

## 深圳世纪星源股份有限公司董事局决议公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

本司第八届董事局于 2011 年 9 月 14 日召开通讯会议（已于 2011 年 9 月 8 日发出会议通知），本次会议的通知及召开方式符合法律、法规及《公司章程》的规定。会议应到董事 15 人，实到董事 15 人，其中独立董事 5 人。出席会议的董事以 15 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议了本司酒店式公寓及物业管理业务模块的商业计划并通过如下与业务调整相关的两项决议：

### 一、关于出售华乐大厦第二十七、二十八层房产的议案：

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（见议案二）。

现同意本司按上述条件向深圳市合众建筑装饰工程有限公司出售华乐大厦第二十七、二十八层，并授权签署该交易的有关文件（详见本司出售资产公告）。

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、关于承租平湖凤凰商务酒店的议案：

平湖凤凰商务酒店（以下简称“该物业”）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。

深圳星苑物业管理服务有限公司认为，该物业地段合理，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物业用作酒店式公寓经营：计租的建筑面积共 30,919 平方米（此外，按租赁合同约定该物业地下停车场无偿移交给本司使用，不包括在计租面积之内）；承租期限 15 年，自交房之日起算；免租期八个月，自交房之日起算；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）。

现同意本司按上述条件向杨育彬承租平湖凤凰商务酒店，并授权签署该交易的有关文件（详见本司重大合同公告）。

独立董事认为本次交易符合公司的主营业务经营方向，交易定价合理，有利于提高公司经营业绩，因此，同意公司上述交易。

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