

关于深圳世纪星源股份有限公司 2021 年年报的问询函的回复

中审亚太审字【2022】005864 号

深圳证券交易所:

2022年5月25日,贵所出具了《关于对深圳世纪星源股份有限公司2021年年报的问询函》(以下简称“问询函”),我们作为深圳世纪星源股份有限公司(以下简称“世纪星源”)2021年度财务报表的审计机构,对问询函中需要本所回复的相关问题履行了核查程序,现将核查情况说明如下:

问题 1:

根据《审计报告》,你公司 2021 年审计意见类型为保留意见,保留意见所涉事项为你公司有条件借款的可收回性和减值准备计提的合理性、长期应收款-肇庆项目全额计提减值是否适当,年审会计师对前述事项无法获取充分、适当的审计证据。强调事项为对外担保事项。

(1) 截至报告期末,你公司其他应收款中有条件借款账面余额为 28,809.52 万元、坏账准备余额 13,119.62 万元。请你公司就上述有条件借款与 2020 年末相比新增部分补充说明具体用途,起始日期,借款合同签订日期,借款期限、利率,借款方的股权结构,与你公司及你公司控股股东、实际控制人是否为关联方,是否构成非经营性资金占用或对外提供财务资助、是否履行相应审议程序及披露义务。并以表格形式列示各个借款方对应的款项预计回收时间及回收可能性,是否存在不能回收的风险,相关款项计提坏账准备是否充分。

请年审会计师核查并发表明确意见。

【上市公司回复】

公司 2021 年末其他应收款中有条件借款账面余额为 28,809.52 万元,2020 年末其他应收款中有条件借款账面余额 24,024.34 万元,2021 年末较上期同比增加有条件借款金额 4,785.19 万元。其中星源志富实业(深圳)有限公司(以下简称“星源志富”)有条件借款新增 5,890.11 万元;深圳市星源立升水环境技术有限公司有条件借款减少 1,104.92 万元;深圳文殊圣源投资发展有限公司(以下简称“文殊圣源”)有条件借款通过协议结转至深圳

市昊瑞环境科技有限公司(以下简称“昊瑞环境”)4,666.67万元,结转至深圳清研紫光科技有限公司(以下简称“清研紫光”)1,000.00万元,该笔有条件借款金额整体不变。

①与星源志富有关的有条件借款:

针对星源志富的有条件借款公司履行的程序及披露:

2010年11月9日,世纪星源披露了《关于平湖社区旧村改造合作开发意向公告》(2010-031号),主要内容为:世纪星源与深圳市平湖股份合作公司(以下简称“平湖股份”)签署《深圳市龙岗区平湖街道平湖社区旧村改造合作开发意向书》,达成平湖社区旧村改造合作开发意向,意向书约定,由世纪星源负责平湖社区旧村改造项目开发全过程中所需资金投入,平湖股份负责出地。

2014年1月7日,世纪星源披露了《关于平湖社区旧村改造项目相关进展的公告》(2014-003号),相关进展包括:a.2011年9月,本司承租平湖旧改合作方平湖股份位于深圳市龙岗区平湖街道平湖社区凤凰大道146号的凤凰商务酒店;b.2012年,本司委托星源志富作为平湖旧改项目的更新改造实施主体;c.2013年12月27日,深圳市龙岗区城市更新办根据《深圳市城市更新办法》和《龙岗区城市更新实施工作推进若干措施》针对GX03更新范围内的地块项目发出通知,要求尽快与平湖街道办签订《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》。

2014年3月8日,世纪星源董事局审议通过了世纪星源与平湖街道签订《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》(公告2014-006号)。

2014年3月8日,世纪星源披露《关于平湖街道城市更新项目进展的公告》(公告2014-007号),项目主要进展如下:根据《深圳市龙岗区城市更新单元前期阶段监管协议》,本司于2014年3月6日向监管协议约定的监管账户存入首期监管资金2,000万元。

上述相关事项均经公司董事局或股东大会审批通过。

该笔有条件借款不构成非经营性资金占用或对外提供财务资助说明如下:

为了控制旧改中一级土地开发阶段的拆迁成本,平湖旧改项目委托星源志富作为城市更新改造实施主体。约定了在土地开发权益确权时通过结转“有条件借款”,以取得星源志富名下平湖旧改项目的土地开发权益。2014年公司已按协议约定完成部分有条件借款结转手续,取得了G04211-0132地块(即“深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司”)的40%的开发权益(见公司公告编号:2014-007),因此该笔有条件借款并不构成非经营性资金占用或对外提供财务资助。

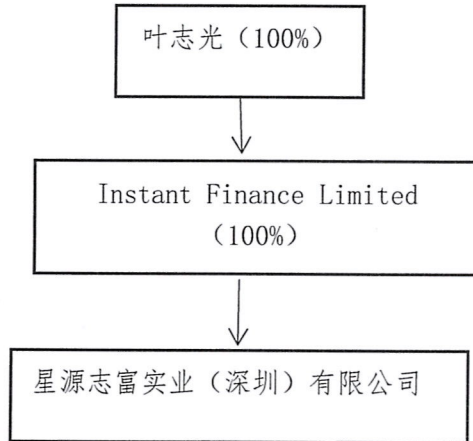
与星源志富有关的有条件借款情况说明如下:

起始日期：2010年9月30日。利率：不计息。

借款期限：未约定

借款用途：用于平湖旧改拆迁及前期费用的支出。

星源志富与本司不存在关联关系，其股权结构图如下：



②与昊瑞环境、清研紫光的有条件借款

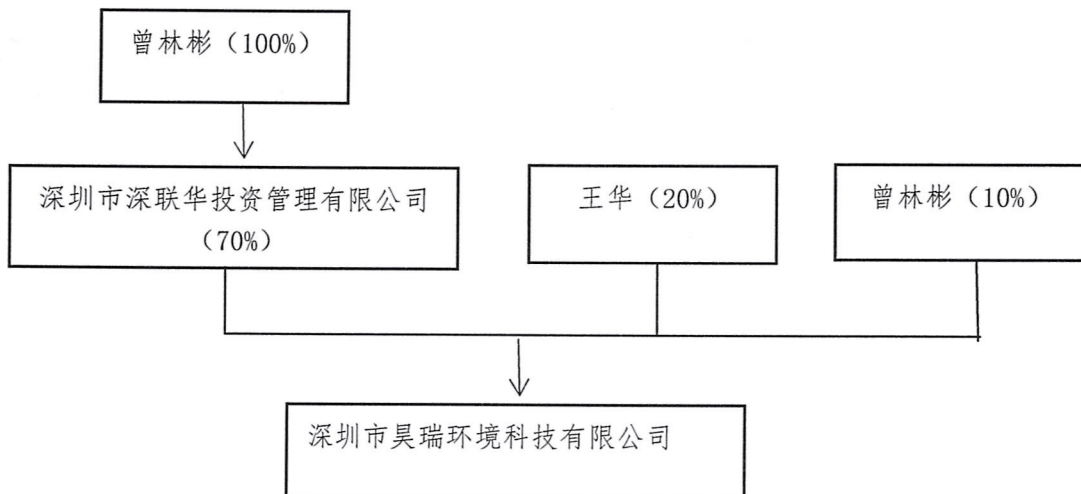
该两笔有条件借款是通过与文殊圣源有条件借款协议结转所形成的。

起始日期：2021年10月18日。利率：不计息。

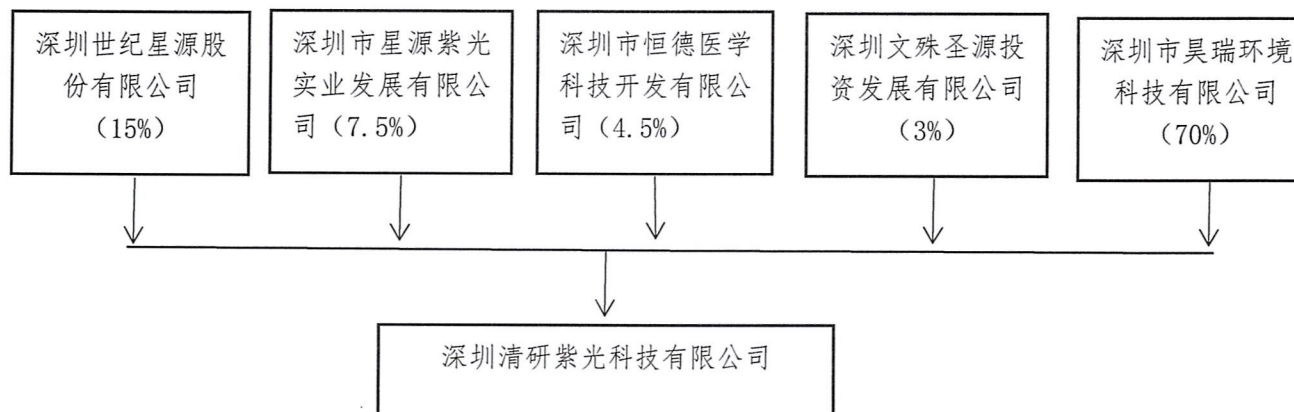
借款期限：未约定

借款用途：用于开展“C-HTR装置/配方合成催化剂”业务的前期支出。

昊瑞环境与本司不存在关联关系，其股权结构如下：



清研紫光是本司联营企业，其股权结构如下：



由本司向文殊圣源提供的有条件借款，同时借款的使用规定了该笔财务资源用于世纪星源所公告披露的“重组并购 Richland 的对外投资”和“设立与马普科学院的合作公司”的前期支付的条件。在本报告期内，根据海外项目进展情况，即德国马普科学院科技孵化公司在“背景 IP”的基础上研发的“前景 IP”的进展，公司为了加快推进“前景 IP”在相关领域的运用，引入昊瑞环境开展“C-HTR 装置/配方合成催化剂”业务，将部分文殊圣源有条件借款结转至昊瑞环境和清研紫光。该有条件借款是与文殊圣源合作项目的延续，不构成非经营性资金占用或对外提供财务资助。

有条件借款预计收回情况及坏账计提情况：

有条件借款方	期末余额	坏账准备	预计收回时间
星源志富实业（深圳）有限公司	17,704.64	8,098.27	在平湖旧改项目确权时，转为投资款。
深圳市星源立升水环境技术有限公司	3,092.48	1,617.04	预计在 2022 年底转为对境外项目的投资款。
深圳文殊圣源投资发展有限公司	2,345.73	663.72	预计在 2022 年底转为对境外项目的投资款。
深圳市昊瑞环境科技有限公司	4,666.67	2,440.60	通过开展“C-HTR 装置/配方合成催化剂”获取经营利润后收回，预计 2-3 年。
深圳清研紫光科技有限公司	1,000.00	300.00	通过开展“C-HTR 装置/配方合成催化剂”获取经营利润后收回，预计 2-3 年。

上述相关支付属于项目合作前期的投资性支出，而作为程序保障的措施，在相关手续完善前，暂以其他应收款形式入账，保障本司取得完整的投资权益，当出现程序或政策风险时，该投资款转化为可收回的债权，可以消除前期程序不确定、政策快速变动的风险。根据本司坏账政策，将上述款项作为有条件借款组合，按账龄法计提坏账准备，坏账准备计提充分。

【会计师意见】

核查程序:

①检查与有条件借款形成过程,审核相关的文件、依据及有条件借款形成的原因;

②检查有条件借款本期增减变动原始凭证及相关文件依据;

③针对与平湖旧改相关(星源志富有条件借款)的诉讼案件,检查诉讼材料,对未判决的诉讼取得律师法律意见书,根据判决结果或律师法律意见书确认公司是按会计准则规定进行了账务处理,处理依据是否充分;

本期对上述两起诉讼案件增加有条件借款 5,603.58 万元,星源志富对有条件借款余额给予了回函确认;

对星源志富法人代表、董事长进行了访谈,访谈内容主要包括:双方是否存在关联关系、平湖旧改的开发实施情况、有条件借款发生额及是否计息;重点访谈世纪星源对两起诉讼案件增加有条件借款 5,603.58 万元,访谈得到星源志富无异议的确认;

因平湖旧改项目,平湖股份、世纪星源之间的协议已经不具备继续履行的条件,世纪星源在该项目上的权益已经存在减值的可能或迹象,世纪星源上诉后如果法院终审判决仍将终止世纪星源开发旧改地块,世纪星源向星源志富提供的有条件借款 2021 年末余额 17,704.64 万元(坏账准备 8,098.27 万元,净值 9,606.37 万元),星源志富是否有能力清偿,针对该问题,会计师对星源志富进行了访谈,回复为“本司起诉深圳市平湖股份合作公司串通深圳市保银房地产开发有限公司和深圳市杰森建筑工程咨询管理窃取本司已公示的专项规划草案成果,要求赔偿人民币 1 亿元。”

④向有条件借款单位进行询证,取得借款单位回函确认;与其管理层进行访谈,以确认有条件借款的具体用途、项目进展情况等;

⑤通过公开渠道查询有条件借款单位的工商信息,分析判断是否与世纪星源存在关联关系;

⑥要求公司提供有条件借款单位对外支付的单据及依据,以及最终用于项目支出的单据及相关依据。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;

⑦分析判断有条件借款是否存在减值迹象,是否需要计提减值准备;

如:星源志富有条件借款,即平湖旧改项目涉及诉讼,能否继续实施具有重大不确定性,法院虽判定平湖股份已构成违约,但双方协议已不具备继续履行的条件,法院判决支持平湖股份解除合同的诉讼请求,世纪星源因合同权利义务终止所致损失,可另循法律途径向平湖股份主张。本案一审判决作出后,世纪星源已提起上诉,目前尚未开庭审理。

世纪星源对星源志富的有条件借款净额 9,606.37 万元,世纪星源认为坏账计提金额恰

当，一是世纪星源已提起二审，存在胜诉可能，因之前该案也提起过诉讼，判决结果是世纪星源胜诉。二是即便世纪星源败诉，上市公司也可向平湖股份诉请赔偿。针对同一案件，目前星源志富已先行向平湖股份提起 1 亿元诉讼请求的赔偿。

但项目组认为上述情况存在很大不确定性，无法判断减值是否恰当，故对有条件借款减值发表了保留意见。

核查结论：

针对上述第 6 项审计程序，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，因而，我们无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，即我们无法判断上述有条件借款的实际用途、对财务报表的影响和关联方关系及其交易披露的完整性；

针对第 7 项审计程序，我们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。

(2) 请年审会计师说明对你公司肇庆项目减值计提事项连续三年无法获取充分、适当的审计证据的原因，针对保留意见所涉事项已实施的审计程序和获取的审计证据。并请对照《监管规则适用指引——审计类第 1 号》对广泛性的界定，逐一说明保留事项对公司财务报表的影响是否具有广泛性，以及所发表的审计意见是否恰当，是否存在以保留意见代替否定意见或者无法表示意见的情形。

【会计师意见】

核查程序：

①肇庆项目减值计提事项连续三年无法获取充分、适当的审计证据的原因

2019 年 12 月，肇庆市自然资源局做出了撤销肇庆市百灵建设有限公司（肇庆项目的实施主体，以下简称“百灵公司”、“项目公司”）土地证的决定，持有肇庆项目权益的五家香港公司委托律师申请行政复议，2019 年审计报告出具日复议机构尚未做出复议决定，土地证被撤销事项对世纪星源权益影响程度管理层无法做出具体判断；

2020 年复议机关驳回申请人的行政复议申请，香港五公司提起诉讼，2020 年审计报告出具日尚无诉讼结果，但是该行政诉讼胜诉的可能性不大，公司通过项目公司开发肇庆项目的基础已不存在，继续开发肇庆项目的可行性很小，账面确认的对肇庆项目的长期应收债权已经出现了显著的减值迹象，公司参考评估机构出具的长期应收款-肇庆项目可回收金额为零的评估报告基于谨慎性原则 2020 年公司对肇庆项目权益全额计提了减值准备。因土

地证被撤销对肇庆项目的权益的影响无法判断，即百灵公司尚未进行清算、未来置换地块的事项也尚未确定，因而，由于上述事项的影响，对于肇庆项目的减值金额尚无法确定。

2022年3月法院驳回原告诉讼请求，香港五公司拟提起行政上诉。2021年审计报告出具日管理层对土地证被撤销对肇庆项目的权益的影响仍然无法判断，2020年保留事项仍未消除。

②保留意见所涉事项已实施的审计程序和获取的审计证据

1) 检查“长期应收款-肇庆项目”形成过程、依据等相关资料，确认交易的真实性；

2) 肇庆项目的权属问题，检查肇庆项目土地证被撤销事项的相关资料；a、检查撤销《国有土地使用证》的决定；b、取得关于百灵公司《国有土地使用证》被撤销有关问题的法律意见书；c、检查广东省自然资源厅行政复议决定书；d、检查行政起诉书；

3) 对肇庆项目进行现场查看。肇庆项目因疫情原因一直未能到现场查看，直至2022年4月13日审计现场撤离前仍未能成行，审计人员对该项目于2022年4月20日视频访谈形式执行相应审计程序；

4) 对肇庆项目减值进行检查，并取得相关计提减值依据-世纪星源公司委托的评估机构对肇庆项目进行的评估情况等；

5) 就土地证被撤销事项向世纪星源公司管理层进行访谈，进而判断肇庆项目权益情况；

6) 就土地证被撤销事项诉讼情况，取得律师回函，了解案件进展情况；

7) 取得法院判决书，确认土地使用证被撤销的判决结果

经执行上述程序，了解百灵公司本年度不进行清算，目前不确定资产收回金额；经与管理层了解，广金国际拟安排香港五公司提起行政上诉，该保留事项本年没有消除。

③说明保留事项对公司财务报表的影响是否具有广泛性，以及所发表的审计意见是否恰当，是否存在以保留意见代替否定意见或者无法表示意见的情形。

《监管规则适用指引——审计类第1号》对广泛性的界定包括三种情形：一是不限于对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响；二是虽然仅对财务报表的特定要素、账户或者项目产生影响，但这些要素、账户或者项目是或可能是财务报表的主要组成部分；三是当与披露相关时，产生的影响对财务报表使用者理解财务报表至关重要。

无法获取充分、适当的审计证据的重大事项为有条件借款及减值、长期应收款-肇庆项目减值，截至2021年12月31日，有条件借款年末账面余额28,809.52万元、坏账准备余额13,119.62万元；长期应收款-肇庆项目账面余额41,112.39万元，已全额计提减值，涉及

报表项目为其他应收款、长期应收款、信用减值损失、未分配利润，虽然受影响的金额重大，但其仅对财务报表的特定账户产生影响，而这些账户不是财务报表的主要组成部分，同时世纪星源管理层对该事项进行了充分的披露，这些披露能够帮助财务报表使用者理解财务报表，我们也未发现相关事项对公司持续经营假设产生重大影响，或触及有关《深圳证券交易所股票上市规则》9.3.1 及 9.8.1 关于退市与其他风险警示所涉及的财务指标，这些财务指标包括：

①最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元，或者追溯重述后最近一个会计年度净利润为负值且营业收入低于 1 亿元；

②最近一个会计年度经审计的期末净资产为负值，或者追溯重述后最近一个会计年度期末净资产为负值；

③公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性；

因而上述事项对财务报表影响重大但不具广泛性。

核查结论：

在分析《监管规则适用指引-审计类第 1 号》界定的广泛性情形后，我们判断上述事项对财务报表可能产生的影响重大但不具有广泛性，故我们根据《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》第八条等规定，对前述事项发表了保留意见，不存在以保留意见替代无法表示意见或否定意见的情形。

(3) 请说明 2020 年审计报告保留意见所涉南油福华项目交易事项的具体解决措施及结果。请年审会计师说明针对 2020 年度保留意见所涉南油福华项目事项执行的审计程序、获取的审计证据及结论，进一步说明认定前期保留意见所涉南油福华项目事项在本年度影响已消除的依据。

【上市公司回复】

2020 年年审会计师因如下疑虑事项，对南油福华项目相关交易事项出具保留意见：

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/47,000）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”15,000 平方米的未来权益，出售单价为人民币 28,000 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 50,000 元/平方米。

2021 年度公司采取的解决措施及结果：

①关于“面积差”补偿款的说明

本司与深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司（以下简称“星源恒裕”）《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》；本司与深圳市泰合瑞思投资有限公司（以下简称“泰合瑞思”，其实际控制人“深圳市恒裕实业(集团)有限公司”，以下简称“恒裕集团”）、深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司（原“深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司”，以下简称“蓝色空间”）签订《关于深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书》之补充协议，本司、恒裕集团（泰合瑞思）就股东协议所预约的补偿事项进行确认，针对面积差额补偿款 19,356 万元，双方于 2021 年 6 月 2 日蓝色空间股东会决议达成一致：由蓝色空间向世纪星源结清全部“新增 4.7 万平方米面积差额补偿款”19,356 万元。公司于 2021 年 6 月、7 月已收到上述全部补偿款 19,356 万元。

②关于“新的合作双方为了克服诉讼的法律障碍，而进行的前期融资：各自以项目公司的部分新增产权规划面积，锁定了未来向第三方出让指定建成房产的价格差异”的说明

a. 深圳市泰合瑞思投资有限公司（下称“泰合瑞思”）出售 10,000 平方米及 5 个车位的交易对手为深圳市优瑞商贸有限公司（下称“优瑞商贸”），而优瑞商贸的泰合瑞思的股东之一，双方之间为关联交易。

b、优瑞商贸前期为取得与世纪星源在南油项目的合作项目，曾向世纪星源支付 2 亿元的拆迁补偿款，以及因 2012 年至 2019 年与世纪星源之间的诉讼发生了大量的成本。而泰合瑞思在取代优瑞商贸成为世纪星源在南油项目的合作方时向优瑞商贸支付了高额的成本，泰合瑞思为了降低其前期融资成本，提高了其销售 10,000 平方米给优瑞商贸的单价。

c、泰合瑞思出售的 10,000 平方米为顶楼，而世纪星源出售的 15,000 平方米为中低楼层，参考项目周边的商业楼盘，中高楼层与中低楼层的价格差约 10,000-15,000 元/平方米。

【会计师意见】

核查程序:

1) 关于补偿金额的核查

①获取世纪星源南油项目与各方签订的协议,包括《合作开发协议》、《补充协议》和《备忘录》、《股东协议书》、《拆迁补偿协议书》,了解交易信息及交易背景;

经检查《关于深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书》、《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“《补充协议》”)约定及协议各方确认:南油工业区福华厂区城市更新项目(以下简称“城市更新项目”)报建新增地下建筑面积指标 4.7 万平方米,深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司(现已更名为深圳市蓝色空间创意城市基建有限,以下简称“蓝色空间”)为城市更新项目的具体实施单位。蓝色空间应就其未能实现的报建指标向世纪星源支付补偿,报建指标总补偿金额为 7.05 亿元,补偿款支付时间为取得项目全部施工许可证之前。2021 年城市更新项目实际批复新增地下建筑面积指标 3.4 万平方米,未能实现报建指标为 1.3 万平方米,蓝色空间已于 2021 年取得项目全部施工许可证,故世纪星源 2021 年确认补偿收入 19,356 万元。

审计取得蓝色空间股东会决议,各方确认差额补偿 19,356 万元。

计算公式如下:

$(1 - \text{实际落实的地下建筑面积} / 47,000) \times 7.05 \text{ 亿元} = (1 - 34,096 / 47,000) \times 7.05 \text{ 亿元} = 19,356 \text{ 万元}$ 。

经检查协议等相关资料,补偿金额确认正确。

2) 关于补偿款收款时间的核查

①核查补偿款实际收款日期是 2021 年 6、7 月份是否符合合同规定;

根据蓝色空间与世纪星源签订的《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》,4.7 万平方米指标的补偿金额应于蓝色空间取得全部施工许可证之前支付。审计重点核查全部施工许可证包括哪些及取得全部施工许可证的日期:

a、实际报建情况,在“全部施工许可证”取得之前,“泰合瑞思”已将政府过去颁发的“旧行政许可”作废,重新取得了新增 3.4 万平米地下空间的“新行政许可”;

b、全部施工许可证主要包括:建筑工程施工许可证和建设工程规划许可证,建筑工程施工许可证取得日期是 2020 年 12 月 29 日(施工许可证上的开工日期是 2021 年 6 月 1 日开工);而建设工程规划许可证新证取得日期是 2021 年 12 月 9 日。

全部施工许可证的取得最晚日期是 2021 年 12 月,补偿款实际收款日期 2021 年 6 月、

7月，双方实际确认的收款日期既不是建筑工程施工许可证，也不是建设工程规划许可证，而是与施工许可证上注明的开工日期最近的日期。

②审计人员亲往项目公司银行打印2020年1月1日至2021年12月31日所有银行全部资金流水，检查是否存在大额的异常支付情形，并进一步核实是否存在蓝色空间已支付补偿款，而上市公司未入账挪作他用的情况；

经核查蓝色空间资金流水，不存在此种情况。

③向蓝色空间进行访谈，以确认该笔款项支付时间及金额；

④核实上市公司收到补偿款银行单据，体现收款日期2021年6月和7月，与资金流水日期相符。

经以上核实，不存在蓝色空间已支付补偿款，而上市公司未入账挪作他用的情况，收款时间可以确认。

3) 关于留存物业销售单价的问题

经与管理层进行沟通，单价差异22,000元，主要原因如下：

①楼层分布不同，销售单价不同

会计师在深圳市房地产信息平台查询同期楼盘销售市价：2019年10月获批预售备案楼盘（办公用）现房售价为6~8.2万之间（太子湾领海大厦从5楼到16楼），经查询楼层越高单价越高。泰合瑞思出售的10,000平方米为顶楼，而世纪星源出售的15,000平方米为中低楼层，即楼层不同形成单价不同。

②查询天眼查关联方信息，优瑞商贸为泰合瑞思的股东，双方之间存在关联关系，即预售单价50,000元/平方米是关联方的销售单价，而28,000元/平方米预售单价是独立第三方的销售价格。

③与陈希伟进行访谈，确认交易单价确定方式及提前预购办公楼15,000平方米，除支付合同约定的交易价格4.2亿元外，不存在额外支付其他费用，故判断与陈希伟的交易是独立第三方的交易。

核查结论：

根据《股东协议书》、《拆迁补偿协议之补充协议》约定，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，经核查项目公司在2021年取得了全部施工许可证，世纪星源实际收到了补偿款并作出了会计处理。

通过查询楼盘市场价格、检查合同、执行访谈、查询天眼查关联方信息等程序，确认同期同类物业预售单价差异是由楼层差价、关联交易（50,000元/平方米是关联交易单价）

形成。

综上，上年保留事项本年均已消除。

问题 2:

根据中审亚太出具的《非经营性资金占用及其他关联资金往来情况汇总表的专项审核报告》(以下简称“审核报告”),报告期内,你公司与深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(以下简称“中环星苑”)、深圳市合众建筑装饰工程有限公司(以下简称“合众建筑”)、深圳清研紫光科技有限公司(以下简称“清研紫光”)等 10 家关联公司存在非经营性资金往来。根据中审亚太出具的《内部控制审计报告》强调事项段,截至报告期末,除合众建筑、清研紫光未归还占用资金,其余关联公司已全部归还占用资金。

(1) 请说明你公司与前述 10 家关联公司非经营性资金往来的具体事项、预计解决时间、具体关联关系、你公司审批该事项的责任人、是否构成资金占用或违规对外提供财务资助。除前述非经营性往来外,自查你公司是否还存在其他未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来情形。

【上市公司回复】

公司与 10 家关联方非经营性资金往来情况如下:

关联方	关联关系	具体事项	预计解决时间	审批该事项的责任人
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	本公司联营企业控股的子公司,债权人以及根据深信联办(2020)1号工作部署控制的公司	根据深信联办(2020)1号的工作部署,为解决“卓越星源”楼盘未完工程的整改、收尾,处理业主入伙纠纷、总包工程质量纠纷等支出。	通过工程整改,解除“冻结楼盘”取得销售款后偿还。	上市公司实控人
深圳金海滩旅游度假区有限公司	重大影响公司,该公司进入破产程序	原子公司(2005年之前)非经营性资金往来遗留。	2022年6月	上市公司实控人
深圳创意星源能源基建投资有限公司	重大影响公司	与其他关联方流动性资金拆借形成。	本期末已全部归还。	上市公司实控人
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	重大影响公司	根据深信联办(2020)1号的工作部署,垫付喀斯特“卓越星源”项目收尾和整改工程款等支出。	合众公司收回对喀斯特“卓越星源”项目工程款债权后优先用于偿付。	上市公司实控人
星源重装(厦门)科技有限公司	重大影响公司	拟并购前的资金拆借。	本期末已全部归还,余额168.17万元为合并范围	上市公司实控人

关联方	关联关系	具体事项	预计解决时间	审批该事项的责任人
			变化引起。	
春华咨询(深圳)有限公司	重大影响公司	与其他关联方流动性资金拆借形成。	本期末已全部归还。	上市公司实控人
深圳市文钦科源传媒有限公司	重大影响公司	与其他关联方流动性资金拆借形成。	本期末已全部归还。	上市公司实控人
深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	重大影响公司	根据深信联办(2020)1号的工作部署,用于喀斯特“卓越星源”项目收尾和整改工程款的资金周转。	本期末已全部归还。	上市公司实控人
深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司	与其他关联方流动性资金拆借形成	本期末已全部归还。	上市公司实控人
深圳清研紫光科技有限公司	联营企业	原子公司(2021年之前)非经营性资金往来遗留	通过开展“C-HTR装置/配方合成催化剂”获取经营利润后偿付。	上市公司实控人

上述关联方资金往来款项的说明:

①2019年6月,本司参股的联营公司的子公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司(下称“项目公司”)发生了中环阳光星苑项目未入伙业主(1300套预售住宅)在深圳多次的大规模“维权”集会的事件。为了配合维稳,龙岗区政府行政冻结了全部的楼盘销售,并要求在质量整改收尾工程未完工情况下,公告分期办理入伙。随后市政府成立了维稳专班并在10月初做出决定:a.未完工的原总包施工单位在2019年10月初退场;b.政府指令由深圳智慧空间物业管理有限公司(深圳世纪星源股份有限公司全资下属公司)代表世纪星源承担楼盘未完工程的质量整改和收尾工程支付,承担业主入伙房屋质量补偿支付和安排业主入伙;c.责令卓越集团和世纪星源共同承担业主退房房款的支付。按照龙岗区政府行政决定以及市政府发出的《中环阳光星苑信访事项处置工作方案》(深信联办(2020)1号),项目公司所有未售房产、基本账户、公司印章等处于由政府或指定金融机构冻结或共管的非正常经营状态。至今未恢复项目公司的正常经营,项目公司已经多次向市政府信访专班、龙岗区政府、深圳市住建局、龙岗区住建局、平湖街道办提交过正式书面报告。

与“深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司、深圳市合众建筑装饰工程有限公司、深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司”的关联资金往来是根据政府文件“深信联办(2020)1号”的工作部署,世纪星源代其联营企业的子公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司支付“卓越星源”项目收尾工程和整改工程款项。从2019年至2021年,公司累计向深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司支付工程款、业主纠纷、诉讼等款项18,583.21万元,收回17,021.28万元,期末余额1,561.93万元;累计向深圳市合众建筑装饰工程有限公司支付工程款等19,504.26万元,收回6,404.67万元,期末余额13,099.59万元(另计收资金占用费

558.11 万元)。由于前述事件的特殊性及其紧急性，公司针对上述支付未履行相应的审议程序及信息披露义务。

②与“深圳清研紫光科技有限公司、星源重装(厦门)科技有限公司”的关联资金往来是由于 2021 年清研紫光增资扩股由控股公司变成联营企业形成，该资金往来不构成资金占用或违规对外提供财务资助。

③与“深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司”的关联资金往来是 2005 年之前金海滩俱乐部原为公司的子公司所形成的资金往来，公司已逐步收回该部分资金，该笔资金亦不构成资金占用或违规对外提供财务资助。

④与“深圳创意星源能源基建投资有限公司、春华咨询(深圳)有限公司、深圳市文钦科源传媒有限公司、深圳市东海岸实业发展有限公司”等关联方(其中，春华咨询公司作为东海岸、文钦科源公司的股东)的资金往来是在公司流动性紧急的情况下，实控人以自身承担高息的风险为条件，吸引和求助于民间借贷的渠道进行紧急融资，将民间借贷资金通过关联方转入上市公司，上市公司取得“还旧借新”的融资资金后偿还关联方资金往来，根据融资资金的使用要求，可能造成上市公司与关联方资金借入与偿付的单位存在差异(即存在从 A 关联方借入资金，而向 B 关联方支付资金的情况)，而从关联方汇总的层面来看，公司账面反映为“其他应付款-关联方”期末余额为正数，即整体表现为关联方向上市公司提供资金。因此，公司认为与上述四家关联方的资金往来并不构成对外提供财务资助。以下表格为上市公司账面“其他应付款-关联方余额(负数表示其他应收款)”：

关联方	东海岸	能源基建	博睿意	文钦科源	春华	中投	中环星苑	尚谋	金海滩俱乐部	汇总
月份/期初余额	1,890.97	5.74	2,068.89	-5.52	-420.49	1,292.27	582.96	339.40	-1,084.09	4,670.14
2021 年 1 月	1,290.62	6.02	2,068.89	-5.52	-420.49	1,279.91	582.96	339.40	-1,084.09	4,057.71
2021 年 2 月	3,290.62	6.31	2,068.89	-5.52	-420.49	1,303.68	582.96	339.40	-1,084.09	6,081.77
2021 年 3 月	3,290.62	6.59	2,068.89	-5.52	-420.49	1,335.49	582.96	339.40	-1,084.09	6,113.86
2021 年 4 月	3,290.62	6.59	2,068.89	-5.52	-420.49	1,343.93	582.86	339.40	-1,084.09	6,122.19
2021 年 5 月	3,290.62	6.59	-2.10	-5.52	-420.49	77.28	582.86	339.40	-94.94	3,773.72
2021 年 6 月	2,283.13	3,006.59	-2.10	-5.52	-420.49	112.21	582.86	339.40	-94.94	5,801.16
2021 年 7 月	-803.37	3,006.59	-2.10	-1.50	-420.49	130.28	582.86	339.40	-94.94	2,736.75
2021 年 8 月	-998.37	3,006.59	-2.10	-1.50	-420.49	168.51	571.01	339.40	-94.94	2,568.13
2021 年 9 月	-1,001.85	-468.16	-2.10	-1,514.50	-420.49	185.49	525.82	569.40	-94.94	-2,221.32
2021 年 10 月	-2,564.45	-1,330.85	-2.10	-2,147.50	-420.49	188.49	525.82	958.40	-94.94	-4,887.62
2021 年 11 月	-2,566.45	-1,366.05	-2.10	-2,147.50	-420.49	226.67	523.82	958.40	-94.94	-4,888.63
2021 年 12 月	418.89	35.82	0.00	0.00	0.00	261.77	519.72	416.40	-94.94	1,557.67
期末余额	418.89	35.82	0.00	0.00	0.00	261.77	519.72	416.40	-94.94	1,557.67

经核查，除上述非经营性资金往来外，公司不存在其他未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来情形。

【会计师意见】

核查程序：

1) 检查 10 家关联公司非经营性资金往来明细账，复核相关数据，核实除前述非经营性往来外，否还存在其他未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来；

2) 选取样本检查关联方资金往来的原始凭证及依据，检查相关合同、收付款记录等证据，以确认款项性质及内容，核实是否构成资金占用或违规对外提供财务资助；

3) 选取样本，执行独立函证程序，询证非经营性资金往来余额，确认余额的真实性、准确性；

另外，对销售客户、采购供应商、往来款发函，选取样本函证除账面信息外，是否存在其他借贷情况及关联关系，确认关联方往来披露的完整性。

4) 与管理层进行访谈，了解公司与前述 10 家关联公司关联关系、非经营性资金往来的具体事项、预计解决时间。

5) 通过天眼查平台查询世纪星源与前述 10 家关联公司关联关系。

核查结论：

经核查，非经营性资金往来的具体事项不构成资金占用或违规对外提供财务资助，不存在其他未披露的非经营性资金占用及其他关联资金往来情形；

(2) 根据年报“关联方资金拆借”，你公司拆出金额及相应回款与审核报告、内控审计报告所述金额存在差异，请自查并列示截至目前你公司前述非经营性资金往来的年初占用余额、报告期内收回金额、截至目前占用金额、形成时间、形成原因、预计回款时间等，核实你公司前期相关信息披露准确性，如有误，请及时更正。

【上市公司回复】

经核查，公司与前述关联方资金往来情况如下（单位：万元）：

关联方	年初占用余额	2021 年度合并范围变化影响金额	2021 年新增占用金额	2021 年收回金额	期末占用金额	截至目前占用金额	形成时间	形成原因	预计回款时间

关联方	年初占用余额	2021年度合并范围变化影响金额	2021年新增占用金额	2021年收回金额	期末占用金额	截至目前占用金额	形成时间	形成原因	预计回款时间
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	4,156.70		1,334.98	3,929.74	1,561.93	1,456.68	2021年	根据深信联办(2020)1号的工作部署,为解决“卓越星源”楼盘未完工程的整改、收尾,处理业主入伙纠纷、总包工程质量纠纷等支出。	通过工程整改,解除“冻结楼盘”取得销售款后偿还。
深圳金海滩旅游度假区有限公司	1,084.09		-	989.16	94.94	94.94	2003年	原子公司非经营性资金往来遗留。	2022年6月
深圳创意星源能源基建投资有限公司	-		2,412.64	2,412.64	-		2021年	与其他关联方流动性资金拆借形成。	本期末已全部归还。
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	795.05		18,709.21	6,404.67	13,657.70	13,657.70	2021年	根据深信联办(2020)1号的工作部署,垫付喀斯特“卓越星源”项目收尾和整改工程款等支出。	收回对喀斯特“卓越星源”项目工程款债权后优先用于偿付。
星源重装(厦门)科技有限公司	1,081.83	168.17	-	1,081.83	168.17		2018年	拟并购前的资金拆借。	本期末已全部归还,余额168.17万元为合并范围变化引起。
春华咨询(深圳)有限公司	420.49		-	420.49	-		2020年	与其他关联方流动性资金拆借形成。	本期末已全部归还。
深圳市文钦科源传媒有限公司	4.02		2,146.00	2,150.02	-		2020年	与其他关联方流动性资金拆借形成。	本期末已全部归还。
深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	565.16		15,531.40	16,096.57	-		2021年	根据深信联办(2020)1号的工作部署,用于喀斯特“卓越星源”项目收尾和整改工程款的资金周转。	本期末已全部归还。
深圳市东海岸实业发展有限			2,566.45	2,566.45	-		2021年	与其他关联方流动性资金拆借形成	本期末已全部归还。

关联方	年初占用余额	2021年度合并范围变化影响金额	2021年新增占用金额	2021年收回金额	期末占用金额	截至目前占用金额	形成时间	形成原因	预计回款时间
公司									
深圳清研紫光科技有限公司		2,963.87	203.93	48.62	3,119.18	3,119.18	2021年	原子公司非经营性资金往来遗留	通过开展“C-HTR装置/配方合成催化剂”获取经营利润后偿付。

关于年报“关联方资金拆借”中拆出金额的说明：因存在关联方先向上市公司提供资金，而后上市公司向关联方偿还该资金的情况，所以仅当上市公司还清关联方往来款后的支付才列入“关联方资金拆借”中的拆出金额，而上述表格则反映公司与关联方期初及当期往来的累计金额。

【会计师意见】

核查程序：

①核实年报“关联方资金拆借”拆出金额及相应回款，审核报告、内控审计报告所述金额是否存在差异；

相关信息核实情况列示如下：

关联方	年报披露信息		审核报告数据	
	拆借金额(元)	说明	2021年度往来累计发生金额(万元)	2021年度偿还累计发生额(万元)
拆出：				
深圳市东海岸实业发展有限公司	25,664,526.23	该金额在本期已全部收回	2,566.45	2,566.45
深圳创意星源能源基建投资有限公司	24,126,399.00	该金额在本期已全部收回	2,412.64	2,412.64
深圳市文钦科源传媒有限公司	21,460,000.00	该金额在本期已全部收回	2,146.00	2,150.02(包含期初4.02万元)
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	187,092,079.97	本期已收回56,096,198.93元	18,709.21	6,404.67(包含期初795.05万元)
深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	155,314,047.86	该金额在本期已全部收回	15,531.40	16,096.57(包含期初565.16万元)
深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	13,349,750.07	该金额在本期已全部收回	1,334.98	3,929.74(包含期初2,594.76万元)
深圳清研紫光科技有限公司	2,039,261.80		203.93	0.00
小计	429,046,064.93		42,904.61	

1) “审核报告”中列示 2021 年度往来累计发生金额(不含利息) 42,904.60 万元; 该数字与年报披露信息一致。

2) 年报披露“关联方资金拆借”世纪星源本年拆出金额合计 429,046,064.93 元、除深圳清研紫光科技有限公司未收回、深圳市合众建筑装饰工程有限公司本期已收回 56,096,198.93 元剩余金额未收回之外, 其他关联方拆出金额均已收回。内控审计报告所述除“深圳市合众建筑装饰工程有限公司、深圳清研紫光科技有限公司”这两个特殊原因外, 截止 2021 年 12 月 31 日, 当期发生的资金往来已经全部归还。

综上, 年报披露“关联方资金拆借”拆出金额及相应回款, 审核报告、内控审计报告所述金额无差异。

2) 核查非经营性资金往来的年初占用余额、报告期内收回金额、截至目前占用金额、形成时间、形成原因、预计回款时间等相关信息;

3) 核实前述相关信息披露准确性。

核查结论:

经核实年报“关联方资金拆借”拆出金额及相应回款, 审核报告、内控审计报告所述金额不存在差异, 对世纪星源非经营性资金往来自查情况进行核实, 相关信息披露准确。

(3) 合众建筑是你公司在 2018 年至 2019 年为实际控制人及其他关联方提供 7 宗担保的免责担保人, 涉及金额 14,500 万元。请说明 7 宗担保截至目前的诉讼进展, 预计负债计提情况, 合众建筑作为免责担保人是否具备承担担保责任的履约能力, 你是否仍有可能被相关债权人追偿, 你公司相关违规担保是否已实际解除。

【上市公司回复】

2018 年至 2019 年为实际控制人及其他关联方提供 7 宗担保的相关诉讼进展情况如下(单位: 元):

序号	原告	被告	案号	案由	本金	涉诉金额	案件进展情况
1	许少珍	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、中国投资有限公司、郑列列	(2020) 粤 0391 民初 5410 号、(2021) 粤 03 民终 18594 号	民间借贷纠纷	30,000,000.00	37,200,000.00	二审尚未开庭
2	深圳市此安贸易有限公司	春华咨询(深圳)有限公司、丁芑、郑	(2021) 粤 0391 民初 2702	民间借贷纠纷	35,000,000.00	42,717,111.00	一审中

序号	原告	被告	案号	案由	本金	涉诉金额	案件进展情况
		列列、赵剑、深圳世纪星源股份有限公司					
3	深圳市此安贸易有限公司	春华咨询(深圳)有限公司、丁芑、郑列列、赵剑、深圳世纪星源股份有限公司	(2021)粤0391民初2703	民间借贷纠纷	10,000,000.00	12,943,222.00	一审中
4	周娜	丁芑、郑列列、深圳世纪星源股份有限公司、赵剑	(2020)粤0391民初3012号、(2021)粤03民终10284号	民间借贷纠纷	9,500,000.00	10,518,000.00	免责担保人已向周娜代偿全案债务,该民间借贷的本金、利息已结清。
5	赵庆洲	丁芑、郑列列、深圳世纪星源股份有限公司、赵剑	(2020)粤0391民初9582号	民间借贷纠纷	10,500,000.00	12,553,000.00	二审尚未开庭
6	王迺玉	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列、赵剑	(2021)粤0391民初6334号	民间借贷纠纷	30,000,000.00	38,639,671.23	一审中
7	俞青	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	(2021)粤0391民初6323号	民间借贷纠纷	20,000,000.00	26,128,000.00	一审中

根据《企业会计准则》与或有事项相关的义务同时满足下列条件的,应当确认为预计负债。①该义务是企业承担的现时义务;②履行该义务很可能导致经济利益流出企业③该义务的金额能够可靠计量。因公司与合众建筑及债权人签署了《免责协议书》,合众建筑将根据诉讼判决结果支付债权人款项,上述事项并不会导致经济利益流出企业。因此,公司并未对上述事项计提预计负债。

上述借款合众建筑用于支付最终由深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司承担(以下简称“喀斯特公司”)的“卓越星源”项目收尾工程和整改工程款项,合众建筑的母公司深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司是喀斯特公司的债权人,且从已判决“周娜案”的执行情况来看,合众建筑已按《免责协议书》的规定,向债权人支付了判决金额。因此合众建筑完全具备担保责任的履约能力。

根据律师意见,对于剩余未决诉讼,合众建筑签署的免责协议具有法律效力,应由合众建筑承担因诉讼不确定性对上市公司风险的免责全额代偿义务,公司因违规担保导致的

被追偿风险解除。

请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

【会计师意见】

核查程序：

1) 检查世纪星源公司已提供 7 宗对外担保的所有资料(包括但不限于借款合同、担保合同、补充合同、涉诉资料, 包括应诉通知书、传票、民事裁定书等诉讼资料, 详细了解该案件的具体情况以及诉讼进展;

周娜 950 万元担保案已结案, 债务已结清, 由免责担保人清偿了全案债务, 世纪星源担保风险已解除; 许少珍 3,000 万元担保案一审判决本司不承担担保责任, 但承担不能清偿部分的三分之一的过错赔偿责任; 赵庆洲 1,050 万元担保案一审判决世纪星源承担担保责任; 王迺玉 3,000 万元担保案和俞青 2,000 万元担保案已过担保期, 世纪星源不承担担保责任, 但是由于世纪星源使用了该笔借款, 法院可能会认定世纪星源作为实际用款人承担该案借款本息; 此安贸易 4,500 万元担保案按律师出具的法律意见书, 不应承担担保责任, 但本司是否因担保无效承担过错赔偿责任, 还是无需承担赔偿责任, 由法院最终生效判决和借款人的债务履行结果确定。

2) 审阅与该案件相关的文件, 通过中国裁判文书网进行查询, 将查询结果与所了解的诉讼情况进行对比分析;

3) 与世纪星源管理层进行访谈, 了解案件的具体情况;

4) 获取合众建筑出具的《对世纪星源公司担保义务的免责协议书》, 访谈免责担保公司实际控制人, 了解合众建筑作为免责担保人是否具备承担担保责任的履约能力, 确认违规担保是否会给世纪星源造成损失;

5) 取得法律意见书, 并向经办律师发函, 获取该案件的基本情况说明及其意见, 确认免责协议的效力。会计师结合律师对案件资料的分析, 确认免责协议对免责担保人合法有效。

6) 关注该案件期后进展情况, 复核管理层对该案件会计处理的准确性;

7) 评价管理层于年末对该案件相关信息的财务报表的披露是否恰当。

核查结论：

通过检查免责协议, 访谈免责担保公司实际控制人, 获取律师意见, 世纪星源不需要计提预计负债, 合众建筑作为免责担保人具备承担担保责任的履约能力。

另外, 提请报表使用人关注, 会计师对该事项分别在《审计报告》中增加了强调事

项，在《关于深圳世纪星源股份有限公司关联方非经营性资金占用及清偿情况、违规担保及解除情况的专项审核报告》进行了说明：

《审计报告》强调事项说明如下：“我们提醒财务报表使用者关注，财务报表附注 11、2、(2) 描述了世纪星源为实际控制人及其他关联方提供担保 11 宗涉及金额 24,200 万元的诉讼案件，除 1 宗结案外，其他 10 宗涉及金额 23,250 万元为未决诉讼，目前案件正在审理过程中，未来结果存在不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。”

在《关于深圳世纪星源股份有限公司关联方非经营性资金占用及清偿情况、违规担保及解除情况的专项审核报告》中说明如下：附表 2：违规担保及解除情况表-报告期解除担保金额（2021 年度）”中借款 950 万元已经结案，免责担保人承担了免责责任；借款 1,050 万元，免责担保人已提供置换保全资金 1,255.30 万元；其他借款 12,500 万元的案件正在审理过程中，未来结果存在不确定性。本段内容不影响已发表的审计意见。

问题 3:

根据《内部控制自我评价报告》，报告期内，你公司存在 21 个财务报告重大缺陷，不存在财务报告重要缺陷、非财务报告重大缺陷和重要缺陷。年审会计师已连续两年对你公司内部控制出具否定意见的审计报告。

(1) 请以列表形式逐一系列示上述 21 个内部控制缺陷、对应的具体整改计划以及截至目前的整改情况，请年审会计师核查并发表明确意见。

【上市公司回复】

①与对外担保相关的内部控制缺陷及整改情况如下(单位:万元):

缺陷描述									缺陷整改计划	截至目前整改情况
序号	被担保方名称	与上市公司的关系	违规担保发生时间	年初余额(2021年1月1日)	报告期新增违规担保金额(2021年度)	报告期解除担保金额(2021年度)	年末余额(2021年12月31日)	截至年报披露日余额		
1	丁芑	上市公司实控人	2018年4月24日	3,000.00		3,000.00			公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就世纪星源公司担保义务的免责事项达成免责协议。	一审判决(未生效):1、本公司不承担担保责任;2、本公司及其他担保人应承担担保无效的责任,即对债务人丁芑债务(即本金15122746.41元及合法利息)不能清偿部分的三分之一承担清偿责任。由免责担保人与出借人协商,免责代偿债务的安排。
2	丁芑	上市公司实控人	2019年3月6日	950		950			公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就世纪星源公司担保义务的免责事项达成免责协议。	债务结清。免责担保人已向周娜代偿全案债务,该民间借贷的本金、利息已结清。
3	丁芑	上市公司实控人	2019年3月6日	1,050.00		1,050.00			公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就世纪星源公司担保义务的免责事项达成免责协议。	二审未开庭。免责担保人已提供置换保全资金12553000元。
4	春华咨询(深圳)有限公司	重大影响公司	2019年1月31日	3,500.00		3,500.00			公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就世纪星源公司担保义务的免责事项达成免责协议。	一审中。

序号	被担保方名称	与上市公司的关系	违规担保发生时间	缺陷描述					缺陷整改计划	截至目前整改情况
				年初余额(2021年1月1日)	报告期新增违规担保金额(2021年度)	报告期解除担保金额(2021年度)	年末余额(2021年12月31日)	截至年报披露日余额		
5	春华咨询(深圳)有限公司	重大影响公司	2019年4月30日	1,000.00		1,000.00			公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就世纪星源公司担保义务的免责事项达成免责协议。	一审中。
6	丁芑	上市公司实控人	2018年4月19日	3,000.00		3,000.00			公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就世纪星源公司担保义务的免责事项达成免责协议。	一审未开庭。在2021年7月8日,王迺玉在免责担保人面前曾再次签署“确认免除世纪星源担保义务”的文件。保证期间已过,本司不应承担担保责任。
7	丁芑	上市公司实控人	2019年5月22日	2,000.00		2,000.00			公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就世纪星源公司担保义务的免责事项达成免责协议。	一审中。在2021年7月8日,王迺玉在免责担保人面前曾再次签署“确认免除世纪星源担保义务”的文件。保证期间已过,本司不应承担担保责任。
8	丁芑	上市公司实控人	2018年5月21日	-					根据公司2021年7月16日重大诉讼及保全案件公告(公告编号:2021-033)涉案标的金额4,500万元,该笔担保期限已过,公司不存在担保责任。	涉案债务借款人已提交本金还款凭证。案件一审中。
9	丁芑	上市公司实控人	2018年7月16日	-					根据公司2021年7月16日重大诉讼及保全案件公告(公告	涉案债务借款人已提交本金还款凭证。案件一审中。

缺陷描述									缺陷整改计划	截至目前整改情况
序号	被担保方名称	与上市公司的关系	违规担保发生时间	年初余额(2021年1月1日)	报告期新增违规担保金额(2021年度)	报告期解除担保金额(2021年度)	年末余额(2021年12月31日)	截至年报披露日余额		
									编号: 2021-033) 涉案标的金额 3,200 万元, 该笔担保期限已过, 公司不存在担保责任。	
10	丁芑	上市公司实控人	2018年5月1日	-					根据公司 2021 年 7 月 16 日重大诉讼及保全案件公告(公告编号: 2021-033) 涉案标的金额 1,000 万元, 该笔担保期限已过, 公司不存在担保责任。	涉案债务借款人已提交本金还款凭证。案件一审中。
11	丁芑	上市公司实控人	2018年7月24日	-					根据公司 2021 年 7 月 16 日重大诉讼及保全案件公告(公告编号: 2021-033) 涉案标的金额 1,000 万元, 该笔担保期限已过, 公司不存在担保责任。	涉案债务借款人已提交本金还款凭证。案件一审中。

②与关联方资金往来相关的内部控制缺陷及整改情况如下(单位: 万元):

缺陷描述											缺陷整改计划			截至目前整改情况
序列	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	2021年初往来资金余额	合并范围影响	2021年度往来累计发生金额(不含利息)	2021年度往来资金的利息(如有)	2021年度偿还累计发生额	2021年末往来资金余额	往来形成原因	往来性质	预计偿还方式(如适用)	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)	

序列	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	2021年初往来资金余额	合并范围影响	缺陷描述						缺陷整改计划			截至目前整改情况
					2021年度往来累计发生金额(不含利息)	2021年度往来资金的利息(如有)	2021年度偿还累计发生额	2021年末往来资金余额	往来形成原因	往来性质	预计偿还方式(如适用)	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)	
1	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	本公司联营企业控股的子公司	4,156.70		1,334.98	-	3,929.74	1,561.93	借款	非经营性资金往来	通过工程整改,解除“冻结楼盘”取得销售款后偿还	1,456.68	喀斯特“卓越星源”项目解除冻结销售时	冻结楼盘暂未解除
2	深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司	重大影响公司	1,084.09		-	-	989.16	94.94	借款	非经营性资金往来	通过其关联方与公司的债权债务冲抵收回	94.94	2022年6月	暂未全部归还
3	深圳创意星源能源基建投资有限公司	重大影响公司	-		2,412.64	-	2,412.64	-	借款	非经营性资金往来	本期末已全部归还。			本期末已全部归还。
4	深圳市合众建筑装饰工程有限公司	重大影响公司	795.05		18,709.21	558.12	6,404.67	13,657.70	借款	非经营性资金往来	收回对喀斯特“卓越星源”项目工程款债权后优先用于偿付	13,657.70	喀斯特“卓越星源”项目解除冻结销售时	暂未收回对喀斯特“卓越星源”项目工程款债权

序列	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	2021年初往来资金余额	合并范围影响	缺陷描述						缺陷整改计划			截至目前整改情况
					2021年度往来累计发生金额(不含利息)	2021年度往来资金的利息(如有)	2021年度偿还累计发生额	2021年末往来资金余额	往来形成原因	往来性质	预计偿还方式(如适用)	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)	
5	星源重装(厦门)科技有限公司	重大影响公司	1,081.83	168.17	-	-	1,081.83	168.17	借款	非经营性资金往来	本期末已全部归还。			本期末已全部归还, 余额 168.17 万元为合并范围变化引起。
6	春华咨询(深圳)有限公司	重大影响公司	420.49		-	-	420.49	-	借款	非经营性资金往来	本期末已全部归还。			本期末已全部归还。
7	深圳市文钦科源传媒有限公司	重大影响公司	4.02		2,146.00	-	2,150.02	-	借款	非经营性资金往来	本期末已全部归还。			本期末已全部归还。
8	深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司	重大影响公司	565.16		15,531.40	-	16,096.57	-	借款	非经营性资金往来	本期末已全部归还。			本期末已全部归还。
9	深圳市东海岸实业发展有限公司	重大影响公司	-		2,987.14	-	2,987.14	-	借款	非经营性资金往来	本期末已全部归还。			本期末已全部归还。

序列	资金往来方名称	往来方与上市公司的关联关系	2021年初往来资金余额	合并范围影响	缺陷描述						缺陷整改计划			截至目前整改情况
					2021年度往来累计发生金额(不含利息)	2021年度往来资金的利息(如有)	2021年度偿还累计发生额	2021年末往来资金余额	往来形成原因	往来性质	预计偿还方式(如适用)	预计偿还金额	预计偿还时间(月份)	
10	深圳清研紫光科技有限公司	联营企业	-	2,963.87	203.93	-	48.62	3,119.18	借款	非经营性资金往来	通过开展“C-HTR 装置/配方合成催化剂”获取经营利润后偿付	3,119.18	开展业务获取利润时	暂未获取“C-HTR 装置/配方合成催化剂”经营利润

【会计师意见】

核查程序：

- 1) 获取世纪星源有关内部控制缺陷的董事会决议及专项说明、具体缺陷的整改计划，分析判断其可行性；
- 2) 访谈世纪星源相关负责人，了解具体整改计划的执行情况。

核查结论：

经核查，我们认为世纪星源针对内部控制缺陷存在的问题制定了具体的整改计划，该整改计划基本满足内部控制的相关要求，截止本问询函回复日，相关事项整改按计划执行。

(2) 请年审会计师对照《监管规则适用指引——审计类第 1 号》对广泛性的界定逐一说明你公司内部控制缺陷对财务报表的影响是否具有广泛性，请说明具体的判断过程，以及在内控报告被出具否定意见的情况下，对你公司年报出具保留意见的合理性。

【会计师意见】

核查程序：

我们出具带强调事项的否定意见的内部控制审计报告，主要基于以下考虑和判断：

①内控报告出具带强调事项的否定意见的理由和依据

我们于 2022 年 4 月 25 日出具的内部控制审计报告（中审亚太审字（2022）003548 号）中，涉及两项财务报告内部控制的重大缺陷。

1) 因违规担保出具否定意见内控审计报告

2020 年世纪星源披露 2018 年、2019 年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、本年世纪星源披露 2018 年为实际控制人提供担保 4 宗涉及金额 9,700 万元，上述担保事项发生时未履行相关审议程序及信息披露义务，表明世纪星源在对外担保及关联方及关联交易内部控制上存在重大缺陷。

2) 因关联资金往来出具强调事项内控审计报告

我们提醒内部控制审计报告使用者关注，除“深圳市合众建筑装饰工程有限公司（以下简称“合众公司”）的关联资金往来是世纪星源代其联营企业子公司深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司向合众公司支付“卓越星源”项目收尾工程和整改工程款项；深圳清研紫光科技有限公司（以下简称“清研紫光”）的关联资金往来是由于清研紫光增资扩股由控股公司

变成联营企业形成。”这两个特殊原因外，世纪星源与深圳市沁垣碳基材料创新技术有限公司、深圳创意星源能源基建投资有限公司、深圳市东海岸实业发展有限公司、深圳市文钦科源传媒有限公司、深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司等存在关联资金往来，截止 2021 年 12 月 31 日，当期发生的资金往来已经全部归还。上述交易事项未根据公司相关规定，履行相应审批程序和信息披露义务。

我们关注到世纪星源管理层已经识别出上述缺陷，并采取了适当的整改措施，且已如实反映在企业内部控制评价报告中。

上述内容不影响已对财务报告内部控制发表的审计意见。

由于违规担保重大缺陷及其对实现控制目标的影响，根据《企业内部控制基本规范》和《企业内部控制审计指引》的相关规定，我们对世纪星源 2021 年 12 月 31 日的财务报告内部控制发表了否定意见；由于关联资金往来世纪星源管理层已经识别出上述缺陷，并采取了适当的整改措施，且已如实反映在企业内部控制评价报告中，我们对世纪星源 2021 年 12 月 31 日的财务报告内部控制发表了强调意见。

②内控审计报告缺陷对财务报表影响分析

内控审计报告披露的否定事项和强调事项对财务报表影响分析：

针对违规担保和关联资金往来，会计师在内控审计报告中否定和强调的事项是世纪星源没有履行审批和披露义务，但相关的交易事项世纪星源已按照企业会计准则的要求进行了处理，对已披露的财务报表数据无影响。

针对此事项我们已获取充分适当的审计证据，合理保证违规担保和关联方往来的会计处理不存在重大错报，因此，该事项对财务报表产生或可能产生的影响不重大且不具有广泛性。

核查意见：

经核查，我们认为本期世纪星源带强调事项的否定意见内部控制报告中涉及的重大缺陷对财务报表的影响不具有广泛性，我们对世纪星源 2021 年度财务报表出具的带有强调事项的保留意见审计报告是适当的、合理的。

问题 4：

报告期末，你公司子公司浙江博世华环保科技有限公司等 8 家子公司股权因诉讼被冻结情形，涉及金额 11.29 亿元。

(1) 请以列表形式说明股权冻结的具体情况，包括但不限于起诉方/被诉方、涉及诉

讼内容、涉诉金额、预计负债计提金额及依据、冻结起止日期、你公司知悉冻结事项的具体时间、进展情况、是否及时履行了信息披露义务、对你公司的生产经营产生的具体影响以及你公司拟采取的解决措施。

【上市公司回复】

序号	原告	被告	涉及诉讼内容	涉诉金额 (万元)	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结起止日期	知悉时间	进展情况	是否及时履行 信息披露义务
1	杨育彬	深圳世纪星源股份有限公司	房屋租赁合同纠纷	3,405.25	星源重装(深圳)海洋科技有限公司	100%	100%	2021年9月23日至2024年9月22日	2022-1-10	①杨育彬已申请强制执行,目前本案在执行中; ②世纪星源向广东省高级人民法院申请再审,目前该案在审审查中; ③世纪星源就执行裁定书向龙岗区法院提起执行异议;	2021年年报披露。
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%				
					深圳市清研紫光投资有限公司	100%	100%				
					深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	90%	90%				
					深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	75%				
					深圳国际商务有限公司	75%	75%				
					深圳市海立方生物科技有限公司	51%	51%				
					深圳清研紫光科技有限公司	50%	50%				
					深圳市星源恒裕投资发展有限公司	25%	25%				
					深圳光骅实业有限公司	20%	20%				
2	王迺玉	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列、赵剑	王迺玉诉请被告丁芑和世纪星源向原告返还借款本金4500万元及利息,被告赵剑、郑	5,790.03	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%	2021年6月8日至2024年6月7日	2021-6-28	一审中	公告编号: 2021-033披露
					深圳世纪星源物业发展有限公司	100%	100%				

序号	原告	被告	涉及诉讼内容	涉诉金额(万元)	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结起止日期	知悉时间	进展情况	是否及时履行信息披露义务
			列列对前述债务向原告承担连带清偿责任		深圳市星源恒裕投资发展有限公司	25%	25%				
					浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	32%				
3	王迺玉	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列、赵剑	王迺玉诉请被告丁芑和世纪星源向原告返还借款本金3200万元及利息,被告赵剑、郑列列对前述债务向原告承担连带清偿责任	4,064.75	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	15.90%	2021年6月29日至2024年6月29日	2021-8-4	一审中	公告编号: 2021-033披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%				
4	王迺玉	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列、赵剑	王迺玉诉请被告丁芑和世纪星源向原告返还借款本金3000万元及利息,被告赵剑、郑列列对前述债务向原告承担连带清偿责任	3,863.97	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	0.26%	2021年6月29日至2024年6月29日	2021-8-4	一审中	公告编号: 2021-009披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%	2021年6月29日至2024年6月29日			
					浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	50.53%	2021年6月8日至2024年6月8日			
5	俞青	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	俞青诉请被告丁芑和世纪星源向原告返还借款本金1000万元及利息,被告郑列列对前述债务向原告承担连带清偿责任	1,284.70	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	4.32%	2021年6月25日至2024年6月25日	2021-8-4	一审中	公告编号: 2021-033披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%	2021年6月29日至2024年6月29日			

序号	原告	被告	涉及诉讼内容	涉诉金额 (万元)	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结起止日期	知悉时间	进展情况	是否及时履行 信息披露义务
6	俞青	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	俞青诉请被告丁芑和世纪星源向原告返还借款本金2000万元及利息,被告郑列列对前述债务向原告承担连带清偿责任	2,612.80	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	9.96%	2021年6月29日至2024年6月29日	2021-8-4	一审中	公告编号: 2021-009披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%				
7	俞青	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	俞青诉请被告丁芑和世纪星源向原告返还借款本金1000万元及利息,被告郑列列对前述债务向原告承担连带清偿责任	1,299.17	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	4.38%	2021年6月25日至2024年6月25日	2021-8-4	一审中	公告编号: 2021-033披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%				
8	广东深天成(文昌)律师事务所	深圳世纪星源股份有限公司	原告诉被告支付律师费194万元及利息	251.56	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%	2021年2月18日至2024年2月17日	2021-3-15	本案二审已发回重审,发回重审后一审未开庭	2020年年报披露。
9	深圳市此安贸易有限公司	春华咨询(深圳)有限公司、丁芑、郑列列、赵剑、深圳世纪星源股份有限公司、第三人深圳市合众建筑装饰	原告诉请被告春华公司向原告返还剩余借款本金1000万元及利息,被告丁芑、世纪星源、赵剑、郑列列对前述债务承担连带清	1,294.32	浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	82.53%	2021年4月1日至2024年3月31日	2021-6-19	一审中。2022年4月26日,世纪星源向法院提交补充证据	公告编号: 2021-009披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%	2021年4月21日至2024年4月20日			
					深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	75%				

序号	原告	被告	涉及诉讼内容	涉诉金额 (万元)	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结起止日期	知悉时间	进展情况	是否及时履行 信息披露义务
		工程有限公司	偿责任		深圳市星源恒裕投资发展有限公司	25%	25%				
10	深圳市此安贸易有限公司	春华咨询(深圳)有限公司、丁芑、郑列列、赵剑、深圳世纪星源股份有限公司	原告诉请被告春华公司向原告返还剩余借款本金3500万元及利息,被告丁芑、世纪星源、赵剑、郑列列对前述债务承担连带清偿责任	4,271.71	浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	82.53%	2021年4月1日至2024年3月31日	2021-6-19	一审中。2022年4月26日,世纪星源向法院提交补充证据	公告编号:2021-009披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%	2021年4月20日至2024年4月19日			
					深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	75%				
					深圳市星源恒裕投资发展有限公司	25%	25%				
11	深圳市韦基兰德实业发展有限公司	深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	原告诉请被告世纪星源向原告返还借款本金2500万元及利息,被告郑列列对前述债务承担连带清偿责任	3,447.06	浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	82.53%	2021年4月1日至2024年3月31日	2021-6-19	一审中。2022年4月14日,世纪星源向法院补充证据	公告编号:2021-034披露
					深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	25%	25%	2021年4月20日至2024年4月19日			
					深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75%	75%				
					深圳市星源恒裕投资发展有限公司	25%	25%				

上述相关诉讼预计负债计提金额和计提依据详见问题 10 的回复。目前，股权被冻结的子公司经营正常，公司正采取积极措施，通过诉讼进展或庭外和解等方式加快解决相关诉讼问题，争取早日解除子公司的股权冻结。

【会计师意见】

核查程序：

- 1) 获取期末公司股权冻结明细及股权冻结的具体情况；
- 2) 审阅与冻结案件相关的诉讼文件，通过天眼查、深圳市市场监督管理局商事登记簿查询（商事主体登记及备案信息查询）进行查询，将查询结果与所了解的诉讼情况进行比对；
- 3) 了解案件信息，核实世纪星源是否进行了披露；
- 4) 与公司管理层进行访谈，了解涉诉对世纪星源的生产经营产生的具体影响、拟采取的解决措施。

核查结论：

股权冻结的具体情况均已披露，对世纪星源生产经营不会产生影响。

(2) 说明子公司股权因涉诉被冻结对你公司生产经营是否造成不利影响。请自查你公司及你公司主要子公司银行账户受限情况，包括但不限于开户账户银行名称、账户类型及用途、受限表现形式、受限金额、受限起止日期、受限原因等，并说明受限银行账户数量占公司银行账户总数的比例、受限金额占公司货币资金总金额的比例，你公司是否触及《股票上市规则（2022 年修订）》第 9.8.1 条第（六）款规定的需对公司股票交易实施其他风险警示的情形。

【上市公司回复】

子公司股权因涉诉被冻结事宜未对公司的日常经营造成重大影响，目前，公司生产经营活动一切正常。公司及主要子公司银行账户受限情况如下：

公司名称	开户行名称	账户类型及用途	受限表现形式	受限金额(元)	受限起止日期	受限原因
深圳世纪星源股份有限公司	招商银行深圳罗湖支行	基本户, 支付工资等	冻结	317,215.15	2021年3月30日-2022年9月22日	本司与杨育彬房屋租赁合同纠纷及民间借贷纠纷等案件
深圳世纪星源股份有限公司	平安银行深圳红宝支行	一般户, 扣税款	冻结	4,708.67	2021年9月23日-2022年9月22日	本司与杨育彬房屋租赁合同纠纷案件
深圳世纪星源股份有限公司	广发银行深圳侨香支行	一般户, 扣公积金	冻结	8,805.85	2021年9月23日-2022年9月22日	本司与杨育彬房屋租赁合同纠纷案件

公司名称	开户行名称	账户类型及用途	受限表现形式	受限金额(元)	受限起止日期	受限原因
深圳世纪星源股份有限公司	中国银行深圳平湖支行	一般户, 资金往来收付	冻结	2,564.08	2021年9月23日-2022年9月22日	本司与杨育彬房屋租赁合同纠纷案件
深圳世纪星源股份有限公司	中国银行深圳平湖支行	一般户, 资金监管	冻结	14,977,644.09	2021年9月23日-2022年9月22日	本司与杨育彬房屋租赁合同纠纷案件
深圳世纪星源股份有限公司	中信银行深圳后海支行	一般户, 资金往来收付	冻结	12,576,945.64	2021年9月23日-2022年9月22日	本司与杨育彬房屋租赁合同纠纷及民间借贷纠纷等案件
深圳世纪星源股份有限公司	上海浦东发展银行深圳文锦支行	一般户, 资金往来收付	冻结	5,300.68	2021年9月23日-2022年9月22日	本司与杨育彬房屋租赁合同纠纷案件
深圳世纪星源股份有限公司	兴业银行深圳上步支行	一般户, 贷款	冻结	6,008.02	2021年6月2日-2022年6月3日	民间借贷纠纷案件
浙江贝格勒环保设备有限公司	杭州联合银行闸弄口支行保证金户	一般户, 贷款	保证金	25,100.00	2021年9月10日-2022年3月9日	承兑汇票保证金
		一般户, 贷款	保证金	169,500.00	2021年11月6日-2022年4月5日	承兑汇票保证金
		一般户, 贷款	保证金	350,000.00	2021年12月17日-2022年5月16日	承兑汇票保证金
浙江博世华环保科技有限公司	中国银行白马大厦支行保证金户	一般户, 贷款	保证金	655,293.44	2016年10月21日-2022年1月4日	履约保证金
浙江博世华环保科技有限公司	杭州银行保证金户	一般户, 贷款	保证金	1,450,048.62	2021年4月21日-2021年2月20日	履约保证金
浙江博世华环保科技有限公司	联合银行定期存款户	一般户, 贷款	保证金	1,557,759.55	2021年12月8日-2022年5月5日	承兑汇票保证金
		一般户, 贷款	保证金	563,350.00	2021年11月2日-2022年4月11日	承兑汇票保证金
		一般户, 贷款	保证金	401,000.00	2021年10月9日-2022年3月8日	承兑汇票保证金
		一般户, 贷款	保证金	275,400.00	2021年9月13日-2022年2月28日	承兑汇票保证金

公司名称	开户行名称	账户类型及用途	受限表现形式	受限金额(元)	受限起止日期	受限原因
		一般户, 货款	保证金	1,960,758.50	2021年7月8日-2022年1月12日	承兑汇票保证金
浙江博世华环保科技有限公司	工行银行嘉兴大华支行	一般户, 货款	保证金	500,000.00	2018年12月29日-2022年1月31日	履约保证金
浙江博世华环保科技有限公司	招商银行九堡支行保证金户	一般户, 货款	保证金	682,166.90	2021年6月18日-2022年6月18日	承兑汇票保证金
合计				36,489,569.19		

公司及公司主要子公司深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司、深圳国际商务有限公司、浙江博世华环保科技有限公司共有银行账户 122 个。受限银行账户(冻结)数量 8 个占主要公司银行账户总数的比例为 6.56%，受限金额占公司货币资金总金额的比例为 28.38%，公司正在用其他账户进行资金的收支，除上述受限账户(冻结)外，其他账户的运作正常。因此，公司上述银行账户的冻结不属于“公司主要银行账号被冻结”的情况。

请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

【会计师意见】

核查程序：

1) 对公司银行存款、其他货币资金与金融机构往来的其他重要信息实施函证程序，并对函证实施控制程序：编制银行函证结果汇总表，复核公司货币资金的冻结等使用权受限情况，并对受限于客观原因尚未回函的函证执行替代程序，将函证情况与《公司征信报告》勾稽核对；

2) 对定期存款，检查开户证书，检查存单是否为公司所拥有，是否被冻结限制使用；

3) 核查受限银行账户数量占公司银行账户总数的比例、受限金额占公司货币资金总金额的比例；

4) 账户受限情况与《股票上市规则(2022年修订)》第 9.8.1 条第(六)款规定进行比对，核查世纪星源是否触及股票交易实施其他风险警示。

核查结论：

经核查，股权因涉诉被冻结对公司生产经营无不利影响，世纪星源未触及《股票上市规则(2022年修订)》第 9.8.1 条第(六)款规定的需对公司股票交易实施其他风险警示的情形。

问题 7：

报告期内,你公司从深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司(以下简称“蓝色空间”)获得非货币性资产交换利得 19,356.00 万元,优先股回报 8,000.00 万元。报告期末,你公司应收蓝色空间款项余额为 10,496.77 万元。

(1) 根据年报,你公司与蓝色空间的非货币性资产交换利得形成于蓝色空间报建指标补偿事项,请说明该事项具体情况及相关会计处理,是否符合《企业会计准则》的相关规定。

【上市公司回复】

甲方(深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司,以下简称“星源恒裕”,2019年5月更名为深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司,以下简称“蓝色空间”)与乙方(深圳世纪星源股份有限公司,以下简称“世纪星源”或“本司”)签订了《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》,对“深圳车港”处置后在商业开发用地范围内新增不超过 4.7 万平方米地下建筑面积指标约定如下:

就《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》第二条约定的在商业开发用地范围内新增不超过 4.7 万平方米地下建筑面积指标(具体指标以深圳市政府规划主管部门批复为准),甲方应向乙方支付该新增建面指标的补偿金额,总额为人民币 7.05 亿元(大写柒亿零伍佰万元)(货币补偿 3),该补偿金额应在甲方取得本项目全部施工许可证之前全部支付完毕。

因为存在调整使用前述新增的 4.7 万平方米地下建筑指标至贡献用地(即文体中心地块,即拟作为体育文化设施用地的 10,000 平方米用地面积)内,使乙方获得实际新增面积权属的补偿的可能,因此当且仅当出现前述此种情形、即乙方在该贡献用地(文体中心地块)中实际获得新增权属的面积补偿的情况下,本条第一款所列的甲方应付乙方的该笔货币补偿 3 补偿总额将按比例扣减,即甲方实际应支付给乙方的货币补偿 3 的总金额,将按以下公式决定:

$(1 - \text{文体中心地块中规划调整后乙方新增权属面积} / 47000) \times 7.05 \text{ 亿元}$

甲方(世纪星源)、乙方(深圳市泰合瑞思投资有限公司,以下简称“泰合瑞思”,实际控制人为深圳市恒裕实业(集团)有限公司)、丙方(星源恒裕)2019年5月23日《关于深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书》,对“深圳车港”处置后在商业开发用地范围内新增不超过 4.7 万平方米地下建筑面积指标约定如下:

深圳市政府现已同意甲方通过南油工业区福华厂区城市更新单元合法的实施主体提出申请,在已批复的南油工业区福华厂区城市更新单元专项规划基础上,于 2.476293 万平方米开发建设用地范围内增加不超过 4.7 万平方米建筑面积的地下停车场(具体指标以规划主管部门的批复为准,产权归合法实施主体所有。

实际执行情况如下:

①蓝色空间于 2020 年 12 月 29 日取得《建筑工程施工许可证》(工程编号:2019-440305-70-03-10712204),证上注明 2021 年 4 月 27 日合同开工日期由 2021 年 1 月 1 日变

更为 2021 年 6 月 1 日, 在新证颁发之前, 2020 年度还存在是否成就“全部施工许可证取得”的触发条件; 蓝色空间于 2020 年 12 月 9 日取得《建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 NG-2020-0009), 因涉及总平面图修改, 蓝色空间于 2021 年 12 月 9 日取得换发的《建设工程规划许可证》(深规划资源建许字 NG-2020-0009)。截止 2021 年末, 蓝色空间已经取得了全部施工许可证。

②目前政府已经批准将 3.4 万平方米的指标落实到商业开发地块(即城市更新地块), 根据《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》, 蓝色空间应就其未能实现 4.7 万平方米的报建指标之差额按比例向世纪星源补偿, 世纪星源可向蓝色空间收取补偿款人民币 19,356 万元。

③深圳市恒裕实业(集团)有限公司于 2021 年 6 月、7 月代蓝色空间向世纪星源支付了未能实现 4.7 万平方米的报建指标之差额补偿款人民币 19,356 万元。

根据上述相关协议及实际执行情况, 本司对该笔“面积差额补偿款”的会计处理如下:

借: 银行存款 19,356 万元

贷: 营业外收入 19,356 万元

需要说明的是:“深圳车港”项目系世纪星源增发股份的募集资金投资项目, 建筑面积 9.7 万平方米, 采用 BOT 模式, 后因政府规划的变更予以拆除, 作为补偿政府给世纪星源在文体中心地下建设 5 万平方米的地下停车场, 按“深圳车港”剩余年限由世纪星源采用 BOT 模式运营, 世纪星源因此确认了 2.58 亿元资产处置损益。因“深圳车港”系上市公司募投项目, 为避免因政府规划变更给上市公司带来不利影响, 保护投资者利益, 世纪星源针对 9.7 万平方米与 5 万平方米之差的 4.7 万平方米又向政府申请在其南油福华项目下建设一个停车场指标, 该指标作价 7.05 亿元, 由于项目公司只能安排 3.4 平方米, 对没有建成部分给予世纪星源 1.935 亿元补偿, 类似与企业日常活动无关的政府补助, 世纪星源将其记入营业外收入。

综上, 上述交易事项为蓝色空间对公司的货币补偿, 是政府给的建设指标没有实现部分的由蓝色空给的补偿, 根据《企业会计准则》营业外收入的核算内容, 公司将该笔补偿款确认为营业外收入。

(2) 说明优先股回报的具体会计处理及依据, 是否符合《企业会计准则》的相关规定。

【上市公司回复】

根据公司(甲方)与深圳市泰合瑞思投资有限公司(乙方)、深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司(丙方, 项目公司, 已更名为“深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司”)签订的关于《深圳市星源恒裕城市基建投资有限公司股东协议书股东协议》二、(一) 条约规定, 自本协议签订之日起至乙方退出项目公司之日止, 甲方作为项目公司的优先股股东,

始终持有项目公司 25%优先股的股权，乙方持有 75%普通股股权；二、(二)、2、(3) 条约定，向项目公司收取每年 8,000 万元人民币及其复合回报的优先股回报，从土地使用权出让合同签订之日起 365 日内应支付第一笔优先股回报 8,000 万元，以后每年支付 8,000 万元，若当年未支付或未足额支付，该部分按年回报 20%复利计算。

2020 年 3 月 26 日，项目公司蓝色空间与深圳市规划和自然资源局签订《深圳市土地使用权出让合同书》。

因此公司 2020 年度确认优先股回报金额 6,142.08 万元，2021 年度确认优先股回报金额 8,000.00 万元。具体会计处理如下：

借：应收股利或其他应收款-蓝色空间 8,000 万元

贷：投资收益 8,000 万元

以上会计处理符合《企业会计准则》规定的权责发生制原则及实质重于形式。

(3) 说明你公司应收蓝色空间款项形成原因及预计回收期限，并结合款项回收风险，说明坏账准备计提的充分性。

【上市公司回复】

截至 2021 年末，公司应收蓝色空间款项余额 10,496.77 万元，该款项主要为蓝色空间应付公司的优先股回报金额，包括 2020 年未付金额 2,142.08 万元，2021 年未付金额 8,000.00 万元，以及延迟支付优先股回报利息金额 158.67 万元。蓝色空间已于 2022 年 4 月 22 日向本司支付优先股回报金额 7,284.00 万元，除本司因与广东深天成律师事务所委托合同纠纷案件导致优先股回报金额 2,908.00 万元支付受限外，本司已基本收回全部优先股回报款项。本司基于公司的坏账政策，参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，对该笔应收款项计提坏账准备 641.74 万元，坏账准备计提金额充分。

请年审会计师核查并发表明确意见。

【会计师意见】

(1)(2)(3) 核查程序：

- 1) 获取世纪星源南油项目与各方签订的协议，包括《合作开发协议》、《补充协议》和《备忘录》、《股东协议书》、《拆迁补偿协议书》等；
- 2) 查询世纪星源南油项目历次公告，结合协议了解交易信息及交易背景；
- 3) 检查蓝色空间报建指标补偿 19,356.00 万元，优先股回报 8,000.00 万元是否符合协议约定，重点关注收款日期是否与约定相符，实际收款日期晚于约定日期是否计息，相关会计处理是否符合《企业会计准则》的相关规定；
- 4) 与蓝色空间进行访谈，确认相关交易事项；
- 5) 审计人员亲往蓝色空间银行打印 2020 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日所有银行全部资金流水，检查是否存在大额的异常支付情形，并进一步核实是否存在蓝色空间已支付补偿款、优先股回报，而上市公司未入账挪作他用的情况；

- 6) 核实上市公司补偿款银行单据，确认上述收款日期，是否与资金流水日期相符。
- 7) 检查资产负债表日后的回款情况。
- 8) 检查坏账准备计提的合理性。

核查结论：

经检查协议等相关资料，蓝色空间报建指标补偿、优先股回报符合协议约定，会计处理符合《企业会计准则》相关规定，应收蓝色空间款项坏账准备计提合理。

问题 10：

报告期末，你公司预计负债余额为 6,167.21 万元，请以表格形式列示相关重大诉讼、仲裁的情况、进展、涉诉金额、预计负债计提金额，预计负债计提或未计提的依据，说明你公司重大诉讼、仲裁相关预计负债计提充分性，计提依据是否具有 consistency。请年审会计师核查并发表明确意见。

【上市公司回复】

公司相关重大诉讼、仲裁情况如下（单位：万元）：

序号	原告	被告	案号	案由	涉诉金额	案件进展情况	预计负债计提金额	预计负债计提或未计提的依据
1	深圳市平湖股份合作公司	深圳世纪星源股份有限公司	(2020)粤0307民初39413号	合同纠纷	1,000.00	二审尚未开庭	0.00	根据一审判决，法院驳回原告关于 1000 万元赔偿的诉讼请求。
2	许少珍	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、中国投资有限公司、郑列列	(2020)粤0391民初5410号、(2021)粤03民终18594号	民间借贷纠纷	3,720.00	二审尚未开庭	0.00	见说明 1
3	深圳市此安贸易有限公司	春华咨询(深圳)有限公司、丁芑、郑列列、赵剑、深圳世纪星源股份有限公司	(2021)粤0391民初2702	民间借贷纠纷	4,271.71	一审中	0.00	见说明 1

序号	原告	被告	案号	案由	涉诉金额	案件进展情况	预计负债计提金额	预计负债计提或未计提的依据
4	深圳市此安贸易有限公司	春华咨询(深圳)有限公司、丁芑、郑列列、赵剑、深圳世纪星源股份有限公司	(2021)粤0391民初2703	民间借贷纠纷	1,294.32	一审中	0.00	见说明1
5	周娜	丁芑、郑列列、深圳世纪星源股份有限公司、赵剑	(2020)粤0391民初3012号、(2021)粤03民终10284号	民间借贷纠纷	1,051.80	免责担保人已向周娜代偿全案债务,该民间借贷的本金、利息已结清。	0.00	见说明1
6	赵庆洲	丁芑、郑列列、深圳世纪星源股份有限公司、赵剑	(2020)粤0391民初9582号	民间借贷纠纷	1,255.30	二审尚未开庭	0.00	见说明1
7	深圳市韦基兰德实业发展有限公司	深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	(2021)粤0391民初2701号	民间借贷纠纷	3,447.06	一审中	0.00	2022年4月14日,世纪星源向法院补充证据,本案债务本金于2018年12月26日已还清。
8	王迺玉	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列、赵剑	(2021)粤03民初5016号	民间借贷纠纷	5,790.03	一审中	0.00	见说明2
9	王迺玉	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列、赵剑	(2021)粤0391民初6333号	民间借贷纠纷	4,064.75	一审中	0.00	见说明2
10	王迺玉	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列、赵剑	(2021)粤0391民初6334号	民间借贷纠纷	3,863.97	一审中	0.00	见说明1
11	俞青	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	(2021)粤0391民初6323号	民间借贷纠纷	2,612.80	一审中	0.00	见说明1

序号	原告	被告	案号	案由	涉诉金额	案件进展情况	预计负债计提金额	预计负债计提或未计提的依据
12	俞青	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	(2021)粤0391民初6327号	民间借贷纠纷	1,299.17	一审中	0.00	见说明2
13	俞青	丁芑、深圳世纪星源股份有限公司、郑列列	(2021)粤0391民初6332号	民间借贷纠纷	1,284.70	一审中	0.00	见说明2
14	广东深天成律师事务所	深圳世纪星源股份有限公司	(2020)粤0303民初43554号、(2021)粤03民终17605号	委托合同纠纷	2,908.00	已结案，法院驳回原告诉讼请求	0.00	法院驳回原告诉讼请求
15	湖南诺一百货贸易有限公司	深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳世纪星源股份有限公司	(2021)粤0303民初23338号	房屋买卖合同纠纷	4,201.43	二审尚未开庭	1,143.97	根据法院一审判决，计提预计负债
16	深圳市龙岗宝源实业有限公司	深圳世纪星源股份有限公司	(2022)粤0303民初9242号	返还原物纠纷	338.18	一审尚未开庭，2022年5月18日，原告变更诉讼请求为“判令租赁合同解除，将房屋返还原告；被告向原告支付拖欠的租赁费3246480元（从2018年1月22日起计至实际腾房之日）并支付违约金135270元；本案诉讼费由被告承担”。	0.00	根据公司法务部门判断，公司无需承担原告告诉的全部责任，且公司已按租赁合同约定足额计提房屋租赁租金。

序号	原告	被告	案号	案由	涉诉金额	案件进展情况	预计负债计提金额	预计负债计提或未计提的依据
17	深圳市澎柏置地实业有限公司	深圳世纪星源物业发展有限公司、深圳世纪星源股份有限公司、深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	(2022)粤0307民初3815号	合资合作房地产开发纠纷	1,688.72	原告已撤诉	1,618.00	根据代理律师对该案出具的《法律意见书》，公司很可能应当向原告支付1000万元转让合同价款及利息。
18	杨育彬	深圳世纪星源股份有限公司	(2020)粤0307民初11361号、(2021)粤03民终8747号、(2021)粤0307执15555号	房屋租赁合同纠纷		①杨育彬已申请强制执行，目前本案在执行中； ②世纪星源向广东省高级人民法院申请再审，目前该案在审查中； ③世纪星源就执行裁定书向龙岗区法院提起执行异议；	3,405.25	根据深圳市中级人民法院二审判决，计提预计负债3,405.25万元，其中租金2,674.29万元，逾期利息730.96万元

说明1：因公司与合众公司及债权人签署了《免责协议书》，合众公司将根据诉讼判决结果支付债权人款项，上述事项并不会导致经济利益流出企业。因此，公司并未对上述事项计提预计负债。

说明2：上述案件已过担保期，公司不承担担保责任。本司根据原告提供的证据材料分析，原告王迺玉、俞青主张本司是实际借款人，应该以债务人的身份承担还款义务，但是其提交给法院的证据中没有任何证据可以证明上述主张。上述案件不会导致经济利益流出企业。因此，公司并未对上述事项计提预计负债。

根据《企业会计准则》相关规定：与或有事项相关的义务同时满足下列条件的，应当确认为预计负债。①该义务是企业承担的现时义务；②履行该义务很可能导致经济利益流出企业③该义务的金额能够可靠计量。因此，公司对重大诉讼、仲裁相关预计负债的计提符合《企业会计准则》的规定，相关预计负债金额计提充分。

【会计师意见】

核查程序:

- 1) 检查世纪星源截至报告日诉讼台账情况并与世纪星源公司诉讼事项进行核对;
- 2) 检查世纪星源已提供的截至 2021 年 12 月 31 日及期后诉讼所有资料; ;
- 3) 通过天眼查等查询世纪星源诉讼事项, 以发现可能存在的世纪星源未提供的诉讼事项;
- 4) 取得董监高承诺函, 确认所有诉讼均已提供;
- 5) 查阅相关费用账户记录, 核查是否存在未提供的诉讼;
- 6) 取得法院判决结果或法律意见书(或公司法务部门意见书), 依据该资料逐一核查诉讼案件是否已充分计提预计负债;
- 7) 结合相关的诉讼判决书, 对预计负债计提数据重新计算, 核查预计负债计提的准确性;
- 8) 向世纪星源代理律师执行函证程序, 了解世纪星源截至 2021 年 12 月 31 日未决诉讼案件情况, 以及截至函证回复日, 案件最新进展情况。

核查结论:

基于上述情况与我们获得的审计证据, 我们认为世纪星源对预计负债计提充分、准确。

问题 11:

请自查并说明以下事项:

(1) 报告期末, 你公司其他应付款余额为 18,980.85 万元, 请以表格形式列示往来款、其他借款及利息、其他项目的具体构成, 包括但不限于债权人、形成时间、金额、形成原因、付款期限等。

【上市公司回复】

其他应付款项中往来款、其他借款及利息、其他项目的具体构成如下(单位: 元):

序号	债权人	期末余额	款项性质	形成时间	形成原因	付款期限
1	中国投资有限公司	7,834,304.63	其他借款及利息	2007年	流动性资金借款	无约定
2	深圳市东海岸实业发展有限公司	4,294,807.73	其他借款及利息	2021年	流动资金借款	无约定
3	深圳市恒德医学科技开发有限公司	2,450,000.00	其他借款及利息	2018年	股东借款	无约定
4	Alexander Salim (亚历山大·萨利姆)	1,095,288.86	其他借款及利息	2019年	借款用于支付日常经营费用	无约定
5	Cheque Deposit/Fm Wong Chi Fan	942,586.51	其他借款及利息	2020年	借款用于支付日常经营费用	无约定
	其他借款及利息款项合计	16,616,987.73				
1	北京北辰创新高科技城	3,716,000.00	往来款	2000年7月	流动性资金往来	无
2	法人股股东现金股利	1,667,336.01	往来款	2007年7月	现金红利(2000年利润分配方案)	无约定
3	深圳光骅实业有限公司	3,327,945.38	往来款	2002年12月	流动性资金往来	无
4	深圳市国叶实业有限公司	14,577,357.51	往来款	2006年12月	原股东流动性资金往来	无
5	深圳市泰合瑞思投资有限公司	2,500,000.00	往来款	2019年12月	借款用于支付“蓝色空间”投资款	3年
6	深圳市深港产学研环保工程技术股份有限公司	14,600,000.00	往来款	2020年1月-2021年6月	预收”深港产学研“股权回购款	无
7	卓彩科技	2,958,000.00	往来款	2007年3月	流动性资金往来	无
8	深圳尚谋信息咨询有限公司	3,808,249.09	往来款	2019年-2021年	流动性资金往来	无约定
9	深圳市中环星苑房地产开发有限公司	5,197,214.11	往来款	2010年4月	原子公司流动性资金往来形成	无约定

序号	债权人	期末余额	款项性质	形成时间	形成原因	付款期限
10	深圳清研紫光检测技术有限公司	10,805,897.13	往来款	2021年	原子公司流动性资金往来形成	无约定
11	其他单笔金额小于100万的往来款小计	59,846,532.74	往来款	2010年以前-2021年	其他应付款项	无约定
	往来款项合计	123,004,531.97				
1	杨小毛	10,498,862.62	其他	2021年6月	预收“深港产学研”股权回购款	无
2	专项维修基金(暂用)	4,229,685.99	其他	2012年	计提专项维修基金	无
3	其他员工	1,834,161.97	其他	2021年10月	公司住房补贴款	无约定
4	郑春玲	1,287,858.75	其他	2007年	应付赔偿款	无
5	其他单笔金额小于100万的其他款项小计	9,868,578.68	其他	2010年-2021年	其他应付款项	无约定
	其他款项合计	27,719,148.01				

【会计师意见】

核查程序：

- 1、加计其他应付款明细账与报表数核对是否相符；
- 2、选取重大明细账户，检查相关合同、收付款记录等证据，以确认款项性质及内容；
- 3、选取重要客户执行访谈或函证程序，函证期末余额、款项性质及是否为关联方占款等相关信息；
- 4、根据合同测算借款利息，检查是否正确计息、是否有逾期还款涉及的罚息、罚金等相关事项；
- 5、检查是否为关联方款项，关联方披露信息是否完整准确。

核查结论：

经过核查，我们认为其他应付款余额列报正确。

(2) 报告期末，你公司其他应收款-期末账面余额为 8.04 亿元，坏账准备期末余额为 3.43 亿元，请以表格形式列示往来款、其他等款项的具体构成，包括但不限于债务人、账面余额、坏账准备余额、账龄等，并结合债务人的还款能力说明坏账准备计提是否充分。

【上市公司回复】

其他应收款中往来款、其他款项的具体构成见如下表格（单位：元）：

序号	债务人	款项性质	期末余额	账龄						合计	坏账准备余额
				1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上		
1	深圳市合众建筑装饰工程有限公司	往来款	136,577,033.38	127,148,822.31	9,428,211.07					136,577,033.38	7,300,262.22
2	深圳清研紫光科技有限公司	往来款	31,191,774.88	2,039,261.80	29,152,513.08					31,191,774.88	1,033,834.40
3	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	往来款	13,793,989.10	200.00	13,636,563.70	157,225.40				13,793,989.10	1,363,656.37
4	深圳金海滩旅游度假区有限公司	往来款	3,655,755.14		178,829.47				3,476,925.67	3,655,755.14	3,494,808.62
5	蒋伟、汪国钢	往来款	2,723,538.15						2,723,538.15	2,723,538.15	2,723,538.15
6	深圳市插画文化传播有限公司	往来款	2,164,972.09						2,164,972.09	2,164,972.09	2,164,972.09
7	亚布力	往来款	2,100,000.00						2,100,000.00	2,100,000.00	2,100,000.00
8	捷宏源科技公司	往来款	1,800,000.00						1,800,000.00	1,800,000.00	1,800,000.00
9	新会县对外经济贸易公司	往来款	1,500,000.00						1,500,000.00	1,500,000.00	1,500,000.00
10	深圳市招商工程项目管理有限公司长沙分公司	往来款	1,152,772.31						1,152,772.31	1,152,772.31	1,152,772.31
11	其他单笔金额小于100万的单位小计	往来款	8,332,836.67	3,832,332.93	840,307.18	638,718.66	90,304.08	292,933.82	2,638,240.01	8,332,836.67	3,141,126.00
	往来款合计		204,992,671.72	133,020,617.04	53,236,424.50	795,944.06	90,304.08	292,933.82	17,556,448.23	204,992,671.72	27,774,970.15
1	香港润涛公司	其他	109,020,479.75						109,020,479.75	109,020,479.75	109,020,479.75
2	深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司	其他	104,967,682.00	81,586,667.00	23,381,015.00					104,967,682.00	6,417,434.85

序号	债务人	款项性质	期末余额	账龄						合计	坏账准备余额
				1年以内	1-2年	2-3年	3-4年	4-5年	5年以上		
3	深圳市平湖股份合作公司	其他	10,000,000.00						10,000,000.00	10,000,000.00	10,000,000.00
4	香港亿都公司	其他	8,531,902.29						8,531,902.29	8,531,902.29	8,531,902.29
5	陆丰法院	其他	3,586,060.44						3,586,060.44	3,586,060.44	3,586,060.44
6	长沙青竹湖生态科技(产业)园管理委员会	其他	3,000,000.00						3,000,000.00	3,000,000.00	3,000,000.00
7	连城县大濯水电开发有限公司	其他	2,103,557.06				2,103,557.06			2,103,557.06	1,051,778.53
8	香港康雅公司	其他	2,075,310.46						2,075,310.46	2,075,310.46	2,075,310.46
9	深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司	其他	1,825,273.04	891,657.78	709,177.16	224,438.10				1,825,273.04	182,832.04
10	淄博桑特动力设备有限公司	其他	1,249,000.00						1,249,000.00	1,249,000.00	1,249,000.00
11	金海滩股权转让款	其他	1,130,636.00						1,130,636.00	1,130,636.00	1,130,636.00
12	厦门泛太平洋进出口公司	其他	1,000,000.00						1,000,000.00	1,000,000.00	1,000,000.00
13	其他单笔金额小于100万的单位小计	其他	22,891,729.37	999,675.77	153,714.89	654,450.25	12,961,219.04	414,529.47	7,708,139.94	22,891,729.37	14,767,503.53
	其他款项合计		271,381,630.41	83,478,000.55	24,243,907.05	878,888.35	15,064,776.10	414,529.47	147,301,528.88	271,381,630.41	162,012,937.89

针对其他应收款，本司根据公司的坏账政策，根据款项性质和债务人单位，基于单项和组合评估其他应收款的预期信用损失。已足额计提坏账准备。

【会计师意见】

核查程序：

- 1、加计其他应收款明细账与报表数核对是否相符；
- 2、选取重大明细账户，检查相关合同、收付款记录等证据，以确认款项性质及内容，重点关注是否存在资金被关联企业大量占用、误用会计科目等情况；
- 3、选取重要客户执行访谈或函证程序，函证期末余额、款项性质及是否为关联方占款等相关信息；
- 4、测试账龄划分的适当性，检查收款凭证，以确认款项收回金额及记录时间是否正确；
- 5、检查坏账准备计提金额是否合理：包括评价坏账准备所依据的资料、假设及计提方法；检查坏账准备计提和核销的批准程序；检查债务人长期未履行偿债义务的情况。

核查结论：

经过核查，我们认为其他应收款中除有条件借款及减值（期末账面余额为 2.88 亿元，坏账准备期末余额为 1.31 亿元）未能获取充分适当的审计证据在审计报告中保留外，其他款项（期末账面余额为 5.16 亿元，坏账准备期末余额为 2.12 亿元）按公司会计政策计提坏账准备，坏账准备计提充分。

(3) 报告期末，你公司合同资产账面价值为 51,534.03 万元，存货-合同履约成本账面余额为 1,440.08 万元，报告期内，你对存货-合同履约成本全额计提减值准备。请说明“存货-合同履约成本”、“合同资产”科目核算的具体事项、会计处理及入账价值确认依据，相关减值计提是否充分、合理，是否符合《企业会计准则》的相关规定，同比增幅是否与营业收入、经营活动现金流量变动趋势相匹配。

【上市公司回复】

①“存货-合同履约成本”核算的具体事项为公司子公司深圳国际商务有限公司为长沙太阳星城项目提供的定制化装修服务成本，因该定制化装修服务未能够与业主进行结算，预计该存货的可变现金额为零，因此全额计提减值准备。

②“合同资产”核算的具体事项为公司子公司浙江博世华环保科技有限公司工程项目的已完工未结算部分（期末按实际完工法确认的项目收入，并扣除已达到合同结算条件的金额）。

工程项目合同具有合同金额大、项目周期较长等特点，公司在合同期内有权收取已完成履约部分的款项，因此这部分项目满足在某一时间段内履行履约义务，按照完工进度法确认合同资产符合《企业会计准则》的规定。

公司对合同资产计提减值的方法：对信用风险显著增加的合同资产单项评价信用风险，计提专项减值准备。

公司名称	期末合同资产	减值准备期末金额	计提比例
维尔利(300190)	126,777.54	3,879.70	3.06%
博世科(300422)	155,788.05	35,915.47	23.05%
永清环保(300187)	43,204.14	2,923.75	6.77%
可比公司平均值:			10.96%
博世华:	54,891.63	3,342.13	6.09%

公司对合同资产减值准备计提情况与同行业公司合同资产减值准备计提平均情况基本一致，不存在重大差异。综上，公司对合同资产减值准备计提充分，合理。

合同资产同比增幅与营业收入、经营活动现金流量变动趋势匹配情况：

项目	2021年(余额或发生额)	2020年(余额或发生额)	增幅
合同资产	51,534.03	42,643.60	
应收账款(原值)	21,369.44	37,311.91	
应收票据(原值)	10.00	-	-10.66%
应收款项融资	714.33	2,453.60	
与营业收入相关的应收债权合计	73,627.79	82,409.11	
营业收入	38,353.62	39,892.11	-3.86%
销售商品、提供劳务收到的现金	45,027.35	54,735.00	-17.74%

由上表可见与营业收入相关的债权较上期末同比下降 10.66%，营业收入较上期同比下降 3.86%，销售商品、提供劳务收到的现金较上期同比下降 17.74%，整体变动趋势相匹配。

【会计师意见】

核查程序：

- 1、加计合同资产明细账与报表数核对是否相符；
- 2、对于合同资产中未结算工程款项，选取重要账户，结合营业收入的审计，检查工程合同、工程预算成本等相关证据以确定工程完工进度是否合理，确定合同资产的计量是否恰当；检查工程结算证据，确定合同资产结转应收账款的时点及金额是否恰当。对于合同资产中质保金款项，选取重要账户，检查合同规定的质保金比例及期间，以确定合同资产计量及结转应收账款的时点、金额是否恰当；
- 3、选取重要客户结合应收账款执行访谈或函证程序，函证工程合同、完工进度、结算金额、付款金额等相关内容，以核实合同资产、应收账款期末余额是否正确；
- 4、执行现场实际查勘程序，以确认工程项目的真实性；

5、结合应收账款审计，检查坏账准备计提金额是否合理：包括评价坏账准备所依据的资料、假设及计提方法；检查坏账准备计提和核销的批准程序。

核查结论：

通过执行以上程序，我们认为合同资产列报金额正确；同时我们注意到公司承接的基本都是国有大中型企业施工项目，因国有企业需要履行程序及手续较多，虽然有的项目由于工期、验收、审计等原因当期没有结算，但这些国有企业信誉较高，工程结算及质保金回款有保证，计提减值准备是充分的。

(4) 报告期末，你公司长期应收款账面价值为 2.91 亿元，主要为应收深圳市中环星苑房地产开发有限公司款项，请说明核算的具体事项及预计还款期限，并结合债务人还款能力说明相关减值准备计提是否充分。

【上市公司回复】

2014 年 3 月，本司以对星源志富的有条件借款债权余额共 32,280 万元进行结算取得平湖 G04211-0184 独立地块 40% 的开发权益（即中环星苑项目），在公司账面反映为长期应收款-深圳市中环星苑房地产开发有限公司金额 32,280 万元。2017 年初因投资比例变化，公司追加债权投资 4,842 万元，长期应收款-中环星苑账面余额增加至 37,122 万元。2017 年 12 月，公司处置持有中环星苑 10% 股权，收回长期应收款 8,070 万元，长期应收款-中环星苑账面余额变更为 29,052 万元，形成对项目公司的初始股东贷款。

中环星苑的股东借款是所有股东根据股权的比例共同提供的，与注册资本金一起构成对项目公司土地开发权益进行投资的资金来源，中环星苑的所有股东的借款共同劣后于项目工程建设阶段的融资。该笔股东贷款的本金约定与注册资本金同步收回，该笔股东贷款均用于开发中环阳光星苑项目。

截止 2021 年 12 月 31 日，中环星苑项目剩余可售物业面积约 53,000 平方米，按保守估计销售单价 35,000 元/平方米计算（已售物业平均单价为 38,000 元/平方米），中环星苑项目剩余货值约 18.55 亿元，因此债务人的还款能力具有可靠的保障，该长期应收款并未出现减值迹象，无需计提坏账准备。

【会计师意见】

核查程序：

- 1) 了解长期应收款形成的原因，检查其形成的依据；
- 2) 与管理层进行沟通，了解项目的进展情况，并现场查看；
- 3) 对项目公司财务报表执行审阅程序；
- 4) 分析判断世纪星源提供的股东借款是否存在减值迹象；

核查结论：

经过核查，我们认为对中环星苑 29,052 万元长期应收款不构成非经营性资金占用或对外提供财务资助，履行了相应审议程序和信息披露义务，不存在减值迹象。

(5) 报告期末, 你公司长期股权投资账面价值为 5.07 亿元, 主要为所持联营企业深圳市中环星苑房地产有限公司股权 4.96 亿元, 结合该公司近三年的主要财务数据说明长期股权投资是否存在减值迹象, 相关减值准备计提是否充分。

【上市公司回复】

深圳市中环星苑房地产有限公司近三年的主要财务数据如下(单位: 万元):

项目	2019 年余额/发生额	2020 年余额/发生额	2021 年余额/发生额
资产合计	488,715.10	389,362.07	367,293.70
负债合计	430,417.62	260,210.35	229,970.96
归属于母公司股东权益	58,297.48	129,151.71	137,322.73
营业收入	161,715.94	197,714.56	49,469.82
净利润	37,092.63	70,854.23	8,171.02

2019-2021 年根据中环星苑业主入伙情况, 中环星苑分别于 2019 年、2020 年、2021 年确认收入 16.17 亿元、19.77 亿元、4.95 亿元, 实现净利润分别为 3.71 亿元、7.09 亿元和 0.82 亿元。因房地产项目的周期性以及公司商业模式转变为销售和租赁相结合的经营模式, 因此收入和利润有所降低, 但仍然处于盈利状态。根据近期该楼盘销售价格来看, 销售价格仍然高于同期水平。

综上, 公司对中环星苑的长期股权投资不存在减值迹象, 无需进行减值测试, 因此并未计提减值准备。

【会计师意见】

核查程序:

- 1) 与管理层进行沟通, 了解项目的进展情况, 并现场查看;
- 2) 对项目公司财务报表及审计报告执行审阅程序。

核查结论:

经检查, 2021 年中环星苑财务报表已由广东海松会计师事务所(普通合伙)审计, 并出具了标准无保留意见审计报告。我们认为中环星苑的长期股权投资不存在减值迹象, 不计提减值准备是合理的。

(6) 报告期末, 你公司在建工程账面价值为 1.10 亿元, 主要为博世华环保产业园项目, 请说明项目建设进展、预计完工时间、相关减值准备计提是否充分。

【上市公司回复】

博世华环保产业园项目在建工程主体结构已完工, 部分收尾工程正在进行中, 预计 2022 年 10 月份完成竣工验收并投入使用。工程整体未存在市场价格大幅下跌的情况, 公司没有提前处置的意向, 在建工程不存在减值迹象, 无需计提减值准备。

【会计师意见】

核查程序：

- 1、查阅公司资本支出预算、公司相关会议决议等，检查本期增加的在建工程是否全部得到记录；
- 2、检查本期增加的在建工程的相关证据，如立项申请、工程借款合同、施工合同、发票、工程物资请购申请、付款单据、建设合同、运单、验收报告等；
- 3、实施在建工程实地检查程序；
- 4、检查在建工程是否存在减值情形：包括是否存在资产的市价大幅度下跌情况、资产是否有陈旧过时或者实体损坏情况、资产是否存在闲置、终止使用或者计划提前处置的情况。

核查结论：

会计师认为，在建工程列报金额正确，在建工程无减值迹象，无需计提减值准备。

(7) 报告期内，你公司投资活动产生的现金流量净额为-16,615.00 万元，同比下降 854.73%。请说明你公司投资活动现金流出的具体构成，包括但不限于形成原因、交易对象、金额、最终资金流向等。

【上市公司回复】

本期投资活动产生的现金流，其中购建长期资产支付现金 4,386.53 万元、收到与其他投资相关的现金流为 9,402.12 万元，支付与其他投资相关的现金流为 21,633.66 万元，投资活动产生的现金流量净额为-16,615.00 万元。

购建长期资产支付现金 4,386.53 万元主要为本公司子公司博世华在建工程支付现金，金额与上期相比降低 1.5%，与在建工程增加规模相匹配。

支付其他与投资活动有关的现金的具体构成如下（单位：万元）：

项目	形成原因	收回	支付	净额
深圳市合众建筑装饰工程有限公司	根据深信联办（2020）1号的工作部署，为解决上市公司联营企业深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司就“卓越星源”楼盘未完工程的的整改、收尾，处理业主入伙纠纷、总包工程质量纠纷等问题而发生的代垫款项支出	6,835.67	19,067.21	-12,231.54
深圳市东海岸实业发展有限公司	实控人通过以往“还旧借新”的民间高息过桥融资渠道形成的资金往来	2,566.45	2,566.45	0.00
合计		9,402.12	21,633.66	-12,231.54

深圳市合众建筑装饰工程有限公司、深圳市东海岸实业发展有限公司为本公司关联方企业，上述款项为向关联方拆出款项，由于向关联方收取利息，故认定为拆出投资款，现金流量表列报支付（收回）与其他投资相关的款项。本期其他与投资活动相关产生的现金

流量净额为-12,231.54万元,主要为借给深圳市合众建筑装饰工程有限公司款项未归还所致。

【会计师意见】

核查程序:

- 1、检查资金拆借合同,以确定款项性质;
- 2、检查银行付款及收款凭证,以确定资金流入、流出的真实性;
- 3、执行函证程序,以确定交易真实性及期末余额的正确性。

核查结论:

会计师认为现金流量表列报是正确的。

(8) 根据年报,你公司对应收账款、长期股权投资、合同负债等多个科目进行会计差错更正,请说明会计差错涉及的相关业务是否具有真实商业背景和商业实质,结合相关交易的发生过程,说明导致发生会计差错的主要原因及责任人。

【上市公司回复】

①集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司,2020年12月31日列报应收账款-湖南天景名园置业有限责任公司原值10,883,934.38元、坏账准备1,159,880.55元。而湖南天景名园置业有限责任公司已于2020年12月偿还8,798,810.70元,款项由深圳市东海岸实业发展有限公司代收,且可抵减公司对深圳市东海岸实业发展有限公司的往来债务,公司对该项业务没有做会计处理。对此差错进行更正,调减期初应收账款-湖南天景名园置业有限责任公司原值8,798,810.70元,调减期初其他应付款-深圳市东海岸实业发展有限公司8,798,810.70元;调减期初应收账款坏账准备1,054,353.09元,调增期初未分配利润1,054,353.09元,调增2020年度信用减值损失1,054,353.09元。

该笔差错产生的主要原因为该笔交易的业务部门与财务部门缺乏有效沟通,导致财务部门掌握的信息不完整。

②集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司,持有联营企业深圳市中环星苑房地产开发有限公司36%股权并采用权益法核算,对于2018年深圳市中环星苑房地产开发有限公司其他权益变动-20,463,310.81元,未按持股比例进行权益法核算。对此差错进行更正,调减期初长期股权投资7,366,791.89元,调减期初资本公积7,366,791.89元。

根据《企业会计准则》规定,联营企业权益法核算的后续计量中,投资企业对于被投资企业除净损益、其他综合收益以及利润分配以外所有者权益的其他变动,应按照持股比例与被投资单位所有者权益的其他变动计算归属于本企业的部分,相应调整长期股权投资的账面价值,同时增加或减少资本公积-其他资本公积。该笔差错产生的原因为,2018年公司财务人员确认被投资企业的所有者权益变动时,只考虑了净损益部分对公司的影响,忽略了其他权益变动的影响。

③集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司,2020年12月31日合同负债-深圳市锦

炬消防机电有限公司 5,577,390.00 元, 款项性质不是预收账款, 系应付深圳市东海岸实业发展公司往来款。对此差错进行更正, 调减期初合同负债 5,577,390.00 元, 调增期初其他应付款-深圳市东海岸实业发展有限公司 5,577,390.00 元。

该笔差错产生的原因为合同的变更引起了交易实质发生了变化, 而会计人员没有根据变更后的合同进行会计处理。

④集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司, 2020 年 12 月 31 日列报短期借款 19,500,000.00 元, 该笔贷款系向深圳蓝海村镇银行借款, 期限为 3 年, 到期日为 2023 年, 按合同规定于 2021 年、2022 年应分别偿还 100 万元。对此差错进行更正, 调减期初短期借款 19,500,000.00 元, 调增期初长期借款 18,500,000.00 元, 调增期初一年内期到的非流动负债 1,000,000.00 元。

该笔差错产生的原因为财务人员疏忽, 对借款合同的审核不够仔细, 将长期借款误入短期借款。

⑤集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司, 2020 年 12 月 31 日列报预付账款深圳市合众建筑装饰工程有限 9,418,211.07 元, 该款项性质非预付款而是往来款, 应在其他应收款列报。对此差错进行更正, 调减期初预付款 9,418,211.07 元, 调增期初其他应收款 9,418,211.07 元, 调增期初其他应收款坏账准备 470,910.55 元, 调减期初未分配利润 470,910.55 元, 调减 2020 年信用减值损失 470,910.55 元。

该笔差错产生的原因为该笔交易的经济实质为公司垫付工程款而非公司自身的成本、费用, 财务人员错误地判断了该笔业务的实质。

以上会计差错的主要责任部门为公司财务部, 公司将吸取教训, 严格执行《企业会计准则》及相关规定, 严格遵守公司与财务报告相关的内部控制制度, 确保财务报告真实、公允地反映公司的财务状况、经营成果和现金流量。

请年审会计师对上述事项进行核查并发表明确意见。

【会计师意见】

核查程序:

- 1) 检查会计差错更正账务处理的入账依据是否恰当和充分;
- 2) 按差错更正后余额, 对期初数执行函证程序;
- 3) 检查相关会计差错更正涉及的具体事项、差错发生的具体原因, 以及会计处理是否符合企业会计准则的相关规定;
- 4) 获取并公司董事会关于公司前期会计差错更正的决议。

核查结论: 经我们核查, 公司的会计差错事项, 具有真实商业背景和商业实质, 产生差错的主要原因是会计信息获取不及时和会计政策理解不恰当。

本页无正文，为《关于深圳世纪星源股份有限公司 2021 年年报的问询函的回复》之签章页。

中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）
2022年7月20日





统一社会信用代码

91110108061301173Y

营业执照

(副本) (6-1)



扫描二维码登录
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息

名称 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)

类型 特殊普通合伙企业

执行事务合伙人 陈吉先, 冯建江, 刘宗义, 王增明, 曾云

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告; 验证企业资本, 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务, 出具有关报告; 基本建设年度财务决算审计; 代理记账; 会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训; 法律法规规定的其他业务。(市场主体依法自主选择经营项目, 开展经营活动; 依法须经批准的项目, 经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动; 不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

成立日期 2013年01月18日

合伙期限 2013年01月18日至 长期

主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206



仅供报告使用

登记机关

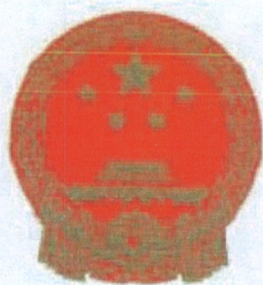


2021年11月30日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所 执业证书

名称：中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：王增明

主任会计师：

经营场所：北京市海淀区复兴路47号天恒建商务大厦20层2206

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11010170

批准执业文号：京财会许可[2012]0084号

批准执业日期：2012年09月28日



证书序号：0014490

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。
- 2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。
- 3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。
- 4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一二年十二月四日

中华人民共和国财政部制