

证券代码：000005

证券简称：ST 星源

公告编号：2007-029

## 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。

本公司第七届董事会 2007 年第 2 次临时会议的通知以书面形式于 2007 年 8 月 3 日发出，并于 2007 年 8 月 7 日在本司会议室召开，本次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 4 人，另有独立董事武良成授权独立董事蔡增正参加。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公司对外投资决议：

#### 一、对外投资概述：

本司的全资子公司首冠国际有限公司 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）和满宝国际有限公司 Full Treasure International Ltd（以下简称 FTIL）达成协议共同投资、合作开发珠海港龙豪庭不动产项目（以下简称项目）。

项目位于广东省珠海市吉大区吉大路与情侣路交界处（现国际会议中心东侧），地块处于滨海一线最佳位置，拥有绝版港湾景观，已批准的土地使用面积为 8512.11 平方米，土地规划用途为住宅，已获批准的总建筑面积不超过 110000 平方米。

本次对外投资相关协议包括《关于澳成公司的股份出售协议》、《项目管理合约》及其他相关交易文件，相关协议将于 30 日内签署，相关股权及其它权益将于 2007 年 8 月 15 日正式交割。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。

FTIL(注册地为英属维京群岛)系按英属维京群岛法律注册成立的离岸公司。

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, 美联银行已与项目公司达成协议提供不超过人民币 2.5 亿元等值的外币贷款, 该笔贷款已经国家外汇主管部门批准并登记。

### 三、投资标的的基本情况:

HCIL 拟与 FTIL、WDC 约定的合作方式为:

在 FTIL 与 WDC 最初的项目合作平台 ACL(全称“澳成有限责任公司”, 注册地为英属维京群岛)的基础上, HCIL 以支付 1.14 亿元港币收购 ACL 25% 的相关股份及权益的形式来取得投资标的即珠海不动产项目的开发权益。

ACL 仅拥有独资的投资标的公司(珠海港龙房地产开发有限公司, 以下简称“项目公司”), 除此之外无其它资产及负债。该项目公司设立的惟一商业目的为经营开发珠海市“港龙豪庭”不动产项目, “港龙豪庭”位于广东省珠海市吉大区吉大路与情侣路交界处(现国际会议中心东侧), 已批准的土地使用面积为 8512.11 平方米, 土地规划用途为住宅, 已获批准的总建筑面积不超过 110000 平方米。项目公司于 2006 年以协议转让方式获得项目地块, 成本为人民币 4.4 亿元, 按建筑面积计算的楼面地价成本为 4000 元/平方米。目前该地块的土地证、建设用地批准书、建设用地规划许可证等文件齐全, 具备开发条件。该项目公司成立于 2006 年 7 月, 注册资本 2.5 亿元人民币、总资产为 5 亿元、负债总额 2.5 亿元、净资产为 2.5 亿元。

### 四、对外投资合同的主要内容:

- 1、 HCIL 以出资 1.14 亿元港币收购 ACL 25% 的相关股份及相关债权的形式来间接拥有项目的开发权益。
- 2、 星源公司及其集团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, 在收取建设成本的 2% 作为项目管理费的同时, 对超出项目工程建设预算额的支出承担责任(项目工程建设预算额约 5 亿元, 具体金额以方案设计 & 工程招标结果计算确定)。

- 3、 HCIL、FTIL、WDC 在项目公司清还所有的贷款本金及利息后，最终利润分配将按 40：40：20 的比例进行分配，但 HCIL、FTIL 须保证在项目销售达 90%或开发周期延长超过 2 年的情况下，给予 WDC 提前退出项目的选择权。
- 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。

五、对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响：

董事会认为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，为本司向优质不动产开发经营的方向打下基础。目前该项目周边楼盘的均价为 15000 元/平方米左右，因此市场风险较小。

存在的风险主要是政策变动的风险。

本次对外投资还可以保证本司在今年内超额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，缩短推出优质高端服务式住宅产品的周期，本项投资可确保未来五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、《关于澳成公司的股份出售协议》
- 2、《项目管理合约》
- 3、董事会决议
- 4、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  
二〇〇七年八月八日