

实丰文化发展股份有限公司

关于全资子公司购买房产的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容真实、准确和完整, 没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

1、对外投资基本概述

根据首次公开发行股票募集资金使用要求, 实丰文化发展股份有限公司(以下简称“公司”或“实丰文化”)研发中心建设项目拟在深圳市购买房产进行实施, 为尽快实施公司募集资金项目, 公司全资子公司实丰文化创投(深圳)有限公司(以下简称“实丰创投”)拟以募集资金 3,956 万元与自有资金 5,044 万元在深圳市前海合作区购买由深圳市前海华丽富地资产管理有限公司(以下简称“前海华丽富地”)持有的深圳市南山区桂湾片区二单元前海卓悦金融中心一期 8 号楼 901、902、908、909、910 (以下简称“该房产”), 作为实施研发中心建设项目, 该房产建筑面积约为 1,119.51 平方米(最终以法律法规规定的实测面积为准), 交易价格为 9,000.00 万元(不含相关税费, 具体税费承担将按照法律、行政法规及部门规章等有关规定执行)。

2、董事会审议情况

本次购买事项已于 2017 年 11 月 11 日召开的第二届董事会第五次会议审议通过。董事会授权薛莉女士办理购买办公楼有关具体事项, 包括但不限于合同的谈判、签订、款项支付、产权证书的办理等相关事宜。

3、根据《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》等相关规定, 本次购买房产在公司董事会审批权限范围内, 无须提交股东大会审议。本次购买房产不构成关联交易, 也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方基本情况

1、交易对方名称: 深圳市前海华丽富地资产管理有限公司

2、统一社会信用代码: 9144030032670071XE

3、法定代表人: 赵泽冰

4、注册资本: 1000 万

5、主体类型：有限责任公司

6、住所：深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

7、经营范围：投资管理、投资咨询受托资产管理、受托管理股权投资基金（不得从事证券投资活动；不得以公开方式募集资金开展投资活动、不得从事公开募集基金管理业务）；投资兴办实业（具体项目另行申报）；国内贸易（不含专营、专卖、专控商品）；经营进出口业务（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）。

8、股东：赵泽冰持股45%、李少涛持股55%

9、公司与深圳市前海华丽富地资产管理有限公司以及股东不存在关联关系。

三、交易标的基本情况

交易标的：深圳市南山区桂湾片区二单元前海卓悦金融中心一期8号楼901、902、908、909、910

标的分类：固定资产（办公）

购买面积：建筑面积为1119.51平方米

该交易标的不存在重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施，该房产处于抵押状态，前海华丽富地承诺于双方办理完相关手续且支付定金后及剩余楼款划付至资金监管账户之日起10个工作日内还清贷款并办妥注销抵押登记手续，在前海华丽富地注销抵押登记后3日内，双方办理产权过户手续。

四、协议主要内容

1、转让标的：转让房产坐落于深圳市南山区桂湾片区二单元前海卓悦金融中心一期8号楼901、902、908、909、910，房地产证号分别为：粤（2017）深圳市不动产权证明第0069460号、粤（2017）深圳市不动产权证明第0069461号、粤（2017）深圳市不动产权证明第0069462号、粤（2017）深圳市不动产权证明第0069463号、粤（2017）深圳市不动产权证明第0069464号，房地产用途为：办公（以上内容均以房地产证或相关法律文书为准）。

2、转让价款：成交价为人民币：玖千万元（¥90,000,000.00）。该转让价款不含税费。

3、交易定金：交易定金为：捌佰万元（¥8,000,000.00）。实丰创投同意按

如下方式支付：实丰创投指定于本合同签订之日起 3 个工作日内以贰佰万元（¥2,000,000.00）现金形式以及于本合同签订之日起 3 个工作日内以陆佰万元（¥6,000,000.00）银行保函的形式向前海华丽富地支付定金。

上述现金形式的定金由实丰创投指定的主体支付至前海华丽富地账户。上述银行保函形式的定金由实丰创投指定的主体向前海华丽富地出具，银行保函由双方在实丰创投所指定的银行保险柜由双方共管。

4、剩余款项付款方式：该房产买卖的余款人民币捌仟贰佰万元（¥82,000,000.00 元）在经实丰创投确认全部满足以下条件后，由监管银行将余款支付至前海华丽富地账户：

实丰创投指定的主体公司已取得该房地产的不动产权证或房地产登记部门查询该房地产权利人为实丰创投指定的主体公司。

5、生效条件：本合同自双方盖章之日起生效。

五、交易定价及依据

本次交易以市场价格为基础，经双方协商确定。

六、交易的目的及对公司的影响

（一）公司此次在深圳购买房产系为满足公司首次公开发行股票募集资金用途之一“研发中心建设项目”以及未来业务发展的需要，该交易有利于公司在人才引进、品牌宣传、市场推广、研究开发等方面获得优势。

（二）此次交易的资金来源为自有资金和募集资金，总计 9,000.00 万元

1、募集资金

根据研发中心建设项目的投资计划，项目总投资为 7,016.54 万元，具体明细如下：其中用于购置场地费用为 3,956.00 万元。

单位：万元

序号	投资内容	投资计划			占募集资金比例
		T+12 月	T+18 月	总计	
1	场地投入	2,949.80	1,264.20	4,214.00	60.06%
1.1	购置场地	2,769.20	1,186.80	3,956.00	56.38%
1.2	装修费	180.60	77.40	258.00	3.68%
2	软硬件投入	-	2,182.71	2,182.71	31.11%
2.1	软件设备	-	706.92	706.92	10.08%

单位: 万元

序号	投资内容	投资计划			占募集资金比例
		T+12 月	T+18 月	总计	
2.2	硬件设备	-	1,475.79	1,475.79	21.03%
3	基本预备费	147.49	172.35	319.84	4.56%
4	铺底流动资金	-	300.00	300.00	4.28%
	项目总投资	3,097.29	3,919.25	7,016.54	100.00%

2、自有资金

为进一步满足公司未来发展,将全资子公司实丰创投打造成为公司研发中心、营销中心以及证券投资中心,并结合区域地价等因素,公司拟在原有募集资金基础上增加 5,044.00 万元自有资金购置房产。

(三) 本次资产购买不涉及人员安置、土地租赁等情况;本次资产购买不构成关联交易,交易完成后不会产生关联交易或同业竞争的情况。

七、备查文件

- 1、公司第二届董事会第五次会议决议;
- 2、《房地产买卖合同》。

特此公告。

实丰文化发展股份有限公司董事会

二〇一七年十一月十四日