

公司代码：600234

公司简称：科新发展

山西科新发展股份有限公司
2023 年年度报告摘要

第一节 重要提示

- 1 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 www.sse.com.cn 网站仔细阅读年度报告全文。
- 2 本公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。
- 3 公司全体董事出席董事会会议。
- 4 中喜会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

5 董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经中喜会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，公司2023年归属于母公司的净利润-170,648,986.57元，加期初未分配利润-419,247,449.60元，年末未分配利润为-589,896,436.17元。

2023年末可供股东分配的利润为负值，不具备利润分配条件，根据相关规定，公司拟不进行利润分配，亦不进行资本公积转增股本。本预案尚需提交公司股东大会审议。

第二节 公司基本情况

1 公司简介

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	科新发展	600234	山水文化

联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表
姓名	戴蓉	温庭筠
办公地址	深圳市南山区深圳湾科技生态园12栋A座15层01-04号	深圳市南山区深圳湾科技生态园12栋A座15层01-04号
电话	0755-23996252/0351-4040922	0755-23996252/0351-4040922
电子信箱	rong4506@163.com	zq@600234.net

2 报告期公司主要业务简介

公司装修装饰业务属于所处行业属于“建筑装饰、装修和其他建筑业”中的“建筑装饰和装修业”，是我国国民经济发展的重要组成部分，其发展与国家经济发展水平有着紧密的联系，同时，国家对房地产行业政策的调整也会对建筑装修装饰行业带来相应的影响。根据建筑装修装饰的类型，建筑装修装饰业划分为公共建筑装饰和装修、住宅装饰和装修。

2023年7月，国务院常务会议审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。

此外，2023年7月，商务部等13部门发布《关于促进家居消费若干措施的通知》，鼓励各地结合城镇老旧小区改造等工作，通过政府支持、企业促销等多种方式，支持居民开展旧房装修和局部升级改造。鼓励企业开展旧房翻新设计大赛，展示升级改造优秀案例，打造旧房装修和局部改造样板间，推出价格实惠的产品和服务套餐，满足多样化消费需求。

另外，住房和城乡建设部部长在2023年7月召开企业座谈会，会议强调，要以工业化、数字化、绿色化为方向，大力推动建筑业持续健康发展，充分发挥建筑业“促投资、稳增长、保就业”的积极作用。要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群众的合法权益。

2023年12月召开的中央经济工作会议也指出，要积极稳妥化解房地产风险，一视同仁满足不同所有制房地产企业的合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式。

对于公司互联网广告营销业务所处行业，根据相关咨询报告显示，中国网络广告市场或将出现回暖，2023年规模预计可达11,368.6亿元，同比增长率或将提升至12.9%。未来三年，中国网络广告市场在度过了互联网带来的红利期后，增长将逐渐趋于平稳。同时报告指出“2024年90%的广告主预计会增加营销数字化投入”。

（一）主要业务介绍

1、装修装饰业务

公司的装修装饰业务通过控股公司提达装饰开展，公司可以向客户提供从设计及施工计划开始，到过程的工程施工控制、到售后服务的设计与施工一体化的服务。

提达装饰拥有建筑装修装饰工程专业承包一级资质和安全生产许可证，具备自主组织施工的能力，同时，提达装饰已取得建筑装饰工程设计专项乙级资质证书及建筑机电安装工程专业承包二级资质证书，具备为客户提供更加全面的设计与施工一体化的服务业务能力及自主组织并承接相关机电工程的能力。

2、写字楼出租业务

写字楼出租业务为公司对自有资产天龙大厦出租管理并取得租金、物业管理费收入。大厦租赁结构为写字楼和商场相结合的商业综合体，入驻客户主要有苏宁易购、中国人寿财险、晋商银行等。

3、互联网广告营销业务

公司自2023年后期开始对互联网广告营销业务进行尝试，主要系依托字节跳动旗下的“巨量引擎”平台开展，以该平台的代理业务为基础，通过数据分析为客户提供精准营销策略和营销效果评估，从而优化营销策略，精准助力品牌营销、产品增收。该业务的客户范围较广，除少量如金融、地产等受限行业未开展业务外，几乎覆盖社会生活的方方面面。

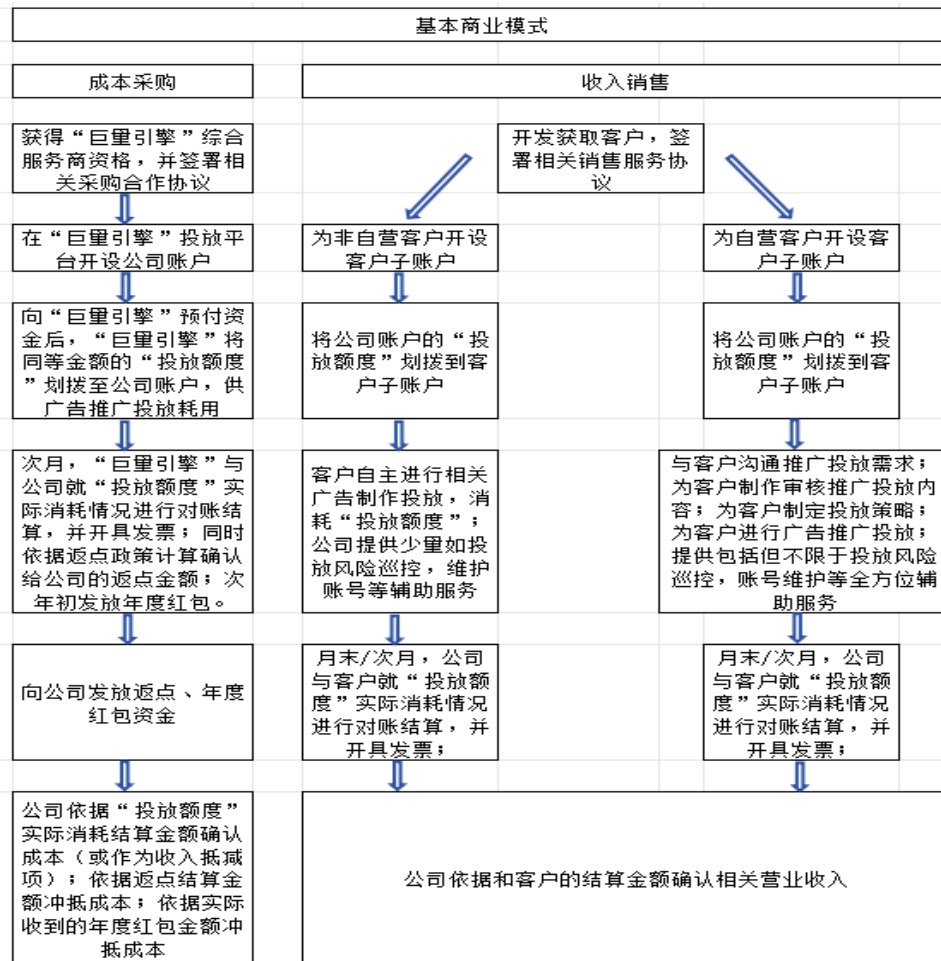
（二）经营模式

1、装修装饰业务

公司装修装饰业务采用单一施工合同模式，收入来自工程施工服务，其业务一般通过招投标（分为公开招标和邀请招标）的方式取得。装修装饰业务的开展一般分为项目承接阶段、现场施工阶段和竣工结算阶段，由工程技术中心进行统筹，针对不同的施工项目合理调配人、机、物、料，组建由项目经理及各环节人员组成的项目团队进行项目实施。工程项目实施过程中的质量控制管理由项目部、工程技术中心负责落实，从而保证工程的质量。此外，对于设计项目，由公司设计部门负责有针对性地组织安排设计团队实施。

2、互联网广告营销业务

公司互联网广告营销业务按照下图的商业模式开展业务，拟尝试通过不断扩大业务规模和逐步降低对客户销售折扣，以获取的“投放额度”的实际消耗返点和年度红包收益抵减相关成本费用及对客户的销售折扣后实现盈利。



3 公司主要会计数据和财务指标

3.1 近 3 年的主要会计数据和财务指标

单位：元 币种：人民币

	2023年	2022年		本年比上年 增减(%)	2021年	
		调整后	调整前		调整后	调整前
总资产	666,389,586.94	848,053,573.03	847,427,371.12	-21.42	1,050,939,028.10	1,049,466,627.52
归属于上市公司股东的净资产	428,938,851.84	599,587,838.41	599,587,838.41	-28.46	618,165,906.34	618,165,906.34
营业收入	70,102,378.85	119,466,404.56	119,466,404.56	-41.32	594,737,402.41	594,737,402.41
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	70,978,298.16	119,442,735.53	119,442,735.53	-40.58	594,737,402.41	594,737,402.41
归属于上市公司股东的净利润	-170,648,986.57	-19,497,617.18	-19,497,617.18	不适用	15,351,960.06	15,351,960.06
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-157,120,640.44	-5,016,332.27	-5,016,332.27	不适用	17,607,039.20	17,607,039.20
经营活动产生的现金流量净额	-39,216,478.82	8,926,192.37	8,926,192.37	-539.34	-128,835,942.39	-128,835,942.39
加权平均净资产收益率(%)	-33.18	-3.2	-3.2	减少29.98个百分点	4.59	4.59
基本每股收益(元/股)	-0.6500	-0.0743	-0.0743	不适用	0.0675	0.0675
稀释每股收益(元/股)	-0.6500	-0.0743	-0.0743	不适用	0.0675	0.0675

3.2 报告期分季度的主要会计数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	11,463,696.20	13,974,436.61	22,642,542.08	22,021,703.96
归属于上市公司股东的净利润	-5,021,747.04	-11,173,668.85	12,023,460.84	-166,477,031.52
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-7,093,739.33	-11,179,615.27	14,046,427.09	-152,893,712.93
经营活动产生的现金流量净额	7,348,531.20	31,093,949.73	-30,338,183.92	-47,320,775.83

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

4 股东情况

4.1 报告期末及年报披露前一个月末的普通股股东总数、表决权恢复的优先股股东总数和持有特别表决权股份的股东总数及前 10 名股东情况

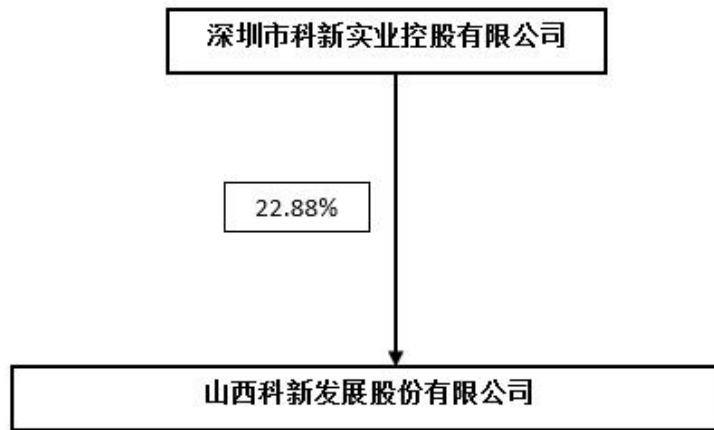
单位：股

截至报告期末普通股股东总数（户）		17,427					
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数（户）		20,459					
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0					
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）		0					
前 10 名股东持股情况							
股东名称 (全称)	报告期内增 减	期末持股数 量	比例 (%)	持有有限售 条件的股份 数量	质押、标记或冻 结情况		股东 性质
					股份 状态	数量	
深圳市科新实业控 股有限公司	0	60,075,093	22.88	60,075,093	质 押	60,075,093	境内 非国 有法 人
深圳市前海派德高 盛投资合伙企业（有 限合伙）	0	27,164,647	10.35	0	无	0	境内 非国 有法 人
三亚东辉投资有限	12,939,100	12,939,100	4.93	0	无	0	境内

公司							非国有法人
钟安升	0	11,033,598	4.20	0	无	0	境内自然人
刘晓聪	0	9,138,380	3.48	0	无	0	境内自然人
连妙琳	0	8,855,382	3.37	0	无	0	境内自然人
刘文赫	0	6,646,946	2.53	0	无	0	境外自然人
郑俊杰	0	5,400,229	2.06	0	无	0	境内自然人
侯武宏	0	5,396,743	2.06	0	无	0	境内自然人
连妙纯	-536,800	5,299,093	2.02	0	无	0	境内自然人
上述股东关联关系或一致行动的说明	深圳市科新实业控股有限公司已于报告期内转让其所持有的深圳市前海派德高盛投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“前海派德高盛”）全部合伙份额，其与前海派德高盛之间目前已不再构成一致行动关系；截至本报告出具日，钟安升、郑俊杰之间曾存在共同投资、共同任职关系，构成一致行动关系；侯武宏与连妙琳及连妙纯与连妙琳分别存在一致行动情形，三人构成一致行动关系。除上述情况外，公司未知前十名股东和前十名无限售条件股东中其他股东间是否存在关联关系或属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人情形。						
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不适用						

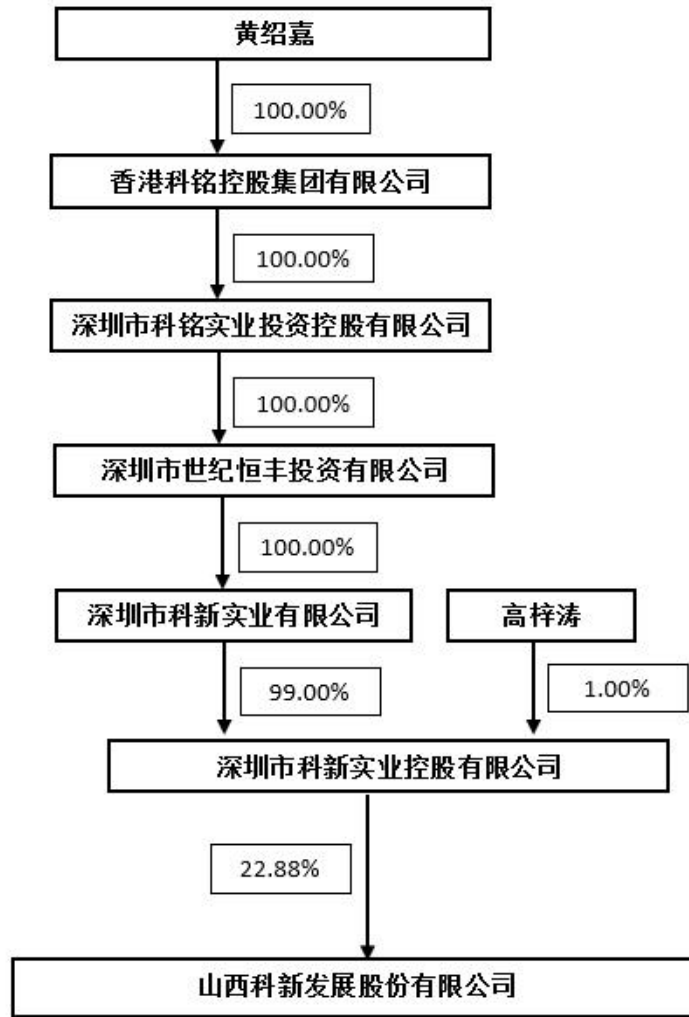
4.2 公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.3 公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



4.4 报告期末公司优先股股东总数及前 10 名股东情况

适用 不适用

5 公司债券情况

适用 不适用

第三节 重要事项

1 公司应当根据重要性原则，披露报告期内公司经营情况的重大变化，以及报告期内发生的对公司经营情况有重大影响和预计未来会有重大影响的事项。

2023 年度，公司实现营业收入 7,010.24 万元，同比减少 4,936.40 万元，下降 41.32%；归属于上市公司股东的净利润-17,064.90 万元，上年同期为-1,949.76 万元；归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润-15,712.06 万元，上年同期为-501.63 万元；经营活动产生的现金流量净额为-3,921.65 万元，上年同期为 892.62 万元，同比减少 4,814.27 万元。报告期末公司资产总额 66,638.96 万元，上年同期为 84,805.36 万元，下降 21.42%；净资产 44,645.07 万元，上

年同期为 61,717.72 万元，下降 27.66%；负债总额 21,993.89 万元，上年同期为 23,097.64 万元，下降 4.74%；资产负债率 33.00%，归属于上市公司股东的权益为 42,893.89 万元，上年同期为 59,958.78 万元，下降 28.46%。

2 公司年度报告披露后存在退市风险警示或终止上市情形的，应当披露导致退市风险警示或终止上市情形的原因。

适用 不适用

公司经审计的归属于上市公司股东的净利润为-1.71 亿元，扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入 0.71 亿元，触及《上海证券交易所股票上市规则》第 9.3.2 条第一款第（一）项“最近一个会计年度经审计的净利润为负值且营业收入低于 1 亿元”规定的对公司股票实施退市风险警示的情形。

针对上述风险，短期内，公司对原有业务发展方向和业务布局进行优化调整：稳定和发展原有物业出租业务；高度关注互联网广告营销业务的业务模式和盈利模式，以确定其后续发展方向；装修装饰业务亦不能再局限于以往住宅、写字楼、酒店行业内业务的开发和承接，尽可能地扩大市场面，集中力量在资源优势地区加大开发装修装饰相关业务新客户新项目的力度和规模，力求公司该项业务规模在原有基础上有所改善和突破，以确保公司持续经营能力和盈利能力均有较大提升，实现摆脱困境、化解面临的风险的目标。