

**深圳世纪星源股份有限公司**  
**与保利华南实业有限公司**  
**达成肇庆、平湖两项目土地开发权益合作意向协议的公告**

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、误导性陈述或重大遗漏。

### 一、交易背景和概述

为提高不动产方向投资开发管理的专业化程度，适应房地产政策环境变化以及结合广东、深圳地区颁发的城市更新实施办法和条例细则，同时为更有效地运用历史遗留的未完善开发权益手续的公司土地资产，本司自 2008 年起就积极引入了外部合作伙伴加大对存量的“房地产及土地投资”相关资源的整合力度，逐渐重构了本司在“土地权益与房产开发”不动产方向的股权投资管理业务。

为逐步实现本司资产向“新能源、环境清洁技术”基础设施经营类的高价值资产转型的绿色战略目标，本司陆续推出“海韵星湾项目”、“长沙太阳星城项目”、“平湖城市更新项目”、“南油厂区城市更新项目”、“肇庆项目”等全部或部分涉及“土地权益与房产开发”项目的存量资源与合作方寻求股权合作，通过与合作伙伴共同管理项目并委托建造、销售环节的模式，形成了从本司项目存量资源开始起步的不动产类股权投资管理业务模式。

本司与保利华南实业有限公司达成的本次交易意向，将分别通过双方自身或其关联方，寻求针对本司的“土地权益与房产开发”存量资源，即“肇庆市端州北岭项目”（下称“肇庆项目”）以及“深圳市平湖街道旧改项目”（下称“平湖项目”）两项目的一揽子合作。

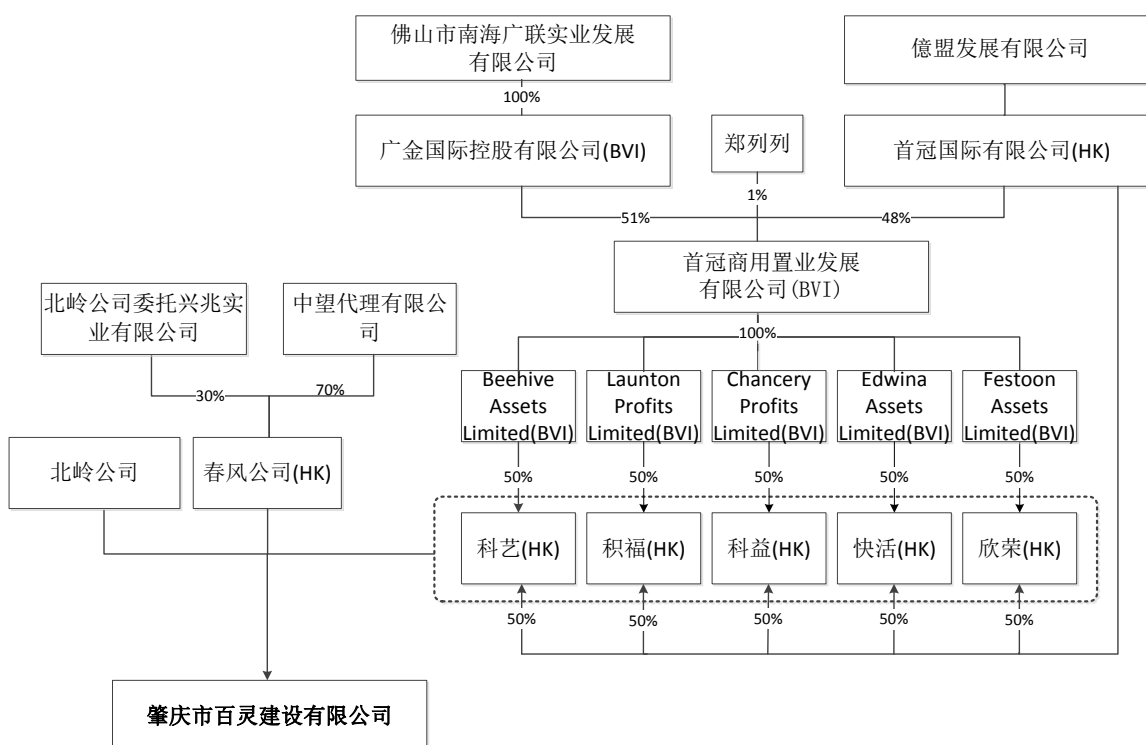
本次意向协议交易的达成，可以促进本司加快将存量资产向“新能源、环境清洁技术”基础设施经营类高价值资产转型的战略步骤，加快本司集中资源的步

骤，实现向“海丝之路”第一站——印尼进行“新能源、环境清洁技术”基础设施投资布局的近期目标。

经双方初步协商，本司（作为甲方）与保利华南实业有限公司（作为乙方）就肇庆、平湖两项目于 2017 年 3 月 15 日达成《合作意向协议》。

（一）【肇庆项目简介】项目位于肇庆端州北部，北岭山脉将军岭下，紧邻肇庆七星岩风景区，占地 3,538 亩，主要用途是：别墅及商住房产开发。1992 年 9 月，经广东省外经贸委批准，香港上市公司港澳控股国际有限公司通过其名下的“5 家香港子公司”——科艺有限公司、快活有限公司、科益有限公司、积福有限公司、欣荣有限公司（以下合称“5 家香港子公司”），与肇庆市政府下属的肇庆市北岭发展公司、香港春风有限公司签定了《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合作经营合同》，设立了肇庆市百灵建设有限公司合作开发相关土地（即肇府国用（证）字 002 号国有土地使用证红线规划地块，用地面积 3,538 亩）。

本司于 1997 年以收购“5 家香港子公司”的形式取得了肇庆项目的权益后，于 2008 年 9 月 28 日与广金国际控股有限公司达成合作框架协议：约定以双方合营公司首冠商用置业发展有限公司（本司占 49%，广金占 51%）间接控制肇庆项目的权益，即形成了本司存量资产中肇庆项目权益的股权结构如下：



\*备注：首冠国际有限公司及郑列列（代首冠国际持有）分别持有的首冠商用置业发展有限公司 48%、1%的股权，以及首冠国际有限公司分别持有科艺有限公司、科益有限公司、快活有限公司、欣荣有限公司、积福有限公司 50%的股权，上述股权均为首冠国际有限公司依据信托文件而代深圳世纪星源股份有限公司持有的股权。

（二）【平湖项目简介】项目位于深圳市龙岗区平湖街道平湖片区旧改城市更新旧改 GX03 更新范围（下简称“平湖项目”），该城市更新项目是由本司出资承接原旧村改造项目，并与深圳市平湖股份有限公司于 2010 年 11 月 5 日重新签署《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向》而开展的针对土地开发权益的投资。

2012 年本司设立了星源志富实业（深圳）有限公司作为旧改项目的更新改造实施主体，设定了在土地开发权益确权时以收购其股权的形式实现平湖旧改项目全部土地开发权益的获益通道的架构。

平湖项目目前列入 2010 年城市更新单元制订计划，经公示的项目更新单元用地面积为 223,325.50 平方米，拆除用地范围面积为 213,909.40 平方米。2014 年 3 月 3 日，本司同深圳平湖股份合作公司、平湖街道办事处三方针对 GX03 更新范围内的地块签订了《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》。

## 二、交易对方的基本情况

签约对方为保利华南实业有限公司，基本信息如下：

法定代表人：刘文生

注册资本：10,000 万元人民币

住所：佛山市南海区桂城街道 82 区灯湖西路 20 号保利洲际酒店 15 楼（住所仅作办公室用）

主营业务：房地产开发经营、物业管理

签约对方股东为保利房地产（集团）股份有限公司。

签约对方与本司不存在关联关系。

## 三、《合作意向协议》的主要内容

摘要如下：

（本司作为甲方，保利华南实业有限公司作为乙方）

1、对于肇庆项目，乙方将承接甲方所持有的肇庆项目的全部相关权利（即：包括但不限于承接注册在境外的首冠商用置业发展有限公司 49%的股份）；对于平湖项目，乙方将收购甲方持有平湖项目的 51%项目开发权益。具体由双方进一步协商另行签署正式协议。

2、本合作意向协议签署之日起 7 个工作日内，甲乙双方在乙方名下设置共管账户，共管账户设立后乙方开始安排对平湖项目和肇庆项目进行尽职调查。

3、除本合作意向协议关于尽职调查的约定外，乙方将甲方持有肇庆项目权益的 4.55 亿元账面余额（具体数额以尽职调查结果为准）支付至共管账户为本

合作意向协议的生效条件。本合作意向协议需经双方签章，且甲方股东大会表决通过及乙方上级机关审批通过后生效，有效期至（1）甲乙双方达成新协议之日止；或（2）甲乙双方共同确认终止合作之日止。

#### 四、对上市公司的影响

1、正式合作取决于双方能否就肇庆、平湖两项目合作达成正式合作协议，存在不确定性。如双方能正式签署合作协议，将消除本司持有肇庆项目权益的4.55亿元账面余额（具体数额以尽职调查结果为准）的财务风险，将促进肇庆项目历史遗留问题的解决，鉴于保利华南实业有限公司在广东地区的土地资源整合的丰富经验和产品开发实力，寻求与该公司在“土地权益与房产开发”存量资源方面的合作有利于本司完善、激活本司土地开发权益的存量资产。

2、鉴于后续正式合作还需双方另行签署正式协议，因此《合作意向协议》的签署对本司本年度年度财务状况、经营成果暂无重大影响。

#### 五、其他相关说明

在合作协议正式生效前，本司将严格按照《股票上市规则》的相关规定，启动董事局和股东大会审议程序。

#### 六、备查文件

《合作意向协议》

深圳世纪星源股份有限公司

董 事 局

2017年3月21日