

天津津投城市开发股份有限公司

关于盛文佳苑项目调规事项的公告

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。

天津津投城市开发股份有限公司（以下简称“公司”）之全资子公司天津市华博房地产开发有限公司（以下简称“华博公司”）开发建设的盛文佳苑项目发生调规事项，具体情况如下：

一、调规事项情况

2017年3月，华博公司以总价27.80亿元通过挂牌竞价方式获取该项目，地上建筑面积65,496.1平方米，规划用途为住宅，包括9幢商品房住宅及2层裙房式配套公建。

2020年，天津市出台《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》（以下简称“《管控细则》”）文件，对于地处文件划定范围内的房地产项目，要求项目根据《管控细则》的相关要求，调整优化设计方案及规划指标，报请主管部门审议后履行相关调整程序。而盛文佳苑项目正处于上述文件划定的空间范围内，属于需要调整优化设计方案的项目。

根据《管控细则》中第4.6.3条“大运河缓冲区和建设控制地带内，新建建筑高度以建筑檐口高度(H)与河流对岸河堤外坡脚的距离(L)的比例控制在1:3以下。”的规定，盛文佳苑项目需要通过削减楼层数的方式达到《管控细则》的要求。因为削减了楼层数造成项目的地上规划面积数相应调减，由此该地块容积率降低、土地利用强度减弱，应根据调减的面积数退回部分土地款。在此期间，公司多次与规划部门对接，对于需要进行调减规划的面积数、调规对价的补偿标准等关键问题进行反复沟通。

至2022年底，天津市政府对盛文佳苑项目削层调规事项作出批复，由天津市规划和自然资源局（以下简称“市规划资源局”）牵头组织研究因规划调整形成的调规对价的具体方案。后经过2023年度的持续协商，市规划资源局同意以土地出让时的建筑楼面价格对应削减的住宅面积确认应退还企业的调规对价为

7.34 亿元。具体付款时间需根据政府统一安排确定。

二、调规对价支付方案

目前公司正在与市规划资源局协商研究调规对价的支付方案，预计在年底前可以确定支付方式和路径，实施支付方案。

三、对公司的影响

在公司业务方面，本次调规事项实质是政府因项目可开发面积减少而退回的相应已收取土地成本，属于公司日常经营业务。

在公司财务方面，因该事项调减的土地成本大于调减的预计收入金额，相应转回存货跌价准备，因此调规事项的结果有利于降低经营风险，有利于维护公司全体股东特别是中小股东利益。

调规事项不存在违反相关法律法规的情形。

四、其他说明

公司将持续跟踪本次调规事项的后续进展情况，严格按照相关法律法规的要求履行信息披露义务，公司提请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天津津投城市开发股份有限公司

董 事 会

2024 年 7 月 6 日