

证券代码：000005 证券简称：世纪星源 公告编号：2012-038

## 深圳世纪星源股份有限公司

### 关于出售华乐大厦102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。

**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、本次交易对公司财务数据的影响为本司预估数，已包含各项税费，但未经注册会计师审计，存在不确定性；
- 2、本次交易的完成取决于交易对方的履约能力，存在不确定性；
- 3、本次交易尚需经股东大会审批，存在不确定性。

#### 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”）与湖南诺一百货贸易有限公司（以下简称“该公司”）在2012年12月3日签署的《华乐大厦102房地产买卖合同》中所达成的协议：即星源物业将华乐大厦一层102房产（建筑面积共计1037.46平方米）以总价人民币贰仟柒佰肆拾玖万贰仟陆佰玖拾元整（小写：¥27,492,690.00元）出售给湖南诺一百货贸易有限公司。

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。

本次交易须经深圳世纪星源股份有限公司董事局及股东大会审批通过后生效。

#### 二、交易对方的基本情况

##### 1、交易对方概况

交易对方名称：湖南诺一百货贸易有限公司

企业性质：有限责任公司

注册地：湖南省长沙市天心区五一西路 189 号锦绣大厦

主要办公地点：湖南省长沙市天心区五一西路 189 号锦绣大厦

法定代表人：刘桂湘

注册资本：人民币 200 万元

营业执照注册号：430103000044555

主营业务：百货、服装、鞋帽、皮具、针纺织品、五金交电、化工产品、机电产品、仪器仪表、计算机及配件、纸及纸制品、家具、建筑材料、日用品、花卉、厨房用品、制冷设备、金属材料、电器、机械设备、文化用品、通讯器材、工艺美术品的销售；企业变更、登记及年检代理；社会保险信息咨询服务；知识产权咨询服务；劳动保障政策咨询及其它政策允许的咨询服务。（涉及行政许可的凭许可证经营）。

主要股东：张元清 98%，孙勃 2%。

实际控制人：张元清

交易对方截至 2011 年 12 月 31 日经审计资产总额约 5652 万元人民币，净资产 5078 万元人民币，负债总额 574 万元人民币。

2、交易对方与本司、本司前十名股东、本司董事、监事及高级管理人员无关联关系。

3、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

华乐大厦位于深圳市罗湖区深南东路医药大厦东侧，是本司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司于 1995 年开发的商品房项目，该项目大部分房产已售出，剩余部分作为自用及出租使用。本次出售的房产是指全部作为本司全资子公司深圳星苑物业管理服务有限公司使用的华乐大厦一层 102 房产，该房产的建筑面积共计 1037.46 平方米，账面原值为 619 万元，账面净值为 384 万元。该房产 2011 年的营业收入为 61 万元，2012 年 1-10 月的营业收入为 34 万元。

上述房产已在中国民生银行股份有限公司深圳分行办理了抵押贷款手续，目前

正在办理解除抵押手续，不会对本次交易造成影响。

#### 四、交易协议的主要内容

按《华乐大厦102房地产买卖合同》的约定，星源物业将华乐大厦一层102房产（建筑面积共计1037.46平方米）以总价人民币27,492,690.00元（单价26500元/平方米）出售给买方湖南诺一百货贸易有限公司。买方采取分期付款方式：

本合同签署之日起三个工作日内买方向卖方支付购房首期款共计【人民币捌佰贰拾肆万柒仟捌佰零柒元整（小写：¥8,247,807.00元）】；

自该物业过户至买方名下之日起60日内买方付清剩余房款【人民币壹仟玖佰贰拾肆万肆仟捌佰捌拾叁元整（¥19,244,883.00元）】。

本次交易的定价依据市场价格由双方协商确定，该房产的建筑面积共计1037.46平方米，账面原值为619万元，账面净值为384万元。根据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司（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10月23日，评估方法为市场比较法，交易标的评估值为2,178.67万元人民币。

**评估测算过程：本次评估采用市场比较法。**

**市场比较法**是将估价对象与在估价时点近期有过交易的类似房地产进行比较，对这些类似房地产的已知价格作适当的修正，以此估算估价对象的客观合理价格或价值的方法。

基本公式：比准价格=可比案例价格×房屋用途修正系数×交易情况修正系数×交易日期修正系数×交易方式修正系数×区位状况修正系数×实物状况修正系数×权益状况修正系数

1、选取案例：本次估价，通过房地产报刊信息、房地产网络信息、实地调查和电话调查询价等途径，根据估价对象所处区位和特点，选择了用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素比较接近的三个市场挂牌案例。案例选取原则：

①本次估价交易案例主要通过以下途径取得：

查阅有关政府职能部门的房地产交易资料；

查访房地产开发商，获得房地产特性及有关交易条件；

查访房地产交易经办人，了解多方信息；

查阅相关报刊及相关资料。

②本次估价所选择的比较交易案例均符合以下条件：

与估价对象具有相同的用途，均为办公；

与估价对象交易类型相同，均为买卖交易；

与估价对象邻近或在同一供需圈；

属于正常交易或可修正为正常交易；

可以进行日期修正，交易时间与估价对象的估价时点接近。

区域及个别条件相近，可以进行区域因素和个别因素比较、修正。

案例情况如下：

案例A：深圳市罗湖区华乐大厦中低区，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2012年10月，挂牌价17,000元/m<sup>2</sup>，建筑面积为53平方米，结构为框剪结构，经过估价人员市场调查得知议价空间较小，故以挂牌价作为市场价。房地产所在地段有10、17、205、223、K113等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，区域周围有东门茂业百货、华润万家超市、南方联合大酒店、广深宾馆、文锦中学、工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等公共配套，房屋用途为办公写字楼，商品房，房屋装修为中档装修，位于中低区，有物业管理公司实施管理。

实例B：深圳市罗湖区华乐大厦中区，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2012年10月，挂牌价17,700元/m<sup>2</sup>，建筑面积为84.3平方米，结构为框剪结构，经过估价人员市场调查得知议价空间较小，故以挂牌价作为市场价。房地产所在地段有10、17、205、223、K113等多路等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，区域周围有东门茂业百货、华润万家超市、南方联合大酒店、广深宾馆、文锦中学、工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等公共配套，房屋用途为办公写字楼，商品房，房屋装修为中档装修，位于中区，有物业管理公司实施管理。

实例C：深圳市罗湖区华乐大厦中高区，来源为房地产三级市场正常挂牌实例，挂牌时间更新至2012年10月，挂牌价18,280元/m<sup>2</sup>，建筑面积为140平方米，结构为框剪结构，经过估价人员市场调查得知议价空间较小，故以挂牌价作为市场价。房地产所在地段有10、17、205、223等多路公交车等公共交通设施，离蛇口线湖贝地铁站较近，区域周围有东门茂业百货、华润万家超市、南方联合大酒店、广深宾馆、文锦中学、工商银行、招商银行、光大银行、建设银行等公共配套，房屋用途为办

公写字楼，商品房，房屋装修为中档装修，位于中高区，有物业管理公司实施管理。

2、案例综合分析：上述三案例均为与估价对象相近的房地产三级市场正常挂牌案例，均为办公楼转让，经估价人员对挂牌案例进行仔细甄别与分析，认为上述三个案例用途、交易日期、交易方式、区域因素和个别因素与委估物业相近，故估价师认为此三个挂牌案例可作为此次评估的案例。

3、估价对象价格的确定：

**比较因素修正系数表**

案例 比较因素		案例 A	案例 B	案例 C
成交价格		17000	17700	18280
交易时间修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
交易情况修正		100 / 100	100 / 100	100 / 100
区 位 状 况	商服繁华度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	交通便捷度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	对外联系方便度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	公共设施完善度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	城市规划	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	环境景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	绿地覆盖率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小计	1.0000	1.0000	1.0000
实 物 状 况	临路状况	100 / 95	100 / 95	100 / 95
	建筑结构	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	面 积	100 / 106	100 / 106	100 / 106
	设备设施情况	100 / 97	100 / 97	100 / 97
	层高	100 / 98	100 / 98	100 / 98
	楼层	100 / 90	100 / 90	100 / 90
	装修情况	100 / 97	100 / 97	100 / 97
	朝向	100 / 100	100 / 100	100 / 101
	新旧程度	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	景观	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	物业管理	100 / 100	100 / 100	100 / 100
小 计	1.1966	1.1966	1.1848	
权 益 状 况	土地取得方式	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	容积率	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	剩余年限	100 / 100	100 / 100	100 / 100
	小 计	1.0000	1.0000	1.0000
比较系数		1.1966	1.1966	1.1848
比准价格		20343	21180	21658

$(20,343+21,180+21,658) \div 3 \approx 21,060$  (元/m<sup>2</sup>)

本次评估1层102评估单价取整为21,000元/m<sup>2</sup>

评估价值 =  $21,000 \times 1037.46 = 21,786,660$  (元)

具体的资产评估信息详见深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告。

独立董事认为：根据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价有限公司出具的评估报告，本次出售定价合理，有利于改善公司财务现金流和经营业绩，因此，同意公司出售上述房产。

本司董事局认为，本次交易公司已预收30%售房款，且在收到售房全款后才交楼，因此交易风险可控。

本次交易须经本司董事局会议及本司股东大会的审议和批准。

## 五、出售资产的其他事项

本次交易所得款项用于补充公司流动资金。

## 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2200万元的利润，有利于改善本司现金流，提高经营业绩，交易完成后每年将减少约61万元的营业收入(本次出售的房产2011年的营业收入为61万元)。

## 七、备查文件

《华乐大厦102房地产买卖合同》

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司董事局

二〇一二年十二月六日