

股票代码：600322.SH

股票简称：津投城开

上市地点：上海证券交易所



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) 摘要

交易对方类型	交易对方名称
重大资产置换、发行股份及支付 现金购买资产	天津市津能投资有限公司
	天津市燃气集团有限公司
募集配套资金	不超过35名符合条件的特定投资者

独立财务顾问（主承销商）



独立财务顾问



二〇二五年六月

上市公司声明

本公司及本公司全体董事、高级管理人员保证上市公司及时、公平地披露信息，保证本报告书摘要内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，保证本报告书摘要所引用的相关数据的真实性和合理性，并对所提供信息的真实性、准确性、完整性负相应的法律责任。

如本次交易所披露或提供的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，不转让在该上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由董事会代其向证券交易所和证券登记结算机构申请锁定；未在两个交易日内提交锁定申请的，授权董事会核实后直接向证券交易所和证券登记结算机构报送本人或本单位的身份信息和账户信息并申请锁定；董事会未向证券交易所和证券登记结算机构报送本人或本单位的身份信息和账户信息的，授权证券交易所和证券登记结算机构直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节，本人或本单位承诺锁定股份自愿用于相关投资者赔偿安排。

中国证监会、上交所对本次交易所作的任何决定或意见均不代表其对本公司股票的价值或投资者收益的实质性判断或保证。

根据《证券法》等相关法律、法规的规定，本次交易完成后，本公司经营与收益的变化，由本公司自行负责，由此变化引致的投资风险，由投资者自行负责。投资者在评价公司本次交易时，除本报告书摘要内容以及与本报告书摘要同时披露的相关文件外，还应认真地考虑本报告书摘要披露的各项风险因素。投资者若对本报告书摘要存在任何疑问，应咨询自己的股票经纪人、律师、会计师或其他专业顾问。

交易对方声明

本次重组的交易对方已就在本次交易过程中所提供信息和材料的真实、准确、完整情况出具承诺函，保证其将及时提供本次重组相关信息，为本次交易事项所提供的有关信息均真实、准确和完整，如因提供的信息存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，将依法承担赔偿责任。

本次重组的交易对方承诺，如本次交易中所提供或披露的信息涉嫌虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，被司法机关立案侦查或者被中国证监会立案调查的，在形成调查结论以前，将不转让届时在上市公司拥有权益的股份，并于收到立案稽查通知的两个交易日内将暂停转让的书面申请和股票账户提交上市公司董事会，由上市公司董事会代其向证券交易所和登记结算公司申请锁定；如其未在两个交易日内提交锁定申请，其同意授权上市公司董事会在核实后直接向证券交易所和登记结算公司报送交易对方的身份信息和账户信息并申请锁定；如上市公司董事会未能向证券交易所和登记结算公司报送交易对方的身份信息和账户信息的，同意授权证券交易所和登记结算公司直接锁定相关股份。如调查结论发现存在违法违规情节并负有法律责任，承诺将自愿锁定的股份用于相关投资者赔偿安排。

证券服务机构及人员声明

本次交易的证券服务机构及人员承诺：为本次交易出具的申请文件内容真实、准确、完整、不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并对其真实性、准确性、完整性承担相应的法律责任。如为本次交易出具的申请文件存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，证券服务机构未能勤勉尽责的，将承担相应法律责任。

目 录

上市公司声明	2
交易对方声明	3
证券服务机构及人员声明	4
目 录	5
释 义	7
一、基本术语	7
二、专业术语	10
重大事项提示	11
一、本次重组方案	11
二、募集配套资金情况	13
三、本次交易对上市公司的影响	14
四、本次交易尚需履行的决策程序及报批程序	16
五、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见	16
六、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次交易复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划	17
七、本次重组对中小投资者权益保护的安排	17
八、本次交易免于发出要约	20
九、本次交易与预案中方案调整的说明	20
十、其他需要提醒投资者重点关注的事项	22
重大风险提示	23
一、本次交易相关风险	23
二、与拟置入资产相关的风险	24
三、与拟置出资产相关的风险	25
第一节 本次交易概况	27
一、本次交易的背景和目的	27
二、本次交易方案概述	29
三、拟置出资产与拟置入资产评估作价情况	30
四、发行股份及支付现金购买资产具体方案	31

五、募集配套资金具体方案	36
六、本次交易的盈利承诺及业绩补偿	37
七、本次交易的减值补偿安排	41
八、本次交易的性质	43
九、本次交易对上市公司的影响	44
十、本次交易的决策过程和审批情况	46
十一、本次交易相关方所作出的重要承诺	46

释 义

本报告书摘要中，除非文意另有所指，下列词语具有如下含义：

一、基本术语

摘要、本报告书摘要	指	《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）摘要》
重组报告书、报告书	指	《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）》
津投城开、上市公司、公司、本公司	指	天津津投城市开发股份有限公司（股票代码：600322.SH）
本次交易、本次重组	指	上市公司拟通过资产置换、发行股份及支付现金的方式购买交易对方持有的津能股份100%股份、天津热力100%股权和港益供热100%股权，并向不超过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、本次募集配套资金	指	上市公司拟向不超过35名特定投资者发行股份募集配套资金
置出资产、拟置出资产	指	上市公司截至评估基准日的全部资产及负债
置入资产、拟置入资产、标的资产、交易标的	指	天津津能股份有限公司100%股份、天津市热力有限公司100%股权和天津港益供热有限责任公司100%股权
标的公司	指	天津津能股份有限公司、天津市热力有限公司和天津港益供热有限责任公司
交易对方	指	天津市津能投资有限公司、天津市燃气集团有限公司
天津能源集团	指	天津能源投资集团有限公司
津能投资	指	天津市津能投资有限公司
天津燃气集团	指	天津市燃气集团有限公司
津能股份	指	天津津能股份有限公司
天津热力	指	天津市热力有限公司
港益供热	指	天津港益供热有限责任公司
津能风电	指	天津市津能风电有限责任公司
津能新能源	指	天津能源集团新能源有限公司
津安热电	指	天津市津安热电有限公司
天津热电	指	天津市热电有限公司
城安热电	指	天津市城安热电有限公司
滨海热电	指	天津市津能滨海热电有限公司
天津地热	指	天津地热开发有限公司
热电设计院	指	天津市热电设计院有限公司
双鹤热力	指	天津市津能双鹤热力设备有限公司
津能管业	指	天津市津能管业有限公司

津能物联网	指	天津能源物联网科技股份有限公司，曾用名感知城市（天津）物联网科技股份有限公司
津燃置业	指	天津市津燃置业投资有限公司
津燃华润	指	津燃华润燃气有限公司
滨海燃气	指	天津滨海燃气集团有限公司
津投资本	指	天津国有资本投资运营有限公司
天房集团	指	天津房地产集团有限公司
津玺有限、归集主体	指	上市公司于2025年4月新设全资子公司天津市津玺城市开发有限责任公司，作为置出资产的归集主体
华富宫公司	指	天津市华富宫大饭店有限公司
永利热电	指	天津渤化永利热电有限公司
永利供热	指	天津滨海新区永利供热有限公司
渤化集团	指	天津渤海化工集团有限责任公司
水务集团	指	天津水务集团有限公司
津投绿能	指	天津津投绿能科技有限公司
过渡期	指	评估基准日至交割完成日的期间
评估基准日	指	2024年12月31日
审计基准日	指	2024年12月31日
定价基准日	指	上市公司审议本次交易事项的十一届二十四次临时董事会会议决议公告日
报告期、最近两年	指	2023年度、2024年度
《置入资产审计报告》	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津津能股份有限公司审计报告》（天职业字[2025]21110号）《天津市热力有限公司审计报告》（天职业字[2025]31832号）以及《天津港益供热有限责任公司审计报告》（天职业字[2025]21106号）
《置出资产审计报告》	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津津投城市开发股份有限公司置出资产专项审计报告》（中喜专审2025Z00555号）
《置入资产评估报告》	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的编号为“沃克森评报字[2025]第0964号”、“沃克森评报字[2025]第0965号”、“沃克森评报字[2025]第0966号”的资产评估报告
《置出资产评估报告》	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的编号为“沃克森评报字[2025]第0899号”的资产评估报告
《置入资产采矿权评估报告》	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司出具的编号为“沃克森国际矿评报[2025]0030号”、“沃克森国际矿评报[2025]0032号”、“沃克森矿评报字[2025]第0033号”、“沃克森矿评报字[2025]第0034号”、“沃克森矿评报字[2025]第0035号”、“沃克森矿评报字[2025]第0036号”、“沃克森矿评报字[2025]第0037号”的资产评估报告
《备考审阅报告》	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《天津津投城市开发股份有限公司备考合并财务报表审阅报告》（天职业字[2025]31266号）
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

上交所、交易所	指	上海证券交易所
登记结算公司	指	中国证券登记结算有限责任公司上海分公司
天津市国资委	指	天津市人民政府国有资产监督管理委员会
国家发改委、国家发展改革委	指	中华人民共和国国家发展和改革委员会
《重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产协议》、《重大资产置换协议》	指	《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》
《重大资产置换、发行股份及支付现金购买资产补充协议》、《重大资产置换补充协议》	指	《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》
《业绩承诺与减值补偿协议》、《业绩补偿协议》	指	《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》
《公司法》	指	《中华人民共和国公司法》（2023年12月29日经第十四届全国人民代表大会常务委员会第七次会议修订通过，自2024年7月1日起施行）
《证券法》	指	《中华人民共和国证券法》（2019年12月28日经第十三届全国人民代表大会常务委员会第十五次会议修订通过，自2020年3月1日起施行）
《重组管理办法》	指	《上市公司重大资产重组管理办法（2025年修正）》
《收购管理办法》	指	《上市公司收购管理办法（2025年修正）》
《发行管理办法》、《发行注册管理办法》	指	《上市公司证券发行注册管理办法（2025年修正）》
《上市规则》	指	《上海证券交易所股票上市规则（2025年4月修订）》
《26号格式准则》	指	《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》
《上市公司监管指引第7号》	指	《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》
《上市公司监管指引第9号》	指	《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》
《公司章程》	指	《天津津投城市开发股份有限公司章程》
《关联交易管理制度》	指	《天津津投城市开发股份有限公司关联方交易管理办法》
独立财务顾问	指	华泰联合证券有限责任公司、国联民生证券承销保荐有限公司
独立财务顾问（主承销商）、华泰联合	指	华泰联合证券有限责任公司
国联民生	指	国联民生证券承销保荐有限公司
金杜、金杜律所	指	北京市金杜律师事务所
天职国际	指	天职国际会计师事务所（特殊普通合伙）
中喜	指	中喜会计师事务所（特殊普通合伙）
沃克森	指	沃克森（北京）国际资产评估有限公司
元、千元、万元、亿元	指	人民币元、人民币千元、人民币万元、人民币亿元

二、专业术语

供热	指	利用热源，供应生产、生活（含采暖、生活热水等）所需热能以解决用热方生产、生活等用热需求的社会服务
供汽	指	向用户供应一定压力、温度的蒸汽
趸热	指	集中购买、批量购买热源
集中供热	指	以热水或蒸汽作为热媒，由一个或多个热源通过热网向城市、镇或其中某些区域热用户供应热能的方式
供热系统	指	由热源通过热网向热用户供应热能的系统总称。由热源、热网和热用户组成
热电联产	指	由热电厂利用热电联产机组同时生产电能和可用热能的联合生产方式
供水、回水	指	在闭式循环的供热系统中，热媒介质（水）经加热设备（锅炉）加热后供给用户，称为供水；反之，热媒介质供给用户散热后，回到加热设备重新被加热后再供出，为回水
法定供热季	指	根据《天津市供热用热条例》规定，天津市供热期为当年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日
提前供热和延期停热期	指	根据《天津市供热用热条例》规定，在法定供热季之外，如遇气温出现异常低温情况，天津市人民政府决定的提前供热和延期停热期间
供热面积	指	供热系统能够覆盖并有效提供供热热量的各类建筑物的建筑面积总和
供热收费面积	指	根据《天津市供热用热条例》《天津市供热采暖收费管理办法》等规定，供热企业向用热户收取供热采暖费所采用的计费面积
供热计量收费	指	供用热双方按照基本热价和计量热价相结合的两部制价格进行热费结算
集中供热运行补贴、供热补贴	指	各地政府根据《城市供热价格管理暂行办法》（发改价格[2007]1195 号）规定，在满足一定条件时向供热企业发放的补贴，包括法定供热期补贴及增加供热天数补贴
千瓦（KW）、兆瓦（MW）、吉瓦（GW）	指	电的功率单位，具体单位换算 1GW=1,000MW=1,000,000KW
千瓦时、KWh	指	一个能量量度单位，表示一件功率为一千瓦的电器在使用一小时之后所消耗的能量
碳达峰	指	在某时点，二氧化碳的排放不再增长达到峰值，之后逐步回落
碳中和	指	一定时间内直接或间接产生的二氧化碳或温室气体排放总量，通过植树造林、节能减排等形式，以抵消自身产生的二氧化碳或温室气体排放量
一次管网、一次网	指	经过热源（热电厂或锅炉）与换热站之间的一级管网的双向循环网络
二次管网、二次网	指	经过换热站与终端用户供热设备之间的二级管网的双向循环网络
换热站	指	一次网和二次网之间的连接场所，通过场所内设置的换热器等设备将热量从一次网传导至二次网，同时内部设有泵等设备用于向二次网提供输送压力

除特别说明外，若出现总数与各分项数值之和尾数不符的情况，均为四舍五入原因造成。本报告书摘要所引用的财务数据和财务指标，如无特殊说明，均指合并报表口径的财务数据和根据该类财务数据计算的财务指标。

重大事项提示

本部分所述词语或简称与本报告书摘要“释义”所述词语或简称具有相同含义。
提醒投资者认真阅读本报告书摘要全文，并特别注意下列事项：

一、本次重组方案

（一）重组方案概况

交易形式		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			
交易方案简介		本次交易方案包括： 1、重大资产置换：上市公司拟以持有的截至评估基准日全部资产及负债与天津燃气集团持有的港益供热100%股权的等值部分进行置换 2、发行股份及支付现金购买资产：上市公司拟以发行股份及支付现金的方式向交易对方购买资产，具体包括：（1）向天津燃气集团支付现金19,354.39 万元购买上述重大资产置换的差额部分；向津能投资支付现金30,645.61 万元购买其持有津能股份 100%股份等值部分。（2）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 3、募集配套资金：上市公司拟向不超过35名特定投资者发行股份募集配套资金			
交易价格（不含募集配套资金金额）		置入资产交易对价为586,204.48万元，置出资产交易对价为19,754.45万元			
置出资产		上市公司截至评估基准日之全部资产及负债			
置入资产	名称	津能股份100%股份、天津热力100%股权和港益供热100%股权			
	主营业务	城市集中供热			
	所属行业	电力、热力生产和供应业（D44）			
	其他	符合板块定位	☐ 是	☐ 否	☒ 不适用
		属于上市公司的同行业或上下游	☐ 是	☒ 否	
		与上市公司主营业务具有协同效应	☐ 是	☒ 否	
交易性质		构成关联交易	☒ 是	☐ 否	
		构成《重组办法》第十二条规定的重大资产重组	☒ 是	☐ 否	
		构成重组上市	☐ 是	☒ 否	
本次交易有无业绩补偿承诺		☒ 是	☐ 否		
本次交易有无减值补偿承诺		☒ 是	☐ 否		
其他需特别说明的事项		《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预案》披露的置入资产范围为“津能股份100%股份、天津热力100%股权、港益供热100%股权、津能风电98.18%股权和津能新能源100%股权”。经各方协商一致，津能风电98.18%股权和津能新能源100%股权不再纳入置入资产范围，因此，本次交易的置入资产范围相应调整为津能股份100%股份、天津热力100%股权			

	和港益供热100%股权。 前述方案调整未新增交易对方，未增加标的资产范围，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的比例均不超过百分之二十，未新增或调增配套募集资金。因此，上述交易方案调整不构成对本次重组方案的重大调整。
--	--

（二）置入资产及置出资产评估情况

1、置入资产的评估情况

单位：万元

交易标的名称	基准日	评估方法	100%股权评估结果	增值率/溢价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
津能股份	2024年12月31日	资产基础法	465,918.90	61.88%	100%	465,918.90	-
天津热力	2024年12月31日	资产基础法	81,176.74	25.27%	100%	81,176.74	-
港益供热	2024年12月31日	资产基础法	39,108.84	27.62%	100%	39,108.84	-
合计	-	-	586,204.48	-	-	586,204.48	-

2、置出资产的评估情况

根据沃克森出具的并经天津市国资委备案的《置出资产评估报告》，截至评估基准日，置出资产净资产账面价值为 363,587.37 万元，资产基础法评估后的评估价值为 19,754.45 万元，减值额为 343,832.91 万元，减值率为 94.57%。合并口径归属于母公司净资产账面价值为 1,691.37 万元，净资产评估值为 19,754.45 万元，增值额为 18,063.08 万元，增值率为 1,067.95%。

单位：万元

交易内容	基准日	评估方法	评估结果	减值率/折价率	本次拟交易的权益比例	交易价格	其他说明
上市公司全部资产及负债	2024年12月31日	资产基础法	19,754.45	94.57%	-	19,754.45	-

（三）本次重组支付方式

1、置出资产

单位：万元

序号	交易对方	交易内容	支付方式	向该交易对方支付总对价
1	天津燃气集团	上市公司全部资产及负债	天津燃气集团持有的港益供热 100% 股权的等值部分	19,754.45

2、置入资产

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	置出资产对价	
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

（四）发行股份购买资产的发行情况

股票种类	境内人民币普通股（A股）	每股面值	1.00 元
定价基准日	上市公司审议本次交易事项的十一届二十四次临时董事会会议决议公告日	发行价格	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%
发行数量	2,402,093,159 股，占发行后上市公司总股本的比例为 68.48%（不考虑募集配套资金） 发行股份数量最终以经上市公司股东大会审议通过，经上交所审核通过并经中国证监会予以注册的发行数量为准 在本次发行股份购买资产的定价基准日至发行日期间，上市公司如有派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，发行数量也将根据发行价格的调整情况进行相应调整		
是否设置发行价格调整方案	☒ 是 ☐ 否		
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上市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，如上市公司股票连续 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		

二、募集配套资金情况

（一）募集配套资金概况

募集配套资金金额	发行股份	不超过 50,000 万元	
发行对象	发行股份	不超过 35 名（含 35 名）符合法律、法规的特定投资者	
募集配套资金用途	项目名称	拟使用募集资金金额（万元）	使用金额占全部募集配套资金金额的比例
	支付本次交易的现金对价	50,000.00	100%

（二）募集配套资金的股份发行情况

股票种类	境内人民币普通股（A股）	每股面值	1.00 元
定价基准日	本次募集配套资金的发行期首日	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 最终发行价格将在本次交易获得上交所审核通过并经中国证监会注册后，由上市公司董事会或董事会授权人士在上市公司股东大会的授权范围内，按照相关法律法规及规范性文件的规定，并根据询价情况，与本次交易的独立财务顾问（主承销商）协商确定
发行数量	本次募集配套资金发行股票数量=本次发行股份募集配套资金总额÷本次募集配套资金股票发行价格。如按照前述公式计算后的发行股份数量不为整数，依据上述公式计算的发行数量应向下取整并精确至个位。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上市公司总股本的 30%。最终发行数量以上交所审核通过、中国证监会同意注册的发行数量为上限		
是否设置发行价格调整方案	□是 √否（在本次募集配套资金的定价基准日至发行日期间，若上市公司发生派息、送股、配股、资本公积金转增股本等除权、除息事项，本次募集配套资金的发行价格将按照中国证监会和上交所的相关规则进行相应调整）		
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		

三、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司主营业务的影响

本次交易前，房地产开发及销售系上市公司的核心业务及主营业务收入来源。本次交易完成后，上市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。本次交易将助力上市公司向供热产业转型，提高上市公司资产质量，增强上市公司盈利能力和可持续经营能力，进而提升上市公司价值，有利于维护上市公司中小股东利益。

（二）对上市公司股权结构的影响

本次发行股份购买资产完成后、配套融资完成前，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后（不含配套融资）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
津能投资	-	-	2,024,526,910	57.72%

股东名称	本次交易前		本次交易后（不含配套融资）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
天津燃气集团	-	-	377,566,249	10.76%
津投资本	190,186,440	17.20%	190,186,440	5.42%
天房集团	74,000,000	6.69%	74,000,000	2.11%
其他股东	841,513,560	76.11%	841,513,560	23.99%
合计	1,105,700,000	100.00%	3,507,793,159	100.00%

本次交易前，上市公司控股股东为津投资本，实际控制人为天津市国资委。

本次交易对方为津能投资和天津燃气集团，均为天津能源集团的全资子公司，津投资本为天津能源集团的控股股东。本次交易完成后，上市公司的控股股东为津能投资，实际控制人仍为天津市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

（三）对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2024 年度审计报告及《备考审阅报告》，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 31 日/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%
负债总额	1,296,769.71	1,136,132.69	-12.39%
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%
净利润	-23,092.58	42,987.81	286.15%
归属于母公司所有者的净利润	-21,032.62	37,512.63	278.35%
资产负债率	96.32%	69.61%	-26.71%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	0.02	1.13	7,308.30%
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。

本次交易后，上市公司每股净资产和每股收益将大幅增加，有利于增强上市公司抗风险能力和持续经营能力，上市公司资产质量和整体经营业绩显著提升，符合上市公司全体股东的利益。

四、本次交易尚需履行的决策程序及报批程序

（一）本次交易已履行的决策程序及批准情况

截至本报告出具日，本次交易已履行的决策程序及批准包括：

- 1、本次交易已经上市公司十一届二十四次临时董事会会议、十一届三十次临时董事会会议通过；
- 2、上市公司已经召开职工代表大会审议通过职工安置方案；
- 3、本次交易涉及的置入资产和置出资产评估报告已经天津市国资委备案；
- 4、上市公司控股股东津投资本已出具关于本次交易的原则性同意意见；
- 5、交易对方已就本次交易的正式方案履行其内部决策程序。

（二）本次交易尚需履行的决策程序及批准情况

截至本报告出具日，本次交易尚需履行的程序包括但不限于：

- 1、上市公司尚需召开股东大会审议通过本次重组的正式方案并同意津能投资及其一致行动人天津燃气集团、津投资本免于发出要约；
- 2、本次交易尚需经天津市国资委批准；
- 3、本次交易获得上交所审核通过；
- 4、本次交易获得中国证监会同意注册；
- 5、相关法律法规所要求的其他可能涉及的必要批准、核准、备案或许可。

本次交易能否取得上述备案、批准、审核通过或同意注册，以及最终取得备案、批准、审核通过或同意注册的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

五、上市公司控股股东对本次重组的原则性意见

上市公司控股股东津投资本已出具《关于上市公司本次重大资产重组的原则性意见》，“本次交易符合国家产业政策，符合相关法律法规及监管政策的要求，有利于全面提升上市公司的综合竞争力和持续盈利能力，有利于保护上市公司股东尤其是中小股东的权益，天津国有资本投资运营有限公司作为上市公司的控股股东，原则性同意本次交易。”

六、上市公司控股股东、董事、监事、高级管理人员自本次交易复牌之日起至实施完毕期间的股份减持计划

（一）上市公司控股股东自本次交易首次信息披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司控股股东津投资本已出具承诺：“本公司自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。”

（二）上市公司董事、监事、高级管理人员自本次交易首次信息披露之日起至实施完毕期间的股份减持计划

上市公司全体董事、监事、高级管理人员承诺：“本人自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划。”

七、本次重组对中小投资者权益保护的安排

本次交易过程中上市公司将采取以下安排和措施保护投资者尤其是中小投资者的合法权益：

（一）严格履行上市公司信息披露义务

上市公司及相关信息披露义务人将严格按照《公司法》《证券法》《重组管理办法》《上市公司信息披露管理办法》及《26号格式准则》等法律法规的相关要求，切实履行信息披露义务，及时、公平地向所有投资者披露可能对上市公司股票交易价格产生较大影响的重大事件。本报告书摘要披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，及时、准确地披露本次交易的进展情况。

（二）严格履行上市公司审议及表决程序

上市公司在本次交易过程中将严格按照相关规定履行法定程序。本次交易构成关联交易，在提交董事会审议之前已经独立董事专门会议审议通过。公司召开董事会审议了本次交易的相关议案，关联董事严格履行了回避义务。在上市公司召开股东大会审议本次交易相关议案时，关联股东将回避表决。

（三）确保本次交易的定价公平、公允

上市公司已聘请符合相关法律法规规定的审计机构、评估机构对置入资产及置出资产进行审计和评估；并聘请独立财务顾问和法律顾问对本次交易所涉及的资产定价、资产权属状况等情况进行核查，对实施过程、相关协议及承诺的履行情况和相关后续事项的合规性及风险进行核查，发表明确意见，以确保本次交易所涉及的资产定价公平、公允，定价过程合法合规，不损害上市公司股东利益。上市公司独立董事专门会议已对本次交易评估定价的公允性发表审核意见。

（四）股东大会网络投票安排

上市公司董事会将在审议本次交易方案的股东大会召开前发布股东大会通知，提示全体股东参加审议本次交易方案的股东大会会议。公司将根据中国证监会《上市公司股东大会规则》等有关规定，为参加股东大会的股东提供便利，就本次交易方案的表决提供网络投票平台，股东可以通过参加现场会议投票，也可以直接通过网络进行投票表决。

上市公司将对中小投资者表决情况单独计票，单独统计并披露除上市公司的董事、监事、高级管理人员、单独或者合计持有上市公司 5%以上股份的股东以外的其他中小股东的投票情况。

（五）本次重组可能摊薄即期回报及填补回报措施

本次交易将提升上市公司的盈利能力。根据《备考审阅报告》，本次交易完成后，归属于上市公司母公司股东的净利润将增加，上市公司每股收益将得到提升，本次交易预计不会导致上市公司即期回报被摊薄的情况，但并不能完全排除其未来盈利能力不及预期的可能。为维护广大投资者的利益，降低上市公司即期回报未来被摊薄的风险，增强对股东的回报能力，上市公司拟采取以下填补措施：

1、填补回报的具体措施

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。

（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，符合中国证监会《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。

2、相关主体对填补回报措施能够得到切实履行作出的承诺

根据中国证监会相关规定，上市公司全体董事、高级管理人员以及本次交易后上市公司控股股东津能投资及其一致行动人天津燃气集团、津投资本为确保公司填补即期回报措施能够得到切实履行作出承诺，承诺函内容参见本报告书摘要“第一节 本次交易概况”之“十一、本次交易相关方所作出的重要承诺”。

（六）锁定期安排

本次发行股份购买资产的交易对方对其认购的股份出具了股份锁定承诺，具体详见本报告书摘要“第一节 本次交易概况”之“四、发行股份及支付现金购买资产具体方案”之“（六）锁定期安排”。

（七）其他保护投资者权益的措施

上市公司、交易对方及标的公司承诺保证提供信息的真实、准确和完整，保证不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并声明承担相应的法律责任。

八、本次交易免于发出要约

本次交易前，上市公司控股股东津投资本持有上市公司 17.20%股份。本次交易中，津能投资和天津燃气集团将因本次发行股份购买资产而获得上市公司新增股份。本次交易完成后，津能投资及其一致行动人天津燃气集团、津投资本合计持有上市公司的股份比例将进一步提高，导致其触发《收购管理办法》规定的要约收购义务。

根据《收购管理办法》第六十三条，“有下列情形之一的，投资者可以免于发出要约：.....（三）经上市公司股东大会非关联股东批准，投资者取得上市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，津能投资和天津燃气集团已承诺因本次发行股份购买资产而获得的上市公司股份自该等股份发行结束之日起 36 个月内不得转让。上市公司十一届三十次临时董事会会议审议通过了《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》，该议案尚需提交上市公司股东大会审议通过。经上市公司股东大会非关联股东批准后，津能投资及其一致行动人天津燃气集团、津投资本通过本次交易提高对上市公司的持股比例可免于发出要约。

九、本次交易与预案中方案调整的说明

本次重组方案与前次预案披露的重组方案相比，对以下内容进行了调整：

项目	调整前交易方案	调整后交易方案	差异情况
交易对方	天津能源集团、津能投资和天津燃气集团	津能投资和天津燃气集团	减少天津能源集团作为交易对方
置入资产	津能股份 100%股份、天津热力 100%股权、港益供热 100%股权、津能风电 98.18%股权和津能新能源 100%股权	津能股份 100%股份、天津热力 100%股权和港益供热 100%股权	减少津能风电 98.18%股权和津能新能源 100%股权作为置入资产

根据《重组管理办法》第二十九条第一款规定，股东会作出重大资产重组的决议后，上市公司拟对交易对象、交易标的、交易价格等作出变更，构成对原交易方案重

大调整的，应当在董事会表决通过后重新提交股东会审议，并及时公告相关文件。

《〈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》中提出了相关适用标准，具体如下：

“（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。”

本次交易方案减少天津能源集团作为交易对方，并调减置入资产。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：

单位：万元

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
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%。此外，本次调整不涉及新增或调增配套募集资金的情形，上述交易方案调整不构成对本次重组方案的重大调整。

十、其他需要提醒投资者重点关注的事项

（一）本次交易独立财务顾问的证券业务资格

上市公司聘请华泰联合和国联民生担任本次交易的独立财务顾问。华泰联合和国联民生经中国证监会批准依法设立，具备财务顾问业务资格及保荐承销业务资格。

（二）信息披露查阅

本报告书摘要的全文及中介机构出具的相关意见已在上海证券交易所官方网站（<http://www.sse.com.cn>）披露，投资者应据此作出投资决策。本报告书摘要披露后，上市公司将继续按照相关法规的要求，真实、准确、及时、完整地披露公司本次重组的进展情况，敬请广大投资者注意投资风险。

重大风险提示

特别提请投资者注意，在作出投资决策之前，务必仔细阅读本报告书摘要的全部内容，并特别关注以下各项风险。

一、本次交易相关风险

（一）审批风险

本次交易尚需满足多项条件后方可实施，包括但不限于上市公司召开股东大会审议通过本次交易的正式方案、有权国有资产监督管理机构批准、交易所审核通过及中国证监会同意注册等。本次交易能否取得上述批准或注册以及取得一系列批准的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意本次交易的审批风险。

（二）本次交易可能被暂停、中止或者取消的风险

在本次交易过程中上市公司已经采取了严格的保密措施，尽可能缩小内幕信息知情人员范围，减少内幕消息传播，但仍无法排除本次交易存在因公司股价异常波动或涉嫌内幕交易导致本次交易被暂停、中止或取消的风险。

此外，本次交易推进过程中，交易各方可能需要根据市场环境以及监管机构的要求修改和完善交易方案，使得本次交易存在可能调整的风险；如交易各方无法就完善交易方案达成一致，亦使得本次交易存在取消的可能。

如果本次交易需重新进行，则面临重组方案重大调整、股票发行价格和交易标的重新定价的风险，提请广大投资者注意相关风险。

（三）交易所涉及资产估值风险

本次交易所涉及资产的交易价格参考评估结果，经交易各方协商确定。本次交易相关评估报告由沃克森出具并经天津市国资委备案。尽管评估机构在评估过程中履行了勤勉尽职义务，并执行了评估相关规定，但由于评估系基于一系列假设及资产相关经营状况预测进行，若本次交易评估中包含的相关假设、限定条件等因素发生预期之外的重大变动，可能导致最终评估结果与实际情况不符的风险，提请广大投资者关注相关风险。

二、与拟置入资产相关的风险

（一）原材料价格变动及供热价格调整不及时的风险

供热业务的原材料主要为外购热源、煤炭和天然气等，热源采购价格一般参考政府指导定价，燃料成本受能源市场供需和产业政策等因素影响。如果未来外购热源、煤炭和天然气等原材料价格产生波动，将对标的公司的生产经营和盈利能力产生影响。

根据《城市供热价格管理暂行办法》（发改价格[2007]1195号）规定，城市供热价格原则上实行政府定价或政府指导价，城市供热价格由省（区、市）人民政府价格主管部门或者经授权的市、县人民政府制定。若需调整供热价格，政府价格主管部门需履行成本监审、听证会等法定程序后，方可正式实施。如供热价格无法及时匹配供热成本费用的变化，可能会对公司盈利能力产生不利影响。

（二）政府补贴政策变化的风险

供暖工程是国家民生工程，关系居民生活质量和社会和谐稳定。政府部门制定了较为刚性的集中供热价格，同时也充分考虑供热企业的运营成本情况，设置了对供热原材料采购价格补偿机制。若未来政府对供热企业的集中供热运行补贴政策发生变化，供热企业获得的补贴减少或不能持续获得补贴，则可能对供热企业经营业绩产生较大或重大不利影响。

（三）市场竞争加剧及供热面积波动的风险

近年来，天津市供热行业竞争日益激烈。虽然供热行业存在一定的技术壁垒、资金壁垒与区域壁垒，但在国家产业政策持续激励、行业发展前景向好、综合能源替代集中供热项目示范效应的吸引下，将不断有新的投资者选择进入供热行业。新进入者将加剧行业竞争，一定程度上可能导致新增供热用户开拓不及预期、单位供热面积投资增加、存量供热用户流失等，从而影响公司的经营业绩。随着更多的竞争对手进入目标市场，如果标的公司不能持续保持先进的技术水平、优秀的管理经验和良好的市场开拓能力，持续加强竞争优势，将面临市场占有率下降的风险。

（四）资产权属、运营资产完整性风险

标的公司存在供热业务经营所使用的部分房屋建筑物未办理不动产权证书，部分项目的供热经营权委托方未取得项目使用的房屋建筑物的产权，及部分项目未得到经

营权委托方或产权方同意或及时授权的情况。对于该等存在权属瑕疵或未获及时授权的供热运营项目，标的公司将面临无法继续使用相关房屋建筑物及供热设施而需要搬迁、额外支付费用或终止该项目供热服务，进而对其盈利状况产生不利影响的风险。

（五）部分工程项目建设手续不完备的风险

截至本报告书摘要出具日，出于保障特定时期特定区域民生用热需求等原因，标的公司正在使用中的部分供热管线、供热锅炉涉及的工程项目存在建设手续不完备的情形。虽然报告期内标的公司未因此受到行政处罚，交易对方及其控股股东已出具关于潜在损失的兜底承诺函，但仍不排除标的公司将因手续瑕疵问题受到处罚或对生产经营业绩带来不利影响的风险。

（六）税收优惠政策变化的风险

报告期内，标的公司主要经营主体为高新技术企业，有效期为3年，经认定为高新技术企业后，相关经营主体按15%的优惠税率缴纳企业所得税。如果未来国家或地方政府对高新技术企业的相关税收优惠政策进行调整或在税收优惠期满后标的公司未能继续获得相关资格的认定，则无法继续享受有关税收优惠政策，继而可能对标的公司的利润水平产生不利影响。

三、与拟置出资产相关的风险

（一）拟置出资产债务转移、担保责任转移风险

本次交易涉及置出资产债务和担保责任的转移，上市公司需就所涉及债务和担保责任转移通知债权人，并取得债权人的同意。相关债务和担保责任转移存在不确定性，公司提请投资者关注本次拟置出资产的债务和担保责任转移过程中因未获得债权人同意产生的相关风险。

（二）拟置出资产尚未解除抵质押的风险

本次交易拟置出资产中部分资产涉及抵质押，公司正在与债权人沟通，由归集主体承继上市公司与债权人的权利义务关系，相关抵质押资产置出尚需相关抵质押权人配合办理资产过户手续，存在抵质押不能解除而导致无法过户的风险。

（三）拟置出资产尚未全部取得相关股东放弃优先购买权的风险

由于本次交易涉及其他股东放弃优先购买权，并需要其他股东配合办理工商变更

手续，上市公司已就相关股权转让通知了其他股东。截至本报告书摘要出具日，上市公司尚未全部取得相关股东放弃优先购买权的同意文件。上市公司不排除因未取得相关股东放弃优先购买权的同意文件导致股权无法转移登记或延后转移登记的风险。

（四）拟置出资产交割风险

由于本次交易置出资产交割流程较为繁琐，涉及各类资产权属变更等其他权利义务主体变更事项，除在重组报告书之“第四节 拟置出资产基本情况”中披露的正在解决的股权质押、股权清算、股权尚需办理国有资产产权登记证、房产抵押、“房地分离”等影响产权变更的事项外，其他影响产权变更或转移的瑕疵事项和特殊情形可能导致部分资产、合同的交割时间及具体操作流程存在一定不确定性，存在无法顺利置出上市公司的风险。

（五）上市公司承担归集成本的风险

本次交易交割前，上市公司拟将全部资产、负债通过划转、增资或其他合法方式注入归集主体，可能会产生税费、土地出让金等归集成本，虽然本次交易约定了置出资产过渡期间损益由置出资产承接方承担，但本次交易交割前或本次交易交割无法完成，存在上市公司承担归集成本的风险。

第一节 本次交易概况

一、本次交易的背景和目的

（一）本次交易的背景

1、上市公司具有置出原有房地产开发业务，实现业务转型需求

房地产开发及销售系上市公司的核心业务及主营业务收入来源。近年来，全球经济复苏步伐放缓，叠加地缘政治不确定性及贸易摩擦，对国内经济增长带来一定压力。在此背景下，房地产市场受到宏观调控政策的持续影响，加之市场需求减弱，行业整体发展速度减缓，下行压力较大。近期稳市场、去库存等楼市刺激政策逐步加码，但政策见效仍需时间，市场整体延续调整态势，预计房地产行业所面临的经营压力在当前及今后一段时间内还将持续。上市公司面临较大的业务经营及盈利压力，具有置出原有房地产开发业务、释放经营和财务风险，同时置入优质资产、实现业务转型的需求。

2、城市供热行业发展前景广阔

城市供热是寒冷地区城乡居民的基本生活需求。近年来，随着居民生活水平的提高、城镇化率的提升以及国家政策的推动，我国城市供热面积持续稳定增长。根据中国住建部《2023 年城市建设统计年鉴》，全国城市集中供热面积由 2018 年的 87.81 亿平方米增长至 2023 年的 115.49 亿平方米，年复合增长率达 5.63%；全国城市集中供热管道长度由 2018 年的 37.11 万公里增长至 2023 年的 52.37 万公里，年复合增长率达 7.13%。同时，建设和发展城市集中供热是我国国民经济和社会实现节能降耗、减少环境污染、可持续发展的有效途径，随着国家“碳达峰”“碳中和”政策执行力度增强，对碳排放、节能减排的要求进一步提升，供热行业市场空间广阔。

本次交易的拟置入资产主要从事城市集中供热业务。城市化率提升及“双碳”战略背景下国家出台的相关产业政策将对上述行业发展提供持续、有力支撑，城市供热行业未来市场空间广阔。

3、国家政策鼓励上市公司通过并购重组做优做强

近年来，国家有关部门持续出台政策，鼓励上市公司通过并购重组实现资源配置，促进产业转型升级，提高上市公司质量。2024 年 3 月，中国证监会发布《关于

加强上市公司监管的意见（试行）》，支持上市公司通过并购重组提升投资价值。鼓励上市公司综合运用股份、现金、定向可转债等工具实施并购重组、注入优质资产。2024年4月，国务院发布《关于加强监管防范风险推动资本市场高质量发展的若干意见》，提出综合运用并购重组、股权激励等方式提高上市公司发展质量，加大并购重组改革力度，多措并举活跃并购重组市场。2024年8月，天津市政府发布《天津市推动上市公司高质量发展行动方案》，鼓励重点产业链上市公司、市属国有上市公司为重点，开展并购重组，推动更多优质资源向上市公司汇聚，引领带动产业链整体发展。2024年9月，中国证监会发布《关于深化上市公司并购重组市场改革的意见》，提出支持运作规范的上市公司围绕产业转型升级、寻求第二增长曲线等需求开展符合商业逻辑的跨行业并购，加快向新质生产力转型步伐。

上述一系列支持性政策，鼓励上市公司充分发挥资本市场在企业并购重组过程中的主渠道作用，提升上市公司质量，促进行业整合和产业升级。

（二）本次交易的目的

1、注入优质资产，实现上市公司转型

本次交易前，上市公司为房地产开发经营公司，主要通过债务融资等方式筹集资金以支持房地产开发业务，负债规模较大，资产负债率偏高，面临较大的偿债压力。为更好地应对市场变化，提高上市公司抗风险能力，实现长远稳定发展，上市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，实现业务转型。

本次交易后，上市公司主营业务将变更为供热业务，有利于改善上市公司经营状况，降低资产负债率，增强流动性，提升上市公司抗风险能力和持续发展能力。

2、助力天津市供热产业高质量发展，实现国有资产保值增值

本次重组交易完成后，置入的优质资产将纳入上市公司合并范围，预计本次交易的实施将提升上市公司资产质量，为上市公司带来新的盈利增长点，有利于提升上市公司发展潜力和整体价值。

同时，本次交易将天津能源集团下属优质供热资产置入上市公司，是天津能源集团积极推进新一轮国企改革和深化“盘活存量、培育增量、提升质量”工作要求的重要措施，有利于借助上市公司资本运作平台全面提升置入资产的市场化、规范化运营

水平，优化资产配置，提升运营效率，进一步形成投资良性循环，助力天津市供热产业发展，推动热电联产、燃气、可再生能源联合供热的区域“一张网”系统建设，持续为国家、社会、股东创造价值，实现国有资产保值增值。

二、本次交易方案概述

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。

（一）重大资产置换

本次交易的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，拟置出资产为截至评估基准日的上市公司全部资产及负债。上市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。上市公司将以新设立的全资子公司津玺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。

（二）发行股份及支付现金购买资产

上市公司拟向津能投资、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。

上市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

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	
合计			50,000.00	516,450.03	19,754.45	586,204.48

（三）募集配套资金

上市公司拟向不超过 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上市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交所审核通过并经中国证监会同意注册的数量为上限。

三、拟置出资产与拟置入资产评估作价情况

（一）本次交易拟置出资产的评估作价情况

本次交易中，置出资产为截至评估基准日的上市公司全部资产及负债。根据沃克森出具并经天津市国资委备案的《置出资产评估报告》，截至评估基准日，置出资产净资产账面价值为 363,587.37 万元，资产基础法评估后的评估价值为 19,754.45 万元，减值额为 343,832.91 万元，减值率为 94.57%。合并口径归属于母公司净资产账面价值为 1,691.37 万元，净资产评估值为 19,754.45 万元，增值额为 18,063.08 万元，增值率为 1,067.95%。

经交易各方友好协商，本次交易中拟置出资产的交易价格为 19,754.45 万元。

（二）本次交易拟置入资产的评估作价情况

本次交易中，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。根据沃克森出具并经天津市国资委备案的《置入资产评估报告》，置入资产评估结论的具体情况如下：

单位：万元

被评估企业名称	账面值	股东全部权益价值评估结果	增减值	增值率	本次股权转让比例	交易价格	定价方法
	A	B	C=B-A	D=C/A			
津能股份	287,817.28	465,918.90	178,101.62	61.88%	100%	465,918.90	资产基础法
天津热力	64,800.37	81,176.74	16,376.38	25.27%	100%	81,176.74	资产基础法
港益供热	30,644.20	39,108.84	8,464.64	27.62%	100%	39,108.84	资产基础法

被评估企业名称	账面值	股东全部权益价值评估结果	增减值	增值率	本次股权转让比例	交易价格	定价方法
	A	B	C=B-A	D=C/A			
合计	383,261.85	586,204.48	202,942.63	52.95%	/	586,204.48	/

经交易各方友好协商，拟置入资产的交易价格合计为 586,204.48 万元。

四、发行股份及支付现金购买资产具体方案

（一）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	
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

（二）发行股份的种类、面值及上市地点

上市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，上市地点为上交所。

（三）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。

（四）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上市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《重组管理办法》相关规定，上市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，上市公司如有派息、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： $P_1 = (P_0 - D + A \times K) / (1 + N + K)$

（五）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 股部分计入上市公司资本公积。

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

序号	交易对方	股份对价金额（万元）	发行数量（股）
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，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，或者上市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上市公司股东大会审议通过，经上交所审核通过并经中国证监会同意注册的发行数量为上限。

（六）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上市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，如上市公司股票连续 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上市公司送股、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交所对于上述锁定安排有不同意见，将按照中国证监会或上交所的意见对上述锁定安排进行调整并予执行。

（七）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、行业因素对上市公司股价的影响，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

上市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上市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交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，上市公司董事会有权在上市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：

1）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上市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%；

2）上市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 个交易日较上市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：

1）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上市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%；

2）上市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 个交易日较上市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，上市公司可且仅可对股份发行价格进行一次调整。上市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）上市公司股票交易均价之一的 80%。

若上市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上市公司股东大会审议通过，且经上交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，上市公司如有派息、送股、资本公积转增股本、配股等除权、除息事项，将按照上交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。

（八）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上市公司享有，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上市公司（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上市公司进行补偿。

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。

（九）滚存未分配利润安排

上市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上市公司的新老

股东按持股比例共同享有。

五、募集配套资金具体方案

（一）发行股份的种类、面值及上市地点

本次交易中，上市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，上市地点为上交所。

（二）发行对象

上市公司拟向不超过35名特定投资者发行股票募集配套资金。

（三）发行股份的定价方式和价格

本次交易中，上市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上市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交所审核通过并经中国证监会同意注册后，由上市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，上市公司如有派息、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交所的相关规则进行相应调整。

（四）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上市公司总股本的30%。最终发行数量以上交所审核通过、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，上市公司如有派息、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。

（五）股份锁定期

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上市公司股份因上市公司送股、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上市公司股份转让事宜按照中国证监会和上交所的有关规定执行。

（六）滚存未分配利润安排

上市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上市公司的新老股东按持股比例共同享有。

六、本次交易的盈利承诺及业绩补偿

本次交易中，津能股份子公司天津地热所持采矿权资产、天津热力所持采矿权资产采用收益法评估结果作为评估结论。上市公司与相关交易对方分别签订了相应的业绩补偿协议，对前述标的资产的业绩承诺和补偿安排进行了约定。具体安排如下：

（一）业绩承诺

1、业绩承诺期间

根据上市公司与交易对方签署的《业绩承诺与减值补偿协议》，本次交易的业绩承诺补偿期为置入资产交割日起连续三个会计年度（含置入资产交割日当年）。如置入资产交割日在 2025 年 12 月 31 日前（含当日），则业绩承诺期为 2025 年、2026 年、2027 年。如置入资产交割日在 2025 年 12 月 31 日后（不含当日）、2026 年 12 月 31 日（含当日）前，则业绩承诺补偿期相应顺延，即为 2026 年、2027 年、2028 年。如置入资产交割完毕的时间延后，则业绩承诺期间随之顺延，总期间为三个会计年度。

2、业绩承诺范围和承诺业绩指标

本次交易中，业绩承诺资产为采用收益法评估并定价的采矿权资产。

（1）天津地热所持采矿权

津能股份子公司天津地热所持采矿权资产具体如下：

单位：万元

序号	采矿权名称	交易对价
1	东丽区新立示范镇丽瑞华庭西侧 DL-92、DL-92B 号地热井采矿权	5.22
2	河西区解放南路 475 号院内地热井 HX-25、HX-25B 号地热井采矿权	2,207.46
3	静海县唐官屯镇京福路 169 号内地热井 JH-02、JH-02B 号地热井采矿权	13.78
4	天津市滨海新区东疆港瞰海轩小区 TG-65、TG-65B 号地热井采矿权	1,196.25
5	天津市南开区金谷园小区附近地热井 NK-27B、NK-27 号地热井采矿权	309.10
合计		3,731.81

根据《置入资产评估报告》及《置入资产采矿权评估报告》，上述采矿权预测于 2025 年、2026 年、2027 年实现的累计净利润为 914.99 万元，预测于 2026 年、2027 年、2028 年实现的累计净利润为 914.14 万元。

根据上市公司与交易对方签署的《业绩承诺与减值补偿协议》，津能投资承诺上述采矿权在业绩承诺期间累计实现的净利润数（指扣除非经常性损益后的净利润）不低于上述的同期预测累积净利润（以下简称“天津地热矿业权承诺累计净利润数”），即：如本次收购的股权交割发生于 2025 年，则天津地热矿业权承诺累计净利润数为 914.99 万元；如本次收购的股权交割发生于 2026 年，则天津地热矿业权承诺累计净利润数为 914.14 万元。

（2）天津热力所持采矿权

天津热力所持采矿权资产具体如下：

单位：万元

序号	采矿权名称	交易对价
1	南开区红旗南路赵金庄小区内地热井 HX-29、HX-29B 号采矿权	7.59
2	河西区友谊路中乒公寓院内地热井 HX-34、HX-35 号采矿权	205.87
合计		213.46

根据《置入资产评估报告》及《置入资产采矿权评估报告》，上述采矿权预测于 2025 年、2026 年、2027 年实现的累计净利润为 56.62 万元，预测于 2026 年、2027 年、

2028 年实现的累计净利润为 56.62 万元。

根据上市公司与交易对方签署的《业绩承诺与减值补偿协议》，天津燃气集团承诺上述采矿权在业绩承诺期间累计实现的净利润数（指扣除非经常性损益后的净利润）不低于上述的同期预测累积净利润（以下简称“天津热力矿业权承诺累计净利润数”），即：如本次收购的股权交割发生于 2025 年，则天津热力矿业权承诺累计净利润数为 56.62 万元；如本次收购的股权交割发生于 2026 年，则天津热力矿业权承诺累计净利润数为 56.62 万元。

（二）业绩确认及补偿方式

1、实际业绩的确定方式

上市公司将在业绩承诺期间最后一个会计年度结束时，聘请符合《证券法》规定的审计机构对采矿权在业绩承诺期累计实现的净利润（指经审核实现的扣除非经常性损益后的净利润）情况进行审核，并就采矿权实际累计净利润数与采矿权承诺累计净利润数的差异情况出具专项审核意见。采矿权实际累计净利润数与采矿权承诺净利润数的差异情况根据上述会计师事务所出具的专项审核意见确定。如采矿权实际累计净利润数未达到采矿权承诺累计净利润数，业绩承诺方应当根据专项审核意见的结果承担相应的业绩补偿义务并按照约定的补偿方式进行补偿。

2、业绩补偿方式及计算公式

在业绩承诺期间，发生《业绩承诺与减值补偿协议》约定的业绩承诺方应针对采矿权向上市公司承担补偿责任的情形，业绩承诺方应按如下方式向上市公司进行补偿：

（1）业绩承诺方应优先以通过本次交易获得的上市公司的股份向上市公司补偿，股份不足以补偿的部分由业绩承诺方以现金补偿。

（2）针对采矿权，业绩承诺期间届满后业绩承诺方应补偿金额及应补偿股份数量的计算公式如下：

业绩承诺方应补偿金额=（采矿权承诺累计净利润数-采矿权实际累计净利润数）
÷采矿权承诺累计净利润数×业绩承诺方就采矿权在本次交易中取得的交易对价。

业绩承诺方应补偿股份数=业绩承诺方应补偿金额÷本次发行股份购买资产的每股发行价格。

按照前述公式计算补偿股份数量并非整数时，则按照四舍五入原则处理。计算的补偿股份数量小于 0 时，按 0 取值。

如果上市公司在业绩承诺补偿期内有现金分红，按上述公式计算的补偿股份数在回购股份实施前累计获得的税后分红收益，应在上市公司审议股份回购补偿议案股东会召开完毕 30 日内随之无偿返还给上市公司，返还的现金分红不作为已补偿金额，不计入当期补偿金额的计算公式。

如果上市公司在业绩承诺期间内进行送股、公积金转增股本的，则实际补偿股份数应调整为：按上述公式计算的补偿股份数 $\times$ （1+送股或转增比例），但交易对方持有的补偿股份数未参与送股、公积金转增股本的除外。

（3）如果交易对方累计应补偿股份数额大于交易对方在本次交易取得的对价股份数（包括转增、送股所取得的股份），不足部分由交易对方以现金方式进行补偿，计算公式为：

交易对方当期应补偿现金=（交易对方当期应补偿股份数量-交易对方当期实际补偿股份数量） $\times$ 本次发行股份购买资产的发行价格。

（4）如果在交易对方累计应补偿股份数额不超过交易对方本次交易取得的对价股份数（包括转增、送股所取得的股份）的情况下，因发生以下任一情况导致交易对方所持有的股份不能及/或不足以完全履行《业绩承诺与减值补偿协议》约定的补偿义务的，则交易对方应就股份不足以补偿的部分，以现金方式向上市公司进行足额补偿：

- 1) 违反约定的锁定期安排；
- 2) 在业绩补偿义务结算完成前对所持上市公司股份进行处分；
- 3) 持有的上市公司股份被冻结、强制执行或因其他原因被限制转让或不能转让；
- 4) 其他导致交易对方本次交易取得的对价股份（包括转增、送股所取得的股份）不能及/或不足以完全履行《业绩承诺与减值补偿协议》约定的股份补偿义务的情形。

3、减值测试补偿

业绩承诺期届满时，上市公司将对业绩承诺资产做减值测试，并由符合《证券法》规定的审计机构对该减值测试结果出具专项审核意见。如果业绩承诺期届满时业绩承诺资产减值额 $>$ 业绩承诺期内已补偿股份总数 $\times$ 本次发行股份价格+业绩承诺期内已补

偿现金，则业绩承诺方还需另行向上市公司补偿差额部分。

业绩承诺资产减值额为业绩承诺资产交易对价减去期末业绩承诺资产的评估值并扣除业绩承诺期内业绩承诺资产股东增资、减资、接受赠与以及利润分配的影响。

另行补偿时先以业绩承诺方本次交易中取得的股份补偿，不足部分以现金补偿。

需另行补偿的股份数=业绩承诺方所持有的业绩承诺资产期末减值额÷本次发行股份价格-业绩承诺期内已补偿股份总数。其中：股份补偿数量以本次交易中业绩承诺方取得的股份总数为限，包括业绩承诺期内因上市公司进行送股、资本公积金转增股本等情形导致业绩承诺方增加持有的上市公司股份数量。

需另行补偿的现金金额=业绩承诺方所持有的业绩承诺资产期末减值额-本次发行股份价格×业绩承诺期内已补偿股份总数-业绩承诺期内已补偿现金总数。

上市公司于其业绩承诺期最后一个年度的年度报告披露后 30 个工作日内进行减值测试，业绩承诺方应于减值测试报告正式出具后 30 个工作日内向上市公司进行补偿。

交易对方就业绩承诺资产所承担的业绩承诺补偿金额与期末减值补偿金额合计不超过业绩承诺资产的交易对价 3,945.27 万元。

七、本次交易的减值补偿安排

本次交易中采用资产基础法和收益法对津能股份及天津热力股东全部权益价值进行评估，并以资产基础法评估结果作为评估结论。鉴于资产基础法中部分房屋建筑物（以下简称“房屋资产组”）采用市场法进行评估，上市公司与津能投资、天津燃气集团签署了《业绩承诺与减值补偿协议》。房屋资产组评估值合计为 23,750.03 万元，因城安热电、津安热电及双鹤热力存在外部股东，上述房屋资产组对应的交易作价为 18,872.43 万元（房屋建筑物评估值×各房屋建筑物持有人被交易对方持有的股权比例），其具体情况如下：

单位：万元

序号	资产组名称	评估值	交易对价
1	津能股份子公司所持房屋建筑物	20,967.90	16,090.30
2	天津热力所持房屋建筑物	2,704.59	2,704.59
3	港益供热所持房屋建筑物	77.54	77.54
合计		23,750.03	18,872.43

交易对方津能投资、天津燃气集团承诺房屋资产组在减值补偿期（本次交易实施完毕当年及其后两个会计年度）不会发生减值，否则应按《业绩承诺与减值补偿协议》约定向上市公司进行补偿。

（一）减值测试安排

在减值补偿期的每一个会计年度结束后 4 个月内，上市公司将对房屋资产组进行减值测试，编制减值测试报告，并聘请符合《证券法》规定的会计师事务所对减值测试出具专项审核意见。房屋资产组的期末减值额应以减值测试报告为准。

上市公司将在公告减值补偿期每一年对应的年度审计报告的同时，披露减值测试报告，以此作为确定各交易对方在减值补偿期内向上市公司履行减值补偿义务的实施依据。

（二）减值补偿义务的实施

减值补偿期内，如房屋资产组发生减值，则各交易对方将优先以通过本次交易获得的上市公司股份对上市公司进行补偿，股份不足补偿的部分由各交易对方以现金方式对上市公司进行补偿。

各补偿义务人在减值补偿期内应逐年进行补偿，各补偿义务人应补偿股份数量以及现金补偿金额的计算方法为：

各补偿义务人当期就房屋资产组应补偿金额=减值测试资产组期末减值额×相应减值房屋建筑物持有人被补偿义务人持有的股权比例－各补偿义务人截至当期期末就房屋资产组累计已补偿金额（如有）。其中，房屋资产组期末减值额为房屋资产组本次交易评估值减去减值测试报告载明的房屋资产组评估值（需扣除使用年限自然减少对房屋资产组的影响）。

各补偿义务人当期应补偿股份数=各补偿义务人当期就房屋资产组应补偿金额/本次交易发行股份购买资产的发行价格。上市公司如在减值补偿期发生除权、除息事项的，则各补偿义务人当期应补偿股份数需相应调整。股份不足以补偿的部分由各补偿义务人以现金补偿，各补偿义务人当期应现金补偿金额=各补偿义务人当期就房屋资产组应补偿金额-各补偿义务人当期已补偿股份数×本次交易发行股份购买资产的发行价格。

按照前述公式计算的各补偿义务人当期就房屋资产组应补偿金额、应补偿股份数、应现金补偿金额小于 0 时，按 0 取值；按照前述公式计算的应补偿股份数为非整数的，直接取整数部分，舍弃余数部分并增加 1 股。

交易对方就房屋资产组所承担的期末减值补偿金额合计不超过房屋资产组的交易对价 18,872.43 万元。

八、本次交易的性质

（一）本次交易构成重大资产重组

根据上市公司、拟置入资产及拟置出资产的相关财务数据、本次交易作价情况，本次交易构成重大资产重组，具体的指标计算情况如下：

1、本次交易拟置入资产

单位：万元

财务指标	上市公司	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：万元

财务指标	上市公司	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 1：表格中资产净额为归属于母公司所有者权益；

注 2：根据《上市公司重大资产重组管理办法》第十四条的有关规定，截至本报告书摘要出具日前 12 个月内，上市公司转让华富宫公司 46.33% 股权的交易属于应纳入本次交易相关指标累计计算范围的购买、出售资产。鉴于本次交易已构成重大资产重组，上表中相关指标计算不包含上市公司转让华富宫公司 46.33% 股权的交易。

根据《重组管理办法》第十四条，上市公司同时购买、出售资产的，应当分别计算购买、出售资产的相关比例，并以二者中比例较高者为准。基于上述测算，本次交易构成《重组管理办法》规定的上市公司重大资产重组行为。同时，本次交易涉及发

行股份购买资产，因此需提交上交所审核通过并经中国证监会注册后方可实施。

（二）本次交易构成关联交易

本次交易中，交易对方为津能投资和天津燃气集团，均为天津能源集团的全资子公司。上市公司控股股东津投资本为天津能源集团的控股股东，根据《股票上市规则》等相关规定，本次交易构成关联交易。

上市公司在召开董事会审议本次交易时，已提请关联董事回避表决相关议案。在上市公司再次召开董事会和召开股东大会审议本次交易时，将提请关联董事和关联股东回避表决相关议案。

（三）本次交易不构成重组上市

本次交易前后，上市公司的实际控制人均为天津市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权变更。本次交易前三十六个月内，上市公司的实际控制人未发生变更。因此，本次交易不构成《重组管理办法》第十三条规定的重组上市情形。

九、本次交易对上市公司的影响

（一）对上市公司主营业务的影响

本次交易前，房地产开发及销售系上市公司的核心业务及主营业务收入来源。本次交易完成后，上市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。本次交易将助力上市公司向供热产业转型，提高上市公司资产质量，增强上市公司盈利能力和可持续经营能力，进而提升上市公司价值，有利于维护上市公司中小股东利益。

（二）对上市公司股权结构的影响

本次发行股份购买资产完成后、配套融资完成前，上市公司的股权结构变化情况如下：

股东名称	本次交易前		本次交易后（不含配套融资）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
津能投资	-	-	2,024,526,910	57.72%
天津燃气集团	-	-	377,566,249	10.76%
津投资本	190,186,440	17.20%	190,186,440	5.42%

股东名称	本次交易前		本次交易后（不含配套融资）	
	持股数量（股）	持股比例	持股数量（股）	持股比例
天房集团	74,000,000	6.69%	74,000,000	2.11%
其他股东	841,513,560	76.11%	841,513,560	23.99%
合计	1,105,700,000	100.00%	3,507,793,159	100.00%

本次交易前，上市公司控股股东为津投资本，实际控制人为天津市国资委。

本次交易对方为津能投资和天津燃气集团，均为天津能源集团的全资子公司，津投资本为天津能源集团的控股股东。本次交易完成后，上市公司的控股股东为津能投资，实际控制人仍为天津市国资委，本次交易不会导致上市公司控制权发生变更。

（三）对上市公司主要财务指标的影响

根据上市公司 2024 年度审计报告、《备考审阅报告》，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 31 日/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%
负债总额	1,296,769.71	1,136,132.69	-12.39%
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%
净利润	-23,092.58	42,987.81	286.15%
归属于母公司所有者的净利润	-21,032.62	37,512.63	278.35%
资产负债率	96.32%	69.61%	-26.71%
归属于母公司所有者的每股净资产（元/股）	0.02	1.13	7,306.79%
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。

本次交易后，上市公司每股净资产和每股收益将大幅增加，有利于增强上市公司抗风险能力和持续经营能力，上市公司资产质量和整体经营业绩显著提升，符合上市公司全体股东的利益。

十、本次交易的决策过程和审批情况

（一）本次交易已履行的决策程序及批准情况

截至本报告出具日，本次交易已履行的决策程序及批准包括：

- 1、本次交易已经上市公司十一届二十四次临时董事会会议、十一届三十次临时董事会会议通过；
- 2、上市公司已经召开职工代表大会审议通过职工安置方案；
- 3、本次交易涉及的置入资产和置出资产评估报告已经天津市国资委备案；
- 4、上市公司控股股东津投资本已出具关于本次交易的原则性同意意见；
- 5、交易对方已就本次交易的正式方案履行其内部决策程序。

（二）本次交易尚需履行的决策程序及批准情况

截至本报告出具日，本次交易尚需履行的程序包括但不限于：

- 1、上市公司尚需召开股东大会审议通过本次重组的正式方案并同意津能投资及其一致行动人天津燃气集团、津投资本免于发出要约；
- 2、本次交易尚需经天津市国资委批准；
- 3、本次交易获得上交所审核通过；
- 4、本次交易获得中国证监会同意注册；
- 5、相关法律法规所要求的其他可能涉及的必要批准、核准、备案或许可。

本次交易能否取得上述备案、批准、审核通过或同意注册，以及最终取得备案、批准、审核通过或同意注册的时间均存在不确定性，提请广大投资者注意投资风险。

十一、本次交易相关方所作出的重要承诺

本次交易相关方作出的重要承诺如下：

（一）上市公司及其控股股东、全体董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺

1、上市公司及其全体董事、监事及高级管理人员

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
上市公司	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	公司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券监督管理委员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。 公司不存在依据《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》第十二条及《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》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、在本次交易期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。 3、公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。 4、如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，公司愿意承担全部法律及经济责任。
	关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函	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，符合中国证监会《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。

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	1、公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。 2、公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或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的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。 3、公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，公司承诺，如违反上述承诺，公司愿意承担相应法律责任。
	关于置出资产权属情况的承诺	除《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）》中披露情况外： 1、上市公司合法拥有拟置出资产的完整权利，依法拥有该等资产有效的占有、使用、收益及处分权； 2、上市公司已就拟置出资产中的股权资产履行了出资义务，不存在出资不实、虚假出资、延期出资、抽逃出资等违反上市公司作为股东所应当承担的义务及责任的行为； 3、拟置出资产权属清晰，不存在其他权属纠纷。置出资产未设置其他任何抵押、质押、留置，不存在任何查封、冻结及其他形式的权利限制，亦不存在任何限制置出资产转让的第三方权利、协议或约定，上市公司保证前述状态持续至置出资产交割至置出资产承接方名下或本次重组终止之日（以较早的日期为准），对于《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）》中披露的设置抵押或质押的置出资产，上市公司将取得相关抵押权人或质权人关于该等资产可以办理权属变更登记的同意；上市公司不存在与置出资产权属有关的诉讼、仲裁或者行政处罚的情形； 4、上市公司置出资产在本次重组相关方约定的期限内办理完毕过户手续不存在法律障碍，并承诺本次重组相关协议正式生效后，根据协议约定和交易对方的要求及时进行置出资产的权属变更； 5、本次交易拟置出资产涉及债权债务转移的，上市公司将依法履行债权人同意或债务人通知的程序，相关债权债务处理合法，不存在争议或纠纷； 6、上市公司保证上述内容均为真实、准确、完整。如因上述内容存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，给上市公司或者投资者造成损失的，上市公司将依法承担赔偿责任。
	关于符合向特定对象发行股票条件的承诺函	现就本次交易，公司承诺不存在《上市公司证券发行注册管理办法》第十一条规定的不得向特定对象发行股票的以下情形： 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

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		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。
	关于不存在闲置土地等情况的承诺函	本公司承诺，如本公司及子公司报告期内房地产开发项目中存在未披露的闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为，并因此给公司和投资者造成损失的，公司将根据相关法律、法规及证券监管部门的要求承担赔偿责任。
上市公司董事、监事及高级管理人员	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	本人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券监督管理委员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。 本人不存在依据《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》第十二条及《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》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、在本次重大资产重组期间，公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、公司向本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。 3、公司为本次重大资产重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。 4、如因公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次重大资产重组的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本人愿意承担全部法律及经济责任。
	关于无减持计划的承诺函	1、本人自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划； 2、如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持出台新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本人承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺； 3、若违反上述承诺，由此给公司或者其他投资者造成损失，本人承诺将向公司或其他投资者依法承担赔偿责任。
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	1、本人不存在《中华人民共和国公司法》规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。 2、本人最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。 3、本人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或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的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		4、本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，本人承诺，如违反上述承诺，本人愿意承担相应法律责任。
上市公司董事及高级管理人员	关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函	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。

2、上市公司控股股东

承诺事项	承诺的主要内容
关于无减持计划及股份锁定的承诺函	1、本公司自本次交易首次披露之日起至实施完毕期间不以任何方式减持所持有的上市公司股份，也不存在股份减持计划； 2、本公司在本次交易前已经持有的上市公司股份，自上市公司本次交易完成之日起 18 个月内不进行转让；但根据法律法规的规定在同一实际控制人控制下而进行的内部重组、转让不受该等限制； 3、如相关法律、法规、规范性文件、中国证券监督管理委员会、证券交易所就股份减持及锁定出台了新的规定或措施，且上述承诺不能满足相关规定或要求时，本公司承诺届时将按照新的规定或措施出具补充承诺或重新出具新的承诺； 4、如违反上述承诺，由此给上市公司或其他投资者造成损失的，本公司将向上市公司或其他投资者依法承担赔偿责任。
关于规范关联交易的承诺函	1、本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议； 2、本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务； 3、本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益； 4、本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同），本公司将在合法权限范围内促成本公司所控制的其他企业履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务； 5、如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将依法承担相应赔偿责任。

承诺事项	承诺的主要内容
关于保证上市公司独立性的承诺函	1、本次交易前，上市公司已按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》和中国证券监督管理委员会的有关要求，建立了完善的法人治理结构和独立运营的公司管理体制，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司所控制的其他企业（上市公司及其子公司除外，下同）之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性。 2、本次交易完成后，本公司及本公司所控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务，机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司所控制的其他企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益。 3、本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构。 4、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。
关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司控制的机构均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券监督管理委员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。 本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司控制的机构均不存在依据《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》第十二条及《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》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
关于无违法违规行为的声明与承诺函	1、本公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害上市公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为； 2、本公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或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的情形，不存在尚未了结或可预见的对本公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为； 3、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。
关于避免同业竞争承诺函	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。

承诺事项	承诺的主要内容
	6、如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。
关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函	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。
关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、在本次重大资产重组期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司向本次重大资产重组的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。 3、本公司为本次重大资产重组所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担法律责任。 4、如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次重大资产重组的中介机构或者投资者造成直接经济损失，本公司愿意依法承担相应经济责任。

（二）交易对方及其控股股东、全体董事、监事及高级管理人员作出的重要承诺

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
津能投资、天津燃气集团、天津能源集团	关于规范关联交易的承诺函	1、本公司将尽可能地减少、避免与上市公司之间不必要的关联交易发生，对持续经营所发生的必要的关联交易，本公司将在平等、自愿的基础上，保证按市场化原则和公允价格进行公平交易，不会要求或接受上市公司给予比在任何一项市场公平交易中第三者更优惠的条件，并善意、严格地履行与上市公司签订的各项关联交易协议； 2、本公司将根据有关法律、法规和规范性文件以及上市公司的公司章程、关联交易制度的规定，履行关联交易决策程序及信息披露义务，在股东大会对涉及相关关联交易进行表决时，履行回避表决的义务； 3、本公司将确保不通过与上市公司之间的关联交易非法转移上市公司的资金、利润，不利用关联交易恶意损害上市公司及其股东的合法权益； 4、本公司有关规范关联交易的承诺，将同样适用于本公司关联方，本公司将在合法权限范围内促成本公司关联方履行规范与上市公司之间可能发生的关联交易的义务； 5、如因本公司未履行上述所作承诺而给上市公司造成损失，本公司将依法承担相应赔偿责任。
	关于避免同业竞争的承诺函	1、截至本函出具日，本公司及本公司直接或间接控制的除置入资产以外的其他企业不存在经营城市集中供热业务的情形，与置入资产的主营业务不存在构成重大不利影响的同业竞争的情形。 2、在本次交易完成后，除持有上市公司股权外，本公司及本公司控制的企业不存在直接或间接从事与上市公司及其控制的企业实际从事的主营业务构成或可能构成重大不利影响的同业竞争的任何业务活动。 3、在本次交易完成后，本公司及本公司控制的企业不会直接或间接地

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		以任何方式参与或进行与上市公司及其控制的企业实际从事的业务存在直接或间接竞争的任何业务活动；凡本公司及本公司控制的企业将来可能获得任何与上市公司及其控制的企业存在直接或间接竞争的业务机会，本公司及本公司控制的企业将无条件放弃可能发生同业竞争的业务，或以公平、公允的价格，在适当时机将该等业务注入上市公司。 4、本公司保证严格履行上述承诺，如出现因本公司及本公司控制的其他企业违反上述承诺而导致上市公司及其控制的企业权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。
	关于保证上市公司独立性的承诺函	1、本次交易完成后，本公司保证上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面与本公司及本公司控制的其他企业之间保持独立，上市公司在业务、资产、机构、人员和财务等方面具备独立性； 2、本次交易完成后，本公司及本公司控制的其他企业不会利用上市公司实际控制人/控股股东及其一致行动人的身份影响上市公司独立性和合法利益，切实保障上市公司在人员、资产、业务，机构和财务等方面的独立性，并严格遵守中国证券监督管理委员会关于上市公司独立性的相关规定，不违规利用上市公司为本公司或本公司控制的企业提供担保，不违规占用上市公司资金、资产，保持并维护上市公司的独立性，维护上市公司其他股东的合法权益； 3、本次交易不会对上市公司法人治理结构带来不利影响。本次交易完成后，本公司将积极协助上市公司进一步加强和完善上市公司的治理结构； 4、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。
	关于标的资产相关瑕疵问题的兜底承诺函	1、关于历史沿革 本次交易的置入资产中，部分标的公司及其子公司历史沿革存在未按照相关规定办理资产评估及备案手续、未按照相关规定取得国有资产监督管理机构审批手续、历史上存在工会持股、较多自然人持股等问题，本公司承诺该等瑕疵未造成国有资产流失，不存在争议或者潜在争议，若因该等历史沿革问题造成上市公司的损失，由本公司承担赔偿责任，以使上市公司的利益不受损害。 2、关于资产的承诺 若因本次交易前标的公司及其子公司占有、拥有或使用的资产存在包括但不限于以下瑕疵，而导致标的公司及其子公司无法继续占用、拥有或使用相关资产、被处以行政处罚、被其他方要求赔偿、或因此受到其他任何损失，本公司将赔偿上市公司、标的公司及其子公司因此而受到的一切损失，以使上市公司的利益不受损害： （1）标的公司及其子公司占有、拥有或使用的部分土地系划拨土地，且尚未取得相关主管机关出具的同意该等土地继续保持划拨性质的批复； （2）标的公司及其子公司占有、拥有或使用的房产占用其他第三方土地，且未取得相关权利人的同意及/或未向相关权利人支付使用费用； （3）标的公司及其子公司占有、拥有或使用的土地未取得权属证书； （4）标的公司及其子公司占有、拥有或使用的房产未取得权属证书，建设过程中的立项、规划、建设、环保、验收、消防或其他手续不完整； （5）标的公司及其子公司占有、拥有或使用的供热管线或其他经营设施的立项、规划、建设、环保、验收、消防或其他手续不完整。 3、关于资质

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		如因标的公司及其子公司应办理排污许可/登记而未办理，导致标的公司及其子公司被处以任何处罚、索赔或受到其他任何损失，本公司将赔偿上市公司、标的公司及其子公司因此而受到的一切损失，以使上市公司的利益不受损害。
津能投资、天津燃气集团	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司的控股股东、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券监督管理委员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。 本次交易的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》第十二条及《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》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、在本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。 3、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。 4、如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本公司愿意承担全部法律及经济责任。
	关于股份锁定期的承诺函	1、本公司取得的本次发行股份自本次交易所涉股份发行结束之日起 36 个月内不进行转让，但在适用法律相关规定的前提下的转让不受此限制（包括但不限于因业绩补偿而发生的回购行为）。 2、于前述锁定期届满之时，若因未能达到约定的业绩承诺指标而导致本公司需向上市公司履行业绩补偿、减值补偿义务且该等义务尚未履行完毕的，上述锁定期延长至补偿义务履行完毕之日。 3、锁定期内，本公司取得的本次发行股份所派生的股份（如因上市公司送股、转增股本等原因新增取得的股份），亦需遵守上述锁定期的约定。若上述锁定承诺与中国证监会或上交所的最新监管意见不符，本公司作出的股份锁定承诺将根据最新监管意见进行相应调整。 4、前述锁定期届满后，相关股份的转让和交易将按照中国证监会及上交所的有关规定执行。
	关于所持标的公司股权权属的声明与承诺	1、本公司合法持有标的公司股权，且本公司系依法设立并有效存续的企业，不存在根据法律、法规、规范性文件及公司章程规定需予终止的情形。本公司具备作为本次交易标的公司股权的出让方的资格，具备与最终受让方签署本次交易涉及的相关协议和履行该等协议项下权利义务的合法主体资格。 2、本公司已经依法履行对标的公司的实缴出资义务，不存在任何虚假出资、抽逃出资等违反本公司作为股东应承担的义务和责任的行为，不存在其他可能影响标的公司合法存续的其他情况。

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		3、本公司对标的公司股权拥有完整的所有权，标的公司股权权属清晰，不存在现实或潜在的权属纠纷或潜在纠纷，不存在委托持股、信托持股或类似安排，不存在禁止或限制转让的承诺或安排，不存在质押、司法冻结以及其他权利受限制等妨碍权属转移的事项。 4、本公司确认不存在尚未了结或可预见的可能影响本公司持有的标的公司股权权属发生变动或妨碍标的公司股权转让给受让方的重大诉讼、仲裁及纠纷。本公司保证在本次交易完成前，不会就标的公司股权设置质押和其他可能妨碍将标的公司股权转让给最终受让方的限制性权利。 5、本公司通过协议转让标的公司股权符合相关法律法规及本公司相关内部规定，不存在实质性法律障碍。 6、如本函签署之后，本公司发生任何可能影响标的公司股权权属或妨碍将标的公司股权转让的事项，本公司将立即通知相关意向受让方。 7、本次交易符合《中华人民共和国公司法》等法律、法规和规范性文件以及标的公司章程的有关规定。本公司将按照本次交易相关协议的约定切实履行标的资产权属变更的相关义务。如因本公司原因而产生的纠纷、诉讼、处罚、风险（无论是否披露给上市公司、亦无论是否在本次交易完成前产生）给上市公司造成损失的，由本公司向上市公司承担连带的赔偿责任。
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	1、本公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚的情形，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为； 2、本公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或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的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为； 3、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。
	关于本次重组摊薄即期回报及填补回报措施的承诺函	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。
交易对方董事、监事及高级管理人员	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、在本次交易期间，本人将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时提供有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本人向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。 3、本人为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人对所提供

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。 4、如因本人提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本人愿意承担全部法律及经济责任。

（三）标的公司

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
标的公司	关于不存在不得参与任何上市公司重大资产重组情形的说明	本公司、本公司的董事、监事、高级管理人员以及本公司的控股股东、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券监督管理委员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。 本公司不存在依据《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》第十二条及《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》第三十条不得参与任何上市公司重大资产重组的情形。
	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、在本次交易期间，本公司将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所的有关规定，及时披露有关本次发行的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本公司向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。 3、本公司为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本公司对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担个别和连带的法律责任。 4、如因本公司提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本公司愿意承担全部法律及经济责任。
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	1、本公司及下属子公司最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为； 2、本公司及下属子公司最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或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的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为； 3、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果，本公司承诺，如违反上述承诺，本公司愿意承担相应法律责任。
	关于公司资产权属清晰的承诺	1、本公司及本公司直接或间接控制的企业所拥有、使用的各项资产权属清晰，且均处于良好的运作及操作状态，足以满足公司目前开展业务的需要，不存在影响公司正常经营的抵押、质押、冻结、司法查封等权利受限情况或诉讼、仲裁、行政处罚，亦不存在被监管部门、司法机关立案调查、采取强制措施的情形。

承诺方	承诺事项	承诺的主要内容
		2、本公司知悉上述承诺可能导致的法律后果；如违反上述承诺，本公司愿意承担相应的法律责任。
标的公司董事、监事及高级管理人员	关于所提供信息真实、准确、完整的承诺函	1、在本次交易期间，本人将依照相关法律、法规、规章、中国证券监督管理委员会和上海证券交易所有关规定，及时提供有关本次交易的信息，并保证该等信息的真实性、准确性和完整性，保证该等信息不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。 2、本人向本次交易的各中介机构所提供的资料均为真实、准确、完整的原始书面资料或副本资料，资料的副本或复印件与其原始资料或原件一致。所有文件的签名、印章均是真实的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，并对所提供资料的真实性、准确性和完整性承担责任。 3、本人为本次交易所出具的说明、承诺及确认均为真实、准确和完整的，不存在任何虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。本人对所提供信息的真实性、准确性和完整性承担连带的法律责任。 4、如因本人提交资料不真实、不准确、不完整给本次交易的中介机构或者投资者造成任何经济损失，本人愿意承担全部法律及经济责任。
	关于无违法违规行为的声明与承诺函	1、本人不存在《中华人民共和国公司法》规定的不得担任公司董事、监事、高级管理人员的情形。 2、本人最近三年内不存在因违反法律、行政法规、规章受到行政处罚（与证券市场明显无关的除外）且情节严重或刑事处罚，不存在因违反证券法律、行政法规、规章受到中国证券监督管理委员会（以下简称“中国证监会”）的行政处罚的情形，亦不存在严重损害公司利益、投资者合法权益、社会公共利益的重大违法行为。 3、本人最近十二个月内不存在受到证券交易所公开谴责，或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的情形，不存在尚未了结或可预见的对公司经营管理具有重大或实质性影响的重大诉讼、仲裁案件，亦不存在其他重大失信行为。 4、本人知悉上述承诺可能导致的法律后果，本人承诺，如违反上述承诺，本人愿意承担相应法律责任。

（此页无正文，为《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）摘要》之盖章页）

天津津投城市开发股份有限公司

2025 年 6 月 9 日