

湖南天润数字娱乐文化传媒股份有限公司

关于收购资产的公告

本公司及其董事、监事、高级管理人员保证公告内容真实、准确和完整，并对公告中的虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏承担责任。

湖南天润数字娱乐文化传媒股份有限公司（以下简称“*ST 天润”或“公司”）于 2020 年 12 月 18 日召开了第十二届董事会第六次会议审议通过了《关于收购资产的议案》，现就相关情况公告如下：

一、交易概述

公司拟使用不超过人民币 7209.9 万元的自筹资金收购梁碧群持有的广州市越秀区环市西路 168 号广州天马国际时装批发中心第八层 55 套房地产合同权益所涉及剩余合同期内租金收入，收购标的期限自 2020 年 12 月 01 日起至 2041 年 01 月 09 日止。公司及交易对方已共同委托具有证券期货从业资格的评估机构深圳市世联资产评估有限公司对交易标的进行了评估，评估结论：截止评估基准日 2020 年 12 月 1 日，委托评估的梁碧群持有的广州市越秀区环市西路 168 号广州天马国际时装批发中心第八层 55 套房地产合同权益所涉及剩余合同期内租金收入的评估价值为人民币 200,282,576 元。同时，广东润平律师事务所对此出具了《专项法律意见书》。律师认为：天马公司为目标房产的合法产权人，有权出租目标房产；未发现天马公司和梁碧群之间所签署的《租赁合同》及《承诺函》存在违反法律、法规的强制性或禁止性规定的情形，双方之间的租赁关系受法律保护。

本次收购资产的事项不构成关联交易，不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组事项，根据《公司法》和《公司章程》的有关规定，本次交易在公司董事会审批权限范围内，无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方的基本信息

名称：梁碧群

身份证号码：452402198608124308

住所：广州市番禺区洛浦街东乡村四街 17 巷 7 横巷 8 号 201 房

本次交易对方与公司及公司控股股东及一致行动人均不存在关联关系。

三、交易标的的基本情况

1、标的资产概况

本次收购的资产为梁碧群持有的广州市越秀区环市西路 168 号广州天马国际时装批发中心第八层 55 套房地产合同权益所涉及剩余合同期内租金收入。根据产权持有人提供的两份《广州市房屋租赁合同》，租赁期限为 2016 年 1 月 10 日至 2041 年 1 月 9 日，截止至评估基准日 2020 年 12 月 1 日，剩余租赁期限为 21.12 年。资产所在楼栋为“天马国际时装城”，房屋规划用途为办公，实际做餐饮用途。

2、权属状况

根据产权持有人提供的广州天马发展有限公司与梁碧群签订的《租赁合同》，梁碧群已取得了该项房屋的承租权，权证记载情况如下表：

房屋建筑物证载情况一览表

序号	产权证号	位置	用途	所在楼层	房地产所有权人	建筑面积 (m ²)
1	粤(2016)广州市不动产权第00205537号	越秀区环市西路168号第八层8001房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.82
2	粤(2016)广州市不动产权第00205539号	越秀区环市西路168号第八层8002房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
3	粤(2016)广州市不动产权第00205561号	越秀区环市西路168号第八层8003房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
4	粤(2016)广州市不动产权第00205563号	越秀区环市西路168号第八层8005房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
5	粤(2016)广州市不动产权第00205564号	越秀区环市西路168号第八层8006房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
6	粤(2016)广州市不动产权第00205565号	越秀区环市西路168号第八层8007房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
7	粤(2016)广州市不动产权第00205566号	越秀区环市西路168号第八层8008房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
8	粤(2016)广州市不动产权第	越秀区环市西路168号第八	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07

	00205557号	层8009房				
9	粤(2016)广州市不动产权第00205568号	越秀区环市西路168号第八层8010房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
10	粤(2016)广州市不动产权第00205572号	越秀区环市西路168号第八层8011房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
11	粤(2016)广州市不动产权第00205573号	越秀区环市西路168号第八层8012房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
12	粤(2016)广州市不动产权第00205574号	越秀区环市西路168号第八层8013房	办公	8	广州天马发展有限公司	33.07
13	粤(2016)广州市不动产权第00205575号	越秀区环市西路168号第八层8015房	办公	8	广州天马发展有限公司	31.18
14	粤(2016)广州市不动产权第00205576号	越秀区环市西路168号第八层8016房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.49
15	粤(2016)广州市不动产权第00205577号	越秀区环市西路168号第八层8017房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.49
16	粤(2016)广州市不动产权第00205579号	越秀区环市西路168号第八层8018房	办公	8	广州天马发展有限公司	44.04
17	粤(2016)广州市不动产权第00205580号	越秀区环市西路168号第八层8019房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.54
18	粤(2016)广州市不动产权第00205581号	越秀区环市西路168号第八层8020房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.54
19	粤(2016)广州市不动产权第00205584号	越秀区环市西路168号第八层8021房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.54
20	粤(2016)广州市不动产权第00205590号	越秀区环市西路168号第八层8022房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.54
21	粤(2016)广州市不动产权第00205592号	越秀区环市西路168号第八层8023房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.54
22	粤(2016)广州市不动产权第00205686号	越秀区环市西路168号第八层8025房	办公	8	广州天马发展有限公司	41.02
23	粤(2016)广州市不	越秀区环市西	办公	8	广州天马发展有	38.54

	动 产 权 第 00205677 号	路 168 号第八 层 8026 房			限公司	
24	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205659 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8027 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	38.54
25	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205660 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8028 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	47.33
26	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205661 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8029 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
27	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205684 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8030 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
28	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205683 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8031 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
29	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205682 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8032 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
30	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205662 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8033 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
31	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205665 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8035 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
32	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205679 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8036 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
33	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205666 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8037 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.41
34	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205667 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8038 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	36.22
35	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205678 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8039 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	35.74
36	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205668 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8040 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	35.44
37	粤(2016)广州市不 动 产 权 第 00205711 号	越秀区环市西 路 168 号第八 层 8041 房	办公	8	广州天马发展有 限公司	41.63

38	粤(2016)广州市不动产权第00205712号	越秀区环市西路168号第八层8042房	办公	8	广州天马发展有限公司	59.19
39	粤(2016)广州市不动产权第00205713号	越秀区环市西路168号第八层8043房	办公	8	广州天马发展有限公司	34.97
40	粤(2016)广州市不动产权第00205714号	越秀区环市西路168号第八层8045房	办公	8	广州天马发展有限公司	23.60
41	粤(2016)广州市不动产权第00205715号	越秀区环市西路168号第八层8046房	办公	8	广州天马发展有限公司	45.53
42	粤(2016)广州市不动产权第00205716号	越秀区环市西路168号第八层8048房	办公	8	广州天马发展有限公司	38.94
43	粤(2016)广州市不动产权第00205717号	越秀区环市西路168号第八层8055房	办公	8	广州天马发展有限公司	386.13
44	粤(2016)广州市不动产权第00205718号	越秀区环市西路168号第八层8056房	办公	8	广州天马发展有限公司	73.79
45	粤(2016)广州市不动产权第00205719号	越秀区环市西路168号第八层8058房	办公	8	广州天马发展有限公司	81.88
46	粤(2016)广州市不动产权第00205720号	越秀区环市西路168号第八层8059房	办公	8	广州天马发展有限公司	67.10
47	粤(2016)广州市不动产权第00205710号	越秀区环市西路168号第八层8060房	办公	8	广州天马发展有限公司	35.06
48	粤(2016)广州市不动产权第00205721号	越秀区环市西路168号第八层8062房	办公	8	广州天马发展有限公司	45.06
49	粤(2016)广州市不动产权第00205722号	越秀区环市西路168号第八层8063房	办公	8	广州天马发展有限公司	37.14
50	粤(2016)广州市不动产权第00205728号	越秀区环市西路168号第八层8065房	办公	8	广州天马发展有限公司	43.45
51	粤(2016)广州市不动产权第00205723号	越秀区环市西路168号第八层8066房	办公	8	广州天马发展有限公司	61.21
52	粤(2016)广州市不动产权第	越秀区环市西路168号第八	办公	8	广州天马发展有限公司	38.68

	00205724 号	层 8068 房				
53	粤(2016)广州市不动产权第 00205725 号	越秀区环市西路 168 号第八层 8073 房	办公	8	广州天马发展有限公司	66.17
54	粤(2016)广州市不动产权第 00205726 号	越秀区环市西路 168 号第八层 8075 房	办公	8	广州天马发展有限公司	50.65
55	粤(2016)广州市不动产权第 00205727 号	越秀区环市西路 168 号第八层 8088 房	办公	8	广州天马发展有限公司	179.31
合计						2,763.85

3、资产的实物状况

1) 土地实物状况

资产的土地权属性质为国有土地使用权，土地使用权来源为出让，用途为办公，宗地面积为 2,568.4381 平方米，其四至为：东至红棉国际时装城，南至白马大厦，西至站南路，北至环市西路，据现场勘查，资产的土地形状较规则多边形，地势平坦、地质条件对地上建筑物无不良影响，临路条件较好，无特殊土地使用管制。红线外土地基础设施完备程度达到“五通”（通上水、通下水、通讯、通电、通路），红线内土地开发程度达到“五通一平”（即通上水、通下水、通讯、通电、通路、场地平整）。

2) 建筑物实物状况

实物资产位于广州市越秀区环市西路 168 号第八层，楼栋名称为“天马国际时装城”，楼栋竣工年份约为 1998 年，楼栋为钢筋混凝土结构，地处于广州流花服装批发商业区的中心位置，由名盛集团下属的广州天马发展有限公司开发及管理。“天马国际时装城”共地上 9 层，地下 1 层，负 1 层至 3 层为服装批发商场，4 层至 7 层为服装厂商的品牌展示间，8 层为美食广场，9 层为招商部及客服中心。楼栋内配有电梯、自动喷淋、烟感报警网络接线、智能系统等设备设施，设备设施齐全。本次收购的资产标的为第 8 层美食广场的租金收入，证载建筑面积合计为 2,763.85 平方米。室内格局均较方正，布局较合理，层高约 3 米。第 8 层被重新分割成 17 间餐饮铺位，内部正进行装修改造，故部分租户暂时已搬离现场。

4、区位状况

标的资产所涉及的实物资产位于广州市越秀区环市西路 168 号，楼栋名称为

“天马国际时装城”，其东至红棉国际时装城，南至白马大厦，西至站南路，北至环市西路，周边有环市西路、站前路、人民北路等城市主次干道，已基本形成网格状道路框架，对外交通较便捷。附近有白马服装批发市场、红棉国际时装城、广州国际鞋业广场等，商业氛围浓厚；周边有广州军区广州总医院、广州火车站、广州市汽车客运站、广东省汽车客运站等公共配套设施，公共配套设施齐全；区域内有“市客运站”公交站，有 5 路、228 路、523 路快线等多路公交车途经，并与地铁 2 号线“广州火车站”地铁站相链接，公共交通便利度高。

四、交易协议的主要内容

第一条 转让标的

1、梁碧群转让予公司的标的，为梁碧群依据与天马公司签订的《广州市房屋租赁合同》所享受的 45% 的权利，及对应应承担的义务。

2、根据梁碧群与天马公司签订的《广州市房屋租赁合同》，转让标的期限自 2020 年 12 月 01 日起至 2041 年 01 月 09 日止。

第二条 转让价款

1、根据深圳市世联资产评估有限公司于 2020 年 12 月 11 日出具的编号为世联资产评报字 GZ【2020】0149 号报告书，梁碧群与天马公司签订的《广州市房屋租赁合同》权益于 2020 年 12 月 1 日市场价值为人民币 20,028.2576 万元。

2、公司与梁碧群双方同意根据上述评估的合同权益，本次公司拟收购上述合同权益的 45%，对应的物业收益权的面积为 1,243.73 平方米，双方交易的价格，即梁碧群将上述《广州市房屋租赁合同》中梁碧群的 45% 权利义务转让予公司的转让价款，为人民币 7,209.9 万元。

第三条 付款方式

公司须于 2020 年 12 月 25 日前向梁碧群支付人民币 7,209.9 万元。

第四条 交割

1、在 2020 年 12 月 25 日，由公司与梁碧群双方办理合同权益转让的交割手续。该日期即为双方权益转让的交割日。在交割日之前梁碧群与天马公司签订的《广州市房屋租赁合同》的权利，由梁碧群享有；在交割日之后合同对应的 1,243.73 平方米的权利，由公司享有。梁碧群与天马公司签订的《广州市房屋

租赁合同》约定的由梁碧群承担的义务，依然由梁碧群继续向天马公司履行。

2、自交割日之后，本合同对应的面积，梁碧群不对租户享有权利。并于 2020 年 12 月 25 日后，由公司自行安排对外招商出租或自用。

五、本次资产收购的目的和对公司的影响

由于上述标的资产位于广州火车站附近，附近有白马服装批发市场、红棉国际时装城、广州国际鞋业广场等，商业氛围浓厚，租赁客户较多，出租情况较好，通过购入房产租赁合同收益权，公司能够获得稳定的收入来源，提升公司的持续盈利能力。本次购买的房产租赁合同收益权的交易价格低于评估价格，该事项符合全体股东和公司利益，不会对本公司财务及经营状况产生不利影响，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

六、备查文件

第十二届董事会第六次会议决议。

特此公告。

湖南天润数字娱乐文化传媒股份有限公司董事会

二〇二〇年十二月二十一日