

证券代码：000005 证券简称：世纪星源 公告编号：2014-007

深圳世纪星源股份有限公司

关于平湖街道城市更新项目进展的公告

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，公告披露了本公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，见本公司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。星源志富还同意本公司可按取得“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，直接结转为本公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公司对其提供的其它有条件借款均作为本公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》。

本公司于2014年3月3日同深圳平湖股份合作公司、平湖街道办事处三方针对GX03更新范围内的地块项目签订了《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》。本

司2014年3月6日已根据该份协议条款的约定向规定的监管账户存入了首期监管资金2000万元。本司董事局批准了在该协议条款的约束下按照城市更新进度存入监管账户监管资金。

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。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4564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（下称“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。

上述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。

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