

中视传媒股份有限公司
关于控股子公司中视广告出售房产的公告

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法律责任。

重要内容提示：

- 中视传媒股份有限公司（以下简称公司或中视传媒）的控股子公司上海中视国际广告有限公司（以下简称中视广告）拟向陶某、梁某出售位于上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室的房产，出售价格为 1,340 万元。
- 本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。
- 本次交易已经中视传媒股份有限公司第九届董事会第十九次会议审议通过，无需提交股东大会审议。

一、交易概述

（一）本次交易的基本情况

1. 本次交易概况

为盘活固定资产，补充经营现金流，公司的控股子公司中视广告拟出售位于上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室的房产，房屋建筑面积为 107.72m²。中视广告通过将房产在上海联合产权交易所公开挂牌，征得意向方陶某、梁某（共同购买）。买卖双方拟签署《上海市房地产买卖合同》，出售价格为 1,340 万元。

2. 本次交易的交易要素

交易事项	☒ 出售 ☐ 放弃优先受让权 ☐ 放弃优先认购权 ☐ 其他，具体为：_____
交易标的类型	☐ 股权资产 ☒ 非股权资产
交易标的名称	上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室

是否涉及跨境交易	☐ 是 ☒ 否
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：1,340 万元 ☐ 尚未确定
账面成本	112 万元
交易价格与账面值相比的溢价情况	溢价 1,228 万元
支付安排	☐ 全额一次付清，约定付款时点： ☒ 分期付款，约定分期条款：买受人于签约前支付第一期房款 300 万元；于合同签约生效后两日内支付第二期房款 102 万元；以贷款形式支付第三期房款 938 万元，具体放款时间以银行为准。
是否设置业绩对赌条款	☐ 是 ☒ 否

（二）简要说明公司董事会审议本次交易相关议案的表决情况

公司第九届董事会第十九次会议以 9 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议通过了《关于控股子公司中视广告出售房产的议案》。会议同意中视广告出售上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室的房产，同意授权中视广告经营管理层在董事会决议范畴内与意向方签署《上海市房地产买卖合同》，落实房产出售、房产过户、资金回收等事宜。

（三）交易生效尚需履行的审批及其他程序

本次交易无需提交公司股东大会审议。

二、交易对方情况介绍

（一）交易买方简要情况

序号	交易买方名称	交易标的	对应交易金额
1	陶某、梁某	上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室	1,340 万元

（二）交易对方的基本情况

姓名	陶某、梁某
----	-------

是否为失信被执行人	☐ 是 ☒ 否
-----------	--

买方已将购房保证金 300 万元支付至上海联合产权交易所指定账户。

（三）交易对方与上市公司之间存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其它关系的说明

不涉及。

（四）交易对方的资信状况

陶某、梁某信用良好，不属于失信被执行人。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

1. 交易标的基本情况

标的名称：上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室

房地产权证号：静 2004003829

房屋类型：公寓

房屋建筑面积：107.72m²

2. 交易标的的权属情况

交易标的产权为中视广告单独所有，不存在抵押、质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. 相关资产的运营情况

中视广告于 2004 年 4 月购入该房产，购入成本为 199 万元。截至 2025 年 8 月，累计折旧为 87 万元，净值为 112 万元。

（二）交易标的主要财务信息

单位：万元

标的资产名称	上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室	
标的资产类型	非股权资产	
标的资产具体类型	☒ 房产及土地 ☐ 机器设备 ☐ 债权 ☐ 资产组 ☐ 其他，具体为：	
项目	2023 年 12 月 31 日	2024 年 12 月 31 日

账面原值	199	199
已计提的折旧、摊销	81	84
减值准备	0	0
账面净值	118	115
以上数据是否经审计	■是 □否	

四、交易标的评估、定价情况

（一）定价情况及依据

1. 本次交易的定价方法和结果

2024 年 10 月 15 日，中视广告聘请上海立信资产评估有限公司（以下简称立信评估公司）对该房产在 2024 年 10 月 15 日的市场价值进行评估。立信评估公司出具了《上海中视国际广告有限公司拟资产处置所涉及的上海中视国际广告有限公司静安区大沽路 398 弄 1 号楼 8 层 B 室住宅资产评估报告》（信资评报字(2024)第 040109 号），经评估，该房产在评估基准日的价值为 1,244 万元（市场法）。评估结论的使用有效期为一年，即自 2024 年 10 月 15 日至 2025 年 10 月 14 日有效。

中视广告以立信评估公司出具的评估值 1,244 万元为基础，将房产在上海联合产权交易所公开挂牌，最终与意向方确定的交易价格为 1,340 万元。

2. 标的资产的具体评估、定价情况

标的资产名称	上海市大沽路 398 弄 1 号 8 层 B 室
定价方法	☐ 协商定价 ☐ 以评估或估值结果为依据定价 ☒ 公开挂牌方式确定 ☐ 其他：_____
交易价格	☒ 已确定，具体金额（万元）：1,340 万元 ☐ 尚未确定

（二）定价合理性分析

该房产公开挂牌成交价格为 1,340 万元，高于其账面值 112 万元、评估值

1,244 万元，定价公允，不存在损害公司及股东特别是中小股东利益的情形。

五、交易合同的主要内容及履约安排

（一）主要条款

甲方（卖售人）：上海中视国际广告有限公司

乙方（买受人）：陶某、梁某

交易价格：1,340 万元

支付方式：现金

支付期限：买受人于签约前支付第一期房款 300 万元；于合同签约生效后两日内支付第二期房款 102 万元；以贷款形式支付第三期房款 938 万元，具体放款时间以银行为准。

过户时间安排：在 2025 年 10 月 14 日之前，卖售人、买受人双方共同向房地产交易中心申请办理转让过户手续。房产权利转移日期以静安区房地产登记处准予该房产转移登记之日为准。

合同的生效条件：中视广告尚待签署《上海市房地产买卖合同》。

主要违约责任：

1. 买受人未按合同约定期限付款的，应当向卖售人支付逾期违约金，逾期违约金按本次交易总价的日万分之四计算。逾期超过二十日后买受人仍未履行的，除买受人应向卖售人支付二十日的逾期违约金外，卖售人有权单方解除合同。卖售人单方解除合同的，应当书面通知买受人，买受人应当承担违约赔偿责任，违约赔偿金额为本次交易总价的 20%。

2. 卖售人未按合同约定期限交接房产的，应当向买受人支付逾期违约金，逾期违约金按本次交易总价的日万分之四计算。逾期超过二十日后卖售人仍未履行的，除卖售人应向买受人支付二十日的逾期违约金外，买受人有权单方解除合同。买受人单方解除合同的，应当书面通知卖售人，卖售人应当承担违约赔偿责任，违约赔偿金额为本次交易总价的 20%。

（二）交易涉及对方或其他方向上市公司支付款项的，董事会需要对付款方的支付能力及该等款项收回的或有风险作出判断和说明

买方已将购房保证金 300 万元支付至上海联合产权交易所指定账户。

六、出售资产对上市公司的影响

中视广告出售房产有利于盘活固定资产，补充经营现金流，不会对中视传媒的正常生产经营活动造成影响。中视广告将该房产在上海联合产权交易所公开挂牌，最终与意向方确定的交易价格未低于评估值，以合法、公开、公平的方式实现房产价值，不存在损害中视传媒及股东特别是中小股东利益的情形。

中视广告若按照 1,340 万元的售价卖出该房产，除去各项应缴税费外，预计可回收货币资金 882 万元，预计可增加中视传媒净利润 499 万元。

特此公告。

中视传媒股份有限公司

董 事 会

二〇二五年八月二十九日