

证券代码：000005

证券简称：ST 星源

公告编号：2007-018

深圳世纪星源股份有限公司

对外投资公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

本司第六届董事会 2007 年第 1 次临时会议的通知以书面形式于 2007 年 6 月 4 日发出，并于 2007 年 6 月 6 日在本司会议室召开，会议的通知及召开方式符合法律、法规及《公司章程》的规定。会议应到董事 15 人，实到董事 11 人，其中独立董事 3 人，另有独立董事李伟民授权独立董事薛丽娟参加、独立董事武良成授权独立董事邹蓝参加，董事江津、王德军因故未出席。3 名监事列席会议。出席会议的董事以 13 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议并一致通过本司对外投资决议。

本司第七届董事会于 2007 年 6 月 28 日在本司会议室召开 2007 年第 1 次临时会议，会议的通知以书面形式于 2007 年 6 月 26 日发出，会议的通知及召开方式符合法律、法规及《公司章程》的规定。会议应到董事 15 人，实到董事 14 人，其中独立董事 5 人，另有董事丁芑授权董事郑列列参加。3 名监事列席会议。出席会议的董事以 15 票赞成、0 票反对、0 票弃权审议并一致通过本司对外投资后续事宜的决议。

注：因两次相关董事会临时会议召开时，正值本司股票因定向增发事项而临时停牌期间，为避免可能涉及的外资投资房地产的不确定性，上述董事会决议的内容延至相关部门审批同意后披露。

一、对外投资概述：

首冠国际有限公司 Head Crown International Ltd.（以下简称 HCIL）已同美联发展有限公司 Wachovia Development Corporation(以下简称 WDC)达成协议共同增资并购、合作开发长沙市天景名园（又名太阳星城）不动产项目（以下简称项目）。

项目位于长沙市开福区青竹湖大道中段北侧，已批准的土地使用面积为

533987 平方米，规划的住宅开发的总建筑面积不低于 510000 平方米，在未来四年内兴建 3000 个商品住宅单位和不低于 40000 平方米的商业配套。预算的累计投资为 13 亿元，计划分三期投入。

本次对外投资相关协议包括《合资经营及增资协议》、《股东合同》、《合资经营及增资协议之补充协议》、《股东合同之补充合同》，相关协议已分别于 2007 年 6 月 7 日和 2007 年 6 月 29 日在深圳签署，本次交易不构成关联交易，无需提交股东大会审议。

二、投资协议主体介绍：

HCIL（注册地为香港）为深圳世纪星源股份有限公司（简称星源公司，深交所上市公司，代码：000005）的全资子公司。

WDC（注册地为美国北卡罗莱那州）为美联公司 Wachovia Corporation（纽交所上市公司，NYSE: WB）全资子公司，后者拥有北美第四大银行——美联银行 Wachovia Bank，美联银行亦有意为本次并购提供等值于人民币 2.5 亿元的美元融资贷款。

邓文平、苏宇贞：中国公民，系湖南天景名园置业有限公司原股东，各持有天景名园 50% 股权。

三、投资标的的基本情况：

1、HCIL 与 WDC 约定的合作方式为：

双方各按 50：50 股份比例持有英属维尔京群岛注册成立的首冠发展有限公司 Head Crown Development Ltd.（以下简称 HCDL），双方以 HCDL 为不动产开发的合作平台，对拥有长沙市土地的项目公司以增资的方式进行并购，取得项目的开发权益，享受项目开发收益，双方各出资 1.2 亿元人民币（或等值外汇）。

2、湖南天景名园置业有限公司，主要经营开发长沙天景名园房地产项目，该项目位于长沙市开福区青竹湖大道中段北侧，已批准的土地使用面积为 533987 平方米，规划的住宅开发的总建筑面积不低于 510000 平方米，在未来四年内兴建 3000 个商品住宅单位和不低于 40000 平方米的商业配套。

作为 HCIL 与 WDC 合作的前期条件，本司于 2006 年 12 月 14 日获得政府

的批准，已将原长沙项目公司(湖南天景名园置业有限公司)变更设立为中外合资的项目公司，注册资本为 1.9 亿元人民币。按照已生效的合作条款规定的程序，本司应将 HCIL 名下持有的中外合资项目公司的全部权益转让注入至双方合作各占 50% 权益的 HCDL 名下，并按项目投资规模的需要，同时增加合资项目公司的注册资本金与投资总额。

上述转让及增资决议事项已经本司董事会决议通过，并获湖南省商务厅湘商外资[2007]51 号文批准。

四、对外投资合同的主要内容：

1、湖南天景名园置业有限公司注册资本为人民币 2.5 亿元，其中首冠发展有限公司（HCDL）出资 2.25 亿元占 90% 股权，邓文平、苏宇贞出资 2500 万元占 10% 股权，各方均以现金出资。

2、星源公司及其子公司在项目的整个开发周期中，作为项目经理人对项目进行管理，收取人民币 2100 万元的项目管理费的同时，对超出项目预算额的支出承担责任。

3、HCIL 与 WDC 在项目公司清还所有 HCIL 或 WDC 向其提供的贷款本金及利息后，最终利润分配将按 70：30 的比例进行分配，但 HCIL 须保证在项目已售面积达 85% 或项目开发周期超过五年时，给予 WDC 提前退出项目的选择。

4、本司及现任董事长丁芑、董事郑列列须为 HCIL 公司的履约义务及项目管理承担连带责任。

5、由于本司对 HCIL 履行合作条款承担担保责任，根据公司章程中有关对子公司担保的规定，该担保需本司召开股东大会批准（股东大会事项另行公告）。

五、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响：

本次对外投资可以扩大和巩固公司在未来三年内主营业务的增长趋势，为本公司向国际不动产证券市场专业领域的开拓打下基础。

存在的风险主要是政策变动的风险。

本次对外投资可以保证本司在今年内完成本年度计划中提出的本年内新增 20 万平方米以上住宅项目开工面积的目标，并可确保未来三年主营业务收入的

持续增长，但对公司本年度财务状况没有影响。

六、备查文件：

- 1、股东合同和股东补充合同
- 2、合资经营及增资协议和合资经营及增资协议补充协议
- 3、第六届董事会 2007 年第一次临时董事会决议、第七届董事会 2007 年第一次临时董事会决议
- 4、法律意见书和补充法律意见书
- 5、可行性报告

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司
董 事 会
二〇〇七年七月十日