

深圳世纪星源股份有限公司

2022 年度董事局工作报告

2022 年，深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“公司”）董事局依照《中华人民共和国公司法》、《中华人民共和国证券法》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规、规范性文件及《深圳世纪星源股份有限公司章程》等公司相关制度的规定，严格依法履行董事局的职责。本着对全体股东负责的工作态度，勤勉尽责地开展董事局各项工作，推进公司规范运作和科学决策，切实维护公司和全体股东的合法权益，促进公司的长远、稳健发展。现将公司董事局 2022 年主要工作情况汇报如下：

一、公司业务发展情况

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）本司根据与深圳市人民政府签订《合作开发“深圳车港”协议书》，目前完成了南山城市更新项目新增地下空间的相关手续；在邻近文体中心地块范围内所置换的地下停车场 BOT 项目的建设尚未开始。

（2）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。

（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 80%。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）2022 年，受公共卫生事件的影响，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/能源再生系统的经营性项目前期工作全部处于暂停状态。

（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”研究所合作的“湿生物质高效水热固碳重组”核心特种装备的第二台样机的试制已完成。“创意星源生物质精炼科技（湛江）有限公司”合成生物材料生产线的安装施工正在进行。

截至本报告期末，“深圳清研紫光检测技术有限公司”获得了国家级的高新技术企业认定，使本司拥有了三家国家级高新技术企业（另外两家是“深圳海立方生物科技有限公司”和“浙江博世华环保科技有限公司”）。截至本报告期末“星源水热科技”已取得 19 项国内外专利，其中国内 7 项发明专利、10 项实用新型专利，境外 2 项专利；报告期内新增了 6 项发明专利的优先权登记。

（2）报告期内，印尼的“巴厘省 KURAKURA 半岛”以及“莫若泰岛”的生物质发电/清洁水环境”微电网系统的前期工作，因公共卫生事件的影响而暂停。

（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，新签订项目金额 4,400 万元，受公共卫生事件以及财政压力因素影响，浙江博世华工程服务类业务下滑，年度营业收入 2.57 亿元。

2023 年第一季度，新签安徽新芜经济开发区工业污水处理运营项目。

（四）酒店经营、物管服务、租赁服务及衍生商业管理

报告期内，结合本司发展战略，“智慧空间”品牌下开展物业空间能源管理的衍生服务，努力弱化“公共卫生事件”的不利影响。

（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取得符合约定的开发主体公司全部股权。

位于南山文体中心暨的停车场置换项目，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。因南油厂区城市更新项目的建设，需临时占用南山文体中心暨停车场项目用地，受此影响，南山文体中心暨停车场项目的报批报建工作暂停。

（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金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》，本司也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”的目标，在诉讼中调整为要求平湖股份“继续履约”的诉求。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：168,250,486.24 元。在 2023 年第一季度，本司与中霆控股集团有限公司达成框架合作协议，在平湖旧改项目上引入中霆控股为战略合作方，加快推进平湖旧村改造的城市更新项目。

（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

报告期内，本司继续以持股方式持有对深圳市喀斯特中环星苑置业有限公司项目的开发投资，积极推动部分未售房产去化和结合商业租赁模式来提高收入。

（5）工业园基础设施的投资管理

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暂时中止。

二、会议召开及审议议案情况

1、股东大会召开情况

2022 年度董事局召集并召开股东大会 1 次，具体情况如下：

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2021 年年度股东大会	年度股东大会	17.09%	2022 年 06 月 29 日	2022 年 06 月 30 日	审议通过所有议案，详见本司 2022 年 6 月 30 日披露于巨潮资讯网 (www.cninfo.com.cn) 的《2021 年年度股东大会决议公告》，公告编号：2022-042。

董事局根据国家有关法律法规及《深圳世纪星源股份有限公司章程》及《深圳世纪星源股份有限公司董事局议事规则》的规定和要求，对股东大会审议通过的各项议案进行认真落实和执行，有效地维护了公司和全体股东的合法权益。

2、董事局会议召开情况

2022 年度共召开 6 次董事会，会议的召集与召开程序、出席会议人员的资格、会议决议内容、表决程序和表决结果均符合法律法规和《深圳世纪星源股份有限公司章程》。具体情况如下：

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第 11 届董事局 2022 年第 7 次会议	2022 年 04 月 25 日	2022 年 04 月 27 日	审议并通过《2021 年度董事局工作报告》等 14 项议案。
第 11 届董事局 2022 年第 1 次临时会议	2022 年 06 月 07 日	2022 年 06 月 08 日	审议并通过《董事局换届选举》等 5 项议案。
第 12 届董事局 2022 年第 1 次会议	2022 年 06 月 29 日	2022 年 06 月 30 日	审议并通过董事局主席、副主席、高管及专业委员会的选举/聘任等 4 项议案。
第 12 届董事局 2022 年第 2 次会议	2022 年 08 月 24 日	2022 年 08 月 27 日	审议并通过《2022 年半年度报告及摘要》等 3 项议案。
第 12 届董事局 2022 年第 1 次临时会议	2022 年 10 月 27 日	2022 年 10 月 31 日	审议并通过《2022 年第 3 季度报告》的议案。
第 12 届董事局 2022 年第 2 次临时会议	2022 年 11 月 08 日	2022 年 11 月 10 日	审议并通过《拟向兴业银行深圳分行借款不超过 7000 万元授信额度》的议案。

三、科学决策，支持管理层的工作

董事局对管理层的工作给予了大力支持和充分信任，使管理层能够根据市场变化情况，及时地调整经营策略，应对市场变化。对于管理层提出的问题和需要决策的事项，董事局均以高效、负责的态度及时给予了答复和指导，解决了经营中的问题。

此外，各位董事还用自身的经验、专业知识和社会关系，对管理层在开发新

客户和规范管理方面给予了帮助，促进了公司生产经营的顺利开展。

四、公司未来发展的展望

（一）以湿生物质废弃物为原料的生物质精炼厂相关的合成生物技术的成套生产装备的研发、生产及销售

包括但不限于：HTC、CC-HTC 水热反应系列装备、燃烧烟气清洁热能转换装备、生物碳基材料纳米化加工装备、人造腐殖酸和纳米碳涂层技术装备、小型 CSP、生物气混合空气布莱顿循环发电机组、生物合成气装备、冷储能和热电池装备等。该技术针对城市垃圾或生物质在锅炉中完全燃烧的难题、针对空气污染物（微量金属、氯、包括大量的二氧化硫、氮氧化物、二噁英等温室气体）排放。生物质电厂或垃圾发电厂都是再生能源的重资产项目，对具有促进“清洁燃烧”作用的催化氧化助燃剂，可在原有投资的生物质燃烧锅炉装备不做新投资情形下继续工作，可以降低和减少燃烧的有害气体污染物，可以提高生物质能源利用率，因此这是一类具有巨大市场潜力的再生能源产品生产装备，可满足生物质精炼厂的建造、安装和购买成套装备的市场需求。

（二）清洁能源站、粉煤灰加工沸石基材料车间、生物质精炼厂的建设

以各地的循环经济园区为标的，配套建立处理湿生物质的有机化合物水热重组的生物质精炼厂，以湿生物质为主要原料生产高附加值的人造腐殖酸碳基肥料和碳基锅炉助燃剂。

重点推广“水热重组”核心模块的“湿生物质转化为高效锅炉助燃剂”的精炼厂模块，使其成为循环经济产业园中可提供分布式再生能源的能源站。同时销售促进锅炉高效清洁燃烧的催化氧化助燃剂、腐殖酸纳米缓释肥产品和 CC-HTC 催化剂。重点开发生物质原料预处理和人造腐殖酸生产的船舶移动平台，节省土地资源，提高化学生物合成的装备使用效率。

完善所涉的系列特种装备制造的系列核心知识产权，联合设立“水热重组”、“水热纳米化”的“产学研”基地，完善“微生物、水藻、苔藓”清洁技术实验室、马普科学院合作的“水热重组技术实验室”、清洁燃烧实验室等的建设。

(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）

未来年度预计国内针对污染清洁的工程服务业务的总额保持平稳, 开拓围绕垃圾填埋场、土地修复、危废处理的工程服务业务。

(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

“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、综合物业服务和管理面积在服务收支平衡前提下, 随着基础物业管理面积增长而小幅稳定增长。

(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

南油厂区城市更新项目已进入预售期, 本司在建设期（投资管理期内）每年将产生 8,000 万元稳定收益, 估计投资管理期 4—5 年。在投资管理期结束时（建设期完成后），合作方将退出新设的开发主体, 而本司将在投资管理期结束时获得开发主体 100% 的股东权益（包括项目公司的全部资产）。

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。

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。

(2) 平湖村旧村改造的城市更新项目、肇庆·北岭国际村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金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。本司曾取得（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”。2022 年本司已根据“排除”第三人妨害“继续履约”情况，调整了“继续履约”诉讼要求。报告期末，本司以对“星源志富”有条件借款的形式，在该项目所形成的土地开发权益投资额为 168,250,486.24 元。

（3）工业园基础设施的投资管理

本司将对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、巴厘省 KURAKURA 创新园区，苏门答腊褐煤矿区，开展新建生物质精炼厂项目的可行性调研，结合业务发展针对苏门答腊的褐煤资源开展精细化工和生物质精炼厂的园区项目。

未来新业务的发展重点在：创造生物质再生燃料的新产品；研发制备碳封存土壤改良材料的新装备；开发褐煤腐殖酸的精细化工原料、开发新型纳米结构的催化助燃材料。

特此报告。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

2023 年 4 月 28 日