

证券代码：000793 证券简称：华闻集团 公告编号：2020-034

华闻传媒投资集团股份有限公司 关于出售民生大厦房产的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、本次交易概述

（一）交易基本情况

华闻传媒投资集团股份有限公司（以下简称“公司”）与海南千乘投资有限公司（以下简称“海南千乘”）于2020年5月12日在海南省海口市签订《房屋买卖协议》，公司以5,450.00万元的交易价格将持有的民生大厦房产（建筑面积共计5,749.88平方米）出售给海南千乘。

（二）交易各方的关系

海南千乘与公司不存在关联关系。

（三）公司审批情况

本次出售民生大厦涉及的交易总价款5,450.00万元，占公司最近一个会计年度即2019年经审计的归属于母公司净资产527,382.47万元的1.03%；本次交易在扣除相关费用后预计获得收益约2,847.69万元，约占公司2019年经审计的归属于母公司净利润10,459.47万元的27.23%。根据深圳证券交易所《股票上市规则》9.2条和《公司章程》有关规定，公司需就本次交易履行信息披露义务。本次交易已经公司经营班子审议通过，无需提交公司董事会、股东大会审议。

（四）是否构成重大资产重组

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，无须经过有关部门批准。

二、交易对方基本情况

名称：海南千乘投资有限公司

住所、注册地：海南省海口市美兰区灵山镇琼山大道 81 号倚能美林湾北区 15 栋 513 房

企业类型：有限责任公司（自然人投资或控股）

法定代表人：蔡国峰

注册资本：500 万元

成立时间：2020 年 1 月 7 日

经营期限：2020 年 1 月 7 日至长期

统一社会信用代码：91460000MA5TG9A406

经营范围：许可项目：房地产开发经营（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）一般项目：房地产经纪；房地产咨询；住房租赁；土地使用权租赁；会议及展览服务（除许可业务外，可自主依法经营法律法规非禁止或限制的项目）

股东及其出资情况：蔡国峰出资 275 万元，持有 55%股权；徐榕出资 225 万元，持有 45%股权。海南千乘的实际控制人为蔡国峰。

主营业务：房地产开发。

海南千乘为 2020 年新设立的公司，暂未开展相关业务，暂未有相关财务数据。根据海南千乘在《房屋买卖合同》中作出的承诺及向公司提供的说明，海南千乘及其实际控制人蔡国峰具有现金支付交易价格的能力。

海南千乘与公司不存在关联关系。

海南千乘不是失信被执行人。

三、交易标的基本情况

民生大厦位于海口市海甸四东路 12 号，土地使用权面积 1,975.83

平方米，房屋建筑面积 5,749.88 平方米，楼层共 8 层。民生大厦已取得《国有土地使用权证》《房屋所有权证》，证载名称为大成商业大厦 A 幢，证载用途为城镇住宅用地，房产登记用途为办公。

公司原将民生大厦 1-5 层（共计约 3,595 平方米）及第 8 层部分场地（共计约 637 平方米）出租给海南民生管道燃气有限公司（以下简称“民生燃气”）作为办公场所使用，租赁期限自 2017 年 4 月 1 日起至 2020 年 3 月 31 日止，经双方协商，公司同意民生燃气在搬迁过渡期内（自 2020 年 4 月 1 日起至 2020 年 9 月 30 日止）以有偿占用场地的形式继续使用上述场地；公司已于 2019 年 12 月将民生大厦作为抵押物之一抵押给华夏银行股份有限公司海口分行为公司向其申请的 5,500 万元授信额度提供抵押担保，债权起止时间为 2019 年 12 月 29 日起至 2020 年 12 月 29 日止，本次出售房产事项已与华夏银行股份有限公司海口分行事先沟通；民生大厦的权属清晰，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。

截至 2019 年 12 月 31 日，民生大厦的账面原固定资产原值为 3,216.98 万元、已计提的折旧为 1,421.19 万元、减值准备为 9.29 万元，原固定资产账面净值为 1,786.50 万元。根据公司会计政策，民生大厦于 2019 年 12 月 31 日为转换日记入采用公允价值计量模式的投资性房地产，其账面价值为 5,462.39 万元。

四、本次交易的定价依据

本着诚信互利的原则，经公司与海南千乘充分、友好协商，综合考虑民生大厦总体现状，并参考周边区域房产市场价格，确定本次交易总价款为 5,450.00 万元。

四、交易协议的主要内容

公司与海南千乘于 2020 年 5 月 12 日在海南省海口市签订的《房屋买卖协议》主要内容如下：

（一）该房屋面积、售价及房价款的支付

1. 该房屋建筑面积、用途、出售单价及总价，详见下表：

名称	建筑面积 (平方米)	房屋类型	用途	单价(人民币元/ 平方米)	土地终止 日期	总价 (人民币元)
民生大厦	5749.88	写字楼	办公	9478.4586	2060年11 月4日	54,500,000

2. 转让价格

根据市场行情等因素，经过双方平等协商，确定该房屋（包括房屋现有设施及构筑物）的转让均价为：每平方米建筑面积人民币 9,478.5 元（大写：人民币玖仟肆佰柒拾捌元伍角）。

该房屋总建筑面积为 5,749.88 平方米，总价款为人民币 54,500,000.00 元（大写：人民币伍仟肆佰伍拾万元整）。

3. 付款方式

海南千乘按以下约定付款。本次交易不采取银行房屋按揭贷款方式。

在签订本协议后 5 个工作日内，海南千乘支付该房屋总价款的 20%，即人民币 10,900,000.00 元（大写：人民币壹仟零玖拾万元整）作为首期房价款；自首期房价款到达公司帐户之时起，本协议自动生效；于 2020 年 7 月 21 日前付至该房屋总价款的 70%（含首期房价款），即人民币 38,150,000.00 元（大写：人民币叁仟捌佰壹拾伍万元整），公司在收到 70% 的房价款后的 15 个工作日内办理完毕该房屋的还款、解押手续，并将解押后该房屋的《国有土地权使用证》和《房屋使用权证》原件交给海南千乘保管；于 2020 年 8 月 21 日前付至该房屋总价款的 90%，即人民币 49,050,000.00 元（大写：人民币肆仟玖佰零伍万元整）。

（二）网签

双方同意，在该房屋的抵押登记解除并取得该房屋的《国有土地权使用证》和《房屋使用权证》原件之日起 2 个工作日内，由双方根据本协议约定的条款和条件在海口市房地产登记机构的网签系统内签

订网签版《海口市房地产买卖合同》（以下简称“网签”）。为顺利办理网签之目的，双方应于本协议签署日将办理网签所需的、应由各自提供的必要材料准备齐全，并交由公司保管。

（三）缴税和过户

1. 按照房屋过户需要，双方于网签版《海口市房地产买卖合同》签订后 2 个工作日内共同到海口市房地产交易中心递交交易缴税、过户的相关材料（以下简称“送件”）。送件后由房地产交易中心核算本次交易税费，在房地产交易中心出具缴税通知书后 3 个工作日内，双方共同到海口市房地产交易中心缴税（各自税费各自承担）。

2. 海南千乘支付至该房屋总价款的 90%即人民币 49,050,000.00 元（大写：人民币肆仟玖佰零伍万元整）后且双方各自承担的税费缴纳完毕后的 15 个工作日内，由公司负责、海南千乘配合完成该房屋的所有房产过户手续，即：将该房屋更名登记在海南千乘（或海南千乘书面指定公司或个人）名下。

过户手续办理完毕后，房地产交易中心将出具以海南千乘（或海南千乘书面指定公司或个人）为所有权人的不动产权证（以下简称“新产证”）的凭证收件收据。海南千乘同意开具由公司代为保管新产证的委托书给公司。海南千乘领取新产证时公司应当在现场给予协助，海南千乘在现场对新产证及相关资料文件进行复印、拍照或录影录像取证后，将新产证原件交由公司临时保管。在保管期间，公司不得将新产证作任何用途任何形式的抵押、转让、使用、处分和他用。海南千乘领取并委托公司保管新产证后 5 个工作日内，海南千乘向公司支付购房余款人民币 5,450,000 元（大写：人民币伍佰肆拾伍万整）。公司在收到购房余款后 1 个工作日内将新产证原件交还海南千乘。

（四）房屋交付

公司承诺协调该房屋现临时使用方于 2020 年 9 月 30 前搬离，因此原则上该房屋的最迟交付时间为 2020 年 10 月 1 日。双方同意待该

房屋完成过户且公司收到全部房款后或现有临时使用方搬离该房屋后（以前两者孰晚为准）的 3 个工作日内对该房屋进行验看、清点、结算等交付手续。

（五）违约责任

1. 公司的违约责任

（1）除海南千乘已知的抵押情形以及双方另有约定的情形外，若公司无权处置该房屋或于本协议生效后未经海南千乘书面同意而将该房屋转让给其他第三方或作其他处置的，海南千乘有权单方解除本协议和网签版《海口市房地产买卖合同》（如已签订），并要求公司在收到海南千乘书面解除通知之日起 15 个工作日内支付该房屋总价款的 20%作为解约违约金，并在双方共同向房地产登记机构办妥网签版《海口市房地产买卖合同》（如已签订）登记备案注销手续后或公司在收到海南千乘书面解除通知之日起（如未签订网签版《海口市房地产买卖合同》的）10 个工作日内无息原路退还海南千乘已支付的全部款项。

（2）若因公司单方面原因导致未能在约定期限内将该房屋解除抵押并过户给海南千乘的，每逾期一日（逾期违约金以自然日计算，下同），公司应按照海南千乘已付房价款总额的万分之五向海南千乘支付逾期违约金。若逾期 20 个工作日仍未能解除抵押并办理该房屋全部产权过户的，除支付前述逾期违约金外，海南千乘还有权单方解除本协议和网签版《海口市房地产买卖合同》，并要求公司在收到海南千乘书面解除通知之日起 15 个工作日内支付该房屋总价款的 20%作为解约违约金，并在双方共同向房地产登记机构办妥网签版《海口市房地产买卖合同》登记备案注销手续后 10 个工作日内由公司无息原路退还海南千乘已支付的全部款项。

（3）因公司单方面原因导致该房屋无法在本协议约定期限交付海南千乘的，每逾期一日，海南千乘有权要求公司按已付房价款总额的万分之五支付逾期交付违约金；若导致该房屋逾期交付超过 15 个工作

日的，除支付前述逾期交房违约金外，海南千乘有权选择继续履行本协议，或解除本协议及网签版《海口市房地产买卖合同》并要求公司在收到海南千乘书面解除通知之日起 15 日内支付该房屋总价款的 20% 作为解约违约金；海南千乘行使解除权的，在双方共同向房地产登记机构办妥网签版《海口市房地产买卖合同》登记备案注销手续后由公司在 10 个工作日内无息原路退还海南千乘已支付的全部款项。

(4) 在海南千乘行使上述协议解除权的情形下，公司不按期支付违约金或不积极退还海南千乘已支付的房屋款项的，每逾期一日，海南千乘有权要求公司按违约金总额或已付房价款总额的万分之五支付逾期违约金。

2. 海南千乘的违约责任

(1) 若海南千乘违反本协议约定逾期支付首期房价款的，本协议不生效，且公司有权将该房屋另售他方或作任何处置。

(2) 若本协议生效之后，海南千乘违反本协议约定逾期支付任意一期房价款的，每逾期一日，海南千乘应向公司支付应付而未付房价款总额万分之五的违约金。如海南千乘任意一期房价款逾期付款超过 15 个工作日的，公司有权单方解除本协议和网签版《海口市房地产买卖合同》（如已签订），海南千乘有义务于收到公司书面解除通知之日起 5 个工作日内与公司共同向房地产登记机构办妥网签版《海口市房地产买卖合同》登记备案注销手续（如已签订）并将该房屋重新过户至公司名下应在 15 日内完成；公司另有权将该房屋另售他方或做任何处置，并扣除该房屋总价款的 20% 作为解约违约金，海南千乘已付的剩余房价款于房屋过户至公司名下之日起 10 个工作日内无息原路退还至海南千乘账户。

(3) 在公司行使上述协议解除权的情形下，如海南千乘不按期支付违约金或因海南千乘原因导致该房屋于协议解除后 15 个工作日内仍未过户至公司名下的，每逾期一日，公司有权要求海南千乘按房价

款总额的万分之五支付逾期违约金。

3. 其他违约责任

(1) 双方违背其在本协议中做出的承诺、声明或者其承诺、声明为虚假或不实的，视为违约，应按照本条约定承担相应的责任，如果该等违约致使守约方的协议目的难以实现或无法实现的，守约方有权要求解除本协议，并要求违约方赔偿损失。

(2) 公司承诺在本协议签署前，该房屋已设定抵押，但该房屋的产权不存在权属争议或纠纷、亦未被司法机关施以任何性质的强制措施。若公司违反上述承诺导致海南千乘利益受损的，由公司负责解决并承担相应赔偿责任，赔偿损失总金额以房屋总价款 20%为限。

(3) 若网签版《海口市房地产买卖合同》按照本协议约定事由或法定事由解除的，双方应配合在 5 个工作日内在房地产登记机构办理完毕网签版《海口市房地产买卖合同》的注销手续，并将房屋重新过户至公司名下。如一方不予配合办理注销和过户，每逾期一日，违约方按该房屋总价款的万分之五承担违约责任。

(4) 按约定条件，如公司单方面原因不按时交还海南千乘新产证原件，每逾期一日，公司按该房屋总价款的万分之五承担违约责任。

(六) 生效条款

本协议经双方法定代表人或授权代表签字或盖章并加盖公章后成立，自公司收到海南千乘已付的首期房价款之日起生效。

五、本次交易的其他安排

若本次交易顺利完成，公司将不再持有民生大厦。

六、本次交易的目的和对公司的影响

(一) 交易目的

公司已于 2019 年 12 月迁入“全球贸易之窗”大厦办公，为盘活闲置资产，降低财务成本，缓解现金流压力，经综合考虑出售民生大厦。

（二）交易对上市公司的影响

本次交易完成后公司预计获得处置收益约 2,847.69 万元,将对公司 2020 年度的利润产生一定的影响。

（三）交易对方支付能力及款项回收或有风险说明

公司持有民生大厦的权属清晰、合法；根据海南千乘在《房屋买卖合同》中作出的承诺及向公司提供的说明，海南千乘及蔡国峰具有现金支付交易价格的能力；且本次交易设定房产交付条件、作出价款支付安排等有助于保障公司的权益。因此，公司认为本次交易对方具有履约能力，交易款项收回不存在或有风险。

七、备查文件

- （一）海南千乘营业执照复印件；
- （二）民生大厦《国有土地使用权证》及《房屋所有权证》；
- （三）《房屋买卖合同》。

特此公告。

华闻传媒投资集团股份有限公司

董 事 会

二〇二〇年五月十二日