

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2011- 027

## 深圳世纪星源股份有限公司重大合同公告

本公司及董事局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。

2011年9月14日，深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本公司”）与杨育彬先生签署了关于本公司承租位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区凤凰大道146号的凤凰商务酒店（以下简称“租赁房地产”）的《房地产租赁合同》（以下简称“本合同”）。

### 一、合同风险提示

#### 1. 合同的生效条件。

本合同自双方代表签字加盖公章，并按照证券监管法律法规及本公司章程之规定经本公司董事局批准之日起生效。

#### 2. 合同的履行期限。

自交房之日起15年。

#### 3. 合同的重大风险及重大不确定性。

本合同项下的租赁房地产尚未竣工验收，本公司的主要权利义务是否履行，取决于租赁房地产能否按期完成竣工验收，因此，本公司在本合同项下的主要权利义务是否获得履行具有不确定性。

### 二、合同当事人介绍

#### 1. 基本情况

合同相对人为杨育彬，其基本情况如下：

杨育彬，男，汉族，身份证号码：440525197312054955，是本合同的甲方（即出租人）。

杨育彬与本公司不存在关联关系，本合同项下的交易不构成关联交易。

## 2. 履约能力分析

根据杨育彬先生与深圳市平湖股份合作公司已签署的《平湖新村商业大厦建设和经营合作协议》（以下简称“《建设和经营合作协议》”）之约定，深圳市平湖股份合作公司投入土地（并办好各项用地手续），杨育彬投入资金，共同建设“平湖新村商业大厦”（即租赁房地产的曾用名）。该商业大厦建成后，杨育彬对租赁房地产享有从2006年9月1日起至2056年8月31日止的五十年独立经营使用权。

根据《深圳经济特区房屋租赁条例》第二十四条“房屋出租人应为房屋所有人或者合法使用人”之规定，杨育彬有权作为租赁房地产的出租人，将租赁房地产出租给本公司。

## 三、合同的主要内容

本合同的甲方为杨育彬，乙方为本公司。本合同的主要内容如下：

### 1、租赁房地产情况

平湖凤凰商务酒店（以下简称“租赁房地产”）位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区凤凰大道146号，是由深圳市平湖股份合作公司和杨育彬先生合作兴建的物业，杨育彬先生享有该物业50年的独立经营使用权。根据《建设工程规划许可证》，该物业用途为：酒店及办公，计算容积率建筑面积为30,919平方米，不计容积率建筑面积为4,805平方米，合计建筑面积35,724平方米。

本公司之子公司深圳星苑物业管理服务有限公司认为，该租赁房地产地段合理，租金适中，适合按照现有商业模式开展酒店式公寓及绿色物业管理业务，符合业务拓展的需要。为此，深圳星苑物业管理服务有限公司提出整体承租该租赁房地产用作酒店式公寓经营：计租的建筑面积共30,919平方米（此外，按租赁合同约定地下停车场无偿移交给本公司使用，不包括在计租面积之内）。

### 2、租赁期限及免租期

租赁期限为十五年，自交房之日起算（交房日按验收后实际移交日期为准，但交房日应不晚于2011年12月31日）。租赁期满后，在同等条件下，乙方对租赁房地产有优先承租权。

甲方同意给予乙方八个月免租期，免租期从甲方按约交房之日起算。

### 3、租金价格及支付方式

自免租期满次日起算的起始三年的租金为每月每平方米人民币 26 元，自免租期满次日起算的第四年开始每三年调整一次租金标准，调整幅度：在前次租金标准的基础上增加 10%（百分之拾），即第 4 至 6 年租金为每月每平方米人民币 28.60 元，第 7 至 9 年租金为每月每平方米人民币 31.46 元，第 10 至 12 年租金为每月每平方米人民币 34.61 元，第 13 至 15 年租金为每月每平方米 38.07 元。租赁合同下应付租金总金额为人民币壹亿柒仟陆佰陆拾捌万贰仟柒佰壹拾柒元叁角肆分（小写：¥176,682,717.34 元）。

租赁房地产交付后，乙方应在免租期满后五日内向甲方支付首月租金，以后各期租金按月于每月 5 日前向甲方支付。

### 4、租赁保证金

本合同签订后 7 个工作日内，乙方应向甲方缴付定金人民币贰佰万元整（¥2,000,000.00）。甲方按约交房后两个工作日内，乙方再向甲方支付人民币叁佰万元整（¥3,000,000.00）。自甲方按约交房日起，定金人民币贰佰万转作租赁保证金，即累计乙方缴纳租赁保证金为人民币伍佰万元整（¥5,000,000.00）。

### 5、租赁房地产的交付

甲方应尽快（应不晚于 2011 年 12 月 31 日）交付租赁房地产，交房标准：租赁房地产符合附件三《共用设施及附属配套项目》约定，且已通过竣工验收，并已具备办理租赁房地产转租租赁登记备案的法定条件。

### 6、违约责任

（1）甲方在租赁期内提前解除本合同，应在解除合同通知发出后两个工作日内赔偿乙方损失，赔偿的具体标准如下：向乙方双倍返还租赁保证金；及赔偿乙方的装修损失及乙方酒店经营设施设备费用；及乙方在租赁期限内经营可获得的利润（按

解除本合同当年的纳税记录乘以剩余租赁期限为准)作为赔偿。

(2)甲方逾期向乙方交付租赁房地产或交房不符合条件的,租赁期限、免租期、租金起算和支付时间均相应顺延。且交房时间每逾期一日,甲方按乙方已付定金的每日万分之五向乙方支付违约金。逾期超过六个月的,乙方有权单方解除本合同,并要求甲方在两个工作日内按上述(1)承担违约责任。

(3)乙方在租赁期内提前解除本合同,应赔偿甲方损失的具体标准如下:已付租赁保证金归甲方所有;及租赁房地产内的全部装修无偿归甲方所有;及按本合同约定的租金标准计算剩余租赁期限内甲方应收取的全部租金作为赔偿。

#### 7、合同生效

本合同自甲乙双方代表签字加盖公章,并按照证券监管法律法规及乙方章程之规定经乙方董事局批准之日起生效。

#### 四、合同对上市公司的影响

本次交易,符合公司战略的整体部署。本合同下的交易,有助于本公司及子公司的酒店式公寓业务及绿色物业管理、经营性物业资产管理等主营业务拓展至深圳市龙岗区平湖片区,与公司正在该片区展开前期工作的深圳·平湖旧改项目相互呼应,为公司未来在平湖片区的房地产开发经营奠定基础。

#### 五、合同的审议程序

本合同项下的总成交金额(含承担债务和费用)为176,682,717.34元人民币,超过本公司最近一期经审计净资产的5%以上,根据《深圳世纪星源有限公司总裁工作细则》第十三条和《深圳世纪星源股份有限公司章程》第一百一十条之规定,本合同应提交公司董事局审议。

#### 六、其他相关说明

备查文件:《房地产租赁合同》。

深圳世纪星源股份有限公司董事局

2011年9月19日