

成都新天府文化旅游发展股份有限公司 关于公开挂牌转让嘉禾北京城项目资产的公告

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。

重要提示：

1、成都新天府文化旅游发展股份有限公司（以下简称“公司”）按照战略发展规划，坚持实施存量资产去化，拟将位于浙江省嘉兴市南湖区北京路37号嘉禾北京城项目共计170处的营业用房产（以下简称“嘉禾北京城项目”或“转让标的物”）在西南联合产权交易所（以下简称“西南联交所”）进行公开挂牌转让。

2、本次资产转让能否成交及成交时间、最终成交价格存在不确定性，尚无法判断是否构成关联交易。本次资产转让不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。根据《深圳证券交易所股票上市规则》及《公司章程》的相关规定，本次资产转让事项尚需提交股东会审议。公司将根据公开挂牌转让结果，按规履行相应审批程序及信息披露义务。

3、本次资产转让对公司本年度财务状况的影响需视后续转让交易的实施情况而定，现阶段无法预计；本次资产转让方式为公开挂牌，最终成交方和成交价格尚不确定，交易可能会因不可抗力或其他客观因素的影响，存在交易延期或无法完成的风险。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

一、交易概述

为进一步优化公司资产结构，回笼资金，公司拟通过公开挂牌方式转让持有的位于浙江省嘉兴市南湖区北京路37号嘉禾北京城项目共计170处营业用房产，首次挂牌价格不低于上述资产的评估值5,886.28万元，最终价格以挂牌成交价格为准。

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。本次交易采取公开挂牌的方式，交易对方、交易价格等尚不确定。若构成关联交易，公司届时将按照相关规定履行相应决策程序及信息披露义务。

2026年8月27日，公司召开第十二届董事会第七次会议审议通过了《关于公开挂

牌转让嘉禾北京城项目资产的议案》：同意公司以 5,886.28 万元为首次挂牌底价，通过公开挂牌方式整体转让公司持有的嘉禾北京城项目共计 170 处的营业用房产资产。同意提请股东会授权管理层全权办理本次资产公开挂牌转让事宜，包括但不限于依据相关规定重新调整挂牌价格、签署相关协议、办理股权过户手续等。根据《深圳证券交易所股票上市规则》《公司章程》的相关规定，本议案尚需提请公司股东会审批。

二、交易对方基本情况

本次交易将采取公开挂牌方式转让，目前尚不能确定交易对方。公司将根据交易进展及时披露交易对方的基本情况。

三、转让标的物基本情况

（一）转让标的物概况

本次转让标的物为嘉禾北京城项目，所有权人为成都新天府文化旅游发展股份有限公司，该项目坐落于浙江省嘉兴市南湖区北京路 37 号，公司所有的资产总面积 15,917.65 m²（其中，一楼总面积 8,096.94 m²，占 50.87%；二楼总面积 4,906.99 m²，占 30.83%；三楼总面积 1,959.15 m²，占 12.31%；四楼总面积 954.57 m²，占 6%），共计 170 处房产，用途为商业，当前状态为部分出租。

转让标的物产权清晰，不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况，不存在妨碍权属转移的其他情况。

（二）转让标的物评估及定价

1、评估结论

浙江中企华资产评估有限公司对本次转让标的物价值进行评估，并出具了《成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟转让资产涉及的位于浙江省嘉兴市北京路 37 号嘉禾北京城 170 处房地产市场价格价值评估项目资产评估报告》（浙中企华报字（2026）第 0364 号）。本次评估的对象为公司持有的浙江省嘉兴市北京路 37 号嘉禾北京城 170 处房产，评估基准日为 2026 年 6 月 30 日，评估方法为市场法、收益法，并选取市场法为最终评估结果。经市场法评估，转让标的物在评估基准日的评估值为人民币 5,886.28 万元，增值额 3,653.50 万元，增值率 163.63%。

房地产价格影响因素分析

①一般因素

A.嘉兴市概况

浙江省辖地级市，位于浙江省东北部、长江三角洲杭嘉湖平原腹心地带，是长江三角洲重要城市之一。地理坐标介于东经 120° 18′ ~121° 16′，北纬 30° 21′ ~31° 02′ 之间，东接上海市，北临江苏省苏州市，西邻杭州市、湖州市，与宁波市、绍兴市隔江相望；东临大海，南濒杭州湾钱塘江，京杭大运河夹城而过，扼太湖南走廊之咽喉，处江河湖海交会之位。市城处于江、海、湖、河交会之位，与沪、杭、苏、湖等城市相距均不到百千米，区位优势明显。市境陆域东西长 92 千米，南北宽 76 千米，总面积 3915 平方千米，其中平原 3477 平方千米，水面 328 平方千米，丘陵山地 40 平方千米，市境海域 4650 平方千米。2025 年末嘉兴市常住人口总量 561.3 万人。

B.行政区划

截至 2026 年 6 月，嘉兴市辖 2 个市辖区、3 个县级市、2 个县，分别为南湖区、秀洲区、海宁市、平湖市、桐乡市、嘉善县、海盐县，全市共 42 个镇，30 个街道，城乡社区 1193 个。其中：城市社区 450 个、行政村 743 个。

C.经济状况分析

2026 年上半年嘉兴市经济运行态势向好，实现地区生产总值 3991.50 亿元，不变价同比增长 6.9%，增速显著高于全国、全省平均水平，二产、三产分别增长 7.2%、6.7%，增长稳定性较强。工业底盘坚实，规上工业增加值同比增长 9.6%，高技术制造业增速达 20.9%，制造业投资完成 679.5 亿元、同比增长 13.5%，投资规模位居全省首位，先进制造新动能持续释放。消费市场回暖，社会消费品零售总额 1,565.45 亿元，同比增长 8.2%；外贸韧性凸显，进出口、出口规模再创阶段新高，东盟成为第一大出口市场，新能源相关产品出口拉动明显。回顾 2025 全年，全市 GDP 达 7,851.06 亿元，地方一般公共预算收入 652.44 亿元，财政实力位居全省前列，产业结构均衡，实体经济基础扎实，长三角区位优势持续转化为经济增长动力。

②区域因素

A.南湖区概况

南湖区，浙江省嘉兴市辖区，位于浙江省北部杭嘉湖平原，是嘉兴市经济、政治、文化、商贸中心，总面积 438.99 平方千米。

B.行政区划

截至 2026 年 6 月，南湖区辖 6 个街道、4 个镇，其中城南街道、长水街道由嘉兴经济技术开发区（嘉兴国际商务区）代管。截至 2025 年，南湖区常住人口 65.5 万人。

C.经济状况分析

2026 年上半年，嘉兴市南湖区经济运行实现较快增长，地区生产总值可比价增速达 6.8%。工业生产动能强劲，规上工业增加值同比增长 10.9%；固定资产投资完成 179.31 亿元，同比增长 14.4%，增速位居嘉兴全市首位，其中项目投资 160.69 亿元，同比增长 24.0%，有效投资拉动作用突出。财政运行质效较好，实现财政总收入 92.78 亿元，地方一般公共预算收入 49.47 亿元，同比分别增长 21.3%、13.0%，地方税收占比 90.4%，税源质量处于较高水平。外贸出口实现 211.63 亿元，同比增长 13.5%，电子电气、新材料、汽车零部件为主要出口支柱，服务业保持平稳增长，软件信息等盈利性服务业营收实现两位数提升。对比 2025 全年，南湖区实现 GDP838.32 亿元，三次产业结构为 2.0：37.4：60.6，服务业占比突出。区域经济亮点集中在项目投资与财政质量，但房地产投资偏弱，税源对基金类板块存在一定依赖，工业制造、数字经济成为核心增长动力。

③市场因素

嘉兴房地产市场处于深度调整阶段，2026 年 1- 5 月全市房地产开发投资同比下降 8.4%，投资端仍承压，商品房销售面积 159.77 万平方米，同比小幅增长 3.0%，呈现投资下行、销售弱修复的格局。市场结构性分化显著，市本级新房市场低位筑底，2026 上半年商品住宅成交 2211 套，同比下降 19.22%，新增供应明显增加，改善型产品供应占比提升，整体去化压力较大。二手房表现明显优于新房，上半年二手住宅成交 7652 套，同比增长 17.45%，以价换量及以旧换新政策激活置换链条，二手房成为市场交易主力。土地市场整体偏冷，拿地主体以国企平台为主，房企拿地更加聚焦配套成熟板块。全市住宅库存处于较高水平，区域间差异明显，部分县域去化周期更长，房地产对固定资产投资形成拖累，行业整体由规模扩张转向品质与存量运营。

具体评估方法和参数介绍如下：

根据委托评估目的，针对委估房地产的资产特征，结合资产评估专业人员收集掌握的相关资料，本次采用市场法、收益法进行评估。具体分析如下：

对于所在同一供需圈内存在较多类似交易案例的待估房地产，采用市场法进行评估。对于所在区域租赁市场较为发达的待估房地产，由于存在较多的客观租金资料，故采用收益法进行评估。

A.收益法：

收益法是以预期原理为基础，预测将评估对象未来各期的正常净收益，选用适当的折现率将其折算到评估基准日后累加，以此估算评估对象的客观价格或价值的方法。本次评估对评估对象周边同类型的房屋用于租赁经营的正常租金水平进行了调查了解，并对目前评估对象的租赁情况进行了统计，进而估算评估对象的房地产净租金收入，其计算公式为：

$$V = \sum_{i=1}^n \frac{a_i}{(1+r)^{t_i}}$$

式中：V—评估价值；

a_i —第 i 年的房地产净收益；

r —折现率；

i 为预测期；

n 为预测期的末期；

t_i 为预测期第 i 期的折现期。

①计算出租年潜在毛收入

根据资产评估专业人员对周边同类房屋租金水平调查，确定评估对象租金及未来租金的变化趋势。

②计算出租年有效毛收入

有效毛收入是指由潜在毛收入扣除正常的空置造成的收入损失后得到的收入。空置率根据被评估该房产历史年度出租情况以及周边租赁市场发展情况确定。

出租年有效毛收入=年潜在毛收入×(1-空置率)

③房地出租年总费用

房地出租年总费用主要包括管理费、房屋维修费、保险费、税金。其中：

管理费：指对出租房屋进行的必要管理所需的费用，按年客观收益的一定比例计取。

维修基金与保险费：指为保障房屋正常使用每年需支付的修缮费及房产所有人为使自己的房产避免意外损失而向保险公司支付的费用，按房屋重置成本的一定比例计取。

税费：指房产所有人按有关规定向税务机关缴纳的土地使用税和附加税等。

房产税：根据国家的税务政策确定房产税。

城镇土地使用税：根据国家的税务政策确定城镇土地使用税。

城市维护建设税：根据当地的税务政策确定城市维护建设税。

教育费附加费：根据当地的税务政策确定城市维护建设税教育费附加。

④房地产出租年纯收益=房地产出租年有效毛收入-房地产出租年总费用

⑤折现率

房地产还原利率以中国人民银行公布的一年期存款利率加上一定的风险调整值确定。

⑥房地产收益年期的确定

根据法律法规的相关规定，收益期限按照建筑物剩余经济寿命年限与土地使用权剩余使用年限等参数确定。

B.市场法

市场法是通过类似资产的价格来求取评估对象评估价值的方法，即选取一定数量、符合一定条件类似资产为可比案例与评估对象进行比较，根据其间差异对可比案例进行修正得到可比案例修正后价格，在此基础上考虑可比案例的权重来求取评估对象评估价值。可比案例修正后价格的计算公式如下：

可比案例修正后价格=可比案例价格×交易情况修正×交易日期修正×区位状况修正×实物状况修正×权益状况修正

根据评估对象与可比案例的具体情况，资产评估专业人员对各比较因素进行分析说明，详见如下：

比较因素		因素修正说明
交易情况		交易情况可分为正常成交、挂牌价格、司法拍卖等情况，以评估对象类型为 100，指数相应调整。
交易日期/租赁日期		可比案例交易日期与咨询基准日相比较，根据实际情况进行相应调整。
区 位 状 况	坐落位置	将坐落位置分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以评估对象坐落位置为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 2。
	基础设施状况	将基础设施状况分为“七通一平”（红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通热力、通燃气及红线内场地平整）、“六通一平”（红线外通路、通电、供水、排水、通讯、通燃气及红线
	交通便捷度	将交通便捷度分为便捷、较便捷、一般、较不便捷、不便捷五个级别，以评估对象交通便捷度为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 2。
	配套设施	将配套设施分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，以评估对象类型为 100，每上升或下降一个等级，指数相应增加或减少 2。

比较因素		因素修正说明
	商业繁华度	将商业繁华度分为高、较高、一般、较低、低五个级别，以评估对象商业繁华度为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 2。
	商业级别	将商业级别分为市级、地区级、街区级、小区级四个级别，以评估对象商业级别为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 2。
	人文环境	将人文环境分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以评估对象人文环境为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 2。
	自然环境	将自然环境分为好、较好、一般、较差、差五个级别，以评估对象自然环境为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 2。
实物状况	面积(m ²)	以评估对象类型为 100，根据面积因素对价格的影响方向和程度，确定相应修正指数。
	建筑结构	将建筑结构分为钢混、框架、钢结构、混合、砖混、砖木等，根据评估对象与可比案例具体的建筑结构确定修正指数。
	层高	将层高分为层高（4.8 米以上）、层高较高（3.4-4.8 米）、标准层高（2.6-3.3 米）、层高较低（2.6 米以下）四个级别，根据评估对象与可比案例具体的层高确定修正指数。
	朝向	将朝向按优劣程度分为南北、南、东南、西南、东西、东、西、东北、西北、北十个级别，以评估对象类型为 100，每上升或下降一个等级，指数相应增加或减少 1；
	宽深比	将宽深比分为偏大（门面较宽、进深较浅）、较合理（门面宽度一般、进深一般）、偏小（门面较窄、进深较深）三个级别，以评估对象类型为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 7。
	通风采光	将通风采光情况分为较好、一般、较差三个级别，以评估对象通风采光情况为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 3。
	临路条件	将宗地临路条件分为四面临路、三面临路、二面临路、一面临路、一面临商业体内部道路、不临路六个级别，以评估对象临路条件为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 1。
	空间布局	将空间布局分为合理、较合理、一般、较不合理、不合理五个级别，以评估对象空间布局为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 1。
	设施设备	将设施设备分为完善、较完善、一般、较不完善、不完善五个级别，以咨询对象设施设备为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少。
	装饰装修	将室内装修分为豪华装修、精装修、中等装修、一般装修、简单装修、毛坯六个级别，以评估对象装饰装修为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 1.5。
	楼层	根据商业价格随楼层变化规律，以评估对象为 100，根据评估对象与可比案例具体的楼层确定修正指数。
	新旧程度	将新旧程度分为新、较新、一般、较旧、旧五个级别，以评估对象新旧程度情况为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 2。
权益状况	城市规划限制条件（业态等）	将城市规划限制条件（业态等）分为有限制、无限制两个级别，以评估对象城市规划限制条件为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少 3。
	出租情况	将出租情况分为出租、自用、空置三个级别，以评估对象出租情况为 100，各可比案例与之相比，每上升或下降一个级别，指数相应增加或减少。

C.最终选取理由：

本次采用了市场法和收益法进行了测算，两种方法从不同的角度体现了房屋建筑

物的市场价值。收益法测算高度依赖市场租金、空置率、运营成本及折现率等参数，上述参数受未来市场环境变化影响较大，主观判断因素相对较多，由于交易信息公开透明，通过交易情况、交易日期、区位状况、实物状况、权益状况修正后，市场法能更好体现房地产的市场价值。综合分析，市场法更契合本次市场价值评估目的，故本次最终选取市场法的测算结果作为房地产评估结论。即转让标的物在评估基准日的评估值为人民币 5,886.28 万元。

2、评估假设条件

(1) 假设国家现行的有关法律法规及政策、宏观经济形势无重大变化，评估对象所处地区的政治、经济和社会环境无重大变化。

(2) 假设评估基准日后无其他不可预测和不可抗力因素造成的重大不利影响。

(3) 假设与评估对象相关的赋税基准及税率、政策性征收费用等不发生重大变化。

(4) 本次评估以产权持有人拥有评估对象的合法产权为假设前提。

(5) 假设评估对象处于交易过程中，资产评估专业人员根据评估对象的交易条件等模拟市场进行评估，评估结果是对评估对象最可能达成交易价格的估计。

(6) 假设评估范围及其所涉及的资产将按其设计的用途与使用方式持续使用。

(7) 假设评估对象及其所涉及资产是在公开市场上进行交易的，交易双方地位平等，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，资产交易行为都是在自愿的、理智的、非强制条件下进行的。

(8) 资产评估专业人员对房地产的现场勘查仅限于房屋建筑物的外观和使用状况，未对隐蔽工程及内部结构做技术检测，不能确定其有无内在缺陷。资产评估专业人员以房屋建筑物内在质量符合国家有关标准并足以维持其正常使用为假设前提。

(9) 没有考虑将来可能承担的抵押、担保事宜，以及特殊的交易方式可能追加付出的价格等对评估结论的影响。

3、定价依据

结合浙江中企华资产评估有限公司的评估结果，公司拟以评估值为依据，通过西南联合产权交易所公开挂牌转让标的物，首次挂牌价格不低于评估值5,886.28万元。

四、转让方案的主要内容

(一) 转让方式

本次转让以公开挂牌方式在交易机构西南联合产权交易所进行整体转让。

（二）受让方资格条件

因本次资产转让将采取公开挂牌转让方式征集意向受让方，目前尚不能确定交易对方。除以下国家法律、法规或相关规定另有要求的外，本次资产转让不得对受让方设置资格条件：

1、中华人民共和国境内（不含港、澳、台地区）依法设立并有效存续的法人和非法人组织、事业单位，以及具有完全民事行为能力的自然人。

2、本项目接受联合体报名。

3、国家法律、法规规定的其他条件。

（三）转让挂牌底价确定情况

本次资产转让以评估结果为依据，确定首次挂牌价格为 5,886.28 万元。公司董事会提请股东会授权公司经营层按照国有资产管理相关规定，视挂牌情况调整后续转让策略包括挂牌价格等继续转让。

（四）职工安置情况

本次转让不涉及职工安置事项。

（五）债权、债务说明

本次转让不涉及债权、债务事项。

五、交易协议的主要内容

本次交易拟以公开挂牌转让方式进行，转让能否成交，交易对象、成交时间、最终成交价格尚存在不确定性，公司将根据挂牌转让交易结果，按规定签署交易协议，并履行信息披露义务。

六、本次资产转让对公司的影响

本次资产转让有利于优化公司资产负债结构、盘活存量闲置资产、回笼经营现金流，减少跨板块经营管理成本与资金占用，集中优势资源投入文旅核心业务建设，进一步提升企业整体经营效率与综合市场竞争力，契合公司整体战略规划。

本次资产转让对公司本年度财务状况的影响需视后续转让交易的实施情况而定，现阶段无法预计；本次资产转让方式为公开挂牌，最终成交方和成交价格尚存在不确定性，交易过程中可能会出现受到不可抗力及其他客观因素的影响，存在交易延期或无法完成的风险。敬请广大投资者谨慎决策，注意投资风险。

七、备查文件

（一）第十二届董事会第七次会议决议；

（二）《成都新天府文化旅游发展股份有限公司拟转让资产涉及的位于浙江省嘉兴市北京路37号嘉禾北京城170处房地产市场价格评估项目资产评估报告》（浙中企华报字（2026）第0364号）。

特此公告。

成都新天府文化旅游发展股份有限公司

董 事 会

二〇二六年八月二十八日