

华南国际经济贸易仲裁委员会就深圳世纪星源股份有限公司
与深圳优瑞商贸有限公司

南油福华厂区城市更新项目合作开发协议的相关争议
作出裁决的公告

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、有关本案仲裁的基本情况

2014年3月13日，本司收到深圳市优瑞商贸有限公司、深圳市瑞思投资有限公司、高雷、郭建文（下称“申请人”）就关于《深圳世纪星源股份有限公司与深圳市优瑞商贸有限公司关于深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》（下称“《合作开发协议》”）及《补充协议》、《备忘录》等相关文件所引起的争议向深圳国际仲裁院申请仲裁的通知。

申请人认为按照《备忘录》约定应由优瑞公司作为项目实施主体、本司应当与其签署搬迁补偿安置协议，但本司拒绝与优瑞公司签署搬迁补偿安置协议。优瑞公司认为本司拒绝与之签署搬迁补偿安置协议已经构成违约，并直接导致优瑞公司重大损失，因此优瑞公司提出的仲裁请求如下：

- 1、裁决确认《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行。
- 2、裁决被申请人应立即履行将深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目（下称“案涉项目”）的实施主体确认为第一申请人（即优瑞公司）的配合及协助义务，包括签署案涉项目的《拆迁补偿安置协议》、《深圳市南山区福华厂区城市更新项目实施主体确认的说明》及其它主管部门规定的将案涉项目实施主体确认为第一申请人所需由被申请人签署的全部文件或办理的相关手续。

- 3、 裁决确认在第二、三、四申请人与被申请人之间就案涉项目收益应根据法律法规规定承担各自依法应承担的税费；第二、第三、第四申请人依据《合作开发协议》第三条第 2 款第（4）项将第一申请人（项目公司）的股权转让给被申请人时，有权将案涉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被申请人进行结算处理。
- 4、 裁决被申请人向申请人支付因迟延履行合同造成的损失合计人民币 105,672,671.27 元（暂定金额），包括暂计至 2014 年 7 月 15 日申请人的案涉项目部分预期利润损失人民币 40,000,000 元，暂计至 2014 年 12 月 31 日申请人运营费用人民币 4,997,843.82 元，案涉项目停工损失人民币 17,637,286.09 元、资金占用利息损失人民币 43,037,541.36 元。
- 5、 裁决被申请人赔偿申请人因本案支出的律师费损失人民币 1,000,000 元。
- 6、 裁决被申请人承担本案的全部仲裁费用、保全费用。

本案仲裁的基本情况，本司已于 2014 年 4 月 11 日进行了披露（参见 2014 年 4 月 11 日本司对本次仲裁情况的公告）。

二、本案仲裁过程与最终裁决的内容

本司 2014 年 3 月 13 日收到优瑞公司的仲裁申请后，分别于 2014 年 3 月 24 日及 4 月 8 日发出董事局会议通知，董事局依据当时《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》所约定的在 2014 年 3 月 26 日最后履约期限的时限已过情况；考虑到国家 863 计划产业化促进中心项目相关产业用房未获准建设而造成原合作合同目的无法实现的变故；同时又针对优瑞公司通过仲裁程序提出对原《合作开发协议》作重大变更的申请以及截至决议日合作开发主体仍未确立的事实，在 2014 年 4 月 10 日作出了如下决议（见本司 2014 年 4 月 11 日董事局决议公告）：

- 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。

本司依照董事局会议决议的要求，于 2014 年 4 月 10 日向仲裁庭正式提出了仲裁反请求：仲裁反请求的内容如下：

- 1、裁决解除《合作开发协议》、《补充协议》，各方不再履行；
- 2、裁决《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备忘录》（下称“《备忘录》”）不属于仲裁协议管辖范围，相关争议应通过其他方式解决；
- 3、裁决世纪星源有权没收优瑞公司定金人民币 1 亿元；
- 4、裁决优瑞公司赔偿世纪星源因本案支出的律师费人民币 200 万元；
- 5、裁决优瑞公司承担本案的全部仲裁费用、保全费。

仲裁程序进行期间（2014 年 6 月 20 日），优瑞公司当庭撤回了其提出的第 2 项仲裁请求；即撤销要求本司同其直接签订《搬迁安置补偿协议》的申请。而本司针对该项变更仲裁的申请，相应做出了变更仲裁反请求。

2014 年 12 月 18 日仲裁庭作出本案裁决。

仲裁庭认为，导致合同不能继续履行和本次争议发生，当事人双方均有过错。被申请人（即世纪星源）无视《备忘录》关于由第一申请人（即优瑞公司）替代项目公司作为更新项目实施主体的约定，只同意按照《合作开发协议》约定与新设项目公司签订《搬迁补偿安置协议》，不符合《备忘录》的约定；第一申请人在《备忘录》签署后长达近半年的时间内，未有效发挥成就先决条件的主导作用，却在《福华厂区城市更新单元规划》获得批准后先决条件并未全部成就时，要求

被申请人直接与其签署《搬迁补偿安置协议》，也不符合《备忘录》约定。当事人双方的行为客观上延误了案涉项目实施主体确认工作的进程，均应为各自过错承担相应责任。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起 60 日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此 60 日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

仲裁庭的裁决如下：

- （一）《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行。
- （二）驳回四申请人的其他仲裁请求。
- （三）驳回被申请人的仲裁反请求。

（四）本案本请求仲裁费用全部由四申请人承担，本案本请求仲裁费总计人民币 1,074,922 元，四申请人预缴的仲裁费人民币 1,074,922 元抵作本案仲裁费，不予退还。本案反请求仲裁费用全部由被申请人承担，本案反请求仲裁费总计人民币 1,318,687 元，被申请人预缴的仲裁费人民币 1,318,687 元抵作本案仲裁费，不予退还。

三、本次仲裁对公司财务状况或本期利润的影响

因双方均认为《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效且最终与仲裁庭的裁决一致，故以上文件中均明确约定的最终不得超过 2014 年 3 月 26 日完成确认项目主体的时限约定也合法有效。所以仲裁庭在驳回了双方其他仲裁请求的同时，强调由于本案双方当事人没有提出有关如何具体履行的请求或反请求，仲裁庭无法对如何具体履行作出裁决。但仲裁庭以建议的方式定义了仲裁裁决后 60 日内“继续履行”的具体内容：即在 60 日内按照《备忘录》的约定完成优瑞公司作为更新项目实施主体的确认工作。

本案仲裁裁决在客观上等于裁定冻结了双方在仲裁期间一切有关《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》项下及时履约的时效义务，而要求双方自仲裁裁决之日起再参照《合作开发协议》第二条第 1 款关于项目公司设立期限的规

定，即双方应“在本协议生效之日起 60 日内合作设立项目公司”的初始规定履约，即建议双方在裁决作出之日起仍按原协议最初所约定的 60 日的时效来继续履约。

本案仲裁裁决的客观影响结果是：双方都无权对仲裁裁决作出前的整个合作的期间向对方主张损失赔偿。而在《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》所约定的最迟应在 2014 年 3 月 26 日之前取得项目实施主体确认文件的期限被顺延到本案仲裁裁决作出日起 60 日为止，即 2015 年 2 月 16 日。因此该仲裁对本司财务状况的直接影响是原定每年应从项目公司收取优先股固定股息八千万元（¥80,000,000.00）时间相应顺延了 11 个月。仲裁结果对本司本期业绩影响轻微。

本案仲裁裁决作出之后，因该仲裁裁定事项与本司董事局在 2014 年 4 月 10 日作出并公告的决议内容密切相关，所以本司董事局将根据仲裁裁决的内容和原决议执行情况召开相应会议进行审议，并针对性地作出补充决议并同时进行公告披露。

四、备查文件

《华南国际经济贸易仲裁委员会裁决书》。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

二〇一四年十二月二十四日