

股票代码：000006

股票简称：深振业 A

公告编号：2024-011

债券代码：148280

债券简称：23 振业 01

债券代码：148395

债券简称：23 振业 02

深圳市振业(集团)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。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李建春	董事	个人原因	宋扬
石澜	董事	工作原因	孙慧荣

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

股票简称	深振业 A	股票代码	000006
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	杜 汛	牛佳琪	
办公地址	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 43 层	深圳市南山区科技南路 16 号深圳湾科技生态园 11 栋 A 座 43 层	
传真	(0755) 25863012	(0755) 25863012	
电话	(0755) 25863381	(0755) 25863061	
电子信箱	szygp@126.com	szygp@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司以房地产开发经营为主营业务，在深圳、广州等多地分别设立地区公司开展房地产开发业务，产品类别涉及普通居民住宅、商用物业等多种类型，累计开发面积逾千万平方米。同时，公司在棚改代建、企业公寓、商业运营、城市

服务等领域持续发力、积极布局。围绕中央构建房地产发展新模式部署，公司加强房地产“三大工程”领域的探索及研究，并设立子公司为专项承接城中村改造项目奠定基础。

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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	25,919,169,551.13	26,399,055,778.94	-1.82%	23,601,034,832.62
归属于上市公司股东的净资产	6,972,141,077.10	7,901,849,340.73	-11.77%	7,645,579,620.25
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	2,810,603,447.85	3,699,813,551.41	-24.03%	3,088,570,522.77
归属于上市公司股东的净利润	-802,652,783.79	419,619,088.67	-291.28%	541,690,150.63
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-805,243,774.58	417,875,133.71	-292.70%	532,405,818.31
经营活动产生的现金流量净额	72,763,171.55	2,315,465,555.22	-96.86%	-3,874,666,592.53
基本每股收益（元/股）	-0.5946	0.3108	-291.31%	0.4013
稀释每股收益（元/股）	-0.5946	0.3108	-291.31%	0.4013
加权平均净资产收益率	-10.79%	5.40%	-16.19%	7.22%

(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	265,640,113.06	310,507,464.55	253,140,334.39	1,981,315,535.85
归属于上市公司股东的净利润	-12,085,882.25	20,574,034.09	-9,713,867.82	-801,427,067.81
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-13,400,978.65	19,871,151.10	-10,458,027.81	-801,255,919.22
经营活动产生的现金流量净额	-646,165,037.00	198,719,333.79	416,335,797.56	103,873,077.20

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	67,179	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	63,318		
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	质押、标记或冻

				件的股份数量	结情况	
					股份状态	数量
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国家	21.93%	296,031,373	0	---	---
深圳市资本运营集团有限公司	国有法人	15.06%	203,356,775	0	---	---
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.19%	16,052,200	0	---	---
廖晔	境内自然人	0.64%	8,700,000	0	---	---
张德锋	境内自然人	0.62%	8,415,300	0	---	---
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.54%	7,296,500	0	---	---
刘瑶	境内自然人	0.54%	7,273,758	0	---	---
香港中央结算有限公司	境外法人	0.48%	6,543,469	0	---	---
张力	境内自然人	0.45%	6,048,281	0	---	---
王爱花	境内自然人	0.40%	5,440,000	0	---	---
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市资本运营集团有限公司的实际控制人；未知其余股东间是否存在关联关系或是否属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	公司自然人股东廖晔通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 8,700,000 股；公司自然人股东张德锋通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 8,400,000 股，其余 15,300 股通过普通账户持有；公司自然人股东刘瑶通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 7,273,758 股；公司自然人股东王爱花通过中信证券（山东）有限责任公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份 5,440,000 股。					

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

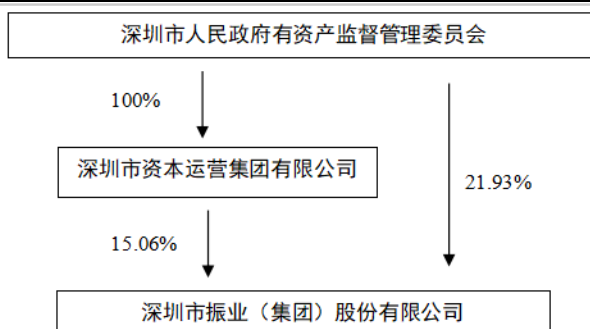
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
香港中央结算有限公司	新增	0	0.00%	6,543,469	0.48%
张力	新增	0	0.00%	6,048,281	0.45%
王爱花	新增	0	0.00%	5,440,000	0.40%
UBS AG	退出	0	0.00%	未知	未知
曾运龙	退出	0	0.00%	5,127,000	0.38%
李寿荣	退出	0	0.00%	4,595,749	0.34%

(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

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率
深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23 振业 01	148280	2023 年 04 月 28 日	2026 年 05 月 04 日	75,000	3.30%
深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23 振业 02	148395	2023 年 07 月 31 日	2026 年 08 月 01 日	75,000	3.45%

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2023 年 4 月 25 日,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)信用评级报告》,评级结论为:中诚信国际评定深圳市振业(集团)股份有限公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定;中诚信国际评定“深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)”的信用等级为 AAA。

2023 年 6 月 21 日,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司公司债 2023 年度跟踪评级报告》,评级结论为:中诚信国际维持深圳市振业(集团)股份有限公司的主体信用等级为 AA,评级展望为稳定;维持“23 振业 01”的信用等级为 AAA。

2023 年 7 月 3 日,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)信用评级报告》,评级结论为:中诚信国际评定深圳市振业(集团)股份有限公司主体信用等级为 AA,评级展望为稳定;中诚信国际评定“深圳市振业(集团)股份有限公司 2023 年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)”的信用等级为 AAA。

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位:万元

项目	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	71.29%	67.92%	3.37%
扣除非经常性损益后净利润	-90,385.49	44,606.14	-302.63%
EBITDA 全部债务比	-1.00%	2.00%	-3.00%
利息保障倍数	-1.41	3.96	-135.61%

三、重要事项

详见公司 2023 年年度报告全文第六节“重要事项”。

深圳市振业（集团）股份有限公司

董事长：宋扬

二〇二四年四月二十七日