

深圳市零七股份有限公司出售资产公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、交易概述

1. 经深圳市零七股份有限公司第八届董事会第二十七次（临时）会议审议通过，深圳市零七股份有限公司（下称“公司”、“本公司”）及控股子公司深圳市零七投资有限公司（下称“零七投资”）将其共有的现代之窗大厦裙楼 5 层商场（建筑面积 2967.32 m²）以总价人民币捌仟万元的价格出售给自然人陈丽吟女士，双方已于 2013 年 7 月 30 日签订《房地产买卖合同》。

2. 本次交易尚需提交公司 2013 年第三次临时股东大会审议通过。

3. 本次交易不构成关联交易，不构成重大资产重组。

二、交易对方的基本情况

1. 交易对方（买方）：陈丽吟，女，1973 年 11 月 24 日出生，中国国籍，身份证号：44052819731124****，住址：广东省深圳市福田区百花一路 1 号国城花园 2 栋 10D2。

2. 交易对方陈丽吟与公司及公司前十大股东不存在关联关系，陈丽吟控股公司深圳市金佳业酒店管理有限公司及其关联公司深圳市金佳业投资有限公司承租了公司部分物业，为公司主要承租人之一。

三、交易标的基本情况

1. 标的资产概况。

资产名称	类别	建筑面积	权属	所在地
现代之窗大厦裙楼5层商场	固定资产	2967.32m ²	已抵押	深圳

本次交易标的资产已抵押给中信银行深圳分行,标的资产注销抵押手续由本公司负责办理。

2. 标的资产的帐面价值（截止2013年6月31日）单位:人民币 元

资产名称	帐面原值	已计提折旧	帐面净值	评估价值
现代之窗大厦裙楼5层商场	37,008,009.18	9,964,212.84	27,043,886.34	79,650,000

3、本次交易标的评估情况

考虑到评估对象所处的片区范围内尚无同类或同等规模的物业交易资料,根据评估对象的产权状况、使用状况、所收集的市场资料等情况,本次评估主要采用收益法进行评估。

收益法系根据经济学中的预期收益原理,即某宗房地产的客观合理价格或价值,为该房地产的产权人在拥有房地产的期间内从中所获得的各年收益的现值之和。也就是先预计估价对象未来存续期间的正常净收益,然后选用适当的折现率将其折现的估价时点后进行累加。净收益为租赁收入扣除维修费、管理费、保险费和有关税费。租赁收入指有效毛租金收入。有效毛租金收入在金额上等于按合同约定或正常

租金水平估算的年租赁收入扣除免租期及空置率后的实际收入;维修费、管理费、保险费和有关税费参照估价时点市场上类似房地产的一般费用水平确定。

采用收益法评估,其计算公式如下:

$$P = \frac{A}{r} \left[1 - \frac{1}{(1+r)^t} \right]$$

其中: P为评估单价(元/M₂)

A为每单位出租面积的年纯收益

r为出租物业的折现率

t为预期的收益年限

深圳德正信资产评估有限公司对本次交易标的主要采用收益法进行评估,采用收益法评估的评估对象于评估基准日2013年7月25日的评估值为:7,965万元人民币(大写金额:人民币柒仟玖佰陆拾伍万元整)。具体见评估报告。

4、本次交易标的房产为公司及控股子公司深圳市零七投资有限公司共同开发建设,并于2003年1月27日取得房地产证。

四、交易协议的主要内容

1 转让标的

深圳市福田区华强北路现代之窗大厦裙楼五层商场，建筑面积为 2967.32 平方米，土地使用年限为 50 年（自 1995 年 10 月 6 日至 2045 年 10 月 5 日），房产证号为深房地字第 3000668640 号。

2 转让价款

转让价款为人民币捌仟万元整（小写 80,000,000.00 元）（该转让价款含本次房产转让所涉及的全部税费）。

3 产权转移登记

卖方应在本合同生效且买方付清全款后 2 个工作日内协助买方向房地产权登记机关申请办理将转让房产变更登记至买方或买方指定的第三方名下的手续。逾期超过 10 日的，买方有权选择继续履行或解除本合同。

4. 合同生效时间

本合同自买卖双方签字盖章，且经卖方有权机构审议通过后生效。

五、交易定价依据

本次出售资产价格以具备证券、期货相关资质的深圳市德正信资产评估有限公司出具的评估报告（评估基准日为2013年7月25日，评估价为7965万元）为依据，同时结合市场行情而确定。

六、出售资产的目的和对公司的影响

本次出售资产可提高公司资产利用率、通过本次出售资产预计会为公司增加收益约 4246 万元。

七、备查文件

1. 董事会决议。
2. 独立董事意见。
3. 房地产买卖合同。
4. 评估报告。

深圳市零七股份有限公司董事会

二〇一三年八月一日