



## 关于对深圳世纪星源股份有限公司的关注函的回复

众环专字(2018)110001号

深圳证券交易所:

由深圳世纪星源股份有限公司(以下简称世纪星源或公司)转来的贵所公司管理部发出的《关于对深圳世纪星源股份有限公司的关注函》(公司部关注函[2017]第 193 号,以下简称“关注函”)已知悉,我们就关注函所提及的有关事项进行了认真核查,现将核查情况说明如下:

一、问题 2、(4) 你公司预计本次交易可实现非经常性利润约 4900 万元。请说明本次交易对你公司 2017 年及未来年度财务状况和经营成果的影响,前述损益的具体测算过程及依据,并分析是否符合企业合并相关会计准则及其应用指南的规定。请会计师核查并出具专项意见。

回复:

(一) 本次交易的基本情况

2017 年 12 月 25 日,世纪星源全资子公司深圳世纪星源物业发展有限公司(以下简称物业发展)与深圳市恒裕实业(集团)有限公司(以下简称恒裕集团)签订了《关于转让深圳市中环星苑房地产开发有限公司 10%股权及标的债权协议书》,拟将参股公司深圳市中环星苑房地产开发有限公司(以下简称中环星苑,物业发展持股 46%) 10%股权及标的债权转让给恒裕集团,交易金额为 187,000,000.00 元,其中 10%股权转让对价为 106,300,000.00 元,标的债权 80,700,000.00 元转让对价为 80,700,000.00 元。

本次交易已于 2017 年 12 月 26 日经公司第十届董事局决议通过。

本次交易股权变更已于 2017 年 12 月 28 日经中环星苑股东会决议通过,并于 2017 年 12 月 28 日对公司章程进行了修订。

本次交易转让对价已按合同规定进行支付,即,2017 年 12 月 28 日,公司已收到恒裕集团委托深圳市圣焕科技有限公司代为支付转让对价 112,200,000.00 元。剩余对价 74,800,000.00 元于 2018 年 1 月 5 日已支付。

本次交易已就中环星苑 10%股权及标的债权于 2017 年 12 月 28 日按合同规定履行了交割手续,即,恒裕集团已向公司支付转让对价 112,200,000.00 元(剩余对价 74,800,000.00 元于 2018 年 1 月 5 日支付);中环星苑出具的确认物业发展对中环星苑的标的债权已转让给恒裕集团的确

认书；物业发展向恒裕集团提供办理标的中环星苑 10%股权工商登记过户至恒裕集团名下而需由物业发展和中环星苑出具的一切必要文件。

2018 年 1 月 5 日,本次交易涉及的中环星苑 10%股权已办理工商变更,变更至恒裕集团名下。

## (二) 公司的会计处理及依据

公司认为,截止 2017 年 12 月 31 日,本次交易已经公司有权机构审议通过,同时股权变更已经中环星苑股东会决议通过并对公司章程进行了相应修订;交易对方恒裕集团已按合同支付了 60%交易对价,并有能力支付剩余尾款(于 2018 年 1 月 5 日已支付);交易双方已按合同规定办理了标的股权及债权的交割手续。因而,该股权及债权已实质转移至交易对方恒裕集团名下,本次交易应在 2017 年确认相关损益。

本次交易对方恒裕集团与公司无关联关系,且交易作价为双方参考喀斯特拥有的[G04211-0184]宗地的开发权益协商确定。

本次交易产生的收益测算过程如下:

交易对价金额=187,000,000.00 元;

长期股权投资成本及标的债权成本= 34,045,017.81 +80,700,000.00= 114,745,017.81 元;

本次交易实现的不含税利润=187,000,000.00-114,745,017.81= 72,254,982.19 元;

本次交易应计的企业所得税= (187,000,000.00- 1,923,076.96 (长期股权投资税务成本) -80,700,000.00-11,139,769.37 (弥补亏损)) ×25%= 23,309,288.42 元;

本次交易产生的收益=72,254,982.19-23,309,288.42= 48,945,693.77 元。

## (三) 核查意见

本次核查,受时间限制,我们尚未对该交易的情况执行函证、访谈等审计程序,未对长期股权投资的成本进行核实,仅对公司提供的相关资料进行形式检查并向公司了解本次交易的情况,根据公司提供的资料反映的上述事项,假设该事项是真实、准确、完整的前提下,我们认为,公司会计处理符合企业会计准则的规定。

**二、问题 3、(2) 你公司预计本次事项将给公司带来 1.8 亿元利润。请结合协议主要条款、资金支付安排、双方权利义务、控制权转移等,说明本次交易对你公司 2017 年度及未来年度财务状况和经营成果的影响,前述损益的具体测算过程及依据,并分析是否符合企业会计准则的相关规定。请会计师核查并出具专项意见。**

回复:

### (一) 本次事项的基本情况

2017 年 12 月 21 日,世纪星源与恒裕集团签订了《合作经营深圳市星源恒裕投资发展有限公

司落实“深圳车港”在建工程拆迁补偿权益合作事宜框架协议》，拟将深圳市人民政府拟同意的“深圳车港”权益置换为“南油工业区福华厂区”城市更新单元相关权益中的部分事项交与恒裕集团进行合作。

2017年12月29日，公司第十届董事局决议通过：同意公司与深圳市人民政府签订《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》，同意公司与恒裕集团签订《合作经营深圳市星源恒裕投资发展有限公司落实“深圳车港”在建工程拆迁补偿权益合作事宜框架协议》。

截止本核查日，公司尚未与深圳市人民政府签订《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》，也尚未与项目公司签订《委托代建协议》。

### （二）公司的会计处理及依据

公司拟在2018年该交易事项完成日按企业会计准则规定对该事项进行会计处理。

### （三）核查意见

经过检查及了解，我们认为，该事项截止本核查日尚未完成，如公司尚未与深圳市人民政府签订《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》，也尚未与项目公司签订《委托代建协议》，即涉及损益的相关条款尚未最终确定，因而截止本核查日，公司尚不能确认该交易事项带来的相关收益。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

2018年1月9日

