

证券代码:000005 证券简称:世纪星源 公告编号:2014-012

深圳世纪星源股份有限公司 对外担保的补充公告

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。

本公司于2014年3月8日作出《对外担保公告》等公告,披露了本公司有关平湖街道城市更新项目G04211-0184地块的对外担保的相关事项。现针对该份公告作出更正及补充公告:

更正公告
A、更正2014年3月8日《对外担保公告》的第二条第4项为:
4.根据《股票上市规则》第9.11条的规定,本司本次担保交易需履行股东大会的特别决议,即经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。

B、补充公告
以下为更正2014年3月8日《对外担保公告》的第四条 担保协议的主要内容”之第二项第2款补充如下:
2、承诺
本公司向深圳市信建投资发展有限公司(下称“信建投资”)承诺,如信建投资将深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(下称“项目公司”)12%的股权挂牌转让的,将由本司或本司指定的其他主体以人民币9780万元(0+期间20%*365)的价格进行竞买(或购买)。期间”为信建投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的自然日天数。

三、前2014年3月8日《对外担保公告》的第五条 其余“补充”如下
上述的被担保的中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(下称“信达深圳分公司”)确权,还有本司董事郑列个人提供连带责任保证,由该独立地块的开发权益提供抵押/质押担保,由该项目其他权益持有人提供担保。
对于本司对项目公司提供的前述担保,本司与星源志富达成一致,由收回对应股东借款的股东对本司提供反担保。本司的前述担保,是信达深圳分公司要求的必要的交易条件,而引入信达深圳分公司及信建投资将有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。

四、前2014年3月8日《对外担保公告》的第六条 董事意见”补充如下
董事认为,根据交易文件约定,由本司提供上述担保,是信达深圳分公司及信建投资完成前述交易的前提条件。而信达深圳分公司以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,即信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组项目;由信建投资为取得G04211-0184地块12%权益所支付的投资对价款9780万元及股东借款本金4920万元,有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。且作为抵押物的土地价值远大于担保金额,公司提供担保的风险较小,因此同意公司提供上述担保。

五、担保责任承担
经独立董事审查,认为该项信达深圳分公司及信建投资的款项有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益,且作为抵押物的土地价值大于担保金额,公司提供担保的风险较小,因此同意公司为平湖G04211-0184独立地块之项目向信达深圳分公司偿还人民币395,200,000.00元及主合同约定的重组补偿金、信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保;为信建投资取得G04211-0184地块12%权益所支付的投资对价款9780万元及股东借款4920万元及其派生利息提供担保。

以下为更正补充后完整的外担保公告:
一、担保背景
本司于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,公告披露了本司委托星源志富实业(深圳)有限公司(下称“星源志富”,有关星源志富的主体介绍,见本司2014年1月7日另一公告《租赁合同变更公告》)为平湖旧改项目的更新改造设计报建前期工作的实施主体,由其在中环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。在前述拆迁过程中,由本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予以等价(不包括借款息)为,4.564元/平方米进行结算,本司取得相应比例的土地开发权益。2014年3月7日本司董事局(详见同日披露的董事局决议公告)同意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,并按协议约定进行结算并配合办理取得40%该地块开发权益的手续。该项目通过结算引入本司作为40%权益投资方和引入深圳市信建投资发展有限公司(“信建投资”)作为12%权益投资方,余额48%权益由星源志富持有。各方已达成协议,为建立完善的法人治理结构,理顺原有债权债务关系,加快项目的开发进度,在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用,监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下,由信建投资的关联方中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(“信达深圳分公司”)以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

上述信达深圳分公司收购债权需提供该独立地块相关开发权益的抵押担保,并由项目公司的各权益持有人(为信建投资除外)提供担保;信达深圳分公司同时还要求本司总裁郑列不变的个人担保。
被称为“中环星苑”的该独立地块开发项目地处平湖社区中环大道与阳光路交接处,已完成全部土地平整拆迁手续,预计在今年上半年动工。

二、担保协议概述
1、本司担保为:在如下前提的条件下,本司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重新形成的债权3.952亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保;本司为信建投资未来注入中环星苑项目公司的12%权益投资款本金及股东借款本金及派生利息提供担保;
①中环星苑项目已向信达深圳分公司提供了土地相关权益G04211-0184地块土地使用权抵押/质押担保;
②信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;

③信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;
2、上述担保文件在交易当事人之间已经定稿,在取得本司董事会审议批准并由本司签署并生效后;
3、本司董事局以15票同意,0票反对,0票弃权,审议批准了上述担保。

4、根据《股票上市规则》第9.11条的规定,本司本次担保交易需履行股东大会的特别决议,即经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。
三、被担保人基本情况
1.被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司,1999年9月8日注册成立,注册地址:深圳市龙岗区平湖街道金域路一号,法定代表人刘富华,注册资本人民币4000万元,主营业务在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营;国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);物业管理。

被担保人是G04211-0184地块土地使用权人,是开发该地块项目公司,本司间接持有被担保人40%权益。
2.被担保人相关的产权及控制关系方图



3. 被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司最近一期资产总额 [809,739,169.96]元,负债总额 [112,746,475.19]元,净资产 [696,992,694.77]元,营业收入[D]元,利润总额[27]元,净利润[27]元。
四、担保协议的主要内容
(一) 向信达提供的担保
①债权人:中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:本金人民币[995,200,000]元及主合同约定的重组补偿金、信达实现债权权利的其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

(二) 向信建投资提供的担保及承诺
1、担保
①债权人:深圳市信建投资发展有限公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

2、承诺
本司向深圳市信建投资发展有限公司(下称“信建投资”)承诺,如信建投资将深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(下称“项目公司”)12%的股权挂牌转让的,将由本司或本司指定的其他主体以人民币9780万元(0+期间20%*365)的价格进行竞买(或购买)。期间”为信建投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的自然日天数。

五、上述的被担保的中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(下称“信达深圳分公司”)确权,还有本司董事郑列个人提供连带责任保证,由该独立地块的开发权益提供抵押/质押担保,由该项目其他权益持有人提供担保。
对于本司对项目公司提供的前述担保,本司与星源志富达成一致,由收回对应股东借款的股东对本司提供反担保。本司的前述担保,是信达深圳分公司要求的必要的交易条件,而引入信达深圳分公司及信建投资将有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。

六、董事意见
董事认为,根据交易文件约定,由本司提供上述担保,是信达深圳分公司及信建投资完成前述交易的前提条件。而信达深圳分公司以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,即信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组项目;由信建投资为取得G04211-0184地块12%权益所支付的投资对价款9780万元及股东借款本金4920万元,有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。且作为抵押物的土地价值远大于担保金额,公司提供担保的风险较小,因此同意公司提供上述担保。

七、累计对外担保数量及逾期担保的数量
包括本次担保,本公司及其控股子公司担保总额 [78,226,800.00]元及占公司最近一期经审计净资产 [682,099,361.53]的比例为 [1.14] %。
特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司
董 事 局
2 0 1 4 年 3 月 1 5 日

证券代码:000005 证券简称:世纪星源 公告编号:2014-011

深圳世纪星源股份有限公司 对外投资公告

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、对外投资背景介绍
2010年本司与深圳市平湖股份合作公司签署了《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向书》(详见本司公告和相关董事会决议公告,公告编号:2010-031,036号)。

2012年1月21日深圳市政府颁发了《深圳市城市更新办法实施细则》,其中第三十五条规定:更详细的申报主体由所在原农村集体经济组织接受申报或由权利主体委托单一市场主体申报。同时,《深圳市城市更新办法》颁发后,原旧村改造项目需再输入“拆除重建类”城市更新项目的计划才能实施。为了符合新颁布的实施细则要求,使本司在原合作商业模式不变的前提下顺利取得平湖旧改范围内的土地开发权,改由星源志富实业(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,由其在中环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。详见2012年年报附注披露。在前述拆迁过程中,由本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结算实际享有平湖旧改项目地块开发权。见本司2012年年度报告附注十一、2、(五)平湖旧改项目;当委托范围内的独立地块拆迁手续进度不同时,对已达可签订土地使用合同条件的独立地块,双方还约定了可设立对应于该开发权益的项目公司以便提前进行结算和开发权益确权。星源志富还同意本司可按取得“凤凰商务酒店”使用权的全部账面成本(包括租赁费、前期装修投入、楼宇设备投入等)在旧改项目取得实质进展前,直接转换为本司对其有条件借款;当星源志富在平湖街道范围内的城市更新独立地块项目的前期工作取得实质进展的节点,该笔有条件借款增加上本司对其提供的其它有条件借款均作为本司取得旧改土地开发权益的已支付对价进行权益确认的结算。

2013年12月24日星源志富已完成了以深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(项目公司)名下平湖中心地区G04211-0132地块的《深圳市土地使用权出让合同书》的签订,《深圳市土地使用权出让合同书》的编号地块编号为G04211-0184。土地面积为52,785.27平方米,土地使用期限161,523.39年(按容积率计算的建筑面积)不超过179,470.4平方米,其中住宅建筑面积141,523.39平方米(按容积率商品房16,200.00平方米),商办建筑面积14,167.39平方米。本司取得具有有条件借款抵押约定对价(不包括借款息)为,4.564元/平方米进行结算,本司取得相应比例的土地开发权益。2014年3月7日本司董事局(详见同日披露的董事局决议公告)同意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,并按协议约定进行结算并配合办理取得40%该地块开发权益的手续。该项目通过结算引入本司作为40%权益投资方和引入深圳市信建投资发展有限公司(“信建投资”)作为12%权益投资方,余额48%权益由星源志富持有。各方已达成协议,为建立完善的法人治理结构,理顺原有债权债务关系,加快项目的开发进度,在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用,监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下,由信建投资的关联方中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(“信达深圳分公司”)以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

上述信达深圳分公司收购债权需提供该独立地块相关开发权益的抵押担保,并由项目公司的各权益持有人(为信建投资除外)提供担保;信达深圳分公司同时还要求本司总裁郑列不变的个人担保。
被称为“中环星苑”的该独立地块开发项目地处平湖社区中环大道与阳光路交接处,已完成全部土地平整拆迁手续,预计在今年上半年动工。

二、担保协议概述
1、本司担保为:在如下前提的条件下,本司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重新形成的债权3.952亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保;本司为信建投资未来注入中环星苑项目公司的12%权益投资款本金及股东借款本金及派生利息提供担保;
①中环星苑项目已向信达深圳分公司提供了土地相关权益G04211-0184地块土地使用权抵押/质押担保;
②信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;

③信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;
2、上述担保文件在交易当事人之间已经定稿,在取得本司董事会审议批准并由本司签署并生效后;
3、本司董事局以15票同意,0票反对,0票弃权,审议批准了上述担保。

4、根据《股票上市规则》第9.11条的规定,本司本次担保交易需履行股东大会的特别决议,即经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。
三、被担保人基本情况
1.被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司,1999年9月8日注册成立,注册地址:深圳市龙岗区平湖街道金域路一号,法定代表人刘富华,注册资本人民币4000万元,主营业务在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营;国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);物业管理。

被担保人是G04211-0184地块土地使用权人,是开发该地块项目公司,本司间接持有被担保人40%权益。
2.被担保人相关的产权及控制关系方图



3. 被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司最近一期资产总额 [809,739,169.96]元,负债总额 [112,746,475.19]元,净资产 [696,992,694.77]元,营业收入[D]元,利润总额[27]元,净利润[27]元。
四、担保协议的主要内容
(一) 向信达提供的担保
①债权人:中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:本金人民币[995,200,000]元及主合同约定的重组补偿金、信达实现债权权利的其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

(二) 向信建投资提供的担保及承诺
1、担保
①债权人:深圳市信建投资发展有限公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

2、承诺
本司向深圳市信建投资发展有限公司(下称“信建投资”)承诺,如信建投资将深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(下称“项目公司”)12%的股权挂牌转让的,将由本司或本司指定的其他主体以人民币9780万元(0+期间20%*365)的价格进行竞买(或购买)。期间”为信建投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的自然日天数。

五、上述的被担保的中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(下称“信达深圳分公司”)确权,还有本司董事郑列个人提供连带责任保证,由该独立地块的开发权益提供抵押/质押担保,由该项目其他权益持有人提供担保。
对于本司对项目公司提供的前述担保,本司与星源志富达成一致,由收回对应股东借款的股东对本司提供反担保。本司的前述担保,是信达深圳分公司要求的必要的交易条件,而引入信达深圳分公司及信建投资将有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。

六、董事意见
董事认为,根据交易文件约定,由本司提供上述担保,是信达深圳分公司及信建投资完成前述交易的前提条件。而信达深圳分公司以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,即信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组项目;由信建投资为取得G04211-0184地块12%权益所支付的投资对价款9780万元及股东借款本金4920万元,有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。且作为抵押物的土地价值远大于担保金额,公司提供担保的风险较小,因此同意公司提供上述担保。

七、累计对外担保数量及逾期担保的数量
包括本次担保,本公司及其控股子公司的担保总额 [78,226,800.00]元及占公司最近一期经审计净资产 [682,099,361.53]的比例为 [1.14] %。
特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司
董 事 局
2 0 1 4 年 3 月 1 5 日

证券代码:000005 证券简称:世纪星源 公告编号:2014-011

深圳世纪星源股份有限公司 对外投资公告

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、对外投资背景介绍
2010年本司与深圳市平湖股份合作公司签署了《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向书》(详见本司公告和相关董事会决议公告,公告编号:2010-031,036号)。

2012年1月21日深圳市政府颁发了《深圳市城市更新办法实施细则》,其中第三十五条规定:更详细的申报主体由所在原农村集体经济组织接受申报或由权利主体委托单一市场主体申报。同时,《深圳市城市更新办法》颁发后,原旧村改造项目需再输入“拆除重建类”城市更新项目的计划才能实施。为了符合新颁布的实施细则要求,使本司在原合作商业模式不变的前提下顺利取得平湖旧改范围内的土地开发权,改由星源志富实业(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,由其在中环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。详见2012年年报附注披露。在前述拆迁过程中,由本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结算实际享有平湖旧改项目地块开发权。见本司2012年年度报告附注十一、2、(五)平湖旧改项目;当委托范围内的独立地块拆迁手续进度不同时,对已达可签订土地使用合同条件的独立地块,双方还约定了可设立对应于该开发权益的项目公司以便提前进行结算和开发权益确权。星源志富还同意本司可按取得“凤凰商务酒店”使用权的全部账面成本(包括租赁费、前期装修投入、楼宇设备投入等)在旧改项目取得实质进展前,直接转换为本司对其有条件借款;当星源志富在平湖街道范围内的城市更新独立地块项目的前期工作取得实质进展的节点,该笔有条件借款增加上本司对其提供的其它有条件借款均作为本司取得旧改土地开发权益的已支付对价进行权益确认的结算。

2013年12月24日星源志富已完成了以深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(项目公司)名下平湖中心地区G04211-0132地块的《深圳市土地使用权出让合同书》的签订,《深圳市土地使用权出让合同书》的编号地块编号为G04211-0184。土地面积为52,785.27平方米,土地使用期限161,523.39年(按容积率计算的建筑面积)不超过179,470.4平方米,其中住宅建筑面积141,523.39平方米(按容积率商品房16,200.00平方米),商办建筑面积14,167.39平方米。本司取得具有有条件借款抵押约定对价(不包括借款息)为,4.564元/平方米进行结算,本司取得相应比例的土地开发权益。2014年3月7日本司董事局(详见同日披露的董事局决议公告)同意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,并按协议约定进行结算并配合办理取得40%该地块开发权益的手续。该项目通过结算引入本司作为40%权益投资方和引入深圳市信建投资发展有限公司(“信建投资”)作为12%权益投资方,余额48%权益由星源志富持有。各方已达成协议,为建立完善的法人治理结构,理顺原有债权债务关系,加快项目的开发进度,在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用,监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下,由信建投资的关联方中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(“信达深圳分公司”)以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

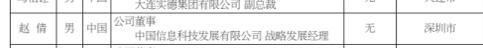
上述信达深圳分公司收购债权需提供该独立地块相关开发权益的抵押担保,并由项目公司的各权益持有人(为信建投资除外)提供担保;信达深圳分公司同时还要求本司总裁郑列不变的个人担保。
被称为“中环星苑”的该独立地块开发项目地处平湖社区中环大道与阳光路交接处,已完成全部土地平整拆迁手续,预计在今年上半年动工。

二、担保协议概述
1、本司担保为:在如下前提的条件下,本司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重新形成的债权3.952亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保;本司为信建投资未来注入中环星苑项目公司的12%权益投资款本金及股东借款本金及派生利息提供担保;
①中环星苑项目已向信达深圳分公司提供了土地相关权益G04211-0184地块土地使用权抵押/质押担保;
②信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;

③信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;
2、上述担保文件在交易当事人之间已经定稿,在取得本司董事会审议批准并由本司签署并生效后;
3、本司董事局以15票同意,0票反对,0票弃权,审议批准了上述担保。

4、根据《股票上市规则》第9.11条的规定,本司本次担保交易需履行股东大会的特别决议,即经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。
三、被担保人基本情况
1.被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司,1999年9月8日注册成立,注册地址:深圳市龙岗区平湖街道金域路一号,法定代表人刘富华,注册资本人民币4000万元,主营业务在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营;国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);物业管理。

被担保人是G04211-0184地块土地使用权人,是开发该地块项目公司,本司间接持有被担保人40%权益。
2.被担保人相关的产权及控制关系方图



3. 被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司最近一期资产总额 [809,739,169.96]元,负债总额 [112,746,475.19]元,净资产 [696,992,694.77]元,营业收入[D]元,利润总额[27]元,净利润[27]元。
四、担保协议的主要内容
(一) 向信达提供的担保
①债权人:中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:本金人民币[995,200,000]元及主合同约定的重组补偿金、信达实现债权权利的其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

(二) 向信建投资提供的担保及承诺
1、担保
①债权人:深圳市信建投资发展有限公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

2、承诺
本司向深圳市信建投资发展有限公司(下称“信建投资”)承诺,如信建投资将深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(下称“项目公司”)12%的股权挂牌转让的,将由本司或本司指定的其他主体以人民币9780万元(0+期间20%*365)的价格进行竞买(或购买)。期间”为信建投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的自然日天数。

五、上述的被担保的中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(下称“信达深圳分公司”)确权,还有本司董事郑列个人提供连带责任保证,由该独立地块的开发权益提供抵押/质押担保,由该项目其他权益持有人提供担保。
对于本司对项目公司提供的前述担保,本司与星源志富达成一致,由收回对应股东借款的股东对本司提供反担保。本司的前述担保,是信达深圳分公司要求的必要的交易条件,而引入信达深圳分公司及信建投资将有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。

六、董事意见
董事认为,根据交易文件约定,由本司提供上述担保,是信达深圳分公司及信建投资完成前述交易的前提条件。而信达深圳分公司以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,即信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组项目;由信建投资为取得G04211-0184地块12%权益所支付的投资对价款9780万元及股东借款本金4920万元,有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。且作为抵押物的土地价值远大于担保金额,公司提供担保的风险较小,因此同意公司提供上述担保。

七、累计对外担保数量及逾期担保的数量
包括本次担保,本公司及其控股子公司的担保总额 [78,226,800.00]元及占公司最近一期经审计净资产 [682,099,361.53]的比例为 [1.14] %。
特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司
董 事 局
2 0 1 4 年 3 月 1 5 日

证券代码:000005 证券简称:世纪星源 公告编号:2014-011

深圳世纪星源股份有限公司 对外投资公告

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、对外投资背景介绍
2010年本司与深圳市平湖股份合作公司签署了《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向书》(详见本司公告和相关董事会决议公告,公告编号:2010-031,036号)。

2012年1月21日深圳市政府颁发了《深圳市城市更新办法实施细则》,其中第三十五条规定:更详细的申报主体由所在原农村集体经济组织接受申报或由权利主体委托单一市场主体申报。同时,《深圳市城市更新办法》颁发后,原旧村改造项目需再输入“拆除重建类”城市更新项目的计划才能实施。为了符合新颁布的实施细则要求,使本司在原合作商业模式不变的前提下顺利取得平湖旧改范围内的土地开发权,改由星源志富实业(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,由其在中环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。详见2012年年报附注披露。在前述拆迁过程中,由本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结算实际享有平湖旧改项目地块开发权。见本司2012年年度报告附注十一、2、(五)平湖旧改项目;当委托范围内的独立地块拆迁手续进度不同时,对已达可签订土地使用合同条件的独立地块,双方还约定了可设立对应于该开发权益的项目公司以便提前进行结算和开发权益确权。星源志富还同意本司可按取得“凤凰商务酒店”使用权的全部账面成本(包括租赁费、前期装修投入、楼宇设备投入等)在旧改项目取得实质进展前,直接转换为本司对其有条件借款;当星源志富在平湖街道范围内的城市更新独立地块项目的前期工作取得实质进展的节点,该笔有条件借款增加上本司对其提供的其它有条件借款均作为本司取得旧改土地开发权益的已支付对价进行权益确认的结算。

2013年12月24日星源志富已完成了以深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(项目公司)名下平湖中心地区G04211-0132地块的《深圳市土地使用权出让合同书》的签订,《深圳市土地使用权出让合同书》的编号地块编号为G04211-0184。土地面积为52,785.27平方米,土地使用期限161,523.39年(按容积率计算的建筑面积)不超过179,470.4平方米,其中住宅建筑面积141,523.39平方米(按容积率商品房16,200.00平方米),商办建筑面积14,167.39平方米。本司取得具有有条件借款抵押约定对价(不包括借款息)为,4.564元/平方米进行结算,本司取得相应比例的土地开发权益。2014年3月7日本司董事局(详见同日披露的董事局决议公告)同意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,并按协议约定进行结算并配合办理取得40%该地块开发权益的手续。该项目通过结算引入本司作为40%权益投资方和引入深圳市信建投资发展有限公司(“信建投资”)作为12%权益投资方,余额48%权益由星源志富持有。各方已达成协议,为建立完善的法人治理结构,理顺原有债权债务关系,加快项目的开发进度,在投资方共同监管项目融资及项目资金的使用,监管项目的开发建设及销售相关事宜的前提下,由信建投资的关联方中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(“信达深圳分公司”)以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组。

上述信达深圳分公司收购债权需提供该独立地块相关开发权益的抵押担保,并由项目公司的各权益持有人(为信建投资除外)提供担保;信达深圳分公司同时还要求本司总裁郑列不变的个人担保。
被称为“中环星苑”的该独立地块开发项目地处平湖社区中环大道与阳光路交接处,已完成全部土地平整拆迁手续,预计在今年上半年动工。

二、担保协议概述
1、本司担保为:在如下前提的条件下,本司为信达深圳分公司购买原股东对项目公司债权后重新形成的债权3.952亿元本金、重组补偿金及信达深圳分公司实现债权权利的其他费用提供连带责任担保;本司为信建投资未来注入中环星苑项目公司的12%权益投资款本金及股东借款本金及派生利息提供担保;
①中环星苑项目已向信达深圳分公司提供了土地相关权益G04211-0184地块土地使用权抵押/质押担保;
②信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;

③信达深圳分公司已支付[900,000.00]元的对价,购买了中环星苑项目公司相应的股东债务;
2、上述担保文件在交易当事人之间已经定稿,在取得本司董事会审议批准并由本司签署并生效后;
3、本司董事局以15票同意,0票反对,0票弃权,审议批准了上述担保。

4、根据《股票上市规则》第9.11条的规定,本司本次担保交易需履行股东大会的特别决议,即经出席会议的股东所持表决权的三分之二以上通过。
三、被担保人基本情况
1.被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司,1999年9月8日注册成立,注册地址:深圳市龙岗区平湖街道金域路一号,法定代表人刘富华,注册资本人民币4000万元,主营业务在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营;国内贸易(法律、行政法规、国务院决定规定在登记前须经批准的项目除外);物业管理。

被担保人是G04211-0184地块土地使用权人,是开发该地块项目公司,本司间接持有被担保人40%权益。
2.被担保人相关的产权及控制关系方图



3. 被担保人深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司最近一期资产总额 [809,739,169.96]元,负债总额 [112,746,475.19]元,净资产 [696,992,694.77]元,营业收入[D]元,利润总额[27]元,净利润[27]元。
四、担保协议的主要内容
(一) 向信达提供的担保
①债权人:中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:本金人民币[995,200,000]元及主合同约定的重组补偿金、信达实现债权权利的其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

(二) 向信建投资提供的担保及承诺
1、担保
①债权人:深圳市信建投资发展有限公司
②担保方式:连带责任保证
③担保金额:股东借款本金49,200,000.00元及主合同约定的利息或其他费用。
④保证期限:自本合同生效之日起,至主合同项下借款的债务履行期限届满后两年止。

2、承诺
本司向深圳市信建投资发展有限公司(下称“信建投资”)承诺,如信建投资将深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(下称“项目公司”)12%的股权挂牌转让的,将由本司或本司指定的其他主体以人民币9780万元(0+期间20%*365)的价格进行竞买(或购买)。期间”为信建投资实际支付股权转让款之日起至正式挂牌之日止所经历的自然日天数。

五、上述的被担保的中国信达资产管理股份有限公司深圳市分公司(下称“信达深圳分公司”)确权,还有本司董事郑列个人提供连带责任保证,由该独立地块的开发权益提供抵押/质押担保,由该项目其他权益持有人提供担保。
对于本司对项目公司提供的前述担保,本司与星源志富达成一致,由收回对应股东借款的股东对本司提供反担保。本司的前述担保,是信达深圳分公司要求的必要的交易条件,而引入信达深圳分公司及信建投资将有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。

六、董事意见
董事认为,根据交易文件约定,由本司提供上述担保,是信达深圳分公司及信建投资完成前述交易的前提条件。而信达深圳分公司以3.9亿元购买原股东对项目公司3.952亿元的债权,即信达深圳分公司成为新的债权人并对该债权进行重组项目;由信建投资为取得G04211-0184地块12%权益所支付的投资对价款9780万元及股东借款本金4920万元,有助于平湖旧改项目尽快启动,符合公司的长远利益。且作为抵押物的土地价值远大于担保金额,公司提供担保的风险较小,因此同意公司提供上述担保。

七