

证券代码：000005 证券简称：世纪星源 公告编号：2014-003

## 深圳世纪星源股份有限公司

### 关于平湖社区旧村改造项目相关进展的公告

本公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、误导性陈述或重大遗漏。

本公司在2010年11月10日公告了平湖社区旧村改造的意向；即合作双方将共同向政府申请并按照深圳市及龙岗区政府城中村（旧村）改造相关规定和文件精神对该地块进行改造开发（见本公司公告和相关董事会决议公告：公告编号2010-031、036号）；

本公司在2011年9月20日曾公告了承租位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区凤凰大道146号的凤凰商务酒店的交易，租赁期为十五年，总租赁成本（含承担债务和费用）为176,682,717.34元。因为凤凰商务酒店的业主同时为旧村改造的合作方“平湖股份合作公司”，因此本公司同时公告说明了该交易对正在该片区展开前期工作的平湖旧改项目产生的影响以及为“未来在平湖片区的房地产开发经营奠定基础”的作用（见本公司公告和相关董事会决议公告：公告编号2011-025、027号）。

深圳市政府2012年1月21日颁发了《深圳市城市更新办法实施细则》，其中第三十五条规定：更新计划的申报主体由所在原农村集体组织继受单位申报或由权利主体委托单一市场主体申报。同时，《深圳市城市更新办法》颁发后，原旧村改造的项目需再纳入“拆除重建类”城市更新项目的计划才能实施。为了符合新颁布的实施细则要求，使本公司在原合作商业原则不变的前提下顺利取得原平湖旧改范围内的土地开发权，本公司委托由星源志富实业（深圳）有限公司（下称“星源志富”，有关星源志富的主体介绍，见本公司同日披露的另一公告《重大合同变更公告》）为平湖旧改项目的更新改造实施主体，由其在平湖街道范围内签订拆迁合同、申报拆迁及办理平湖街道范围内所涉的更新改造手续。在前期拆迁过程中，由本公司向星源志富提供约定条件的借款作为前期费用并最终在土地开发权益确权时通过收购其股权的形式实际享有其名下的平湖旧改项目全部地块开发权益。（见本公司2012年年度报告附

注十一、2、（五）平湖旧改项目）当委托范围的独立地块拆迁手续进度不同时，对已达至可签订土地使用合同条件的独立地块，双方还约定了可设立对应于该开发权益的项目公司以便提前进行结算和开发权益收购。

而自2012年起，星源志富已进驻“凤凰商务酒店”，实际使用了该物业作为平湖旧改项目实施拆迁、安置工作的业务基地。星源志富同意本司可按取得“凤凰商务酒店”使用权的全部账面成本（包括租赁、前期装修支出、楼宇设备投入等）在旧改项目取得实质进展前，直接结转为本司对其的有条件借款；即星源志富将其作为开展旧改工作的前期成本进行确认；在旧改项目取得实质进展的时点，该笔借款余额加上本司对其提供的其它有条件借款均作为本司取得旧改土地开发权益的已支付对价进行权益确认的结算。

根据财务部门提供的数据，凤凰商务酒店截至2013年11月30日的累计支出成本合计为人民币35,074,183.96元。另外，根据截至2013年11月30日财务记录，本公司账面上其余按约定向星源志富提供的有条件借款累计额为人民币22,978,696.45元。

2013年2月5日，根据深规土龙函【2013】280号文，委托星源志富办理的旧改项目范围内GX03更新范围内的地块已正式取得深圳市规土委龙岗局对平湖社区地块专项规划方案的书面批复：批复要求（专项规划方案）“深化完善后，按规定向深圳市规划和国土资源委进行申报。”2013年3月19日，深圳市规划与国土委（深规土函【2013】510号文）对上述完善和深化后的专项规划方案的发出了书面批复：确认“该项目为2007年度转入2010年城市更新计划。该项目位于平湖中心地区法定图则范围内，该项目申报的更新单元范围与法定图则划定的GX03更新范围一致，请你司抓紧完成旧屋村认定等相关工作，加快推进项目的实施。”

2013年12月26日，星源志富知会本司位于平湖中心地区的另一地块G04211-0132独立地块的报建手续在取得建设规划指标的基础上（地块规划指标如下：土地面积约为52785.27平方米，土地使用期限70年，已批准计入容积率的总建筑面积不超过179470平方米，其中住宅建筑面积161523平方米（含安居型商品房16200平方米）、商业建筑面积14167平方米）已同政府正式签订了土地使用权的合同书。因此，本公司即日起可按目前账面（截至2013年11月30日，凤凰商务酒店累计支出成本合计为人民币35,074,183.96元，本公司账面上其余按约定向星源志富提供的有条件借款

累计额为人民币22,978,696.45元)余额直接办理取得对应比例的土地开发权益的手续。本司计划将在未来的一个半月内履行对外投资决策程序,并根据决策程序投资优先取得该地块相应的土地开发权益。届时,本公司将严格履行信息披露义务,对相关事项的进展进行充分及时的披露。

2013年12月27日,深圳市龙岗区城市更新办根据《深圳市城市更新办法》和《龙岗区城市更新实施工作推进若干措施》针对GX03更新范围内的地块项目发出了通知,要求尽快与平湖街道办签订《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》;星源志富知会本司将在2014年1月10日之前同相关方协商/签订该《监管协议》条款。因此,届时本公司将根据该份未来协商/签订《监管协议》条款的约定内容,在条款约束的时限内启动另一个针对GX03更新范围内的地块的决策程序,根据决策程序投资优先取得该GX03更新范围内的地块相应的土地开发权益,并准备为该《监管协议》的履约进行支付。届时,本公司将严格履行信息披露义务,对相关事项的进展进行充分及时的披露。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

2014年1月7日