

浙江星星科技股份有限公司 关于对深圳证券交易所关注函回复的更新公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整，没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

浙江星星科技股份有限公司（以下简称“星星科技”或“公司”）于2020年8月25日收到深圳证券交易所创业板公司管理部出具的《关于对浙江星星科技股份有限公司的关注函》（创业板关注函〔2020〕第406号），公司对关注函中提到的问题逐项进行了认真核查，并于2020年8月28日在巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）披露了《关于对深圳证券交易所关注函回复的公告》（公告编号：2020-0097），本着对投资者负责的态度，公司现将关注函的有关问题更新回复如下（**更新部分已用楷体加黑标示**）：

如无特别说明，本回复中的简称或名词的释义与2020年8月21日披露的《关于对深圳证券交易所关注函回复的公告》（公告编号：2020-0090）中的简称或名词的释义具有相同含义。

1.回函显示，公司投资深圳一二三四并参与宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元项目（以下简称“合作项目”），是基于公司技术研发、国际贸易、人才引进以及发展战略等需要。公司在深圳地区租赁房产成本较高，部分租赁合同面临到期不能续租的风险，公司参与合作项目可低成本获取物业。协议约定，双方按持股比例拥有合作项目物业权益，待具备不动产权登记条件后，双方均有权要求将相应物业登记至本方或指定方名下。

（1）请结合公司目前在深租赁房产的规模、用途、公司未来产能建设和地域布局以及合作项目的规划等说明合作项目定位与公司的实际需求是否相符，合作项目各类物业是否具备按持股比例进行分配并办理物业登记的条件，公司拥有的合作项目面积能否有效解决公司在深物业不足等问题。

（2）请结合项目投资风险、资金成本等进一步说明公司不直接购买现有房产而参与建设周期较长的城市更新项目的具体原因。

回复：

(1) 请结合公司目前在深租赁房产的规模、用途、公司未来产能建设和地域布局以及合作项目的规划等说明合作项目定位与公司的实际需求是否相符,合作项目各类物业是否具备按持股比例进行分配并办理物业登记的条件,公司拥有的合作项目面积能否有效解决公司在深物业不足等问题。

公司主营各种视窗防护屏、触控显示模组、精密结构件等相关业务,产品主要应用于手机、平板电脑、可穿戴产品、笔记本电脑等消费电子产品,以及车载、工控、医疗器械等领域。随着近几年的业务发展,产能不断扩充,拥有的厂区分散在深圳、东莞、福建、江西等多地,其中在深圳地区现有租赁面积 17.54 万平方米,主要物业租赁集中在公司全资子公司星星触控科技(深圳)有限公司(以下简称“星星触控”)和星星精密科技(深圳)有限公司(以下简称“星星精密”),星星触控深圳现有物业 11,080 平方米,星星精密深圳租赁物业面积 113,391 平方米,上述物业较为分散,主要以研发办公及生产功能为主,随着公司业务纵深发展以及未来业务规模的进一步扩大(预计 2023 年星星触控物业需求缺口约 10,000 平方米,星星精密物业需求缺口约 50,000 平方米),公司现有物业已制约了公司业务规模的进一步扩大,且公司研发生产较为分散,导致管理成本较高,为此公司结合业务增长及未来业务规划,需要筹划集办公、研发、展示贸易、产业集聚平台及配套功能于一体的复合型功能物业。深圳宝安作为公司战略首选地,无论在产业基础、营商环境、展示贸易、产业链聚合等方面都具有强大的先发优势。同时所选标的项目位于宝安区石岩街道,处于深港科技创新走廊及深莞高新产业带双轴中心节点位置,区位优势明显,交通极其便利,距离宝安国际机场、深圳北站及南山福田中心区 25 分钟车程,距离公司重要战略合作伙伴华为总部基地、华为松山湖智能终端基地、步步高、vivo 总部研发基地均在半小时车程。结合标的项目是以新一代信息技术为支撑定位,拟打造为集总部企业、智能制造、研发、服务、生活配套相结合的高科技产业示范园区,与公司发展定战略匹配,公司将在标的项目落地粤港澳大湾区行政中心、研发中心和销售中心。标的项目物业建成且完成竣工验收备案手续后,股东可按照持股比例按照物业功能进行分配并办理物业登记。公司按照比例所拥有的合作项目物业具有功能集聚,使用集约的特点,可最大化满足公司对在深有效物业的需求,解决物业不足等问题。且双方约定公司根据需要对产业园其他物业具有优先购买权及租赁权,可进一步解决公司物业不足、租约不稳定的问题。

根据《深圳市工业楼宇及配套用房转让管理办法》(深府办规[2020]2 号)第五条:“通过拆除重建类城市更新出让的工业用地或者混合用地,项目实施主体可选择以下方式之一对其工业楼宇及配套用房的转让进行明确约定:(一)工业楼宇全部或者部分分割转让,所在宗地内配套用房可分割转让的比例不受限制”,城市更新项目工业楼宇及配套均可 100%分割销售。

项目开发建成后,可部分缓解公司业务增长所带来的生产、办公场所不足、租约不稳定的问题,在现有物业租赁关系继续维持的前提下,基本可满足未来 5 年内业务增长对物业载体的需求,但仍然

无法满足公司整合产能、拓展新业务以及现有产能扩大的长期物业需求，公司后续将继续根据业务发展的阶段性需要，加大对现有资源的整合，并根据对技术、生产工艺的不同需求，将部分对技术、人才要求相对较低的生产环节转移至江西萍乡基地，以及寻找其他合适的物业载体，提前谋划，为企业的长期发展提供物业保障。

(2) 请结合项目投资风险、资金成本等进一步说明公司不直接购买现有房产而参与建设周期较长的城市更新项目的具体原因。

目前公司深圳地区厂房租赁面积通过挖潜和技术改造满足未来 2-3 年的科研、办公以及生产需要，该项目预计开发周期约 3 年，项目建成后可满足公司扩大研发和生产的需要；同时公司投入 8.8 亿元，预计可获得 58,674 平方米 (220,000*26.67%) 物业，**相当于物业获取成本（即购置楼面价）为 15,000 元/平方米（自持物业成本）**。根据公司聘请的广东联审会计师事务所（普通合伙）出具的可行性研究报告，经项目投资估算，主要经济指标如下：

序号	项目	指标	单位
一	拆迁范围用地面积	74,110	m ²
三	可建设用地面积	49,113	m ²
四	容积率	5.53	—
五	总建筑面积	411,031	m ²
六	计容建筑面积	271,351	m ²
七	项目总收入	1,205,475	万元
八	项目总投资	336,946	万元
九	销售税费	88,230	万元
十	土地增值税清算	247,822	万元
十一	利润总额	532,477	万元
十二	所得税	133,119	万元
十三	净利润	399,358	万元

如上表所示，考虑到**由项目公司自行融资支付的建设开发成本（后续开发由项目公司投入，形成项目公司负债，因此该项目建设完成后公司如出售相关物业实际获取物业成本应计入该成本）**，公司平均物业综合获取成本为 37,877 元/平方米（平均开发成本=806,117 万元（总投资+各项税费）÷22 万平方米=36,641 元/平方米；8.8 亿元收购款资金成本折算物业成本为 2,417 万元/年*3 年÷58,674 平方米=1,236 元/平方米），按照各业态比例，测算出公司获取的 58,674 平方米物业的市场价为 54,794 元/平方米（项目总收入 1,205,475 万元÷22 万平方米）。

从项目投资风险分析，直接购置现楼可能存在 2020-2023 年物业空置风险，且一旦价格下跌存在资产贬值风险，相比而言，参与该项目开发，平均楼价不低于 37,877 元/平方米就不存在资产贬值的风险。根据本次投资协议约定，如项目存在超过约定周期等与协议约定不符的情况，公司可要求退出，并要求标的公司及其大股东进行相应补偿，确保上市公司利益不受损害。

2.回函显示，合作项目虽被列入政府计划，但有效期为 2 年，截止日期为 2021 年 12 月 24 日。此外，合作项目用地权属单位之一深圳市石龙仔股份合作公司（以下简称“石龙仔公司”）剩余营业期限短于本次协议约定的项目开发周期。请你公司补充说明在列入政府计划的有效期内需完成的各项工作及最新进展，是否存在推进障碍，无法完成相关事项以及石龙仔公司解散对合作项目的影 响及补救措施。

回复：

本项目开发节点及审批流程主要如下：

序号	项目节点	审批部门	审批条件
1	专项规划	宝安区城市更新和土地整备局	完成规划文本编制
2	实施主体确认	宝安区城市更新和土地整备局	形成单一主体（收购、合作协议、拆迁补偿等形式）
3	用地规划许可证、土地使用权出让合同	宝安区城市更新和土地整备局	完成实施主体确认
4	建设工程规划许可证	宝安区城市更新和土地整备局	完成施工图设计文件
5	建设工程施工许可证	宝安区住房和建设局	取得建设工程规划许可证
6	商品房预售许可证	宝安区住房和建设局	完成三分之二结构工程
7	建设工程规划验收合格证	宝安区城市更新和土地整备局	项目竣工

根据《深圳市拆除重建类城市更新单元计划管理规定》第三十二条：“本规定施行后批准的更新单元计划（不含重点更新单元计划），自公告之日起有效期两年。有效期内更新单元规划未获市政府或其授权机构批准的，该更新单元计划按照公告要求失效。确需延期的，可申请延期一年，原则上仅可延期一次。”即该有效期指两年内需完成项目规划审批，目前本项目正在进行规划审批阶段，预计 2020 年年底完成。石龙仔公司为深圳市石龙仔集体资产的基层管理组织，属于集体所有制企业，从所有制考虑，石龙仔公司管理并持有石龙仔地区的全部集体资产，其到经营期限届满后解散风险极小，集体资产管理机构也不会同意其解散；从程序上考虑，石龙仔公司营业期限到期后，只需石龙仔公司董事会同意即可继续经营并更换新的营业执照，因此公司认为石龙仔公司经营期限届满后解散的风险极低。另外，本项目预计 2021 年上半年完成实施主体程序，深圳一二三四公司将取得本项目完全开发权，石龙仔公司解散与否不影响本项目正常开发。

3.回函显示，深圳一二三四股东深圳市鹏莲兴旺实业有限公司（以下简称“鹏莲兴旺”）及其实际控制人已经向合作项目投资 15 亿元，后续资金需求约 20 至 25 亿元，主要由深圳一二三四申请银行开发贷、股东按照持股比例提供股东借款、自筹资金、项目预售收入等方式筹措。同时鹏莲兴旺于 8 月 21 日出具《承诺函》，承诺深圳一二三四后续资金由其负责筹措或进行银行融资，进一步保障

上市公司和股东利益。

(1) 截至 2020 年 6 月末，深圳一二三四的资产总额为 8.61 亿元。请你公司补充说明已投入的各项支出金额明细，累计投入资金金额与深圳一二三四资产总额差异较大的原因，后续投资金额测算的依据及合理性。

(2) 请进一步明确上市公司是否需要持续投入合作项目后续建设所需资金，并结合深圳一二三四及鹏莲兴旺的财务数据、资信情况等分析相关方是否具备申请开发贷款和筹集后续所需资金的能力。

(3) 请结合作项目未来融资需求、开发运营难度等详细说明若该项目未按计划完成开发、登记过户等可能对公司造成的影响及损失，并充分提示风险及说明公司拟采取的应对措施。

回复：

(1) 截至 2020 年 6 月末，深圳一二三四的资产总额为 8.61 亿元。请你公司补充说明已投入的各项支出金额明细，累计投入资金金额与深圳一二三四资产总额差异较大的原因，后续投资金额测算的依据及合理性。

截至 2020 年 6 月，累计投入 15 亿元，包括土地整备、报批报建专项费用、概念设计费、建筑设计费、评估费、咨询费、测绘费、日常开支、管理费用、税费、财务费用等（深圳市城市更新项目前期土地一级整理过程中一般都会存在部分费用无法取得相关票据现象，故亦无法入账，本项目亦存在此情况，所以导致实际投入金额 15 亿元与会计记账账面总资产 8.61 亿元存在差异）。后续资金需求主要为地价及建设费用（主要为基础设施费、建筑安装费、公共配套设施费及项目管理费用等），估算约 20 亿至 25 亿元，具体如下：

项目	金额	补缴地价签订 土地出让合同	项目开 工	项目建 设	项目建 设	项目建 设	项目建 设	项目竣 工
		2021 年下半 年	2022 年 上半年	2022 年 下半年	2023 年 上半年	2023 年 下半年	2024 年 上半年	2024 年 下半年
补缴地价（万元）	36,266	36,266						
建设成本（万元）	167,640		27,940	27,940	27,940	27,940	27,940	27,940
管理费用（万元）	6,706	958	958	958	958	958	958	958
合计（万元）	210,612							

注：①建设成本初步估算约 167640 万元，按建筑面积*单方成本计算得出，其中，研发用房 4500 元/平方米，创新性产业用房 4000 元/平方米，厂房 4000 元/平方米，配套商业 4800 元/平方米，配套宿舍 4200 元/平方米，公共配套 3500 元/平方米，地下室 3800 元/平方米。按总金额平摊到每个建设期，具体支出时间以相关合同为准。

②管理费用按建设成本*4%估算。

③深圳城市更新项目为一二级开发相结合，对土地进行整理后以协议方式出让给开发主体，重新计算土地使用期限，按政府相关政策补缴地价。补缴地价金额 36266 万元（35209 万元*1.03【契税】），计算方式详见《深圳市地价测算规则》，具体测算过程如下：

用地类型	业态类型	建筑面积	应补地价面积	标定地价	基础修正系数							项目修正			应补地价	
					建筑类型	土地使用年期	产权条件	产业发展导向	产业项目类型	地上商业楼层	地下空间修正系数	用地类别修正	保障房修正	补缴标准		
非农建设用地	研发用房	30255	30255	8664	1.0000	1.0552	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.0278	1.0000	254	385
		30255	30255	834	1.0000	1.1876	5.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.0278	1.0000	138	208
	创新型人才用房	4126	0	0	0.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.0000	1.0000	0	0	
	厂房	67785	67785	834	1.0000	1.1876	5.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.0278	1.0000	138	934	
	配套宿舍	19987	19987	13332	0.6000	0.9438	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.0186	1.0000	140	280	
	配套商业	19363	19363	15645	1.0000	1.0476	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8000	1.0000	0.0186	1.0000	243	471
国有已出让	研发用房	25995	25995	8664	1.0000	1.0552	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.6000	1.0000	5485	7130	
		25995	25995	834	1.0000	1.1876	5.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.1500	1.0000	743	966	
	创新型人才用房	3545	0	0	0.0000	0.0000	0.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.0000	1.0000	0	0	
	厂房	58241	58241	834	1.0000	1.1876	5.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.1500	1.0000	743	4326	
	配套宿舍	17173	17173	13332	0.6000	0.9438	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.4000	0.8000	2416	4149	
	配套商业	16637	16637	15645	1.0000	1.0476	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8000	1.0000	0.7500	1.0000	9834	16360
															35,209	

(2) 请进一步明确上市公司是否需要持续投入合作项目后续建设所需资金，并结合深圳一二三四及鹏莲兴旺的财务数据、资信情况等分析相关方是否具备申请开发贷款和筹集后续所需资金的能力。

上市公司不需要持续投入合作项目后续建设所需资金，根据交易对方深圳鹏莲兴旺于 2020 年 8 月 21 日出具的《承诺函》，深圳鹏莲兴旺承诺深圳一二三四后续资金由其负责筹措或进行银行融资，进一步保障上市公司和股东利益。

按照深圳城市更新报建流程，标的项目正在进行专项规划的报批工作，取得专项规划批复后，即可向银行申请开发贷款（深圳市银行房产开发贷款的规模根据项目总投资来确定，开发贷款一般占总投资规模的 70% 左右，根据标的项目的建设规模，该项目总投资约 35-40 亿元，故标的项目开发贷款的规模约为 24-28 亿元，完全可以覆盖标的项目后期所需资金）。截至 2020 年 6 月 30 日，深圳一二三四及深圳鹏莲兴旺主要财务如下：

项目名称	深圳一二三四	深圳鹏莲兴旺
	2020 年 6 月 30 日	2020 年 6 月 30 日
流动资产：		
货币资金	332,325.09	55,148,561.25
预付款项	4,119,900.00	76,124,568.96
应收账款		153,689,546.25
其他应收款	123,756,036.51	56,954,612.25
存货	733,104,192.90	81,641,258.96
流动资产合计	861,312,454.50	423,558,547.67

非流动资产：		
长期股权投资		983,556,912.00
固定资产	63,720.97	9,634,512.25
长期待摊费用		3,965,421.26
非流动资产合计	63,720.97	997,156,845.51
资产总计	861,376,175.47	1,420,715,393.18
流动负债：		
应付账款		36,189,546.15
预收款项		25,563,489.56
应付职工薪酬	531,053.53	4,895,125.36
应交税费	-276,185.46	2,265,316.25
其他应付款	19,688,525.29	13,345,989.68
流动负债合计	19,943,393.36	82,259,467.00
负债总计	19,943,393.36	82,259,467.00
净资产	841,432,782.11	1,338,455,926.18

如上表，截至2020年6月30日，深圳一二三四总资产86,137.62万元，净资产84,143.28万元，资产负债率为2.32%，速动比率6.43；深圳鹏莲兴旺总资产142,071.54万元，净资产133,845.59万元，资产负债率为5.79%，速动比率4.16。由此可见，深圳一二三四和深圳鹏莲兴旺资产负债率较低，资产流动性良好，具有较强的偿债能力，同时深圳鹏莲兴旺在各大银行等金融机构的资信情况良好，与国内主要商业银行一直保持联系，融资能力较强，可以通过银行授信开展融资，用以支持深圳一二三四业务的发展。通过查询深圳一二三四和深圳鹏莲兴旺企业信用报告，信用良好，均无不良信息。综上，深圳一二三四和深圳鹏莲兴旺具备申请开发贷款和筹集后续所需资金的能力，在深圳一二三四取得实施主体确认后，深圳一二三四具备项目开发贷款条件。

标的项目作为优质项目，取得了深圳市和宝安区2020年度重大项目证书，项目所处位置石岩街道，位于宝安区石岩街道外环路与兴石路交汇处西北侧，石岩片区在《深圳国家自主创新示范区石岩高新园区发展规划（2016—2020）》中，发展定位为“科技绿谷”、战略性新兴产业和未来产业高地和服务外包示范基地，现有创维、艾美特、恩斯迈、欣旺达、惠科电子、奋达科技、银宝山新、裕同包装、辉煌科技、一电科技等332家国家级高新技术企业。如今，石岩已成为深圳市高新技术产业带“9+2”片区的成熟片区之一，高新技术产业已成为石岩支柱产业。基于标的项目优越的地理位置，优质的项目资产及标的公司良好的资信状况，项目本身有足够的融资能力来支撑后续开发建设（深圳市房产开发贷款是根据项目情况来确定，对项目股东的要求主要为股东投入资金占项目总投资的30%即可）。

(3) 请结合作项目未来融资需求、开发运营难度等详细说明若该项目未按计划完成开发、登记过户等可能对公司造成的影响及损失，并充分提示风险及说明公司拟采取的应对措施。

合作项目本次投资到位后，尚需投入资金 15-20 亿元，鉴于项目的定位、区位优势、项目公司及合作方深圳鹏莲兴旺丰富的开发运营经验，本项目的开发运营风险整体风险可控，未按计划完成开发、登记过户的风险较小。可能导致未按计划完成开发、登记过户的因素主要包括拆迁进度严重滞后、专规及报批报建进度与预期不符、政府政策变化，如无法按计划进度开发完成，则公司要额外承担资金成本 2,417 万元/年，如建成物业无法及时完成登记过户公司名下，不影响公司实际使用，但会影响公司对该物业的出售、抵押、转让等。

为管控上述风险，公司一方面将与合作方做好全力配合工作，督促其做好拆迁、报批报建以及项目建设管控，加强与政府有关部门沟通，确保项目按计划进度完工、相关物业登记到公司名下；二是合作双方已在《投资协议》中约定“若合作项目无法按本协议约定的投资金额、开发面积、开发周期和其他条款实施，双方应通过友好协商解决。如无法协商达成一致的，乙方有权退出该项目，甲方及目标公司应退还乙方实际支付的资金及造成的其他损失，并按照【乙方每笔投入资金】×【该笔资金占用天数】×【万分之五/日】向乙方支付资金占用费”，若项目开发严重滞后，相关损失可向合作方追偿，进一步降低了公司实际损失；第三，公司后续将继续整合现有资源，充分利用好江西萍乡经开区生产基地，将部分可转移生产环节，转移至江西萍乡生产。

另外，本着对投资者负责的态度，针对本次投资深圳一二三四事项，公司特别提示如下风险，提醒投资者注意投资风险：

1、房地产投资风险

中国经济发展已经步入增长放缓的阶段，普遍存在产能过剩，供给侧结构不合理，投资回报率降低等问题。实体经济是房地产的根基和源泉，经济发展与房地产发展息息相关。但相比于全国其他区域，近年来深圳市经济持续保持在 8% 以上增幅，经济发展为房地产开发投资仍然能够提供强劲有力的支撑。本项目位于深圳市宝安区，项目实施周期较长，因后续房屋搬迁、地方政府行业政策调整、房地产市场情况等变化产生的风险可能会影响本项目的预期收益。公司将密切关注国家宏观经济和行业走势，持续关注本项目审批、房屋搬迁等各项工作，并结合实际情况，及时进行风险评估及调整应对策略。

2、市场风险

市场风险主要体现在市场供求关系以及行业竞争方面，是由于市场竞争状况、消费者需求变化等因素而对整个房地产业发展形成的影响，使得已投资完成的项目无法实现预期的销售目标，从而造成投资资金无法及时回笼，形成资金沉淀的风险。由于许多房地产项目开发周期较长，而在这个过程中随着经济的发展，不仅房地产行业会发展变化，人们在房地产方面的消费主张、需求等也会发生改变，从而可能造成价格过低或产品滞销，进而对房地产项目的投资效益造成影响。

3、审批风险

深圳一二三四投资的城市更新项目主要流程如下：计划立项→专规审批（确定规划指标）→实施主体确认→与政府签订土地出让合同→施工建设，目前项目正在专项规划报批阶段，待取得宝安区更新和土地整备局规划批复文件后申请用地审批，将本项目集体土地转为国有土地后与宝安区更新和土地整备局签订土地使用权出让合同，按规定补缴地价，进入开发建设阶段，后续涉及主要审批程序及证件为《建设用地规划许可证》（宝安区更新和土地整备局）、《建设工程规划许可证》（宝安区更新和土地整备局）、《建设工程施工许可证》（宝安区住房建设局）、《商品房预售许可证》（宝安区住房建设局）、《建设工程规划验收合格证》（宝安区更新和土地整备局），由于本项目实施周期较长、手续繁杂、且具体更新改造方案需报深圳市政府有关部门审批，尚存在较多不确定性因素。在本协议履行过程中，政府部门的审批进度、不可抗力因素以及协议各方情况的变化都可能影响本协议的履行。

4、投资收益不达预期的风险

本次合作项目暂未有明确的规划指标，根据标的公司提供的申报规划信息，对建筑面积的计算依据不是规划主管部门最终审批的容积率，而容积率的确定最终会体现在建筑面积的具体面积。公司投资回报的计算也是基于当前标的公司的申报规划信息，最终确定的建筑面积，直接关系到公司最终的利益分配，本次投资行为存在投资回报率不及预期的风险。

5、项目建设及运营风险

本项目投资规模大，有一定的建设及运营周期。在项目的建设及运营过程中，不能完全排除因国家相关政策及深圳市规划调整等原因致使项目建设进度延缓，以及由于无法预见的实际建设情况变化而导致建设工程的实际支出与工程预计总投资出现偏差等风险。因为项目为城市更新项目，搬迁谈判周期存在不确定性，项目公司将提前做好搬迁补偿等方面的相关工作，充分把握有利时机，保证项目顺利的实施，以获取较好的经济效益和社会效益。

6、房产销售风险

国家对房地产行业的宏观调控行为是调节房地产行业走向的基础，也是影响房地产行业至关重要的因素。从长远来看，房地产行业这一良好的发展态势能否长期保存下去，仍未可知。与其他商品相比，房地产整体价格较高，且关乎每一个人的生活，因此房地产业的走向对我国国民经济的整体发展具有重要的影响，也是历届政府关心的重要民生问题，政策调控的主要对象。上涨速度过快的房地产价格容易扰乱国民经济秩序，对社会的稳定造成不好影响；房价缓慢上涨甚至价格下滑，不利于整个社会经济发展。另外当前世界经济形势的多变性，使得政府随时都有可能根据我国整体经济形势，来制定相关的税收政策、行业政策，以此来影响房地产经济的具体走向。

近年来土地市场激烈竞争，土地价格居高不下；部分城市商业地产、住宅地产等库存较大，供应存在过剩风险。如果市场供求关系发生重大变化，可能导致导致投资物业项目的出租风险和物业开发项目的销售风险。

7、财务风险

本次城市更新项目属于房地产开发行业，本身具有投资金额大、建设周期长和不可移动性等特点，强大的资金支持是项目顺利推进的重要保障。本次公司对外投资资金将通过公司自筹解决，投资金额较大，可能对公司的现金流和财务状况造成一定的压力。在资金筹划方面，公司已确定合理的融资方案，依托上市公司的财务实力和信用资质，为公司日常经营提供足够的资金保障，同时确保本次投资不会给公司带来重大财务风险。

公司将充分关注国家、行业和地方政策以及市场的变化，发挥自身优势，积极防范并化解各类风险。公司郑重提示投资者理性投资，注意投资风险。

4.评估报告显示，各类物业建成后售价在 35,000 至 60,000 元/平方米之间，其中首年价格采用市场比较法进行测算得出，后续每年按 5%递增计算。请结合评估选取的参考项目位置、定位、物业形态、市场售价等进一步说明估值过程中各类型物业销售价格、销售进度确定的合理性。请评估师核查并发表意见。

回复：

被评估企业假设项目开发周期为2021年至2024年，根据评估人员查询《广东省商品房预售管理条例(2014修正)》得知房产项目的预售条件包括：三层以下的商品房项目已完成基础和结构工程；四层以上的商品房项目，有地下室工程的，已完成基础和首层结构工程，无地下室工程的，已完成基础和四层结构工程。该项目从2021年开始开发建设，建设至2023年，按照正常情况完工程度可以达到预售条件。

被评估企业自身根据项目规划指标、工程进度和市场情况，预测项目自2023年第1季度开始销售研发用房、厂房及配套宿舍物业，自2023年第3季度开始销售配套商业。预计销售期自2023年第1季度至2025年第2季度，其中研发用房、厂房、宿舍每年的销售比例依次为30%、40%、30%，商业每年的销售比例依次为10%、60%、30%。评估人员对选取的评估案例调查了其项目规模、销售情况以及项目特点，了解到相关项目销售周期一般为2-3年，与被评估单位的销售预测相符。

项目位于宝安区石岩街道外环路与兴石路交汇处西北侧，石岩片区在《深圳国家自主创新示范区石岩高新园区发展规划（2016—2020）》中，发展定位为“科技绿谷”、战略性新兴产业和未来产业高地和服务外包示范基地，现有创维、艾美特、恩斯迈、欣旺达、惠科电子、奋达科技、银宝山新、

裕同包装、辉焯科技、一电科技等332家国家级高新技术企业。如今，石岩已成为深圳市高新技术产业带“9+2”片区的成熟片区之一，高新技术产业已成为石岩支柱产业。而产业发展，离不开城市空间载体的支撑。一方面，城市为产业提供发展空间，另一方面，产业又形成保障，驱动城市更新和完善服务配套，从而达到产业、城市、人三者之间有活力、持续向上发展的和谐生态模式。

评估过程中各业态选取的评估案例信息如下：

1、商业

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
物业名称	商业部分	誉珑	天谷大厦	华强城
物业位置	宝安区石岩街道石龙仔社区	宝安 沙井	宝安 西乡	宝安 塘尾
交易价格（元/平方米）	待估	50,000	51,429	57,500

评估案例分别位于宝安区沙井街道、宝安区西乡街道以及宝安区福永凤塘大道与宝安大道交汇处，与评估对象相比均为经济状况较为接近的片区；评估案例与评估对象均为商业用途，均为底层商业具有可比性；根据评估人员网上查询的价格，评估案例的交易价格分别为50,000元/m²、51,429元/m²以及57,500元/m²。

根据比较因素条件指数表的评分建立比较因素条件修正计算表，计算评估对象的预计售价为55,000元/m²，评估人员查询中国房价行情网的统计数据，2019年深圳市区商铺房价(年度)售价为96,825元/m²，环比增长7.48%，评估人员假设国家房地产市场保持稳定及相关政策不变的条件下，深圳商业地产的售价增幅每年为5%，则2024年商业预计售价为58000元/m²，2025年商业物业售价为60000元/m²，评估人员认为上述测算结果是合理的。

2、研发用房（办公）

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
物业名称	研发用房（办公）	会展湾中港广场	会展湾中港广场	会展湾中港广场
物业位置	宝安区石岩街道石龙仔社区	宝安区福永空港新城南部	宝安区福永空港新城南部	宝安区福永空港新城南部
交易价格（元/平方米）	待估	39,800	37,700	39,900

根据深圳市宝安区城市更新和土地整备局《宝安区城市更新和土地整备局关于宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》（深宝更新函〔2020〕25号），石龙仔宏柏厂已同意列入《2019年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》，拟更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能。根据《深圳市城市规划标准与准则》，新型产业用地M0是指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型产业功能以及相关的配套服务活动的用地，

包括商业附属设施、研发空间和配套公寓。

根据评估人员调查了市场上类似类型的产业用房，包括中粮创芯公园、同泰时代广场以及深业U中心等项目，其厂房及研发用房可作为办公使用，宿舍可作为公寓使用，评估人员根据最高最佳使用原则进行评估。

评估案例为位于宝安区福永空港新城南部的会展湾中港广场，与评估对象相比为经济状况较为接近的片区；评估案例与评估对象的实际用途均为办公具有可比性；根据评估人员网上查询的价格，评估案例的交易价格分别为39,800元/m²、37,700元/m²以及39,900元/m²。

根据比较因素条件指数表的评分建立比较因素条件修正计算表，计算评估对象的预计售价为38,000元/m²，评估人员查询第一太平戴维斯研究部发布的《大湾区甲级写字楼指数》，大湾区甲级写字楼价格指数十年期增长 116%，深圳表现最优十年期涨幅达到 120%。评估人员假设国家房地产市场保持稳定及相关政策不变的条件下，深圳办公地产的售价增幅每年为5%，则2024年商业预计售价为40,000元/m²，2025年商业物业售价为42,000元/m²，评估人员认为上述测算结果是合理的。

3、厂房（办公）

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
物业名称	厂房（办公）	汇德大厦	汇隆中心	融创智汇大厦
物业位置	宝安区石岩街道石龙仔社区	留仙大道和民塘路交叉口	玉龙路与民塘路交叉口	龙胜路与景龙建设路交汇
交易价格（元/平方米）	待估	36,667	38,877	37,100

根据深圳市宝安区城市更新和土地整备局《宝安区城市更新和土地整备局关于宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》（深宝更新函〔2020〕25号），石龙仔宏柏厂已同意列入《2019年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》，拟更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能。根据《深圳市城市规划标准与准则》，新型产业用地M0是指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型产业功能以及相关的配套服务活动的用地，包括商业附属设施、研发空间和配套公寓。

根据评估人员调查了市场上类似类型的产业用房，包括中粮创芯公园、同泰时代广场以及深业U中心等项目，其厂房及研发用房可作为办公使用，宿舍可作为公寓使用，评估人员根据最高最佳使用原则进行评估。

评估案例分别位于留仙大道和民塘路交叉口、玉龙路与民塘路交叉口、龙胜路与景龙建设路交汇，与评估对象相比均为经济状况较为接近的片区；评估案例与评估对象的实际用途均为办公具有可比性；根据评估人员网上查询的价格，评估案例的交易价格分别为36,667元/m²、38,877元/m²以及37,100

元/m²。

根据比较因素条件指数表的评分建立比较因素条件修正计算表，计算评估对象的预计售价为35,000元/m²，评估人员查询第一太平戴维斯研究部发布的《大湾区甲级写字楼指数》，大湾区甲级写字楼价格指数十年期增长116%，深圳表现最优十年期涨幅达到120%。评估人员假设国家房地产市场保持稳定及相关政策不变的条件下，深圳办公地产的售价增幅每年为5%，则2024年商业预计售价为37,000元/m²，2025年商业物业售价为39,000元/m²，评估人员认为上述测算结果是合理的。

4、宿舍（公寓）

影响因素	评估对象	实例一	实例二	实例三
物业名称	宿舍（公寓）	合正汇一城	合正汇一城	合正汇一城
物业位置	宝安区石岩街道石龙仔社区	西乡街道西乡大道与新湖路交汇处	西乡街道西乡大道与新湖路交汇处	西乡街道西乡大道与新湖路交汇处
交易价格(元/平方米)	待估	39,700	41,000	40,900

根据深圳市宝安区城市更新和土地整备局《宝安区城市更新和土地整备局关于宝安区石岩街道石龙仔宏柏厂城市更新单元申请纳入城市更新单元计划的复函》（深宝更新函〔2020〕25号），石龙仔宏柏厂已同意列入《2019年深圳市宝安区城市更新单元第八批计划》，拟更新方向为普通工业用地（M1）、新型产业用地（M0）等功能。根据《深圳市城市规划标准与准则》，新型产业用地M0是指融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等创新型产业功能以及相关的配套服务活动的用地，包括商业附属设施、研发空间和配套公寓。

根据评估人员调查了市场上类似类型的产业用房，包括中粮创芯公园、同泰时代广场以及深业U中心等项目，其厂房及研发用房可作为办公使用，宿舍可作为公寓使用，评估人员根据最高最佳使用原则进行评估。

评估案例位于西乡街道西乡大道与新湖路交汇处，与评估对象相比为经济状况较为接近的片区；评估案例与评估对象的实际用途均为公寓具有可比性；根据评估人员网上查询的价格，评估案例的交易价格分别为39,700元/m²、41,000元/m²以及40,900元/m²。

根据比较因素条件指数表的评分建立比较因素条件修正计算表，计算评估对象的预计售价为40,000元/m²，评估人员查询中国房价行情网的统计数据，2019年深圳市区普通公寓房价(年度)售价为69,694元/m²，环比增长10.37%，评估人员假设国家房地产市场保持稳定及相关政策不变的条件下，深圳公寓地产的售价增幅每年为5%，则2024年公寓预计售价为42000元/m²，2025年公寓物业售价为44000元/m²，评估人员认为上述测算结果是合理的。

综上所述，从项目的位置、定位以及深圳房地产市场情况来看，评估人员认为评估结论较为接近

实际市场价值，符合深圳房地产市场中新型产业园的实际发展状况。因此，评估人员认为该结论是合理的。

5. 回函显示，深圳一二三四的关联方深圳恒大成工程有限公司（以下简称“深圳恒大成”）向银行借款 28,000 万元，该借款以深圳一二三四实际享有的城市更新项目土地提供抵押担保，并以深圳一二三四 100%股权提供质押担保。协议约定，上市公司向深圳一二三四支付的 88,000 万元投资款专项用于解除股权质押和向宏柏厂权属人及相关权益主体支付搬迁安置补偿。回函还显示，深圳市宏宇大成投资有限公司（以下简称“宏宇大成”）为合作项目现有物业宏柏厂园区的产权人，宏柏厂园区实际由深圳一二三四出资委托深圳宏宇大成收购。

（1）请补充说明深圳恒大成与深圳一二三四的关系，其向银行借款的具体用途，使用上市公司投资款而非深圳恒大成自有资金解除股权质押的原因，是否会损害上市公司的利益。

（2）请补充说明深圳一二三四与宏宇大成的关系，通过宏宇大成收购宏柏厂园区的原因，相关资产产权归属，权属是否清晰、是否存在潜在纠纷，相关方是否存在其他协议及利益安排未披露，如是，请补充披露。

（3）请补充说明搬迁安置工作及相关款项支付的情况，深圳一二三四已获得宏柏厂园区产权的情况下，双方仍约定投资款用于支付相关搬迁安置补偿的原因。

回复：

（1）请补充说明深圳恒大成与深圳一二三四的关系，其向银行借款的具体用途，使用上市公司投资款而非深圳恒大成自有资金解除股权质押的原因，是否会损害上市公司的利益。

深圳恒大成与深圳一二三四为关联公司（深圳恒大成的股东分别为深圳鹏莲兴旺的股东及深圳一二三四的法定代表人），深圳恒大成向银行借款用于实业经营，深圳恒大成的股东将深圳恒大成的经营所得投资至深圳一二三四用于本项目的前期开发工作。经公司与交易对方深圳鹏莲兴旺沟通协商，深圳鹏莲兴旺承诺上述借款由深圳鹏莲兴旺及深圳恒大成利用自有资金进行还款并解除股权质押，公司与深圳鹏莲兴旺针对本次投资协议将另行签署补充协议约定，并将补充协议内容提交公司董事会、股东大会审议。截至本回复披露日，公司尚未向深圳一二三四支付增资款，本次投资事项将在公司股东大会审议通过后方可实施。

（2）请补充说明深圳一二三四与宏宇大成的关系，通过宏宇大成收购宏柏厂园区的原因，相关资产产权归属，权属是否清晰、是否存在潜在纠纷，相关方是否存在其他协议及利益安排未披露，如是，请补充披露。

深圳一二三四与深圳宏宇大成系关联公司，深圳鹏莲兴旺系深圳宏宇大成的实际控制人，深圳宏

宇大成的经营管理工作由深圳鹏莲兴旺负责。在本项目前期阶段，各项工作不确定性较大，投资风险较大，深圳一三四未直接收购宏柏厂园区而是委托深圳宏宇大成进行收购，目的是为隔离深圳一三四的法律风险。宏柏厂园区登记在深圳宏宇大成名下，但深圳宏宇大成对该物业无所有权或处分权，该物业实际权益由深圳一三四享有，不存在潜在纠纷。在投资协议中，深圳鹏莲兴旺保证“宏柏厂的权属人同意将宏柏厂交付深圳一三四进行整体拆除重建、实施搬迁”，为确保公司利益，投资协议约定，如果深圳鹏莲兴旺因虚假陈述造成公司损失的，或深圳鹏莲兴旺无法按约定的开发面积、开发周期实施本项目开发建设的，公司有权退出本项目并要求深圳鹏莲兴旺及深圳一三四承担违约责任。

(3) 请补充说明搬迁安置工作及相关款项支付的情况，深圳一三四已获得宏柏厂园区产权的情况下，双方仍约定投资款用于支付相关搬迁安置补偿的原因。

搬迁安置工作在标的项目专项规划批准后开始，标的公司暂未支付搬迁款和拆迁款。深圳市一三四取得的宏柏厂园区为有不动产权证的部分，剩余为村集体土地（村股份公司的合作协议包含这一部分土地，产权权属详见下表），故投资款用于支付搬迁安置补偿是用于支付宏柏厂和村集体土地上相关租户的搬迁补偿费用，以及处理并拆除村集体土地上相关无产权建筑物的费用。

项目	地块编号			
	1	2	3	4
宗地号或用地方案号	A726-0129	A726-0128	A726-0151	—
用地面积 (m ²)	20,497.03	890.59	2,988.17	49,734.26
土地利用功能 (现状)	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
用地权属单位	深圳市宏宇大成投资有限公司	深圳市宏宇大成投资有限公司	周必仁	深圳市石龙仔股份合作公司
是否办证	是	是	是	否

本次投资增资款支付至深圳一三四公司后，公司与深圳鹏莲兴旺公司共同监管，根据相关规定进行搬迁安置补偿。

6.回函显示，公司已确定合理的融资方案，截至2020年8月16日，基本落实资金16亿元，包括银行借款、融资租赁借款以及销售回款等。请你公司补充说明是否与银行、融资租赁借款方签订正式的借款合同，借款方对借款用途是否存在限制以及本次投资是否符合借款合同的要求。

回复：

本项目投资金额8.8亿元，经与交易对方沟通协调，将对投资协议中的付款方式进行补充约定，公司第一期支付款项5.5亿元，主要资金来源为销售回款，剩余3.3亿元款项将在本项目分别取得专项规划批复和施工许可证后分两期支付，公司将通过销售回款和自筹资金支付，通过重新约定付款方

式，降低了公司短期资金压力。本次投资事项及补充协议内容将提交公司董事会、股东大会审议，相关款项支付事项将在公司股东大会审议通过后方可实施。

公司已加大应收账款催收力度，预计自有资金和自筹资金即可满足本次调整付款方式后的资金需求。截至2020年8月16日，公司确定的银行借款、融资租赁借款等融资方案，部分已完成银行内部授信，尚未正式申请借款，没有签署借款合同。银行借款主要用于公司核心业务（结构件、触控模组等）生产线相关支出、原材料购置、员工薪酬及补充流动资金等，公司严格按照银行借款合同规定用途专款专用，除此之外，银行对公司销售回款及自筹资金使用没有其他限制，因此本次投资不与借款合同及银行授信条件冲突。

7. 你公司回函和报备文件存在以下问题：一是回函第17页披露的深圳一二三四的资产负债明细与第18页披露的流动资产账面价值存在差异；二是回函提及的项目合作方和权属方与可行性研究报告不一致。请你公司核实差异产生的原因及合理性。

回复：

关于一：

回函中第17页流动资产合计为128,208,261.60元，第18页流动资产合计为86,131.25万元，差额为73,310.42万元，差异原因为回函第17页表格将开发成本73,310.42万元单列为开发支出，未计入存货所致。另回函第17页与第18页的预付账款与其他应收款存在科目间差额88,000,000.00元，原因系根据款项性质调整挂账会计科目引起。审计报告将“开发支出”计入“非流动资产项目”中，而评估机构将“开发支出”调整至“存货”项目中，回函第17页披露的深圳一二三四的资产负债明细中“开发支出733,104,192.90元”等同于第18页披露的流动资产账面价值“存货73,310.42万元”，房地产开发企业的开发支出属于会计科目“存货”范畴，归属于流动资产，实质上不存在差异。

关于二：

公司通过本次对外投资取得深圳一二三四股权，参与城市更新项目。深圳一二三四与石龙仔公司签署《合作协议书》，就宏柏厂片区城市更新项目达成合作意向。城市更新项目范围内土地权属情况如下：

项目	地块编号			
	1	2	3	4
宗地号或用地方案号	A726-0129	A726-0128	A726-0151	—
用地面积（m ² ）	20,497.03	890.59	2,988.17	49,734.26
土地利用功能（现状）	工业用地	工业用地	工业用地	工业用地
用地权属单位	深圳市宏宇大成投资有限公司	深圳市宏宇大成投资有限公司	周必仁	深圳市石龙仔股份合作公司

是否办证	是	是	是	否
------	---	---	---	---

可行性研究报告中五环厂和华胤模具厂为占用石龙仔公司村集体土地上的无产权建筑物，土地权属为石龙仔公司，深圳一三四公司已与石龙仔公司就该部分土地确定合作关系。

特此公告。

浙江星星科技股份有限公司

董事会

2020年9月2日