



关于深圳世纪星源股份有限公司  
前期会计差错更正专项说明的审核报告

中国·北京

BEIJING CHINA

# 关于深圳世纪星源股份有限公司 前期会计差错更正专项说明的审核报告

中审亚太审字(2022)003860号

深圳世纪星源股份有限公司全体股东:

我们接受委托,审核了后附的深圳世纪星源股份有限公司(以下简称“世纪星源”)管理层编制的《关于深圳世纪星源股份有限公司前期会计差错更正专项说明》(以下简称“专项说明”)。该专项说明中所述世纪星源前期会计差错更正事项涉及2020年度的合并财务报表。

## 一、管理层的责任

根据《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》、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制规则第19号-财务信息的更正及相关披露》等相关规定编制和对外披露专项说明,并保证内容真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,是世纪星源管理层的责任。

## 二、注册会计师的责任

我们的责任是在实施审核工作的基础上,对世纪星源编制的重要前期会计差错更正情况专项说明是否不存在重大错报获取合理保证,并发表审核意见。我们按照《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3101号-历史财务信息审计或审阅以外的鉴证业务》的规定执行了审核工作,该准则要求我们遵守职业道德规范,计划和实施审核工作。在审核过程中,我们实施了询问、检查记录和文件、重新计算等我们认为必要的审核程序。我们相信,我们的审核工作作为发表意见提供了合理的基础。

## 三、审核意见

我们认为,世纪星源管理层编制的专项说明,如实反映了世纪星源前期会计差错更正的情况。世纪星源对专项说明的编制和披露符合《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》、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制规则第19号-财务信息的更正及相关披露》等相关规定。

## 四、其他事项说明

本审核报告仅世纪星源会计差错更正披露之目的使用,不得用作任何其他用途。因使用不当造成的后果,与执行本业务的注册会计师和会计师事务所无关。

本页无正文，为《关于深圳世纪星源股份有限公司前期会计差错更正专项说明的审核报告》之签章页。



中国注册会计师：刘凤美  
(项目合伙人)



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

## 关于深圳世纪星源股份有限公司

### 前期会计差错更正专项说明

深圳世纪星源股份有限公司(以下简称“世纪星源”或“公司”)于以前年度会计报表发生会计差错,根据《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》、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制规则第19号-财务信息的更正及相关披露》等相关规定,公司对相关会计差错进行更正,主要涉及2020年度公司的财务报表,具体情况说明如下:

#### 一、前期差错更正事项的主要原因及具体内容

##### (一) 前期会计差错更正的主要原因

公司经自查发现的会计差错:(1)2020年公司已收回对湖南天景名园置业有限责任公司的债权,而未做会计处理;(2)2018年公司对联营企业深圳市中环星苑房地产开发有限公司长期股权投资权益法调整数据计算错误;(3)公司对深圳市锦炬消防机电有限公司债务由于款项性质认定有误而导致的报表错误列报;(4)公司银行贷款期限认定有误而导致的报表错误列报;(5)公司对深圳市合众建筑装饰工程有限公司的债权由于款项性质认定有误而导致的报表错误列报。

##### (二) 前期会计差错更正的内容

(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。

(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。

(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,而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。

(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。

(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。

## 二、前期差错更正事项对财务报表的影响

根据企业会计准则的相关要求, 公司对上述事项采用追溯重述法进行更正, 追溯调整了 2020 年度相关财务报表项目。具体情况如下:

(一) 上述前期会计差错对 2020 年度财务报表相关项目的期末金额/本年金额影响如下:

### 1、合并财务报表

#### (1) 合并资产负债表

| 受影响报表项目      | 更正前金额            | 更正金额           | 更正后金额            |
|--------------|------------------|----------------|------------------|
| 应收账款         | 325,169,669.92   | -7,744,457.61  | 317,425,212.31   |
| 预付款项         | 38,009,274.48    | -9,418,211.07  | 28,591,063.41    |
| 其他应收款        | 373,763,074.54   | 8,947,300.52   | 382,710,375.06   |
| 流动资产合计       | 1,368,567,792.25 | -8,215,368.16  | 1,360,352,424.09 |
| 长期股权投资       | 479,777,646.59   | -7,366,791.89  | 472,410,854.70   |
| 非流动资产合计      | 1,099,809,671.31 | -7,366,791.89  | 1,092,442,879.42 |
| 资产总计         | 2,468,377,463.56 | -15,582,160.05 | 2,452,795,303.51 |
| 短期借款         | 301,000,000.00   | -19,500,000.00 | 281,500,000.00   |
| 合同负债         | 17,745,561.92    | -5,577,390.00  | 12,168,171.92    |
| 其他应付款        | 228,622,293.68   | -3,221,420.70  | 225,400,872.98   |
| 一年内到期的非流动负债  | 4,743,089.83     | 1,000,000.00   | 5,743,089.83     |
| 流动负债合计       | 1,126,603,522.10 | -27,298,810.70 | 1,099,304,711.40 |
| 长期借款         | 7,000,000.00     | 18,500,000.00  | 25,500,000.00    |
| 非流动负债合计      | 9,070,750.40     | 18,500,000.00  | 27,570,750.40    |
| 负债合计         | 1,135,674,272.50 | -8,798,810.70  | 1,126,875,461.80 |
| 资本公积         | 688,300,485.68   | -7,366,791.89  | 680,933,693.79   |
| 未分配利润        | -531,477,841.22  | 583,442.54     | -530,894,398.68  |
| 归属于母公司股东权益合计 | 1,239,944,019.90 | -6,783,349.35  | 1,233,160,670.55 |
| 负债和股东权益总计    | 2,468,377,463.56 | -15,582,160.05 | 2,452,795,303.51 |

#### (2) 合并利润表

| 受影响报表项目                  | 更正前金额           | 更正金额       | 更正后金额           |
|--------------------------|-----------------|------------|-----------------|
| 信用减值损失(损失以“-”号填列)        | -67,808,987.63  | 583,442.54 | -67,225,545.09  |
| 营业利润(亏损以“-”号填列)          | -385,409,088.05 | 583,442.54 | -384,825,645.51 |
| 利润总额(亏损总额以“-”号填列)        | -385,411,498.17 | 583,442.54 | -384,828,055.63 |
| 净利润(净亏损以“-”号填列)          | -386,796,160.83 | 583,442.54 | -386,212,718.29 |
| 归属于母公司股东的净利润(净亏损以“-”号填列) | -387,466,536.61 | 583,442.54 | -386,883,094.07 |
| 归属于母公司股东的综合收益总额          | -410,366,953.09 | 583,442.54 | -409,783,510.55 |

### (3) 合并现金流量表

无影响。

### 2、母公司财务报表

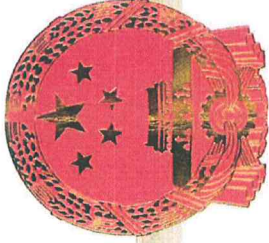
无影响。

### 三、本次会计差错更正的批准情况

本次会计差错更正议案业经2022年4月25日公司第十一届董事局第七次会议审议通过。公司董事会保证上述专项说明的内容真实、准确、完整，不存在虚假记载，误导性陈述或重大遗漏。

深圳世纪星源股份有限公司股份有限公司董事局

2022年4月25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。）



登记机关

2020年10月22日

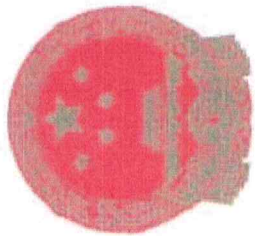
证书序号: 0014490

### 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》。



中华人民共和国财政部制



## 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





姓名 刘凤美  
 Full name  
 性别 女  
 Sex  
 出生日期 1987-11-04  
 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.



证书编号:  
 No. of Certificate 230000010035

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.





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 transfer-in Institute of CPAs

年 月 日

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



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.



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.

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