

## 中广天择传媒股份有限公司 关联交易的公告

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：

● 由于非公开发行 A 股股票事项已终止，因此商品房购买合同生效条件未达成，经公司与长沙视谷实业有限公司友好协商同意终止原签订的《房屋买卖意向合同》及《中广天择传媒股份有限公司商品房定向购买合同》。

● 同时，由于公司发展需要购买商品房，经公司与长沙视谷实业有限公司友好协商，同意公司以 115,877,640 元向其购买位于长沙市开福区月湖街道鸭子铺路 46 号第一幢其中总部办公大楼的 3101-3108、3201-3208、3301-3308、3401-3408、3501-3508 号房，合计 40 套，以及地下车库 92 个车位，并签署了附条件生效的《中广天择传媒股份有限公司商品房定向购买合同》。

● 公司副总经理邓集慧先生于 2020 年 4 月 17 日辞去长沙视谷实业有限公司董事一职，长沙视谷实业有限公司为公司高级管理人员最近十二个月内曾经担任董事的公司，为公司的关联方，本次交易构成关联交易，本次关联交易事项不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

● 本次关联交易为止，过去 12 个月公司与长沙视谷实业有限公司未发生关联交易事项，公司与其他关联方未发生交易类别相关的关联交易。

● 本次关联交易涉及资产总额达到 3,000 万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值 5% 以上，须经股东大会审议通过。本次关联交易须完成有权国资主管部门的审批程序，须双方根据不动产权交易过户的规定办理不动产过户登记等相关手续方能正式完成，能否顺利完成过户存在一定不确定性，敬请投资者注意投资风险。

## 一、关联交易概述

公司根据长沙市人民政府市长办公会议精神[2017]32号，中广天择总部基地项目将作为首批落户马栏山视频文创产业园的项目，原计划的大王山片区P05-A07地块上投资建设的中广天择演播制作中心项目已终止投资开发建设。由于中广天择总部基地项目开发体量大，资金需求高，市政府批准由长沙广电、长沙房产（集团）有限公司、长沙马栏山投资有限公司三家国有企事业单位联合成立合资公司长沙视谷实业有限公司（以下简称“长沙视谷公司”）开发建设该项目。目前该项目已取得预售许可证（2019-0557），批准机关为长沙市住房和城乡建设局，该建设工程预计竣工日期为2022年5月20日。标的评估值为人民币11,614.15万元。最终交易金额以经有权国有资产监督管理部门备案的评估值为准。

中广天择传媒股份有限公司于2020年8月31日召开第三届董事会第八次会议和第三届监事会第五次会议，审议通过了《关于终止非公开发行A股股票事项的议案》、《关于公司与长沙视谷实业有限公司签署〈终止协议〉的议案》。公司与长沙视谷实业有限公司于2020年3月9日签订了《房屋买卖意向合同》，于2020年4月24日签署了附条件生效的《中广天择传媒股份有限公司商品房定向购买合同》，由于非公开发行A股股票事项已终止，因此前述商品房购买合同生效条件未达成，现经双方友好协商同意终止前述所签订的《房屋买卖意向合同》及《中广天择传媒股份有限公司商品房定向购买合同》。

同时，由于公司发展需要购买商品房，经双方友好协商，同意公司以115,877,640元购买位于长沙市开福区月湖街道鸭子铺路46号第一幢其中总部办公大楼的3101-3108、3201-3208、3301-3308、3401-3408、3501-3508号房，合计40套，以及地下车库92个车位，并签署了附条件生效的《中广天择传媒股份有限公司商品房定向购买合同》，该项交易已经公司于2020年8月31日召开第三届董事会第八次会议和第三届监事会第五次会议审议通过。公司副总经理邓集慧先生于2020年4月17日辞去长沙视谷实业有限公司董事一职，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，长沙视谷实业有限公司为公司高级管理人

员最近十二个月内曾经担任董事的公司，为公司的关联方，故本次交易构成关联交易。本次关联交易不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。至本次关联交易为止，过去 12 个月公司与长沙视谷实业有限公司未发生关联交易事项，公司与其他关联方未发生交易类别相关的关联交易。

本次交易涉及资产总额达到3000万元以上，且占公司最近一期经审计净资产绝对值5%以上，须经股东大会审议通过。

上述的交易标的位于长沙市开福区月湖街道鸭子铺路46号，是马栏山视频文创产业园中中广天择总部基地的第一幢其中总部办公大楼3101-3108、3201-3208、3301-3308、3401-3408、3501-3508号房。

## 二、关联方基本情况及关联关系

### （一）关联方关系介绍

长沙视谷实业有限公司为公司副总经理邓集慧先生最近十二个月内曾经担任董事的公司，根据《上海证券交易所股票上市规则》的相关规定，本次交易构成关联交易。

### （二）关联方基本情况

企业名称	长沙视谷实业有限公司
法定代表人	潘彩炼
注册资本	50,000.00 万元人民币
注册地址	长沙市开福区月湖街道鸭子铺路 1 号 203 室
成立时间	2018 年 2 月 28 日
统一社会信用代码	91430105MA4PDKJ70T
经营范围	房地产开发经营；房地产经纪；物业管理；房屋建筑工程设计服务；广告制作服务、国内外代理服务、发布服务；广告设计；会议及展览服务；舞台表演艺术指导服务；舞台灯光、音响设备安装服务；策划创意服务；影视经纪代理服务；影视策划；文艺表演、体育、娱乐活动的策划和组织；文化娱乐经纪；文化设计与建设；文化创意；文化产品研发；软件开发；文化用品销售；百货零售。（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）
股权结构	长沙房产（集团）有限公司持股 51% 长沙马栏山投资开发建设有限公司持股 33%

	长沙广播电视集团持股 16%
实际控制人	长沙市人民政府国有资产监督管理委员会

### （三）关联方主营业务近年发展状况及财务状况：

长沙视谷实业有限公司成立后主要业务是开发视谷商业中心，项目共分两期，预计项目一期 2022 年 5 月交房，预计项目二期 2023 年 8 月交房。

单位：人民币 万元

财务数据	2018 年	2019 年
年末资产总额	42,600.36	50,021.84
年末净资产总额	42,677.69	46,915.09
年度净利润	-322.31	-762.60
年度营业收入	/	/

因长沙视谷实业有限公司所属行业特殊性，2018 年、2019 年该公司没有营业收入。

### 三、关联交易标的基本情况

#### 1、交易类别：购买资产

#### 2、标的基本情况：

长沙视谷实业有限公司经批准，在长沙市开福区月湖街道鸭子铺路 46 号地块上建设房屋，项目名称为视谷商业中心，规划用途为商业。并以出让方式取得位于长沙市开福区月湖街道鸭子铺路 46 号编号为湘（2018）长沙市不动产权第 0119076 号土地使用权证，土地使用权面积为 47161.41 m<sup>2</sup>，使用权起始日期为 2018 年 3 月 30 日至 2058 年 3 月 30 日，其他用地终止日期为 2058 年 3 月 30 日。

本次关联交易购买的标的为预售商品房，该预售房屋预售许可为 2019-0557，批准机关为长沙市住房和城乡建设局，该建设工程预计竣工日期为 2022 年 5 月 20 日。标的物位于长沙市开福区月湖街道鸭子铺路 46 号第一幢，其中总部办公大楼为 3101-3108、3201-3208、3301-3308、3401-3408、3501-3508 号房，合计 40 套，以及地下车库 92 个车位，规划用途为商业。

总部办公大楼 31-35 层总建筑面积：9221.24 平方米，其中 31-34 层标准层

每层建筑面积为 1845.96 平方米，35 层非标准层建筑面积为 1837.4 平方米。

上述标的资产均为长沙视谷实业有限公司所有、权属清晰，不存在抵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，不存在妨碍权属转移的其他情况。

### 3、关联交易定价原则及定价依据

公司委托具备房地产估价机构资格的北京国融兴华房地产土地评估有限公司对标的进行了评估，并出具了《房地产估价报告》，报告编号——（京）国融兴华[2020]（房 QT）字第 06105 号，截止资产评估基准日 2019 年 12 月 31 日，公司拟购买标的采用市场比较法、收益法确定的评估值为人民币 11,614.15 万元。最终交易金额以经有权国有资产监督管理部门备案的评估值为准。

本次关联交易购买的标的金额与 2020 年 4 月 24 日签署了附条件生效的《中广天择传媒股份有限公司商品房定向购买合同》中总部办公大楼 31-35 层金额保持一致。

## 四、关联交易的主要内容和履约安排

1、甲方/出卖人：长沙视谷实业有限公司

2、乙方/买受人：中广天择传媒股份有限公司

3、转让标的：位于长沙市开福区月湖街道鸭子铺路 46 号第一幢，其中总部办公大楼为 3101-3108、3201-3208、3301-3308、3401-3408、3501-3508 号房，合计 40 套，以及地下车库 92 个车位，规划用途为商业。总部办公大楼 31-35 层总建筑面积：9221.24 平方米，其中 31-34 层标准层每层建筑面积为 1845.96 平方米，35 层非标准层建筑面积为 1837.4 平方米。

4、合同总价款：115,877,640 元。

5、本次交易的定价依据及支付方式：公司委托具备房地产估价机构资格的北京国融兴华房地产土地评估有限公司对标的进行了评估，并出具了评估报告。本次交易的标的资产价格以经国资监管部门备案的评估值为准。

甲乙双方一致同意，乙方用自有资金在《中广天择传媒股份有限公司商品房

定向购买合同》生效后 3 个工作日内支付全部房款的 25%，剩余 55% 房款于本合同签订后三个月内支付；剩余 15 % 房款于 2021 年 5 月 30 日前支付；剩余 5% 房款于总部办公大楼及演播厅大楼竣工交付前支付。

6、交付时间安排：甲方应当在 2022 年 5 月 28 日前向乙方交付标的商品房。

7、转让双方的保证及承诺：

(1) 出卖人承诺销售的商品房没有权属纠纷、债权债务纠纷、没有设立抵押及没有其他受到交易限制的情况。

(2) 出卖人承诺交付的房屋主体结构和地基基础合格。

(3) 出卖人承诺不得擅自改变与该商品房有关联的公共部位和设施的使用性质。

(4) 出卖人承诺，包括在销售过程中，其销售广告和销售人员就商品房开发规划范围内的房屋及相关基础设施、配套设施所作的明确具体的说明和允诺与该商品房正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑，按合同约定时间达到使用条件。

(5) 买受人承诺房屋按规划用途作商业使用，买受人不得擅自改变该商品房的建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同及其附件另有规定者外，买受人在使用期间有权与其他权利人共同享用与该商品房有关联的公共部位和设施，并按占地和公共部位与公用房屋分摊面积承担义务。

8、合同的生效条件和时间

合同自双方法定代表人或委托代理人签字并盖章且经买受人就本次交易获得公司股东大会审议通过并取得有权国资主管部门批准后方可生效。

9、违约责任

(1) 关于合同约定的城市基础设施，如果在约定期限内未达到交付使用条件，因出卖人原因导致的，出卖人应自房屋交付之日起采取补救措施，出卖人应按日向买受人支付已付合同总价款万分之一的违约金。该违约金不包括买受人支付的补救期间的物业服务费、交通费、误工费及其他在补救期间产生的费用等损失，买受人有权予以要求出卖人予以赔偿。

(2) 关于合同约定的公共服务设施，如果在约定期限内未达到交付使用条件，买受人不解除合同，由出卖人在接到买受人书面要求之日起 90 日内完成整改，双方继续履行本合同，但如因政府、市政配套设施、异常地质状况或者依据法律法规、政策变化等对相关标准和交付条件另有规定等情形的，买受人同意出卖人的整改期限可据实延期。

(3) 除不可抗力外，出卖人未按照合同约定的时间和条件将该商品房交付买受人的，逾期在 90 日（含 90 日）之内，自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付已付房款万分之一的违约金，合同继续履行。逾期超过 90 日后，买受人有权退房。买受人退房的，出卖人应当自退房通知送达之日起 30 日内退还全部已付款，并按照买受人全部已付款的 1% 向买受人支付违约金。买受人要求继续履行合同的，合同继续履行，自合同约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部已付款万分之一的违约金，并于该商品房实际交付之日起 30 日内向买受人支付违约金。

(4) 如因出卖人的责任，致使买受人未能在合同约定期限内办理相关不动产权登记的，买受人不解除合同，自合同约定的办证期限届满的次日起至出卖人提交完善的办证资料之日止，出卖人每日按买受人已付合同总价款的万分之一支付违约金。

(5) 买受人未按合同的约定时间付款，逾期在 90 日（含 90 日）之内，自本合同规定的应付款期限之次日起至实际支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金，合同继续履行；逾期超过 90 日，出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的，买受人按应付款而未付款的万分之一向出卖人支付违约金。买受人愿意继续履行合同的，经出卖人同意，合同继续履行，自本合同规定的应付款期限之次日起至实际全额支付应付款之日止，买受人按日向出卖人支付逾期应付款万分之一的违约金。

(6) 买受人未依约交缴物业维修资金和契税缴存凭证至出卖人，买受人按日向出卖人支付应缴存物业维修资金和契税总价款万分之五的违约金。

## 五、关联交易目的及对公司影响

公司现有的办公场所系租赁场地，随着公司业务转型和持续增长，在人才引进、运营管理等方面已不能满足需求。购置商品房作为公司的营运中枢，发挥集中办公、沟通便捷的优势，提升各部门的协同效率，进一步提高公司整体运营水平和管理效能，为公司的长远发展奠定坚实基础，满足未来战略发展需要。

## 六、本次关联交易的审议程序

公司第三届董事会第八次会议在审议与该关联交易相关议案时，已严格按照相关法律、法规以及公司内部制度的规定，履行关联交易的审议和表决程序。

公司第三届监事会第五次会议已审议通过本次关联交易的相关议案。

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》等法律法规的有关规定，公司全体独立董事对公司提供的相关材料进行了审阅，均事前认可且发表了同意的独立意见，详见公司披露的《中广天择传媒股份有限公司独立董事关于第三届董事会第八次会议相关事项的事前认可意见》、《中广天择传媒股份有限公司独立董事关于第三届董事会第八次会议相关事项的独立意见》。

本次交易需经公司股东大会审议通过后方可实施。

## 七、备案文件

- 1、中广天择传媒股份有限公司第三届董事会第八次会议决议
- 2、中广天择传媒股份有限公司第三届监事会第五次会议决议
- 3、中广天择传媒股份有限公司独立董事关于第三届董事会第八次会议相关事项的独立意见
- 4、中广天择传媒股份有限公司独立董事关于第三届董事会第八次会议相关事项的事前认可意见
- 5、附条件生效的《中广天择传媒股份有限公司商品房定向购买合同》
- 6、《房地产估价报告》



特此公告。

中广天择传媒股份有限公司董事会

2020年8月31日