

证券代码：000005

证券简称：ST 星源

公告编号：2023-008

深圳世纪星源股份有限公司

2022 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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	刘华	
办公地址	深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 3F	深圳市罗湖区深南东路 2017 号华乐大厦 3F	
传真	0755-82207055	0755-82207055	
电话	0755-82208888	0755-82208888	
电子信箱	luoxiaochun@sfc.com.cn	liuhua@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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	2,602,189,919.90	2,474,377,401.28	5.17%	2,452,795,303.51
归属于上市公司股东的净资产	1,212,593,788.37	1,374,244,340.31	-11.76%	1,233,160,670.55
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	283,743,655.46	383,536,205.94	-26.02%	398,921,057.66
归属于上市公司股东的净利润	-156,057,380.45	139,036,735.82	-212.24%	-386,883,094.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-114,532,307.20	-27,844,806.56	-311.32%	-454,235,112.18
经营活动产生的现金流量净额	10,012,274.33	279,093,997.09	-96.41%	116,373,610.28
基本每股收益（元/股）	-0.1474	0.1313	-212.26%	-0.3655
稀释每股收益（元/股）	-0.1474	0.1313	-212.26%	-0.3655
加权平均净资产收益率	-11.87%	10.66%	-22.53%	-26.77%

(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	29,259,137.10	60,095,044.73	84,915,526.14	109,473,947.49
归属于上市公司股东的净利润	1,565,378.27	5,151,104.23	3,354,618.53	-166,128,481.48
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	1,514,332.18	2,959,255.08	3,068,665.74	-122,074,560.20
经营活动产生的现金流量净额	-13,916,446.87	44,567,219.89	-27,112,466.23	6,473,967.54

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	89,163	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	87,286	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%	145,573,770	0	冻结	145,573,770	
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	冻结	31,797,933	
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			
许培雅	境外自然人	0.95%	10,050,112	0			
陶红	境内自然人	0.83%	8,786,930	0			
徐开东	境内自然人	0.79%	8,343,200	0			
赵睿	境内自然人	0.48%	5,058,090	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			

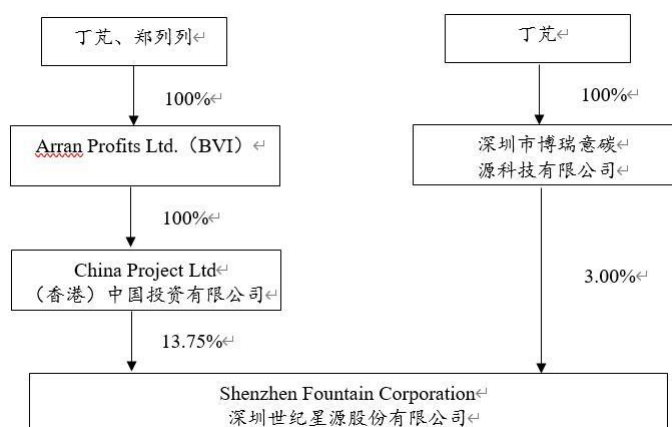
钟德平	境内自然人	0.27%	2,900,100	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	前 10 名股东中，(香港) 中国投资有限公司与深圳市博瑞意碳科技有限公司、星源立升(海南)环境系统有限公司，为一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明(如有)	无				

(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

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。

深圳世纪星源股份有限公司

董事局

2023 年 4 月 28 日