

天津津投城市开发股份有限公司

关于公司重大资产出售完成后预计关联担保的公告

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法律责任。

重要内容提示

● 担保对象及基本情况

担保对象一	被担保人名称	天津市凯泰建材经营有限公司
	被担保人关联关系	<input type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的主体 <input type="checkbox"/> 上市公司董事、高级管理人员及其控制或者任职的主体 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：上市公司子公司
	本次担保金额	3,170.65 万元
	实际为其提供的担保余额	3,170.65 万元
	是否在前期预计额度内	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
	本次担保是否有反担保	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
担保对象二	被担保人名称	天津市华博房地产开发有限公司
	被担保人关联关系	<input type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的主体 <input type="checkbox"/> 上市公司董事、高级管理人员及其控制或者任职的主体 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：上市公司子公司
	本次担保金额	3,781.81 万元
	实际为其提供的担保余额	3,781.81 万元
	是否在前期预计额度内	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
	本次担保是否有反担保	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
担保对象三	被担保人名称	天津海景实业有限公司
	被担保人关联关系	<input type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的主体 <input type="checkbox"/> 上市公司董事、高级管理人员及其控制或者任职的主体 <input checked="" type="checkbox"/> 其他： <u>上市公司子公司</u>
	本次担保金额	21,750.00 万元
	实际为其提供的担保余额	21,750.00 万元
	是否在前期预计额度内	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
	本次担保是否有反担保	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____

担保对象四	被担保人名称	天津市津玺城开企业管理有限责任公司
	被担保人关联关系	<input type="checkbox"/> 控股股东、实际控制人及其控制的主体 <input type="checkbox"/> 上市公司董事、高级管理人员及其控制或者任职的主体 <input checked="" type="checkbox"/> 其他：上市公司子公司
	本次担保金额	16,675 万元
	实际为其提供的担保余额	16,675 万元
	是否在前期预计额度内	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____
	本次担保是否有反担保	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 <input type="checkbox"/> 不适用：_____

● 累计担保情况

对外担保逾期的累计金额 (万元)	0
截至本公告日上市公司及其控股子公司 对外担保总额(万元)	70,995.30
对外担保总额占上市公司最近一期经审 计净资产的比例(%)	4,198%
特别风险提示(如有请勾选)	<input checked="" type="checkbox"/> 对外担保总额(含本次)超过上市公司最近一期经审 计净资产 50% <input checked="" type="checkbox"/> 对外担保总额(含本次)超过上市公司最近一期经审 计净资产 100% <input checked="" type="checkbox"/> 对合并报表外单位担保总额(含本次)达到或超过最 近一期经审计净资产 30% <input checked="" type="checkbox"/> 本次对资产负债率超过 70%的单位提供担保
其他风险提示(如有)	无

一、关联担保情况概述

天津津投城市开发股份有限公司(以下简称“公司”、“上市公司”)于 2025 年 10 月 27 日召开十一届三十六次临时董事会审议通过了《关于重大资产出售暨关联交易方案的议案》,于 2025 年 11 月 28 日召开十一届四十次临时董事会审议通过了《关于公司重大资产出售完成后预计关联担保的议案》,本次交易中,公司拟置出房地产开发业务相关资产及负债,保留物业管理、资产管理与运营业务(以下简称“本次交易”)。公司指定全资子公司天津市津玺城开企业管理有限责任公司(以下简称“津玺企管”或“归集主体”)作为归集主体,并将所有置出资产通过划转、增资或其他合法方式注入归集主体,并将归集主体的股权置出给置出资产承接方持有。

本次交易前，公司为本次交易拟置出的部分债务提供了担保。本次交易完成后，公司不再持有对应标的公司股权，上述标的公司及其子公司与公司同受天津国有资本投资运营有限公司（以下简称“津投资本”）控制，该等标的公司及其子公司由公司合并报表范围内的企业或联营企业变更成为合并报表范围外的关联方。同时，津玺企管作为置出资产的归集主体，本次交易完成后，公司不再持有津玺企管股权，津玺企管将变更为合并报表范围外的关联方。

前述担保中，公司对天津海景实业有限公司担保及以留存于公司的房产等提供的抵押担保预计在本次交易的交割日前无法解除。具体如下：

单位：万元

被担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日
天津市凯泰建材经营有限公司	3,170.65	2024.09.30	2025.11.30
天津市华博房地产开发有限公司	3,781.81	2025.10.31	2028.10.30
天津市华升物业管理有限公司（置出银行借款）	12,550.00	2024.02.29	2027.02.28
上市公司（置出银行借款）	4,125.00	2020.03.25	2026.03.20
天津海景实业有限公司	21,750.00	2022.10.28	2025.10.28
合计	45,377.46		

上市公司为上表前四笔贷款提供担保的同时，以留存的房产等资产提供了抵押担保，该等资产于 2024 年 12 月 31 日的账面价值合计为 8,530.85 万元。

上表中天津市华升物业管理有限公司置出的银行借款及上市公司置出的银行借款承接方为津玺企管，交割完成后，上述两笔借款的被担保方变更为津玺企管。

公司本次预计关联担保系基于公司历史期间已经发生并延续下来的担保因本次交易转变成了关联担保，具有合理性和必要性，且津玺企管将对届时关联担保依法提供相应的反担保措施。交易对方已承诺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，且津玺企管未能及时足额赔付，其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。

## 二、被担保人基本情况

### （一）天津市凯泰建材经营有限公司

#### 1、基本情况

公司名称	天津市凯泰建材经营有限公司
统一社会信用代码	91120101797252503K
注册资本	15,000万元
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市和平区常德道80号1009号
成立日期	2006-12-27
营业期限	2006-12-27 至 无固定期限
法定代表人	丁江浩
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）

## 2、财务信息

单位：元

项目	2025年6月30日 /2025年1-6月	2024年12月31日 /2024年
资产总额	546,113,626.80	547,808,318.79
负债总额	393,330,469.08	374,766,198.36
净资产	152,783,157.72	173,042,120.43
营业收入	11,000,474.14	11,936,291.93
净利润	-22,334.63	-2,245,969.36

## 3、股权结构

天津市凯泰建材经营有限公司是公司的全资子公司。

## 4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有天津市凯泰建材经营有限公司股权，公司与天津市凯泰建材经营有限公司同受津投资本控制，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，天津市凯泰建材经营有限公司与公司存在关联关系。

5、经查询，天津市凯泰建材经营有限公司资信情况良好，不属于失信被执行人。

## （二）天津市华博房地产开发有限公司

### 1、基本情况

公司名称	天津市华博房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91120105340986785A
注册资本	105,000万元
公司类别	有限责任公司（法人独资）

注册地址	天津市河北区新开河街盛雅佳苑18,19号楼及配套公建三-23,24-101
成立日期	2015-06-11
营业期限	2015-06-11 至 2035-06-11
法定代表人	许琨
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）

## 2、财务信息

单位：元

项目	2025年6月30日 /2025年1-6月	2024年12月31日 /2024年
资产总额	1,833,703,440.65	1,814,139,736.00
负债总额	2,173,725,119.97	2,094,388,059.07
净资产	-340,021,679.32	-280,248,323.07
营业收入	0	6,501,616.42
净利润	-59,773,356.25	-131,167,305.70

## 3、股权结构

天津市华博房地产开发有限公司是公司的全资子公司。

## 4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有天津市华博房地产开发有限公司股权，公司与天津市华博房地产开发有限公司同受津投资本控制，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，天津市华博房地产开发有限公司与公司存在关联关系。

5、经查询，天津市华博房地产开发有限公司资信情况良好，不属于失信被执行人。

## （三）天津海景实业有限公司

### 1、基本情况

公司名称	天津海景实业有限公司
统一社会信用代码	91120103764321488X
注册资本	50,000万元
公司类别	有限责任公司
注册地址	天津市河西区台儿庄南路118号411
成立日期	2004-08-02

营业期限	2004-08-02 至 无固定期限
法定代表人	张萍
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：非居住房地产租赁；居民日常生活服务；体育竞赛组织；船舶租赁；游艇租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## 2、财务信息

单位：元

项目	2025 年 6 月 30 日 /2025 年 1-6 月	2024 年 12 月 31 日 /2024 年
资产总额	2,661,778,472.29	1,135,254,249.15
负债总额	2,073,727,206.41	728,642,154.94
净资产	588,051,265.88	406,612,094.21
营业收入	4,204,974.39	171,183,557.54
净利润	-43,343,347.85	-42,231,456.41

## 3、股权结构

公司和北京首都开发股份有限公司分别持有天津海景实业有限公司50%的股权。

## 4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有天津海景实业有限公司股权，公司与天津海景实业有限公司同受津投资本控制，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，天津海景实业有限公司与公司存在关联关系。

5、经查询，天津海景实业有限公司资信情况良好，不属于失信被执行人。

## （四）天津市津玺城开企业管理有限责任公司

### 1、基本情况

公司名称	天津市津玺城开企业管理有限责任公司
统一社会信用代码	91120103MAEH50H54H
注册资本	100万元
公司类别	有限责任公司（法人独资）
注册地址	天津市河西区内江路 与 崇江道 交口 东南角 陈塘科创园（观塘大厦）1 号楼 1802-17 室
成立日期	2025-04-17
营业期限	2025-04-17 至 无固定期限

法定代表人	张亮
经营范围	一般项目：企业管理；非居住房地产租赁；建筑材料销售；物业管理；工程管理服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

## 2、财务信息

单位：元

项目	2025年6月30日 /2025年1-6月	2024年12月31日 /2024年
资产总额	12,723,251,626.95	13,351,989,918.19
负债总额	12,889,644,301.58	12,951,840,262.29
净资产	-166,392,674.63	400,149,655.90
营业收入	490,046,133.19	2,644,752,982.51
营业利润	-568,518,856.17	-436,410,653.44
净利润	-566,542,330.53	-223,858,633.04

津玺企管目前尚未完成置出资产归集，上表为假定归集完成后津玺企管模拟报表数据。

## 3、股权结构

津玺企管是公司的全资子公司，由公司于2025年新设，为本次置出资产归集主体。

## 4、关联关系

本次交易完成后，公司不再持有津玺企管股权，公司与津玺企管同受津投资本控制，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，津玺企管与公司存在关联关系。

5、经查询，津玺企管资信情况良好，不属于失信被执行人。

## 三、担保的必要性和合理性

本次担保系为公司本次交易完成后继续提供担保，是基于公司以前历史期间已审批的担保事项，不属于新增担保的情形，不会增加公司的担保余额。本次提供担保主要为保障拟置出标的公司的平稳交接，确保被担保对象融资业务的持续稳定，维护被担保对象日常经营的正常开展，具有合理性和必要性。

本次担保未新增公司担保余额，为切实防范担保风险，保护上市公司和全体股东利益，根据本次交易相关安排，由津玺企管就该等担保向上市公司提供反担保，交易对方已承诺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，且津玺企管未能及时足额赔付，其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。担保风险可控，不会对公司的生产经营产生不利影响，不存在严重影响股东利益特别是中小股东利益的情形。

#### **四、董事会意见**

##### **（一）董事会意见**

本次关联担保系基于公司历史期间已经发生并延续下来的担保事项，因本次重大资产出售完成后转变而来，有其合理性和必要性。公司、津玺企管、交易对方已对本次交易完成后关联担保事项做出妥善安排，不存在损害公司及全体股东利益的情况。公司董事会同意上述担保事项。

##### **（二）独立董事意见**

公司十一届董事会第十三次独立董事专门会议审议通过上述事项，其基于独立判断的立场，认为：本次关联担保具有合理性和必要性，公司、津玺企管、交易对方已对本次交易完成后关联担保事项做出妥善安排，不存在损害公司及全体股东利益的情况。同意提交董事会审议。

#### **五、累计对外担保数量及逾期担保的数量**

截至公告披露日，公司及控股子公司对外担保总额为70,995.30万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为4,198%；公司对控股子公司提供的担保总额为385,156.04万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为22,772%；公司对参股公司提供的担保总额为15,000.00万元，占公司最近一期经审计净资产的比例为887%；公司对控股股东和实际控制人及其关联人提供担保总额为185,308.85万元；占公司最近一期经审计净资产的比例为10,956%。发行人不存在逾期对外担保。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司

董 事 会

2025 年 11 月 29 日