

## 大晟时代文化投资股份有限公司

### 关于子公司出售房产的公告

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。

#### 重要内容提示：

● 大晟时代文化投资股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司四川宝龙投资有限公司（以下简称“四川宝龙”）拟将其名下的房产以 1,500 万元的价格向成都欢聚堂科技有限公司（以下简称“欢聚堂”）出售。

● 四川宝龙出售房产事项，不涉及关联交易、不构成重大资产重组，交易实施不存在重大法律障碍。

● 四川宝龙出售房产事项已经公司第十一届董事会第二十一次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。

● 四川宝龙房产出售过程中，可能会存在法律法规、交易对手方履约能力等多方面的不确定性或风险，敬请广大投资者注意投资风险。

#### 一、本次出售房产情况概述

为盘活公司资产，提升公司运营能力，四川宝龙拟向欢聚堂出售其名下位于四川省成都市高新区交子大道 88 号 2 栋 13 层 1305、1306、1307、1308 号房产，出售价格为 1,500 万元。

根据深圳市同致诚土地房地产股价顾问有限公司（以下简称“同致诚”）于 2023 年 7 月出具的《评估报告》显示，上述房产评估价

值为 1,525.30 万元。本次出售房产定价参考了《评估报告》估值情况，并根据四川宝龙与地产中介、欢聚堂结合当地房产市场情况协商确定，交易价格符合当地市场实际情况。

本次交易已经 2023 年 9 月 11 日召开的公司第十一届董事会第二十一次会议审议通过，该事项无需提交公司股东大会审议。

## 二、交易对方情况介绍

### 1.公司基本情况

公司名称：成都欢聚堂科技有限公司

统一社会信用代码：91510100MA62QBPL2J

企业类型：有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人：王小辉

注册资本：200 万人民币

成立日期：2017 年 2 月 15 日

注册地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 233 号 D 座 2102 号

主要办公地址：中国（四川）自由贸易试验区成都高新区交子大道 233 号 D 座 2102 号

经营范围：许可项目：互联网信息服务；出版物批发；出版物零售；广播电视节目制作经营；演出经纪；网络文化经营；第二类增值电信业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：软件开发；信息技术咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息系统集成服务；数据处理和存储支持服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；平面设计；企业管理咨询；市场营销策划；国内贸易代理；广告制作；广告设计、

代理；广告发布；互联网销售（除销售需要许可的商品）；电子产品销售；服装服饰批发；服装服饰零售；箱包销售；鞋帽零售；鞋帽批发；化妆品批发；化妆品零售；体育用品及器材批发；体育用品及器材零售；日用品销售；办公用品销售；家居用品销售；工艺美术品及礼仪用品销售（象牙及其制品除外）；音响设备销售；家具销售；汽车零配件批发；汽车零配件零售；包装材料及制品销售；通讯设备销售；计算机软硬件及辅助设备批发；计算机软硬件及辅助设备零售；房地产经纪；房地产咨询。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）

## 2. 股东情况

王小辉持股 51%、朱林持股 42%、赵娟持股 7%。实际控制人：王小辉

公司与欢聚堂不存在关联关系，公司与欢聚堂之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面关系。经核查，欢聚堂不属于失信被执行人。

## 3. 主要财务数据

截至 2022 年 12 月 31 日，欢聚堂总资产 7,120.47 万元，净资产 6,632.29 万元；2022 年度营业收入 5,552.84 万元，净利润 2,085.99 万元。

截至 2023 年 7 月 31 日，欢聚堂总资产 9,724.69 万元，净资产 9,556.40 万元；2023 年 1 月-7 月欢聚堂营业收入 4,747.81 万元，净利润 3,424.11 万元。

## 三、交易标的的基本情况

### （一）标的基本信息

1. 名称：四川宝龙名下位于四川省成都市高新区交子大道 88 号 2

栋 13 层 1305、1306、1307、1308 号办公房地产

2.房屋法定用途：办公

3.面积：四处房产共 1051.93 平方米

## （二）标的权属状况说明

以上四处房产权属清晰，目前作为抵押物为公司向中国光大银行深圳分行融资授信提供抵押担保，并处于出租状态，公司将根据出售进度及时办理解除抵押手续。除此之外，以上房产不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施等其他情况。

## （三）标的资产的运营情况

以上四处房产购买时间为 2014 年 8 月，账面原值为 1,314.11 万元，目前已经累计计提折旧 347.57 万元，资产净值 966.54 万元。以上房产目前均用于出租，租赁期限将于 2023 年 10 月 31 日到期，承租方到期后不再续租。

## 四、交易标的的评估、定价情况

根据同致诚出具的《评估报告》，估价人员在认真分析所掌握的资料并对估价对象进行实地查勘后，根据估价对象的特点及本身的实际情况，结合估价目的，遵照国家标准《房地产估价规范》，确定采用比较法进行评估。确定估价对象于价值时点假定未设立法定优先受偿权下的价值合计为 15,252,985 元。本次出售房产定价参考了《评估报告》估值情况，并根据四川宝龙与地产中介、欢聚堂结合当地房地产市场情况协商确定。除上述《评估报告》外，以上房产最近 12 个月内无其他机构出具评估报告的情况。

## 五、合同的主要内容

## （一）合同的主要内容

甲方（出售方）：四川宝龙投资有限公司

乙方（购买方）：成都欢聚堂科技有限公司

中介方：四川链家房地产经纪有限公司

### 1.交易房屋基本信息

（1）交易房屋行政区域位于：高新区；物业地址为：成都市高新区交子大道 88 号 2 栋 13 层 1305/1306/1307/1308 号，建筑面积共 1051.93 平方米，房屋性质为商品房，规划用途为办公。

（2）甲方承诺该房屋抵押情况为：该房屋已设定抵押，甲方承诺已取得抵押权人同意，可出售该房屋。

（3）该房屋已出租，且甲方承诺承租人已经放弃优先购买权。原租赁合同期限至 2023 年 10 月 31 日。

（4）关于该房屋已有租约的处理方式，乙方同意继续承继原租赁合同的权利义务，自过户取件之日起乙方享有甲方在原租赁合同项下收取租赁押金、房租等权利，甲方在乙方享有上述权利首日须将承租方已交甲方之租赁押金/保证金及预交租金（若有）转交予乙方，同时甲方须协助乙方与承租人按原租赁合同条件签订新的租赁合同。

### 2.交易价款、付款方式

（1）甲乙双方协商同意：该房屋成交价为人民币 1,500 万元。乙方付款方式为全款。

（2）乙方应支付甲方定金总额为人民币 50 万元，定金待甲乙双方完成权属转移登记后自动转为购房款。乙方在本合同签订之日起 1

个工作日内支付。

(3) 剩余购房款人民币 1,450 万元，乙方在甲方开具房屋成交总价为人民币 1,500 万元的增值税专用发票后 2 个工作日内转入公证监管账户。甲方受领提存款的条件为：上述四套不动产已过户到乙方名下并且取得不动产管理部门出具过户后的不动产权证书。只有条件全部完成时，才能视为甲方达成受领条件，否则视为甲方未达成受领条件。

### **3.关于房屋交易的具体事宜约定**

(1) 还款解押：甲方应在 2023 年 10 月 23 日前自行办理完成注销抵押登记等相关手续，并承担相关费用。

(2) 权属转移登记：甲乙双方同意在符合过户条件后，甲乙双方须在收到中介方通知后 3 个工作日内前往房屋所在地住建局办理过户递件手续，过户递件完成后 7 个工作日内再次前往房屋所在地住建局办理过户取件手续。

甲乙双方约定在乙方没有违约情况的前提下最晚于 2023 年 10 月 31 日前完成该房屋过户，该房屋在使用期间产生的房产税，土地使用费等需要甲方承担的相关费用，甲方需在过户前全部缴纳完成，不得影响后续双方过户。

### **4.其他**

(1) 甲乙双方约定，前述购房尾款 1,450 万元需在甲方开具房屋成交总价为人民币 1,500 万元的增值税专用发票后 2 个工作日内，办理房产过户手续前转入公证监管账户；若未能开具相应金额的发票，

甲方愿承担房屋成交总价 5%的违约金作为赔偿，但甲方支付该违约金后乙方应继续履行《房屋交易文件（合订本）》，包括但不限于完成过户手续、向甲方支付购房款等全部义务。

(2) 若因乙方原因导致本次房屋交易失败的，甲方不退还定金并将定金转为违约金，且甲方有权单方解除《房屋交易文件合订本》，除前述违约金外，乙方还须立即向甲方支付该房屋的剩余违约金 250 万元，如甲方已按原合同与本协议约定，按房屋成交总价 5%支付给乙方作为未开具发票的补偿的，乙方需于当天向甲方全额返还前述甲方为履行相关合同与协议而支付的费用与利息。

(3) 若因甲方原因导致本次房屋交易失败的，甲方应立即退还乙方定金，且乙方有权单方解除《房屋交易文件合订本》，同时甲方须立即向乙方支付该房屋违约金 300 万元。

## **5.争议解决方式**

(1) 本合同履行过程中发生争议，双方应先协商解决。协商不成的，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

## **6.生效条件**

本合同自双方签字（盖章）之日起生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同的解除应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

### **(二) 交易对方的履约能力分析**

本次交易对手方财务状况、资信良好，董事会认为其具备履约支

付能力，但仍存在未能及时支付购房款、未能及时办理房产过户等多方面不确定性和风险，从而有可能导致本次出售房产事项无法全部履行或终止的风险，敬请广大投资者注意投资风险。

## 六、其他

本次房屋出售不涉及关联交易，为确保本次房产出售能够高效、顺利地实施，董事会授权公司管理层全权处理本次房产出售的相关事宜。

## 七、本次房屋出售对公司的影响

四川宝龙出售房屋有利于盘活公司资产，提升内部管理运营能力，预计将增加上市公司约 300 万元收益，最终对公司净利润的影响以公司年度经审计的财务报告数据为准。

公司将持续关注上述事项的进展情况，并将按照相关法律法规及规范性文件的要求及时履行信息披露义务。敬请广大投资者理性投资，注意投资风险。

特此公告。

大晟时代文化投资股份有限公司董事会

2023 年 9 月 11 日