

浙文影业集团股份有限公司

关于出售部分土地使用权及房产的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

● 浙文影业集团股份有限公司（以下简称“公司”）拟与张家港市东部新城商业物业经营管理有限公司（以下简称“新城商业”）签订《收购协议书》，公司将位于高新区（塘桥镇）花园村的部分土地使用权、工业房产及公租房房产以人民币58,698.98万元（含税）的价格出售给新城商业。

● 上述出售的资产包含在2020年1月22日签署《塘桥镇非住宅拆迁货币补偿协议书》的拆迁补偿范围内。本次由于当地政府城市总体规划及市镇建设需要，将暂时未纳入本次拆迁范围的上述房产与土地出售给新城商业。

● 本次交易不构成关联交易。

● 本次交易已经公司2021年9月23日召开的第六届董事会第十四次会议审议通过，根据上海证券交易所《股票上市规则》及《公司章程》相关规定，本议案尚需提交股东大会审议。

一、本次交易签订背景

2020年1月22日，因张家港市塘桥镇人民政府城市总体规划及市镇建设要求，公司及部分子公司与张家港市塘桥镇人民政府签署了《塘桥镇非住宅拆迁货币补偿协议书》，公司将获得搬迁补偿款共计人民币104,580.43万元（具体内容详见公司公告2020-003）。

因城市总体拆迁规划调整，导致公司及子公司位于张家港市塘桥镇鹿港工业园区的部分土地、所属房屋及附属设施暂时不再纳入拆迁范围，故公司及子公司与张家港市塘桥镇人民政府签订了《拆迁补偿补充协议》，拆迁补偿总金额调整为人民币49,040.01万元（具体内容详见公司公告2021-062）。同时将本次暂时未纳入

拆迁范围的土地与房产出售给张家港市塘桥镇人民政府下属企业新城商业，作价人民币58,698.98万元（含税）。

二、协议签订情况

公司与新城商业签订了《收购协议书》，公司将位于高新区（塘桥镇）花园村不在拆迁范围内的265143.89平方米工业房产及公租房房产及167414.87平方米土地使用权以人民币58,698.98万元（含税）的价格出让给新城商业。

三、交易对方的基本情况

公司名称：张家港市东部新城商业物业经营管理有限公司

法定代表人：李志新

注册资本：10,000万人民币

成立日期：2021-07-09

经营范围：一般项目：物业管理；餐饮管理；商业综合体管理服务；集贸市场管理服务；市政设施管理；城市绿化管理；人力资源服务（不含职业中介活动、劳务派遣服务）；会议及展览服务；电动汽车充电基础设施运营；停车场服务；机械设备租赁；非居住房地产租赁；土地使用权租赁（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）

股权结构：张家港市高铁投资发展有限公司持有其100%的股权。

交易对方与本公司不存在关联关系。

四、交易标的基本情况

1、标的资产概况

本次交易标的为：工业房产及公租房房产：265143.89平方米；土地使用权167414.87平方米。

2、标的资产抵押情况

本次交易标的资产不存在抵押、质押或者其他第三人权利，不存在涉及有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

3、评估情况

根据本次交易的需要，公司聘请了江苏苏信房地产评估咨询有限公司，以2021年8月31日为评估基准日，对标的资产进行了评估，并出具了评估报告。

根据该评估报告，截止评估基准日2021年8月31日，纳入本次评估范围的土地使用权账面价值为5,362.21万元，评估价值12,525.17万元；纳入本次评估范围的房

屋建筑物账面价值为26,335.90万元，评估价值46,173.81万元，上述标的资产评估值合计为人民币58,698.98万元。双方同意按评估价作为转让对价进行交易。本次交易尚需提交股东大会审议。

五、《收购协议书》主要内容

甲方（受让方）：张家港市东部新城商业物业经营管理有限公司

乙方（出让方）：浙文影业集团股份有限公司

甲乙双方根据中华人民共和国有关法律、法规规定，经友好协商，本着平等互利的原则，一致同意就甲方对乙方资产收购事宜签署本协议，以资共同遵守：

1、定义

1.1 资产收购：指甲乙双方根据本协议所实施的由甲方对乙方的部分资产进行收购的交易事项。

1.2 目标资产：指甲方拟收购的乙方名下资产，资产范围主要是指乙方位于高新区（塘桥镇）花园村的房屋及土地，具体目标资产清单详见附件。

1.3 收购价款：指甲方为完成收购取得目标资产需向乙方支付的全部对价。

1.4 资产移交：指甲乙双方共同派员进行的对资产收购中目标资产及有关权证资料和物品的清点、统计、核实和移交工作。资产移交完毕后，双方予以确认。

1.5 权证资料：（1）如目标资产为土地的，指目标资产所涉及的权属证明文件（不动产权证及其他可证明土地权属的文件）、土地出让合同/土地划拨文件、发票及支付凭证（如需）等；（2）如目标资产为乙方自建房产的，指目标资产所涉及的房屋权属证明文件（不动产权证及其他可证明房屋权属的文件）、竣工验收文件（建设工程竣工报告、建设工程竣工验收备案凭证等）、消防验收文件（建设工程竣工验收消防备案凭证）、环境验收文件（环境质量检测报告、建设项目环境影响报告书/报告表/登记表、环境保护设施验收报告（如需））；（3）如目标资产为乙方购买房产的，指目标资产所涉及的房屋权属证明文件（不动产权证及其他可证明房屋权属的文件）、自第三方购买的合同、发票及支付凭证等。

2、收购价款及支付方式

2.1 双方通过友好协商，一致同意收购价款为人民币58,698.98万元（不含税金额为人民币55,903.79万元）。

2.2 甲方应按本协议约定的金额、条件和期限将收购价款汇入乙方指定的银行

账户，支付币种为人民币。乙方应于收到甲方支付的购价款后5个工作日内向甲方出具相应的收款票据。

2.3甲方应按如下期限完成收购价款的支付：

在本协议签署之日起5个工作日内向乙方支付58,698.98万元收购价款。

3、资产移交

3.1乙方应确保其对本协议项下目标资产享有所有权，权属清晰，其对于目标资产的处分不会构成乙方对其他合同项下的违反。

3.2 乙方应确保目标资产均处于正常使用状态，不存在质量问题且不会危及使用人的安全或者健康。

3.3乙方应确保目标资产不存在任何抵押、查封、担保、质押、第三方优先购买权、选择权、侵权、诉讼、行政处罚、权属纠纷、资产质量缺陷及纠纷或其他重大不利事项。若发生任何第三方通过法院诉讼或其他途径向甲方主张目标资产权属或使用权益时，由乙方负责协调处理并承担甲方由此造成的损失。

3.4 双方在本合同签署后5个工作日内，共同派员对目标资产进行清点、核实。同时，双方应对目标资产权证资料及钥匙等物品进行清理、统计，编制移交清单。乙方向甲方移交目标资产及有关权证资料、钥匙，双方在移交清单上签字确认，并办理资产移交手续。

六、本协议签订对公司的影响

1、本次交易完成后将有利于进一步盘活公司现有资产，提高公司资产使用效率，增加公司现金流入，增强公司短期支付能力，更好地满足公司经营发展的资金需求，符合全体股东和公司利益。

2、本次交易预计增加2021年度税前利润约为24,000万元，具体数据以年度审计报告为准。

3、本次交易遵循公开、公平、公正的原则，不存在损害公司及公司股东利益的情况。

七、涉及出售资产的其他安排

本次资产出售之后，为保证公司的日常生产与经营，公司将向新城商业以不高于当地市场价的价格回租相应的土地与房产，确保公司的经营生产不受影响。

同时，张家港市塘桥镇人民政府将继续安排新的工业用地供给公司建设新的厂区，公司在未完成全部搬迁工作前，新城商业将继续以不高于当地市场价的价格

格将现有的土地和厂房租给公司使用，以保障公司现有的日常生产和经营。

特此公告。

浙文影业集团股份有限公司董事会

2021年9月24日