

## 中源家居股份有限公司

### 关于对外出售资产的公告

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个别及连带责任。

#### 重要内容提示：

● **交易简要内容：**中源家居股份有限公司（以下简称“公司”）拟将坐落于安吉县昌硕街道天荒坪南路99号（安吉商会大厦）1幢4单元2001室的房产转让给自然人汪杰、李晨超，转让价格为850万元。

● 交易对方与公司不存在关联关系，本次交易不构成关联交易。

● 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。

● **已履行的审议程序：**本次交易已经公司第三届董事会第十次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

● **风险提示：**本次交易尚需交易双方根据不动产权交易过户的规定，签署合同文本、交割款项并办理房产过户登记相关手续后方能正式完成，敬请投资者注意风险。

#### 一、交易概述

为盘活公司低效资产，提高资产运营效率，公司于2023年3月21日与汪杰、李晨超及安吉众家房产中介服务部签署了《房地产买卖（居间）合同》，拟将坐落于安吉县昌硕街道天荒坪南路99号（安吉商会大厦）1幢4单元2001室的房产转让给自然人汪杰、李晨超，转让价格为850万元。

2023年3月21日，公司召开的第三届董事会第十次会议以7票同意、0票反对、0票弃权审议通过了《关于对外出售资产的议案》，同时授权公司管理层具体办理本次出售资产相关事宜。独立董事发表了明确同意的意见。

根据《上海证券交易所股票上市规则》以及《公司章程》等相关规定，本议案无需

提交股东大会审议。本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

## 二、交易对方情况介绍

项目	交易对方一	交易对方二
姓名	汪杰	李晨超
身份证号码	33052319740417****	33052319900325****
住所	浙江省安吉县递铺镇鹤鹿溪村前门唐自然村	浙江省安吉县孝丰镇城北社区山脚边自然村
任职	汪杰持有安吉超睿建设有限公司（以下简称“安吉超睿”）65%股权，为安吉超睿实际控制人，担任安吉超睿监事。	海标工程管理有限公司员工

经核查，汪杰、李晨超不属于失信被执行人，除本次交易外，汪杰、李晨超与公司不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关系。

## 三、交易标的基本情况

### （一）交易标的概况

本次交易的资产为公司单独所有，坐落于安吉县昌硕街道天荒坪南路 99 号（安吉商会大厦）1 幢 4 单元 2001 室，具体情况如下：

- 1、不动产权证编号：浙（2016）安吉县不动产权第 0003369 号
- 2、共有情况：单独所有
- 3、权利类型：国有建设用地使用权/房屋所有权
- 4、权利性质：出让/商品房
- 5、用途：商业金融及办公/商业服务
- 6、面积：土地使用权面积 104.24m<sup>2</sup>/房屋建筑面积 1,402.08m<sup>2</sup>
- 7、使用期限：国有建设用地使用权 2050 年 12 月 29 日止

8、权属情况：本次交易标的产权清晰，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，亦不存在妨碍权属转移的其他情况。

9、标的资产运营情况：根据安吉中源工艺品有限公司（公司前身）于 2013 年与安吉县总商会签署的《安吉商会大厦联建协议》，公司参与了安吉商会大厦的出资联建。目前公司该标的资产已计提折旧年限 6.5 年，处于闲置状态。

## （二）交易标的主要财务信息

单位：元

交易标的名称	科目	2022年12月31日 (未经审计)	2023年2月28日 (未经审计)
安吉商会大厦 1 幢 4 单元 2001 室	账面原值	8,143,040.03	8,143,040.03
	已计提的折旧	2,449,697.87	2,514,163.60
	账面净值	5,693,342.16	5,628,876.43

## 四、交易标的评估、定价情况

根据浙江原野房地产资产评估造价有限公司于 2023 年 3 月 16 日出具的浙原二手房估（2023）第 00211 号《房产评估结果报告单》，以 2023 年 3 月 16 日为评估基准日，标的资产的评估价值为 850 万元。

浙江原野房地产资产评估造价有限公司根据《房地产管理法》等有关法律、法规和政策规定，对该房地产的现有和原始资料进行核实，并由评估人员实地勘察，按照估价程序、遵循估价原则、选用科学的估价方法，在认真分析现有房地产资料的基础上，结合评估人员的估价经验和对影响房地产价值的各种因素进行综合分析、估算，评估该房地产在估价时点的总价值为 850 万元。

## 五、协议的主要内容及履约安排

### （一）出售资产协议的主要条款

出售人（甲方）：中源家居股份有限公司

买受人姓名：汪杰（乙方 1）、李晨超（乙方 2），以下统称“乙方”

居间方（丙方）：安吉众家房产中介服务部

#### 1、转让房屋的基本概况

甲方将坐落于安吉县昌硕街道天荒坪南路 99 号（安吉商会大厦）1 幢 4 单元 2001 室，该房屋土地使用权面积 104.24 平方米，房屋建筑面积 1,402.08 平方米，用途为商业金融及办公/商业服务，一并转让给乙方。该房屋不动产权证号为浙（2016）安吉县不动产权第 0003369 号，土地使用权性质为出让，房屋所有人为中源家居股份有限公司。

#### 2、成交价格和费用承担

1) 甲、乙双方商定上述房地产成交价为人民币（大写）捌佰伍拾万元整（¥8,500,000）。

2) 上述房地产权利转移前未支付的物业管理费、水费、燃气费、通信费及其他与房产转让和使用相关的费用由甲方承担,甲方不支付该等费用导致乙方无法过户和享受水电气通讯等服务的,相关费用乙方可以从房款中扣除直接代甲方支付。权利转移后以上费用均由乙方承担。

3) 在办理房屋土地转户手续过程中产生的费用有:个人所得税、营业税、契税、印花税、交易费、登记费、查档费、评估费、勘测费、土地收益金、土地评估费、土地出让金、土地交易契税、工本费等等费用。其中由甲方承担的税费有:甲方承担销售不动产增值税(税率为5%),该笔税费过户当天支付。

3、经甲、乙双方一致同意选择委托居间方(丙方)办理转移房屋的所有权证、契证、土地证及其他有关事项。过户产生的费用甲、乙双方按自己所承担的部分预付给丙方,办完后多退少补。

甲、乙双方在房产交易中心办理交易之日,即是房地产权利转移占有之日,合同载明的权利、风险、义务、一并转移给乙方。但房产交易中心依法不予过户决定除外。

#### 4、乙方的付款方式

1) 2023年3月21日前,乙方应向甲方支付履约定金人民币(大写)伍拾万元整(¥500,000),甲方收到定金后,将房地产证、土地证及办转户需要的有效证件交给丙方。

2) 乙方房产过户前全额支付第一期购房款人民币(大写)叁佰柒拾万元整(¥3,700,000)。

3) 房屋交付、房产过户登记完毕,履约定金转化为剩余购房款,乙方应于房产过户登记完毕后15日内支付剩余购房款人民币(大写)肆佰叁拾万元整(¥4,300,000)。

5、经甲乙双方同意,甲方于尾款收到之日后3日内腾出该房屋,双方对与房屋一并转让的资产进行验收。

6、乙方未按合同付款方式足额付款的,应当向甲方支付违约金,乙方逾期的,每天按逾期部分千分之五(0.5%)向甲方支付违约金,合同继续履行;逾期超出10日的,甲方有权单方解除合同,定金不予退还,乙方向甲方支付违约金,并按总房价款的30%向甲方支付赔偿金额,上述违约金和赔偿金甲方在乙方已付房款中直接扣除,余款还给乙

方。已付房款抵扣违约金和赔偿金不足部分，乙方应在接到书面通知书 10 日内向甲方支付。

#### 7、居间报酬及支付

居间报酬的金额及支付由乙方与丙方另行约定，甲方不承担责任。

《房地产买卖（居间）合同》签订后，任何一方或双方违约导致合同中止、终止、解除或双方协商解除和终止合同，均不影响居间报酬支付，居间报酬由违约方支付。

8、本合同各方签字盖章且通过甲方董事会决议后生效，本合同一式三份，甲、乙、丙各执一份。

#### （二）交易对方资信情况

公司已对交易对方的财务资金状况和资信情况进行了评估，认为交易对方对本次交易标的有足够的支付能力，款项收回的或有风险较小。

#### 六、出售资产对公司的影响

本次资产出售有利于盘活公司存量资产，有效回笼资金，提高资产运营效率，为公司经营发展提供财务支持，对公司财务状况有积极影响，对公司正常经营不存在不利影响。本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不影响公司的独立性，不存在损害公司及全体股东利益的情形，也不存在违反相关法律法规的情形。

本次交易实施后，将对公司 2023 年度利润产生一定影响，公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理，具体以会计师年度审计确认后的结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

中源家居股份有限公司董事会

2023 年 3 月 21 日