

深圳世纪星源股份有限公司独立董事

对平湖旧改项目结算的独立意见

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。

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，公司有权以有条件借款余额按照约定的结算协议单价取得40%的土地开发权益：即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（见本司在2014年1月7日的公告：截止2013年11月30日，因凤凰商务酒店累计支出相关交易获得有条件借款债权为人民币35,074,183.96元、其他支付形成的有条件借款债权累计额为人民币22,978,696.45元）总共结算取得相当于40%的平湖G04211-0132独立地块开发权益。

经独立董事审查，认为上述结算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。

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