

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2014-008

深圳世纪星源股份有限公司对外担保公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

一、担保背景

本司于2014年1月7日公告了平湖社区旧村改造项目相关进展的公告，公告披露了本司委托星源志富实业（深圳）有限公司（下称“星源志富”，有关星源志富的主体介绍，见本司2014年1月7日另一公告《租赁合同变更公告》）为平湖旧改项目的更新改造拆迁报建等前期工作的实施主体，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。星源志富还同意本司可按取得“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；当星源志富在平湖街道范围内的城市更新独立地块项目的前期工作取得实质进展的节点，该笔有条件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。

2013年12月24日星源志富已完成了以深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（项目公司）名下平湖中心地区G04211-0132地块的《深圳市土地使用权出让合同书》的签订，《深圳市土地使用权出让合同书》的新编地块编号为G04211-0184。

土地使用面积为52,785.27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179,470平方米,其中住宅建筑面积161,523平方米(含安居型商品房16,200平方米)、商业建筑面积14,167平方米。因此,本司有权以有条件借款余额根据约定以单价(不包括借款利息,为4,564元/平方米)进行结算,取得相应比例的土地开发权益。2014年3月7日本司董事局(详见同日披露的董事局决议公告)同意本司向星源志富支付264,747,119.59元获得264,747,119.59元有条件借款的债权,并按协议的约定进行结算并配合办理取得40%该地块开发权益的手续。该项目通过结算引入本司作为40%权益投资方和引入深圳市建信投资发展有限公司(“建信投资”)作为12%权益投资方,剩余48%权益由星源志富持有。各方已达成协议:为建立完善的法人治理结构,理顺原有债权债务关系、加快项目的开发进度,在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用、监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下,由建信投资的关联方中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(“信达深圳分公司”)以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

上述信达深圳分公司收购债权需提供该独立地块相关开发权益的抵押/质押,并由项目公司的各权益持有方(建信投资除外)提供担保;信达深圳分公司同时还要求本司总裁郑列列提供个人担保。

被称为“中环星苑”的该独立地块开发项目地处于平湖社区中环大道与阳光路交接处,已完成全部土地平整拆迁手续,预计在今年上半年动工。

二、 担保情况概述

1、 本次担保为:在如下前提的条件下,本司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重组形成的债权3.952亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保;本司为建信投资未来注入中环星苑项目公司的12%权益投资款本金及股东借款派生利息提供担保:

(1) 中环星苑项目公司已向信达深圳分公司提供了土地相关权益(G04211-0184地块土地使用权)抵押/质押;

(2) 信达深圳分公司已支付【390,000,000】元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;

(3) 建信投资已向中环星苑项目公司注入了股本金9780万元及股东借款

本金人民币 4920 万元。

2、上述担保文件在交易当事人之间已经定稿，在取得本司股东会审议批准
后由本司签署并生效。

3、本司董事局以 15 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议批准了上述担保。

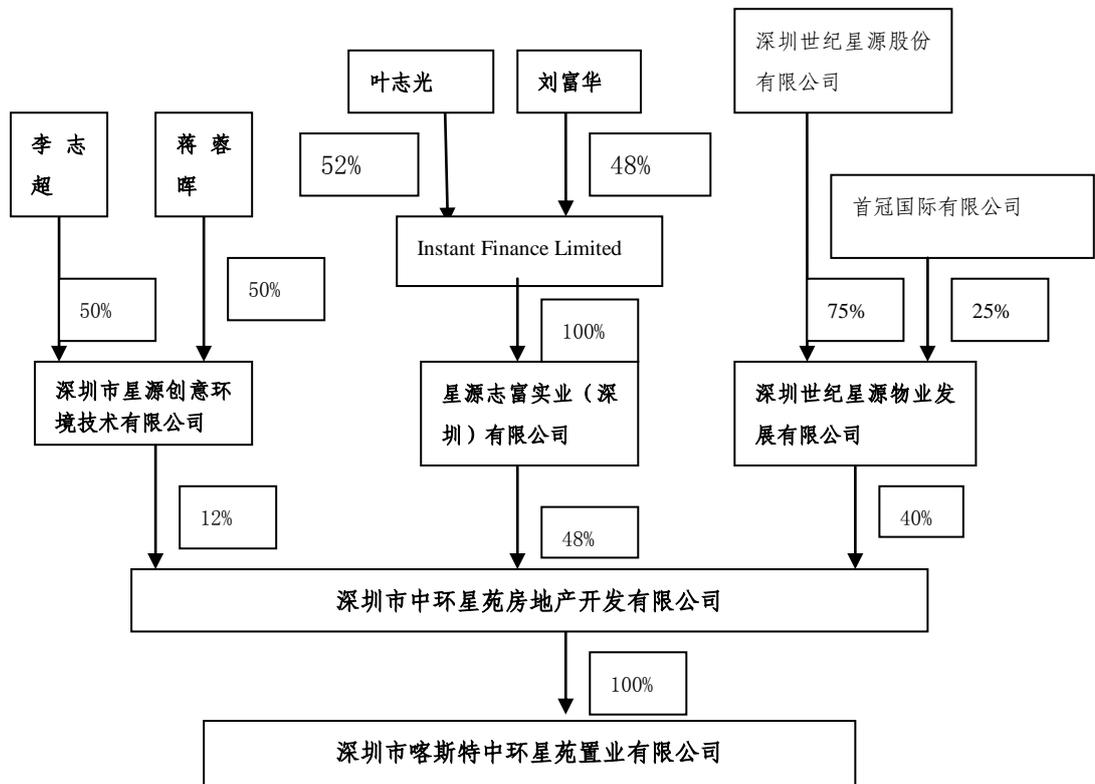
4、本次担保事项须提交股东大会审议批准。

三、 被担保人基本情况

1. 被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司，1999 年 9 月 8 日注册成立，注册地址 深圳市龙岗区平湖镇金城路一号，法定代表人刘富华，注册资本人民币 40000 万元，主营业务在合法取得的土地使用权范围内从事房地产开发经营；国内贸易（法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外）；物业管理。

被担保人是 G04211-0184 地块土地使用权人，是开发该地块项目公司，本司间接持有被担保人 40%权益。

2. 被担保人相关的产权及控制关系方框图



3. 被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司最近一期资产总额【809,739,169.96】元，负债总额【412,746,475.19】元，净资产【396,992,694.77】元、营业收入【0】元，利润总额【-27】元，净利润【-27】元。

四、 担保协议的主要内容

(一) 向信达提供的担保

- (1) 债权人：中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司
- (2) 担保方式：连带责任保证
- (3) 担保金额：本金人民币【395,200,000】元及主合同约定的重组补偿金、信达实现债权权利的其他费用。
- (4) 保证期限：自本合同生效之日起，至主合同项下被担保债务履行期限届满后两年止。

(二) 向建信投资提供的担保及承诺

1、 担保

- (1) 债权人：深圳市建信投资发展有限公司
- (2) 担保方式：连带责任保证
- (3) 担保金额：股东借款本金 49,200,000.00 元及主合同约定的利息或其他费用。
- (4) 保证期限：自本合同生效之日起，至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

2、 承诺

本司向建信投资承诺，如建信投资将中环星苑项目公司 12%的股权挂牌转让的，将由本司或本司指定的其他主体以约定价格（即建信投资已投入的股本金 9780 万元加上协议约定的溢价）参与竞买。

五、 其他

上述的被担保的信达深圳分公司债权，还有本司董事郑列列个人提供连

带责任保证，由该独立地块的开发权益提供抵押/质押担保，由该项目其他权益持有方提供担保。

六、 董事会意见

董事局认为，认为上述信达及建信投资融资有助于平湖旧改项目尽快启动，符合公司的长远利益，且作为抵押物的土地价值远大于融资金额，公司提供担保的风险较小，因此同意公司提供上述担保。

经独立董事审查，同意公司提供上述担保。

七、 累计对外担保数量及逾期担保的数量

包括本次担保，本公司及其控股子公司的担保总额【778,226,800.00】元及占公司最近一期经审计净资产【682,099,361.53】元的比例为【114%】。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

2014年3月8日