

证券代码 000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2014-052

深圳世纪星源股份有限公司

关于全资子公司首冠国际有限公司与億盟发展有限公司

达成出售长沙项目合作公司权益协议的补充公告

本公司及董事会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。

2014年12月2日，本司作出《关于全资子公司首冠国际有限公司与億盟发展有限公司达成出售长沙项目合作公司权益协议的公告》。现针对该交易相关内容说明补充公告如下：

**一、关于禧利控股有限公司的财务状况**

億盟发展有限公司成立于2014年2月28日，億盟发展有限公司的控股方为禧利控股有限公司。

禧利控股有限公司截至2014年11月30日的营业收入为三亿元人民币、营业利润为一千六百四十万元人民币、净利润为一千万元人民币。

**二、关于交易定价的说明**

境内项目公司账面所对应的已开工建设并达预售条件的建成房产计容建筑面积为56,147平方米，根据长沙市房产研究中心发布的报告，2014年1-10月长沙地区新建商品住宅网签均价为5,435元/平方米，同片区湾田国际公馆销售参考单价4,400元/平方米，绿地海外滩销售参考单价4,700元/平方米，钱隆世家销售参考单价4400元/平方米，美利新世界小区销售参考单价5200元/平方米，水映加州依云郡销售参考单价5300元/平方米。本项目公司已取得的预售证面积为

46,532平方米，其中实现预售13,258平方米（预售率为28%）。目前已实现预售部分房产的平均单价为5,973元/平方米；故按照本项目已实现预售建成房产平均单价作为参考，账面所对应的达到预售条件建成房产的市场价值为33,534万元。

账面对应的已报建但未开工的规划建筑面积为432,386平方米，经查询长沙市国土资源局网站，2014年开福区无住宅用地成交记录，可查询到的最近的住宅用地成交记录是2013年6月绿地地产集团长沙置业有限公司通过竞拍取得的[2013]网挂021号宗地，用地属性为商住用地，楼面地价约为1,700元/平方米。参照该市场拍卖成交价（取1,680元/平方米为市场单价），则该部分未开工的规划建筑面积，按该参考的市场价值为72,641万元。

账面对应的包销合作用地规划建筑面积为37,867平方米，实际已实现的签约价值为9,177万元（包销款已预收，参见本司2013年年度报告财务报表附注）。

上述三项资产合计市场价值115,352万元，与审计报告账面的已完工建筑物及未开工土地（账面存货与预付款项的合计为119,523万元）账面价值相比将减值4171万元。故本次交易定价合理，有助于本司规避异地房地产开发投资的风险。

### 三、本司为子公司在项目管理合同项下的履约继续提供担保的说明

2007年7月24日美联银行香港分行（以下简称“美联银行”，现已合并入富国银行）与项目公司湖南天景名园置业有限责任公司签署《贷款协议》，美联银行向项目公司依照合约条款借出了港币247,921,078.46元的夹层贷款（下称“夹层贷款”）。该夹层贷款以项目公司持有的“太阳星城”项目土地作为抵押，并要求以项目公司湖南天景名园置业有限责任公司与本司下属子公司深圳世纪星源物业发展有限公司签署项目管理协议，由本司对下属子公司作为项目开发的管理期内对项目开发超出预算的支付和管理人的尽职责任提供了附加担保作为贷款发放的前置条件；同时本司的董事长丁芑和董事郑列列个人也被要求分别对管理尽责义务提供连带的个人担保（参见2007年7月25日本司对外担保公告）。

2010年12月28日，经富国银行同意，由Champ Mark Holdings Limited（“Champ Mark”）承接上述夹层贷款债权，并给予了项目公司相同的贷款条件。2013年

Champ Mark 同意对该笔贷款展期至2015年7月22日，并要求深圳世纪星源物业发展有限公司继续按照展期的管理合同对项目进行开发管理，同时要求本司及丁芑、郑列列对深圳世纪星源物业发展有限公司的管理合同履行按原担保条件继续提供连带担保。经本司2013年第1次临时股东大会审议批准，本司按原担保条件继续提供担保。本司的董事长丁芑和董事郑列列按原担保条件继续提供担保（参见2013年8月28日本司为长沙项目继续提供贷款担保的公告、2013年12月31日本司2013年第1次临时股东大会决议公告）。

本次首冠国际和億盟发展有限公司之间的交易，项目公司在两年内将不改变已签署的原管理合同的开发管理安排，即深圳世纪星源物业发展有限公司作为项目经理人仍按《管理协议之补充协议》在收取项目开发管理费的同时继续对项目进行管理。本司仍按原担保条件继续对下属的深圳世纪星源物业发展公司提供管理合同项下超出预算支付和项目开发管理提供尽责义务的担保。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

2014年12月4日