

上海证券交易所

上证公函【2023】0664号

关于对上海市天宸股份有限公司拟受让 控股子公司少数股东股权暨关联交易 事项的问询函

上海市天宸股份有限公司：

2023年6月6日，公司披露了《关于拟受让控股子公司少数股东股权暨关联交易的公告》，称拟受让关联方上海科迅投资管理有限公司（以下简称科迅投资）、上海峰盈企业发展有限公司（以下简称上海峰盈）持有的上海天宸健康管理有限公司（以下简称天宸健康）合计15%股份，交易完成后公司将持有天宸健康100%股权。同时，公司拟向科迅投资、上海峰盈转让天宸健康1-B项目部分在建物业（3、7、9号楼）并代为建设，作为本次股权受让款。本次交易构成关联交易，尚需经股东大会审议。根据本所《股票上市规则》第13.1.1条等有关规定，现请你公司核实并披露以下事项。

一、公告及评估报告显示，公司受让关联方天宸健康股权采用资产基础法评估，整体评估价约为26.95亿元，对应15%股权估值约4.04亿元。公司向关联方转让在建物业采用市场比较法评估，估价约为2.56亿元，剩余约1.5亿元差价以抵扣代建费的方式支付。天宸健康评估报告称，根据资产特性以及我国目前市场化、信息化

程度不高等因素，难于收集到足够的同类公司产权交易案例，故不宜采用市场法评估，但对与上述在建物业却采用市场比较法评估。请公司补充披露：（1）对上述在建物业采用市场比较法估值的原因，是否与天宸健康评估报告有关表述互相矛盾。（2）天宸健康和上述在建物业作为同样的商办用地，评估方法不一致的原因及合理性；（3）如使用相同评估方法，天宸健康和上述在建物业最终估值结果差异情况，是否存在利用评估方法选取，对天宸健康高估值、对在建物业低估值向关联方输送利益的情形。

二、公告及评估报告显示，天宸健康净资产评估价约为 26.95 亿元，增值率 176.55%，存货评估增值 110.50%，产成品评估增值 76.25%，在产品评估增值 182.44%；无形资产-土地使用权评估增值 866.77%。此外，拟出让的在建物业（1-B 项目 3、7、9 号楼）估值约为 2.56 亿元，天宸健康评估报告显示东地块 1-B 总估值为 7.13 亿元。请公司补充披露：（1）按照天宸健康存货产成品和在产品分类，详细披露科目具体内容、评估方法和过程，并说明增值率较高的原因及合理性；（2）无形资产-土地使用权科目下土地使用权的具体内容、所属地块、土地面积、建筑面积、开发情况和评估方法及过程，并说明评估增值率较高的原因及合理性；（3）按照土地面积、建筑面积测算 1-B 项目 3、7、9 号楼占东地块 1-B 的比例与估值比例是否一致，如不一致请说明原因及合理性。

三、公告及评估报告显示，天宸健康主要项目为天宸健康城，在上海市闵行区颛桥镇有东、西两地块。其中东地块包括 1-A 项目和 1-B 项目，1-A 项目于去年底已建成商用办公楼并对外出售，1-B

项目桩基基本完工，西地块尚未开发。东地块的土地合同容积率为1.41，均高于西地块的土地合同容积率。本次交易拟向关联方转让东地块在建物业（1-B项目3、7、9号楼），并代为建设。请公司补充披露：（1）公司选取容积率较高的1-B项目作为标的，且在该项目桩基基本完工情况下，将其转让给关联方科迅投资、上海峰盈作为受让股权交易对价的主要考虑；（2）结合1-A项目建设成本、销售定价情况，分析拟向关联方转出的在建物业预计建设投入资金、预计收益情况，并与评估结果进行比较，进一步说明本次交易定价是否公允，是否存在损害上市公司利益的情形。请公司独立董事对此发表意见。

请你公司收到本问询函后立即披露，并于2023年6月13日之前披露对本问询函的回复。

上海证券交易所上市公司管理一部

二〇二三年六月六日

上市公司管理一部