

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2018-031

# 深圳世纪星源股份有限公司 2017 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划，投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

董事均亲自出席了审议本次年报的董事局会议。

非标准审计意见提示

适用  不适用

中审众环会计师事务所为本司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本司董事局、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事局审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

董事局决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、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		
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 3 楼		
传真	0755-82207055		
电话	0755-82208888		
电子信箱	xiaochun@sfc.com.cn		

### 2、报告期主要业务或产品简介

本公司从事的主要业务为：不动产商品房开发、物业管理服务、酒店、会所服务、停车场管理与私家车出行服务、不动产项目权益的投资管理业务、环保、交通及清洁能源基础设施经营等。

### 3、主要会计数据和财务指标

#### (1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：人民币元

	2017 年	2016 年	本年比上年增减	2015 年
营业收入	530,922,230.53	481,863,433.31	10.18%	84,125,970.69
归属于上市公司股东的净利润	15,308,435.84	108,657,351.50	-85.91%	-55,239,327.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-62,329,572.30	-14,933,802.44	---	-59,257,552.60
经营活动产生的现金流量净额	-243,303,474.04	-185,863,029.98	---	15,794,819.68
基本每股收益（元/股）	0.0145	0.1026	-85.87%	-0.0596
稀释每股收益（元/股）	0.0145	0.1026	-85.87%	-0.0596
加权平均净资产收益率	1.18%	8.94%	-7.76%	-8.07%
	2017 年末	2016 年末	本年末比上年末增减	2015 年末
总资产	2,912,099,984.28	2,527,235,374.10	15.23%	2,194,008,790.39
归属于上市公司股东的净资产	1,322,511,167.10	1,282,520,768.73	3.12%	1,148,711,286.81

#### (2) 分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	71,449,798.44	132,148,964.71	110,628,398.66	216,695,068.72
归属于上市公司股东的净利润	-10,140,274.23	-7,617,020.59	1,543,986.17	31,521,744.49
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-15,155,358.30	-7,542,725.30	314,574.36	-39,946,063.06
经营活动产生的现金流量净额	-182,467,714.15	-187,247,476.25	85,688,500.48	38,063,391.47

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是  否

### 4、股本及股东情况

#### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	131,588	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	129,369	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	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	0	质押	184,000,000	
深圳市博睿意	境内非国有	3.74%	39,631,510	24,701,033	质押	39,619,813	

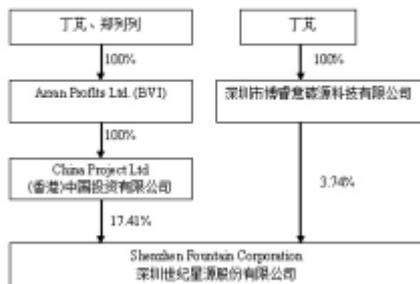
碳源科技有限 公司	法人					
陈栩	境内自然人	1.99%	21,059,496	21,041,096		
林丹娜	境内自然人	1.90%	20,125,613	0		
许培雅	境内自然人	1.87%	19,820,712	19,820,712	质押	19,820,700
深圳市城市建 设开发(集团) 有限公司	境内非国有 法人	1.55%	16,381,900	0		
香港中央结算 有限公司	境外法人	1.23%	13,005,029	0		
上海勤幸投资 管理中心(有限 合伙)	境内非国有 法人	1.01%	10,695,187	10,695,187		
杭州环博投资 有限公司	境内非国有 法人	0.72%	7,574,795	7,574,795		
新疆盘古大业 股权投资有限 合伙企业	境内非国有 法人	0.62%	6,575,342	0	质押	2,358,601
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。					

(2) 公司优先股股东总数及前 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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 5、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求  
否

在2016年吸收合并了浙江博世华的土壤修复、危废处置环保业务之后，本年度中本司积极在海上丝绸之路重要节点国家——印度尼西亚拓展新的水资源、水电等基础设施经营性项目。在报告期内，本司重点打造了水资源和水环境开发、管理的海外业务平台，初步形成了符合现代公司治理结构且专注水资源、中小型水电项目开发的海外业务团队。

在本报告期内，本司主营业务的基本架构如下：

1. 交通、清洁能源、水资源基础设施经营。
2. 低碳技术集成、水处理设备销售和环境处理服务。
3. 不动产项目、水电项目的开发管理、工程监理和建筑、工程设计服务。
4. 酒店经营、物管服务和“智慧空间水管理”业务。
5. 不动产项目权益投资组合管理和大型工业园区开发管理。

#### 报告期经营情况回顾：

##### （一）交通、清洁能源、水资源基础设施经营业务

（1）为配合落实深港河套地区、落马洲/皇岗口岸区域整体改造的“港深共识方案”，自2017年年初起本司就开始与深圳市政府就“深圳车港”项目有关的“解除BOT合作协议”补偿选项进行协商。直至2018年1月8日，本司与深圳市人民政府达成了正式协议的原则条款，即本司可在“南油工业区福华厂区”城市更新单元中作为公共设施配套用地的1万平方米范围内，建设建筑面积不超过5万平方米的地下停车场，用于置换世纪星源在“深圳车港”的经营权。同时，深圳市政府同意在本司权属的开发地块中增加4.7万平米地下空间的开发。因此，根据协议原则条款，本司将与政府解除1995年签署的《合作开发“深圳车港”协议书》，而本司募集资金所投入的BOT项目——“深圳车港”的经营权，将通过行政置换，置换为“南山文体中心暨停车场”的经营权，即后者由本司按PPP项目模式继续经营。因建成后的“南山文体中心暨停车场”项目与地铁九号线荔香站地下通道项目两者之间的地下连通规划修改方案会形成地下步行通行的大型地下广场空间，来自轨道交通的换乘人流、地下连廊的商业人流会使未来的地下广场空间的使用价值提高。根据常识判断，该价值高于皇岗口岸停车场空间的使用价值。

（2）为完善与南山区政府就“深圳车港项目权益”置换的南山区“文体中心暨停车场经营权益”PPP项目的立项手续，本司与深圳市恒裕实业（集团）有限公司（下称“恒裕集团”）就“深圳车港”权益的置换补偿方案达成了协议，即由本司通过向恒裕集团收取类似于搬迁过渡补偿的对价手段来对冲上市公司延迟得到“深圳车港”置换权益的财务风险；恒裕集团则可从报建和代建“文体中心暨停车场”的过程来获取因合理配套安排具有商业价值的空间所产生的增值利益。

（3）本报告期内，位于阳光路与中环路交界处的大型蓄冷式城市制冷站经营性项目处于的投资建设期。本司与京能集团的钰湖电力达成保证余热供能的蒸汽供应合同，阳光路蓄能式城市制冷站的总投资规模约为人民币4亿元，规划为周边100万平方米的现代城市建筑提供集中供冷服务，项目预估的内部收益率约为13%。

## （二）低碳技术集成、水处理设备销售和环境处理服务业务

在本报告期内，本司启动了清洁水供应相关处理设备、水源地保护处理技术在印尼推广的工作，并新增了对大型再生水、工业污水处理的工业园区配套的水环境清洁业务。

经批准，境外并购基金于2017年5月16日正式设立。第一期投资并购计划包括：

（1）重组一家持有印尼多个水资源系统早期开发项目权益的香港公司：Richland Power Investment (Hong Kong) Ltd.[富岛电力投资（香港）有限公司]，该公司目前通过持有在印尼注册的公司：PT. RICHLAND POWER INVESTMENT INDONESIA[富岛（印尼）电力投资有限公司]外方93%的股东权益，同时持有了位于苏门答腊、加里曼丹、巴布亚等印尼主岛若干个已批准的水电、清洁水供应系统早期的开发权益，该合作正在履行。

（2）与德国马普科学研究院共同合作设立公司，以获得马普科学院“胶体与界面”研究所的相关“碳材料前沿技术”相关知识产权的独家许可和生产授权。

本司与MAX-PLANCK-INNOVATION GMBH(德国马普创新有限公司)、MAX-PLANCK INSTITUTE OF COLLOIDS AND INTERFACES (德国马普科学研究院“胶体与界面”研究所)达成由并购基金和德国马普科学研究院指定方共同持股合作平台公司，双方将通过该平台开展有关“碳材料前沿技术的相关知识产权”产业化开发的授权经营合作，该协议正在履行。

## （三）不动产项目、水电项目的开发管理、工程监理和建筑、工程设计服务业务

鉴于“星源不动产”已将建立的BIM平台系统作为专业团队处理结构化工程业务数据的云平台工具，该业务团队依托远程工程业务管理平台和远程运维数据监测的BIM云平台为本司建立境外大规模智慧水环境的运营业务提供了远程控制的基础。因此，在本年度内，本司将相关建筑、土木工程相关的设计、监理、预算、工程管理的团队与水电、水资源项目的建设管理团队进行了整合。

## （四）酒店经营、物管服务和“智慧空间水管理”业务

本报告期内，酒店、物业管理等业务正常开展外，规模化地推出了新形成的定制化室内装饰业务和“智慧空间”品牌下创新的“楼宇洁净水管理服务”业务。

## （五）不动产项目权益投资组合管理和大型工业园区开发管理业务

### （1）南油厂区项目土地开发权益的投资管理

该项业务是世纪星源利用本司现有的厂房资产作为投入，与约定的合作方根据生效的相关业务合同，获得该城市更新项目的拆迁货币补偿利益，并在定义的投资管理期限内（本项目指城市更新项目的建设期内）持有相关新设开发主体的25%优先股权益。该25%优先股在投资管理期内将产生8,000万元优先股现金收益，在投资管理期结束时（建设期完成后）合作协议所约定的合作方将退出新设的开发主体。星源股份在投资管理期结束后将通过25%优先股获得开发主体100%的股东权益和项目公司的经营性资产。经过深圳市政府批准，该项目地块可以新扩建4.7万平方米的地下空间。

### （2）平湖村旧村改造的城市更新项目土地开发权益的投资管理

2012年星源股份委托星源志富实业（深圳）有限公司作为旧改项目的更新改造实施主体，设定了在土地开发权益确权时以收购其股权的形式实现平湖旧改项目全部土地开发权益获益通道的架构。该项目地块未完成拆迁的总面积约20万平方米，在共同协商取得拆赔旧村房产占地的前提下，星源股份享有合作开发75%土地开发权益。根据已公示的更新单元规划，包括拆迁补偿返还房产在内的全部建筑面积为70万平方米左右。根据与星源志富实业（深圳）有限公司的旧改合约的约定，星源股份将以有条件借款形式支付星源志富作为实际拆迁支出的资金来源。

**(3) 肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理**

在本报告期该项土地开发权益的项目仍然依靠项目合作方广金集团主导,本报告期继续进行着取消项目公司的原担保方 30% 权益的仲裁申请程序,因仲裁申请的范围局限于确认原担保方因其担保义务而不享有原始合作合同中 30% 的项目开发权益,星源股份认同该项仲裁申请的主动行动可以加快问题解决的进程。本报告期内,合作方的仲裁申请暂无新的进展。

(4) 本报告期内,本司利用在印尼开展水电、清洁水基础设施供应平台的便利,还开展了印尼的一级(土地)开发权益投资管理业务的业务——印尼大型清洁能源产业园的前期工作。

**2、报告期内主营业务是否存在重大变化**

是  否

**3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10% 以上的产品情况**

适用  不适用

单位: 元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业利润比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
酒店经营、物业管理收入	53,810,468.63	9,558,360.60	17.76%	6.72%	-8.26%	-2.90%
环保业务收入	454,253,738.38	152,710,447.94	33.62%	5.49%	13.65%	2.42%

**4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征**

是  否

**5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明**

适用  不适用

报告期实现营业收入 530,922,230.53 元,比上年同期增加 10.18%; 营业成本 346,440,220.63 元,比上年同期增加 2.95%; 归属于上市公司普通股股东的净利润为 15,308,435.84 元,比上年同期减少 85.91%,主要是本报告期投资收益比上年减少 43.72%。

**6、面临暂停上市和终止上市情况**

适用  不适用

**7、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

**会计政策变更**

2017年4月28日,财政部发布了《企业会计准则第42号——持有待售的非流动资产、处置组和终止经营》(以下简称《企业会计准则第42号》),自2017年5月28日起施行;5月10日,财政部发布了修订后的《企业会计准则第16号——政府补助》

(以下简称《企业会计准则第16号》),自2017年6月12日起施行。

《企业会计准则第16号》规定,对2017年1月1日存在的政府补助采用未来适用法处理,对2017年1月1日至该准则施行日之间新增的政府补助根据该准则进行调整。根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求,本集团在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“其他收益”项目,原在“营业外收入”的政府补助,改为在“其他收益”中列报;上述会计政策变更并未影响本集团本报告期的净利润。

根据《财政部关于修订印发一般企业财务报表格式的通知》(财会[2017]30号)要求,本集团在合并利润表和利润表中的“营业利润”项目之上单独列报“资产处置收益”项目,原在“营业外收入”和“营业外支出”的部分非流动资产处置损益,改为在“资产处置收益”中列报;本集团相应追溯重述了比较报表。对于本集团合并利润表与利润表列报的影响如下:

利润表影响项目	合并财务报表		母公司财务报表	
	本期影响金额	上年调整金额	本期影响金额	上年调整金额
资产处置收益	17,943.64	-94,943.84	44,597.98	
营业外收入	-51,578.03	-418.00	-44,597.98	
其中:非流动资产处置利得	-51,578.03	-418.00	-44,597.98	
营业外支出	-33,634.39	-95,361.84		
其中:非流动资产处置损失	-33,634.39	-95,361.84		
对利润表影响	0	0	0	

## (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

### 1、非同一控制下企业合并

#### (1) 本期发生的非同一控制下企业合并

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例(%)	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
深圳市纽翰司餐饮有限公司	2017年7月19日	0	90.00	购买	2017年7月19日	工商变更日	公司无实缴出资,无实际经营	

#### (2) 合并成本以及商誉

深圳市纽翰司餐饮有限公司无实缴出资,无实际经营,本公司以0对价取得其90%的股权。

### 2、其他合并范围的变更

#### 新设主体

名称	新纳入合并范围的时间	年末净资产	合并日至年末净利润
赣州环博环保科技有限公司	2017年	779,218.80	279,218.80
云南誉博环保科技有限公司	2017年	1,000,058.33	58.33
深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	2017年	106.69	106.69
深圳市创意环境技术有限公司	2017年	认缴,尚未实际缴纳,无实际经营	