84%；全

资、控股子公司相互间提供的担保金额为 278,123 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 567.37%。

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 29,050.00 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 59.26%，无逾期担保。

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 5 月 28 日