

深圳世纪星源股份有限公司董事局决议公告

本公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 2015 年 1 月 23 日召开通讯会议，本次会议的通知于 2015 年 1 月 20 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，针对 2014 年 4 月 10 日原已作出的【星源董字[2014] 05 号决议】进行修订形成如下补充决议：

鉴于【星源董字[2014] 05 号决议】的决策背景和执行情况以及 2014 年 12 月 18 日仲裁《裁决书》内容，为加快仲裁裁决后城市更新项目的实质开发步骤，现以补充决议的形式对 2014 年 4 月 10 日作出的【星源董字[2014] 05 号决议】原决议案作出如下修订和补充：

1、对原决议案的第 1 条做出修订：重申不同意在《备忘录》约定先决条件成就之前由优瑞公司自身直接取代双方合作项目公司与本司签订《拆迁补偿安置协议》；不同意优瑞公司和其他仲裁申请人任何变更《合作开发协议》、《补充协议》和《备忘录》既有约定的要求。

2、对原决议案的第 2 条根据仲裁裁决的内容进行修订：即授权公司管理层严格按照仲裁裁决书内容以及法律法规和相关约定处理项目合作事宜，切实维护本公司的合法权益。同时及时催促优瑞公司和其他仲裁申请人立即及时按照仲裁裁决书内容履行相关协议和《备忘录》约定的义务。

3、对原决议案的第 3 条根据本修订案的第 2 条的内容进行修订：如合作方未能严格按照仲裁裁决书内容以及法律法规和相关约定及时履行项目合作事项，则授权管理层以不低于原《合作开发协议》约定的合作条件，同其他（优瑞公司

的关联方之外)具有履约能力、开发经验和管理经验的市场主体签订合作开发协议。

4、考虑到本案的《裁决书》对本公司违约过错的裁定存在着逻辑矛盾,董事局授权管理层酌情决定在适当的时候启动解决该矛盾的相关程序,以维护本公司的合法权益。同时,考虑到政府所批复的本项目专项规划方案存在有效期限限制,如无法按时实施已批复的专项规划方案的建设,董事局则授权管理层在本专项规划方案的有效期到期前,根据公司利益和需要仍可按南山区原先批准的“国家 863 计划项目产业用房”的城市更新项目重新进行申报。

议案背景

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。

2014 年 3 月 13 日，优瑞公司的仲裁申请送达本司，同时本司还收到优瑞公司与其仲裁申请相悖的建议，即同步进行新设项目公司的谈判。优瑞公司仲裁申请中的第二项请求（请求本司与优瑞公司立即签订《拆迁安置补偿协议》）与其要求协商新设项目公司的建议是完全矛盾的。显然为了改变双方合作协议中预约的合作权益，优瑞公司有意地将新设项目公司的协商过程置于同一时间已启动的仲裁程序之下。

在此背景下，2014 年 4 月 10 日，本司董事局依据《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》最后履约期限（2014 年 3 月 26 日）时限已满；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，作出了【星源董字 [2014] 05 号决议】，决议内容如下（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。

本司作出【星源董字[2014]05 号决议】且公告披露以来，其中第 1、2 项决议的执行情况如下：

本司依决议案，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。

在仲裁期间（2014 年 6 月 20 日第一次开庭时），优瑞公司当庭撤回了其提出的第 2、3 项的仲裁请求，即撤回“由优瑞公司签订《搬迁安置补偿协议》”的

请求。相应程序上，本司撤回了对《备忘录》的管辖异议，针对性地变更了仲裁的反请求如下：

1、裁决解除《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》，各方不再履行；裁决优瑞公司要求世纪星源在《备忘录》所约定先决条件成就之前就与优瑞公司签署《搬迁安置补偿协议》的行为违约，优瑞公司应承担该违约行为以及延迟设立项目公司及其他违约行为对世纪星源造成的全部损失（按每年 8,000 万元的标准，自 2013 年 6 月 1 日起计至优瑞公司返还全部文件原件、交还项目现场管理权之日止。暂计至 2014 年 7 月 8 日为人民币 88,328,767 元）；裁决优瑞公司承担其申请查封涉案项目土地给世纪星源造成的全部损失。

2、裁决优瑞公司返还全部项目有关报建文件的原件、交还涉案项目现场管理权，移交相关市政公用配套；

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。

2014 年 12 月 18 日仲裁庭作出了本案裁决。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。关于本司履约过错的认定，仲裁庭认为“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。在 2013 年 12 月 31 日函及 2014 年 1 月 20 日的函中，世纪星源始终没有提及《备忘录》关于先决条件的约定，没有提出优瑞公司作为项目公司替代新设立项目公司的先决条件或者世纪星源与优瑞公司签订《搬迁补偿安置协议》的先决条件尚未成就，暂时不能与优瑞公司直接签署《搬迁补偿安置协议》，而是直接要求优瑞公司按照《合作开发协议》约定设立项目公司并完成使其持有项目公司优先股的安排，实际上拒绝了《备忘录》的履行，双方由此产生争议，四申请人提起了仲裁。”（见《裁决书》第 103 页至 104 页）。

而关于优瑞公司履约过错的认定，仲裁庭认为“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”。

仲裁庭指出：“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。”因此，本案的裁决如下：

（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。

需要指出的是：《裁决书》所裁定本司具有履约过错是因为：“在 2013 年 12 月 31 日函及 2014 年 1 月 20 日的发出函件中世纪星源始终没有提及《备忘录》关于先决条件的约定；没有提出优瑞公司作为项目公司替代新设立项目公司的先决条件或者世纪星源与优瑞公司签订《搬迁补偿安置协议》的先决条件尚未成就，暂时不能与优瑞公司直接签署《搬迁补偿安置协议》，而是直接要求优瑞公司按照《合作开发协议》约定设立项目公司并完成使其持有项目公司优先股的安排，实际上拒绝了《备忘录》的履行。”

“先决条件”本身是《备忘录》其中一项约定条款的内容，《备忘录》或《合作开发协议书》并未要求本司发出往来相关函件时必须重申《备忘录》其中某项约定条款内容；本司发出的两封函件中因未提及《备忘录》条款内容以及本司在

“先决条件”未成就时“拒绝与优瑞公司直接签署《搬迁补偿安置协议》”而直接要求新设项目公司被裁定为“实际上拒绝了《备忘录》的履行”的过错。但仲裁庭的此项裁定本身与对优瑞公司违约过错——“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”的裁定存在对本公司有无过错的认定有着逻辑矛盾（在此重申本公司就履行相关约定没有过错）；简言之，本司“拒绝与被申请人直接签署《搬迁补偿安置协议》”和优瑞公司“要求与本司直接与其签署《搬迁补偿安置协议》”都被裁定存在过错。

本司收到裁定书后已将裁定书内容及其对本司的财务影响于 2014 年 12 月 24 日进行了公告（公告编号：2014-056）。

有关【星源董字[2014] 05 号决议】中决议案第 3 项决议的背景和有关执行的情况如下：在 2014 年 3 月 26 日到期后，有多家市场主体主动向本司发出了以不低于原《合作开发协议》的条件与本司合作开发项目邀约，根据董事局决议案的授权，管理层根据已批复的专项规划方案中因未包括国家 863 计划产业化促进中心项目相关产业用房而使原合同前提发生了变更的情况，与其中具有实际履约能力、开发经验和管理经验的市场主体按惯例进行了协商，已将邀约的条件在原合同商业条件和合作模式基础上进行了统一，为项目仍按批复的专项规划方案进行实际开发做出了准备。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

董 事 局

二〇一五年一月二十七日