

证券代码：000005 证券简称：世纪星源 公告编号：2014-010

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补充公告

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、误导性陈述或重大遗漏。

本司于2014年3月8日作出了《关于平湖街道城市更新项目进展公告》，《对外担保公告》等公告，披露了本司在平湖街道城市更新项目业务的进展、结算投资取得G04211-0184地块开发权益、以及对外担保的相关事项。现针对G04211-0184的独立地块项目相关事项进行补充公告：

1、关于本司对平湖旧改项目投资状况及相关权益、债权债务形成的情况

(1) 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）。

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

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》。本司董事局2014年3月7日批准了在该协议条款的约束下按照城市更新进度向规定的监管账户

存入首期监管资金2000万元（详见本司2014年3月8日进展公告）。

综上，本司对平湖旧改项目的投资情况如下：

A、截至2013年11月30日财务记录，本司对平湖旧改项目账面有条件借款余额为58,052,880.41元；

B、2014年3月6日，本司针对GX03更新范围内的地块项目，向规定的监管账户存入了首期监管资金2000万元。

C、在经股东大会审议批准后，拟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，并按协议的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。

(2)本司董事局于2014年3月7日以15票赞成、0票反对、0票弃权通过如下决议：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；并以该笔有条件借款的债权与截至2013年11月30日账面合计的有条件借款的债权余额为58,052,880.41元总共结算取得相当于40%的平湖G04211-0184独立地块开发权益。该权益以本司间接持有平湖G04211-0184独立地块项目公司——“深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司”的相应股东借款债权的形式体现。同时配合项目公司办理所有包括但不限于合作开发协议、项目公司股东协议、增资协议等相关的手续。

2、G04211-0184 地块开发权益的结算作价依据

根据项目公司截止2013年11月财务报表，星源志富对项目公司的股东借款为80700万元，本司拟通过间接持有项目公司40%股权和相应股东借款债权的方式取得平湖G04211-0184地块40%的开发权益。

A、根据约定，本司与星源志富将深圳市中环星苑房地产开发有限公司（结算平台）作为100%持有项目公司股权和股东借款债权的结算平台。本司已持有结算平台40%股权。

B、1）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（见本司在2014年3月8日的董事局决议公告）。

2）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，拟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。

本次结算完成后，本司将取得结算平台40%的股东借款债权共32280万元，加上之前本司已持有的结算平台40%股权。在办理完成相关手续后本司将取得平湖G04211-0184独立地块40%的开发权益。

3、本次结算形成的该独立地块开发权益的间接投资结构说明

为了保障项目公司完整的法人治理结构、同时满足开发主体的资本金的规范要求以及项目流动性要求，本司与星源志富将深圳市中环星苑房地产开发有限公司重组为100%持有项目公司（“深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司”）股权和100%股东贷款债权的结算平台（“深圳市中环星苑房地产开发有限公司”，以下简称“结算平台”），中环星苑这一结算平台将作为对应于土地与项目权益比例的结算分配工具。即形成了关于G04211-0184地块开发权益的间接投资结构（详见2014年3月8日本司对外担保公告中的《产权及控制关系方框图》）：本司及其他投资主体持有结算平台的股权及股东借款债权，结算平台100%持有项目公司的股权及股东借款债权，而项目公司是平湖G04211-0184独立地块的惟一产权人。本次结算完成后本司将取得结算平台40%股东借款债权，加上之前本司已持有的结算平台40%股权，本司届时将取得所对应的平湖G04211-0184独立地块的40%权益。

4、本司对平湖 G04211-0184 项目的对外担保

1) 对中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司（下称“信达深圳分公司”）提供的担保

各方达成协议：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3.952亿元债权。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（见本司2014年3月8日《进展公告》）。

对于本司对项目公司提供的前述担保，本司与星源志富达成一致，由收回对应股东借款的股东对本司提供反担保。而本司的对外担保，是信达深圳分公司要求的必要的交易条件。

2) 对深圳市建信投资发展有限公司（建信投资）提供的担保和承诺

该项目将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，建信投资将注入12%权益投资款本金9780万元及股东借款本金49,200,000.00元。本司为建信投资股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用提供连带责任担保。并向建信投资承诺若在项目公司对信达深圳分公司清偿债权之日起满12个月之日止的期间内，建信投资将项目公司12%的股权挂牌转让的，将由本司或本司指定的其他主体以【人民币9780万元×（1+期间×20%/365）】的价格进行竞买（或购买）。“期间”为建信投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的日历日天数。本司提供的上述担保，是建信投资要求的必要的交易条件。

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）同意本司在特定前提的条件下，本司为信达深圳分公司上述债权即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；本司为建信投资的股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用提供连带责任担保；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。

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