

关于对深圳世纪星源股份有限公司的 年报问询函

公司部年报问询函（2018）第 145 号

深圳世纪星源股份有限公司董事会：

我部在对你公司 2017 年年度报告（以下简称“年报”）事后审查中关注如下事项：

1. 2012 年至 2017 年连续 6 年，年审会计师均对肇庆项目出具带强调事项段的审计意见。主要观点是，肇庆项目占公司资产的比例较大，2008 年公司与广金国际控股公司合作开发该项目，项目实际执行情况由于受到历史原因、规划调整等客观因素的影响，开发进度存在重大不确定性。请公司补充披露：（1）自 1997 年获取肇庆项目以来，长时间公司未能与相关各方开发成功，且因肇庆项目开发情况存在重大不确定性，连续多年被会计师出具带强调事项段的审计报告，而公司未将该项目权益进行彻底处置的原因和商业逻辑。（2）以列表形式列示肇庆项目公司的股权结构图，直至披露到自然人或者国资。（3）公司向億盟发展有限公司转让首冠国际公司的全部股权，但却约定首冠国际公司持有的首冠商用公司的 48% 股权和由郑列列名下拥有的 1% 股权仍归属于公司，该约定是否具有法律效力、是否可以对抗善意第三人、是否存在重大法律风险，公司继续享有肇庆项目权益是否具有法律依据，上述股权转让事项履行审议程序以及临时信息披露义务的情况，该股权转让事项的商业目的及交易背景，并说明将

肇庆项目部分权益纳入合并范围的主要依据,是否符合企业会计准则的相关规定。(4)公司称 2017 年 3 月 15 日,公司与保利华南实业有限公司就肇庆、平湖两项目于达成《合作意向协议》,截至本报告日,双方尚未签署正式合作协议。请公司说明双方尚未签署正式协议的主要原因,截至目前的进展情况,以及下一步安排。(5)公司将肇庆项目列为长期应收款,并且公司认为“肇庆项目目前仍未开工,未来可能需要补地价交征地补偿费和拆迁费,增加开发成本;项目公司营业执照被吊销可能导致的其他风险;项目公司获取的土地使用证、建设用地规划许可证的效力可能发生重大变化;与合作方开发肇庆项目事项仍存在重大不确定性”的情况下,未对其计提减值准备的原因及合理性,是否与实际情况相符,是否违反企业会计准则的相关规定;(6)请充分说明对本项目的减值测试过程、减值测试结果,请年审会计师说明所执行的审计程序,并发表专项核查意见。

2. 年报显示,关于 BOT 项目-车港工程,根据 1995 年 9 月公司与深圳市人民政府口岸办公室签定的《合作开发建设“深圳车港”协议书》(以下简称合作协议):经营合作期限为 30 年,自签订协议之日起计算。截至本报告期末,合作双方尚未对原合作协议中的合作经营期限、收益分配比例及方式作出补充或修改。经营期起止时间等事项的确定将对车港工程未来收益产生较大影响。本报告期末计提在建工程减值准备情况。2017 年 12 月 21 日,公司与恒裕集团签订了《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”拆迁补偿权益与恒裕集团进行合作。请公司补充披露:(1)截至本报告期末,合作双方尚未对原合作协议中的合作经营期限、收

益分配比例及方式作出补充或修改,经营期起止时间等事项的确定将对车港工程未来收益产生较大影响。请公司说明经营期起止时间等事项的确定对车港工程未来收益可能产生的具体影响。(2)公司将正式办理全面竣工验收及资产移交前的运营阶段产生的利润冲减车港工程在建工程成本,待车港工程全面竣工验收及资产移交并与深圳市人民政府口岸办公室就经营起止期限、收益分成比例协商确定后,再按照 BOT 业务的经营期间进行会计处理。请说明上述会计处理的具体依据,项目已经试运营仍作为在建工程核算的合理性,是否符合会计准则的相关规定。(3)车港工程本期其他减少金额 17,442,444.56 元涉及的具体内容,本报告期末计提在建工程减值准备的原因及合理性;(4)请充分说明对本项目的减值测试过程、减值测试结果,请年审会计师说明所执行的审计程序,并发表专项核查意见。

3. 2013 年至 2017 年连续 5 年,年审会计师对南油项目出具带强调事项段的审计意见。主要观点是,由于《合作开发协议》、《补充协议》及《备忘录》约定的项目公司尚未设立,《搬迁补偿安置协议》尚未签署,并存在合作纠纷及仲裁事项,导致该项目实施存在重大不确定性。2012 年 3 月 27 日,公司与优瑞公司签订《深圳市南山区“南油工业区福华厂区”城市更新项目合作开发协议》,双方就合作开发深圳市南山区东滨路与向南路交接处编号为 T102-0041 的宗地做了概括性预约约定,设立双方共同持股的项目公司来实施该城市更新建设项目。2013 年 5 月 31 日,公司与优瑞公司及优瑞公司全体股东签订《备忘录》,约定以优瑞公司作为项目公司。截至本报告日,优瑞公司仍未按照 2014 年 12 月 18 日华南国际经济仲裁贸易仲裁委员会仲裁裁决要求履行其成就《备忘录》先决条件的义务,相关约定的项

目公司至今仍未设立，公司尚未持有项目公司 25% 的优先股，也没有与项目公司签署《搬迁补偿安置协议》。该项目实施存在重大不确定性。公司将该地块列入其他非流动资产中，期末余额为 59,664,319.80 元。请公司补充披露：（1）用简明易懂的文字列表说明涉及南油福华项目的诉讼及仲裁的主要争议点；（2）在项目实施存在重大不确定性的情况下，公司未对其计提减值准备的原因，请充分说明对本项目的减值测试过程、减值测试结果，请年审会计师说明所执行的审计程序，并发表专项核查意见；（3）公司已采取或拟采取的彻底处置该项目权益或者解决相关纠纷的措施。

4. 年报显示，公司收购的重组标的博世华 2015 年、2016 年、2017 年承诺净利润实际完成率分别是 112.84%、102.62%、103.91%。根据中审众环会计师事务所出具的《浙江博世华环保科技有限公司审计报告》（众环审字（2018）110054 号），2017 年度博世华实现归属于母公司所有者的净利润为 7,206.59 万元，已计提的业绩承诺奖励为 495.33 万元。2017 年，年审会计师将博世华的建造合同工程施工收入确认列为关键审计事项。报告期末，公司采用预计未来现金流现值的方法计算资产组的可收回金额，并聘请北京中企华资产评估有限责任公司协助评估因收购博世华而形成商誉的可收回金额，经测试，未发生减值。公司主要会计报表项目的异常情况及原因说明显示，应收账款、递延所得税资产、应付账款同比增加比例分别是 19.32%、28.74%、32.51%。请公司补充披露：（1）博世华 2015 年至 2017 年的主要财务数据并提供对应审计报告；（2）博世华 2017 年度收入来源中前五大项目的主要情况，包括不限于项目名称、合同签订时间、合同金额、开工时间、完工时间（截至期末完工百分比）、本期确认

收入金额、累计确认收入金额、本期毛利金额。收入确认情况与合同预期存在较大差异的，请详细解释其合理性，请年审会计师说明所执行的审计程序，并发表专项核查意见；(3)说明博世华 2015 年至 2017 年期间计提业绩承诺奖励的金额、计算过程及相关会计处理，是否为经常性损益；如否，请分析是否符合《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》的规定；(4)博世华 2015 年至 2017 年前五名客户及前五名供应商的名称、销售（采购）金额、与公司的关联关系情况；(5)分项目说明博世华 2015 年至 2017 年主要业务的毛利率，并进行同行业对比分析；(6)博世华 2015 年至 2017 年前五大应收账款、应付账款余额涉及主体的名称、对应金额、坏账准备计提金额、账龄，说明相关主体与公司的关联关系情况，并结合实际回款情况分析应收账款的可回收性，是否存在提前确认收入的情形。请年审会计师对收入确认的合规性、是否存在调节收入情形发表核查意见；(7)详细说明博世华 2015 年至 2017 年期间递延所得税资产的明细、对应金额，以及对当年净利润的影响金额；(8)提供博世华 2015 年至 2017 年期间每年进行减值测试涉及的评估报告，说明所采取的评估方法、主要评估参数、评估结论。

5. 年报显示，深圳市纽翰司餐饮有限公司（以下简称“纽翰司”）无实缴出资，无实际经营，公司以 0 对价取得其 90% 的股权。请公司补充披露纽翰司的股权结构，公司以 0 对价取得其 90% 的股权的原因和主要考虑，该笔交易是否具有商业实质。

6. 年报显示，公司前 5 大客户为四川华洁嘉业环保科技有限公司等 5 家公司。请公司补充披露前 5 大客户与公司的关联关系情况，并对比 2015 年、2016 年前五大客户情况，说明是否存在重大变化，

如有，请说明原因。

7. 请公司补充披露报告期内公司经营活动产生的现金净流量与净利润存在重大差异的原因及合理性。

8. 年报中应收关联方债权显示，公司对深圳市东海岸实业发展有限公司、深圳创意星源能源基建投资有限公司、深圳金海滩旅游度假俱乐部有限公司（以下简称“前三家公司”）、亚洲度假酒店论坛有限公司（中证期）（以下简称“度假酒店”）存在应收款，其中前三家公司是“重大影响公司”，度假酒店是关键管理人员控制的公司。请公司补充披露：（1）结合前三家公司的股权结构以及实际控制人情况等要素，对照《股票上市规则》第 10.1.3 条的规定，说明与公司的具体关联关系情况，并分析往来款项的形成原因；（2）度假酒店的股权结构及实际控制人情况，说明是否违反《公司法》第一百一十五条关于“公司不得直接或者通过子公司向董事、监事、高级管理人员提供借款”，以及《主板上市公司规范运作指引》第 7.4.5 条关于“上市公司不得为董事、监事、高级管理人员、控股股东、实际控制人及其控股子公司等关联人提供资金等财务资助”的规定；（3）分析相关坏账准备计提的充分性。

9. 2017 年 12 月，公司全资子公司深圳世纪星源物业发展有限公司将其持有的深圳市中环星苑房地产开发有限公司（以下简称“中环星苑”）10% 股权及标的债权以 187,000,000.00 元的对价转让给深圳市恒裕实业（集团）有限公司（以下简称“恒裕集团”），导致公司 2017 年实现股权处置净收益 5,381.46 万元，该处置净收益对公司 2017 年净利润影响重大。为此，年审会计师将该重大资产处置事项的会计处理识别为关键审计事项。请公司：（1）结合交易对手资金来源、双

方已有业务合作情况等，补充披露恒裕集团及其关联人与上市公司及上市公司前十名股东在产权、业务合作、资产、债权债务、人员等方面是否存在关联关系或任何关系，如有请进一步补充说明相关关系是否可能导致本次交易存在利益倾斜；（2）请补充披露本次交易公允性定价的过程，并就本次出售获取的收益与预计项目售罄结算可能获取的收益对比，分析说明本次交易的公允性，是否可能损害上市公司利益；（3）结合处置损益等指标进一步说明本次股权转让事项是否达到了股东大会审议的标准；（4）补充披露本次交易的股权交割时间、款项收回时间，并综合判断本次交易利润归属是否存在跨期问题，请年审会计师发表专项核查意见。（5）说明公司对深圳市中环星苑房地产开发有限公司长期股权投资的金额发生变化的具体情况，并分析本次股权处置损益与“处置长期股权投资产生的投资收益”存在差异的原因。

10. 年报显示，公司采用账龄分析法计提应收账款及其他应收款坏账准备的比例，1年以内（含1年）、1-2年、2-3年、3-4年、4-5年以及5年以上的均为5%。请公司结合2015年至2017年期间，应收账款及其他应收款实际回收情况，同行业可比公司情况以及相关会计准则的规定，说明公司不区分账龄大小，均统一按照5%计提坏账准备的合规性、合理性，是否符合会计准则规定，计提是否充足，是否存在利用少计提坏账准备的方式调节利润的情况。

11. 年报中按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况显示，公司对阿拉善右旗清源给排水有限公司等五家公司存在应收账款，请公司补充披露：（1）该五家公司与公司的关联关系情况；（2）应收账款涉及的具体交易事项、账龄、可回收性、回款安排及保障措施、坏

账计提比例是否充分。

12. 年报中按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况显示，公司对深圳市星源创意环境技术有限公司等五家公司存在预付款，请公司补充披露：（1）该五家公司与公司的关联关系情况；（2）预付款涉及的具体交易事项、预付原因、是否符合商业惯例；（3）根据预付款的预付时间，预付事项最新进展，补充披露相关预付款项是否存在减值迹象，请年审会计师说明所执行的审计程序，并发表专项核查意见。

13. 年报中按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况显示，公司对润涛实业（集团）有限公司等五家公司存在其他应收款，其他应收款中“其他”金额同比大幅增加。请公司补充披露：（1）该五家公司与公司的关联关系情况；（2）前五名其他应收款涉及的具体事项、可回收性、回款安排及保障措施、坏账计提比例是否充分，相关事项履行的审议程序和临时信息披露义务情况；（3）说明其他应收款中“往来款”和“其他”的主要内容及“其他应收款-其他”大幅增加的主要原因，是否存在对外借款等提供财务资助的情形。

14. 年报显示，存货中在产品、库存商品、建造合同形成的已完工未结算资产、房地产开发成本的账面余额分别是 11,673,811.78 元、3,922,986.13 元、391,854,085.52 元、20,066,597.73 元。请公司补充披露：（1）在产品、库存商品、建造合同形成的已完工未结算资产的主要明细及对应金额；（2）房地产开发成本科目的主要项目信息，包括但不限于项目名称、期初余额、本期增加、本期减少、期末余额；（3）说明上述存货期末减值测试过程、评估方法、主要参数、评估结论，分项说明跌价准备计提的充分性。

15. 年报中长期应收款情况显示，BT 项目建设款账面余额为 216,144,691.96 元，未计提坏账准备。请公司补充披露：（1）BT 项目的名称、合作方、开工时间、预计竣工时间、投资总额、已投资金额、建设进展情况、各方权利义务主要内容；（2）说明未计提坏账准备的原因。

16. 年报显示，公司报告期罚款收入、违约金及赔偿金本期发生额为 4,332,841.90 元，全部计入当期非经常性损益的金额。请公司补充披露罚款收入、违约金及赔偿金的明细及对应金额，是否及时履行临时信息披露义务。

17. 年报中未办妥产权证书情况显示，账面价值为 14,101,333.79 元的博世华土地未办权证，尚未投入使用。此外，光纤小区涉及账面价值 1,362,764.00 的投资性房地产未初始登记，亦未办理产权证书。请公司补充披露：上述两块地产涉及的项目名称、地理位置、建筑面积，未办妥的具体原因，预计办毕时间，是否存在实质障碍。

18. 年报显示，“支付的其他与投资活动有关的现金”项目中“非金融机构占用资金”金额为 125,781,992.27 元，非经常损益项目中“计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费”金额为 19,790,401.68 元。请说明非金融机构占用资金的具体内容，以及资金占用费的计算过程，相关资金往来是否履行审议程序及临时信息披露义务。

请你公司就上述问题做出书面说明，涉及需披露的，请及时履行披露义务，并在 6 月 4 日前将有关说明材料报送我部，同时抄送派出机构。

特此函告

深圳证券交易所

公司管理部

2018 年 5 月 28 日