

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2020-040

## 深圳世纪星源股份有限公司 2020 年半年度报告摘要

### 一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

所有董事均亲自出席了审议本次半年报的董事局会议

非标准审计意见提示

适用  不适用

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 |        |        |
| 电话       | 0755-82208888             |        |        |
| 电子信箱     | xiaochun@sfc.com.cn       |        |        |

#### 2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

|                           | 本报告期           | 上年同期           | 本报告期比上年同期增减 |
|---------------------------|----------------|----------------|-------------|
| 营业收入（元）                   | 133,235,863.47 | 424,134,990.98 | -68.59%     |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | -32,131,567.76 | 62,234,817.52  | -151.63%    |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -41,603,331.35 | -33,489,849.42 | ---         |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 40,449,835.83  | 100,963,584.08 | -59.94%     |
| 基本每股收益（元/股）               | -0.0304        | 0.0588         | -151.70%    |

|                  |                  |                  |                  |
|------------------|------------------|------------------|------------------|
| 稀释每股收益（元/股）      | -0.0304          | 0.0588           | -151.70%         |
| 加权平均净资产收益率       | -1.86%           | 4.09%            | -5.95%           |
|                  | 本报告期末            | 上年度末             | 本报告期末比上年度末增<br>减 |
| 总资产（元）           | 2,968,127,157.42 | 3,031,840,976.34 | -2.10%           |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 1,618,179,405.23 | 1,650,310,972.99 | -1.95%           |

### 3、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数                                       | 115,249   |        | 报告期末表决权恢复的优先<br>股股东总数（如有） | 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          |
| （香港）中国投<br>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<br>碳源科技有限<br>公司                            | 境内非国有法<br>人   | 4.53%  | 47,945,310                | 0            | 质押      | 47,919,813  |
| 许培雅   | 境内自然人   | 1.87%  | 19,820,712                | 0            |         |             |
| 陈栩  | 境内自然人   | 1.87%  | 19,779,496                | 0            |         |             |
| 陈振新   | 境内自然人   | 0.62%  | 6,575,342                 | 0            | 质押      | 6,575,342   |
| 杭州环博投资<br>有限公司                                    | 境内非国有法<br>人   | 0.57%  | 6,000,000                 | 0            |         |             |
| 徐开东   | 境内自然人   | 0.42%  | 4,398,300                 | 0            |         |             |
| 杭州钱江中小<br>企业创业投资<br>有限公司                          | 境内非国有法<br>人   | 0.41%  | 4,331,000                 | 0            |         |             |
| 上海泽添资产<br>管理中心（有限<br>合伙）—泽熙投<br>资基金 1 号私<br>募投资基金 | 其他  | 0.39%  | 4,149,516                 | 0            | 冻结      | 4,149,516   |
| 上海勤幸投资<br>管理中心（有限<br>合伙）                          | 境内非国有法<br>人   | 0.35%  | 3,730,793                 | 0            |         |             |
| 上述股东关联关系或一致行动的<br>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、<br>许培雅为关联方。 |        |                           |              |         |             |
| 参与融资融券业务股东情况说<br>明（如有）                            | 无。  |        |                           |              |         |             |

### 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。

## 5、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。

## 6、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，且在半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

在本报告期内，本司按照如下的主营业务框架经营，即：

1. 交通、清洁能源、水资源基础设施经营；
2. 低碳技术集成平台、淡水科技装备、固废处理、资源再生以及环境处理装备；
3. 不动产项目的工程服务、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（包括设计、建造、监理、运维服务）；
4. 酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生商业管理；
5. 不动产项目（包括大型工业园区）权益投资组合管理。

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

（1）为落实深港河套地区、落马洲/皇岗口岸区域整体改造，本司按照与深圳市人民政府签订的《合作开发“深圳车港”协议书》的约定，在春节前完成了“深圳车港”拆除的招投标、拆迁工程的开工准备工作。而在疫情期间，福田区正式发出行政指令：车港拆迁工程转为政府负责，因此本司已将“深圳车港”完全移交政府。本报告期内，本司积极与主管部门落实本司与深圳市恒裕实业（集团）有限公司合作的南山城市更新项目商业开发范围内的地下空间以及与地铁荔香站之间的贡献用地地块范围内的PPP权益。

（2）继续以往报告期内工作，本报告期内在“全球海洋支点”与“海上丝绸之路”的巴厘岛的KULAKULA开发区、北苏拉威西的毕东开发区、东加里曼丹BCIP工业园区、苏门答腊的占碑工业园区、沙特沙特阿拉伯磷工矿业废弃物园区、阿联酋迪拜城市等海洋岛国环境的“水、固废、再生能源”的污染清洁/能源再生综合高效平台系统开发进行早期准备工作。

### （二）低碳技术集成平台、淡水科技装备、固废处理、资源再生以及环境处理装备

在前沿技术并购基金与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）相关“碳材料前沿技术”相关HTC、HTR、HTH知识产权的独家许可和生产授权基础上，本报告期内，本司重点推动“水热重组”核心模块的“有机固废全量资源化”集成平台系统以及固废处理特种船舶装备的研发。同时对 Richland Power Investment (Hong Kong) Ltd.【富岛电力投资（香港）有限公司】在印尼境内水电和水资源早期开发项目进行维护。

（三）不动产项目的工程服务、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（包括设计、建造、监理、运维服务）

本报告期内，本司的环境处理工程服务业务合同的总额在上半年疫情环境下比去年减少。

因钰湖电厂终止了二期热电厂选址直通衔接至阳光路交界处正在施工的余热供应管线的市政工程,在本报告期内,根据原合作方钰湖电厂已无法按发改委所批复的二期热电联产进行建设而导致了本司蓄冷式制冷站项目失去余热供应的情形,本司经研究以及经与相关主管部门的沟通和审批,将已建成的位于阳光路市政道路的地下空间按深圳市地下管廊2030年的远期规划要求进行了地下管廊的规划调整。

#### （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,本司物业管理业务正常开展,在“智慧空间”品牌下开展的衍生管理服务业务上半年稳步增长。结合公司的发展战略,在本报告期内本司初步尝试将“智慧空间”品牌用在综合能源管理等专业科技装备应用(如IDC)管理领域。

#### （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

本司在本报告期将开始新的投资管理期,即每年将按8,000万元安置补偿形式,收取优先股年息收益。本报告期内,合作项目公司“蓝色空间”与深圳市规划和自然资源局签订《土地使用权出让合同》,支付了土地使用合同项下全部应付地价款2,962,280,311元,已取得项目用地的不动产权登记证书【粤(2020)深圳市不动产权第0115652号】,项目地块命名为“柏悦湾商务中心”(深地名许字第NS202010244号,见《深圳市建筑物命名批复书》)。

2020年6月11日,“蓝色空间”取得了项目的建设用地规划许可证(计容建筑面积260,250平方米。其中:商业9,980平方米,办公137,610平方米,商务公寓99,800平方米,公共配套设施12,360平方米(含北京大学光华管理学院8,000平方米、清华大学港澳研究中心2,500平方米,6班幼儿园1,600平方米(占地1,800平方米)、邮政所200平方米、公共厕所60平方米)。地下商业12,475平方米、物业管理用房525平方米)。根据本司和深圳市人民政府已签订的《关于“深圳车港”处置有关问题的协议》第二条新增地下空间的补偿约定,“蓝色空间”已向南山区城市更新和土地整备局提交了变更土地出让合同内容的申请(新增地下空间34,096平方米,地下停车位由原先860个变更为1,400个)。目前,该项目工程规划许可证、施工许可证正在申请过程中。“蓝色空间”已取得土石方及基坑支护施工许可证,基坑基础的建设工程已开工。

##### （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):星源股份在本项目所进行的投资管理业务是指通过筹措资本金和借贷资金来开展前期专项规划报批和拆迁的业务,在相关的拆迁工作计划满足策划方案所预设的条件后,将有条件借款的出资注入项目公司转变为实施主体的股本金,同时推动合作方投入后续开发的资本金和开发贷。因在2017年度报告期间,本司与保利华南实业有限公司曾就肇庆、平湖两项目曾达成《合作意向协议》;在上一报告期内,本司取得了平湖项目的(2019)粤03民终19234号终审裁决,法院裁定平湖股份需与本司“继续履行城市更新项目的合作协议”。因此,该终审判决使2017年已公告但未履约的《合作意向协议》的履约障碍消除,在本报告期内在继续履行更新项目《合作协议》基础上推动与原《合作意向协议》相同形式的合作。

##### （3）肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理

因肇庆项目在上一个报告期取得了仲裁裁决,即:《中外合作经营肇庆市“百灵有限公司”合同》项下的权利义务关系自裁决生效之日起终止,为盘活剩余享有70%分配权的公司清算后的资产,本报告期内继续配合广金公司所主导的针对“土地证”撤销等相关可能影响清算资产价值的申请行政复议、司法复核手续,同时积极推进公司清算程序和其他交易实现资产价值的措施。

##### （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,世纪星源仍通过股权投资管理,寻求将部分未出售房产进行整体交易途径,提高项目管理效率。

##### （5）大型工业园的土地使用权益的投资管理

因印尼疫情期延长,本司对上一报告期介入的印尼巴布亚省、北马鲁古省、北苏拉威西省、东加里曼丹省的大型工业园区继续进行维护。

## 2、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上一会计期间财务报告相比，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

为规范企业财务报表列报，提高会计信息质量，财政部于2017年印发了《企业会计准则第14号——收入》（财会[2017]22号，以下简称新收入准则），本司自2020年1月1日起执行新收入准则。

新收入准则对本司的主要变化和影响如下：1、建造合同形成的已完工未结算资产转入合同资产核算，相关跌价准备转入预计负债。2、预收款项转入合同负债。

新收入准则对合并财务报表的影响：

| 按原收入准则列示的账面价值<br>2019年12月31日 |                | 按新收入准则列示的账面价值<br>2020年1月1日 |                |
|------------------------------|----------------|----------------------------|----------------|
| 项目                           | 账面价值           | 项目                         | 账面价值           |
| 存货                           | 447,491,349.58 | 存货                         | 33,394,352.31  |
| 合同资产                         | 0              | 合同资产                       | 440,714,904.22 |
| 预收款项                         | 29,795,976.28  | 预收款项                       | 0              |
| 合同负债                         | 0              | 合同负债                       | 29,795,976.28  |
| 预计负债                         | 39,863.63      | 预计负债                       | 26,657,770.58  |

### (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) 与上一会计期间财务报告相比，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。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局主席：丁芑

二〇二〇年八月二十九日