

关于深圳世纪星源股份有限公司

投资风险分析的报告

根据《深圳世纪星源股份有限公司股份转让公告》，深圳世纪星源股份有限公司（以下简称“世纪星源”、“退市公司”或“公司”）股份将于2024年6月28日起在全国中小企业股份转让系统有限责任公司依托原证券公司代办股份转让系统设立并代为管理的两网公司及退市公司板块（以下简称退市板块）挂牌转让。依据有关规定主办券商须在公司股份在退市板块挂牌前发布分析报告，客观地揭示公司所存在的投资风险，长城证券股份有限公司作为深圳世纪星源股份有限公司主办券商，特此发布本分析报告。

本报告仅依据深圳世纪星源股份有限公司披露的最近年度和半年度报告，对该公司的情况进行客观分析并向投资者揭示存在的主要投资风险，不构成对深圳世纪星源股份有限公司股份的任何投资建议。

一、深圳世纪星源股份有限公司概况

（一）公司基本情况

公司的中文名称	深圳世纪星源股份有限公司
公司的中文简称	世纪星源
公司的外文名称（如有）	SHENZHEN FOUNTAIN CORPORATION
公司的外文名称缩写	FOUNTAIN
公司的法定代表人	丁芑
注册地址	深圳市罗湖区深南东路2070号华乐大厦3F
注册地址的邮政编码	518001
公司注册地址历史变更情况	公司原注册地址为：深圳市罗湖区发展中心大厦13F。自2017年5月8日起，变更为：深圳市罗湖区深南东路2017号华乐大厦3F
办公地址	深圳市罗湖区深南东路2017号华乐大厦3F
办公地址的邮政编码	518001
公司网址	http://www.fountain.com.cn
电子信箱	fountain@sfc.com.cn

（二）挂牌前的股本结构

根据中国证券登记结算有限责任公司北京分公司 2024 年 6 月 12 日出具的《股份登记确认书》，公司股本结构如下表所示：

确权情况	股份性质	股份数量（股）	比例（%）
	待确认股份	12,543,960	1.19
已确认股份	有限售条件流通股	175,463,666	16.58
	其中：挂牌后机构类限售股	175,393,166	16.57
	高管锁定股	70,500	0.01
	无限售条件流通	870,529,216	82.23
	总股本	1,058,536,842	100.00

（三）挂牌前的前十名股东持股情况

根据公司退市时自中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司获取的退市数据，截至 2024 年 4 月 26 日，公司前十名股东情况如下：

序号	股东名称	持股数量（股）	持股比例
1	中国投资有限公司	132,240,445	12.49%
2	深圳市博睿意碳源科技有限公司	31,797,933	3.00%
3	星源水热科技（海南）有限公司	11,354,788	1.07%
4	许培雅	10,007,212	0.95%
5	徐开东	8,343,200	0.79%
6	许元志	7,950,200	0.75%
7	陈青俊	3,726,027	0.35%
8	郑廷进	3,233,600	0.31%
9	钟德平	2,900,100	0.27%
10	周明祥	2,662,100	0.25%

根据公开披露的信息，上述股东中，中国投资有限公司、深圳市博瑞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。

二、深圳世纪星源股份有限公司经营情况及财务状况分析

（一）主要会计数据和财务指标

以下数据来源于公司 2023 年年度报告等。本投资风险分析报告无法保证以下财务数据的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

	2023 年	2022 年	本年比上年 增减
营业收入（元）	194,360,373.55	283,743,655.46	-31.50%
归属于公司股东的净利润（元）	-199,310,099.00	-156,057,380.45	-27.72%
归属于公司股东的扣除非经常性 损益的净利润（元）	-199,292,153.79	-114,532,307.20	-74.01%
经营活动产生的现金流量净（元）	-22,535,328.45	10,012,274.33	-325.08%
基本每股收益（元/股）	-0.1883	-0.1474	-27.75%
稀释每股收益（元/股）	-0.1883	-0.1474	-27.75%
加权平均净资产收益率	-17.90%	-11.87%	-6.03%
	2023 年末	2022 年末	本年末比上年 末增减
总资产（元）	2,403,624,898.60	2,605,085,189.27	-7.73%
归属于公司股东的净资产（元）	1,013,165,519.74	1,213,835,583.91	-16.53%

（二）经营情况分析

根据公司披露的 2023 年年度报告，公司经营情况如下：

2023 年度，公司实现营业收入 1.94 亿元，较上年同期下降 31.50%，实现归属于公司股东的扣除非经常性损益的净利润 -1.99 亿元，经营活动产生的现金流量净额 -2253.53 万元，2023 年末，公司总资产 24.04 亿元，净资产 10.13 亿元。

2023 年，公司发展主营业务包括：

1、交通、清洁能源、水资源基础设施经营

（1）公司根据与深圳市人民政府签订的《合作开发“深圳车港”协议书》，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）报告期内，公司为中霆世纪提供了“泥炭生产腐殖酸有机聚合材料&水焦炭再生燃料”生产线项目前期服务（包括知识产权授权和立项管理的服务内容）；其中的一个农用缓释材料和再生燃料生产线投资项目，（预计材料&再生燃料的产能规模为 6 万吨/年）已获得政府的投资立项批准。当中霆控股完成项目的投资（投资预算为 2 亿元）后，公司已提供的“包括知识产权授权和立项管理的服务”将形成占该生产线项目税后利润 10% 的权益。

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

本报告期内，世纪星源根据中霆世纪的管理服务协议，向其提供的包括知识产权授权和立项管理的服务的预收款为 1,188.36 万元。

3、建筑工程服务、污染处理工程服务（包括设计、建造、监理、运维服务）

工程服务业务在上半年共进行了 80 余项工程服务的立项投标, 完成 91 项工程方案设计, 并投入了 952 万元技术研发等费用, 新签订合同的金额 2.65 亿元, 报告期实现的营业收入为 1.69 亿元, 工程服务在 2023 年的亏损为 3,210.74 万元。

4、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”品牌下物管服务、租赁服务及衍生商业管理、综合物业服务正常开展, 报告期内收入较去年有所改善。

5、与公司以上 1、2、3 业务内容挂钩的合成生物材料能源生产线项目的“IP”授权、“合同能源”的管理和不动产项目(包括工业园区)的投资管理

(1) 为中霆世纪提供(包括知识产权授权和立项管理)的服务, 已在全国多个临港园区内, 为中霆控股集团计划投资的“泥炭生产腐殖酸有机聚合物材料&水焦炭再生燃料”生产线项目, 完成了投资立项的前期准备; 但受集团上级机构调整的影响, 实际政府立项工作, 在本年度没有取得进展。

(2) 在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。在报告期内, 合作方挪用项目开发期的拆迁补偿贷款, 并未支付 8000 万元安置补偿。本期在确认优先股回报收入的同时, 公司将按合同约定计提 20% 资金占用费。南油厂区城市更新项目已进入预售期, 公司在建设期(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, 而公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)。2023 年 4 月, 合作对方“泰合瑞思”提供了蓝色空间对外担保的一份文件, 该文件包含了日期为 2021 年 3 月 3 日对恒裕集团及深圳市恒裕华飞投资发展有限责任公司的 32.45 亿元债务提供了担保。而公司在此前未见过前述文件, 而且在文件中发现了伪造世纪星源公章的虚假文件。世纪星源公司立即将相关线索向深圳市公安局报案和国家金融监督管理总局深圳监管局举报。目前, 该案件仍在刑事案件的调查程序中。

若上述蓝色空间为恒裕实业的 32.45 亿元债务提供担保并以项目销售收入作为还款来源的约定合法有效, 将影响世纪星源公司收取蓝色空间欠款 19,318

万元的应收债权，将影响开发期未来每年 8,000 万元稳定收益，将严重影响世纪星源公司在开发期结束时 100%项目公司权益收回时的资产价值。

(3) 位于南山文体中心暨停车场置换项目，公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，需临时占用南山文体中心暨停车场项目用地，因此南山文体中心暨停车场项目的报批报建工作暂停。

(4) 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。当公司完成相关编制专项规划工作被批准后，合作方平湖股份于 2018 年单方面提出解除合同，并与第三方保银公司签订相同区域的城市更新合同。公司就平湖项目城市更新合作权益事项提起了诉讼，最终取得了(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公司“继续履行城市更新项目的合作协议”。于是在 2023 年第一季度，公司与中霆控股集团有限公司就平湖项目达成框架合作协议，在平湖旧改项目上引入中霆控股为战略合作方，并以开具一亿元商票合作预付款形式，在第一季度完成支付。但最近深圳中院再就上述同一事项的(2020)粤 0307 民初 39413 号案由，作出如下的二审判决内容：“法院一审判决认定：平湖股份已构成违约，但双方协议已不具备继续履行的条件，法院判决支持解除合同的诉讼请求，世纪星源因合同权利义务终止所致损失，可另循法律途径向平湖股份主张”。因此公司将就违约侵权损失向平湖股份公司进行追偿。

(5) 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。公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。

(6) 中环阳光星苑土地开发权益投资管理

报告期内，公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，推动部分未售房产去化和结合商业租赁模式来提高公司收入。

(三) 财务状况分析

以下数据来源于公司 2023 年年度报告，其中，期初指 2023 年 1 月 1 日，期末指 2023 年 12 月 31 日，上年年末指 2022 年 12 月 31 日，本期指 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

1、资产状况分析

(1) 货币资金

项目	单位：元	
	期末余额	期初余额
库存现金	816,064.92	1,923,567.80
银行存款	28,431,510.79	67,244,985.39
其他货币资金	2,149,370.67	6,822,991.83
合计	31,396,946.38	75,991,545.02

(2) 交易性金融资产

项目	单位：元	
	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	25,313,331.10	25,313,330.10
其中：		
基金	1,011.10	1,010.10
权益工具投资	25,312,320.00	25,312,320.00
合计	25,313,331.10	25,313,330.10

(3) 应收票据

1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	5,544,450.00	4,025,000.00
合计	5,544,450.00	4,025,000.00

2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据		5,444,450.00
合计		5,444,450.00

(4) 应收账款

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	7,187,401.25	2.78%	7,187,401.25	100.00%		7,076,801.59	2.95%	7,076,801.59	100.00%	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	251,481,025.78	97.22%	102,710,155.82	40.84%	148,770,869.96	233,178,867.42	97.05%	74,019,430.51	31.74%	159,159,436.91
其中：										
账龄组合	244,774,795.63	94.63%	98,903,857.77	40.41%	145,870,937.86	226,472,637.27	94.26%	71,909,264.29	31.75%	154,563,372.98
关联方组合	6,706,230.15	2.59%	3,806,298.05	56.76%	2,899,932.10	6,706,230.15	2.79%	2,110,166.22	31.47%	4,596,063.93
合计	258,668,427.03	100.00%	109,897,557.07	42.49%	148,770,869.96	240,255,669.01	100.00%	81,096,232.10	33.75%	159,159,436.91

(5) 合同资产

1) 合同资产情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值
项目履约义务待收款	411,251,907.20	31,870,272.28	379,381,634.92	480,989,875.21	33,877,570.08	447,112,305.13
合计	411,251,907.20	31,870,272.28	379,381,634.92	480,989,875.21	33,877,570.08	447,112,305.13

2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

单位：元

项目	本期计提	本期收回或转回	本期转销/核销	原因
项目履约待收款	-2,007,297.80			
合计	-2,007,297.80			——

(6) 应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	47,000.00	3,533,004.31
合计	47,000.00	3,533,004.31

(7) 其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
其他应收款	730,321,615.79	746,116,171.79
合计	730,321,615.79	746,116,171.79

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
保证金、押金、备用金	44,093,149.23	39,686,609.13
往来款	304,239,479.45	265,923,972.68
有条件借款	282,927,117.71	279,299,345.87
与诉讼相关往来款	301,759,982.40	315,665,823.52
其他	343,455,661.26	264,089,984.39
合计	1,276,475,390.05	1,164,665,735.59

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	148,939,177.80	472,683,890.23
1至2年	440,130,734.89	206,536,437.93
2至3年	204,814,544.49	63,137,555.36
3至4年	61,491,190.58	69,451,648.55
4至5年	68,268,309.21	81,817,090.00
5年以上	352,831,433.08	271,039,113.52
合计	1,276,475,390.05	1,164,665,735.59

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他	
按单项计提	154,170,446.67	1,249,000.00	183,571.73	1,249,000.00		153,986,874.94
按组合计提	264,379,117.13	127,787,782.19				392,166,899.32
合计	418,549,563.80	129,036,782.19	183,571.73	1,249,000.00		546,153,774.26

(8) 预付款项

1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1年以内	4,186,169.89	22.15%	3,223,723.48	20.60%
1至2年	2,955,870.95	15.64%	10,124,284.51	64.69%
2至3年	9,498,579.01	50.27%	2,114,719.77	13.51%
3年以上	2,256,731.28	11.94%	188,923.56	1.20%
合计	18,897,351.13		15,651,651.32	

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

债务单位	债权单位	期末余额	账龄	未结算的原因
杭州蓝脉环境科技有限公司	浙江贝格勒环保设备有限公司	7,919,166.00	2~3年	工程暂未结算
宜宾诚展建设有限责任公司	浙江博世华环保科技有限公司	2,093,278.59	3年以上	工程暂未结算
合计	/	10,012,444.59	/	/

2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

单位名称	期末余额	占预付账款期末余额的比例(%)
杭州蓝脉环境科技有限公司	7,735,679.76	40.94
嘉兴椰林建设有限公司化德县分公司	2,824,734.40	14.95
宜宾诚展建设有限责任公司	2,093,278.59	11.08
杭州五鸿建筑劳务有限公司	1,436,433.69	7.60
江西福友环境科技有限公司	690,000.00	3.65
合计	14,780,126.44	78.22

(9) 存货

1) 存货分类

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本	账面价值	账面余额	存货跌价准备或合同履约成本减	账面价值

		本减值准备		值准备	
原材料	3,024,606.31		3,024,606.31	1,539,054.36	1,539,054.36
在产品	2,619,064.01		2,619,064.01	4,273,224.02	4,273,224.02
合同履约成本	14,400,786.35	14,400,786.35		14,400,786.35	14,400,786.35
房地产开发成本	18,147,107.73	13,017,107.73	5,130,000.00	18,147,107.73	13,017,107.73
合计	38,191,564.40	27,417,894.08	10,773,670.32	38,360,172.46	27,417,894.08

2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
合同履约成本	14,400,786.35					14,400,786.35
房地产开发成本	13,017,107.73					13,017,107.73
合计	27,417,894.08					27,417,894.08

(10) 其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
待抵扣待认证进项税额	11,154,567.38	
合计	11,154,567.38	6,391,314.81

(11) 其他权益工具投资

单位：元

项目名称	期末余额	期初余额	本期计入其他综合收益的利得	本期计入其他综合收益的损失	本期末累计计入其他综合收益的利得	本期末累计计入其他综合收益的损失	本期确认的股利收入	指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的原因
中国技术创新有限公司	16,284,000.00	16,284,000.00						
合计	16,284,000.00	16,284,000.00						

(12) 长期应收款

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
肇庆项目	455,675,774.64	455,675,774.64		449,189,107.80	449,189,107.80		
深圳市中环星	290,520,000.00		290,520,000.00	290,520,000.00		290,520,000.00	

苑房地产开发 有限公司			00.00	.00		0.00
合计	746,195,774.64	455,675,774.64	290,520,000.00	739,709,107.80	449,189,107.80	290,520,000.00

(13) 长期股权投资

单位：元

被投资 单位	期初余额 (账面价 值)	减值准备 期初余额	本期增减变动								期末余额 (账面价 值)	减值准 备期末 余额	
			追 加 投 资	减 少 投 资	权 益 法 下 确 认 的 投 资 损 益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备	其 他			
一、合营企业													
二、联营企业													
深圳市 中环星 苑房地 产有限 公司	490,014,918.23				-55,548,982.65							434,465,935.58	
深圳光 骅实业 有限公 司	1,679,017.92											1,679,017.92	
深圳市 蓝色空 间创意 城市基 建有限 公司	2,500,000.00											2,500,000.00	
Head Crown Busine ss Park Develo pment Limite d	6.98									0.10		7.08	
深圳清 研紫光 科技有 限公司	6,861,571.43	6,861,571.43										6,861,571.43	6,861,571.43
小计	501,055,514.56	6,861,571.43			-55,548,982.65					0.10		445,506,532.01	6,861,571.43
合计	501,055,514.56	6,861,571.43			-55,548,982.65					0.10		445,506,532.01	6,861,571.43

(14) 投资性房地产

1) 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1. 期初余额	97,075,117.77			97,075,117.77
2. 本期增加金额				
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产\在建工程转入				
(3) 企业合并增加				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	97,075,117.77			97,075,117.77
二、累计折旧和累计摊销				
1. 期初余额	52,461,388.23			52,461,388.23
2. 本期增加金额	1,634,829.88			1,634,829.88
(1) 计提或摊销	1,634,829.88			1,634,829.88
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	54,096,218.11			54,096,218.11
三、减值准备				
1. 期初余额	24,095,076.26			24,095,076.26
2. 本期增加金额				
(1) 计提				
3. 本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4. 期末余额	24,095,076.26			24,095,076.26
四、账面价值				
1. 期末账面价值	18,883,823.40			18,883,823.40
2. 期初账面价值	20,518,653.28			20,518,653.28

2) 未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
光纤小区	4,272.46	历史遗留原因

(15) 固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	156,245,134.61	22,805,501.39
固定资产清理		
合计	156,245,134.61	22,805,501.39

1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	办公设备及其他	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	15,864,477.93	27,520,415.28	16,947,248.25	3,476,971.48	63,809,112.94
2. 本期增加金额	137,852,553.84	133,164.31	7,902.41	963,475.50	138,957,096.06
(1) 购置		133,164.31		237,504.96	370,669.27
(2) 在建工程转入	137,852,553.84			717,549.21	138,570,103.05
(3) 企业合并增加					
其他(汇率)			7,902.41	8,421.33	16,323.74
3. 本期减少金额		2,569,340.21		304,550.00	2,873,890.21
(1) 处置或报废		2,569,340.21		304,550.00	2,873,890.21
4. 期末余额	153,717,031.77	25,084,239.38	16,955,150.66	4,135,896.98	199,892,318.79
二、累计折旧					
1. 期初余额	8,002,088.16	16,507,217.80	13,091,603.34	3,225,231.78	40,826,141.08
2. 本期增加金额	930,639.72	1,859,286.30	1,019,170.48	243,851.87	4,052,948.37
(1) 计提	930,639.72	1,859,286.30	1,013,633.74	236,289.39	4,039,849.15
其他(汇率)			5,536.74	7,562.48	13,099.22
3. 本期减少金额		1,120,053.24		289,322.50	1,409,375.74
(1) 处置或报废		1,120,053.24		289,322.50	1,409,375.74
4. 期末余额	8,932,727.88	17,246,450.86	14,110,773.82	3,179,761.15	43,469,713.71
三、减值准备					
1. 期初余额	177,470.47				177,470.47
2. 本期增加金额					
(1) 计提					
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	177,470.47				177,470.47
四、账面价值					
1. 期末账面价值	144,606,833.42	7,837,788.52	2,844,376.84	956,135.83	156,245,134.61
2. 期初账面价值	7,684,919.30	11,013,197.48	3,855,644.91	251,739.70	22,805,501.39

2) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
光纤小区	136,960.12	历史遗留原因
博世华产业园 A 栋	71,150,959.16	产业园整体验收后统一办理
博世华产业园 B 栋	61,799,690.24	产业园整体验收后统一办理

(16) 在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程		128,546,119.31
合计		128,546,119.31

1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
博世华环保产业园项目				125,242,225.50		125,242,225.50
工业级2吨(HTC)反应釜系统				3,303,893.81		3,303,893.81
合计				128,546,119.31		128,546,119.31

2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率	资金来源
博世华环保产业园项目	145,652,218.00	125,242,225.50	13,297,183.35	138,539,408.85			95.12%	100.00	3,300,555.95			其他
工业级2吨(HTC)反应釜系统		3,303,893.81			3,303,893.81							其他
合计	145,652,218.00	128,546,119.31	13,297,183.35	138,539,408.85	3,303,893.81				3,300,555.95			

(17) 使用权资产

单位：元

项目	房屋及建筑物	合计
一、账面原值		
1. 期初余额	27,194,013.94	27,194,013.94
2. 本期增加金额	3,869,003.64	3,869,003.64
3. 本期减少金额	19,865,669.96	19,865,669.96
4. 期末余额	11,197,347.62	11,197,347.62
二、累计折旧		
1. 期初余额	16,643,564.50	16,643,564.50
2. 本期增加金额	8,899,875.28	8,899,875.28
(1) 计提	8,899,875.28	8,899,875.28
3. 本期减少金额	19,777,667.17	19,777,667.17
(1) 处置		
4. 期末余额	5,765,772.61	5,765,772.61
三、减值准备		
1. 期初余额		
2. 本期增加金额		
(1) 计提		
3. 本期减少金额		
(1) 处置		
4. 期末余额		
四、账面价值		
1. 期末账面价值	5,431,575.01	5,431,575.01
2. 期初账面价值	10,550,449.44	10,550,449.44

(18) 无形资产

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	商标权	特许经营权	软件	合计
一、账面原值							
1. 期初余额	14,293,033.79	50,920,000.00		5,821,000.00	40,307,500.07	812,390.12	112,153,923.98
2. 本期增加金额							
(1) 购置							
(2) 内部研发							
(3) 企业合并增加							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	14,293,033.79	50,920,000.00		5,821,000.00	40,307,500.07	812,390.12	112,153,923.98
二、累计摊销							
1. 期初余额	1,286,372.90	33,731,666.87		4,117,433.13	9,280,595.45	560,850.78	48,976,919.13
2. 本期增加金额	285,860.64	1,700,000.00		582,100.00	1,809,961.92	68,385.39	4,446,307.95
(1) 计提	285,860.64	1,700,000.00		582,100.00	1,809,961.92	68,385.39	4,446,307.95
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额	1,572,233.54	35,431,666.87		4,699,533.13	11,090,557.37	629,236.17	53,423,227.08
三、减值准备							
1. 期初余额		12,230,000.00					12,230,000.00
2. 本期增加金额							
(1) 计提							
3. 本期减少金额							
(1) 处置							
4. 期末余额		12,230,000.00					12,230,000.00
四、账面价值							
1. 期末账面价值	12,720,800.25	3,258,333.13		1,121,466.87	29,216,942.70	183,153.95	46,500,696.90
2. 期初账面价值	13,006,660.89	4,958,333.13		1,703,566.87	31,026,904.62	251,539.34	50,947,004.85

(19) 商誉

1) 商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		企业合并形成的		处置		
浙江博世华环保科技有限公司	222,436,019.95					222,436,019.95

深圳市海立方生物科技有限公司	2,467,492.11				2,467,492.11
合计	224,903,512.06				224,903,512.06

2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		计提		处置		
浙江博世华环保科技有限公司	208,287,016.00	14,149,003.95				222,436,019.95
合计	208,287,016.00	14,149,003.95				222,436,019.95

3) 商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

其他说明：

1. 本集团于 2015 年 11 月以合并对价 448,832,000.00 元收购非同一控制下企业浙江博世华环保科技有限公司（以下简称“博世华”）80.51%的股权，合并成本超过按份额取得的可辨认净资产公允价值 226,395,980.05 元的差额 222,436,019.95 元，确认为博世华的商誉。对博世华并购时，博世华仅包括环保业务资产组，环保业务资产组包括与环保设计、施工、运营相关的固定资产、无形资产等长期资产。

2. 本集团于 2019 年 5 月 31 日以 1,040,861.00 元认缴非同一控制下企业深圳市海立方生物科技有限公司（以下简称“海立方”）51%的股权，合并成本超过按份额取得的可辨认净资产公允价值-1,426,631.11 元的差额 2,467,492.11 元，确认为海立方的商誉。对海立方并购时，海立方仅包括生物科技业务资产组，生物科技业务资产组包括与生物科技产品开发和销售相关的固定资产、无形资产等长期资产。

为商誉减值测试的目的，本集团聘请正衡房地产资产评估有限公司（以下简称“正衡”）对与博世华的商誉相关资产组的可收回金额进行估值，在可收回金额估值确定后，本集团自购买日起将商誉分摊至资产组，然后将资产组（含商誉）账面价值与其可收回金额进行比较，以确定资产组合（包括商誉）是否发生了减值。

根据正衡 2024 年 4 月 25 日出具的《深圳世纪星源股份有限公司拟进行商誉减值测试涉及的浙江博世华环保科技有限公司包含商誉的资产组可收回金额项目资产评估报告》（正衡评报字[2024]第 139 号，截至 2023 年 12 月 31 日，与商誉相关的资产组的账面价值、分摊商誉的账面价值及相关减值准备如下（单位：万元）：

项目	浙江博世华环保科技有限公司
资产组的范围	包括与环保业务相关的固定资产、无形资产等长期资产
资产组账面价值	4,616.57
商誉的账面价值	22,243.60

项目	浙江博世华环保科技有限公司
未确认归属于少数股东权益的商誉价值	5,384.77
包含整体商誉的资产组的账面价值	32,244.94
公允价值减处置费用的净额方法确定的包含商誉的资产组可收回金额	4,596.51
是否计提减值	是

注：截至2023年12月31日，资产组（包括固定资产及无形资产）的账面价值合计4,616.57万元，包含整体商誉的资产组的账面价值合计32,244.94元，用于测试商誉减值的商誉成本（含归属少数股东）27,628.37万元，其中，本集团在合并报表层面确认商誉的成本22,243.60万元，归属少数股东商誉的成本5,384.77万元。

A、预计可回收金额的确定

采用公允价值减处置费用的净额、预计未来现金流量的现值方法对浙江博世华环保科技有限公司包含商誉的资产组可收回金额进行了评估。截止评估基准日，商誉所在资产组公允价值减去处置费用后的净额为4,596.51万元；包含商誉的资产组预计未来现金流量的现值为3,604.20万元。资产可收回金额，应当根据其公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流的现值两者之间较高者确定。根据上述分析，评估结论采用公允价值减去处置费用后的净额得出的评估结果。

公允价值根据《企业会计准则第39号——公允价值计量》的要求，资产组整体采用估值技术成本法确定。处置费用主要为增值税、城建税、教育费附加、地方教育费附加、印花税、资产交易费用、中介费等各项税费以及为使资产达到可销售状态所发生的直接费用等。

B、商誉减值测试结果

根据公允价值减处置费用的净额方法确定的包含商誉的资产组可收回金额4,596.51万元作为资产组的可回收价值，低于含整体商誉的资产组账面价值，因而本年包含未确认归属于少数股东权益的商誉减值准备为27,628.37万元，归属于母公司的商誉减值准备为22,243.60万元。

(20) 长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修及改造费	3,136,341.15	0.09	1,219,554.86		1,916,786.38
大岙项目运营改造投资	2,437,230.22	973,451.30	876,189.29		2,534,492.23
浦江项目运营改造投资	929,673.94	292,035.40	453,582.73		768,126.61
义乌项目运营改造投资		827,276.60	620,457.48		206,819.12
其他	320,347.80	369,507.72	13,764.84		676,090.68
合计	6,823,593.11	2,462,271.11	3,183,549.20		6,102,315.02

(21) 递延所得税资产/递延所得税负债

1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	150,504,585.07	22,575,687.76	129,136,087.35	19,393,384.12
内部交易未实现利润	99,079.60	14,861.94	101,015.54	15,152.33
暂估成本	221,860,794.27	33,279,119.14	193,207,693.44	28,981,154.02
应付职工薪酬	4,953,263.80	742,989.57	4,953,263.77	742,989.57
无形资产摊销	6,570,000.00	985,500.00	6,570,000.00	985,500.00
交易性金融资产	10.13	1.52	10.10	1.52
租赁负债	13,654,594.00	3,345,304.06	12,162,456.27	2,895,269.37
合计	397,642,326.87	60,943,463.99	346,130,526.47	53,013,450.93

2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	4,370,000.00	655,500.00	6,650,000.00	997,500.00
固定资产折旧产生的应纳税暂时性差异	1,396,909.67	209,536.45	1,396,909.67	209,536.45
使用权资产	7,328,518.28	1,763,785.13	7,181,553.83	1,650,043.76
合计	13,095,427.95	2,628,821.58	15,228,463.50	2,857,080.21

3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产		60,943,463.99		53,013,450.93
递延所得税负债		2,628,821.58		2,857,080.21

4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	183,730,096.01	207,946,466.26
可抵扣亏损	1,051,263,264.87	913,401,292.31
预计负债	92,106,924.95	91,903,317.75
合计	1,327,100,285.83	1,213,251,076.32

5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
2023		81,468,006.08	
2024	32,868,265.08	32,868,265.08	
2025	26,714,171.98	26,714,171.98	
2026	33,999,109.79	33,999,109.79	
2027	32,896,913.33	32,896,913.33	

2028	57,251,635.83		
合计	183,730,096.01	207,946,466.26	

(22) 其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
预付设备采购款				29,940.00		29,940.00
合计				29,940.00		29,940.00

(23) 所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	4,788,070.52	4,788,070.52			10,565,615.62	10,565,615.62		
固定资产	13,251,214.38	6,572,109.31	抵押、冻结		14,835,539.76	7,467,009.40	抵押、冻结	
其他应收款	116,867,282.42	116,867,282.42	冻结		113,181,015.00	113,181,015.00	冻结	
投资性房地产	73,619,729.47	9,966,738.48	抵押、冻结		73,619,729.47	10,488,843.88	抵押、冻结	
长期股权投资	53,054,918.21	53,054,918.21	冻结		53,054,918.21	53,054,918.21	冻结	
合计	261,581,215.00	191,249,118.94			265,256,818.06	194,757,402.11		

其他说明：

1. 其他应收款

因公司与黄志雄、卢香宏诉讼案件，公司对深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司其他应收款优先股回报被冻结，冻结时间为2022年7月22日至2025年7月21日。

2. 固定资产

(1) 因相关诉讼案件，本集团母公司位于深圳市龙岗区葵涌镇溪涌村金海滩旅游度假村房产14套原值合计13,089,024.50元（净值合计6,496,295.54元）被查封。查封期限自2022年4月2日至2025年4月1日止，其中6套处于执行阶段。

(2) 根据企业提供的国土局查询《不动产登记信息查询结果告知单》，位于深圳市龙岗区葵涌镇溪涌村金海滩度假旅游村D14栋302（原值162,189.88元，净值75,813.77元）处于抵押状态。

3. 投资性房地产

本集团子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司于2023年5月5日向深圳罗湖蓝海村镇银行借款17,000,000.00元,以集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司拥有完全所有权的19套房产提供抵押,抵押房产的账面价值为6,232,280.20元。

深圳发展中心1栋1204的房产(权属证号:4208439)、深圳发展中心1栋1308的房产(权属证号:4208438)、深圳发展中心1栋1302的房产(权属证号:4208432)、深圳发展中心1栋1301的房产(权属证号:4208428)、深圳发展中心1栋1305的房产(权属证号:4208425),根据广东省深圳市罗湖区人民法院《查封、扣押、冻结财产通知书》((2021)粤0303民初23338号),根据已经发生法律效力(2022)粤0303执保1221号民事裁定:查封被申请人深圳世纪星源股份有限公司上述资产,查封期限三年;

发展中心大厦1208房因诉讼案件处于查封/司法拍卖状态:广东省深圳前海合作区人民法院确定财产处置参考价通知书((2023)粤0391执恢311号),拟处置拍卖、变卖被执行人深圳世纪星源股份有限公司名下位于深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心1栋1208房产(不动产权证号:4218670)以清偿债务。审计人员通过阿里拍卖查询,截至期末房屋流拍,未拍卖成功,仍在查封中。

根据企业提供的国土局查询《不动产登记信息查询结果告知单》,深圳市罗湖区人民南路深圳发展中心1栋1201号、1栋1202号、1栋1203号、1栋1205号、1栋1206号、1栋1207号、1栋1303号、1栋1304号、1栋1306号、1栋1307号,根据查询文书(2023)粤0391执恢311号,为查封状态,查询期限2023年7月17日至2026年7月16日。

4. 长期股权投资

(1)本集团母公司因相关诉讼案件,持有的深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司25%股权被冻结,冻结股权金额2,500,000.00元。

(2)本集团母公司因相关诉讼案件,持有的深圳市星源恒裕投资发展有限公司25%股权被冻结,冻结股权金额0.00元。

(3)本集团母公司因相关诉讼案件,持有的深圳市清研紫光科技有限公司15%股权被冻结,冻结股权金额6,861,571.43元。

(4)本集团母公司因相关诉讼案件,持有的深圳光骅实业有限公司20%股权被冻结,冻结股权金额1,679,017.92元。

(5)本集团子公司深圳世纪星源物业发展有限公司因相关诉讼案件,其持有的深圳市中环星苑房地产开发有限公司的36%股权被冻结,冻结股权金额42,014,328.86元。

除上述之外,合并报表范围内股权因诉讼冻结情况:

序号	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结股权金额(单位:元)
1	浙江博世华环保科技有限公司	82.53%	82.53%	513,832,000.00

序号	股权冻结公司	持股比例	冻结比例	冻结股权金额（单位：元）
2	深圳智慧空间物业管理服务有限公司	75.00%	75.00%	180,000,000.00
3	深圳世纪星源物业发展有限公司	100.00%	100.00%	123,874,816.30
4	深圳国际商务有限公司	100.00%	75.00%	30,000,000.00
5	深圳市清研紫光投资有限公司	100.00%	100.00%	837,642.45
6	深圳市创意星源城市能源投资发展有限公司	90.00%	90.00%	270,000,106.69
7	深圳市海立方生物科技有限公司	51.00%	51.00%	0.00
8	星源重装（深圳）海洋科技有限公司	100.00%	100.00%	10,000,000.00
合计				1,128,544,565.44

2、债务状况分析

（1）短期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	87,000,000.00	74,450,000.00
保证借款	13,000,000.00	12,000,000.00
信用借款	200,000.00	
应计利息	169,088.89	139,027.78
应收票据	2,600,700.00	
合计	102,969,788.89	86,589,027.78

短期借款分类的说明：

短期借款抵押及保证情况：

- 2023年12月29日，深圳市海立方生物科技有限公司向深圳市朗华小额贷款有限公司借款500万元用于资金周转，年利率18%。深圳市东海岸实业发展有限公司以房产提供抵押担保。
- 2023年9月20日，深圳市海立方生物科技有限公司向中国建设银行股份有限公司深圳市分行信用借款20万用于生产经营，年利率3.6%。
- 2023年11月21日，深圳世纪星源股份有限公司向兴业银行股份有限公司深圳分行借款6,500万用于补充流动资金周转，年利率6.50%。深圳市东海岸实业发展有限公司、深圳智慧空间物业管理服务有限公司、丁芑、郑列列及杨冰为该笔贷款提供保证担保。深圳市东海岸实业发展有限公司以房产提供抵押担保。
- 2023年5月5日，深圳智慧空间物业管理服务有限公司向深圳罗湖蓝海村镇银行股份有限公司借款1,700万，年利率7%。深圳世纪星源物业发展有限公司、孙东京为该笔贷款提供保证担保。深圳世纪星源物业发展有限公司以房产提供抵押担保。
- 2023年4月18日，浙江贝格勒环保科技有限公司向杭州联合农村商业银行股份有限公司闸弄口支行支行借款300万，年利率5.5%。陈昆柏、许培雅为该笔贷款提供保证担保。
- 2023年5月12日，浙江博世华环保科技有限公司向杭州联合农村商业银行股份有限公司闸弄口支行支行借款900万，年利率5%。陈昆柏、许培雅为该笔贷款提供保证担保。
- 2023年9月14日，浙江博世华环保科技有限公司向杭州联合农村商业银行股份有限公司闸弄口支行支行借款100万，年利率5%。陈昆柏、许培雅为该笔贷款提供保证担保。

(2) 应付票据

种类	期末余额	期初余额
银行承兑汇票	3,904,221.50	8,007,329.07
合计	3,904,221.50	8,007,329.07

单位：元

(3) 应付账款

1) 应付账款列示

项目	期末余额	期初余额
1年以内	176,350,128.55	126,425,023.26
1年以上	70,464,395.70	150,188,064.71
合计	246,814,524.25	276,613,087.97

单位：元

2) 账龄超过1年或逾期的的重要应付账款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
深圳市建筑工程股份有限公司	7,260,164.24	工程尚未结算暂估入账及结合公司整体资金安排陆续支付
北京市中闻(深圳)律师事务所	5,047,861.44	工程尚未结算暂估入账及结合公司整体资金安排陆续支付
湖南诺一百货贸易有限公司	3,908,824.20	工程尚未结算暂估入账及结合公司整体资金安排陆续支付
湖南宏福环保股份有限公司	5,422,163.41	工程尚未结算暂估入账及结合公司整体资金安排陆续支付
佛山市顺德区东方建筑装饰工程有限公司	2,264,826.66	工程尚未结算暂估入账及结合公司整体资金安排陆续支付
合计	23,903,839.95	

单位：元

(4) 其他应付款

项目	期末余额	期初余额
应付股利	6.59	6.59
其他应付款	212,067,700.68	190,595,365.24
合计	212,067,707.27	190,595,371.83

单位：元

1) 应付股利

项目	期末余额	期初余额
普通股股利	6.59	6.59
合计	6.59	6.59

单位：元

2) 其他应付款

2-1) 按款项性质列示其他应付款

项目	期末余额	期初余额
保证金及押金	25,220,539.29	21,021,581.31
往来款	135,807,963.74	114,460,075.32
其他借款及利息	4,245,358.57	11,049,412.22
其他	46,793,839.08	44,064,296.39

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合计	212,067,700.68	190,595,365.24

2-2) 账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
杨小毛	25,188,548.29	收取的股票转让款, 无需偿还, 待股票交割结转交易性金融资产
深圳市国叶实业有限公司	14,577,357.51	结合公司整体资金安排陆续清偿
(香港) 中国投资有限公司	22,248,690.17	
深圳市中环星苑房地产有限公司	4,418,318.70	
深圳尚谋信息咨询有限公司	4,129,411.97	
合计	70,562,326.64	

(5) 合同负债

项目	期末余额	期初余额
销货合同相关的合同负债	12,003,715.18	12,303,705.37
合计	12,003,715.18	12,303,705.37

(6) 应付职工薪酬

1) 应付职工薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	10,677,290.66	61,354,518.31	59,362,020.66	12,669,788.32
二、离职后福利-设定提存计划	26,036.35	4,885,369.38	4,873,561.25	37,844.48
合计	10,703,327.01	66,239,887.69	64,235,581.91	12,707,632.80

2) 短期薪酬列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	10,358,456.76	53,450,748.28	51,363,350.16	12,445,854.89
2、职工福利费		1,937,021.99	1,937,021.99	
3、社会保险费	29,981.97	2,948,414.14	2,947,647.27	30,748.84
其中: 医疗保险费	27,314.74	2,740,121.80	2,741,025.27	26,411.27
工伤保险费	1,007.44	142,131.95	140,461.61	2,677.78
生育保险费	1,659.79	66,160.39	66,160.39	1,659.79
4、住房公积金	80,170.00	2,584,587.19	2,585,697.19	79,060.00
5、工会经费和职工教育经费	208,681.93	433,746.71	528,304.05	114,124.59
合计	10,677,290.66	61,354,518.31	59,362,020.66	12,669,788.32

3) 设定提存计划列示

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	25,173.59	4,732,065.78	4,720,922.44	36,316.93
2、失业保险费	862.76	153,303.60	152,638.81	1,527.55
合计	26,036.35	4,885,369.38	4,873,561.25	37,844.48

(7) 应交税费

项目	期末余额	期初余额
增值税	43,433,519.00	46,900,297.20
企业所得税	100,278,463.22	98,721,249.00
个人所得税	270,722.26	337,306.30
城市维护建设税	3,349,141.15	3,608,262.36
房产税	1,744,736.98	883,053.14
土地增值税	2,002,345.92	2,002,345.92
土地使用税	811,982.40	477,129.93
营业税	21,438,744.40	21,438,744.40
教育费附加	2,784,479.85	2,969,721.24
其他	19,411.35	116,996.27
合计	176,133,546.53	177,455,105.76

(8) 一年内到期的非流动负债

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款		1,000,000.00
一年内到期的租赁负债	11,478,545.48	8,936,528.09
一年内到期的长期借款应计利息		34,027.78
合计	11,478,545.48	9,970,555.87

(9) 其他流动负债

项目	期末余额	期初余额
背书转让但不符合终止确认的“应收票据-银行承兑汇票”形成的继续涉入负债	2,843,750.00	3,675,000.00
待转销项税	38,474,396.44	42,813,484.59
合计	41,318,146.44	46,488,484.59

(10) 长期借款

项目	期末余额	期初余额
抵押借款		17,500,000.00
减：一年内到期的长期借款		-1,000,000.00
合计		16,500,000.00

(11) 租赁负债

项目	期末余额	期初余额
房屋租赁	13,654,593.96	12,212,489.22
减：一年内到期的租赁负债	-11,478,545.48	-8,936,528.09
合计	2,176,048.48	3,275,961.13

(12) 预计负债

项目	期末余额	期初余额	形成原因
产品质量保证	39,863.63	39,863.63	预计产品质量保证

杨育彬	16,888,001.52	13,200,158.85	合同纠纷预计租金及利息
湖南诺一百货贸易有限公司		12,090,526.00	逾期交房违约金等
广东深天成律师事务所	2,498,412.74	2,170,368.52	预计服务费及利息等
王迺玉	74,711,102.13	68,044,722.46	借贷纠纷预计本息等
深圳市韦基兰德实业发展有限公司	44,860,040.66	41,299,903.68	借贷纠纷预计本息
王成超		866,070.24	租赁合同纠纷预计租金等
深圳市龙岗宝源实业有限公司	163,496.76	163,496.76	租赁合同纠纷预计违约金等
厦门清大智慧科技有限公司	742,714.87	384,041.59	公司关联交易损害责任纠纷案
深圳市此安贸易有限公司	71,827,692.86	65,925,795.62	提供免责担保的借贷纠纷预计本息等
王迺玉	51,455,763.12	46,600,765.12	提供免责担保的借贷纠纷预计本息等
俞青	34,705,277.26	31,452,837.26	提供免责担保的借贷纠纷预计本息等
许少珍	40,216,064.04	48,742,814.60	提供免责担保的借贷纠纷预计本息等
赵庆洲	17,467,377.21	15,923,238.99	提供免责担保的借贷纠纷预计本息等
卢香宏	92,989,067.27	80,690,512.10	借贷纠纷预计本息
黄志雄	26,685,499.93	26,329,859.84	借贷纠纷预计本息
顾洪芬		68,508.59	预计医疗费赔偿支出
证券虚假陈述诉讼案	1,645,458.32		证券虚假陈述预计损失
合计	476,895,832.32	453,993,483.85	

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

(1) 与杨育彬有关房屋租赁合同纠纷案件

公司承租平湖凤凰新村商务酒店（以下简称“凤凰商务酒店”），后于2013年12月31日公司将该酒店原租赁合同进行转租变更，由星源志富实业（深圳）有限公司（以下简称“星源志富”）概括承接原租赁合同项下的全部权利和义务，星源志富业已将凤凰商务酒店作为实施拆迁、安置工作的业务基地，承租该酒店的租金抵减对外出租后的净额作为平湖旧改项目前期费用，公司与星源志富在合作协议中约定了在土地开发权益确权时通过结转“有条件借款”以取得星源志富名下平湖旧改项目的土地开发权益。

凤凰商务酒店房屋租赁合同纠纷案出租人杨育彬向法院提起诉讼，广东省深圳市中级人民法院作出二审判决，代理律师指出本案判决存在事实认定和法律适用错误，故公司已申请再审、并提出执行异议，2023年3月8日，深圳市中级人民法院作出《执行裁定书》，裁定驳回公司的复议申请。

公司根据判决结果，截至本期末共计提预计负债4,448.36万元（作为对星源志富“有条件借款-平湖旧改项目前期费用”）减司法划扣2,759.56万元，预计负债余额1,688.80万元。

(2) 与湖南诺一百货贸易有限公司（简称“湖南诺一”）房屋买卖合同纠纷的诉讼案件

湖南诺一就有关深圳市罗湖区深南路华乐大厦102房买卖合同纠纷向法院起诉公司及公司子公司深圳世纪星源物业发展有限公司（以下简称“物业发展”），诉讼请求：判令被告向原告交付位于深圳市罗湖区深南路华乐大厦102房，并向原告支付逾期交房违约金4,201.43万元。

2022年3月29日法院作出一审判决，判公司子公司物业发展支付逾期交房违约金12,017,055元（计至庭审结束两日后即2022年3月11日，视为原告已接收涉案房产），公司对上述债务承担连带清偿责任。一审判决后，双方均提起上诉。2023年2月8日二审法院认定一审未查明事实，裁定撤销一审判决并发回重审。鉴于二审裁定撤销一审判决，发回重审，基于谨慎性原则公司除将原对湖南诺一390.88万元负债转入预计负债外，2021年、2022年共计提预计负债12,017,055元。

经法院重审一审、二审，判决：驳回原告交付房屋、支付违约金的全部诉讼请求。鉴于此本期冲回已计提的预计负债。

(3) 与广东深天成（海口）律师事务所委托代理合同纠纷诉讼案件

原告广东深天成（海口）律师事务所（曾用名：广东深天成（文昌）律师事务所）就委托代理合同纠纷向法院提起诉讼，该案经法院一审、二审及重审，公司已取得重审二审判决，判公司需向原告支付律师费及逾期付款利息。截止 2023 年 12 月 31 日，公司依据重审二审判决结果预计与该项诉讼相关的损失共为 249.84 万元。2024 年 4 月 1 日公司收到执行通知书，本案已进入执行，根据代理律师意见，公司拟申请再审。该预计损失具有不确定性。

(4) 与王迺玉民间借贷纠纷诉讼案件

原告王迺玉就民间借贷纠纷向法院提起诉讼，要求借款人丁芑、公司向原告返还借款本金 4,500 万元及相应利息。法院一审判决公司应承担共同还款责任。公司已提起上诉，截止 2023 年 12 月 31 日，公司预计与该项诉讼相关的损失为 7,471.11 万元。由于法院尚未作出二审判决，该预计损失具有不确定性。

(5) 与深圳市韦基兰德实业发展有限公司（以下简称“韦基兰德”）民间借贷纠纷诉讼案件

原告韦基兰德就民间借贷纠纷向法院提起诉讼，要求公司返还借款本金 2,500 万元及利息。经查公司曾于 2018 年 12 月 26 日已根据韦基兰德《委托收款函》指令，将 2,500 万元支付给深圳市东海岸实业发展有限公司（以下简称“东海岸公司”）。经法院二审判决由公司偿还韦基兰德借款本息。韦基兰德已申请强制执行，本案已进入执行程序。截止 2023 年 12 月 31 日，公司已按法院判决计提与该案相关的预计负债 4,486 万元，鉴于上述借款已支付给东海岸公司，该预计负债由东海岸公司承担。

(6) 与王成超租赁合同纠纷案

原告王成超就租赁合同纠纷向法院起诉，经法院一审判决，公司子公司深圳智慧空间物业管理服务有限公司（以下简称“智慧空间”）应向原告退还租金及保证金，基于谨慎原则智慧空间依据一审判决结果暂于 2022 年计提预计负债 86.61 万元。一审判决后，王成超、智慧空间均向法院提起上诉，2023 年 7 月 10 日法院作出二审判决，撤销法院一审判决，驳回王成超诉讼请求。公司依据二审判决结果，冲回已计提预计负债。二审判决后，王成超申请再审。

(7) 与深圳市龙岗宝源实业有限公司（以下简称“龙岗宝源”）有关的租赁合同纠纷案

原告龙岗宝源就租赁合同纠纷向法院起诉，东海岸公司（主张其是涉案房产的实际购买人）作为第三人参加诉讼。2022 年 7 月 28 日法院一审判决：解除公司与原告签订的《租赁合同》，公司返还所租房屋，支付租金 254.31 万元及违约金 13.53 万元。一审判决后，公司及第三人均提起上诉，法院二审维持原判。公司已提出再审申请但被驳回。截止 2023 年 12 月 31 日公司除按租赁合同规定的租金标准正常计提租金外，按法院判决结果计提预计负债 16.35 万元（违约金及诉讼费用）。

(8) 与厦门清大智慧科技有限公司（以下简称“厦门清大”）有关的关联交易损害责任纠纷案

原告厦门清大就关联交易损害责任纠纷对公司子公司厦门智慧空间生物科技有限公司（以下简称“智慧科技”）和公司参股公司深圳清研紫光科技有限公司（以下简称“清研紫光”）向法院起诉，经法院二审判决，智慧科技应向原告支付孵化服务费及违约金，清研紫光对智慧科技的上述债务承担连带清偿责任。截止 2023 年 12 月 31 日，公司除已按合同约定足额计提孵化服务费外，依据法院判决结果计提违约金及诉讼费用 74.27 万元。

(9) 与 14,500 万元借款提供免责担保的诉讼案件

本集团对合众公司借款 14,500 万元提供担保，其中：周娜 950 万元担保案已由合众公司偿付本息结案；许少珍 3,000 万元担保案二审判决公司系本案借款实际使用人，与丁芑承担共同偿还借款本息责任；王迺玉 3,000 万元和俞青 2,000 万元担保案二审判决公司承担共同还款责任；赵庆洲 1,050 万元和深圳市此安贸易有限公司（以下简称“此安贸易”）4,500 万元担保案二审判决公司承担担保责任。

2021年4月29日合众公司出具了《对世纪星源公司担保义务的免责协议书》，承诺对所有超出公司实际用款的本金以及超出上市公司合规（即经过上市公司决策程序批准）利息成本的债务的清偿责任和案件处理风险（比如财产保全风险），均由免责担保人合众公司承担。

公司根据法院二审判决结果，截至本期末共计提预计负债23,129.10万元（其中：此安贸易7,182.77万元、王迺玉5,145.58万元、俞青3,470.53万元、许少珍5,583.48万元、赵庆洲1,746.74万元）；本期司法扣划清偿许少珍1,561.88万元，期末预计负债余额21,567.22万元。对许少珍3,000万元、此安贸易4,500万元借款担保诉讼案件，公司再审申请被法院驳回；对王迺玉3,000万元、俞青2,000万元借款担保诉讼案件，公司拟向法院提起再审申请。由于公司拟申请再审，故前述预计损失具有不确定性。

另外，公司以不当得利纠纷案由另案向法院起诉此安贸易，诉讼请求：1、判令此安贸易返还公司2,300万元及相应孳息。2、判令此安贸易承担本案诉讼费用。目前该案尚在审理中。

（10）与卢香宏、黄志雄民间借贷纠纷诉讼案件

原告卢香宏和黄志雄于2022年度就民间借贷纠纷向法院起诉，经法院一审判决，判公司应返还卢香宏本金共计6,063.42万元及利息；判公司应返还黄志雄本金1,226.61万元及利息。公司已向法院提起上诉，根据案涉协议，合众公司是案涉借款实际使用人和本息支付的独立法人，截止2023年12月31日，公司计提与上述诉讼相关的预计负债共计11,967.46万元并确认对合众公司债权。由于法院尚未作出二审判决，该预计损失具有不确定性。

（11）与顾洪芬有关的提供劳务者受害责任纠纷诉讼案件

原告顾洪芬对无锡晨烨环保科技有限公司（以下简称“晨烨公司”）就有关提供劳务者受害责任纠纷向法院起诉，公司子公司浙江贝格勒环保设备有限公司（以下简称“贝格勒公司”）作为追加被告参加诉讼。2022年12月28日法院一审判决：因贝格勒公司与晨烨公司之间实际是承揽合同关系，合同签订前贝格勒公司未核实晨烨公司施工资质，应承担施工方选任过失责任，顾洪芬损失共计112.57万元，贝格勒公司承担30%的赔偿责任，扣除贝格勒公司已垫付顾洪芬医疗等费用，贝格勒公司还应赔偿顾洪芬6.85万元。2023年5月15日法院二审判决维持原判。截止2023年12月31日，贝格勒公司按法院判决结果支付了赔偿款。

（12）股民诉公司虚假陈述造成投资损失赔偿案

截止2023年12月31日公司共收到股民75起诉讼案件，案由证券虚假陈述责任纠纷，原告诉讼请求：判令公司赔偿因虚假陈述给原告造成的损失、判令本案诉讼费由公司承担。经初步测算，计提预计负债164.55万元。由于法院尚未作出判决，该预计损失具有不确定性。

另外，2024年1月1日至2024年3月31日公司共收到股民21起诉讼案件，涉诉金额120.36万元。

三、深圳世纪星源股份有限公司重大事项分析

（一）对外担保情况分析

根据公司披露的2023年年度报告，公司对外担保情况披露如下：

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
丁凡			2019年03月06日	1,050	连带责任保证		公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就业世纪星源公司担保义务的免责事项，在2021年4月29日达成免责协议。	2年	否	是
春华咨询（深圳）有限公司			2019年01月31日	3,500	连带责任保证		同上	2年	否	是
春华咨询（深圳）有限公司			2019年04月30日	1,000	连带责任保证		同上	2年	否	是
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）						0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			0	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						5,550
公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			15,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			15,000	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						0
子公司对子公司的担保情况										
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保

	公告披露日期	额度	日期	保金额	(如有)	完毕	方担保
深圳智慧空间物业管理服务有限公司	2019年06月29日	2,000	2020年05月12日	1,700	怡都大厦19套房 资产	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计 (C1)			0	报告期内对子公司担保实际发生额合计 (C2)			0
报告期末已审批的对子公司担保额度合计 (C3)			2,000	报告期末对子公司实际担保余额合计 (C4)			1,700
报告期内审批担保额度合计 (A1+B1+C1)			公司担保总额 (即前三大项的合计)				
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)			15,000	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)			0
实际担保总额 (即 A4+B4+C4) 占公司净资产的比例			17,000	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)			7,250
其中:							7.16%
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 (D)							
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额 (E)							5,550
担保总额超过净资产50%部分的金额 (F)							1,700
上述三项担保金额合计 (D+E+F)							0
对未到期担保合同, 报告期内发生担保责任或有证据表明有可能承担连带清偿责任的情况说明 (如有)							7,250
违反规定程序对外提供担保的说明 (如有)							无。
							详见下表

违反规定程序对外提供担保的说明：

担保对象名称	与上市公司的关系	违规原因	已采取的解决措施及进展	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例	后续解决措施	预计解除金额	预计解决时间(月份)
丁芄	实控人	2018至2019年初,公司多笔银行流动资金贷款到期,为了筹集对银行贷款“还旧借新”续贷所需过桥资金,公司实际控制人丁芄(及指定关联方)从民间融资渠道筹集上市公司“还旧借新”所需的资金并免息借予上市公司。民间借贷出借人同时要求资金实际使用人上市公司及丁芄(及其他关联方)、郑列列、赵剑为丁芄(及其他关联方)的民间借贷债务承担连带责任保证担保。由于融资环境剧烈变化等客观原因,银行相关流动资金贷款到期后都大幅压缩“还贷”后的“借新”额度或完全收贷。导致上市公司无法向丁芄及其指定关联方偿还免息借予的资金,因而导致民间融资借款期限的展期而且无法解除上市公司担保义务(具体见2021-009号公	公司与民间借贷出借人、被担保债务原其他担保人、免责担保人就此世纪星源公司担保义务的免责事项,于2021年4月29日达成免责协议(具体内容见2021-026号公告披露内容)。	1,050	1.04%	连带责任担保	2年	1,050	1.04%	涉案标的金额1,050万元,法院二审判决世纪星源承担担保责任,世纪星源与免责担保人合众公司就世纪星源担保义务的免责事项,在2021年4月29日达成免责协议,若世纪星源承担此笔债务有权向合众公司追偿。	1,050	2024.12

单位：万元

担保对象名称	与上市公司的关系	违规原因	已采取的解决措施及进展	违规担保金额	占最近一期经审计净资产的比例	担保类型	担保期	截至报告期末违规担保余额	占最近一期经审计净资产的比例	后续解决措施	预计解除金额	预计解决时间(月份)
		告披露内容)。										
春华咨询(深圳)有限公司	重大影响公司	同上	同上	3,500	3.45%	连带责任担保	2年	3,500	3.45%	涉案标的金额3,500万元,法院认为世纪星源是实际借款人和用款人,本案的担保是公司实质为自己用款进行担保,法院终审判决世纪星源应承担担保责任。世纪星源与免责担保人合众公司就世纪星源担保义务的免责事项,在2021年4月29日达成免责协议。若世纪星源承担此笔债务,有权向合众公司追偿。	3,500	同上
春华咨询(深圳)有限公司	重大影响公司	同上	同上	1,000	0.99%	连带责任担保	2年	1,000	0.99%	涉案标的金额1,000万元,法院认为世纪星源是实际借款人和用款人,本案的担保是公司实质为自己用款进行担保,法院终审判决世纪星源应承担担保责任。世纪星源与免责担保人合众公司就世纪星源担保义务的免责事项,在2021年4月29日达成免责协议。若世纪星源承担此笔债务,有权向合众公司追偿。	1,000	同上
		合计		5,550	5.48%	--	--	5,550	5.48%	--	--	--

根据公司 2024 年 5 月 13 日披露的《2023 年年度报告》，截至 2023 年末，公司已审批的担保额度 17,000 万元（公司对子公司担保 15,000 万元，子公司对子公司的担保 2,000 万元），公司及子公司实际对外担保余额合计 7,250 万元（公司及其子公司对外担保 5550 万元，子公司对子公司担保 1700 万元），实际担保总额占公司净资产的比例为 7.16%。

其中，为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额 5,550 万元，直接或间接为资产负债率超过 70% 的被担保对象提供的债务担保余额 1,700 万元，截至 2023 年末公司及其子公司担保总额未超过净资产 50%。

以上担保情况系根据公司的公告资料整理得出，鉴于无法保证公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后担保事项，因而本投资风险分析的报告无法保证以上对外担保情况的真实性、准确性和完整性，且可能无法反映公司投资风险的完整信息，敬请投资者关注，注意投资风险。

（二）控股股东占用资金情况分析

根据公司 2023 年年度报告，公司报告期不存在控股股东及其他关联方对公司的非经营性占用资金。

（三）涉诉情况分析

根据公司 2023 年年度报告等相关公告，2023 年公司涉及的重大诉讼、仲裁情况如下：

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
王迺玉民间借贷纠纷	4,329	是	二审中	无	一审尚未生效	2023 年 01 月 30 日	公告编号：2023-003
王迺玉民间借贷纠纷	3,200	是	二审判决已作出	二审公司不承担责任	不承担责任	2023 年 01 月 30 日	公告编号：2023-003
王迺玉民间借贷纠纷	3,000	是	二审判决已作出，公司拟申请再审	世纪星源与丁芑共同偿还本金及相应利息	已进入执行程序	2023 年 01 月 30 日	公告编号：2023-003
俞青民间借贷纠纷	2,000	是	二审判决已作出，公司拟申请再审	世纪星源与丁芑共同偿还本金及相应利息	已进入执行程序	2023 年 01 月 30 日	公告编号：2023-003
俞青民间借贷纠纷	1,000	否	二审判决已作出	二审公司不承担责任	不承担责任	2023 年 01 月 30 日	公告编号：2023-003
俞青民间借贷纠纷	1,000	否	二审判决已作出	二审公司不承担责任	不承担责任	2023 年 01 月 30 日	公告编号：2023-003
卢香宏民间借贷纠纷	8,000	是	二审中	无	一审判决尚未生效	2022 年 08 月 03 日	公告编号：2022-051
黄志雄民间借贷纠纷	2,800	是	二审中	无	一审判决尚未生效	2022 年 07 月 27 日	公告编号：2022-051

诉讼（仲裁）基本情况	涉案金额（万元）	是否形成预计负债	诉讼（仲裁）进展	诉讼（仲裁）审理结果及影响	诉讼（仲裁）判决执行情况	披露日期	披露索引
深圳市此安贸易有限公司民间借贷纠纷	3,144	是	二审判决已生效、再审被驳回	公司、丁芄、郑列列、赵剑对前述债务承担连带清偿责任，并在实际承担清偿责任的范围内，有权向春华公司追偿	已进入执行程序	2023年04月18日	公告编号：2023-007
深圳市此安贸易有限公司民间借贷纠纷	1,000	是	二审判决已生效、再审被驳回	同上	已进入执行程序	2023年04月18日	公告编号：2023-007
深圳市此安贸易有限公司不当得利纠纷	2,300		一审判决已作出，公司拟上诉	驳回世纪星源的诉讼请求	一审判决尚未生效	2023年04月18日	公告编号：2023-007
赵庆洲民间借贷纠纷	1,035.35		二审判决已作出	丁芄向赵庆洲偿还借款1035.35万及利息，公司、郑列列、赵剑对前述债务承担连带清偿责任，并在实际承担清偿责任的范围内，有权向丁芄追偿	已进入执行程序	2021年04月28日	公告编号：2021-009
许少珍民间借贷纠纷	2,955		二审判决已作出	丁芄、公司向许少珍偿还借款本金2955万及利息	已进入执行程序	2021年04月28日	公告编号：2021-009
深圳蓝色空间创意城市基建有限公司、深圳市泰合瑞思投资有限公司	2,908	否	执行中	深圳蓝色空间创意城市基建有限公司等被告向公司支付优先股回报	已进入执行程序	2022年07月28日	公告编号：2022-050
深圳市恒裕实业（集团）有限公司、深圳市泰合瑞思投资有限公司等损害股东利益责任纠纷	3,500		已结案	驳回公司的诉讼请求	已结案	2023年11月18日	公告编号：2023-061
黄贵城民间借贷纠纷	2,893.74		一审中	无	尚未作出一审判决	2023年11月18日	公告编号：2023-061
龚泽民借款合同纠纷	4,000		一审尚未开庭	无	一审尚未开庭	2023年12月09日	公告编号：2023-065
深圳市恒裕实业（集团）有限公司借款合同纠纷	10,000		一审尚未开庭	无	一审尚未开庭	2023年11月18日	公告编号：2023-061
深圳市恒裕实业（集团）有限公司借款合同纠纷	50,000		一审尚未开庭	无	一审尚未开庭	2023年12月09日	公告编号：2023-065

以上涉诉情况分析，系根据深圳世纪星源股份有限公司的公告材料整理得出，鉴于无法保证深圳世纪星源股份有限公司既往均如实履行公告义务，且可能发生公告期后涉诉事项，因而本涉诉情况分析可能无法反映深圳世纪星源股份有限公司涉诉的完整信息，敬请投资者注意。

(四) 前十大股东所持公司股份被质押、冻结情况

根据中国登记结算有限责任公司深圳分公司出具的《证券质押、司法冻结及轮候冻结明细表》，截至 2024 年 4 月 26 日，公司前十大股东所持公司股份被质押、冻结的情况如下：

序号	股东名称	持股数量(股)	持股比例(%)	其中质押/冻结股份数量(股)
1	中国投资有限公司	132,240,445	12.49%	132,240,445
2	深圳市博睿意碳源科技有限公司	31,797,933	3.00%	31,797,933

(五) 退市公司曾被纳入深股通标的范围，存在境外投资者，境外投资者的股票存在不能转让的风险。

(六) 退市公司股东中存在 QFII/RQFII/公募基金，根据《两网公司及退市公司股票转让办法》，其只能卖出所持有的股票，不得买入。

四、提请投资者注意的投资风险

(一) 最近年度财务报告的审计意见

中审亚太会计师事务所(特殊普通合伙)对公司 2023 年财务报表进行审计，并出具中审亚太审字(2024)第 004582 号《审计报告》，审计意见类型为无法表示意见。无法表示意见的基础事项如下：

“ (一) 参股公司挪用银行贷款和对外担保事项

按世纪星源公司 2023 年“关于重大事项的风险提示性公告”、“关于重大事项进展的公告”披露的信息，2023 年 4 月，深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司(以下简称“蓝色空间”)另一股东深圳市泰合瑞思投资有限公司(以下简称“泰合瑞思”。实际控制人为深圳市恒裕实业(集团)有限公司，以下简称“恒裕集团”)要求世纪星源公司签署一份《深圳市蓝色空间创意城市基建有限公司股东会决议》，泰合瑞思提供的拟议蓝色空间对外担保展期股东决议草案文件的附件中，包含了日期为 2021 年 3 月 3 日蓝色空间股东会决议及相对应的《借款协议》、《保证协议》，该股东决议主要内容为同意蓝色空间对前述《借款协议》

中恒裕集团及深圳市恒裕华飞投资发展有限责任公司的 32.45 亿元债务（债权人 为深圳置富蕤颀投资企业（有限合伙），其合伙人为中国华融资产管理股份有限 公司、华融置富（深圳）实业有限公司）的履行提供担保。世纪星源公司在此前 未见过前述《借款协议》、《保证协议》，也未出席过该次股东会会议，更未在 该决议上盖章，遂向深圳市公安局罗湖分局报案（股东会会议公章已鉴定为与世 纪星源公司印文非同一枚公章）并已经立案；蓝色空间印鉴被恒裕集团存放在华 融资产深圳分公司，且已被用于签订关联交易合同及与贷款资金挪用相关的文件 之上，世纪星源公司将相关线索分别向深圳市公安局经济犯罪侦查支队报案，向 国家金融监督管理总局深圳监管局举报。若上述蓝色空间 15 亿元贷款资金被挪 用、印鉴被恒裕集团存放在华融资产深圳分公司控制及使用、为恒裕实业的 32.45 亿元债务提供担保并以项目销售收入作为还款来源的约定合法有效，将影 响世纪星源公司收取蓝色空间欠款 19,318 万元的债权实现，将影响开发期未来 每年 8,000 万元稳定收益，以及影响世纪星源公司在开发期结束时 100%项目公 司权益收回时的项目资产价值。

（二）与持续经营能力相关的重大不确定性

世纪星源公司超过三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为 负值，存在金额较大借款和担保等诉讼，投资的股权及应收优先股利等被查封， 营业收入逐年下降。虽然世纪星源公司已在其本年度财务报告中对其持续经营的 不确定性和改善措施进行了充分披露，由于存在多重不确定性及该等不确定性的 潜在相互作用以及可能的累积效应，我们无法就持续经营的编制基础是否恰当形 成意见。

（三）中国证监会立案调查事项

世纪星源公司 2023 年 12 月 8 日收到中国证券监督管理委员会（以下简称“中 国证监会”）的《立案告知书》（编号：证监立案字 007202332 号）。因涉嫌信息 披露违法违规，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国行政处罚法》 等法律法规，中国证监会决定对世纪星源公司立案调查；世纪星源公司实际控制 人于 2024 年 4 月 8 日收到中国证监会下发的《中国证券监督管理委员会立案告 知书》（编号：证监立案字 007202411 号、证监立案字 007202412 号），内容为中 国证监会决定就证监立案字 007202332 号相同事项，即“涉嫌信息披露违法违规”

事项，对世纪星源公司实际控制人立案调查。截止本审计报告出具日，世纪星源公司尚未收到中国证监会就上述立案调查事项的结论性意见或决定。我们无法判断立案调查的结果及其对世纪星源公司财务报表可能产生的影响。

（四）诉讼和担保事项

如财务报表附注“10、承诺及或有事项”之“2.或有事项”所述，世纪星源公司因借款、担保等引发诸多诉讼事项，世纪星源公司对主要诉讼事项在财务报表中进行了披露，但是这些诉讼事项的结果及其对财务报告（包括涉及的资产、负债的确认和计量）的影响仍存在较大的不确定性。

（五）有条件借款及减值

截至 2023 年 12 月 31 日，世纪星源公司其他应收款中有条件借款年末账面余额 28,292.71 万元、坏账准备余额 22,935.22 万元，详见附注 5.7。部分有条件借款形成时间较长、所涉及的项目进展不佳，且有的项目涉及诉讼，能否继续实施具有重大不确定性，从而增加了我们的疑虑。受限于部分资金流水核查等重要审计程序未能得到有效执行，我们无法获取充分、适当的审计证据以判断上述有条件借款的实际用途、对财务报表的影响和关联方关系及其交易披露的完整性，无法判断该等有条件借款的可收回性和减值准备计提的合理性。

（六）长期应收款-肇庆项目减值

世纪星源公司长期应收款-肇庆项目 2023 年末余额 45,567.58 万元，已全额计提减值，因肇庆项目土地证被撤销事项导致世纪星源公司在肇庆项目的权益具有重大不确定性，详见附注 5.11，因此我们无法判断世纪星源公司对长期应收款肇庆项目全额计提减值是否适当。”

（二）公司的持续经营存在的重大不确定性

根据世纪星源披露的临时公告，中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）对世纪星源 2023 年度财务报告和内部控制进行了审计，并出具了无法表示意见的审计报告（中审亚太字（2024）004582 号）和无法表示意见的内部控制审计报告（中审亚太（2024）004583 号）。

根据中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）出具的中审亚太审字（2024）第 004582 号《审计报告》“世纪星源公司超过三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，存在金额较大借款和担保等诉讼，投资的股权及应

收优先股利等被查封，营业收入逐年下降。虽然世纪星源公司已在其本年度财务报告中对其持续经营的不确定性和改善措施进行了充分披露，由于存在多重不确定性及该等不确定性的潜在相互作用以及可能的累积效应，我们无法就持续经营的编制基础是否恰当形成意见。”公司的持续经营存在的重大不确定性。

（三）破产重整计划执行及公司破产清算风险

根据世纪星源披露的 2023 年年度报告及相关公告，截至本报告出具日，未发现世纪星源涉及破产重整及破产清算相关事项，敬请投资者注意。

（四）法律风险

世纪星源的重大诉讼、仲裁情况详见本报告“三、深圳世纪星源股份有限公司重大事项分析”之“（三）涉诉情况分析”，提请投资者关注因此而产生的法律风险。

（五）其他风险

1、公司及实际控制人被中国证监会立案调查

世纪星源于 2023 年 12 月 8 日发布《关于收到中国证监会立案通知书的公告》（编号：证监立案字 007202332 号，公告编号：2023-064），因涉嫌重大违规担保及关联方资金往来未披露，根据《中华人民共和国证券法》、《中华人民共和国行政处罚法》等法律法规，中国证监会决定对公司立案调查。

公司实际控制人丁芄女士、郑列列先生通知公司，其于 2024 年 4 月 8 日收到中国证监会下发的《中国证券监督管理委员会立案告知书》（编号：证监立案字 007202411 号、证监立案字 007202412 号），内容为中国证监会决定就证监立案字 007202332 号相同事项，即“涉嫌信息披露违法违规”事项，对公司实际控制人立案调查。

2、未弥补亏损达到实收股本总额三分之一

经中审亚太会计师事务所（特殊普通合伙）审计，公司 2023 年度归属上市公司股东净利润为-199,310,099.00 元，截至 2023 年 12 月 31 日，公司合并资产负债表未分配利润为-745,983,346.77 元，未弥补亏损金额为

745,983,346.77 元，实收股本为 1,058,536,842.00 元，公司未弥补亏损达到实收股本总额三分之一。

主办券商郑重提醒广大投资者充分关注上述事项及由此产生的相关风险，谨慎做出投资决策。

