

深圳世纪星源股份有限公司董事局决议公告

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、误导性陈述或者重大遗漏。

本司第九届董事局于 2014 年 4 月 10 日召开临时会议，本次会议的通知于 3 月 24 日及 4 月 8 日发出，本次会议的通知及召开方式符合法律、法规及公司《章程》的规定。会议应到董事 15 人，实到董事 15 人，其中独立董事 5 人，3 名监事列席会议。出席会议董事以 15 票赞成、0 票反对、0 票弃权就有关“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发纠纷引发的仲裁事项通过如下决议：

1、不同意优瑞公司变更《合作开发协议》关于设立合作项目公司有关约定的要求，不同意由其自身取代双方合作项目公司与本司签订《拆迁补偿安置协议》。

2、授权公司管理层发出解除合同通知并与由优瑞公司办理后续事宜、授权管理层聘请代理人就优瑞公司的行为提出仲裁请求或反请求（包括解除《合作开发协议》及《补充协议》、要求赔偿损失等），以及采取其他必要的措施维护本司的利益。

3、鉴于 2014 年 3 月 26 日到期后已有多家有实力市场主体向本司发出以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件与本司合作开发本项目的要约，授权管理层立即以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件公开邀请具有履约能力、开发经验和管理经验的市场主体洽谈合作开发事宜加快本项目的开发建设。

议案背景

1、《合作开发协议》约定的合作关系和专项规划方案的批复

2012年3月30日，深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“本司”）作出《关于合作开发南油福华厂区的公告》，披露了本司与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞公司”）在2012年3月27日签署《关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目的合作开发协议》（下称“《合作开发协议》”）项下的交易。

《合作开发协议》约定，本司作为该城市更新单元内将被拆除重建的旧工业厂房的权利主体，通过引入投资开发的合作方优瑞公司共同组建项目公司（按约定，本司持有项目公司25%的优先股，优瑞公司持有项目公司75%的普通股），本司与项目公司以签订《搬迁补偿安置协议》的形式将拆除重建区域内的房地产权益转移给项目公司，并由项目公司实施该城市更新项目。

《合作开发协议》约定，由优瑞公司单独承担项目公司在该城市更新单元建设开发中全部的投资并享有项目公司在开发期内投资的商业利益。本司将获得搬迁货币补偿人民币贰亿元整（¥200,000,000.00），并在开发期内享有项目公司优先股固定回报每年人民币八千万元整（¥80,000,000.00），本司不承担开发期内项目公司实施城市更新单元改造的投资和与投资相关的风险，也不享有项目公司开发期限内的商业利益；在开发期结束且商业开发利润按《合作开发协议》结算完毕后，优瑞公司将退出项目公司，本司届时100%取得带有留存高科技产业用房的项目公司权益。

《合作开发协议》约定，将南油工业区福华厂区（下称“本项目”）改造为集科技产业用房、商业和居住一体的城市综合体。其中包括专项配套的清华大学港澳研究中心建筑面积约2500平方米（以实际批准为准），以及申报的高科技产业用房建筑面积约为6万平方米。

《合作开发协议》还约定，在本项目中引入国家“863计划产业化促进中心”项目并将相关产业用房作为项目公司留存的安置物业，双方应积极相互配合将“863计划产业化促进中心”的更新单元规划向政府主管部门进行申报。当优瑞公司以移交项目公司的形式将回迁安置面积移交给本司时优瑞公司可留存结转该中心面积的开发建设成本（包括土地成本和各项建设成本），如果政府在政策

上对其提供了相应的地价及其他优惠，则优瑞公司应相应扣减留用面积结转的成本。

本公司签订《合作开发协议》的目的是“部分转型于高科技相关产业，促进公司的长远持续发展”。

（以上见本司 2012 年 3 月 30 日《关于合作开发南油福华厂区的公告》）。

2012 年 8 月 2 日，深圳市经济贸易和信息化委员会作出《关于批准深圳世纪星源 T102-0041 宗地旧改项目产业规划的复函》，函复：世纪星源 T102-0041 宗地旧改项目拟重点投资建设“深圳国家 863 计划产业促进中心”，包括现代交通技术、新材料技术、资源环境技术等多个领域，对加速南山及深圳科技成果产业化具有积极意义，符合该区产业导向及我市产业布局规划；同意批准世纪星源 T102-0041 宗地产业功能定位，请按照工改工的要求做好项目筹建工作。

2013 年 3 月 25 日，本司与优瑞公司签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议补充协议》，双方约定：将原合作开发协议第二条第 4 款“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起一年”修订为“甲方配合乙方根据细则，取得城市更新职能部门向项目公司核发的实施主体确认文件，但取得实施主体确认文件的时间最长不得超过自本协议签订之日起两年”，即 2014 年 3 月 26 日（见本司 2012 年年度报告附注十一、2、（四）南油福华项目）。

2013 年 12 月 26 日，本司收到市规划国土委关于批准《南山区南山街道南油工业区福华厂区城市更新单元规划》的通知：即《更新单元规划》已经深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会 2012 年第 7 次会议审议并通过。批准该城市更新单元的主要建设指标如下：拆除用地面积 42651.95 平方米，其中开发用建设用地面积 24762.93 平方米。计容积率建筑面积 260250 平方米，其中商业 10000 平方米，办公 137890 平方米，商务公寓 100000 平方米，公共配套设施 12360 平方米【含北京大学光华管理学院 8000 平方米，清华大学港澳研究中心 2500 平方米，6 班幼儿园 1600 平方米】，体育文化设施用地 10000 平方米。另外，

允许在地下开发 12500 平方米的商业用房。01-01 地块配建不少于 860 个停车位（见本司 2013 年 12 月 31 日进展公告）。

2、在双方约定的设立合作项目公司并取得主体确认的时限（2014 年 3 月 26 日）行将届满之前，优瑞公司正式提出了针对《合作开发协议》的重大合同变更的主张：

2013 年 12 月 27 日，优瑞公司发函要求由其自身取代合作项目公司与本司直接签订厂房拆迁补偿安置协议，即要求本司将城市更新项目权利主体的权益全部转让给优瑞公司而不是双方设立的合作项目公司。

优瑞公司的主张将灭失本司在合作项目公司中的股东权益，事实上会将《合作开发协议》作贬损本司利益的重大变更。本司 2014 年 2 月 28 日特别致函了优瑞公司拒绝了该项变更；同时督促优瑞公司按《合作开发协议》的约定立即设立合作项目公司，并向优瑞公司提示 2014 年 3 月 26 日是设立合作项目公司并取得实施主体资格确认的最后时限。

2014 年 3 月 13 日，优瑞公司再次提出以优瑞公司自身取代项目实施主体签订拆迁补偿协议的主张，并以向深圳国际仲裁院提出仲裁的形式要求本司提供同意以优瑞公司作为本项目实施主体向政府部门申报的相关材料，要求本司与优瑞公司直接签署《拆迁补偿安置协议书》，并将本项目的全部开发建设成本作为《土地增值税暂行条例》规定的增值额的扣除项目与本司进行结算处理。即优瑞公司此时准备通过仲裁将《合作开发协议》作贬损本司利益的重大变更。

但在 2014 年 3 月 20 日，优瑞公司又重新提议本司立即就“深圳市瑞和盛泰实业发展有限公司”设立作为双方合作项目公司启动谈判，并要求该项谈判必须于 2014 年 3 月 26 日之前达成结果并与瑞和盛泰签署《拆迁补偿安置协议书》。优瑞公司申明在设立合作项目公司时，仅接受本司形式上作为合作项目公司的股东，但在双方股东协议的实质内容上，本司不能享有公司法所规定的股东权益；即优瑞公司仅接受本司在项目的合作中单纯取得 30000 平方米留存安置物业和开发期内享有每年 8000 万元的固定回报。优瑞公司这个新主张同样也构成了对

《合作开发协议》的重大变更。2014年3月25日，优瑞公司要求本司董事局立即审议“世纪星源在项目的合作中单纯取得30000平方米留存安置物业和开发期内享有每年8000万元的固定回报”的新主张。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

董 事 局

二〇一四年四月十一日