

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2016-071

## 深圳世纪星源股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

### 1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	世纪星源	股票代码	000005
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	罗晓春先生		
电话	0755-82208888		
传真	0755-82207055		
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn		

### 2、主要财务数据及股东变化

#### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	189,952,624.19	36,285,339.20	423.50%
归属于上市公司股东的净利润（元）	126,977,992.28	-23,188,508.26	---
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-11,863,053.31	-23,428,015.29	---
经营活动产生的现金流量净额（元）	-33,658,275.07	34,662,654.52	-197.10%
基本每股收益（元/股）	0.120	-0.025	---
稀释每股收益（元/股）	0.120	-0.025	---
加权平均净资产收益率	10.48%	-3.52%	14.00%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,337,898,450.71	2,194,008,790.39	6.56%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,275,689,279.09	1,148,711,286.81	11.05%

#### (2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	150,281
前 10 名普通股股东持股情况	

股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
中国投资有限公司	境外法人	17.41%	184,240,445		质押	184,000,000
深圳市城市建设开发(集团)有限公司	国有法人	2.88%	30,459,687		冻结	2,500,000
深圳市博睿意碳源科技有限公司	境内非国有法人	2.73%	28,865,723	24,701,033	质押	24,701,033
陈栩	境内自然人	1.99%	21,041,096	21,041,096		
林丹娜	境内自然人	1.90%	20,125,613			
许培雅	境内自然人	1.87%	19,820,712	19,820,712		
梁碧玉	境内自然人	1.23%	13,055,600			
深圳市朴艺实业投资发展有限公司	境内非国有法人	1.13%	12,000,000			
上海勤幸投资管理中心(有限合伙)	境内非国有法人	1.01%	10,695,187	10,695,187		
浙江天易创业投资有限公司	境内非国有法人	0.91%	9,643,836	9,643,836	质押	9,643,836
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中中国投资有限公司与深圳市博睿意碳源科技有限公司为关联方；陈栩、许培雅为关联方。					
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无。					

### (3) 前 10 名优先股股东持股情况表

适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

### (4) 控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用  不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用  不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 3、管理层讨论与分析

### (一) 交通、清洁技术与能源基础设施经营的服务业务

(1) 连接“深圳车港”皇岗停车场的交通基础设施至福田口岸跨线通道的人行天桥上半年已开工建设。该经营性项目试运营的收入在 2016 年上半年稳定增长。

(2) 平湖阳光路城市制冷站经营性项目已开工建设，上半年与深圳钰湖电力有限公司达成《热能供应框架协议》，深圳钰湖电力有限公司同意为中环大道和阳光路交界处的城市制冷站项目的提供蒸汽，用于项目供冷、供热和园区循环化改造，总蒸汽约 120t/h。钰湖电力公司负责蒸汽输送管网的建设并配合供气项目的施工进度。

(3) 2016年2月25日，本司与印度尼西亚的巴厘省政府签署了《关于巴厘省南部地区供水项目的谅解备忘录》及《关于巴厘省垃圾处理和相关设施项目的谅解备忘录》，表达了本司拟通过PPP模式参与投资建设印尼巴厘省境内的供水与垃圾处理经营性项目的初步意向。

(4) 2016年4月22日，本司与印度尼西亚的西万隆政府签署了《关于西万隆管理城市固体废弃物（生活垃圾）和相关设施的谅解备忘录》及《关于西万隆供水项目的谅解备忘录》，表达了本司拟通过PPP模式参与投资建设印尼西万隆境内的城市固体废弃物（生活垃圾）与供水经营性项目的初步意向。

(5) 2016年6月17日，本司与印度尼西亚的南旺摄政政府签署了《关于供水项目发展的谅解备忘录》、《关于废水处理项目的谅解备忘录》、《关于建设城市固废处理设施的谅解备忘录》（以下称“备忘录”），表达了本司拟通过PPP模式参与投资建设印尼南旺摄政地区上述工程设施项目的初步意向。

(6) 2016年6月20日，本司与印度尼西亚的拉蒙岸摄政政府签署了《关于建设净水供水项目的谅解备忘录》，表达了本司拟通过PPP模式参与投资建设印尼拉蒙岸摄政地区上述工程设施项目的初步意向。

(7) 2016年7月29日，本司与印尼楠榜摄政政府签署了《关于合作履行可行性研究在楠榜摄政地区基础设施建设饮用水经营性项目的谅解备忘录》及《关于合作履行可行性研究在楠榜的基础设施建设垃圾处理项目的谅解备忘录》，表达了本司拟通过PPP模式参与投资建设印尼楠榜摄政地区上述工程设施项目的初步意向。

到目前为止，本司共对印尼 19 个省级地区的相关环境清洁技术基础设施工程服务的项目进行了考察，考察项目的总投资建设规模约为 30 亿美元，已经启动前期可行性项目共 3 个，已签定谅解备忘录项目共 5 个省的区域，涉及建设投资项目的规模约 5 亿美元。本司在国际环境工程服务领域里的竞争力有大幅度提高。

## （二）低碳技术集成和环境处理工程服务业务

2016 年上半年本司环保工程类项目实现销售合同额 3.46 亿元，销售收入 1.59 亿元，工程业务净利润达 2,560 万元，本司还提高了危废处理处置和资源综合利用领域的业务权重，同时积极开拓海外工程业务市场，同时在印尼、乌干达、墨西哥等地都在储备新的环保工程类业务，使本司国际工程业务能力和竞争力实质性地提高。

## （三）不动产项目的工程、开发管理及工程监理

为提高对所有工程项目的设计管理、工程监理和现场管理的水平，同时实现对大规模小额工程合同的现场管理，本司全部在建管理的工程项目已在上半年移植到了BIM平台。该项业务经过上半年的试运营，初步显示了平台运作的效率，下半年将会出现大规模小额工程的业务机会，为在新常态下本司传统工程管理业务的转型建立了专业的建筑工程技术大数据平台。

## （四）酒店经营及综合物管服务

智慧空间物业管理服务有限公司的业务目前包括招商与房产销售管理服务的综合物管服务，目前涉及了各种度假村、酒店、住宅、办公、别墅、工业厂房等多种商业不动产业态一般形态的物管业务。2016年上半年智慧空间物业管理业务为了扩大未来经营规模以及物业服务的核心竞争力，开发实行了针对社区居民出行和车位管理的新商业模式。该业务在2016年下半年，将针对围绕物业管理整合出行服务业务的开发，推动与本司充电桩相关的优势电动出行的专业服务业务的整合扩张。

## （五）不动产项目权益投资组合管理

星源股份上半年在不动产项目权益投资组合结算了平湖住宅项目的投资收益，而在未来一至三年内，星源股份在土地开发权益方面的计划如下：

### （1）南油厂区项目土地开发权益

星源股份仍将根据股东大会通过批准的项目开发合作模式，以在年内收取拆迁补偿费实现今年的投资管理收益。在重启

项目开发后，应当可以保证每年8,000万元的优先股回报的收益。该项目开发完成后，星源股份还将以不低于4亿元净资产的实施主体100%的股权实现投资收益。而本司未来在该项目将长期留存4万平方米可售面积的写字楼物业作为总部大厦。2016年上半年，该项目仍处于仲裁期，未做开发和主动的投资管理行动。

#### (2) 平湖村旧改更新单元合作项目土地开发权益

平湖村旧改更新单元合作项目（投资管理期限预计从政府立项开始至土地使用合同为止，目前暂未实施拆迁）：星源股份与平湖村股份合作公司直接签订“旧村改造合同”之后，已将该更新单元项目通过政府审批而直接纳入城市更新项目的立项。目前星源股份将通过星源志富这一拟议中的项目实施主体（旧屋拆迁主体）来进行投资业务。对该项目标的的土地开发权益已经形成了“一级阶段”的投资管理的业务模式，即星源股份对“星源志富”的旧村拆迁报建需制定专项土地发展商业计划（包括专项规划方案），而实施星源股份专项发展计划所需资金应通过实施主体（星源志富）支出，形式上规范为星源志富通过筹措资本金和借贷资金来开展拆迁业务取得初始产权。星源股份在当星源志富的拆迁工作计划满足策划方案所预设的条件后，将出资注入项目公司（星源志富）以满足其资本金的要求，并以“有条件贷款”的形式注入“星源志富”作为结算取得土地开发权益的投资。在实施主体（星源志富）签订土地使用合同时，根据政府批准的土地使用合同所批准的净销售面积，结算取得旧改项目二级开发权益并结算一级开发投资阶段的获益。一级阶段的投资在2016年内将分阶段投入。

#### (3) 中环阳光星苑土地开发权益的投资管理的项目

该项目中星源股份以持有中环星苑房地产投资有限公司股份形式，实现对喀斯特中环星苑公司名下的土地开发权益的投资管理，2016年上半年已实现该项投资管理项目获得了不低于房地产开发项目平均利润水平的投资管理收益。年内该项目将实现销售，因此未来随着73.71%股权的全部回归，该项目还会转化为以商业租赁为主要收入模式的项目。

#### (4) 新的大型一级开发项目的土地使用权益的投资管理

本司在上半年已利用基础设施开发的机会，正在准备取得更多大型一级开发的土地开发权益项目，特别是作为新的“超级能源广场”的基础设施配套的周边产业用途地块的获取，力争形成新的盈利机会。

## 4、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

### (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

### (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

### (4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用  不适用