

董事局工作报告

一、概述：

报告期内，本司实施了与社会责任相结合的公司文化建设，坚持在可持续的绿色低碳发展战略下调整和出售非核心业务，同时在核心业务方向上集中企业资源，致力于培育和发展竞争力。

报告期，本司营业总收入 9,942.12 万元，比上年同期增长 56.48%，净利润 2,202.16 万元，比上年同期增长 92.92%。

二、业务回顾：

（一）BOT 交通基础设施相关业务

“深圳车港”作为集联检关和停车场为一体的大型交通基础设施的 BOT 项目将在政府规划并承建的“U”型高架桥通道竣工后大规模投入使用。本司的策略是利用“深圳车港”所占据的特殊战略位置，将其培育为本司 BOT 基础设施服务业务中可贡献稳定收入的项目。报告期内，本司借助项目处于政府规定的运作过渡期以及本司的物管团队必须按政府的要求负责整个建筑本体物业管理业务的特点，以试营业的方式对适应复杂人流、车流的口岸商业模式进行深入探索，在降低口岸设施管理成本的同时，为实现今后“深圳车港”的稳定收入打下了基础。

（二）不动产项目的开发与销售业务

报告期内，住宅房地产业仍然处于限贷限购的政策环境，本司不动产开发和销售业务相应进行的调整、发展回顾如下：

（1）长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目是十一五计划中建设部立项的绿色示范双百工程。该项目座落于长沙青竹湖生态科技业园区内，占地范围约 53 万平方米，已报建的可建面积为 65 万平方米。本司间接持有长沙项目 45% 的权益，根据最初设立的长沙项目管理协议框架，本司不动产开发业务团队作为该项目开发管理人。长沙项目已建成的第一期 A 区、B 区及 C 区约 7 万平方米共 387 个单位和 384 个车位（除了已预售的约 39 个单位共 1 万平方米的房产外），报告期内，项目管理人推迟了销售。为降低在限购限贷政策下因推迟销售带来的产品存货和积压的风险，在征得项目股东同意下，项目管理人以包销项目第二期 A 区及 B 区内报建的约 5 万平方米未来建成住宅产品的形式同独立第三方（湖南高建建设集团有限公司）签订了包销合同：规定该区域内产品的建筑成本由包销方支付，建成产品由其包销。独立第三方根据包销合同一次性支付了可以涵盖该地块前期全部投入成本的定金。此项经营开发模式的调整可以对冲长沙项目第一期 A 区及 B 区预售推迟带来的风险。

（2）深圳·南山创意星城的城市综合体项目占地约 4.2 万平方米。本司在上一报告期已按城市更新条例将其规划为一个不超过 30 万平方米的大型绿色城市综合体，并向市政府正式申报了专项规划方案。报告期内，为加快城市更新项目的开发周期，本司以申报的专项规划方案为基础与独立第三方（深圳市优瑞

商贸有限公司)就开发南山项目签订了合作协议:双方以合作组建“南油工业区福华厂区”城市更新的项目公司方式来实施该项目开发。本司将在政府确认城市更新实施主体的当年以拆迁补偿的形式取得出让旧厂区内所有旧厂房产权的收益,并以享有项目公司优先股权益来实现该城市更新项目未来的收益。该项目合作经营开发模式的调整,将加快在当前政策环境下本司的城市更新项目取得收益的周期。

(3)深圳·平湖片区旧改项目的前期工作在上一报告期已展开,报告期内根据实际地块权属情况调整和扩大了平湖城市更新项目的范围,前期工作中已按独立地块范围分别向政府申报了不低于60万平方米建筑面积的专项规划方案。本司在报告期内继续加大了对平湖片区旧改项目的资源投入,此项投入的调整,可促进本司不动产开发业务发展方向符合未来新城镇建设的十二五规划方向。

(4)报告期内,肇庆·北岭国际村项目已在项目合作方广金集团主导下,对项目公司的原担保方提出了仲裁申请:要求仲裁确认原担保方因其担保义务而不享有原始合作合同中30%的项目开发权益。本司认为项目合作方采取仲裁申请的主动行动可以加快前期进程。双方股东在仲裁行动上的配合,预期可加快项目进展且不影响原有的权属权益。

(5)本司仅占珠海·海韵星湾住宅项目25%的开发权益。在上一报告期,占75%开发权益的富国银行主导的规划调整、报建的进程继续延期。因此,在报告期内,本司按照上一报告期的预定计划启动了退出投资的程序,实现了对该项目无风险快速退出的经营运作,取得了合理的投资收益。该项目的退出投资运作可减轻本司在住宅开发业务方向上的风险。

(三) 不动产经营管理业务

报告期内该业务在已整合成型的管理模块下运作:上海大名星苑酒店已完成结业;新签约的平湖凤凰星苑装修工程正在进行,部分空间已投入经营。本司不动产经营管理业务的四个管理模块,即“社区环境管理及公用设施服务”、“酒店式公寓业务及绿色物业管理”、“度假酒店与会所经营”、“经营性物业租赁和资产管理”均实现了业务增长。

(四) 低碳技术集成和环境处理业务

该项新业务因在报告期内未能按照预期进行签约而没有实质性的进展。

三、主营业务构成情况:

单位:元

	营业收入	营业成本	毛利率(%)	营业收入比上年同期增减(%)	营业成本比上年同期增减(%)	毛利率比上年同期增减(%)
分行业						
物业出租、客房、餐饮收入	28,674,075.64	34,609,346.78	-20.7%	-29.5%	-21.98%	-11.64%
物业管理	20,108,595.00	15,834,109.45	21.26%	2.68%	2.42%	0.2%
其他	4,145,354.64	1,686,169.44	59.32%	141.34%	665.31%	-27.85%
分地区						
深圳	50,711,514.11	42,399,073.74	16.39%	-12.6%	-8.92%	-3.38%
上海	2,216,511.17	9,730,551.93	-339%	-43.9%	-27.85%	-97.68%

四、资产、负债状况分析：

1、资产项目重大变动情况：

单位：元

	2012 年末		2011 年末		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
货币资金	13,111,624.95	0.99%	16,292,748.16	1.29%	-0.3%	无重大变化。
应收账款	140,417,515.48	10.64%	1,366,368.24	0.11%	10.53%	新增应收珠海项目权益转让款。
存货	15,191,321.95	1.15%	15,494,790.11	1.23%	-0.08%	无重大变化。
投资性房地产	88,365,740.79	6.7%	98,949,479.73	7.85%	-1.15%	无重大变化。
长期股权投资	30,477,313.15	2.31%	73,241,684.05	5.81%	-3.5%	转让珠海项目权益。
固定资产	24,058,884.18	1.82%	26,237,595.84	2.08%	-0.26%	无重大变化。
在建工程	316,468,982.68	23.98%	310,565,515.15	24.64%	-0.66%	无重大变化。

2、负债项目重大变动情况：

单位：元

	2012 年		2011 年		比重增减 (%)	重大变动说明
	金额	占总资产比例 (%)	金额	占总资产比例 (%)		
短期借款	30,000,000.00	2.27%	19,700,000.00	1.56%	0.71%	无重大变化。
长期借款	0	0%	30,000,000.00	2.38%	-2.38%	归还长期借款。

五、投资状况分析：

主要子公司、参股公司情况：

公司名称	公司类型	所处行业	主要产品或服务	注册资本	总资产 (元)	净资产 (元)	营业收入 (元)	营业利润 (元)	净利润 (元)
深圳世纪星源物业发展有限公司	子公司	房地产	房地产开发	3,000 万元	429,364,557.91	290,384,625.28	3,530,416.85	-1,901,755.33	-5,699,219.58
深圳星苑物业管理服务有限公司	子公司	物业管理	物业管理	2,4000 万元	269,518,635.13	136,216,997.71	47,874,912.18	-10,491,332.33	-10,152,793.92

公司									
深圳国际商务有限公司	子公司	商务咨询		3,000 万元	388,758,936.00	-290,811,146.60	1,425,930.27	-104,240.50	-270,362.45
首冠国际有限公司	子公司	投资		HKD1 万元	697,138,917.73	399,891,261.37	0	17,030,878.56	17,030,878.56

六、公司未来发展的展望：

（一）BOT 交通基础设施相关业务

“深圳车港”连接深圳城市交通干线的 U 型高架桥工程完成循环连接后，将带来极大的通行便利，届时所涉人、车流量均将大幅增加。在 2013 年内本公司将针对目前口岸周边区域交通的现状和联检单位提出的实际需求，具体落实改善人车通行效率的实质性步骤。争取在履行企业社会责任的同时大幅提高“深圳车港”收益的潜力。预计 2013 年“深圳车港”仍处于过渡期的试营业阶段。突破各类效率瓶颈、探索和完善在口岸复杂的交通条件下的大型停车库设施的管理，开发带来稳定收入的综合商业模式是新年度的业务重点。

（二）不动产项目的开发与销售业务

不动产开发与销售业务在 2013 年的展望如下：

（1）长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目原计划在 2012 年内应完成的预售计划，延期到新年度报告期内完成，管理人还将在新年度落实不低于 10 万平方米的新开工建筑面积。

（2）深圳·南山城市综合体的城市更新项目，因已按计划在报告期内调整为合作开发的模式，本公司计划在新年度内加强合作，共同推动完成专项规划方案报批的工作，并在年内取得开发主体和产品指标的确认，使本公司在年内实现旧厂房拆迁的收益，及在今后的报告期间内加快落实建设期内的优先收益及城市更新完成后的回迁收益。

（3）在报告期内，本公司已根据深圳·平湖片区旧改项目的具体现状，参照了新颁政策对专项规划方案的要求，进一步修改了前期拆迁补偿地块的范围。在新年度内本公司将加快独立地块的前期结算工作，完善开发手续。计划年内落实第一批不低于 10 万平方米建筑面积的旧改开发建设权益。

（4）肇庆·北岭国际村项目在报告期内仍以合作方为主导处理土地的前期手续。在新的报告期内，合作方已承诺通过仲裁办法加快历史问题的处理和解决。双方同时计划在新报告期内形成新的实现收益的方案。

（三）不动产经营管理业务

在新的报告期，本公司不动产经营管理的各相关管理模块均计划分别在传统业务方面实现不低于 20% 的业务增长，同时还计划在新商业模式下，相关新业务实现不低于报告期传统业务量 30% 的新增营业收入。

（四）低碳技术集成和环境处理业务

本公司开展的低碳技术集成和环境处理工程的业务是在低碳经济大趋势下开发的提供环境处理技术和环境工程营造的新业务，该业务的拓展取决于实质性的区域工程项目的签约，因此新年度内业务发展具有不确定性。

七、董事局对会计师事务所报告期“非标准审计报告”的说明：

中审亚太会计师事务所对本司2012年度财务报告出具了有强调事项段的无保留意见审计报告，董事局对审计意见涉及事项的说明如下：

肇庆项目是本司在向香港港澳国际控股有限公司出售高速公路项目(水官高速)的交易中合法取得的，由于港澳控股是香港联交所上市公司，曾以市场公开募集的资金投资于该项目，因此该项目法律手续比较齐全，而且原港澳控股在合约履行上已尽了全部义务，无履约过错。违约方实为合约甲方的关联方，合约中该项目土地使用的担保人为合约甲方，该单位是肇庆市政府所属的北岭旅游开发区管委会(区管委会同肇庆七星发展公司为一个机构)，即甲方是在该区承担一级土地开发管理的责任单位(现已隶属国资局)。2008年本司与广金国际公司合作，共同开发该项目，项目实际执行情况由于受到规划调整等客观因素的影响，并未完全按照双方签订的框架合作协议执行，未来与广金控股公司合作开发肇庆项目的事项存在不确定性。本董事局将恪守高度的诚信职责和勤勉义务，在严格遵守信息披露的前提下，为股东争取最大的利益。

八、报告期本司会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

九、报告期本司未发生重大会计差错更正。

十、报告期本司合并报表范围未发生变化。

十一、本司利润分配及分红派息情况：

(一) 报告期内利润分配政策特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况：

报告期根据中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于认真贯彻落实<关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知>有关要求的通知》(深证局公司字【2012】43号)以及《公司章程》的有关规定，为加强规范本司合理有效的分红机制，充分保护中小投资者合法权益，结合本司实际情况，对《公司章程》有关利润分配政策的相关条款进行了修订，并已经过董事局及临时股东大会审议通过。报告期由于本司未分配利润为负数，因此不进行利润分配。

(二) 本司报告期利润分配预案及资本公积金转增股本预案符合《公司章程》等的相关规定。

(三) 本司近3年(含报告期)的利润分配预案或方案及资本公积金转增股本预案或方案情况：

因本司未分配利润为负数，近3年本司未进行利润分配。

监事会工作报告

报告期内，监事会严格按照《公司法》、《证券法》、《公司章程》及国家有关规定，本着对股东负责的态度，尽职地履行了监事会的各项职责。对公司经营运作、收购及出售资产、重要投资、董事及高级管理人员履行职责情况等事项进行了监督和审查。

监事会对公司经营运作情况的监事意见：

(1) 公司的决策程序合法，已建立完善的内部控制制度。报告期内，为贯彻落实《企业内部控制基本规范》及相关配套指引，根据公司已制定的内控实施工作方案，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。公司董事、高级管理人员在执行公司职务时未发现有违反法律、法规、公司章程或损害公司利益的行为。

(2) 经审阅中审亚太会计师事务所出具的财务审计报告，该报告已真实反映了公司 2012 年度的财务状况和经营成果。

(3) 报告期内，公司对外出售了华乐大厦 102、302 房产，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，监事会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。

(4) 报告期内，公司转让了珠海项目权益，监事会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。

(5) 报告期内，公司无重大关联交易。

(6) 关于对非标准无保留意见审计报告的意见：

中审亚太会计师事务所为公司出具了非标准无保留意见的审计报告，公司董事局已对所涉及的事项作了说明，经监事会审查，同意董事局对该事项所作的说明。

2012 年度利润分配预案

经中审亚太会计师事务所审计, 本公司(母公司)2012 年度盈利 29,278,932.72 元, 加年初未分配利润-1,002,244,944.90 元, 本年度可分配利润为-972,966,012.18 元, 董事局建议本年度的利润分配预案为: 不分配、不转增。

关于续聘会计师事务所的议案

根据审计委员会关于注册会计师审计工作的总结报告，董事局建议续聘中审亚太会计师事务所负责本司 2013 年度的财务审计工作，费用为 60 万元。

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 2012 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 2012 年 12 月 31 日的财务状况以及 2012 年度的经营成果，出具的审计结论符合公司的实际情况，因此，同意公司续聘中审亚太会计师事务所为本司 2013 年度审计会计师事务所，并支付审计费 60 万元。

关于董事局换届选举的议案

本司第八届董事局任期即将届满，根据本司《公司章程》的规定，本司股东（香港）中国投资有限公司、深圳市城市建设开发（集团）公司提名丁芑、江津、尹建华、郑列列、王行利、雍正峰、吕卫东、丹尼尔·保泽方、王洁萍为本司第九届董事局候选人；本司董事局提名武良成、戚聿东、林功实、邹蓝、李伟民为独立董事候选人。

经独立董事审核，认为：

- 1、 根据法律、行政法规及其他有关规定，上述候选人具备担任上市公司董事的资格；
- 2、 符合本司《公司章程》规定的任职条件；
- 3、 其中：武良成、戚聿东、林功实、邹蓝、李伟民作为独立董事候选人，具备中国证监会《关于在上市公司建立独立董事制度的指导意见》所要求的独立性。

本议案实行累计投票制，其中董事和独立董事将分开投票选举。

附：董事候选人简历：

丁芑，女，62岁，大学。1977-1982年在武汉空军司令部任翻译；1982-1991年在福建省外贸总公司出口部任副总经理；1991-1993年在厦门丰盛贸易有限公司任副总经理；1993至今任本司董事局主席。是本司控股股东（香港）中国投资有限公司的董事，本司实际控制人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

江津，女，50岁，硕士，高级会计师。1984年8月起先后任北京市审计局宣武分局审计师、中国深圳彩电总公司进出口部会计师、中国电子器件深圳公司会计师、深圳市城市建设开发（集团）公司财务总监、深圳科技工业园有限公司财务总监、深圳市振业（集团）股份有限公司董事、财务总监；2012至今任深圳市免税集团公司监事会主席、本司董事局副局长。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

郑列列，男，59岁，博士。1988-1989年在威斯康星·MADISON大学任客座教授；1989-1993年在香港WAEDLY-THOMSON公司任投资顾问；1993至今任（香港）中国投资有限公司董事，本司董事总裁。是本司控股股东（香港）中国投资有限公司的董事，本司实际控制人，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

尹建华，男，59岁，大学，工程师。1970-1983年在基建工程兵202团工作；1983-1984年在深圳市第四建筑工程公司工程技术科任科长；1984-1989年在深圳市政府基建办施工处工作；1990-1992年在深圳市建设局任科长；1992至今在深圳市城市建设开发（集团）公司任董事副总经理，本司董事。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

王行利，男，44岁，大学，建筑工程师。1993-1996年在深圳创华合作有限公司工作；1996-1999年在深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司任项目经理；1999至今在本司工作，任项目总监。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

雍正峰，男，43岁，大学，高级会计师。1991-1995年在宁夏金属回收总公司工作；1995-1996年在清远市有色金属进出口公司财务部任会计师；1996-1998年在深圳中法会计师事务所审计部任项目经理；1998-2009年在深圳市城市建设开发（集团）公司任审计部部长，本司监事；2010至今任本司董事、财务总监。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

吕卫东，女，46岁，大学。1991至今在本司工作，本司董事。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

丹尼尔·保泽方，男，38岁，大学。1999-2000年在欧洲航空防务和航天公司工作；2000年在德意志银行慕尼黑分行国际贸易部工作；2001年在Dywidag Systems International (DSI) 欧洲、中东和非洲地区贸易部工作；2001-2003年在德国慕尼黑机场凯宾斯基酒店任助理主任；2004-2005年在广州开发区政府国际事务协调及促进外商投资处工作；2006至今在本司任助理总裁、董事。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

王洁萍，女，42岁，硕士，1995-2003年在深圳市金众（集团）股份有限公司工作；2003至今在深圳市城市建设开发（集团）公司工作，任董事会秘书、董事会办公室主任。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

附：独立董事候选人简历：

武良成，男，51岁，博士，曾在武钢集团、深圳广顺实业发展公司工作，1995年至今在综合开发研究院（中国深圳）工作，现任副院长。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

邹蓝，男，58岁，硕士。1973-1978年在无锡第34中学工作；1981-1988年在中国社会科学院工作；1988-1995年在中信国际研究所工作；1995-1999年在国家体改委工作；2000-2004年在综合开发研究院（中国深圳）工作；2004年至今在深圳报业集团工作。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

李伟民，男，49岁，硕士。1981-1993年在湖南株洲南方公司工作；1996-1997年在深圳深华集团公司工作；1997-2006年在光大证券股份有限公司工作；2006

年至今在国信证券股份有限公司工作。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

戚聿东，男，47岁，中共党员。毕业于中国社会科学院研究生院工业经济专业，获经济学博士学位。主要从事财务管理、公司治理、产业组织等方面的教学和研究工作，主持国家社科基金重大项目、重点项目等国家级项目和其他省部级以上研究项目10余项，先后被授予北京市先进工作者、国务院政府特殊津贴专家等荣誉称号，曾担任乐凯胶片股份有限公司独立董事、稠州商业银行独立董事、中通客车控股股份有限公司独立董事。现任首都经济贸易大学校长助理、二级教授、财务学方向博士生导师、华夏银行股份有限公司外部监事、中国服装股份有限公司独立董事、华能国际电力股份有限公司独立董事。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

林功实，男，76岁，中共党员，毕业于清华大学，自1962年起在清华大学工作，历任助教、讲师、副教授、教授、研究生处处长、研究生院副院长。1996年起在清华大学深圳研究生院工作，历任教授、副院长、学部主任，现任清华大学深圳研究生院教授、课程主任。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

关于监事会换届选举的议案

本司第八届监事会任期即将届满，根据本司《公司章程》的规定，本司股东（香港）中国投资有限公司、深圳市城市建设开发（集团）公司提名熊金芳、汪健飞为新一届监事候选人。

经监事会审核，认为：

- 1、据法律、行政法规及其他有关规定，上述候选人具备担任上市公司监事的资格；
- 2、符合本司《公司章程》规定的任职条件。

本议案实行累计投票制。

附：监事候选人简历：

熊金芳，女，50 岁，大学，1983-1988 年在武汉市律师事务所任律师，1988-1989 年在深圳市恒昌贸易公司任法律顾问，1989 至今在本司工作，本司监事。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

汪健飞，男，40 岁，大学，1993 至今在深圳市城市建设开发（集团）公司工作，现任财务管理部部长。与本司控股股东不存在关联关系，未持有本司股份，未受过中国证监会及其他有关部门的处罚和证券交易所惩戒。

关于新一届董事、监事津贴标准的议案

根据上一届董事、监事的津贴标准，结合本司实际情况，董事局薪酬与考核委员会拟定了本司新一届董事、监事津贴标准如下：

董事局主席：每月薪酬 32800 元。

董事局副局长：每月薪酬 17400 元。

董事津贴：每月 8000 元。

独立董事津贴：每月 8000 元。

监事津贴：每月 8000 元。

经独立董事审核，同意董事局薪酬与考核委员会拟定的董事、监事薪酬标准。

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、报告期出席会议情况：

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、报告期内发表独立意见的情况：

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规划。

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“首冠国际”）同美联发展有限公司（以下简称“美联发展”）和满宝国际有限公司（以下简称“满宝国际”）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“澳成公司”）全资持有。2007 年 8 月，首冠国际以支付 1.21 亿元港币收购澳成公司 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，美联发展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、美联发展、首冠国际等协商由联合收购方向各方收购项目公司及澳成公司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。

本次交易即首冠国际、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公司 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