天津津投城市开发股份有限公司 关于回复上海证券交易所 《关于对天津津投城市开发股份有限公司

重大资产出售暨关联交易草案的问询函》的 存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏,并对 本公司董事会及全体董事保证本公告内

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法律责任。 天津津投城市开发股份有限公司(以下简称"公司"或"上市公司")于2025年11月11日收到上海 证券交易所出具的(关于对天津津投城市开发股份有限公司。由于次宁出鲁暨关联交易草案的问响组为 (上证公园(2025)3884号(以下简称"何问函的")、公司及相关中介机构对有关问题进行了"审慎核查, 并对(天津津投城市开发股份有限公司重大资产出鲁暨关联交易报告书宣案)》(以下简称"《重组报告书》)等文件进行了修订和补充,现对(问函的)中提及的问题同复如下。 除特别说明外,本回复所述的词语或简称与《重组报告书》中释义所定义的词语或简称具有相同

的含义。
「问题一、关于持续经营能力
草案按察。公司拟出售房地产开发业务相关资产和负债,将聚焦物业管理、资产管理与运营业
务。备考财务报表显示、交易完成后公司资产规模和收入规模均大幅下降。但净资产实现转正、2024
年、2025年1-6月营业收入分别为7093.25万元,3,815.11万元,归母净利润分别为-706.71万元、157.60万元,归母净资产分别为9,580.15万元。9,832.61万元。 计公司:(1)结合公司剩实业务所处细分领域的市场资单格局、经营计划、发展战略、历史经营业销等、迟明剩余业务的核免竞争力、量化设明本次交易是否会导致公司无具体经营业务,是否符合(上市公司重大资产重组管理功法)第十一条第(五)项的相关规定;(2)结合最近一年又一期各考财务数据情况,该用所是是否可能触及财务支援市指标及具体应对措施、并就此充分提示风险;(3)说明本次交易后如何增强上市公司盈利能力与经营稳健性等。业务转型可能面临的风险和应对措施。以及控股股东后续是否有置人资产的计划与安排。请独立财务顾问和会计师就问题(1)核查并发表意见。回复;

股东后续是否有置人资产的计划与安排。请独立财务顾问和会计师就问题(1)核查并发表意见。 回复:
 — 结合公司剩余业务所处细分领域的市场竞争格局、经营计划、发展战略、历史经营业绩等,说 明剩余业务的核心竞争力、量化说明本次交易是否会导致公司无具体经营业务,是否符合(上市公司 重大资产重担管理办法)第十一条第 CD 顶的相关规定 (一)结合公司剩余业务所处细分领域的市场竞争格局、经营计划、发展战略、历史经营业绩等,说 明剩余业务的核心竞争力 本次重组前,上市公司主营业务为房地产开发与销售。为更好地应对市场变化、通过本次重组、上市公司拟将所持有房地产开发业务相关的资产发负债置出,房地产开发业务置出后,上市公司保留 物业管理件为主营业务,同时保留少量资产管理与运营业务。 1、剩余业务情况 (1)市场竞争格局 针对当前房地产市场形势,中央政治局会议提出"适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的

(1)市场竞争格局 针对当前房地产市场形势,中央政治局会议提出"适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的 新形势",要加快构建房地产发展新模式。从基于过往房地产增量市场时代,中国物业管理行业围绕 保障上游房地产行业的发展确立了价值主线。到随着市场需求变化和行业转型升级、物业管理行业核 心价值将简定在序量资产阶保值增值和保障人民类样上活。行业价值定位的革新分企业高质量投 指明了方向,以高品质服务为基础,通过精细化运营和集约化管理,追求实现高质量发展、将成为行业 生功验从完全人

指明 J 方向,以尚品加服步为金邮。迎过精理优益宫科集约代宫建,追求头央岛加重发展,将放为行业 未来建设劳方向。 国家发改委发布的《产业结构调整指导目录(2024年本)》中、物业服务被正式纳人"鼓励类-商务服务业"、不仅标志着物业行业地位提升,也为未来发展提供了政策基础。 面对当下经济环境,物业管理行业在政策支持与市场变革的双重驱动下,正逐步摆脱对房地产增量市场的过度依赖,走向独立发展的道路。企业更加注重服务品质与运营效率。通过提升人员素质、优化服务流程。应用智能化手段以及构建服务反馈闭环,打造核心竞争力,在激烈的市场竞争中寻求突破与发展。 (2)发展战略 (2)发展战略 (2)发展战略

(2)发展战略 上市公司未来将紧扣"存量资产增值与美好生活服务"行业新主线、以"规模拓展+品质升级+科技 键能"为核心、核准"基础物业服务为底盘、增值服务为引擎、数字化运营为支撑"的三维发展体系。同 时以"科技赋能+生态重构"为战略内核、构建"基础服务资基、智慧升级提改、生态增值变图"的立体化 发展格局、不断丰富多种经常增值服务、创造新业务增长点、增强行业地位和核心竞争力、增强上市公 司盈利能力和经营稳定性。此外、公司将在控股股东津投资本的大力支持下、充分利用品牌及声警代 势、并择机通过业务及资产整合等方式完善业务布局、持续提升公司资产质量和运营效率,强化可持续经营能力和盈利能力,推动公司高质量发展。 (3)经营让判

(3)经营计划
基础服务提质方面,聚焦住宅、商用写字楼等核心业态,深化"标准化+定制化"服务模式;住宅端升级"智整社区"场景,通过智能实防,绿色清洁,健康养老等增值模块提升客户粘性;商用写字楼端惟出"资产全生命周期管理"方案,通过优化物业设施和维护,提供便利的公共设施和公共服务,强化社区生活圈和多元服务系统建设,销馆协业的舒适度和原利性,助力家户资产保值增值。增值服务创新方面,挖掘社区流量价值,整合家政保洁,社区零售、邻里社交等高频需求,同时探案"物业+新零售"、"物业+文旅"等跨界融合模式,培育第二指长曲线。数字化运营方面,将基于物联网技术搭建智慧管理平台,实现设备巡检自动化、客户响应智能化、运营决策数据化。同时,推进"降本增效"工程,通过集约化采购降低采购成本,智能排班系统优化人力成本。

是音光来致如何心。同时,指述一样中草双 工作,通过来实仍不吸呼时成来则成本,音形却近点近几尺力成本。 此外,上市公司将持续强化风险管控,优化现金流管理,并通过制订激励计划绑定核心团队,为股东创造持续回报,为社会提供高品质生活服务。 (4)历史经营业绩

根据经中喜会计师审阅的上市公司最近一年一期备考财务报表,本次交易完成后上市公司备考

毕业:刀兀		
项目	2025年1-6月	2024年度
营业收入	3,815.11	7,093.25
营业利润	155.12	-680.58
利润总额	150.14	-706.72
净利润	157.60	-706.71
归属于母公司股东的净利润	157.60	-706.71
主: 备考报表中 2024年度、202	5年1-6月上市公司物业管理	里服务收入分别为6,251.05万元

558.99万元,占营业收入的比例分别为88.13%和93.29%。

注;备考报表中 2024年度、2025年1-6月上市公司物业管理服务收入分别为6.251.05 万元和3,528.99 万元,占营业收入的比例分别为88.13%和93.29%。
2、物业管理业务的核心竞争力
(1)上市公司物业管理业务营营多年,具有多业态服务经验
上市公司物业管理服务会营多年,具有多业态服务经验
上市公司物业管理服务会营多年,具有多业态服务经验
上市公司物业管理服务会营多年,写字楼。学校、海业综合体等(其中住宅在管项目16个、管理面积168.37万平方水、写字楼。两业综合体等非住宅在管项目1个、管理面积168.37万平方水、写字楼。两业综合体等生性宅在管项目1个、管理面积68.37万平方水、写字楼。两业综合体体,这所机关单位、院校、大型停车场等业态丰富的物业管理服务经验。
(2)上市公司物业管理服务在天津地区是真存设置的品牌,声誉和规模优势上市公司物业管理服务在天津地区经营多年,在管项目中包括这价重点工程、大型项目,如天津市政府重点打造的经济、科创项目"天开高教科创团"以及45万平方水的天津市体育综合保障中心、在天津物业市场具备较强的品牌,声誉和规模优势。
上市公司物业管理服务在天津地区经营多年,在管项目中包括这价重点工程、大型项目,如天津市政府重点打造的经济、种创项目"天开高教科创团"以及45万平方水的天津市体育综合保障中心、在天津物业市场具备较强的品牌,声誉和规模优势。
"绘上本水重大资产重组完成后,公司剩余业务主要为物业管理业务、物业管理业务具有一定的规模,具备核心竞争力。(二)量化说明本水交易是否会导致公司无具体经营业务,是否符合《上市公司重大资产重组管理》,大法第十一条第(五)项的相关规定。1、本次交易不存在可能导致上市公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形程规中发生为优别的《各种报》(201468万元,占定资产化例为1.17年,占比较小。上市公司通过本次重组,规将所持有房地产开发业务相关的资产及负债置出,留存资产管理与运营产校经、经营较稳健、收入及现金游校验馆的产业发外。其中经、有时、经常、产业、报报各专用的社会上发生。发生等是全体的企业发展方产管理与运营、企业各种周、对各种业管理服务在无津地区已具有一定规模和品牌影响力,公司将在整股股东建设本的大力支持下。东分利用品服皮声增优势,加强业务拓展、并转和通过业多及资产整合等方、完善业务和局,持续提升公司资产场所是和运营效率,强化可持续经营能力和盈利能力,推动公司高质量发展。

式完善业务布局,持续提升公司资产质量和运管效率,强化可持续经营能力和盈利能力,推动公司高质量发展。 综上,本次交易完成后,上市公司留存资产中现金占总资产的比例较小,留存业务主要为物业管理服务,具有一定的部收规模,不会导致上市公司主要资产为现金或者无具体经营业务的情形。 2.本次交易有利于上市公司增强持续经营能力 根据上市公司2024年度经销计划务报告,2025年1-6月未经审计的财务报表及中喜会计师出具的(备考审阅报告)(中喜特审2025100624号),本次重组前后上市公司主要财务指标对比情况如下:

项目	2025年6月30日/2025年1-6月			2024年12月31日/2024年度		
坝目	实际数	备考数	变动情况	实际数	备考数	变动情况
资产总额	1,285,079.06	18,302.28	-98.58%	1,346,364.83	26,981.51	-98.00%
负债总额	1,289,644.10	8,469.67	-99.34%	1,296,769.71	17,401.36	-98.66%
资产负债率	100.36%	46.28%	降低 54.08 个 百分点	96.32%	64.49%	降 低 31.83 个百分点
归母净资产	-50,121.83	9,832.61	119.62%	1,691.37	9,580.15	466.41%
营业收入	51,716.36	3,815.11	-92.62%	271,160.80	7,093.25	-97.38%
净利润	-54,255.02	157.60	100.29%	-23,092.58	-706.71	96.94%
归属于母公司 所有者的净利 润	-51,908.07	157.60	100.30%	-21,032.62	-706.71	96.64%
归属于母公司 所有者的每股 净资产(元/股)	-0.45	0.09	增加 0.54 元/ 股	0.02	0.09	增加 0.07 元/ 股
毎股收益(元/ 股)	-0.4695	0.0014	增加 0.4709 元/股	-0.1902	-0.0064	增加 0.1838 元/股

2024年和2025年1-6月,上市公司备考归属于母公司股东的净利润分706.71万元和157.60万元、较交易前增需分别为96.64年和100.30%。2024年末和2025年6月末、上市公司备考归属于母公司股东的净资产分别为9.80.15万元和9.832.61万元、较交易的增宽分别为46.44年和103.6%。 和窗上的东的资产所从事的房地产开发业多资金需求量水、负债规模高、标的资产规模体量相对较大、本次交易完成后,相关标的资产将不再纳入上市公司合并报表范围、上市公司将"由重转经",预计上市公司总资产。总负债等指标将出现较大幅度下降。但净资产、净利润等指标将大幅提高、资产负债率有所降低、资产质量、资本结构和盈利情况将得到有效改善,有助于提高上市公司资产质量和盈利能力。进市强量不分司主按经营能允,存金化中公司主按资产为现金或无具体经营业多的情况。有利于增强公司的持续经营能允,符金化中公司重大资产重组管理办法》第十一条第(五)项的相关规定。 (三)中介机构核查意见 经核查、独立财务预问和和会计师认为: 1,房地产开发业务置出后,上市公司保留物业管理作为主营业多,物业管理业务具有一定的规模,具备核心竞争力; 2、本次交易不会导致上市公司主要资产为现金或无具体经营业务的情况,有利于增强公司的持续经营能力,符金化上市公司重大资产重组管理办法》第十一条第(五)项的相关规定。 (三)中介机构核查意见

就此充分是示风险 -)结合最近一年又一期备考财务数据情况,说明后续是否可能触及财务类退市指标及具体应 对措施 1、最近一年一期备考财务数据情况

2025年1-6月/2025年6月30日 2024年度/2024年12月31日 9,832.61 9,580.15

157.60

2.说明后续是否可能触及财务类退市指标 (1)财务类退市规则 模据上海证券交易所股票上市规则(2025年4月修订)》"9.3.2上市公司出现下列情形之一的,本 

产为负值;
(三)最近一个会计年度的财务会计报告被出具无法表示意见或否定意见的审计报告;
(四)中国证监会行政处罚决定书表明公司已披露的最近一个会计年度经审计的年度报告存在虚假记载,误导性陈述或者重大遗漏,导致该年度相关财务指标实际已触及第(一)项,第(二)项情形的;
(五)本所入症的其他情形。

假记载,误导性除述或者重大遗漏,导致该年度相关财务指标实际已触及第(一)项,第(二)项情形的; (五)本所认定的其他情形。 公司因追溯重述或者本条第一款第(四)项规定情形导致相关财务指标触及本条第一款第(一)项,第(二)项规定情形的,最近一个会计年度指最近一个已经披露经审计财务会计报告的年度。" (2)本次交易完成后,上市公司柱关指标的预计变化情况。 ①预计后续净和润变化情况。 在房规产开发业务置出后,上市公司在经资产状态下预计能够大幅改善盈利能力,根据本次交易 备考财务报表,上市公司在2025年1-6月实现盈利。同时,上市公司权通过招展业务规模、增加和润 来源等方式进一步增强盈和能力。 ②预计后续营业收入变化情况。 根据上市公司(2025年1年度报告),上市公司2025年1-6月已实现营业收入5.17亿元,营业收入 高于3亿元。房地产开发业务置出后,上市公司营业收入规模预计将大幅下降,根据本次交易备考财 务报表,2023年1-6月上市公司备考营业收入为3.815.11万元。上市公司和通过拓展物业管理业务和 完善业务和局等方式扩大营业收入规模。 ③预计后续净资产变化情况。

业内以口污染甲效广变化间d. 根据本次交易备考财务报表,截至2025年6月末上市公司归母净资产为9.832.61万元(未考虑交 税费),同时根据《重大资产出售协议》,评估基准日至交割完成之间的过渡期损益由交易对手享有 长担。未来,上市公司拟通过拓展业务规模、增加利润来源等方式扩大净资产规模。 ④其他情形

ンハに同か 上市公司将避免出现财务会计报告被出具无法表示意见或否定意见的审计报告等其他触及财务 类退市指称的情形。 综上,本次交易完成后,根据《上海证券交易所股票上市规则》,上市公司后续触及财务类退市指 标的可能性较小

称的可能性较小。 此外,虽然物业管理业务与上市公司原主营业务房地产开发业务属于上下游行业,但双方在客户 群体、经营模式、风险属性等方面均存在一定差异,上市公司面临市场与竞争、运营与人才等风险,进 而导致上市公司可能触及财务类退市指标。 3.具体应对措施 引用。 已制定切实措施,未来还将集中优势资源,加强业务开拓力度,同时,上市公司亦将不断

上市公司已制定切实措施,未来还将集中优势资源,加强业务开拓力度,同时,上市公司亦将不断推进成本管挖和效率提升。 此外,上市公司亦将在控股股东津投资本的大力支持下,充分利用品牌及声誉优势,加强业务拓展,并择机通过业务及资产整合等方式完善业务布局,持续提升公司资产质量,强化可持续经营能力和盈利能力,推动公司高质量发展。 利能力,推动公司尚则量及限。相关应对措施详见本题回复之"三"之"(一)本次交易后增强上市公司盈利能力与经营稳健性的

措施,

措施。。
(二)风险提示
相关风外值施F见华姆回夏之一之(一)华八文勿后增强上市公司盈补能力与完营稳健性的措施。。
(二)风险提示
相关风险已在《重组报告书》"重大风险提示"和"第十一节风险因素分析"之"二、本次交易完成后上市公司持续经营影响的风险"之"(三)适市风险"按露,具体内容如下。"根据本次交易各考财务报表,假设本次多易于204年1月1日已成、截至2025年1-6月产资产为9.832.61万元。2025年1-6月的营业收入为3,815.11万元。根据上市公司(2025年半年度报告),上市公司2025年1-6月已实现营业收入51,716.36万元。若上市公司未来年度经审计的期末净资产为负值。或经审计的利润总额净利润,归非净和间二者数低为负值且加除后的营业收入低于3亿元,则上市公司股票可能能及财务类退市指标并面临退市风险。敬请广大投资者注意投资风险。"
三、说明本次交易后边间增增上市公司盈利能力与经营稳健性等,业务转型可能面临的风险和应对措施,以及挖股股东后续是否有置入资产的计划与安排
(一)本次交易后增强上市公司盈利能力与经营稳健性的措施
1、积极开拓物业管理服务业务
为进一步提升上市公司业绩规模,增强上市公司盈利能力,上市公司将进一步加强业务开拓。上

市公司具有业务开拓所必须的管理团队、行业经验和资源优势。上市公司未来业务开拓将发挥自身优势、集中核心资源,广泛参与市场竞争、持续推进业务规模的增长和盈利水平的提升。
2. 推进成本管控和效率提升
通过本次重组、上市公司以将所持有房地产开发业务相关的资产及负债置出、留存资产聚焦于资产较经、经营较稳健、收入现金流按稳定的物业管理等业务。业务的转型将有效降低上市公司的经营负担,实现资本结构改善和能力增强。未来上市公司持续加强内部管理,推进业务成本管控和经营效率推开,在实现处人增长的同时保持业务成本和各项费用的稳定,有效促进盈利能力的提升。
3. 股东支持及完善业务布局
公司将在控股股东海投资本人力支持下,充分利用品牌及声谱优势,加强业务拓展,并择机通过业务及资产整合等方式需事业务布局,持续提升公司资产质量和运营效率,强化可持续经营能力和盈利能力,推动公司高质量发展。
(二)业务发资产整合等方式完善业务布局,持续提升公司资产质量和运营效率,强化可持续经营能力和盈利能力,推动公司高质量发展。
(二)业务转型可能的的风险和应对措施
本次交易完成后,上市公司保留物业管理作为主营业务,同时保留少量资产管理与运营业务。虽然上述业务与上市公司原主营业务房地产开发业务属于上下游行业、但双方在客户群场、经营模式、风险属性等方面均存在一定差异。上市公司业务转型可能面临的风险及应对措施如下。
1. 财务风险:捞地产开发业务置出后,短期均存在营业收入大幅下降、现金流流效的风险。应对措施有下。
1. 财务风险:捞地产肝处少营出后。短期均存在营业收入大幅下降、现金流流效的风险。应对措施有下。
1. 财务风险:捞地产用发动性发生发生化营,发展格局,另为提升公司的收入规模,同时强化现金流管理,建立严格的现金流低宽体系。确保投入节奏与现金回流和匹配。
2. 市场与竞争风险。物业管理服务领域竞争相对激烈,若定位不清或缺乏差异化优势,难以获得市场份额。

市场份额。 应对措施;(1)抢占差异化价值,以"科技+人文"双轮驱动构建壁垒,推出"资产增值+社群运营"服务体系。塑造"智慧生活服务商"定位、形成与传统物业管理的认知差别;(2)聚焦优质客户,块建"智慧社区标杆项目",定向输出定制化方案、快速渗透细分市场;(3)构建"规模拓展+品质升级+科技赋能"为核心以"平合化整合"扩大市场覆盖度。 3、运营与人才风险、物业管理服务对精细化运营能力要求高,公司人才团队需要持续完善和能力

提升 。 应对措施:(1)以企业现有质量管理体系为基础,结合多元业态特性升级服务标准,通过客户体验 应对措施;(1)以企业现有质量管理体系为基础、结合多元业企符注升级限分的水田。即以各广冲平度 定馈动态调整。实现数据驱动决策、提升整体服务效能与响应速度;(2)实施内部人才转型计划,通过 跨领域统划与专项培养、提升核心团队专业适配度;同时引入分部高端人才与智力资源、搭建"内部转 化外部引育"双轨人才供应链。强化组织能力建设;(3)建立与战略目标深度绑定的价值分配体系、聚 無服务质量与效率、管理层考核战略指标达成情况、激发团队协同动力,支撑业务的可持续发展。 (三)关于控股股东后续置人资产计划与安排 公司后续拟统券相关资源、继续做大做强物业管理等现有业务。公司亦将在控股股东津投资本 土土生生产、公司田日即取工事被件数、日战工程产物加密理服务业金

)的情形。请独立财务则问、会订则中、FTI2019%上海上。 回复: 一、补充披露主要被投资公司的具体财务数据,并结合相关公司财务状况及经营情况,说明长期

日成1里名	页的98.90%,具体情况如下:				
序号	被投资公司名称	被投资公司 简称	成立日期	持股比例	会计核算方式
1	天房(苏州)置业有限公司	苏州置业	2015-11-13	100%	成本法
2	天津市华博房地产开发有限 公司	华博地产	2015-06-11	100%	成本法
3	天津市华亨房地产开发有限 公司	华亨地产	2007-11-14	100%	成本法
	与期内,上述被投资公司合身 位:万元	4口径的主要财务数	据具体如下:		

被投资公司	2025年6月30日/2025年1-6月				
板区页(2010)	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
苏州置业	330,253.14	672,734.25	-342,481.11	41,239.05	-17,776.83
华博地产	183,370.34	217,269.25	-33,898.91	-	-5,874.08
华亨地产	138,570.12	97,345.97	41,224.15	6,760.25	-4,297.78
被投资公司		2024 🕏	<b>丰12月31日/2024</b> 年	年度	
极权效公司	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
苏州置业	385,468.55	710,172.83	-324,704.28	95,653.15	-28,699.24
华博地产	181,413.97	209,438.81	-28,024.83	650.16	-13,116.73
华亨地产	143,900.41	98,378.47	45,521.93	77,772.00	-9,655.23
被投资公司		2023 🕏	<b>丰12月31日/2023</b> 年	年度	
100000000	总资产	总负债	净资产	营业收入	净利润
苏州置业	490,478.90	786,483.94	-296,005.04	74,774.17	-48,492.10
华博地产	216,402.44	231,310.54	-14,908.10	699.59	14,574.24
华亨地产	220,591.64	165,414.48	55,177.16	760.15	-27,622.44
(一)社会和关公司财务	1470 以公告(本)	A SHIPLY HARVE	ヤフセル次上・加っただ	200日日五人2	HIM-

(二)结合相关公司财务状况及经营情况、说明长期股权投资大幅减值的原因及合理性 1、主要破投资公司财务状况及经营情况、说明长期股权投资大幅减值的原因及合理性 1、主要破投资公司财务状况及经营情况 报告期内。上述3家主要被投资公司主要从事房地产开发业务,近年来整体亏损,主要原因包括。 (1)部分开发项目在前期土地市场高鲜期拿地导致土地成本过高,而近年来房地产开发行业持续面临 下行压力,房地产市场持续低速等致销售价格承压,销售价格无法覆盖开发成本从而形成亏损。(2)部 分开发项目受规切酬整、公共卫生事件等因素等和工规延长,成本增加。 主要被投资公司的具体财务数据详见本题回复之"一"之"(一)主要被投资公司的具体财务数据

上述	主要被投资么	、司合并报	表范围内的房地	也产开发项目的	勺具体情况如"	F:
序号	被投资 公司	项目 区域	主要项目	拿地时间	开工时间	竣工/预计竣工时间
	苏州置业	苏州	美瑜兰庭	2016年	2018年	2022年
1 0	ON THE SE	mene om	美瑜华庭	2016年	2018年	2024年/2026年
2	华博地产	天津	盛文佳苑	2017年	2018年	2026年
3	华亨地产	天津	林里公园	2011年	2019年	2024年
2、长	期股权投资为	幅减值的	原因及合理性			

4、环则取水以交页不确碳国的界区及合理性 (1)主要被投资公司的合并口径净资产评估结果及对应的母公司层面长期股权投资评估结果 截至评估基准目,主要被投资公司的合并口径净资产评估结果及对应的母公司层面长期股权投 资评估结果具体如下; 单位:万元

账面价值 评估价值 增减值 账面价值 评估价值 增减值 苏州置业 -324,704.28 -369,755.43 -45,051.15 4,000.00 -369,755.43 -373,755.43 年時地 - 28,024.83 - 47,678.09 - 19,653.26 105,000.00 - 47,678.09 - 152,678.09 年亨地 45,521.93 46,215.88 693.95 80,000.00 46,215.88 - 33,784.12 上述公司对应的母公司层面长期股权投资大幅減值,主要系上市公司母公司层面对并表子公司 注述公司对应的母公司层面长期股权投资大幅减值,主要系上市公司母公司层面对并表子公司 采用成本法核算,长期股权投资账面值未抵反政该等下公司历史年度,亏绌情况。本次评估基于持续 经营假设前提,对于合并报表范围内净资产估值为负的子公司,对应长期股权投资评估值按照负值列 示,因此评估值较母公司单体报表层面长期股权投资账面价值大幅减值,具有合理性。 (2)按照斜目分析主要被投资公司的合并口径净资产评估减值合理性

①苏州宣业 评估基准日,苏州置业科目账面价值、评估价值、增减值如下:

项目名称	账面价值	评估价值	增减值
流动资产	385,451.50	340,400.08	-45,051.42
货币资金	266.23	266.23	-
预付账款	769.00	769.00	-
其他应收款	12,420.43	12,420.43	-
存货	348,093.81	303,042.39	-45,051.42
其他流动资产	23,902.03	23,902.03	-
非流动资产	17.06	17.32	0.27
资产总计	385,468.56	340,417.40	-45,051.15
流动负债	710,172.84	710,172.84	-
应付账款	26,512.67	26,512.67	-
合同负债	38,892.51	38,892.51	-
应交税费	279.09	279.09	-
其他应付款	640,988.23	640,988.23	-
其他流动负债	3,500.33	3,500.33	-
非流动负债	-	-	-
负债合计	710,172.84	710,172.84	-
所有者权益合计	-324,704.28	-369,755.44	-45,051.15

由上表可知,苏州置业评估减值主要因为存货评估减值。 ②华博地产 评估基准日,华博地产科目账面价值、评估价值、增减值如下:

账面价值

5/41-1/4-1/47	- NUMBER OF STREET		- 1110-04 Inc
流动资产	175,263.86	154,883.00	-20,380.86
货币资金	250.03	250.03	-
应收账款	48,419.80	48,419.80	-
预付账款	46.44	46.44	-
其他应收款	1,028.29	1,028.29	-
存货	125,201.88	104,821.02	-20,380.86
其他流动资产	317.42	317.42	-
非流动资产	6,150.11	6,877.72	727.61
投资性房地产	6,146.95	6,870.87	723.92
固定资产	3.08	6.77	3.69
递延所得税资产	0.08	0.08	-
资产总计	181,413.97	161,760.72	-19,653.26
流动负债	100,938.81	100,938.81	-
短期借款	6,547.00	6,547.00	-
应付账款	3,272.08	3,272.08	-
合同负债	1,614.05	1,614.05	-
应付职工薪酬	34.55	34.55	-
应交税费	60.44	60.44	-
其他应付款	16,112.42	16,112.42	-
一年内到期的非流动负债	73,153.00	73,153.00	-
其他流动负债	145.26	145.26	-
非流动负债	108,500.00	108,500.00	-
长期借款	108,500.00	108,500.00	-
各债首计	200 438 81	200 438 81	_

-47,678.09

-19,653.26

增減值 -671.24 - -
-
-
-
-671.24
-
1,365.19
1,365.19
693.95
-
-
-
-
-
-
-
-
-
693.95

由上表可知,华亨地产评估小幅增值主要因为投资性房地产评估增值,评估减值主要因为存货评 。。 综上,按照科目分析,主要被投资公司的合并口径净资产评估减值主要因为存货科目评估减值, 存货主要为房地产项目,评估减值原因分析详见本题回复"二、设明标的公司对应更地产项目评估。 信情况,并结合项目的开发及销售情况、所处区域及周边可比项目售价变化,及减值测试相关过程及 参数选择等,说明本次评估减值的原因及合理性、减值金额的准确性"。

(二)补充披露情况 上市公司已在《重组报告书》"第五章 标的资产评估作价基本情况"之"一、标的资产评估情况"之 "(九)主要被投资公司的具体财务数据,长期股权投资大幅减值的原因及合理性"补充披露主要被投 资公司的具体财务数据,并结合相关公司财务状况及经营情况,说明长期股权投资大幅减值的原因及 合理性。 二、说明标的公司对应房地产项目评估减值情况,并结合项目的开发及销售情况,所处区域及周边可比项目售价变化,及减值测试相关过程及参数选择等,说明本次评估减值的原因及合理性、减值

#37######### (一)对应房地产项目评估减值情况 截至评估基准日,主要公司对应的房地产项目的账面余额、跌价准备、账面价值、评估值、评估减

子公司	房地产 项目	账面余额	跌价准备	账面价值	评估值	评估减值
苏州置业	美瑜华庭	512,021.29	182,832.78	329,188.51	287,290.31	41,898.20
か州直业	美瑜兰庭	26,135.28	7,659.35	18,475.93	15,491.49	2,984.44
华博地产	盛文佳苑	268,092.82	148,984.64	119,108.18	98,276.48	20,831.70
华亨地产	林里公园	14,968.71	3,551.59	11,417.12	10,756.13	660.99
(二)结合	项目的开发及针	肖售情况、所处	区域及周边可	比项目售价变	化,及减值测试	相关过程及参

(一)培言·與日的开及及销售情况、所從区域及商边引比與目 数选择等,说明本次评估減值的原因及合理性、減值金额的准确性 1.项目的开发及销售情况 (1)苏州置业

可比项目

①美命兰庭 2016年7月,苏州置业子公司苏州华强房地产开发有限公司通过挂牌出让的方式取得苏地2016-WG-32号,用于开发建设"美命兰庭"项目。该项目位于江东省苏州市相城区。该项目于2018年4月 开工建设、2022年6月竣工并取得备案文件。截至评估基准日,项目已售住宅面积为144,230.79m2。

②美输华庭 2016年7月,苏州晋业子公司苏州华强房地产开发有限公司以挂牌出让的方式取得苏地2016—806—31号,用于开发建设"美输华庭"项目。该项目位于江苏省苏州市相城区。该项目于2018年4月开工建设。2024年7月陆续竣工并取得备案文件,预计2026年全部竣工。截至评估基准日,项目已售住宅面积为70,033.76㎡。

(2)字[979] 2017年3月,华博地产以挂牌出让的方式取得津北勤(挂)2017-020地块,用于开发建设"盛文佳苑"项目。该项目位于天津市河北区。该项目于2018年7月31日正式开工建设,预计竣工时间为

2006年年底。 2020年年末。 2020年,天津市出合《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则(试行))(以下简称"《管控细则")")文件,对于地处文件划定范围内的房地产项目,要求项目根据《管控细则》的相关要求,调整处设计方案及规划指标,报请主管部门审议后履行相关调整程序。而盛文佳苑项目正处于上述文件划定的空间范围内,属于需要调整优化设计方案的项目。目前项目已经完成规划调整。规划调整后,截 至评估基准日,项目已售住宅面积为849.96m2。

(3)华亨地产
2011年8月,华亨地产以挂牌出让的方式取得津南双港(挂)2011-118地块。该项目位于天津市 津南区。该项目于2019年3月开工建设。2024年1月竣工并取得备案文件。截至评估基准日、项目已 售住宅面积为73,839,37m2。
2.项目所处区域及周边可比项目售价情况。 评估过程中对于评估基准日尚未销售的房产,采用市场比较法确定其销售单价。市场比较法是 将评估对集与在评估基准日尚未销售的房产,采用市场比较法确定其销售单价。市场比较法是 将评估对集与在评估基准日进期有过交易的类似房地产进行比较、对这些类似房地产的已知价格作 适当的修正、以此估算评估对像的客观合理价格或价值的方法。其计算公式:评估对象。比较案例价格交易信记修正交易期目修正《区域因素修正》实物因素修正《双益因素修正》, 为本次评估的预计值价余分表被了可比项目的程价结况,往日以参剧情况。交易时间、区域因素 为本次评估的预计值价余分表被了可比项目的程价结况,往日以参剧情况。交易时间、区域因素

保利融信·云上流光 鑫相河畔雅苑 中冶国锐锦绣雅著 金额 22,000.00 25,000.00 25,000.00 美输兰庭预计售价与可比项目销售价格相近。 ②美输华庭 经货产评估专业人员对房地产市场进行调查,根据交易时间相近、用途相同、处于同一供需圈层的原则对可比案例进行筛选,最终选择了在市场、实物、权益及区位相同或相近的三个交易案例,为:可比项目销售价格如下:单位、元分。

可比 中冶国锐锦绣雅著 保利融信·云上流光 鑫相河畔雅苑

(2)平何吧。 经资产评估专业人员对房地产市场进行调查,根据交易时间相近、用途相同、处于同一供需圈层的原则对可比案例进行筛选、最终选择了在市场、实物、权益及区位相同或相近的三个交易案例,为;际华园、绿道丹庭、中冶德贤华府、中海招商十里观澜。

	可比以 单位:	0目销售价格如下: 元/m²		
	피H		可比案例销售价格	
	可比 项目	际华园·绿道丹庭	中冶德贤华府	中海招商十里观澜
	金額	29,000.00	33,000.00	32,000.00
_	盛文自	苑预计售价与可比项目销售价	介格相近。	

歷文臣処现江晋即17中31上91日中国以11日中620 (3)华宁地产 经资产评估专业人员对房地产市场进行调查,根据交易时间相近、用途相同、处于同一供需圈层 的原则对可比案例进行筛选、未发现合适的可比项目,且该项目为尾盘资产,综合比较了该项目内的 可比交易确定了预计售价。 可比实例销售价格如下:

单位:	元/m²		
可比		可比实例销售价格	
可比 项目	可比实例1	可比实例2	可比实例3
金額	11,423.00	11,333.00	11,954.00
44 田 V	巨豆を上生ひ トコルセかかなもん	人+40+101に	

林里公园预计售价与可比实例销售价格相近。 3、本次评估或值的原因及合理性、减值金额的准确性 评估或值主要由两方面原因形成;1、由于会计计量与评估市场价值的差异导致;2、由于评估时考 虑了期后事项对评估结论的影响。

度了期后事项对评估结论的影响。
(1)会计计量与评估市场价值的差异
存货的市场价值评估采用了动态假设开发法,考虑了资产的潜在买方所需要的必要报酬率,即以一定的折现率对预测期各年项目净收益进行扩观,计算得出存货的市场价值;
而存货会计计量的可变现净值优惠分效测期各年项目净收益进行扩观,计算得出存货的市场价值;
而存货会计计量的可变现净值优惠分效测期各年项目净收益进行形观,因此造成了评估减值。
①房地产项目或值测试相关过程及参数选择情况如下;
按照代企业会计准则第1号 子壳炒(2000)\*第15条的规定资产负债表日,存货也当按照成本与可变现净值孰低计量。"公司在资产负债表日对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值数低计提或转回存货进价准备。"公司在资产负债表日对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值数低计提或转回存货进价准备。"公司在资产负债。在正常生产经营过程中,以该存货的成本与时的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值。资产员债表日的查数,确定其可变现净值。资产负债表日对存货进行计量时,对于存货减值测试预计销售收入。
B、在计算符售产品的预计值价量,但未愿签约合同金额,确定预计销售收入。
B、在计算符售产品的预计值价值,根据签约合同金额,确定预计销售收入。
B、在计算符售产品的预计目价时。显点考虑其户型分布。区内位置以及期间,楼层、视野采光等多种影响因素、并参考近期已经销售的相似产品集价以及周边同期可比项目的价格水平。此外、还结合项目的整体销售计划,项目的自身优势以及未来市场的发展趋势,进行深入分析,以保证项目预计售价的准确性和合理性。对于存货减值测试预计总成本的确定方法。根据公司已发生的成本,加上公司预计总成本,包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费,不处间接费等。

费、开发间接费等。 辅售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代 理销售的佣金等。 ②评估市场价值的确定、关键参数及选取依据 本次评估选取动态假设开发法确定市场价值。 动态假设开发法是指将符估房地产项目预期开发后的销售收入,扣除其预期的正常情况下尚需 发生的开发成本、开发费用、销售税金等,确定待估房地产项目评估价值的方法。计算公式为;

 $P = \sum_{i=1}^{n} \frac{R_i}{(1+r)^i}$ 

RI:项目产生的各年现金流、计算公式为; 各年现金流-年销售收入现金流入-后续开发成本支出-销售税金及附加-土地增值税-销售费 宫理费用-企业所得税

用·管理费用·企业所得税 年销售收入现金流入;按照评估基准日当地同类房地产交易的市场价格和被估房地产的区位状 况及实物状况,采用市场法测算,根据销售主任周期确定各年销售收入现金流入。 后续开发成本文出:根据企业提供并经资产评估专业人员核实的后续需要投入的开发成本,包括 前期工程费,建筑安装工程费,基础设施配套费,公共设施配套费,开发间接费等。 而例,上往员、现场及来上往员、添加以添加。实力、公外设施的表现、几分而变负等。 销售税金及附加,根相国家和地方的现行税法和相关规定,房地产销售需交纳的相关附加税费包 括城建税、教育费附加,地方教育附加。 土地增值税、根据中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》,土地增值税以纳税人转让房 地产取得的增值额为计税依据。增值额为纳税人转让房地产取得的收入减除规定扣除项目金额以后

销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代

理判目的用途等。 管理费用,系为组织项目开发而发生的管理人员工资、固定资产折日摊销等间接费用。本次参考 同类房地产开发公司的管理费率(管理费用占开发成本的比例)确定。 企业所得税,根据项目的销售情况,销售金额扣减成本、税金、期间费用后的值确定应纳所得额。

正统行传统。保护项目计判值请优、销售业税的成成本、依盖、纳间页州泊的值确定应外例行例。
1: 折现率
1: 后续房地产项目开发所需的时间周期
(2) 评估的书域的期后事项对评估结论的影响
由于本次评估报告结论形成且期与财务报告出具日期有一定的差异、在此期间,主要的房地产项目处于正常销售经营中,评估采用假设开发法预测的未来收益参考了此期间的实际经营情况,导致评估预测的财务报告减值加近观的数据有所差异。造成了评估或值。
结上,评估或值主要由于会计计量与评估市场价值的差异及评估考虑的期后事项共同导致了评估或值,评估或值具产程处计可能以通常必能确。
结合近三年公司存货等减值准备计提情况,说明本次评估或值相关假设和依据与前期减值测试是否一致,是否存在以前年度或值计提不及时,不充分的情形
(一)近三年公司或值准备计提情况。
公司近三年的资产或值准备计提情况。公司近三年的资产或值准备计提情况。公司近三年的资产或值准备计提情况,以上市公司近三年令员减值指金额收高的主要项目为上述主要被投资公司的房地产项目美瑜华庭、美瑜兰庭、盛文佳苑、林里公园、上述4个项目存货减值准备计提情况如下:
单位:万元

2024年12月31日余額		2023年12月31日余額		2022年12月31日余额	
账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备	账面余额	跌价准备
925,096.13	385,408.89	1,150,776.57	444,515.48	1,408,740.23	476,744.79
512,021.29	182,832.78	640,920.96	206,648.11	620,641.13	169,767.49
26,135.28	7,659.35	39,738.22	12,107.05	159,509.42	45,337.29
268,092.82	148,984.64	267,001.62	148,984.64	340,137.21	167,109.03
14,968.71	3,551.59	116,501.46	34,974.42	91,626.40	8,882.32
821,218.11	343,028.36	1,064,162.25	402,714.22	1,211,914.17	391,096.13
	89.00%		90.60%		82.03%
	账面余额 925,096.13 512,021.29 26,135.28 268,092.82 14,968.71	账面余额 跌价准备 925,096.13 385,408.89 512,021.29 182,832.78 26,135.28 7,659.35 268,092.82 148,984.64 14,968.71 3,551.59 821,218.11 343,028.36	账面余額   要价准备   账面余額   925,096.13   385,408.89   1,150,776.57   512,021.29   182,832.78   640,920.96   26,135.28   7,659.35   39,738.22   268,092.82   148,984.64   267,001.62   14,968.71   3,551.59   116,501.46   821,218.11   343,028.36   1,064,162.25	账面余額   映の准备   映面余額   映の准备 925,096.13   385,408.89   1,150,776.57   444,515.48   1,150,776.57   444,515.48   1,150,776.57   444,515.48   1,2021.29   182,832.78   640,920.96   206,648.11   26,135.28   7,659.35   39,738.22   12,107.05   268,092.82   148,984.64   267,001.62   148,984.64   14,968.71   3,551.59   116,501.46   34,974.42   821,218.11   343,028.36   1,064,162.25   402,714.22	账面余额 跌价准备 账面余额 跌价准备 账面余额 925,096.13 385,408.89 1,150,776.57 444,515.48 1,408,740.23 152,021.29 182,832.78 640,920.96 206,648.11 620,641.13 26,135.28 7,659.35 39,738.22 12,107.05 159,509.42 268,092.82 148,984.64 267,001.62 148,984.64 340,137.21 14,968.71 3,551.59 116,501.46 34,974.42 91,626.40 821,218.11 343,028.36 1,064,162.25 402,714.22 1,211,914.17

1.前期咸值测试的相关假设和依据 按照《企业会计准则第1号-存货》(2006)"第15条的规定资产负债表日,存货应当按照成本与可 变现净值孰低计量。公司在资产负债表日对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低

变现净值孰低计量。"公司在资产负债表日对存货进行全面清查后,按存货的成本与可变现净值孰低计提或转回存货跌价准备。 用于出售的开发产品,在正常生产经营过程中,以该存货的估计售价减去估计的销售费用和相关 税费后的金额,确定其可变现净值;在建项目在正常生产经营过程中,以完工后的开发产品估计售价 减去至完工时估计将要处生的成本。估计的销售费用和相关税费后的金额,确定其可变现净值, 资产负债表日对存货进行计量时,对于存货减值测试预计销售收入的确定方法。①对于已签订的 销售价售合同,根据签约合同金额,确定预计销售收入;②在计算符售产品的预计售价时,重点考虑 其户型分布。因内位置以及朝间、核聚、细野采光等争种影响因素,并参考近期已经销售的相似产品售 价以及周边同期可比项目的价格水平。此外,我们还结合项目的整体销售计划,项目的自身优势以及 未来市场的发展趋势,进行深入分析,以保证项目预计、售价给准确性和合理性。 对于存货减值测试预计总成本的确定方法;根据公司已发生的成本,加上公司预计的后续需要投 人的开发成本确定预计总成本,包括前期工程费、建筑安装工程费、基础设施配套费、公共设施配套费,不发间接货等。

干发间接贾等。 销售费用包括项目销售部门的管理费用、销售人力资源费用、广告费用、项目咨询、策划费用及代 理销售的佣金等。

本次评估基准日为2024年12月31日,与2024年12月31日的咸值测试结果进行了比较分析,详 见本题回复之"(二)、结合项目的开发及销售情况、所处区域及周边可比项目售价变化。及减值测试相 关过程及参数选择等,说明本次评估咸值的原因及合理性、减值金额的准确性",二者之间的差异具有 合理性。 ) -)是否存在以前年度减值计提不及时,不充分的情形

2022年末、2023年末、2024年末上市公司存货跌价准备的余额分别为476,744.79万元、444,515.48

可比公司	2024年末	2023年末	2022年末
天保基建	5.92%	5.35%	8.47%
津滨发展	5.05%	3.57%	2.74%
深振业A	17.24%	5.26%	0.69%
万通发展	11.87%	10.04%	7.74%
财信发展	38.53%	34.47%	17.38%
京能置业	5.15%	3.66%	1.33%
平均数	13.96%	10.39%	6.39%
上市公司	29.41%	29.63%	25.77%

根据上表,上市公司存货跌价计提水平高于行业平均水平。综上,上市公司已按会计准则等相关要求及时、足额计提减值准备,不存在以前年度减值计提不及时,不充分的情形。
四、中分制构核查意见
经核查,独立财务顾问。会计师及评估师认为:
(一)长期股权投资大幅减值的原因为上市公司对并表子公司采用成本法核算,长期股权投资账面值未能反映该等项目公司历史年度损益情忍,由于部分从事房地产开发业务子公司历史年度累计损益为负值。故评估减值较大,与被评估单位的经营和财务情况相符。
(二)根据上市公司主要房地产项目的开发及销售情况,所处区域及周边可比项目售价变化,及减值测试相关过程及参数选择等分析,本次评估流值的原因具有合理性,减值金额准确;
(二)本次评位社域上表一级分别近后更对上该项目计模方像 

草案披露,截至2025年6月30日,公司对外担保金额66.13亿元,主要为控股股东以及公司子外 司进行担保。对于前述担保,公司正在与债权人沟通解除担保事宜,对于预期无法在交割日前解除的 担保,预计形成的关联担保将在交割日前完成上市公司的内部审议及公告等程序,交易对方将予以配

协助。 请公司:(1)列示目前公司为置出标的提供担保的具体情况,包括但不限于担保总额、已完成协商 的担保金额、预计在交割日前无法解除的担保金额;(2)针对上述无法解除的担保、说明公司后续履行相应程序的安排与计划,是否符合对外关联担保的合规性与规范性要求;(3)说明控股股东或城运发

金额、预计在交割日前无法解除的担保金额 截至本回复出具日,上市公司为置出标的提供担保的情况如下: 单位:万元

被担保方	担保金额 (主债权本金金额)	担保是否已经履 行完毕	是否取得担 保权人同意 函
天津市凯泰建材经营有限公司	9,000.00	否	是
天津市凯泰建材经营有限公司	1,200.00	否	是
天津市凯泰建材经营有限公司①	1,951.501	否	是
天津市凯泰建材经营有限公司	1,307.37 <sup>2</sup>	否	是
天津市华亨房地产开发有限公司	77,000.00	否	是
天津市华欣城市开发有限公司	25,590.32	否	是
天津市华博房地产开发有限公司①	8,160.00	否	是
天津市华博房地产开发有限公司	39,500.00	否	是
天津市华博房地产开发有限公司	30,000.00	否	是
天津市华博房地产开发有限公司	109,500.00	否	是
天津市华升物业管理有限公司①(置出银行借款)	12,550.00	否	是
上市公司①(置出银行借款)	37,170.00	否	是
天津吉利大厦有限公司②	15 000 00	否	否
天房(苏州)投资发展有限公司②	15,000.00	否	否
天津市天蓟房地产开发有限责任公司	33,838.00	否	是
天津海景实业有限公司	21,750.00	否	否
合计	423,517.19	-	-

方計 21,750.00 香香香上 21,750.00 香香香上 21,750.00 香香香上 21,570.00 香香 金計 21,570.00 香香 香油 21,570.00 香香 香油 21,570.00 香香 21,500.00 香香 21,500.00 丹林 21,500.00 丹林

反担保措施能存完全覆盖上市公司风险敞口 如上述,如公司最终未能在本次重组交割日前取得全部担保的同意函或由债务人偿还相关债务,

如上述、如公司最終未能在本次重组交割目前取得金部担保的同意通或由债务人偿还相长债务、 "量允管管梯提限互担保。" (重大统产出售协议)等三条等(二)款第3项的定。"(4)自交割日起。在未能取得相关债权人及成 担保权人关于债务及或担保责任转移的同意函的情况下。若置出资产的相关债权人及成担保权人向 上市公司追索债务及或担保责任的。上市公司应当在收到通知政文件后14日内通知归集主体。 归集主体应在接到上市公司关于清偿债务及成担保责任通知后进行核实非对债权人及成担保权人进行 清偿,或者与相应债权人及成担保权人达成解决方案。或者提出抗辩权。上述处理力式中如因客观 因素须由上市公司的债权人及成担保人进行清偿或提出抗辩时,上市公司在合理范围内配合归集主 体处理,清偿资金应由归集主体关行的上市公司完成支付,抗辩产生的相关费用应由归集主体承 担。若因上市公司未及时告知归集主体或未在合理范围内配合归集主体处理债务而造成损失扩大 的,归集主体对扩大部分的损失不承担责任。若归集主体政术能按照本协议的约定及时处理债务而 等效上市公司被债权人追偿的。或因债务处理不当实使上市公司债权人及或担保权人发生诉公 仲裁并要求上市公司承担清偿少务,且归集主体未及时清偿的,上市公司在先行代偿后有权向置出资 产表方及户其集生体记字际同债权人支付的金额。 交易对方已未访对于交割日后未能解除的上市公司对置出标的提供的担保。如给上市公司造成 损失,且津量企管末能及时足额解的,交易对方将自上市公司担保义务发生之日起一年之内赔付上市 公司。

回复: 回复: 一、说明置出标的债务的转让进展,是否已取得所有债权人及债券特有人的同意,转让是否存在一、说明置出标的债务的转让进展,是否已取得所有债权人及债券特有人的同意,转让是否存在 一、说明自LD的特的原方的转让DURR,定省已就得所有面权人及原旁行有人的问题。转让定省存在 实质性障碍,并结合合同约定的债务转让具体条款,说明上述债务是否可实质性转让,债务转让后上 市公司是否仍允有实质性统债义务 一、说明置出标的债务的转让进展,是否已取得所有债权人及债券持有人的同意 公司标的债务包括金融性负债及经营性负债,相关债务取得债权人转让同意函情况如下;

1、金融性同分 截至2024年12月31日,拟置出资产母公司口径(含仍保留至上市公司之子公司华升物业借款) 涉及的金融性债务(即银行借款、信托融资等)余额为395,783.69万元,为一年内到期的非流动负债 (含一年内到期的长期借款、一年内到期的应付债券)、长期借款,具体情况如下:

35,783.69 截至本回复出具日,已取得同意验金额395,783.69 万元,占比为100%。 上述金融性债务中包含公司非公开发行的公司债券"22.无发 01"、"22.无发 01"已于 2025 年 4 月 22 日完成兑付和确牌工作。公司于 2025 年 4 月 17 日非公开发行公司债券"25 城开 01"用于偿还"22 天发 01"。融资金额为 75,000 万元、"25 城开 01"相应的债券特有人会议已经审议通过债务转移事已 截至2024年12月31日,拟置出资产母公司口径涉及的经营性债务总额874,070.38万元,具体情

单位:万元 2024年12月31日 10,287.87 12,175.16 1,466.06

1,466,06

费、其他应付款中计据的土地出让金、罪修基金为8,856.16 刀元,旁虑对大刺P吧广入8\Line 12\mathbb{z}\text{Tenux}\te

如上市公司先行清偿了相关债务,且津玺企管未能及时向上市公司支付上市公司向相关债权人支付的金额的情况下,上市公司可向交易对方(即置出资产来接方)追偿。 交易对方已承诺,对于上市公司来越床的债务转率再取取榜解权人同意的债务,如港堡企管未能 及时只是额履行债务偿还义务,则交易对方将自上市公司债务偿还义务发生之日起一年之内赔付上市公司

。 综上,标的债务转让后,上市公司不再负有实质性偿债义务,标的债务可实质转让,标的债务转让

说明本次交易完成后上市公司对拟置出标的的应收款项金额、主要内容、回收情况,交割日前 是否能够全部发现负人是特殊。 是否能够全部败回及具体措施 根据备考财务报表,假定本次重大资产出售于2024年初完成,截至2025年6月30日,上市公司对

平1	M: 万元		
序号	债务人	账面价值	款项性质
	经营性往来		
1	天津市华亨房地产开发有限公司	10	应收账款
2	苏州华强房地产开发有限公司	166.70	应收账款
3	天津市华欣城市开发有限公司	61.41	应收账款
4	天津市华博房地产开发有限公司	68.19	应收账款
	小计	306.3	
5	津玺企管	6,927.53	往来款

营性资金占用情形。

天津津投城市开发股份有限公司董事会