

证券代码：600322

证券简称：津投城开

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年第四次临时股东大会

会 议 资 料

二〇二五年六月

目 录

- 一、天津津投城市开发股份有限公司 2025 年第四次临时股东大会议程
- 二、关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案
- 三、关于调整重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案且不构成重大调整的议案
- 四、关于重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案（调整后）的议案（逐项表决）
- 五、关于《重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案
- 六、关于签署附生效条件的交易协议的议案
- 七、关于本次重组构成关联交易的议案
- 八、关于本次交易预计构成重大资产重组但不构成重组上市的议案
- 九、关于公司本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条及第四十四条规定的议案
- 十、关于本次重组符合《上市公司监管指引第 9 号—上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条规定的议案
- 十一、关于本次重组相关主体不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案
- 十二、关于本次重组符合《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的议案
- 十三、关于本次重组前 12 个月内购买、出售资产情况的议案
- 十四、关于批准公司本次交易有关审计、评估及备考审阅报告的议案
- 十五、关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案
- 十六、关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产重组相关事宜的议案
- 十七、关于提请股东大会审议同意交易对方免于发出要约收购公司股份的议

案

十八、关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案

十九、关于本次重大资产重组定价的依据及公平合理性说明的议案

二十、关于本次重大资产重组中发行股份摊薄即期回报影响及填补回报措施的议案

二十一、关于控股股东延期履行避免同业竞争承诺的议案

二十二、关于由全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司承接置出资产的议案

二十三、关于本次交易首次公告前 20 个交易日公司股票价格波动情况的议案

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年第四次临时股东大会议程

(2025 年 6 月 25 日)

1. 关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易条件的议案
2. 关于调整重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案且不构成重大调整的议案
- 3.00. 关于重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案（调整后）的议案（逐项表决）
 - 3.01. 总体方案概述
 - 3.02. 重大资产置换-交易各方
 - 3.03. 重大资产置换-资产置换范围
 - 3.04. 重大资产置换-支付价格及支付方式
 - 3.05. 重大资产置换-过渡期间损益
 - 3.06. 重大资产置换-本次交易涉及的税负
 - 3.07. 重大资产置换-互为前提
 - 3.08. 发行股份及支付现金购买资产-支付方式及对价明细
 - 3.09. 发行股份及支付现金购买资产-发行股份的种类、面值及上市地点
 - 3.10. 发行股份及支付现金购买资产-发行对象
 - 3.11. 发行股份及支付现金购买资产-发行股份的定价方式和价格
 - 3.12. 发行股份及支付现金购买资产-发行数量
 - 3.13. 发行股份及支付现金购买资产-锁定期安排
 - 3.14. 发行股份及支付现金购买资产-发行价格调整机制
 - 3.15. 发行股份及支付现金购买资产-过渡期损益安排
 - 3.16. 发行股份及支付现金购买资产-滚存未分配利润
 - 3.17. 募集配套资金-发行股份的种类、面值及上市地点
 - 3.18. 募集配套资金-发行对象
 - 3.19. 募集配套资金-发行股份的定价方式和价格

- 3.20. 募集配套资金-发行规模及发行数量
- 3.21. 募集配套资金-锁定期安排
- 3.22. 募集配套资金-滚存未分配利润
- 3.23. 决议有效期
- 4. 关于《重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案
- 5. 关于签署附生效条件的交易协议的议案
- 6. 关于本次重组构成关联交易的议案
- 7. 关于本次交易预计构成重大资产重组但不构成重组上市的议案
- 8. 关于公司本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条及第四十四条规定的议案
- 9. 关于本次重组符合《上市公司监管指引第9号—上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条规定的议案
- 10. 关于本次重组相关主体不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的议案
- 11. 关于本次重组符合《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的议案
- 12. 关于本次重组前12个月内购买、出售资产情况的议案
- 13. 关于批准公司本次交易有关审计、评估及备考审阅报告的议案
- 14. 关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性及提交法律文件有效性的议案
- 15. 关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理本次重大资产重组相关事宜的议案
- 16. 关于提请股东大会审议同意交易对方免于发出要约收购公司股份的议案
- 17. 关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案
- 18. 关于本次重大资产重组定价的依据及公平合理性说明的议案
- 19. 关于本次重大资产重组中发行股份摊薄即期回报影响及填补回报措施的议案
- 20. 关于控股股东延期履行避免同业竞争承诺的议案
- 21. 关于由全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司承接置出资产的议案
- 22. 关于本次交易首次公告前20个交易日公司股票价格波动情况的议案

天津津投城市开发股份有限公司
关于公司符合重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产
并募集配套资金暨关联交易条件的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买天津津能股份有限公司 100%股份、天津市热力有限公司 100%股权及天津港益供热有限责任公司 100%股权，并募集配套资金（以下简称“本次交易”）。

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等法律、法规和规范性文件的规定，对照上市公司重大资产重组的条件，结合公司实际运营情况和对本次交易的分析，公司本次交易符合相关法律、法规及规范性文件规定的重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金条件。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于调整重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募
集配套资金暨关联交易方案且不构成重大调整的议案（2025
年 6 月 25 日）

各位股东：

一、本次交易方案调整情况

（一）调整前的本次重组方案

根据天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）于 2024 年 12 月 31 日召开的十一届二十四次临时董事会会议审议通过的《关于重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案的议案》，本次交易的初始方案具体如下：

公司拟将全部资产及负债作为置出资产，与交易对方持有的天津津能股份有限公司（以下简称“津能股份”）100%股份、天津市热力有限公司（以下简称“天津热力”）100%股权、天津港益供热有限责任公司（以下简称“港益供热”）100%股权、天津市津能风电有限责任公司（以下简称“津能风电”）98.18%股权和天津能源集团新能源有限公司（以下简称“津能新能源”）100%股权即置入资产的等值部分进行置换。针对置入资产和置出资产的差额部分，由公司发行股份及支付现金向交易对方购买。同时，公司拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金。

（二）本次交易方案调整情况

本次交易方案对置入资产范围进行了调整，本次交易的拟置入资产调整为津能股份 100%股份、天津热力 100%股权和港益供热 100%股权，津能风电 98.18%股权和津能新能源 100%股权不再纳入本次置入资产范围。因上述置入资产范围调整，持有津能新能源 100%股权的天津能源投资集团有限公司不再作为本次交易的交易对方。

二、本次交易方案调整不构成重组方案重大调整

（一）现有政策法规对重组方案是否构成重大调整的规定

《<上市公司重大资产重组管理办法>第二十九条、第四十五条的适用意见——证券期货法律适用意见第15号》中对是否构成对重组方案的重大调整进行了明确：

“（一）拟对交易对象进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是有以下两种情况的，可以视为不构成对重组方案重大调整：

1、拟减少交易对象的，如交易各方同意将该交易对象及其持有的标的资产份额剔除出重组方案，且剔除相关标的资产后按照下述有关交易标的变更的规定不构成对重组方案重大调整的；

2、拟调整交易对象所持标的资产份额的，如交易各方同意交易对象之间转让标的资产份额，且转让份额不超过交易作价百分之二十的；

（二）拟对标的资产进行变更的，原则上视为构成对重组方案重大调整，但是同时满足以下条件的，可以视为不构成对重组方案重大调整：

1、拟增加或减少的交易标的的交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原标的资产相应指标总量的比例均不超过百分之二十；

2、变更标的资产对交易标的的生产经营不构成实质性影响，包括不影响标的资产及业务完整性等；

（三）新增或调增配套募集资金，应当视为构成对重组方案重大调整。调减或取消配套募集资金不构成重组方案的重大调整。证券交易所并购重组委员会会议可以提出本次交易符合重组条件和信息披露要求的审议意见，但要求申请人调减或取消配套募集资金。”

（二）本次交易方案调整不构成重组方案的重大调整

现就关于本次交易方案的调整是否构成重大调整分析如下：

1、关于置入资产的减少

本次减少的置入资产为津能风电 98.18%股权和津能新能源 100%股权，其交易作价、资产总额、资产净额及营业收入占原置入资产相应指标的比例如下表所示：

置入资产	交易作价	资产总额	资产净额	营业收入
津能股份 100%股份	465,918.90	1,273,771.88	355,101.66	309,420.36
天津热力 100%股权	81,176.74	263,997.19	64,800.37	75,599.34
港益供热 100%股权	39,108.84	106,845.35	30,644.20	20,181.83

置入资产	交易作价	资产总额	资产净额	营业收入
津能风电 98.18%股权	13,004.67	24,136.80	13,835.60	5,016.38
津能新能源 100%股权	33,384.40	34,191.16	33,384.40	780.07
上述合计	632,593.55	1,702,942.38	497,766.23	410,997.98
津能风电和津能新能源占比	7.33%	3.43%	9.49%	1.41%

注 1：资产净额为归属于母公司所有者的所有者权益；

注 2：津能股份、天津热力和港益供热的上述财务数据来源于置入资产审计报告 2024 年末/2024 年度数据，上述交易作价为交易各方参照置入资产评估报告协商确定的交易作价；

注 3：津能风电和津能新能源未进行与本次交易相关的审计工作，津能风电和津能新能源的上述财务数据来源于中勤万信会计师事务所（特殊普通合伙）为其出具年度审计报告 2024 年末/2024 年度数据；

注 4：津能风电和津能新能源未进行与本次交易相关的评估工作，津能风电交易作价参考 2024 年 4 月北京天健兴业资产评估有限公司为华能国际电力开发公司转让其持有津能风电 10.05%股权所出具的《华能国际电力开发公司拟股权转让项目涉及天津市津能风电有限责任公司股东全部权益价值资产评估报告》（天兴评报字（2024）第 0820 号）；因津能新能源近三年内未进行评估，交易作价暂以其资产净额代替。

由上表可知，减少的置入资产的上述各项指标均未超过原标的资产相应指标的 20%。

2、关于交易对象的减少

本次置入资产的调减将导致交易对象的减少，减少的交易对象为天津能源集团有限公司（以下简称“天津能源集团”），交易各方同意将天津能源集团及其持有的津能新能源 100%股权剔除出重组方案，且剔除相关置入资产按照前述规定不构成重组方案重大调整。因此，交易对象的减少不构成对本次重组方案的重大调整。

3、本次调整不涉及配套募集资金

本次调整不涉及新增或调增配套募集资金的情形，不构成对重组方案重大调整。

综上，本次调整公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易方案不构成对本次交易的重大调整。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配
套资金暨关联交易方案（调整后）的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

本次交易调整后的交易方案如下：

（一）总体方案概述

本次交易方案由重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产及募集配套资金三部分组成。前述重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产互为条件、同时进行，共同构成本次交易不可分割的组成部分，其中任何一项未获得所需的批准，则本次交易自始不生效；本次募集配套资金以重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产的成功实施为前提条件，但最终募集配套资金成功与否或是否足额募集不影响重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产行为的实施。

1、重大资产置换：本次交易的拟置入资产为天津津能股份有限公司（以下简称“津能股份”）100%股份、天津市热力有限公司（以下简称“天津热力”）100%股权和天津港益供热有限责任公司（以下简称“港益供热”）100%股权，拟置出资产为截至评估基准日的天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”“津投城开”）全部资产及负债。公司拟以所持有的截至评估基准日全部资产及负债与天津市燃气集团有限公司（以下简称“天津燃气集团”）所持有的港益供热 100%股权的等值部分进行置换。公司将以新设立的全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司（以下简称“城开有限”）作为置出资产的归集主体。置出资产将由天津燃气集团指定的承接方承接。

2、发行股份及支付现金购买资产：公司拟向天津市津能投资有限公司（以下简称“津能投资”）、天津燃气集团分别支付现金 30,645.61 万元和 19,354.39 万元购买其持有津能股份 100%股份和港益供热 100%股权的等值部分。

公司拟向津能投资发行股份购买津能股份 100%股份除现金支付部分，向天津燃气集团发行股份购买天津热力 100%股权。

本次交易涉及的对价及支付方式如下：

单位：万元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式			向该交易对方支付总对价
			现金对价	股份对价	拟置出资产	
1	津能投资	津能股份 100%股份	30,645.61	435,273.29	-	465,918.90
2	天津燃气集团	天津热力 100%股权	-	81,176.74	-	81,176.74
3	天津燃气集团	港益供热 100%股权	19,354.39	-	19,754.45	39,108.84
合计			50,000.00	516,450.03	19,754.45	586,204.48

3、募集配套资金：公司拟向不超过 35 名特定投资者发行股份募集配套资金。本次发行股份募集配套资金总额不超过 50,000.00 万元，不超过本次交易以发行股份方式购买资产交易价格的 100%，募集配套资金发行股份的数量不超过公司本次发行股份购买资产完成后总股本的 30%。本次募集配套资金的最终发行股份数量将以经上海证券交易所审核通过并经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）同意注册的数量为上限。

（二）重大资产置换

1、交易各方

本次交易的交易各方为津投城开、津能投资、天津燃气集团。

2、资产置换范围

公司拟以所持有的截至评估基准日全部资产及负债与天津燃气集团所持有的港益供热 100%股权的等值部分进行置换。公司将以新设立的全资子公司城开有限作为置出资产的归集主体。置出资产将由天津燃气集团指定的承接方承接。

3、支付价格及支付方式

根据《置出资产评估报告》，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，本次交易拟置出资产评估价值为 19,754.45 万元；根据《置入资产评估报告》，港益供热 100%股权的价值为 39,108.84 万元。

以上述评估值为基础，置出资产对价金额为 19,754.45 万元，现金对价为 19,354.39 万元，现金对价通过公司募集资金支付，但在募集配套资金未能实施或融资金额低于预期的情形下，公司将通过自有资金或其他融资方式筹集所需资

金。

4、过渡期间损益

置出资产在评估基准日至置出资产交割审计基准日产生的收益由置出资产承接方享有，置出资产在评估基准日至置出资产交割审计基准日产生的亏损由置出资产承接方承担。

对于置入资产中采取非收益法评估的资产，在评估基准日至置入资产交割审计基准日产生的收益及亏损均由交易对方享有/承担；采取收益法评估的资产，在评估基准日至置入资产交割审计基准日产生的收益由公司享有，在置入资产评估基准日至置入资产交割审计基准日产生的亏损由津能投资、天津燃气集团承担。

5、本次交易涉及的税负

各方因实施重大资产置换（包括因公司实施置出资产归集）而产生的税费由各方按照法律法规的规定各自承担，不另行从交易价格中扣除。

如根据法律规定，公司因日常经营、实施置出资产归集及转让归集主体股权而产生的税费应当由公司作为纳税义务主体的，公司应当在置出资产交割完成日前缴纳该等税费，如公司因缴纳该等税费向其他第三方借款而产生的债务属于置出资产的一部分，应一并随置出资产划出至归集主体；如因纳税汇算清缴导致公司纳税义务递延，所产生的税费资金仍应由归集主体最终承担，即交割完成后，公司先行垫付该等税费资金的，有权向归集主体追偿。

6、互为前提

本次交易中资产置出、资产置入的实施互为前提，如其中任何一项未获得所需的批准（包括但不限于交易各方内部有权审批机构的批准、国有资产监督管理部门的审批、上海证券交易所的审核通过及中国证监会的同意注册），则另外一项不予实施。

（三）发行股份及支付现金购买资产

1、支付方式及对价明细

本次交易涉及的对价及支付方式如下：

单位：万元

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式			向该交易对方支付总对价
			现金对价	股份对价	拟置出资产	

序号	交易对方	交易标的名称及权益比例	支付方式			向该交易对方支付总对价
			现金对价	股份对价	拟置出资产	
1	津能投资	津能股份 100%股份	30,645.61	435,273.29	-	465,918.90
2	天津燃气集团	天津热力 100%股权	-	81,176.74	-	81,176.74
3	天津燃气集团	港益供热 100%股权	19,354.39	-	19,754.45	39,108.84
合计			50,000.00	516,450.03	19,754.45	586,204.48

2、发行股份的种类、面值及上市地点

公司本次发行股份购买资产所发行股份为境内上市人民币普通股（A 股），每股面值为 1.00 元，上市地点为上海证券交易所。

3、发行对象

本次交易发行股份的发行对象为交易对方即津能投资和天津燃气集团。

4、发行股份的定价方式和价格

（1）定价基准日

本次发行股份购买资产的定价基准日为公司十一届二十四次临时董事会会议决议公告之日。

（2）发行价格

根据《上市公司重大资产重组管理办法》相关规定，公司发行股份的价格不得低于市场参考价的 80%；市场参考价为定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日的公司股票交易均价之一。定价基准日前若干个交易日公司股票交易均价=决议公告日前若干个交易日公司股票交易总额/决议公告日前若干个交易日公司股票交易总量。

本次发行股份购买资产的定价基准日前 20 个交易日、60 个交易日和 120 个交易日的公司股票交易价格如下：

交易均价计算类型	交易均价（元/股）	交易均价的 80%（元/股）
定价基准日前 20 个交易日	2.6850	2.1480
定价基准日前 60 个交易日	2.3268	1.8614
定价基准日前 120 个交易日	2.1027	1.6822

经交易双方友好协商，本次发行股份购买资产的发行价格为 2.15 元/股，不低于定价基准日前 20 个交易日股票交易均价的 80%，符合《重组管理办法》的

相关规定。

在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，发行价格将按下述公式进行调整，计算结果向上进位并精确至分。

假设调整前新增股份价格为 P_0 ，每股送股或转增股本数为 N ，每股配股数为 K ，配股价为 A ，每股派息为 D ，调整后新增股份价格为 P_1 （调整值保留小数点后两位），发行价格的调整公式如下：

派息： $P_1 = P_0 - D$

送股或转增股本： $P_1 = P_0 / (1 + N)$

配股： $P_1 = (P_0 + A \times K) / (1 + K)$

三项同时进行： $P_1 = (P_0 - D + A \times K) / (1 + N + K)$

5、发行数量

本次发行股份购买资产的发行股份数量的计算方式为：向各交易对方发行股份数量=以发行股份形式向各交易对方支付的交易对价/本次发行价格，发行股份总数量=向各交易对方发行股份的数量之和。向交易对方发行股份数量的计算结果出现不为整数时，则向下取整精确至股，不足1股部分计入公司资本公积。

本次发行股份购买资产的股份发行数量为 2,402,093,159 股，具体如下：

序号	交易对方	股份对价金额（万元）	发行数量（股）
1	津能投资	435,273.29	2,024,526,910
2	天津燃气集团	81,176.74	377,566,249
合计		516,450.03	2,402,093,159

在定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，或者公司依照相关法律法规召开董事会、股东大会对发行价格进行调整的，本次发行股份数量也随之进行调整。本次发行股份购买资产最终的股份发行数量以经公司股东大会审议通过，经上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册的发行数量为上限。

6、锁定期安排

交易对方津能投资和天津燃气集团以持有标的资产认购而取得的公司股份

自上市之日起 36 个月内不得转让。本次重组完成后 6 个月内，如公司股票连续 20 个交易日的收盘价低于发行价，或者本次重组完成后 6 个月期末收盘价低于发行价的，新增股份的锁定期自动延长 6 个月。

本次交易完成后，股份锁定期内，交易对方通过本次交易取得的对价股份因公司送股、转增股本等原因而相应增加的股份，亦应遵守上述股份锁定安排。如果中国证监会或上海证券交易所对于上述锁定安排有不同意见，将按照中国证监会或上海证券交易所的意见对上述锁定安排进行调整并予执行。

7、发行价格调整机制

为了更好地应对资本市场表现变化等市场因素、行业因素对公司股价的影响，本次交易方案中拟引入发行价格调整机制，具体内容如下：

（1）价格调整方案对象

价格调整方案的调整对象为本次交易发行股份购买资产的发行价格。

（2）价格调整方案生效条件

公司股东大会审议通过本次价格调整方案。

（3）可调价期间

本次发行股份可进行价格调整的期间为公司审议本次交易的股东大会决议公告日至本次交易获得上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册前。

（4）调价触发条件

可调价期间内，出现下述情形的，公司董事会有权在公司股东大会审议通过本次交易后召开会议审议是否对本次发行股份购买资产的股份发行价格进行一次调整：

① 向下调整

可调价期间内，在任一交易日，同时满足以下两个条件时，触发向下调整：

a. 上证指数（000001.SH）或证监会房地产行业指数（883028.WI）在该交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日收盘点数较公司因本次交易召开首次董事会前一个交易日的收盘点数跌幅超过 20%；b. 公司股票每日的交易均价在

该交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较公司因本次交易召开首次董事会前一个交易日的股票收盘价跌幅超过 20%。

② 向上调整

可调价期间内，在任一交易日，同时满足以下两个条件时，触发向上调整：

a. 上证指数（000001.SH）或证监会房地产行业指数（883028.WI）在该交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日收盘点数较公司因本次交易召开首次董事会前一个交易日的收盘点数涨幅超过 20%；b. 公司股票每日的交易均价在该交易日前的连续 30 个交易日中有至少 20 个交易日较公司因本次交易召开首次董事会前一个交易日的股票收盘价涨幅超过 20%。

（5）调价基准日

可调价期间内，满足前述“调价触发条件”之一后的 20 个交易日内，若董事会决定对发行价格进行调整的，调价基准日为首次满足该项调价触发条件的次一交易日。

（6）发行价格调整机制

在可调价期间内，公司可且仅可对股份发行价格进行一次调整。公司董事会审议决定对股份发行价格进行调整的，则本次发行股份购买资产的股票发行价格应调整为：不低于调价基准日前 20 个交易日、60 个交易日或者 120 个交易日（不包括调价基准日当日）公司股票交易均价之一的 80%。

若公司董事会审议决定不对股份发行价格进行调整，则后续不可再对本次发行股份购买资产的股票发行价格进行调整。

（7）股份发行数量调整

股份发行价格调整后，置入资产和置出资产的交易作价不变，向交易对方发行股份数量相应调整。本次发行股份购买资产最终的股份发行数量以经公司股东大会审议通过，且经上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册的数量为上限。

（8）调价基准日至发行日期间除权、除息事项

在调价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、配股、资本公积转增股本等除权、除息事项，将按照上海证券交易所的相关规则对调整后的股份发行价格、发行数量作相应调整。

8、过渡期损益安排

对于置入资产中采取非收益法评估的资产，在评估基准日至置入资产交割审计基准日产生的收益及亏损均由津能投资、天津燃气集团享有/承担；采取收益法评估的资产，在评估基准日至置入资产交割审计基准日产生的收益由公司享有，在置入资产评估基准日至置入资产交割审计基准日产生的亏损由津能投资、天津燃气集团承担，并应由津能投资、天津燃气集团按照持有的对应标的公司的股权比例以现金方式补偿予公司（如有）。对于评估基准日至交割审计基准日期间与《业绩承诺及减值补偿协议》约定的业绩承诺补偿期重合的，则津能投资、天津燃气集团应分别按照《重大资产置换补充协议》及《业绩承诺及减值补偿协议》约定的过渡期间损益安排及业绩补偿安排同时对公司进行补偿。

置出资产在评估基准日至置出资产交割审计基准日产生的收益由置出资产承接方享有，置出资产在评估基准日至置出资产交割审计基准日产生的亏损由置出资产承接方承担。

9、滚存未分配利润

公司在本次交易完成前的滚存未分配利润，由本次交易完成后公司的新老股东按持股比例共同享有。

（四）募集配套资金

1、发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易中，公司拟向特定对象发行股票募集配套资金的股票发行种类为境内上市人民币普通股（A股），每股面值为1.00元，上市地点为上海证券交易所。

2、发行对象

公司拟向不超过35名特定投资者发行股票募集配套资金。

3、发行股份的定价方式和价格

本次交易中，公司向特定对象发行股票募集配套资金的定价基准日为向特定对象发行股票发行期首日，股票发行价格不低于募集配套资金定价基准日前20个交易日公司股票交易均价的80%，且不低于本次发行前公司最近一期经审计的

归属于母公司普通股股东的每股净资产。

本次发行的最终发行价格将在本次发行股份募集配套资金经上海证券交易所审核通过并经中国证监会同意注册后，由公司董事会及其授权人士根据股东大会授权，按照相关法律、行政法规及规范性文件的规定，并根据询价结果，与本次交易的独立财务顾问（主承销商）协商确定。

在募集配套资金定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，本次发行价格将按照中国证监会和上海证券交易所的相关规则进行相应调整。

4、发行规模及发行数量

本次募集配套资金总额不超过 50,000.00 万元，在扣除中介机构费用及其他相关发行费用后将全部用于支付本次交易的现金对价。募集配套资金总额不超过本次交易中以发行股份方式购买资产的交易价格的 100%，募集配套资金发行股份数量不超过本次发行股份购买资产完成后公司总股本的 30%。最终发行数量以上海证券交易所审核通过、中国证监会同意注册的发行数量为上限。

在募集配套资金定价基准日至发行日期间，公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，本次股份发行价格需进行调整的，本次发行股份数量也随之进行调整。

5、锁定期安排

本次募集配套资金的认购对象认购的募集配套资金所发行股份自该等股份发行上市之日起 6 个月内不得转让。

上述股份锁定期内，本次募集配套资金的认购对象通过本次募集配套资金取得的公司股份因公司送股、转增股本等原因增持的部分，亦遵守上述锁定期的约定。若上述锁定期安排与证券监管机构的最新规定或监管意见不相符，本次募集配套资金的认购对象将根据相关证券监管机构的最新规定及监管意见进行相应调整。上述锁定期届满之后，本次募集配套资金的认购对象所取得的公司股份转让事宜按照中国证监会和上海证券交易所的有关规定执行。

6、滚存未分配利润

公司在本次配套融资发行完成前的滚存未分配利润由本次配套融资发行完成后公司的新老股东按持股比例共同享有。

（五）决议有效期

本次交易的决议自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效。若公司于该有效期内取得中国证监会对本次交易同意注册的文件，则该有效期自动延长至本次交易完成之日。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于《重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集
配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

根据《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律、法规及规范性文件的规定，天津津投城市开发股份有限公司就本次重大资产重组，编制了《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产并募集配套资金暨关联交易报告书（草案）》及其摘要。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司 关于签署附生效条件的交易协议的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

为推进本次交易的顺利进行，天津津投城市开发股份有限公司经与交易对方天津市津能投资有限公司、天津市燃气集团有限公司友好协商，拟共同签署《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》《天津津投城市开发股份有限公司与天津市津能投资有限公司、天津市燃气集团有限公司之业绩承诺与减值补偿协议》。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司 关于本次重组构成关联交易的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

本次交易中，交易对方为天津市津能投资有限公司（以下简称“津能投资”）和天津市燃气集团有限公司（以下简称“天津燃气集团”），其中津能投资、天津燃气集团为天津能源集团有限公司（以下简称“天津能源集团”）全资子公司，天津津投城市开发股份有限公司控股股东天津国有资本投资运营有限公司为天津能源集团的控股股东，因此，根据《上海证券交易所股票上市规则》《上市公司证券发行注册管理办法》《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律、法规及规范性文件的规定，本次重组构成关联交易。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次交易预计构成重大资产重组
但不构成重组上市的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

根据本次交易的方案，本次交易预计构成重大资产重组但不构成重组上市，具体情况如下：

(一) 本次交易构成重大资产重组

根据天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）、置入资产、置出资产经审计的相关财务数据以及本次交易作价情况，本次交易达到《上市公司重大资产重组管理办法》第十二条规定的标准，本次交易构成重大资产重组，具体指标计算情况如下：

1、本次交易拟置入资产

单位：人民币万元

财务指标	公司	拟置入资产财务数据	本次交易作价	计算指标（财务数据与交易作价孰高）	指标占比
资产总额	1,346,364.83	1,644,614.42	586,204.48	1,644,614.42	122.15%
资产净额	1,691.37	450,546.23	586,204.48	586,204.48	34,658.47%
营业收入	271,160.80	405,201.53	-	405,201.53	149.43%

注：表格中资产净额为归属于母公司所有者权益。

2、本次交易拟置出资产

单位：人民币万元

财务指标	公司	拟置出资产财务数据	计算指标	指标占比
资产总额	1,346,364.83	1,346,364.83	1,346,364.83	100.00%
资产净额	1,691.37	1,691.37	1,691.37	100.00%
营业收入	271,160.80	271,160.80	271,160.80	100.00%

注：表格中资产净额为归属于母公司所有者权益。

（二）本次交易不构成重组上市

本次交易前后，公司的实际控制人均为天津市人民政府国有资产监督管理委员会，本次交易不会导致公司控制权变更；且本次交易前 36 个月内，公司的实际控制权未发生变化。因此，本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》第十三条规定的重组上市。

综上，本次交易构成重大资产重组但不构成重组上市。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于公司本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》
第十一条、第四十三条及第四十四条规定的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

经天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）自查，结合对标的公司所涉行业的政策及发展趋势的调查和对本次重组的分析，依据交易对方出具的相关说明及承诺，本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条及第四十四条规定的各项条件，具体情况如下：

（一）本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条规定的各项条件

- 1、本次交易符合国家产业政策和有关环境保护、土地管理、反垄断、外商投资、对外投资等法律和行政法规的规定；
- 2、本次交易不会导致公司不符合股票上市条件，不会导致公司实际控制人发生变化；
- 3、本次交易的交易价格以符合法律规定的资产评估机构出具并经有权国有资产监督管理机构备案的资产评估报告载明的评估结果为基础，经交易双方协商确定。基于此，本次交易定价公允，不存在损害公司和股东合法权益的情形；
- 4、本次交易涉及的资产权属清晰，在相关法律程序和先决条件得到满足的情形下，本次交易资产过户或者转移不存在法律障碍，相关债权债务处理合法；
- 5、本次交易有利于公司增强持续经营能力，不存在可能导致公司重组后主要资产为现金或者无具体经营业务的情形；
- 6、本次交易有利于公司在业务、资产、财务、人员、机构等方面与实际控制人及其关联人保持独立，符合中国证监会关于上市公司独立性的相关规定；
- 7、本次交易有利于公司保持健全有效的法人治理结构。

（二）本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十三条规定

的各项条件

- 1、公司最近一年财务会计报告被注册会计师出具标准无保留意见审计报告；
- 2、公司及其现任董事、高级管理人员不存在因涉嫌犯罪正被司法机关立案侦查或涉嫌违法违规正被中国证监会立案调查的情形；
- 3、本次交易不存在违反中国证监会规定的其他条件的情形。

（三）本次交易符合《上市公司重大资产重组管理办法》第四十四条规定的各项条件

1、本次交易有利于提高公司资产质量和增强持续经营能力，有利于公司增强独立性，不会导致财务状况发生重大不利变化，不会导致新增重大不利影响的同业竞争及严重影响独立性或者显失公平的关联交易；

2、本次交易所购买的资产为权属清晰的经营性资产，在相关法律程序和先决条件得到满足的情形下，本次交易能在约定期限内办理完毕权属转移手续；

3、通过本次交易，公司将持有的房地产开发业务相关资产及负债整体置出，同时置入盈利较为稳定、具有较好行业发展前景的供热资产。本次交易完成后，公司主营业务将由房地产开发经营业务变更为城市集中供热业务。本次交易将助力公司向供热产业转型。公司将利用自身的平台优势、资本优势和规范化管理机制，积极推动标的公司城市集中供热主业的持续健康发展，促使公司主营业务做强做大，从而实现经营业绩的稳步提升。

综上，本次重组符合《上市公司重大资产重组管理办法》第十一条、第四十三条及第四十四条的规定。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025年6月25日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次重组符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司
筹划和实施重大资产重组的监管要求》
第四条规定的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

经天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）核查，依据交易对方出具的相关说明及承诺，本次重组符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》第四条的规定，具体情况如下：

1、本次交易拟置入资产为天津津能股份有限公司（以下简称“津能股份”）100%股份、天津市热力有限公司（以下简称“天津热力”）100%股权和天津港益供热有限责任公司（以下简称“港益供热”）100%股权，不涉及立项、环保、行业准入、用地、规划、建设施工等有关报批事项。本次交易行为涉及有关报批事项的，公司已经在本报告书中详细披露尚需呈报批准的程序，并对可能无法获得批准的风险作出了特别提示；

2、本次交易拟置入资产为津能股份 100%股份、天津热力 100%股权和港益供热 100%股权，资产权属清晰，不存在出资不实或影响其合法存续的情况。发行股份购买资产的交易对方已经合法拥有上述交易标的的完整权利，不存在限制或者禁止转让的情形，也不存在设置质押、司法冻结或其他受限制的情况。公司在完成本次交易后，将对置入资产具有控制权；

3、本次交易完成后，拟置入资产将纳入公司合并范围。本次交易有利于提高公司资产的完整性，有利于公司在人员、采购、生产、销售、知识产权等方面保持独立；

4、本次交易有利于公司改善财务状况、增强持续经营能力，有利于公司突出主业、增强抗风险能力，有利于公司增强独立性，不会导致新增重大不利影响的同业竞争，以及严重影响独立性或者显失公平的关联交易。

综上，本次重组符合《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重

大资产重组的监管要求》第四条的规定。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次重组相关主体不存在不得参与任何
上市公司重大资产重组情形的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）就本次重组的相关主体是否存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形进行了核查，具体情况如下：

1、经公司自查，公司、公司的董事、监事、高级管理人员以及公司的控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形，不存在不得参与任何上市公司重大资产重组的情形；

2、依据交易对方出具的相关说明，交易对方、交易对方的董事、监事、高级管理人员以及交易对方的控股股东、实际控制人及其控制的机构不存在因涉嫌与本次重大资产重组相关的内幕交易被立案调查或立案侦查的情形，且最近 36 个月内不存在涉嫌重大资产重组相关的内幕交易被中国证监会作出行政处罚或者被司法机关依法追究刑事责任的情形。

综上，本次重组相关主体不存在依据《上市公司监管指引第 7 号——上市公司重大资产重组相关股票异常交易监管》第十二条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次重组符合《上市公司证券发行注册管理办法》
第十一条规定的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

经天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）自查，公司不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的以下情形：

- 1、擅自改变前次募集资金用途未作纠正，或者未经股东大会认可；
- 2、最近一年财务报表的编制和披露在重大方面不符合企业会计准则或者相关信息披露规则的规定；最近一年财务会计报告被出具否定意见或者无法表示意见的审计报告；最近一年财务会计报告被出具保留意见的审计报告，且保留意见所涉及事项对上市公司的重大不利影响尚未消除。本次发行涉及重大资产重组的除外；
- 3、现任董事、监事和高级管理人员最近三年受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）行政处罚，或者最近一年受到证券交易所公开谴责；
- 4、上市公司或者其现任董事、监事和高级管理人员因涉嫌犯罪正在被司法机关立案侦查或者涉嫌违法违规正在被中国证监会立案调查；
- 5、控股股东、实际控制人最近三年存在严重损害上市公司利益或者投资者合法权益的重大违法行为；
- 6、最近三年存在严重损害投资者合法权益或者社会公共利益的重大违法行为。

综上，公司本次重组符合《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条的规定。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次重组前 12 个月内购买、出售资产情况的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条的规定：“上市公司在十二个月内连续对同一或者相关资产进行购买、出售的，以其累计数分别计算相应数额。已按照本办法的规定编制并披露重大资产重组报告书的资产交易行为，无须纳入累计计算的范围。中国证监会对本办法第十三条第一款规定的重大资产重组的累计期限和范围另有规定的，从其规定。交易标的资产属于同一交易方所有或者控制，或者属于相同或者相近的业务范围，或者中国证监会认定的其他情形下，可以认定为同一或者相关资产。”根据《<上市公司重大资产重组管理办法>第十四条、第四十四条的适用意见——证券期货法律适用意见第 12 号》的规定：“在上市公司股东会作出购买或者出售资产的决议后十二个月内，股东会再次或者多次作出购买、出售同一或者相关资产的决议的，应当适用《重组办法》第十四条第一款第（四）项的规定。”

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）最近十二个月内购买、出售资产情况如下：

单位：万元

序号	类型	标的资产	金额	审议程序
1	出售	天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权	23,309.91	1、2024 年 12 月 13 日召开的十一届二十一次临时董事会会议 2、2024 年 12 月 30 日召开的 2024 年第六次临时股东大会

公司转让天津市华富宫大饭店有限公司 46.33%股权，已经十一届二十一次临时董事会会议和 2024 年第六次临时股东大会审议通过，并已完成交割，属于上述规定认定的同一或相关资产，上述交易在计算本次交易构成重大资产重组时需纳入累计计算的范围。

除上述交易外，公司在本次交易前 12 个月内，不存在其他需纳入本次交易相关指标累计计算范围的购买、出售资产的情形。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于批准公司本次交易有关审计、评估
及备考审阅报告的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

为实施本次交易，根据《上市公司重大资产重组管理办法》及相关规范性文件的规定，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）聘请了符合《中华人民共和国证券法》规定的天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）及资产评估机构沃克森（北京）国际资产评估有限公司（以下简称“沃克森评估”）对本次交易置出资产、置入资产进行了审计、评估并出具相关报告，具体如下：

1、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）已出具以 2024 年 12 月 31 日为审计基准日的编号为天职业字[2025]21110 号、天职业字[2025]31832 号以及天职业字[2025]21106 号的置入资产《审计报告》；

2、中喜会计师事务所（特殊普通合伙）已出具以 2024 年 12 月 31 日为审计基准日的、编号为中喜专审 2025Z00555 号的置出资产《审计报告》；

3、沃克森评估已出具以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日、编号为沃克森评报字(2025)第 0964 号、沃克森评报字(2025)第 0966 号以及沃克森评报字(2025)第 0965 号的置入资产《评估报告》及编号为沃克森评报字（2025）第 0899 号的置出资产《评估报告》，该等资产评估结果已经有权国有资产监督管理机构予以备案；

4、天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）对公司的备考合并财务报告进行了审阅，并出具《天津津投城市开发股份有限公司备考审阅报告》（天职业字[2025]31266 号）。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次重组履行法定程序的完备性、合规性
及提交法律文件有效性的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

本次重组，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）已履行的法定程序完备、合法、有效，提交的法律文件合法、有效，具体情况如下：

（一）本次重组履行法定程序的完备性、合规性

1、公司与交易对方就本次重组进行磋商以及签署相关协议期间，采取了必要且充分的保密措施，严格限定了相关敏感信息的知悉范围；

2、公司按照有关规定，制作了交易进程备忘录、进行了内幕信息知情人的登记，经相关人员签字确认后向上海证券交易所进行了报送；

3、公司就本次重组已按上海证券交易所的有关规定，向上海证券交易所履行了相应的股票停牌、信息公告程序。停牌期间，公司密切关注本次重组的进展情况，每五个交易日发布一次进展公告；

4、公司已按照相关法律、法规和规范性文件的要求编制了本次重组的草案及其摘要和本次重组需要提交的其他有关文件；

5、召开本次董事会会议审议本次重组的相关议案前，公司已召开独立董事专门会议审核了本次重组的相关议案及文件，并同意将相关议案提交董事会审议；

6、公司控股股东就本次交易已出具《关于上市公司本次重大资产重组的原则性意见》。

7、2024 年 12 月 31 日，公司召开十一届二十四次临时董事会会议，审议通过本次重组的相关议案，关联董事就相关议案进行了回避表决。

8、2024 年 12 月 31 日，公司召开十一届十一次临时监事会会议，审议通过本次重组及相关议案。

9、2024 年 12 月 31 日，公司与交易对方共同签署了《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产协议》，就本次重组的

交易方案、标的资产范围及其定价原则等事项进行了约定。

10、2025年6月9日，公司召开十一届三十次临时董事会会议，审议通过本次重组的相关议案，关联董事就相关议案进行了回避表决。

11、2025年6月9日，公司召开十一届十四次临时监事会会议，审议通过本次重组及相关议案。

12、2025年6月9日，公司与交易对方共同签署了《天津津投城市开发股份有限公司重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产协议之补充协议》《天津津投城市开发股份有限公司与天津市津能投资有限公司、天津市燃气集团有限公司之业绩承诺及减值补偿协议》，就本次重组的交易价格、支付方式、过渡期间损益安排、业绩承诺及补偿、人员安置、交割、税负等事项进行了约定。

综上，公司已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》等相关法律、法规、规范性文件以及《公司章程》的规定，就本次重组相关事项履行了现阶段必需的法定程序，该等法定程序完备、合法、有效。

（二）本次重组提交法律文件的有效性

根据《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组》等相关规定，公司就本次重组所提交并披露的法律文件均合法有效，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，公司董事会拟对前述提交文件的真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。

综上，公司本次重组现阶段已履行的法定程序完备、合法、有效，符合相关法律法规、部门规章、规范性文件及《公司章程》的规定，本次重组提交的法律文件合法、有效。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025年6月25日

天津津投城市开发股份有限公司
关于提请股东大会授权董事会及其授权人士办理
本次重大资产重组相关事宜的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

为保证本次重组有关事宜的顺利进行，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）董事会拟提请公司股东大会授权董事会并同意股东大会授权公司管理层根据公司实施本次重组的各项决议，依法单独或共同办理公司本次重组有关具体事宜，决定、办理及处理与本次重组有关的一切事宜。包括但不限于：

1、根据《上市公司重大资产重组管理办法》《上市公司监管指引第 9 号——上市公司筹划和实施重大资产重组的监管要求》等相关法律、法规及规范性文件的规定或审批机关对本次重组的要求及公司实际情况，在不超出公司股东大会决议的原则下，对本次重组的具体方案进行必要的修订和调整（除涉及有关法律、法规及《公司章程》规定的须由股东大会重新表决的事项外），或决定终止本次重组；

2、经中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）同意注册后，按照股东大会审议通过的方案全权负责办理和决定有关本次重组的具体实施方案，包括但不限于办理相关股份的发行、登记，办理本次重组涉及的标的资产交割事宜，办理本次重组涉及的《公司章程》修改、工商变更登记等有关政府部门审批、备案、核准同意、通知等事宜；

3、在法律、法规、规范性文件及《公司章程》允许的范围内，就本次重组相关事宜聘请中介机构；

4、签署、批准、修改、补充递交、呈报、执行或公告与本次重组有关的一切协议和文件（包括但不限于本次重组所涉的协议及申报文件等），根据有关监管部门或审批机关的要求对申报文件进行相应的补充或调整，根据与交易对方的

沟通协商签署补充协议、确认函、承诺函或其他必要的法律文件；办理与本次重组有关的所有信息披露事宜；

5、如有关监管部门出台新的规定或措施，需调整本次重组方案的，根据新规定或措施，对本次重组方案进行调整；

6、办理本次重组涉及的资产归集、转让、划转等相关事宜，并办理相关政府主管部门登记手续；

7、在法律、法规、规范性文件及《公司章程》允许的范围内，办理与本次重组有关的其他事宜；

8、本次授权自公司股东大会审议通过之日起 12 个月内有效，但如果公司已在该期限内取得中国证监会对本次重组同意注册文件的，则该授权有效期自动延长至本次重组完成日。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

**天津津投城市开发股份有限公司
关于提请股东大会审议同意交易对方免于
发出要约收购公司股份的议案**

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

本次交易前，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）控股股东天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”）持有公司 17.20% 的股份。本次交易完成后，天津市津能投资有限公司（以下简称“津能投资”）及其一致行动人津投资本、天津市燃气集团有限公司（以下简称“天津燃气集团”）合计持有公司的股份比例将进一步提高，导致其触发《上市公司收购管理办法》规定的要约收购义务。

根据《收购管理办法》的规定，经公司股东大会非关联股东批准，投资者取得公司向其发行的新股，导致其在该公司拥有权益的股份超过该公司已发行股份的 30%，投资者承诺 3 年内不转让本次向其发行的新股，且公司股东大会同意投资者免于发出要约。

本次交易中，津能投资、天津燃气集团已承诺因本次发行股份购买资产而获得的公司股份自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得转让，根据《上市公司收购管理办法》的上述规定，津能投资、天津燃气集团本次认购行为符合免于发出要约的情形，现提请公司股东大会审议同意交易对方按照《上市公司收购管理办法》的规定免于发出要约。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司 关于评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法 与评估目的的相关性以及评估定价的公允性的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

沃克森（北京）国际资产评估有限公司已出具以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日、编号为沃克森评报字（2025）第 0964 号、沃克森评报字（2025）第 0966 号以及沃克森评报字（2025）第 0965 号的置入资产《评估报告》及编号为沃克森评报字（2025）第 0899 号的置出资产《评估报告》。

根据《上市公司重大资产重组管理办法》《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组》的有关规定，就评估机构的独立性、评估假设前提的合理性、评估方法与评估目的的相关性及评估定价的公允性，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）董事会认为：

一、评估机构独立性

本次交易的评估机构符合《中华人民共和国证券法》规定条件。除正常业务关系外，评估机构及经办评估师与公司、交易对方、标的公司均不存在关联关系，不存在除专业收费外的现实的和可预期的利害关系。评估机构具有独立性。

二、评估假设前提的合理性

评估机构和评估人员所设定的评估假设前提和限制条件按照国家有关法规和规定执行、遵循了市场通用的惯例或准则、符合评估对象的实际情况，评估假设前提具有合理性。

三、评估方法与评估目的的相关性

本次评估的目的是为本次交易提供合理的作价参考依据。评估机构实际评估的资产范围与委托评估的资产范围一致；评估机构在评估过程中实施了相应的评

估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，运用了合规且符合置入资产及置出资产实际情况的评估方法，选用的参照数据、资料可靠；资产评估价值公允、准确。评估方法选用恰当，评估结论合理，评估方法与评估目的具有相关性。

四、评估定价的公允性

评估价值分析原理、采用的模型、选取的折现率等重要评估参数符合置入资产及置出资产实际情况，评估依据及评估结论合理。置入资产及置出资产最终交易价格以评估机构正式出具并经备案的评估结果为基础，经交易双方充分协商确定，评估定价公允。

综上，公司董事会认为，公司本次重组所选聘的评估机构具有独立性，评估假设前提具有合理性，评估目的与评估方法具有相关性，出具的资产评估报告的评估结论合理，评估定价具备公允性。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025年6月25日

**天津津投城市开发股份有限公司
关于本次重大资产重组定价的依据及
公平合理性说明的议案**

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

本次交易置入资产、置出资产的交易价格，以评估机构沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的评估报告所确认的评估结果为依据，由天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）与交易对方协商确定。

本次选聘的资产评估机构具有独立性，评估假设前提合理，评估方法与评估目的相关，评估结果公允地反映了标的资产市场价值；本次交易定价符合相关法律法规及公司章程的规定，定价公允，程序公正，不存在损害公司及股东利益的情形。因此，本次交易价格具有公平合理性。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次重大资产重组中发行股份摊薄即期回报影响
及填补回报措施的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

根据《关于进一步加强资本市场中小投资者合法权益保护工作的意见》（国办发[2013]110 号）、《国务院关于进一步促进资本市场健康发展的若干意见》（国发[2014]17 号）及《关于首发及再融资、重大资产重组摊薄即期回报有关事项的指导意见》（证监会公告[2015]31 号）的要求，为保障中小投资者利益，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”“上市公司”）董事会就本次交易摊薄即期回报影响的情况及采取填补回报措施及承诺事项说明如下：

一、本次交易对公司即期回报财务指标的影响

根据上市公司 2024 年度审计报告、《备考审阅报告》（天职业字[2025]31266 号），在不考虑募集配套资金的情况下，上市公司本次交易前后财务数据如下：

单位：万元

财务数据和指标	2024 年 12 月末/2024 年度		
	交易前	交易后（备考）	变动率
资产总额	1,346,364.83	1,632,193.83	21.23%
归属于母公司所有者权益	1,691.37	397,516.55	23,402.57%
营业收入	271,160.80	389,495.30	43.64%
归属于母公司所有者的净利润	-21,032.62	397,516.55	278.35%
资产负债率	96.32%	69.61%	-26.71%
基本每股收益（元/股）	-0.1902	0.1069	156.22%

注：资产负债率的变动率为绝对变动率。

本次交易完成后，上市公司的基本每股收益得到显著提升。2024 年，上市公司的基本每股收益将增厚 156.22%，至 0.1069 元/股，有利于保护公司公众股

东特别是中小股东的利益。

二、上市公司拟采取的填补回报并增强上市公司持续回报能力的措施

为应对本次交易导致的公司即期回报被摊薄的风险，公司根据自身经营特点制定了以下填补即期回报的措施。公司制定填补回报措施不等于对未来利润作出保证，具体如下：

1.加快完成对所置入资产的整合，提升上市公司持续经营能力

本次交易完成后，标的公司将成为上市公司全资子公司。上市公司将在保证对标的公司控制力及其经营稳定性的前提下，加快对标的公司业务、资产、财务、人员、机构及日常经营管理进行全面梳理、整合，稳步推进并实施上市公司发展战略，有助于提升上市公司的持续经营能力，实现稳步发展。

2.不断完善上市公司治理，为上市公司发展提供制度保障

本次交易完成后，上市公司将严格遵循《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》等法律、法规和规范性文件的要求，不断优化公司治理结构，完善投资决策机制，强化内部控制，确保股东能够充分行使权利，确保董事会能够按照法律、法规和《公司章程》的规定行使职权，维护公司整体利益，尤其是中小股东的合法权益，确保监事会能够独立有效地行使对董事、高级管理人员的监督权，为上市公司未来的健康发展提供制度保障。同时，上市公司将进一步加强企业经营管理，提高上市公司日常运营效率，全面有效地控制上市公司经营和管理风险，提升经营效率。

3.积极完善利润分配政策，强化投资者回报机制

上市公司现行《公司章程》中关于利润分配政策尤其是现金分红的具体条件、比例、股票股利分配条件的规定，符合中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（2025修正）的要求。本次重组实施完成后，上市公司将严格执行相关规定，切实维护投资者合法权益，强化中小投资者权益保障机制，结合上市公司经营情况与发展规划，在符合条件的情况下积极推动对广大股东的利润分配以及现金分红，努力提升股东回报水平。

三、公司控股股东、董事、高级管理人员对公司填补摊薄即期回报措施能够得到切实履行作出的承诺

（一）公司董事、高级管理人员关于本次交易摊薄即期回报影响的情况及采取填补措施的承诺

公司的董事、高级管理人员根据中国证券监督管理委员会相关规定，出具如下承诺：

“1. 本人承诺将忠实、勤勉地履行职责，维护上市公司和全体股东的合法权益；

2. 本人承诺不无偿或以不公平条件利用公司向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；

3. 本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；

4. 本人承诺不动用公司资产从事与其履行职责无关的投资、消费活动；

5. 本人承诺由董事会或薪酬委员会制定的薪酬制度与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

6. 如公司后续实施股权激励计划，本人承诺拟公布的公司股权激励方案的行权条件与公司填补回报措施的执行情况相挂钩；

7. 本承诺出具后，如监管部门就填补回报措施及其承诺的相关规定作出其他要求的，且上述承诺不能满足监管部门的相关要求时，本人承诺届时将按照相关规定出具补充承诺；

8. 作为填补回报措施相关责任主体之一，若违反上述承诺或拒不履行上述承诺，本人同意按照中国证监会和上海证券交易所等证券监管机构制定或发布的有关规定、规则，对本人作出相关处罚或采取相关管理措施，给上市公司或者股东造成损失的，本人愿意依法承担相应赔偿责任。”

（二）公司控股股东及其一致行动人关于本次交易摊薄即期回报影响的情况及采取填补措施的承诺

公司控股股东根据中国证券监督管理委员会相关规定，出具如下承诺：

“1. 不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2. 自本承诺签署日至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且本承诺相关内容不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。

3. 如本公司违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或其投资者的赔偿责任。”

本次交易完成后，上市公司控股股东根据中国证券监督管理委员会相关规定，出具如下承诺：

“1. 不越权干预上市公司经营管理活动，不侵占上市公司利益。

2. 自本承诺签署日至本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定，且本承诺相关内容不能满足中国证券监督管理委员会该等规定时，本公司承诺届时将按照中国证券监督管理委员会的最新规定出具补充承诺。

3. 如本公司违反上述承诺并给上市公司或其投资者造成损失的，本公司愿意依法承担对上市公司或其投资者的赔偿责任。”

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司 关于控股股东延期履行避免同业竞争承诺的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”“上市公司”）拟通过资产置换、发行股份及支付现金方式购买天津津能股份有限公司 100%股份、天津市热力有限公司 100%股权、天津港益供热有限责任公司 100%股权，并募集配套资金（以下简称“本次交易”）。本次交易完成后，公司的主营业务将由房地产开发经营业务变更为城市集中供热业务。基于前述情况，天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”）拟根据中国证券监督管理委员会《上市公司监管指引第 4 号——上市公司及其相关方承诺》的相关规定和要求，对于 2020 年 7 月 23 日出具的《关于避免同业竞争的承诺函》（简称“原承诺函”）的有关内容进行变更。具体情况如下：

一、原承诺背景及内容

2020 年 7 月 22 日，津投资本与天津津诚国有资本投资运营有限公司签署了《股份转让协议》，受让了公司 146,067,416 股股份，成为上市公司的控股股东。为规范上述交易完成后与上市公司房地产业务之间可能产生的同业竞争，津投资本作出承诺如下：

“1、截至本承诺函出具之日，本公司控制的企业与天房发展本部及其控股子公司存在部分同业竞争的情况，本公司承诺在本次权益变动后五年内，通过包括但不限于资产注入、托管、资产转让、一方停止相关业务、调整产品结构、设立合资公司等方式予以解决；

2、除上述需要解决的同业竞争外，在本公司控制天房发展期间，本公司将依法采取必要及可能的措施避免本公司及本公司控制的其他企业再发生与天房发展主营业务构成同业竞争的业务或活动；

3、本公司或本公司控制的其他企业获得与天房发展主要产品构成实质性同业竞争的业务机会，本公司将书面通知天房发展，并尽最大努力促使该等新业务机会按合理和公平的条款和条件首先提供给天房发展或其控股企业，但与天房发展的主要产品相同或者相似的不构成控制或重大影响的少数股权财务性投资商业机会除外。若天房发展决定不接受该等新业务机会，或者在收到本公司的通知后 30 日内未就是否接受该新业务机会通知本公司，则应视为天房发展已放弃该等新业务机会，本公司或本公司控制的其他企业可自行接受该等新业务机会并自行从事、经营该等新业务。若监管机构认为本公司或本公司控制的其他企业从事上述业务与天房发展的主营业务构成同业竞争或天房发展及其控制的企业拟从事上述业务的，本公司将采取法律法规允许的方式（包括但不限于资产注入、托管、资产转让、一方停止相关业务、调整产品结构、设立合资公司等方式）进行解决；

4、上述承诺于本公司对天房发展拥有控制权期间持续有效。如因本公司未履行上述承诺而给天房发展造成损失，本公司将承担相应的赔偿责任。”

二、原承诺履行情况及延期原因

津投资本自作出上述承诺以来，一直积极探索业务整合和资产重组方式以解决同业竞争问题。本次交易完成后，公司的主营业务将变更为城市集中供热业务，津投资本与公司的房地产业务同业竞争问题将得以解决。但由于本次交易仍需有权监管机构批准后方可正式实施，且短期内难以实施完毕，而原承诺函项下的履行期限即将到期，津投资本拟延长原承诺函项下的解决同业竞争问题的履行期限。

三、本次拟变更承诺的具体内容

津投资本拟变更承诺如下：

“1. 本次交易完成前，本公司控制的企业与上市公司及其控股子公司存在关于房地产开发经营业务的同业竞争情况，本公司承诺在 2028 年 7 月 22 日前通过本次交易或其他资产注入、托管、资产转让、一方停止相关业务、调整产品结构、设立合资公司等方式予以解决。

2. 截至本承诺函签署之日，本公司直接或间接控制的除置入资产以外的其

他企业存在与置入资产经营相同或相似业务的情况，但不存在与置入资产的主营业务构成重大不利影响的同业竞争。

3. 本次交易完成后，本公司直接或间接控制的除上市公司及其控制的企业以外的其他企业（以下简称“本公司及关联企业”）将采取有效措施，避免从事与上市公司及其控制的企业构成重大不利影响的同业竞争的业务或活动。

4. 本次交易完成后，如本公司及关联企业未来发现或从第三方获得的商业机会与上市公司及其控制的企业的主营业务有竞争或潜在竞争，则本公司及关联企业将立即通知上市公司，并将该商业机会优先让与上市公司及其控制的企业。

5. 本承诺函在本公司直接或间接控制上市公司或作为上市公司控股股东一致行动人的期间内持续有效。

6. 如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。”

四、本次变更承诺对公司的影响

津投资本综合考虑相关因素申请变更避免同业竞争承诺，符合相关法律法规的规定，符合目前的实际情况，不会对公司的日常生产经营产生重大影响，不会对公司发展造成不利影响，不存在损害公司和全体股东尤其是中小股东利益的情形。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025年6月25日

天津津投城市开发股份有限公司
关于由全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司
承接置出资产的议案

（2025 年 6 月 25 日）

各位股东：

为配合本次重大资产重组的顺利实施并保障置出资产业务的延续性，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）选定全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司（以下简称“置出资产归集主体”）作为置出资产载体，公司拟将截至评估基准日持有的除置出资产归集主体 100%股权外的其他资产及负债注入置出资产归集主体。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日

天津津投城市开发股份有限公司
关于本次交易首次公告前 20 个交易日
公司股票价格波动情况的议案

(2025 年 6 月 25 日)

各位股东：

根据《上海证券交易所上市公司自律监管指引第 6 号——重大资产重组》的相关规定，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）对本次重组信息发布前股票价格波动情况进行了自查，自查情况如下：

因筹划本次重组事项，公司股票自 2024 年 12 月 18 日开市起停牌。公司重大资产重组停牌前第 21 个交易日（2024 年 11 月 19 日）收盘价格为 2.57 元/股，停牌前一交易日（2024 年 12 月 17 日）收盘价格为 2.72 元/股，股票收盘价累计上涨 5.84%。

本次重大资产重组事项停牌前 20 个交易日内，公司股票、上证指数（000001.SH）及证监会房地产行业指数（883028.WI）的累计涨跌幅情况如下表所示：

项目	公告前第 21 个交易日 (2024 年 11 月 19 日收盘 价)	公告前最后 1 个交易日 (2024 年 12 月 17 日收盘 价)	涨跌幅
津投城开（600322.SH）股 票收盘价（元/股）	2.57	2.72	5.84%
上证指数（000001.SH）	3,346.01	3,361.49	0.46%
证监会房地产行业指数 (883028.WI)	1,616.73	1,584.92	-1.97%
剔除大盘因素影响后的涨跌幅			5.37%
剔除同行业板块影响后的涨跌幅			7.80%

本次重大资产重组信息公布前 20 个交易日期间，公司股票价格累计上涨 5.84%，同期上证指数（000001.SH）累计上涨 0.46%，证监会房地产行业指数（883028.WI）累计下跌 1.97%。剔除上述大盘因素和同行业板块因素影响后，公司股票价格在本次重大资产重组停牌前 20 个交易日期间内的累计涨跌幅未达到 20%，不存在异常波动的情况。

现提请本次股东大会，请各位股东予以审议。

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 25 日