

深圳世纪星源股份有限公司

独立董事述职报告

根据《中华人民共和国公司法》、中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》及《公司章程》的规定，我们作为深圳世纪星源股份有限公司的独立董事，在 2011 年度工作中，能履行诚信勤勉义务，始终站在独立公正的立场参与公司决策，充分发挥自己的专业知识和工作经验，对公司建立健全内控制度及规范运作起到了积极作用，维护了中小股东的合法利益。现将独立董事在 2011 年度的工作情况报告如下：

一、出席会议情况：

1、 董事局会议

独立董事	应出席会议次数	亲自出席会议次数	委托出席会议次数	缺席会议次数
蔡增正	7	7	0	0
邹蓝	7	6	1	0
罗中伟	7	6	1	0
李伟民	7	7	0	0
邹晓莉	7	6	1	0

2、 董事局各专业委员会会议

独立董事	应出席会议次数	亲自出席会议次数	委托出席会议次数	缺席会议次数
蔡增正	4	4	0	0
邹蓝	2	2	0	0
罗中伟	1	0	1	0

李伟民	4	4	0	0
邹晓莉	2	2	0	0

3、 股东大会

本年度公司共召开了 1 次年度股东大会和 1 次临时股东大会。独立董事蔡增正、邹蓝、李伟民出席了全部 2 次股东大会，邹晓莉出席了 1 次股东大会，罗中伟因出差外地未能出席股东大会。

二、发表独立意见情况：

1、独立董事对公司 2010 年度对外担保的专项说明及独立意见

根据中国证监会《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003] 56 号）的规定，我们对公司执行上述规定情况说明如下：

① 公司能够严格执行《关于规范上市公司与关联方资金往来及上市公司对外担保若干问题的通知》（证监发[2003] 56 号）的规定，不存在控股股东及其关联方占用公司资金的情况。

② 截止 2010 年 12 月 31 日，公司对外担保的实际余额为人民币 33,282.37 万元，除此之外无其它对外担保情况。

2、独立董事对续聘会计师事务所的独立意见

深圳鹏城会计师事务所已严格按照中国注册会计师独立审计准则的规定为公司 2010 年度提供了审计服务，经审查，该所出具的审计报告能够充分反映公司 2010 年 12 月 31 日的财务状况以及 2010 年年度的经营成果，因此，同意公司续聘深圳鹏城会计师事务所为本司 2011 年年度审计会计师事务所，并支付审计费 60 万元。

3、独立董事对公司内部控制自我评价发表的独立意见

根据深圳证券交易所《上市公司内部控制指引》、《关于做好上市公司 2010 年年度报告工作的通知》的有关规定，公司独立董事对公司内部控制自我评价发表意见如下：

公司已根据中国证监会、深圳证券交易所的有关规定，遵循内部控制

的基本原则，按照自身的实际情况，建立健全了覆盖公司各环节的内部控制制度。

报告期内，根据公司实际情况，结合深圳证监局现场检查发现的问题，为进一步完善公司治理工作，对《公司章程》、《董事局议事规则》、《监事会议事规则》及《总裁工作细则》等制度进行了完善和修订。同时根据深圳证监局深证局公司字（2010）14号“关于要求制定上市公司年报信息披露重大差错责任追究制度的通知”和深证局公司字（2010）59号“关于对防止资金占用长效机制建立和落实情况开展自查工作的通知”的要求，制定了《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《防范大股东及其关联方资金占用管理制度》等一系列公司内部控制管理制度，公司总体的内控制度健全有效，形成了较完整严密的公司内部控制制度体系，符合国家有关法律、法规和监管部门的要求。

公司内部控制重点活动按公司内部控制各项制度的规定进行，公司对控股子公司、关联交易、对外担保、募集资金使用、重大投资、信息披露的内部控制严格、充分、有效，保证了公司经营管理的正常进行，具有合理性、完整性和有效性。

综上所述，独立董事认为，公司内部控制自我评价符合公司内部控制的实际情况。

4、 独立董事对公司承租平湖凤凰商务酒店的的独立意见

平湖凤凰商务酒店（以下简称“该物业”）位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区凤凰大道146号，是由深圳市平湖股份合作公司和杨育彬先生合作兴建的物业，杨育彬先生享有该物业50年的独立经营使用权。根据《建设工程规划许可证》，该物业用途为：酒店及办公，计算容积率建筑面积为30919平方米，不计容积率建筑面积为4805平方米，合计建筑面积35724平方米。

公司认为，该物业地段合理，租金适中，适合按照现有商业模式开展酒店式公寓及绿色物业管理业务，符合公司业务拓展的需要。为此，公司提出整体承租该物业用作酒店式公寓经营：计租的建筑面积共30919平方米（此外，按租赁合同约定该物业地下停车场无偿移交给本司使用，不包

括在计租面积之内)；承租期限 15 年，自交房之日起算；免租期八个月，自交房之日起算；自免租期满次日起算的起始三年的租金为每月每平方米人民币 26 元，自免租期满次日起算的第四年开始每三年调整一次租金标准，调整幅度：在前次租金标准的基础上增加 10%（百分之拾），即第 4 至 6 年租金为每月每平方米人民币 28.60 元，第 7 至 9 年租金为每月每平方米人民币 31.46 元，第 10 至 12 年租金为每月每平方米人民币 34.61 元，第 13 至 15 年租金为每月每平方米 38.07 元。租赁合同下应付租金总金额为人民币壹亿柒仟陆佰陆拾捌万贰仟柒佰壹拾柒元叁角肆分（小写：¥176,682,717.34 元）。

独立董事认为本次交易符合公司的主营业务经营方向，交易定价合理，有利于提高公司经营业绩，因此，同意公司上述交易。

5、独立董事对公司出售华乐大厦二十七、二十八层房产的独立意见

华乐大厦是公司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司于 1995 年开发的商品房项目，该项目大部分房产已售出，剩余部分作为酒店式公寓使用。现根据市场情况，公司拟将上述房产（建筑面积共计 1,349.48 平方米）以每平方米人民币 15,500 元，总金额为人民币贰仟零玖拾壹万陆仟玖佰肆拾元整（小写：¥20,916,940.00 元）出售给深圳市合众建筑装饰工程有限公司。根据深圳市德正信资产评估有限公司出具的评估报告，独立董事认为本次出售定价合理，有利于改善公司现金流，提高公司经营业绩，因此，同意公司出售上述房产。

6、独立董事对债务重组的独立意见

为全面解决公司历史遗留逾期借款问题，经公司与中国农业银行股份有限公司深圳市分行协商，双方对公司在 1995 年为盘活农行不良信贷资产而承接的 1050 万美元第三方按揭债务及累计利息形成的逾期借款达成债务重组协议。经独立董事审查，该协议使公司彻底解决了历史遗留的逾期借款问题，使公司在本年度直接取得债务重组收益，并有助于提高公司的综合实力和融资能力。因此，同意公司与中国农业银行股份有限公司深圳市分行签订债务重组协议。

7、独立董事对改聘会计师事务所的独立意见

由于公司原聘的深圳鹏城会计师事务所无法保障在规定时间内完成审计工作，因此，为保障公司 2011 年报的审计质量，经双方协商同意不再续聘该所负责公司 2011 年度的审计工作。根据公司《审计委员会议事规则》的规定，审计委员会提名中审亚太会计师事务所有限公司负责公司 2011 年度的审计工作，经独立董事审议，同意公司改聘中审亚太会计师事务所有限公司负责 2011 年报的审计业务，并支付审计费 60 万元，同时将该议案提交临时股东大会审议。

独立董事：蔡增正、邹蓝、罗中伟、李伟民、邹晓莉