

证券代码：002656

证券简称：ST 摩登

公告编号：2025-005

摩登大道时尚集团股份有限公司

关于签署资产出售相关协议的公告

本公司及全体董事成员保证信息披露的内容真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、交易概述

1、为了加强企业资源配置，提高资源使用效率，从而促进主营业务更好的发展，摩登大道时尚集团股份有限公司（以下简称“公司”、“摩登大道”）拟于公司第六届董事会第十次会议通过后与陈**（自然人）、庄*（自然人）签署房屋买卖定金合同（以下简称“合同”），拟将位于杭州市上城区圣奥中央商务大厦****室等 12 处房地产资产（以下简称“标的资产”）出售给陈**、庄*，标的资产转让价格总额为人民币 37,800,000 元。

2、根据相关法律法规及《公司章程》等有关规定，本次交易已经董事会审议，无需提交股东大会审议。

3、本次交易不构成关联交易，亦不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

1、基本信息

名称：陈**（自然人）

住所：杭州市上城区

名称：庄*（自然人）

住所：杭州市上城区

2、关联关系

陈**、庄*分别与公司、公司持股 5%以上的股东、前十大股东、董事、监事、高管均不存在《深圳证券交易所股票上市规则》所规定的关联关系，亦不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的关系以及其他可能或已经造成上市公司对其利益倾斜的关系。

三、交易标的基本情况

1、标的资产概况

截至 2024 年 12 月 31 日，标的资产账面原值共计 48,711,518.94 元。标的资产所占地块的土地使用权面积为 1,458.5 平方米，已取得国有土地使用权证：浙（2017）不动产权第 014****号、014****号、014****号、014****号、014****号、014****号；停车位 6 个（2 个平面车位，4 个机械车位）车位号分别为 C1-***、C1-***、A1-***、A1-***、B1-***、B2-***号，车位无产权证，只出售使用权。

2、抵押情况

该房地产没有设定抵押，公司对该房地产享有完全的处分权。

3、评估情况

根据本次交易的需要，公司聘请深圳亿通资产评估房地产土地估价有限公司，以 2024 年 12 月 31 日为评估基准日，对标的资产进行了评估，并出具了深亿通评报字（2025）第 1001 号《摩登大道时尚集团股份有限公司拟处置投资性房地产涉及的圣奥中央商务大厦****室等 12 处房地产资产评估报告》。

根据该评估报告，截止评估基准日 2024 年 12 月 31 日，本次评估的摩登大道持有的位于杭州市上城区圣奥中央商务大厦****室房地产评估值为 37,733,200.00 元，本次标的资产的转让价格总额为人民币 37,800,000.00 元。

4、本次交易的定价价格及定价依据

由于标的资产所在地的土地为稀缺资源且所在区域具有增值潜力。经双方磋商，本次交易价格在标的资产市场评估价值基础上结合现在的地价，交易价格共计人民币 37,800,000 元。

四、交易协议的主要内容

卖 方（甲方）：摩登大道时尚集团股份有限公司

买 方（乙方）：陈**、庄*

经纪方（丙方）：杭州美通房地产经纪有限公司

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定，买方、卖方在平等、自愿、公平、协商一致的基础上，就本合同所涉房地产买卖居间服务事宜，达成如下协议：

第一条 转让房地产基础信息

卖方转让房地产坐落于：杭州市上城区圣奥中央商务大厦****室、****室、****室、****室、****室、****室；建筑面积为：1,458.5 平方米（以产权证为准），用途为商服用地/非住宅。

房屋不动产权证号为：浙(2017)不动产权第 014****号、014****号、014****号、014****号、014****号、014****1 号；停车位 6 个（2 个平面车位，4 个机械车位）车位号分别为 C1-***、C1-***、A1-***、A1-***、B1-***、B2-***号，6 个车位卖方享有使用权，随房屋售卖一并转让车位使用权给买方，转让款包括于本协议转让价款内，不额外向买方收取使用权转让费。

第二条 房地产产权现状

该房地产产权现状为以下第 1 种：

1、该房地产没有设定抵押，卖方对该房地产享有完全的处分权。

第三条 房地产租约现状

该房地产所附租约现状为 2：

1、该房地产没有租约；如有租约视为甲方违约。

2、该房地产之上存在租约：卖方须于签署《浙江省存量房买卖合同》前取得承租人放弃优先购买权或放弃购买权之书面证明。买卖双方经协商一致按下述方式处置租赁合同：

（1）该房地产产权转移后，原租赁合同在有效期内对买方仍然有效（详见租赁合同），产权变更为买方名下时原租赁合同的法律与义务由买方承担、租赁押金卖方支付给买方。产权变更至买方名下后由买方与承租方明确租赁合同的履行，解除，赔偿，交接等相关事宜。

第四条 转让价款

该房地产转让总价款为人民币：叁仟柒佰捌拾万元整（小写 ¥37,800,000.00 元）包含地下停车位 6 个（2 个平面车位，4 个机械车位）

第五条 交易定金

该房地产交易定金共计人民币：柒拾万元整（小写：¥700,000.00 元）；买方同意按以下方式支付：买卖双方及经纪方签字盖章后，签订合同 3 个工作日内，向卖方支付定金人民币：柒拾万元整（小写：¥700,000.00 元）。

卖方指定收款账号信息如下：

户 名：摩登大道时尚集团股份有限公司

开户行：**银行*****支行

银行账号：1209*****0201

该房地产不动产权变更至买方名下时交易定金转为车位款。

第六条 付款方式

买方按下列第 1 种方式支付剩余房款人民币：叁仟柒佰壹拾万元整（小写¥37,100,000.00 元）。

1、一次性付款

乙方在签署《浙江省存量房买卖合同》的 3 日内：

支付****室房款人民币：陆佰叁拾贰万元整（小写¥6,320,000.00 元）；

支付****室房款人民币：陆佰贰拾万元整（小写¥6,200,000.00 元）；

支付****室房款人民币：陆佰壹拾贰万元整（小写¥6,120,000.00 元）；

支付****室房款人民币：陆佰壹拾肆万元整（小写¥6,140,000.00 元）；

支付****室房款人民币：陆佰零陆万元整（小写¥6,060,000.00 元）；

支付****室房款人民币：陆佰贰拾陆万元整（小写¥6,260,000.00 元）；

至经纪方的银行监管账户。监管账户内的房款在卖方完成该房地产产权过户并将租约，车位交接完毕 2 日内划付给卖方。

第七条 税费承担

根据政府相关部门规定买卖双方应缴纳的税费有：

卖方：（1）增值税及附加（2）印花税（3）个人所得税（4）交易手续费（5）土地增值税（6）其他 / 。

买方：（7）契税（8）印花税（9）交易手续费（10）产权登记费（11）其他 / 。

上述卖方项税费由卖方支付；上述买方项税费由买方支付。

第八条 房地产交付

卖方确认本合同签署前已实地查勘买方所转让的房地产，卖方对房地产现状无异议，卖方应当于产权变更至买方名下后 2 个工作日将该房地产按照房产现场交付买方，并履行下列手续：

买卖双方共同对该房地产及附属设施设备、装饰装修、相关物品清单等事项进行验收；

协助买方与租户做好交接工作。

第九条 浙江省存量房买卖合同的签订

在本合同签订之后于 2025 年**月**日前买卖双方须签订《浙江省存量房买卖合同》。

第十条 产权转移登记

1、买卖双方签订《浙江省存量房买卖合同》后 2 个工作日内共同向房地产产权登记机关申请办理转移登记手续。

2、在回执载明的回复日期届满之日起 3 日内，买卖双方须办理交纳税费的手续。

第十一条 不可抗力

如交易期间因不可抗力因素导致任何一方无法继续按本合同约定履行，双方应协商解决，协商不成 30 日内可解除本合同，并退还所收对方所有款项，双方互不追究违约责任。

第十二条 违约责任

1、如买方未按照本合同约定履行，卖方有权要求买方以转让成交价为基数的日万分之五支付逾期违约金并继续履行合同；如买方逾期超过 30 日，卖方可解除合同并没收买方定金。

2、如卖方未按照本合同约定履行，买方有权要求卖方以转让成交价为基数的日万分之五支付违约金并继续履行合同；如卖方逾期超过 30 日，买方可解除合同并要求卖方退还定金柒拾万元整及赔偿买方柒拾万元整。

3、本合同履行过程中，一方违反合同约定给守约方造成损失的，应赔偿守约方的全部损失，包括但不限于守约方为实现合同目的另行委托第三方支出的费用、向第三方赔偿的违约金等、守约方为追究违约方责任所支出的律师费/风险律师费、诉讼费/仲裁费、保全费、诉讼保全担保保函费、单方委托的评估鉴定费、调查费、公证费、差旅费等。

第十三条 本合同与其他文件的冲突解决

双方在本合同签订之前的协议，如有与本合同不相符的，以本合同为准。

第十四条 法律适用与纠纷解决

因本合同发生纠纷，应协商解决，协商不成时，依据中华人民共和国法律，采取下列第 2 种方式解决：

- 1、向杭州仲裁委员会申请仲裁；
- 2、向杭州市上城区人民法院起诉。

第十五条 合同数量及持有

本合同一式叁份，买方壹份，卖方壹份，经纪方壹份，均具同等法律效力。

第十六条 合同生效

本合同自双方签字（盖章）之日起生效。

本合同不作为申请房地产转移登记的依据。

第十七条 合同补充条款

五、涉及购买、出售资产的其他安排

本次出售资产不涉及人员安置、土地租赁、债务重组等情况，交易完成后不会产生关联交易。出售资产获得的款项将会用于加强企业资源配置，提高资源使用效率，从而促进主营业务更好的发展。

六、出售资产的目的和对公司的影响

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，保证公司资金积极用于生产经营活动；符合公司整体发展战略的需要，有利于公司优化资产结构，实现股东利益最大化。

七、备查文件

- 1、《房屋买卖定金合同》；
- 2、《摩登大道时尚集团股份有限公司拟处置投资性房地产涉及的圣奥中央商务大厦****室等 12 处房地产资产评估报告》；
- 3、《交易对方关于关联交易及失信情况的说明》。

摩登大道时尚集团股份有限公司

董事会

2025年1月9日