

天津长荣科技集团股份有限公司

关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作 及相关授权事项的公告

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。

为积极响应《中国证监会关于推出商业不动产投资信托基金试点的公告》等政策号召，盘活存量资产，天津长荣科技集团股份有限公司（以下简称“公司”）于 2026 年 3 月 5 日召开了第六届董事会第二十次会议，会议审议并通过了《关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作及相关授权事项的议案》。公司拟作为原始权益人，以全资子公司天津名轩智慧城科技发展有限公司（以下简称“名轩智慧城”）持有的商业不动产项目作为底层资产，开展商业不动产 REITs 的申报发行工作。

本次发行商业不动产 REITs 不构成关联交易，未构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

本事项尚需提交公司股东会审议，具体召开股东会时间公司将根据实际安排另行公告通知。

一、商业不动产 REITs 方案

（一）入池标的资产

公司拟作为原始权益人，以全资子公司名轩智慧城持有的位于天津市南开区南马路与南开二马路交叉路口的商业写字楼悦府广场 1 号楼（以下简称“长荣大厦”）作为底层资产，与招商基金管理有限公司（以下简称“基金管理人”）及招商财富资产管理有限公司（以下简称“专项计划管理人”）合作，共同发起设立“招商长荣封闭式商业不动产证券投资基金”（具体名称以监管审批及最终设立时的名称为准）。长荣大厦主要经营收入包含租金、物业费、推广费、装修服务费、停车费、广告位和其他收入等。

（二）主要流程

1. 设立商业不动产 REITs

公司拟作为原始权益人，以全资子公司名轩智慧城持有的商业不动产长荣大厦作为入池标的资产，联合基金管理人、专项计划管理人，按照商业不动产 REITs 相关政策文件要求向深圳证券交易所、中国证券监督管理委员会提交申请及注册材料。本次商业不动产 REITs 获得监管批复及注册后，由公募基金管理人牵头，会同相关方完成公募基金的设立及份额发售工作。

2. 参与商业不动产 REITs 份额战略配售

公司或下属子公司将根据法律法规及监管规则要求参与本次商业不动产 REITs 份额战略配售，拟认购比例不低于本次商业不动产 REITs 发售份额总量的 20%。

3. 设立资产支持专项计划

由专项计划管理人设立资产支持专项计划（以下简称“专项计划”，具体名称以专项计划设立时的名称为准），发行商业不动产资产支持证券。本次商业不动产 REITs 将全额认购专项计划发行的商业不动产资产支持证券，通过专项计划间接持有底层资产相关权益，实现对长荣大厦的间接控制。

4. 转让持有资产的项目公司股权

在专项计划设立完成且 REITs 全额认购专项计划资产支持证券后，公司向专项计划转让名轩智慧城 100% 的股权，转让价格将以符合监管要求的资产评估机构出具的评估报告所确定的评估值为基础，结合市场情况协商确定。本次股权转让完成后，专项计划将直接持有名轩智慧城 100% 股权，商业不动产 REITs 通过持有专项计划全部份额，间接取得长荣大厦的所有权及相关权益。

5. 项目运营管理安排

公司或指定下属专业运营子公司作为不动产项目的运营管理实施机构，接受基金管理人委托担任本次商业不动产项目的运营管理机构，负责长荣大厦的日常运营管理、资产维护等相关工作，确保底层资产持续稳定运营并产生稳定现金流。

（三）基金产品要素

基金类型	证券投资基金
基金运作方式	契约型、封闭式
募集规模	参考入池标的资产评估结果，募集资金规模根据最终询价发行结果确定
基金期限	以获批发行文件为准
交易场所	深圳证券交易所

原始权益人拟认购基金比例	原始权益人和/或其同一控制下的关联方持有不低于 20%
收益分配方式	在符合有关基金分红的条件下，商业不动产 REITs 每年至少进行收益分配 1 次，每次收益分配的比例应不低于合并后基金年度可供分配金额的 90%

注：上述交易方案及产品要素待根据后续申报及审核情况、监管机构相关规则及要求，结合市场情况进行细化或相应调整。

二、关于开展商业不动产 REITs 申报发行工作的相关授权事项

董事会同意上述商业不动产 REITs 方案，并授权董事长及相关部门全权处理本次商业不动产 REITs 申报发行相关事宜，包括但不限于：

（一）签署与商业不动产 REITs 相关的法律文件，办理商业不动产 REITs 申报、注册、询价、发行、设立和上市等相关工作，包括但不限于确定申报发行方案、确定申报估值、确定自持份额及持有期限、确定运营管理安排、协商确定询价发行区间、为搭建商业不动产 REITs 结构所涉及的股权转让、内部资产重组、聘请中介机构以及其他必要的法律文件、相关事宜的审批、签署与办理。

（二）根据市场条件、政策规定以及监管部门的要求及底层资产运营情况，修订和调整本次商业不动产 REITs 项目方案，并就该等事项签署必要的法律文件。

（三）办理与本次商业不动产 REITs 项目发起设立及发行相关的其他事项。

（四）上述授权自公司董事会审议通过之日起 24 个月内有效。

三、发行商业不动产 REITs 对公司的影响

本次对外投资暨申报发行商业不动产 REITs 旨在积极响应政策号召，推动存量资产价值释放，推动资产经营提质增效，增强可持续发展动能，有利于公司拓宽融资渠道，有效盘活存量资产，并进一步推动资产运营提质增效，增强可持续发展动能。

四、项目风险分析及应对措施

本次发行商业不动产 REITs 尚需提交股东会审议。截至目前，本次发行商业不动产 REITs 仍处于待申报阶段，尚需相关监管机构审核同意，项目最终能否实施、实施进度及发行结果存在不确定性。同时，结合近期公募 REITs 市场调整情况，本次项目可能面临市场环境变化、底层资产估值与市场预期错位、监管政策调整等额外风险。公司将积极与相关监管机构保持密切沟通，根据相关政策要求不断完善申报材料等工作，积极推动商业不动产 REITs 申报发行；审慎评估底层资产估值及市场风险，合理调整项目方案；严格按照相关规定及时履行信息披露

义务。

五、备查文件

1. 《天津长荣科技集团股份有限公司第六届董事会第二十次会议决议》；
2. 深交所要求的其他文件。

特此公告

天津长荣科技集团股份有限公司

董事会

2026年3月5日