

深圳世纪星源股份有限公司

董事局决议公告

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。

本司第七届董事局于 2009 年 11 月 26 日召开会议，会议应到董事 15 人，实到董事 13 人，其中独立董事 4 人，另有董事尹建华委托董事宋孝刚、独立董事罗中伟委托独立董事蔡增正出席，2 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如下决议：

一、关于对长沙项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司）向富国美联银行香港分行的借款担保进行修改的议案：

本司之全资子公司首冠国际有限公司与美联发展有限公司 Wachovia Development Corporation(下称“美联发展”)通过双方各持 50% 的首冠发展有限公司 Head Crown Development Ltd.（以下简称“首冠发展”)股权及股东贷款的形式，合作投资了长沙市“天景名园”(又名“太阳星城”)不动产项目（以下简称“项目”)。（参见 2007 年 7 月 11 日本司对外投资公告）。首冠发展持有“太阳星城”项目公司（湖南天景名园置业有限责任公司）90% 股权。

富国美联银行还依照合约条款向项目公司借出了港币 247,921,078.46 元的项目贷款（下称“项目贷款”)。该笔项目贷款的到期还款日为 2010 年 11 月 14 日，并以项目公司持有的“太阳星城”项目土地作为抵押，同时由本司作为项目公司管理人提供附加担保。另外，本司的董事长丁芑和董事郑列列也对该笔贷款提供了个人担保。（参见 2007 年 7 月 25 日本司对外担保公告）。

2008 年，因“太阳星城”项目实施绿色建筑开发战略而进行了规划设计修改，使项目总户数、工程造价、预期销售收入及项目工期等原预算均发生重大变化，在双方协商并签订意向书的基础上，同年 10 月，本司向美联银行提出修改项目预算及该笔项目贷款延期的议案（参见 2008 年 10 月 29 日本司董事局决议公告）。

因 2009 年以来国内外融资环境的变化，富国美联银行内部无法批准上述项目贷款展期的议案。美联发展提出了新的关于“太阳星城”项目融资结构调整事项的交易议案，根据该议案：（1）该笔项目贷款到期日将由 2010 年 11 月 15 日变更为 2010 年 7 月 30 日。（2）美联发展将向第三方出售其在首冠发展中拥有的股东贷款债权及股权。

为保证项目开发的进度和避免合作方变动引起的项目成本增加，本司的控股股东（香港）中国投资有限公司（下称“中投”)已决定在不影响本司原有权利

义务的前提下，承接美联发展所拥有的股权及股东贷款债权。为避免贷款到期日变化对本司财务状况带来影响，中投还向富国美联银行及本司作出额外承诺，即截至项目贷款到期日前三个月（即 2010 年 8 月 14 日），如项目公司未筹到足够资金偿还该笔 2.4 亿元的项目贷款，则中投将向富国美联银行一揽子购买该笔项目贷款的全部本金及利息，并在取得富国美联银行作为项目贷款债权人全部权益后立即给予项目公司一年期的还款宽限。

经董事局审议：

1、同意该笔项目贷款的最终还款日由原定的 2010 年 11 月 14 日**变更为** 2010 年 7 月 30 日（“修改”）。

2、批准本司及下属子公司接受以上第 1 点所列的修改，并同意及时签署、递交、履行该修改所必需的所有相关文件（“修改文件”），及时将修改文件提交国家外汇管理部门等有关部门，履行因该修改引起的所有必需的备案、审批、批准手续。

3、如国家外汇管理部门等有关部门不批准以上第 1 点所述的修改，或不批准第 2 点所述的备案、审批、批准手续，则原项目**贷款协议**在此之前有效的所有条款和条件将维持原有效力，即该笔项目贷款的最终还款日仍为原定的 2010 年 11 月 14 日。

二、关于湖南天景名园置业有限责任公司向国内金融机构申请不超过人民币 7 亿元的项目开发融资的议案：

同意项目公司以优于富国美联银行香港分行所发放的现有项目贷款的条件，向国内金融机构申请不超过人民币 7 亿元的项目开发融资。当项目公司取得国内融资后，在保证工程进度的前提下，同意项目公司提前偿还该笔项目贷款，并同意向国家外汇管理等有关部门及时提交所有必需的备案、审批、批准手续以及国内金融机构要求的担保手续。

三、关于召开 2009 年第 2 次临时股东大会的议案。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

董 事 局

二 00 九年十一月二十七日