

# 沙河实业股份有限公司

## 2025 年年度报告

2026-021

2026 年 3 月

# 2025 年年度报告

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，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。

公司负责人杨岭、主管会计工作负责人杨岭及会计机构负责人（会计主管人员）王瑞华声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

是否存在部分董事未亲自出席审议本次年报的董事会会议的情形

是 否

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
严中宇	董事	工作原因	杨岭

本年度报告涉及未来计划等前瞻性陈述，不构成公司对投资者的实质承诺，投资者及相关人士均应对此保持足够的风险认识，并且应当理解计划、预测与承诺之间的差异。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的为准，敬请投资者注意投资风险。公司在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分详细阐述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	9
第四节 公司治理、环境和社会 .....	21
第五节 重要事项 .....	33
第六节 股份变动及股东情况 .....	38
第七节 债券相关情况 .....	43
第八节 财务报告 .....	44

## 备查文件目录

（一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。

（二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。

（三）报告期内在中国证监会指定网站及公司选定的信息披露报纸《证券时报》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

（四）其他有关资料。

## 释义

释义项	指	释义内容
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、公司或沙河股份	指	沙河实业股份有限公司
沙河集团	指	深业沙河（集团）有限公司
深业集团	指	深业集团有限公司
深圳市国资委	指	深圳市人民政府国有资产监督管理委员会
长沙公司	指	长沙深业置业有限公司
新乡公司	指	新乡市深业地产有限公司
郑州公司	指	河南深业地产有限公司
长沙深业·堤亚纳湾	指	沙河城

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司信息

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沙河实业股份有限公司		
公司的中文简称	沙河股份		
公司的外文名称（如有）	SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD.		
公司的法定代表人	杨岭		
注册地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
注册地址的邮政编码	518053		
公司注册地址历史变更情况	1992 年 5 月 30 日，变更前地址：深圳市上步燕南路 403 栋 3 层，变更后地址：深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧；2001 年 3 月 29 日，变更前地址：深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧，变更后地址：深圳市南山区沙河商城七楼；2013 年 8 月 28 日，变更前地址：深圳市南山区沙河商城七楼，变更后地址：深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
办公地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	<a href="https://www.shahe.cn">https://www.shahe.cn</a>		
电子信箱	wangfan@shahe.cn		

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王凡	
联系地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	
电话	0755-86091298	
传真	0755-86090688	
电子信箱	wangfan@shahe.cn	

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	深圳证券交易所（ <a href="http://www.szse.cn/">http://www.szse.cn/</a> ）
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》和巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a> ）
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

### 四、注册变更情况

统一社会信用代码	914403006188016784
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1992 年 6 月公司上市，主营业务为计算机用周边耗材。2001 年，公司重大资产重组，主营业务转为房地产开发与经营。
历次控股股东的变更情况（如有）	2000 年 10 月、11 月，沙河集团分两次受让发起人法人股 25,818,264 股，成为公司控股股东。

## 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼17层01-12室
签字会计师姓名	邓冬梅、蒋寒松

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

## 六、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

	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入（元）	310,141,261.81	357,907,444.53	-13.35%	1,389,212,866.56
归属于上市公司股东的净利润（元）	-150,357,687.09	16,446,210.84	-1,014.24%	521,765,764.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-150,419,991.49	16,861,350.10	-992.10%	521,696,673.09
经营活动产生的现金流量净额（元）	75,769,644.97	-141,734,897.42	153.46%	479,912,014.13
基本每股收益（元/股）	-0.62	0.07	-985.71%	2.16
稀释每股收益（元/股）	-0.62	0.07	-985.71%	2.16
加权平均净资产收益率	-9.71%	1.00%	-10.71%	36.93%
	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产（元）	2,034,048,323.46	2,191,149,488.72	-7.17%	2,512,359,371.41
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,473,189,480.92	1,623,547,168.01	-9.26%	1,659,382,932.73

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

公司报告期内经审计利润总额、净利润、扣除非经常性损益后的净利润三者孰低为负值

是 否

项目	2025 年	2024 年	备注
营业收入（元）	310,141,261.81	357,907,444.53	
营业收入扣除金额（元）			
营业收入扣除后金额（元）	310,141,261.81	357,907,444.53	

## 七、境内外会计准则下会计数据差异

### 1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

### 2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	7,942,016.97	6,345,155.00	6,571,713.54	289,282,376.30
归属于上市公司股东的净利润	-9,537,782.13	-9,422,294.43	-13,262,273.07	-118,135,337.46
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,540,549.35	-9,409,887.43	-13,263,625.19	-118,205,929.52
经营活动产生的现金流量净额	-22,590,464.60	79,272,528.66	832,870.52	18,254,710.39

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

## 九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	62,971.63	-10,275.66	-59,127.05	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回			2,564.39	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,103.96	-584,961.06	155,263.94	
减：所得税影响额	27,268.90	7,632.21	29,610.04	
少数股东权益影响额（税后）	19,502.29	-187,729.67		
合计	62,304.40	-415,139.26	69,091.24	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益项目的情况说明

适用 不适用

公司不存在将《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

#### （一）主要业务情况

沙河实业股份有限公司是由深业沙河（集团）有限公司控股的 A 股上市公司，总股本为 242,046,224 股。公司主营业务聚焦于房地产开发与经营，以及现代服务型产业用房的运营与管理。2025 年，公司延续“获取土地—开发建设—产品销售”的传统房地产开发模式，采购、建设及销售等核心环节未发生重大变化，整体经营策略保持稳健。

#### （二）市场地位及竞争优势

自 1993 年进入房地产领域以来，公司已成功开发荔园新村、宝瑞轩、鹿鸣园、世纪村、沙河世纪假日广场、长沙深业·堤亚纳湾、新乡世纪村、新乡世纪新城等十余个住宅及商业项目。其中，“世纪村”项目率先提出“国际文明居住标准”理念，获国家建设部 A 级住宅认证及“全国人居优秀推荐楼盘”等多项荣誉，并成功将品牌影响力拓展至河南新乡，树立区域高端人居标杆。此外，公司代建的“深业世纪工业中心”获评“深圳市投资推广国际化重点园区”。在长沙深耕十余年，打造的“沙河城”系列项目以高品质赢得良好口碑，品牌认可度持续提升。

#### （三）面临的主要风险及应对措施

##### 1. 主要风险

2025 年，尽管房地产政策持续发力推动市场“止跌回稳”，但行业仍处于调整期。一线城市受益于改善性需求支撑相对稳定，而公司重点布局的长沙、新乡等二三线城市仍面临需求疲软、库存高企、价格承压等挑战，对公司去化效率和盈利水平构成压力。

##### 2. 应对措施

一是紧盯节点，高效推进项目建设：长沙沙河城二期二区全年五大一级工程节点全部按期或提前完成，项目于 11 月底顺利交付，兑现对业主承诺。

二是多措并举，全力冲刺销售目标：长沙沙河城二期二区实现销售额超 2 亿元；鹤塘岭花园回迁办公物业实现销售约 8,300 万元。

三是整合资源，探索多元运营路径：长沙深业中心裙楼引入超市、本土网红餐饮、电竞等业态，全年完成 2,024.82 平方米物业租赁，提升资产运营效能。

#### （四）公司经营情况

公司目前在售及拟建项目主要集中在湖南长沙和河南郑州荥阳。深圳本部目前仅持有少量存量物业，无其他土地储备。

2025 年，公司实现营业收入 31,014.13 万元，归属于上市公司股东的净利润-15,035.77 万元。公司本部实现营业收入 8,081.49 万元，净利润-3,600.00 万元；长沙公司实现营业收入 21,939.36 万元，净利润 -11,213.50 万元；新乡公司实现营业收入 878.44 万元，净利润 250.44 万元。

##### 1. 新增土地储备项目

报告期内，公司无新增土地储备。

##### 2. 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万 m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）
郑州荥阳	2.54	9.24	9.24
总计	2.54	9.24	9.24

## 3. 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建 筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面 积 (m <sup>2</sup> )	预计总投 资金额 (万元)	累计投资 总金额 (万元)
长沙市	长沙沙河城二期 II 区	开福区开福大道	住宅	100.00%	2023 年 10 月 15 日	截至 2025 年 12 月, 沙河城二期 II 区已完成竣工备案以及交付。	100.00%	12,743	37,088	51,077.56	51,077.56	22,641	18,647

备注: 1.开工时间: 主体开工时间; 2.竣工面积: 项目全部完成并验收合格的建筑面积, 含地下室在内。

## 4. 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面 积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面 积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面 积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金 额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面 积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金 额 (万元)
深圳市	深业鹤塘岭花园回迁住宅	南山区金河路	住宅	100.00%	7,701.41	7,701.41	7,701.41	164.5	1,238	7,701.41	164.50	1,135.78
深圳市	深业鹤塘岭花园回迁办公	南山区金河路	办公	100.00%	5,013.67	5,013.67	5,013.67	5,013.67	8,272.56	5,013.67	5,013.67	7,772.51
长沙市	长沙沙河城四期 I 高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	89,886.41	86,271.11	86,271.11	237.74	122	86,162.33	128.30	120.66
长沙市	长沙沙河城四期 I 商业	开福区开福大道	商业	100.00%	2,407	2,405.13	2,405.13	1,649.25	820	2,405.13	1,649.25	752.45
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A 住宅	开福区开福大道	住宅	100.00%	135,838	127,922.93	125,570.50	506.75	283	125,176.81	113.76	57.45
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A 商业	开福区开福大道	商业	100.00%	1,621.79	1,663	496.73	0	0	496.73	0	0
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 B 住宅	开福区开福大道	住宅	100.00%	64,073	62,687	40,405.79	669.15	465	40,262.37	1,832.08	1,304.79
长沙市	长沙沙河城二期 II 区住宅	开福区开福大道	住宅	100.00%	37,088	35,821.39	35,559.96	35,559.96	20,234	35,272.58	35,272.58	18,407.85
长沙市	长沙沙河城二期 II 区商业	开福区开福大道	商业	100.00%		995.41	389.03	389.03	901	389.04	389.04	826.23
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	公寓	100.00%	63,939.73	62,669.18	615.33	0	0	615.33	0	0
新乡市	世纪新城一期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	295,289	88,274.34	88,274.34	0	0	88,274.34	0	0
新乡市	世纪新城一期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		2,764.98	2,592.37	0	0	2,592.37	0	0
新乡市	世纪新城一期综合楼	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3,401.49	3,401.49	0	0	3,401.49	0	0
新乡市	世纪新城二期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		79,087.03	79,087.03	0	0	79,087.03	0	0
新乡市	世纪新城二期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		7,273.13	6,801.99	683.40	287	6,801.99	683.40	273.36
新乡市	世纪新城三期 7#-10#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		59,632.26	59,632.26	0	0	59,632.26	0	0
新乡市	世纪新城三期 7#-10#商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3,786.99	1,350.16	363.78	127	1,350.16	363.78	116.81
新乡市	世纪新城三期 18-19#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		43,039.86	43,039.86	0	0	42,914.96	0	0
新乡市	世纪新城三期 18-19#商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		920.61	625.69	176.84	74	625.69	176.84	68.14

## 5. 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
沙河世纪假日广场	深圳	商业	100.00%	7,722.36	0.00	0.00%
沙河存量物业	深圳	商业	100.00%	171.35	140.94	82.25%
长沙深业中心商业	长沙	商业	100.00%	462.36	462.36	100.00%
长沙深业中心办公	长沙	办公	100.00%	3,542.36	1,338.77	37.79%
新乡世纪村幼儿园	新乡	-	70.00%	1,216.29	1,216.29	100.00%
新乡世纪新城幼儿园	新乡	-	70.00%	2,579.70	2,579.70	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

## 6. 融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间 /平均融资成本 (万元)	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
票据	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行类贷款	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
基金融资	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

发展战略和未来一年经营计划

## 1. 公司发展战略

2026年，公司经营工作思路是：以创新发展统揽全局，抓重点、带全面，切实推动公司各项重点工作提速、提质、提效。

## 2. 公司经营计划

## 1) 切实迈出并购转型第一步

积极响应深圳市政府关于推动产业结构优化和企业并购重组“三年行动方案”的政策部署，全力推进对深圳晶华显示电子股份有限公司的收购工作，确保重大资产重组在2026年顺利落地，实质性迈出沙河股份由传统房地产开发向先进制造业转型升级的关键一步。

## 2) 群策群力做好地产项目的营销

长沙沙河城项目通过多维度线上推广和线下活动，扩大客户辐射范围，提升曝光量，打造差异化营销，力争四期住宅及商业去化；长沙深业中心项目努力拓展处置渠道，实现深业中心项目最大价值。

## 3) 2026年资金计划

公司2026年度计划投资33,582万元，其中公司本部27,375万元，长沙公司计划投资6,057万元，新乡公司计划投资150万元。

## 4) 2026年销售计划

## (1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	2026 年可售面积(m <sup>2</sup> )	计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	沙河城三期 II 区商业	100%	633.35	633.35	100%
2	沙河城四期 III 区 A 住宅	100%	2,353.15	2,353.15	100%
3	沙河城四期 III 区 A 商业	100%	1,166.47	1,166.47	100%
4	沙河城四期 III 区 B 住宅	100%	22,245.07	19,477.92	87.56%
5	沙河城四期 III 区 B 商业	100%	583.42	233.37	40%
6	沙河城二期 II 区住宅	100%	261.43	261.43	100%
7	沙河城二期 II 区商业	100%	606.38	181.91	30%
8	深业中心	100%	62,053.86	62,053.86	100%
合计			89,903.13	86,361.46	96.06%

## (2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	2026 年可售面积(m <sup>2</sup> )	计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	世纪新城一期商业	70%	172.61	172.61	100%
2	世纪新城二期商业	70%	471.14	228.38	48.47%
3	世纪新城三期 7#-10#商业	70%	2,436.83	2,256.78	92.61%
4	世纪新城三期 18-19#商业	70%	294.92	-	-
合计			3,375.5	2,657.77	78.74%

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

报告期内，公司共向商品房承购人因银行抵押贷款提供 18,487 万元担保，其中：长沙公司 10,704.85 万元，新乡公司 7,782.15 万元。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

## 二、报告期内公司所处行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

### （一）宏观经济形势及行业政策环境变化情况

2025 年，我国经济延续恢复向好态势，全年 GDP 同比增长 5.0%，经济运行总体平稳、结构优化。房地产作为国民经济的重要支柱，继续受到政策高度关注。中央明确提出“推动房地产市场止跌回稳”，并围绕“稳预期、促需求、优供给、降风险”出台一系列针对性举措。在“四个取消、四个降低、两个增加”政策框架基础上，2025 年进一步强化对房地产市场的支持：一方面，通过专项债和政策性银行资金大规模收储符合条件的商品房，用于保障性住房或人才公寓；另一方面，严控新增住宅用地供应，推动“人房地钱”精准匹配。同时，多地优化预售资金监管、加快现房销售试点，提升购房者信心。

### （二）项目所在城市的行业发展现状及政策情况

公司主要项目集中于深圳与长沙两市，两地 2025 年房地产市场呈现明显分化格局。

在深圳，2025 年新房住宅成交 37,879 套，同比下降 22%。政策层面持续优化：全面取消商品住房限价，赋予房企自主定价权；分区限购进一步松绑，非核心区购房门槛大幅降低；首套房首付比例最低降至 15%，叠加房贷利率下行，有效降低置业成本。截至 2025 年末，全市新房可售面积约 327 万平方米，去化周期 15.3 个月。

在长沙，2025 年房地产市场承压明显，全年新建商品房网签成交面积 1,149.91 万平方米，较上年有所回落。尽管政策力度空前，包括：全面取消限购限售、首套房首付比例最低降至 15%、公积金贷款额度上浮、推行“以旧换新”等，但受高库存与购买力制约，市场修复缓慢。

### （三）行业环境变化对公司未来经营业绩和盈利能力的影响

2025 年，全国新建商品房销售面积为 88,101 万平方米，同比下降 8.7%，但降幅较 2024 年收窄 4.2 个百分点，表明房地产市场下行趋势有所缓和，底部逐步夯实。与此同时，行业开发投资持续收缩，房屋新开工面积同比下降 20.4%，反映出房企普遍采取审慎保守的投资策略，资源进一步向核心城市和优质区域集中。

公司房地产项目主要集中于长沙，作为典型的二线城市，长沙在 2025 年面临较大的市场调整压力。尽管地方政府已出台强力支持政策，但整体效果仍未显现。在此背景下，公司项目仍将面临去化速度放缓、价格承压及回款周期拉长等挑战，对公司短期利润实现构成一定压力。

## 三、核心竞争力分析

1. 经过多年发展，公司已树立了一定的品牌形象，积累了丰富的开发经验。公司打造的“世纪村”品牌优质物业，在行业内及客户群体中赢得了良好的品牌效应与口碑，并开发了一系列楼盘，例如深圳“世纪村”、新乡“世纪村”、新乡“世纪新城”以及长沙“沙河城”等。

2. 在项目开发与运营方面，公司秉持“开发周期标准化、去化周期标准化、产品标准化”的“三化”策略，强化开发计划与成本管控，践行“快周转”运营理念，实现项目当年开工、当年销售，开发速度处于业内领先水平。

3. 公司从信息化、成本管理制度、成本管理方法三方面着手，全面系统地推进成本管控信息系统建设。该系统自 2009 年上线运行，于 2018 年升级为 EIP 系统，目前已在项目开发与建设过程中发挥重要作用，成为公司的核心竞争力之一。

## 四、主营业务分析

### 1、概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

### 2、收入与成本

#### （1）营业收入构成

单位：元

	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	310,141,261.81	100%	357,907,444.53	100%	-13.35%
分行业					
房地产销售	302,076,664.20	97.40%	346,086,878.05	96.70%	-12.72%
物业租赁	7,018,371.83	2.26%	10,805,035.54	3.02%	-35.05%
物业管理	1,046,225.78	0.34%	1,015,530.94	0.28%	3.02%
分地区					
湖南长沙	219,393,604.84	70.74%	292,481,239.46	81.72%	-24.99%
广东深圳	81,963,240.45	26.43%	36,984,128.18	10.33%	121.62%
河南新乡	8,784,416.52	2.83%	28,442,076.89	7.95%	-69.11%

## (2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	302,076,664.20	305,387,486.93	-1.10%	-12.72%	85.11%	-53.43%
分地区						
湖南长沙	219,393,604.84	203,014,624.67	7.47%	-24.99%	41.63%	-43.52%
河南新乡	8,784,416.52	6,880,296.65	21.68%	-69.11%	-67.35%	-4.23%
广东深圳	81,963,240.45	103,883,431.96	-26.74%	121.62%	1,134.25%	-103.98%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

## (3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2025 年	2024 年	同比增减
房地产	销售量	平方米	45,304.63	10,012.31	352.49%
	生产量	平方米	36,726.17	51,078.00	-28.10%
	库存量	平方米	99,035.24	92,206.70	7.41%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

销售量：报告期内房地产销售面积较上年度增加。

生产量：报告期内房地产开发面积较上年度减少。

## (4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

## (5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	2025 年		2024 年		同比增减
	金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售	305,387,486.93	97.33%	164,972,381.10	95.45%	85.11%
物业租赁	7,311,230.47	2.33%	6,822,911.21	3.95%	7.16%
物业管理	1,079,635.88	0.34%	1,032,220.59	0.60%	4.59%

## (6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

## (7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□适用 不适用

## (8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	99,564,846.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	29.84%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	个人 1	40,561,785.00	12.16%
2	个人 2	28,235,295.00	8.46%
3	个人 3	13,928,475.00	4.17%
4	个人 4	12,380,000.00	3.71%
5	个人 5	4,459,291.00	1.34%
合计	--	99,564,846.00	29.84%

主要客户其他情况说明

□适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	33,567,534.35
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	42.83%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	4.96%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	湖南顺天建设集团有限公司	20,579,046.00	26.26%
2	深业沙河（集团）有限公司	4,237,624.00	5.41%
3	长沙贝壳找房互联网信息有限公司	3,889,190.54	4.96%
4	湖南腾祥建设工程有限公司	2,518,933.01	3.21%
5	深圳天安智慧园区运营有限公司宝安分公司	2,342,740.80	2.99%
合计	--	33,567,534.35	42.83%

主要供应商其他情况说明

□适用 不适用

报告期内公司贸易业务收入占营业收入比例超过 10%

□适用 不适用

## 3、费用

单位：元

	2025 年	2024 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	14,080,470.60	9,590,101.98	46.82%	报告期内房地产销售佣金随当期销售额增加所致
管理费用	34,149,944.25	61,343,683.01	-44.33%	报告期内管理人员薪酬等管理成本减少所致
财务费用	1,380,211.74	-4,208,324.09	132.80%	报告期内关联方借款利息支出增加所致

#### 4、研发投入

适用 不适用

#### 5、现金流

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减
经营活动现金流入小计	357,647,917.02	157,512,725.64	127.06%
经营活动现金流出小计	281,878,272.05	299,247,623.06	-5.80%
经营活动产生的现金流量净额	75,769,644.97	-141,734,897.42	153.46%
投资活动现金流入小计	4,093.15	2,200.00	86.05%
投资活动现金流出小计	92,629.55	882,009.76	-89.50%
投资活动产生的现金流量净额	-88,536.40	-879,809.76	89.94%
筹资活动现金流出小计	4,401,784.00	57,731,175.34	-92.38%
筹资活动产生的现金流量净额	-4,401,784.00	-57,731,175.34	92.38%
现金及现金等价物净增加额	71,279,324.57	-200,345,809.31	135.58%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

单位：元

项目	2025 年	2024 年	同比增减	
经营活动现金流入小计	357,647,917.02	157,512,725.64	127.06%	报告期内公司房地产销售现金流入增加
经营活动产生的现金流量净额	75,769,644.97	-141,734,897.42	153.46%	报告期内公司房地产销售现金流入增加，经营现金流量净额同比转正
筹资活动现金流出小计	4,401,784.00	57,731,175.34	-92.38%	报告期末未分派现金股利，相应筹资活动现金流出减少
现金及现金等价物净增加额	71,279,324.57	-200,345,809.31	135.58%	报告期内公司房地产销售现金流入增加且未分派现金股利，现金净增加额同比由负转正

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

经营活动产生的现金流量净额按收付实现制为基础进行核算，净利润按权责发生制为基础进行核算，报告期内公司房地产销售现金流入同比增加，相应本期经营活动产生现金净流量为正，报告期内销售单价同比下降、计提存货跌价准备致使当期净利润为负，故而存在差异。

#### 五、非主营业务分析

适用 不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2025 年末		2025 年初		比重增 减	重大变动说明
	金额	占总资产 比例	金额	占总资产 比例		
货币资金	602,889,090.26	29.64%	377,785,747.19	17.24%	12.40%	报告期内房地产销售现金流入导致增加
应收账款	3,654,323.35	0.18%	4,616,473.37	0.21%	-0.03%	
存货	1,224,859,392.54	60.22%	1,412,407,064.73	64.46%	-4.24%	报告期内房地产成本结转、计提存货跌价准备以及在建工程转入等因素叠加导致变动
投资性房地产	109,836,287.13	5.40%	108,294,487.64	4.94%	0.46%	
固定资产	17,053,175.17	0.84%	19,132,958.45	0.87%	-0.03%	
在建工程			173,574,664.13	7.92%	-7.92%	报告期内在建工程持有目的改变，相应转入存货导致减少
使用权资产	5,682,426.12	0.28%	12,530,210.24	0.57%	-0.29%	报告期内使用权资产摊销导致减少
合同负债	5,722,865.93	0.28%	11,632,013.64	0.53%	-0.25%	报告期内房地产销售结转导致减少
租赁负债	2,958,341.37	0.15%	8,466,462.27	0.39%	-0.24%	报告期内租赁负债偿付导致减少

境外资产占比较高

适用 不适用

### 2、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

### 3、截至报告期末的资产权利受限情况

于 2025 年 12 月 31 日，其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金 147,656,097.57 元（2024 年 12 月 31 日：7,962,250.00 元），按揭保证金 2,655,123.05 元（2024 年 12 月 31 日：4,219,071.32 元），司法冻结资金 15,694,119.20 元（2024 年 12 月 31 日：无）

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 九、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙深业置业有限公司	子公司	房地产开发、销售	80,000,000	1,324,158,565.96	436,553,208.06	219,393,604.84	-106,189,849.23	-112,134,964.55

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

主要控股参股公司情况说明

单位：元

公司名称	本年数		上年同期数		出现业绩波动的原因
	净利润	对公司合并净利润的贡献	净利润	对公司合并净利润的贡献	
长沙深业置业有限公司	-112,134,964.55	-112,134,964.55	30,590,501.62	30,590,501.62	报告期内长沙房地产项目销售单价下降且计提存货跌价准备，相应净利润同比减少。

## 十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### 1.行业竞争格局和发展趋势

中国房地产行业正经历深刻转型。尽管依托庞大的人口基数和市场规模，行业曾长期高速增长，但随着人口老龄化加速、城镇化进程放缓，以及“房住不炒”政策持续深化，行业已迈入结构性调整新阶段。“高负债、高杠杆、高周转”的传统模式难以为继。当前，市场资源加速向财务稳健、品牌力强、运营能力突出的头部房企集中，行业集中度不断提升；而部分中小房企因融资受限、土储不足、抗风险能力弱，逐步退出市场。未来，行业将更加聚焦产品品质、存量盘活、城市更新及轻资产运营，向高质量、可持续发展模式转型。

### 2.公司可能面临的风险及应对措施

#### (1) 主要风险

一是项目盈利难度加大。行业由增量转向存量，增速放缓、竞争加剧、客户需求升级，导致土地获取成本高企、开发利润收窄。

二是投资风险上升。房地产投资属性减弱、居住属性回归，市场分化加剧，区域和产品错配风险凸显。

三是土地储备不足。公司目前仅在郑州荥阳持有 2.54 万平方米的土地储备，难以满足后续持续开发的需求。

#### (2) 应对措施

一是加快战略转型，增强发展动能。全力推进对深圳晶华显示电子股份有限公司的收并购，确保 2026 年重大资产重组顺利落地，培育新增长极。

二是精准营销施策，提升去化效率。深化区域市场研究，优化产品定位与营销策略，加快推进长沙深业中心等存量资产处置，回笼资金。

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

适用 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2025 年 01 月 10 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 02 月 21 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 03 月 18 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 04 月 16 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 05 月 08 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 06 月 11 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 07 月 23 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 08 月 05 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 09 月 17 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 10 月 15 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 11 月 06 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2025 年 12 月 29 日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无

### 十三、市值管理制度和估值提升计划的制定落实情况

公司是否制定了市值管理制度。

是 否

公司是否披露了估值提升计划。

是 否

### 十四、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案公告。

是 否

## 第四节 公司治理、环境和社会

### 一、公司治理的基本状况

公司严格按照《中华人民共和国公司法》《中华人民共和国证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》等法律法规及规范性文件的要求，持续完善法人治理结构，健全内部控制体系，规范公司运作。

报告期内，公司股东会、董事会依法合规运作，会议的召集、召开、表决程序均符合相关规定。董事及高级管理人员勤勉尽责，切实履行职责。独立董事在重大事项决策中保持独立性，充分发挥监督与建议作用；公司为独立董事履职提供了必要条件和充分保障。董事会下设战略委员会、审计委员会、提名委员会及薪酬与考核委员会，各专门委员会依据工作细则有效履职，在公司战略规划、财务监督、人事任免及激励机制等方面发挥了积极作用。

公司已建立权责分明、相互制衡、协调运转的治理机制，形成了股东会、董事会、审计委员会与经理层各司其职、各负其责的法人治理结构。高级管理人员职责分工明确，依法合规开展经营管理活动，致力于维护全体股东特别是中小股东的合法权益。

公司持续推进内部控制体系建设，已建立覆盖主要业务和关键环节的内部控制制度。经自查及由会计师事务所出具的内部控制审计意见确认，截至报告期末，公司内部控制体系运行有效，不存在财务报告内部控制重大缺陷或重要缺陷，亦未发现非财务报告内部控制重大缺陷。

公司高度重视投资者权益保护，坚持通过现金分红等方式积极回报股东，并切实履行社会责任。

在信息披露方面，公司严格遵守“真实、准确、完整、及时、公平”的原则，确保所有股东平等获取信息。公司已制定《内幕信息及知情人管理制度》《外部信息使用人管理制度》，并定期检查执行情况，规范内幕信息管理流程，严格控制知情人范围，杜绝内幕交易行为。对外报送信息均履行内部审批程序，并采取必要措施防范信息泄露风险。

报告期内，公司根据监管要求及经营需要，向控股股东报送部分未公开信息，主要包括：每月 8 日前报送月度财务快报及月度财务报表；每季度结束后 10 日内报送季度财务报表及季度经济运行分析报告。上述信息报送严格遵循深圳证监局关于规范上市公司向大股东报送未公开信息的相关规定，限定报送范围，履行审批程序，有效控制知悉人员，确保信息安全。

报告期内，公司依据《公司法》《关于新〈公司法〉配套制度规则实施相关过渡期安排》《上市公司章程指引》等相关规定，完成了《沙河实业股份有限公司章程》《股东会议事规则》《信息披露制度》等 23 项公司治理相关制度的修订工作。为进一步提升公司治理效能，公司决定不再设置监事会，原由监事会行使的法定职权依法转由董事会审计委员会履行。

报告期内，为持续加强内部控制体系的监督与执行，切实落实“强内控、防风险、促合规”的管控目标，公司组织总部各部门及所属企业，对内部控制的设计有效性与运行有效性开展了系统性的日常监督检查和自我评价。根据《2023—2025 年度内控体系建设与监督评价工作方案》及 2025 年度内控工作计划，公司于 2025 年 10 月至 11 月集中开展了年度内部控制专项监督检查。本次检查在全面覆盖的基础上，重点聚焦投资管理、融资管理、成本控制、工程建设、财务资金、营销业务、合同管理、招标采购、资产租赁等关键业务领域。经自查，公司内部控制体系运行有效，主要经营与管理风险整体处于可控状态。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

#### （一）资产完整

公司资产权属清晰，与控股股东产权关系明确。公司合法拥有与生产经营相关的土地、房产、设备等资产，不存在控股股东占用、支配公司资产的情形，资产完全独立于控股股东。

### （二）人员独立

公司在劳动、人事及薪酬管理方面拥有独立的管理体系，制度健全、运行规范。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在本公司专职任职并领取薪酬，未在控股股东及其控制的其他企业担任除董事以外的职务。

### （三）财务独立

公司设有独立的财务部门，配备专职财务人员，建立了健全且独立的财务核算体系和财务管理制度。公司独立在银行开立账户，依法独立进行纳税申报和资金管理。控股股东不存在干预公司财务决策、资金调度或会计核算等财务会计活动的情形。

### （四）机构独立

公司依照《公司法》和《公司章程》设立股东会、董事会及经营管理层，内部组织架构健全、职责明确、运作规范。公司各职能部门独立履行职责，与控股股东及其职能部门之间不存在上下级隶属关系。控股股东依法行使股东权利，履行股东义务，未超越股东会直接或间接干预公司的日常经营管理和重大决策。

### （五）业务独立

公司主营业务为房地产开发与销售，拥有独立的开发、营销、工程技术及运营管理团队，具备面向市场自主开展业务的能力。控股股东深业沙河（集团）有限公司作为投资方，依法行使股东权利，未干涉公司具体经营活动，亦未对公司业务开展构成依赖或限制。

## 三、同业竞争情况

适用 不适用

## 四、董事和高级管理人员情况

### 1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）	股份增减变动的原因
杨岭	男	54	董事	现任	2023年08月15日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
胡月明	男	55	董事	现任	2020年04月21日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
麻美玲	女	54	董事	现任	2020年04月21日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
严中字	男	51	董事	现任	2022年01月06日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
张佳华	男	61	独立董事	现任	2023年08月15日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
赵晋琳	女	58	独立董事	现任	2021年04月22日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
胡宁可	女	58	独立董事	现任	2023年08月15日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
杨岭	男	54	总经理	现任	2023年08月16日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
乐兴烁	男	45	副总经理	现任	2023年08月16日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
王凡	男	54	董事会秘书	现任	1999年08月28日	2026年08月14日	0	0	0	0	0	
陈勇	男	56	董事长	离任	2013年08月02日	2025年08月11日	0	0	0	0	0	
史晓梅	女	56	董事	离任	2021年11月11日	2026年01月23日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事和高级管理人员离任的情况

是 否

董事长陈勇先生因工作调动，申请辞职；董事史晓梅女士因已到法定退休年龄，申请辞职。

公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈勇	董事长	离任	2025年08月11日	工作调动
史晓梅	董事	离任	2026年01月23日	退休

## 2、任职情况

公司现任董事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 1.董事会成员

**杨岭**，男，汉族，1972年6月出生，中共党员，1994年7月本科毕业于东南大学，工程师。现任深业沙河（集团）有限公司董事，深圳市深业港口投资有限公司董事长。历任深圳市第一建筑工程有限公司工程师，深业鹏基集团开发部/成本部工程师，惠州市鹏基投资有限公司经营总监，惠州市鹏基投资有限公司副经理，深业鹏基（集团）有限公司造价部副经理、成本管理部经理，深业鹏基（集团）有限公司东莞市高发房地产公司经理，深业鹏基南方集团成本管理部经理，深业泰然（集团）股份有限公司党委委员、副总经理，深业置地有限公司党委委员、副总经理，深圳市幸福健康产业（集团）有限公司董事。现任公司党委副书记、董事、总经理。

**胡月明**，男，汉族，1971年3月出生，中共党员，1994年7月本科毕业于郑州大学，2014年7月硕士毕业于香港科技大学。现任深圳市幸福健康产业（集团）有限公司董事、总经理。历任河南电视台记者、广东国欣律师事务所律师、深圳市盐田区人力资源管理局劳动仲裁办主任、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会综合规划处副调研员、深业集团有限公司董事会秘书及人力资源部总经理，深业置地有限公司副总经理，深业置地投资发展（深圳）有限公司总经理，深业沙河（集团）有限公司董事，沙河实业股份有限公司董事、总经理。现任公司董事。

**麻美玲**，女，汉族，1972年3月出生，中共党员，1994年7月本科毕业于山东农业大学，1997年7月硕士毕业于浙江大学（原浙江农业大学）。现任深业沙河（集团）有限公司董事。历任深圳市农科集团有限公司发展部部长助理，办公室主任助理、副主任；深业集团有限公司人力资源部高级经理、资深经理，党群办公室（企业文化部）副主任（副总经理），深圳市幸福健康产业（集团）有限公司董事。现任公司党委副书记、董事、工会主席。

**严中字**，男，1975年3月出生，毕业于武汉大学，工商管理专业硕士研究生。现任深业集团有限公司副总裁，深圳控股有限公司执行董事。历任深圳大洋海运股份有限公司投资部副经理、办公室主任、董事会秘书、董事、常务副总经理，深圳市投资控股有限公司投资发展部（投资项目评审中心）高级主管、副部长，深圳市投资控股有限公司战略发展副部长、部长、资本运营部部长，深业沙河（集团）有限公司董事，深圳市幸福健康产业（集团）有限公司董事。在项目投融资、企业管理、资本运作方面有丰富工作经验。现任公司董事。

**张佳华**，男，汉族，1965年5月出生，中共党员，1989年7月本科毕业于中国科技大学。现任深圳市好家庭集团董事长，中华全国体育总会个人委员、中国体育用品业联合会副主席、广东省体育产业协会常务副会长、深圳市体育产业协会会长，深圳高层次人才，第七届深圳政协委员、科教卫体委副主任、中国科技大学深港校友会会长、深圳黑龙江商会荣誉会长。现任公司独立董事。

**赵晋琳**，女，1968年11月出生，中共党员，会计学博士。先后就读于西安交通大学、西南财经大学、暨南大学，并获得学士、硕士和博士学位，美国密苏里大学访问学者。曾任四川德阳东方电机厂电大教师，深圳市地方税务局罗湖分局、涉外分局、所得税处注册税务师、副科长，深圳大学经济学院会计系教授，中国国际税收研究会理事和学术委员会委员。现任深圳市振业（集团）股份有限公司独立董事、深圳市汇川技术股份有限公司独立董事。现任公司独立董事。

**胡宁可**，女，1968年5月出生，法学学士。现任广东晟典律师事务所高级合伙人、深圳市律师行业党委委员、深圳市律师协会副会长、中华全国律师协会女律师工作委员会委员、深圳市妇联执委。曾任广东省律师协会理事、广东省律师协会女律师工作委员会主任、深圳市律师协会理事、深圳市律师协会实习人员工作委员会主任、广东晟典律师事务所副主任。在公司治理、房地产、建设工程、金融及公司法律业务方面有丰富的工作经验。现任公司独立董事。

## 2.高级管理人员

**杨岭**，男，汉族，1972年6月出生，中共党员，1994年7月本科毕业于东南大学，工程师。现任深业沙河（集团）有限公司董事，深圳市深业港口投资有限公司董事长。历任深圳市第一建筑工程有限公司工程师，深业鹏基集团开发部/成本部工程师，惠州市鹏基投资有限公司经营总监，惠州市鹏基投资有限公司副经理，深业鹏基（集团）有限公司造价部副经理、成本管理部经理，深业鹏基（集团）有限公司东莞市高发房地产公司经理，深业鹏基南方集团成本管理部经理，深业泰然（集团）股份有限公司党委委员、副总经理，深业置地有限公司党委委员、副总经理，深圳市幸福健康产业（集团）有限公司董事。现任公司党委副书记、董事、总经理。

**乐兴烁**，男，1981年5月出生，2003年7月本科毕业于西安交通大学，工程师。历任深圳市鹏城建筑集团有限公司工程师、项目部项目总工，深业南方地产（集团）有限公司项目土建工程师，惠州大亚湾锦地房地产开发有限公司工程部经理，深圳市建设（集团）有限公司（恒大地产集团）项目工程部经理，卓越集团（深圳）房地产有限公司项目工程经理，深业置地投资发展（深圳）有限公司沙浦围项目部部长、工程管理部部长，深业沙河（集团）有限公司世纪山谷项目部部长。现任公司副总经理。

**王凡**，男，汉族，1972年出生，武汉大学硕士。历任中侨实业（集团）股份有限公司股证事务代表；1999年8月至2001年3月任华源实业（集团）股份有限公司董事会秘书，2001年3月至今任公司董事会秘书。

控股股东、实际控制人同时担任上市公司董事长和总经理的情况

适用 不适用

在股东单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
杨岭	深业沙河（集团）有限公司	董事	2023年04月20日		否
胡月明	深业沙河（集团）有限公司	董事	2020年01月02日	2025年08月22日	是
胡月明	深业沙河（集团）有限公司	总经理	2023年04月20日	2025年07月25日	是
麻美玲	深业沙河（集团）有限公司	董事	2022年09月02日		是
严中字	深业沙河（集团）有限公司	董事	2021年09月30日	2025年06月18日	否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

适用 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
杨岭	深业沙河世纪山谷（深圳）投资有限公司	法人、董事	2025年08月20日		否
杨岭	深圳市深业港口投资有限公司	法人、董事长	2025年09月08日		否
胡月明	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	董事、总经理	2023年04月20日		是
胡月明	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	党委副书记	2023年12月27日		是
胡月明	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	法人	2025年08月22日		是
麻美玲	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	党委副书记	2023年12月27日	2026年01月21日	否
麻美玲	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	董事	2023年04月20日	2026年01月21日	否
麻美玲	深业托育（深圳）有限公司	法人、执行董事	2020年12月15日		否

严中宇	深业集团有限公司	副总裁	2020年05月01日		是
严中宇	深圳控股有限公司	执行董事	2024年12月10日		是
严中宇	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	董事	2023年04月20日	2025年06月18日	否
张佳华	深圳市好家庭健康科技有限公司	董事长	2021年01月01日		是
赵晋琳	深圳大学	教授	2010年03月01日	2023年12月01日	是
赵晋琳	深圳市汇川技术股份有限公司	独立董事	2021年05月24日		是
赵晋琳	深圳市振业（集团）股份有限公司	独立董事	2024年06月12日		是
胡宁可	广东晟典律师事务所	高级合伙人	2007年01月01日		是
胡宁可	中共深圳市律师行业党委	委员	2016年11月01日		否
胡宁可	深圳市妇联	执委	2018年12月01日		否
胡宁可	深圳市律师协会	副会长	2021年12月01日		否
乐兴烁	福建深业投资有限公司	法定代表人、执行董事	2023年06月16日		否
乐兴烁	新乡市深业地产有限公司	董事	2023年07月31日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

2022年11月14日，公司董事史晓梅女士收到《深圳证监局关于对史晓梅采取出具警示函措施的决定》（〔2022〕184号）。具体情况为：史晓梅女士担任公司董事期间，其配偶在2022年10月11日至10月12日期间累计买入沙河股份股票83,900股，累计卖出沙河股份股票83,900股，违反了《中华人民共和国证券法》第四十四条第一款和第二款的规定，构成短线交易，被深圳证监局出具警示函的监管措施。

### 3、董事、高级管理人员薪酬情况

董事、高级管理人员薪酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

主要是依据公司相关管理办法和考核制度，以公司年初制定的经营计划为基础，以公司经营目标为导向，实行薪金收入与绩效考核相挂钩，最终确定薪酬。

公司报告期内董事和高级管理人员薪酬情况

单位：万元

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
杨岭	男	54	董事、总经理	现任	92.57	否
胡月明	男	55	董事	现任	0	是
麻美玲	女	54	董事	现任	28.13	是
严中宇	男	51	董事	现任	0	是
赵晋琳	女	58	独立董事	现任	10	否
张佳华	男	61	独立董事	现任	10	否
胡宁可	女	58	独立董事	现任	10	否
乐兴烁	男	45	副总经理	现任	80.37	否
王凡	男	54	董事会秘书	现任	62.58	否
陈勇	男	56	董事长	离任	56.35	否
史晓梅	女	56	董事	离任	0	是
合计	--	--	--	--	350	--

备注：1. 董事麻美玲女士：2025年1月至4月，在沙河股份获取报酬；2025年5月至12月，在沙河集团获取报酬；

2. 原董事长陈勇先生：2025 年 1 月至 7 月，在沙河股份获取报酬。

报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核依据	根据《沙河实业股份有限公司董事和高级管理人员薪酬管理制度》等具体规章制度、公司薪酬及考核体系确定。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的考核完成情况	报告期内勤勉履行岗位职责。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的递延支付安排	部分奖金按照制度及任期实际考核结果递延支付。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得薪酬的止付追索情况	无

其他情况说明

适用 不适用

## 五、报告期内董事履行职责的情况

### 1、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
杨岭	5	1	4	0	0	否	3
胡月明	5	0	4	1	0	否	1
麻美玲	5	1	4	0	0	否	2
严中字	5	1	4	0	0	否	0
张佳华	5	1	4	0	0	否	2
赵晋琳	5	1	4	0	0	否	2
胡宁可	5	1	4	0	0	否	0
陈勇	2	1	1	0	0	否	1
史晓梅	5	1	4	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

### 2、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

### 3、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格依照《公司法》《证券法》《上市公司治理准则》《深圳证券交易所股票上市规则》以及《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 1 号——主板上市公司规范运作》等法律法规的要求，认真遵循《公司章程》和《董事会议事规则》履行职责。各位董事勤勉尽责，围绕公司治理与经营管理等重大事项，充分沟通、深入研讨，积极建言献策，并就相关议题达成一致意见。在履职过程中，董事们切实加强了对董事会决议执行情况的监督与推动，确保各项决策科学、及时、高效落地，有效促进了公司持续、健康、稳定发展，切实维护了公司及全体股东的合法权益。

## 六、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
第十一届董事会审计委员会	赵晋琳 史晓梅 胡宁可	7	2025 年 01 月 08 日	1. 审阅公司编制的 2024 年度财务报表（未经审计）；2. 审议审计机构关于对公司 2024 年度财务报告审计计划的安排	一致认为公司编制的财务报表真实可靠、内容完整，并根据公司实际情况，积极与审计机构协商确定有关审计工作安排	年度报告审计工作开展以来，保持与会计师的密切沟通，及时了解审计工作进展和会计师关注的问题，督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作	无
第十一届董事会审计委员会	赵晋琳 史晓梅 胡宁可		2025 年 03 月 17 日	听取审计机构关于公司 2024 年度财务报告审计事项的汇报	就公司 2024 年度财务报告相关问题进行沟通		无
第十一届董事会审计委员会	赵晋琳 史晓梅 胡宁可		2025 年 03 月 25 日	审议并通过了如下议案：1. 《关于公司 2024 年度审计报告的议案》；2. 《关于公司 2024 年度内部控制评价报告的议案》；3. 《关于公司 2024 年年度报告全文及摘要的议案》；4. 《关于公司 2024 年度利润分配及分红派息的预案》；5. 《关于公司 2024 年度财务决算报告的议案》；6. 《关于公司 2025 年度财务预算报告的议案》；7. 《关于公司 2024 年度计提资产减值准备的议案》；8. 《关于公司董事会审计委员会对会计师事务所 2024 年度履职情况评估及履行监督职责情况的报告》	同意提交公司董事会审议	无	无
第十一届董事会审计委员会	赵晋琳 史晓梅 胡宁可		2025 年 04 月 22 日	审议并通过了《关于公司 2025 年第一季度报告的议案》	同意提交公司董事会审议	无	无
第十一届董事会审计委员会	赵晋琳 史晓梅 胡宁可		2025 年 08 月 26 日	审议并通过了《关于公司 2025 年半年度报告全文及摘要的议案》	同意提交公司董事会审议	无	无
第十一届董事会审计委员会	赵晋琳 史晓梅 胡宁可		2025 年 10 月 27 日	审议并通过了《关于公司 2025 年第三季度报告的议案》	同意提交公司董事会审议	无	无
第十一届董事会审计委员会	赵晋琳 史晓梅 胡宁可		2025 年 11 月 28 日	审议并通过了如下议案：1. 《关于续聘公司 2025 年度财务审计机构的议案》；2. 《关于续聘公司 2025 年度内控审计机构的议案》	同意提交公司董事会审议	无	无

## 七、审计委员会工作情况

审计委员会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

## 八、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	32
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	41
报告期末在职员工的数量合计（人）	73
当期领取薪酬员工总人数（人）	73
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	8
技术人员	16
财务人员	7
行政人员	21
管理人员	10
物管人员	11
合计	73
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	13
本科	36
专科	11
中专及以下	13
合计	73

### 2、薪酬政策

本公司薪酬政策根据公司《薪酬管理制度》和《绩效考核管理制度》相关规定，坚持依法合规、内外公平、动态调整、业绩优先 4 大原则，以职类职级和任职资格能力为基础建立公司薪级架构，通过设置不同职位序列的晋升方向、对各职位序列划分不同层级，以清晰指引员工的发展目标。同时，根据业务发展需要及年度绩效考核结果对薪酬体系实行动态管理，持续优化薪酬结构，落实“业绩升薪酬升、业绩降薪酬降”的薪效联动要求，以构建科学合理、导向鲜明的激励约束体系。

### 3、培训计划

根据 2025 年公司整体战略部署和工作重点规划，围绕公司经营变革发展、人才发展等培训需求，在保障员工队伍标准化、规范化培训前提下，致力于持续培养能力强、业务精的人才队伍。2025 年公司本部及所属企业共计开展三十余次培训，充分调动了员工自我发展意识，进一步建立健全员工成长体系。

#### 4、劳务外包情况

适用 不适用

### 九、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

报告期内，为了保障公司持续发展、平稳运营，亦为全体股东利益的长远考虑，公司 2024 年度不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	由于本年度公司亏损，未达到《公司章程》规定的现金分红条件。基于 2025 年度公司实际经营情况，并综合考虑公司的持续发展、平稳运营，亦为全体股东利益的长远考虑，拟定了 2025 年度不实施利润分配的方案。按照中国证监会《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的要求，公司将积极研究在符合利润分配的条件下，增加现金分红频次或提高现金分红比例，统筹好业绩稳定与股东回报的动态平衡，与投资者共享发展成果。
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用，报告内公司未对现金分红政策进行调整或变更

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 十、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

### 十一、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

#### 1、内部控制建设及实施情况

2025 年度，公司持续推进内部控制建设。为进一步规范公司业务操作，强化风险防范意识，公司成立了内控领导小组及办公室，选聘第三方机构，举行了内控专项培训；同时，于 2025 年 10 月—11 月组织开展了 2025 年度监督检查，在全

面检查的基础上，对投资、融资、成本控制、工程建设施工、财务资金、营销业务、合同管理、招标采购、资产租赁等进行了重点监督检查。

## 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

## 十二、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用	不适用

对子公司的管理控制存在异常

是 否

## 十三、内部控制评价报告或内部控制审计报告

### 1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2026年03月18日	
内部控制评价报告全文披露索引	本公司《2025年度内部控制评价报告》刊登在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	1. 重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司高级管理人员舞弊；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制机制在运行过程中未能发现该错报；审计委员会对内部控制的监督无效；公司更正已公布的财务报告；会计差错金额直接影响盈亏性质；监管部门认定的财务报告存在重大会计差错的情形；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告。2. 重要缺陷：公司未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。3. 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。	1. 重大缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或行业监管机构的调查，并被公开处罚；公司集体决策程序导致重大失误；重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价结果中重要缺陷在报告发布之日起两年内未完成整改。2. 重要缺陷：违反法律、法规、规章等，导致地方政府或地方监管部门的调查，并被处罚；公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。3. 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。
定量标准	1. 重大缺陷：经营收入潜在错报金额>合并会计报表经营收入的1%；利润总额潜在错报金额>合并会计报表利润总额的5%且绝对额不低于人民币200万元；资产总额潜在错报金额>	1. 重大缺陷：直接财产损失金额>合并会计报表资产总额的3%且绝对额不低于人民币500万元。2. 重要缺陷：合并会计

	合并会计报表资产总额的 1%。2. 重要缺陷：合并会计报表经营收入的 0.5%<经营收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%；合并会计报表利润总额的 2.5%<利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 5%；合并会计报表资产总额的 0.5%<资产总额潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 1%。3. 一般缺陷：经营收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 0.5%；利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 2.5%；资产总额潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 0.5%。	报表资产总额的 1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额 3%。3. 一般缺陷：直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额的 1%
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，沙河实业股份有限公司于 2025 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2026 年 03 月 18 日
内部控制审计报告全文披露索引	本公司《2025 年度内部控制审计报告》刊登在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

报告期或上年度是否被出具内部控制非标准审计意见

是 否

## 十四、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证券监督管理委员会上市公司治理专项自查清单填报系统，公司本着实事求是的原则，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《主板上市公司规范运作》等有关法律法规、以及内部规章制度，对上市公司治理专项自查清单事项进行了自查，并进行了认真地梳理填报。通过本次自查，公司认为本公司治理符合《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《主板上市公司规范运作》等法律法规的要求，公司治理结构较为完善，运作规范，不存在重大问题的整改事项。本次自查，公司查出整改类问题 1 个，即公司未设置证券事务代表职位。因该事项涉及人事调整，公司计划 2022 年 8 月 31 日前完成整改。本公司已在计划期限内完成了该事项的整改，整改情况如下：

2022 年 8 月 29 日，以通讯表决方式召开了公司第十届董事会第十五次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议并通过了《关于聘任公司证券事务代表的议案》。同意聘任江竺晏女士为本公司证券事务代表，任期自本次董事会审议通过之日起至本届董事会届满。

2023 年 8 月 16 日，以通讯表决方式召开了公司第十一届董事会第一次会议，以 9 票同意、0 票反对、0 票弃权，审议并通过了《关于聘任公司证券事务代表的议案》。同意聘任江竺晏女士为本公司证券事务代表，任期自本次董事会审议通过之日起至本届董事会届满。

## 十五、环境信息披露情况

上市公司及其主要子公司是否纳入环境信息依法披露企业名单

是 否

## 十六、社会责任情况

具体内容详见公司于 2026 年 3 月 18 日在巨潮资讯网上披露的《沙河实业股份有限公司 2025 年可持续发展报告》。

## 十七、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

无

## 第五节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项。

#### 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

#### 3、公司涉及业绩承诺

适用 不适用

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 五、董事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况。

### 七、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	60
境内会计师事务所审计服务的连续年限	2
境内会计师事务所注册会计师姓名	邓冬梅、蒋寒松
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	邓冬梅 2 年，蒋寒松 2 年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2025 年度内控审计机构，内部控制审计费用人民币 20 万元，报告期内尚未支付。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

## 十、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

## 十一、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

## 十二、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生与日常经营相关的关联交易。

### 2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

### 3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

### 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

公司与存在关联关系的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

### 7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司拟以支付现金的方式购买深业鹏基（集团）有限公司持有的深圳晶华显示电子股份有限公司 70%的股权。本次交易构成重大资产重组及关联交易，不构成重组上市，也不会导致上市公司控股股东和实际控制人变更。

公司已于 2025 年 10 月 31 日披露了《关于筹划重大资产重组的提示性公告》（公告编号：2025-28），对本次交易涉及的相关事项进行了说明；2026 年 2 月 6 日，公司召开第十一届董事会第十七次会议审议通过本次资产重组方案及相关议案；2026 年 3 月 6 日，公司召开第十一届董事会第十九次会议审议通过《关于〈沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》及相关议案；目前，相关工作正在有序推进中，本次交易尚需按照相关法律、法规及公司章程的规定履行必要的决策和审批程序，存在不确定性。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于筹划重大资产重组的提示性公告	2025 年 10 月 31 日	巨潮资讯网
关于筹划重大资产重组的进展公告	2025 年 11 月 29 日	巨潮资讯网

关于筹划重大资产重组的进展公告	2025 年 12 月 29 日	巨潮资讯网
关于筹划重大资产重组的进展公告	2026 年 01 月 29 日	巨潮资讯网
沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）	2026 年 02 月 07 日	巨潮资讯网
关于重大资产重组的进展公告	2026 年 02 月 28 日	巨潮资讯网
沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）（修订稿）	2026 年 03 月 07 日	巨潮资讯网

## 十五、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### （2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### （3）租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### （1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### （2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十六、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 十七、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十八、公司子公司重大事项

适用 不适用

## 第六节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

股份变动的理由

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

#### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

#### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

#### 3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	29,696	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	32,060	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注8）	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（如有）（参见注8）	0
持股 5%以上的股东或前 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	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	82,336,070	0	0	82,336,070	不适用	0
高盛国际—自有资金	境外法人	0.92%	2,238,681	2238681	0	2,238,681	不适用	0
UBS AG	境外法人	0.79%	1,903,613	856338	0	1,903,613	不适用	0
黄子贤	境内自然人	0.69%	1,681,800	156500	0	1,681,800	不适用	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	0.61%	1,468,200	142700	0	1,468,200	不适用	0
闫中林	境内自然人	0.60%	1,444,140	1241040	0	1,444,140	不适用	0
张兴德	境内自然人	0.44%	1,077,060	26400	0	1,077,060	不适用	0
李文聪	境内自然人	0.39%	950,000	349600	0	950,000	不适用	0
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	境外法人	0.35%	852,264	659257	0	852,264	不适用	0
BARCLAYS BANK PLC	境外法人	0.33%	799,824	406392	0	799,824	不适用	0
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份、高管锁定股）								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深业沙河（集团）有限公司	82,336,070	人民币普通股	82,336,070					
高盛国际—自有资金	2,238,681	人民币普通股	2,238,681					
UBS AG	1,903,613	人民币普通股	1,903,613					
黄子贤	1,681,800	人民币普通股	1,681,800					
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	1,468,200	人民币普通股	1,468,200					
闫中林	1,444,140	人民币普通股	1,444,140					
张兴德	1,077,060	人民币普通股	1,077,060					
李文聪	950,000	人民币普通股	950,000					
J. P. Morgan Securities PLC—自有资金	852,264	人民币普通股	852,264					
BARCLAYS BANK PLC	799,824	人民币普通股	799,824					
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东张兴德持有公司股票 1,077,060.00 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。							

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

适用 不适用

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深业沙河（集团）有限公司	杨岭	1988 年 12 月 19 日	91440300192198188H	一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；物业及租赁管理（凭资质证书经营）；项目投资；以自有资金从事投资活动；康复辅具适配服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；咨询策划服务；认证咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；家政服务；护理机构服务（不含医疗服务）；企业管理咨询；第一类医疗器械销售；中医养生保健服务（非医疗）；母婴用品销售；母婴生活护理（不含医疗服务）；幼儿园外托管服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；住房租赁；日用品销售；日用百货销售；日用杂品销售；软件开发；人工智能应用软件开发；会议及展览服务；政策法规课题研究。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动），许可经营项目是：养老服务；建设工程设计；建设工程施工；劳务派遣服务；保健食品（预包装）销售；婴幼儿洗浴服务；住宿服务；物业管理；旅游业务；餐饮服务；食品销售；第二类医疗器械销售。房地产开发经营。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

## 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

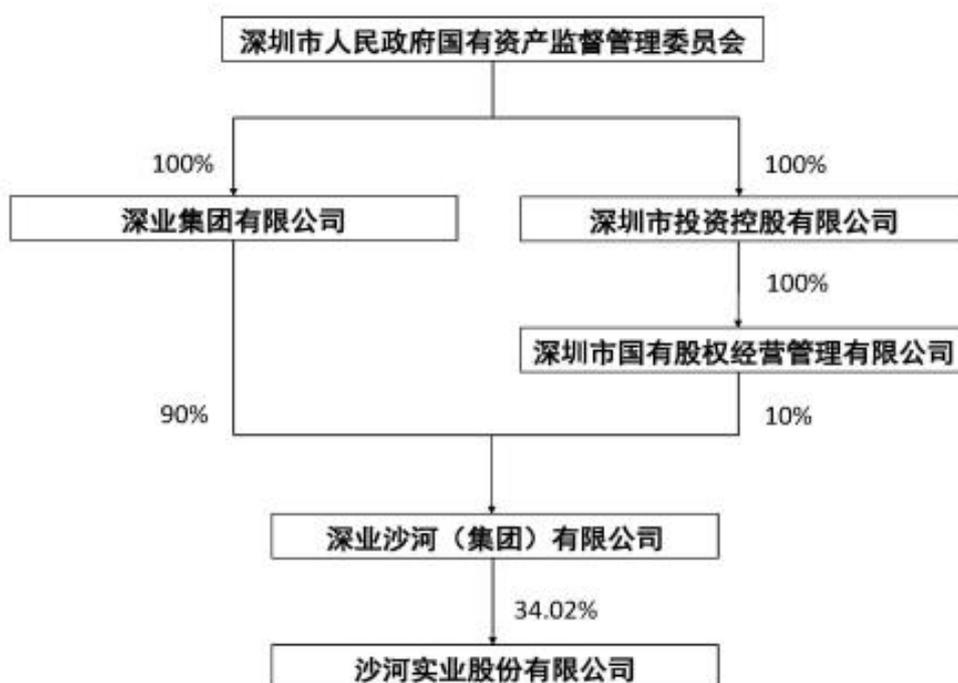
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	杨军	2004年04月02日	11440300K317280672	根据市政府授权，依照法律法规履行出资人职责，依法维护国有资产出资人权益等。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	深圳机场、盐田港、深振业、农产品、特发信息等上市公司。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

#### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

#### 五、优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第七节 债券相关情况

适用 不适用

## 第八节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2026 年 03 月 16 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明（2026）审字第 70043537_H01 号
注册会计师姓名	邓冬梅、蒋寒松

### 审计报告

安永华明（2026）审字第70043537\_H01号  
沙河实业股份有限公司

沙河实业股份有限公司全体股东：

#### 一、审计意见

我们审计了沙河实业股份有限公司的财务报表，包括2025年12月31日的合并及公司资产负债表，2025年度的合并及公司利润表、现金流量表和股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的沙河实业股份有限公司的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沙河实业股份有限公司2025年12月31日的合并及公司财务状况以及2025年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照《中国注册会计师独立性准则第1号——财务报表审计和审阅业务对独立性的要求》和中国注册会计师职业道德守则，我们独立于沙河实业股份有限公司，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

#### 三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

## 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70043537\_H01号  
沙河实业股份有限公司

## 三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
<p data-bbox="284 589 576 622"><b>存货可变现净值的评估</b></p> <p data-bbox="236 658 699 804">参见财务报表附注二（11）“存货”、附注二（27）（a）（i）“存货跌价准备”及附注四（5）“存货”。</p> <p data-bbox="236 844 699 1104">于2025年12月31日，沙河实业股份有限公司存货账面价值为人民币1,224,859,392.54元，占总资产的60.22%。管理层对2025年12月31日存货的可变现净值进行了评估，存货的账面价值按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p data-bbox="236 1144 699 1404">管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计。</p> <p data-bbox="236 1444 699 1704">由于沙河实业股份有限公司的存货金额重大，且存货可变现净值的评估具有一定程度的估计不确定性、复杂性和主观性，管理层在评估存货可变现净值时需要作出重大判断与估计，因此我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<p data-bbox="751 658 1145 692">我们执行的审计程序主要包括：</p> <ol data-bbox="751 723 1334 1682" style="list-style-type: none"> <li>1.了解并测试与存货可变现净值的评估相关的关键内部控制的设计和运行的有效性；</li> <li>2.了解和评价管理层减值测试方法的适当性；</li> <li>3.复核管理层对可变现净值的测算以及计提的存货跌价准备金额的计算准确性，参考历史销售信息、可比物业市场价格、已售项目实际发生销售费用及税费等对预计售价、销售费用及税金关键参数进行合理性分析；</li> <li>4.获取并检查第三方评估机构出具的存货项目评估报告及管理层编制的存货减值工作底稿，了解评估师的工作范围，评价管理层所采用的估值方法、关键估计和假设的适当性；</li> <li>5.评价第三方评估机构的独立性、客观性和专业胜任能力，了解评估师工作范围；此外，我们引入了内部估值专家，协助复核第三方评估报告中涉及的关键假设及参数的合理性；</li> <li>6.检查财务报表与存货的可变现净值有关的披露是否恰当。</li> </ol>

## 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70043537\_H01号  
沙河实业股份有限公司

### 四、其他信息

沙河实业股份有限公司管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估沙河实业股份有限公司的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督沙河实业股份有限公司的财务报告过程。

## 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70043537\_H01号  
沙河实业股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

- （1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。
- （2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序。
- （3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。
- （4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对沙河实业股份有限公司持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致沙河实业股份有限公司不能持续经营。
- （5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

## 审计报告（续）

安永华明（2026）审字第70043537\_H01号  
沙河实业股份有限公司

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：（续）

- （6）就沙河实业股份有限公司中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

**审计报告（续）**

安永华明（2026）审字第70043537\_H01号  
沙河实业股份有限公司

（本页无正文）

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：邓冬梅  
（项目合伙人）

中国注册会计师：蒋寒松

中国 北京

2026年3月16日

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年12月31日合并资产负债表**  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金	四(1)	602,889,090.26	377,785,747.19
应收账款	四(2)	3,654,323.35	4,616,473.37
预付款项	四(3)	4,563,354.31	4,141,989.22
其他应收款	四(4)	6,912,242.45	7,307,204.30
存货	四(5)	1,224,859,392.54	1,412,407,064.73
其他流动资产	四(6)	6,992,537.83	12,828,329.55
<b>流动资产合计</b>		<b>1,849,870,940.74</b>	<b>1,819,086,808.36</b>
<b>非流动资产</b>			
投资性房地产	四(7)	109,836,287.13	108,294,487.64
固定资产	四(8)	17,053,175.17	19,132,958.45
在建工程	四(9)	-	173,574,664.13
使用权资产	四(10)	5,682,426.12	12,530,210.24
长期待摊费用	四(11)	1,487,418.80	1,553,123.04
递延所得税资产	四(12)	50,118,075.50	56,977,236.86
<b>非流动资产合计</b>		<b>184,177,382.72</b>	<b>372,062,680.36</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,034,048,323.46</b>	<b>2,191,149,488.72</b>
<b>负债及股东权益</b>			
<b>流动负债</b>			
应付账款	四(14)	215,831,768.61	226,347,176.95
预收款项	四(15)	508,166.11	502,598.31
合同负债	四(16)	5,722,865.93	11,632,013.64
应付职工薪酬	四(17)	16,979,473.55	21,486,847.58
应交税费	四(18)	42,265,228.69	9,316,932.65
其他应付款	四(19)	212,691,498.27	215,465,260.92
其中：应付利息		-	-
一年内到期的非流动负债	四(20)	3,389,883.78	4,066,882.93
其他流动负债	四(21)	378,655.07	914,018.42
<b>流动负债合计</b>		<b>497,767,540.01</b>	<b>489,731,731.40</b>
<b>非流动负债</b>			
预计负债	四(22)	7,536,476.88	-
租赁负债	四(23)	2,958,341.37	8,466,462.27
递延所得税负债	四(12)	-	17,558,954.85
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,494,818.25</b>	<b>26,025,417.12</b>
<b>负债合计</b>		<b>508,262,358.26</b>	<b>515,757,148.52</b>
<b>股东权益</b>			
股本	四(24)	242,046,224.00	242,046,224.00
资本公积	四(25)	9,969,249.97	9,969,249.97
盈余公积	四(26)	288,661,428.63	288,661,428.63
未分配利润	四(27)	932,512,578.32	1,082,870,265.41
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,473,189,480.92</b>	<b>1,623,547,168.01</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>52,596,484.28</b>	<b>51,845,172.19</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>1,525,785,965.20</b>	<b>1,675,392,340.20</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>2,034,048,323.46</b>	<b>2,191,149,488.72</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭      主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年12月31日公司资产负债表**  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资产	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
<b>流动资产</b>			
货币资金		338,926,207.10	264,114,337.02
应收账款	十五(1)	3,629,831.08	4,256,897.55
预付款项		1,358,400.14	1,047,872.50
其他应收款	十五(2)	698,051,627.83	685,046,287.37
其中：应收利息		60,325,715.97	47,292,776.96
存货		-	98,393,774.52
其他流动资产		-	3,200,899.02
<b>流动资产合计</b>		<b>1,041,966,066.15</b>	<b>1,056,060,067.98</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十五(3)	255,800,000.00	255,800,000.00
投资性房地产		39,001,589.71	43,234,938.19
固定资产		6,728,448.32	8,266,907.09
使用权资产		5,376,645.80	12,377,002.34
长期待摊费用		1,487,418.80	991,439.62
递延所得税资产		2,050,568.97	-
<b>非流动资产合计</b>		<b>310,444,671.60</b>	<b>320,670,287.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,352,410,737.75</b>	<b>1,376,730,355.22</b>
<b>负债及股东权益</b>			
<b>流动负债</b>			
应付账款		4,690,519.63	4,771,209.96
预收款项		257,412.00	257,412.00
应付职工薪酬		12,801,280.19	17,590,329.95
应交税费		28,993,932.42	2,154,460.25
其他应付款		120,089,931.60	114,005,038.15
一年内到期的非流动负债		3,239,283.93	3,910,540.07
<b>流动负债合计</b>		<b>170,072,359.77</b>	<b>142,688,990.38</b>
<b>非流动负债</b>			
预计负债		7,536,476.88	-
租赁负债		2,803,160.90	8,466,462.27
递延所得税负债		-	17,576,152.89
<b>非流动负债合计</b>		<b>10,339,637.78</b>	<b>26,042,615.16</b>
<b>负债合计</b>		<b>180,411,997.55</b>	<b>168,731,605.54</b>
<b>股东权益</b>			
股本		242,046,224.00	242,046,224.00
资本公积		9,964,187.55	9,964,187.55
盈余公积		288,661,428.63	288,661,428.63
未分配利润		631,326,900.02	667,326,909.50
<b>股东权益合计</b>		<b>1,171,998,740.20</b>	<b>1,207,998,749.68</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>1,352,410,737.75</b>	<b>1,376,730,355.22</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭    主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

## 沙河实业股份有限公司

## 2025年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	四(28)	310,141,261.81	357,907,444.53
减：营业成本	四(28)、四(33)	(313,778,353.28)	(172,827,512.90)
税金及附加	四(29)	(5,680,625.49)	(55,492,075.27)
销售费用	四(30)、四(33)	(14,080,470.60)	(9,590,101.98)
管理费用	四(31)、四(33)	(34,149,944.25)	(61,343,683.01)
财务费用—净额	四(32)	(1,380,211.74)	4,208,324.09
其中：利息费用		(3,988,927.54)	(398,601.97)
利息收入		2,647,639.49	4,669,860.62
资产减值损失	四(34)	(85,326,650.57)	(5,193,520.81)
信用减值转回	四(35)	60,702.76	712,338.35
加：其他收益	四(36)	105,731.66	171,932.91
资产处置收益		62,971.63	-
二、营业(亏损)/利润		(144,025,588.07)	58,553,145.91
加：营业外收入	四(37)	147,338.42	40,804.49
减：营业外支出	四(38)	(101,234.46)	(636,041.21)
三、(亏损)/利润总额		(143,979,484.11)	57,957,909.19
减：所得税费用	四(39)	(5,626,890.89)	(40,979,526.60)
四、净(亏损)/利润		(149,606,375.00)	16,978,382.59
按经营持续性分类			
持续经营净(亏损)/利润		(149,606,375.00)	16,978,382.59
终止经营净(亏损)/利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净(亏损)/利润		(150,357,687.09)	16,446,210.84
少数股东损益		751,312.09	532,171.75
五、综合收益总额		(149,606,375.00)	16,978,382.59
归属于母公司股东的综合收益总额		(150,357,687.09)	16,446,210.84
归属于少数股东的综合收益总额		751,312.09	532,171.75
六、每股收益	四(40)		
基本每股收益		(0.62)	0.07
稀释每股收益		(0.62)	0.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

## 沙河实业股份有限公司

## 2025年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业收入	十五(4)	80,814,899.19	35,788,406.78
减：营业成本	十五(4)	(102,767,238.80)	(7,343,440.40)
税金及附加		(2,919,671.11)	(1,715,484.13)
销售费用		(2,239,437.62)	(14,091.46)
管理费用		(23,874,677.88)	(50,197,808.56)
财务费用-净额		(256,162.83)	2,913,160.17
其中：利息费用		(2,097,212.20)	(64,566.37)
利息收入		1,849,574.32	3,018,156.50
加：其他收益		85,009.13	146,831.60
投资收益	十五(5)	11,786,902.12	12,162,887.87
信用减值转回		(144,087.51)	400,348.55
资产处置收益		62,971.63	-
二、营业亏损		(39,451,493.68)	(7,859,189.58)
加：营业外收入		17,338.42	15,804.49
减：营业外支出		(57,911.32)	-
三、亏损总额		(39,492,066.58)	(7,843,385.09)
减：所得税费用		3,492,057.10	1,917,105.67
四、净亏损		(36,000,009.48)	(5,926,279.42)
按经营持续性分类			
持续经营净亏损		(36,000,009.48)	(5,926,279.42)
终止经营净亏损		-	-
五、综合收益总额		(36,000,009.48)	(5,926,279.42)

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年度合并现金流量表**  
(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		342,844,746.33	129,590,373.95
收到的税费返还		2,855,287.63	-
收到其他与经营活动有关的现金	四(41)(a)	11,947,883.06	27,922,351.69
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>357,647,917.02</b>	<b>157,512,725.64</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		(51,758,230.05)	(137,684,478.24)
支付给职工以及为职工支付的现金		(26,256,075.14)	(42,099,583.80)
支付的各项税费		(17,052,345.86)	(85,793,446.49)
支付其他与经营活动有关的现金	四(41)(b)	(186,811,621.00)	(33,670,114.53)
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>(281,878,272.05)</b>	<b>(299,247,623.06)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	四(42)(a)	<b>75,769,644.97</b>	<b>(141,734,897.42)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		4,093.15	2,200.00
<b>投资活动现金流入小计</b>		<b>4,093.15</b>	<b>2,200.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(92,629.55)	(882,009.76)
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>(92,629.55)</b>	<b>(882,009.76)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(88,536.40)</b>	<b>(879,809.76)</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		-	(52,281,975.56)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(41)(c)	(4,401,784.00)	(5,449,199.78)
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>(4,401,784.00)</b>	<b>(57,731,175.34)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>		<b>(4,401,784.00)</b>	<b>(57,731,175.34)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		-	73.21
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额	四(42)(b)	71,279,324.57	(200,345,809.31)
		365,604,425.87	565,950,235.18
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
	四(42)(c)	<b>436,883,750.44</b>	<b>365,604,425.87</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年度公司现金流量表**

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	2025年度	2024年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	98,489,286.00	20,854,301.82
收到的税费返还	2,855,287.63	-
收到其他与经营活动有关的现金	6,365,860.40	5,266,943.45
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>107,710,434.03</b>	<b>26,121,245.27</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	(1,466,582.82)	(1,405,322.98)
支付给职工以及为职工支付的现金	(17,796,954.48)	(27,614,757.37)
支付的各项税费	(2,107,394.73)	(31,946,514.36)
支付其他与经营活动有关的现金	(11,313,804.90)	(13,532,819.75)
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>(32,684,736.93)</b>	<b>(74,499,414.46)</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>75,025,697.10</b>	<b>(48,378,169.19)</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量</b>		
收到其他与投资活动有关的现金	2,298,743.86	12,504,277.00
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>2,298,743.86</b>	<b>12,504,277.00</b>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	(77,697.55)	(876,609.76)
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>(77,697.55)</b>	<b>(876,609.76)</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>2,221,046.31</b>	<b>11,627,667.24</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量</b>		
收到其他与筹资活动有关的现金	7,555,000.00	20,112,880.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>7,555,000.00</b>	<b>20,112,880.00</b>
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	(1,752,249.33)	(52,281,975.56)
偿还租赁负债支付的现金	(4,237,624.00)	-
支付其他与筹资活动有关的现金	(4,000,000.00)	(11,285,039.78)
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>(9,989,873.33)</b>	<b>(63,567,015.34)</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>(2,434,873.33)</b>	<b>(43,454,135.34)</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-</b>	<b>73.21</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	<b>74,811,870.08</b>	<b>(80,204,564.08)</b>
加：年初现金及现金等价物余额	264,114,337.02	344,318,901.10
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>	<b>338,926,207.10</b>	<b>264,114,337.02</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年度合并股东权益变动表**

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计	
	附注	股本 附注四(24)	资本公积 附注四(25)	盈余公积 附注四(26)			未分配利润 附注四(27)
<b>2024年1月1日年初余额</b>		242,046,224.00	9,969,249.97	288,661,428.63	1,118,706,030.13	51,313,000.44	1,710,695,933.17
<b>2024年度增减变动额</b>							
综合收益总额							
净亏损		-	-	-	16,446,210.84	532,171.75	16,978,382.59
利润分配							
对股东的分配		-	-	-	(52,281,975.56)	-	(52,281,975.56)
<b>2024年12月31日年末余额</b>		<u>242,046,224.00</u>	<u>9,969,249.97</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>1,082,870,265.41</u>	<u>51,845,172.19</u>	<u>1,675,392,340.20</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年度合并股东权益变动表（续）**  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

	归属于母公司股东权益				少数股东权益	股东权益合计	
	附注	股本 附注四(24)	资本公积 附注四(25)	盈余公积 附注四(26)			未分配利润 附注四(27)
<b>2025年1月1日年初余额</b>		<u>242,046,224.00</u>	<u>9,969,249.97</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>1,082,870,265.41</u>	<u>51,845,172.19</u>	<u>1,675,392,340.20</u>
<b>2025年度增减变动额</b>							
综合收益总额							
净亏损		-	-	-	(150,357,687.09)	751,312.09	(149,606,375.00)
利润分配							
对股东的分配		-	-	-	-	-	-
<b>2025年12月31日年末余额</b>		<u>242,046,224.00</u>	<u>9,969,249.97</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>932,512,578.32</u>	<u>52,596,484.28</u>	<u>1,525,785,965.20</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年度公司股东权益变动表**

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>2024年1月1日年初余额</b>	<u>242,046,224.00</u>	<u>9,964,187.55</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>725,535,164.48</u>	<u>1,266,207,004.66</u>
<b>2024年度增减变动额</b>					
综合收益总额					
净亏损	-	-	-	(5,926,279.42)	(5,926,279.42)
利润分配					
对股东的分配	-	-	-	(52,281,975.56)	(52,281,975.56)
<b>2024年12月31日年末余额</b>	<u>242,046,224.00</u>	<u>9,964,187.55</u>	<u>288,661,428.63</u>	<u>667,326,909.50</u>	<u>1,207,998,749.68</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

**沙河实业股份有限公司**  
**2025年度公司股东权益变动表（续）**  
 (除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
<b>2025年1月1日年初余额</b>	242,046,224.00	9,964,187.55	288,661,428.63	667,326,909.50	1,207,998,749.68
<b>2025年度增减变动额</b>					
综合收益总额					
净亏损	-	-	-	(36,000,009.48)	(36,000,009.48)
利润分配					
对股东的分配	-	-	-	-	-
<b>2025年12月31日年末余额</b>	242,046,224.00	9,964,187.55	288,661,428.63	631,326,900.02	1,171,998,740.20

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

法定代表人：杨岭

主管会计工作负责人：杨岭

会计机构负责人：王瑞华

## 沙河实业股份有限公司财务报表附注

### 2025年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

#### 一、 公司基本情况

沙河实业股份有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司，于1987年7月27日成立。本公司总部位于广东省深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼。本公司于1992年6月2日在深圳证券交易所挂牌上市交易。于2025年12月31日，本公司的总股本为242,046,224.00元，每股面值1元。

本公司及其附属公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：房地产开发和经营、物业租赁等。

本集团的控股股东为于中国广东省深圳市成立的深业沙河（集团）有限公司（“沙河集团”），实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2025年度纳入合并范围的主要子公司详见附注六。本年度无新增子公司。

本财务报表业经本公司董事会2026年3月16日决议批准报出。

#### 二、 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计，主要体现在存货的计价方法及跌价准备(附注二(11))、投资性房地产的计量模式(附注二(13))、长期资产减值(附注二(18))、收入的确认和计量(附注二(22))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(27)。

##### (1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第15号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

本财务报表以持续经营为基础编制。

##### (2) 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2025年12月31日的财务状况以及2025年度的经营成果和现金流量。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (3) 会计年度

会计年度为公历1月1日起至12月31日止。

### (4) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

### (5) 财务报表披露遵循的重要性标准确定方法和选择依据

存在重要少数股东权益的子公司	子公司净资产占集团净资产5%以上，或单个子公司少数股东权益占集团净资产的1%以上且金额大于1千万元
----------------	---

### (6) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉）在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积（股本溢价）；资本公积（股本溢价）不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (7) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (8) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

### (9) 外币折算

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日，外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化；其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额，在现金流量表中单独列示。

### (10) 金融工具

金融工具，是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时，确认相关的金融资产、金融负债或权益工具。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (10) 金融工具（续）

#### (a) 金融资产

##### (i) 分类和计量

本集团根据管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征，将金融资产划分为：(1)以摊余成本计量的金融资产；(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产；(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产，相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款，本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具，分别采用以下三种方式进行计量：

##### 以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即在特定日期产生的现金流量，仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内（含一年）到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的债权投资列示为其他流动资产。

##### 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本集团自资产负债表日起一年内（含一年）到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内（含一年）的其他债权投资列示为其他流动资产。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (10) 金融工具（续）

#### (a) 金融资产（续）

##### (i) 分类和计量（续）

##### 债务工具（续）

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

##### 权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

##### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (10) 金融工具（续）

#### (a) 金融资产（续）

##### (ii) 减值（续）

除上述应收账款和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来12个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。

按照单项计算预期信用损失的各类金融资产，其信用风险特征与该类中的其他金融资产显著不同。当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款	出租业务形成
其他应收款	应收押金和保证金
其他应收款	应收员工备用金
其他应收款	应收往来款

对于划分为组合的应收账款及应收租赁款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来12个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (10) 金融工具（续）

#### (a) 金融资产（续）

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：(1)收取该金融资产现金流量的合同权利终止；(2)该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；(3)该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

#### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下（含一年）的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### (c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

#### (d) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (10) 金融工具（续）

#### (e) 财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

### (11) 存货

#### (a) 分类和成本

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

除非存货的建筑期预期于正常营运周期后才完成，否则有关存货在相关的物业建筑开始时将列为流动资产。

#### (b) 存货的计价方法

存货于取得时按成本入账。对购入或以支付土地出让金方式取得的土地使用权，在尚未投入开发前，在“存货”项目中单列“拟开发土地”科目进行核算。项目开发时将其全部转入“开发成本”。开发成本于办理竣工验收后转入“开发产品”。

开发成本和开发产品包括土地使用权、建筑开发成本、资本化的借款费用、其他直接和间接开发费用。

开发产品结转主营业务成本时按个别项目的不同期别实际总成本于已售和未售物业间按可售面积比例分摊核算。

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，拟开发土地、开发成本和开发产品均按单个存货项目计提。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (12) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

#### (a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资，在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本；非同一控制下企业合并形成的长期股权投资，按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资，以支付现金取得的长期股权投资，按照实际支付的购买价款作为初始投资成本；以发行权益性证券取得的长期股权投资，按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

#### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资，按照初始投资成本计量，被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资，本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的，继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。

本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分，予以抵销，在此基础上确认本公司财务报表的投资损益。在编制合并财务报表时，对于本集团向被投资单位投出或出售资产的顺流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关未实现的收入和成本或资产处置损益等中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整投资收益；对于被投资单位向本集团投出或出售资产的逆流交易而产生的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分，本集团在本公司财务报表抵销的基础上，对有关资产账面价值中包含的未实现内部交易损益中归属于本集团的部分予以抵销，并相应调整长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位发生的内部交易损失，其中属于资产减值损失的部分，相应的未实现损失不予抵销。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (12) 长期股权投资（续）

#### (c) 确定对被投资单位具有控制的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力，通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

#### (d) 长期股权投资减值

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

### (13) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入投资性房地产成本；否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对所有投资性房地产进行后续计量，按其预计使用寿命及净残值率对建筑物和土地使用权计提折旧或摊销。

投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年	10.00%	3.60%
停车场	25年	10.00%	3.60%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (14) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、计算机及电子设备、办公设备以及其他设备等。

固定资产在相关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。公司制改建时国有股股东投入的固定资产，按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值。

与固定资产有关的后续支出，在与其有关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，计入固定资产成本；对于被替换的部分，终止确认其账面价值；所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

#### (b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产，则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年	10.00%	3.60%
机器设备	5年	10.00%	18.00%
运输工具	6年	10.00%	15.00%
计算机及电子设备	5年	10.00%	18.00%
办公设备	5年	10.00%	18.00%
其他设备	5年	10.00%	18.00%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### (c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

#### (d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时，终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (15) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(18))。

### (16) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

### (17) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

长期待摊费用的预计摊销年限列示如下：

	摊销年限
装修费	5 年
其他	2 年

对长期待摊费用的摊销年限于每年年度终了进行复核并作适当调整。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (18) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的投资性房地产、长期待摊费用及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回，即使价值得以恢复的部分。

### (19) 职工薪酬

职工薪酬是本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

#### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### (b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。

#### 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例，按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后，当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间，将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (19) 职工薪酬（续）

#### (b) 离职后福利（续）

##### 企业年金

本公司职工按照《沙河实业股份有限公司企业年金方案》的规定缴纳补充养老保险，企业年金基金由企业缴费、计划参加个人缴费和投资收益组成。企业缴费按参加企业年金职工的对应缴费年度实际发放工资总额的8%计算。本公司按年度企业缴费、员工个人缴费将汇至托管人开立的企业年金基金受托财产托管账户，托管人为受托管理本公司企业年金的符合国家规定的法人受托机构。职员达到规定的领取条件时，可以根据规定的领取方法领取企业年金。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述规定计算应缴纳的金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

#### (c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿，在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日，确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债，同时计入当期损益。

### (20) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期，确认为负债。

### (21) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务，当履行该义务很可能导致经济利益的流出，且其金额能够可靠计量时，确认为预计负债。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。

预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (22) 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

#### (a) 销售商品合同

本集团销售商品收入主要为房地产销售收入。本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以控制权转移时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

对于房地产销售收入，如果同时满足以下条件：

- (1) 房地产开发项目已建造完工并达到预期可使用状态，经相关主管部门验收合格并办妥竣工备案手续；
- (2) 签订销售合同；
- (3) 取得了买方按销售合同约定交付房产的付款证明（通常收到销售合同首付款及确定余下房款的付款安排）；
- (4) 根据实际情况已适当预计房地产开发项目总建造成本，同时基于项目竣工面积测量报告，合理确定可销售面积。

则在买方接到书面交房通知书，在约定的期限内交付房产并签署交付签收单时，或者买方接到书面交房通知书或催告函后，在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知书或催告函约定的交付期限结束时，确认收入。

#### (b) 提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含提供物业管理服务的履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照产出法，根据时间进度确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时，对于本集团已经取得无条件收款权的部分，确认为应收账款，其余部分确认为合同资产，并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备；如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务，则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (22) 收入（续）

#### (b) 提供服务合同（续）

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本，确认为合同履约成本，并在确认收入时，按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取劳务合同而发生的增量成本，确认为合同取得成本，对于摊销期限不超过一年的合同取得成本，在其发生时计入当期损益；对于摊销期限在一年以上的合同取得成本，本集团按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本，本集团对超出的部分计提减值准备，并确认为资产减值损失。于资产负债表日，本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年，以减去相关资产减值准备后的净额，分别列示为存货和其他非流动资产；对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本，以减去相关资产减值准备后的净额，列示为其他非流动资产。

#### (c) 重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品或服务控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品或服务现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。对于预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

### (23) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产，包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

与资产相关的政府补助，是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助，是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本集团将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

对于与收益相关的政府补助，若用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间，计入当期损益；若用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (23) 政府补助（续）

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润，与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

### (24) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额（暂时性差异）计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损，确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异，不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额（或可抵扣亏损），且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的非企业合并交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异，不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日，递延所得税资产和递延所得税负债，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

递延所得税资产的确认以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该暂时性差异在可预见的未来很可能转回且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (25) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内（含一年）支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

对于租赁期不超过12个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (25) 租赁（续）

#### 本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

#### (a) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

除上述符合条件的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

### (26) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：(1)该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；(2)本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；(3)本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

### (27) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

## 二、 主要会计政策和会计估计（续）

### (27) 重要会计估计和判断（续）

#### (a) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

##### (i) 存货跌价准备

如附注二(11)所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团可能需对存货计提跌价准备。

##### (ii) 在建工程等长期资产减值准备

如附注二(18)所述，本集团对存在减值迹象的在建工程等长期资产进行减值测试时，当减值测试结果表明相关资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间的较高者，其计算需要采用会计估计。

##### (iii) 土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土地增值税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

##### (iv) 递延所得税

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

### 三、 税项

#### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	应纳税增值额（应纳税额按应纳税销售额乘以适用税率扣除当期允许抵扣的进项税后的余额计算）	13%、5%、9%及3%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按收入的12%计缴	1.2%或12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率30%-60%计缴	30%-60%
土地使用税	根据实际占用的土地面积按6.00-12.00元/平方米计缴	6.00-12.00元/平方米
城市维护建设税	实际缴纳的流转税税额	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴	2%

- (a) 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第37号），本集团在2024年1月1日至2027年12月31日的期间内，新购买的低于500万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司（“深业置地物业”）系小型微利企业，根据财政部、税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定，对小型微利企业年应纳税所得额，减按25%计算应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至2027年12月31日。本年度实际有效税率为5%(2024年：5%)。

- (b) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》（财政部税务总局海关总署公告[2019]39号）（以下简称“39号公告”）规定，自2019年4月1日起，本集团的房地产业务在增值税一般计税方法下，适用税率为9%。

本公司下属子公司深业置地物业系增值税小规模纳税人，根据财政部、税务总局颁布的《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第1号）及《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第19号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对月销售额10万元以下（含本数）的增值税小规模纳税人，免征增值税；增值税小规模纳税人适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率征收增值税；适用3%预征率的预缴增值税项目，减按1%预征率预缴增值税。

### 三、 税项（续）

#### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：（续）

#### (c) 地方税种和相关附加税收优惠

本公司下属子公司深业置地物业系增值税小规模纳税人，根据财政部、税务总局颁布的《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》（财政部税务总局公告2023年第12号）规定，自2023年1月1日至2027年12月31日，对增值税小规模纳税人减半征收资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花稅、耕地占用稅和教育费附加、地方教育附加。

### 四、 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

	2025年12月31日	2024年12月31日
库存现金	3,959.72	3,959.72
银行存款	436,879,790.72	365,600,466.15
其他货币资金(a)	166,005,339.82	12,181,321.32
	<u>602,889,090.26</u>	<u>377,785,747.19</u>

- (a) 于2025年12月31日，其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金147,656,097.57元（2024年12月31日：7,962,250.00元），按揭保证金2,655,123.05元（2024年12月31日：4,219,071.32元），司法冻结资金15,694,119.20元（2024年12月31日：无）。

#### (2) 应收账款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收账款	11,324,592.38	12,356,221.79
减：坏账准备	(7,670,269.03)	(7,739,748.42)
	<u>3,654,323.35</u>	<u>4,616,473.37</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (2) 应收账款（续）

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	2,704,961.84	3,506,997.16
一到二年	981,163.00	1,147,500.00
三到四年	-	303,020.47
四到五年	303,020.47	-
五年以上	7,335,447.07	7,398,704.16
	<u>11,324,592.38</u>	<u>12,356,221.79</u>

(b) 于2025年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款（无合同资产）汇总分析如下：

	金额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例(%)
余额前5名的应收账款总额	<u>8,314,993.46</u>	<u>5,093,693.14</u>	<u>73.42</u>

(c) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	67.45%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	3,686,124.84	32.55%	(31,801.49)	0.86%	3,654,323.35
	<u>11,324,592.38</u>		<u>(7,670,269.03)</u>		<u>3,654,323.35</u>

	2024年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	61.82%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	4,717,754.25	38.18%	(101,280.88)	2.15%	4,616,473.37
	<u>12,356,221.79</u>		<u>(7,739,748.42)</u>		<u>4,616,473.37</u>

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (2) 应收账款（续）

##### (c) 坏账准备（续）

(i) 于2025年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状况较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

(ii) 于2024年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状况较差，无持续经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

(iii) 组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一出租业务：

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
一年以内	2,704,961.84	0.28%	(7,507.81)	3,506,997.16	0.25%	(8,871.37)
一到二年	981,163.00	2.48%	(24,293.68)	1,147,500.00	2.54%	(29,152.42)
三年以上	-	-	-	63,257.09	100.00%	(63,257.09)
	<u>3,686,124.84</u>		<u>(31,801.49)</u>	<u>4,717,754.25</u>		<u>(101,280.88)</u>

**四、合并财务报表项目附注（续）****(2) 应收账款（续）**

## (c) 坏账准备（续）

(iv) 2025年度，本公司计提的坏账准备金额为841.09元(2024年度：33,297.15元)。本年度转回的坏账准备金额70,320.48元（2024年度：7,906.70元）。本年度无实际核销的应收账款。

(v) 于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团无应收账款质押。

**(3) 预付款项**

(a) 预付款项账龄分析如下：

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	1,701,833.55	37.29%	3,257,325.29	78.64%
一到二年	1,976,856.83	43.32%	836,163.93	20.19%
二到三年	836,163.93	18.32%	-	-
三年以上	48,500.00	1.06%	48,500.00	1.17%
	<u>4,563,354.31</u>		<u>4,141,989.22</u>	

于2025年12月31日，账龄超过一年的预付款项为2,861,520.76元（2024年12月31日：884,663.93元），主要为预付的尚未验收结算工程费及预付能源费等。

(b) 于2025年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下：

	金额	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>3,269,994.24</u>	71.66%

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (4) 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收往来款	12,668,115.02	13,091,200.24
应收押金和保证金	3,990,157.37	3,953,257.37
	<u>16,658,272.39</u>	<u>17,044,457.61</u>
减：坏账准备	(9,746,029.94)	(9,737,253.31)
	<u>6,912,242.45</u>	<u>7,307,204.30</u>

本集团不存在因资金集中管理而将款项归集于其他方并列报于其他应收款的情况。

## (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	793,071.52	610,796.65
一到二年	227,437.31	3,236,767.52
二到三年	2,934,473.52	923,335.10
三年以上	12,703,290.04	12,273,558.34
	<u>16,658,272.39</u>	<u>17,044,457.61</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (4) 其他应收款（续）

## (b) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年12月31日				2024年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	16,658,272.39	100.00%	9,746,029.94	58.51%	17,044,457.61	100.00%	9,737,253.31	57.13%
	第一阶段			第三阶段				
	未来12个月内预期信用损失 (组合)			整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)			合计	
	账面余额		坏账准备	账面余额	坏账准备	坏账准备		
2024年12月31日	7,361,975.62		54,771.32	9,682,481.99	9,682,481.99	9,737,253.31		
本年计提	158,586.01		398.14	660,665.89	660,665.89	661,064.03		
本年转回(i)	(558,409.92)		(5,260.20)	(647,027.20)	(647,027.20)	(652,287.40)		
2025年12月31日	6,962,151.71		49,909.26	9,696,120.68	9,696,120.68	9,746,029.94		

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (4) 其他应收款（续）

##### (b) 损失准备及其账面余额变动表（续）

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

(i) 于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团不存在单项计提坏账准备的其他应收款。

(ii) 于2025年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	4,773,077.01	0.82%	(38,972.12)	预期损失风险较低
应收押金和保证金	2,189,074.70	0.50%	(10,937.14)	
	<u>6,962,151.71</u>		<u>(49,909.26)</u>	
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	7,895,038.01	100.00%	(7,895,038.01)	债务人财务困难等
应收押金和保证金	1,801,082.67	100.00%	(1,801,082.67)	
	<u>9,696,120.68</u>		<u>(9,696,120.68)</u>	

(iii) 于2024年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	5,212,800.92	0.85%	(44,139.25)	预期损失风险较低
应收押金和保证金	2,149,174.70	0.49%	(10,632.07)	
	<u>7,361,975.62</u>		<u>(54,771.32)</u>	
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收往来款	7,878,399.32	100.00%	(7,878,399.32)	债务人财务困难等
应收押金和保证金	1,804,082.67	100.00%	(1,804,082.67)	
	<u>9,682,481.99</u>		<u>(9,682,481.99)</u>	

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (4) 其他应收款（续）

- (c) 2025年度，本集团计提的坏账准备金额为661,064.03元（2024年度：12,519.63元）；收回或转回的坏账准备金额为652,287.40元（2024年度：750,248.42元）。本年度无实际核销的其他应收款。
- (d) 于2025年12月31日，按欠款方归集的余额前五名其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应 收款余额 总额比例	坏账准备
新乡市卫滨区建委	应收往来款	4,754,163.10	五年以上	28.54%	(4,754,163.10)
深圳市建设局	押金和保证金	1,299,606.00	五年以上	7.80%	(1,299,606.00)
沙河集团	押金和保证金	880,839.62	五年以上	5.29%	-
深圳市世纪开元物业服务 有限公司	押金和保证金	878,333.00	二年以上 (i)	5.27%	(7,139.47)
河南建业教育产业有限 公司	应收往来款	538,889.44	一年以内及一 年以上 (i)	3.23%	(7,270.77)
		<u>8,351,831.16</u>		<u>50.13%</u>	<u>(6,068,179.34)</u>

- (i)本集团与深圳市世纪开元物业服务有限公司的往来款分布于二到三年、三年以上，与河南建业教育产业有限公司的往来款分布于一年以内、一到二年。

##### (5) 存货

- (a) 存货分类如下：

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	171,823,442.88	-	171,823,442.88	171,670,834.12	-	171,670,834.12
开发成本	-	-	-	185,158,532.76	-	185,158,532.76
开发产品	<u>1,167,098,072.76</u>	<u>(114,062,123.10)</u>	<u>1,053,035,949.66</u>	<u>1,084,313,170.38</u>	<u>(28,735,472.53)</u>	<u>1,055,577,697.85</u>
	<u>1,338,921,515.64</u>	<u>(114,062,123.10)</u>	<u>1,224,859,392.54</u>	<u>1,441,142,537.26</u>	<u>(28,735,472.53)</u>	<u>1,412,407,064.73</u>

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (5) 存货（续）

(b) 存货跌价准备分析如下：

	2024年12月31日	本年增加	本年减少	2025年12月31日
开发产品	<u>28,735,472.53</u>	<u>85,326,650.57</u>	<u>-</u>	<u>114,062,123.10</u>

(c) 于2025年12月31日，拟开发土地明细如下：

项目名称	使用权年限	2024年12月31日	本年增加	本年减少	2025年12月31日
荥阳健康城	2020年3月-2090年3月	<u>171,670,834.12</u>	<u>152,608.76</u>	<u>-</u>	<u>171,823,442.88</u>
		<u>171,670,834.12</u>	<u>152,608.76</u>	<u>-</u>	<u>171,823,442.88</u>

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (5) 存货（续）

(d) 于2025年12月31日，开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	2024年12月31日	本年增加(i)	本年减少	本年转入投资性房地产	2025年12月31日	跌价准备
长沙深业中心	2023年8月	571,552,217.15	173,574,664.13	-	(8,544,500.77)	736,582,380.51	(83,513,763.36)
长沙沙河城三期B区	2023年7月	130,644,395.91	-	(8,584,809.46)	-	122,059,586.45	(4,121,040.63)
鹤塘岭花园	2022年7月	98,393,774.52	-	(98,393,774.52)	-	-	-
长沙沙河城四期三A区	2022年10月	51,164,999.53	-	(523,936.47)	-	50,641,063.06	(2,967,250.25)
长沙沙河城一期一区	2017年8月	52,654,693.87	-	-	-	52,654,693.87	(6,559,201.30)
新乡世纪新城一期	2014年12月	24,854,290.09	-	(1,239,199.88)	-	23,615,090.21	(95,132.64)
新乡世纪新城二期	2015年12月	32,899,394.02	-	(3,980,572.20)	-	28,918,821.82	-
长沙沙河城四期一区	2021年11月	33,560,250.41	-	(9,677,511.34)	-	23,882,739.07	(3,736,183.56)
新乡世纪新城三期一区	2019年11月	28,905,147.77	-	(2,138,958.12)	-	26,766,189.65	-
长沙沙河城四期二区	2019年12月	21,779,762.71	-	-	-	21,779,762.71	(3,115,717.49)
长沙沙河城三期一区	2014年12月	13,860,000.00	-	-	-	13,860,000.00	-
新乡世纪新城三期二区	2021年11月	7,907,053.88	-	(1,355,888.12)	-	6,551,165.76	(1,627,541.50)
长沙沙河城三期二区	2018年9月	7,376,649.75	-	-	-	7,376,649.75	(902,130.36)
长沙沙河城二期一区	2020年12月	3,485,161.83	-	-	-	3,485,161.83	-
新乡世纪村一期	2009年8月	3,230,211.75	-	-	-	3,230,211.75	-
新乡世纪村三期	2012年12月	1,050,000.00	-	-	-	1,050,000.00	-
新乡世纪村二期	2009年12月	995,167.19	-	-	-	995,167.19	-
长沙沙河城二期二区	2025年9月	-	210,976,231.63	(183,833,871.50)	-	27,142,360.13	(7,424,162.01)
其他	2025年12月	-	16,507,029.00	-	-	16,507,029.00	-
		<u>1,084,313,170.38</u>	<u>401,057,924.76</u>	<u>(309,728,521.61)</u>	<u>(8,544,500.77)</u>	<u>1,167,098,072.76</u>	<u>(114,062,123.10)</u>

#### 四、 合并财务报表项目附注（续）

(i) 长沙深业中心项目本期增加存货的初始成本按照转换日在建工程的账面价值确定，深业中心项目转入账面价值173,574,664.13 元。

##### (5) 存货（续）

(e) 于2025年12月31日，开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2025年12月31日	2024年12月31日	跌价准备
长沙沙河城二期二区	2023年8月	2025年9月	21,191万元	-	168,075,141.76	-
其他	2011年9月	2025年12月	2,500万元	-	17,083,391.00	-
				<u>-</u>	<u>185,158,532.76</u>	<u>-</u>

(i) 于2025年12月31日，本集团无存货用于取得银行借款抵押（2024年12月31日：无）。

(ii) 2025年度，无计入存货的资本化借款费用（2024年度：无）。

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (6) 其他流动资产

	2025年12月31日	2024年12月31日
预交税费	1,669,809.21	6,128,948.28
待抵扣进项税额	5,322,728.62	6,699,381.27
	<u>6,992,537.83</u>	<u>12,828,329.55</u>

## (7) 投资性房地产

	房屋及建筑物	停车场	合计
账面原值			
2024年12月31日	123,279,936.91	44,251,740.12	167,531,677.03
存货转入(i)	8,544,500.77	-	8,544,500.77
2025年12月31日	<u>131,824,437.68</u>	<u>44,251,740.12</u>	<u>176,076,177.80</u>
累计折旧和摊销			
2024年12月31日	35,194,104.42	24,043,084.97	59,237,189.39
本年计提	4,598,489.28	2,404,212.00	7,002,701.28
2025年12月31日	<u>39,792,593.70</u>	<u>26,447,296.97</u>	<u>66,239,890.67</u>
账面价值			
2025年12月31日	<u>92,031,843.98</u>	<u>17,804,443.15</u>	<u>109,836,287.13</u>
2024年12月31日	<u>88,085,832.49</u>	<u>20,208,655.15</u>	<u>108,294,487.64</u>

(i) 投资性房地产初始成本按转换日存货的账面价值确定，长沙深业中心项目转入账面价值 8,544,500.77 元。

(ii) 2025 年度及 2024 年度，无资本化计入投资性房地产的借款费用。

(iii) 于 2025 年 12 月 31 日及 2024 年 12 月 31 日，本集团未对投资性房地产计提减值准备。

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (8) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及电子设备	办公设备	其他设备	合计
原价							
2024年12月31日	44,347,378.20	6,675.00	4,294,857.02	2,358,871.07	3,033,643.28	358,750.56	54,400,175.13
本年购置	-	-	-	24,144.98	-	-	24,144.98
本年处置及报废	-	-	(379,914.00)	(693,439.28)	(10,900.00)	-	(1,084,253.28)
2025年12月31日	<u>44,347,378.20</u>	<u>6,675.00</u>	<u>3,914,943.02</u>	<u>1,689,576.77</u>	<u>3,022,743.28</u>	<u>358,750.56</u>	<u>53,340,066.83</u>
累计折旧							
2024年12月31日	27,287,468.73	4,621.80	3,159,988.09	1,800,502.81	2,719,446.31	295,188.94	35,267,216.68
本年计提	1,596,505.56	798.00	205,460.04	169,171.25	5,848.39	17,720.06	1,995,503.30
本年处置及报废	-	-	(341,922.96)	(624,095.36)	(9,810.00)	-	(975,828.32)
2025年12月31日	<u>28,883,974.29</u>	<u>5,419.80</u>	<u>3,023,525.17</u>	<u>1,345,578.70</u>	<u>2,715,484.70</u>	<u>312,909.00</u>	<u>36,286,891.66</u>
账面价值							
2025年12月31日	<u>15,463,403.91</u>	<u>1,255.20</u>	<u>891,417.85</u>	<u>343,998.07</u>	<u>307,258.58</u>	<u>45,841.56</u>	<u>17,053,175.17</u>
2024年12月31日	<u>17,059,909.47</u>	<u>2,053.20</u>	<u>1,134,868.93</u>	<u>558,368.26</u>	<u>314,196.97</u>	<u>63,561.62</u>	<u>19,132,958.45</u>

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (8) 固定资产（续）

- (i) 于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团无固定资产抵押。
- (ii) 2025年度固定资产计提的折旧金额为1,995,503.30元（2024年度：2,068,569.43元），其中计入营业成本及管理费用的折旧金额为798.00元及1,994,705.30元（2024年度：798.00元及2,067,771.43元）。
- (iii) 于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团无暂时闲置的固定资产。
- (iv) 于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团无未办妥产权证书的固定资产。
- (v) 于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团未对固定资产计提减值准备。

##### (9) 在建工程

	2025年12月31日		2024年12月31日			
在建工程	-		173,574,664.13			
	2025年12月31日		2024年12月31日			
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙深业中心自持 酒店物业项目	-	-	-	186,132,904.91	(12,558,240.78)	173,574,664.13

2025年，本集团决定将长沙深业中心自持酒店物业项目用途由自用转为对外出售，在建房产由在建工程转入存货核算。

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (10) 使用权资产

	房屋及建筑物
原价	
2024年12月31日	13,104,177.12
本年增加	305,780.32
本年处置	(4,260,265.25)
2025年12月31日	<u>9,149,692.19</u>
累计折旧	
2024年12月31日	573,966.88
本年计提	4,039,317.92
本年处置	(1,146,018.73)
2025年12月31日	<u>3,467,266.07</u>
账面价值	
2025年12月31日	<u>5,682,426.12</u>
2024年12月31日	<u>12,530,210.24</u>

## (11) 长期待摊费用

	2025年12月31日	2024年12月31日
装修费	1,431,446.35	1,463,048.58
其他	55,972.45	90,074.46
	<u>1,487,418.80</u>	<u>1,553,123.04</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (12) 递延所得税资产和递延所得税负债

## (a) 递延所得税资产

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损	递延所得税资产
土地增值税	181,849,435.77	45,462,358.95	205,840,898.33	51,460,224.58
内部交易抵销	10,420,590.32	2,605,147.58	10,521,836.80	2,630,459.20
预计负债	8,070,007.05	2,017,501.76	-	-
租赁负债	5,508,914.68	1,377,228.67	12,533,345.20	3,133,336.30
资产减值准备	-	-	21,362,638.23	5,340,672.31
可抵扣亏损			6,204,109.90	1,482,286.30
	<u>205,848,947.82</u>	<u>51,462,236.96</u>	<u>256,462,828.46</u>	<u>64,046,978.69</u>

## (b) 递延所得税负债

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
使用权资产	5,376,645.84	1,344,161.46	12,530,210.24	3,132,552.56
待售回迁房(i)	-	-	85,984,576.48	21,496,144.12
	<u>5,376,645.84</u>	<u>1,344,161.46</u>	<u>98,514,786.72</u>	<u>24,628,696.68</u>

(i) 系本公司因售出剩余回迁房屋而转销回迁房屋的入账价值与计税成本差异部分确认的递延所得税负债。

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (12) 递延所得税资产和递延所得税负债（续）

(c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
可抵扣暂时性差异	174,939,649.20	76,932,069.81
可抵扣亏损	<u>36,581,371.29</u>	<u>25,718,257.00</u>

未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的到期日分析：

	2025年	2024年
2025年	-	6,297,004.61
2026年	1,913,516.22	2,208,032.57
2027年	1,408,092.24	1,356,286.32
2028年	6,543,667.28	3,062,943.43
2029年	12,497,407.42	12,793,990.07
2030年	14,218,688.13	-
合计	<u>36,581,371.29</u>	<u>25,718,257.00</u>

(d) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
递延所得税资产净额	<u>50,118,075.50</u>	<u>56,977,236.86</u>
递延所得税负债净额	<u>-</u>	<u>17,558,954.85</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (13) 资产减值及损失准备

	2024年12月31日	本年计提	本年转回	本年其他减少	2025年12月31日
应收账款坏账准备	7,739,748.42	841.09	(70,320.48)	-	7,670,269.03
其中：单项计提坏账准备	7,638,467.54	-	-	-	7,638,467.54
组合计提坏账准备	101,280.88	841.09	(70,320.48)	-	31,801.49
其他应收款坏账准备	9,737,253.31	661,064.03	(652,287.40)	-	9,746,029.94
小计	17,477,001.73	661,905.12	(722,607.88)	-	17,416,298.97
存货跌价准备	28,735,472.53	85,326,650.57	-	-	114,062,123.10
在建工程减值准备	12,558,240.78	-	-	(12,558,240.78)	-
小计	41,293,713.31	85,326,650.57	-	(12,558,240.78)	114,062,123.10
合计	58,770,715.04	85,988,555.69	(722,607.88)	(12,558,240.78)	131,478,422.07

## (14) 应付账款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付工程款	215,831,768.61	226,347,176.95

于2025年12月31日，账龄超过一年的应付账款为178,540,865.95元（2024年12月31日：185,918,504.80元），主要为应付工程款及工程质保金，因项目尚未结算故尚未支付。

## (15) 预收款项

	2025年12月31日	2024年12月31日
预收租金	508,166.11	502,598.31

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (16) 合同负债

	2025年12月31日	2024年12月31日
物业销售	5,722,865.93	11,629,019.57
其他	-	2,994.07
	<u>5,722,865.93</u>	<u>11,632,013.64</u>

(a) 包括在2024年12月31日账面价值中的8,183,148.08元合同负债已于2025年度转入营业收入，其中，8,180,154.02元为房地产销售收入(2024年度：247,900,134.88元)。

(b) 截至2025年12月31日，预售金额前五的项目收款信息如下：

项目名称	年末余额	年初余额
长沙沙河城二期一区	2,899,358.10	2,899,358.10
长沙沙河城四期三A区	1,679,309.17	132,110.09
长沙沙河城四期三B区	270,515.60	8,087,362.39
新乡世纪新城三期	268,388.07	259,213.76
长沙沙河城二期二区	259,081.65	-
	<u>5,376,652.59</u>	<u>11,378,044.34</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (17) 应付职工薪酬

	2025年12月31日	2024年12月31日
应付短期薪酬(a)	14,562,007.74	19,577,376.58
应付设定提存计划(b)	2,417,465.81	1,909,471.00
应付辞退福利(c)	-	-
	<u>16,979,473.55</u>	<u>21,486,847.58</u>

## (a) 短期薪酬

	2024年12月31日	本年增加	本年减少	2025年12月31日
工资、奖金、津贴和补贴	14,986,256.05	14,819,486.32	(19,741,783.82)	10,063,958.55
职工福利费	-	92,972.69	(92,972.69)	-
社会保险费	-	1,218,662.35	(1,218,662.35)	-
其中：医疗保险费	-	1,024,659.76	(1,024,659.76)	-
工伤保险费	-	109,492.41	(109,492.41)	-
生育保险费	-	84,510.18	(84,510.18)	-
住房公积金	-	1,787,302.90	(1,787,302.90)	-
工会经费和职工教育经费	4,591,120.53	399,731.46	(492,802.80)	4,498,049.19
	<u>19,577,376.58</u>	<u>18,318,155.72</u>	<u>(23,333,524.56)</u>	<u>14,562,007.74</u>

## (b) 设定提存计划

	2024年12月31日	本年增加	本年减少	2025年12月31日
企业年金缴费(i)	1,909,471.00	507,994.81	-	2,417,465.81
基本养老保险	-	2,376,889.01	(2,376,889.01)	-
失业保险费	-	113,591.97	(113,591.97)	-
	<u>1,909,471.00</u>	<u>2,998,475.79</u>	<u>(2,490,480.98)</u>	<u>2,417,465.81</u>

(i) 本公司建立企业年金，职工个人缴费为每人每年120元，单位年缴费总额为参加企业年金职工对应缴费年度实际发放工资总额的8%。

## (c) 应付辞退福利

	2024年12月31日	本年增加	本年减少	2025年12月31日
其他辞退福利	-	432,161.76	(432,161.76)	-
	<u>-</u>	<u>432,161.76</u>	<u>(432,161.76)</u>	<u>-</u>

**四、合并财务报表项目附注（续）****(18) 应交税费**

	2025年12月31日	2024年12月31日
应交企业所得税	21,858,287.49	6,754,879.81
应交增值税	18,090,983.08	64,472.89
应交城市维护建设税	1,027,241.19	4,119.37
应交个人所得税	311,272.86	2,095,042.72
应交印花税	119,220.28	58,111.14
应交教育费附加	733,844.66	2,942.40
其他	124,379.13	337,364.32
	<u>42,265,228.69</u>	<u>9,316,932.65</u>

**(19) 其他应付款**

	2025年12月31日	2024年12月31日
土地增值税清算准备金	200,531,726.23	205,840,898.33
应付第三方往来	10,190,221.08	7,279,358.09
应付押金和保证金	1,953,514.96	2,328,968.50
应付关联方款项(附注八(5)(c))	16,036.00	16,036.00
	<u>212,691,498.27</u>	<u>215,465,260.92</u>

于2025年12月31日，账龄超过一年的其他应付款为204,649,979.23元（2024年12月31日：164,228,145.52元），主要为土地增值税清算准备金。

**(20) 一年内到期的非流动负债**

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年内到期的预计负债(附注四(22))	533,530.17	-
一年内到期的租赁负债(附注四(23))	2,856,353.61	4,066,882.93
	<u>3,389,883.78</u>	<u>4,066,882.93</u>

**(21) 其他流动负债**

	2025年12月31日	2024年12月31日
待转销项税额	<u>378,655.07</u>	<u>914,018.42</u>

**四、合并财务报表项目附注（续）****(22) 预计负债**

	2025年12月31日	2024年12月31日
预计负债	<u>7,536,476.88</u>	<u>-</u>

预计负债系公司根据销售合同条款，预计应为客户承担的未来超过合同约定物业费的差额。

**(23) 租赁负债**

	2025年12月31日	2024年12月31日
租赁负债	5,814,694.98	12,533,345.20
减：一年内到期的非流动负债(附注四(20))	<u>(2,856,353.61)</u>	<u>(4,066,882.93)</u>
	<u>2,958,341.37</u>	<u>8,466,462.27</u>

**(24) 股本**

	2025年12月31日	2024年12月31日
普通股	<u>242,046,224.00</u>	<u>242,046,224.00</u>

**(25) 资本公积**

	2025年12月31日	2024年12月31日
其他	<u>9,969,249.97</u>	<u>9,969,249.97</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (26) 盈余公积

	2024年12月31日	2025年12月31日
法定盈余公积(a)	131,001,518.80	131,001,518.80
任意盈余公积	157,659,909.83	157,659,909.83
	<u>288,661,428.63</u>	<u>288,661,428.63</u>
	2023年12月31日	2024年12月31日
法定盈余公积(a)	131,001,518.80	131,001,518.80
任意盈余公积	157,659,909.83	157,659,909.83
	<u>288,661,428.63</u>	<u>288,661,428.63</u>

- (a) 根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。2025年度，本公司为净亏损，未计提盈余公积（2024年度：无）。

## (27) 未分配利润

	2025年度	2024年度
年初未分配利润	1,082,870,265.41	1,118,706,030.13
加：本年归属于母公司股东的净利润	(150,357,687.09)	16,446,210.84
减：应付普通股股利(a)	-	(52,281,975.56)
年末未分配利润	<u>932,512,578.32</u>	<u>1,082,870,265.41</u>

- (a) 本年度未向股东分配现金股利（2024年度：52,281,975.56元）。

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (28) 营业收入和营业成本

	2025年度	2024年度
主营业务收入	<u>310,141,261.81</u>	<u>357,907,444.53</u>
	2025年度	2024年度
主营业务成本	<u>313,778,353.28</u>	<u>172,827,512.90</u>

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2025年度		2024年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售	302,076,664.20	305,387,486.93	346,086,878.05	164,972,381.10
物业租赁	7,018,371.83	7,311,230.47	10,805,035.54	6,822,911.21
物业管理	1,046,225.78	1,079,635.88	1,015,530.94	1,032,220.59
	<u>310,141,261.81</u>	<u>313,778,353.28</u>	<u>357,907,444.53</u>	<u>172,827,512.90</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (28) 营业收入和营业成本（续）

(b) 本集团营业收入及营业成本分解列示如下：

	2025年度	2024年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
—房地产销售	302,076,664.20	346,086,878.05
在某一时段内确认		
—物业管理	1,046,225.78	1,015,530.94
—物业租赁	7,018,371.83	10,805,035.54
	<u>310,141,261.81</u>	<u>357,907,444.53</u>
	2025年度	2024年度
主营业务成本		
其中：在某一时点确认		
—房地产销售	305,387,486.93	164,972,381.10
在某一时段内确认		
—物业管理	1,079,635.88	1,032,220.59
—物业租赁	7,311,230.47	6,822,911.21
	<u>313,778,353.28</u>	<u>172,827,512.90</u>

于 2025 年 12 月 31 日，本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,722,865.93 元(2024 年 12 月 31 日：11,632,013.64 元)，预计全部将于 2026 年度确认收入。

(c) 2025 年度，确认收入金额前五的项目信息如下：

项目名称	收入金额
沙河城二期二区	193,191,313.90
鹤塘岭花园	77,725,085.84
沙河城四期三区	14,108,698.14
沙河城四期一区	8,799,924.76
世纪新城二期	4,138,361.91
	<u>297,963,384.55</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (28) 营业收入和营业成本（续）

(d) 营业收入按报告分部与地区分解列示如下：

2025年度

报告分部	房地产业务		物业管理	合计
	房地产销售	物业租赁		
主要经营地区：				
湖南长沙	216,077,562.52	3,284,919.76	31,122.56	219,393,604.84
广东深圳	77,725,085.84	3,223,051.39	1,015,103.22	81,963,240.45
河南新乡	8,274,015.84	510,400.68	-	8,784,416.52
	<u>302,076,664.20</u>	<u>7,018,371.83</u>	<u>1,046,225.78</u>	<u>310,141,261.81</u>

2024年度

报告分部	房地产业务		物业管理	合计
	房地产销售	物业租赁		
主要经营地区：				
湖南长沙	288,930,113.77	3,551,125.69	-	292,481,239.46
广东深圳	29,225,088.07	6,743,509.17	1,015,530.94	36,984,128.18
河南新乡	27,931,676.21	510,400.68	-	28,442,076.89
	<u>346,086,878.05</u>	<u>10,805,035.54</u>	<u>1,015,530.94</u>	<u>357,907,444.53</u>

## (29) 税金及附加

	2025年度	2024年度
土地增值税	(584,735.97)	50,005,952.45
城市维护建设税	1,531,169.88	1,437,170.09
教育费附加	1,093,692.76	1,026,294.25
房产税	2,745,663.76	2,051,629.77
其他	894,835.06	971,028.71
	<u>5,680,625.49</u>	<u>55,492,075.27</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (30) 销售费用

	2025年度	2024年度
销售佣金	12,293,529.05	5,597,722.13
广告宣传推广费	339,811.63	1,446,693.99
管理费	1,383,715.42	2,507,989.18
职工薪酬	17,168.00	10,165.00
其他	46,246.50	27,531.68
	<u>14,080,470.60</u>	<u>9,590,101.98</u>

## (31) 管理费用

	2025年度	2024年度
职工薪酬	17,913,191.75	41,602,450.29
使用权资产折旧费	4,039,317.92	5,080,016.05
折旧与摊销	3,132,726.62	3,419,094.27
办公费	3,132,406.50	2,932,509.80
审计评估费	723,981.31	769,982.07
业务招待费	49,265.50	235,818.06
管理费	2,700,903.07	3,166,564.84
其他	2,458,151.58	4,137,247.63
	<u>34,149,944.25</u>	<u>61,343,683.01</u>

## (32) 财务费用

	2025年度	2024年度
关联方借款利息支出	3,643,964.67	327,765.67
加：租赁负债利息支出	344,962.87	70,836.30
利息费用	<u>3,988,927.54</u>	<u>398,601.97</u>
减：利息收入	(2,647,639.49)	(4,669,860.62)
其他	38,923.69	62,934.56
	<u>1,380,211.74</u>	<u>(4,208,324.09)</u>

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (33) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2025年度	2024年度
房地产销售成本	305,387,486.93	164,972,381.10
职工薪酬费用	18,672,927.55	42,311,448.96
销售佣金	12,293,529.05	5,597,722.13
折旧费和摊销费用	10,136,225.90	9,655,552.45
广告宣传推广费	339,811.63	1,446,693.99
管理费	4,319,356.85	6,199,732.34
使用权资产折旧费	4,039,317.92	5,080,016.05
办公费	3,132,406.50	2,932,509.80
审计评估费	723,981.31	769,982.07
业务招待费	49,265.50	235,818.06
服务成本	327,306.48	332,588.92
其他	2,587,152.51	4,226,852.02
	<u>362,008,768.13</u>	<u>243,761,297.89</u>

(a) 2025年度，本集团无短期租赁和低价值租赁的租金支出。

##### (34) 资产减值损失

	2025年度	2024年度
在建工程减值损失	-	2,223,153.70
存货跌价损失	85,326,650.57	2,970,367.11
	<u>85,326,650.57</u>	<u>5,193,520.81</u>

##### (35) 信用减值损失

	2025年度	2024年度
应收账款坏账损失/(转回)	(69,479.39)	25,390.44
其他应收款坏账损失/(转回)	8,776.63	(737,728.79)
	<u>(60,702.76)</u>	<u>(712,338.35)</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (36) 其他收益

	2025年度	2024年度
个人所得税手续费返还	89,341.38	150,583.21
其他	16,390.28	21,349.70
	<u>105,731.66</u>	<u>171,932.91</u>

## (37) 营业外收入

	2025年度	2024年度	计入2025年非 经常性损益的 金额
罚款及违约金收入	130,000.00	25,000.00	130,000.00
其他	17,338.42	15,804.49	17,338.42
	<u>147,338.42</u>	<u>40,804.49</u>	<u>147,338.42</u>

## (38) 营业外支出

	2025年度	2024年度	计入2025年非 经常性损益的 金额
滞纳金	-	625,765.55	-
固定资产报废损失	101,234.46	10,275.66	101,234.46
	<u>101,234.46</u>	<u>636,041.21</u>	<u>101,234.46</u>

## 四、合并财务报表项目附注（续）

## (39) 所得税费用

	2025年度	2024年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	16,326,684.38	33,456,197.09
递延所得税	<u>(10,699,793.49)</u>	<u>7,523,329.51</u>
	<u>5,626,890.89</u>	<u>40,979,526.60</u>

将基于合并利润表的(亏损)/利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2025年度	2024年度
(亏损)/利润总额	<u>(143,979,484.11)</u>	<u>57,957,909.19</u>
按适用税率25%计算的所得税	(35,994,871.03)	14,489,477.30
子公司适用不同税率的影响	(10,581.45)	(6,905.00)
子公司税收优惠产生的影响	-	(20,715.00)
汇算清缴对所得税费用的影响	(175,371.37)	(104,360.94)
不可抵扣的成本、费用和损失	3,985,969.19	1,483,251.45
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣 亏损	<u>37,821,745.55</u>	<u>25,138,778.79</u>
所得税费用	<u>5,626,890.89</u>	<u>40,979,526.60</u>

## (40) 每股收益

## (a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2025年度	2024年度
归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润	(150,357,687.09)	16,446,210.84
本公司发行在外普通股的加权平均数(i)	<u>242,046,224.00</u>	<u>242,046,224.00</u>
基本每股收益	<u>(0.62)</u>	<u>0.07</u>
其中：		
—持续经营基本每股收益：	(0.62元/股)	0.07元/股

**四、 合并财务报表项目附注（续）****(40) 每股收益（续）****(a) 基本每股收益（续）****(i) 普通股加权平均数计算过程**

	2025年度	2024年度
年初已发行普通股股数	242,046,224.00	242,046,224.00
年末普通股的加权平均数	<u>242,046,224.00</u>	<u>242,046,224.00</u>

**(b) 稀释每股收益**

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净(亏损)/利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于2025年度及2024年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

**(41) 现金流量表项目注释**

本集团的其他货币资金变动及代收代付款变动以净额列报现金流量，重大的现金流量项目列示如下：

**(a) 收到其他与经营活动有关的现金**

	2025年度	2024年度
其他货币资金净变动	-	10,122,950.62
存款利息收入	2,647,639.49	4,669,860.62
收回的押金保证金	4,363,113.70	9,201,925.20
其他	4,937,129.87	3,927,615.25
	<u>11,947,883.06</u>	<u>27,922,351.69</u>

**(b) 支付其他与经营活动有关的现金**

	2025年度	2024年度
其他货币资金净变动	153,824,018.50	-
费用性支出	22,544,743.15	23,363,934.78
代收代付款净变动	6,503,664.11	1,618,067.75
支付的押金保证金	3,939,195.24	8,688,112.00
	<u>186,811,621.00</u>	<u>33,670,114.53</u>

**四、 合并财务报表项目附注（续）****(41) 现金流量表项目注释（续）****(c) 支付其他与筹资活动有关的现金**

	2025年度	2024年度
偿还租赁负债支付的金额(i)	4,401,784.00	5,449,199.78
	<u>4,401,784.00</u>	<u>5,449,199.78</u>

(i)2025 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 4,401,784.00 元（2024 年度：5,449,199.78 元），均计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额。

**(42) 现金流量表补充资料****(a) 现金流量表补充资料**

将净(亏损)/利润调节为经营活动现金流量

	2025年度	2024年度
净(亏损)/利润	(149,606,375.00)	16,978,382.59
加：资产减值损失	85,326,650.57	5,193,520.81
信用减值损失转回	(60,702.76)	(712,338.35)
使用权资产折旧	4,039,317.92	5,080,016.05
固定资产折旧	1,995,503.30	2,068,569.43
投资性房地产折旧	7,002,701.28	6,223,832.43
长期待摊费用摊销	1,138,021.32	1,363,150.59
固定资产报废损失	101,234.46	10,275.66
财务费用	3,988,927.54	398,528.76
递延所得税资产减少	6,859,161.36	9,332,757.64
递延所得税负债减少	(17,558,954.85)	(1,809,428.13)
存货的减少	102,221,021.62	98,876,722.72
经营性应收项目的减少/(增加)	749,779.09	(4,225,536.57)
经营性应付项目的增加/(减少)	29,573,359.12	(280,513,351.05)
经营活动产生的现金流量净额	<u>75,769,644.97</u>	<u>(141,734,897.42)</u>

#### 四、合并财务报表项目附注（续）

##### (42) 现金流量表补充资料（续）

###### (b) 现金及现金等价物净变动情况

	2025年度	2024年度
现金及现金等价物的年末余额	436,883,750.44	365,604,425.87
减：现金及现金等价物的年初余额	<u>365,604,425.87</u>	<u>565,950,235.18</u>
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>71,279,324.57</u>	<u>(200,345,809.31)</u>

###### (c) 现金及现金等价物

	2025年度	2024年度
现金		
其中：库存现金	3,959.72	3,959.72
可随时用于支付的银行存款	436,879,790.72	365,600,466.15
年末现金及现金等价物余额	<u>436,883,750.44</u>	<u>365,604,425.87</u>

###### (d) 筹资活动产生的各项负债的变动情况

	租赁负债 (含一年内到期)	合计
2024年12月31日	12,533,345.20	12,533,345.20
筹资活动产生的现金流出	(4,401,784.00)	(4,401,784.00)
本年减少的租赁负债(租赁变更)	(3,177,218.15)	(3,177,218.15)
本年新增租赁负债	305,780.32	305,780.32
本年计提的利息	344,962.87	344,962.87
税费	<u>209,608.74</u>	<u>209,608.74</u>
2025年12月31日	<u>5,814,694.98</u>	<u>5,814,694.98</u>

#### 五、合并范围变更

2025年内，本集团合并范围未发生变更。

## 六、 在其他主体中的权益

### (1) 在子公司中的权益

#### (a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	注册资本	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
长沙深业置业有限公司（“长沙公司”）	长沙市	长沙市	8,000万元	房地产开发、销售	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
新乡市深业地产有限公司（“新乡公司”）	新乡市	新乡市	8,000万元	房地产开发、销售	70.00%	-	通过设立或投资等方式取得
深业置地物业	深圳市	深圳市	2,000万元	物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
长沙深业福湘置业有限公司（“福湘公司”）	长沙市	长沙市	5,000万元	房地产开发、销售	-	100.00%	通过设立或投资等方式取得
河南深业地产有限公司（“郑州公司”）	荥阳市	荥阳市	1,000万元	房地产开发、销售	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司

本集团综合考虑子公司是否为上市公司、其少数股东权益占本集团合并股东权益的比例、少数股东损益占本集团合并净利润的比例等因素，确定存在重要少数股东权益的子公司，列示如下：

子公司名称	少数股东的持股比例	2025年度归属于少数股东的损益	2025年度向少数股东分派的股利	2025年12月31日少数股东权益
新乡公司	30.00%	751,312.09	-	52,596,484.28

## 六、在其他主体中的权益（续）

### (1) 在子公司中的权益（续）

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司（续）

上述非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2025年12月31日					2024年12月31日				
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	负债合计
新乡公司	<u>198,364,717.49</u>	<u>16,577,363.95</u>	<u>214,942,081.44</u>	<u>39,613,800.49</u>	<u>39,613,800.49</u>	<u>203,147,802.77</u>	<u>20,149,010.29</u>	<u>223,296,813.06</u>	<u>50,472,905.73</u>	<u>50,472,905.73</u>
	2025年度				2024年度					
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量		
新乡公司	<u>8,784,416.52</u>	<u>2,504,373.62</u>	<u>2,504,373.62</u>	<u>5,750,509.96</u>	<u>28,442,076.89</u>	<u>1,773,905.84</u>	<u>1,773,905.84</u>	<u>11,830,499.70</u>		

## 七、 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有2个报告分部，分别为：

—房地产业务分部，主要建造、售卖或出租商业房产和车位

—物业管理分部，主要提供物业管理服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

(a) 2025年度及2025年12月31日分部信息列示如下：

	房地产业务	物业管理	分部间抵销	合并
对外交易收入(i)	309,095,036.03	1,046,225.78	-	310,141,261.81
营业成本	312,698,717.40	1,079,635.88	-	313,778,353.28
信用减值损失转回	(60,705.30)	2.54	-	(60,702.76)
资产减值损失	85,326,650.57	-	-	85,326,650.57
使用权资产折旧费	4,039,317.92	-	-	4,039,317.92
折旧费和摊销费	10,135,427.90	798.00	-	10,136,225.90
利润总额	(144,032,391.34)	52,907.23	-	(143,979,484.11)
所得税费用	5,604,677.58	22,213.31	-	5,626,890.89
资产总额	2,048,440,983.07	24,607,340.39	(39,000,000.00)	2,034,048,323.46
负债总额	526,813,158.64	449,199.62	(19,000,000.00)	508,262,358.26
非流动资产减少(ii)	(181,026,136.42)	-	-	(181,026,136.42)

(i) 2025年，营业收入中存在一名客户（包括已知受该客户控制下的所有主体）产生的收入达到或超过本集团收入的10%，营业收入金额为人民币66,367,287.67元。

(ii)非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

## 七、分部信息（续）

(b) 2024年度及2024年12月31日分部信息列示如下：

	房地产业务	物业管理	分部间抵销	合并
对外交易收入(i)	356,891,913.59	1,015,530.94	-	357,907,444.53
营业成本	171,795,292.31	1,032,220.59	-	172,827,512.90
信用减值损失转回	(712,347.80)	9.45	-	(712,338.35)
资产减值损失	5,193,520.81	-	-	5,193,520.81
使用权资产折旧费	5,080,016.05	-	-	5,080,016.05
折旧费和摊销费	9,654,754.45	798.00	-	9,655,552.45
利润总额	57,819,799.19	138,110.00	-	57,957,909.19
所得税费用	<u>40,972,539.23</u>	<u>6,987.37</u>	<u>-</u>	<u>40,979,526.60</u>
资产总额	2,205,592,808.95	24,556,679.77	(39,000,000.00)	2,191,149,488.72
负债总额	534,327,915.60	429,232.92	(19,000,000.00)	515,757,148.52
非流动资产增加(ii)	<u>56,402,734.11</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>56,402,734.11</u>

(i)2024年度，本集团无来自单一客户的收入超过总收入的10%。

(ii) 非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

(c) 2025年度及2024年度，本集团的交易收入均来源于中国境内。于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团的非流动资产均位于中国境内。

## 八、关联方关系及其交易

### (1) 母公司情况

(a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
沙河集团	深圳市	房地产开发和经营、物业租赁、药品销售、医疗服务

本公司的最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2024年12月31日及2025 年12月31日
沙河集团	<u>350,000,000.00</u>

## 八、 关联方关系及其交易（续）

### (1) 母公司情况（续）

#### (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2025年12月31日		2024年12月31日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
沙河集团	34.02%	34.02%	34.02%	34.02%

### (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注六(1)。

### (3) 其他关联方情况

#### 与本集团的关系

深圳沙河集团	受同一控股股东控制的企业
深业托育(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的企业
深业智慧科技(深圳)有限公司(“深业智慧科技”)	受同一控股股东控制的企业

## 八、 关联方关系及其交易（续）

## (4) 关联交易

## (a) 购销商品、提供和接受劳务

销售商品、提供劳务：

	关联交易内容	2025年度	2024年度
沙河集团	提供物业管理服务	1,012,109.16	1,012,109.16
其他	提供房屋租赁服务	66,803.80	214,167.56
		<u>1,078,912.96</u>	<u>1,226,276.72</u>

## (b) 关联方租赁：

2025年

	租赁资产种类	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	减少的使用权资产
沙河集团	房屋及建筑物	<u>4,035,832.40</u>	<u>344,962.87</u>	<u>3,114,246.52</u>

2024年

	租赁资产种类	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
沙河集团	房屋及建筑物	<u>5,033,371.30</u>	<u>64,566.37</u>	<u>4,549,357.42</u>

## (c) 关键管理人员薪酬

	2025年度	2024年度
关键管理人员薪酬	<u>3,699,958.92</u>	<u>6,090,494.43</u>

**八、 关联方关系及其交易（续）****(5) 关联方余额****(a) 应付账款**

	2025年12月31日	2024年12月31日
深业智慧科技	-	42,977.36

**(b) 其他应收款**

	2025年12月31日	2024年12月31日
沙河集团	880,839.62	880,839.62

**(c) 其他应付款**

	2025年12月31日	2024年12月31日
关联方往来		
深业托育（深圳）有限公司	16,036.00	16,036.00

**九、 或有事项**

	2025年12月31日	2024年12月31日
对外提供担保形成的或有负债(a)	184,869,984.73	249,586,985.07

- (a) 在本集团为银行向购房客户发放的抵押贷款提供阶段性连带责任保证担保期间内，如果购房客户无法偿还抵押贷款，将可能导致本集团因承担连带责任保证担保而为上述购房客户向银行垫付其无法偿还的银行按揭贷款。在这种情况下，本集团可以根据相关购房合同的约定，通过优先处置相关房产的方式收回上述代垫款项。因此，本集团认为相关的信用风险较低。

**十、 承诺事项****(1) 房地产开发项目支出承诺事项**

	2025年度	2024年度
已签订的正在或准备履行的建安合同	<u>244,837.50</u>	<u>20,367,034.67</u>

**十一、 资产负债表日后事项****(1) 利润分配情况说明**

根据2026年3月16日的董事会决议，董事会提议本公司2025年度拟不派发现金红利、不送红股、不以资本公积金转增股本，尚待本公司股东大会审议批准。

**(2) 收购重组情况说明**

公司拟以支付现金的方式购买深业鹏基（集团）有限公司持有的深圳晶华显示电子股份有限公司70%的股权。2026年2月6日，公司召开第十一届董事会第十七次会议审议通过本次资产重组方案及相关议案；2026年3月6日，公司召开第十一届董事会第十九次会议审议通过《关于〈沙河实业股份有限公司重大资产购买暨关联交易报告书（草案）（修订稿）〉及其摘要的议案》及相关议案，尚待本公司股东大会审议批准。

**十二、 资产负债表日后经营租赁收款额**

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	4,736,943.10	6,776,725.83
一到二年	2,451,640.20	5,782,178.40
二到三年	2,467,660.46	5,831,748.20
三到四年	2,398,909.24	5,993,737.68
四到五年	282,546.96	5,841,297.68
五年以上	-	3,308,387.97
	<u>12,337,699.96</u>	<u>33,534,075.76</u>

### 十三、金融工具及相关风险

本集团的经营活动会面临各种金融风险，主要包括市场风险（主要为利率风险）、信用风险和流动性风险。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构，制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险，这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定，涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内，主要业务以人民币结算。于2025年12月31日，本集团未持有外币货币性资产（2024年12月31日：无），不存在重大的汇率风险。

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险，固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团未持有带息长期债务。

本集团持续监控集团利率水平。本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理成本。于2025年度及2024年度本集团并无利率互换安排。

#### (2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。

本集团货币资金主要存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

对于应收账款和其他应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

### 十三、金融工具及相关风险（续）

#### (2) 信用风险（续）

此外，财务担保可能会因为交易对手方违约而产生风险，本集团对财务担保制定了严格的申请和审批要求，综合考虑内外部信用评级等信息，持续监控信用风险敞口、交易对手方信用评级的变化及其他相关信息，确保整体信用风险在可控的范围内。

于2025年12月31日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级（2024年12月31日：无）。

#### (3) 流动性风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。本集团在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

于资产负债表日，本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下：

	2025年12月31日			合计
	一年以内	一到二年	两到三年	
应付账款	215,831,768.61	-	-	215,831,768.61
其他应付款	212,691,498.27	-	-	212,691,498.27
一年内到期的非流动负债	3,389,883.78	-	-	3,389,883.78
租赁负债	-	3,175,175.96	-	3,175,175.96
	<u>431,913,150.66</u>	<u>3,175,175.96</u>	<u>-</u>	<u>435,088,326.62</u>
	2024年12月31日			合计
	一年以内	一到二年	两到三年	
应付账款	226,347,176.95	-	-	226,347,176.95
其他应付款	215,465,260.92	-	-	215,465,260.92
一年内到期的非流动负债	4,273,234.32	-	-	4,273,234.32
租赁负债	-	4,273,234.32	4,487,062.92	8,760,297.24
	<u>446,085,672.19</u>	<u>4,273,234.32</u>	<u>4,487,062.92</u>	<u>454,845,969.43</u>

#### 十四、资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营，从而为股东提供回报，并使其他利益相关者获益，同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构，本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求，利用资产负债比率监控资本。

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
资产负债比率	<u>24.99%</u>	<u>23.54%</u>

#### 十五、公司财务报表附注

##### (1) 应收账款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收账款	11,299,830.54	11,995,528.63
减：坏账准备	<u>(7,669,999.46)</u>	<u>(7,738,631.08)</u>
	<u>3,629,831.08</u>	<u>4,256,897.55</u>

## 十五、公司财务报表项目附注（续）

## (1) 应收账款（续）

(a) 应收账款账龄分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	2,680,200.00	3,146,304.00
一到二年	981,163.00	1,147,500.00
三到四年	-	303,020.47
四到五年	303,020.47	-
五年以上	7,335,447.07	7,398,704.16
	<u>11,299,830.54</u>	<u>11,995,528.63</u>

(b) 于2025年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款（无合同资产）汇总分析如下：

	金额	坏账准备金额	占应收账款余额 总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>8,314,993.46</u>	<u>5,093,693.14</u>	<u>73.59%</u>

(c) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

应收账款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年12月31日		2025年12月31日		账面价值
	账面余额 金额	比例	坏账准备 账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	67.60%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>3,661,363.00</u>	<u>32.40%</u>	<u>(31,531.92)</u>	<u>0.86%</u>	<u>3,629,831.08</u>
	<u>11,299,830.54</u>		<u>(7,669,999.46)</u>		<u>3,629,831.08</u>
	2024年12月31日		2024年12月31日		账面价值
	账面余额 金额	比例	坏账准备 账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,638,467.54	63.68%	(7,638,467.54)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	<u>4,357,061.09</u>	<u>36.32%</u>	<u>(100,163.54)</u>	<u>2.30%</u>	<u>4,256,897.55</u>
	<u>11,995,528.63</u>		<u>(7,738,631.08)</u>		<u>4,256,897.55</u>

## 十五、公司财务报表项目附注（续）

## (1) 应收账款（续）

## (c) 坏账准备（续）

于2025年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来， 预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状况较差，无持续 经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来， 预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

于2024年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信用 损失率(%)	计提理由
深圳市国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	(2,012,956.81)	100.00	重组前发生且无业务往来， 预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	(1,573,614.13)	100.00	公司财务状况较差，无持续 经营能力，预计无法收回
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	(804,178.75)	100.00	重组前发生且无业务往来， 预计无法收回
其他	3,247,717.85	(3,247,717.85)	100.00	已挂账多年，预计无法收回
	<u>7,638,467.54</u>	<u>(7,638,467.54)</u>		

组合计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合一出租业务：

	2025年12月31日			2024年12月31日		
	账面余额 金额	坏账准备 整个存续期 预期信用损 失率	金额	账面余额 金额	坏账准备 整个存续期 预期信用损 失率	金额
一年以内	2,680,200.00	0.27%	(7,238.24)	3,146,304.00	0.25%	(7,754.03)
一到二年	981,163.00	2.48%	(24,293.68)	1,147,500.00	2.54%	(29,152.42)
三年以上	-	-	-	63,257.09	100.00%	(63,257.09)
	<u>3,661,363.00</u>		<u>(31,531.92)</u>	<u>4,357,061.09</u>		<u>(100,163.54)</u>

## 十五、公司财务报表项目附注（续）

## (1) 应收账款（续）

## (c) 坏账准备（续）

2025年度，本公司计提的坏账准备金额为571.52元(2024年度：24,273.1元)。本年度转回的坏账准备金额70,025.22元（2024年度：4,025.67元）。本年度无实际核销的应收账款。

于2025年12月31日及2024年12月31日，本集团无应收账款质押。

## (2) 其他应收款

	2025年12月31日	2024年12月31日
应收子公司款项	696,291,823.07	683,258,884.06
应收押金和保证金	3,294,778.62	3,294,778.62
应收往来款	2,507,381.98	2,322,261.40
	<u>702,093,983.67</u>	<u>688,875,924.08</u>
减：坏账准备	(4,042,355.84)	(3,829,636.71)
	<u>698,051,627.83</u>	<u>685,046,287.37</u>

## (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2025年12月31日	2024年12月31日
一年以内	15,545,322.09	12,521,172.18
一到二年	12,492,653.54	203,393,128.65
二到三年	202,749,358.71	8,163,812.78
三年以上	471,306,649.33	464,797,810.47
	<u>702,093,983.67</u>	<u>688,875,924.08</u>

## 十五、公司财务报表附注（续）

## (2) 其他应收款（续）

## (b) 损失准备及其账面余额变动表

其他应收款的坏账准备按类别分析如下：

	2025年12月31日				2024年12月31日			
	账面余额		坏账准备		账面余额		坏账准备	
	金额	占总额比例	金额	计提比例	金额	占总额比例	金额	计提比例
按组合计提坏账准备	702,093,983.67	100.00%	4,042,355.84	0.58%	688,875,924.08	100.00%	3,829,636.71	0.56%
	第一阶段			第三阶段				
	未来12个月内预期信用损失 (组合)			整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)				合计
	账面余额		坏账准备	账面余额		坏账准备	坏账准备	
2024年12月31日	685,054,575.32		8,287.95	3,821,348.76		3,821,348.76	3,829,636.71	
本年计提	13,033,021.05		0.62	213,557.18		213,557.18	213,557.80	
本年转回	(28,518.64)		(838.67)	-		-	(838.67)	
2025年12月31日	698,059,077.73		7,449.90	4,034,905.94		4,034,905.94	4,042,355.84	

## 十五、公司财务报表附注（续）

## (2) 其他应收款（续）

## (b) 损失准备及其账面余额变动表（续）

于2025年12月31日及2024年12月31日，本公司不存在处于第二阶段的其他应收款。处于第一阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

于2025年12月31日及2024年12月31日本公司不存在单项计提坏账准备的其他应收款。

于2025年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收子公司款项	696,291,823.07	-	-	
应收往来款	82.04	0.76%	(0.62)	
应收押金和保证金	1,767,172.62	0.42%	(7,449.28)	
	<u>698,059,077.73</u>		<u>(7,449.90)</u>	预期损失风险较低
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	1,527,606.00	100.00%	(1,527,606.00)	
应收往来款	2,507,299.94	100.00%	(2,507,299.94)	
	<u>4,034,905.94</u>		<u>(4,034,905.94)</u>	债务人财务困难等

(i)于2024年12月31日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来12个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收子公司款项	683,258,884.06	-	-	
应收往来款	28,518.64	2.94%	(838.67)	
应收押金和保证金	1,767,172.62	0.42%	(7,449.28)	
	<u>685,054,575.32</u>		<u>(8,287.95)</u>	预期损失风险较低
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	1,527,606.00	100.00%	(1,527,606.00)	
应收往来款	2,293,742.76	100.00%	(2,293,742.76)	
	<u>3,821,348.76</u>		<u>(3,821,348.76)</u>	债务人财务困难等

## 十五、公司财务报表附注（续）

### (2) 其他应收款（续）

(c) 2025 年度，本公司计提的坏账准备金额为 213,557.80 元；收回或转回的坏账准备金额为 838.67 元（2024 年度：转回 424,661.81 元）。

(d) 于2025年12月31日，按欠款方归集的余额前五名其他应收款分析如下：

	性质	余额	账龄	占其他应收款 余额总额比例	坏账准备
长沙公司	应收子公司款项	280,751,567.68	一年以内及三 年以上	39.99%	-
福湘公司	应收子公司款项	207,972,916.13	一年以内及一 年以上 (i)	29.62%	-
郑州公司	应收子公司款项	207,567,339.26	一年以内及一 年以上 (i)	29.56%	-
深圳市建设局	应收押金和保证金	1,299,606.00	三年以上	0.19%	(1,299,606.00)
沙河集团	应收押金和保证金	880,839.62	三年以上	0.13%	-
		<u>698,472,268.69</u>		<u>99.49%</u>	<u>(1,299,606.00)</u>

(i) 本公司与福湘公司款项账龄分布于一年以内、一到二年、二到三年，与郑州公司款项账龄分布于一年以内、一到二年、二到三年及三年以上。

### (3) 长期股权投资

	2025年12月31日	2024年12月31日
子公司(a)	<u>255,800,000.00</u>	<u>255,800,000.00</u>
(a) 子公司		
	2025年12月31日	2024年12月31日
长沙公司	136,700,000.00	136,700,000.00
新乡公司	89,100,000.00	89,100,000.00
深业置地物业	20,000,000.00	20,000,000.00
郑州公司	10,000,000.00	10,000,000.00
	<u>255,800,000.00</u>	<u>255,800,000.00</u>

## 十五、公司财务报表附注（续）

## (4) 营业收入和营业成本

	2025年度	2024年度
主营业务收入	<u>80,814,899.19</u>	<u>35,788,406.78</u>

	2025年度	2024年度
主营业务成本	<u>102,767,238.80</u>	<u>7,343,440.40</u>

## (a) 本公司营业收入及营业成本分解列示如下：

	2025年度	2024年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
— 房地产销售	77,725,085.84	29,225,088.07
— 物业租赁	<u>3,089,813.35</u>	<u>6,563,318.71</u>
	<u>80,814,899.19</u>	<u>35,788,406.78</u>

	2025年度	2024年度
主营业务成本		
其中：在某一时点确认		
— 房地产销售	98,393,774.52	2,618,809.74
— 物业租赁	<u>4,373,464.28</u>	<u>4,724,630.66</u>
	<u>102,767,238.80</u>	<u>7,343,440.40</u>

## (5) 投资收益

	2025年度	2024年度
子公司资金拆借利息收入	<u>11,786,902.12</u>	<u>12,162,887.87</u>

## 沙河实业股份有限公司财务报表补充资料

## 2025年度

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

## 一、 年度非经常性损益明细表

	2025年度
非流动资产处置收益	62,971.63
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	46,103.96
	109,075.59
所得税影响额	(27,268.90)
少数股东权益影响额（税后）	(19,502.29)
	62,304.40

## (1) 2025年度非经常性损益明细表编制基础

中国证券监督管理委员会于2023年颁布了《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第1号——非经常性损益（2023年修订）》（以下简称“2023版1号解释性公告”），该规定自公布之日起施行。本集团按照2023版1号解释性公告的规定编制2025年度非经常性损益明细表。

根据2023版1号解释性公告的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

## 二、 净资产收益率及每股收益

	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净亏损	(9.71%)	(0.62)	(0.62)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净亏损	(9.71%)	(0.62)	(0.62)