

深圳市全新好股份有限公司

关于公司出售资产的公告

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。

深圳市全新好股份有限公司（以下简称“公司”）于2019年12月13日召开第十一届董事会第十一次（临时）会议，审议通过了《关于公司出售固定资产的议案》，公司决定将控股子公司深圳市零七投资发展有限公司（以下简称“零七投资”）名下持有的鸿颖大厦27层11套房产（27A-G，27I-L）（以下简称“标的资产”）出售给深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）（以下简称“深圳博亚”），现将有关情况公告如下：

一、交易概述

为盘活资产，提高公司资源利用效率，公司子公司零七投资拟以总价人民币2500万元的价格将标的资产出售给深圳博亚并为之签订《转让协议书》。标的资产所属建筑鸿颖大厦为一栋主体式建筑，位于广东省深圳市罗湖区泥岗西路，鸿颖大厦27层整层建筑面积988.08平方米（该面积为预售面积，含27H房产，但27H不包含在本次转让的标的资产之内）。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》和《公司章程》的相关规定，本次交易不构成关联交易，也不构成《上市公司重大资产重组管理办法》规定的重大资产重组。本次交易无须提交公司股东大会审议批准。

二、交易对方的基本情况

名称：深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）

法定代表人：刘冬

成立日期：2016年12月8日

注册资本：50万元人民币

注册地址：深圳市福田区沙头街道泰然八路云松大厦5A

经营范围：商务信息咨询、企业管理咨询；金属材料、橡胶制品、家具、五金产品、日用百货、办公用品、电子产品、钟表眼镜、机械设备及配件、建材的销售；货物及技术的进出口业务；计算机领域的技术开发、技术服务、技术咨询、技术转让；货物运输代理；经营电子商务；展览展示服务；园林绿化。（法律、行政法规、国务院决定禁止的项目除外，限制的项目须取得许可后方可经营）普通货运。

交易对方与公司及公司前十大股东不存在关联关系，在本次交易前与公司也不存在相关业务往来。

三、交易标的基本情况

（一）交易标的概况。

资产名称	类别	建筑面积	权属	所在地
鸿颖大厦27层11套房产（27A-G，27I-L）	固定资产	906.4m ²	零七投资	深圳

因鸿颖大厦开发商存在拖欠地价及违法超建的情形，深圳市规划与国土资源局罗湖分局于1999年12月收回该项目的预售许可证，致使交易标的资产无法办理不动产权证书。

（二）交易标的帐面价值（截止2019年11月30日）单位：人民币 元

资产名称	帐面原值	已计提折旧	帐面净值
鸿颖大厦27层	6,342,715.50	2,727,390.64	3,615,324.86

四、《转让协议书》的主要内容

甲方：深圳市零七投资发展有限公司

乙方：深圳博亚管理咨询合伙企业（有限合伙）

（一）标的资产基本情况

本次转让标的为鸿颖大厦27层11套房产（27A-G，27I-L），位于广东省深圳市罗湖区泥岗西路，鸿颖大厦27层整层建筑面积988.08平方米（此面积为预售面积，含27H房产，但本次转让标的不含27H房产）。

因鸿颖大厦开发商在开发该项目过程中存在拖欠地价和违法超建的情形，深圳市规划与国土资源局罗湖分局于 1999 年 12 月收回该项目的预售许可证，致使鸿颖大厦 27 层 11 套房产（即转让的标的资产）目前无法办理不动产权证书。

（二）转让价款及支付

1、转让价款：甲、乙方经协商确认，本次标的资产的转让价款总额为人民币 25,000,000 元（大写：贰仟伍佰万元整）。

2、支付方式：

（1）第一笔：自本协议签署生效后的 3 日内，乙方向甲方支付转让价款的 20%，即人民币 5,000,000 元（大写：伍佰万元整）。

（2）第二笔：2020 年 4 月 1 日之前，乙方向甲方支付转让价款的 30%，即人民币 7,500,000 元（大写：柒佰伍拾万元整）。

（3）第三笔：2020 年 12 月 31 日之前，乙方向甲方支付转让价款的 50%，即人民币 12,500,000 元（大写：壹仟贰佰伍拾万元整）。

（三）标的资产的交付

1、自本协议签署并生效后的 1 个月内，甲方应将本协议约定的标的资产（鸿颖大厦 27 层的 27A-G，27I-L 共 11 套房产）转移交付给乙方，并由双方授权或指定人员签署交付确认的书面文件。

2、因本协议签署之前，甲方已将标的资产实际出租给甲方员工或者其他第三方主体，乙方已知悉并同意承接前述甲方与其员工或者其他第三方主体签署的租赁合同中的权利义务，同意该等租赁合同继续履行至合同期限届满。

（四）费用的承担

1、因本次标的资产转让所需支付的银行转账所产生的其他费用由乙方自行承担。甲方不承担本协议约定之外的任何费用。

2、本次协议生效后，因办理不动产权证书过程中产生的相关费用由乙方自行承担，包括但不限于自行对标的资产办理不动产权登记、交易、过户、变更等过程中产生或应当支付的费用。

（五）特别约定

1、自本协议签署生效后，即视为本协议乙方对受让本协议标的资产存在权利限制等瑕疵及可能导致的各项风险均已知悉并理解，并愿意承担本协议签署生

效后的所有法律后果，该等风险及其后果包括但不限于阻却后续标的资产的登记备案、办理过户、办理不动产权证书的风险，或因标的资产可能产生的诉讼等纠纷，或者因标的资产产生的其他相关风险，乙方放弃依此向甲方主张任何权利。

2、乙方同意自签署本协议后，由乙方办理标的资产的过户登记手续及不动产权证书，并承担办理过户登记手续及不动产权证书过程中的土地增值税等所有税费及其他相应费用，甲方不承担本协议约定之外的义务，但乙方办理过户登记手续及不动产权证书过程中，需要甲方配合提供关于标的资产权利确认的相关判决书等文件资料的必要协助除外。

（六）协议效力

本协议自经各方或其授权代表共同签署，并取得公司有权部门的批准或决议通过之日起生效。

五、交易定价依据

因标的资产目前无法办理产权证书，因此公司就标的资产在广泛的市场询价基础上，与交易对方协商确定标的资产转让总价为人民币2500万元整（该转让价款含本次房产转让所涉及的全部税费），不存在损害公司及广大股东利益的情形。

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，本次出售资产预计公司增加收益约2000万元。

七、备查文件

1. 《第十一届董事会第十一次（临时）会议决议》；
2. 《独立董事意见》；
3. 《转让协议书》。

深圳市全新好股份有限公司

董 事 会

2019年12月13日