

## 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 2012 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 2012 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	11	11	0	0
邹蓝	11	11	0	0
罗中伟	11	9	2	0
李伟民	11	11	0	0
邹晓莉	11	10	0	1

#### 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	3	3	0	0
邹蓝	2	2	0	0
罗中伟	1	1	0	0
李伟民	3	3	0	0

邹晓莉	1	1	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 3 次临时股东大会。独立董事蔡增正、邹蓝、李伟民出席了全部 4 次股东大会，邹晓莉、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 2011 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 2011 年 12 月 31 日，公司对外担保的实际余额为人民币 29,781.41 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

中审亚太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 2011 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 2011 年 12 月 31 日的财务状况以及 2011 年年度的经营成果，因此，同意公司续聘中审亚太会计师事务所为本司 2012 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 2011 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。

为进一步完善公司治理工作，贯彻实施《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，报告期内，根据中国证监会、深圳证监局的相关要求，公司拟定了内控规范实施工作的相关方案，并新制定了《深圳世纪星源股份有限公司内部审计管理办法》等一系列公司内部控制管理制度，同时聘请利安达会计师事务所为内控建设外部咨询机构，对公司内部控制的各个环节进行梳理、测试。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》的独立意见

根据《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《公司章程》及《公司独立董事制度》的有关规定，我们作为深圳世纪星源股份有限公司的独立董事，经审慎分析，现就本次交易发表独立意见如下：

①、本次交易对方不是本公司的关联方。根据《深圳证券交易所股票上市规则》（2008年修订）及相关法规关于关联交易之规定，本次交易不构成关联交易。

②、本次交易的相关事项经第八届董事局 2012 年第 2 次临时会议审议通过。董事局的召开程序、表决程序符合相关法律、法规及《公司章程》的规定，在审议该议案时履行了法定程序，上述董事局会议形成决议合法、有效。

③、本次交易有利于公司争取城市更新改造项目升级为市政府鼓励发展产业依法可享受的优惠政策，有利于将南山创意星城（南油工业区福华

厂区城市更新单元)项目更新改造为科技产业用房和加快项目周转,有利于公司在房地产宏观调控压力下转型于科技产业,促进公司的长远持续发展,符合公司全体股东的利益。

④、同意公司与本次交易对方签订的相关协议,同意董事局就本次交易事项的总体安排。

#### 5、独立董事对公司出售华乐大厦 302、102 房产的独立意见

华乐大厦是公司全资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(其中 302 房建筑面积共计 1,127.25 平方米,作价每平方米人民币 15,560 元,总金额为人民币 17,540,010.00 元;102 房建筑面积共计 1,037.46 平方米,作价每平方米人民币 26,500 元,总金额为人民币 27,492,690.00 元)分别出售给深圳市瑞信恒达商贸有限公司及湖南诺一百货贸易有限公司。根据深圳市天健国众联资产评估土地房地产估价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、独立董事对公司转让珠海项目权益的独立意见

珠海项目是公司全资子公司首冠国际有限公司(以下简称 HCIL)同美联发展有限公司(以下简称 WDC)和满宝国际有限公司(以下简称 FTIL)合作开发的不动产项目(以下简称项目)。项目公司——珠海星湾置业有限公司(原名珠海港龙房地产开发有限公司,以下简称“项目公司”,注册地中国珠海,注册资本人民币 2.5 亿元)由澳成有限责任公司(以下简称“ACL”)全资持有。2007 年 8 月,HCIL 以支付 1.21 亿元港币收购 ACL 25%的相关股份及权益的形式取得了投资标的即珠海不动产项目的开发权益。

由于项目报建工作受到政府规划指标调整的影响出现了延后,WDC 同政府就规划调整建议进行了协商,但迟迟未有进展,严重影响了公司的投资回收效率。因此,公司于 2012 年初启动了退出投资的程序。

2012年，珠海横琴新区锦汇达投资发展有限公司及友富有限公司组成联合收购方，与富国银行、WDC、HCIL等协商由联合收购方向各方收购项目公司及ACL的全部股权及股东贷款债权和收购或代偿项目公司全部债务。

本次交易即HCIL、深圳世纪星源物业发展有限公司（下称“星源物业”）、深圳星苑物业管理服务有限公司（下称“星苑物业”）以总价人民币1.5亿元或等值外币的价格，通过转让首冠国际持有的项目公司单一股东澳成有限责任公司Ao Cheng Limited(以下简称ACL)的25%的相关投资权益的形式来转让首冠国际拥有的项目权益；以及转让本司下属子公司星源物业、星苑物业对珠海项目公司的债权。同时，由友富公司以1.5亿元人民币为基数，自《协议书》签署之日起至首冠国际实际收到人民币1.5亿元或等值外币之日止，按10%年利率向首冠国际支付延期付款利息。

独立董事认为本次交易解决了珠海项目逾期开发对公司可能带来的风险，交易定价合理，退出投资后回收的资金有利于改善公司财务现金流和公司经营业绩，因此，同意公司上述交易。

独立董事：蔡增正、邹蓝、罗中伟、李伟民、邹晓莉