

证券简称：津投城开

证券代码：600322

天津津投城市开发股份有限公司
2024年度向特定对象发行股票
募集资金使用的可行性分析报告

二〇二四年四月

一、本次募集资金的使用计划

本次发行拟募集资金为 497,565,000 元，扣除发行费用后将全部用于补充流动资金及偿还借款。

若本次向特定对象发行股票募集资金总额因监管政策变化或根据注册文件的要求予以调整的，则届时将相应调整。公司已建立募集资金管理制度，本次向特定对象发行股票募集资金将存放于公司指定的专项账户中，用于补充流动资金及偿还借款。

二、本次募集资金使用的必要性与可行性

（一）本次募集资金的必要性

1、优化资本结构，降低公司财务费用及资产负债率

截至 2023 年 9 月末，公司资产负债率为 94.98%，有息负债总额 77.35 亿元；2020 年至 2023 年 1-9 月，公司财务费用分别为 8,423.96 万元、17,834.36 万元、71,579.86 万元、44,844.31 万元，公司存在较大债务压力。本次向特定对象发行股票募集资金用于偿还借款及补充流动资金，一方面使得公司的债务总额下降且净资产增加，有助于优化公司资本结构，降低资产负债率；另一方面，偿还部分有息负债，可降低公司财务费用，降本增效，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，为后续实现公司的高质量发展奠定基础。

2、提升营运资金充足率，提高公司抗风险能力

公司所处房地产行业属于资金密集型行业，具备资金需求量大、资金周转周期长等特点，现金流量的充足程度对维持公司正常的经营运作至关重要。近年来，房地产开发企业获取资金的门槛不断提高，公司主要通过债务融资以支持公司发展。本次发行募集资金将有效补充公司业务发展所需流动资金，提高公司抗风险能力，助力公司把握新的发展机遇，帮助公司走出经营困境，提升经营业绩。

3、提高实际控制人及控股股东持股比例，稳定公司股权结构

截至 2023 年 9 月 30 日，公司实际控制人天津市国资委通过津投资本、天津房地产集团有限公司合计控制公司 26.28% 股份，其中津投资本持有公司 16.42% 股份，为公司的控股股东，第二大股东天津房地产集团有限公司持有公司 9.86%

股份（均被质押及冻结）。

本次向特定对象发行股票的认购对象为津投资本。本次发行后，津投资本持股比例为 35.71%，天津国资委实际控制公司股权比例为 43.29%，天津市国资委控制及津投资本持有之股份比例将进一步提升，有助于增强公司股权结构稳定性。

（二）本次募集资金的可行性

1、本次向特定对象发行股票募集资金的使用符合法律法规的规定

本次向特定对象发行股票的募集资金，在扣除发行费用后将全部用于补充流动资金及偿还借款，符合《上市公司证券发行注册管理办法》《<上市公司证券发行注册管理办法>第九条、第十条、第十一条、第十三条、第四十条、第五十七条、第六十条有关规定的适用意见——证券期货法律适用意见第 18 号》等相关法律法规的规定，具有可行性。

2、本次向特定对象发行股票募集资金符合公司发展需要和全体股东利益

本次向特定对象发行股票募集资金到位后，一方面有利于公司降低资产负债率，降低财务风险，改善公司资本结构，提升盈利水平，推动公司业务持续健康发展；另一方面将增加公司净资产和营运资金，公司资本实力随之增强，从而缓解公司经营活动扩展的资金需求压力，进一步提高公司的综合竞争力，确保公司业务持续、健康、快速发展，符合公司及全体股东的利益。

3、本次向特定对象发行股票募集资金的实施主体治理规范、内控完善

公司已按照上市公司的治理标准建立了以法人治理结构为核心的现代企业制度，并通过不断改进和完善，形成了较为规范的公司治理体系和完善的内部控制环境。在募集资金管理方面，公司按照监管要求建立了《津投城开募集资金管理制度》，对募集资金的存储、使用、投向及监督等进行了明确规定。本次向特定对象发行股票募集资金到位后，公司董事会将持续监督公司对募集资金的存储及使用，以保证募集资金合理规范使用，防范募集资金使用风险。

三、本次募集资金投资投向涉及的报批事项

本次向特定对象发行股票募集资金扣除发行费用后拟全部用于补充流动资金及偿还借款，不涉及投资项目的报批事项。

四、本次募集资金使用对公司经营管理、财务状况的影响

（一）对公司经营管理的影响

本次发行股票募集资金的使用符合公司实际情况和发展需要，募集资金运用方案合理、可行。项目顺利实施后，公司控股股东持股比例将进一步提升，有利于稳定公司股权结构。公司本次向特定对象发行股票所募集的资金，在扣除发行费用后将全部用于补充流动资金及偿还借款，有利于优化公司资本结构，减少公司财务风险，提升公司持续发展能力，符合公司及全体股东的利益。

（二）对公司财务状况的影响

本次发行完成后，公司的总资产和净资产规模将有较大幅度的增长，营运资金会得到有效补充。同时，本次向特定对象发行股票能有效缓解公司债务压力，降低资产负债率，优化公司的资本结构，降低公司的财务风险，提升公司偿债能力，为公司后续发展提供有效保障。

五、结论

综上所述，本次发行股票募集资金使用用途符合未来公司整体战略发展规划，符合相关政策和法律法规的规定，具备必要性和可行性。本次募集资金的到位和投入使用后，有利于提升公司整体竞争实力，增强公司可持续发展能力，公司财务结构将更加稳健合理，经营抗风险能力将得到有效加强，从而为公司发展战略目标的实现奠定基础，符合公司及全体股东的利益。

天津津投城市开发股份有限公司

董 事 会

2024年4月12日