

证券代码：000005

证券简称：ST 星源

公告编号：2021-039

# 深圳世纪星源股份有限公司 2021 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。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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	ST 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）	163,611,677.78	133,235,863.47	22.80%
归属于上市公司股东的净利润（元）	193,280,426.78	-32,131,567.76	701.53%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-32,409,246.68	-41,603,331.35	22.10%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-79,732,183.68	40,449,835.83	-297.11%
基本每股收益（元/股）	0.1826	-0.0304	700.66%
稀释每股收益（元/股）	0.1826	-0.0304	700.66%
加权平均净资产收益率	14.46%	-1.86%	16.32%

	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）	2,426,484,439.23	2,468,377,463.56	-1.70%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,433,309,088.87	1,239,944,019.90	15.59%

### 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	105,761		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（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、标记或冻结情况	
					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
深圳市博睿意碳源科技有限公司	境内非国有法人	3.00%	31,806,530	0	质押	31,806,530
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		
徐开东	境内自然人	0.79%	8,343,200	0		
陈振新	境内自然人	0.62%	6,513,442	0		
陈栩	境内自然人	0.42%	4,400,029	0		
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	其他	0.39%	4,149,516	0	冻结	4,149,516
陈青俊	境内自然人	0.35%	3,741,027	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。					

### 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、在半年度报告批准报出日存续的债券情况

适用  不适用

## 三、重要事项

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. 低碳技术集成平台和淡水科技设备、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、园区循环经济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，本司与深圳市人民政府签订《合作开发“深圳车港”协议书》，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与“深圳车港”的置换调整。该建筑指标已取得《建设工程规划许可证》、《建筑工程施工许可证》等，目前基坑工程正在施工进行中。文体中心地块范围内不超过50000平方米的地下停车场BOT项目的建设尚未开始。

（2）2021年，印尼“新冠疫情”仍在持续演变中，受此影响，本报告期内本司在印尼巴厘岛的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、沙特阿拉伯磷矿工业废弃物园区、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仍处于暂停状态。

### （二）低碳技术集成平台和淡水科技设备、再生能源以及环境处理装备

（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湿生物质高效水热固碳重组核心特种装备3型原型机组的研发，并已完成授权委托样机的试制生产。

（2）在本报告期内，本司继续在线上推动结合“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》。

### （三）建筑工程服务、污染处理/能源再生工程服务（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10.48亿元，在上半年内共进行了43项工程服务的立项投标、完成了超过115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997万元的技术研发费用。报告期内，浙江博世华实现了营业收入1.4亿元。

### （四）酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生产业不动产的物业管理服务

报告期内，“智慧空间”品牌下酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生商业管理、综合物业服务逐步克服“新冠疫情”带来的不利影响，实现了本司物业管理服务业务在报告期内的平稳增长。

### （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和南山文体中心暨停车场项目

针对南油厂区城市更新项目，本司在投资管理期内的投资管理目标是：①合作期初期收取的2亿元拆迁补偿费；②开发期每年收取的8,000万元安置补偿；③按未实现47,000平方米的建设比例差额收取车港置换权益的补偿；④取得符合约定的开发主体公司全部股权。报告期内，本司实现在该项目开发期内的优先股回报4,000万元，以及按项目未实现47,000平方米的建设比例差额收取车港置换权益的补偿款19,356万元。

针对南山文体中心暨停车场项目，本司在投资管理期内的投资管理目标是：①报建开发期内争取可能的地面建筑权益；②未来取得不多于5万平方米地下停车场PPP项目经营权。报告期内，受南油厂区城市更新项目开发建设进度影响，南山文体中心暨停车场项目的报批报建工作仍在持续进行中。

#### （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”。报告期内，本司根据“排除”第三人妨害“继续履约”的宗旨，继续推进达成与2017年公告类似原则的合作条件，争取在本年内实现公司以往在该项目上形成“有条件借款”投资所形成权益的变现。本司已提起排除深圳市平湖股份合作公司妨害本司履行合同权利的诉讼。截止本报告期末，本司以对“星源志富”有条件借款的形式，在该项目形成的土地开发权益的投资为：121,255,632.86元。

#### （3）肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理

鉴于2019年12月，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。

#### （4）中环阳光星苑土地开发权益投资管理

本报告期内，本司继续以持股方式参与管理深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司的住宅开发投资。一方面本司积极推动未售房源的去化销售，另一方面将部分未售房产转化为商业租赁为主要收入的模式来经营。报告期内，项目公司已引进多家大型商超企业进驻项目商业广场。

#### （5）工业园基础设施的投资管理

本报告期内，本司在印尼巴布亚省、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项目的前期可行性调研因海外疫情影响暂时中止。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局主席：丁芑

二〇二一年八月二十七日