

证券代码：605108

证券简称：同庆楼

公告编号：2023-017

同庆楼餐饮股份有限公司 关于公司购买房产的公告

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：

● 交易简要内容：同庆楼餐饮股份有限公司（以下简称“公司”）拟购买深圳托吉斯商业有限公司（以下简称“深圳托吉斯”或“交易对方”）所有的位于江苏省无锡市经开区立信大道宝汇城12号101-112号、201-207号、302-306号共计24间商铺（以下简称“交易资产”），总建筑面积22397.74平方米（按照房产证面积计算），交易总价为人民币18,280万元。

● 本次交易已经公司第三届董事会第十五次会议审议通过，无需提交公司股东大会审议。本次交易未构成关联交易，亦不构成重大资产重组。

一、 交易概述

公司位于无锡市经开区周新西路8-3号的门店被政府实施征收，为了填补公司在无锡市经开区的市场空白，同时打造同庆楼无锡旗舰店，公司拟购买深圳托吉斯所有的位于江苏省无锡市经开区立信大道宝汇城12号101-112号、201-207号、302-306号共计24间商铺，总建筑面积22397.74平方米（按照房产证面积计算），交易总价为人民币18,280万元。

公司于2023年4月24日召开第三届董事会第十五次会议，审议通过了《关于公司购买房产的议案》，同意公司与深圳托吉斯签订《无锡市存量房买卖合同》及补充协议，并授权公司经营管理层全权办理与本次交易相关的全部事宜。

根据《上海证券交易所股票上市规则》《公司章程》等有关规定，本次交易事项在董事会审批权限内，无需提交股东大会审议。本次交易不构成关联交易，亦不属于《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。

二、 交易对方情况介绍

- 1、企业名称：深圳托吉斯商业有限公司
- 2、统一社会信用代码：91440300MA5EMGTG8P
- 3、法定代表人：陆定太
- 4、成立日期：2017年7月17日
- 5、注册资本：26,000万元人民币
- 6、注册地址：深圳市福田区福田街道福安社区福华一路1号深圳大中华国际交易广场31层3113室
- 7、主营业务：房屋租赁、商品贸易。
- 8、控股股东：深圳乐纳实业有限公司100%持股。
- 9、交易对方与公司之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面的其他关联关系。

三、 交易标的基本情况

（一）交易标的名称和类型

本次交易为购买资产类事项。标的资产为江苏省无锡市经开区立信大道宝汇城12号101-112号、201-207号、302-306号共计24间商铺，总建筑面积22397.74平方米（按照房产证面积计算）。

（二）标的资产权属状况

本次交易标的产权清晰，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。

（三）标的资产运营情况

标的资产为深圳托吉斯于2017年从无锡市宝能房地产有限公司购买所得，总价约为2.24亿元，于2020年1月交付。2020年开始作为仓储式会员店运营，持续运营至2021年9月左右停止营业，标的资产目前为空置状态。

（四）标的资产的主要财务信息

截止2023年3月31日，标的资产的账面价值为187,622,997.08元，其中账面

原值224,027,459.2元，已计提的折旧、摊销的年限为39个月，已计提的折旧、摊销或减值准备为0，账面净值为187,622,997.08元，上述数据未经审计。

四、交易标的评估、定价情况

江苏苏地行土地房产评估有限公司对本次交易的标的出具了房地产估价报告【（苏）苏地行WX(2023)房估字第299号】，确定该房产在价值时点2023年4月20日的市场总价为人民币19,620.76万元。结合上述评估，经双方友好协商，按照公平、合理的定价原则，确定本次交易价格为人民币18,280.00万元。

五、交易合同或协议的主要内容

1、合同主体：

甲方：深圳托吉斯商业有限公司

乙方：同庆楼餐饮股份有限公司

2、交易总价：壹亿捌仟贰佰捌拾万元整（人民币¥18,280万元）

3、支付方式及支付期限：甲方同意乙方分四期向其支付全部购房款：

（1）首期购房款为人民币¥20,000,000 元整，于《原合同》及本补充协议签订后3个工作日内支付至以甲方名义开通的由甲乙双方共管的账户，甲乙双方一致同意，在该物业全部过户至乙方名下后无需征得乙方同意立即解除账户内对应资金的共管手续，乙方无正当理由不得设置任何阻碍；

（2）第二期购房款为人民币¥71,400,000 元整，于《原合同》及本补充协议签订后10个工作日内且办理完毕过户手续后支付至甲方指定账户（不共管）；

（3）第三期购房款为人民币¥81,400,000元整，于《原合同》及本补充协议签订后18个工作日内且办理完毕过户手续后支付至甲方指定账户（不共管）；

（4）第四期购房款为人民币¥10,000,000元整，于本协议第5.2条、7.3条约定事项完成后3个工作日内支付至甲方指定账户（不共管）。

4、交付或过户时间安排：

（1）乙方将第一期购房款支付至共管账户后5个工作日内，甲乙双方共同办理该物业过户登记手续，如因甲方原因逾期办理的，每逾期一天甲方按乙方已付款的0.03%向乙方支付违约金，逾期办理超过30天且经乙方书面通知后仍不办理的，乙方有权解除原合同及本协议，甲方应收到解除合同通知之日起五个工

作日内退还乙方已付购房款，并同步按原合同约定的购房款总额的 5%向乙方支付违约金。因乙方原因逾期办理，每逾期一天乙方按乙方已付款的 0.03%向甲方支付违约金，且经甲方书面通知后 30 天内仍不办理的，甲方有权解除原合同及本协议，收回该物业另行出售，另行出售所得价款归甲方享有，且乙方应按购房款总额的 5%向甲方支付违约金。

(2)甲方收到前三期购房款共计人民币¥172,800,000 元后 3 个工作日内，甲乙双方办理该物业交付手续，如因甲方原因逾期交付的，则每逾期一天按乙方已付款的 0.03%向乙方支付违约金，逾期超过 30 天则乙方有权解除原合同及本协议。

(3)如乙方逾期支付任意一期购房款或逾期解除购房款共管手续的，每逾期一天，应按欠付金额的万分之三向甲方支付违约金，逾期超过 30 天乙方无正当理由且经甲方书面通知后仍不支付的，甲方有权解除原合同，收回该物业另行出售，另行出售所得价款归甲方享有，且乙方应按购房款总额的 5%向甲方支付违约金。

5、合同生效条件：本协议经双方法定代表人或授权代表签字并盖章，且经乙方董事会决议通过后生效（以董事会决议为准）。

六、本次购买资产的必要性和对公司的影响

无锡经济开发区为省级开发区，地处长江三角洲腹地，位于太湖湾科创带的核心区域，是无锡市委市政府所在地，位置独特、条件优越、交通便捷、生态优美、功能齐全。2022 年度，无锡经济开发区按照打造无锡城市“两核”中“一核”的功能定位，奋力打造生态环保示范区、科技创新先导区、现代产业引领区、高端人才集聚区。该区域客户群体十分充足，消费能力较强。

标的资产位于无锡经济开发区太湖新城 CBD 金融商务区，紧邻无锡市政府，属市府板块；金匮公园、尚贤河湿地公园等自然景观环绕，环境优美；毗邻地铁 4 号线，交通便捷；周边拥有太湖国际博览中心、无锡美术馆等相关配套。

鉴于公司位于无锡市经开区周新西路 8 号的门店被政府拆迁，为了填补公司在无锡市经开区的市场空白，标的资产的物业结构和条件很好，公司拟购买标的

资产并将其打造为同庆楼无锡旗舰店，提升公司在无锡市场上的战略地位。酒店投入运营后将填补公司在该区域的市场空白，更好满足该区域的消费需求，扩大公司市场布局，增强公司市场竞争优势，提高公司盈利水平，符合公司未来经营发展的需要。

本次拟购买房产的资金来源为公司自有资金，不会影响公司主营业务的正常开展，符合公司及全体股东的利益，对公司发展具有积极意义，不存在损害公司及中小股东利益的行为，也不会对公司财务状况及经营成果产生重大不利影响。

特此公告。

同庆楼餐饮股份有限公司董事会

2023年4月26日