

证券代码：000005

证券简称：ST 星源

公告编号：2022-010

深圳世纪星源股份有限公司 2021 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。

非标准审计意见提示

适用 不适用

中审亚太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	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		
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

	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产	2,474,377,401.28	2,452,795,303.51	0.88%	3,031,840,976.34
归属于上市公司股东的净资产	1,374,244,340.31	1,233,160,670.55	11.44%	1,650,310,972.99
	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入	383,536,205.94	398,921,057.66	-3.86%	552,609,080.63
归属于上市公司股东的净利润	139,036,735.82	-386,883,094.07	135.94%	174,688,341.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,844,806.56	-454,235,112.18	93.87%	50,830,121.09
经营活动产生的现金流量净额	279,093,997.09	116,373,610.28	139.83%	12,284,797.44
基本每股收益（元/股）	0.1313	-0.3655	135.92%	0.165
稀释每股收益（元/股）	0.1313	-0.3655	135.92%	0.165
加权平均净资产收益率	10.66%	-26.77%	37.43%	11.13%

(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	48,161,558.61	115,450,119.17	128,328,018.31	91,596,509.85
归属于上市公司股东的净利润	8,381,021.11	184,899,405.67	972,257.05	-55,215,948.01
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	8,177,018.11	-586,264.79	2,308,802.60	-37,744,362.48
经营活动产生的现金流量净额	-31,904,646.89	-47,827,536.79	16,979,248.08	214,960,850.72

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	98,170	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	95,219	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、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	13.75%	145,573,779	0	质押	145,573,779	
深圳市博睿意碳源科技有限公司	境内非国有法人	3.00%	31,797,933	0	质押	31,797,933	
许培雅	境内自然人	1.53%	16,172,412	0			
星源立升(海南)环境系统有	境内非国有法人	1.07%	11,354,788	0			

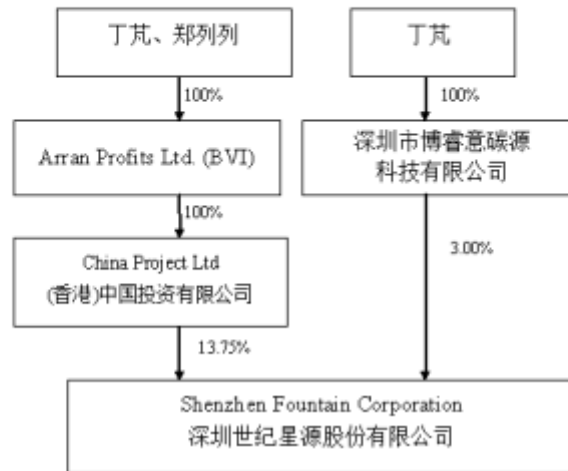
限公司						
徐开东	境内自然人	0.79%	8,343,200	0		
上海泽添资产管理中心(有限合伙)－泽熙投资基金 1 号私募投资基金	其他	0.39%	4,149,516	0	冻结	4,149,516
赵睿	境内自然人	0.39%	4,097,790	0		
陈青俊	境内自然人	0.35%	3,726,027	0		
郑廷进	境内自然人	0.31%	3,233,300	0		
陈子云	境内自然人	0.28%	2,918,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中, (香港) 中国投资有限公司与深圳市博睿意碳源科技有限公司、星源立升(海南) 环境系统有限公司为一致行动人。					
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、在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完成了3.4万平米新增建筑面积建筑指标与“深圳车港”拆迁权益的置换。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，目前城市更新项目主体工程施工进度已超过50%。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，全球“新冠疫情”在持续演变中，受疫情影响，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，授权委托样机的试制生产已完成，目前正在广东省湛江市“星源生物质精炼（徐闻）科技有限公司”进行运转测试。截至本报告期，本司围绕“星源水热科技”装备知识产权的研发已取得十六项国内外授权专利，包括国内七项发明和七项实用新型，及在境外注册的两项专利。

（2）在本报告期内，本司在线上推动的结合“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）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年内共进行了 121项工程服务的立项投标、完成了超过128项工程方案设计服务。新签订合同额 10.71 亿元，实现销售收入 3.34 亿元。虽然受到疫情和地方政府财政压力的双重影响，博世华仍积极提升业务经营能力。山西嘉德宝和内蒙古鑫联环保项目两个亿元项目推进顺利，在固废领域持续巩固优势地位。填埋场治理领域，依靠公司技术力量配合，顺利进军浙江省最大存量垃圾填埋场治理项目的管理；渗滤液运营业务销售额 1.02 亿元，新签合同额占比 44.35%；土壤修复类项目销售 0.59亿元，占比 25.81%，且满分中标绍兴市城市建设投资集团有限公司 2022-2023年度土壤环境调查项目，为公司开拓咨询类业务创造了良好的开端，奠定了坚实的基础。

（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”物业管理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的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。“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8000万元，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商业项目的建设需要临时占用南山文体中心暨停车场项目的政府用地，因此，本年度内文体中心地下的PPP项目的报批报建暂停。

（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号终审的胜诉判决，法院最终认定平湖股份需与本司“继续履行城市更新项目合作协议”，判决深圳市平湖股份合作公司败诉并驳回其解除合同的诉讼请求。

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。期间，深圳市平湖股份合作公司就上述同一事项再次起诉，案号（2020）粤0307民初39413号，案由合同纠纷，深圳市平湖股份合作公司的主要诉讼请求：判令解除本司和深圳市平湖股份合作公司之间该项目合作协议、判令本司赔偿其经济损失1000万元及利息。本司针对性地提起另案诉讼，即（2021）粤0307民初15030号侵权责任纠纷之诉，本司的主要诉请：判令深圳市平湖股份合作公司和其他相关方排除对本司该项目合作协议继续履行的妨害，并请求中止审理深圳市平湖股份合作公司前述重复起诉的39413号案。目前该两案（侵权责任纠纷案、合同纠纷案）在二审阶段，尚未作出生效判决。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人民币177,046,360.55元。

（3）肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理

在上一个报告期内（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。本司在上一报告期报告已经全额计提坏账。

（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，本司继续完成政府指定的收尾整改工程，并为将剩余部分未售房产转化为具有商业租赁价值房产而进行协同改造。

（5）园区内建立利用清洁技术的生物质精炼厂平台

拓展现有园区的产业功能，利用该区域内的现有资源建设可以生产再生锅炉助燃剂产品和腐殖酸碳基材料的生物质资源化的精炼合成工厂，将原有的工业园土地权益的投资管理模式转变为以处理湿生物质原料，同时生产高价值的腐殖酸碳基肥料和碳基锅炉助燃剂产品的生物质再生精炼项目。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

二〇二二年四月二十七日