

证券代码：603608

证券简称：天创时尚

公告编号：临 2025-081

债券代码：113589

债券简称：天创转债

天创时尚股份有限公司

关于出售部分房产的公告

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个别及连带责任。

重要内容提示：

- 交易概述：天创时尚股份有限公司（以下简称“公司”或“甲方”）将位于广州市天河区兴民路 222 号之三 3501 房、3502 房、3503 房、3504 房、3505 房（以下简称“该物业”或“交易标的”）出售给公司非关联方宁波盛德融泰中和私募基金管理有限公司（以下简称“宁波盛德”）、邱文胜、李胜（以上三方合称“交易对手方”），出售该物业总价款为人民币 120,720,570.10 元。

- 本次出售资产事项已经公司第五届董事会第十六次会议审议通过，无需提交公司股东会审议。

- 本次出售资产事项不涉及关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组。

- 本次出售资产事项尚需交易双方根据合同约定完成款项支付、产权交割等手续后方能正式完成，合同在履行过程中如果遇到不可预计或不可抗力等因素的影响，有可能会造成合同无法全部履行或终止的风险，敬请投资者注意投资风险。

一、交易概述

为盘活公司资产，提高资产运营效率，公司将位于广州市天河区兴民路 222 号之三 3501 房、3502 房、3503 房、3504 房、3505 房出售给公司非关联方宁波盛德、邱文胜、李胜，交易均价为人民币 44,500 元/m²，交易总金额为人民币 120,720,570.10 元，并就该事项签署《存量房买卖合同》（以下简称“本合同”）。

本次出售该物业事项已经公司于 2025 年 9 月 30 日召开的第五届董事会第十六次会议以 7 票同意、0 票反对、0 票弃权的表决结果审议通过，无需提交公司

股东会审议。本次出售该物业事项不涉及关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》所规定的重大资产重组。

二、交易对方情况介绍

（一）交易对手方一：

1、基本情况

名称：宁波盛德融泰中和私募基金管理有限公司

统一社会信用代码：91440300349921873C

成立时间：2015 年 08 月 14 日

注册地址：浙江省宁波市北仑区梅山七星路 88 号 1 幢 401 室 A 区 E1859

法定代表人：邱文胜

注册资本：3,000 万元人民币

主营业务：私募股权投资基金管理、创业投资基金管理服务（须在中国证券投资基金业协会完成登记备案后方可从事经营活动）；（未经金融等监管部门批准不得从事吸收存款、融资担保、代客理财、向社会公众集（融）资等金融业务）（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

2、主要股东

宁波融泰合正企业管理合伙企业（有限合伙）持有宁波盛德 57%股权，邱文胜持有宁波盛德 18.3310%股权、李胜持有宁波盛德 11.6690%股权、宁波顺心中和企业管理合伙企业（有限合伙）持有宁波盛德 8%股权、王东明持有宁波盛德 5%股权。

3、关联关系说明

购买方宁波盛德与公司、公司控股股东及实际控制人、公司持股 5%以上股东、公司董事、高级管理人员均不存在关联关系。

4、最近一年又一期主要财务数据

单位：人民币元

	2025 年 6 月 30 日（未经审计）	2024 年 12 月 31 日（已经审计）
总资产	337,802,947.04	360,975,458.88
总负债	69,893,125.18	136,081,789.87
所有者权益	267,679,700.86	224,612,416.01
	2025 年 1 月-6 月（未经审计）	2024 年 1 月-12 月（已经审计）
营业收入	4,743,842.68	9,722,387.30

净利润	65,356,453.85	154,720,484.71
-----	---------------	----------------

（二）交易对手方二：

姓名：邱文胜

主要就职单位：现担任宁波盛德董事长、总经理；广州通圣投资有限公司执行董事、经理；宁波梅山保税港区融泰中和投资管理有限公司执行董事；宁波宏惠企业管理咨询有限公司董事。

邱文胜不存在被列为失信被执行人及其他失信情况，与公司、公司控股股东及实际控制人、公司持股 5%以上股东、公司董事、高级管理人员均不存在关联关系。

（三）交易对手方三：

姓名：李胜

主要就职单位：现担任广东信泰科技有限公司董事；广州市清平市场发展有限公司董事兼总经理；揭阳中泰发展有限公司董事；宁波盛德监事；揭阳博胜发展有限公司董事长；广东胜丰物流有限公司董事长；广东中科信泰新能源有限公司董事。

李胜不存在被列为失信被执行人及其他失信情况，与公司、公司控股股东及实际控制人、公司持股 5%以上股东、公司董事、高级管理人员均不存在关联关系。

以上交易对手方二邱文胜、交易对手方三李胜为交易对手方一宁波盛德之股东，公司于 2025 年 9 月 29 日收到宁波盛德《致天创时尚股份有限公司函》，宁波盛德为邱文胜和李胜在本次购买交易标的合同履行提供担保，担保范围包括但不限于邱文胜和李胜在《存量房买卖合同》中的付款义务、违约责任及因此产生的相关费用，担保期限自与公司签订合同之日起至该合同履行完毕。

截止本公告披露日，交易对手方已将购房定金 250 万元支付至公司所指定账户。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况

交易标的位于广州市天河区兴民路 222 号之三 3501 房、3502 房、3503 房、3504 房、3505 房，合计面积 2712.8218 m²，截至目前，该交易标的中大部分面积已出租，用途为办公，明细如下：

序号	权证编号	建筑物名称	来源	结构	购买日期	类型	土地终止日期	土地用途	建筑面积 (m²)	已出租面积 (m²)	是否存在抵押
1	粤（2023）广州市不动产权第11063051号	天河区兴民路222号之三3501房	外购	钢混	2016/09	办公	2061/09	办公	925.1742	720.288	不存在抵押
2	粤（2023）广州市不动产权第11063052号	天河区兴民路222号之三3502房	外购	钢混	2016/09	办公	2061/09	办公	171.5587	0	不存在抵押
3	粤（2023）广州市不动产权第11063053号	天河区兴民路222号之三3503房	外购	钢混	2016/09	办公	2061/09	办公	177.4894	177.4894	不存在抵押
4	粤（2023）广州市不动产权第11063054号	天河区兴民路222号之三3504房	外购	钢混	2016/09	办公	2061/09	办公	1356.4019	1356.4019	不存在抵押
5	粤（2023）广州市不动产权第11063055号	天河区兴民路222号之三3505房	外购	钢混	2016/09	办公	2061/09	办公	82.1976	0	不存在抵押
合计									2,712.8218	2,254.1793	

（二）交易标的账面价值

交易标的系公司于2016年9月自非关联方广州市富景房地产开发有限公司处购买取得，购买时原值为人民币15,129万元，截至2024年12月31日，已计提折旧3,081万元，减值准备663万元，账面净值为11,385万元（该财务数据已经审计）。截至2025年9月30日，已计提折旧3,403万元，减值准备663万元，账面净值为11,063万元（该财务数据未经审计）。

（三）交易标的权属情况说明

交易标的已办粤（2023）广州市不动产权第11063051号、粤（2023）广州市不动产权第11063052号等5个《不动产权证书》，证载权属人为天创时尚股份有限公司，所有权取得方式为购买，共有情况为单独所有，权利性质为土地出让、房屋市场化商品房，用途为房屋办公，建筑面积合计为2,712.8218 m²，使用年限为自2011年9月9日起至2061年9月8日止50年。

截止目前，上述交易标的均不存在抵押及其他任何限制转让的情况，亦不涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施，以及均不存在妨碍权属转移的其他情况。

四、交易标的评估、定价情况

（一）交易标的评估

于 2024 年 12 月，广东中广信资产评估有限公司接受公司委托，根据有关法律法规和资产评估准则的规定，按照必要的评估程序，对交易标的在 2024 年 12 月 31 日的可回收金额进行了评估，并出具了《资产评估报告》（中广信评报字[2025]第 021 号），其于评估基准日 2024 年 12 月 31 日的评估结论为：通过资产预计未来现金流量的现值测算资产可收回金额为 98,978,400 元，通过公允价值减处置费用测算资产可收回金额为 113,850,783 元，根据孰高原则，取 113,850,783 元作为评估对象的可收回金额。

（二）交易标的定价

本次交易标的出售价格以评估报告的评估值为依据，经与交易对手方协商后确定，交易均价为人民币 44,500 元/m²，即交易总金额为人民币 120,720,570.10 元。

（三）定价合理性分析

标的资产以评估值确定交易价格，定价遵循公平、合理、公允的原则，不存在损害公司及全体股东利益的情形。

五、交易合同的主要内容

（一）合同主体

甲方：天创时尚股份有限公司

乙方 1：宁波盛德融泰中和私募基金管理有限公司

乙方 2：邱文胜

乙方 3：李胜

丙方：广州金信企业服务有限公司

（二）合同的主要条款

1、交易标的

乙方 1、乙方 2、乙方 3 作为整体（统称为乙方）一起向甲方购买房屋，甲乙双方协商一致，就乙方购买甲方位于广州市天河区兴民路 222 号之三 3501 房、3502 房、3503 房、3504 房、3505 房（合计面积 2712.8218 m²）事宜达成一致。

2、交易价格及支付方式

房屋按建筑面积出售并计价，房屋均价（人民币）44,500 元/平方米，总金额人民币 120,720,570.10 元。

支付方式如下：

① 签订本合同当日，乙方向甲方支付 2,500,000 元作为购房定金；

② 甲方收到定金后，甲乙双方应在 5 个工作日内办理网签手续，网签手续办理完当日乙方向甲方支付第 1 期房款（含定金）12,072,057.01 元。

③ 甲乙双方应于 2025 年 10 月 27 日前到中国民生银行股份有限公司广州东风支行办理资金托管手续（该手续须在办理交易递件手续前完成），并存入托管剩余全部房款 108,648,513.09 元，该笔款项由银行根据资金托管协议的约定或过户后的 5 个工作日划转房款。

④ 乙方由 3 个主体购买该 5 套房屋，乙方 1、乙方 2、乙方 3 承诺对购房款的支付承担连带责任。具体分配为乙方 1 宁波盛德融泰中和私募基金管理有限公司购买并持有 3504、3505 房，乙方 2 邱文胜购买并持有 3501 房，乙方 3 李胜购买并持有 3502、3503 房，详细付款分配如下：

单位：人民币元

房产证号	建筑物名称	单价	总价	定金	第 1 期房款	尾款 90%	付款人
粤（2023）广州市不动产权第 11063051 号	天河区兴民路 222 号之三 3501 房	44,500	41,170,251.90	500,000	4,117,025.19	37,053,226.71	邱文胜
粤（2023）广州市不动产权第 11063052 号	天河区兴民路 222 号之三 3502 房	44,500	7,634,362.15	500,000	763,436.22	6,870,925.94	李胜
粤（2023）广州市不动产权第 11063053 号	天河区兴民路 222 号之三 3503 房	44,500	7,898,278.30	500,000	789,827.83	7,108,450.47	李胜
粤（2023）广州市不动产权第 11063054 号	天河区兴民路 222 号之三 3504 房	45,379	61,551,749.75	500,000	6,155,174.98	55,396,574.78	宁波盛德融泰中和私募基金管理有限公司
粤（2023）广州市不动产权第 11063055 号	天河区兴民路 222 号之三 3505 房	30,000	2,465,928.00	500,000	246,592.80	2,219,335.20	
合计			120,720,570.10	2,500,000	12,072,057.01	108,648,513.09	

⑤ 乙方应按照上述付款分配规划进行付款至甲方指定账户，并备注房号，否则不视为有效付款。

3、交付或过户时间安排

① 甲乙双方同意房屋交付使用的时间为卖方收齐楼款当天，甲乙双方应在交楼当天一起到场查验房屋，查验后双方签妥房地产交接确认书，即视为房屋交付使用。

②甲方应在房屋正式交付使用前, 交清房屋在收楼前发生的所有欠款及费用(如银行贷款、欠税款、债务及水电、煤气、电话、网络、有线电视、管理费等费用), 并向乙方提供书面的结清证明。甲方保证在交易后乙方无须对上述甲方欠款及应付费用负责。

③房屋已交存物业专项维修资金 288,655.50 元, 甲方同意将专项维修资金账户中的结余款随房屋所有权同时过户给乙方。乙方应自办理完该房地产交易过户后的 10 日内持本合同、房屋权属证书、身份证等到专户管理银行办理更名手续。

④甲方与乙方约定应当于 2025 年 10 月 31 日前向房地产登记机构申请办理产权转移登记。

4、税费

交易过程中发生的相关税费由交易双方按政府规定各付各税, 税费最终以相关政府部门的确认数额为准。

5、中介服务费用

因丙方依法促成本合同签订, 甲乙双方同意按各自与丙方约定的协议向丙方支付中介服务费至指定账户。

6、违约责任

各方当事人不履行合同或者不按约定履行合同的, 应当根据有关法律法规承担相应的违约责任。

7、争议解决

本合同在履行过程中发生的争议, 由双方当事人协商解决; 协商不成的, 向合同签订地广州市当地人民法院提起诉讼。

8、合同的生效

本合同自三方签名(本人, 合同列明的法定代表人或经办人)并盖章(仅公司)后生效。

9、补充协议效力

本合同未尽事宜, 可由当事人约定后签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

六、 本次交易的目的以及对公司的影响

本次交易涉及的房产为非公司自用的物业, 出售该物业有利于盘活公司存量

资产，有效回笼资金，提高资产运营效率，不会影响公司日常经营生产的办公场所使用，不会对公司持续经营能力造成不利影响。

经初步测算，若上述资产完成出售，扣除账面净值、各项税费、中介佣金及手续费后，预计将对当期报表产生亏损约 472 万元。公司将根据《企业会计准则》等有关规定进行会计处理，具体以 2025 年度审计结果为准。敬请广大投资者注意投资风险。

特此公告。

天创时尚股份有限公司

董事会

2025 年 10 月 1 日