

天虹数科商业股份有限公司

全资子公司公开挂牌转让资产的公告

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。

特别提示：

1. 天虹数科商业股份有限公司（以下简称“公司”）全资子公司厦门市天虹商场有限公司（以下简称“厦门天虹”）拟通过产权交易所挂牌方式转让其持有的厦门大西洋天虹门店物业资产，挂牌转让价格为 17,600 万元（含增值税），最终价格以实际成交价格为准。

2. 本次交易将通过北京产权交易所公开挂牌及网络竞价方式转让资产，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性。公司将根据本次交易事项的进展情况，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

一、交易概述

1. 公司全资子公司厦门天虹拟通过产权交易所挂牌方式转让其持有的厦门大西洋天虹门店物业资产，挂牌转让价格为 17,600 万元（含增值税），最终价格以实际成交价格为准。该交易事项已经公司 2026 年 9 月 29 日的第七届董事会第九次会议审议通过，将提交公司股东会审议，并提请股东会授权经理层办理本次资产转让相关事宜，包括但不限于办理公开挂牌程序、签署相关协议、办理资产过户手续等。

2. 本次交易已履行国有资产监督管理部门有关审批程序，待公司股东会审议通过后，厦门天虹将在北京产权交易所公开挂牌及网络竞价方式进行，交易对方和交易价格存在不确定性，无法判断是否构成关联交易。本次交易不构成《上

市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1. 本次交易标的为厦门天虹持有的厦门大西洋天虹门店物业资产，目前由厦门天虹经营。有关标的资产情况如下：

（1）商业不动产，即位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）地面一层至五层的合计建筑面积19,488.08平方米的房屋，房屋建筑物土地使用权类型为出让，土地用途为商业服务业，土地批准使用期限至2033年1月，厦门天虹于2006年8月购买取得；

（2）停车位不动产，即位于厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）地下一层的合计131个停车位，土地用途为住宅，土地批准使用期限至2063年1月，厦门天虹于2006年8月购买取得；

（3）与商业不动产以及停车位不动产相关的42台附属设备设施，主要包括自动扶梯、货梯、客梯、中央空调等与不动产不可分割的设备及附属设施，其中部分为厦门天虹于2006年随同房屋建筑物一同购置、部分为厦门天虹对商场后期装修改造时购置。

2. 截至2025年12月31日，标的资产账面原值12,505.19万元，已计提的折旧、摊销8,841.34万元，账面净值3,663.85万元，账面价值3,663.85万元。

3. 标的资产产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，不存在妨碍权属转移的其他情况；标的资产涉及的商业不动产和停车位不动产均已取得相关土地房屋权证。

（二）交易标的评估及定价情况

1. 评估情况

北京中同华资产评估有限公司对本次标的资产的市场价值进行了评估，出具了《厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施项目资产评估报告》（中同华评报字（2026）第032125号），主要内容如下：

（1）评估基准日：2025年12月31日。

(2) 评估方法：市场比较法。

评估方法的选择：市场法是以现实市场上的参照物来评价估值对象的现行公平市场价值。市场法数据直接来源于市场，它具有评估角度和评估途径直接、评估过程直观的特点；评估方法以市场为导向，评估结果说服力较强；参考评估对象与可比案例的价值影响因素趋同，影响价值的因素和价值结论之间具有紧密联系，其关系可以运用一定方法获得，相关资料可以搜集，从上述市场法的特点可以看出，确定价值或检验价值最好的地方就是市场。根据对当地房地产市场的调查，周边同类物业可比案例较多，有可供比较的案例，因此本次采用市场比较法进行评估。

评估方法简介：市场比较法是将被评估的房地产和市场近期已销售的相同或相类似的房地产相比较，找出评估对象与每个参照物之间的房地产价值影响诸因素方面的差异，并据此对参照物的交易价格进行比较调整，从而得出多个参考值，再通过综合分析，调整确定被评估房地产的评估值。

计算公式如下：

$$\text{评估价值} = P \times A \times B \times C \times D \times E$$

式中：A—交易情况修正系数；

B—交易日期修正系数；

C—区位状况修正系数；

D—实物状况修正系数；

E—权益状况修正系数。

(3) 评估假设：

A. 一般假设

①交易假设：假设所有待评估资产已经处在交易的过程中，资产评估师根据待评估资产的交易条件等模拟市场进行估价。

②公开市场假设：假设在市场上交易的资产，或拟在市场上交易的资产，资产交易双方彼此地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，以便于对资产的功能、用途及其交易价格等作出理智的判断。

B. 特殊假设

①本次评估以本资产评估报告所列明的特定评估目的为基本假设前提；

②国家现行的有关法律法规、国家宏观经济形势无重大变化，利率、赋税基准及税率、政策性征收费用等外部经济环境不会发生不可预见的重大变化；

③本次评估假设委估资产目前办公和公寓用途为最高最佳使用原则，假设委估资产按目前的用途和使用的方式、规模、频度、环境等情况继续使用；

④本次评估假设本次交易为不可拆分的整体转让，以不考虑单独分层出售、拆分转让部分区域等其他处置方式为前提。

⑤委托人提供的相关基础资料和财务资料真实、准确、完整；

⑥本次评估结论未考虑在交易过程中发生的其他费用。

(4) 评估结论：标的资产账面价值为 3,663.85 万元，含税评估价值为 17,415.21 万元（增值税税率 5%），评估增值 13,751.36 万元，增值率 375.33%。

(5) 评估结论与账面价值相比变动较大的主要原因：厦门天虹取得标的资产的时间较早，取得成本相对较低，标的资产账面原值为原始购置价，经财务折旧后账面净值较低；截至估值基准日，厦门市房地产市场价格水平显著高于原始购置时点市场水平，故导致评估增值较高。

2. 定价依据

本次标的资产将通过产权交易所公开挂牌转让，参考北京中同华资产评估有限公司出具的评估值，挂牌转让价格为 17,600 万元（含增值税）。

三、交易对方的基本情况

本次交易将通过北京产权交易所公开挂牌及网络竞价方式转让资产，交易对方尚不确定。公司将根据厦门天虹挂牌转让交易结果，及时披露交易对方的基本情况。

四、交易协议的主要内容

本次交易将通过北京产权交易所公开挂牌及网络竞价方式转让资产，公司将根据厦门天虹挂牌转让交易结果，按照相关规定签署交易协议，最终协议的交易金额、支付方式、履约安排、生效时间及条件等主要内容将与最终受让方确定。

五、涉及出售资产的其他安排

本次交易不涉及人员安置、债务重组等情况；交易完成后，厦门天虹将通过向交易对方租赁标的资产的方式，继续经营厦门大西洋天虹。

六、交易的目的和对公司的影响

1. 本次交易旨在推进公司轻资产发展战略，优化资产结构与资源配置，提升资产运营效率，通过盘活存量资产，进一步支持核心业务高质量发展。

2. 本次交易不会影响公司正常经营及主营业务发展，不存在损害公司及股东利益的情形。如果标的资产转让成功，预计在完成交割当年对公司利润会有一定的积极影响，具体将根据实际成交情况确定。

七、风险提示

本次交易将通过北京产权交易所公开挂牌及网络竞价方式转让资产，交易能否达成及最终成交价格均存在不确定性。公司将根据本次交易事项的进展情况，及时履行信息披露义务，敬请广大投资者注意投资风险。

八、备查文件

1. 公司第七届董事会第九次会议决议；
2. 北京中同华资产评估有限公司出具的《厦门市天虹商场有限公司拟转让厦门市思明区湖滨西路9号厦门天虹商场（大西洋店）1-5层商业、地下车位及附属设备设施项目资产评估报告》。

特此公告。

天虹数科商业股份有限公司董事会

二〇二六年九月三十日