

深圳世纪星源股份有限公司

2024 年年度董事局工作报告

2024 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》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 2024 年主要工作情况汇报如下：

一、公司业务发展情况

如报告期内审计师出具的非标意见的原因，公司业务发展受到重大影响：

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

南山项目开发实施主体“蓝色空间”出现为合作方恒裕实业的 32.45 亿元债务提供非法担保的相关“刑事”案件，影响到贵公司收取蓝色空间欠款 27318 万元收取的债权实现，也影响了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取得置换的地下停车场 BOT 项目的进度。

（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

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。报告期内，公司继续为“泥炭生产腐殖酸有机聚合材料&水焦炭再生燃料”生产线项目提供服务（包括知识产权授权和立项管理的服务内容），新增发明专利申请 2 项；

（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）

据审计师出具的非标审计意见，博世华公司出现严重影响工程服务业务流动资金的情况：即存在内部员工应付博世华公司的 1757.83 万元的欠款。

（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。

(五) 其他项目权益进展

(1) 因合作方挪用了项目开发期 15 亿元的拆迁补偿贷款而累积未支付补偿款（超过 3 亿元）仍未支付。2023 年 4 月合作对方“泰合瑞思”所提供的蓝色空间加盖伪造本司印章的对外担保文件的案件仍在刑事案件的调查程序中。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。

(2) 平湖村旧村改造的城市更新项目土地开发权益管理、肇庆·北岭国际村项目土地开发权益的投资管理

报告期内未向平湖股份公司提出追偿，仍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。

(3) 中环阳光星苑土地开发权益投资管理

报告期内，公司仍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，推动保障房和未售房产结合商业租赁模式来提高公司收入。

二、会议召开及审议议案情况

1、股东大会召开情况

2024 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
2023 年年度股东大会	年度股东大会	16.97 %	2024 年 10 月 30 日	2023 年 10 月 30 日	审议通过所有议案，详见公司 2024 年 10 月 30 日披露于全国股转公司（ www.neeq.com.cn ）的《2023 年年度股东大会决议公告》，公告编号：2024-046。

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

2024 年度共召开 4 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 12 届董事局 2024 年第 5 次会议	2024 年 5 月 9 日	2024 年 05 月 13 日	审议并通过《2023 年度董事局工作报告》等 12 项议案。
第 12 届董事局 2024 年第 6 次会议	2024 年 8 月 29 日	2024 年 8 月 30 日	审议并通过《2024 年半年度财务报告》及《修改公司章程》的议案
第 12 届董事局 2024 年第 1 次临时会议	2024 年 9 月 30 日	2024 年 10 月 8 日	审议并通过《取消关于续聘会计师事务所》的议案。
第 12 届董事局 2024 年第 2 次临时会议	2024 年 11 月 20 日	2023 年 11 月 21 日	审议并通过《关于拟向兴业银行股份有限公司深圳分行申请不超过人民币 6,500 万元授信额度展期》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）未来发展对拥有之发明专利（含专有知识产权）授权等技术服务贸易类的业务

（二）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，2024 年度减少 38.35%的亏损。

（三）不动产项目（包括大型工业园区）权益投资组合管理
在南油厂区城市更新项目投资管理期末结束之前，实现每年 8,000 万元收益，收回竣工项目的 100%权益。

特此报告。

深圳世纪星源股份有限公司
董事局
2025 年 11 月 20 日