證券代碼：000011、200011　　證券簡稱：深物業A、深物業B　　公告編號：2024-05

深圳市物業發展(集團)股份有限公司2023年年度報告摘要

一、重要提示

本年度報告摘要來自年度報告全文，爲全面瞭解本公司的經營成果、財務狀況及未來發展規劃，投資者應當到證監會指定媒體仔細閱讀年度報告全文。

所有董事均已出席了審議本報告的董事會會議。

非標準審計意見提示

□適用　☑不適用

董事會審議的報告期利潤分配預案或公積金轉增股本預案

☑適用　□不適用

是否以公積金轉增股本

□是　☑否

公司經本次董事會審議通過的利潤分配預案爲：以595,979,092爲基數，向全體股東每10股派發現金紅利3.12元（含稅），送紅股0股（含稅），不以公積金轉增股本。

董事會決議通過的本報告期優先股利潤分配預案

□適用　☑不適用

二、公司基本情況

1、公司簡介

股票簡稱	深物業A、深物業B	股票代碼	000011、200011
股票上市交易所	深圳證券交易所		
變更前的股票簡稱（如有）	不適用		
聯繫人和聯繫方式	董事會秘書	證券事務代表	
姓名	張戈堅	丁名華、陳倩穎	
辦公地址	廣東省深圳市羅湖區人民南路國貿大廈20層	廣東省深圳市羅湖區人民南路國貿大廈39層	
傳眞	0755-82210610、82212043	0755-82210610、82212043	
電話	0755-82211020	0755-82211020	
電子信箱	000011touzizhe@szwuye.com.cn	000011touzizhe@szwuye.com.cn	

2、報告期主要業務或產品簡介

（一）主要業務概述

深物業集團成立於1982年，公司前身爲羅湖工程建設指揮部，1985年8月改名爲深圳市物業發展總公司，1988年被深圳市確定爲第二批國營企業股份制改造試點單位，1990年完成股份制改造並正式更名爲深圳市物業發展（集團）股份有限公司。1992年3月，公司股票（深物業A/B，000011/200011）正式在深交所掛牌上市。

深物業集團作爲國貿大廈的建設甲方運籌主導了國貿大廈建造運營全過程，是舉世聞名的「深圳速度」的重要創造者和策劃組織者，國貿大廈更有幸成爲名震寰宇的鄧小平「南方談話」的重要歷史現場。公司因國貿大廈而生，因改革開放而興，與深圳這座奇跡之城共生共長，成爲新時代創新服務攻堅克難的「拓荒牛」精神的忠實踐行者。深物業人高舉「敢爲人先，變革圖強」的精神旗幟，圍繞「服務大局、服務城市、服務產業、服務民生」國資功能定位，堅守初心、砥礪奮進，走在前列，勇當尖兵，近年發展速度和發展質量均取得了較大進步。公司現已由最初建設國貿大廈時的項目公司發展爲大型綜合性產業集團，新時代新階段，公司審時度勢、順勢而爲，向著打造「中國領先的產城空間智慧運營商」目標願景奮力前行。

1.　產城空間開發

公司空間開發板塊致力於住宅、高檔公寓、寫字樓、產業園區等不同業態的開發，擁有國貿商業大廈、皇崗口岸、天安國際大廈、前海港灣、金領假日等品牌項目。基於現有房地產開發業務，公司將通過存量優化提升與增量開發建設並進，以下屬公司皇城地產、榮耀地產、物合城更公司等作爲開發主體和城市更新主體，依托公司上市平台加大資本運作力度，合理佈局城市空間開發板塊。報告期內，集團穩妥推進深圳本地和異地項目開發，加快項目存量銷售，提高資金回籠速度。在此基礎上，聚焦產城綜合體開發建設，加快打造都市精品住宅和高端產業空間互融共生開發模式。

2.　物業管理服務

公司物管板塊以國貿物業爲平台，國貿物業作爲國家首批物業管理一級資質企業，歷經三十多年發展，已成爲具備多元業務能力和科技實力的國內一流物業服務供應商，連續多年獲評「全國物業管理企業百強」和「中國產業園區物業管理優秀企業」，在管項目遍佈全國，業務輻射華南、西南、華東、華北等全國各個地區以及越南中越合作區。現有業務已涵蓋產業園區、文旅景區、政府機關、軌道交通、住宅、醫院、學校、酒店等各種業態，正佈局進入基層社會治理領域，協同政府營造安全、和諧、文明、有序的城市環境，基本形成多業態綜合發展的良好格局。國貿物業下設20余家子公司，以總部各職能部室爲平台，積極構建「市場、賦能、監管」三大中心，形成專業業態公司、專業公司、外地公司三大模塊的業務中心、利潤中心，以持續、有效實現「1+1＞2」的協調發展新格局。報告期內，國貿物業完成五家新併購企業管理權劃轉和一體化管理工作，年度市場拓展成績創歷史新高，管理面積淨增長約800萬平方米，物業管理總面積突破4000萬平方米，高端產業園區運營管理規模將繼續躋身國內產業園區運營管理第一梯隊。

3.　產業生態運營

產業生態運營板塊充分利用公司在房地產開發、物業管理和租賃三大基礎行業的發展基礎和全產業鏈發展優勢，圍繞「存量資產運營增值」和「輕資產運營輸出」兩大戰略抓手，加強內外部戰略合作，致力於打造涵蓋項目開發服務、園區運營服務、配套租賃運營等的全產業生態閉環，不斷優化園區內空間服務和租賃生態圈，已初步具備各類資產從前期策劃、項目清拆、建設施工管控、招商、運營、現場管控等全鏈條能力和經驗，形成獨特成熟的業務發展模式。公司正在加快完成存量物業盤點和評估、強化管理，未來將逐步擴大租賃業務範圍，提升物業租賃發展能力，在此基礎上，逐步將產業生態運營重心轉向科技園區，提供產業生態導入、項目開發服務和園區運營服務等全價值鏈的配套服務，塑造以科技園區爲核心的「空間服務商」角色。

4.　其他業務

報告期內公司經營業務還包括餐飲業務、工程監理業務等。餐飲業務由深圳市國貿餐飲有限公司運營，國貿餐飲於1986年成立，1992年作爲「南巡講話」發表地聞名中外，開業至今累計接待過600多名中外政要、名人和無以數計的中外來賓，聲譽遠播海內外。工程監理業務由監理公司運營，其具備國家建設部房屋建築工程甲級監理資質，前身是深物業工程管理部，直接參與了深圳國際貿易大廈的建設和管理工作，見證了創造「深圳速度」的全過程，長期以來以服務集團開發項目爲主。

（二）行業發展變化、市場競爭格局以及公司所處的行業地位

1.行業發展現狀

2023年國際、國內形勢充滿不確定因素，經濟處於緩慢復甦期，傳統房地產市場持續承壓。爲防範房地產領域風險，以7月中央政治局會議定調「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢」爲分水嶺，政策力度逐漸轉向「托舉並用」。報告期內，中央政策力度前穩後松，部署城中村改造、保障性住房等「三大工程」。持續落實金融政策紓困供給側，緩解房企資金壓力。聚焦需求端出台降首付、降利率、認房不認貸等穩需求措施支持居民購房。各級政府部門頻繁優化樓市政策力促房地產市場平穩運行，政策環境趨於寬鬆。

全年銷售市場整體低位運行，銷售規模、開發投資及土地供求均持續下行。據國家統計局數據，2023年全年商品房銷售面積111735萬平方米，比上年下降8.5%，銷售額116622億元，下降6.5%。新房市場調整態勢未改，核心城市政策效果持續性不足。以價換量下，重點城市二手房市場表現好於新房。1-11月，重點100城新建商品住宅成交面積同比下降約5%，絕對規模爲2016年以來同期最低水平。

投資百強總量創新低，整體投資意願無明顯起色。2023年房地產投資規模整體延續2022年的跌勢，全國房地產開發投資110913億元，比上年下降9.6%。投資規模的降低，意味著房地產行業增量資金在逐步減少，行業吸引力在降低，現有存量房企在逐步退出。2023年房屋新開工面積95376萬平方米，下降20.4%。全年房地產開發企業房屋施工面積838364萬平方米，比上年下降7.2%。房屋竣工面積99831萬平方米，增長17.0%。

拿地力度放緩，供求規模均降至近十年同期最低水平。自去年年末以來土地市場持續遇冷，導致地方政府在供地端更加謹慎，需求端企業拿地意願也顯著收縮。2023年全年，全國300城住宅用地供求規模同比降幅均在兩成以上，其中推出6.1億平方米，同比下降22.4%；成交4.8億平方米，同比下降23.1%，絕對規模爲近十年最低位。全國土地總成交金額37504億元，同比下降18%。土地成交多爲底價成交，成交金額較去年同期仍有較大差距，溢價率仍處於相對低位，全年溢價率僅有4.5%。其中，深圳2023年成交金額減少了62%，總成交金額較去年全年減少額超550億元。

政策助力，但資金面未見明顯改善。全國房地產開發投資額2022年4月起連續下降，2023年以來降幅整體呈現擴大態勢，房企到位資金同比延續下降趨勢。10月底中央金融工作會議明確「促進金融與房地產良性循環，健全房地產企業主體監管制度和資金監管，完善房地產金融宏觀審慎管理，一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求」。銀行按揭貸款放款速度持續加速，但經濟修復速度的不確定性仍對購房者信心產生負面影響，個人按揭貸款爲1.9萬億元，同比下降7.6%。房地產企業銷售回款受到了不同程度的負面影響，據國家統計局數據，全年房地產開發企業到位資金127459億元，比上年下降13.6%。2023年以來，中央及各部委連續釋放維穩信號，信貸環境邊際改善，房企融資環境逐步轉好，但信貸環境邊際改善傳導至市場端仍需過程，按揭放款和開發貸等資金到位尚需時間。

2.行業政策環境

2023年，中央首提「三大工程」，對房地產行業的政策從強調「房住不炒」已經切換至「防範化解風險、因城施策、滿足剛性及改善性需求、發展新模式」等，強調促進房地產市場平穩健康發展。需求端，降首付、降利率、認房不認貸、延期置換退稅等政策接連落地，供給端，續期「金融16條」、「三個不低於」、「房企白名單」等紓困措施相繼提出。綜合來看，2023年房地產行業政策有三點核心：一是供給端金融支持再加力，緩解房企資金壓力；二是個人信貸端支持持續加碼，合力減輕居民按揭壓力，助力購房需求釋放；三是地方調控政策鬆綁加力提速，提振市場情緒，提升購房者信心。

需求端集中於優化升級限購限貸政策。（1）落地「認房不認貸」，8月25日，住房城鄉建設部、中國人民銀行、金融監管總局聯合發文推進落實「認房不用認貸」，利好置換及異地購房者，包括北上廣深在內的至少63省市官宣「認房不認貸」；（2）調降首付比例下限，打開限購城市降首付空間，8月31日，中國人民銀行和國家金融監督管理總局發佈關於調整優化差別化信貸政策通知，將住房商貸的最低首付比例統一調整爲20%，二套統一爲最低30%，不再區分地區限購與否；（3）動態調節首套房貸利率下限，調降二套房房貸利率下限，1月5日，人民銀行、銀保監會建立首套房貸利率動態調節機制，此後近百城下調了首套房貸利率下限，超20城取消了下限。8月31日，央行、金監局宣佈將二套房商貸利率下限由LPR+60BP調整爲LPR+20BP；（4）落實存量房貸降息，減輕居民負債壓力，8月31日，央行、金監局發文指導商業銀行下調存量首套住房貸款利率；（5）降准降息，3月27日、9月15日分別全面降准0.25個百分點，6月20日下調1年期LPR10BP至3.55%，調降5年期以上LPR利率10BP至4.2%，8月20日單邊調降1年期LPR利率10BP至3.45%。

供給端集中於土地和金融政策。（1）土地方面，2023年供地計劃下調10%，實際完成率四成左右。供地計劃完成率偏低。各地方政府積極優化調整土拍規則及土地供應結構吸引房企競拍，龍頭房企重倉優質地塊的主旋律依舊，優勢將持續放大，「強者恆強」的局面延續，地方城投拿地力度或將持續收縮，民企保持謹慎投資姿勢，需要更長的修復期；（2）政策方面，中央政治局會議提出「適應我國房地產市場供求關係發生重大變化的新形勢，適時調整優化房地產政策，因城施策用好政策工具箱」。7月，央行延期「金融16條」適用期限。8月，證監會明確上市房企再融資不受破發、破淨、虧損限制。10月，中央金融工作會議召開，強調健全房地產企業主體監管制度和資金監管，完善房地產金融宏觀審慎管理，一視同仁滿足不同所有制房地產企業合理融資需求。11月，三部門召開金融機構座談會，提出「三個不低於」，據悉監管還擬定了「50家房企白名單」。隨後，工農中建交等銀行相繼召開房企座談會，聽取房企融資需求，並表態將加大房企融資支持力度。2023年，全國各省市政策鬆綁加力提速，273省市622次政策鬆綁，限制性行政措施幾乎都已退出。房地產市場調控政策不斷完善升級，政策自下半年以來節奏加快和力度明顯加大。展望2024年，中央層面房地產政策有望從三方面發力，一是金融支持「三大工程」建設，並以此爲抓手推動構建房地產發展新模式，二是落實「三個不低於」等供給端金融支持，三是下調住房交易稅費，穩需求進而穩市場。在房地產市場調整態勢繼續深化的當下，一線城市政策優化空間較大，房企融資鏈條有望進一步通暢，樓市回暖可期。

3.區域市場格局

從區域市場看，2023年，深圳經濟保持韌性，樓市政策圍繞著以「穩地價、穩房價、穩預期，支持剛性和改善型住房需求，促進房地產市場平穩發展」爲中心，出台多項寬鬆利好政策、購房信貸政策等。上半年發佈保障性住房相關政策，取消了原來的安居型商品房、人才住房等住房類型，新增了保障性租賃住房、共有產權住房等住房類型。將「十四五」規劃期間建設和籌集保障性住房的原目標54萬套（間），調整爲不少於74萬套（間）。下半年發佈通知優化個人住房貸款中住房套數認定標準，執行「認房不認貸」、提出提高住房公積金租房提取額度、調整優化個人住房貸款利率下限等政策，刺激對於市場預期轉變的剛需、改善客戶入市，帶動購房需求釋放。

4.公司所面臨的形勢與任務

2023年底，全國住房和城鄉建設工作會議在北京召開，定調了2024年房地產業發展：堅持穩中求進、以進促穩、先立後破；因城施策、一城一策，實現房地產供求關係平衡。從深物業集團來看，內外部環境存在一定挑戰。各在建項目計劃陸續入市銷售，銷售回款是年度中心工作，加速資金回籠、嚴格控制支出規模、保證現金流安全穩定、防範流動性風險是實現穩健經營的關鍵所在。縱深推進，加快形成物管板塊高質量發展格局。多管齊下，統籌推進商業運營轉型升級。通過主動作爲和確定性工作應對不確定的市場形勢，保持戰略定力，奮力拚搏全面完成年度各項任務目標，以更高站位更大作爲，推動集團各項事業邁上新台階。

5.公司所處行業地位

深物業集團與深圳改革開放相伴而生，深耕房地產和物業管理等領域近四十載，綜合實力和品牌影響力不斷攀升，行業地位逐年提高，歷年來榮獲多項榮譽和獎項。報告期內，公司榮獲「2023年深圳市房地產開發行業綜合實力二十強、深圳市房地產開發行業誠信（優質）企業、2023深圳500強企業」稱號，位列第224位；公司下屬國貿物業連續蟬聯「2023中國物業服務企業綜合實力100強」「2023年中國物業服務企業品牌價值100強」「2023中國產業園區物業服務領先企業」等獎項；深圳國際貿易中心大廈位列深圳市人民政府公佈的第一批深圳市歷史建築名錄、深圳國際貿易中心歷史陳列入選改革開放重要史跡名單、2023年度深圳市社會科學普及示範基地多項榮譽，彰顯了公司的綜合實力，體現了行業、客戶和政府部門對公司綜合實力的高度認可。

報告期內，面對房地產行業形勢變化，公司鎖定目標，全年衝刺總體完成各項年度經營指標。主動應變，靈活施策直面市場挑戰。多措並舉，深入推進商業運營市場化轉型。安全生產、信訪維穩主動作爲，守護集團業務平穩發展。

3、主要會計數據和財務指標

（1）　近三年主要會計數據和財務指標

公司是否需追溯調整或重述以前年度會計數據

☑是　□否

追溯調整或重述原因

會計政策變更

元

	2023年末	2022年末		本年末比上年末增減	2021年末	
		調整前	調整後	調整後	調整前	調整後
總資產	16,988,062,068.09	15,800,287,610.40	15,824,788,371.56	7.35%	14,835,846,843.78	14,859,964,860.88
歸屬於上市公司股東的淨資產	4,661,810,328.75	4,412,555,547.97	4,414,259,168.34	5.61%	4,590,052,057.75	4,614,170,074.85
	2023年	2022年		本年比上年增減	2021年	
		調整前	調整後	調整後	調整前	調整後
營業收入	2,965,117,025.04	3,708,669,046.85	3,708,669,046.85	-20.05%	4,911,120,528.33	4,911,120,528.33
歸屬於上市公司股東的淨利潤	464,014,492.11	537,664,698.69	537,291,574.13	-13.64%	1,025,380,909.03	1,027,457,653.96
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	-172,360,115.90	390,440,612.64	390,067,488.08	-144.19%	983,778,096.90	985,854,841.83
經營活動產生的現金流量淨額	-264,092,984.33	105,233,103.86	105,233,103.86	-350.96%	-1,828,979,752.45	-1,828,979,752.45
基本每股收益（元/股）	0.7786	0.9022	0.9015	-13.63%	1.7205	1.7240
稀釋每股收益（元/股）	0.7786	0.9022	0.9015	-13.63%	1.7205	1.7240
加權平均淨資產收益率	10.26%	12.37%	12.36%	-2.10%	24.49%	25.19%

會計政策變更的原因及會計差錯更正的情況

本公司按照《企業會計準則解釋第16號》和《企業會計準則第18號——所得稅》的規定對2022年及2023年的相關財務報表項目進行了追溯調整。

（2）　分季度主要會計數據

單位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
營業收入	411,469,619.15	1,493,995,013.70	521,861,580.85	537,790,811.34
歸屬於上市公司股東的淨利潤	13,216,750.95	207,686,693.68	10,448,055.65	232,662,991.83
歸屬於上市公司股東的扣除非經常性損益的淨利潤	13,335,100.35	207,509,610.79	11,244,393.64	-404,449,220.68
經營活動產生的現金流量淨額	-419,149,918.25	-160,871,739.90	-359,617,394.77	676,245,131.34

上述財務指標或其加總數是否與公司已披露季度報告、半年度報告相關財務指標存在重大差異

□是　☑否

4、股本及股東情況

（1）　普通股股東和表決權恢復的優先股股東數量及前10名股東持股情況表

單位：股

報告期末普通股股東總數	41,547	年度報告披露日前一個月末普通股股東總數	40,432	報告期末表決權恢復的優先股股東總數	0	年度報告披露日前一個月末表決權恢復的優先股股東總數	0

前10名股東持股情況（不含通過轉融通出借股份）						
股東名稱	股東性質	持股比例	持股數量	持有有限售條件的股份數量	質押、標記或凍結情況	
					股份狀態	數量
深圳市投資控股有限公司	國有法人	50.57%	301,414,637	3,326		
深圳市國有股權經營管理有限公司	境內非國有法人	6.38%	38,037,890	0		
中國東方資產管理股份有限公司	國有法人	2.77%	16,491,402	0		
香港中央結算有限公司	境外法人	0.58%	3,469,347	0		
段少騰	境內自然人	0.30%	1,760,565	0		
深圳市免稅商品企業有限公司	境內非國有法人	0.29%	1,730,300	1,730,300		
楊耀初	境內自然人	0.28%	1,690,984	0		
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	其他	0.27%	1,638,834	0		
王中	境內自然人	0.27%	1,580,000	0		
李欣益	境內自然人	0.25%	1,500,000	0		
上述股東關聯關係或一致行動的說明		第一大股東深圳市投資控股有限公司系本公司和深圳市國有股權經營管理有限公司控股股東。除此之外，未知其餘八名股東是否存在關聯關係或屬於一致行動人。				
參與融資融券業務股東情況說明（如有）		無				

前十名股東參與轉融通業務出借股份情況

□適用　☑不適用

前十名股東較上期發生變化

☑適用　□不適用

單位：股

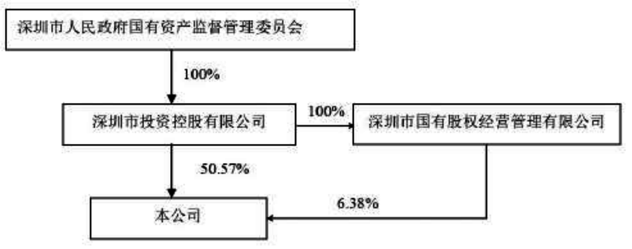
前十名股東較上期末發生變化情況					
股東名稱（全稱）	本報告期新增/退出	期末轉融通出借股份且尚未歸還數量		期末股東普通賬戶、信用賬戶持股及轉融通出借股份且尚未歸還的股份數量	
		數量合計	占總股本的比例	數量合計	占總股本的比例
香港中央結算有限公司	新增	0	0.00%	3,469,347	0.58%
中國工商銀行股份有限公司－南方中證全指房地產交易型開放式指數證券投資基金	新增	0	0.00%	1,638,834	0.27%
王中	新增	0	0.00%	1,580,000	0.27%
麥富容	退出	0	0.00%	1,244,596	0.21%
中信證券股份有限公司	退出	0	0.00%	1,038,364	0.17%
深圳市恆邦兆豐私募證券基金管理有限公司－恆邦湘商共贏成長一號私募證券投資基金	退出	0	0.00%	0	0.00%

（2）　公司優先股股東總數及前10名優先股股東持股情況表

□適用　☑不適用

公司報告期無優先股股東持股情況。

（3）　以方框圖形式披露公司與實際控制人之間的產權及控制關係


深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
100%
深圳市投资控股有限公司
100%
深圳市国有股权经营管理有限公司
50.57%
6.38%
本公司

5、在年度報告批准報出日存續的債券情況

□適用　☑不適用

三、重要事項

關於公開掛牌轉讓全資子公司深圳市景恆泰房地產開發有限公司100%股權的事項

報告期內，公司第十屆董事會第21次會議以及2023年第一次臨時股東大會審議通過了《關於公開掛牌轉讓全資子公司深圳市景恆泰房地產開發有限公司100%股權的議案》，通過深圳聯合產權交易所公開掛牌轉讓深圳市景恆泰房地產開發有限公司（以下簡稱「景恆泰公司」）100%　股權。2023年12月22日，景恆泰公司收到深圳市市場監督管理局出具的《登記通知書》，本次股權轉讓事項所涉及的工商變更登記手續已完成，景恆泰公司100%股權變更至華聯控股名下，公司不再持有景恆泰公司股權。具體內容詳見公司在巨潮資訊網(http://www.cninfo.com.cn)披露的《關於公開掛牌轉讓全資子公司深圳市景恆泰房地產開發有限公司100%股權的公告》（公告編號：2023-28號）、《關於公開掛牌轉讓全資子公司深圳市景恆泰房地產開發有限公司100%股權的進展公告》（公告編號：2023-31號）、《關於公開掛牌轉讓全資子公司深圳市景恆泰房地產開發有限公司100%股權的進展公告》（公告編號：2023-37號）。

Stock　Code:　000029,　200029　　Stock　Name:　SPG,　SPG-B　　Announcement　No.　2024-008

SHENZHEN SPECIAL ECONOMIC ZONE REAL ESTATE & PROPERTIES (GROUP) CO., LTD. ANNUAL REPORT 2023 (SUMMARY)

Part I Important Notes

This Summary is based on the full Annual Report of ShenZhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co., Ltd. (together with its consolidated subsidiaries, the "Company", except where the context otherwise requires). In order for a full understanding of the Company's operating results, financial position and future development plans, investors should carefully read the aforesaid full text, which has been disclosed together with this Summary on the media designated by the China Securities Regulatory Commission (the "CSRC").

All the Company's directors have attended the Board meeting for the review of this Report and its summary.

Independent auditor's modified opinion:

☐ Applicable ☑ Not applicable

Board-approved final cash and/or stock dividend plan for ordinary shareholders for the Reporting Period:

☐ Applicable ☑ Not applicable

The Company has no final dividend plan, either in the form of cash or stock.

Board-approved final cash and/or stock dividend plan for preferred shareholders for the Reporting Period:

☐ Applicable ☑ Not applicable

This Report and its summary have been prepared in both Chinese and English. Should there be any discrepancies or misunderstandings between the two versions, the Chinese versions shall prevail.

Part II Key Corporate Information

1. Stock Profile

Stock name	SPG, SPG-B	Stock code	000029, 200029
Stock exchange for stock listing	Shenzhen Stock Exchange		
Contact information	Board Secretary	Securities Representative	
Name	Luo Yi	Hong Lu	
Address	47/F, SPG Plaza, Renmin South Road, Shenzhen, Guangdong, P.R.China	47/F, SPG Plaza, Renmin South Road, Shenzhen, Guangdong, P.R.China	
Fax	（86 755）82294024	（86 755）82294024	
Tel.	（86 755）25108897	（86 755）25108837	
Email address	spg@sfjt.sihc.com.cn	spg@sfjt.sihc.com.cn	

2. Principal Activities or Products in the Reporting Period

The Company primarily develops residential properties. Its available-for-sale projects are mainly located in Shenzhen, Huizhou and Shantou. They are: the Chuanqi Donghu Mingyuan project (sold out during 2023), the Cuilinyuan project, and the Guangmingli project (residential units sold out as soon as they became available for sale during 2023) in Shenzhen, the Linxinyuan project located in a place in Huizhou that is close to Shenzhen, and the Tianyuewan project, the Yuejing Dongfang project and the Jinyedao project in Shantou. In addition, the Company's under-construction projects are the Guangmingli project and the Linxinyuan project.

3. Key Financial Information

(1) Key Financial Information of the Past Three Years

Indicate by tick mark whether there is any retrospectively restated datum in the table below.

☐ Yes ☑ No

Unit: RMB

	31 December 2023	31 December 2022	Change of 31 December 2023 over 31 December 2022 (%)	31 December 2021
Total assets	6,485,312,507.46	5,689,769,802.18	13.98%	6,182,498,050.43
Equity attributable to the listed company's shareholders	3,691,082,484.20	4,004,240,547.70	-7.82%	3,938,260,291.97
	2023	2022	2023-over-2022 change (%)	2021
Operating revenue	530,887,720.68	634,384,561.42	-16.31%	1,320,790,648.45
Net profit attributable to the listed company's shareholders	-250,839,542.09	153,718,805.57	-263.18%	220,836,309.93
Net profit attributable to the listed company's shareholders before exceptional gains and losses	-267,984,286.36	21,160,405.11	-1,366.44%	208,306,710.37
Net cash generated from/used in operating activities	1,045,037,248.19	-675,775,998.76	254.64%	-1,205,952,107.94
Basic earnings per share (RMB/share)	-0.2479	0.1519	-263.20%	0.2183
Diluted earnings per share (RMB/share)	-0.2479	0.1519	-263.20%	0.2183
Weighted average return on equity (%)	-6.52%	3.88%	-10.40%	5.72%

(2) Key Financial Information by Quarter

Unit: RMB

	Q1	Q2	Q3	Q4
Operating revenue	109,155,515.74	154,461,263.33	90,700,026.78	176,570,914.83
Net profit attributable to the listed company's shareholders	-35,653,798.52	-1,464,384.29	686,777.00	-214,408,136.28
Net profit attributable to the listed company's shareholders before exceptional gains and losses	-37,833,791.48	-4,635,117.67	-1,532,526.34	-223,982,850.87
Net cash generated from/used in operating activities	-183,238,769.33	-8,902,178.71	128,807,540.45	1,108,370,655.78

Indicate by tick mark whether any of the quarterly financial data in the table above or their summations differs materially from what have been disclosed in the Company's quarterly or interim reports.

☐ Yes ☑ No

4. Share Capital and Shareholder Information at the Period-End

(1) Numbers of Ordinary Shareholders and Preferred Shareholders with Resumed Voting Rights as well as Holdings of Top 10 Shareholders

Unit: share

Number of ordinary shareholders at the period-end	43,107	Number of ordinary shareholders at the month-end prior to the disclosure of this Report	42,079	Number of preferred shareholders with resumed voting rights at the period-end	0	Number of preferred shareholders with resumed voting rights at the month-end prior to the disclosure of this Report	0

Top 10 shareholders(exclusive of shares lent in refinancing)						
Name of shareholder	Nature of shareholder	Shareholding percentage	Total shares held at the period-end	Restricted shares held	Shares in pledge, marked or frozen	
					Status	Shares
Shenzhen Investment Holdings Co., Ltd	State-owned legal person	55.78%	564,353,838	0	N/A	0
Shenzhen State-owned Equity Management Co., Ltd.	Domestic non-state-owned legal person	6.35%	64,288,426	0	N/A	0
Yang Jianmin	Domestic natural person	1.10%	11,136,977	0	N/A	0
Zhang Xiujuan	Domestic natural person	0.47%	4,760,400	0	N/A	0
Wang Yulan	Domestic natural person	0.44%	4,427,191	0	N/A	0
Hong Kong Securities Clearing Company Ltd.	Foreign legal person	0.41%	4,146,803	0	N/A	0
Pan Jun	Domestic natural person	0.41%	4,129,376	0	N/A	0
He Qiao	Domestic natural person	0.38%	3,888,886	0	N/A	0
Wang Zhengying	Domestic natural person	0.29%	2,918,100	0	N/A	0
Zhang Zi	Domestic natural person	0.26%	2,584,700	0	N/A	0
Related or acting-in-concert parties among the shareholders above	Among the top 10 shareholders of the Company, Shenzhen State-owned Equity Management Co., Ltd. is a wholly-owned subsidiary of Shenzhen Investment Holdings Co., Ltd. The Company does not know whether there exists associated relationship among the other shareholders, or whether they are persons acting in concert as prescribed in the Administrative Measures for the Acquisition of Listed Companies.					
Shareholders involved in securities margin trading (if any)	Among the top 10 shareholders of the Company, the third, fourth, eighth, ninth and 10th shareholders held 9,804,200 shares, 4,760,400 shares, 3,732,000 shares, 2,918,100 shares, and 2,496,600 shares in their respective credit securities accounts.					

Top 10 shareholders involved in refinancing shares lending

☐Applicable ☑Not applicable

Changes in top 10 shareholders compared with the prior period

☑Applicable ☐ Not applicable

Unit: share

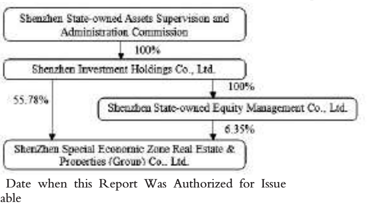
Changes in top 10 shareholders compared with the end of the prior period					
Full name of shareholder	Newly added or existing from top 10 shareholders in the Reporting Period	Shares lent in refinancing and not yet returned at the period-end		Shares in the common account and credit account plus shares lent in refinancing and not yet returned at the period-end	
		Total shares	As % of total share capital	Total shares	As % of total share capital
Hong Kong Securities Clearing Company Ltd.	Newly added	0	0.00%	0	0.00%
Wang Zhengying	Newly added	0	0.00%	0	0.00%
Zhang Zi	Newly added	0	0.00%	0	0.00%
Cao Benming	Exiting	0	0.00%	0	0.00%
Lin Weirong	Exiting	0	0.00%	0	0.00%
China International Capital Corporation Limited	Exiting	0	0.00%	0	0.00%

(2) Number of Preferred Shareholders and Shareholdings of Top 10 of Them

☐ Applicable ☑ Not applicable

No preferred shareholders in the Reporting Period.

(3) Ownership and Control Relations between the Actual Controller and the Company


Shenzhen State-owned Assets Supervision and Administration Commission
100%
Shenzhen Investment Holdings Co., Ltd.
100%
55.78%
Shenzhen State-owned Equity Management Co., Ltd.
6.35%
ShenZhen Special Economic Zone Real Estate & Properties (Group) Co., Ltd.

5. Outstanding Bonds at the Date when this Report Was Authorized for Issue

☐ Applicable ☑ Not applicable

Part III Significant Events

Please refer to the full 2023 Annual Report of the Company.

證券代碼：600851/900917　　證券簡稱：海欣股份/海欣B股　　公告編號：2024-001

上海海欣集團股份有限公司
關於為子公司提供擔保的進展公告

本公司董事會及全體董事保證本公告內容不存在任何虛假記載、誤導性陳述或者重大遺漏，並對其內容的眞實性、準確性和完整性承擔個別及連帶責任。

重要內容提示：

●被擔保人名稱：西安海欣製藥有限公司（公司控股子公司）

●本次擔保金額及已實際爲其提供的擔保餘額：1,375萬元

●本次擔保是否有反擔保：否

●對外擔保逾期的累計數量：無

●特別風險提示：本次擔保爲對資產負債率超過70%的控股子公司提供擔保，擔保金額1,375萬元，敬請投資者注意相關風險。

一、擔保情況概述

（一）擔保基本情況

近日，上海海欣集團股份有限公司（以下簡稱「公司」）控股子公司西安海欣製藥有限公司（以下簡稱「西安海欣」）與招商銀行股份有限公司西安分行（以下簡稱「招行西安分行」）簽訂《授信協議（適用於流動資金貸款無需另簽借款合同的情形）》，招行西安分行向西安海欣提供總額2,500萬元的授信額度。

公司與招行西安分行簽訂了《最高額不可撤銷擔保書》，按持股比例爲西安海欣該筆授信項下所欠招行西安分行的所有債務的55%（最高限額爲1,375　萬元）承擔連帶保證責任。西安海欣另一股東方陝西醫藥控股集團有限責任公司按持股比例爲西安海欣該筆授信項下所欠招行西安分行的所有債務的45%（最高限額爲1,125萬元）承擔連帶保證責任。

（二）上市公司本擔保事項履行的內部決策程序。

以上擔保授權已經公司第十屆董事會第二十七次會議、公司2022年年度股東大會審議通過。具體內容詳見公司分別於2023年4月28日於上海證券交易所網站（www.sse.com.cn）披露的《關於2023年度擔保計劃的公告》（公告編號：2023-011）、2023年6月16日披露的《公司2022　年年度股東大會決議公告》（公告編號：2023-017）。

二、被擔保人基本情況

（一）被擔保人基本情況

擔保對像	西安海欣製藥有限公司	**註冊地**	西安
註冊資本	1,500萬美元	**業務性質**	製造業
法定代表人	舒浩麒		
統一社會信用代碼	916101312944622939		
主要辦公地點	西安市高新開發區團結南路20號		
與本公司關係	公司持有55%股權的控股子公司		
經營範圍	一般項目：第一類醫療器械銷售；醫學研究和試驗發展（除人體干細胞、基因診斷與治療技術開發和應用）；信息咨詢服務（不含許可類信息咨詢服務）；非居住房地產租賃。(除依法須經批准的項目外，憑營業執照依法自主開展經營活動)許可項目：藥品生產；藥品委託生產；藥品批發；藥品零售；藥品進出口；保健食品銷售；藥品互聯網信息服務。(依法須經批准的項目，經相關部門批准後方可開展經營活動，具體經營項目以審批結果爲準)		

（二）被擔保人最近一年又一期的主要財務數據表

單位：人民幣　萬元

項目	2022年12月31日（經審計）	2023年9月30日（未經審計）
總資產	8,272.70	7,871.09
淨資產	-3,468.09	-3,155.02
營業收入	8,820.46	5,203.34
淨利潤	246.44	313.07
銀行貸款總額	1,500.00	2,500.00
資產負債率	145%	144%

（三）被擔保人西安海欣爲公司控股子公司，公司合計持有西安海欣55%股權。西安海欣的股權結構如下表：

股東	持股比例	備註
上海海欣集團股份有限公司	30%	
上海海欣（香港）國際投資有限公司	25%	公司全資子公司
陝西醫藥控股集團有限責任公司	45%	

（四）影響被擔保人償債能力的重大或有事項：無

（五）是否爲失信被執行人：否

三、擔保協議的主要內容

公司與招行西安分行簽訂編號爲129XY202400889701的《最高額不可撤銷擔保書》，同意在約定的授信期間內，爲西安海欣在《授信協議》項下所欠招行西安分行的所有債務的55%承擔連帶保證責任。

保證範圍：招行西安分行根據《授信協議》在授信額度內向西安海欣提供的貸款及其他授信本金餘額之和的55%（最高限額爲人民幣1,375萬元），以及相關利息、罰息、復息、違約金、延遲履行金、保理費用、實現擔保權和債權的費用和其他相關費用。

保證方式：最高額擔保，即在擔保書約定的保證範圍內承擔連帶保證責任。

保證期間：自本擔保書生效之日起至《授信協議》項下每筆貸款或其他融資或銀行受讓的應收賬款債權的到期日或每筆墊款的墊款日加三年。任一項具體授信展期，則保證期間延續至展期期間屆滿後加三年止。

授信期間：24個月，即從2024年3月21日至2026年3月20日。

四、擔保的必要性和合理性

本次擔保是滿足西安海欣日常經營需要的必要擔保，有利於其穩健經營及長遠發展。該擔保的履行對子公司發展和效益提升有積極作用，擔保風險可控，不會損害公司及股東利益。

五、董事會意見

公司於2023年4月26日召開的第十屆董事會第二十七次會議審議通過《公司2023年度擔保計劃》，同意公司爲西安海欣提供1,375萬元擔保。因西安海欣資產負債率超過70%，該擔保計劃還提交公司2022年年度股東大會審議通過。

六、累計對外擔保數量及逾期擔保的數量

截至本公告披露日，公司及控股子公司對子公司提供的擔保總額爲1,375萬元（含本次對西安海欣提供的擔保），占公司最近一期經審計的淨資產384,357.92萬元的0.36%。

截至本公告披露日，公司及控股子公司不存在對子公司以外的擔保對像提供擔保的情形，無逾期對外擔保，也無涉及訴訟的對外擔保。

特此公告。

上海海欣集團股份有限公司
董　事　會
2024年3月30日

工商情報　綜合消息
特廉分類廣告專欄
歡迎來電查詢
廣告熱線
3708 3888
E-mail: tkpwork@takungpao.com