

罗顿发展股份有限公司 关于出售公司房产的公告

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：罗顿发展股份有限公司（以下简称“公司”）控股子公司海南金海岸装饰工程有限公司（以下简称“海南工程公司”）以协议转让方式将其位于上海市崧山路 322 弄 5 号 701 室等 13 套商品房建筑面积合计为 1,412.31 平方米的房产出售给胡晓辉先生，转让价格参考评估价格，经双方协商，最终确认的转让价格为 31,070,820.00 元。

- 本次交易未构成关联交易。
- 本次交易未构成重大资产重组。
- 交易实施不存在重大法律障碍。

一、交易概述

为了盘活资产，改善资产结构，提高资产运营效率，日前，公司控股子公司海南工程公司与胡晓辉先生签署了《房屋买卖协议》，将其位于上海市崧山路 322 弄 5 号 701 室等 13 套商品房建筑面积合计为 1,412.31 平方米的房产出售给胡晓辉先生，出售价格参考评估价格，经双方协商，最终确认的转让价格为 31,070,820.00 元。

公司于 2016 年 8 月 25 日召开第六届董事会第二十三次会议审议通过了上述房产出售事项。公司独立董事郭静萍女士、王长军先生和臧小涵女士发表了独立意见如下：“公司本次出售房产事项，有利于盘活现有资产，有效回笼资金，优化资产结构，增加公司营业外收入，我们同意公司本次出售房产；公司本次出售房产的表决程序符合有关法律法规和《公司章程》的规定。”

二、交易对方情况介绍

认购方：胡晓辉先生

国籍：中国

住所：上海市沪南路 31 号 2419 弄 A 座 1509 室

三、交易标的基本情况

(一) 交易标的基本情况

1、截止 2016 年 7 月 31 日 (未经审计)

投资性房产部分	证载类别	建筑面积	帐面价值(万元)		
		(平方米)			
崮山路 322 弄 5 号 701 室	办公	173.82			356.12
崮山路 322 弄 5 号 702 室	办公	65.47			134.61
崮山路 322 弄 5 号 703 室	办公	147.55			302.29
崮山路 322 弄 5 号 704 室	办公	105.58			217.07
崮山路 322 弄 5 号 705 室	办公	47.45			97.56
崮山路 322 弄 5 号 801 室	办公	72.97			151.12
崮山路 322 弄 5 号 802 室	办公	87.64			181.50
崮山路 322 弄 5 号 803 室	办公	76.82			159.09
崮山路 322 弄 5 号 804 室	办公	117.69			243.74
崮山路 322 弄 5 号 805 室	办公	52.89			109.53
小计		947.88			1,952.63
自用房产部分	证载类别	建筑面积	账面原值	已提折旧	账面净值
		(平方米)	(万元)	(万元)	(万元)
崮山路 322 弄 5 号 1101 室	办公	186.16	106.11	59.26	46.85
崮山路 322 弄 5 号 1102 室	办公	133.52	76.10	42.50	33.60
崮山路 322 弄 5 号 12 层	办公	144.75	82.51	46.07	36.44
小计	/	464.43	264.72	147.83	116.89

2、权属情况说明

上述房产产权清晰,不存在抵押、质押及其他任何限制转让的情况,未涉及诉讼、仲裁事项或查封、冻结等司法措施,无妨碍权属转移的其他情况。

(二) 交易标的评估情况

公司委托持有从事证券、期货业务资格的中瑞国际资产评估(北京)有限公司对本次拟交易的资产进行评估,出具了相应的评估报告,评估报告号为中瑞评报字【2016】000496号,评估方法采用市场法,评估基准日为2016年7月31日,评估情况说明如下:

名称	账面价值(万元)	评估价值(万元)	增减值(万元)	增减率(%)
投资性房产部分				
崮山路 322 弄 5 号 701 室	356.12	377.19	21.07	5.92
崮山路 322 弄 5 号 702 室	134.61	142.07	7.46	5.54
崮山路 322 弄 5 号 703 室	302.29	320.18	17.89	5.92
崮山路 322 弄 5 号 704 室	217.07	229.11	12.04	5.55
崮山路 322 弄 5 号 705 室	97.56	102.97	5.41	5.55
崮山路 322 弄 5 号 801 室	151.12	158.34	7.22	4.78
崮山路 322 弄 5 号 802 室	181.50	190.18	8.68	4.78
崮山路 322 弄 5 号 803 室	159.09	166.70	7.61	4.78
崮山路 322 弄 5 号 804 室	243.74	255.39	11.65	4.78
崮山路 322 弄 5 号 805 室	109.53	114.77	5.24	4.78
小计	1,952.63	2,056.90	104.27	5.34
自用房产部分	/	/	/	/
崮山路 322 弄 5 号 1101 室	46.85	395.96	349.11	745.17
崮山路 322 弄 5 号 1102 室	33.60	284.00	250.40	745.24
崮山路 322 弄 5 号 12 层	36.44	298.47	262.03	719.07
小计	116.89	978.43	861.54	737.05

- 1、投资性房地产部分：已按公允价值计量，评估值与帐面价值相差不大；
- 2、自用房产部分：评估增值率较高的原因是因为土地价格近年上涨较快和房屋建筑物的建安造价上涨所致。

四、交易合同的主要内容及履约安排

(一) 成交金额

购房价款合计为人民币 31,070,820.00 元。

(二) 付款方式和付款期限

- 1、买受方应当在本协议签订之日起 3 个工作日内向海南工程公司支付总收购价款金额的 1%作为项目定金，即 310,708.00 元。

2、买受方在全部 13 套房屋的网签完成后 3 个工作日内向海南工程公司支付总购房价款的 64%，即 19,885,325.00 元。买受方已支付的项目定金的 310,708.00 元自动转为购房款。

3、买受方应在收到海南工程公司完税凭证扫描件的 3 个工作日内向海南工程公司支付总购房价款的 35%，即 10,874,787.00 元。

（三）交易标的的交付

海南工程公司应在收到全部购房款后的 3 个工作日内将所有 13 套房产的钥匙交付买受方，并协助买受方与物业顺利交接，同时与物业保持良好沟通。

（四）违约责任

除不可抗力或取得买受方同意外，海南工程公司应按照协议约定时间办理相应事项，买受方应充分配合。如因海南工程公司故意或重大过失未能在协议约定时间内完成相应事项，海南工程公司应在逾期之日起按日计算向买受方支付已付金额万分之五的违约金，超过二周海南工程公司不配合买受方办理过户手续，即表示海南工程公司根本性违约，买受方有权单方面解除合同，并要求海南工程公司退还所有已付款项，并双倍返还定金。

五、涉及出售资产的其他安排

本次出售房产未涉及人员安置等情况。

六、出售房产的目的和对公司的影响

本次出售部分房产事项有利于公司优化资产结构，提高资产运营效率，不会对公司持续经营能力造成影响，符合公司和股东的根本利益。经初步测算，上述房产转让产生归属于上市公司股东的净利润约为 1450.80 万元。

七、上网公告附件

- 1、经独立董事签字确认的独立董事意见；
- 2、《罗顿发展股份有限公司拟进行房地产转让所涉及的海南金海岸装饰工程有限公司的房地产资产评估报告》。

特此公告。

罗顿发展股份有限公司董事会

2016 年 8 月 25 日

报备文件：

- 1、公司第六届董事会第二十三次会议（通讯表决方式）决议；
- 2、《房屋买卖协议》。