

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2018-007

## 深圳世纪星源股份有限公司独立董事 关于转让深圳市中环星苑房地产开发有限公司 10%股权及标 的债权的独立意见

公司于 2017 年 12 月 28 日披露了《关于全资子公司深圳世纪星源物业发展有限公司转让持有的参股公司深圳市中环星苑房地产开发有限公司 10%股权及标的债权的公告》，根据深圳证券交易所下发的《关于对深圳世纪星源股份有限公司的关注函》（公司部关注函[2017]第 193 号）的要求，我们对相关问题进行了核查并发表如下独立意见：

公司因从事水电业务发展的需要以及流动资金周转的需求，将持有的参股公司深圳市中环星苑房地产开发有限公司 10%股权及标的债权以人民币 187,000,000 元转让给深圳市恒裕（实业）集团有限公司。

中环星苑的主要资产为持有的深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（下称“喀斯特”）26.29%的股权。2016 年 1-3 月中环星苑与卓越信捷等相关方达成了一系列协议，卓越信捷完成了按 2.9484 亿元承接喀斯特 73.71%股权的手续，并承诺：在未来完成系列框架协议所约定的项目开发、营销以及取得结算约定利润后，仍将按 2.9484 亿元的股权结算价格，结算放弃项目公司的剩余股东权益（见公司披露的 2016-004、2016-059 号公告）。本次交易是在预计上述回购事项能够完成的情况下对剩余股东权益进行的估值定价。

2016 年 5 月，建信投资持有的喀斯特 12%股权以 16,928 万元在北京金融资产交易所公开挂牌成交（项目整体估值 14 亿元），本次交易参考了上述交易价格，同时考虑到目前房地产项目已开始预售，预售情况良好，因此在上述交易价格的基础上经交易双方测算、协商进行了调整，项目整体估值为 18 亿元，10%间接项目权益的交易价格上浮确定为 1.87 亿元。具体测算过程如下：

根据目前的预售情况，预计 2019 年 3 月末项目房产将基本售罄并可分配项目利润，作为项目的投资者将在收回投资成本（初始股东债权）8.07 亿元的基

基础上分配获得项目税后利润 12.66 亿元，投资本金和利润之和 20.73 亿元按 15% 的折现率折现为 18.03 亿元，项目税后利润的估算过程为：

营业收入=67.96 亿元（项目实际可售面积 18.37 万平方米乘以预计销售均价 3.7 万元）；

扣减项=增值税及附加 3.62 亿元+土地征用及拆迁补偿费 8.07 亿元+建筑安装及配套成本 16.93 亿元+管理费用 0.66 亿元+营销费用 1.58 亿元+财务费用（资本化的利息支出）3.74 亿元+土地增值税 9.81 亿元+企业所得税 5.89 亿元+卓越信捷分配利润 5 亿元=55.30 亿元；

项目结算净利润=67.96-55.30=12.66 亿元。

经认真审阅相关资料，我们认为：本次交易符合公司和全体股东的利益，不存在损害上市公司及股东尤其是中小股东利益的情形。本次交易按照自愿、公平及合理的原则协商达成，符合相关法律、法规及规范性文件的规定。综上所述，我们同意上述交易事项。

独立董事：武良成、樊 勇、陈运森、林功实、冯绍津

二〇一八年一月二十七日