

# 深圳世纪星源股份有限公司

## 关于长沙项目公司贷款人变更的公告

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。

本公司之全资子公司首冠国际有限公司于 2007 年与美联银行之关联公司美联发展有限公司 Wachovia Development Corporation(下称“美联发展”)通过双方各持股 50%的首冠发展有限公司 Head Crown Development Ltd.(以下简称“首冠发展”)增资收购、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”)(参见 2007 年 7 月 11 日本公司对外投资公告)。首冠国际与美联发展各持有首冠发展 50% 股东权益；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。

根据 2007 年 7 月 24 日美联银行香港分行(以下简称“美联银行”)与项目公司签署的《贷款协议》，美联银行向项目公司依照合约条款借出了港币 247,921,078.46 元的夹层贷款(下称“贷款”)。该笔贷款的到期还款日为 2010 年 11 月 14 日。该贷款以项目公司持有的“太阳星城”项目土地作为抵押，并由本公司作为项目公司管理人提供附加担保。(参见 2007 年 7 月 25 日本公司对外担保公告)。

因受金融危机影响，美联银行被并入了富国银行，富国银行因业务结构调整需向第三方出售美联发展在首冠发展中拥有的项目权益。本公司的控股股东中国投资有限公司(下称“中投”)为保证项目开发进度于 2009 年 11 月决定在不影响本公司原有权利义务的前提下，在境外承接美联发展所拥有的首冠发展的股东权益。同时中投还向美联银行及本公司作出额外承诺：在该笔夹层贷款到期时如项目公司收入不足于偿还该笔夹层贷款的资金，则中投有义务向美联银行

(现已合并入富国银行)一揽子支付该笔夹层贷款的全部本金及利息,(即承接美联银行作为贷款债权人全部权益),中投承诺成为债权人后将按原《贷款协议》条款给予项目公司一年的贷款展期。

由于长沙项目 2010 年未实现销售,故该笔贷款到期需要展期,在取得富国银行同意前提下,2010 年 12 月 28 日中投公司指定由 Champ Mark Holdings Limited (“Champ Mark”)按同等条件代替中投公司履行义务,向富国银行一揽子支付了该笔夹层贷款的全部本金和利息; Champ Mark 承接上述贷款债权后,将继续按原《贷款协议》享有并承担贷款人义务及原抵押担保项下的贷款人权利。Champ Mark 承接富国银行该笔债权后除了给予了项目公司一年相同条件的贷款展期外,同时还允许项目公司对已达到销售条件的第一期房产进行销售。

Champ Mark 是 Auric Pacific Real Estate Fund (简称“Auric 基金”)为了本次交易于 2010 年 12 月 27 日根据英属维尔京群岛法律而设立的 100% 持股的单一目的公司,其注册办事处为 P.O. Box 957, Offshore Incorporations Centre, Road Town, Tortola, British Virgin Islands。新加坡上市公司 Auric Pacific Group Limited 持有 Auric Pacific Real Estate Fund (简称“Auric 基金”)60% 股份。Lippo Group (“力宝集团”)为新加坡上市公司 Auric Pacific Group Limited 控股股东,持有 Auric Pacific Group Limited 49.28% 的股权,力宝集团是跨国金融控股企业,李文正先生及其家族成员为力宝集团实际控制人。该企业及其关联方,与本公司及本公司董监高、实际控制人及前十名股东之间不存在产权、业务、资产、债权债务、人员等方面任何关联关系,不存在其他任何可能或已经造成本公司对其利益倾斜的其他关联关系。

上述贷款人变更事项,已于 2011 年 1 月 5 日在国家外汇管理局湖南省分局办理了变更登记手续。

上述贷款人变更事项,不影响原《贷款协议》项下各方的权利义务,因新贷款人还允许项目公司对已达到销售条件的第一期房产在还贷前进行销售,这可以改善该项目开发的现金流。

深圳世纪星源股份有限公司董事局

二〇一一年一月五日