

证券代码：000005 证券简称：世纪星源 公告编号：2011-026

深圳世纪星源股份有限公司

关于出售华乐大厦部分房产的公告

本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。

## 一、交易概述

本次披露的交易是指深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本司”）子公司深圳世纪星源物业发展有限公司（以下简称“星源物业”）与深圳市合众建筑装饰工程有限公司（以下简称“该公司”）在2011年9月15日签署的《华乐大厦二十七、二十八层房地产买卖合同》中所达成的协议：即“星源物业”将华乐大厦二十七、二十八层房产（建筑面积共计1,349.48平方米）以单价人民币15,500元/平方米、总价人民币20,916,940.00元出售给深圳市合众建筑装饰工程有限公司。

根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易不构成关联交易；根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

本次交易已经本司董事局审议批准，本司独立董事认为本次出售定价合理，有利于改善公司现金流，提高公司经营业绩，因此，同意公司出售上述房产。

本次交易尚需本司股东大会审议批准，股东大会具体时间另行公告。

## 二、交易对方的基本情况

本次交易对方为深圳市合众建筑装饰工程有限公司。该公司法定代表人：林上明；注册地址：深圳市福田区彩田路西、红荔路南中银花园办公楼B栋23B；经营范围：装饰工程的设计、施工、咨询、铝合金门窗、空调安装工程（取得建设行政主管部门颁发的资质证书方可经营）。该公司股东为林上明（持股70%）、王继光（持股30%）。

交易对方与本司、本司董事监事及高级管理人员无关联关系。

交易对方与本司及本司前十名股东之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面任何关系，不存在其他任何可能或已经造成本司对其利益倾斜的其他关系。

### 三、交易标的基本情况

华乐大厦是本司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司于1995年开发建成的商品房项目，建成后该项目裙楼部分在95年间以债务重组的方式出让，主体部分作为集团经营性物业由当时组建的深圳星苑物业管理服务有限公司按照酒店式公寓商业模式从96年经营至今。2007年至2010年期间本司根据市场以及公司资金情况分层出售了华乐大厦第四至二十六层大部分的房产。深圳星苑物业管理服务有限公司在继续提供物业管理服务的同时将剩余未出售物业以酒店式公寓经营的商业模式继续经营。

为了酒店式公寓业务和绿色物业管理业务拓展的需要，深圳星苑物业管理服务有限公司提出将该大厦剩余用作酒店式公寓经营会所的房产（第二十七、二十八层，建筑面积共计1,349.48平方米）按市场价以每平方米人民币15,500元，总金额为人民币贰仟零玖拾壹万陆仟玖佰肆拾元整（小写：¥20,916,940.00元）出售，筹集资金用于平湖凤凰商务酒店相关经营性物业的投入。本次出售的房产是指全部作为自用的华乐大厦第二十七、二十八层房产，华乐大厦二十七、二十八层房产的建筑面积共计1,349.48平方米，账面原值为【13,910,333.67】元，截止2010年12月31日净值【8,695,512.49】元。

### 四、交易协议的主要内容

按《华乐大厦二十七、二十八层房地产买卖合同》的约定，“星源物业”（作为卖方）将华乐大厦二十七、二十八层房产（建筑面积共计1,349.48平方米。以下合称“该物业”）以每平方米人民币15,500元，总金额为人民币贰仟零玖拾壹万陆仟玖佰肆拾元整出售给深圳市合众建筑装饰工程有限公司（作为买方）。

买方付款方式：合同生效之日起30日内，买方将全部购房款一次性支付给卖方。

卖方应当于收到全部购房款后10个工作日内，将该物业按合同签署日现状交付给买方。

在收到全部购房款项且房产交付后60个工作日内，卖方应出具法定必要文件，与买方共同向深圳市房地产权登记机关申请房地产转移登记，申请办理买方名下的

《房地产证》。

办理《房地产证》的有关税费，按国家、省、市的规定由买卖双方各自承担。

**本次交易的定价依据：**本司在2010年11月23日将华乐大厦四、五、六、二十六层房产对外出售，该次出售定价为每平方米人民币13,800元，经深圳市德正信资产评估有限公司（具有证券期货资格，评估基准日为2010年11月23日，评估报告已于2010年11月30日在巨潮网站披露）评估，华乐大厦的评估价为每平方米11,000元。上述出售房产交易已经本司2010年第1次临时股东大会审议通过。本次出售房产是在上述基础上经双方协商确定（注：经查询深圳房地产信息网，该栋楼的房产网上标价约为16,000—18,000元/平方米）。

本次交易已经本司董事局审议通过，尚需本司股东大会审议批准。根据买卖合同的约定，本司在收到售房全款后方办理交楼及过户手续，因此不存在收款风险。

## 五、出售资产的其他事项

**出售资产的必要性：**华乐大厦是本司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司于1995年开发建成的商品房项目，建成后该项目裙楼部分在95年间以债务重组的方式出让，主体部分作为集团经营性物业由当时组建的深圳星苑物业管理服务有限公司按照酒店式公寓商业模式从96年经营至今。2007年至2010年期间本司根据市场情况以及配合本司债务重组的进展分层出售了华乐大厦第四至二十六层大部分的房产。深圳星苑物业管理服务有限公司在继续提供物业管理服务的同时将剩余未出售物业以酒店式公寓经营的商业模式继续经营，本司酒店式公寓经营业务收入近年呈逐年递增的态势。由于本司出售华乐大厦大部分房产后，新业主将房屋出租作办公用途，人员出入复杂，对本司酒店式公寓经营的商业模式产生影响，因此，为了酒店式公寓业务和绿色物业管理业务拓展的需要，本司决定出售上述物业，筹集资金用于平湖凤凰商务酒店相关经营性物业的投入。

## 六、出售资产对公司的影响

本司根据目前市场情况，并结合公司的总体布局决定出售上述房产。本次交易预计可取得约【1000】多万元的利润，有利于改善本司现金流，提高经营业绩。

## 七、备查文件

- 1、《华乐大厦二十七、二十八层房地产买卖合同》;
- 2、董事局决议;
- 3、独立董事意见。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司董事局

二〇一一年九月十九日