

天津津投城市开发股份有限公司

关于未弥补亏损达到实收股本三分之一的公告

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。

一、情况概述

根据中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的审计报告，天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）2023年度归属于上市公司股东的净利润为3,776.91万元，未分配利润为-357,826.61万元。截至2023年12月31日，公司合并财务报表未弥补亏损金额已超过实收股本总额三分之一。

二、形成的主要原因

2023年度，公司保证在建项目的顺利交付结转，并逐步去化产品存量；实现沙柳北路地块收储事宜，并新增商品房项目。同时，公司持续优化有息负债结构，灵活运用降息降准等政策，有效降低财务费用支出。但由于公司以前年度出现较大亏损，导致2023年末公司合并报表未弥补亏损金额已超过实收股本总额三分之一。

三、应对措施

基于目前公司资产及负债情况，将主要围绕向特定对象发行股票、商品房快速去化及协商金融机构降低资金成本、存量资产盘活等角度应对亏损问题。

（一）向特定对象发行股票

根据津投城开2024年4月12日发布的《津投城开2024年度向特定对象发行股票预案》，公司拟向大股东天津国有资本投资运营有限公司定向增发股票。此次增发将增厚公司实收股本，降低公司财务费用及资产负债率，提升公司盈利能力及财务稳健性水平，提高公司的抗风险能力与持续经营能力。

（二）降低资金成本

此前，经与金融机构协调，公司已经成功下调了苏州项目及双港118等项目对应贷款的利率，2024年初，盛文佳苑项目贷款利率也相应进行了下调，这将有利于降低财务费用压力。2024年，公司仍将利用销售窗口期快速去化产品，

在大额偿付贷款本金的基础上再次与金融机构协商下调贷款利率。

（三）存量资产盘活

结合目前商业市场形势，公司将加大存量投资性房产的盘活力度，尤其是经过摊销，账面成本较低的房产资产，以实现预期利润。此外，公司有计划转让个别参股公司股权，形成利润。

（四）成本费用控制

公司正在加大对待结算项目的成本费用控制，通过设计优化、部品部件采购优化、变更签证与索赔的过程控制，实现对项目结算金额的精细化管控。同时，对于销售费用，公司也在结合销售市场情况，提高自销比例，控制渠道费用，以节约项目成本费用。

（五）拓展项目储备

2024 年，公司将乘胜追击，继续增加项目开发规模。一方面，通过二级市场招拍挂或者一二级市场联动的方式，获取新项目，充实公司项目储备。另一方面，发挥公司在房地产开发领域的专业优势，通过委托经营或者代建的方式，输出品牌和管理，丰富收入和利润来源。

（六）机制体制改革

通过组织架构优化、人力优化、管理模式优化等管理措施，公司将进一步推进机制体制改革。进一步推行项目“承包制”2.0 管理模式，引导项目团队发挥自身能动性，将项目与公司的目标绑定，实现公司与项目团队的“双赢”。

此外，公司于 2023 年底新获取的沙柳北路项目正在加速推进开发建设，公司将通过精益化管理，提升项目盈利水平。结合“十四五”战略规划，公司在城市更新、城市运营、城市服务商和资产管理等方面也将进行有益探索，尝试优化经营质量、多元化经营结构、扩大服务半径，提升公司整体发展质量和盈利水平，实现公司可持续发展。

根据《公司法》和《公司章程》相关规定，该事项需提交公司股东大会进行审议。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司

董 事 会

2024 年 4 月 30 日