

证券代码 000005

证券简称:世纪星源

公告编号:2012-002

深圳世纪星源股份有限公司关于合作开发南油福华厂区的公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

风险提示: 本交易所涉事项存在如下不确定性, 敬请投资者关注投资风险:

- 1、城市更新项目均需最终获得政府有关部门批准, 存在不确定性;
- 2、规划设计方案及开发指标均须最终获得政府有关部门批准, 存在不确定性;
- 3、城市更新项目的顺利执行有赖于本项目合作方的开发经验, 存在不确定性;
- 4、本合作合同的完成取决于合作方的履约能力, 存在不确定性;
- 5、本司最终取得的留存物业功能及面积需在更新项目完成后才能确定, 存在不确定性。

一、交易概述

1、本公司与深圳市优瑞商贸有限公司(以下简称“优瑞公司”)于2012年3月27日签署《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》, 双方约定根据《深圳市城市更

新办法实施细则》合作组建“南油工业区福华厂区”城市更新项目的项目公司，合作项目公司作为市场主体同本公司签订“南油工业区福华厂区”旧厂房《搬迁补偿安置协议》以拆迁补偿的形式取得旧厂区内所有旧厂房产权，由项目公司来实施该城市更新建设项目。双方约定由优瑞公司单独承担项目公司在该城市更新单元建设开发中全部的投资并享有项目公司在开发期内投资的商业利益。本公司将从项目公司获得福华厂区旧厂房拆迁的货币补偿人民币贰亿元整（¥200,000,000.00），同时在开发期内（计算时间自项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案为止）每年从项目公司收取优先股固定股息八千万元（¥80,000,000.00），优瑞公司有权选择以现金方式结算或按复利累计按协商一致的更新后的房产折算，最终本司在开发期完成后享有项目公司留存的高科技产业用房。本公司与优瑞公司之间除本合作开发协议外无其他有关本地块利益的其它协议及安排。

“南油工业区福华厂区”城市更新项目请参见本司 2009 年 11 月 26 日（公告编号 2009-020 号）、2010 年 3 月 6 日（公告编号 2010-002 号）、2010 年 4 月 20 日（公告编号 2010-005 号）在《证券时报》上的公告。

设立合作公司及拆迁补偿协议在本公司股东大会审议通过上述合作开发协议后另行签订,相关协议的约定内容以合作开发协议的约定为前提。

2、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,本公司及本公司聘请的广东万乘律师事务所康晓岳律师认为本次交易不构成重大资产重组。

3、2012年3月27日,本司第八届董事局2010年第2次临时会议以15票赞成、0票反对、0票弃权审议通过了本次交易的议案,本次交易尚需提交2012年第一次临时股东大会审议。

二、交易对方的基本情况

《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》

交易对方:深圳市优瑞商贸有限公司(下称“优瑞公司”)

公司法定地址:深圳市罗湖区沿河北路1002号瑞思大厦501-03B单元

公司登记类型:有限责任公司

注册资本:5000万元

股东构成:郭建文持股2%、高雷持股2%、深圳市瑞思投资有限公司持股96%。

法定代表人：高雷

营业执照注册号：440301106005328

经营范围：建筑材料、装饰材料、五金产品、机电产品的销售；投资兴办实业（具体项目另行申报）；投资咨询、房地产信息咨询（不含人才中介服务、证券及其它限制项目）；市场营销策划；从事担保业务（不含融资性担保及其他前置审批项目）；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；自有物业租赁。

优瑞公司成立于2012年2月21日。

控股股东：深圳市瑞思投资有限公司

股东构成：崔湘秀持股98%、张毅宏持股1%、叶明海持股1%。

实际控制人：崔湘秀（崔湘秀女士通过深圳市瑞思投资有限公司控制优瑞公司）

交易对方控股股东瑞思投资是一家专业的商业地产的投资运营企业，目前已投资了数十个、近百万平方米的商业地产项目，该公司投资的项目有位于深南路华侨城片区的“瑞思中心”、深南东路黄贝岭片区的“瑞思国际”、以及宝安前进一路的“诺铂广场”等多个城市综合体，其经营模式为房地产开发销售及自有物业的租赁。截止2011年12月31日（未经审计），其合并的总资产十三亿元左右，净资产十一亿元左右，2011年度销售收入约两亿元左右，净利润约两千万左右。

该交易对方与本公司及本公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公司对其利益倾斜的其他关系。

三、交易标的基本情况

1、本次交易的标的为福华厂区用地及地上建筑物、构筑物。该标的位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处，宗地号 T102-0041；宗地面积 42,651.6 平方米（扣除道路规划占用面积后为 38,500.75 平方米），土地使用年限 50 年，从 1988 年 1 月 3 日至 2038 年 1 月 2 日止，土地用途为工业用地，地上建成的竣工验收面积约 28,421.68 平方米，建筑功能为工业厂房。

2、因历史原因该宗地所有建成厂房均未办理房产证。本公司是该宗地的土地使用权与地上全部建筑物、构筑物的唯一合法权利人。目前除现存租赁合同外，该标的的存在抵押、质押或其他第三人权利，不存在有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项，不存在查封、冻结等司法措施。

3、该标的的帐面价值人民币 6,357 万元，其中帐面原值人民币 10,711 万元、已计提的折旧或准备人民币 4,354 万元、帐面净值人民币 6,357 万元、评估价值人民币 20,066 万元。

4、本公司于 1988 年 1 月与原南油集团下属企业南油房地产公司签署《有偿转让土地使用权合同书》取得该宗地土地使用权，土地转让款人民币 11,899,893.4 元。该宗地上建成工业厂房约 28,421.68

平方米，曾作为印染厂房投入使用。因印染业受环保政策的限制，印染厂房已经全部被迫停产。目前该厂房用作租赁经营，近三年出租营业收入总额分别为人民币 581 万元、745 万元、796 万元。

5、2008 年 4 月 11 日深圳市国土资源局根据苏福园市政道路的建设需要，决定收回 T102-0041 宗地内部分土地使用权 3,758.84 平方米作为规划道路占用面积。该决定将影响厂房建筑面积约 6,377.47 平方米，使可用厂房建筑面积降至约 22,044.21 平方米。鉴于该宗地内厂房建成区规划功能定位已发生了重大调整，本公司于 2009 年 11 月向深圳市规划和国土委员会（以下简称“规土委”）提交了福华厂区的更新改造申请。2010 年 4 月该标的被列入《2010 年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》，即南油工业区福华厂区城市更新单元（项目案名为南山创意星城，下称“项目”）。

2011 年 6 月，南山区政府在该城市更新单元规划设计方案基础上增加专项配套建筑面积约 2,500 平方米，用作“清华大学港澳研究中心”总部智库基地。

2012 年 3 月中国科技开发院有限公司向南山区人民政府作出关于“深圳国家 863 计划产业促进中心”落户南山创意星城的报告；申请在该城市更新的专项规划中为“国家 863 计划产业化促进中心”安排不超过 6 万平米的高科技产业用房。

目前，该城市更新单元更新改造的目标为集科技产业用房、商业和居住一体的城市综合体。现专项规划方案已经编制并申报至规土委

审批中，最终的改造方案及开发指标以政府的审批为准。

四、交易协议的主要内容

所有相关协议所涉及的交易均以福华厂区用地及地上建筑物、构筑物为标的资产。

- 1、《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》约定，世纪星源作为该城市更新单元内将被拆除重建的旧工业厂房的权利主体，通过引入投资开发的合作方优瑞公司共同组建项目公司(本公司持有项目公司25%的优先股，优瑞公司持有项目公司75%的普通股)，世纪星源与项目公司以签订《搬迁补偿安置协议》的形式将拆除重建区域内的房地产权益转移给项目公司，并由项目公司实施该城市更新项目。按协议的约定将由优瑞公司单独承担项目公司在该城市更新单元建设开发中全部的投资并享有项目公司在开发期内投资的商业利益。世纪星源在股东大会审议通过本合作开发协议后获得搬迁的货币补偿人民币贰亿元整(¥200,000,000.00)，同时世纪星源在开发期内(开发期指项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案的期间)享有项目公司优先股固定回报每年人民币八千万元整(¥80,000,000.00)，但不承担开发期内项目公司实施城市更新单元改造的投资和与投资相关的风险，也不享有项目公司开发期限内的商业利益；在项目公司

开发期结束且商业开发利润结算完毕后，世纪星源将通过取得项目公司全部股权的形式，取得项目公司留用的高科技产业用房作为实物补偿；双方约定 25% 优先股所对应的高科技产业用房面积按协商一致的价格计算并按 4 亿元总额留存（留存安置用房面积=不超过 4 亿元/协商一致的价格），75% 的普通股股权转让对价按商业开发后剩余权益的账面成本计价（即项目公司剩余未售房产的总价值减去 25% 优先股所对应的 4 亿元后的差额）。留用房产面积的计算以世纪星源和优瑞公司协商一致价格为准；如双方无法达成一致价格，世纪星源有权按该限售科技产业用房的开发建设成本价（包括土地成本和各项建设成本，扣减相应的政策优惠）取得该房产。如该科技产业用房面积不足以冲抵实物补偿总额，世纪星源还可以按市场价选择其他房产。无论前述何种情况，世纪星源均以取得项目公司股权的形式取得相应的留存房产。

- 2、交易资产的账面原值 10,711 万元，净值 6,357 万元人民币。根据开元资产评估有限公司（具有证券、期货相关评估业务资格）的评估，评估基准日为 2012 年 3 月 23 日，评估方法为收益法，交易标的评估值为 20,066 万元人民币。

资产评估结果汇总表

序号	建筑物名称	建筑面积（平方米）	评估值
1	福华厂区新厂房	14,033.28	102,065,800.00

2	福华厂区前排平厂房	3,394.38	24,697,200.00
3	福华厂区后排平厂房	5,468.74	39,771,300.00
4	福华厂区厂房综合楼	4,414.90	32,111,400.00
5	福华厂区碱回收站	276.68	2,012,500.00
6	福华厂区高压开关站	53.21	附属设施，予1—5项中考虑。
7	福华厂区水泵房	47.44	附属设施，予1—5项中考虑。
8	福华厂区锅炉房	733.05	附属设施，予1—5项中考虑。
合计		28,421.68	200,658,200.00

具体的资产评估相关信息本司将按照深圳交易所信息披露业务备忘录第16号的规定尽快于4月6日前披露。

- 3、独立董事对该项交易的意见为“本次交易有利于公司争取城市更新改造项目升级为市政府鼓励发展的产业并依法可享受到优惠政策，有利于将南山创意星城（南油工业区福华厂区城市更新单元）项目更新改造为高科技产业用房和加快项目周转，有利于公司在房地产宏观调控压力下部分转型于高科技相关产业，促进公司的长远持续发展，符合公司全体股东的利益。”

五、涉及出售资产的其他安排

- 1、自优瑞公司代项目公司支付第一笔拆迁货币补偿款项后两个工作日内，福华厂区旧厂房所涉及的租赁收益均转由优瑞公司享有，

税费由优瑞公司承担。因租赁合同解除所发生的应付给承租人的任何赔偿或补偿（包括货币和实物补偿），均应由优瑞公司承担。

2、本司作为项目公司优先股的股东在开发期内（计算时间自项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案为止）享有每年8,000万优先股股息回报，合作方可以选择按年度支付股息或者选择在未来以城市更新后的建成物业计价交付。

六、出售资产的目的和对公司的影响

公司董事局认为，本次交易对公司的影响主要有：

本次交易所获得的科技产业用房，计划将投资入股于“深圳 863 中心”和 863 成果专业孵化器，从而公司未来将享有“深圳 863 中心”、“863 孵化基地和相应的公共技术平台、公共服务平台的经营和租赁收入。

本次交易将使公司当年获得人民币 2 亿元现金收入，及在项目开发周期内（计算时间自项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案为止）享有每年优先股固定回报人民币 8,000 万元，有利于改善公司财务状况；且在房地产宏观调控环境下降低公司对房地产行业的资金投入。

鉴于政府对该宗地内厂房建成区规划功能定位发生重大调整，该资产已难以按原规划用途投入使用，客观上要求对该资产进行更新改造。本次交易引入合作方投资项目，有利于促进更新改造尽快实施，

加快项目周转；约定深圳 863 中心落户项目，有利于争取城市更新改造依法可享受的优惠政策。

本次交易前，标的资产近三年年营业收入分别为人民币 581 万元、745 万元、796 万元，报酬率较低，同时因厂房装修落后及政府拟收回部分土地，预计持续租赁存在较大压力，公司出售该资产将获得入股深圳 863 中心的高科技产业用房，有利于公司部分转型于高科技相关产业，促进公司的长远持续发展。

八、备查文件

- 1、 董事局决议。
- 2、 独立董事意见。
- 3、 《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》。
- 4、 福华厂房的财务报表【2010 年 1-12 月】。
- 5、 评估报告。
- 6、 法律意见书。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

二〇一二年三月三十日