

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2014-002

深圳世纪星源股份有限公司租赁合同变更公告

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。

一、租赁合同变更概述

2011年9月20日，深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本公司”）作出《深圳世纪星源股份有限公司重大合同公告》，披露了本公司整体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“原租赁合同”）。合同约定的租赁期限为十五年，期间应付租金的总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）。该交易使本公司以长期整体承租的方式取得面积为30,919平方米的“凤凰商务酒店”物业经营使用权；该交易有助于本公司及子公司继续及拓展至深圳市龙岗区平湖街道的酒店式公寓服务、物业管理、经营性物业资产管理等主营业务；同时也与公司随后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（见编号2011-027号公告）。

2010年11月10日本公司还公告了对平湖社区旧村改造的意向（见本司公告和相关董事会决议公告：公告编号2010-031、036号）；因为平湖旧改项目的合作方“平湖股份合作公司”同样也是“凤凰商务酒店”物业的最终业主，而且本司委托星源志富为平湖旧改项目的拆迁和前期工作的主体，双方约定由本司向其提供有条件的借款作为其前期费用。同时出于有效使用资源的考虑，本司将向其提供“凤凰商务酒店”的物业经营使用权作为投入资源之一，为星源志富提供运作平湖旧改项目前期工作，实施拆迁、安置等业务的主要基地场地。

为了公允地衡量星源志富使用凤凰商务酒店物业的对价，本公司与星源志富经过协商，将原租赁合同进行转租变更，由星源志富概括承接原租赁合同项下的本公

司全部的权利和义务（即变更“原租赁合同”项下的承租人的方式，将包括租赁期限为十五年期间的应付租金的支付义务和取得面积为 30,919 平方米的“凤凰商务酒店”的全部物业经营使用权的权利全部概括转让）。

二、概括承受原租赁合同权利义务的对方当事人介绍

概括承受原租赁合同权利义务的交易对方为星源志富实业（深圳）有限公司，是外商独资有限责任公司。公司住所设在：深圳市龙岗区平湖街道凤凰大道 146 号的凤凰商务酒店十一楼，法定代表人为刘富华。注册资本港币 1000 万元，实收资本港币 1000 万元，营业执照注册号：440301503236884，主营业务：房地产经纪、经纪信息咨询、物业管理。星源志富由 Instant Finance Limited 全资持有，而 Instant Finance Limited 的最终控制人为叶志光、刘富华。叶志光、刘富华与本公司及本公司前十名股东不存在关联关系。星源志富是平湖旧改项目前期工作的实施主体（见本公司同日披露的另一公告《关于平湖社区旧村改造项目相关进展的公告》）。

三、合同的主要内容

《关于凤凰商务酒店房地产租赁合同承租人权利义务转让协议书》

2014 年 1 月 3 日，本公司（作为甲方）与星源志富（作为乙方）签署《关于凤凰商务酒店房地产租赁合同承租人权利义务转让协议书》，该协议书主要内容：

1、世纪星源在《房地产租赁合同》及其补充协议、附属性协议项下的全部权利义务概括转让给星源志富。

2、如办理第一条所述转让，依照法律约定及租约、转租赁合同约定必须取得杨育彬或其他相关方同意或办理相关手续的，由乙方负责取得该等同意/办理该等手续，甲方提供必要配合。

尽管有上述约定，甲乙双方一致同意，无论是否取得杨育彬或其他相关方的同意或完成前述相关手续，均不影响第一条所述转让在甲乙双方之间生效；如果杨育彬要求甲方继续支付租约项下租金，或转租赁合同的租客继续向甲方缴纳租金的，甲方有权代乙方代收代付，并有权要求乙方与甲方进行结算（甲方有权在平湖旧改项目地块开发权益结算时直接从应付乙方款项（如有）中扣除甲方已付款项）。

3、大厦物业管理的安排：在原租赁合同原定租赁期限内，在同等条件下大厦的物业管理、部分楼层的酒店管理及招商租赁等业务应优先委托给本司或本司指定公司开展物业管理、酒店管理和招商业务（相关的合同另行签署）。

4、该协议生效条件：经世纪星源和星源志富签署盖章，并经世纪星源董事局批准后生效。

四、合同对上市公司的影响

签署上述协议，将使本公司不再承担原租赁合同项下的总额为 176,682,717.34 元人民币的租金支付义务，并收回原租赁合同履约至今发生的成本；同时将使本公司不再享有原租赁合同项下的承租人权利（主要指对租赁房地产的十五年承租权）。按照与星源志富的约定：由星源志富与本公司下属的深圳智慧空间物业管理服务有限公司分别重新签订委托大厦物业管理合同和部分楼层的酒店管理合同。

签署上述协议，符合公司战略的整体部署，有助于本公司及子公司继续及拓展在深圳市龙岗区平湖片区的酒店式公寓业务及绿色物业管理业务，降低开展业务的前期投入成本；同时与公司正在该片区展开前期工作的深圳·平湖旧改项目的开发业务相互呼应，为公司未来在平湖片区的不动产综合经营奠定基础。

五、合同的审议程序

鉴于原租赁合同签署时已提交公司董事局审议，因此，本次租赁合同变更尚需提交公司董事局审议批准。

六、其他相关说明

备查文件：

《关于凤凰商务酒店房地产租赁合同承租人权利义务转让协议书》。

深圳世纪星源股份有限公司
董事局
2014年1月7日