

## 关于深圳世纪星源股份有限公司 2020年度财务报告非标准审计意见的专项说明

众环专字（2021）1100098号

### 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”）2020年度财务报表进行了审计，并于2021年4月26日出具了保留意见的审计报告（报告编号：众环审字（2021）1100118号）。根据中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第14号——非标准审计意见及其涉及事项的处理》和《深圳证券交易所股票上市规则》的相关要求，就相关事项说明如下：

#### 一、非标准审计意见涉及的主要内容

形成保留意见的基础

##### 1、对外担保事项

截至2020年12月31日，世纪星源公司为实际控制人及其他关联方提供担保7宗涉及金额14,500万元，详见附注7、5，世纪星源公司管理层认为该部分担保涉及的借款均实际用于世纪星源公司。受限于部分询证、访谈、流水核查等重要审计程序未能得到有效执行，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断上述担保涉及的借款是否均实际用于世纪星源公司，世纪星源公司是否存在尚未披露的其他担保事项，以及对外担保给世纪星源公司可能造成损失的金额。

##### 2、有条件借款及减值

截至2020年12月31日，世纪星源公司其他应收款中有条件借款年末账面余额24,024.34万元、坏账准备余额7,577.00万元，详见附注4、6。部分有条件借款形成时间较长、所涉及的项目进展不佳，从而增加了我们的疑虑。受限于部分资金流水核查等重要审计程序未能得到有效执行，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断上述有条件借款的实际用途和对财务报表的影响，无法判断该等有条件借款的可收回性和减值准备计提的合理性。此外，虽然我们执行了查询、访谈等审计程序，但由于上述疑虑及“本专项说明一、1”的影响，我们仍无法判断世纪星源公司财务报表附注“7、关联方关系及其交易”披露的完整性。

### 3、长期应收款-肇庆项目减值

因肇庆项目土地证被撤销事项导致世纪星源公司在肇庆项目的权益具有重大不确定性，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断因肇庆项目土地证被撤销事项对世纪星源权益的影响，从而我们对世纪星源公司 2019 年度财务报表出具了保留意见的审计报告。2020 年度世纪星源公司对长期应收款-肇庆项目全额计提了减值 4.18 亿元，针对肇庆项目，我们虽然执行了检查、函证、利用专家的工作等审计程序，但我们仍无法获取充分、适当的审计证据以判断因肇庆项目土地证被撤销事项对世纪星源权益的影响，因而，我们认为 2019 年度保留意见所涉及事项的影响在 2020 年度仍未消除，即，我们无法判断世纪星源公司对长期应收款-肇庆项目全额计提减值是否适当。

### 4、南油福华项目交易事项的疑虑

如财务报表附注 10、3、(2) 所述，根据《关于深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书》（以下简称《股东协议书》）、《南山区南山街道南油工业区福华厂区城市更新项目拆迁补偿协议书之补充协议》（以下简称《拆迁补偿协议之补充协议》），项目公司应在取得全部施工许可证之前支付世纪星源公司拆迁补偿款“(1-文体中心地块中规划调整后世纪星源公司新增权属面积/47000) x 7.05”亿元。项目公司于 2020 年 3 月取得《建筑工程施工许可证》，于 2020 年 6 月取得项目建设用地规划许可证，其中批复新增地下停车位 3.4 万平方米。根据约定，该笔补偿款应在取得全部施工许可证之前由项目公司支付给世纪星源公司，但截至 2020 年 12 月 31 日，世纪星源公司账面未反映上述补偿款的会计处理，也未见收取该笔补偿款。

另根据《股东协议书》之补充协议、《商品房订购协议》，世纪星源公司以项目公司的名义提前出售其“项目公司留存物业”15000 平方米的未来权益，出售单价为人民币 28000 元/平方米，总价为人民币 4.2 亿元，并专项用于《拆迁补偿协议之补充协议》项下支付。该出售单价明显偏低且低于项目公司同期同类物业预售单价 50000 元/平方米。

针对上述事项，我们未能获取充分、适当的审计证据，以消除我们对该等异常事项的疑虑。

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于世纪星源公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表保留意见提供了基础。

## 二、发表保留意见的理由和依据

上述保留事项适用“《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条：（二）的相关规定”，即《中国注册会计师审计准则第 1502 号——在审计报告中发表非无保留意见》第八条：“当存在下列情形之一时，注册会计师应当发表保留意见：（二）注册会计师无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，但认为未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性。”

广泛性，是描述错报影响的术语，用以说明错报对财务报表的影响，或者由于无法获取充分、适当的审计证据而未发现的错报（如存在）对财务报表可能产生的影响。

根据注册会计师的判断，对财务报表的影响具有广泛性的情形包括下列方面：

- （一）不限于对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响；
- （二）虽然仅对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响，但这些要素、账户或项目是或可能是财务报表的主要组成部分；
- （三）当与披露相关时，产生的影响对财务报表使用者理解财务报表至关重要。

对世纪星源公司的保留事项均为我们未能获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础。

截止 2020 年 12 月 31 日，上述保留事项可能涉及的金额占总资产（调整可能的影响数后）比例情况如下：

单位：元

事项	影响	可能涉及的最高金额	占总资产（调整可能的影响数后）比例
对外担保事项	预计负债及披露	145,000,000.00	4.49%
有条件借款及减值	其他应收款及减值	164,473,353.81	5.09%
长期应收款-肇庆项目减值	长期应收款减值	418,459,959.62	12.95%
南油福华项目异常事项	拆迁补偿收入及其他应收款	510,000,000.00	15.78%

注：上述对外担保事项未包括可能存在的尚未披露的其他担保事项。

总资产（调整可能的影响数后）=合并报表总资产-有条件借款及减值最大影响数+长期应收款肇庆项目减值最大影响数+南油福华项目异常事项最大影响数。

如上表统计显示，由于上表按照可能的最高影响数进行统计，但实际影响金额很可能低于上述数据，上述可能的最高影响数合计占总资产（调整可能的影响数后）的比例仍低于

50%，同时，上述保留事项影响的科目可能包括预计负债、其他应收款、长期应收款、营业外收入及关联交易披露等，即影响科目较少，因而，我们认为上述影响重大但不广泛。

综上所述，我们认为上述保留事项对世纪星源公司 2020 年度财务报表可能产生的影响重大，但不具有广泛性，所以对上述事项发表保留意见，符合审计准则的相关规定。

上述专项说明仅供世纪星源公司按照相关规定在深圳证券交易所与 2020 年年度报告同时披露之用，不得作其他用途使用。

本页无正文，为深圳世纪星源股份有限公司 2020 年度财务报告非标准审计意见的专项说明（众环专字（2021）1100098 号）签章页。

中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

胡兵

中国注册会计师：\_\_\_\_\_

曾毅凯

中国 武汉

2021年4月26日