

证券代码 000005

证券简称:世纪星源

公告编号:2012-003

深圳世纪星源股份有限公司投资入股意向的公告

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。

一、交易概述

1、深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本公司”）与中国科技开发院有限公司（以下简称“中开院”）在 2012 年 2 月 23 日签署《“深圳国家 863 计划产业化促进中心”筹建合作框架协议》，本公司将“南油工业区福华厂区”城市更新改造项目未来建成后留存的不超过 60,000 平米的科技产业用房，投入与中开院合作设立“深圳国家 863 计划产业化促进中心”（以下简称“深圳 863 中心”）。双方约定：世纪星源将该城市更新单元建成后留用的高科技产业用房入股投资于“深圳 863 中心”和 863 成果专业孵化器、并按不低于 45%的持股比例收取“深圳 863 中心”商业运营的回报，中国科技开发院有限公司作为“深圳 863 中心”的主要承办单位，承诺按照筹建工作方案同世纪星源合作共建“深圳 863 中心”和 863 成果专业孵化器，并按不超过 10%的持股比例收取“深圳 863 中心”商业运营回报。

2、根据《深圳证券交易所股票上市规则》的规定，本次交易不构成关联交易；根据《上市公司重大资产重组管理办法》的规定，本次交易不构成重大资产重组。

3、2012年3月27日，本司第八届董事局2010年第2次临时会议以15票赞成、0票反对、0票弃权审议通过了本次交易的议案。

二、交易对方的基本情况

《“深圳国家863计划产业化促进中心”筹建合作框架协议》

交易对方：中国科技开发院有限公司（下称“中开院”）

公司法定地址：深圳市南山区科技园科技南十路中开研发园三号楼二十五层

公司登记类型：有限责任公司（法人独资）

注册资本：11000万元

法定代表人：申长江

营业执照注册号：440301103175535

经营范围：高新技术项目的研发与投资；兴办科技企业孵化器；兴办高新技术产业实体；科技中介服务与培训；高新技术成果及其产品的转化与交易；国内外科技交流与合作；自有物业的管理和租赁。

股东：深圳市投资控股有限公司（持有100%股权）

截止2011年12月31日，中开院总资产【28,819】万元，净资产【12,073】万元。

中开院作为高新技术产业开发和科技企业孵化的专业机构，建

立了科技企业孵化、高新技术成果转移和产业化的创新体系与创新机制。目前是一家在全国拥有（控股或参股）11 个分院、开发中心和 8 个专业开发所、1 个孵化器网络、40 余家科技企业的大型综合性科技开发机构；是经深圳市有关部门认定的高新技术企业和科技企业孵化器。

该交易对方与本公司前十名股东【深圳市城市建设开发（集团）公司】受同一国有资产管理机构控制，但按《深圳证券交易所股票上市规则》规定该交易对方与本公司不因此构成关联关系。除此之外该交易对方与本公司及本公司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系。

三、交易标的基本情况

1、本次交易的标的为福华厂区用地及地上建筑物、构筑物在完成城市更新改造后留存的高科技产业用房。该标的位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处，宗地号 T102-0041；宗地面积 42,651.6 平方米（扣除道路规划占用面积后为 38,500.75 平方米），土地使用年限 50 年，从 1988 年 1 月 3 日至 2038 年 1 月 2 日止，土地用途为工业用地，地上建成的竣工验收面积约 28,421.68 平方米，建筑功能为工业厂房。

2、因历史原因该宗地所有建成厂房均未办理房产证。本公司是

该宗地的土地使用权与地上全部建筑物、构筑物的唯一合法权利人。目前除现存租赁合同外,该标的不存在抵押、质押或其他第三人权利,不存在有关资产的重大争议、诉讼或仲裁事项,不存在查封、冻结等司法措施。

3、该标的的帐面价值人民币6,357万元,其中帐面原值人民币10,711万元、已计提的折旧或准备人民币4,354万元、帐面净值人民币6,357万元、评估价值人民币20,066万元。

4、本公司于1988年1月与原南油集团下属企业南油房地产公司签署《有偿转让土地使用权合同书》取得该宗地土地使用权,土地转让款人民币11,899,893.4元。该宗地上建成工业厂房约28,421.68平方米,曾作为印染厂房投入使用。因印染业受环保政策的限制,印染厂房已经全部被迫停产。目前该厂房用作租赁经营,近三年出租营业收入总额分别为人民币581万元、745万元、796万元。

5、2008年4月11日深圳市国土资源局根据苏福园市政道路的建设需要,决定收回T102-0041宗地内部分土地使用权3,758.84平方米作为规划道路占用面积。该决定将影响厂房建筑面积约6,377.47平方米,使可用厂房建筑面积降至约22,044.21平方米。鉴于该宗地内厂房建成区规划功能定位已发生了重大调整,本公司于2009年11月向深圳市规划和国土委员会(以下简称“规土委”)提交了福华厂区的更新改造申请。2010年4月该标的被列入《2010年深圳市城市更新单元规划制定计划第一批计划》,即南油工业区福华厂区城市更

新单元（项目案名为南山创意星城，下称“项目”）。

2011年6月，南山区政府在该城市更新单元规划设计方案基础上增加专项配套建筑面积约2,500平方米，用作“清华大学港澳研究中心”总部智库基地。

2012年3月中国科技开发院有限公司向南山区人民政府作出关于“深圳国家863计划产业促进中心”落户南山创意星城的报告；申请在该城市更新的专项规划中为“国家863计划产业化促进中心”安排不超过6万平米的高科技产业用房。

目前，该城市更新单元更新改造的目标为为集科技产业用房、商业和居住一体的城市综合体。现专项规划方案已经编制并申报至规土委审批中，最终的改造方案及开发指标以政府的审批为准。

四、交易协议的主要内容

- 1、《“深圳国家863计划产业化促进中心”筹建合作框架协议》约定，世纪星源作为该宗地的土地使用权与地上建筑物、构筑物即旧工业厂房的唯一合法权利人同中开院签订《863框架协议》，世纪星源承诺在未来所完成的福华厂区城市更新单元中设定留存自用的高科技产业用房不作销售，并以此产业用房为投入同中开院合作设立和经营“深圳国家863计划产业化促进中心”（以下简称“深圳863中心”）。双方约定：世纪星源将该城市更新单元建成后留用的高科技产业用房入股投资于“深圳863中心”和863成果专业孵化器、并按不

低于 45%的持股比例收取“深圳 863 中心”商业运营的回报，中国科技开发院有限公司作为“深圳 863 中心”的主要承办单位，承诺按照筹建工作方案同世纪星源合作共建“深圳 863 中心”和 863 成果专业孵化器，并按不超过 10%的持股比例收取“深圳 863 中心”商业运营回报。

- 2、独立董事对该项交易的意见为“本次交易有利于公司争取城市更新改造项目升级为市政府鼓励发展的产业并依法可享受到优惠政策，有利于将南山创意星城（南油工业区福华厂区城市更新单元）项目更新改造为高科技产业用房和加快项目周转，有利于公司在房地产宏观调控压力下部分转型于高科技相关产业，促进公司的长远持续发展，符合公司全体股东的利益。”

五、交易的其他安排

本公司将与中开院合作设立和经营“深圳国家863计划产业化促进中心”。本公司将以未来所获的福华厂区城市更新项目建成后留用的科技产业用房入股投资于“深圳863中心”和863成果专业孵化器、并按不低于45%的持股比例收取“深圳863中心”商业运营的回报，中国科技开发院有限公司作为“深圳863中心”的主要承办单位，承诺按照筹建工作方案同本公司合作共建“深圳863中心”和863成果专业孵化器，并按不超过10%的持股比例收取“深圳863中心”商业运营回报。

六、交易的目的和对公司的影响

本公司董事局认为，本次交易对公司的影响主要有：

利用城市更新改造所获得的科技产业用房，计划将投资入股于“深圳 863 中心”和 863 成果专业孵化器，从而公司未来将享有“深圳 863 中心”、863 孵化基地和相应的公共技术平台、公共服务平台的经营和租赁收入。

鉴于政府对该宗地内厂房建成区规划功能定位发生重大调整，该资产已难以按原规划用途投入使用，客观上要求对该资产进行更新改造。约定深圳 863 中心落户项目，有利于争取城市更新改造依法可享受的优惠政策，有利于公司部分转型于高科技相关产业，促进公司的长远持续发展。

八、备查文件

- 1、 董事局决议。
- 2、 独立董事意见。
- 3、 《“深圳国家 863 计划产业化促进中心”筹建合作框架协议》。
- 4、 法律意见书。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

二〇一二年三月三十日