

证券代码：400211

证券简称：R 星源 1

公告编号：2024-005

深圳世纪星源股份有限公司

2023 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

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

报告期内，公司按新的业务模式发展主营业务：

- 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、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。

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）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，公司为中鑫世纪提供了“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。当中鑫控股完成项目的投资（投资预算为 2 亿元）后，本公司已提供的“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。

（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

本报告期内，世纪星源根据中鑫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。。

（三）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。

（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较去年有所改善。

（五）与公司以上（一）、（二）、（三）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）为中鑫世纪提供（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，为中鑫控股集团计划投资的“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，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。

（3）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，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）。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。而本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。

(4) 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。

(5) 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并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”。因此公司将以违约侵权损失向平湖股份公司进行追偿。

(6) 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复议手续，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。

(7) 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。

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

追溯调整或重述原因

会计政策变更

元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	2,403,624,898.60	2,602,189,919.90	2,605,085,189.27	-7.73%	2,474,377,401.28	2,474,377,401.28
归属于上市公司股东的净资产	1,013,165,519.74	1,212,593,788.37	1,213,835,583.91	-16.53%	1,374,244,340.31	1,374,244,340.31
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	194,360,373.55	283,743,655.46	283,743,655.46	-31.50%	383,536,205.94	383,536,205.94
归属于上市公司股东的净利润	-199,310,099.00	-156,057,380.45	-156,057,380.45	-27.72%	139,036,735.82	139,036,735.82
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-199,292,153.79	-114,532,307.20	-114,532,307.20	-74.01%	-27,844,806.56	-27,844,806.56
经营活动产生的现金流量净额	-22,535,328.45	10,012,274.33	10,012,274.33	-325.08%	279,093,997.09	279,093,997.09
基本每股收益（元/股）	-0.1883	-0.1474	-0.1474	-27.75%	0.1313	0.1313
稀释每股收益（元/股）	-0.1883	-0.1474	-0.1474	-27.75%	0.1313	0.1313
加权平均净资产收益率	-17.90%	-11.87%	-11.87%	-6.03%	10.66%	10.66%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

财政部于 2022 年 12 月 13 日发布了《企业会计准则解释第 16 号》（财会〔2022〕31 号，以下简称“解释 16 号”），主要涉及以下事项：“关于单项交易产生的资产和负债相关的递延所得税不适用初始确认豁免的会计处理”2023 年 1 月 1 日起施行，允许企业自发布年度提前执行。本公司自 2023 年 1 月 1 日起执行解释 16 号对财务报表的影响详见报表附注五.41。

(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	28,171,813.23	50,757,770.51	48,445,407.07	66,985,382.74
归属于上市公司股东的净利润	-2,802,012.83	674,201.77	-6,245,225.38	-190,937,062.56

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-2,858,879.15	3,699,200.66	-2,879,203.28	-197,253,272.02
经营活动产生的现金流量净额	-41,909,995.25	1,982,241.23	4,949,088.29	12,443,337.28

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	79,586	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	81,431	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（不含通过转融通出借股份）							
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	
中国投资有限公司	境外法人	12.49%	132,240,445	0	冻结	132,240,445	
深圳市博睿意碳源科技有限公司	境内非国有法人	3.00%	31,797,933	0	冻结	31,797,933	
星源水热科技（海南）有限公司	境内非国有法人	1.07%	11,354,788	0	不适用	0	
许培雅	境内自然人	0.95%	10,007,212	0	不适用	0	
徐开东	境内自然人	0.79%	8,343,200	0	不适用	0	
许元志	境内自然人	0.75%	7,950,200	0	不适用	0	
吉玥	境内自然人	0.57%	6,023,900	0	不适用	0	
陈青俊	境内自然人	0.35%	3,726,027	0	不适用	0	
李爱武	境内自然人	0.34%	3,564,100	0	不适用	0	
郑廷进	境内自然人	0.31%	3,233,300	0	不适用	0	
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		无。					

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

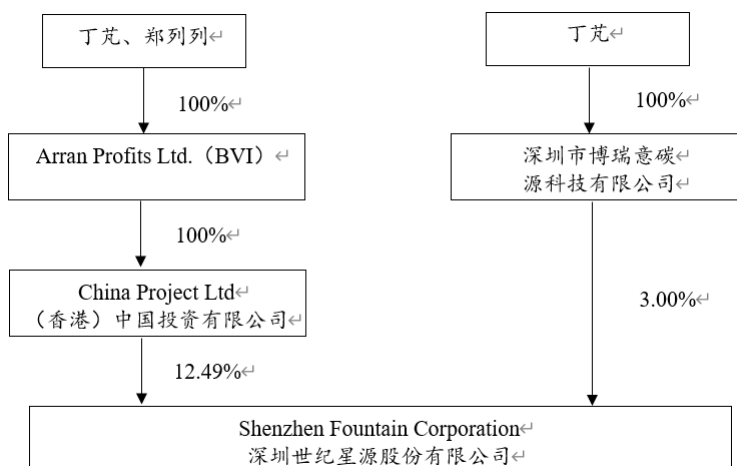
单位：股

前十名股东较上期未发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
梁军	退出	0	0.00%	0	0.00%
陶红	退出	0	0.00%	0	0.00%
李爱武	新增	0	0.00%	0	0.00%
郑廷进	新增	0	0.00%	0	0.00%

(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

(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

无。

深圳世纪星源股份有限公司

2024 年 5 月 13 日