

证券代码：000005

证券简称：世纪星源

公告编号：2021-014

深圳世纪星源股份有限公司 2020 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。

所有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公司出具了有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：交通、清洁能源、水资源基础设施经营性项目的开发投资；低碳技术集成、水处理设备销售和环境处理成套设备销售和环境工程服务；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；酒店经营、物管服务和“智慧空间水管理”的物业管理服务；不动产项目权益投资组合管理和大型工业园区开发投资管理服务。

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：元

	2020 年	2019 年	本年比上年增减	2018 年
营业收入	398,921,057.66	552,609,080.63	-27.81%	486,180,975.75
归属于上市公司股东的净利润	-387,466,536.61	174,688,341.61	-321.80%	148,809,093.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-454,818,554.72	50,830,121.09	-994.78%	-119,746,464.89
经营活动产生的现金流量净额	116,373,610.28	12,284,797.44	847.30%	-94,794,814.73
基本每股收益（元/股）	-0.366	0.165	-321.82%	0.1406
稀释每股收益（元/股）	-0.366	0.165	-321.82%	0.1406
加权平均净资产收益率	-26.81%	11.13%	-37.94%	10.58%
	2020 年末	2019 年末	本年末比上年末增减	2018 年末
总资产	2,468,377,463.56	3,031,840,976.34	-18.58%	3,121,423,378.81
归属于上市公司股东的净资产	1,239,944,019.90	1,650,310,972.99	-24.87%	1,489,259,826.67

(2) 分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	45,702,945.93	87,532,917.54	84,848,375.68	180,531,608.80
归属于上市公司股东的净利润	-20,988,032.47	-11,143,535.29	4,557,176.09	-359,892,144.94
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-22,057,183.09	-19,546,148.26	-17,874,633.30	-333,919,825.07
经营活动产生的现金流量净额	24,953,058.15	15,496,777.68	-13,628,553.99	162,477,977.72

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	111,212	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	114,750	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	
(香港)中国投资有限公司	境外法人	13.91%	147,240,445	0	质押	147,240,445	
深圳市博睿意	境内非国有	3.00%	31,806,530	0	质押	31,806,530	

碳源科技有限 公司	法人					
许培雅	境内自然人	1.87%	19,820,712	0		
星源立升（海 南）环境系统有 限公司	境内非国有 法人	1.07%	11,354,788	0		
陈栩	境内自然人	0.90%	9,500,029	0		
徐开东	境内自然人	0.69%	7,355,800	0		
陈振新	境内自然人	0.62%	6,575,342	0	质押	6,575,342
上海泽添资产 管理中心（有限 合伙）—泽熙投 资基金 1 号私 募投资基金	境内非国有 法人	0.39%	4,149,516	0	冻结	4,149,516
陈青俊	境内自然人	0.35%	3,726,027	0		
杭州环博投资 有限公司	境内非国有 法人	0.35%	3,700,000	0		
上述股东关联关系或一致行 动的说明	前 10 名股东中，（香港）中国投资有限公司与深圳市博睿意碳源科技有限公司、星源立升（海 南）环境系统有限公司为一致行动人；许培雅、陈栩为关联方。					
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

在本报告期内，本司按如下的框架发展主营业务：

1. 交通、清洁能源、水资源基础设施经营；
2. 低碳技术集成及水处理设备、再生能源以及环境处理装备；
3. 不动产项目工程服务、污染处理/能源再生工程服务、园区清洁技术基础设施项目工程服务（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进行。本报告期内，本司已将“深圳车港”建筑体完全移交政府，“深圳车港”已完成拆除。同时，南山城市更新项目商业开发范围内的地下空间已经完成3.4万平米新增建筑面积建筑指标的调整。

（2）因为疫情的关系，本报告期内本司在“全球海洋支点”与“海上丝绸之路”印尼巴厘岛的KULAKURA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、沙特阿拉伯磷矿矿业废弃物园区、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/能源再生综合系统经营性项目的前期工作全部暂停。

（3）在上一个报告期内，为本司制冷机组提供制冷余热动力的钰湖电厂，因其经营上的重大调整而完全终止了其二期的建设，中断了二期热电厂选址直通衔接至阳光路交界处余热供应管线的市政工程，针对合作方无法按原计划建设而导致了该蓄冷式冷站项目失去余热供应的情形，本司直接将其调整为“边缘计算数据中心”配套的箱涵式陆基地下电蓄冷式冷站空间，并按照深圳市地下管廊2030年远期规划的阳光路段完成地下“液体冷却功能空间”的中间验收手续。

（二）低碳技术集成及水处理设备、再生能源及环境处理装备

（1）本司与德国马普科学院“胶体与界面”研究所合作“星源水热科技”知识产权研发工作，在本报告期内完成了其中针对湿生物质高效水热固碳重组核心特种装备的研发：即“工业级 HTC 反应釜系统成套装置”的原型样机，并已进行授权委托样机的试制生产，下半年进行运转测试。截至上个报告期，本司围绕“星源水热科技”装备知识产权的研发已取得五项授权专利、受理三项发明专利优先权和受理八项实用新型专利。

（2）在本报告期内，本司在线上推动结合“海丝”南太岛屿地理生态和海岛环境特点的“水、固废、再生能源”的污染清洁/再生能源综合平台的清洁微电网系统，推广以“污染清洁/再生能源”平台功能的微电网集成系统为主，并向印尼的“巴厘省KURAKURA半岛”和“ASG雅加达北区PK2”两个滨海城镇在线申请《有机固废、净水、液氨蓄能的再生能源清洁微电网示范项目》。

（3）报告期内，因受疫情影响，本司向阿布扎比投资局、沙特工业矿产部、沙特投资总局所提供的太阳能CSP驱动的淡化脱盐废水再生模块、人造金刚石还原流化床驱动的热电联产模块及磷固废再生循环产业园装备模块的推广工作完全暂停。

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

报告期内，控股子公司浙江博世华环保科技有限公司在环境处理工程服务业务合同总额为7亿元，在年内共进行了118项工程服务的立项投标、完成了超过113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1,810万元的技术研发费用，在环境工程服务的技术方面共取得研发和取得新增授权的专利2项。报告期内，浙江博世华环实现营业收入3.53 亿元。

（四）酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生商业管理

报告期内“智慧空间”的物业管理团队历经了代建项目“中环阳光星苑”的“卓越星源”商品房预售业主（由项目的代建合作方“卓越集团”销售团队负责开展的预售）延期入伙而引发的群访突发事件，“智慧空间”的物业管理团队，通过现场提升环境工程质量和积极改善管理服务体验等措施，承接了突发事件压力下1297户预售业主的入伙事务。物管服务团队和租赁服务团队通过创造新的衍生服务来积极化解矛盾，在报告期内实现了约 98% 预售业主的入伙，使本司物业管理业务在本报告期实现平稳增长。另外，该团队还结合本司的发展战略，在“智慧空间”品牌下开展了能耗密集型（如IDC）物业空间管理的衍生业务，初步尝试将“智慧空间”品牌用在物业的综合能源管理等业务方向。

（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

该项不动产项目投资管理业务是在深圳城市更新条例规范下，以本司持有的厂房（土地）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）持有相关新建开发主体的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），约定的合作方将退出合作开发主体，本司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的一项不动产投资管理业务。

报告期内，深圳市政府正式进行“深圳车港”建筑物的拆迁，启动了“深圳车港”原有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”的经营权置换。

2020年10月16日本司召开股东大会批准了变更项目合作方的交易:即原《合作开发协议》、《补充协议》和《备忘录》和系列仲裁裁决项下的全部权利和义务自“深圳市优瑞商贸有限公司”转让给“深圳市泰合瑞思投资有限公司（由深圳市恒裕集团实质控制）”；批准了双方合作新设立的项目实施主体。在本报告期内，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，取得了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）；在报告期内，“蓝色空间”还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，重新签订了（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）的变更土地出让合同的文本。

（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）：是指星源股份通过筹措资本和借贷资金来开展前期专项规划报批和拆迁工作而取得土地开发权益的业务。在相关编制专项规划工作被批准后，世纪星源以专项规划方案所预设的条件结算“有条件贷款”来取得土地的开发权益。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》，而在本报告期内，本司已就平湖项目取得了（2019）粤03民终19234号终审的胜诉裁决，法院最终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，本司将根据终审判决的裁定，进一步以“排除”第三人妨害“继续履行合约”的理由起诉“保银公司”和平湖股份来推动项目。目前该项“排除妨害”的诉讼

申请已立案受理。

(3) 肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理

在广金主导仲裁过程中，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，剩余享有70%分配权的公司资产将进行清算。本报告期内（2020年3月），广金国际公司告知本司，肇庆市自然资源局做出了肇自然资（国地）撤决字[2019]1号《关于撤销肇府国用（证）字第 0002 号〈国有土地使用权证〉的决定》，并同时要求百灵公司向该局重新申请办理土地证。5家香港子公司（即仲裁裁决的对项目公司依法清算后的剩余财产享有70%的分配权的主体）在广金国际公司主导下，向广东省自然资源局提起申请撤销肇庆市自然资源局关于撤销百灵公司土地证的决定的行政复议。2020年7月6日广东省自然资源厅作出行政复议的决定：“维持肇庆市自然资源局《关于撤销肇府国用（证）字第 0002 号〈国有土地使用权证〉的决定》，如有异议在15日内向有管辖权的人民法院提起行政诉讼”。2020年7月15日，在广金国际公司主导下，已向肇庆市中级人民法院提起行政诉讼。本司在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、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。本报告期末，本司聘请北京亚超资产评估有限公司对公司账面长期应收款（肇庆项目）可收回金额进行评估，根据报告，计提减值准备418,459,959.62元。

(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入伙。世纪星源将通过股权投资管理取得收益，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。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) 利用水电、水资源基础设施平台业务开展的大型工业园土地使用权的投资管理

报告期内，本司继续就印尼巴布亚省、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工作进行调研，并依据与PT. KURAKURA BALI(KKB)所签订的《谅解备忘录》，探讨与巴厘省KURAKURA创新园区合作开发的商业机会。报告期内，本司还完成了沙特阿拉伯北部RAK工业城《磷固体废物循环利用工业园项目建议书》。

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	40,760,291.49	38,872,661.66	4.63%	-26.57%	-18.28%	-9.68%
环保业务收入	353,857,155.72	279,530,383.67	21.00%	-26.95%	-24.12%	-2.94%
其他业务	4,303,610.45	579,505.64	86.53%	-66.18%	6.35%	-9.19%

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

- 1、报告期受疫情影响，公司酒店经营、物业管理及环保业务收入比上年同期减少。
- 2、上年同期有非流动资产处置收益约1.3亿元。
- 3、本报告期南油项目优先股收益约6,000万元；计提资产减值约6.7亿元。

6、面临退市情况

□ 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

财政部于2017年7月5日发布了《企业会计准则第14号——收入（2017年修订）》（财会[2017]22号）（以下简称“新收入准则”）。经本公司董事会决议通过，本集团于2020年1月1日起开始执行前述新收入准则。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。为执行新收入准则，本集团重新评估主要合同收入的确认和计量、核算和列报等方面。根据新收入准则的规定，选择仅对在2020年1月1日尚未完成的合同的累积影响数进行调整，以及对于最早可比期间期初（即2019年1月1日）之前或2020年1月1日之前发生的合同变更予以简化处理，即根据合同变更的最终安排，识别已履行的和尚未履行的履约义务、确定交易价格以及在已履行的和尚未履行的履约义务之间分摊交易价格。首次执行的累积影响金额调整首次执行当期期初（即2020年1月1日）的留存收益及财务报表其他相关项目金额，对可比期间信息不予调整。

执行新收入准则的主要变化和影响如下：

——本集团将因转让商品而预先收取客户的合同对价从“预收账款”项目变更为“合同负债”项目列报。

——本集团的一些应收款项不满足无条件（即：仅取决于时间流逝）向客户收取对价的条件，本集团将其重分类列报为合同资产（或其他非流动资产）；本集团将未到收款期的应收质保金重分类为合同资产（或其他非流动资产）列报。

A、对2020年1月1日财务报表的影响

报表项目	2019年12月31日（变更前）金额		2020年1月1日（变更后）金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收票据	3,070,000.00			
应收账款	415,882,160.48	1,057,085.90	422,888,412.69	1,057,085.90
应收款项融资			6,297,710.40	
存货	447,491,349.58	18,401,817.25	33,394,352.31	18,401,817.25
合同资产			396,290,745.06	
预收账款	29,795,976.28	356,170.00		
合同负债			18,620,549.10	326,761.47
其他流动负债	43,699,450.06		47,302,587.64	29,408.53

B. 对2020年12月31日/2020年度的影响

采用变更后会计政策编制的2020年12月31日合并及公司资产负债表各项目、2020年度合并及公司利润表各项目，与假定采用变更前会计政策编制的这些报表项目相比，受影响项目对比情况如下：

a、对2020年12月31日资产负债表的影响

报表项目	2020年12月31日	2020年12月31日

	新收入准则下金额		旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
应收票据			10,276,000.00	
应收账款	325,169,669.92	1,334,329.81	341,978,745.71	1,334,329.81
应收款项融资	24,536,021.55			
存货	13,592,596.07	5,130,000.00	444,019,505.44	5,130,000.00
合同资产	426,435,985.16			
预收账款			17,986,083.36	
合同负债	17,745,561.92			
其他流动负债	50,842,573.62		38,059,461.82	
其他非流动负债			19,082,568.81	

b、对2020年度利润表的影响

报表项目	2020年度新收入准则下金额		2020年度旧收入准则下金额	
	合并报表	公司报表	合并报表	公司报表
主营业务成本	318,403,045.33		318,126,491.53	
销售费用	8,535,556.19		8,812,109.99	
信用减值损失	-67,808,987.63	-69,142,462.52	-65,774,608.55	-69,142,462.52
资产减值损失	-603,812,663.86	-11,352,327.25	-605,847,042.94	-11,352,327.25

(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。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局主席：丁芑

二〇二一年四月三十日