



中审亚太会计师事务所

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants  
Special General Partnership

关于深圳世纪星源股份有限公司  
2021年度财务报告  
非标准审计意见的专项说明

中国·北京

BEIJING CHINA

# 关于深圳世纪星源股份有限公司

## 2021 年度财务报表非标准审计意见的专项说明

中审亚太审字（2022）003550 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”）2021 年度财务报表进行了审计，并于 2021 年 12 月 31 日出具了带强调事项段的保留意见的审计报告（报告编号：中审亚太审字（2022）003551 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》、《监管规则适用指引——审计类第 1 号》和《深圳证券交易所股票上市规则》等相关要求，就相关事项说明如下：

### 一、合并财务报表整体的重要性水平

我们在审计中使用的 2021 年度合并财务报表整体的重要性相关情况如下：

选取的基准：利润总额

使用的百分比：5%

选取依据：公司系以盈利为主营目的的上市公司，盈利情况是投资者最为关注的财务指标，以利润总额的 5% 作为重要性水平。

计算结果：912.75 万元。

### 二、非标准审计意见涉及的主要内容

#### （一）形成保留意见的基础

#### 1、有条件借款及减值

截至 2021 年 12 月 31 日，世纪星源其他应收款中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，详见附注 6.6。部分有条件借款形成时间较长、所涉及的项目进展不佳，且有的项目涉及诉讼，能否继续实施具有重大不确定性，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、对财务报表的影响和关联方关系及其交易披露的完整性，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、长期应收款-肇庆项目减值

世纪星源长期应收款-肇庆项目 2021 年末余额 41,112.39 万元，已全额计提减值，因肇庆项目土地证被撤销事项导致世纪星源在肇庆项目的权益具有重大不确定性，详见附注 6.11、6.13，因此我们无法判断世纪星源对长期应收款-肇庆项目全额计提减值是否适当。

### (二) 形成强调事项的基础

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。

## 三、出具非标准审计意见的理由和依据

### (一) 形成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：

- 1、不限于对财务报表的特定要素、账户或项目产生影响；
- 2、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；
- 3、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 2021 年 12 月 31 日，上述保留事项可能涉及的金额占总资产比例情况如下：

事项	影响	可能涉及的最高金额(万元)	占总资产的比例
有条件借款及减值	其他应收款及减值	15,689.90	6.34%
长期应收款-肇庆项目减值	长期应收款减值	41,112.39	16.62%

如上表统计显示，上述可能的最高影响数合计占总资产的比例仍低于 50%，同时，上述保留事项影响的科目可能包括其他应收款、长期应收款及关联交易披露等，即影响科目较少，因而，我们认为上述影响重大但不广泛。

## (二) 形成强调事项的理由和依据

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》第九条规定，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，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，在同时满足下列条件时，注册会计师应当在审计报告中增加强调事项段：

(一) 按照《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》的规定，该事项不会导致注册会计师发表非无保留意见；(二) 当《中国注册会计师审计准则第 1504 号——在审计报告中沟通关键审计事项》适用时，该事项未被确定为在审计报告中沟通的关键审计事项。

上述强调事项段中涉及事项不影响注册会计师所发表审计意见的依据如下：

上述带有强调事项段落的内容符合审计准则的相关规定，但因其不属于导致保留意见的事项，我们在保留意见的基础上，提醒报表使用者关注世纪星源为实际控制人及其他关联方提供担保的未决诉讼相关的重大不确定性。

#### 四、非标准审计意见涉及事项对报告期公司财务状况、经营成果和现金流量的具体影响

##### （一）保留意见涉及事项的具体影响

由于我们对导致保留意见的事项无法获取充分、适当的审计证据，我们无法确定这些事项对世纪星源 2021 年 12 月 31 日的财务状况和 2021 年度经营成果及现金流量的具体影响。

##### （二）强调事项段涉及事项的具体影响

强调事项段不影响我们对财务报表已发表的审计意见，因此，对世纪星源 2021 年 12 月 31 日的财务状况和 2021 年度的经营成果及现金流量没有影响。

#### 五、非标准审计意见涉及事项是否属于明显违反会计准则及相关信息披露规范规定的情形

由于无法获取充分、适当的审计证据以作为形成审计意见的基础，我们无法判断保留意见涉及事项是否属于明显违反会计准则及相关信息披露规范规定的情形。

我们认为，强调事项段所涉及的事项不属于明显违反会计准则及相关信息披露规范规定的情形。

#### 六、上期非标事项在本期的情况

世纪星源 2020 年度财务报表业经中审众环会计师事务所（特殊普通合伙）审计，并由该所出具了保留意见《审计报告》【众环审字（2021）1100118 号】（以下简称“上期审计报告”）。

##### （一）上期审计报告中保留意见所涉及事项

###### 1、对外担保事项

截至 2020 年 12 月 31 日，世纪星源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，世纪星源管理层认为该部分担保涉及的借款均实际用于世纪星源。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，世纪星源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可能造成损失的金额。

## 2、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拆迁补偿款“(1-文体中心地块中规划调整后世纪星源新增权属面积/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，但截至 2020 年 12 月 31 日，世纪星源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。

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。

## (二) 上期审计报告中保留审计意见所涉及事项在本期消除或变化情况

### 1、对外担保事项

截至本说明出具日，通过访谈、银行流水、入账单据等程序，上述担保涉及的借款均实际用于世纪星源；通过检查担保台账、公章管理，查阅会议纪要，查

询天眼查及中国法律文书网等公开渠道相关信息，复核账户费用记录，对管理层等相关人员进行访谈未发现未披露的担保；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，担保不会给世纪星源造成损失。综合以上结果，上年保留事项本年均已消除。

另外，关于担保事项在本期变化情况说明如下：

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，深圳市合众建筑装饰工程有限公司（以下简称“合众公司”）为世纪星源提供了免责协议，世纪星源将不会承担免责部分的担保和民事赔偿责任，其中担保1宗涉及的借款950万元已经结案，合众公司承担了免责责任。担保1宗涉及的借款1,050万元，合众公司已提供置换保全资金1,255.30万元。

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，情况如下：1、上述担保案已过担保期，世纪星源不承担担保责任；2、借款人已经提供了本金偿还的证据，尚待法院做出认定。3、律师函称出借人提交给法院的证据中没有任何证据可以证明世纪星源是实际借款人，世纪星源无需承担还款义务。

因担保事项产生的未决诉讼具有重大不确定性，故审计报告中增加强调事项提醒报表使用人予以关注，详见三、（二）。

## 2、南油福华项目交易事项的疑虑

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，上年保留事项本年均已消除。

本专项说明仅供深圳世纪星源股份有限公司向深圳证券交易所披露之用，不得用作任何其他目的。

本页无正文，为《关于深圳世纪星源股份有限公司 2021 年度财务报表非标准审计意见的专项说明》之签章页。

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙) 中国注册会计师：刘凤美



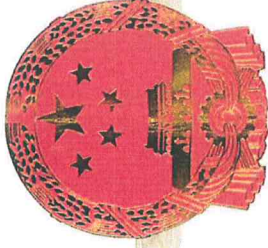
中国注册会计师：高凤霞



中国·北京

二〇二二年四月二十五日





# 营业执照

统一社会信用代码

91110108061301173Y



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）

成立日期 2013年01月18日

类型 特殊普通合伙企业

合伙期限 2013年01月18日至 长期

执行事务合伙人 王增明, 刘宗义, 陈吉先, 冯建江, 曾云

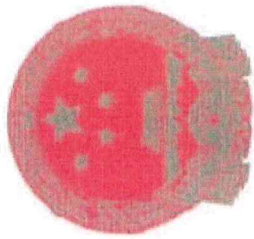
主要经营场所 北京市海淀区复兴路47号天行建商务大厦20层2206

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。）



登记机关

2020年10月22日



# 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号天行建商务大厦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

仅供报告使用



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

二〇一〇年十二月四日

中华人民共和国财政部制



姓名 刘凤美  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1967-11-04  
 Date of birth  
 工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所  
 Working unit  
 身份证号码 220102671104334  
 Identity card No.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号:  
 No. of Certificate 230000010025

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 黑龙江省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of Issuance 1997年 06月 27日



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.



年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.





姓名 高凤霞  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1971-03-11  
 Date of birth  
 工作单位 中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)黑龙江分所  
 Working unit  
 身份证号码 232332710311542  
 Identity card No.

注册会计师工作单位变更事项登记  
 Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
 Agree the holder to be



事务所  
 CPAs

协会盖章  
 Stamp of the Institute of CPAs

同意调入  
 Agree the holder to be

中审亚太 事务所  
 CPAs  
 转入协会盖章  
 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs  
 2020年12月18日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2019年6月18日

年度检验登记  
 Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。  
 This certificate is valid for another year after this renewal.

2020年6月18日

证书编号:  
 No. of Certificate 230100152047

批准注册协会:  
 Authorized Institute of CPAs 黑龙江省注册会计师协会

发证日期:  
 Date of issuance 2009年06月30日