

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2019-023

深圳世纪星源股份有限公司 2018 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。

声明

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事局会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
陈斌	董事	因会议时间冲突，未能亲自出席	雍正峰
武良成	独立董事	出差国外	冯绍津

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公司出具了带强调事项段的无保留意见的审计报告，本公司董事局、监事会对相关事项已有详细说明，请投资者注意阅读。

董事会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。

董事会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

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	486,180,975.75	530,922,230.53	-8.43%	481,863,433.31
归属于上市公司股东的净利润	148,809,093.72	15,308,435.84	872.07%	108,657,351.50
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-119,746,464.89	-62,329,572.30	---	-14,933,802.44
经营活动产生的现金流量净额	-94,794,814.73	-243,303,474.04	----	-185,863,029.98
基本每股收益（元/股）	0.1406	0.0145	869.66%	0.1026
稀释每股收益（元/股）	0.1406	0.0145	869.66%	0.1026
加权平均净资产收益率	10.58%	1.18%	9.40%	8.94%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	3,121,423,378.81	2,912,099,984.28	7.19%	2,527,235,374.10
归属于上市公司股东的净资产	1,489,259,826.67	1,322,511,167.10	12.61%	1,282,520,768.73

(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	152,150,698.33	121,639,213.38	109,210,039.65	103,181,024.39
归属于上市公司股东的净利润	16,147,325.96	-8,000,633.87	-1,614,739.65	142,277,141.28
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,390,489.08	-8,541,158.69	-3,210,913.16	-124,384,882.12
经营活动产生的现金流量净额	2,903,859.55	-55,185,240.67	18,739,365.06	-61,252,798.67

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	125,786	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	125,079	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	4.53%	47,945,310	0	质押	47,919,813	

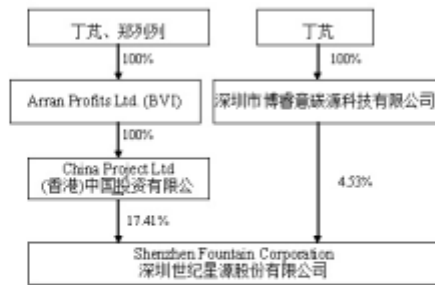
碳源科技有限 公司	法人					
陈栩	境内自然人	1.99%	21,059,496	0		
许培雅	境内自然人	1.87%	19,820,712	0	质押	19,820,400
上海勤幸投资 管理中心(有限 合伙)	境内非国有 法人	1.01%	10,695,187	0		
杭州环博投资 有限公司	境内非国有 法人	0.72%	7,574,795	0		
陈振新	境内自然人	0.62%	6,575,342	0	质押	6,575,342
禹宙	境内自然人	0.51%	5,358,700	0		
浙江赛盛投资 合伙企业(有限 合伙)	境内非国有 法人	0.50%	5,260,274	0		
陈子云	境内自然人	0.47%	4,937,200	0		
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

（一）交通、清洁能源、水资源基础设施经营

（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”，2018年1月18日，本司与深圳市人民政府签订了正式协议。根据协议条款，本司将与政府解除1995年签署的《合作开发“深圳车港””协议书》，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，交换“南山文体中心暨停车场”的经营权，后者仍将由本司按PPP项目模式建设、运营、移交的BOT模式经营。本报告期内，本司积极地与主管部门协调“深圳车港”经营权的5万平方米空间建设指标，争取落实“福华厂区”城市更新单元“公共设施配套贡献用地内的优惠指标条件。同时，本司与深圳市恒裕实业（集团）有限公司（下称“恒裕集团”）履行双方达成的协议，即一方面由本司通过向恒裕集团收取类似于搬迁过渡补偿款的形式来对冲上市公司延迟得到“南山文体中心暨停车场”置换权益的财务风险，另一方面，通过共同与政府协调贡献地块地下空间与地铁的出口通道，获得该地块的开发利益。

（2）2018年1月5日，本司在雅加达向印尼海事统筹部正式提交了“芝塔龙河流域综合治理的规划”建议文本；2018年2月2日本司向印尼西爪哇省总督提交了“芝塔龙河综合治理研究规划和预可研意向书（编号：LOI/PROV/JBI/01/02/2018）”；2018年2月14日，西爪哇省总督（AHMAD HERYAWAN）签署了授予本司关于《芝塔龙河流域治理项目预可研的政府许可》（编号610/817/spi BUMD）。根据该许可，本司正式委托中国水利水电科学院水资源所编制《芝塔龙河流域综合水治理规划》总纲报告。2018年4月6日，印尼海事统筹部组织了规划局、社会工程部、环境部、印尼大学、万隆工学院等各部门在印尼中央政府技术评估与应用署会堂召开“芝塔龙河流域的综合水战略”第一次专门会议，由中国水利电力科学院王浩院士及其领衔的中国专家团队报告所编制的《芝塔龙河流域综合水治理规划方案》总纲。2018年8月5日，印尼海事统筹部协调部长率印尼中央及西爪哇政府主管芝塔龙河流域的各职能部门负责人等29人代表团，在深圳香港中文大学召开第二次专门会议，讨论和听取中国水利电力科学院王浩院士根据《芝塔龙河流域综合水治理规划方案》总纲所编制的“雅加达、万隆地区净水项目规划方案”。2018年10月15日，印尼海事统筹部协调部长召开了第三次专门会议，审核本司根据上述方案编写的《雅加达、万隆城市净水供应项目的工程可行性报告》，印尼海事统筹部指示该项工作将列入“全球海洋支点”与“一带一路”两国政府合作框架。所以，本司在报告期内所启动的《雅万地区芝塔龙河流域综合水治理》第一阶段的“净水资源开发项目”，在报告期内由印尼方的建议被纳入了印尼“全球海洋支点”与中国“一带一路”的合作框架。

（3）有机固废处理、清洁能源的相关业务

大规模城市化和快速工业化的经济增长意味着更多的自然资源被“高效地”转变为消费后再排放为大量垃圾，而印尼、菲律宾等人口密度高的海洋群岛国家仍以“简易堆肥”、“直接焚烧”或“简易填埋”等低效方式为主来处理垃圾，使生活垃圾在城市周边地区“高效地”产生，又大量被丢弃和累积，绝大多数仅通过低效的自然降解途径、缓慢地还原于环境。伴随着东南亚和南太平洋群岛国家的人口与经济的增长，尤其在过亿的人口大国中，已出现许多垃圾爆炸性累积增长的城市地区实例。在本报告期内，本司结合“海丝”南太群岛的地理区域生态，考虑不同于陆地传统的清洁技术方案需求，有针对地发展适用于海洋岛国环境的“水、固废、再生能源”的污染清洁/能源再生综合平台方案，重点布局针对有机固废“低碳还原/高效转换”的大型特种船舶装备的研发。

报告期内，本司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仍处于投资建设期。

报告期内，本司开展了在印尼北苏拉威西、北马鲁古、东加里曼丹开发多个大型工业园配套的淡水供应/固废处置/再生水循环/梯级能源的清洁技术综合平台设施的早期项目。

（二）低碳技术集成以及水处理设备、再生能源以及环境处理装备

2017年5月16日，境外碳前沿技术并购基金正式设立。本报告期内第一期通过该基金进行的技术及相关知识产权相关内容包括如下：

（1）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)达成由他们前沿技术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，已在报告期内正常开展了有关“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工作，在马普科学院“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的基础上，分别与上海锅炉、青岛三利等大型国内制造业企业签订了联合研发“水热重组”装备的《战略合作协议》。相关方向的研发投资是本司布局研发的有机固废“低碳还原/高效转换”的大型特种船舶系列装备制造的核心知识产权。

（2）本司下属的Fountain Bali结合雅万芝塔龙河流域综合治理第一阶段净水供应项目，在报告期内与海南立昇净水科技有限公司开展净水供应相关成套设备的战略合作，同时开展与水源地保护相关的成套设备在印尼的推广工作，但因工程项目立项手续滞后的原因，有关的成套设备销售和出口的渠道在本报告期内还没建立。为了保障雅万净水项目中的水源地保护装备的国内采购来源和相关的水源地保护技术的借鉴，同时也为了参与国内的大型水源地保护项目的联合投标，在报告期内，本司还参与了深港环保公司（三板公司）2,500万元3.40%股权的入股增资。

（3）报告期内，本司收购投资了拥有海洋生物提炼生物激素提高治理水污染效率专项知识产权和生物技术研究的团队——“深圳海立方生物技术有限公司”（国家级的高新技术企业），计划在自主背景知识产权的基础上研发新型高效工业化的生物反应器，目的是形成大规模生产制造的原型样机前景知识产权。在报告期内，本司占股50%的清研紫光在完成自身CNAS、CMA等第三方通用检测业务实验室资质认证的同时，与厦门清华海峡院、厦门大学能源研究院合作开展“水热重组”、“净水技术”知识产权开发和工业装备配套实验基地的管理（包括已建立的院士工作站下属的实验室有：“微生物、水藻、苔藓”清洁技术实验室，包括与马普科学院合作的“有机物”水热重组技术实验室）。

（4）在报告期内，完成重组 Richland Power Investment (Hong Kong) Ltd.[富岛电力投资（香港）有限公司]。这是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，该公司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。报告期内，Richland Power 在印尼北苏拉威西、北马鲁古、东加里曼丹各大型工业园进行若干个在上游可提供地表水并具有开发价值的中、小型水资源项目早期工作。

（三）不动产项目工程服务、污染处理/能源再生的工程服务、园区清洁技术基础设施项目的工程服务、工程服务包括设计、建造、监理、运维服务

报告期内，环境处理工程服务业务合同的总额超过了7亿元，在年内共进行了200多项工程服务的立项投标、完成了超过 200 项工程方案设计服务。在报告期内，已累计在环境污染清洁相关工程服务方向投入了超过2,000万元的技术研发费用。在环境工程服务的技术方面共取得授权专利 8 项（发明 4 项，实用新型 4 项），其中 4 项为高浓度有机废水处理技术，其余 4 项来自土壤修复领域。

报告期内，本司还将继续完善在大型复杂综合建筑项目中的土木工程服务相关的设计、监理、预算、工程管理的团队BIM管理协调。完成土木、建安工程技术团队与外部钢结构、装备工程专业团队在已建立的BIM云平台基础上的整合，该平台未来将作为集团工程结构化数据管理和远程维保、管理业务的手段，为境外大型综合的“水、固废、再生能源”系统的建造、运营和管理提前打下远程物联的基础。

报告期内，在“海丝之路”以及南太群岛国家所进行水资源项目开发过程中，本司面临的地理环境、社会生态与国内完全不同，急需熟悉海洋环境的人才团队、急需“水、固废、再生能源”的大型工业化平台装备，急需熟悉海洋装备与结构工程的专业团队来支持在印尼西爪哇已经启动的环境综合治理项目。因此在本报告期内，本司引进了具有“钢结构工程专业承包壹

级建筑业企业资质”、“轻型钢结构工程设计专项乙级工程设计资质”、“船舶制造”及“海洋工程防腐研究”等相关海洋装备的专业人才团队，并且与大型专业工程、装备、制造企业建立了上下游服务供应链的长期稳定战略合作伙伴关系。

（四）酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生商业管理

本报告期内，酒店、物业管理等业务正常开展外，标准化、规模化地推出“智慧空间”品牌下的衍生管理服务的业务。使“星苑物业”品牌下综合物业服务和管理面积实现了稳步增长。

（五）不动产项目（包括大型工业园区）权益投资组合管理

（1）南油厂区城市更新项目

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在合作初期获得属于城市更新项目的拆迁货币补偿利益，并在合作定义的投资管理期限内（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每年将产生8,000万元优先股现金收益，并在投资管理期结束时（建设期完成后），前述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。

星源股份在投资管理期即合作期初期收取的2亿元拆迁补偿费和开发期每年收取的8,000万元安置补偿，类似本司进行了“土地一级开发”的投资业务收入，而该笔预期的收入获益将在土地使用开发协议签订后逐年实现。但因本司与原合作方优瑞公司的合作仲裁纠纷已导致开发延迟，项目的建设指标在本报告期内出现了一定的变化。

在报告期内，星源股份与深圳市政府完成签订“车港权益的置换”协议的手续，与恒裕集团签署并履行“车港权益置换”的合作框架协议。两份协议的签订和履行是为了配合了大湾区建设核心项目之一的“深港边界的河套地区开发”的新规划需求。本报告期内两份协议的履行，即实现了“车港”项目经营权在未到期之前的建筑拆迁，又满足了本司募集资金项目经营权与本司南山城市更新项目相邻的南山文体中心暨地下停车场经营权开发指标的合理置换，为本司提高该项目在投资管理期内的投资收入创造了条件，也为本司创造了新增4.7万平米地下空间指标的额外商业价值机会。

另外，本报告期内与恒裕集团在城市更新对政府贡献地块上所实现的合作，还避免了政府政策变动对南山文体中心暨停车场经营权与车港经营权置换的结算亏损，也为本司带来年度的非经常收益2.58亿元，在服从大湾区开发大局的同时，也保障了上市公司的利益。

（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

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）：星源股份未来仍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）来进行投资管理业务。星源志富计划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，而星源股份计划在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。

（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）中环阳光星苑土地开发权益投资管理的未来收益

本报告期内，本司以持股方式管理喀斯特中环星苑公司的住宅开发投资，该项目在本报告期内已完成竣工。项目入伙之后，除了一部分未实现的房地产开发公司股权投资管理收益外，部分未出售房产将转化为商业租赁为主要收入的模式来经营。

（5）利用水电、水资源基础设施平台业务所开展的大型工业园的土地使用权益的投资管理

报告期内，本司还介入了印尼巴布亚省、北马鲁古省、北苏拉威西省、东加里曼丹省的大型工业园区再生能源/污染处理的清洁技术平台基础设施的前期规划，以及巴厘省KULAKULA创新园区和园区开发权益项目，针对性地开展了相关项目的早期可行性调研工作。

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	51,582,291.71	6,712,723.36	13.01%	-4.14%	-29.77%	-4.75%
环保业务收入	418,155,500.69	121,762,426.43	29.12%	-7.95%	-20.27%	-4.50%

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

报告期内营业收入比上年同期减少8.43%，营业成本比上年同期减少1.36%，归属于上市公司普通股股东的净利润比上年同期增加872.07%，主要是本期处置非流动性资产影响。

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

①财务报表格式变更

财政部于2018年6月发布了《关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号），本集团根据相关要求按照一般企业财务报表格式编制财务报表：（1）原“应收票据”和“应收账款”项目，合并为“应收票据及应收账款”项目；（2）原“应收利息”、“应收股利”项目并入“其他应收款”项目列报；（3）原“固定资产清理”项目并入“固定资产”项目中列报；（4）原“工程物资”项目并入“在建工程”项目中列报；（5）原“应付票据”和“应付账款”项目，合并为“应付票据及应付账款”项目；（6）原“应付利息”、“应付股利”项目并入“其他应付款”项目列报；（7）原“专项应付款”项目并入“长期应付款”项目中列报；（8）进行研究与开发过程中发生的费用化支出，列示于“研发费用”项目，不再列示于“管理费用”项目；（9）

在财务费用项目下分拆“利息费用”和“利息收入”明细项目；（10）股东权益变动表中新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本集团根据上述列报要求相应追溯重述了比较报表。

由于上述要求，本期和比较期间财务报表的部分项目列报内容不同，但对本期和比较期间的本集团合并及公司净利润和合并及公司股东权益无影响。

②个人所得税手续费返还

2018年9月，财政部发布了《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，根据《中华人民共和国个人所得税法》收到的扣缴税款手续费，应作为其他与日常活动相关的项目在利润表的“其他收益”项目中填列。本公司此项变更对可比期间列报项目没有影响。

（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、处置子公司

报告期单次处置对子公司投资即丧失控制权的情况如下：

项目	处置子公司名称	
	深圳市星源恒裕投资发展有限公司	昆山清研紫光检测技术有限公司
股权处置价款	0.00	2,500,000.00
股权处置比例（%）	75.00	100.00
股权处置方式	出售	出售
丧失控制权的时点	2018年1月19日	2018年3月21日
丧失控制权时点的确定依据	工商变更日	工商变更日
处置价款与处置投资对应的合并财务报表层面享有该子公司净资产份额的差额	15,293.12	-1,325,373.50
丧失控制权之日剩余股权的比例（%）	25.00	0.00
丧失控制权之日剩余股权的账面价值	0.00	不适用
丧失控制权之日剩余股权的公允价值	0.00	不适用
按照公允价值重新计量剩余股权产生的利得或损失	0.00	不适用
丧失控制权之日剩余股权公允价值的确定方法及主要假设	为空壳公司，按0确认	不适用
与原子公司股权投资相关的其他综合收益转入投资损益的金额	0.00	0.00

注：公司处置深圳市星源恒裕投资发展有限公司75%的股权后，公司持有的剩余股权为名义持股，不承担深圳市星源恒裕投资发展有限公司亏损，不享有分红。

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
浙江博世华环保产业园有限公司	2018年	-562.18	-562.18