

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2014-011

深圳世纪星源股份有限公司对外投资公告

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、 对外投资背景介绍

2010年本司与深圳市平湖股份合作公司签署了《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向书》（详见本司公告和相关董事会决议公告：公告编号2010-031、036号）。

2012年1月21日深圳市政府颁发了《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，使本司在原合作商业原则不变的前提下顺利取得平湖旧改范围内的土地开发权，改由星源志富实业（深圳）有限公司（下称“星源志富”）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（详见2012年年报附注披露）。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结算实际享有平湖旧改项目地块开发权益。（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（详见本司2012年年度报告附注十一、2、（五）平湖旧改项目、本司2014年1月7日进展公告）。

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G04211-0184独立地块已同政府于2014年12月24日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58,052,880.41元有条件借款余额直接办理取得对应比例的土地开发权益的手续（详见本司2014年1月7日进展公告）。

此外，针对另一地块即GX03更新范围内的地块。2013年2月5日，该地块正式取得深圳市规土委龙岗局对相关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对完善和深化后上报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。”（详见本司2014年1月7日的进展公告）。

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》（详见本司2014年1月7日进展公告）。

2014年3月3日本司同深圳平湖股份合作公司、平湖街道办事处三方针对GX03更新范围内的地块签订了《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》（详见本司2014年3月8日进展公告）。

二、 对外投资概述

本次披露的对外投资是指由本司向星源志富支付 264,747,119.59 元形成 264,747,119.59 元新增有条件借款的债权，并由本司以对星源志富的有条件借款余额(包括本司 2014 年 1 月 7 日进展公告已披露的有条件借款 58,052,880.41 元及上述新增有条件借款 264,747,119.59 元)进行结算并取得平湖 G04211-0184 地块的 40%的土地开发权益（见 2014 年 3 月 8 日本司《关于平湖街道城市更新项目进展的公告》、见 2014 年 3 月 15 日本司《关于平湖街道城市更新项目进展的补充公告》）。

本司董事局以 15 票同意，0 票反对，0 票弃权，审议批准了上述对外投资。

本次对外投资事项须提交股东大会审议批准。

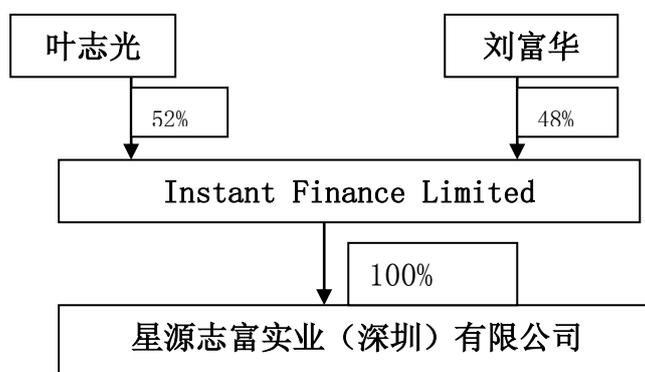
本次对外投资事项，不构成关联交易。

三、 交易对手方基本情况

交易对手方为星源志富，成立时间 2007 年 8 月 28 日，是外商独资有限责任公司。公司住所：深圳市龙岗区平湖街道凤凰大道 146 号的凤凰星苑十一楼，法定代表人为刘富华。注册资本港币 1000 万元，实收资本港币 1000 万元，营业执照注册号：440301503236884，主营业务：房地产经纪、经纪信息咨询、物业管理。星源志富由 Instant Finance Limited 全资持有，而 Instant Finance Limited 的最终控制人为叶志光、刘富华。

星源志富最近一期未经审计的资产总额为 87660.8 万元，负债总额为 87288.1 万元，股东权益为 372.6 万元，营业收入为 157.94 万元，净利润为-350.2 万元。

星源志富与本公司及本公司前十名股东不存在关联关系。星源志富是平湖旧改项目前期工作的实施主体（见本公司 2014 年 1 月 7 日《关于平湖社区旧村改造项目相关进展的公告》）。



四、 投资标的的基本情况

(1) 出资方式

截至 2013 年 11 月 30 日财务记录，本司账面合计的有条件借款的债权余额为 58,052,880.41 元（详见本司 2014 年 1 月 7 日进展公告）。

2014 年 3 月 7 日本司董事局（详见 2014 年 3 月 8 日披露的董事局决议公告）同意

本司在经股东大会审议批准后，由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。

本次对外投资的出资方式为：以本司按上述方式形成的对星源志富的有条件借款债权余额共32280万元进行结算取得平湖G04211-0184独立地块40%的开发权益。

（2） 标的公司基本情况

本次对外投资的直接投资标的公司为深圳市中环星苑房地产开发有限公司（“中环星苑”），该公司100%持股深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司（“项目公司”），项目公司是平湖G04211-0184地块土地使用权的单一产权人。因此，项目公司是本次对外投资的间接投资标的公司。

中环星苑，经营范围：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。股东：深圳市星源创意环境技术有限公司（持股12%）、星源志富（持股48%）、深圳世纪星源物业发展有限公司（持股40%）。

项目公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司，1999年9月8日成立，住所深圳市龙岗区平湖镇金城路一号，法定代表人刘富华，企业类型有限责任公司（法人独资），认缴注册资本总额40000万元人民币，认缴实收资本总额300万元人民币（日后将以债转股方式增资至40000万元人民币）。经营范围：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。

五、 对外投资约定的主要内容

根据本司（作为甲方）与星源志富（作为乙方）协商达成的对外投资约定：

（1） 投资标的

由甲方向乙方购买中环星苑的40%股东借款债权，合计人民币【32280万元】，即交易完成后，本司持有中环星苑32280万元的股东借款债权。

（2） 投资金额

购买中环星苑40%股东借款债权的对价为人民币【32280万元】。

（3） 支付方式

以甲方对乙方的有条件借款债权余额进行结算支付。

(4) 合同生效条件和生效时间

本合同按《深圳证券交易所股票上市规则》及甲方章程规定取得甲方董事局及股东大会（如适用）批准后生效。

六、 董事局意见

本司董事局认为，由本司向星源志富支付 264,747,119.59 元形成 264,747,119.59 元新增有条件借款的债权，并按约定进行结算并配合办理取得 40%该 G04211-0184 地块开发权益的手续，实质是由本司向星源志富购买其持有的对项目公司的股东借款债权，来实现本司对平湖 G04211-0184 地块的 40%开发权益，属权益性投资，并非单纯的财务资助。平湖旧改项目的启动，将改善本司的主营业务状况，符合本司长远利益。

七、 独立董事意见

经独立董事审查，认为上述交易符合公司的业务发展规划，定价合理，因此同意公司按照前述约定取得相应的土地开发权益。

八、 对外投资的目的、存在的风险和对公司的影响

本次对外投资将使本司以有条件借款余额进行结算，取得相应比例的土地开发权益，增加本司主营业务的开发资源储备。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

2014 年 3 月 15 日