

深圳世纪星源股份有限公司

关于回复深交所年报问询函的公告

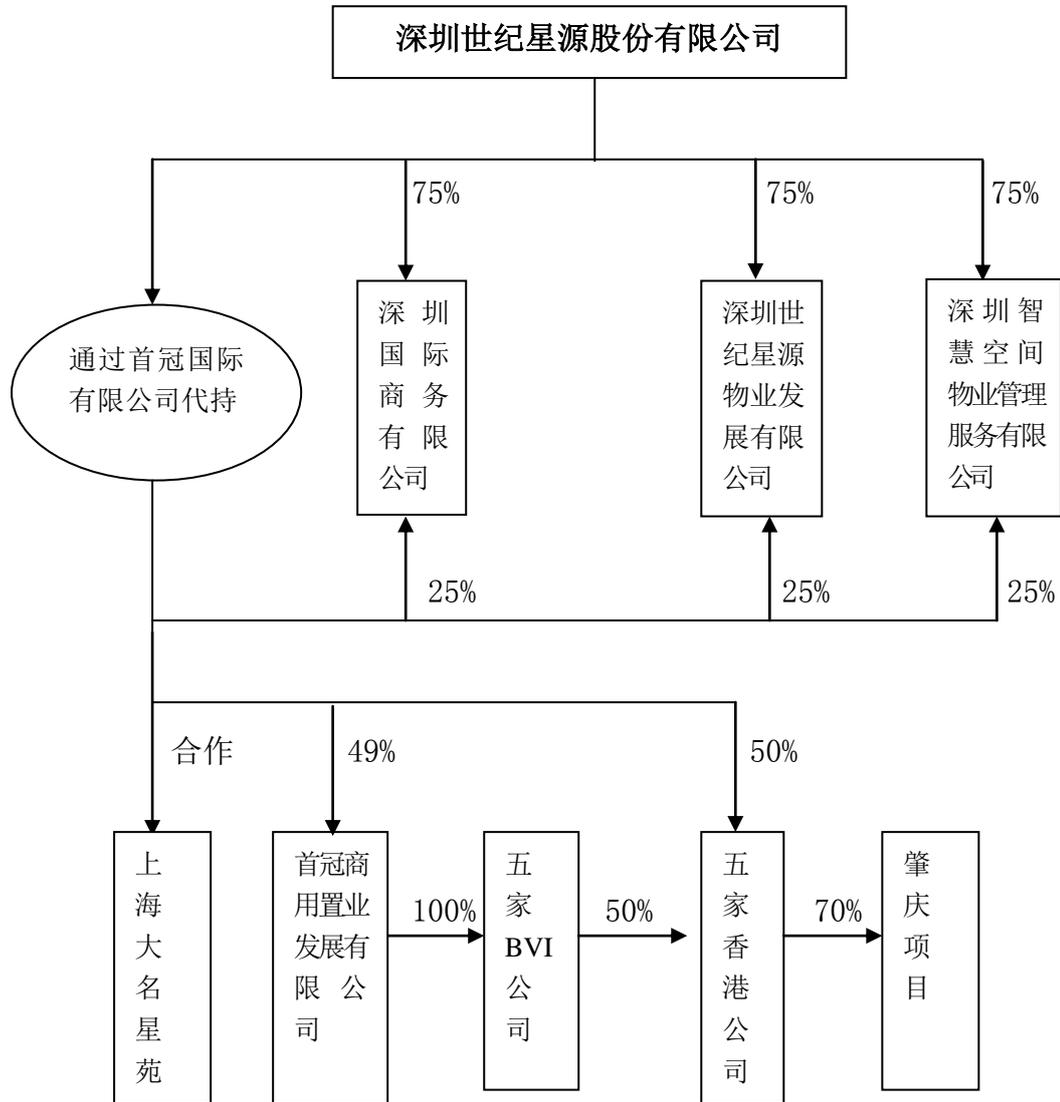
本司及董事局全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

本司于 2016 年 5 月 23 日收到深交所《关于对深圳世纪星源股份有限公司的年报问询函》（公司部年报问询函【2016】第 232 号），现对有关问题回复如下：

一、问题 1：你公司年度报告显示，肇庆项目涉及长期应收款 4.17 亿元，开发进度存在重大不确定性。同时，首冠国际有限公司股权已于 2015 年 1 月变更至億盟发展有限公司名下，但有关权益仍归属于你公司，2015 年仍纳入你公司合并范围。另外，肇庆百灵公司于 2003 年 6 月 19 日被肇庆市工商行政管理局吊销了营业执照，截至 2015 年 12 月 31 日尚未办理清算。中国国际经济贸易仲裁委员会同意并决定将有关裁决作出的期限延长至 2016 年 4 月 15 日。

请你公司以方框图形式列明肇庆项目的逐级权益归属关系；首冠国际有限公司名下的有关权益仍纳入你公司合并报表的原因及依据；以列表方式说明有关权益在你公司合并报表中对应的所有会计科目和金额、减值测试情况；肇庆百灵公司尚未完成清算对你公司的影响；截至目前有关裁决的进展情况；并请说明长期应收款账面价值是否真实、公允反映你公司对该项目享有的权益及相关义务。请会计师核查并出具专业意见。

(一) 肇庆项目的逐级权益归属关系



(二) 首冠国际有限公司名下的有关权益仍纳入合并报表的原因及依据

首冠国际有限公司原为本司全资子公司，2014年12月31日，本司与億盟发展有限公司签订了《关于首冠国际有限公司的股东权益转让协议》及其补充协议：

- 1、双方就本司全资子公司首冠国际有限公司（HEAD CROWN INTERNATIONAL LIMITED）的100%股权转让达成了一致协议，协议约定转让对价为10,000.00港币；
- 2、原在首冠国际有限公司账上反映的肇庆项目的权益（即，在首冠商用置业发展有限公司（Head Crown Bussines Park Development Limited）的49%股权、在下列五间公司Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited的50%股权）、首冠国际有限公司拥有的上海

大名星苑酒店有限公司100%股权、深圳世纪星源物业发展有限公司25%股权、深圳智慧空间物业管理服务有限公司25%股权、深圳国际商务有限公司25%股权均归属于本司。

因而，该部分归属于本司的权益仍应纳入本司合并报表。

(三) 有关权益在公司合并报表中对应的所有会计科目和金额、减值测试情况

单位：人民币元

项目	2015年12月31日	备注
长期应收款-肇庆项目	416,560,581.00	减值测试情况见2、
长期股权投资-首冠商用置业发展有限公司	6.54	

1、由于对合并范围内子公司的长期股权投资（如首冠国际有限公司拥有的上海大名星苑酒店有限公司100%股权、深圳世纪星源物业发展有限公司25%股权、深圳智慧空间物业管理服务有限公司25%股权、深圳国际商务有限公司25%股权）在合并报表中已进行合并抵销，因而上表中的权益未包括对合并范围内子公司的长期股权投资。

2、减值测试情况

(1) 减值测试的思路：因受客观条件限制，对该项目无法采用假设开发法来测算其能够获取的收益，故按现有未开发土地市场价值中本司实际享有的权益部分与肇庆项目账面总价值进行比较，以测算其是否发生减值。

(2) 我们选取了肇庆市近期实际成交的几宗土地的价格与肇庆项目土地进行比较：

项目	宗地 1	宗地 2	宗地 3	肇庆项目地块
成交总价(万元)	27,000.00	8,336.00	4,510.00	
宗地面积(亩)	90.71	23.57	22.83	3538
容积率	4.00	2.80	2.50	1.7
土地用途	其他普通商品住房用地	住宅用地	其他普通商品住房用地	高档住宅用地
宗地位置	端州区 35 区端州七路以北、大桥路以西	肇庆市端州区信安路西侧(116 区)	端州区(38 区)大鼎路南侧地段	肇庆市端州区北岭旅游度假区
成交日期	2015 年 12 月 18	2015 年 8 月 20	2015 年 11 月 11 日	

	日	日		
成交单价（万元/亩）	297.66	353.65	197.56	282.96

根据上述三宗土地的成交单价计算，均价为283万元/亩。由于土地的稀缺性，地块价值只会越来越高，因而肇庆项目地块的价值应不低于上述三宗地的均价。

（3）经测算的肇庆项目权益

肇庆项目宗地单价（万元/亩）	地块面积（亩）	与七星公司合作中占权益比例	与广金公司合作中占权益比例	世纪星源权益（人民币万元）
283	1,216.00	70%	49%	118,035.90
283	501.00	70%	100%	99,248.10
宗地价值	1,717.00			217,284.00

说明：在上表计算肇庆项目权益时，出于谨慎性原则，（1）暂未将未缴清征地款的1821亩土地所应享有部分权益计算在内；（2）未考虑在1216亩地块上已经完成主体部分的36栋别墅及相关配套设施如园林绿化、球场的价值。

经上述谨慎测算后，肇庆项目权益仍达217,284.00万元，大于账面价值41,656.06万元，因而肇庆项目权益不存在减值情况。

（四）肇庆百灵公司尚未完成清算对本司的影响

肇庆百灵公司尚未完成清算对本司相应权益不存在重大负面影响。

（五）截至目前有关裁决的进展情况

2012年8月2日，本司参股公司Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited收到中国国际经济贸易仲裁委员会作出的《V20120493 号中外合作经营合同争议案仲裁通知》，通知本司参股公司Farcor Limited、Faryick Limited、Finewood Limited、Full Bloom Limited、Jackford Limited就其与肇庆市七星发展公司、春风有限公司关于1992年9月15日签订的《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》（“百灵有限公司”即前文提及的“肇庆百灵公司”）所引起的争议所提起的仲裁申请已正式受理。

上述仲裁案几经延期，最近一次延期为2016年1月15日，中国国际经济贸易仲裁委员作出《V20120493号中外合作经营合同争议案延长裁决作出期限的通知》，同意并决定将本案裁决作出的期限延长至2016年4月15日。

截至本报告日，本司尚未收到上述仲裁的裁定结果。

（六）请说明长期应收款账面价值是否真实、公允反映你公司对该项目享有

的权益及相关义务

综上，并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）核查，本司长期应收款账面价值真实、公允反映了本司对该项目享有的权益及相关义务。

二、问题 2：你公司年度报告显示，南油福华项目涉及其他非流动资产 5966 万元，涉及预收账款 2 亿元。上述项目实施存在重大不确定性，并存在合作纠纷及仲裁事项。请说明相关资产的减值测试情况和计提损失充分性、截至目前有关裁决的进展情况、未确认预计负债的原因及合规性。请会计师核查并出具专业意见。

（一）相关资产的减值测试情况和计提损失充分性

南油福华项目涉及其他非流动资产 5966 万元，该项资产为原福华厂区土地及地上建筑物，2012 年及以前在投资性房地产科目核算，2013 年，由于福华厂区建筑物已经拆除，该资产已不能再产生出租和出售收益，不再具有投资性房地产的性质及其定义，加上本司拟以该土地与经本司董事局及股东大会审议确认的主体进行合作，因而从投资性房地产科目调整至其他非流动资产科目核算。

该厂区已纳入深圳市城市更新单元。《市规土委关于批准（南山区南山街道南油工业区福华产区城市更新单元规划）的通知》深规土【2013】759 号：“原则同意《更新单元规划》的主要经济技术指标拆除用地面积 42,651.95 平方米，其中开发建设用地面积 24,762.93 平方米。计容积率建筑面积 260,250 平方米，其中商业 10,000 平方米，办公 137,890 平方米，商务公寓 100,000 平方米，公共配套设施 12,360 平方米（含北京大学光华管理学院 8,000 平方米，清华大学港澳研究中心 2,500 平方米，6 班幼儿园 1,600 平方米等）体育文化设施用地 10,000 平方米。另外，允许在地下开发 12,500 平方米的商业用房。”

该资产主要价值为土地价值，根据本司与深圳市优瑞商贸有限公司（以下简称“优瑞商贸”）于 2012 年 3 月 27 日签订《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》及后续签订的补充协议等约定，本司以该资产与优瑞商贸合作取得的对价包括：

（1）搬迁货币补偿：优瑞商贸和本司合作设立的项目公司向本司支付货币

补偿现金人民币贰亿元整。

(2) 项目公司作为开发主体负责项目后续的各项开发工作，优瑞商贸负责出资，本司根据搬迁补偿安置协议以及25%项目公司优先股取得搬迁安置物业的方式进行合作。双方约定此搬迁安置物业对应的25%优先股的对价为：人民币4亿元及以4亿元作为计价基数按以下计算时间得到的复合回报（下称“优先股对价”）。复合回报指：当年偿还部分按年回报20%计算，当年未偿还的部分按年复利累计（所有以实际发生的天数计算），计算时间自项目重新签订土地使用合同至本项目取得搬迁安置物业的竣工验收备案为止，但是，由于本司原因或不可抗力导致的延迟时间不计算复合回报。

虽然本司与优瑞商贸公司因存在合作纠纷事项对该项目继续合作存在重大不确定性，但根据优瑞商贸公司单方面提出的继续履行原协议及和解协议看，本司获得的对价仍不低于人民币6亿元。

综上，南油福华项目涉及其他非流动资产5966万元不存在减值。

(二) 截至目前有关裁决的进展情况

2014年1月27日，深圳市优瑞商贸有限公司就项目引发的争议向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会申请仲裁【仲裁案件编号为SHEN DX 2014016】。2014年4月10日，本司向华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会提交答辩并提出反请求。广东省深圳市中级人民法院2014年3月19日就上述仲裁事项下发查封、扣押、冻结财产通知书【（2014）深中法涉外仲字第40号】，查封申请人深圳市瑞思投资有限公司名下位于深圳市南山区深南大道以北的世纪假日广场A座301-313、1701-1716、1801-1816、2401-2409共54套房产。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积38,500.75平方米）。查封期限为贰年，自2014年3月5日至2016年3月4日止。

2014年12月18日，华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁庭作出本案裁决：《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》合法有效，应继续履行；驳回各方的其他仲裁请求及反请求。仲裁庭建议当事人双方在本裁决作出之日起60日内按照《备忘录》的约定完成第一申请人作为更新项目实施主体的确认工作。而在此60日期间，双方应按照约定以及相关法律规定履行各自应承担的义务，提供

必要的相互配合工作。任何一方不履行自己的义务或者不提供必要的配合，甚至阻碍确认工作的完成，应承担相应的违约责任，另一方当事人可再寻法律途径维护自己的权益。

2015年4月21日，本司向华南国际经济贸易仲裁委员会再次提出仲裁申请，请求解除《合作开发协议》并追讨违约损失。2015年6月30日，本司变更了仲裁请求，即将原第一项仲裁请求由“裁决解除《深圳世纪星源股份有限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》（以下简称《合作开发协议》）、《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补充协议》（以下简称《补充协议》）以及《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备忘录》（以下简称《备忘录》），各方应终止履行”变更为“裁决确认《深圳世纪星源股份有限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》、《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补充协议》以及《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备忘录》已经解除，各方应终止履行”。

2015年7月20日，本司收到了深圳市中级人民法院《民事裁定书》：经审查，本院认为，华南国仲深裁【2014】D267号仲裁裁决已发生法律效力，该裁决已驳回申请人深圳市优瑞商贸有限公司、深圳市瑞思投资有限公司、高雷、郭建文关于赔偿损失的仲裁请求，被申请人深圳世纪星源股份有限公司解除仲裁财产保全的申请符合法律规定，应予准许。裁定解除对深圳世纪星源股份有限公司名下位于深圳市南山区东滨路与向南路交界处的土地使用权（宗地号：T102-0041，土地面积 38500.75 平方米）的查封。

2015年8月12日，深圳市优瑞商贸有限公司、深圳市瑞思投资有限公司、高雷、郭建文向华南国际经济贸易仲裁委员会申请仲裁，要求裁决：1、裁决确认本司的落款为2015年6月5日的《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事宜解约通知书》不发生法律效力；《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》仍应继续履行；2、裁决世纪星源承担本案仲裁费及申请人因本案支付的全部费用，包括但不限于律师费、保全费用、评估费用、审计费用及公证费用等费用。

截至本报告日，本司尚未收到上述再次仲裁的裁定结果。

(三) 未确认预计负债的原因及合规性

虽然本司与优瑞商贸公司因存在合作纠纷事项对该项目继续合作存在重大不确定性，但根据广东博商律师事务所对本司的说明：该等案件涉及的《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》属于合作预约合同，相关合同内容为双方对日后合作事项作出的预先安排，属于预约合同。然而，自第一次仲裁结束后，由于优瑞方一再违反约定，导致双方不但无法就相关根本利益问题达成合意，反而矛盾不断加深、信任基础不断丧失，系列协议在事实上无法履行；此外，《合作开发协议》、《备忘录》中的有关义务不是金钱债务或者简单的交付特定物的义务，并不适于强制履行，因此仲裁庭裁决各方终止履行《合作开发协议》、《补充协议》、《备忘录》的可能性较大。

综上，并经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）核查，本司未确认预计负债符合会计准则的规定。

三、问题 3：近三年，你公司实现净利润的情况分别为亏损、盈利和亏损，且连续三年扣除非经常性损益后的净利润为负。请说明你公司政府补助、股权转让收益等非经常性损益项目的具体情况和临时信息披露义务的履行情况，及公司业绩对该等非经常性损益的依赖程度，并结合公司目前的经营环境、现金流量状况等量化分析对公司债的利息、银行贷款等负债的偿债能力和正常运营能力是否存在影响，以及相关应对措施。

(一) 政府补助：

本司政府补助 2015 年度实际发生额为 5,345,059.00 元，2014 及 2013 年度实际发生额均为零，此项非经营性损益对公司近三年业绩无显著影响。2015 年度政府补助的具体情况如下：

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
收深圳市宝安区财政局桃花源科技创	2,682,059.00		与收益相关

项目	本年发生额	上年发生额	与资产相关/与收益相关
新园第四分园装修改造经费			
131人才资助款（杭州上城区财政局）	60,000.00		与收益相关
重大项目补助	1,230,000.00		与收益相关
财政补助（杭州上城区财政局）	400,000.00		与收益相关
浙江省专项资金	16,000.00		与收益相关
重大科技创新项目（农业和社会发展类）	950,000.00		与收益相关
专利费补助	2,000.00		与收益相关
五洲星苑小区整改补助款	5,000.00		与收益相关
合计	5,345,059.00		

（二）股权转让收益：

本司近三年股权转让收益的各期发生额分别为：-2,812.84 元；112,090,695.73 元；0 元，其中 2014 年度此项非经营性损益对当期业绩存在显著影响，具体情况为本司在报告期出售了境外持有的长沙项目土地开发权益，实现了相关投资管理业务的回报，即长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目权益在报告期内对外转让（详见本司 2014 年 11 月 15 日、12 月 2 日的公告，公告编号 2014-047、050）。

虽然长沙项目土地开发权益的转让收益从会计核算的角度看属于非经常性损益，但是从经营管理角度看，不动产项目（土地）开发权益的投资管理一直属于本司的主营业务之一（详见本司 2015 年度报告第四节管理层讨论与分析中有关主营业务的表述：本司目前的主营业务的架构为 1、交通及清洁能源基础设施经营 2、低碳技术集成和环境处理服务 3、不动产开发管理及工程监理 4、酒店经营及综合物管服务 5、不动产项目权益投资组合管理）。因此，预期不动产项目（土地）开发权益的投资管理业务在今后仍将持续为公司业绩提升提供支持。

（三）偿债能力及运营能力

截止 2015 年 12 月 31 日，本司资产负债率为 44.70%。长短期借款及公司债总额为 14,450 万元，占资产总额的比例仅为 6.59%。2015 年度经营活动产生的现金流量净额为 1579 万元。

综上，本司目前偿债能力及运营能力均为正常。

四、问题 4：本报告期，你公司销售营业利润率为-70.58%。请你公司产品成本、期间费用、资产减值损失、投资收益等项目占收入比重，分析销售营业利润率为负的原因、与同行业公司相差较大的原因(如适用)，并分析合理性。

(一) 营业成本及期间费用等占营业收入比重：

项 目	本年发生额	占营业收入的比例
营业收入	84,125,970.69	100.00%
营业成本	57,608,246.98	68.48%
营业税金及附加	2,867,240.91	3.41%
销售费用	5,827,018.04	6.93%
管理费用	56,741,387.57	67.45%
财务费用	11,286,140.24	13.42%
资产减值损失	9,252,245.94	11.00%
投资收益	78,896.40	0.09%
营业利润	-59,377,412.59	-70.58%

(二) 原因分析：

本司 2014 年度营业利润为 5351.56 万元，主要原因如前所述，是由于 2014 年度长沙项目土地开发权益转让实现投资收益 11,209.07 万元。本司通过投资和持有中环星苑房地产投资有限公司股份，间接持有了 40%对喀斯特中环星苑公司名下的土地开发权益，针对该项土地开发权益的投资管理，本司原计划在 2015 年度报告期间内，通过市场让予部分设定条件的权益（73.71%），而实现非经常性 1.5 亿元的投资管理收益。但由于既定的交易流程中涉及到 12%国有股权的退出，而部分相关的交易流程必须经过公开拍卖的程序，仅因为程序的原因该项交易预计推迟至 2016 年第二季度完成。

(三) 同行业公司对比：

本司报告期营业利润率较低的主要原因如前所述，是原计划 2015 年度确认的投资管理收益因为程序的原因预计推迟至 2016 年度确认所导致。而且，当年通过重大资产重组发行股票并购环保工程类业务的营业利润率与同行业公司暂

无可比性。

五、问题 5：本报告期，你公司管理费用占营业收入的比例为 67.45%。请你公司结合管理费用的具体构成、公司经营业务特点，分析管理费用占营业收入比例较高的原因、与同行业公司相差较大的原因（如适用），并分析合理性。

本报告期，本司管理费用占营业收入的比例为 67.45%，上年同期管理费用占营业收入的比例为 73.91%，管理费用占营业收入的比例同比下降 6.46%。

本报告期，本司管理费用实际发生额为 5674 万元，比上年同期 3901 万元增加 1773 万元，增幅为 45.46%。主要原因一是本报告期发行股份购买浙江博世华环保科技有限公司（以下简称博世华）股权过程中，相关合并费用（尽职调查、审计、评估、财务顾问等费用）计入当期损益，管理费用-咨询服务费同比增加 849 万元；原因二是本年度合并范围增加博世华及清研紫光，纳入合并利润表的这两家子公司当期管理费用总额为 566 万元。

六、问题 6：本报告期，你公司应收账款周转率为 2.01，上年同期为 13.78。请你公司说明报告期应收账款周转率下降的原因、信用政策较上一报告期是否发生重大变化、是否制定了适当的收账政策；应收账款坏账损失的计提比例及计提标准是否发生变更，如是，请说明变更原因、依据以及履行审议程序和信息披露义务的情况。

报告期应收账款周转率下降的主要原因是本年度合并范围新增博世华所致。

2015 年度本司通过非同一控制下企业合并的方式新增两家合并报表单位：

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例 (%)	股权取得方式	购买日
深圳清研紫光科技有限公司	2015 年 2 月 28 日	10,000,000.00	50.00	现金购买	2015 年 2 月 28 日
浙江博世华环保科技有限公司	2015 年 11 月 30 日	448,832,000.00	80.51	现金购买、发行股份方式	2015 年 11 月 30 日

(续表)

被购买方名称	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
深圳清研紫光科技有限公司	2月15日完成交割手续, 实质取得控制权, 确定2月28日为购买日	182,562.60	-89,356.05
浙江博世华环保科技有限公司	12月2日完成过户手续, 实质取得控制权, 确定11月30日为购买日	29,629,849.07	6,425,289.34

被购买方于购买日及期末可辨认资产、负债的简要情况

项目	深圳清研紫光科技有限公司		浙江博世华环保科技有限公司	
	购买日公允价值	期末公允价值	购买日公允价值	期末公允价值
资产:				
.....				
应收款项	0.00	0.00	73,060,502.48	69,019,253.78
.....				
存货	0.00	0.00	318,132,194.54	292,274,194.39
.....				
资产小计	2,150,994.98	4,365,511.06	570,898,825.40	597,965,799.41
负债小计	1,255,972.82	1,830,622.95	289,696,515.06	245,153,814.81
净资产	895,022.16	2,534,888.11	281,202,310.34	352,811,984.60

由于博世华的购买日为2015年11月30日, 因此对于本司合并资产负债表而言, 期初数均不包含博世华的相关数据, 但期末数则合并了博世华的相关数据。本司合并资产负债表期初应收账款账面余额为383万元, 期末账面余额为7,988万元(增长率1,985%), 其中博世华期末应收账款账面余额为7,265万元(扣减坏账准备后的净额为6,902万元), 可见期末应收账款相对于期初增加的主要原因就是合并了博世华的报表。

而对于合并利润表而言, 纳入本司合并利润表营业收入项目的仅为博世华2015年12月的当月营业收入2,963万元(博世华2015年全年营业收入实际为30,857万元), 合并后本司营业收入总额为8,413万元。

而按照计算公式: 应收账款周转率=营业收入/0.5*(期初应收账款账面余额+

期末应收账款账面余额)，由于上述两项因素的影响导致计算结果失真，与上年数据失去可比性。

报告期本司信用政策较上一报告期末发生重大变化，应收账款坏账损失的计提比例及计提标准未发生变更。

七、问题 7：本报告期，你公司存货周转率为 0.36，上年同期为 2.41，其中对库存商品计提存货跌价准备 24.8 万元。请你公司结合生产、销售模式变化、主要客户变更、产能扩张等方面情况，分析存货周转率下降的原因及合理性，并请分析说明存货减值准备的计提是否充分及合规性。

报告期存货周转率下降的主要原因是本年度合并范围新增博世华所致。

（相关表格数据同上）。

由于博世华的购买日为 2015 年 11 月 30 日，因此对于本司合并资产负债表而言，期初数均不包含博世华的相关数据，但期末数则合并了博世华的相关数据。本司合并资产负债表期初存货账面价值为 1,539 万元，期末账面价值为 30,766 万元（增长率 1,900%），其中博世华期末存货账面价值为 29,227 万元（已扣减存货跌价准备 24.8 万元），可见期末存货相对于期初增加的主要原因就是合并了博世华的报表。

而对于合并利润表而言，纳入本司合并利润表营业成本项目的仅为博世华 2015 年 12 月的当月营业成本 1,928 万元（博世华 2015 年全年营业成本实际为 20,068 万元），合并后本司营业成本总额为 5,761 万元。

而按照计算公式： $\text{存货周转率} = \text{营业成本} / 0.5 * (\text{期初存货} + \text{期末存货})$ ，由于上述两项因素的影响导致计算结果失真，与上年数据失去可比性。

报告期本司存货跌价准备计提政策未发生变更，计提准备充分、合规。

八、问题 8：本报告期末，你公司对外担保金额占净资产比例为 64.70%。请说明是否存在公司须承担担保责任情形及公司的应对措施（如适用）、大额担保事项对公司的影响及公司的应对措施。

本报告期末，本司对外担保金额为 74,322.68 万元，占净资产的比例为 64.70%。其中因合作开发长沙·太阳星城（青竹湖·太阳谷）项目对外担保 20,102.68 万元；因合作开发平湖 G04211-0184（中环阳光星苑）住宅项目对外担保 54,220 万元。截止本报告日，因合作开发平湖 G04211-0184（中环阳光星苑）住宅项目总额为 54,220 万元的对外担保责任已经解除，本司对外担保金额为 20,102.68 万元，占 2015 年末归属于母公司所有者权益的比例为 17.50%（详见本司 2016 年 2 月 6 日、3 月 9 日的公告，公告编号 2016-004、006）。

九、问题 9：本报告期，你对前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例为 83.26%。请结合公司特点、所处行业等说明公司对前五大供应商采购金额占比较高的原因，及公司防范原材料过度依赖风险的措施。

2014 年度本司对前五名供应商合计采购金额为 243 万元，本报告期合并了博世华 12 月份的采购数据，对前五名供应商（全部为博世华的供应商）合计采购金额为 1188 万元，这仅说明 12 月当月对前五大供应商采购金额比较集中。预计下一报告期，博世华的全年采购数据纳入合并后，对前五大供应商采购金额占比较高的问题将不复存在。

十、问题 10：本报告期末，你公司其他应收款余额为 2.18 亿元，比上年末增长 37.38%，其中对应收润涛实业（集团）有限公司的 1.09 亿元全额计提减值损失。请说明对前五大应收单位的余额性质、是否存在关联关系，对润涛实业（集团）有限公司款项的减值测试情况、是否及时履行了计提减值的审议程序和临时信息披露义务。

本报告期末，本司其他应收款余额为 2.18 亿元，比上年末增长 37.38%。其中期末新增合并单位博世华及清研紫光其他应收款余额合计 4,543 万元，若剔除此项影响，其他应收款余额比上年末增长 8.81%。

（一）年末余额前五名的其他应收款情况

单位名称	款项性质	年末余额	与本公司关系	占其他应收款年末余额合计数的比例(%)	坏账准备年末余额
润涛实业（集团）有限公司	往来款	109,020,479.75	非关联方	27.47	109,020,479.75
星源志富实业（深圳）有限公司	往来款	60,803,013.11	非关联方	15.32	3,040,150.66
深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	往来款	40,478,996.20	关联方	10.20	2,023,949.81
湖南天景名园置业有限责任公司	往来款	30,437,544.57	非关联方	7.67	1,521,877.23
深圳创意星源能源基建投资有限公司	往来款	11,771,660.84	关联方	2.97	588,583.04
合计	--	252,511,694.47	--	63.63	116,195,040.49

（二）减值情况说明：

应收润涛实业（集团）有限公司（以下简称润涛公司）109,020,479.75元，账龄为3年以上，已全额计提坏账准备。该款项系本公司重整之前遗留问题，本公司重整前的原控股股东润涛公司在1993年的重整过程中已就政府重整行为在香港高院向中国投资有限公司提起民事诉讼，追索在本公司重整过程中中国投资有限公司所获得的股权。润涛公司曾相继获得原诉庭、上诉庭的胜诉。根据原诉与上诉两庭的判决，中国投资有限公司持有的部分本公司股份将转给润涛公司，同时中国投资有限公司须赔偿润涛公司的损失。根据深圳市人民政府深府[1993]355号文《关于重整深圳原野实业股份有限公司有关问题的决定》，有关中国投资有限公司注入本公司的债权在润涛公司清偿本公司债务之前，不能予以回收。因此，本公司基于润涛公司追索中国投资有限公司股权诉讼胜诉的背景下，考虑到因润涛公司的财产追索可能使中国投资有限公司拥有的债权转变为润涛公司拥有，而本公司可以以润涛公司对本公司的债权直接冲抵本公司对润涛公司的应收款项，故该应收款项在2005年以前未计提坏账。

2006年1月，香港特别行政区终审法院就润涛公司向中国投资有限公司的

起诉，作出了润涛公司败诉的终审判决，撤消了原诉与上诉两庭的判决，结果是润涛公司向中国投资有限公司追索任何债权的可能性为零。其后，中国投资有限公司又向香港特别行政区法庭申请润涛公司清盘。本公司董事局认为，上述事件使润涛公司应收款项收回的可能性变得很小，故对其全部计提了坏账准备。中国投资有限公司则同意在股权分置改革中对本公司 1.05 亿元港币等值的债务进行豁免（详见本司 2006 年 1 月 17 日、4 月 28 日的公告，公告编号 2006-001、002、009）。

十一、问题 11：本报告期末，你公司在建工程余额为 2.62 亿元。请按项目补充披露利息资本化的情况，包括利息资本化起止期间、金额、资本化率等。

报告期末，本司在建工程只有车港工程一个项目。车港工程利息资本化累计金额为 73,535,144.44 元，起止时间为 1995 年至 2000 年，资本化率约为 5.7%。

十二、问题 12：本报告期末，你公司预收账款余额为 2.26 亿元。请说明对前五大预收单位的余额性质、是否存在关联关系，及是否存在应确认而未确认收入的情况。

年末余额前五名的预收账款情况

单位名称	款项性质	年末余额	与本公司关系	占预收账款年末余额合计数的比例 (%)	是否存在应确认而未确认收入情况
深圳市优瑞商贸有限公司	预收款	200,000,000.00	非关联方	88.52	否
星苑时光会员预付金	预收款	5,015,457.98	非关联方	2.22	否
深圳永东旅行社有限公司	预收款	1,300,333.33	非关联方	0.58	否
武汉新华扬生物股份有限公司	预收款	960,000.00	非关联方	0.42	否
王成超	预收款	793,840.00	非关联方	0.35	否

单位名称	款项性质	年末余额	与本公司关系	占预收账款年末余额合计数的比例 (%)	是否存在应确认未确认收入情况
合计	--	208,069,631.31	--	92.09	

十三、问题 13：本报告期末，你公司其他应付款超过 1 年末支付的金额为 2.56 亿元。请说明超过 1 年末付的具体原因、款项性质、与交易对手方是否存在关联关系，并核查相关款项是否仍符合负债的确认条件。

报告期末，账龄超过 1 年的重要其他应付款

项目	年末余额	是否关联、款项性质、未付原因
深圳市东海岸实业发展有限公司	115,316,326.70	关联公司、日常资金往来欠款、待流动资金充裕时再行支付
深圳市中环星苑房地产开发有限公司	108,316,000.00	关联公司、合作开发平湖 G04211-0184 地块往来款、项目尚未完工待结算
深圳市国叶实业发展有限公司	14,577,357.51	非关联公司、往来欠款、暂未支付
亚洲度假酒店论坛有限公司(中证期)	10,092,805.50	关联公司、往来欠款、暂未支付
深圳尚谋信息咨询有限公司	7,581,017.21	非关联公司、往来欠款、暂未支付
合计	255,883,506.92	

经核查，上述款项均符合负债的确认条件。

特此公告。

深圳世纪星源股份有限公司

2016 年 6 月 8 日