



中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）

China Audit Asia Pacific Certified Public Accountants LLP

关于深圳世纪星源股份有限公司
2023 年度财务报表非标准审计意见
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 2023 年度财务报表非标准审计意见的专项说明

中审亚太审字【2024】004586 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”）2023 年度财务报表进行了审计，并于 2024 年 5 月 9 日出具了无法表示意见的审计报告（报告编号：中审亚太审字【2024】004582 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、非标准审计意见涉及的主要内容

（一）参股公司挪用银行贷款和对外担保事项

按世纪星源公司 2023 年“关于重大事项的风险提示性公告”、“关于重大事项进展的公告”披露的信息，2023 年 4 月，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”）另一股东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，以下简称“恒裕集团”）要求世纪星源公司签署一份《深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司股东会决议》，泰合瑞思提供的拟议蓝色空间对外担保展期股东决议草案文件的附件中，包含了日期为 2021 年 3 月 3 日蓝色空间股东会决议及相对应的《借款协议》、《保证协议》，该股东决议主要内容为同意蓝色空间对前述《借款协议》中恒裕集团及深圳市恒裕华飞投资发展有限责任公司的 32.45 亿元债务（债权人深圳置富蕤颀投资企业（有限合伙），其合伙人为中国华融资产管理股份有限公司、华融置富（深圳）实业有限公司）的履行提供担保。世纪星源公司在此前未见过前述《借款协议》、《保证协议》，也未出席过该次股东会会议，更未在该决议上盖章，遂向深圳市公安局罗湖分局报案（股东会会议公章已鉴定为与世纪星源公司印文非同一枚公章）并已经立案；蓝色空间印鉴被恒裕集团存放在华融资



产深圳分公司，且已被用于签订关联交易合同及与贷款资金挪用相关的文件之上，世纪星源公司将相关线索分别向深圳市公安局经济犯罪侦查支队报案，向国家金融监督管理总局深圳监管局举报。若上述蓝色空间 15 亿元贷款资金被挪用、印鉴被恒裕集团存放在华融资产深圳分公司控制及使用、为恒裕实业的 32.45 亿元债务提供担保并以项目销售收入作为还款来源的约定合法有效，将影响世纪星源公司收取蓝色空间欠款 19,318 万元的债权实现，将影响开发期未来每年 8,000 万元稳定收益，以及影响世纪星源公司在开发期结束时 100%项目公司权益收回时的项目资产价值。

（二）与持续经营能力相关的重大不确定性

世纪星源公司超过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，存在金额较大借款和担保等诉讼，投资的股权及应收优先股利等被查封，营业收入逐年下降。虽然世纪星源公司已在其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，由于存在多重不确定性及该等不确定性的潜在相互作用以及可能的累积效应，我们无法就持续经营的编制基础是否恰当形成意见。

（三）中国证监会立案调查事项

世纪星源公司 2023 年 12 月 8 日收到中国证券监督管理委员会(以下简称“中国证监会”)的《立案告知书》(编号：证监立案字 007202332 号)。因涉嫌信息披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对世纪星源公司立案调查；世纪星源公司实际控制人于 2024 年 4 月 8 日收到中国证监会下发的《中国证券监督管理委员会立案告知书》(编号：证监立案字 007202411 号、证监立案字 007202412 号)，内容为中国证监会决定就证监立案字 007202332 号相同事项，即“涉嫌信息披露违法违规”事项，对世纪星源公司实际控制人立案调查。截止本审计报告出具日，世纪星源公司尚未收到中国证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定。我们无法判断立案调查的结果及其对世纪星源公司财务报表可能产生的影响。

（四）诉讼和担保事项

如财务报表附注“10、承诺及或有事项”之“2.或有事项”所述，世纪星源



公司因借款、担保等引发诸多诉讼事项，世纪星源公司对主要诉讼事项在财务报表中进行了披露，但是这些诉讼事项的结果及其对财务报告（包括涉及的资产、负债的确认和计量）的影响仍存在较大的不确定性。

（五）有条件借款及减值

截至 2023 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 28,292.71 万元、坏账准备余额 22,935.22 万元，详见附注 5.7。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。

（六）长期应收款-肇庆项目减值

世纪星源公司长期应收款-肇庆项目 2023 年末余额 45,567.58 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公司在肇庆项目的权益具有重大不确定性，详见附注 5.11，因此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。

三、出具非标准审计意见的理由和依据

《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》规定，“当存在下列情形之一时，注册会计师应当在审计报告中发表非无保留意见：（一）根据获取的审计证据，得出财务报表整体存在重大错报的结论；（二）无法获取充分、适当的审计证据，不能得出财务报表整体不存在重大错报的结论。”以及第十条：“如果无法获取充分、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且具有广泛性，注册会计师应当发表无法表示意见。”

由于无法表示意见涉及事项的金额占世纪星源公司 2023 年末资产总额比例较高，同时上述事项的交易额及余额构成财务报表的主要组成部分，该事项的影响重大且具有广泛性。因此，根据审计准则之规定，我们对世纪星源公司 2023 年度财务报表出具了带与持续经营相关的重大不确定性段落的无法表示意见审



计报告。

四、无法表示意见涉及的事项中是否存在重大错报

依据我们已经获得的审计证据，我们无法确定世纪星源公司 2023 年度财务报表是否存在重大错报。

五、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

由于无法获取充分、适当的审计证据，我们无法确定上述无法表示意见涉及事项对世纪星源公司 2023 年 12 月 31 日财务状况及 2023 年度经营成果和现金流量的具体影响。

六、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

由于我们目前无法获取认定上述事项所需的充分、适当的审计证据，我们无法判断上述无法表示意见事项所涉及事项的会计处理是否存在明显违反会计准则、制度及相关信息披露规范规定的情形。

本专项说明仅供世纪星源公司向深圳证券交易所披露之用，不得用作任何其他目的。



(此页无正文，为深圳世纪星源股份有限公司中审亚太审字【2024】004586号关于深圳世纪星源股份有限公司 2023 年度财务报表非标准审计意见的专项说明之签字盖章页。)

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)



中国·北京

中国注册会计师：王栋



中国注册会计师：王维



二〇二四年五月九日

