

证券代码：000005

证券简称：ST 星源

公告编号：2008-017

深圳世纪星源股份有限公司

有关肇庆项目事项的公告

本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、误导性陈述或者重大遗漏。

肇庆项目简介

1、肇庆项目权益是指本司于 1997 年以出让 60%深圳龙岗第二通道公路（现更名为：深圳水官高速公路）项目权益为对价取得的中外合作肇庆北岭三区华侨城商业房地产项目（百灵有限公司）的合作丙方的全部权益。出让 60%水官高速公路权益的交易评估值为 6.87 亿港元；受让代表上述合作丙方权益的五家海外公司全部股权和相应债权的交易价格为原持有人香港上市公司港澳控股有限公司对肇庆项目权益的原始投入，账面值为 6.02108 亿港元。

2、肇庆项目为中外合作综合商业房地产项目，合作各方分别为：

甲方：肇庆市北岭发展公司（现更名为肇庆市七星发展公司，简称七星公司）；

乙方：香港春风有限公司；

丙方：五家海外公司（原港澳控股国际有限公司持有，现为本司持有）。

3、三方的中外合作经营合同于 1992 年 11 月 13 日取得广东省人民政府（外经贸肇合作证字[1992]248 号）批准。批准的合作合同条款简述如下：

甲方（七星公司）负责提供 3,538 亩建设用地及负责拆迁；乙方（春风公司作为被甲方担保的关联方）收到丙方支付的土地开发资金后负责支付征地款、承建并销售 1,000 万平方英尺的建筑物；丙方按合同向乙方提供土地开发资金。合同约定项目公司所获利润，按甲方 30%，丙方 70%分配；乙方只收取项目的销售代理费和工程顾问费，不另分享利润。合作合同中约定，乙方如收取丙方提供的资金后未能完成责任中任何一项，需向丙方赔偿损失或使丙方无条件取得 3,538 亩的土地使用权，并由甲方对乙方的履约向丙方提供担保。由此，甲方已向肇庆市国土局办理了肇府国用（证）字第 0002 号国有土地使用证。土地证的用地面积为 2,358,678 平方米（折合 3,538 亩），土地用途为商业住宅。使用年

限从 1992 年 9 月 19 日--2062 年 9 月 19 日为止，土地使用年限为 70 年(该土地使用证办理后存放于丙方处作为甲方担保的抵押物品)。

4、至本司取得肇庆项目权益之时，丙方已按合作合同约定，向乙方支付土地开发资金共计 4.9 亿港元；并向甲方或乙方支付注册资本和用于项目建设的资金共计 0.8635 亿港元；在原合作丙方 1993 年依合同向乙方或甲方支付了上述款项后，因被甲方担保并与其关联的乙方（春风公司）未能将收到的全部建设资金如数支付甲方，由此甲方未能办理完成规划中的全部用地手续，形成了肇庆项目权益用地手续不全的问题，从而使项目开发处于停滞状态。该状态一直持续到本司取得肇庆项目权益的交易时点，也就是在取得肇庆项目权益之时，按交易约定的时点现状，本司所获得的权益上就附着上述历史遗留问题。

肇庆项目进展情况

本司取得肇庆项目权益后就积极地同有关各方进行了协商，并确定了在维护公司利益的前提下，通过协商来解决历史遗留问题的方针。其间与肇庆市政府就该历史问题的解决达成过一系列的共识。2003 年 10 月 15 日和 2004 年 3 月 10 日肇庆市政府分别以《市政府工作会议纪要》的形式，明确了该项目地块在满足肇庆市对该区新规划的总框架下由本司统一进行规划和建造的原则；明确了如果该地块面积需要调整则可通过土地置换的办法在七星岩旅游度假区内或以外其他区域补偿一定面积的土地给本司，即保证本司用于开发的土地面积不少于原面积（3,538 亩）。在政府的支持下，本司于 2004 年启动了项目开发的前期工作，但在项目启动后不久，却由于一些非本司的原因意外地被暂时搁置。

为了推动肇庆项目进展，盘活公司资产，本司于 2007 年 12 月 7 日再次正式向有关方面提出了《关于配合国务院五部委专项清理闲置土地通知文件的精神加快解决北岭三区 3,538 亩土地历史遗留问题的请求》的书面报告。在积极推动项目开发来解决历史遗留问题的方针指导下，本司的努力得到了各方的正面回应。合作甲方（七星公司）组织对项目前期征地情况和历史遗留问题进行了全面调查和确认。针对肇庆项目规划共计 3,538 亩地块中已征用土地的现状的调查，确认了：（1）甲方在原规划用地项下已完成所有征地手续并付清补偿款的开发用地为 2,137.59 亩；（2）已签订了统征协议并支付了部分补偿款为 999.77 亩（支付比例从 75%到 10%不等）；（3）在 3,538 亩地块范围中未办理征地补偿手续的还有 400.64 亩。这一现状的确认有助于在 3,538 亩的原项目地块上解决全部的历史

遗留问题，也有助于本司实现本年度内彻底解决肇庆地产开发项目计划的实现。

因此，从资产可收回性上判断，根据合作合同的规定，乙方义务由甲方承担担保责任，因乙方违约导致可能需要补交征地补偿费和拆迁费，其风险均由甲方承担。此外德恒律师事务所深圳分所出具的德恒深法意字（2007）第 0027 号法律意见书也认为，本司持有的肇庆百灵建设有限公司名下的土地权益并不因其营业执照被吊销而丧失或被政府收回。从资产的价值上判断，目前肇庆项目周边地块升值较大，可以弥补可能增加的开发成本。鉴于上述几方面的理由表明，肇庆项目所对应账上资产不存在重大减值风险。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

二〇〇八年六月十九日