

天虹数科商业股份有限公司

关于深圳市福田区中航城项目部分区域 变更计租方式暨关联交易的进展公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、关联交易概述

1. 天虹数科商业股份有限公司（以下简称“公司”）第五届董事会第五次会议及 2019 年第四次临时股东会审议通过了《关于公司租赁深圳市福田区中航城项目开设购物中心暨关联交易的议案》。2019 年 12 月 25 日，公司与深圳市中航城商业发展有限公司（以下简称“中航城商业”）、深圳市华城商业发展有限公司（原名为：深圳市中航华城商业发展有限公司，以下简称“华城商业”）分别签署《房产租赁合同》（以下简称“租赁合同”），租赁广东省深圳市福田区中航城项目用于经营购物中心。

经公司第五届董事会第四十二次会议及 2021 年度股东会决议同意，公司于 2022 年 4 月 1 日将租赁合同的权利和义务转让至公司全资子公司深圳市君尚百货有限公司（以下简称“君尚百货”）。

具体内容详见公司在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）刊登的 2019-066 号、2019-069 号、2022-020 号、2022-024 号、2022-025 号公告。

2. 现公司与中航城项目其中一名业主华城商业协商一致，拟变更与其的租赁合同，在 2025 年和 2026 年期间的计租方式由固定租金变更为固定租金与浮动租金相结合的模式。本次变更后，公司预计与华城商业在剩余租赁合同期内（2025 年至 2029 年）交易总金额中的固定租金约 4.57 亿元，较原计租方式下租金金额减少 0.44 亿元；浮动租金在 2025 年和 2026 年以中航城项目整体租赁商户合同年收入为基础，超过 2.2 亿元的部分的 50%再乘以 41.81%。

3. 根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》等有关规定，华城商业是公司控股股东中航科创有限公司（以下简称“中航科创”）的合营企业，属于公司关联法人，本次交易构成关联交易。

4. 本次关联交易已经公司七届董事会独立董事专门会议第一次会议审议通过，全体 3 名独立董事一致同意该事项并将其提交公司董事会审议；经公司第七届董事会第二次会议审议通过，关联董事胡敏女士、郭高航先生均已回避表决，获全体 7 名非关联董事全部同意。此项交易尚需获得股东会的批准，与该关联交易有利害关系的关联人将回避表决。

5. 本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组，不需要经过有关部门批准。

二、关联方情况介绍

（一）基本情况

- 1. 公司名称：深圳市华城商业发展有限公司
- 2. 住所：深圳市福田区华强北街道华航社区华富路 1006 号航都大厦 3B-3
- 3. 注册资本：29,000 万元
- 4. 法定代表人：钟宏伟
- 5. 公司类型：有限责任公司
- 6. 统一社会信用代码：914403006766987010
- 7. 主营业务：商业运营管理、自有物业租赁等
- 8. 股东情况：中航科创有限公司持股 50%、和黄地产(深圳宝安)有限公司持股 50%
- 9. 华城商业不属于失信被执行人。

（二）财务状况

单位：万元

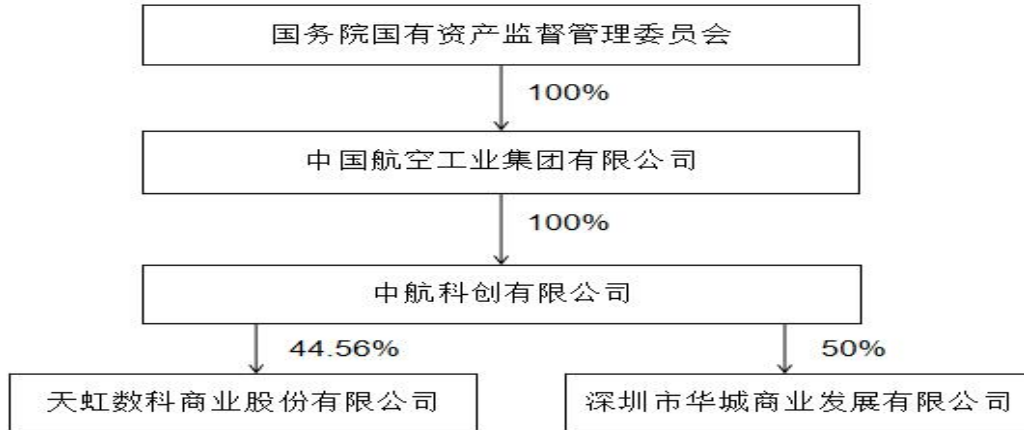
2024 年 12 月 31 日		2024 年度	
总资产	净资产	营业收入	净利润
79,427	31,329	10,161	2,072

注：以上数据已经审计。

华城商业依法存续且经营正常，财务状况良好，具备良好履约能力。

（三）关联关系

华城商业是公司控股股东中航科创的合营企业，属于公司关联法人，本次交易构成关联交易。



三、关联交易标的基本情况

中航城项目位于广东省深圳市福田区振中路及华富路东北角及东南角，现由公司全资子公司君尚百货承租并用于运营中航城君尚购物中心。君尚百货向华城商业租赁该项目地下1层至地上5层的部分物业，建筑面积约4.5万平方米。

四、关联交易的定价政策及定价依据

本次关联交易定价严格遵循市场化原则，在充分考量项目实际经营状况的基础上，经交易双方平等协商确定，符合《深圳证券交易所股票上市规则》关于关联交易定价公允性的要求，定价机制及结果具有商业合理性。

五、拟签署补充协议的主要内容

1. 交易双方：

甲方：深圳市华城商业发展有限公司

乙方：深圳市君尚百货有限公司

2. 主要变更内容：自2025年1月1日起至2026年12月31日止，君尚百货与华城商业就租赁物业的计租方式由固定租金变更为固定租金与浮动租金相结合。

合的模式。本次变更后，公司预计与华城商业在剩余租赁合同期内（2025年至2029年）交易总金额中的固定租金约4.57亿元，较原计租方式下租金金额减少0.44亿元；浮动租金在2025年和2026年以中航城项目整体租赁商户合同年收入为基础，超过2.2亿元的部分的50%再乘以41.81%。

3. 结算方式：均按月支付，其中浮动租金以年度审计结果进行最终确认。

4. 生效条件：在双方法定代表人或授权代表签字盖章后成立，经乙方的有权决策机构（股东会）审议通过之日起生效。

具体以最终签署的补充协议内容为准。

六、关联交易目的和对公司的影响

1. 本次变更计租方式属于公司正常商业行为，符合目前市场实际运作情况以及公司业务拓展需要，有利于公司稳健发展；同时实现了成本优化，有利于提升公司运营效率。

2. 公司与关联方的交易定价公允，不会损害公司和广大中小股东的利益；公司主营业务不会因此类交易对关联人形成依赖，也不影响公司的独立性。

3. 该交易事项对公司本期及未来各会计年度财务状况、经营成果等不会产生重大影响。

七、与该关联人累计已发生的各类关联交易情况

截至2025年9月底，本年公司与华城商业累计已发生的各类关联交易总金额约6,191万元。

八、备查文件

1. 公司第七届董事会第二次会议决议；
2. 公司第七届董事会独立董事专门会议决议；
3. 关于计租方式变更的补充协议（草拟）。

特此公告。

天虹数科商业股份有限公司董事会

二〇二五年十月二十八日