

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

深圳世纪星源股份有限公司董事会：

近日，你公司披露了《关于本司下属的二级子公司“深圳世纪星源物业发展有限公司”与“连城县大灌水电投资有限公司”进行控股合并重组为“深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司”从事水电等清洁能源经营业务的公告》(以下简称“《合并公告》”)、《关于全资子公司深圳世纪星源物业发展有限公司转让参股公司深圳市中环星苑房地产开发有限公司 10%股权及标的债权的公告》(以下简称“《转让公告》”)和《关于与深圳市恒裕实业(集团)有限公司签订<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>的公告》(以下简称“《合作公告》”)等公告文件。我部对此表示关注，请你公司就以下情况做进一步核查和说明，并补充履行信息披露义务：

1. 据《合并公告》，你公司拟将子公司物业发展 100% 股权及相关资产、交易对方拟将大灌水电 100% 股权及相关资产分别作为出资标的，增资你公司控股的能源投资，用于投资开发水资源、清洁能源经营性业务。增资完成后，你公司将持有能源投资 90% 股权，交易对方持股 10%。(1) 请补充披露出资标的和被增资公司最近一年又一期的主要财务数据及出资标的评估价值；(2) 请说明能源投资原有股权的交易安排，以及物业发展股份代持事项可能对本次交易的影响；(3)

大灌水电旗下除大灌水电站和池屋坑水电站两座水电站外，还存在其他资产和负债。本次合同约定与交易无关的资产负债均由交易对手担保剥离。请披露大灌水电的资产负债剥离标准及具体内容，是否需取得债权人的书面认可等，并说明是否存在为他人提供担保、财务资助等情况及其后续安排，是否会损害上市公司利益；（4）交易对方的关联方于大灌水电站的邻近区域流域还拥有总装机量不低于 10MW、总收入不低于 1500 万元人民币的若干建成电站，交易对方承诺将尽快注入能源投资。请说明前述电站的注入方式、时间和交易对价，并结合本次交易判断需履行的审议程序；（5）请补充披露出资标的过渡期安排，并结合相关安排分析本次交易对你公司 2017 年度及未来年度财务状况和经营成果的影响；（6）交易对方承诺能源投资将在 2018 年为上市公司水电等清洁能源的营业收入、利润分别贡献不低于人民币 6000 万元、3000 万元的增长。请说明前述承诺的设定依据及合理性，未达承诺时的具体补偿安排，并分析交易对方的实际履约能力。

2. 据《转让公告》，你公司拟将参股公司中环星苑（你公司持股 46%）10% 股权及标的债权转让给恒裕集团，交易金额为 1.87 亿元。（1）请补充披露交易对方最近一年缺失的部分主要财务数据，并说明中环星苑主要资产（特别是主要房地产项目）的开发、销售、出租等情况及 2016 年非经常性损益 27,221 万元的具体内容；（2）中环星苑持有喀斯特 26.29% 的股权，且依据其已签订的协议有权以回购喀斯特 73.71% 股权。请分析前述股权回购事项对本次交易作价的影响，并结合中环星苑最近三年又一期的交易或权益变动及评估情况，分析说明本次交易作价的具体依据及合理性。你公司董事会应当说明原因，并披露独立董事意见；（3）你公司称，作为问题 1 所述交易的前提，

你公司必须安排出售或剥离物业发展所持中环星苑的投资权益。请你公司分析本次仅出售中环星苑 10% 股权的主要考虑因素，中环星苑其他股东与你公司的关联关系及是否放弃优先认购权，未来是否有逐步剥离中环星苑剩余股权的安排，如是，请分析本次交易需履行的审议程序；(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；(5) 请结合本次交易的背景、目的、方式、时点等，说明本次交易的必要性和合理性，是否具有商业实质，是否存在年末突击创造利润的情形。

3. 据《合作公告》，你公司拟就“深圳车港”在建工程拆迁补偿、置换项目风险代建等事宜与恒裕集团签订合作协议。(1) 请补充披露交易对方股权结构、最近一年缺失的部分主要财务数据和最近三年主营业务情况等，并分析交易对方的履约能力；(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；(3) 请分析本次交易的必要性和交易对价的合理性，是否具有商业实质，是否存在年末突击创造利润的情形。

请你公司于 2018 年 1 月 9 日前将相关书面说明材料报送我部。同时，提醒你公司及全体董事严格遵守《证券法》、《公司法》等法规及《上市规则》的规定，及时、真实、准确、完整地履行信息披露义务。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018年1月3日