



## 关于对深圳世纪星源股份有限公司 2011 年年报增加强调事项段的专项说明

中审亚太审字（2012）010318-2 号

中国证券监督管理委员会：

深圳证券交易所：

我们接受委托，对深圳世纪星源股份有限公司（以下简称世纪星源公司）财务报表，包括2011年12月31日的合并及母公司资产负债表、2011年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及财务报表附注进行了审计。经过审计，我们出具了中审亚太审字（2012）010318号增加强调事项段的无保留意见审计报告，对此我们说明如下：

### 一、审计报告中强调事项段的内容

我们提醒财务报表使用者关注，如财务报表附注十二（一）所述，肇庆项目投资账面价值折合人民币403,095,876.03元，占公司资产的比例较大。2008年公司与广金国际控股公司合作开发该项目，项目实际执行情况由于受到历史原因、规划调整等客观因素的影响，开发进度存在重大不确定性。如财务报表附注十二（三）所述，珠海项目投资账面价值折合人民币93,837,384.64元，由于本项目的建设规划方案正在申报中，至今尚未取得政府建设规划许可及开工，项目进度存在重大不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

### 二、出具强调事项段审计报告的依据和理由

#### （一）肇庆项目

中  
计  
师



1992年9月15日，由肇庆市政府直属的两家公司—肇庆市北岭发展公司（现改名肇庆市七星发展公司，以下简称“七星公司”）、香港春风有限公司（以下简称“春风公司”）与5家香港子公司等合作三方签订了中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合作经营合同。

1992年11月13日合作项目取得广东省人民政府外经贸肇合作证字[1992]248号批准成立，合作企业名称登记为肇庆百灵建设有限公司。1995年4月7日合作三方签订修改合作协议，合作公司名称改为肇庆市百灵建设有限公司。

合作各方共同签署的合作合同约定：七星公司负责提供3,538亩项目用地及五通一平工作；春风公司负责支付3,538亩土地的征地、补偿、拆迁、五通一平费用和相关税费，负责1,000万平方英尺上盖的发展工作；5家香港子公司负责向春风公司支付土地开发费用港币4.9亿元，负责1,000万平方英尺上盖的全部费用（按HKD180元/平方英尺计港币18亿元），共同开发经营房地产。

合作公司所获得的利润七星公司享有30%，5家香港子公司享有70%，春风公司向5家香港子公司收取港币2,555万元销售代理费、不享有合作公司的净利润。此外合作合同还约定春风公司如未能完成任何一项，则应向5家香港子公司赔偿损失或5家香港子公司无条件的取得3,538亩的土地使用权，七星公司对此提供担保。

5家香港子公司于1992年9月27日以股票加港币现金的方式向春风公司支付了土地开发费用计港币4.9亿元（其中：根据春风公司的委托，将4,400万元人民币支付至七星公司）；此外于1992年10月21日至1996年1月8日期间，5家香港子公司累计支付了美元1,100万元给七星公司、春风公司和肇庆百灵公司（其中美元420万元系支付的肇庆百灵公司注册资本金）。5家香港子公司已按合作合同履行了应尽的义务，合计向肇庆项目

一  
审  
事  
一



投入资金计港币610,523,481元，而5家香港子公司投入肇庆项目的资金来源为港澳控股公司提供的港币610,523,481元。

春风公司在收到5家香港子公司有关肇庆项目资金后，仅支付了3,538亩中1,717亩的全部征地补偿费，其余1,821亩仅支付了10%至75%不等的征地补偿款。春风公司未按合作合同履行其应尽的义务。

七星公司已按合作合同履行了应尽的义务。1992年9月18日，肇庆百灵公司已取得了肇庆市国土局颁发的肇府国用（证）字002号国有土地使用证。详情如下：

土地使用者：肇庆市百灵建设有限公司；

土地用途：商业、住宅；

占地面积：2,358,678平方米（折合3,538亩）；

使用年限：自1992年9月19日起70年；

备注：自1992年9月19日至1997年9月19日为基建期，基建项目竣工后，须核准土地使用面积，重新发证。

1997年9月19日后，肇庆市百灵建设有限公司没有向肇庆市土地管理部门申请换发土地使用权证。

基于春风公司未将代收的有关肇庆项目资金全部用于公司注册资金、土地开发、项目建设。特别是春风公司代收到用于肇庆百灵有限公司注册资本金后，未缴付至肇庆百灵有限公司，未办理注册资本验证工作，造成肇庆百灵有限公司注册资金一直为零，致使肇庆百灵有限公司于2003年6月19日被肇庆市工商行政管理局吊销了营业执照，但是至今尚未办理清算。

1997年世纪星源公司之子公司首冠国际有限公司于1997年12月以通过Chang Jiang Resources Co., limited 拥有的深圳龙岗第二通道60%的权益换入肇庆项目70%权益，账面价值港币610,523,481.60元。

一  
二  
三  
四  
五  
六  
七  
八  
九  
十  
十一  
十二  
十三  
十四  
十五  
十六  
十七  
十八  
十九  
二十



截至本报告期末，除2005年已经建成的第一期42栋别墅的土建工程外，肇庆项目仍处于项目前期筹备阶段，尚未正式开工。近期，公司与广金公司就肇庆项目制订了《肇庆北岭原生态居住区规划设计方案》，规划总建筑面积400万平方米，拟呈报肇庆市委、市人民政府，并拟就项目总体规划、征地补偿、置换土地等事宜与肇庆市人民政府及相关部门进行进一步协商。

虽然世纪星源公司已按原合作合同履行了应尽的义务，并有七星公司提供担保，但由于春风公司违约，没有付清相关土地费用，预计开发该项目存在一定风险，包括可能需要补地价交征地补偿费和拆迁费，将增加开发成本；百灵公司营业执照被吊销可能导致的其他风险；此外，城市规划调整、置换地块位置变化也会对项目进展和未来收益产生影响。

2008年世纪星源公司在与广金控股合作开发肇庆项目时，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协议执行，未来与广金控股公司合作开发肇庆项目的事项仍存在重大不确定性。

## （二）珠海项目

珠海项目投资账面价值折合人民币93,837,384.64元，由于本项目的建设规划方案正在申报中，项目取得土地使用权证后已历时六年，至今尚未取得政府建设规划许可及开工，且原项目夹层贷款人美联银行已被富国银行并购。我们对公司的建设规划能否获得政府批准难以判断，项目进度存在重大不确定性。

根据《中国注册会计师审计准则第1503号——在审计报告中增加强调事项段和其他事项段》第四章第一节第七条：“如果认为有必要提醒财务报表使用者关注已在财务报表中列报或披露，且根据职业判断认为对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，注册会计师在已获取充分、适



当的审计证据证明该事项在财务报表中不存在重大错报的条件下，应当在审计报告中增加强调事项段。强调事项段应当仅提及已在财务报表中列报或披露的信息。”强调对财务报表使用者理解财务报表至关重要的事项，并提醒财务报表使用者关注财务报表附注中对有关事项的披露。故我们在审计报告中增加了强调事项段。

三、强调事项段中涉及事项没有违反会计准则及相关信息披露规范性规定。

本专项说明是本所根据中国证券监督管理委员会和深圳证券交易所的有关规定出具的，不得用作其他用途。由于使用不当所造成的后果，与执行本业务的会计师事务所和注册会计师无关。

