

深圳世纪星源股份有限公司独立董事 对公司对外担保的独立意见

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。该公告披露：为了符合新颁布的《深圳市城市更新办法实施细则》要求，使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，公司委托星源志富实业（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前期手续。在前期拆迁报建过程中，由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或债权余额结算的形式实际取得其名下的平湖旧改项目全部或部分地块开发权益。

目前，星源志富已完成了以深圳喀斯特中环星苑置业有限公司（G04211-0132地块的项目公司）名下平湖中心地区的G04211-0132地块的前期报建工作。【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，已正式签订了土地使用权的合同书】。按照星源志富与公司之间的前述约定，公司有权向星源志富支付形成新增有条件借款债权264,747,119.59万元，并以账面形成的全部有条件借款债权余额按照约定的结算协议结算对价获得中环星苑项目40%开发权益。

为加快项目进度，项目公司同时引入深圳建信投资有限公司（下称“建信投资”）作为G04211-0132地块项目12%的权益投资方，G04211-0132地块项目剩余权益仍由星源志富持有。同时由建信投资关联方中国信达资产管理公司深圳分公司作为地块项目开发前期的主要融资方，中国信达资产管理公司深圳分公司同意提供约4亿元人民币收购股东贷款债权的融资，该收购融资需提供该独立地块的开发权益作质押，并要求项目公司的各权益持有方提供担保。

经独立董事审查，认为该项信达深圳分公司及建信投资的款项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担保金额，公司提供担保的风险较小，因此同意公司为平湖 G04211-0184 独立地块之项目公司向信达深圳分公司偿还人民币 395,200,000 元及主合同约定的重组补偿金、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；为建信投资取得 G04211-0184 地块 12%权益所支付的投资对价款 9780 万元及股东借款 4920 万元及其派生利息提供担保或回购承诺。

独立董事：武良成、戚聿东、林功实、邹蓝、李伟民

二〇一四年三月七日