



浙江金科文化产业股份有限公司

关于收购资产暨关联交易的公告

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、浙江金科文化产业股份有限公司（以下简称“公司”或“上市公司”）拟以现金方式向公司控股股东金科控股集团有限公司（以下简称“金科控股”）收购万锦商贸有限公司（以下简称“万锦商贸”或“目标公司”）100%股权（以下简称“本次交易”），以取得相关物业资产用于建设“会说话的汤姆猫”主题商业综合体建设项目。交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的评估价值 166,327.24 万元为依据，并经公司与金科控股协商一致后确定交易对价为 155,000 万元。扣除目标公司及子公司与金科控股及子公司之间的往来款 94,418,823.51 元，并计提目标公司对外担保余额 44,718.46 万元作为应对目标公司或有负债之准备金（公司可在资产交割日后，综合考虑上述担保的后续进展情况，向金科控股支付相应款项，该等款项应定向用于偿还担保债务）后，公司本次以支付现金 1,008,396,576.49 元的方式向交易对方购买标的资产。本次交易的收购资金由公司自有及自筹资金支付。

2、本次交易构成关联交易，但不构成《上市公司重大资产重组管理办法》（2020 年修订）规定的重大资产重组。本次交易已经公司第四届董事会第二次会议审议通过，关联董事朱恬女士已回避表决该交易事项；并经公司第四届监事会第二次会议审议通过，关联监事徐晓红女士已回避表决该交易事项。本次交易事项尚需提交公司股东大会审议批准，关联股东需回避表决。

3、万锦商贸主要资产为自持的商业综合体与酒店等商业物业资产，估值未来可能存在减值风险。本次交易完成后，公司将对万锦商贸名下的商业综合体、酒店等商业物业资产在包括资产交割日在内的三个完整会计年度（2020 年、2021

年、2022 年)各年度结束后进行减值测试,若发生减值的将由公司控股股东进行补偿。请投资者注意投资风险。

4、万锦商贸及其子公司在公司计划收购前已向金融机构提供相关担保,因信贷审批等原因,截至目前该等担保暂时无法解除,由此导致公司在收购完成后构成对外担保及关联担保事项。为了防范对外担保风险,公司从交易对价中提留相应借款余额暂不支付给金科控股,若公司提前支付对价的,该等款项将定向用于清偿上述担保债务;金科控股及第三方已分别为该等担保提供反担保,并出具承诺不再要求目标公司及其下属子公司新增担保;目标公司亦出具承诺不再自行或安排下属子公司为金科控股及第三方提供新增担保。请投资者注意投资风险。

一、本次交易概况

1、交易基本情况

2020 年 7 月 16 日,公司与金科控股签订附条件生效的《股权转让协议》,公司拟以现金方式向金科控股收购万锦商贸 100% 股权(以下简称“标的资产”),以取得相关物业资产用于建设“会说话的汤姆猫”主题商业综合体建设项目。交易价格以具有证券期货从业资格的评估机构出具的评估价值 166,327.24 万元为依据,并经公司与金科控股协商一致后确定交易对价为 155,000 万元。扣除目标公司及子公司与金科控股及子公司之间的往来款 94,418,823.51 元,并计提目标公司对外担保余额 44,718.46 万元作为应对目标公司或有负债之准备金(公司可在资产交割日后,综合考虑上述担保的后续进展情况,向金科控股支付相应款项,该等款项应定向用于偿还担保债务)后,公司本次以支付现金 1,008,396,576.49 元的方式向交易对方购买标的资产。本次交易的收购资金由公司自有及自筹资金支付。

本次交易对方为公司控股股东金科控股,根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》(2020 年修订)的相关规定,本次交易构成关联交易,关联董事、关联监事、关联股东在审议相关议案时需回避表决。

2、董事会、监事会审批情况

公司于 2020 年 7 月 16 日召开第四届董事会第二次会议,会议以 4 票同意,1 票回避(关联董事朱恬女士回避表决),无反对和弃权票的表决结果逐项审议通过了《关于收购资产暨关联交易的议案》、《关于签署附条件生效<股权转让

协议>的议案》等相关议案，同意公司按照《股权转让协议》约定购买金科控股持有的万锦商贸 100% 股权。

针对本次关联交易事项，独立董事发表了事前认可意见和独立意见，同意公司按照《股权转让协议》约定购买金科控股持有的万锦商贸 100% 股权。

同时，公司于同日召开第四届监事会第二次会议，会议以 2 票同意，1 票回避（关联监事徐晓红女士回避表决），无反对和弃权票的表决结果审议通过了本次交易相关议案。

3、本次交易尚需履行的审批程序

根据《深圳证券交易所创业板股票上市规则》（2020 年修订）、《深圳证券交易所创业板上市公司规范运作指引》（2020 年修订）、《公司章程》等有关规定，本次交易事项在董事会审批通过后需提交公司股东大会审议，关联股东需回避表决。

本次交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》（2020 年修订）规定的重大资产重组。

二、交易对方概况

（一）基本情况

公司名称：金科控股集团有限公司

统一社会信用代码：91330604146113809Y

注册地：浙江省杭州湾上虞经济技术开发区

主要办公地点：浙江省绍兴市上虞区市民大道 555 号

法定代表人：朱志刚

注册资本：10,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

经营范围：环保、制冷设备、泳池成套设备、水处理设备设计、制造、安装；金属制品加工、销售；实业投资、控股；塑料粒子销售；进出口业务（法律法规禁止项目除外，限制项目取得许可证后方可经营）。

经营期限：1997 年 1 月 6 日至长期

（二）股权结构

序号	股东姓名	出资额（万元）	出资比例
1	朱志刚	8,400	84%
2	朱阳土等其他股东	1,600	16%
合计		10,000	100%

截至本公告披露日，金科控股为公司控股股东，朱志刚先生为金科控股的控股股东、公司的实际控制人。

（三）失信被执行人情况

截至本公告披露日，金科控股不是失信被执行人。

三、交易标的概况

（一）基本情况

目标公司名称：万锦商贸有限公司

统一社会信用代码：91330604798573149Y

注册地：绍兴市上虞区百官街道城北新区

法定代表人：竹钟祥

注册资本：5,000 万元人民币

公司类型：有限责任公司（自然人投资或控股的法人独资）

经营范围：百货、酒店用品、建筑材料、装饰材料、金属材料及制品、塑料原料及制品、针纺织品、橡胶制品、仪器仪表、五金交电、机电产品、机械设备、给排水设备及配件的销售；资本投资；酒店经营管理服务，旅游咨询服务；进出口业务（国家法律法规禁止项目除外，限制项目凭许可经营）。

经营期限：2002 年 2 月 2 日至长期

（二）股权结构

1、本次交易前目标公司的股东及持股比例如下：

序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	金科控股集团有限公司	5,000	100%
合计		5,000	100%

2、本次交易后目标公司的股东及持股比例如下：

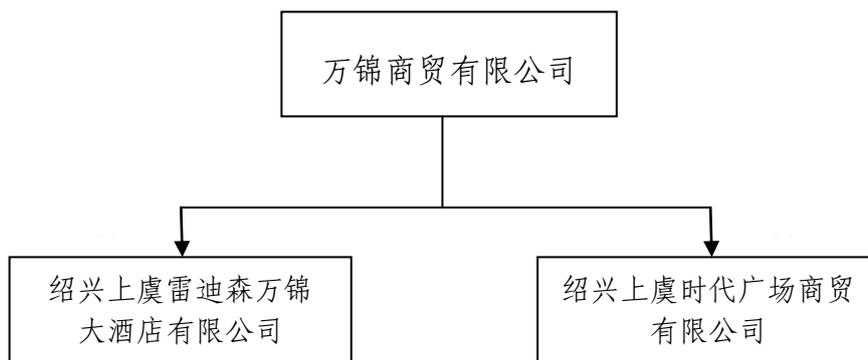
序号	股东名称	出资额（万元）	出资比例
1	浙江金科文化产业股份有限公司	5,000	100%
	合计	5,000	100%

（三）标的资产权属情况

公司本次收购的万锦商贸 100% 股权不存在质押及其他第三方权利，不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

（四）目标公司及子公司股权结构情况

截至本公告披露日，目标公司及子公司股权结构如下：



（五）目标公司财务状况

万锦商贸 2019 年度及 2020 年 1-5 月财务数据已经具有证券期货从业资格的立信会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并出具了无保留意见的《万锦商贸有限公司模拟审计报告及财务报表》（信会师报字[2020]第 ZG50642 号），万锦商贸最近一年一期主要财务数据（按合并报表口径）如下：

单位：万元

项 目	2020 年 5 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
资产总计	38,253.73	43,918.35
负债合计	43,236.67	48,395.09
所有者权益合计	-4,982.94	-4,476.75
项 目	2020 年 1-5 月	2019 年
营业收入	3,013.54	11,242.02
营业利润	319.75	1,433.74
利润总额	336.31	1,436.69
净利润	336.31	1,343.04
经营活动产生的现金流量净额	-188.87	2,140.02

（六）对外担保情况

目标公司及其子公司在公司计划收购前已向金融机构提供相关担保，因信贷

审批等原因，截至目前该等担保暂时无法解除，由此导致公司在收购完成后构成对外担保及关联担保事项。公司拟延续其对外担保事项至原担保协议到期日或被担保方借款归还日止，并在上述对外担保事项解除前，从交易对价中提留相应借款余额暂不支付。若公司提前支付对价的，该等款项将定向用于清偿上述担保债务。

截至本公告披露日，目标公司及下属子公司累计对外担保余额为 44,718.46 万元。其中，目标公司子公司绍兴上虞雷迪森万锦大酒店有限公司（以下简称“雷迪森酒店”）对外担保余额为 6,300 万元；目标公司子公司绍兴上虞时代广场商贸有限公司（以下简称“时代广场”）对外担保余额为 34,918.46 万元；目标公司子公司雷迪森酒店及时代广场作为共同担保人的对外担保余额为 3,500 万元上述担保事项最晚到期日为 2021 年 6 月 14 日。

为维护上市公司及全体股东的利益，金科控股及第三方已分别为上述担保提供反担保，并出具承诺不再要求目标公司及其下属子公司新增担保；且目标公司也出具承诺不再自行或安排下属子公司为金科控股及第三方提供新增担保。

（七）重大未决诉讼及仲裁事项

目标公司不存在重大未决诉讼及仲裁事项。

（八）目标公司业务概述

目标公司主要从事商业综合体运营和酒店经营业务。目标公司旗下的雷迪森酒店系绍兴上虞地区知名的五星级酒店，旗下的时代广场系上虞地区知名的商业综合体，品牌效应显著。雷迪森酒店和时代潮城均位于浙江省绍兴市上虞区 CBD 核心地带，区位优势大，人口流动集中，具有广阔的发展潜力。

其中，雷迪森酒店主要以自有物业经营酒店业务，包括负责酒店的管理、经营、日常维修与维护，并负责酒店工作人员的招聘、培训、物资采购、日常管理 etc 以保证酒店的正常运营。雷迪森酒店收入的主要来源为客房收入、餐饮收入，主要客户为游客、企事业单位等。时代广场主要以自有物业经营商业地产业务，包括负责商场的管理、经营、日常维修与维护。时代广场收入的主要来源为商铺租金收入等，主要客户为店铺商户等。

（九）关联交易情况

2020年1月1日至2020年7月15日，公司及下属子公司与金科控股及其子公司发生的关联交易为日常关联交易，累计发生额为94.16万元。

(十) 公司章程或其他文件限制股东权利的条款

截至本公告披露日，目标公司的公司章程或其他文件中不存在法律法规之外其他限制股东权利的条款。

(十一) 股东优先受让情况

金科控股为万锦商贸唯一股东，不存在其他股东拥有优先受让权情况。

(十二) 债权债务转让情况

本次交易为收购万锦商贸100%股权，不涉及债权债务的处理。原由万锦商贸承担的债权债务在标的资产交割后仍由其自行享有和承担。

(十三) 评估情况说明

1、评估基本概况

评估机构：银信资产评估有限公司

评估对象：万锦商贸截至基准日的股东全部权益价值

评估范围：万锦商贸的全部资产和负债

评估基准日：2020年5月31日

评估目的：股权转让

评估方法：资产基础法（相关商业地产采用市场比较法和收益法）

评估文号：银信评报字（2020）沪第0839号

评估结论：在评估基准日2020年5月31日，在评估报告所列假设和限定条件下，万锦商贸的账面净资产为3,460.79万元，评估值为166,327.24万元（大写：人民币壹拾陆亿陆仟叁佰贰拾柒万贰仟肆佰元整），评估增值162,866.45万元，增值率为4,706.05%。

资产评估结果汇总表

单位：人民币万元

项目	账面价值	评估价值	增减值	增值率%
----	------	------	-----	------

		A	B	C=B-A	D=C/A×100 %
1	流动资产	13,155.24	13,155.24	-	-
2	非流动资产	8,000.00	170,866.45	162,866.45	2,035.83
3	其中：长期股权投资	8,000.00	170,866.45	162,866.45	2,035.83
4	资产总计	21,155.24	184,021.69	162,866.45	769.86
5	流动负债	17,694.45	17,694.45	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	17,694.45	17,694.45	-	-
8	净资产（所有者权益）	3,460.79	166,327.24	162,866.45	4,706.05

2、评估方法的选择

根据《资产评估执业准则——企业价值》第十九条规定：“资产评估专业人员应当结合万锦商贸的历史经营情况、未来收益可预测情况、所获取评估资料的充分性，恰当考虑收益法的适用性”。根据银信资产评估有限公司对万锦商贸的经营现状、经营计划及发展规划的了解，万锦商贸合并报表范围内的主要资产为雷迪森酒店和时代广场下的两项商业地产，未来会打造“会说话的汤姆猫”主题商业综合体，本次针对上述两项商业地产，根据《房地产估价规范 GB/T 50291-2015》，运用市场比较法和收益法 2 种方法进行了评估，从不同角度客观反映其主要资产价值。

3、评估增值原因

本次评估增值主要系雷迪森酒店和时代广场的商业用途房地产评估增值。

委估房地产均为钢混结构，地处浙东新商都——浙江省绍兴市上虞区 CBD 核心地带，区位优势大，人口流动集中，比邻著名的省级旅游度假区曹娥江旅游度假区，未来会结合世界级 IP “会说话的汤姆猫”，建设成为“会说话的汤姆猫”主题商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等城市生活空间。本次采用市场法和收益法对其价值进行评估，体现了区域优势及未来商业综合体的规划对该房产价值的影响。

此外由于委估房产建造时间较早，账面价值仅反映该房地产的历史成本，未考虑房地产市场发展及委估房地产的商业价值上涨因素，故造成评估增值。

（十四）定价情况

本次交易以银信资产评估有限公司出具的以 2020 年 5 月 31 日为基准日的《浙江金科文化产业股份有限公司拟收购股权所涉及的万锦商贸有限公司股东

全部权益价值资产评估报告》（银信评报字（2020）沪第 0839 号）（以下简称“《评估报告》”）的评估结果为依据，并经交易双方协商确定。交易双方最终确定本次交易的作价为 155,000 万元。

（十五）失信被执行人情况

截至本公告披露日，万锦商贸不是失信被执行人。

四、股权转让协议的主要内容

（一）交易主体

甲方：金科控股集团有限公司

乙方：浙江金科文化产业股份有限公司

（二）本次交易方案

1、本次交易

协议双方同意，甲方拟将其持有的万锦商贸 100% 股权转让给乙方，乙方同意受让标的资产。作为取得标的资产的对价，乙方拟以支付现金的方式购买标的资产。

2、评估

双方同意，本次交易应当经具备证券、期货从业资质的评估机构对万锦商贸截至基准日全部资产的价值进行评估。

3、标的资产转让价格

双方确认根据《评估报告》，万锦商贸全部股权在评估基准日的价值为 166,327.24 万元。为维护乙方及中小股东权益，经双方协商一致，标的资产的交易对价确定为 155,000 万元。

截至审计/评估基准日，目标公司及其子公司对甲方及其子公司尚需收取的往来款余额为 94,418,823.51 元。经双方协商一致，从本次交易对价中扣减 94,418,823.51 元用以抵销目标公司及其子公司对甲方及其子公司尚需收取的往来款。

截至审计/评估基准日，目标公司尚有对外担保余额 44,718.46 万元。经双方协商一致，乙方计提 44,718.46 万元作为应对目标公司或有负债之准备金。乙方

可在标的资产交割日后向甲方支付相应款项，该等款项应定向用于偿还上述担保债务。

4、支付安排

标的资产交割完成后 5 日内，乙方应向甲方指定的银行账户支付扣除前述抵销的往来款和准备金后的全部交易价款 1,008,396,576.49 元。

如乙方未能按照上述期限向甲方支付本次交易全部或部分价款的，则乙方应以应付未付款为基数，按照 6%/年的利率向甲方支付逾期付款的违约金。

（三）交割

双方同意，双方应于协议生效后 10 日内，在有权的工商行政管理机关办理完毕目标公司股权变更登记手续，双方应尽最大努力给予必要和可能的协助，直至该等手续办理完毕。

（四）过渡期

过渡期为审计/评估基准日（不含当日）至资产交割日（包含当日）之间的期间。双方同意，过渡期内，目标公司如实现盈利，或因其他原因而增加的净资产的部分归乙方所有；过渡期内，目标公司发生亏损，或因其他原因而减少的净资产部分，由甲方以现金方式向乙方补足。为避免疑义，审计/评估基准日前目标公司相应的滚存未分配利润（如有）归属于乙方所有。

（五）资产减值测试

双方同意，于交割日在内的三个完整会计年度（2020 年、2021 年、2022 年）结束后对包括标的资产所涉商业综合体、酒店等商业物业资产进行减值测试，具体方式为：乙方应于 2020 年、2021 年、2022 年年度报告出具后 20 个工作日内，聘请具有证券期货业务资格的评估机构对目标公司名下的商业综合体、酒店等商业物业资产进行减值测试，并分别出具《减值测试评估报告》。

如《减值测试评估报告》确认存在资产减值的，甲方应以现金方式补足差额，但乙方股东大会另行审议同意以其他形式补足差额的除外。

（六）税费

双方同意，由于签署以及履行协议而发生的所有税收和政府收费，由双方根据有关规定各自承担，相关法律法规未规定承担方的，由双方平均分摊。

（七）本次交易实施的先决条件

双方同意，本次交易的实施取决于以下先决条件的全部成就及满足：

- （1）经双方依法签署或盖章；
- （2）协议获甲方、乙方内部有权机构批准；
- （3）本次交易已取得相关政府主管部门备案/批复文件（如有）；
- （4）甲方已向乙方归还款项不少于 10.10 亿元。

若上述先决条件不能成就及满足，致使本次交易无法正常履行的，协议任何一方不追究协议其他方的法律责任，但故意或严重过失造成先决条件未满足的情况除外。

（八）违约责任

1、协议任何一方存在虚假不实陈述的情形及/或违反其声明、承诺、保证，不履行其在协议项下的任何责任与义务，即构成违约。违约方应当根据守约方的要求继续履行义务、采取补救措施或向守约方支付全面和足额的赔偿金。

2、若因协议任何一方不履行协议项下有关义务或不履行相关法律规定的有关强制性义务，其结果实质性地导致协议不能生效或交割不能完成，则该违约方需向守约方支付因本次交易终止导致守约方所蒙受的经济损失金额作为违约赔偿金。

五、本次交易的定价依据

本次交易中，万锦商贸 100% 股权的交易金额为 155,000 万元。该交易价格以具有证券期货从业资格的银信资产评估有限公司对万锦商贸截至基准日股东全部权益价值的评估值为依据，并经交易双方协商确定，定价公允合理。

六、涉及收购资产的其他安排

（一）本次交易不影响目标公司与其员工之间的劳动关系，不涉及目标公司人员安置。

（二）本次交易完成后，公司不会与公司的关联方产生同业竞争。

（三）本次交易完成后，公司不会丧失独立性，将继续在人员、财产、财务等方面独立于控股股东及其关联人。

七、本次交易的背景

(一) 商业综合体消费处于快速发展期，是公司线下业务布局的良机

商业综合体的高度功能集约，满足了人们各种需求，扩展了消费者线下消费的场景，适应了碎片化、个性化的消费需求，同时能够促进商业商务发展，已经成为中国城市化发展的主要模式。根据 iiMedia Research（艾媒咨询）数据显示，2018 年中国城市商业综合体带动的零售消费市场规模已经达到 36.6 万亿元。随着近期中国各城市商业综合体的相继竣工，预计 2021 年城市商业综合体带动的零售消费市场规模将突破 47 万亿元。

城市商业综合体能够更好地刺激消费，带动产业发展，是未来商业地产的趋势。从购物中心到商业综合体的发展趋势来看，人们对于购物的需求越发频繁、随性。而由于网络电商的发展，人们购物的场景也变得越发碎片化。艾媒咨询认为，商业综合体因为拥有高端或独家的品牌零售而产生的竞争力逐渐减弱，人们更加注重线下购物的全方面体验，因此衍生了更多类型，集合不同功能的综合体。

(二) 国内经济运行保持稳中向好发展态势，商业综合体消费市场需求增加

根据中国商务部数据，中国整体消费主要发生在夜间，其夜间消费额占据全天消费的 60%，大型商场在夜晚 18 时-22 时期间，销售额的占比达到全天销售额的五成以上，中国夜间经济消费庞大，夜间经济的发展是必然趋势。目前，北京、上海等城市都已经出台政策打造夜间经济商圈，任命夜间经济建设“区长”等。夜间经济不仅可以促进经济活动时间延长、各种设施利用率提高、就业机会增多，有助于推动服务业扩张规模，扩大消费，增加税源，聚集财富、产业和人气，还提高城市的竞争力和吸引力，拓展游客的消费空间，拉动经济快速增长。城市商业综合体在夜间经济的交通、人流和资源利用方面具有得天独厚的优势，将会发展为夜间经济的商圈重要地标和重要枢纽。

(三) 消费结构升级，带动周边产业发展

作为文化旅游产业的子行业，主题乐园行业的发展离不开国民经济发展水平与居民收入消费水平的支撑。根据国家统计局的数据，2018 年，全国国内生产总值达到 90.03 万亿元，较上年增长 6.6%，居民人均可支配收入从 2017 年的 25,973.79 元增长到 28,228 元，居民收入水平的增长成为推动文化娱乐消费的源动力。

在消费水平上，2018年全国城镇居民人均消费性支出达到了26,112元，较上年增长6.82%，其中，人均教育文化娱乐消费支出2,974元，占人均消费性支出的比例为11.39%，近年来整体保持增长态势，消费结构的持续升级带动了包括主题乐园在内的文化旅游产业的繁荣发展。

（四）地方政府对产业建设的支持，助力企业良好发展趋势

在绍兴美丽城乡建设的大背景下，绍兴的黄酒、纺织、青瓷等具有地域文化特色与人文内涵的产品正向文化创意领域延伸。绍兴的旅游休闲产业、户外运动相关体育产业与绍兴的美丽山水文化进一步融合发展，开拓了更好的创新发展空间。2017年，绍兴旅游工作以发展全域旅游为统领，深化空间布局，优化旅游整合，加强市场营销，实现了旅游经济的稳步增长和旅游品质的有效提升。根据《绍兴市统计年鉴》的数据，2018年全市实现旅游总收入1,184亿元，比上年增长15.1%。其中，国内旅游收入1,179亿元，同比增长17.2%。接待游客10,893万人次，同比增长13.1%。

截至2018年末，绍兴市共有A级景区79处，其中5A级景区1处，4A级景区18处，3A级景区32处，2A级景区28处；省AAA级景区村庄84家。优质的旅游资源为当地带来了丰富的客流量，根据绍兴市统计年鉴数据，2017年全市接待国内游客达9,541万人次，接待国外游客89.13万人次，推动了当地文化旅游产业的快速发展。

近年来，绍兴市政府相继出台多项政策条例，鼓励和支持当地文化娱乐产业和旅游业的发展，相关企业可充分享受政策优惠。

2014年，绍兴市委、市政府办公室出台《关于加快文化产业发展的若干政策意见》，《意见》提出鼓励影视动漫企业做大做强，对注册资本1,000万元以上、经营期满三年的影视动漫企业创作生产的作品，自认定扶持年度起，连续六年按照地方财政贡献给予奖励，其中前三年给予全额奖励，后三年按50%给予奖励。

2016年1月，《绍兴市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》提出，以“文化+”的理念，进一步整合优势资源，促进文化与城市、时尚、创意、科技、金融、产业、互联网深度融合，力争将文化旅游、文化创意产业打造成为促进绍兴未来经济发展的重要增长极，到2020年全市文化旅游产业增加值占GDP的比重达12%以上。

2016年6月，绍兴市出台《绍兴市“十三五”文化产业发展规划》，提出“从构建动漫影视全产业链出发，以自主IP为核心，壮大企业规模，重视开发动漫影视衍生品，打造国内具有较强影响力的动漫影视原创基地”。

在上述背景下，结合公司世界级IP“会说话的汤姆猫”的品牌优势和自身巨大流量优势，上市公司控股股东及实际控制人从支持公司发展的角度，将旗下优质酒店和商业综合体转让给上市公司，上市公司以合理的价格获得优质酒店和商业综合体，有利于增强上市公司的发展潜力和持续盈利能力，提高上市公司的资产质量，实现上市公司股东利益最大化。

八、本次交易的必要性和合理性

本次交易完成后，万锦商贸成为公司全资子公司，金科控股旗下优质的酒店和商业综合体等资产将注入上市公司，用于建设“会说话的汤姆猫”主题商业综合体，进一步提升上市公司的资产质量。本次交易将进一步丰富线下的IP应用场景，持续扩大用户覆盖，加深IP落地与变现，有助于公司落实全栖IP生态运营商的战略规划建设。

（一）注入优质资产，打造多功能城市生活空间

万锦商贸旗下的酒店和商业综合体地处浙江省绍兴市上虞区CBD核心地带，区位优势大，人口较集中，消费水平较高且潜力较大；雷迪森酒店和时代广场经营时间久，品牌知名度高，发展潜力巨大。本次交易完成后，公司将利用上市公司平台和资源优势、“会说话的汤姆猫”的品牌优势和自身巨大流量优势、运营优势，结合前期线上线下业务拓展基础，将上述酒店和商业综合体改造建设成以“会说话的汤姆猫”为主题，线上文娱体验与线下实景消费相结合，集商业零售、旅游、展览、餐饮等多功能于一体的城市生活空间。并以此为样板，逐步推广形成可推广、可复制的连锁业态。

（二）提升IP品牌价值，实现全产业链布局

“会说话的汤姆猫家族”IP自带独创性、人气高、用户黏性强等特点，使其更易进行多元化产业拓展，体现为在内容基础上的跨界延展。在上下游产业链的整合中，动漫IP与餐饮、零售、商业综合体等线下诸多消费场景的结合具有天然的生命力，集商业、办公、居住、旅店、展览、餐饮、会议、文娱等多功能于一体的线下主题商业综合体，结合动漫IP的场景体验，让消费者充分享受到

丰富、真实、高品质的城市生活空间。万锦商贸旗下的商业综合体和酒店地处浙江省绍兴市上虞区 CBD 核心地带，比邻著名的省级旅游度假区曹娥江旅游度假区，结合上虞区文化旅游发展规划，致力于打造区域内的国际高端商业综合体，从而为旅游经济高品质发展提供强有力的支撑。

本次交易是公司围绕“会说话的汤姆猫家族”这一 IP 进行产业链布局的重要环节之一，对于深度挖掘“会说话的汤姆猫家族”IP 的全方位价值，扩大公司 IP 覆盖维度以及加快公司产业链的全面拓展升级步伐都具有重要的支撑作用。通过本次交易的实施，未来公司将实现动漫游戏、主题乐园、主题商业综合体、儿童教育、IP 衍生品等多板块的高效协同和良性发展，借此构建内容和营销、线上和线下、虚拟和实物、娱乐和教育相结合的完整 IP 生态链。

（三）拓展 IP 变现渠道，增加新的盈利增长点

近年来，公司根据“会说话的汤姆猫家族”IP 开发了《会说话的汤姆猫》、《我的汤姆猫》、《汤姆猫跑酷》等系列移动应用，在全球收获了超过 120 亿次的用户下载，取得了良好的经济效益。而相对于线上业务而言，公司线下业务的布局还处于初级阶段，在移动平台强大的用户基础和流量支撑下，以“会说话的汤姆猫家族”为核心的 IP 线下业务还有巨大的开发潜力和拓展空间。

本次交易的实施是公司全面推进“会说话的汤姆猫家族”IP 线下业务布局的重要举措，将有效拓展公司 IP 变现渠道，提升 IP 变现能力，扩大公司营业收入和创收想象空间，进一步提升公司泛娱乐平台的价值和综合实力。

（四）增强线上线下业务协同效应，实现各业务之间优势互补

对于移动互联网应用等线上业务而言，IP 主题商业综合体作为 IP 线下粉丝运营的有效载体，可以利用品牌效应线下引流的方式，充分实现线上线下流量的置换和黏性用户的深度沉淀。本次交易完成后，公司将建设“粉丝互动+IP 场景体验”的主题商业综合体，可以令消费者更加身临其境地体验 IP 魅力，实现线下反哺线上流量，进一步增强线上线下业务的协同效应。

此外，主题商业综合体的建设也将对 IP 衍生品等线下业务产生促进作用。目前，公司基于“会说话的汤姆猫家族”IP 推出了包含鞋服、日用品、有氧洗护系列、AI 机器人、智能玩具、儿童教育产品等多品类 IP 衍生品，本次交易的实施将为 IP 衍生品提供更多样化的线下销售渠道，推动线下衍生品深度变现。

（五）本次交易是落实公司全栖 IP 生态链战略的必然要求

近年来，公司根据既定计划，通过“点线面”的业务模式，在做好原广告分发业务的同时，依托公司自身大数据分析、人工智能技术及庞大的用户流量，从线上的亲子互动类移动互联网应用产品、动漫影视产品，到线下的衍生品、亲子乐园等业务拓展，目前已形成线上线下协同发展的互联网文化产业生态链。

未来公司将通过不断丰富产品形态、提高品牌认可、完善渠道建设、加强整合营销等方式持续增加用户数量，践行将“会说话的汤姆猫”打造成一个全栖 IP，一个 IP 孵化系统，并形成一个 IP 生态的阶段目标，致力于将公司打造成世界知名全栖 IP 生态运营商。本次交易的实施是公司全面落实全栖 IP 生态链战略的必然要求，也是公司打造全球化发行运营平台，建设具有国际影响力的互联网生态型企业的重要举措。

九、本次交易对上市公司的影响

（一）有利于提升公司资产质量

通过本次交易，公司将注入优质的酒店和商业综合体资产，用于建设“会说话的汤姆猫”主题商业综合体，进一步提升上市公司的资产质量。本次交易有利于公司优化公司的资源配置和业务结构，有助于推动公司全面落实全栖 IP 生态战略，提升公司后续发展的市场空间、盈利能力和综合竞争力。

（二）有利于增强公司线上线下业务协同效应

万锦商贸旗下的酒店和综合商业体等优质资产与公司“会说话的汤姆猫家族”IP 的结合，可以令消费者更加身临其境地体验 IP 魅力，实现线下流量反哺线上流量，进一步增强线上线下业务的协同效应。本次交易将有效拓展公司 IP 变现渠道，提升 IP 变现能力，扩大公司营业收入和创收想象空间，进一步提升公司泛娱乐平台的价值和综合实力。

（三）对公司财务状况和经营成果的影响

通过本次交易，公司财务状况和经营成果短期内不会产生重大影响。但在本次交易完成后，公司将酒店和综合商业体进行一定的建设改造，拓展公司 IP 产业链，进一步提升公司 IP 线下品牌知名度，深化公司 IP 变现，提升公司盈利能力，进而对公司财务状况和经营成果产生积极影响。

十、独立董事事前认可及独立意见

（一）独立董事事前认可意见

1、本次交易方案以及签订的股权转让协议，符合《公司法》、《证券法》及其他有关法律、法规，本次交易方案具备可操作性。

2、本次交易有利于进一步优化公司资产、结构和资源配置，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和股东利益的情况。

3、本次交易构成关联交易，标的资产作价以具有证券期货从业资格的资产评估机构进行评估并出具相关资产评估报告为基础，由双方协商一致拟定，符合相关法律、法规、规范性文件的规定，定价方式公平合理。

4、全体独立董事同意董事会将本次交易相关议案提交公司第四届董事会第二次会议审议，关联董事应按相关法律、法规及《公司章程》的规定回避表决。

（二）独立董事独立意见

1、本次提交公司第四届董事会第二次会议审议的本次交易相关议案，在提交董事会审议前，已经公司全体独立董事事前认可。

2、本次交易构成关联交易，公司董事会在审议相关议案时，关联董事已回避表决。公司本次交易的相关事项经公司董事会审议通过，会议的召集、召开、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，表决结果合法、有效。

3、本次交易方案以及签订的相关协议，符合《公司法》、《证券法》及其他有关法律、法规和中国证监会颁布的规范性文件的规定，方案合理、切实可行，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

4、目标公司及其子公司在公司计划收购前已向金融机构提供相关担保，因信贷审批等原因，截至目前该等担保暂时无法解除，由此导致公司在收购完成后构成对外担保及关联担保事项。在上述对外担保事项解除前，公司从交易对价中预留相应借款余额暂不支付。若公司提前支付对价的，该等款项将定向用于清偿上述担保债务。该等安排符合实际情况且操作性较强，有利于保护公司和中小股东的利益。

5、为本次交易提供资产评估服务的评估机构具有证券期货从业资格，评估机构及其经办评估师与公司及交易对方不存在现实及预期的利益关系或冲突，其进行评估符合客观、公正、独立的原则和要求，具有充分的独立性。评估报告的假设前提符合国家有关法规与规定、遵循了市场通行惯例及准则、符合评估对象

的实际情况，评估假设前提具有合理性。评估机构实施了必要的评估程序，遵循了独立性、客观性、科学性、公正性等原则，选用的参照数据、资料可靠；评估方法选用适当，评估目的与评估方法具备相关性。本次评估结论客观、公正地反映了评估基准日评估对象的实际状况，具有合理性和公允性，不会损害公司及中小股东利益。

6、本次交易有利于进一步优化公司资产、结构和资源配置，符合公司和全体股东的利益，不存在损害公司和中小股东利益的情形。

7、公司已就继续推进本次交易项目过程中的相关事项履行了现阶段必需的法定程序，该等法定程序完整、合法、有效。

8、全体独立董事同意董事会就本次交易的总体安排，并同意董事会将该事项提交公司股东大会审议批准。

十一、面临风险及解决措施

（一）资产与业务的整合风险

本次交易完成后，万锦商贸及其子公司的资产和人员将纳入上市公司经营管理体系，虽然公司与万锦商贸同属金科控股下属子公司，企业文化、公司制度等治理机制趋同，但公司仍需对原有和新增业务进行梳理，以实现协同效应，产生规模效益。在经营范围拓展、产品品类丰富、盈利能力提高的同时，管理措施对公司未来盈利能力和发展前景的存在挑战，公司存在对业务、人员、资产、管理等方面的整合风险。

应对措施：完成收购后，公司将依据对子公司资产、交易的控制和上市公司规范运作的要求，在充分保持成员企业经营独立的基础上，对万锦商贸财务和资金实施强监管，对万锦商贸的业务进行检查和监督；公司在保持万锦商贸原核心管理团队稳定的情况下，委派人员担任高管，该人员的职责主要为日常经营及其他重要事项的讨论及监督相关工作的落实，以此最大程度降低经营整合风险。

（二）资产减值的风险

根据银信资产评估有限公司出具的《评估报告》（银信评报字（2020）沪第0839号），截至评估基准日2020年5月31日，目标公司账面净资产为3,460.79万元，采用资产基础法评估目标公司股东全部权益价值为166,327.24万元，较账面净资产增值162,866.45万元。由于评估过程的各种假设存在不确定性，存在因

未来实际情况与评估假设不一致，特别是宏观经济的波动、产业政策的变化、市场竞争环境改变等情况，且万锦商贸旗下的商业地产、酒店等产业系传统线下产业易受季节、市场等外部环境影响，导致出现标的资产的估值与实际情况不符的情形，进而使得标的资产出现减值情形。

应对措施：若本次交易完成，公司将自本次交易资产交割日在内的三个完整会计年度（2020年、2021年、2022年），各年度结束后对目标公司名下的商业综合体、酒店等商业物业资产进行减值测试，如《减值测试评估报告》确认标的资产减值的，由本次交易对手方根据协议约定的方式补足差额。同时，公司将密切关注目标公司的经营情况，严抓投后管理，通过提升管理水平、整合技术及业务资源、开拓市场等措施，保障其稳健发展，从而降低资产减值风险对公司的影响。

（三）目标公司对外担保的风险

目标公司及其子公司在公司计划收购前已向金融机构提供相关担保，因信贷审批等原因，截至目前该等担保暂时无法解除，由此导致公司在收购完成后构成对外担保及关联担保事项。截至本公告披露日，目标公司及下属子公司累计对外担保余额为44,718.46万元。其中，目标公司子公司雷迪森酒店对外担保余额为6,300万元，目标公司子公司时代广场对外担保余额为34,918.46万元，目标公司子公司雷迪森酒店及时代广场作为共同担保人的对外担保余额为3,500万元。公司拟延续其对外担保事项至原担保协议到期日或被担保方借款归还日止，上述担保事项最晚到期日为2021年6月14日。

应对措施：在上述对外担保事项解除前，公司从交易对价中提留相应借款余额暂不支付给金科控股。若公司提前支付对价的，该等款项将定向用于清偿上述担保债务。且为维护上市公司及全体股东的利益，金科控股及第三方已分别为上述担保提供反担保，并出具承诺不再要求目标公司及其下属子公司新增担保；且目标公司也出具承诺不再自行或安排下属子公司为金科控股及第三方提供新增担保。

十二、备查文件

- 1、第四届董事会第二次会议决议；
- 2、第四届监事会第二次会议决议；

- 3、独立董事事前认可意见和独立意见；
- 4、《股权转让协议》；
- 5、《万锦商贸有限公司模拟审计报告及财务报表》；
- 6、《浙江金科文化产业股份有限公司拟收购股权所涉及的万锦商贸有限公司股东全部权益价值资产评估报告》。

特此公告。

浙江金科文化产业股份有限公司

董 事 会

2020年7月16日