

深圳香江控股股份有限公司 2025年年度报告

重要提示

一、本公司董事会及董事、高级管理人员保证年度报告内容的真实性、准确性、完整性，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

二、公司全体董事出席董事会会议。

三、德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）为本公司出具了标准无保留意见的审计报告。

四、公司负责人翟美卿、主管会计工作负责人吴光辉及会计机构负责人（会计主管人员）刘静声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

五、董事会决议通过的本报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2025年度公司（母公司数，下同）实现净利润307,259,496.67元，加母公司年初未分配利润597,067,057.45元，计提盈余公积30,725,949.67元，减2024年度现金分红35,745,648.76元，公司2025年底可供股东分配利润总计为837,854,955.69元，资本公积余额为1,561,097,476.13元，盈余公积余额为415,311,429.08元。

为使股东分享公司发展的经营成果，根据公司目前的资金状况，董事会提出以公司未来实施利润分配方案时确定的股权登记日的总股本为基数，向全体股东按每10股派发现金红利人民币0.05元（含税），共计分配利润16,248,021.11元。本次利润分配方案实施后公司仍有未分配利润821,606,934.58元，全部结转以后年度分配。

如在本预案披露日至实施权益分派股权登记日期间，公司享有利润分配权的股份总额由于股份回购等原因发生变化的，公司将按照每股分配金额不变的原则，相应调整分红总额。

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损的相关情况及其对公司分红等事项的影响

适用 不适用

六、前瞻性陈述的风险声明

适用 不适用

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，请投资者注意投资风险。

七、是否存在被控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

否

八、是否存在违反规定决策程序对外提供担保的情况

否

九、是否存在半数以上董事无法保证公司所披露年度报告的真实性、准确性和完整性

否

十、重大风险提示

公司已在本报告中详细描述可能存在的风险，敬请查阅“第三节 管理层讨论与分析”中“可能面对的风险”的内容。

十一、其他

适用 不适用

目录

第一节	释义	5
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	10
第四节	公司治理、环境和社会	25
第五节	重要事项	41
第六节	股份变动及股东情况	58
第七节	债券相关情况	64
第八节	财务报告	65

备查文件目录	载有法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签字并盖章的会计报表。
	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。
	报告期内在《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》及《证券日报》上公开披露过的所有公司文件的正本和公告的原稿。

第一节 释义

一、 释义

在本报告书中，除非文义另有所指，下列词语具有如下含义：

常用词语释义		
公司、本公司、香江控股、上市公司	指	深圳香江控股股份有限公司
南方香江	指	南方香江集团有限公司
深圳金海马	指	深圳市金海马实业股份有限公司
香江商业	指	深圳市香江商业管理有限公司
香江集团	指	香江集团有限公司
森岛置业	指	天津市森岛置业投资有限公司
森岛宝地	指	天津森岛宝地置业投资有限公司
森岛鸿盈	指	天津森岛鸿盈置业投资有限公司
证监会	指	中国证券监督管理委员会
上交所	指	上海证券交易所
证监局	指	深圳证券监管局
报告期	指	2025年1月1日至2025年12月31日

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

公司的中文名称	深圳香江控股股份有限公司
公司的中文简称	香江控股
公司的外文名称	Shenzhen HeungKong Holding Co.,Ltd
公司的外文名称缩写	HKHC
公司的法定代表人	翟美卿

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	吴光辉	何肖霞、谢亨阳
联系地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼
电话	020-34821006	020-34821006
传真	020-34821008	020-34821008
电子信箱	wuguanghui@hkhc.com.cn	hexiaoxia@hkhc.com.cn; xiehengyang@hkhc.com.cn

三、基本情况简介

公司注册地址	深圳市前海深港合作区南山街道兴海大厦 3046 号香江金融大厦 32 楼-A1
公司注册地址的历史变更情况	详见公司于 2019 年 10 月 31 日在上海证券交易所网站披露的相关公告
公司办公地址	广州市番禺区番禺大道锦绣香江花园会所香江控股办公楼
公司办公地址的邮政编码	511442
公司网址	http://www.hkhc.com.cn
电子信箱	hkhc@hkhc.com.cn

四、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的媒体名称及网址	《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》、《证券日报》
公司披露年度报告的证券交易所网址	www.sse.com.cn
公司年度报告备置地点	香江控股办公楼董事会办公室

五、公司股票简况

公司股票简况				
股票种类	股票上市交易所	股票简称	股票代码	变更前股票简称
A股	上海证券交易所	香江控股	600162	山东临工

六、其他相关资料

公司聘请的会计师事务所（境内）	名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
	办公地址	广州市珠江东路 28 号越秀金融大厦 26 楼
	签字会计师姓名	蔡建斌、周小珠

七、近三年主要会计数据和财务指标

(一) 主要会计数据

单位：元 币种：人民币

主要会计数据	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
营业收入	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34	-61.60	3,299,612,694.30
扣除与主营业务无关的业务收入和不具备商业实质的收入后的营业收入	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34	-61.60	3,299,612,694.30
利润总额	-146,019,202.92	7,600,064.82	-2,021.29	214,633,522.02
归属于上市公司股东的净利润	-88,301,828.58	61,796,925.85	-242.89	69,487,393.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-214,419,472.92	23,098,102.95	-1,028.30	-109,504,201.42
经营活动产生的现金流量净额	-154,315,943.90	290,016,640.33	-153.21	1,063,423,461.68
	2025年末	2024年末	本期末比上年同期末增减(%)	2023年末
归属于上市公司股东的净资产	5,747,843,446.71	5,899,236,267.05	-2.57	6,318,253,387.18
总资产	16,160,661,569.27	16,812,039,819.97	-3.87	20,147,723,655.37

(二) 主要财务指标

主要财务指标	2025年	2024年	本期比上年同期增减(%)	2023年
基本每股收益(元/股)	-0.0271	0.0189	-243.39	0.0213
稀释每股收益(元/股)	-0.0271	0.0189	-243.39	0.0213
扣除非经常性损益后的基本每股收益(元/股)	-0.0659	0.0071	-1,028.17	-0.0335
加权平均净资产收益率(%)	-1.52	1.02	减少2.54个百分点	1.08
扣除非经常性损益后的加权平均净资产收益率(%)	-3.68	0.38	减少4.06个百分点	-1.70

报告期末公司前三年主要会计数据和财务指标的说明

√适用 □不适用

注1：营业收入比上年同期减少61.60%，主要是由于商品房交付结转收入较上年同期减少20亿元，受市场行情影响，报告期内公司存货去化周期较长，同时交付项目规模较上年同期大幅减少，导致商品房销售业务收入大幅下滑。

注2：利润总额本期亏损，比上年同期减少2,021.29%，主要是由于本期商品房销售业务大幅减少所致。

注3：归属于上市公司股东的净利润本期亏损，比上年同期减少242.89%，主要是由于报告期内商品房交付项目规模同比减少，营业收入大幅下滑。

注4：归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润比上年同期减少1,028.30%，主要是由于本期商品房销售业务大幅减少导致净利润减少，且本年处置长期资产高于上年，导致本年非经常性损益高于上年。

注5：经营活动产生的现金流量净额比上年同期减少153.21%，主要是报告期内商品房销售规模同比减

少，导致销售商品收到的现金减少。同时由于报告期内公司处于新项目组团的开发阶段，新开发楼盘的前期投入较大，根据施工进度及项目节点支付相应工程款，导致本报告期经营活动的现金流出大于现金流入，未来随着公司新组团的销售回款，预计经营活动产生的现金流量将逐步改善。

八、境内外会计准则下会计数据差异

(一) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(二) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和归属于上市公司股东的净资产差异情况

适用 不适用

(三) 境内外会计准则差异的说明：

适用 不适用

九、2025年分季度主要财务数据

单位：元 币种：人民币

	第一季度 (1-3 月份)	第二季度 (4-6 月份)	第三季度 (7-9 月份)	第四季度 (10-12 月份)
营业收入	353,824,981.52	382,303,952.18	410,596,288.86	297,347,259.67
归属于上市公司股东的净利润	-22,684,931.33	2,838,729.62	-32,382,633.50	-36,072,993.37
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益后的净利润	-36,430,604.41	-9,541,951.62	-98,751,079.66	-69,695,837.23
经营活动产生的现金流量净额	-23,619,304.39	12,529,476.96	-20,687,977.47	-122,538,139.00

季度数据与已披露定期报告数据差异说明

适用 不适用

十、非经常性损益项目和金额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

非经常性损益项目	2025 年金额	2024 年金额	2023 年金额
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	163,793,184.71	49,376,626.28	249,612,230.73
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,330,691.86	10,837,271.39	13,503,863.55
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	141,014.23	28,298.37	-372,535.48
除上述各项之外的其他营业外收入和支	2,014,969.98	-7,743,546.40	-10,942,576.97

出			
其他符合非经常性损益定义的损益项目			
减：所得税影响额	23,308,572.71	6,395,958.19	51,505,249.57
少数股东权益影响额（税后）	22,853,643.73	7,403,868.55	21,304,137.28
合计	126,117,644.34	38,698,822.90	178,991,594.98

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

十一、 营业收入扣除情况表

单位：元 币种：人民币

项目	本年度	上年度
营业收入金额	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34
营业收入扣除项目合计金额	0.00	0.00
营业收入扣除项目合计金额占营业收入的比重（%）	0.00	0.00
一、与主营业务无关的业务收入		
1. 正常经营之外的其他业务收入。如出租固定资产、无形资产、包装物，销售材料，用材料进行非货币性资产交换，经营受托管理业务等实现的收入，以及虽计入主营业务收入，但属于上市公司正常经营之外的收入。		
与主营业务无关的业务收入小计	0.00	0.00
二、不具备商业实质的收入		
1. 未显著改变企业未来现金流量的风险、时间分布或金额的交易或事项产生的收入。		
不具备商业实质的收入小计	0.00	0.00
三、与主营业务无关或不具备商业实质的其他收入		
营业收入扣除后金额	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34

十二、 存在股权激励、员工持股计划的公司可选择披露扣除股份支付影响后的净利润

适用 不适用

十三、 采用公允价值计量的项目

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	期初余额	期末余额	当期变动	对当期利润的影响金额
交易性金融资产	2,731,091.10	0.00	-2,731,091.10	141,014.23
其他权益工具投资	10,342,900.00	11,807,000.00	1,464,100.00	0.00
合计	13,073,991.10	11,807,000.00	-1,266,991.10	141,014.23

十四、 其他

适用 不适用

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司从事的业务情况

（一）报告期内公司所从事的主要业务

公司以城市发展配套运营商为定位，致力于满足人们对美好居家生活的向往，构建“家居商贸+城市发展”双核心的业务布局。在家居商贸领域，公司通过综合家居体验中心经营、商业项目开发与运营实现业务持续延伸，已发展成为国内领先的商业及家居连锁卖场运营商，与知名企业、行业头部企业携手打造高端商住中心项目；在城市发展领域，从开发城市精品住宅项目到聚焦粤港澳大湾区高端精品住宅，同时积极打造自贸区综合体等高端商务项目，助力城市发展升级，实现公司战略转型升级。

（二）报告期内公司的主要经营模式

报告期内，公司主营业务以商贸流通运营为主，同时发展城市发展配套建设业务。

1. 商贸流通运营

本业务板块主要涵盖商贸物业经营与综合家居运营管理。公司在全国多省市运营的商贸及家居综合体项目总面积近一百八十万平方米，构建了商业运营一站式协作平台；首创“专业化家居卖场连锁”模式，连锁卖场布局华南、华中、华东、华北、西南、东北等全国核心区域，与国内外逾 6,000 家知名品牌建立长期稳定的战略合作关系。

面对新挑战与新机遇，公司积极调整业务布局，对家居卖场进行品类优化与丰富，由原来纯家居建材模式，引入智能定制、新能源汽车、智能电器、装饰设计、生活服务等多元化业态，致力打造商业生态链条外延，构建场域营销新闭环。具体举措包括：一是打造品牌家居工厂展厅工厂直销模式，提升 C 端价格竞争力；二是打造展会+贸易双向联动模式，通过展会助力工厂拓展精准经销商，为入驻综合家居体验店的生产厂家实现业务快速增长，提升 B 端竞争力；三是打造新媒体获客矩阵+线上销售流量倍增模式，搭建抖音、小红书、微信朋友圈等新媒体矩阵，结合线上销售多渠道精准引流，与线下实体店体验深度融合，促进流量转化成交，实现销量倍增。

2. 城市发展配套建设业务

公司聚焦精品住宅开发，不断突破创新，先后打造广州锦绣香江、广州香江·翡翠绿洲、苏州香江翡翠天辰、广州香江 1 号等超大型高端精品住宅项目，并持续深耕产城运营发展领域，打造珠海横琴·金融传媒中心、南沙香江国际金融中心等自贸区综合体项目，构建高端商务主体，推动城市发展。

报告期内公司新增重要非主营业务的说明

适用 不适用

二、报告期内公司所处行业情况

1. 商业服务行业

2025 年，商贸家居运营行业在政策支持、消费升级与技术创新多重驱动下，呈现结构性分化与转型升级特征。头部企业通过数字化转型、供应链优化与模式创新，在激烈市场竞争中保持相对优势。

全年社会消费品零售总额突破 50.1 万亿元，同比增长 3.7%，其中商品零售同比增长 3.8%，家具类同比增长 14.6%，增速较去年同期加快 11 个百分点，家用电器和音像器材类同比增长 11%，建筑及装潢材料类同比下降 2.7%，持续承压。在“以旧换新”等国家政策推动下，市场需求有效扩大，市场活跃度提升。随着房地产市场调整，消费者更多将预算投向改善现有居住环境的“轻改造”与“焕新”需求，商贸家居运营企业积极把握个性化消费趋势，加大创新力度，推出更多样化、高品质的产品，注重设计、品质与功能提升，打造与消费者生活方式契合的产品。同时家居饰品、家纺用品等细分领域持续推陈出新，满足消费者对美观性与实用性的双重追求。

总体而言，2025 年商贸家居运营行业在挑战中加速转型，政策推动下的家具家电消费保持强劲增长，但传统家居建材品类仍面临压力。行业企业通过产品创新、线上渠道拓展与品牌建设持续提升核心竞争力，以适配市场消费需求变化。未来，随着居民生活水平提升与消费观念转变，行业仍将面临挑战与机遇并存的发展格局，持续创新、适配市场变化成为企业实现健康发展的核心要求。

2. 房地产行业

2025年，国内房地产行业经历前期深度调整后，整体呈现底部企稳的发展趋势，行业规模收缩幅度逐步收窄。全年全国房地产开发投资82,788亿元，同比下降17.2%；房地产开发企业房屋施工面积659,890万平方米，同比下降10.0%；房屋新开工面积58,770万平方米，同比下降20.4%；房屋竣工面积60,348万平方米，同比下降18.1%。商品房销售市场呈现回暖态势，新建商品房销售面积88,101万平方米，同比下降8.7%；新建商品房销售额83,937亿元，同比下降12.6%，商品房销售额累计降幅环比收窄4.5个百分点。

在国家“稳字当头、稳中求进”的宏观政策基调下，各地政府从优化限购限贷政策、提高公积金贷款额度、降低房贷利率等多方面出台调控举措，有效释放了刚性与改善性购房需求，尽管商品房销售规模仍有收缩，但销售额与销售面积降幅基本持平。区域发展方面，行业分化态势进一步加剧，资源向广东、浙江、江苏、北京、上海等核心城市圈高度集中。

2025年房地产行业在政策、市场需求与区域发展等方面呈现积极变化，但行业仍需警惕各类风险挑战。总体来看，行业仍处于深度调整过程中，随着库存持续消化、政策协同发力及市场社会预期逐步修复，房地产市场有望逐步探明底部，迈向规模更稳、结构更优、品质驱动的高质量发展新阶段。

三、经营情况讨论与分析

2025年，我国经济运行总体平稳、稳中有进，国内生产总值达到1,401,879亿元，同比增长5.0%，经济社会发展主要目标任务顺利完成。房地产市场仍处于深度调整期，但在政策全面托底的背景下，市场呈现筑底企稳态势，止跌回稳与分化加剧并存。房地产开发投资、新开工面积等指标仍面临压力，行业正加速结构优化与模式转型，向平稳健康、高质量发展的方向迈进。面对国际环境复杂严峻、国内周期性与结构性矛盾叠加等多重挑战，宏观调控政策“组合拳”精准发力，经济发展质量稳步提升。中央经济工作会议强调，要坚持“稳中求进、以进促稳、先立后破”，出台更多有利于稳预期、稳增长、稳就业的政策，在转方式、调结构、提质量、增效益上积极作为，持续巩固稳中向好的基础。

面对复杂多变的市场环境，公司管理层在董事会领导下，将主营业务拓展至综合家居、城市发展等领域，业务布局覆盖粤港澳大湾区、长三角及其他国内核心城市。公司以城市生活平台服务商为定位，致力于满足人们对美好居家生活的向往。产业布局上，公司积极拥抱时代机遇，通过互联网新技术、新模式推动家居商贸产业融合升级。同时，公司深入开展战略梳理与组织架构优化，推进开源节流、人员精简、费用严控，提升内部管理效能，保障经营业绩稳定与未来可持续发展。

报告期内，公司坚持稳中求进、精准施策、聚焦发力、打造优势的工作方针，积极部署经营管理举措，稳步推动业务发展。各业务板块经营情况如下：

（一）商贸流通运营业务

报告期内，商贸流通运营板块业务整体与市场行情保持一致，实现持续稳定运营。

1. 优化品类布局，筑牢家居业态根基。各项目协同开展招商工作，结合市场动态及商户经营情况，常态化推进资源储备与补位招商，持续稳定项目出租率。深度挖掘智能电器、智能家居、精品卫浴、定制家居、家装公司等潜力品类，重点完成深圳欧洲城、沈阳、武汉、南昌四大项目的品类结构升级，持续引进国内一线品牌，优化终端消费场景与经营氛围，推动商业布局向多业态融合发展。从项目定位、业务规划、流量规划、租金结构等多维度出发打造内部强势品类，推动商场从传统家居建材市场向智能定制、新能源汽车、智能电器、装饰设计、生活服务等多元化业态转型，保障主营业务收入稳定与出租率水平。同时，深挖行业优质资源，以用户思维筛选贴合消费需求的主流品类，探索科学的业务规划方案，深化与核心品牌的战略合作，打造家居与生活品类融合的经营组合，持续提升消费品质与服务体验。

2. 打造营销IP，强化流量与私域运营。一是策划并开展多元化营销活动，打造具有品牌辨识度的商业营销IP；二是聚焦主流媒体渠道，构建高效的私域流量承接体系；三是加强老顾客维护与精细化运营，扎实推进拎包项目落地。不断引流新房增量用户，同时拓展二手房改造的存量用户，提升项目运营品质，为商场招商赋能助力。

3. 升级消费体验，构建行业内容生态圈。围绕消费者多元化、个性化需求，加速经营管理与服务能力提升，打造一站式内容服务系统。结合抖音、微信朋友圈、小红书等新媒体平台，开展内容生产、IP整合、用户偏好数据分析与内容精准分发，同步做好私域流量储备，构建家居建材行业特色内容生态圈。通过数据追踪工具，帮助品牌商、经销商降低品牌传播成本，实现销量高效提升。

4. 深化服务增值，以口碑驱动业绩增长。推动物业服务从规范化向精细化升级，售后服务从单一化向全流程消费体验优化转型；立足商户与消费者经营及消费需求，打造“香江家温度”特色服务体系，以优质服务树立品牌口碑，反哺业务业绩提升。

（二）综合体运营及社区物业管理业务

报告期内，综合体运营及社区物业管理业务以招商拓客与提升物业收入为两大核心目标，多措并举实现运营效能提升。一方面，充分利用项目所处自贸区的政策优势，精准拓展优质客群，成功引入中铁建等大型国企、金融及科技类企业与行业头部公司入驻；另一方面，在维持原有住宅项目物业管理收入的基础上，对住宅底商租赁实施升级管理，结合招商运营策略、周边市场行情及项目租赁现状，制定科学的租价体系，并作为日常补充招商的价格政策依据，实现公司收益最大化。

（三）城市发展配套建设业务

报告期内，公司聚焦核心主业，积极推动销售去化，加大存货去化力度，同时响应国家“保交楼、保民生”号召，全力保障项目按时交付。在内部管理上，通过管理模式变革，提升管理效率与质量，在计划精细化管理、交付管理提升、招标采购提效、合约风险管理、工程维修闭环管理等方面取得明显成效。项目管理方面，通过节流开源，坚持以最低成本管理原则，顺利实现保交付目标。重点推进广州香江1号项目、成都项目等多个项目的销售工作，以及广州增城项目、株洲项目等多个项目的竣工验收与交付工作。

1. 销售签约与营销管理

公司高度重视现金流管理，强调销售及时回款，城市发展配套建设业务实现签约金额约6.19亿元。紧跟市场最新变化，强化对子公司的业绩督导，持续加大产品营销推广力度，全力推动项目销售与回款工作落地。

2. 项目工程管理与交楼工作

推动工程与运营、成本与招采、规划设计等环节的流程优化与成本管控，有效降低内部沟通成本，提升项目整体管控质量；重点督办广州增城项目、株洲项目等多个项目的收楼工作及在建工程施工进度。

四、报告期内核心竞争力分析

√适用 □不适用

公司以企业文化为根基，依托市场化运作，结合自身特点与城市布局，持续构建并完善经营优势，经过多年精心打造，逐步确立了具有香江特色的竞争优势。

1. 强大的产业组合能力，业务互补性强，抗风险能力突出。作为综合性集团，公司各业务板块之间具备良好的互补性与灵活的盈利模式，有效缓冲宏观调控带来的影响。

2. 较强的成本管控能力。公司具备成熟、专业的综合成本管控能力，从全面预算管理到IT系统全面实施，积累了丰富的成本管控经验，能够实现对各业务、各环节成本的精细化管理，保障公司产品与服务具备较强的市场竞争优势。

3. 完善的内部管理体系。公司建立了覆盖项目前期可行性研究、项目获取、规划、施工、销售、客户服务等全流程的完善管理体系，涵盖人力资源、计划运营、财务、工程、成本、设计、采购、营销、客服物业等多个模块，注重对行业趋势、区域市场、竞争对手、客户价值的系统研究，形成以市场为基础、以客户诉求为导向的研究体系，为项目开发提供科学决策支持。各管理模块相辅相成，发挥协同效应，有效把控市场动态与关键节点，准确预判风险，确保项目顺利实施。

4. 良好的市场把握能力。经过多年经营，公司积累了深厚的市场开发与运作经验，以了解市场、开发市场、带动市场为项目经营策划的指导思想，准确把握宏观经济形势、市场发展趋势与客户需求，有效规避价格比拼的行业不利局面，依靠品质与差异化赢得市场，塑造了核心竞争力。

5. 良好的创新能力。公司持续注重创新能力建设，突破现有市场和产品观念约束，立足客户需求，通过多元化激励手段，确立竞争优势。创新能力主要体现在产品创新与经营管理手段创新，现阶段重点开发绿色环境建筑、注重休闲体验、人与自然协调发展、智慧家居物联网等产品。

6. 丰富的商户资源及有效的整合能力。公司深耕商贸流通运营领域多年，积累了丰富的商户资源，与多家国内外知名品牌建立稳定合作关系，赢得大量有价值业主的信任。通过整合商户资源，实现商贸流通项目品类互动与品牌组合优化，形成集聚效应，提升日均人流量与交易额；整合城市居民多元化需求，以商贸流通运营为引导，发挥各项目协同效应，相互提升物业价值，实现业主、商户等多方共赢，提升客户忠诚度，增强商业运营模式的可复制性。

7. 经验丰富的运营管理团队。公司管理层在商贸流通运营行业拥有丰富经验，为可持续发展奠定坚实基础。子公司香江商业经过20余年发展，在华南区域建立了品牌影响力、消费者口碑、市场占有率、招商资源储备等方面的绝对竞争优势，稳居行业前列。

五、报告期内主要经营情况

1、土地储备情况

截至 2025 年 12 月 31 日，公司持有土地储备总建筑面积约 431 万平方米，其中已竣工未销售建筑面积约 68 万平方米，在建工程建筑面积约 132 万平方米，未来可供发展用地建筑面积约为 231 万平方米。公司土地储备主要为住宅及商业用途，以出售为主，公司根据市场情况决定是否出租及出租比例。报告期内公司房地产储备情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产储备情况”表。

2、房地产销售情况

2025 年公司实现房地产签约销售面积约 6.53 万平方米、签约销售金额约 6.19 亿元，上述签约销售均为住宅方面的销售，销售情况：增城翡翠绿洲、南昆山项目、番禺锦江项目、恩平项目、成都项目、株洲锦绣香江、聊城项目、苏州项目及天津项目等都有住宅项目推售。报告期内公司房地产销售情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产销售情况”表。

3、房地产出租情况

报告期内公司房地产销售情况详细请见下文“房地产行业经营性信息分析”中“报告期内房地产出租情况”表。

(一) 主营业务分析

1、 利润表及现金流量表相关科目变动分析表

单位：元 币种：人民币

科目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)
营业收入	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34	-61.60
营业成本	914,844,432.23	2,663,494,502.44	-65.65
销售费用	112,939,264.52	149,202,921.63	-24.30
管理费用	206,951,176.57	255,066,981.32	-18.86
财务费用	208,996,317.63	238,765,687.58	-12.47
经营活动产生的现金流量净额	-154,315,943.90	290,016,640.33	-153.21
投资活动产生的现金流量净额	46,920,775.42	82,473,707.03	-43.11
筹资活动产生的现金流量净额	-175,955,579.83	-616,067,269.57	不适用

营业收入变动原因说明：本期交楼结转收入较上期减少

营业成本变动原因说明：本期收入减少、对应成本减少及部分销售毛利率下降

销售费用变动原因说明：本期销售佣金及广告宣传费减少

管理费用变动原因说明：主要是职工薪酬、办公费及业务招待费减少

财务费用变动原因说明：主要是本期利息支出较上期减少

经营活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期预售房款收到的现金较上期减少

投资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是上期收到南方香江业绩补偿款，该补偿款已于上期履行完毕。

筹资活动产生的现金流量净额变动原因说明：主要是本期取得借款收到的现金增加及分配股利金额较上期减少

本期公司业务类型、利润构成或利润来源发生重大变动的详细说明

适用 不适用

2、 收入和成本分析

适用 不适用

(1). 主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况

单位：元 币种：人民币

主营业务分行业情况						
分行业	营业收入	营业成本	毛利率 (%)	营业收入比上年增减 (%)	营业成本比上年增减 (%)	毛利率比上年增减 (%)
商品房、商铺及写字楼销售	445,741,027.23	375,625,990.71	15.73	-82.09	-81.06	-4.56
商贸流通运营	724,705,369.28	341,763,361.27	52.84	-18.80	-15.56	-1.81
其他	273,626,085.72	197,455,080.25	27.84	-27.87	-28.24	0.38
合计	1,444,072,482.23	914,844,432.23	36.65	-61.60	-65.65	7.48

主营业务分行业、分产品、分地区、分销售模式情况的说明
无

(2). 产销量情况分析表

适用 不适用

(3). 重大采购合同、重大销售合同的履行情况

适用 不适用

(4). 成本分析表

单位：元 币种：人民币

分行业情况							
分行业	成本构成项目	本期金额	本期占总成本比例 (%)	上年同期金额	上年同期占总成本比例 (%)	本期金额较上年同期变动比例 (%)	情况说明
商品房、商铺及写字楼销售	地产开发成本	375,625,990.71	41.06	1,983,567,904.45	74.47	-81.06	
商贸流通运营	商贸流通运营成本	341,763,361.27	37.36	404,762,852.46	15.20	-15.56	
其他	物业服务及其他	197,455,080.25	21.58	275,163,745.53	10.33	-28.24	
合计		914,844,432.23	100.00	2,663,494,502.44	100.00	-65.65	

成本分析其他情况说明

无

(5). 报告期主要子公司股权变动导致合并范围变化

适用 不适用

(6). 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

(7). 主要销售客户及主要供应商情况

属于同一控制人控制的客户或供应商视为同一客户或供应商合并列示，受同一国有资产管理机构实际

控制的除外。

下列客户及供应商信息按照同一控制口径合并计算列示的情况说明
不适用

A.公司主要销售客户及主要供应商情况

√适用 □不适用

前五名客户销售额8,250万元,占年度销售总额13.34%;其中前五名客户销售额中关联方销售额0万元,占年度销售总额0。

前五名供应商采购额16,643.92万元,占年度采购总额40.58%;其中前五名供应商采购额中关联方采购额0万元,占年度采购总额0。

B.报告期内向单个客户的销售比例超过总额的50%、前5名客户中存在新增客户的或严重依赖于少数客户的情形

□适用 √不适用

报告期内向单个供应商的采购比例超过总额的50%、前5名供应商中存在新增供应商的或严重依赖于少数供应商的情形

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	供应商名称	采购额	占年度采购总额比例 (%)
1	深圳市方大建科集团有限公司	5477.04	13.35
2	深圳市瑞玮工程有限公司	4525.66	11.03
3	环球石材(东莞)股份有限公司	2,799.10	6.82
4	深圳市卓峰装饰设计工程有限公司	2103.11	5.13
5	广东新领建筑有限公司	1738.99	4.24

经公司公开招标,以上前五名供应商更为符合公司相关招标要求,

深圳市方大建科集团有限公司是中国领先的高端幕墙系统解决方案提供商之一,是上市公司方大集团的核心全资子公司,成立于1993年,总部位于深圳,注册资本6亿元人民币。作为方大集团全资子公司,专注高端幕墙领域30余年,主要业务各类建筑幕墙、门窗系统的设计、制造与施工,涵盖智能幕墙、节能环保幕墙等高新技术领域,拥有行业顶级资质——建筑幕墙工程设计专项甲级和建筑幕墙工程专业承包壹级,并具备钢结构等多项资质,累计获得幕墙专利技术692项(含发明专利99项),参与编制30多项国家及行业标准,单位现场配合度良好,安全质量良好;

深圳市瑞玮工程有限公司成立于1995年,总部位于深圳,注册资本5000万元人民币。是一家在建筑装饰和幕墙领域深耕近30年的企业,已被认定为国家高新技术企业,其专注于铝合金门窗、建筑幕墙、精装修等领域,为客户提供从设计、加工、施工到管理的一体化服务,拥有行业顶级资质——建筑幕墙工程专业承包壹级、建筑装修装饰工程专业承包壹级、建筑幕墙工程设计专项甲级和建筑装饰工程设计专项甲级,并已通过ISO三大管理体系认证。单位现场配合度良好,安全质量良好;

环球石材(东莞)股份有限公司创立于1986年,东莞公司成立于1994年。作为环球石材集团的核心企业,是国家高新技术企业,曾荣获“中国驰名商标”,从事装饰石材的设计、生产和销售,具备矿山开采、产品设计、石材加工及安装施工的全产业链服务能力。产品涵盖天然石、人造石(Uniplus)等,拥有行业领先的技术标准制定能力,参与制定30多项国家及行业标准,独家起草了《异型建筑石材系列标准》。通过了ISO9001质量体系 and ISO14001环境体系认证,拥有500多台/套关键设备,其中多数从意大利、德国引进。2014年启用投资20亿的Uniplus人造石工厂,引进全球先进的意大利Bretonstone全自动生产线。累计拥有专利150余项,现场配合度良好,安全质量良好;

深圳市卓峰装饰设计工程有限公司是一家专注高端装修设计的公司，具有装修工程-建筑装饰装饰工程专业承包一级资质，曾参与多个经典豪宅项目，如广州鹏瑞一号等，专业实力较好，现场配合度良好，安全质量良好；

广东新领建筑有限公司成立于2020年12月14日，总部位于广东中山，注册资本1000万元人民币，主营房屋建筑和市政公用工程，集消防、机电、装修、地基等为一体。拥有建筑工程施工总承包三级、市政公用工程施工总承包三级等多项资质，专业实力较好，现场配合度良好，安全质量良好；

因此以上五名供应商中标了公司主要的新开工项目。

C. 报告期内公司股票被实施退市风险警示或其他风险警示

前五名销售客户

适用 不适用

前五名供应商

适用 不适用

D. 报告期内公司存在贸易业务收入

适用 不适用

贸易业务占营业收入比例超过10%前五名销售客户

适用 不适用

贸易业务收入占营业收入比例超过10%前五名供应商

适用 不适用

其他说明：

无

3、费用

适用 不适用

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动主要原因
销售费用	112,939,264.52	149,202,921.63	-24.30	本期销售佣金及广告宣传费减少
管理费用	206,951,176.57	255,066,981.32	-18.86	主要是职工薪酬、办公费及业务招待费减少
财务费用	208,996,317.63	238,765,687.58	-12.47	主要是本期利息支出较上期减少

4、研发投入

(1). 研发投入情况表

适用 不适用

(2). 研发人员情况表

适用 不适用

(3). 情况说明

适用 不适用

(4). 研发人员构成发生重大变化的原因及对公司未来发展的影响

□适用 √不适用

5、 现金流

√适用 □不适用

项目	本期数	上年同期数	变动比例 (%)	变动主要原因
经营活动产生的现金流量净额	-154,315,943.90	290,016,640.33	-153.21	主要是本期预售房款收到的现金较上期减少
投资活动产生的现金流量净额	46,920,775.42	82,473,707.03	-43.11	主要是上期收到南方香江业绩补偿款,该补偿款已于上期履行完毕。
筹资活动产生的现金流量净额	-175,955,579.83	-616,067,269.57	不适用	主要是本期取得借款收到的现金增加及分配股利金额较上期减少

(二) 非主营业务导致利润重大变化的说明

□适用 √不适用

(三) 资产、负债情况分析

√适用 □不适用

1、 资产及负债状况

单位：元 币种：人民币

项目名称	本期期末数	本期期末数占总资产的比例 (%)	上期期末数	上期期末数占总资产的比例 (%)	本期期末金额较上期期末变动比例 (%)	情况说明
货币资金	787,197,340.72	4.87	1,121,960,003.34	6.67	-29.84	主要是本期经营流入减少
交易性金融资产			2,731,091.10	0.02	-100.00	本期处置基金
应收账款	48,029,998.05	0.30	50,340,660.66	0.30	-4.59	
预付款项	34,431,422.35	0.21	29,750,512.07	0.18	15.73	
其他应收款	330,770,765.17	2.05	349,866,228.12	2.08	-5.46	
存货	9,379,152,772.77	58.04	9,301,302,579.74	55.33	0.84	
其他流动资产	695,754,679.62	4.31	633,652,191.59	3.77	9.80	
长期股权投资	58,497,431.57	0.36	68,946,649.07	0.41	-15.16	
其他权益工具投资	11,807,000.00	0.07	10,342,900.00	0.06	14.16	
投资性房地产	3,699,043,246.60	22.89	3,812,826,705.89	22.68	-2.98	
固定资产	510,888,456.72	3.16	537,042,710.17	3.19	-4.87	
在建工程	78,970,916.43	0.49	104,546,140.77	0.62	-24.46	本期部分在建工程完工转入固定资产
使用权资产	32,247,823.08	0.20	258,312,708.89	1.54	-87.52	本期处置使用权资产及摊销增加
无形资产	68,069,394.41	0.42	72,010,960.11	0.43	-5.47	
长期待摊费用	130,652,114.32	0.81	150,310,640.01	0.89	-13.08	
递延所得税资产	295,148,207.46	1.83	308,097,138.44	1.83	-4.20	

深圳香江控股股份有限公司2025 年年度报告

短期借款	807,749,583.33	5.00	710,166,666.67	4.22	13.74	
应付票据	7,651,301.87	0.05	33,864,049.04	0.20	-77.41	本期兑付前期开具的应付票据
应付账款	2,524,769,808.32	15.62	2,634,409,425.05	15.67	-4.16	
预收款项	266,429,978.03	1.65	296,314,241.72	1.76	-10.09	
合同负债	688,313,797.03	4.26	674,183,188.99	4.01	2.10	
应付职工薪酬	53,100,168.33	0.33	60,230,735.94	0.36	-11.84	
应交税费	334,726,631.84	2.07	356,599,305.32	2.12	-6.13	
其他应付款	1,588,511,501.76	9.83	1,558,094,874.89	9.27	1.95	
一年内到期的非流动负债	608,533,681.72	3.77	517,867,637.57	3.08	17.51	本期偿付到期银行借款
其他流动负债	2,050,935,087.78	12.69	2,038,043,537.99	12.12	0.63	
长期借款	1,734,234,660.92	10.73	1,843,635,000.00	10.97	-5.93	
租赁负债	15,870,407.20	0.10	307,226,602.53	1.83	-94.83	主要是本期终止卖场租赁
递延收益	48,430,094.31	0.30	50,127,210.47	0.30	-3.39	
递延所得税负债	7,368,240.42	0.05	6,871,239.46	0.04	7.23	

2、 境外资产情况

适用 不适用

3、 截至报告期末主要资产受限情况

适用 不适用

项目	期末余额(元)	受限情况
货币资金	120,935,742.91	银行借款质押存款、诉讼冻结存款、未结清按揭贷款保证金、农民工工资保证金及电费保证金等
存货	1,912,075,040.63	借款抵押
投资性房地产	1,289,019,095.79	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制
固定资产	241,926,635.36	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制
无形资产	10,858,878.27	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制
应收账款	10,262,313.51	用于质押以取得银行借款而受到限制
合计	3,585,077,706.47	

4、 其他说明

适用 不适用

(四) 行业经营性信息分析

适用 不适用

行业经营性信息分析内容请见本节第三点“经营情况讨论与分析”内容，具体数据请见下表。

房地产行业经营性信息分析

1、 报告期内房地产储备情况

适用 不适用

序号	持有待开发土地的区域	持有待开发土地的面积(平方米)	规划计容建筑面积(平方米)	是/否涉及合作开发项目	合作开发项目涉及的面积(平方米)	合作开发项目的权益占比(%)
1	广州番禺	99,023	202,468	是	202,468	51%
2	广州增城	44,499	68,888	否		
3	广州增城	18,705	16,889	是	16,889	45.9%
4	广州增城	107,080	53,410	否		
5	广州南沙	31,265	78,163	否		
6	株洲	14,935	20,452	否		
7	天津	612,310	1,136,107	是	1,136,107	67%
8	句容	32,333	35,567	否		
9	长沙	84,927	220,810	否		
10	成都	78,788	262,000	否		
11	洛阳	90,114	108,136	否		
12	新乡	42,000	105,771	否		
	合计	1,255,988	2,308,662			

2、报告期内房地产开发投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	在建项目/新开工项目/竣工项目	项目用地面积(平方米)	项目规划计容建筑面积(平方米)	总建筑面积(平方米)	在建建筑面积(平方米)	已竣工面积(平方米)
1	广州	锦江项目	住宅	在建	828,583	1,131,283	1,336,641	155,048	951,027
2	广州	增城翡翠绿洲	住宅	在建	1,193,043	2,299,799	2,670,936	51,776	2,568,932
3	广州	大瀑布项目	商住	在建	433,620	201,054	226,794	35,633	137,016
4	广州	南岗项目	住宅	在建	29,190	93,409	132,407	132,407	0
5	株洲	株洲项目	住宅	在建	330,189	610,728	739,694	74,624	635,981
6	长沙	长沙项目	商住	在建	480,066	843,289	871,595	108,538	496,700
7	来安	锦绣香江项目	商住	在建	519,676	641,715	727,351	271,222	455,103
8	苏州	苏州项目	商住	在建	30,735	86,057	123,538	62,453	61,085
9	天津	天津项目	住宅	在建	1,529,337	2,635,841	3,243,369	316,061	1,465,586
10	新乡	新乡项目	商业	在建	278,989	385,471	435,818	59,531	236,413
11	成都	成都项目	住宅	在建	350,514	814,891	898,235	50,171	672,314
	合计				6,003,942	9,743,537	11,406,378	1,317,464	7,680,157

3、报告期内房地产销售和结转情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	可供出售面积(平方米)	已售(含已预售)面积(平方米)	结转面积(平方米)	结转收入金额	报告期末待结转面积(平方米)
1	广州	增城项目	住宅	245,306	35,213	3,832	6,356	10,766
2	广州	南昆山项目	住宅	22,792	113			
3	广州	番禺项目	住宅	70,144	950	2,672	4,530	80
4	江门	恩平项目	住宅	1,350	3,934	1,372	802	106
5	珠海	横琴项目	公寓	161	256	355	1,007	
6	成都	成都项目	住宅	63,531	9,432	16,858	8,778	2,001
7	株洲	株洲项目	住宅	29,387	3,484	19,879	10,537	117
8	苏州	苏州项目	住宅	5,073	705	1,163	2,653	
9	聊城	聊城项目	综合体	21,538	3,598	7,271	2,165	
10	天津	天津项目	住宅	456,709	5,928	17,096	6,479	5,556
11	鄂州	鄂州项目	住宅	7,010	1,505	113	205	
12	常德	常德项目	住宅	1,725	192	727	495	
13	来安	来安项目	住宅	12,921	0	1,102	567	
14	连云港	连云港项目	住宅	4,824	0			
15	南通	南通项目	住宅	31,561	33			
16	长沙	长沙项目	商业	38,399	0			
	合计			1,012,431	65,343	72,440	44,574	18,627

报告期内,公司共计实现销售金额61,852万元,销售面积65,343平方米,实现结转收入金额44,574万元,结转面积72,440平方米,报告期末待结转面积18,627平方米。

4、报告期内房地产出租情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

序号	地区	项目	经营业态	出租房地产的建筑面积(平方米)	出租房地产的租金收入	是否采用公允价值计量模式
1	华北	沈阳、天津、长春、廊坊、保定	商铺	155,550	5,025	否
2	华中	南昌、武汉、新乡、常德、株洲、洛阳、郑州、长沙	商铺	520,368	14,701	否
3	华南	广州、南沙、珠海、深圳、汕头、惠州、增城	商铺	317,313	18,083	否
4	华东	聊城、南通	商铺	36,239	232	否
5	西南	成都	商铺	258,837	1,819	否
	合计			1,288,307	39,859	否

5、报告期内公司财务融资情况

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

期末融资总额	整体平均融资成本(%)	利息资本化金额
312,520.13	3.6874	1,259.16

6、其他说明

适用 不适用

(五) 投资状况分析

对外股权投资总体分析

适用 不适用

1、重大的股权投资

适用 不适用

2、重大的非股权投资

适用 不适用

3、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

资产类别	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售/赎回金额	其他变动	期末数
其他	2,731,091.10	141,014.23				2,872,105.33		
其他	10,342,900.00	1,464,100.00	-16,608,000.00					11,807,000.00
合计	13,073,991.10	1,605,114.23	-16,608,000.00					11,807,000.00

证券投资情况

适用 不适用

证券投资情况的说明

适用 不适用

私募基金投资情况

适用 不适用

衍生品投资情况

适用 不适用

4、报告期内重大资产重组整合的具体进展情况

适用 不适用

(六) 重大资产和股权出售

适用 不适用

(七) 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

√适用 □不适用

单位：万元 币种：人民币

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
增城香江房地产有限公司	子公司	房地产	11,224.49	348,868.77	106,451.76	9,861.35	3,730.02	3,070.71
深圳市家福特置业有限公司	子公司	商业服务	1,000.00	74,134.66	1,890.68	13,758.14	8,452.14	6,446.10
深圳市香江商业管理有限公司	子公司	商业服务	16,500.00	324,108.10	100,769.17	9,782.84	14,711.26	13,433.82
广州市香江投资发展有限公司	子公司	商业服务	5,000.00	103,718.73	24,098.12	8,102.53	5,265.25	2,704.30

报告期内取得和处置子公司的情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

(八) 公司控制的结构化主体情况

□适用 √不适用

六、公司关于公司未来发展的讨论与分析**(一) 行业格局和趋势**

√适用 □不适用

2026年是我国“十五五”规划的开局之年，在外部挑战严峻、内部韧性充足、转型机遇凸显的国际经济政治背景下，我们在党中央的坚强领导下，坚持稳中求进的工作总基调，国内经济整体延续修复，社会信心逐步提升，房地产行业在经历深度调整后，正从高速增长向高质量发展转型，政策环境持续优化，市场接近底部区间。随着政策的持续发力和市场需求的逐步释放，预计房地产行业将逐渐走出调整期，但市场恢复的速度和程度仍需进一步观察。同时，房地产企业也需要在政策环境、市场需求和自身实力等多方面进行综合考虑，以应对市场变化带来的挑战和机遇。

1、房地产业务

展望2026年，房地产行业将完成从高速增长向高质量发展的转型，“好房子”建设、租赁市场发展将成为主要方向，政策从控增量转向稳预期，一线城市限购实质性松动，公积金政策创新成为地方施策主抓手；市场呈现核心城市企稳回升与低能级城市持续承压的“冰火两重天”态势，行业从“高杠杆、高周转”向“产品—服务—运营”一体化高质量发展转型；房企分化加剧，央企及地方国企市场份额扩大，优质房企凭借产品力和现金流优势受益于“好房子”建设；行业整体接近底部区间，但库存压力和部分房企流动性风险仍需关注，预计下半年随着政策效果显现和经济复苏，市场将呈现“前低后高”的企稳态势。

2、家居商贸市场

2026年，家居商贸行业将呈现“智能引领、消费分层、渠道重构、绿色转型”的格局，智能家居从单品控制迈入以“空间智能体”为核心的主动智能新阶段，推动跨品牌互联互通；消费市场呈现金字塔式分层，高端定制、中端品质、下沉实用三大梯队分化明显，Z世代与新中产群体追求“颜值设计+健康环保+智能交互”的复合价值；渠道变革加速，整装公司、设计师平台与线上流量入口（直播电商、社交电商）重构价值链，线上渠道占比突破七成但流量成本攀升倒逼企业向“内容驱动”转型；政策端“双碳”战略深化推动绿色建材普及，精装房市场虽整体配套规模同比下降14.5%，但精装率提升至21.83%，行业从规模扩张转向价值创造，企业竞争从产品硬件向生态服务升级。

(二)公司发展战略

√适用 □不适用

公司以城市发展配套运营商为定位，致力于满足人们对美好居家生活的向往。在产业上，公司采用城市发展、家居商贸双轮驱动模式，并积极拥抱时代发展趋势，通过科创、健康产业融合升级打造城市产业新的增长点，通过互联网新技术、新模式融合升级家居商贸产业。在公司经营上，以现金流管理为主要抓手，提高资金回款率、资产周转率，不断提升经营效率。公司以成为行业领先的高品质产业和生活平台为目标，为股东、客户和社会持续创造价值。

(三)经营计划

√适用 □不适用

2026年，公司将在董事会领导下，在有效控制风险的前提下，保持稳健发展步伐，持续创造收益，为投资者实现更高投资回报。

(一) 商贸流通运营

1. **稳存量、提增量、找变量，减少空置面积。**稳定存量续签，全力招商提升出租率，盘活低效资源，增加收益。

2. **整合优质资源，赋能商户经营，以资源引流量。**关注新兴业态与零售行业趋势，进一步整合资源提升流量。以“家+生活”为背景，延伸品类方向，探索转型发展路径。积极参与新业态领域展会，为项目转型奠定基础。通过匹配团队提升、一项一策、加大激励等措施，全力提升出租率。

3. **深化综合体项目招商与出租管理，打造区域标杆。**对于综合体项目，一方面提升成熟项目的合同续签率；另一方面深度挖掘新租客源，紧跟区域政策利好，为租户提供进驻补贴申报等一站式服务。通过多措施并举全面提升运营服务水平，增强租户粘性；充分挖掘客户需求，提升服务响应与执行效率；打造大湾区区域标杆项目，结合项目所处区域特征打造特色化商业项目，提升品牌区域影响力。

4. **整合营销资源，打造特色 IP，实现营销创收。**整合线上线下营销资源，打造具有市场影响力的营销 IP，聚焦流量，开展高质量、高效率的营销活动，通过多渠道营销推广实现营销创收与品牌提升双重目标。

5. **持续深化服务增值，以口碑促业绩。**始终将消费者体验优化作为核心工作，完善并严格落实售前、售中、售后全流程管理标准；重塑客户服务考评方案，持续提升服务质量与消费者满意度。

(二) 物业管理方面

2026年，物业管理业务将以提升服务品质、增强客户满意度为核心，推动服务能力与管理效能双升级。一方面，完善物业管理中心多渠道服务窗口建设，快速响应处理客户焦点问题与矛盾，建立问题追踪与反馈机制，持续提升业主满意度；另一方面，建设运营智慧化，从单点智能到全域数据驱动的平台运营。

(三) 城市发展配套建设业务

2026年，城市发展配套建设业务将坚持稳健发展方针，从严控成本、积极销售、加快去化回款、确保交付等方面强化工作部署，同时积极推进资产盘活与处置，实现公司资产利益最大化。

1. **重点项目开发与销售推进。**全力推进广州番禺锦江“香江1号”项目工程开发与销售进度，以打造大湾区豪宅标杆作品为目标，对标顶尖豪宅，从规划布局、层高调整、产品设计优化、商业定位重塑、设计配置标准制定到设计单位甄选，全方位推进，深入研究法规政策，全面提升住宅与商业设计定位档次，着力打造完美示范区，抓住政策松绑契机，重点推广“香江1号”项目，加快去化速度。

2. **降库存、强去化、促销售。**密切关注国家调控政策，积极主动把握政策红利期，以快打慢，加速认购、签约与回款，重点去化历史存货及重要项目存货，同时在回款环节优化制度，确保认购、签约、催收与激励环节高效协同。

3. **控成本、稳发展、降费用、保交付。**项目发展全过程推进成本管理，覆盖设计、开发到销售各环节；财务部门发挥现金流管控作用，保障资金安全与健康运营；进一步实施减员增效，压降营销、行政等管理费用，妥善解决部分项目历史遗留问题，实现节流增效。同时，紧扣开发节奏与工程节点要求，确保按时交付。

(四) 职能管理方面

人力管理方面：力求突破人才供应瓶颈，提升人才培养效率；深化优化绩效管理，以精准激励拉动公司业绩；借鉴先进企业用工模式，提高人均效能；开展培训赋能，支持业务增长；持续加强企业文化宣导，发挥党团建设引领作用，坚定不移深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，以党建引领企业发展。

财务管理方面：持续强化资金管理，以维持资金平衡为工作重点，高度关注宏观货币政策变化，及时把握金融机构风险偏好与政策方向，推动融资业务更贴合金融机构业务导向。科学统筹税务与精准会计核算，做到预测准确、决策科学、预算有效、分析实用。

法务管理方面：持续深化合同标准化管理，提升合同审核效率；加强诉前风险防控管理，专项解决历史遗留问题；推进案件标准化管理，力争重大案件取得有利结果；完善法务管理制度体系，优化法务团队管理，加强梯队建设。

内控与监察方面：进一步优化风控预警机制，完善制度与权责体系；全面梳理业务条线招投标流程，加强供应商管理，设立监督机制，强化管控力度。

(四)可能面对的风险

√适用 □不适用

1、政策风险：房地产行业受国家宏观调控政策影响较大。近年来，我国房地产业发展较快，支撑了GDP的快速增长，但同时也带来投资过热、住房供应结构失衡、住房价格上涨较快、抑制其他消费等负面影响，属于国家重点调控对象。为引导和促进房地产行业持续稳定健康发展，国家陆续出台了新“国十条”、“国五条”等法律法规，对土地、住宅供应结构、税收、信贷等领域进行政策调整，对房地产企业在土地取得、项目开发、产品设计、融资以及保持业绩稳定等方面产生相应影响。未来国家仍将持续对房地产市场进行宏观调控，对房地产企业的风险控制、把握市场的能力以及经营管理水平提出了更高要求。公司将加强政策研究，因势利导，顺势而为，适应宏观调控政策的变化，最大程度降低政策变化对经营管理、未来发展造成的不利影响。

2、市场风险：房地产行业已经历了近二十年的高速发展。目前，主要城市的商品住宅仍然供不应求，但受宏观经济增速放缓、房地产宏观政策调控、住房自有率提升等因素影响，近年来我国的商品房的需求增速放缓，部分地区甚至需求下降，少数三四线城市陆续开始出现“空城”现象。长期来看，随着自有住房比率的提高，人口红利拐点的出现，年轻人购房理念的改变，未来房地产市场的整体需求可能会增速放缓甚至下降，从而对公司业务的发展造成不利影响。公司将加强市场监测，及时调整产品结构、营销策略及区域布局。

3、行业风险：房地产属于资金密集型行业，在行业整体供应量超前与需求萎缩的现状下，行业竞争日益激烈。公司将在保证增长质量的前提下努力提高市场份额；继续加强产品研发、成本管控和工程管理，不断提高产品竞争力。

4、财务风险：房地产项目具有开发周期较长、资金需求量大等特点，公司目前负债水平相对较高，从长远看，对公司经营会产生一定影响。公司将切实提高资金使用效率，严格控制费用支出，增强资金使用的合理性与计划性，并积极拓宽融资渠道，充分发挥上市公司的资本市场融资平台功能，满足公司资金需求，保障资金链安全，降低财务风险。

(五)其他

□适用 √不适用

七、公司因不适用准则规定或国家秘密、商业秘密等特殊原因，未按准则披露的情况和原因说明

□适用 √不适用

第四节 公司治理、环境和社会

一、公司治理相关情况说明

√适用 □不适用

报告期内，公司严格依照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《上海证券交易所股票上市规则》等法律、法规的要求，不断完善公司法人治理结构，规范公司经营运作，着力提高公司的治理水平和信息披露质量，及时准确地对外披露定期报告及临时公告。报告期内，公司共召开了2次股东大会、6次董事会及5次监事会，会议的召集召开程序符合《公司法》、《公司章程》及相关议事规则规定。公司董事、监事、高级管理人员均按照相关法律法规认真、诚信、勤勉地履行了职责，对公司日常经营管理进行决策，监事会对公司财务和董事及高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督。公司控股股东严格遵循与公司“五分开”原则，除了依法行使股东权利之外不对公司实施其他影响，确保公司的独立运作。除此之外，结合公司实际情况及时制定或更新各项内部控制管理制度。截至报告期末，公司各项内部控制制度基本健全。通过一系列规章制度的制定与实施，不断完善公司的法人治理结构，提高公司治理水平，确保公司的规范运作。目前公司法人治理结构的实际情况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。公司治理的主要内容如下：

1、关于股东与股东大会

报告期内，公司共召开了1次年度股东大会，1次临时股东大会。公司能够根据《公司法》、《上海证券交易所股票上市规则》及公司制定的《公司章程》、《股东大会议事规则》的规定召集、召开股东大会。公司能够平等对待所有股东，特别是能够保证中小股东与大股东享有平等地位，能够使其充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系

公司控股股东与上市公司之间在业务、人员、资产、机构和财务方面做到“五分开”。公司具有独立的业务及自主经营能力，公司控股股东严格规范自己的行为，通过股东大会行使出资人的权利，没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司严格执行《防范大股东及关联方资金占用管理办法》，建立长期防止控股股东及其附属企业占用上市资金的制度。

3、关于董事与董事会

报告期内，公司共召开6次董事会。公司严格按照《公司法》和《公司章程》的要求，召开各次董事会。公司董事会下设的战略委员会、审计委员会、提名委员会、薪酬与考核委员会四个专业委员会，各专业委员会在召开董事会会议前对各自职责范围内的事项进行认真讨论及审核，形成一致意见后再报董事会会议审议，发挥了专业委员会的应有职能。公司各位董事均能认真、诚信、勤勉地履行职务，对董事会及股东大会负责。公司独立董事均能认真负责、勤勉、诚信地履行各自的职责，同时公平对待所有股东，并关注其他利益相关者的利益。公司于2025年10月根据新修订的《公司法》、《上市公司章程指引》，取消监事会，由审计委员会行使监事会职权，修订了《独立董事工作制度》，各位独立董事均能按照该制度的规定，切实履行在年报工作中的各项职责。

4、关于监事和监事会

报告期内，公司共召开5次监事会。公司各位监事及监事会能够认真履行职责，对公司财务以及公司董事、经理和其他高级管理人员履行职责的合法合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于信息披露与透明度

公司严格按照有关法律法规的要求，真实、准确、完整、及时地披露有关信息，并确保所有股东有平等的机会获得信息。公司指定董事会秘书负责信息披露工作、接待股东来访和咨询，选定《中国证券报》、《上海证券报》、《证券时报》、《证券日报》为公司信息披露的报纸；公司严格按照上海证券交易所发文《关于进一步做好上市公司公平信息披露工作的通知》中的要求，切实履行各项信息披露工作，在接受外界采访、调研后形成书面记录，并上传至上交所备案。

6、关于投资者关系管理

2025年度，公司继续加强投资者关系管理工作，认真做好投资者来电的接听、答复以及传真、电子信箱的接收和回复工作。公司完善了投资接待的流程，由专人负责接听来自全国各地的投资者的电话、接待投资者的来访调研，并做好相应记录。公司还在公司网站中设置了投资者关系专栏，积极与投资者进行交流互动，听取广大投资者对于公司生产经营、未来发展的意见和建议，维护良好的投资者关系管理。

7、关于内部控制

根据公司内部控制责任声明,公司各级经理层负责组织领导公司内部控制的日常运行。同时,公司设立专职部门内控部负责公司内部控制自我评价、内部审计等内部控制相关工作。公司董事会授权内控部负责年度内部控制自我评价的组织和实施工作,对纳入评价范围的高风险领域和重要子公司进行评价。报告期内,公司各项内部控制工作正常开展,整体内部控制有效运行。

8、内幕知情人登记管理

公司于2025年10月29日召开第十一届董事会第四次会议审议通过了《内幕信息知情人登记制度》,通过该制度进一步规范公司的股东、实际控制人、收购人、交易对方、证券服务机构等外部信息使用人的行为,加强内幕信息保密管理工作,提高公司股东、董事、监事、高级管理人员及其他内幕信息知情人的法制、自律意识,杜绝内幕交易、股价操纵等违法违规行为的发生。2025年度公司严格按照该制度的规定执行,做好各项信息知情人的登记及备案工作。

9、关于公司存在的治理非规范情况

对照深圳证监局《关于在2007年年度报告中披露公司治理非规范情况有关要求的通知》(深证局公司字【2008】16号)规定及有关要求,公司2025年度不存在向大股东、实际控制人提供未公开信息等公司治理非规范的情况。

10、年度报告重大差错责任追究制度及相关执行情况说明

根据《公司章程》、《公司信息披露管理制度》等相关法律法规的要求,公司已于2025年10月29日经第十一届董事会第四次会议审议通过了《年报信息披露重大差错责任追究制度》,对年报信息披露工作中一旦发生不履行或者不正确履行职责而造成公司重大损失的责任追究做了具体规定(详见上海证券交易所网站<http://www.sse.com.cn>)。报告期内,公司无重大会计差错更正、重大遗漏信息补充及业绩预告修正等情况。

11、关于独立董事工作制度的修订与完善

根据《公司法》、《上市公司股东大会规则》、《上市公司自律监管指引第1号—规范运作》、《上市公司独立董事管理办法》、《上市公司章程指引》等有关法律法规的规定,公司通过梳理总结,取消监事会并废止《监事会议事规则》,对《公司章程》、《股东会议事规则》、《董事会议事规则》、《董事会审计委员会实施细则》、《董事会战略委员会实施细则》、《董事会薪酬与考核委员会实施细则》、《董事会提名委员会实施细则》、《经理人员工作细则》、《董事会秘书工作制度》、《董事会审计委员会工作规程》、《独立董事工作制度》、《防范控股股东及关联方资金占用管理办法》、《关联方资金往来管理制度》、《关联交易决策及实施制度》、《会计师事务所选聘制度》、《募集资金管理办法》、《年报信息披露重大差错责任追究制度》、《投资者关系管理制度》以及《内幕信息知情人登记制度》进行了修订,保证公司各项规则制度与中国证监会发布的相关规范性文件保持一致。

公司治理与法律、行政法规和中国证监会关于上市公司治理的规定是否存在重大差异;如有重大差异,应当说明原因

适用 不适用

二、公司控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面独立性的具体措施,以及影响公司独立性而采取的解决方案、工作进度及后续工作计划

适用 不适用

公司具有独立的业务及自主经营能力,公司控股股东严格规范自己的行为,通过股东大会行使出资人的权利,没有超越股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动。公司严格执行《防范大股东及关联方资金占用管理办法》,建立长期防止控股股东及其附属企业占用上市资金的制度。

控股股东、实际控制人及其控制的其他单位从事与公司相同或者相近业务的情况,以及同业竞争或者同业竞争情况发生较大变化对公司的影响、已采取的解决措施、解决进展以及后续解决计划

适用 不适用

三、董事和高级管理人员的情况

(一) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员持股变动及薪酬情况

√适用 □不适用

单位：股

姓名	职务	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	年初持股数	年末持股数	年度内股份增减变动量	增减变动原因	报告期内从公司获得的税前薪酬总额(万元)	是否在公司关联方获取薪酬
翟美卿	董事长、总经理	女	61	2025-5-19	2028-5-19					198.59	是
修山城	副董事长	男	60	2025-5-19	2028-5-19	3,633,750	3,633,750			87.68	否
翟栋梁	董事、副总经理	男	63	2025-5-19	2028-5-19					129.95	否
刘根森	董事	男	35	2025-5-19	2028-5-19					18.00	是
范菲	董事、副总经理	女	55	2025-5-19	2028-5-19	2,040,000	2,040,000			64.63	否
陈锦棋	独立董事	男	65	2025-5-19	2028-5-19					12.00	否
庞磊	独立董事	男	60	2025-5-19	2028-5-19					12.00	否
甘小月	独立董事	女	47	2025-5-19	2028-5-19					12.00	否
陈昭菲	监事会主席	女	45	2025-5-19	2025-11-14	-	-			72.44	否
黄杰辉	监事	男	40	2025-5-19	2025-11-14	-	-			82.32	否
刘静	监事	女	50	2025-5-19	2025-11-14	-	-			32.08	否
吴光辉	财务总监、董秘	男	43	2025-5-19	2028-5-19					93.60	否
张柯	监事	男	42	2025-5-19	2025-11-14					34.19	否
合计	/	/	/	/	/	5,673,750	5,673,750	0	/	849.48	/

姓名	主要工作经历
翟美卿	美国杜兰大学 EMBA 管理学硕士，现任香江集团董事长、香江控股董事长、南方香江集团董事长、香江社会救助基金会主席，兼任十二

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

	届、十三届、十四届全国政协委员、全联女商会常务会长、中国女企业家协会副会长、广东省女企业家协会会长、广州市工商联副主席、深圳市侨商国际联合会会长、香港各界文化促进会永远荣誉会长兼监事长、广州市纳税人协会会长。
修山城	毕业于广西大学，大学本科，工学学士学位。1994年至今任香江集团有限公司董事、南方香江集团有限公司董事；2003年至2019年5月任本公司董事、总经理；2019年5月至今任本公司副董事长。
翟栋梁	1991年5月至1997年8月，历任广州市香江实业有限公司区域总经理、总公司副总经理；1997年9月至2000年10月，任香江集团常务副总经理兼广州玛莉雅实业有限公司总经理；2000年11月至2002年12月，任香江集团董事、常务副总裁兼广州玛莉雅实业有限公司总经理；2003年1月至今，任香江集团董事。现任本公司董事及副总经理。
刘根森	毕业于美国波士顿大学工商管理专业，学士学位。现任中国侨联青委会副会长、全国青联委员、深圳市政协委员。2011年8月至9月，任深圳市大本创业投资有限公司董事；2011年9月至2013年11月，任深圳市大本创业投资有限公司总经理；2013年12月至今，创办深圳市前海香江金融控股有限公司，任董事长。
范菲	毕业于湖南师范大学教育系，大学本科学历，教育学学士。2000年11月至2010年3月份期间任香江集团行政部高级经理、总裁办公室高级经理，2010年4月至2014年4月任本公司总经理助理。2014年5月至今担任深圳香江控股股份有限公司董事职务。现任本公司董事及副总经理。
陈锦棋	1960年1月生，毕业于杭州电子工业学院，硕士研究生学历，高级会计师、注册会计师，曾任暨南大学会计学副教授，2008年至今担任信永中和会计师事务所广州分所合伙人；2025年1月至今任广州洁特生物过滤股份有限公司独立董事；2020年10月至今任广东建筑科学研究院集团股份有限公司独立董事。2022年5月至今任本公司独立董事。
庞磊	1965年7月生，毕业于内蒙古工业大学，大学本科学历，2008年至2021年，任广东财经大学财政税务学院副院长、院长，2021年至2025年9月，任广东财经大学财政税务学院教授。2022年5月至今任本公司独立董事。
甘小月	1978年8月生，毕业于中山大学，大学本科学历，中国注册税务师，美国注册会计师，现任华税华南税务师事务所(广东)有限责任公司所长。曾任广东省破产管理人协会破产税务专业委员会副主任，广东工业大学研究生导师，广东外语外贸大学会计实务校外讲师。2019年11月至2024年12月，任致同（北京）税务师事务所有限责任公司广东分所所长。2022年5月至今任本公司独立董事。
陈昭菲	2004年毕业于华南理工大学，获双学士学位。2004年至2011年就职于毕马威华振会计师事务所担任审计经理；2011年至2013年于欢聚时代科技有限公司担任内审经理；2013年至2018年于荟才环球企业咨询有限公司担任咨询师；2018年8月入职香江集团，现任本公司内控部总监、公司监事会主席。
黄杰辉	2011年硕士毕业于英国朴茨茅斯大学商业管理专业，2009年本科毕业于英国朴茨茅斯大学财务与会计双学士专业，专业证书包括PIBApaper1,3,5；SFC1, 4, 9；MPF；2011年起任香港康宏金融集团投资顾问，2012年起任亚洲苹果公司香港零售旗舰店6年，2018年起任香江控股商业事业部运营管理中心负责人，现任本公司商业事业部常务副总裁。
刘静	本科，2005年7月毕业于中国地质大学会计学专业。2003年获得中级会计师资格，2007年年获得注册税务师资格。2000至2004任中国远洋集团物流网络技术有限公司（北京）会计及会计主管，2005年至2009年任湖北汉一联合会计师事务所税务主管及税务经理，2009年至2011年任广州正佳企业（集团）有限公司财务主管，2011年5月至2018年任香江控股财务管理中心高级会计专员/资深会计专员，2018年至今任香江控股财务管理中心预算管理经理。
吴光辉	2006年毕业于华南理工大学，获工商管理学院会计学专业管理学士学位、法学双专业毕业证。2006年至2011年任职于毕马威华振会计师事务所广州分所，从事专业审计工作。2009年起任广州分所审计部审计助理经理。2011年11月至2020年6月先后担任本公司财务分

	析经理、财务助理总监。2020年6月至今担任本公司财务总监,2020年8月至今担任本公司董事会秘书职务。
张柯	中山大学本科学历,持有二级人力资源管理师证书;2005年至2008年就职于沃尔玛(中国)有限公司担任人力资源主任;2008年至2012年就职于和记黄埔地产东莞分公司担任高级人力资源主任;2012年至2014年就职于广东佳兆业房地产开发有限公司担任高级人力资源主任;2014年3月入职本公司,现任本公司人力资源中心招聘高级经理、公司股东代表监事。

其它情况说明

适用 不适用

根据新修订的《公司法》、中国证监会2025年3月修订颁布的《上市公司章程指引》等规定,结合公司实际情况,公司于2025年10月29日召开第十一届董事会第四次会议,于2025年11月14日召开2025年第一次临时股东大会,审议通过了《关于取消监事会并修订<公司章程><股东会议事规则><董事会议事规则>及废止<监事会议事规则>的议案》,取消监事会后,由董事会审计委员会行使监事会职权。

(二) 现任及报告期内离任董事和高级管理人员的任职情况**1、 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
翟美卿	南方香江集团有限公司	董事长	2008年4月
翟美卿	深圳市金海马实业股份有限公司	董事长	2005年4月
翟美卿	香江集团有限公司	董事长	2008年8月
修山城	南方香江集团有限公司	董事	2003年1月
修山城	香江集团有限公司	董事	2008年8月
翟栋梁	深圳市金海马实业股份有限公司	副董事长	2005年4月
翟栋梁	香江集团有限公司	董事	2008年8月
翟栋梁	深圳市金海马实业股份有限公司	副董事长	2008年2月
刘根森	深圳市金海马实业股份有限公司	董事	2014年4月
刘根森	南方香江集团有限公司	董事	2014年11月
陈昭菲	香江集团有限公司	监事	2021年11月
在股东单位任职情况的说明	无		

2、 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
翟美卿	深圳市香江智绘未来投资有限公司	董事长、总经理
翟美卿	香港利威国际集团有限公司	董事
翟美卿	中国香江集团有限公司	董事
翟美卿	东进国际有限公司	董事
翟美卿	深圳市金海马贸易有限公司	执行董事
翟美卿	深圳香江文化旅游发展有限公司	执行董事
翟美卿	广州聚慧投资发展有限公司	执行董事
翟美卿	广州香江融资租赁有限公司	执行董事、总经理
翟美卿	广州市聚富互联网小额贷款有限公司	董事长
翟美卿	深圳市富德小额贷款有限公司	董事长
翟美卿	深圳市前海明生企业管理有限公司	执行董事
翟美卿	新贵有限公司	董事
翟美卿	健兴集团有限公司	董事
翟栋梁	深圳荣千贸易有限公司	执行董事、总经理
翟栋梁	洛阳香江万基铝业有限公司	董事
刘根森	深圳市香江智绘未来投资有限公司	董事
刘根森	深圳市前海明生企业管理有限公司	总经理
刘根森	深圳市同心商务会所有限公司	董事
刘根森	香港利威国际集团有限公司	董事
刘根森	广州市聚富互联网小额贷款有限公司	董事
刘根森	中国香江集团有限公司	董事
刘根森	广发基金管理有限公司	董事
范菲	广州乐苗咨询服务有限公司	董事
范菲	广州全优教育咨询有限公司	董事
范菲	洛阳香江万基铝业有限公司	董事
陈昭菲	洛阳香江万基铝业有限公司	董事

陈昭菲	山东义能煤矿有限公司	董事
陈昭菲	洛阳希威商贸有限公司	监事
陈昭菲	深圳市前海明生企业管理有限公司	监事
张柯	深圳荣千贸易有限公司	监事
陈锦棋	广州洁特生物过滤股份有限公司	独立董事
陈锦棋	广东建筑科学研究院集团股份有限公司	独立董事
陈锦棋	信永中和会计师事务所广州分所	合伙人
甘小月	广东外语外贸大学会计学院	校外讲师
在其他单位任职情况的说明	无	

(三) 董事、高级管理人员薪酬情况

适用 不适用

董事、高级管理人员薪酬的决策程序	经公司董事会或股东大会批准后实施。
董事在董事会讨论本人薪酬事项时是否回避	是
薪酬与考核委员会或独立董事专门会议关于董事、高级管理人员薪酬事项发表建议的具体情况	薪酬与考核委员会审查了2025年公司高级管理人员分管工作范围及主要职责情况，同时审核了公司董事及高级管理人员岗位工作业绩考评系统中涉及指标的完成情况，及公司人力资源部提供的考勤资料和公司会议召开记录等资料，一致认为公司各位董事（非独立董事）及高级管理人员在2025年能严格遵照公司各项规章制度的要求正常工作，认真、诚信、勤勉地履行职务。公司各位董事、监事和高级管理人员根据各自的分工，认真履行了相应的职责，较好的完成了其工作目标和经济效益指标。
董事、高级管理人员薪酬确定依据	2025年度董事、监事在公司所得薪酬，均是依据公司股东大会通过的关于报酬的决议为原则确定；公司高级管理人员均按公司岗位工资制度来确定薪酬标准；第十一届董事会独立董事的津贴是依据公司2024年年度股东大会通过的独立董事津贴标准为原则确定。
董事和高级管理人员薪酬的实际支付情况	公司在年度报告中披露的薪酬情况即是按照上述标准执行的实际支付薪酬。
报告期末全体董事和高级管理人员实际获得的薪酬合计	849.48万元
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和完成情况	公司人力资源部建立了完善的董事、高级管理人员绩效考核评价体系和薪酬制度，综合考虑岗位职责、综合素质、业绩考核结果等多个维度确定薪酬。
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	不适用
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	不适用

(四) 公司董事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

(五) 近三年受证券监管机构处罚的情况说明

适用 不适用

(六) 其他

□适用 √不适用

四、董事履行职责情况**(一) 董事参加董事会和股东会的情况**

董事姓名	是否独立董事	参加董事会情况						参加股东会情况
		本年应参加董事会次数	亲自出席次数	以通讯方式参加次数	委托出席次数	缺席次数	是否连续两次未亲自参加会议	出席股东会的次数
翟美卿	否	6	6	4	0	0	否	2
修山城	否	6	6	0	0	0	否	2
翟栋梁	否	6	6	3	0	0	否	2
刘根森	否	6	6	5	0	0	否	2
范菲	否	6	6	3	0	0	否	2
陈锦棋	是	6	6	3	0	0	否	2
庞磊	是	6	6	5	0	0	否	2
甘小月	是	6	6	4	0	0	否	2

连续两次未亲自出席董事会会议的说明

□适用 √不适用

年内召开董事会会议次数	6
其中：现场会议次数	0
通讯方式召开会议次数	0
现场结合通讯方式召开会议次数	6

(二) 董事对公司有关事项提出异议的情况

□适用 √不适用

(三) 其他

□适用 √不适用

五、董事会下设专门委员会情况

√适用 □不适用

(一) 董事会下设专门委员会成员情况

专门委员会类别	成员姓名
审计委员会	陈锦棋、庞磊、修山城
提名委员会	庞磊、陈锦棋、甘小月、翟美卿、修山城
薪酬与考核委员会	甘小月、庞磊、翟美卿
战略委员会	翟美卿、修山城、翟栋梁、刘根森、甘小月

(二) 报告期内审计委员会召开7次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4	会议审议通过了以下议案：1、《2024	审计委员会严格按照《公司法》、	无

月 11 日	年年度报告》全文及摘要；2、德勤华永会计师事务所关于公司 2024 年度审计工作报告；3、审计委员会 2024 年度履职情况报告；4、审计委员会关于对会计师事务所 2024 年度履行监督职责情况报告；5、关于 2025 年度日常关联交易计划的议案；6、2024 年度内部控制评价报告；7、关于计提资产减值准备的议案。	上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	
2025 年 4 月 29 日	会议审议通过了《2025 年第一季度报告》。	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，会议同意公司 2025 年第一季度报告的相关议案。	无
2025 年 5 月 19 日	会议审议通过了《关于聘任吴光辉先生为公司财务总监的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，会议同意聘任吴光辉先生为公司财务总监的相关议案。	无
2025 年 8 月 27 日	会议审议通过了《2025 年半年度报告》全文及摘要。	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，会议同意公司 2025 年半年度报告的相关议案。	无
2025 年 10 月 29 日	会议审议通过了以下议案：1、《2025 年第三季度报告》；2、《关于续聘公司 2025 年度财务审计机构的议案》；3、《关于续聘公司 2025 年度内控审计机构的议案》。	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，会议同意公司 2025 年第三季度报告及续聘会计师事务所的相关议案。	无
2025 年 11 月 18 日	德勤华永就其对公司 2024 年年度报告审计工作的相关事项对审计委员会进行总结报告。	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2025 年 12 月 19 日	德勤华永审计师就公司 2025 年年度报告审计中的关键审计事项、审计计划报告、会计准则变更、独立性与收费等情况与审计委员会委员进行了初步沟通与交流。	审计委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无

(三) 报告期内提名委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025 年 4 月 17 日	对公司选举第十一届董事会董事人员的个人简历及任职资格进行审查	提名委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2025 年 5 月 19 日	对公司董事会聘任的高级管理人员的个人简历及任职资格进行审查	提名委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展	无

查	工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。
---	----------------------------------

(四) 报告期内薪酬与考核委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月17日	对2024年度董事及高管人员的日常履职情况及薪酬制度执行情况进行了审查	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2025年8月27日	对2025年上半年董事及高管人员的日常履职情况及薪酬制度执行情况进行了审查	薪酬与考核委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无

(五) 报告期内战略委员会召开2次会议

召开日期	会议内容	重要意见和建议	其他履行职责情况
2025年4月17日	对公司2025年度公司战略、项目综合投资计划进行了沟通	战略委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无
2025年8月27日	对公司2025年上半年各项工作是否按公司战略规划执行进行了审查	战略委员会严格按照《公司法》、上交所股票上市规则以及《公司章程》开展工作，勤勉尽责，经过充分沟通讨论，对会议沟通内容形成了一致意见。	无

(六) 存在异议事项的具体情况

适用 不适用

六、审计委员会发现公司存在风险的说明

适用 不适用

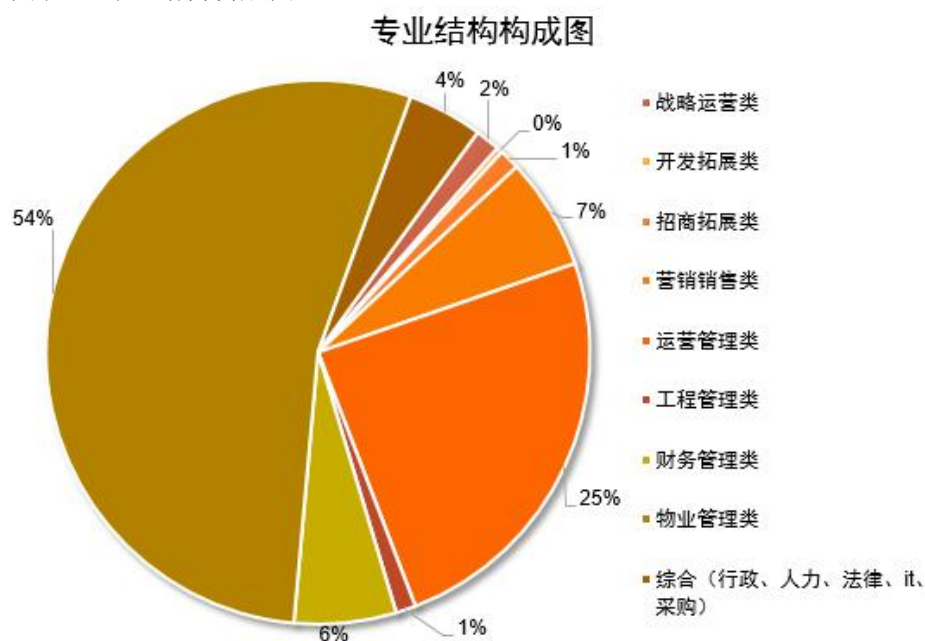
审计委员会对报告期内的监督事项无异议。

七、报告期末母公司和主要子公司的员工情况**(一) 员工情况**

母公司在职员工的数量	86
主要子公司在职员工的数量	2,273
在职员工的数量合计	2,359
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数	34
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数
战略运营类	35
开发拓展类	8
招商拓展类	29

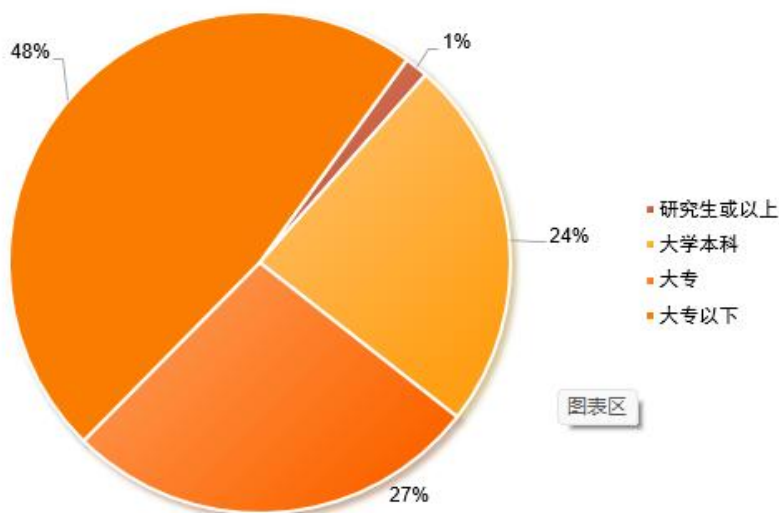
营销销售类	157
运营管理类	577
工程管理类	28
财务管理类	143
物业管理类	1,277
综合（行政、人力、法律、it、采购）	105
合计	2,359
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
研究生或以上	36
大学本科	567
大专	633
大专以下	1,123
合计	2,359

图表 1 专业结构构成图



图表 2 教育程度构成图

教育程度构成图



(二) 薪酬政策

适用 不适用

报告期内，公司的薪酬政策充分体现外部竞争力、内部公平性和激励性，结合香江控股战略发展规划，薪酬标准以市场跟随战略为核心，薪酬水平参照同行业、同规模企业，薪酬结构倾向于高浮动薪酬，长短期激励结合为主，以岗定级，以级定薪，以绩定奖。

(三) 培训计划

适用 不适用

公司建立了分层分级的培训实施体系，整合全集团培训资源，实现培训资源的共享。根据公司培训制度及年度培训计划要求，通过视频学习、内部培训、送外培训、高校学习、业内交流、户外拓展以及飞书平台在线培训、飞书会议直播、飞书智能体自动出题等多种数字化形式予以组织实施。在提升中高层管理人员财务敏感度和管理能力、夯实员工专业技能、帮助新员工快速融入、提高通用素质等方面多有着力。针对中高层管理人员，根据业务发展需要，开设中高层管理人员精细化管理，以商业敏感度沙盘模拟集中培训和 EDP 短期培训结合的方式提升财务敏感度和管理能力；同时依托飞书平台开展 AI 训练营、效率先锋大赛等专项活动，提升数字化管理能力。针对新入职人员开展新员工培训，组织独具企业文化特色的“香江大讲堂”，以帮助员工尽快融入氛围，通过讲授、竞技及情景模拟等方式进行素质与技能培训，提升员工适岗度；同时通过飞书知识库、香江学堂等线上平台，构建三维一体的学习模式，实现培训管理全面数字化。

(四) 劳务外包情况

适用 不适用

八、利润分配或资本公积金转增预案

(一) 现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

根据中国证监会 2014 年 10 月 20 日发布的《上市公司章程指引（2014 年修订）》以及 2013 年 11 月 30 日发布的《上市公司监管指引第 3 号——上市公司现金分红》的相关规定，上市公司对《公司章程》做出相关修改，该事项已经公司第七届董事会第十六次会议审议以及 2014 年度股东大会审议通过。《<公司章程>修正案》对公司利润分配政策、现金分红政策等具体规定做出了完善和修订，具体内容请见公司于 2015 年 4 月 11 日披露的临 2015-019 号公告《关于修订<公司章程>的公告》及

《未来三年（2015年至2017年）股东回报规划》。公司2015年现金分红分配预案按照以上制度执行。

公司自2015年重组实施以来，整合效应逐步显现，为回报广大投资者、充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，公司对《未来三年（2015-2017年）股东回报规划》作出修改，该事项已经公司第八届董事会第六次会议以及2016年第四次临时股东大会审议通过，具体内容详见公司于2016年11月17日披露的《香江控股未来三年（2015年至2017年）股东回报规划（修订稿）》。公司2016年、2017年现金分红分配预案按照以上制度执行。

根据《公司法》、《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》、《公司章程》及中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》的要求，为充分维护公司股东依法享有的资产收益等权利，公司召开第八届董事会第二十四次会议、第八届监事会第十八次会议及2018年第三次临时股东大会，审议通过了《未来三年股东回报规划》（2018年至2020年）。公司2018年、2019年以及2020年现金分红分配预案按照以上制度执行。

公司召开第九届董事会第二十六次会议、第九届监事会第十八次会议及2021年第三次临时股东大会，审议通过了《未来三年股东回报规划》（2021年至2023年）。公司2021年现金分红分配预案、2022年前三季度利润分配预案、2022年度利润分配预案及2023年度利润分配预案按照以上制度执行。

公司召开第十届董事会第十五次会议及2024年第一次临时股东大会，审议通过了《未来三年股东回报规划》（2024年至2026年）。公司2024年、2025年现金分红分配预案按照以上制度执行。

(二) 现金分红政策的专项说明

√适用 □不适用

是否符合公司章程的规定或股东会决议的要求	√是 □否
分红标准和比例是否明确和清晰	√是 □否
相关的决策程序和机制是否完备	√是 □否
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用	√是 □否
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 □否

(三) 报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正，但未提出现金利润分配方案预案的，公司应当详细披露原因以及未分配利润的用途和使用计划

□适用 √不适用

(四) 本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

每10股送红股数（股）	0
每10股派息数（元）（含税）	0.05
每10股转增数（股）	0
现金分红金额（含税）	16,248,021.11
合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-88,301,828.58
现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	-18.40%
以现金方式回购股份计入现金分红的金额	28,809,443
合计分红金额（含税）	45,057,464.11
合计分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率（%）	-51.03%

(五) 最近三个会计年度现金分红情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

最近三个会计年度累计现金分红金额（含税）(1)	574,943,769.39
最近三个会计年度累计回购并注销金额(2)	0
最近三个会计年度现金分红和回购并注销累计金额(3)=(1)+(2)	574,943,769.39
最近三个会计年度年均净利润金额(4)	14,327,496.94
最近三个会计年度现金分红比例（%）(5)=(3)/(4)	4,012.87%
最近一个会计年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	-88,301,828.58
最近一个会计年度母公司报表年度末未分配利润	837,854,955.69

九、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的情况及其影响**(一) 相关激励事项已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的**

□适用 √不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的激励情况

股权激励情况

□适用 √不适用

其他说明：

□适用 √不适用

员工持股计划情况

□适用 √不适用

其他激励措施

□适用 √不适用

(三) 董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

□适用 √不适用

(四) 报告期内对高级管理人员的考评机制，以及激励机制的建立、实施情况

√适用 □不适用

报告期内，对于高级管理人员继续进行季度考核及年终考核，进一步明确目标，并对目标的实现进行跟踪及督促达成。对于高级管理人员的薪酬激励，参照广东房地产行业数据和深圳、广州全行业数据，定位于广东地产行业，并按照绩效同薪酬挂钩的原则对公司高级管理人员进行考评和激励。

十、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

√适用 □不适用

详见公司2026年4月11日在上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的《2025年度内部控制评价报告》。

报告期内内部控制存在重大缺陷情况的说明

适用 不适用

十一、报告期内对子公司的管理控制情况

适用 不适用

公司通过建章立制、监督评价等方式，在重大事项和关键环节对下属全资及控股子公司实施有效管控。管控架构方面，公司规范了子公司法人治理结构的建设与运行，明确了经理层、董事会、股东会之间的关系，规范决策权限和决策流程；内部控制方面，公司建立了系统的企业管理一体化制度和长效的内控监督机制，对集团内部控制有效性进行检查评价，督促、检查内控缺陷的整改工作，建立并实施投资决策评审制度，对子公司投资事项进行管控。

对子公司的管理控制存在异常的风险提示

适用 不适用

十二、内部控制审计报告的相关情况说明

适用 不适用

详细内容请详见公司于2026年4月11日披露在上海证券交易所网站的德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）2026年4月10日出具的《深圳香江控股股份有限公司内部控制审计报告》。

是否披露内部控制审计报告：是

内部控制审计报告意见类型：标准的无保留意见

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

十三、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据国务院《关于进一步提高上市公司质量的意见》（国发【2020】14号），按照中国证券监督管理委员会深圳监管局《关于推动辖区上市公司落实主体责任提高治理水平实现高质量发展的通知》（深证局公司字【2020】128号）（以下简称“通知”）的要求，深圳香江控股股份有限公司（以下简称“公司”）对照上述通知要求、《公司法》、《证券法》及《公司章程》等相关法律法规进行了认真核查。公司已按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理规则》等法律法规要求，建立了公司治理的各项基础制度框架并有效执行，公司治理基本规范，公司股东大会、董事会、监事会、经理办公会及各专业委员会运行规范有效，董事、监事和高级管理人员勤勉尽职，按照相关法律法规和上市规则等规定严格履行职责。

通过本次自查，公司已按照《公司法》、《上市公司治理准则》、《上海证券交易所上市公司规范运作指引》等相关法律法规建立健全了较为完全、规范的法人治理结构及内部控制体系，但随着公司的发展、内外部环境的变化，公司需继续加强规范运作、内部治理，不断提高公司治理及经营管理水平。进一步完善内部控制体系。公司需要进一步加强控股股东、董事、监事及高级管理人员在相关法律法规方面的学习和培训，提供其工作的规范性和自律性。

公司积极组织公司控股股东、董事、监事、高级管理人员参加中国证券监督管理委员会深圳证监局、上海证券交易所安排的相关培训。但由于培训时间有限，学习内容未能全面、深入地贯彻到工作中。因此，公司需进一步开展对控股股东、董事、监事、高级管理人员的持续培训工作，同时加强与深圳证监局、上海证券交易所等监管部门的沟通，提供公司规范治理的自觉性。

整改措施：及时组织公司董事、监事、高级管理人员参加监管机构举办的相关学习培训及公司内部培训。由公司董事会办公室收集、整理证券市场最新法律法规、监管部门文件及违法违规典型案例，发送给公司董事、监事、高级管理人员，提高公司董事、监事、高级管理人员合规经营意识。

整改时间：持续整改。

公司一直都非常重视内部治理，虽然已经按照相关法律法规要求建立了完善的公司治理结构和规章制度，公司将以本次自查整改为契机，谨记“四个敬畏”，切实提升公司规范运作水平及公司治理有效性，推动公司健康稳步发展。

十四、纳入环境信息依法披露企业名单的上市公司及其主要子公司的环境信息情况

□适用 √不适用

其他说明

□适用 √不适用

十五、社会责任工作情况**(一) 是否单独披露社会责任报告、可持续发展报告或 ESG 报告**

□适用 √不适用

(二) 社会责任工作具体情况

√适用 □不适用

对外捐赠、公益项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	200	
其中：资金（万元）	200	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		

具体说明

√适用 □不适用

公司在积极做好主营业务发展的同时，秉承“办好实业，回报社会”的企业宗旨，立足于自身的专业优势，积极投身于乡村学校图书馆的捐赠与筹建，通过向救助基金的捐款支援乡村教育等公益事业。

十六、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴等工作具体情况

√适用 □不适用

扶贫及乡村振兴项目	数量/内容	情况说明
总投入（万元）	200	
其中：资金（万元）	200	
物资折款（万元）		
惠及人数（人）		
帮扶形式（如产业扶贫、就业扶贫、教育扶贫等）		

具体说明

√适用 □不适用

为进一步发挥公司在服务国家脱贫攻坚战略中的作用，公司秉承“办好实业，回报社会”的企业宗旨，积极履行社会责任，做好社会扶贫工作，报告期内，公司对社会捐赠支出金额为 200 万元。

十七、其他

□适用 √不适用

第五节 重要事项

一、承诺事项履行情况

(一) 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或持续到报告期内的承诺事项

√适用 □不适用

承诺背景	承诺类型	承诺方	承诺内容	承诺时间	是否有履行期限	承诺期限	是否及时严格履行	如未能及时履行应说明未完成履行的具体原因	如未能及时履行应说明下一步计划
与重大资产重组相关的承诺	解决同业竞争	深圳金海马、刘志强、翟美卿、南方香江、香江集团	一、针对本公司/本人及本公司/本人所控制的其他企业未来拟从事或实质性获得与上市公司同类业务或商业机会，且该等业务或商业机会所形成的资产和业务与上市公司可能构成实质性或潜在同业竞争的情况：1、本公司或本公司下属直接或间接控股企业未来将不从事与本次交易完成后香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务相同或相近的业务，以避免对香江控股的生产经营构成可能的直接或间接的业务竞争。本公司亦将促使下属直接或间接控股企业不直接或间接从事任何在商业上对香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动；但是，满足下列条件的除外：地方政府特定地块或项目招标或出让、转让条件中对投标人或受让人有特定要求时，若上市公司不具备而其控制方具备该等条件，可由该控制方作为投标人或受让人取得特定地块或参与项目招标。该控制方应当在达到交易目的后的适当时间内将该业务转让给上市公司。2、如本公司或本公司下属直接或间接控股企业存在任何与香江控股或其下属全资或控股子公司主营业务构成或可能构成直接或间接竞争的业务或业务机会，本公司将放弃或将促使下属直接或间接控股的企业放弃可能发生同业竞争的业务或业务机会，或将促使该业务或业务机会按公平合理的条件优先提供给香江控股或其全资及控股子公司，或转让给其他无关联关系的第三方；3、	2015年2月13日	是	2015年11月3日至上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司上层股东期间持续有效。	是	不适用	不适用

		<p>本公司将严格遵守中国证监会、上海证券交易所有关规定及香江控股《公司章程》等有关规定，与其他股东平等地行使股东权利、履行股东义务，不利用大股东（实际控制人）的地位谋取不当利益，不损害香江控股和其他股东的合法权益。二、自本承诺函出具日起，上市公司如因本公司违反本承诺任何条款而遭受或产生的损失或开支，本公司将予以全额赔偿。三、本承诺函在上市公司合法有效存续且本公司作为上市公司控股股东期间持续有效。</p>						
--	--	--	--	--	--	--	--	--

(二) 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，公司就资产或项目是否达到原盈利预测及其原因作出说明

已达到 未达到 不适用

(三) 业绩承诺情况

适用 不适用

业绩承诺变更情况

适用 不适用

其他说明

适用 不适用

二、报告期内控股股东及其他关联方非经营性占用资金情况

适用 不适用

三、违规担保情况

适用 不适用

四、公司董事会对会计师事务所“非标准意见审计报告”的说明

适用 不适用

五、公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明

(一) 公司对会计政策、会计估计变更原因及影响的分析说明

适用 不适用

(二) 公司对重大会计差错更正原因及影响的分析说明

适用 不适用

(三) 与前任会计师事务所进行的沟通情况

适用 不适用

(四) 审批程序及其他说明

适用 不适用

六、聘任、解聘会计师事务所情况

单位：元 币种：人民币

	现聘任
境内会计师事务所名称	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬	1,930,000
境内会计师事务所审计年限	14
境内会计师事务所注册会计师姓名	蔡建斌、周小珠
境内会计师事务所注册会计师审计服务的累计年限	2年,3年

境外会计师事务所名称	不适用
境外会计师事务所报酬	不适用
境外会计师事务所审计年限	不适用

	名称	报酬
内部控制审计会计师事务所	德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）	660,000

聘任、解聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计期间改聘会计师事务所的情况说明

适用 不适用

审计费用较上一年度下降 20%以上（含 20%）的情况说明

适用 不适用

七、面临退市风险的情况

(一) 导致退市风险警示的原因

适用 不适用

(二) 公司拟采取的应对措施

适用 不适用

(三) 面临终止上市的情况和原因

适用 不适用

八、破产重整相关事项

适用 不适用

九、重大诉讼、仲裁事项

本年度公司有重大诉讼、仲裁事项 本年度公司无重大诉讼、仲裁事项

(一) 诉讼、仲裁事项已在临时公告披露且无后续进展的

适用 不适用

(二) 临时公告未披露或有后续进展的诉讼、仲裁情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

报告期内:									
起诉(申请)方	应诉(被申请人)方	承担连带责任方	诉讼仲裁类型	诉讼(仲裁)基本情况	诉讼(仲裁)涉及金额	诉讼(仲裁)是否形成预计负债及金额	诉讼(仲裁)进展情况	诉讼(仲裁)审理结果及影响	诉讼(仲裁)判决执行情况
深圳香江控股	国兴环球土地整理开发有限	/	再审程序	香河经管委、国兴环球与香江控股共同进行土地一级开发整	92,194,480	否	二审判决已生效，国	二审判决国兴环球向我司返还一级土地开	执行中

股份有限公司	河北香河经济开发区管理委员会			理，因国家政策变更致使土地开发整理协议的合同目的无法实现，香江控股于2020年提起诉讼，诉请解除相关合作协议、判令被告退还相关费用及利息等。国兴环球应诉过程中提起反诉。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。			兴环球再审查申请被裁定驳回	发费用92,194,480元及利息，并驳回国兴环球全部反诉请求。本诉案件受理费502,772元、反诉案件受理费198,976元、二审案件受理费701,748元均由国兴环球负担。我司已申请强制执行。	
南通五建控股集团有限公司	天津森岛宝地置业有限公司	/	再审查诉讼	天津项目总包单位南通五建因认为我司欠付工程款，于2021年6月诉至法院。我司认为南通五建无权单方面否认2,867万元工程款抵房，并于2022年3月针对南通五建在履约中的违约行为提起反诉。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	132,508,556.22	是，8,809.84万元	二审已判决，南通五建再审查申请被裁定驳回、监督申请被检察院驳回	一审判决森岛宝地公司支付原告工程款88,098,436.43元及利息。二审维持。	执行中
南通五建控股集团有限公司	南通香江置业有限公司	/	一审诉讼	南通项目总包单位南通五建因认为我司欠付工程款，于2021年12月7日诉至法院。鉴定后变更诉请为81,706,051.28元。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	81,706,051.28	是，60,720,318.26元	一审出判后双方和解	南通香江公司向南通五建支付工程款58,386,996.8元并负担工程造价鉴定费、疫情防控费等合计2,333,321.46元。	履行中
陈祥清	增城香江房地产有限公司	广东海富建设有限公司、广东电白筑集有限公司	再审查诉讼	陈祥清自称其挂靠于增城项目消防工程承包商广东海富，认为我方欠付工程款，于2022年2月诉至法院，将广东海富列为第三人。2022年5月24日，广东海富向法院申请追加广东电白参加诉讼。我司已聘请专业律师事务所以及专家辅助人积极应诉。	24,528,926.56	否	二审判决已生效，陈祥清再审查申请被裁定驳回。	二审驳回陈祥清全部诉讼请求。2025年12月14日，广东高院裁定驳回陈祥清再审查申请。	/
江苏江都	天津森岛鸿盈置业	/	二审诉讼	天津项目二期总包单位江苏江都公司，认	39,944,045.70	是，29,672,	二审判决已生	一审判决森岛鸿盈支付原告	执行中

建设集团有限公司	投资有限公司			为我司欠付工程款，于2022年4月诉至法院。		882.77元	效	工程款26,754,596.68元，利息1,107,062.29元（自2022年4月15日起算），停工工期补偿款879,363.8元，鉴定费75万元等合计29,672,882.77元，二审维持。	
天津市沐阳建筑劳务有限公司	谭吉军	天津建设集团有限公司、天津森岛鸿盈置业投资有限公司	再审程序	2019年，华北建设承建天津项目荷风竹苑工程，后将案涉工程分包给谭吉军，因谭吉军未足额向劳务分包单位支付工程款，沐阳劳务公司于2022年7月起诉谭吉军，并要求华北建设承担连带给付责任、我司在欠付工程款范围内承担给付责任。	15,417,744	否	重审二审判决已出。天津沐阳申请再审。	重审二审判决，驳回天津沐阳对我司的诉讼请求，我司无须承担责任。天津沐阳申请再审。	/
安徽建设集团股份有限公司	来安锦绣房地产开发有限公司	来安置业有限公司、番禺锦江房地产有限公司	一审诉讼	来安项目三期总包单位安徽金鹏，认为我司欠付工程款，于2022年10月诉至法院。番禺锦江公司已聘请专业律师事务所积极应诉。	13,433,032.57	是	一审判决生效	一审判决来安锦绣香江公司向原告支付工程款13,106,256.51元及利息，来安香江置业对上述付款义务承担连带责任。	执行中
天津市岛业投资有限公司	深圳市花样年地产集团有限公司、花样年集团（中国）有限公司、天津市花千里房地产开发有限公司	/	二审诉讼	因深圳花样年未依约回购我司所持天津花千里公司股权，天津花千里公司亦未向我司支付分红款，我司于2022年11月诉至法院。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	417,276,619.98	否	二审判决生效	一审判决被告深圳花样年向我司支付股权回购价款2.775亿元，并支付违约金（以我司已付的股权对价3亿为基数，按年利率13%计算，自2022年9月23日起计	执行中

								至实际清偿之日)。深圳花样年、花千里公司向我司支付律师费 25 万。花样年集团承担连带责任。天津花千里上诉，二审维持一审判决。我司已申请强制执行。	
天津森宝置业投资有限公司	天津花样年房地产开发有限公司、花样年集团(中国)有限公司、天津花样年碧云天房地产开发有限公司、深圳市花样年地产集团有限公司	/	一审诉讼	因天津花样年未依约回购我司所持碧云天公司股权，碧云天公司亦未足额向我司支付分红款，我司于 2022 年 11 月诉至法院。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	230,361,146.34	否	一审判决已出未生效	未有裁判结果	/
南通鑫盛节能门窗有限公司	南通香江置业有限公司	/	二审诉讼	南通项目施工单位鑫盛节能，认为我司欠付工程款，于 2023 年 8 月诉至法院。	11,106,435.81	是，9,273,022.72 元	二审已调解	南通香江向鑫盛节能支付工程款 8,974,042.72 元及逾期利息（以 8,974,042.72 元自 2024 年 8 月 22 日起计至实际履行完毕之日止，标准按中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率进行计算）。鑫盛对涉案工程享有优先受偿权；鑫盛节能放弃其他诉讼请求；南通香江承担案件受	执行中

								理费、鉴定费 等合计 298,980元,鑫 盛节能承担 74,378.45元。	
天津 华北建 设集团 有限公 司	天津森 岛鸿盈 置业有 限公司	深圳香 江控股 股份有 限公司	一审 诉讼	天津项目总包单位华北建设集团,认为我司欠付工程款,于2023年9月诉至法院。我司于2024年2月反诉华北建设集团。华北建设集团于2024年4月变更诉讼请求。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	184,362,323.43	是,62,558,629.13元	一审已 调解	森岛鸿盈支付工程款62,558,629.13元,预留420万元工程质保金自2年6个月质保期满后支付,双方各项索赔损失予以抵消互不追究,本案案件受理费、保全费、鉴定费各自承担。	履行中
中建 二局第 三建筑 工程有 限公司	天津森 岛鸿盈 置业有 限公司	天津森 岛地业 投资有 限公司、 天津森 岛置业 投资有 限公司	二审 诉讼	天津项目总包单位中建二局认为我司欠付工程款,于2024年4月诉至法院。	49,770,603.27	是,6,785,079.11元	一审判 决后, 中建二 局上诉 后,现 一审判 决已生 效。	一审判决森岛鸿盈向原告支付工程款6,586,484.57元及逾期付款违约金(按照日万分之一标准计算自2022年7月15日起至实际付清之日止,违约金数额以197,594.54元为限)、保全费1,000元,驳回原告其他诉讼请求。中建二局不服提起上诉后撤诉。	执行中
深圳 市嘉建 工程有 限公司	恩平市 锦新城 置业有 限公司	深圳香 江控股 股份有 限公司	一审 诉讼	恩平项目总包单位嘉盛建筑认为我司欠付工程款,于2024年6月诉至法院,并于2024年9月变更诉讼请求。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	44,248,597.65	否	一审已 判决未 生效	未有裁判结果	/
南通 五建股 份有限 公司	天津森 岛宝地 置业有 限公司	/	一审 诉讼	天津项目总包单位南通五建认为我司欠付工程质保金,于2024年9月诉至法院。	11,398,750	是,11,000,000元	一审已 调解	森岛宝地给付南通五建工程款1,100万元,于2025年6月23日前付清,	履行中

公司								南通五建放弃此部分工程款的逾期利息，南通五建在工程款 1,100 万元范围内就案涉工程享有优先受偿权，本案中未予处理的余款 398,750 元及相应利息，双方另行解决。	
武汉常建集团有限公司	长沙香江商贸物流城开发有限公司	深圳江香江股份有限公司、广州通悦投资有限公司、广州香江物业管理有限公	一审 诉讼	长沙项目 A4-2 地块总包单位武汉常博，认为我司欠付工程款，于 2024 年 10 月诉至法院。我司已聘请专业律师事务所积极诉讼。	22,003,253.14	否	一审已开庭	未有裁判结果	/
阮玉兰	中建二局第三建筑工程有限公司、深圳市华星安装工程有限公司、长沙香江商贸物流城开发有限公司	/	二审 诉讼	阮玉兰自称其挂靠于深圳华星与中建二局签订工程分包合同，认为中建二局欠付其工程款，于 2024 年 9 月诉至法院，并将我司列为共同被告。	11,478,909.88	否	一审判决后，阮玉兰上诉后撤回上诉，现一审判决已生效。	一审判决我司无须承担赔偿责任；阮玉兰不服一审判决，提起上诉后撤回上诉。	/
安徽金鹏建设集团股份有限公司	来安锦绣房产开发有限公司	来安江业置业有限公司、州番禺	一审 诉讼	来安项目三期总包单位安徽金鹏，认为我司欠付工程款，于 2025 年 1 月诉至法院。	21,456,778.06	否	一审撤诉	安徽金鹏一审撤回本案起诉，来安县法院已裁定准许安徽金鹏撤回起诉。	/

		锦江房地 有限公司							
新八建 设集团 有限公 司	武汉锦 绣香江 置业有 限公司	深圳香 江控股 股份有 限公司 、广州 通投有 限公司 、广州 悦资有 限公司 、广州 香物管 有限公 司、沙 江商贸 物流开 发有限 公司	一 审 诉 讼	新八建设认为我司欠付鄂州项目一、二、三、四期共八项工程的工程款，于2025年3月诉至法院。	13,534, 130.28	是 ， 17,548, 725.14 元	二 审 调 解	武汉香江公司最迟于2026年12月31日前分六期支付工程款及利息17,548,725.14元，新八建设收到每期款后15个工作日开具税率9%的增值税专用发票。深圳香江公司对上述债务承担共同清偿责任。	履行中
上海漂 泰建设 发展有 限公司	龙元建 设集团 有限公 司、天 津市森 岛置业 投资有 限公司	/	一 审 诉 讼	上海漂泰为龙元建设专业分包单位，认为龙元建设欠付其工程款，于2025年6月诉至法院，并将我司列为共同被告。	24,345, 236.76	否	一 审 未 开 庭	未有裁判结果	/

(三) 其他说明

□适用 √不适用

十、上市公司及其董事、高级管理人员、控股股东、实际控制人涉嫌违法违规、受到处罚及整改情况

□适用 √不适用

十一、报告期内公司及其控股股东、实际控制人诚信状况的说明

□适用 √不适用

十二、重大关联交易

(一)与日常经营相关的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

√适用 □不适用

关于2025年度日常关联交易计划的实施情况

公司于2025年4月17日召开第十届董事会第十六次会议，审议通过了《关于2025年度日常关联交易计划的议案》，其中关联董事翟美卿女士、修山城先生、翟栋梁先生、刘根森先生、范菲女士回避表决，非关联董事陈锦棋先生、庞磊先生、甘小月女士同意该议案，表决结果：3票赞成，0票反对，0票弃权。该议案已事先取得独立董事专门会议审议通过，审核意见如下：公司2025年度日常关联交易计划属于正常的商业交易行为，是基于生产经营的必要性，交易定价程序合法、公允，符合公司和全体股东的利益，未出现损害中小股东利益的情形。相关内容请见公司于2025年4月19日在《上海证券报》、《中国证券报》、《证券时报》及上海证券交易所网站（www.sse.com.cn）披露的临2025-012号《香江控股关于2025年度日常关联交易计划的公告》，2025年5月19日召开2024年年度股东大会也审议通过了该议案，2025年度日常关联交易预计以及截至报告期末实际执行情况具体如下：

单位：万元

关联交易类别	关联人	2025年预计金额	2025年实际发生金额
向关联人提供劳务	香江集团及其下属公司	500.00	83.42
	深圳金海马及其下属公司	500.00	138.24
	小计	1,000.00	221.66
接受关联人提供的劳务	香江集团及其下属公司	1,000.00	10.52
	深圳金海马及其下属公司	1,000.00	
	小计	2,000.00	10.52
向关联人提供租赁	香江集团及其下属公司	500.00	
	深圳金海马及其下属公司	1,500.00	537.61
	小计	2,000.00	537.61
接受关联人提供的租赁	香江集团及其下属公司	600.00	30.53
	深圳金海马及其下属公司	1,800.00	760.20
	小计	2,400.00	790.73
向关联人购买商品	香江集团及其下属公司	500.00	42.73
	深圳金海马及其下属公司	500.00	2.50

	小计	1,000.00	45.23
向关联人出售商品	香江集团及其下属公司	600.00	-
	深圳金海马及其下属公司	1,000.00	
	小计	1,600.00	-
接受关联人的财务资助	深圳金海马及其下属公司	3,500.00	2,837.42
	小计	3,500.00	2,837.42
合计		13,500.00	4,443.16

备注：以上发生额不包含单独履行决策程序的交易金额。

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(二)资产或股权收购、出售发生的关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

4、涉及业绩约定的，应当披露报告期内的业绩实现情况

适用 不适用

(三)共同对外投资的重大关联交易

1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项

适用 不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

适用 不适用

3、临时公告未披露的事项

适用 不适用

(四)关联债权债务往来**1、已在临时公告披露且后续实施无进展或变化的事项**

□适用 √不适用

2、已在临时公告披露，但有后续实施的进展或变化的事项

□适用 √不适用

3、临时公告未披露的事项

□适用 √不适用

(五)公司与存在关联关系的财务公司、公司控股财务公司与关联方之间的金融业务

□适用 √不适用

(六)其他

□适用 √不适用

十三、重大合同及其履行情况**(一) 托管、承包、租赁事项****1、 托管情况**

□适用 √不适用

2、 承包情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出包方名称	承包方名称	承包资产情况	承包资产涉及金额	承包起始日	承包终止日	承包收益	承包收益对公司影响	是否关联交易	关联关系
增城区派潭镇背阴村范屋经济合作社	广州聚兴企业管理有限公司	范屋社中间见山地约358亩林地	47,970,794	2019年1月31日	2089年1月30日	0	无影响	否	全资子公司
增城区派潭镇背阴村温屋经济合作社	广州誉高投资有限公司	温屋社亚婆记顶约170亩林地	22,776,784	2019年1月31日	2089年1月30日	0	无影响	否	全资子公司
增城区派潭镇背阴新村经济合作社	广州誉高投资有限公司	新村社三角山约67.2亩林地	9,742,695	2019年1月31日	2089年1月30日	0	无影响	否	全资子公司

承包情况说明

报告期内，公司承包上述林业用地，主要是为了公司南昆山项目的经营及配套需要，上表承包资产涉及金额为承包款及青苗和土地补偿款合计 80,490,273 元，上述承包事项还涉及其他费用合计 25,446,296.35 元，共计 105,936,569.35 元。

3、 租赁情况

适用 不适用

(二) 担保情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）

担保方	担保方与上市公司的关系	被担保方	担保金额	担保发生日期(协议签署日)	担保起始日	担保到期日	担保类型	担保物(如有)	担保是否已经履行完毕	担保是否逾期	担保逾期金额	反担保情况	是否为关联方担保	关联关系
成都香江置业有限公司	控股子公司	广州市盈泰房地产有限公司	146,997,900	2025.08.08	2025.08.08	2028.10.31	连带责任担保	无	否	否	0	盈泰地产为公司控股子公司番禺锦江提供担保，成都香江为该担保提供反担保	否	控股子公司
报告期内担保发生额合计（不包括对子公司的担保）											146,997,900			
报告期末担保余额合计（A）（不包括对子公司的担保）											146,997,900			
公司及其子公司对子公司的担保情况														
报告期内对子公司担保发生额合计											1,178,002,100			
报告期末对子公司担保余额合计（B）											1,943,078,285			
公司担保总额情况（包括对子公司的担保）														
担保总额（A+B）											2,090,076,185			
担保总额占公司净资产的比例(%)											36.36			
其中：														
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的金额（C）											0			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保金额（D）											1,090,537,300			
担保总额超过净资产50%部分的金额（E）											0			
上述三项担保金额合计（C+D+E）											1,090,537,300			
未到期担保可能承担连带清偿责任说明											不适用			
担保情况说明											不适用			

(三) 委托他人进行现金资产管理的情况

1、 委托理财情况

(1). 委托理财总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托理财情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托理财减值准备

适用 不适用

2、 委托贷款情况

(1). 委托贷款总体情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(2). 单项委托贷款情况

适用 不适用

其他情况

适用 不适用

(3). 委托贷款减值准备

适用 不适用

3、 其他情况

适用 不适用

(四) 其他重大合同

适用 不适用

十四、募集资金使用进展说明

适用 不适用

十五、其他对投资者作出价值判断和投资决策有重大影响的重大事项的说明

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股本变动情况

(一) 股份变动情况表

1、 股份变动情况表

报告期内，公司股份总数及股本结构未发生变化。

2、 股份变动情况说明

适用 不适用

3、 股份变动对最近一年和最近一期每股收益、每股净资产等财务指标的影响（如有）

适用 不适用

4、 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

(二) 限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

(一)截至报告期内证券发行情况

适用 不适用

截至报告期内证券发行情况的说明（存续期内利率不同的债券，请分别说明）：

适用 不适用

(二)公司股份总数及股东结构变动及公司资产和负债结构的变动情况

适用 不适用

(三)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

(一) 股东总数

截至报告期末普通股股东总数(户)	68,514
年度报告披露日前上一月末的普通股股东总数(户)	59,796
截至报告期末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0
年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（户）	0

(二) 截至报告期末前十名股东、前十名流通股东（或无限售条件股东）持股情况表

单位：股

前十名股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称 （全称）	报告期内增 减	期末持股数量	比例 （%）	持有 有限 售条 件股 份数 量	质押、标记或冻结情 况		股东性质
					股份状 态	数量	
南方香江集团有 限公司	0	1,320,619,361	40.41	0	质押	69,000,000	境内非国 有法人
深圳市金海马实 业股份有限公司	0	713,261,476	21.82	0	无	0	境内非国 有法人
香江集团有限公 司	0	137,796,605	4.22	0	无	0	境内非国 有法人
深圳市香江股权 投资管理有限公司—香江汇通一 期证券投资基金	0	46,648,438	1.43	0	无	0	境内非国 有法人
香港中央结算有 限公司	-52,127,858	33,014,076	1.01	0	未知	0	未知
李云华	7,637,028	26,394,097	0.81	0	未知	0	未知
深圳香江控股股 份有限公司回购 专用证券账户	16,990,600	18,833,900	0.58	0	无	0	未知
贺洁	-6,003,200	16,123,608	0.49	0	未知	0	未知
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	11,130,314	11,130,314	0.34	0	未知	0	未知
温泉	9,547,771	9,547,771	0.29	0	未知	0	未知
前十名无限售条件股东持股情况（不含通过转融通出借股份）							
股东名称	持有无限售条件流通股的数量	股份种类及数量					
		种类	数量				
南方香江集团有限公司	1,320,619,361	人民币普通股	1,320,619,361				
深圳市金海马实业股份有限公司	713,261,476	人民币普通股	713,261,476				
香江集团有限公司	137,796,605	人民币普通股	137,796,605				
深圳市香江股权投资管理有限公司—香江汇通一期证券投资基金	46,648,438	人民币普通股	46,648,438				
香港中央结算有限公司	33,014,076	人民币普通股	33,014,076				
李云华	26,394,097	人民币普通股	26,394,097				
深圳香江控股股份有限公司回购专用证券账户	18,833,900	人民币普通股	18,833,900				
贺洁	16,123,608	人民币普通股	16,123,608				
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	11,130,314	人民币普通股	11,130,314				

放式指数证券投资基金			
温泉	9,547,771	人民币普通股	9,547,771
前十名股东中回购专户情况说明	深圳香江控股股份有限公司回购专用证券账户本报告期末持有公司股份 18,833,900 股，占公司总股本的 0.58%。		
上述股东委托表决权、受托表决权、放弃表决权的说明	不适用		
上述股东关联关系或一致行动的说明	上述股东中，南方香江集团有限公司、深圳市金海马股份有限公司、香江集团有限公司及深圳市香江股权投资管理有限公司—香江汇通一期证券投资基金为一致行动人。公司未知其他股东的关联关系，也未知是否属于《公司股东持股变动信息披露管理办法》规定的一致行动人。		
表决权恢复的优先股股东及持股数量的说明	不涉及		

持股 5%以上股东、前十名股东及前十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

前十名股东及前十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

前十名有限售条件股东持股数量及限售条件
适用 不适用

(三) 战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东

适用 不适用

四、控股股东及实际控制人情况

(一) 控股股东情况

1、法人

适用 不适用

名称	南方香江集团有限公司
单位负责人或法定代表人	翟美卿
成立日期	1994 年 1 月 19 日
主要经营业务	项目投资、策划及企业管理咨询（以上各项不含限制项目）；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；计算机软硬件的技术开发；家具的生产（生产场地另行申报）；有形动产租赁服务。
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
其他情况说明	无

2、自然人

适用 不适用

3、公司不存在控股股东情况的特别说明

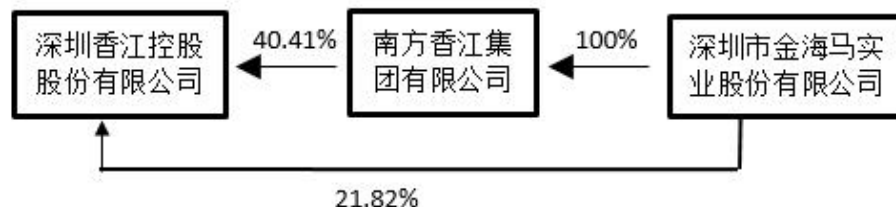
适用 不适用

4、报告期内控股股东变更情况的说明

□适用 √不适用

5、公司与控股股东之间的产权及控制关系的方框图

√适用 □不适用



(二) 实际控制人情况

1、法人

√适用 □不适用

名称	深圳市金海马实业股份有限公司
单位负责人或法定代表人	翟美卿
成立日期	1996年2月7日
主要经营业务	家具、床上用品、装饰材料、室内装饰用品、灯饰、办公系列用品、文教文化用品、百货、日用杂品、针纺织品、服装、家用电器、工艺品的批发及零售；柜台出租；企业管理咨询服务。
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
其他情况说明	无

2、自然人

√适用 □不适用

姓名	刘志强
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	从商，任香江集团主席，八、九、十、十一届全国政协委员，十届全国工商联副主席，九、十届全国青年联合会副主席，中国民间商会副会长，中国企业联合会副会长，中国侨商联合会常务副会长，中国企业家协会副会长，香港中国商会会长。
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	无
姓名	翟美卿
国籍	中国香港
是否取得其他国家或地区居留权	是
主要职业及职务	企业投资、经营管理。现任香江集团董事长，香江控股董事长、南方香江集团董事长、香江社会救助基金会主席，兼任十二届、十三届、十四届全国政协委员、全联女商会常务会长、中国女企业家协会副会长、广东省女企业家协会会长、广州市工商联副主席、深圳市侨商国际联合会会长、香港各界文化促进会永远荣誉会长兼监事长、广州市纳税人协会会长。
过去10年曾控股的境内外上市公司情况	无

3、公司不存在实际控制人情况的特别说明

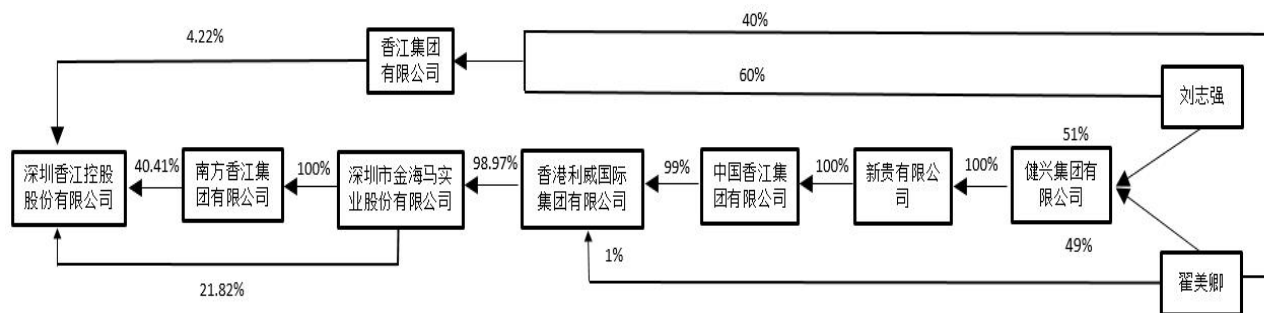
适用 不适用

4、报告期内公司控制权发生变更的情况说明

适用 不适用

5、公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图

适用 不适用



6、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

(三) 控股股东及实际控制人其他情况介绍

适用 不适用

五、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%以上

适用 不适用

六、其他持股在百分之十以上的法人股东

适用 不适用

七、股份限制减持情况说明

适用 不适用

八、股份回购在报告期的具体实施情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

回购股份方案名称	关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案
回购股份方案披露时间	2024年7月3日
拟回购股份数量及占总股本的比例(%)	1,214.5749万股~2,429.1498万股(依照回购价格上限测算), 0.372%~0.743%
拟回购金额	不低于3,000万元(含)且不超过6,000万元(含)
拟回购期间	2024年7月2日董事会审议通过后12个月

回购用途	拟用于后期实施员工持股计划或股权激励计划、或转换上市公司发行的可转换为股票的公司债券
已回购数量(股)	18,833,900
已回购数量占股权激励计划所涉及的标的股票的比例(%) (如有)	0.58%
公司采用集中竞价交易方式减持回购股份的进展情况	不适用

九、优先股相关情况

适用 不适用

第七节 债券相关情况

一、公司债券（含企业债券）和非金融企业债务融资工具

适用 不适用

二、可转换公司债券情况

适用 不适用

第八节 财务报告

一、审计报告

√适用 □不适用

深圳香江控股股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳香江控股股份有限公司(以下简称“香江控股”)的财务报表,包括2025年12月31日的合并及母公司资产负债表、2025年度的合并及母公司利润表、合并及母公司现金流量表、合并及母公司股东权益变动表以及相关财务报表附注。

我们认为,后附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,公允反映了香江控股2025年12月31日的合并及母公司财务状况以及2025年度的合并及母公司经营成果和合并及母公司现金流量。

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,我们独立于香江控股,并履行了职业道德方面的其他责任。我们在审计中遵循了对公众利益实体审计的独立性要求。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。我们确定下列事项是需要在审计报告中沟通的关键审计事项。

存货跌价准备的计量

如财务报表附注(五)、6所述,2025年12月31日,香江控股存货中房地产开发项目的账面余额为人民币10,517,597,520.15元,相应的存货跌价准备为人民币1,156,878,303.55元。根据香江控股的会计政策,存货期末按照成本与可变现净值孰低计量,当存货的可变现净值低于成本时,计提存货跌价准备。由于存货跌价准备的计提涉及管理层重大估计,我们将存货跌价准备的计量确定为合并财务报表审计的关键审计事项。

针对存货跌价准备的计量,我们实施了以下主要审计程序予以应对:

- 1) 测试和评价与存货跌价准备相关的关键内部控制实际运行的有效性。
- 2) 选取样本对本年末的存货项目进行实地察看,观察是否存在长期未予开发的土地、长期停工的项目以及长期未能出售的项目;分析周边楼盘价格变化趋势,判断相关存货是否存在跌价的情形。
- 3) 获取计算存货跌价准备的相关资料,复核本年计提的存货跌价准备金额是否正确。
- 4) 对于已完工的开发产品,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或周边楼盘价格进行比较,将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 5) 对于未完工的开发成本,将管理层估计的售价与已签署销售合同的产品价格或市场可获取数据(周边楼盘价格)进行比较,将管理层估计的至完工时将要发生的成本同内部成本预算进行比较,将管理层估计的销售费用及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较,分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。
- 6) 对于拟开发土地,将管理层估计的售价及相关税费与市场可获取数据(周边地区最新土地使用权挂牌出让价格等)及测算的相关税费进行比较,分析管理层确定可变现净值时所使用数据的合理性。

四、其他信息

香江控股管理层对其他信息负责。其他信息包括2025年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

香江控股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，管理层负责评估香江控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项(如适用)，并运用持续经营假设，除非管理层计划清算香江控股、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督香江控股的财务报告过程。

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，就可能导致香江控股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香江控股不能持续经营。

(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。

(6) 就香江控股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。

德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)

中国注册会计师
(项目合伙人)

中国·上海

中国注册会计师

2026年4月10日

二、财务报表

合并资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金	七.1	787,197,340.72	1,121,960,003.34
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产	七.2		2,731,091.10
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	七.3	48,029,998.05	50,340,660.66
应收款项融资			
预付款项	七.4	34,431,422.35	29,750,512.07
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	七.5	330,770,765.17	349,866,228.12
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	七.6	9,379,152,772.77	9,301,302,579.74
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	七.7	695,754,679.62	633,652,191.59
流动资产合计		11,275,336,978.68	11,489,603,266.62
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	七.8	58,497,431.57	68,946,649.07
其他权益工具投资	七.9	11,807,000.00	10,342,900.00
其他非流动金融资产			
投资性房地产	七.10	3,699,043,246.60	3,812,826,705.89
固定资产	七.11	510,888,456.72	537,042,710.17
在建工程	七.12	78,970,916.43	104,546,140.77
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产	七.13	32,247,823.08	258,312,708.89
无形资产	七.14	68,069,394.41	72,010,960.11
其中：数据资源			
开发支出			

其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用	七. 15	130,652,114.32	150,310,640.01
递延所得税资产	七. 16	295,148,207.46	308,097,138.44
其他非流动资产			
非流动资产合计		4,885,324,590.59	5,322,436,553.35
资产总计		16,160,661,569.27	16,812,039,819.97
流动负债：			
短期借款	七. 18	807,749,583.33	710,166,666.67
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据	七. 19	7,651,301.87	33,864,049.04
应付账款	七. 20	2,524,769,808.32	2,634,409,425.05
预收款项	七. 21	266,429,978.03	296,314,241.72
合同负债	七. 22	688,313,797.03	674,183,188.99
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	七. 23	53,100,168.33	60,230,735.94
应交税费	七. 24	334,726,631.84	356,599,305.32
其他应付款	七. 25	1,588,511,501.76	1,558,094,874.89
其中：应付利息			
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	七. 26	608,533,681.72	517,867,637.57
其他流动负债	七. 27	2,050,935,087.78	2,038,043,537.99
流动负债合计		8,930,721,540.01	8,879,773,663.18
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	七. 28	1,734,234,660.92	1,843,635,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债	七. 29	15,870,407.20	307,226,602.53
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益	七. 30	48,430,094.31	50,127,210.47
递延所得税负债	七. 16	7,368,240.42	6,871,239.46
其他非流动负债			
非流动负债合计		1,805,903,402.85	2,207,860,052.46
负债合计		10,736,624,942.86	11,087,633,715.64
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）	七. 31	3,268,438,122.00	3,268,438,122.00

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	七.32	1,585,120,534.24	1,585,120,534.24
减：库存股	七.33	31,185,743.00	2,376,300.00
其他综合收益	七.34	-16,608,000.00	-18,072,100.00
专项储备			
盈余公积	七.35	356,085,385.65	325,359,435.98
一般风险准备			
未分配利润	七.36	585,993,147.82	740,766,574.83
归属于母公司所有者权益（或股东权益）合计		5,747,843,446.71	5,899,236,267.05
少数股东权益		-323,806,820.30	-174,830,162.72
所有者权益（或股东权益）合计		5,424,036,626.41	5,724,406,104.33
负债和所有者权益（或股东权益）总计		16,160,661,569.27	16,812,039,819.97

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

母公司资产负债表

2025年12月31日

编制单位：深圳香江控股股份有限公司

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年12月31日	2024年12月31日
流动资产：			
货币资金		13,369,031.77	19,057,722.26
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款		106,106,275.02	106,890,759.74
应收款项融资			
预付款项			
其他应收款	十七.1	7,837,928,580.83	7,202,954,002.34
其中：应收利息			
应收股利		549,500,000.00	578,687,790.00
存货			
其中：数据资源			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产		11,862.50	
流动资产合计		7,957,415,750.12	7,328,902,484.34
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	十七.2	2,621,729,101.86	2,621,729,101.86
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

投资性房地产		231,095,077.18	241,718,238.34
固定资产		1,220,541.67	1,469,199.50
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产		321,114.13	144,220.10
其中：数据资源			
开发支出			
其中：数据资源			
商誉			
长期待摊费用		1,935,661.21	3,564,112.93
递延所得税资产			
其他非流动资产			
非流动资产合计		2,856,301,496.05	2,868,624,872.73
资产总计		10,813,717,246.17	10,197,527,357.07
流动负债：			
短期借款		299,749,583.33	200,166,666.67
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款		1,678,839.47	1,887,735.85
预收款项			
合同负债			
应付职工薪酬		5,952,395.23	7,260,834.03
应交税费		3,392,859.19	2,814,974.28
其他应付款		3,622,418,169.86	3,315,537,371.45
其中：应付利息			
应付股利		578,687,790.00	578,687,790.00
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债		314,039,497.73	92,618,278.34
其他流动负债		460,969,661.46	460,969,661.46
流动负债合计		4,708,201,006.27	4,081,255,522.08
非流动负债：			
长期借款		54,000,000.00	307,460,000.00
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计		54,000,000.00	307,460,000.00
负债合计		4,762,201,006.27	4,388,715,522.08
所有者权益（或股东权益）：			
实收资本（或股本）		3,268,438,122.00	3,268,438,122.00

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积		1,561,097,476.13	1,561,097,476.13
减：库存股		31,185,743.00	2,376,300.00
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积		415,311,429.08	384,585,479.41
未分配利润		837,854,955.69	597,067,057.45
所有者权益（或股东权益）合计		6,051,516,239.90	5,808,811,834.99
负债和所有者权益（或股东权益）总计		10,813,717,246.17	10,197,527,357.07

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

合并利润表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、营业总收入		1,444,072,482.23	3,760,261,774.34
其中：营业收入	七.37	1,444,072,482.23	3,760,261,774.34
利息收入			
已赚保费			
手续费及佣金收入			
二、营业总成本		1,558,538,700.23	3,490,973,946.20
其中：营业成本	七.37	914,844,432.23	2,663,494,502.44
利息支出			
手续费及佣金支出			
退保金			
赔付支出净额			
提取保险责任准备金净额			
保单红利支出			
分保费用			
税金及附加	七.38	114,807,509.28	184,443,853.23
销售费用	七.39	112,939,264.52	149,202,921.63
管理费用	七.40	206,951,176.57	255,066,981.32
研发费用			
财务费用	七.41	208,996,317.63	238,765,687.58
其中：利息费用		208,543,075.56	259,232,965.98
利息收入		4,560,283.79	25,772,365.00
加：其他收益	七.42	7,208,289.75	11,638,506.09
投资收益（损失以“-”号填列）	七.43	-10,449,217.50	-111,881,240.01
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		-10,449,217.50	-111,981,240.01
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
汇兑收益（损失以“-”号填列）			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	七.44	141,014.23	28,298.37

深圳香江控股股份有限公司2025 年年度报告

信用减值损失（损失以“-”号填列）	七. 45	-1,715,001.47	-2,809,631.74
资产减值损失（损失以“-”号填列）	七. 46	-192,546,224.62	-200,296,775.91
资产处置收益（损失以“-”号填列）	七. 47	163,344,333.86	48,580,109.84
三、营业利润（亏损以“-”号填列）		-148,483,023.75	14,547,094.78
加：营业外收入	七. 48	11,400,456.93	12,311,122.68
减：营业外支出	七. 49	8,936,636.10	19,258,152.64
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		-146,019,202.92	7,600,064.82
减：所得税费用	七. 50	91,259,283.24	121,936,750.77
五、净利润（净亏损以“-”号填列）		-237,278,486.16	-114,336,685.95
（一）按经营持续性分类			
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		-237,278,486.16	-114,336,685.95
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
（二）按所有权归属分类			
1.归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）		-88,301,828.58	61,796,925.85
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）		-148,976,657.58	-176,133,611.80
六、其他综合收益的税后净额	七. 51	1,464,100.00	-1,702,500.00
（一）归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额			
1.不能重分类进损益的其他综合收益		1,464,100.00	-1,702,500.00
（1）重新计量设定受益计划变动额			
（2）权益法下不能转损益的其他综合收益			
（3）其他权益工具投资公允价值变动			
（4）企业自身信用风险公允价值变动			
2.将重分类进损益的其他综合收益			
（1）权益法下可转损益的其他综合收益			
（2）其他债权投资公允价值变动			
（3）金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
（4）其他债权投资信用减值准备			
（5）现金流量套期储备			
（6）外币财务报表折算差额			
（7）其他			
（二）归属于少数股东的其他综合收益的税后净额			
七、综合收益总额		-235,814,386.16	-116,039,185.95
（一）归属于母公司所有者的综合收益总额			
（二）归属于少数股东的综合收益总额			
八、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)			
		-0.0271	0.0189
（二）稀释每股收益(元/股)			
		-0.0271	0.0189

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：0 元，上期被合并方实现的净利润为：0 元。

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

母公司利润表

2025 年 1—12 月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025 年度	2024 年度
----	----	---------	---------

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

一、营业收入	十七.3	27,627,379.50	31,487,976.32
减：营业成本	十七.3	11,470,994.52	16,434,218.15
税金及附加		4,860,076.33	5,196,657.10
销售费用			
管理费用		41,611,411.79	49,506,422.86
研发费用			
财务费用		-69,516,746.46	-54,428,987.19
其中：利息费用		62,277,920.39	58,067,867.12
利息收入		131,852,253.67	123,201,242.00
加：其他收益		210,407.71	235,229.60
投资收益（损失以“-”号填列）	十七.4	273,900,000.00	-493,597.67
其中：对联营企业和合营企业的投资收益			
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益			
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）			
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）			
信用减值损失（损失以“-”号填列）		-191,484.28	16,759.63
资产减值损失（损失以“-”号填列）			
资产处置收益（损失以“-”号填列）		-4,317.96	-4,954.69
二、营业利润（亏损以“-”号填列）		313,116,248.79	14,533,102.27
加：营业外收入		71,472.75	280,613.12
减：营业外支出		5,928,224.87	128,534.01
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）		307,259,496.67	14,685,181.38
减：所得税费用			
四、净利润（净亏损以“-”号填列）		307,259,496.67	14,685,181.38
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）		307,259,496.67	14,685,181.38
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）			
五、其他综合收益的税后净额			
（一）不能重分类进损益的其他综合收益			
1.重新计量设定受益计划变动额			
2.权益法下不能转损益的其他综合收益			
3.其他权益工具投资公允价值变动			
4.企业自身信用风险公允价值变动			
（二）将重分类进损益的其他综合收益			
1.权益法下可转损益的其他综合收益			
2.其他债权投资公允价值变动			
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额			
4.其他债权投资信用减值准备			
5.现金流量套期储备			
6.外币财务报表折算差额			
7.其他			
六、综合收益总额		307,259,496.67	14,685,181.38
七、每股收益：			
（一）基本每股收益(元/股)		不适用	不适用
（二）稀释每股收益(元/股)		不适用	不适用

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

合并现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		1,366,835,089.84	2,012,884,854.01
客户存款和同业存放款项净增加额			
向中央银行借款净增加额			
向其他金融机构拆入资金净增加额			
收到原保险合同保费取得的现金			
收到再保业务现金净额			
保户储金及投资款净增加额			
收取利息、手续费及佣金的现金			
拆入资金净增加额			
回购业务资金净增加额			
代理买卖证券收到的现金净额			
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金	七.52.(1)	103,434,874.60	194,473,245.57
经营活动现金流入小计		1,470,269,964.44	2,207,358,099.58
购买商品、接受劳务支付的现金		886,402,417.87	894,987,614.42
客户贷款及垫款净增加额			
存放中央银行和同业款项净增加额			
支付原保险合同赔付款项的现金			
拆出资金净增加额			
支付利息、手续费及佣金的现金			
支付保单红利的现金			
支付给职工及为职工支付的现金		295,437,936.85	300,838,051.21
支付的各项税费		298,443,950.00	406,208,589.54
支付其他与经营活动有关的现金	七.52.(1)	144,301,603.62	315,307,204.08
经营活动现金流出小计		1,624,585,908.34	1,917,341,459.25
经营活动产生的现金流量净额		-154,315,943.90	290,016,640.33
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金		1,200,000.00	
取得投资收益收到的现金		1,672,105.33	100,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		73,196,552.75	35,464,786.41
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金	七.52.(2)	2,000,000.00	134,915,755.78
投资活动现金流入小计		78,068,658.08	170,480,542.19
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		31,147,882.66	88,006,835.16
投资支付的现金			
质押贷款净增加额			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金			
投资活动现金流出小计		31,147,882.66	88,006,835.16
投资活动产生的现金流量净额		46,920,775.42	82,473,707.03
三、筹资活动产生的现金流量：			
吸收投资收到的现金			

其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金			
取得借款收到的现金		1,433,566,260.92	1,263,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金	七.52.(3)	19,600,000.00	240,000,000.00
筹资活动现金流入小计		1,453,166,260.92	1,503,400,000.00
偿还债务支付的现金		1,338,394,700.00	1,497,365,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		187,006,566.19	488,190,893.73
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			156,412.75
支付其他与筹资活动有关的现金	七.52.(3)	103,720,574.56	133,911,375.84
筹资活动现金流出小计		1,629,121,840.75	2,119,467,269.57
筹资活动产生的现金流量净额		-175,955,579.83	-616,067,269.57
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-283,350,748.31	-243,576,922.21
加：期初现金及现金等价物余额		949,612,346.12	1,193,189,268.33
六、期末现金及现金等价物余额		666,261,597.81	949,612,346.12

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

母公司现金流量表

2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	附注	2025年度	2024年度
一、经营活动产生的现金流量：			
销售商品、提供劳务收到的现金		30,840,947.57	30,038,001.23
收到的税费返还			
收到其他与经营活动有关的现金		3,250,014.71	1,742,341.01
经营活动现金流入小计		34,090,962.28	31,780,342.24
购买商品、接受劳务支付的现金		1,452,640.20	2,019,266.37
支付给职工及为职工支付的现金		20,668,324.92	26,091,169.79
支付的各项税费		13,943,138.27	16,273,565.27
支付其他与经营活动有关的现金		26,230,983.37	40,919,894.08
经营活动现金流出小计		62,295,086.76	85,303,895.51
经营活动产生的现金流量净额		-28,204,124.48	-53,523,553.27
二、投资活动产生的现金流量：			
收回投资收到的现金			
取得投资收益收到的现金		220,000,000.00	
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,630.00	6,530.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额			
收到其他与投资活动有关的现金		10,642,009.84	371,420,673.06
投资活动现金流入小计		230,643,639.84	371,427,203.06
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		450,204.34	767,610.79
投资支付的现金			
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额			
支付其他与投资活动有关的现金		449,137,427.37	5,848,577.83
投资活动现金流出小计		449,587,631.71	6,616,188.62
投资活动产生的现金流量净额		-218,943,991.87	364,811,014.44
三、筹资活动产生的现金流量：			

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

吸收投资收到的现金			
取得借款收到的现金		475,000,000.00	439,400,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金		280,062,287.78	123,426,200.71
筹资活动现金流入小计		755,062,287.78	562,826,200.71
偿还债务支付的现金		407,440,000.00	489,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		64,393,794.19	370,050,007.20
支付其他与筹资活动有关的现金		37,019,443.00	14,241,545.79
筹资活动现金流出小计		508,853,237.19	873,791,552.99
筹资活动产生的现金流量净额		246,209,050.59	-310,965,352.28
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响			
五、现金及现金等价物净增加额		-939,065.76	322,108.89
加：期初现金及现金等价物余额		1,490,884.40	1,168,775.51
六、期末现金及现金等价物余额		551,818.64	1,490,884.40

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

合并所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度												少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益													
	实收资本(或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他		
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	3,268,438,122.00				1,585,120,534.24	2,376,300.00	-18,072,100.00	325,359,435.98		740,766,574.83		5,899,236,267.05	-174,830,162.72	5,724,406,104.33
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	3,268,438,122.00				1,585,120,534.24	2,376,300.00	-18,072,100.00	325,359,435.98		740,766,574.83		5,899,236,267.05	-174,830,162.72	5,724,406,104.33
三、本期增减变动金额(减少以“-”号填列)						28,809,443.00	1,464,100.00	30,725,949.67		-154,773,427.01		-151,392,820.34	-148,976,657.58	-300,369,477.92
(一)综合收益总额							1,464,100.00			-88,301,828.58		-86,837,728.58	-148,976,657.58	-235,814,386.16
(二)所有者投入和减少资本						28,809,443.00						-28,809,443.00		-28,809,443.00
1.所有者投入的普通股														
2.其他权益工具持有者投入资本														
3.股份支付计入所有者权益的金额														
4.其他						28,809,443.00						-28,809,443.00		-28,809,443.00
(三)利润分配								30,725,949.67		-66,471,598.43		-35,745,648.76		-35,745,648.76
1.提取盈余公积								30,725,949.67		-30,725,949.67				
2.提取一般风险准备														
3.对所有者(或股东)的分配										-35,745,648.76		-35,745,648.76		-35,745,648.76
4.其他														
(四)所有者权益内部结转														
1.资本公积转增资本(或股本)														
2.盈余公积转增资本(或股本)														
3.盈余公积弥补亏损														
4.设定受益计划变动额结转留存收益														
5.其他综合收益结转留存收益														

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期末余额	3,268,438,122.00			1,585,120,534.24	31,185,743.00	-16,608,000.00	356,085,385.65	585,993,147.82	5,747,843,446.71	-323,806,820.30	5,424,036,626.41	

项目	2024 年度													
	归属于母公司所有者权益											少数股东权益	所有者权益合计	
	实收资本 (或股本)	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润			其他
优先股		永续债	其他											
一、上年年末余额	3,268,438,122.00			1,538,905,680.70		-16,369,600.00		323,890,917.84		1,203,388,266.64		6,318,253,387.18	1,459,861.83	6,319,713,249.01
加：会计政策变更														
前期差错更正														
其他														
二、本年期初余额	3,268,438,122.00			1,538,905,680.70		-16,369,600.00		323,890,917.84		1,203,388,266.64		6,318,253,387.18	1,459,861.83	6,319,713,249.01
三、本期增减变动金额 (减少以“-”号填列)				46,214,853.54	2,376,300.00	-1,702,500.00		1,468,518.14		-462,621,691.81		-419,017,120.13	-176,290,024.55	-595,307,144.68
(一) 综合收益总额						-1,702,500.00				61,796,925.85		60,094,425.85	-176,133,611.80	-116,039,185.95
(二) 所有者投入和减少资本				46,214,853.54	2,376,300.00							43,838,553.54		43,838,553.54
1. 所有者投入的普通股														
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他				46,214,853.54	2,376,300.00							43,838,553.54		43,838,553.54
(三) 利润分配								1,468,518.14		-524,418,617.66		-522,950,099.52	-156,412.75	-523,106,512.27
1. 提取盈余公积								1,468,518.14		-1,468,518.14				
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者 (或股东) 的分配										-522,950,099.52		-522,950,099.52	-156,412.75	-523,106,512.27
4. 其他														
(四) 所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本 (或股本)														
2. 盈余公积转增资本 (或股本)														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

5. 其他综合收益结转留存收益												
6. 其他												
(五) 专项储备												
1. 本期提取												
2. 本期使用												
(六) 其他												
四、本期期末余额	3,268,438,122.00				1,585,120,534.24	2,376,300.00	-18,072,100.00	325,359,435.98	740,766,574.83	5,899,236,267.05	-174,830,162.72	5,724,406,104.33

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

母公司所有者权益变动表
2025年1—12月

单位：元 币种：人民币

项目	2025年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,268,438,122.00				1,561,097,476.13	2,376,300.00			384,585,479.41	597,067,057.45	5,808,811,834.99
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,268,438,122.00				1,561,097,476.13	2,376,300.00			384,585,479.41	597,067,057.45	5,808,811,834.99
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）						28,809,443.00			30,725,949.67	240,787,898.24	242,704,404.91
(一) 综合收益总额										307,259,496.67	307,259,496.67
(二) 所有者投入和减少资本						28,809,443.00					-28,809,443.00
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他						28,809,443.00					-28,809,443.00
(三) 利润分配									30,725,949.67	-66,471,598.43	-35,745,648.76
1. 提取盈余公积									30,725,949.67	-30,725,949.67	
2. 对所有者（或股东）的分配										-35,745,648.76	-35,745,648.76
3. 其他											
(四) 所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											

深圳香江控股股份有限公司2025 年年度报告

2. 本期使用										
(六) 其他										
四、本期期末余额	3,268,438,122.00				1,561,097,476.13	31,185,743.00		415,311,429.08	837,854,955.69	6,051,516,239.90

项目	2024 年度										
	实收资本（或股本）	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年年末余额	3,268,438,122.00				1,514,882,622.59				383,116,961.27	1,106,800,493.73	6,273,238,199.59
加：会计政策变更											
前期差错更正											
其他											
二、本年期初余额	3,268,438,122.00				1,514,882,622.59				383,116,961.27	1,106,800,493.73	6,273,238,199.59
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					46,214,853.54	2,376,300.00			1,468,518.14	-509,733,436.28	-464,426,364.60
（一）综合收益总额										14,685,181.38	14,685,181.38
（二）所有者投入和减少资本					46,214,853.54	2,376,300.00					43,838,553.54
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他					46,214,853.54	2,376,300.00					43,838,553.54
（三）利润分配									1,468,518.14	-524,418,617.66	-522,950,099.52
1. 提取盈余公积									1,468,518.14	-1,468,518.14	
2. 对所有者（或股东）的分配										-522,950,099.52	-522,950,099.52
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他综合收益结转留存收益											
6. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	3,268,438,122.00				1,561,097,476.13	2,376,300.00			384,585,479.41	597,067,057.45	5,808,811,834.99

公司负责人：翟美卿

主管会计工作负责人：吴光辉

会计机构负责人：刘静

三、公司基本情况

1、公司概况

适用 不适用

深圳香江控股股份有限公司(以下简称“本公司”)是经山东临沂地区体制改革委员会临体改[1993]第28号文批准,于1994年1月30日注册成立的股份有限公司。本公司的注册地在广东省深圳市,总部位于广东省广州市。

本公司及其子公司(以下简称“本集团”)主要的经营业务有经营活动是商品房、商铺及写字楼销售、商贸流通运营及其他业务。

本公司的合并及母公司财务报表于2026年4月10日已经本公司董事会批准。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本集团财务报表以持续经营为编制基础。

本集团执行财政部颁布的企业会计准则及相关规定。此外,本集团还按照《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(2023年修订)》披露有关财务信息。

2、持续经营

适用 不适用

本集团对自2025年12月31日起12个月的持续经营能力进行了评价,未发现对持续经营能力产生重大怀疑的事项和情况。因此,本财务报表系在持续经营假设的基础上编制。

记账基础和计价原则

本集团会计核算以权责发生制为记账基础。除某些金融工具以公允价值计量外,本财务报表以历史成本作为计量基础。资产如果发生减值,则按照相关规定计提相应的减值准备。

在历史成本计量下,资产按照购置时支付的现金或者现金等价物的金额或者所付出的对价的公允价值计量。负债按照因承担现时义务而实际收到的款项或者资产的金额,或者承担现时义务的合同金额,或者按照日常活动中为偿还负债预期需要支付的现金或者现金等价物的金额计量。

公允价值是市场参与者在计量日发生的有序交易中,出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。无论公允价值是可观察到的还是采用估值技术估计的,在本财务报表中计量或披露的公允价值均在此基础上予以确定。

以公允价值计量非金融资产时,考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力,或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

对于以交易价格作为初始确认时的公允价值,且在公允价值后续计量中使用了涉及不可观察输入值的估值技术的金融资产,在估值过程中校正该估值技术,以使估值技术确定的初始确认结果与交易价格相等。

公允价值计量基于公允价值的输入值的可观察程度以及该等输入值对公允价值计量整体的重要性,被划分为三个层次:

- 第一层次输入值是在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价。
- 第二层次输入值是除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值。
- 第三层次输入值是相关资产或负债的不可观察输入值。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示:

适用 不适用

1、 遵循企业会计准则的声明

本公司所编制的财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了公本公司于 2025 年 12 月 31 日的合并及母公司财务状况以及 2025 年度的合并及母公司经营成果、合并及母公司现金流量和合并及母公司股东权益变动。

2、 会计期间

本公司会计年度自公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

3、 营业周期

适用 不适用

营业周期是指企业从购买用于加工的资产起至实现现金或现金等价物的期间。本公司从事房地产开发经营的子公司，其营业周期超过 12 个月，该等子公司以营业周期作为资产和负债的流动性划分标准

4、 记账本位币

本公司的记账本位币为人民币。

5、 重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的合营企业或联营企业	单项长期股权投资金额超过总资产金额的 2%且金额超过人民币 50,000.00 万元
重要的非全资子公司	单项少数股东权益金额超过净资产金额的 2%且金额超过人民币 20,000.00 万元
重要的在建工程	单项在建工程账面价值超过总资产金额的 1%或者超过在建工程合计金额的 50%
账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款	单项金额超过应付账款总额的 1%且金额超过人民币 3,000.00 万元
账龄超过 1 年的重要合同负债	单项金额超过合同负债总额的 1%且金额超过人民币 5,000.00 万元
重要的预收售楼款	单项金额超过合同负债总额的 1%且金额超过人民币 3,000.00 万元
账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款	单项金额超过其他应付款总额的 1%且金额超过人民币 3,000.00 万元
重要的投资活动有关的现金	单项金额超过总资产金额的 1%且金额超过人民币 20,000.00 万元

6、 同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

适用 不适用

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

1、 同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。

在企业合并中取得的资产和负债，按合并日其在被合并方的账面价值计量。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值的差额，调整资本公积中的股本溢价，股本溢价不足冲减的则调整留存收益。

为进行企业合并发生的各项直接费用，于发生时计入当期损益。

2、 非同一控制下的企业合并及商誉

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制，为非同一控制下的企业合并。

合并成本指购买方为取得被购买方的控制权而付出的资产、发生或承担的负债和发行的权益性工具的公允价值。购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用，于发生时计入当期损益。

购买方在合并中所取得的被购买方符合确认条件的可辨认资产、负债及或有负债在购买日以公允价值计量。

合并成本大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，作为一项资产确认为商誉并按成本进行初始计量。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，首先对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及合并成本的计量进行复核，复核后合并成本仍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，计入当期损益。因企业合并形成的商誉在合并财务报表中单独列报，并按照成本扣除累计减值准备后的金额计量。

7、控制的判断标准和合并财务报表的编制方法

√适用 □不适用

合并财务报表的合并范围以控制为基础予以确定。控制是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。一旦相关事实和情况的变化导致上述控制定义涉及的相关要素发生了变化，本集团将进行重新评估。

子公司的合并起始于本集团获得对该子公司的控制权时，终止于本集团丧失对该子公司的控制权时。

对于本集团处置的子公司，处置日(丧失控制权的日期)前的经营成果和现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，其自购买日(取得控制权的日期)起的经营成果及现金流量已经适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，无论该项企业合并发生在报告期的任一时点，视同该子公司同受最终控制方控制之日起纳入本集团的合并范围，其自报告期最早期间期初或同受最终控制方控制之日起的经营成果和现金流量已适当地包括在合并利润表和合并现金流量表中。

子公司采用的主要会计政策和会计期间按照本公司统一规定的会计政策和会计期间厘定。本公司与子公司及子公司相互之间发生的内部交易对合并财务报表的影响于合并时抵销。

子公司所有者权益中不属于母公司的份额作为少数股东权益，在合并资产负债表中股东权益项目下以“少数股东权益”项目列示。子公司当期净损益中属于少数股东权益的份额，在合并利润表中净利润项目下以“少数股东损益”项目列示。

少数股东分担的子公司的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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于购买子公司少数股权或因处置部分股权投资但没有丧失对该子公司控制权的交易，作为权益性交易核算，调整归属于母公司所有者权益和少数股东权益的账面价值以反映其在子公司中相关权益的变化。少数股东权益的调整额与支付/收到对价的公允价值之间的差额调整资本公积，资本公积不足冲减的，调整留存收益。

8、合营安排分类及共同经营会计处理方法

√适用 □不适用

合营安排分为共同经营和合营企业，该分类通过考虑该安排的结构、法律形式以及合同条款等因素根据合营方在合营安排中享有的权利和承担的义务确定。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

本集团对合营企业的投资采用权益法核算，具体参见附注“五、13.3.2.按权益法核算的长期股权投资”。

本集团根据共同经营的安排确认本集团单独所持有的资产以及按本集团份额确认共同持有的资产；确认本集团单独所承担的负债以及按本集团份额确认共同承担的负债；确认出售本集团享有的共同经营产出份额所产生的收入；按本集团份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认本集团单独所发生的费用，以及按本集团份额确认共同经营发生的费用。本集团按照适用于特定资产、负债、收入和费用的规定核算确认的与共同经营相关的资产、负债、收入和费用。

9、 现金及现金等价物的确定标准

现金等价物是指企业持有的期限短（一般指从购买日起三个月内到期）、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。

10、 金融工具

√适用 □不适用

本集团在成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

对于以常规方式购买或出售金融资产的，在交易日确认将收到的资产和为此将承担的负债，或者在交易日终止确认已出售的资产。

金融资产和金融负债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和金融负债，相关的交易费用直接计入当期损益；对于其他类别的金融资产和金融负债，相关交易费用计入初始确认金额。当本集团按照《企业会计准则第14号——收入》（以下简称“收入准则”）初始确认未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的合同中的融资成分的应收账款时，按照收入准则定义的交易价格进行初始计量。

实际利率法是指计算金融资产或金融负债的摊余成本以及将利息收入或利息费用分摊计入各会计期间的方法。

实际利率，是指将金融资产或金融负债在预计存续期的估计未来现金流量，折现为该金融资产账面余额或该金融负债摊余成本所使用的利率。在确定实际利率时，在考虑金融资产或金融负债所有合同条款（如提前还款、展期、看涨期权或其他类似期权等）的基础上估计预期现金流量，但不考虑预期信用损失。

金融资产或金融负债的摊余成本是以该金融资产或金融负债的初始确认金额扣除已偿还的本金，加上或减去采用实际利率法将该初始确认金额与到期日金额之间的差额进行摊销形成的累计摊销额，再扣除累计计提的损失准备（仅适用于金融资产）。

1、 金融资产的分类、确认与计量

初始确认后，本集团对不同类别的金融资产，分别以摊余成本、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益或以公允价值计量且其变动计入当期损益进行后续计量。

金融资产的合同条款规定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，且本集团管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标，则本集团将该金融资产分类为以摊余成本计量的金融资产。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款和其他应收款等。

金融资产的合同条款规定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，且本集团管理该金融资产的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售该金融资产为目标的，则该金融资产分类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。此类金融资产自取得起期限在一年以上的，列示为其他债权投资，自资产负债表日起一年内（含一年）到期的，列示于一年内到期的非流动资产；取得时分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的应收账款与应收票据，列示于应收款项融资，其余取得时期限在一年内（含一年）项目列示于其他流动资产。

初始确认时，本集团可以单项金融资产为基础，不可撤销地将非同一控制下的企业合并中确认的或有对价以外的非交易性权益工具投资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。此类金融资产作为其他权益工具投资列示。

金融资产满足下列条件之一的，表明本集团持有该金融资产的目的是交易性的：

- 取得相关金融资产的目的，主要是为了近期出售。
- 相关金融资产在初始确认时属于集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明近期实际存在短期获利模式。
- 相关金融资产属于衍生工具。但符合财务担保合同定义的衍生工具以及被指定为有效套期工具的衍生工具除外。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产包括分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产和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：

- 不符合分类为以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产条件的金融资产均分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。
- 在初始确认时，为消除或显著减少会计错配，本集团可以将金融资产不可撤销地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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产列示于交易性金融资产。自资产负债表日起超过一年到期（或无固定期限）且预期持有超过一年的，列示于其他非流动金融资产。

1.1 以摊余成本计量的金融资产

以摊余成本计量的金融资产采用实际利率法，按摊余成本进行后续计量，发生减值或终止确认产生的利得或损失，计入当期损益。

本集团对以摊余成本计量的金融资产按照实际利率法确认利息收入。除下列情况外，本集团根据金融资产账面余额乘以实际利率计算确定利息收入：

- 对于购入或源生的已发生信用减值的金融资产，本集团自初始确认起，按照该金融资产的摊余成本和经信用调整的实际利率计算确定其利息收入。

- 对于购入或源生的未发生信用减值、但在后续期间成为已发生信用减值的金融资产，本集团在后续期间，按照该金融资产的摊余成本和实际利率计算确定其利息收入。若该金融工具在后续期间因其信用风险有所改善而不再存在信用减值，并且这一改善可与应用上述规定之后发生的某一事件相联系，本集团转按实际利率乘以该金融资产账面余额来计算确定利息收入。

1.2 以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产

分类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相关的减值损失或利得、采用实际利率法计算的利息收入计入当期损益，除此以外该金融资产的公允价值变动均计入其他综合收益。该金融资产计入各期损益的金额与视同其一直按摊余成本计量而计入各期损益的金额相等。该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入当期损益。

指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资的公允价值变动在其他综合收益中进行确认，该金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。本集团持有该等非交易性权益工具投资期间，在本集团收取股利的权利已经确立，与股利相关的经济利益很可能流入本集团，且股利的金额能够可靠计量时，确认股利收入并计入当期损益。

1.3 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产以公允价值进行后续计量，公允价值变动形成的利得或损失以及与该金融资产相关的股利和利息收入计入当期损益。

2、金融工具减值

本集团对以摊余成本计量的金融资产、分类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、租赁应收款以预期信用损失为基础进行减值会计处理并确认损失准备。

本集团对由收入准则规范的交易形成的全部应收账款，以及由《企业会计准则第21号——租赁》规范的交易形成的租赁应收款，按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备。

对于其他金融工具，除购买或源生的已发生信用减值的金融资产外，本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后的变动情况。若该金融工具的信用风险自初始确认后已显著增加，本集团按照相当于该金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量其损失准备；若该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加，本集团按照相当于该金融工具未来12个月内预期信用损失的金额计量其损失准备。信用损失准备的增加或转回金额，除分类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外，作为减值损失或利得计入当期损益。对于分类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，本集团在其他综合收益中确认其信用损失准备，并将减值损失或利得计入当期损益，且不减少该金融资产在资产负债表中列示的账面价值。

本集团在前一会计期间已经按照相当于金融工具整个存续期内预期信用损失的金额计量了损失准备，但在当期资产负债表日，该金融工具已不再属于自初始确认后信用风险显著增加的情形的，本集团在当期资产负债表日按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量该金融工具的损失准备，由此形成的损失准备的转回金额作为减值利得计入当期损益。

2.1 信用风险显著增加

本集团利用可获得的合理且有依据的前瞻性信息，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。对于财务担保合同，本集团应用金融工具减值规定时，将本集团成为做出不可撤销承诺的一方之日作为初始确认日。

本集团在评估信用风险是否显著增加时会考虑如下因素：

(1) 信用风险变化所导致的内部价格指标是否发生显著变化。

(2) 若现有金融工具在资产负债表日作为新金融工具源生或发行，该金融工具的利率或其他条款是否发生显著变化（如更严格的合同条款、增加抵押品或担保物或者更高的收益率等）。

(3) 同一金融工具或具有相同预计存续期的类似金融工具的信用风险的外部市场指标是否发生显著变化。这些指标包括：信用利差、针对借款人的信用违约互换价格、金融资产的公允价值小于其摊余成本的时间长短和程度、与借款人相关的其他市场信息（如借款人的债务工具或权益工具的价格变动）。

(4) 金融工具外部信用评级实际或预期是否发生显著变化。

(5) 对债务人实际或预期的内部信用评级是否下调。

(6) 预期将导致债务人履行其偿债义务的能力发生显著变化的业务、财务或经济状况是否发生不利变化。

(7) 债务人经营成果实际或预期是否发生显著变化。

(8) 同一债务人发行的其他金融工具的信用风险是否显著增加。

(9) 债务人所处的监管、经济或技术环境是否发生显著不利变化。

(10) 作为债务抵押的担保物价值或第三方提供的担保或信用增级质量是否发生显著变化。这些变化预期将降低债务人按合同规定期限还款的经济动机或者影响违约概率。

(11) 预期将降低借款人按合同约定定期还款的经济动机是否发生显著变化。

(12) 借款合同的预期是否发生变更，包括预计违反合同的行为可能导致的合同义务的免除或修订、给予免息期、利率跳升、要求追加抵押品或担保或者对金融工具的合同框架做出其他变更。

(13) 债务人预期表现和还款行为是否发生显著变化。

(14) 本集团对金融工具信用管理方法是否发生变化。

无论经上述评估后信用风险是否显著增加，当金融工具合同付款已逾期超过（含）30日，则表明该金融工具的信用风险已经显著增加。

于资产负债表日，若本集团判断金融工具只具有较低的信用风险，则本集团假定该金融工具的信用风险自初始确认后并未显著增加。如果金融工具的违约风险较低，借款人在短期内履行其合同现金流量义务的能力很强，并且即使较长时期内经济形势和经营环境存在不利变化但未必一定降低借款人履行其合同现金义务，则该金融工具被视为具有较低的信用风险。

2.2 已发生信用减值的金融资产

当本集团预期对金融资产未来现金流量具有不利影响的一项或多项事件发生时，该金融资产成为已发生信用减值的金融资产。金融资产已发生信用减值的证据包括下列可观察信息：

(1) 发行方或债务人发生重大财务困难；

(2) 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；

(3) 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；

(4) 债务人很可能破产或进行其他财务重组；

(5) 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；

(6) 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

基于本集团内部信用风险管理，当内部建议的或外部获取的信息中表明金融工具债务人不能全额偿付包括本集团在内的债权人（不考虑本集团取得的任何担保），则本集团认为发生违约事件。

无论上述评估结果如何，若金融工具合同付款已发生逾期超过（含）90日，则本集团推定该金融工具已发生违约。

2.3 预期信用损失的确定

本集团按照下列方法确定相关金融工具的预期信用损失：

• 对于金融资产和租赁应收款，信用损失为本集团应收取的合同现金流量与预期收取的现金流量之差额的现值。

• 对于财务担保合同（具体会计政策参见附注五、10.4.1.2），信用损失为本集团就该合同持有人发生的信用损失向其做出赔付的预计付款额，减去本集团预期向该合同持有人、债务人或任何其他方收取的金额之间差额的现值。

• 对于资产负债表日已发生信用减值但并非购买或源生已发生信用减值的金融资产，信用损失为该金融资产账面余额与按原实际利率折现的估计未来现金流量的现值之间的差额。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额；货币时间价值；在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

2.4 减记金融资产

当本集团不再合理预期金融资产合同现金流量能够全部或部分收回的，直接减记该金融资产的账面余额。这种减记构成相关金融资产的终止确认。

3、金融资产的转移

满足下列条件之一的金融资产，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，但是未保留对该金融资产的控制。

若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风险和报酬，且保留了对该金融资产控制的，则按照其继续涉入被转移金融资产的程度继续确认该被转移金融资产，并相应确认相关负债。本集团按照下列方式对相关负债进行计量：

- 被转移金融资产以摊余成本计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的摊余成本并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的摊余成本，相关负债不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。

- 被转移金融资产以公允价值计量的，相关负债的账面价值等于继续涉入被转移金融资产的账面价值减去本集团保留的权利（如果本集团因金融资产转移保留了相关权利）的公允价值并加上本集团承担的义务（如果本集团因金融资产转移承担了相关义务）的公允价值，该权利和义务的公允价值为按独立基础计量时的公允价值。

金融资产整体转移满足终止确认条件的，将所转移金融资产在终止确认日的账面价值及因转移金融资产而收到的对价与原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和的差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产部分转移满足终止确认条件的，将转移前金融资产整体的账面价值在终止确认部分和继续确认部分之间按照转移日各自的相对公允价值进行分摊，并将终止确认部分收到的对价和原计入其他综合收益的公允价值变动累计额中对应终止确认部分的金额之和与终止确认部分在终止确认日的账面价值之差额计入当期损益。若本集团转移的金融资产是指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的非交易性权益工具投资，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益中转出，计入留存收益。

金融资产整体转移未满足终止确认条件的，本集团继续确认所转移的金融资产整体，并将收到的对价确认为金融负债。

4、金融负债和权益工具的分类

本集团根据所发行金融工具的合同条款及其所反映的经济实质而非仅以法律形式，结合金融负债和权益工具的定义，在初始确认时将该金融工具或其组成部分分类为金融负债或权益工具。

4.1 金融负债的分类、确认及计量

金融负债在初始确认时划分为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债和其他金融负债。本集团的金融负债全部为其他金融负债。

4.1.1 其他金融负债

除金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债、财务担保合同外的其他金融负债分类为以摊余成本计量的金融负债，按摊余成本进行后续计量，终止确认或摊销产生的利得或损失计入当期损益。

本集团与交易对手方修改或重新议定合同，未导致按摊余成本进行后续计量的金融负债终止确认，但导致合同现金流量发生变化的，本集团重新计算该金融负债的账面价值，并将相关利得或损失计入当期损益。重新计算的该金融负债的账面价值，本集团根据将重新议定或修改的合同现金流量按金融负债的原实际利率折现的现值确定。对于修改或重新议定合同所产生的所有成本或费用，本集团调整修改后的金融负债的账面价值，并在修改后金融负债的剩余期限内进行摊销。

4.1.2 财务担保合同

财务担保合同是指当特定债务人到期不能按照最初或修改后的债务工具条款偿付债务时，要求发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。对于不属于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或者因金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债的财务担保合同，在初始确认后按照损失准备金额以及初始确认金额扣除依据收入准则相关规定所确定的累计摊销额后的余额孰高进行计量

4.2 金融负债的终止确认

金融负债的现时义务全部或部分已经解除的，终止确认该金融负债或其一部分。本集团(借入方)与借出方之间签订协议，以承担新金融负债方式替换原金融负债，且新金融负债与原金融负债的合同条款实质上不同的，本集团终止确认原金融负债，并同时确认新金融负债。金融负债全部或部分终止确认的，将终止确认部分的账面价值与支付的对价(包括转出的非现金资产或承担的新金融负债)之间的差额，计入当期损益。

4.3 权益工具

权益工具是指能证明拥有本集团在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。本集团发行(含再融资)、回购、出售或注销权益工具作为权益的变动处理。本集团不确认权益工具的公允价值变动。与权益性交易相关的交易费用从权益中扣减。

本集团对权益工具持有方的分配作为利润分配处理，发放的股票股利不影响股东权益总额。

5、金融资产和金融负债的抵销

当本集团具有抵销已确认金融资产和金融负债金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的，同时本集团计划以净额结算或同时变现该金融资产和清偿该金融负债时，金融资产和金融负债以相互抵销后的金额在资产负债表内列示。除此以外，金融资产和金融负债在资产负债表内分别列示，不予相互抵销。

11、 应收款项

√适用 □不适用

按照信用风险特征组合计提坏账准备的组合类别及确定依据

√适用 □不适用

本集团以共同信用风险特征为依据将应收款项分为3个组别。本集团采用的共同信用风险特征包括：金融工具类型、债务人与本集团的关系、款项的性质、初始确认日期、账龄等。

按信用风险特征组合计提信用损失准备的计提方法（账龄分析法、余额百分比法、其他方法）	
组合一	本组合主要包括应收关联方的款项、应收政府部门及合作方的款项，此类款项发生信用损失的可能性极小，按该等组合余额的0至0.1%计提信用损失准备。
组合二	本组合主要包括应收押金和保证金，为日常经营产生的租赁押金和履约保证金，此类款项发生信用损失的可能性较小。对于本组合，按该等组合余额的1%计提信用损失准备。
组合三	本组合为除组合一和组合二之外的应收款项。 对于本组合，本集团结合历史经验、债务人到期还款能力以及未来现金流量情况等，采用账龄分析法计提信用损失准备。

组合一、二中，采用余额百分比法计提信用损失准备的

组合名称	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
组合一	0-0.1	0-0.1
组合二	1	1

组合三中，采用账龄分析法计提信用损失准备的：

账龄	应收账款计提比例(%)	其他应收款计提比例(%)
5年以内	6	6
5年以上	100	100

基于账龄确认信用风险特征组合的账龄计算方法

√适用 □不适用

本集团以应收款项的账龄作为信用风险特征，采用减值矩阵确定其信用损失。账龄自其初始确认日起算。修改应收款项的条款和条件但不导致应收款项终止确认的，账龄连续计算。

按照单项计提坏账准备的认定单项计提判断标准

√适用 □不适用

本集团对于已发生减值的应收款项，单项评估确定其信用损失。

12、 存货

√适用 □不适用

存货类别、发出计价方法、盘存制度、低值易耗品和包装物的摊销方法

√适用 □不适用

1、 存货的分类

本集团的存货主要包括原材料、低值易耗品、开发成本、开发产品(包括意图出售而暂时出租的开发产品)、拟开发土地及土地一级开发成本等。存货按成本进行初始计量, 存货成本包括采购成本、加工成本和其他使存货达到目前场所和状态所发生的支出。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。拟开发土地为本集团购入计划用于房地产开发的土地使用权, 开始对土地使用权进行开发时, 转入“开发成本”项目。土地一级开发成本为本集团与其他方合作进行一级土地开发项目而形成的开发成本, 列报于“开发成本”项目。

2、 发出存货的计价方法

原材料发出时, 采用加权平均法确定其实际成本; 其余存货发出时, 采用个别计价法计价。

3、 存货的盘存制度

存货盘存制度为永续盘存制。

4、 低值易耗品的摊销方法

低值易耗品按照一次转销法进行摊销。

存货跌价准备的确认标准和计提方法

√适用 □不适用

资产负债表日, 存货按照成本与可变现净值孰低计量。当其可变现净值低于成本时, 提取存货跌价准备。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。在确定存货的可变现净值时, 以取得的确凿证据为基础, 同时考虑持有存货的目的以及资产负债表日后事项的影响。

存货按单个存货项目的成本高于其可变现净值的差额提取存货跌价准备。

计提存货跌价准备后, 如果以前减记存货价值的影响因素已经消失, 导致存货的可变现净值高于其账面价值的, 在原已计提的存货跌价准备金额内予以转回, 转回的金额计入当期损益。

13、 长期股权投资

√适用 □不适用

1、 共同控制、重大影响的判断标准

控制是指投资方拥有对被投资方的权力, 通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报, 并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制, 并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响是指对被投资方的财务和经营政策有参与决策的权力, 但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。在确定能否对被投资单位实施控制或施加重大影响时, 已考虑投资方和其他方持有的被投资单位当期可转换公司债券、当期可执行认股权证等潜在表决权因素。

2、 初始投资成本的确定

对于同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 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长期股权投资的初始投资成本。长期股权投资初始投资成本与支付的现金、转让的非现金资产以及所承担债务账面价值之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。以发行权益性证券作为合并对价的, 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长期股权投资的初始投资成本, 按照发行股份的面值总额作为股本, 长期股权投资初始投资成本与所发行股份面值总额之间的差额, 调整资本公积; 资本公积不足冲减的, 调整留存收益。

对于非同一控制下的企业合并取得的长期股权投资, 在购买日按照合并成本作为长期股权投资的初始投资成本。

合并方或购买方为企业合并发生的审计、法律服务、评估咨询等中介费用以及其他相关管理费用, 于发生时计入当期损益。

除企业合并形成的长期股权投资外其他方式取得的长期股权投资，按成本进行初始计量。对于因追加投资能够对被投资单位实施重大影响或实施共同控制但不构成控制的，长期股权投资成本为按照《企业会计准则第22号—金融工具确认和计量》（以下简称“第22号金融工具准则”）确定的原持有股权投资的公允价值加上新增投资成本之和。

3、后续计量及损益确认方法

3.1 按成本法核算的长期股权投资

母公司财务报表采用成本法核算对子公司的长期股权投资。子公司是指本集团能够对其实施控制的被投资主体。

采用成本法核算的长期股权投资按初始投资成本计量。追加或收回投资调整长期股权投资的成本。当期投资收益按照享有被投资单位宣告发放的现金股利或利润确认。

3.2 按权益法核算的长期股权投资

本集团对联营企业和合营企业的投资采用权益法核算。联营企业是指本集团能够对其施加重大影响的被投资单位，合营企业是指本集团仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

采用权益法核算时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，不调整长期股权投资的初始投资成本；初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法核算时，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资收益和其他综合收益，同时调整长期股权投资的账面价值；按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值；对于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。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位各项可辨认资产等的公允价值为基础，对被投资单位的净利润进行调整后确认。被投资单位采用的会计政策及会计期间与本公司不一致的，按照本公司的会计政策及会计期间对被投资单位的财务报表进行调整，并据以确认投资收益和其他综合收益。对于本集团与联营企业及合营企业之间发生的交易，投出或出售的资产不构成业务的，未实现内部交易损益按照享有的比例计算归属于本集团的部分予以抵销，在此基础上确认投资损益。但本集团与被投资单位发生的未实现内部交易损失，属于所转让资产减值损失的，不予以抵销。

在确认应分担被投资单位发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值和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。此外，如本集团对被投资单位负有承担额外损失的义务，则按预计承担的义务确认预计负债，计入当期投资损失。被投资单位以后期间实现净利润的，本集团在收益分享额弥补未确认的亏损分担额后，恢复确认收益分享额。

4、长期股权投资处置

处置长期股权投资时，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

14、投资性房地产

(1). 如果采用成本计量模式的：

折旧或摊销方法

投资性房地产是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产。包括已出租的土地使用权、持有并准备增值后转让的土地使用权、已出租的建筑物等。

投资性房地产按成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入投资性房地产成本。其他后续支出，在发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量，并按照与房屋建筑物或土地使用权一致的政策进行折旧或摊销。投资性房地产的折旧方法、折旧年限、估计残值率和年折旧率如下：

类别	折旧方法	折旧年限(年)	残值率(%)	年折旧率(%)
房屋及建筑物	年限平均法	20-60	0-5	1.58-5.00

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差额计入当期损益。

15、 固定资产

(1). 确认条件

√适用 □不适用

固定资产是指为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的，使用寿命超过一个会计年度的有形资产。固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。固定资产按成本并考虑预计弃置费用因素的影响进行初始计量。

与固定资产有关的后续支出，如果与该固定资产有关的经济利益很可能流入且其成本能可靠地计量，则计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值。除此以外的其他后续支出，在发生时计入当期损益。

固定资产从达到预定可使用状态的次月起，采用年限平均法在使用寿命内计提折旧。

预计净残值是指假定固定资产使用寿命已满并处于使用寿命终了时的预期状态，本集团目前从该项资产处置中获得的扣除预计处置费用后的金额。

当固定资产处置时或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差额计入当期损益。

本集团至少于年度终了对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，如发生改变则作为会计估计变更处理。

(2). 折旧方法

√适用 □不适用

类别	折旧方法	折旧年限（年）	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	20~60	0~5%	1.58%~5.00%
通用设备	年限平均法	3~5	5%	19.00%~31.67%
运输工具	年限平均法	3~10	5%	9.50%~31.67%
电子设备及其他设备	年限平均法	3~5	5%	19.00%~31.67%

16、 在建工程

√适用 □不适用

在建工程按实际成本计量，实际成本包括在建期间发生的各项工程支出、工程达到预定可使用状态前的资本化的借款费用以及其他相关费用等。在建工程不计提折旧。

在建工程在达到预定可使用状态后结转为固定资产。在建工程结转为固定资产的标准和时点如下：

类别	结转为固定资产的标准	结转为固定资产的时点
房屋及建筑物	达到预定可使用状态	竣工验收完成日

17、 借款费用

√适用 □不适用

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，在资产支出已经发生、借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，开始资本化；购建或者生产的符合资本化条件的资产达到预定可使用状态或者可销售状态时，停止资本化。如果符合资本化条件的资产在购建或生产过程中发生非正常中断、并且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建或生产活动重新开始。其余借款费用在发生当期确认为费用。

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予以资本化；一般借款根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，确定资本化金额。资本化率根据一般借款的加权平均利率计算确定。

18、无形资产

(1). 使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

适用 不适用

无形资产包括本集团固定资产或拟开发自用固定资产占用的土地使用权、软件等。

无形资产按成本进行初始计量。使用寿命有限的无形资产自可供使用时起，对其原值减去预计净残值和已计提的减值准备累计金额在其预计使用寿命内采用直线法分期平均摊销。使用寿命不确定的无形资产不予摊销。

各类无形资产的摊销方法、使用寿命和残值率如下：

类别	摊销方法	使用寿命(年)及确定依据	残值率(%)
土地使用权	直线法	40-50, 法定使用权证年限	0
软件	直线法	3-10, 合同约定使用年限	0

年末，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命和摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2). 研发支出的归集范围及相关会计处理方法

适用 不适用

19、长期资产减值

适用 不适用

本集团在每一个资产负债表日检查长期股权投资、采用成本法计量的投资性房地产、固定资产、在建工程、使用权资产及使用寿命确定的无形资产是否存在可能发生减值的迹象。如果该等资产存在减值迹象，则估计其可收回金额。使用寿命不确定的无形资产和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，每年均进行减值测试。

估计资产的可收回金额以单项资产为基础，如果难以对单项资产的可收回金额进行估计的，则以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。可收回金额为资产或者资产组的公允价值减去处置费用后的净额与其预计未来现金流量的现值两者之中的较高者。

如果资产的可收回金额低于其账面价值，按其差额计提资产减值准备，并计入当期损益。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不予转回。

20、长期待摊费用

适用 不适用

长期待摊费用主要为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租入固定资产改良支出和林地承包费，其中租入固定资产改良支出在预计受益期3-20年分期平均摊销，林地承包费在预计受益期70年分期平均摊销。

21、合同负债

适用 不适用

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务。同一合同下的合同资产和合同负债以净额列示。

22、职工薪酬

(1). 短期薪酬的会计处理方法

适用 不适用

本集团在职工为其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。本集团发生的职工福利费，在实际发生时根据实际发生额计入当期损益或相关资产成本。职工福利费为非货币性福利的，按照公允价值计量。

本集团为职工缴纳的医疗保险费、工伤保险费、生育保险费等社会保险费和住房公积金，以及本集团按规定提取的工会经费和职工教育经费，在职工为本集团提供服务的会计期间，根据规定的计提基础和计提比例计算确定相应的职工薪酬金额，确认相应负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(2). 离职后福利的会计处理方法

√适用 □不适用

离职后福利全部为设定提存计划。

本集团在职工为其提供服务的会计期间，将根据设定提存计划计算的应缴存金额确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

(3). 辞退福利的会计处理方法

√适用 □不适用

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：本集团不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；本集团确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

(4). 其他长期职工福利的会计处理方法

□适用 √不适用

23、 预计负债

√适用 □不适用

当与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务，且履行该义务很可能导致经济利益流出，以及该义务的金额能够可靠地计量，则确认为预计负债。

在资产负债表日，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，按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数对预计负债进行计量。如果货币时间价值影响重大，则以预计未来现金流出折现后的金额确定最佳估计数。

如果清偿预计负债所需支出全部或部分预期由第三方补偿的，补偿金额在基本确定能够收到时，作为资产单独确认，且确认的补偿金额不超过预计负债的账面价值。

24、 股份支付

√适用 □不适用

本集团的股份支付是为了获取职工提供服务而授予权益工具或者承担以权益工具为基础确定的负债的交易。本集团的股份支付为以权益结算的股份支付。

1、 以权益结算的股份支付

授予职工的以权益结算的股份支付

对于用以换取职工提供的服务的以权益结算的股份支付，本集团以授予职工权益工具在授予日的公允价值计量。该公允价值的金额在等待期内以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按直线法计算计入相关成本或费用，相应增加资本公积。

在等待期内每个资产负债表日，本集团根据最新取得的可行权职工人数变动等后续信息做出最佳估计，修正预计可行权的权益工具数量。上述估计的影响计入当期相关成本或费用，并相应调整资本公积。

2、 限制性股票回购义务的会计处理

本集团在收到股份支付计划所授予的激励对象缴纳的限制性股票认购款时，按照收到的认购款确认股本和资本公积，同时就回购义务全额确认一项负债并确认库存股。

3、 修改、终止股份支付计划的相关会计处理

本集团对股份支付计划进行修改时，若修改增加了所授予权益工具的公允价值，按照权益工具公允价值的增加相应地确认取得服务的增加；若修改增加了所授予权益工具的数量，则将增加的权益工具的公允价值相应地确认为取得服务的增加。权益工具公允价值的增加是指修改前后的权益工具在修改日的公允价值之间的差额。若修改减少了股份支付公允价值总额或采用了其他不利于职工的方式修

改股份支付计划的条款和条件，则仍继续对取得的服务进行会计处理，视同该变更从未发生，除非本集团取消了部分或全部已授予的权益工具。

在等待期内，如果取消了授予的权益工具，本集团对取消所授予的权益工具作为加速行权处理，将剩余等待期内应确认的金额立即计入当期损益，同时确认资本公积。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，本集团将其作为授予权益工具的取消处理。

25、收入

(1). 按照业务类型披露收入确认和计量所采用的会计政策

适用 不适用

本集团的收入主要来源于商品销售收入和提供劳务收入。

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时，按照分摊至该项履约义务的交易价格确认收入。履约义务，是指合同中本集团向客户转让可明确区分商品或服务的承诺。交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。

满足下列条件之一的，属于在某一时间段内履行的履约义务，本集团按照履约进度，在一段时间内确认收入：(1)客户在本集团履约的同时即取得并消耗所带来的经济利益；(2)客户能够控制本集团履约过程中在建的商品；(3)本集团履约过程中所产出的商品具有不可替代用途，且本集团在整个合同期间内有权就累计至今已完成的履约部分收取款项。否则，本集团在客户取得相关商品或服务控制权的时点确认收入。

交易价格，是指本集团因向客户转让商品或服务而预期有权收取的对价金额，但不包含代第三方收取的款项以及本集团预期将退还给客户的款项。在确定交易价格时，本集团考虑可变对价、合同中存在的重大融资成分、非现金对价、应付客户对价等因素的影响。

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。该交易价格与合同对价之间的差额，在合同期间内采用实际利率法摊销。合同开始日，本集团预计客户取得商品或服务控制权与客户支付价款间隔不超过一年的，不考虑合同中存在的重大融资成分。

本集团向客户预收销售商品或服务款项的，首先将该款项确认为负债，待履行了相关履约义务时再转为收入。当本集团预收款项无需退回，且客户可能会放弃其全部或部分合同权利时，本集团预期将有权获得与客户所放弃的合同权利相关的金额的，按照客户行使合同权利的模式按比例将上述金额确认为收入；否则，本集团只有在客户要求履行剩余履约义务的可能性极低时，才将上述负债的相关余额转为收入。

1.商品销售收入

本集团房地产开发产品在客户取得房地产开发产品控制权时确认收入，具体满足以下条件：

- 1) 房地产开发产品竣工验收合格（取得竣工验收备案表）；
- 2) 签订了不可逆转的销售合同或其他结算通知书；
- 3) 取得了买方付款证明（其中选择银行按揭的，收到首期款并办好按揭手续；不选择银行按揭自行付款的，收到50%以上房款）；
- 4) 办理了交房手续或者根据购房合同约定的条件视同客户接收时。

2.提供劳务收入

本集团提供劳务的收入包括商贸运营收入、物业管理收入等，本集团在提供服务过程中确认收入。

(2). 同类业务采用不同经营模式涉及不同收入确认方式及计量方法

适用 不适用

26、合同成本

适用 不适用

1、取得合同的成本

本集团为取得合同发生的增量成本(即不取得合同就不会发生的成本)预期能够收回的，确认为一项资产，并采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行推销，计入当期损益。若该项资

产摊销期限不超过一年的，在发生时计入当期损益。本集团为取得合同发生的其他支出，在发生时计入当期损益，明确由客户承担的除外。

2、履行合同的成本

本集团为履行合同发生的成本，不属于除收入准则外的其他企业会计准则规范范围且同时满足下列条件的，确认为一项资产：(1)该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关；(2)该成本增加了本集团未来用于履行履约义务的资源；(3)该成本预期能够收回。上述资产采用与该资产相关的商品或服务收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

3、与合同成本有关的资产的减值损失

在确定与合同成本有关的资产的减值损失时，首先对按照其他相关企业会计准则确认的、与合同有关的其他资产确定减值损失；对于与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项的差额的，超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：(1)本集团因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；(2)为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

与合同成本有关的资产计提减值准备后，如果以前期间减值的因素发生变化，使得上述两项差额高于该资产账面价值的，转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

27、政府补助

√适用 □不适用

政府补助是指本集团从政府无偿取得货币性资产和非货币性资产。政府补助在能够满足政府补助所附条件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；公允价值不能够可靠取得的，按照名义金额计量。按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益。

1、与资产相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的人防工程补助和产业投资扶持款，由于该等政府补助会形成长期资产，该等政府补助为与资产相关的政府补助。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产的使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入当期损益。

2、与收益相关的政府补助判断依据及会计处理方法

本集团的政府补助中的项目补贴和奖励等，由于该等补贴和奖励不会形成长期资产，该等政府补助为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，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；用于补偿已经发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益。

与本集团日常活动相关的政府补助，按照经济业务实质，计入其他收益。与本集团日常活动无关的政府补助，计入营业外收入。

28、递延所得税资产/递延所得税负债

√适用 □不适用

所得税费用包括当期所得税和递延所得税。

1、当期所得税

资产负债表日，对于当期和以前期间形成的当期所得税负债(或资产)，以按照税法规定计算的预期应交纳(或返还)的所得税金额计量。

2、递延所得税资产及递延所得税负债

对于某些资产、负债项目的账面价值与其计税基础之间的差额，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法确认递延所得税资产及递延所得税负债。

一般情况下所有暂时性差异均确认相关的递延所得税。但对于可抵扣暂时性差异，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额为限，确认相关的递延所得税资产。此外，与商誉的初始确认相关的，以及与既不是企业合并、发生时也不影响会计利润和应纳税所得额(或可抵扣亏

损)的交易中产生的资产或负债的初始确认有关的暂时性差异,不予确认有关的递延所得税资产或负债。

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损及税款抵减,以很可能获得用来抵扣可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限,确认相应的递延所得税资产。

本集团确认与子公司、联营企业及合营企业投资相关的应纳税暂时性差异产生的递延所得税负债,除非本集团能够控制暂时性差异转回的时间,而且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对于与子公司、联营企业及合营企业投资相关的可抵扣暂时性差异,只有当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,本集团才确认递延所得税资产。

资产负债表日,对于递延所得税资产和递延所得税负债,根据税法规定,按照预期收回相关资产或清偿相关负债期间的适用税率计量。

除与直接计入其他综合收益或股东权益的交易和事项相关的当期所得税和递延所得税计入其他综合收益或股东权益,以及企业合并产生的递延所得税调整商誉的账面价值外,其余当期所得税和递延所得税费用或收益计入当期损益。

资产负债表日,对递延所得税资产的账面价值进行复核,如果未来很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益,则减记递延所得税资产的账面价值。在很可能获得足够的应纳税所得额时,减记的金额予以转回。

3、所得税的抵销

当拥有以净额结算的法定权利,且意图以净额结算或取得资产、清偿负债同时进行,本集团当期所得税资产及当期所得税负债以抵销后的净额列报。

当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,且递延所得税资产及递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一纳税主体征收的所得税相关或者是对不同的纳税主体相关,但在未来每一具有重要性的递延所得税资产及负债转回的期间内,涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产和负债或是同时取得资产、清偿负债时,本集团递延所得税资产及递延所得税负债以抵销后的净额列报。

29、 租赁

√适用 □不适用

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。

在合同开始日,本集团评估该合同是否为租赁或者包含租赁。除非合同条款和条件发生变化,本集团不重新评估合同是否为租赁或者包含租赁。

作为承租方

√适用 □不适用

1、 租赁的分拆

合同中同时包含一项或多项租赁和非租赁部分的,本集团将各项单独租赁和非租赁部分进行分拆,按照各租赁部分单独价格及非租赁部分的单独价格之和的相对比例分摊合同对价。

2、 使用权资产

除短期租赁和低价值资产租赁外,本集团在租赁期开始日对租赁确认使用权资产。租赁期开始日,是指出租人提供租赁资产使其可供本集团使用的起始日期。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;
- 在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额,存在租赁激励的,扣除已享受的租赁激励相关金额;
- 本集团发生的初始直接费用;
- 本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。

本集团参照《企业会计准则第4号——固定资产》有关折旧规定,对使用权资产计提折旧。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,使用权资产在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的,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。

本集团按照《企业会计准则第8号——资产减值》的规定来确定使用权资产是否已发生减值，并对已识别的减值损失进行会计处理。

3、租赁负债

除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团在租赁期开始日按照该日尚未支付的租赁付款额的现值对租赁负债进行初始计量。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率，无法确定租赁内含利率的，采用增量借款利率作为折现率。

租赁付款额是指本集团向出租人支付的与在租赁期内使用租赁资产的权利相关的款项，包括：• 固定付款额及实质固定付款额，存在租赁激励的，扣除租赁激励相关金额；

- 取决于指数或比率的可变租赁付款额；
- 本集团合理确定将行使的购买选择权的行权价格；
- 租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权的，行使终止租赁选择权需支付的款项；
- 根据本集团提供的担保余值预计应支付的款项。

租赁期开始日后，本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益或相关资产成本。

在租赁期开始日后，发生下列情形的，本集团重新计量租赁负债，并调整相应的使用权资产，若使用权资产的账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将差额计入当期损益：

• 因租赁期变化或购买选择权的评估结果发生变化的，本集团按变动后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债；

• 根据担保余值预计的应付金额或者用于确定租赁付款额的指数或者比率发生变动，本集团按照变动后的租赁付款额和原折现率计算的现值重新计量租赁负债。

4、短期租赁和低价值资产租赁

本集团对短期租赁及低价值资产租赁，选择不确认使用权资产和租赁负债。短期租赁，是指在租赁期开始日，租赁期不超过12个月且不包含购买选择权的租赁。低价值资产租赁，是指单项租赁资产为全新资产时不超过人民币4万元的租赁。本集团将短期租赁和低价值资产租赁的租赁付款额，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。

5、租赁变更

租赁发生变更且同时符合下列条件的，本集团将该租赁变更作为一项单独租赁进行会计处理：

- 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；
- 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。

租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理的，在租赁变更生效日，本集团重新分摊变更后合同的对价，重新确定租赁期，并按照变更后租赁付款额和修订后的折现率计算的现值重新计量租赁负债。

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。

作为出租方的租赁分类标准和会计处理方法

√适用 □不适用

1、租赁的分拆

合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团根据收入准则关于交易价格分摊的规定分摊合同对价，分摊的基础为租赁部分和非租赁部分各自的单独价格。

2、租赁的分类

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。融资租赁以外的其他租赁为经营租赁。

本集团作为出租人记录经营租赁业务

在租赁期内各个期间，本集团采用直线法，将经营租赁的租赁收款额确认为租金收入。本集团发生的与经营租赁有关的初始直接费用于发生时予以资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

本集团取得的与经营租赁有关的未计入租赁收款额的可变租赁收款额，在实际发生时计入当期损益。

3、转租赁

本集团作为转租出租人，将原租赁及转租赁合同作为两个合同单独核算。本集团基于原租赁产生的使用权资产，而不是原租赁的标的资产，对转租赁进行分类。

4、租赁变更

经营租赁发生变更的，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁进行会计处理，与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额视为新租赁的收款额。

30、其他重要的会计政策和会计估计

适用 不适用

本集团在运用本附注(五)所描述的会计政策过程中，由于经营活动内在的不确定性，本集团需要对无法准确计量的报表项目的账面价值进行判断、估计和假设。这些判断、估计和假设是基于本集团管理层过去的历史经验，并在考虑其他相关因素的基础上作出的。实际的结果可能与本集团的估计存在差异。

本集团对前述判断、估计和假设在持续经营的基础上进行定期复核，会计估计的变更仅影响变更当期的，其影响数在变更当期予以确认；既影响变更当期又影响未来期间的，其影响数在变更当期和未来期间予以确认。

资产负债表日，会计估计中很可能导致未来期间资产、负债账面价值做出重大调整的关键假设和不确定性主要有：

1、存货可变现净值

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。

如果管理层对存货的估计售价、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，本集团需对存货增加计提跌价准备。如果管理层对存货的估计售价、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，修订后的估计售价高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低于目前采用的估计，本集团需对存货转回原已计提跌价准备。

如实际售价、至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团于相应的会计期间将相关影响在利润表中予以确认。

2、递延所得税资产

对于以前年度未弥补的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，基于将来很可能有足够的应纳税所得额用于抵扣部分可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异，本集团对此部分可利用的可抵扣税务亏损和可抵扣暂时性差异确认了递延所得税资产。递延所得税资产的确认需要运用判断和估计，如重新估计结果与现有估计存在差异，该差异将会影响估计改变期间的递延所得税资产的账面价值和当期损益。

3、土地增值税

按照中国相关税法规定，本集团需缴纳土地增值税。于资产负债表日，地方税务机关尚未对部分开发项目土地增值税应纳税额出具清算审核意见书。本集团依据土地增值税暂行条例及其实施细则的规定，按照销售房地产的计税收入以及可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等计算应纳土地增值税额并入账。如果地方税务机关审核确认的土地增值税额与原入账金额不一致，该差异将计入完成土地增值税清算的会计期间。

31、重要会计政策和会计估计的变更

详见“重要事项”的“公司对会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正原因和影响的分析说明”

本集团本年度无重要的会计政策变更。

本集团本年度无重要的会计估计变更。

32、2025年起首次执行新会计准则或准则解释等涉及调整首次执行当年年初的财务报表

适用 不适用

33、其他

□适用 √不适用

六、税项**1、主要税种及税率**

主要税种及税率情况

√适用 □不适用

税种	计税依据	税率
增值税	按照销项税额抵扣准予抵扣的进项税额后的差额确定，销项税额按照销售货物或提供应税劳务的销售额和规定税率计算	税率：6%、9%、13%征收率：1%、3%、5%(注1)
城市维护建设税	实际缴纳的增值税税额	1%、5%、7%
企业所得税	应纳税所得额	15%、20%或25%
教育费附加及地方教育费附加	实际缴纳的增值税税额	3%及2%
土地增值税	转让房地产所取得的增值额	超率累进税率30%-60%(注2)
房产税	房产原值一次减除10%至30%后的余值或房产租金收入	依照房产余值计算缴纳的，税率为1.2%；依照房产租金收入计算缴纳的，税率为12%
城镇土地使用税	实际占用的土地面积	本公司及其子公司按照当地人民政府制定的适用税额标准缴纳城镇土地使用税。

注1：根据财政部和国家税务总局2016年3月23日联合发布的《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》(财税[2016]36号)，本公司及下属子公司从事的房地产开发经营等业务自2016年5月1日起由缴纳营业税改为缴纳增值税。对于房地产老项目和建筑工程老项目，本公司下属子公司依据《营业税改征增值税试点有关事项的规定》选择适用简易计税方法按照5%计缴增值税。根据财政部和国家税务总局2023年8月1日联合发布的《关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(2023年第19号)规定，本集团为增值税小规模纳税人的子公司适用3%征收率的应税销售收入，减按1%征收率计缴增值税。

注2：本公司及房地产子公司按照各地税务机关规定的预缴比例预缴土地增值税，并按照有关规定按项目实际增值额和规定税率进行清算，对预缴的土地增值税款多退少补。

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

□适用 √不适用

2、税收优惠

√适用 □不适用

本公司之子公司珠海横琴新区灵动文化传播有限公司位于广东横琴新区，根据中共中央和国务院《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》的规定，珠海横琴新区灵动文化传播有限公司减按15%的税率缴纳企业所得税。

本公司之子公司天津宝坻区香江供热有限公司兼营供热服务，根据财政部和国家税务总局《关于延续供热企业增值税房产税城镇土地使用税优惠政策的通知》(财税[2019]38号)、《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021]6号)和《关于延续实施供热企业有关税收政策的公告》(财政部税务总局公告2023年第56号)，自2019年1月1日至2027年供暖期结束，向居民供热取得的采暖费收入免缴增值税，为居民供热所使用的厂房及土地免缴房产税、城镇土地使用税。

本公司之子公司广州香江疗养院有限公司于2024年4月22日取得有效期为5年的《医疗机构执业许可证》，根据财政部和国家税务总局于2023年9月26日颁布的《关于延续实施医疗服务免征增

值税等政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 68 号)规定,广州香江疗养院有限公司提供的医疗服务免缴增值税。

根据财政部和国家税务总局于 2023 年 3 月 26 日颁布的《关于小微企业和个体工商户所得税优惠政策的公告》(财政部税务总局公告 2023 年第 6 号)以及 2023 年 8 月 2 日颁布的《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,本公司之子公司属于小型微利企业的,减按 25%计算应纳税所得额,按 20%的税率缴纳企业所得税。

根据财政部和国家税务总局于 2023 年 8 月 1 日颁布的《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 8 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日,本公司之子公司属于月销售额人民币 10 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人的,免缴增值税。

3、其他

适用 不适用

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额
库存现金	708,718.87	781,897.63
银行存款	747,934,212.52	1,049,590,260.68
其他货币资金	38,554,409.33	71,587,845.03
合计	787,197,340.72	1,121,960,003.34

其他说明:

注1: 本期期末银行存款中诉讼冻结款项人民币82,381,333.58元(期初数:人民币100,759,812.19元)。

注2: 本期期末其他货币资金中包括未结清按揭贷款保证金人民币 27,143,318.48 元(期初数:人民币 58,140,948.12 元)、农民工工资保证金人民币 25,965.15 元(期初数:人民币 25,965.15 元)、履约保证金人民币 9,933,525.70 元(期初数:人民币 11,969,331.76 元)以及电费担保金人民币 1,451,600.00 元(期初数:人民币 1,451,600.00 元)。

2、交易性金融资产

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

项目	期末余额	期初余额	指定理由和依据
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		2,731,091.10	/
合计		2,731,091.10	/

其他说明:

适用 不适用

3、应收账款

(1). 按账龄披露

适用 不适用

单位:元 币种:人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内(含 1 年)	36,330,714.96	35,335,190.90

1年以内(含1年)小计	36,330,714.96	35,335,190.90
1至2年	10,027,871.54	12,992,007.94
2至3年	1,946,190.80	1,180,447.56
3至4年	931,382.86	1,859,582.45
4至5年	1,859,582.45	2,186,665.47
5年以上	4,672,197.61	2,986,507.17
合计	55,767,940.22	56,540,401.49

(2). 按坏账计提方法分类披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例(%)	金额	计提比例(%)		金额	比例(%)	金额	计提比例(%)	
按单项计提坏账准备										
按组合计提坏账准备										
其中：										
组合一										
组合二										
组合三	55,767,940.22	100	7,737,942.17	13.88	48,029,998.05	56,540,401.49	100	6,199,740.83	10.97	50,340,660.66
合计	55,767,940.22	/	7,737,942.17	/	48,029,998.05	56,540,401.49	/	6,199,740.83	/	50,340,660.66

按单项计提坏账准备：

□适用 √不适用

按组合计提坏账准备：

√适用 □不适用

组合计提项目：组合三

单位：元 币种：人民币

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例(%)
组合三	55,767,940.22	7,737,942.17	13.88
合计	55,767,940.22	7,737,942.17	13.88

按组合计提坏账准备的说明：

√适用 □不适用

作为本集团信用风险管理的一部分，本集团基于应收账款账龄采用减值矩阵确定具有相同风险特征组合的应收账款的预期信用损失，账龄信息能反映这类客户于应收账款到期时的偿付能力。

于2025年12月31日，本集团应收账款的信用风险与其整个存续期的预期信用损失情况如下：

单位：人民币元

账龄	预期平均损失率	账面余额	信用损失准备	账面价值
1年以内	6.00	36,330,714.96	2,179,842.90	34,150,872.06
1至2年	6.00	10,027,871.54	601,672.29	9,426,199.25
2至3年	6.00	1,946,190.80	116,771.45	1,829,419.35
3至4年	6.00	931,382.86	55,882.97	875,499.89
4至5年	6.00	1,859,582.45	111,574.95	1,748,007.50
5年以上	100.00	4,672,197.61	4,672,197.61	
合计	/	55,767,940.22	7,737,942.17	48,029,998.05

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额		6,199,740.83		6,199,740.83
本期计提		1,711,622.34		1,711,622.34
本期转回		173,421.00		173,421.00
2025年12月31日余额		7,737,942.17		7,737,942.17

对本期发生损失准备变动的应收账款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(3). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
组合三	6,199,740.83	1,711,622.34	173,421.00			7,737,942.17
合计	6,199,740.83	1,711,622.34	173,421.00			7,737,942.17

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

□适用 √不适用

(4). 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例(%)	坏账准备期末余额
客户一	11,898,284.19		11,898,284.19	21.34	713,897.05
客户二	10,284,936.08		10,284,936.08	18.44	617,096.16
客户三	6,337,646.85		6,337,646.85	11.36	380,258.81
客户四	2,928,555.17		2,928,555.17	5.25	175,713.31
客户五	1,491,764.57		1,491,764.57	2.67	89,505.87
合计	32,941,186.86		32,941,186.86	59.06	1,976,471.20

4、预付款项**(1). 预付款项按账龄列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例(%)	金额	比例(%)
1年以内	16,629,762.72	48.29	13,104,029.06	44.05
1至2年	4,288,726.77	12.46	14,095,819.49	47.38

2至3年	11,003,196.88	31.96	275,125.32	0.92
3年以上	2,509,735.98	7.29	2,275,538.20	7.65
合计	34,431,422.35	100.00	29,750,512.07	100.00

账龄超过1年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

主要为各子公司的预付工程款和材料款，由于工程尚未完工故尚未结算

(2). 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占预付款项期末余额合计数的比例(%)
供应商一	6,914,296.00	20.08
供应商二	5,927,630.99	17.22
供应商三	5,080,185.06	14.75
供应商四	2,297,393.74	6.67
供应商五	1,960,382.62	5.69
合计	22,179,888.41	64.41

5、其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收利息		
应收股利		
其他应收款	330,770,765.17	349,866,228.12
合计	330,770,765.17	349,866,228.12

其他应收款

(1). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	95,999,400.20	139,774,373.24
1年以内（含1年）小计	95,999,400.20	139,774,373.24
1至2年	72,811,680.42	78,211,980.63
2至3年	50,934,557.67	84,913,806.22
3至4年	67,612,999.61	34,801,248.43
4至5年	34,518,286.79	32,208,577.71
5年以上	59,601,757.23	30,487,358.51
合计	381,478,681.92	400,397,344.74

(2). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
单位往来	158,989,046.90	158,924,847.40

个人往来	66,259,783.85	76,265,672.06
其他	156,229,851.17	165,206,825.28
合计	381,478,681.92	400,397,344.74

(3). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	42,678,237.74		7,852,878.88	50,531,116.62
本期计提	6,502,107.05			6,502,107.05
本期转回	6,325,306.92			6,325,306.92
本期转销				
本期核销				
其他变动				
2025年12月31日余额	42,855,037.87		7,852,878.88	50,707,916.75

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(4). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
按单项计提信用损失准备	7,852,878.88					7,852,878.88
按信用风险特征组合计提信用损失准备						
组合一	113,964.65	7,125.10	16,978.20			104,111.55
组合二	474,299.62	105,897.69	194,693.07			385,504.24
组合三	42,089,973.47	6,389,084.26	6,113,635.65			42,365,422.08
合计	50,531,116.62	6,502,107.05	6,325,306.92			50,707,916.75

(5). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款期末余额合计数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备期末余额
深圳市首可投资有限公司	19,050,000.00	4.99	投资往来款	3年以上	19,050.00
广州市番禺区新造	15,000,000.00	3.93	投标保证金	4年以上	15,000.00

镇东西庄村股份合作经济社					
长沙江北投资有限公司	13,501,300.00	3.54	投资往来款	3年以上	13,501.30
如东县财政局	11,785,041.65	3.09	地块履约保证金	4年以上	11,785.04
鄂州市自然资源和规划局葛店分局	11,279,775.34	2.96	土地使用权补偿款	1年以内	11,279.78
合计	70,616,116.99	18.51	/	/	70,616.12

6、 存货

(1). 存货分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备/合同履约成本减值准备	账面价值
房地产开发项目：						
开发成本	5,218,385,630.80	935,969,247.48	4,282,416,383.32	4,596,373,097.27	853,551,455.70	3,742,821,641.57
拟开发土地	671,169,052.44		671,169,052.44	671,169,052.44		671,169,052.44
开发产品	4,628,042,836.91	220,909,056.07	4,407,133,780.84	5,037,590,875.77	152,294,909.04	4,885,295,966.73
非房地产开发项目：						
原材料	1,977,746.31		1,977,746.31	1,961,996.43		1,961,996.43
低值易耗品	3,982.28		3,982.28	17,322.57		17,322.57
其他	16,451,827.58		16,451,827.58	36,600.00		36,600.00
合计	10,536,031,076.32	1,156,878,303.55	9,379,152,772.77	10,307,148,944.48	1,005,846,364.74	9,301,302,579.74

房地产开发成本列示如下：

项目名称	开工时间	预计最近(实际)竣工时间	预计总投资额(人民币万元)	本年年末账面余额	上年年末账面余额
增城翡翠绿洲项目	2018.09	2026.04	141,042.47	368,014,812.24	269,159,613.03
番禺锦绣香江花园	2024.12	2027.02	344,779.23	941,171,832.86	363,552,797.74
新乡香江城市广场	2010.10	待确定	20,828.00	157,749,642.35	157,749,642.35
成都置业香江全球家居CBD建材城	2010.01	待确定	27,056.38	40,244,453.93	40,244,453.93
株洲锦绣香江湖湘文化城	2011.07	2025.01	90,783.56	290,783,574.96	315,365,622.51
成都繁城新都锦绣香江	2011.01	2025.05	22,138.10	61,487,265.41	105,424,776.79
来安香江南京湾全球家居城CBD	2012.01	待确定	40,743.00	253,716,970.84	253,716,970.84
长沙高岭国际商贸城	2014.05	待确定	600,000.00	358,710,771.10	369,031,268.41
天津香江健康小镇	2008.06	待确定	227,386.72	637,137,078.17	657,133,670.22
苏州香江翡翠天辰项目	2021.06	2024.06	161,034.00	349,573,363.21	326,639,543.47
增城朱村南岗项目	2021.03	待确定	168,805.00	1,241,349,009.09	1,230,553,173.55
来安悦湖春天项目	2021.06	待确定	88,014.00	403,076,926.43	407,707,318.94
其他			18,947.88	115,369,930.21	100,094,245.49

合计			1,951,558.34	5,218,385,630.80	4,596,373,097.27
----	--	--	--------------	------------------	------------------

拟开发土地列示如下：

所属子公司	土地面积(m ²)	本年年初余额	本年变动额	本年年末余额	预计开工时间
增城香江房地产有限公司(“增城香江”)	20,633.51	5,415,998.51		5,415,998.51	待确定
广州番禺锦江房地产有限公司(“番禺锦江”)	61,280.00	64,960,131.46		64,960,131.46	待确定
成都香江家园房地产开发有限公司(“成都家园”)	5,700.00	12,697,284.06		12,697,284.06	待确定
江苏晶喆置业有限公司(“江苏晶喆”)	32,306.00	143,085,385.19		143,085,385.19	待确定
天津市森岛置业投资有限公司(“天津森岛置业”)	156,197.52	59,626,740.75		59,626,740.75	待确定
天津森岛鸿盈置业投资有限公司(“天津森岛鸿盈”)	101,139.93	32,013,809.08		32,013,809.08	待确定
天津森岛宝地置业投资有限公司(“天津森岛宝地”)	194,885.11	61,679,233.62		61,679,233.62	待确定
广东裕泰地产开发有限公司(“广东裕泰”)	63,455.04	291,690,469.77		291,690,469.77	待确定
合计	635,597.11	671,169,052.44		671,169,052.44	

房地产开发产品列示如下：

项目名称	最近竣工时间	本年年初余额	本年增加	本年减少	本年年末余额
番禺锦绣香江花园(注2)	2023.12	430,396,664.42		32,314,589.15	398,082,075.27
增城翡翠绿洲项目(注2)	2024.09	892,453,742.78		33,019,566.28	859,434,176.50
聊城光彩大市场/聊城香江电商科创中心(注2)	2022.07	75,506,583.26		27,316,832.59	48,189,750.67
南昌香江家居建材中心	2003.12	4,062,190.86		198,884.69	3,863,306.17
株洲锦绣香江湖湘文化城(注1、2)	2024.08	139,782,756.86	75,599,523.28	104,074,957.91	111,307,322.23
保定香江好天地商业广场	2009.12	2,221,607.36		66,224.88	2,155,382.48
长春东北亚国际采购中心A区、B区	2009.09	23,625,921.34			23,625,921.34
恩平锦绣香江花园(注2)	2023.12	33,457,109.16		13,450,517.00	20,006,592.16
连云港锦绣香江	2022.12	19,198,048.74			19,198,048.74
成都置业香江全球家居CBD建材城(注2)	2011.06	113,417,770.10		4,669,949.28	108,747,820.82
香河香江全球家居CBD项目	2014.08	3,882,606.42			3,882,606.42
成都家园香江全球家居CBD建材城	2014.10	58,646,197.82			58,646,197.82

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

成都繁城新都锦绣香江(注 1、2)	2023.07	69,539,504.49	66,856,037.16	83,054,885.12	53,340,656.53
来安香江南京湾	2019.12	18,919,598.48			18,919,598.48
武汉华中建材家居采购中心(注 2)	2008.05	10,849,845.01		382,385.58	10,467,459.43
来安香江南京湾全球家居城 CBD	2016.12	7,604,576.11			7,604,576.11
来安香江南京湾 B 区品牌街	2014.10	34,048,790.20			34,048,790.20
武汉锦绣香江花园(注 2)	2021.08	92,699,394.76		8,432,934.77	84,266,459.99
长沙高岭国际商贸城(注 1、2、3)	2004.12	156,886,661.05	13,973,838.57	170,860,499.62	
南方国际金融传媒大厦(注 2、3)	2017.12	660,792,793.41		10,411,615.12	650,381,178.29
香江商业集团华南总部(注 3)	2017.06	27,411,165.88		9,685,150.74	17,726,015.14
天津锦绣香江健康小镇(注 1、2)	2021.12	1,691,072,469.14	34,583,063.49	76,594,374.29	1,649,061,158.34
常德香江悦府(注 2)	2020.12	32,934,078.45	2,508,190.99	1,674,045.58	33,768,223.86
南通香江翡翠观澜苑	2023.05	390,692,690.49	1,510,821.37		392,203,511.86
洛阳百年商铺	2004.12	1,376,541.44		72,468.42	1,304,073.02
苏州香江翡翠天辰项目(注 2)	2024.06	46,111,567.74		28,299,632.70	17,811,935.04
合计		5,037,590,875.77	195,031,474.86	604,579,513.72	4,628,042,836.91

注 1：本年增加系本年新增完工开发产品或成本调整。

注 2：本年减少有部分系结转营业成本或成本调整。

注 3：本年减少有部分系结转至投资性房地产。

(2). 存货跌价准备及合同履约成本减值准备

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额
		计提	其他	转回或转销	其他	
开发成本	853,551,455.70	101,795,825.81			19,378,034.03	935,969,247.48
开发产品	152,294,909.04	85,394,985.46	19,378,034.03	36,158,872.46		220,909,056.07
合计	1,005,846,364.74	187,190,811.27	19,378,034.03	36,158,872.46	19,378,034.03	1,156,878,303.55

(3). 存货期末余额含有的借款费用资本化金额及其计算标准和依据

√适用 □不适用

本年资本化的借款费用金额为人民币 12,591,642.24 元(上年度：人民币 8,247,071.52 元)。

7、其他流动资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	34,535,267.50	33,262,760.55

预缴税费(注)	661,219,412.12	600,389,431.04
合计	695,754,679.62	633,652,191.59

其他说明：

注：系部分子公司预缴的土地增值税及其他税费。

8、长期股权投资

(1). 长期股权投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初 余额(账面价值)	本期增减变动							期末 余额(账面价值)	减值 准备 期末 余额	
		追 加 投 资	减 少 投 资	权益法下确认的 投资损益	其 他 综 合 收 益 调 整	其 他 权 益 变 动	宣 告 发 放 现 金 股 利 或 利 润	计 提 减 值 准 备			其 他
一、合营企业											
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司(“香江红星美凯龙”)	22,726,287.02			-831,810.01						21,894,477.01	
广州锦荣投资发展有限公司(“锦荣投资”)	35,946,936.55			-1,830,660.82						34,116,275.73	
小计	58,673,223.57			-2,662,470.83						56,010,752.74	
二、联营企业											
天津花样年碧云天房地产开发有限公司(“花样年碧云天”)	10,273,425.50			-7,786,746.67						2,486,678.83	
小计	10,273,425.50			-7,786,746.67						2,486,678.83	
合计	68,946,649.07			-10,449,217.50						58,497,431.57	

9、其他权益工具投资

(1). 其他权益工具投资情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初 余额	本期增减变动					期末 余额	本期 确 认 的 股 利 收 入	累计计入其他 综合收益的利 得	累计计入其他综 合收益的损失	指定为以 公允价值 计量且其 变动计入 其他综合 收益的原 因
		追 加 投 资	减 少 投 资	本期计入其他 综合收益的利 得	本期 计 入 其 他 综 合 收 益 的 损 失	其 他					
广州大丰门旅游景区开发有限公司	2,933,200.00						2,933,200.00			1,466,800.00	非交易性 权益工具
潼南民生村镇银行股份有限公司	2,540,200.00			605,100.00			3,145,300.00	695,300.00			非交易性 权益工具
蓬莱民生村镇银行股份有限公司	4,829,500.00			859,000.00			5,688,500.00	688,500.00			非交易性 权益工具
其他	40,000.00						40,000.00			16,525,000.00	非交易性 权益工具
合计	10,342,900.00			1,464,100.00			11,807,000.00	1,383,800.00		17,991,800.00	/

注：本公司之子公司增城香江房地产有限公司持有广州大丰门旅游景区开发有限公司20%股权，根据公司章程的约定，广州大丰门旅游景区开发有限公司设立股东会，股东按出资比例行使表决权，对

于重大事项的决议须经代表三分之二以上表决权的股东通过，同时广州大丰门旅游景区开发有限公司不设董事会，仅由股东会选举产生一名董事，因此本集团对广州大丰门旅游景区开发有限公司不具有控制及重大影响。

10、 投资性房地产

投资性房地产计量模式

(1). 采用成本计量模式的投资性房地产

单位：元 币种：人民币

项目	房屋、建筑物
一、账面原值	
1.期初余额	5,317,808,124.65
2.本期增加金额	175,750,977.34
(1) 外购	
(2) 存货\固定资产\在建工程转入	175,750,977.34
(3) 企业合并增加	
3.本期减少金额	151,232,771.75
(1) 处置	23,747,794.20
(2) 其他转出	127,484,977.55
4.期末余额	5,342,326,330.24
二、累计折旧和累计摊销	
1.期初余额	1,495,303,208.82
2.本期增加金额	148,923,855.37
(1) 计提或摊销	148,923,855.37
3.本期减少金额	10,622,190.49
(1) 处置	10,622,190.49
(2) 其他转出	
4.期末余额	1,633,604,873.70
三、减值准备	
1.期初余额	9,678,209.94
2.本期增加金额	
(1) 计提	
3.本期减少金额	
(1) 处置	
(2) 其他转出	
4.期末余额	9,678,209.94
四、账面价值	
1.期末账面价值	3,699,043,246.60
2.期初账面价值	3,812,826,705.89

(2). 未办妥产权证书的投资性房地产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
长沙高岭国际商贸城一期A2永久性仓库	65,135,230.78	自持的情况下，未办理产权，不影响出租的效益，因此暂未办理
森岛置业康乃馨园区商铺	6,243,393.15	持有的情况下未办理产权，不影响出租的效益，因此尚未办理
合计	71,378,623.93	

11、 固定资产

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
固定资产	510,888,456.72	537,042,710.17
固定资产清理		
合计	510,888,456.72	537,042,710.17

固定资产

(1). 固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋及建筑物	通用设备	运输工具	电子设备及其他设备	合计
一、账面原值：					
1. 期初余额	812,797,614.61	73,393,273.69	57,479,583.72	55,965,797.96	999,636,269.98
2. 本期增加金额	43,093,383.95	42,035.63	423,587.44	984,379.36	44,543,386.38
(1) 购置		42,035.63	423,587.44	984,379.36	1,450,002.43
(2) 在建工程转入	43,093,383.95				43,093,383.95
(3) 企业合并增加					
3. 本期减少金额	42,501,001.10	23,249,071.85	5,317,831.96	16,508,520.24	87,576,425.15
(1) 处置或报废	42,501,001.10	23,249,071.85	5,317,831.96	16,508,520.24	87,576,425.15
4. 期末余额	813,389,997.46	50,186,237.47	52,585,339.20	40,441,657.08	956,603,231.21
二、累计折旧					
1. 期初余额	290,140,729.58	73,065,799.98	52,418,480.63	46,968,549.62	462,593,559.81
2. 本期增加金额	26,762,514.59	115,741.69	937,036.65	1,627,144.46	29,442,437.39
(1) 计提	26,762,514.59	115,741.69	937,036.65	1,627,144.46	29,442,437.39
3. 本期减少金额	12,015,462.34	23,027,629.52	4,977,851.14	11,655,693.06	51,676,636.06
(1) 处置或报废	12,015,462.34	23,027,629.52	4,977,851.14	11,655,693.06	51,676,636.06
4. 期末余额	304,887,781.83	50,153,912.15	48,377,666.14	36,940,001.02	440,359,361.14
三、减值准备					
1. 期初余额					
2. 本期增加金额	5,355,413.35				5,355,413.35
(1) 计提	5,355,413.35				5,355,413.35
3. 本期减少金额					
(1) 处置或报废					
4. 期末余额	5,355,413.35				5,355,413.35
四、账面价值					
1. 期末账面价值	503,146,802.28	32,325.32	4,207,673.06	3,501,656.06	510,888,456.72
2. 期初账面价值	522,656,885.03	327,473.71	5,061,103.09	8,997,248.34	537,042,710.17

(2). 未办妥产权证书的固定资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
恩平置业办公室	552,226.07	尚待办理
天津森岛置业白玉兰办公楼	2,170,904.00	尚待办理
合计	2,723,130.07	

12、 在建工程

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
在建工程	78,970,916.43	104,546,140.77
合计	78,970,916.43	104,546,140.77

在建工程

(1). 在建工程情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
南昆山项目	68,260,976.90		68,260,976.90	93,836,201.24		93,836,201.24
成都投资服务中心	368,995.53		368,995.53	368,995.53		368,995.53
大丰门旅游中心项目	10,340,944.00		10,340,944.00	10,340,944.00		10,340,944.00
合计	78,970,916.43		78,970,916.43	104,546,140.77		104,546,140.77

(2). 重要在建工程项目本期变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定资产金额	本期其他减少金额	期末余额	工程累计投入占预算比例(%)	工程进度	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	本期利息资本化率(%)	资金来源
南昆山项目	500,000,000.00	93,836,201.24	17,518,159.61	43,093,383.95		68,260,976.90	42.22	42.22	6,318,115.47			自有资金及银行借款
合计	500,000,000.00	93,836,201.24	17,518,159.61	43,093,383.95		68,260,976.90	/	/	6,318,115.47		/	/

13、 使用权资产

(1). 使用权资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	房屋建筑物
一、账面原值	

1.期初余额	481,715,927.00
2.本期增加金额	6,990,573.51
(1) 购置	6,990,573.51
3.本期减少金额	347,557,566.29
(1) 处置	347,557,566.29
4.期末余额	141,148,934.22
二、累计折旧	
1.期初余额	223,403,218.11
2.本期增加金额	46,569,000.59
(1) 计提	46,569,000.59
3.本期减少金额	161,071,107.56
(1) 处置	161,071,107.56
4.期末余额	108,901,111.14
三、减值准备	
1.期初余额	
2.本期增加金额	
(1) 计提	
3.本期减少金额	
(1) 处置	
4.期末余额	
四、账面价值	
1.期末账面价值	32,247,823.08
2.期初账面价值	258,312,708.89

14、 无形资产

(1). 无形资产情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	土地使用权	软件	合计
一、账面原值			
1.期初余额	100,185,480.34	45,058,433.87	145,243,914.21
2.本期增加金额		308,326.77	308,326.77
(1) 购置		308,326.77	308,326.77
3.本期减少金额	1,097,792.48	205,211.02	1,303,003.50
(1) 处置	1,097,792.48	205,211.02	1,303,003.50
4.期末余额	99,087,687.86	45,161,549.62	144,249,237.48
二、累计摊销			
1.期初余额	31,812,130.07	41,420,824.03	73,232,954.10
2.本期增加金额	2,480,679.90	832,525.71	3,313,205.61
(1) 计提	2,480,679.90	832,525.71	3,313,205.61
3.本期减少金额	337,305.59	29,011.05	366,316.64
(1) 处置	337,305.59	29,011.05	366,316.64
4.期末余额	33,955,504.38	42,224,338.69	76,179,843.07
三、减值准备			

1.期初余额			
2.本期增加金额			
(1) 计提			
3.本期减少金额			
(1) 处置			
4.期末余额			
四、账面价值			
1.期末账面价值	65,132,183.48	2,937,210.93	68,069,394.41
2.期初账面价值	68,373,350.27	3,637,609.84	72,010,960.11

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例是0

15、 长期待摊费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
装修费	54,108,345.38	9,895,112.21	26,538,866.33		37,464,591.26
林地承包费	84,281,827.16		1,427,819.64		82,854,007.52
其他	11,920,467.47	1,976,281.64	3,563,233.57		10,333,515.54
合计	150,310,640.01	11,871,393.85	31,529,919.54		130,652,114.32

16、 递延所得税资产/ 递延所得税负债

(1). 未经抵销的递延所得税资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	55,060,068.24	13,765,017.06	68,185,170.44	17,046,292.61
内部交易未实现利润	217,604,799.32	54,401,199.83	119,324,284.00	29,831,071.00
可抵扣亏损	152,090,808.96	38,022,702.24	209,167,519.12	52,291,879.78
留待以后年度抵扣的广告费	6,955,564.00	1,738,891.00	6,955,564.00	1,738,891.00
应付职工薪酬	1,789,931.76	447,482.94	2,110,168.44	527,542.11
按清算口径计提的土地增值税	778,171,753.32	194,542,938.33	789,916,438.96	197,479,109.74
新租赁准则产生之可抵扣暂时性差异	38,902,463.41	9,725,615.85	238,305,733.13	59,576,433.28
其他	17,328,299.71	4,332,074.93	16,210,159.64	4,052,539.91
合计	1,267,903,688.72	316,975,922.18	1,450,175,037.73	362,543,759.43

(2). 未经抵销的递延所得税负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差	递延所得税	应纳税暂时性差	递延所得税

	异	负债	异	负债
交易性金融资产公允价值变动			1,531,091.09	382,772.77
合同取得成本	34,535,267.50	8,633,816.88	33,262,760.55	8,315,690.14
存货账面价值与计税基础差异	44,745,949.92	11,186,487.48	46,174,981.76	11,543,745.44
新租赁准则产生之应纳税暂时性差异	32,247,823.08	8,061,955.77	160,773,548.04	40,193,387.01
其他	5,254,780.06	1,313,695.02	3,529,060.36	882,265.09
合计	116,783,820.56	29,195,955.14	245,271,441.80	61,317,860.45

(3). 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额		期初余额	
	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额	递延所得税资产和负债互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债余额
递延所得税资产	21,827,714.72	295,148,207.46	54,446,620.99	308,097,138.44
递延所得税负债	21,827,714.72	7,368,240.42	54,446,620.99	6,871,239.46

(4). 未确认递延所得税资产明细

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	1,898,286,387.75	1,723,117,215.74
可抵扣亏损	1,578,405,635.61	1,691,783,533.04
合计	3,476,692,023.36	3,414,900,748.78

(5). 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

年份	期末金额	期初金额
2025年		360,971,839.36
2026年	269,113,382.04	281,158,585.69
2027年	318,728,969.04	319,865,102.67
2028年	379,788,642.60	393,439,733.36
2029年	334,977,312.25	336,348,271.96
2030年	275,797,329.68	
合计	1,578,405,635.61	1,691,783,533.04

17、 所有权或使用权受限资产

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末			期初		
	账面余额	受限类型	受限情况	账面余额	受限类型	受限情况
货币资金	120,935,742.91	其他	诉讼冻结存款、未结清按	172,347,657.22	其他	诉讼冻结存款、未结清按

			揭贷款保证金、农民工工资保证金及电费保证金等			揭贷款保证金、农民工工资保证金及电费保证金等
存货	1,912,075,040.63	抵押	借款抵押	1,589,929,584.70	抵押	借款抵押
固定资产	241,926,635.36	抵押	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制	250,928,595.57	抵押	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制
无形资产	10,858,878.27	抵押	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制	11,578,176.40	抵押	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制
投资性房地产	1,289,019,095.79	抵押	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制	1,330,310,935.60	抵押	用于抵押以取得银行借款而所有权或使用权受到限制
应收账款	10,262,313.51	质押	用于质押以取得银行借款而受到限制	11,947,867.88	质押	用于质押以取得银行借款而受到限制
合计	3,585,077,706.47	/	/	3,367,042,817.37	/	/

除以上所有权或使用权受到限制的资产外，本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司、南昌坤鑫信息科技有限公司和广州锦绣香江房地产有限公司的股权，以及关联方南方香江集团有限公司以其持有的本公司之股权亦被质押。

18、 短期借款

(1). 短期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押和保证借款	757,749,583.33	710,166,666.67
保证、抵押和质押借款	50,000,000.00	
合计	807,749,583.33	710,166,666.67

短期借款分类的说明：

注1：本年年末保证和抵押借款系以本集团之投资性房地产、无形资产及存货作抵押，并由本公司、本公司之子公司提供担保。

注2：本年年末保证、抵押和质押借款系以关联方南方香江集团有限公司以其持有的本公司之股权作抵押，并由本公司、关联方南方香江集团有限公司提供担保。

19、 应付票据

(1). 应付票据列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	7,651,301.87	33,864,049.04
合计	7,651,301.87	33,864,049.04

本期末已到期未支付的应付票据总额为0元。到期未付的原因是不适用

20、 应付账款**(1). 应付账款列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应付建筑工程款	2,371,890,266.02	2,490,881,172.11
应付材料款	42,706,191.26	36,161,882.65
应付其他款	110,173,351.04	107,366,370.29
合计	2,524,769,808.32	2,634,409,425.05

(2). 账龄超过1年或逾期的重要应付账款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商六	63,110,075.71	尚待结算支付的工程款
供应商七	54,003,795.41	尚待结算支付的工程款
供应商八	45,736,700.33	尚待结算支付的工程款
供应商九	44,509,744.66	尚待结算支付的工程款
合计	207,360,316.11	/

21、 预收款项**(1). 预收款项列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
预收租金	30,125,312.52	29,273,889.82
预收固定资产处置款	236,304,665.51	267,040,351.90
合计	266,429,978.03	296,314,241.72

22、 合同负债**(1). 合同负债情况**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
售楼款	554,735,998.83	548,616,181.79
其他	133,577,798.20	125,567,007.20
合计	688,313,797.03	674,183,188.99

(2). 账龄超过1年的重要合同负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
天津锦绣香江健康小镇	154,485,095.39	未交付，尚未结转
番禺锦绣香江花园	84,032,067.75	未交付，尚未结转
合计	238,517,163.14	/

(3). 报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	变动金额	变动原因
增城翡翠绿洲项目	130,682,871.29	预售及结转收入
合计	130,682,871.29	/

23、 应付职工薪酬**(1). 应付职工薪酬列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	60,230,735.94	260,527,091.28	267,657,658.89	53,100,168.33
二、离职后福利-设定提存计划		23,109,310.93	23,109,310.93	
三、辞退福利		4,670,967.03	4,670,967.03	
合计	60,230,735.94	288,307,369.24	295,437,936.85	53,100,168.33

(2). 短期薪酬列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、工资、奖金、津贴和补贴	60,230,735.94	237,990,562.12	245,121,129.73	53,100,168.33
二、职工福利费		5,323,698.76	5,323,698.76	
三、社会保险费		9,786,454.87	9,786,454.87	
其中：医疗保险费		9,162,052.41	9,162,052.41	
工伤保险费		443,969.67	443,969.67	
生育保险费		180,432.79	180,432.79	
四、住房公积金		4,252,339.52	4,252,339.52	
五、工会经费和职工教育经费		3,051,914.08	3,051,914.08	
六、短期带薪缺勤				
七、短期利润分享计划				
八、其他		122,121.93	122,121.93	
合计	60,230,735.94	260,527,091.28	267,657,658.89	53,100,168.33

(3). 设定提存计划列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险		22,394,494.15	22,394,494.15	
2、失业保险费		714,816.78	714,816.78	
合计		23,109,310.93	23,109,310.93	

24、 应交税费

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
增值税	44,773,017.07	54,017,706.67
企业所得税	180,637,593.95	198,708,249.05
城市维护建设税	860,184.45	996,624.78
土地增值税	99,221,847.07	92,065,842.70
房产税	5,629,337.19	7,560,243.32
城镇土地使用税	1,613,065.53	1,640,728.29
其他	1,991,586.58	1,609,910.51
合计	334,726,631.84	356,599,305.32

25、 其他应付款**(1). 项目列示**

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
其他应付款	1,588,511,501.76	1,558,094,874.89
合计	1,588,511,501.76	1,558,094,874.89

(2). 其他应付款

按款项性质列示其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
往来款	1,217,875,526.68	1,173,981,865.29
保证金、押金等	252,742,708.58	267,300,507.83
其他	117,893,266.50	116,812,501.77
合计	1,588,511,501.76	1,558,094,874.89

账龄超过1年或逾期的重要其他应付款

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南方香江集团有限公司	748,735,226.94	支持项目建设暂未要求偿还
广州市盈泰房地产有限公司	236,769,900.00	支持项目建设暂未要求偿还
借款人1	30,286,468.23	借款人未要求偿还
合计	1,015,791,595.17	/

其他说明：

□适用 √不适用

26、 1年内到期的非流动负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
1年内到期的长期借款	585,501,625.51	478,254,031.81
1年内到期的租赁负债	23,032,056.21	39,613,605.76
合计	608,533,681.72	517,867,637.57

其他说明：

一年内到期的长期借款情况如下：

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	109,351,942.16	49,165,654.73
抵押和保证借款	307,612,072.23	260,254,916.67
抵押和质押借款	22,000,000.00	22,000,000.00
保证、抵押和质押借款	146,537,611.12	146,833,460.41
合计	585,501,625.51	478,254,031.81

注1：本年年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、固定资产、无形资产及存货作抵押，并由本公司、本公司之子公司、关联方南方香江集团有限公司及深圳市金海马实业股份有限公司、少数股东广州市盈泰房地产有限公司提供担保。

注2：本年年末抵押和质押借款系以本集团之投资性房地产作抵押，本公司之子公司广州市卓升家具有限公司的应收租金权利作质押。

注3：本年年末抵押借款系以本集团之投资性房地产、固定资产及无形资产作抵押。

注4：本年年末保证、抵押和质押借款系以本集团的投资性房地产、固定资产和存货作抵押；本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司、南昌坤鑫信息科技有限公司及广州锦绣香江房地产有限公司的股权；深圳市大本营投资管理有限公司、深圳市家福特置业有限公司、深圳市金海马企业管理有限公司、珠海横琴新区南方锦江置业有限公司、广州市卓升家具有限公司及广州香江云科技有限公司的应收租金权利作质押；并由本公司、本公司之子公司提供担保。

27、其他流动负债

其他流动负债情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
按清算口径计提的土地增值税(注)	1,485,942,417.39	1,472,448,460.51
待转销项税	104,023,008.93	104,625,416.02
其他	460,969,661.46	460,969,661.46
合计	2,050,935,087.78	2,038,043,537.99

注：本集团根据国家税务总局国税发[2006]187号《关于房地产开发企业土地增值税清算管理有关问题的通知》及其他有关规定按清算口径计提土地增值税。

28、长期借款

(1). 长期借款分类

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	8,500,000.00	107,460,000.00
抵押和保证借款	696,934,660.92	503,575,000.00
抵押和质押借款	60,500,000.00	82,500,000.00
保证、抵押和质押借款	968,300,000.00	1,150,100,000.00
合计	1,734,234,660.92	1,843,635,000.00

长期借款分类的说明：

注1：本年年末抵押和保证借款系以本集团之投资性房地产、固定资产、无形资产及存货作抵押，并由本公司、本公司之子公司、关联方南方香江集团有限公司及深圳市金海马实业股份有限公司、少数股东广州市盈泰房地产有限公司提供担保。

注 2：本年年末抵押和质押借款系以本集团之投资性房地产做抵押，本公司之子公司广州市卓升家具有限公司的应收租金权利做质押。

注 3：本年年末抵押借款系以本集团之投资性房地产做抵押。

注 4：本年年末保证、抵押和质押借款系以本集团的投资性房地产、固定资产和存货作抵押；本公司之子公司深圳市家福特置业有限公司、南昌坤鑫信息科技有限公司及广州锦绣香江房地产有限公司股权；深圳市大本营投资管理有限公司、深圳市家福特置业有限公司、深圳市金海马企业管理有限公司、珠海横琴新区南方锦江置业有限公司、广州市卓升家具有限公司及广州香江云科技有限公司的应收租金权利作质押；并由本公司、本公司之子公司提供担保。

其他说明：

√适用 □不适用

上述借款合同约定的年利率为 2.88%至 5.60%

29、 租赁负债

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
租赁付款额	45,330,412.99	497,663,007.29
未确认融资费用	-6,427,949.58	-150,822,799.00
减：一年内到期的租赁负债	-23,032,056.21	-39,613,605.76
合计	15,870,407.20	307,226,602.53

30、 递延收益

递延收益情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
政府补助	50,127,210.47		1,697,116.16	48,430,094.31	系本公司之子公司长春东北亚置业有限公司以前年度收到的用于补助长春东北亚置业有限公司人防工程建设支出的长春市二道区科学技术局拨款，以及本公司之子公司长沙香江商贸物流城开发有限公司以前年度收到的用于补助长沙高岭国际商贸城一期的开发建设资金的长沙金霞经济开发区管理委员会拨款。
合计	50,127,210.47		1,697,116.16	48,430,094.31	/

31、 股本

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期初余额	本次变动增减(+、-)					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	

股份总数	3,268,438,122						3,268,438,122
------	---------------	--	--	--	--	--	---------------

32、 资本公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	1,547,211,841.38			1,547,211,841.38
其他资本公积	37,908,692.86			37,908,692.86
合计	1,585,120,534.24			1,585,120,534.24

33、 库存股

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
回购库存股	2,376,300.00	28,809,443.00		31,185,743.00
合计	2,376,300.00	28,809,443.00		31,185,743.00

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本公司于2024年7月2日召开的第十届董事会第十三次会议审议通过了《关于以集中竞价交易方式回购公司股份的议案》，截至2025年12月31日，本公司已实际回购公司股份18,833,900.00股，交易总金额为人民币31,185,743.00元。

34、 其他综合收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期发生金额					期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	-18,072,100.00	1,464,100.00				1,464,100.00	-16,608,000.00
其中：重新计量设定受益计划变动额							
权益法下不能转损益的其他综合收益							
其他权益工具投资公允价值变动	-18,072,100.00	1,464,100.00				1,464,100.00	-16,608,000.00
其他综合收益合计	-18,072,100.00	1,464,100.00				1,464,100.00	-16,608,000.00

35、 盈余公积

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	325,359,435.98	30,725,949.67		356,085,385.65
合计	325,359,435.98	30,725,949.67		356,085,385.65

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据本公司章程规定，法定盈余公积金按母公司净利润之10%提取。

36、未分配利润

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	740,766,574.83	1,203,388,266.64
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）		
调整后期初未分配利润	740,766,574.83	1,203,388,266.64
加：本期归属于母公司所有者的净利润	-88,301,828.58	61,796,925.85
减：提取法定盈余公积	30,725,949.67	1,468,518.14
应付普通股股利	35,745,648.76	522,950,099.52
期末未分配利润	585,993,147.82	740,766,574.83

调整期初未分配利润明细：

- 1、由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润0元。
- 2、由于会计政策变更，影响期初未分配利润0元。
- 3、由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润0元。
- 4、由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润0元。
- 5、其他调整合计影响期初未分配利润0元。

37、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	1,444,072,482.23	914,844,432.23	3,760,261,774.34	2,663,494,502.44
合计	1,444,072,482.23	914,844,432.23	3,760,261,774.34	2,663,494,502.44

38、税金及附加

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	5,334,076.35	8,516,981.99
教育费附加	3,749,717.60	6,073,732.98
房产税	46,606,856.47	53,342,446.76
土地增值税	40,775,315.65	98,923,392.53
其他	18,341,543.21	17,587,298.97
合计	114,807,509.28	184,443,853.23

39、销售费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	47,223,999.24	51,401,900.26
广告宣传费用	30,922,546.74	38,585,473.30
其他	34,792,718.54	59,215,548.07

合计	112,939,264.52	149,202,921.63
----	----------------	----------------

40、 管理费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	125,635,726.58	143,012,390.48
办公事务费用	15,533,333.26	31,327,199.08
业务招待费用	8,852,218.07	18,892,600.39
财产保险费用及折旧	32,565,604.51	34,900,857.51
其他	24,364,294.15	26,933,933.86
合计	206,951,176.57	255,066,981.32

41、 财务费用

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	221,134,717.80	267,480,037.50
减：已资本化的利息费用	-12,591,642.24	-8,247,071.52
减：利息收入	-4,560,283.79	-25,772,365.00
其他	5,013,525.86	5,305,086.60
合计	208,996,317.63	238,765,687.58

42、 其他收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

按性质分类	本期发生额	上期发生额
政府补助	6,330,691.86	10,837,271.39
其他	877,597.89	801,234.70
合计	7,208,289.75	11,638,506.09

43、 投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	-10,449,217.50	-111,981,240.01
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入		100,000.00
合计	-10,449,217.50	-111,881,240.01

44、 公允价值变动收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
交易性金融资产	141,014.23	28,298.37
合计	141,014.23	28,298.37

45、 信用减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
应收款项坏账损失	-1,715,001.47	-2,809,631.74
合计	-1,715,001.47	-2,809,631.74

46、 资产减值损失

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
一、合同资产减值损失		
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-187,190,811.27	-190,618,565.97
三、长期股权投资减值损失		
四、投资性房地产减值损失		-9,678,209.94
五、固定资产减值损失	-5,355,413.35	
合计	-192,546,224.62	-200,296,775.91

47、 资产处置收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
长期资产处置利得	163,344,333.86	48,580,109.84
合计	163,344,333.86	48,580,109.84

48、 营业外收入

营业外收入情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置利得合计	575,527.14	1,030,668.11	575,527.14
其中：固定资产处置利得	575,527.14	1,030,668.11	575,527.14
违约金收入	1,641,550.66	2,560,775.03	1,641,550.66
罚款收入	327,493.11	1,474,102.86	327,493.11
其他	8,855,886.02	7,245,576.68	8,855,886.02
合计	11,400,456.93	12,311,122.68	11,400,456.93

49、 营业外支出

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产处置损失合计	126,676.29	234,151.67	126,676.29
其中：固定资产处置损失	126,676.29	234,151.67	126,676.29
对外捐赠	2,000,000.00	3,100,000.00	2,000,000.00
罚没支出	96,590.00	16,084.99	96,590.00
滞纳金、违约赔偿金	1,656,700.16	1,256,240.98	1,656,700.16

赔偿款	64,310.19	267,809.25	64,310.19
其他	4,992,359.46	14,383,865.75	4,992,359.46
合计	8,936,636.10	19,258,152.64	8,936,636.10

50、 所得税费用

(1). 所得税费用表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	75,246,896.58	111,100,071.94
递延所得税费用	13,445,931.94	5,138,688.30
以前年度所得税调整	2,566,454.72	5,697,990.53
合计	91,259,283.24	121,936,750.77

(2). 会计利润与所得税费用调整过程

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额
利润总额	-146,019,202.92
按法定/适用税率计算的所得税费用	-36,504,800.73
子公司适用不同税率的影响	-3,236,956.65
调整以前期间所得税的影响	2,566,454.72
非应税收入的影响	
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	34,361,998.12
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-18,669,037.64
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	112,741,625.42
所得税费用	91,259,283.24

其他说明：

□适用 √不适用

51、 其他综合收益

√适用 □不适用

详见附注七、34

52、 现金流量表项目

(1). 与经营活动有关的现金

收到的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入及其他手续费收入	4,560,283.79	19,893,328.99
政府补助及其他补贴	5,511,173.59	8,532,199.37
罚款、违约金收入	1,969,043.77	4,034,877.89
履约保证金减少	2,035,806.06	14,748,120.80
未结清按揭贷款保证金减少	30,997,629.64	12,029,241.84

诉讼冻结款项减少	18,378,478.61	
收回暂付经营性款项	31,126,573.12	127,989,900.00
其他	8,855,886.02	7,245,576.68
合计	103,434,874.60	194,473,245.57

支付的其他与经营活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
管理费用支付的现金	48,559,806.99	76,913,000.46
销售费用支付的现金	66,987,772.23	69,065,464.79
暂付经营性往来款	19,734,358.73	92,585,621.61
手续费等	4,823,967.55	5,301,138.88
未结清按揭贷款保证金增加		7,520,400.00
诉讼冻结款项增加		49,075,197.69
履约保证金增加		9,730,984.72
其他	4,195,698.12	5,115,395.93
合计	144,301,603.62	315,307,204.08

(2). 与投资活动有关的现金

收到的其他与投资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
南方香江业绩承诺补偿款		134,915,755.78
其他	2,000,000.00	
合计	2,000,000.00	134,915,755.78

支付的其他与投资活动有关的现金

□适用 √不适用

(3). 与筹资活动有关的现金

收到的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
收回质押保证金		240,000,000.00
其他	19,600,000.00	
合计	19,600,000.00	240,000,000.00

支付的其他与筹资活动有关的现金

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
回购库存股	28,809,443.00	2,376,300.00
财务顾问及贷款手续费等	17,860,000.00	19,357,358.21
支付租赁款	57,051,131.56	93,177,717.63
其他		19,000,000.00
合计	103,720,574.56	133,911,375.84

筹资活动产生的各项负债变动情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
短期借款	710,166,666.67	923,000,000.00	28,800,437.49	854,217,520.83		807,749,583.33
长期借款(含一年内到期的长期借款)	2,321,889,031.81	510,566,260.92	112,205,715.63	644,524,721.93		2,300,136,286.43
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)	346,840,208.29		23,570,562.85	57,051,131.56	274,457,176.17	38,902,463.41
其他应付款	68,786,660.72	19,600,000.00	56,558,001.82	8,773,374.66		136,171,287.88
应付股利			35,745,648.76	35,745,648.76		
合计	3,447,682,567.49	1,453,166,260.92	256,880,366.56	1,600,312,397.75	274,457,176.17	3,282,959,621.05

(4). 以净额列报现金流量的说明

√适用 □不适用

项目	相关事实情况	采用净额列报的依据	财务影响
收到其他与经营活动有关的现金/支付其他与经营活动有关的现金	代收代付商铺经营款	周转快，期限短，净额列报更能反映对本集团的现金流量情况及对偿债能力的影响	净额列报后收到其他与经营活动有关的现金及支付其他与经营活动有关的现金金额同时减少人民币655,874,041.03元。

53、 现金流量表补充资料

(1). 现金流量表补充资料

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	-237,278,486.16	-114,336,685.95
加：资产减值准备	192,546,224.62	200,296,775.91
信用减值损失	1,715,001.47	2,809,631.74
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	178,366,292.76	178,301,189.44
使用权资产摊销	46,569,000.59	71,068,822.67
无形资产摊销	3,313,205.61	4,459,945.94
长期待摊费用摊销	31,529,919.54	35,799,522.15
处置固定资产、无形资产和其他长期资产的损失（收益以“-”号填列）	-163,344,333.86	-48,580,109.84
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	-448,850.85	-796,516.44
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-141,014.23	-28,298.37
财务费用（收益以“-”号填列）	208,543,075.56	259,232,965.98
投资损失（收益以“-”号填列）	10,449,217.50	111,881,240.01
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,948,930.98	557,990.74
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	497,000.96	4,580,697.56
存货的减少（增加以“-”号填列）	-438,771,547.67	1,835,950,390.28
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	16,350,750.26	59,602,634.98
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-17,160,330.98	-2,310,783,556.47
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-154,315,943.90	290,016,640.33
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		

债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况:		
现金的期末余额	666,261,597.81	949,612,346.12
减: 现金的期初余额	949,612,346.12	1,193,189,268.33
加: 现金等价物的期末余额		
减: 现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	-283,350,748.31	-243,576,922.21

(2). 现金和现金等价物的构成

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	期初余额
一、现金	666,261,597.81	949,612,346.12
其中: 库存现金	708,718.87	781,897.63
可随时用于支付的银行存款	665,552,878.94	948,830,448.49
可随时用于支付的其他货币资金		
二、现金等价物		
三、期末现金及现金等价物余额	666,261,597.81	949,612,346.12
其中: 母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	120,935,742.91	172,347,657.22

(3). 使用范围受限但仍作为现金和现金等价物列示的情况

√适用 □不适用

单位: 元 币种: 人民币

项目	期末余额	理由
银行存款	82,381,333.58	诉讼冻结款项
其他货币资金	38,554,409.33	未结清按揭贷款保证金、农民工工资保证金、履约保证金、电费担保金
合计	120,935,742.91	/

54、 租赁**(1). 作为承租人**

√适用 □不适用

本集团租赁了多项资产,包括经营过程中使用的房屋及建筑物,其中使用权资产的房屋及建筑物的租赁期通常为6至20年,短期租赁的房屋及建筑物通常为1年。本集团在续租期结束时并无可按低于市价的价格可行使购买选择权。上述使用权资产无法用于借款抵押、担保等目的。

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

□适用 √不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

√适用 □不适用

本年度计入当期损益的简化处理的短期租赁费用为人民币7,907,287.67元(上年度:人民币21,069,456.90元)。本年度及上年度未发生计入当期损益的简化处理的低价值资产的租赁费用。

售后租回交易及判断依据

适用 不适用

与租赁相关的现金流出总额64,958,419.23(单位：元 币种：人民币)

(2). 作为出租人

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	租赁收入	其中:未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
家居卖场门店租赁收入	489,550,092.28	
办公商铺租赁收入	131,579,313.93	
合计	621,129,406.21	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

未折现租赁收款额与租赁投资净额的调节表

适用 不适用

未来五年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	431,525,724.45	705,483,993.04
第二年	359,440,814.22	375,049,268.61
第三年	358,801,397.36	364,157,561.58
第四年	355,239,130.23	359,071,678.63
第五年	270,231,952.36	362,278,250.64
五年后未折现租赁收款额总额	493,155,215.47	436,377,763.26

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

适用 不适用

2、同一控制下企业合并

适用 不适用

3、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

适用 不适用

本集团本年度新设子公司沈阳市香江家居有限公司、东莞市德亚贸易有限公司和广州香江艺术有限公司。

本集团本年度注销子公司新余市瀚森房地产销售代理有限公司、广州市香江国际会展有限公司、天津市香江教育咨询有限公司、天津宝坻锦绣香江医院和沈阳香江名品家居商贸有限公司，其注销日前的经营成果和现金流量已包括在合并利润表和合并现金流量表中。

5、其他

适用 不适用

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1). 企业集团的构成

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

子公司名称	主要经营地	注册资本	注册地	业务性质	持股比例(%)		取得方式
					直接	间接	
广州番禺锦江房地产有限公司	广州	25,505.71	广州	房地产	51		同一控制下企业合并
聊城香江光彩置业有限公司	聊城	5,050.51	聊城	房地产	99	1	同一控制下企业合并
郑州郑东置业有限公司	郑州	8,000.00	郑州	房地产	100		同一控制下企业合并
洛阳百年置业有限公司	洛阳	1,000.00	洛阳	房地产	100		同一控制下企业合并
长春东北亚置业有限公司	长春	6,000.00	长春	房地产	100		同一控制下企业合并
新乡市光彩大市场置业有限公司	新乡	2,000.00	新乡	房地产	100		同一控制下企业合并
南昌香江商贸有限公司	南昌	5,000.00	南昌	房地产	100		同一控制下企业合并
武汉金海马置业有限公司	武汉	10,000.00	武汉	房地产	100		同一控制下企业合并
武汉广发物业管理有限公司	武汉	50.00	武汉	物业管理		100	同一控制下企业合并
广州大瀑布旅游开发有限公司	广州	5,000.00	广州	旅游开发		90	同一控制下企业合并
增城香江房地产有限公司	广州	11,224.49	广州	房地产	98	2	同一控制下企业合并
增城小楼香江农贸发展有限公司	广州	100.00	广州	批发零售		57	同一控制下企业合并
保定香江好天地房地产开发有限公司	保定	1,000.00	保定	房地产	100		同一控制下企业合并
成都香江家具产业投资发展	成都	5,000.00	成都	房地产	100		同一控制下

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

有限公司							企业合并
郑州民生物业管理有限公司	郑州	50.00	郑州	物业管理		100	同一控制下企业合并
洛阳民生物业管理有限公司	洛阳	50.00	洛阳	物业管理		100	同一控制下企业合并
长春市广发物业管理有限公司	长春	50.00	长春	物业管理		100	同一控制下企业合并
新乡市民生物业管理有限公司	新乡	50.00	新乡	物业管理		100	同一控制下企业合并
南昌民生物业管理有限公司	南昌	50.00	南昌	物业管理		100	同一控制下企业合并
广州香江物业管理有限公司	广州	505.05	广州	物业管理	99	1	同一控制下企业合并
广州锦绣香江物业管理有限公司	广州	500.00	广州	物业管理	51		同一控制下企业合并
广州金爵建筑装饰工程有限公司	广州	500.00	广州	装修		51	同一控制下企业合并
深圳市千本建筑工程有限公司	深圳	3,061.22	深圳	建筑业	98	2	同一控制下企业合并
广州市卓升家具有限公司	广州	10,000.00	广州	房地产		90	同一控制下企业合并
深圳市香江商业管理有限公司	广州	16,500.00	深圳	租赁业务	100		同一控制下企业合并
广州市香江投资发展有限公司	广州	5,000.00	广州	租赁业务		100	同一控制下企业合并
深圳市金海马世博国际家居城管理有限公司	深圳	50.00	深圳	租赁业务		100	同一控制下企业合并
广州市金海马家居博览中心有限公司	广州	110.00	广州	租赁业务		100	同一控制下企业合并
深圳市金海马企业管理有限公司	深圳	1,000.00	深圳	租赁业务		100	同一控制下企业合并
汕头市香江家居商城经营管理有限公司	汕头	500.00	汕头	租赁业务		100	同一控制下企业合并
韶关市金海马企业管理有限公司	韶关	100.00	韶关	租赁业务		100	同一控制下企业合并
南昌市香江实业有限公司	南昌	600.00	南昌	租赁业务		100	同一控制下企业合并
无锡市金海马家具市场有限公司	无锡	250.00	无锡	租赁业务		100	同一控制下企业合并
无锡新区金海马家居有限公司	无锡	100.00	无锡	租赁业务		100	同一控制下企业合并
上海浦东香江家居有限公司	上海	1,200.00	上海	租赁业务		70	同一控制下企业合并
上海香江家具有限公司	上海	200.00	上海	租赁业务		100	同一控制下企业合并
上海闸北金海马家居有限公司	上海	100.00	上海	租赁业务		100	同一控制下企业合并
天津市金海马家具市场管理有限公司	天津	300.00	天津	租赁业务		100	同一控制下企业合并
天津市金海马企业管理有限公司	天津	300.00	天津	租赁业务		100	同一控制下企业合并
深圳市大本营投资管理有限公司	深圳	3,000.00	深圳	租赁业务	100		设立或投资

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

深圳市大本营健康产业发展有限公司	深圳	460.00	深圳	医疗服务		100	设立或投资
广州香江商业管理有限责任公司	广州	1,000.00	广州	租赁业务		100	设立或投资
沈阳香江好天地商贸有限公司	沈阳	21,210.00	沈阳	租赁业务	100		设立或投资
深圳市家福特置业有限公司	深圳	1,000.00	深圳	租赁业务	100		设立或投资
天津市森岛置业投资有限公司	天津	5,000.00	天津	房地产	67		设立或投资
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	天津	5,000.00	天津	房地产	67		设立或投资
天津森岛宝地置业投资有限公司	天津	5,000.00	天津	房地产	67		设立或投资
天津市锦绣年华养老服务有限责任公司	天津	100.00	天津	养老服务		100	设立或投资
广州香江健康体检管理有限公司	广州	3,000.00	广州	医疗		100	设立或投资
广州香江疗养院有限公司	广州	3,000.00	广州	医疗		100	设立或投资
恩平市锦江新城置业有限公司	恩平	3,000.00	恩平	房地产	99	1	设立或投资
广州市通悦投资有限公司	广州	3,000.00	广州	投资	100		设立或投资
连云港锦绣香江置业有限公司	连云港	7,070.71	连云港	房地产	69.3	30.7	设立或投资
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	株洲	5,102.04	株洲	房地产	98	2	设立或投资
恩平市锦绣香江物业管理有限公司	恩平	50.00	恩平	物业管理		100	设立或投资
成都香江置业有限公司	成都	3,030.30	成都	房地产		100	设立或投资
成都龙城香江房地产开发有限公司	成都	5,000.00	成都	房地产	50	50	设立或投资
武汉锦绣香江置业有限公司	武汉	5,102.04	武汉	房地产	98	2	设立或投资
保定广发物业管理有限公司	保定	50.00	保定	物业管理		100	设立或投资
成都香江全球家居城有限公司	成都	50.00	成都	物业管理		100	设立或投资
成都繁城香江房地产开发有限公司	成都	5,050.51	成都	房地产		100	设立或投资
成都香江家园房地产开发有限公司	成都	5,050.51	成都	房地产		100	设立或投资
香河锦绣香江房地产开发有限公司	香河	5,000.00	香河	房地产	40	60	设立或投资
来安香江置业有限公司	来安	3,030.30	来安	房地产		100	设立或投资
来安锦城房地产开发有限公司	来安	3,030.30	来安	房地产		100	设立或投资
来安宏博房地产开发有限公司	来安	3,030.30	来安	房地产		100	设立或投资
香河名家居资产管理有限公司	香河	50.00	香河	批发、零售	100		设立或投资
来安香江商贸城有限公司	来安	50.00	来安	物业管理	100		设立或投资
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	珠海	12,000.00	珠海	房地产	70		设立或投资
广州香江企业管理有限公司	广州	1,000.00	广州	咨询策划服务	100		设立或投资
广州香江教育科技有限公司	广州	50.00	广州	教育	100		设立或投资

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

长沙香江商贸物流城开发有限公司	长沙	10,204.08	长沙	房地产	98	2	设立或投资
广州锦翠信息科技有限公司	广州	100.00	广州	信息技术咨询	100		设立或投资
长沙高岭商贸城有限公司	长沙	50.00	长沙	批发、零售		100	设立或投资
深圳市香江永旺投资发展有限公司	深圳	1,000.00	深圳	投资	100		设立或投资
江苏晶喆置业有限公司	南京	2,000.00	南京	房地产开发	100		设立或投资
广州香江云科技有限公司	广州	1,000.00	广州	信息技术服务	100		设立或投资
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司	珠海	101.01	珠海	文化创意服务	99	1	设立或投资
常德锦绣香江房地产开发有限公司	常德	5,050.51	常德	房地产开发		100	设立或投资
深圳市恒升德建筑工程有限公司(注)	深圳	10,000.00	深圳	建筑工程		100	设立或投资
香港嘉利发展有限公司(注)	香港	300万美元	香港	投资	100		设立或投资
香港港兴发展有限公司(注)	香港	300万美元	香港	投资		100	设立或投资
江苏香江晶喆企业管理有限公司	南京	1,000.00	南京	企业管理咨询	100		设立或投资
深圳荣千贸易有限公司(注)	深圳	1,000.00	深圳	贸易		51	设立或投资
南通香江置业有限公司	南通	5,050.51	南通	房地产		100	设立或投资
广州番禺区金优教育咨询有限公司	广州	623.00	广州	教育		51	设立或投资
深圳市香江创新国际会展有限公司	深圳	100.00	深圳	展览	100		设立或投资
深圳市香江国际会展有限公司(注)	深圳	100.00	深圳	展览		51	设立或投资
广州誉高投资发展有限公司(注)	广州	1,000.00	广州	投资	100		设立或投资
广州聚兴企业管理有限公司(注)	广州	1,000.00	广州	咨询策划服务		100	设立或投资
肇庆益昌科技有限公司	肇庆	1,000.00	肇庆	科技服务	100		设立或投资
新余市浩昆贸易有限公司	新余	200.00	新余	贸易	100		设立或投资
新余市旭泰建筑工程有限公司	新余	1,010.10	新余	建筑工程	99	1	设立或投资
天津宝坻区香江供热有限公司(注)	天津	100.00	天津	电力、热力生产和供应		67	设立或投资
广东裕泰地产开发有限公司	广州	1,001.00	广州	房地产	100		设立或投资
新余市莱林建筑工程有限公司	新余	1,010.10	新余	建筑工程		100	设立或投资
新余市勤泽贸易有限公司	新余	500.00	新余	贸易		100	设立或投资
新余市凯晨建筑工程有限公司(注)	新余	1,020.41	新余	建筑工程		100	设立或投资
新余市荣信建筑工程有限公司(注)	新余	1,010.10	新余	建筑工程		100	设立或投资
新余市禹茂建筑工程有限公司(注)	新余	1,010.10	新余	建筑工程		100	设立或投资
沈阳香江名品家居商贸有限公司	沈阳	300.00	沈阳	租赁业务		100	设立或投资
广州锦绣投资发展有限公司	广州	10,000.00	广州	商务服务	100		设立或投资

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

广州锦绣企业管理服务有限公司	广州	1,000.00	广州	商务服务	70	30	设立或投资
南京晶喆企业管理有限公司	南京	1,000.00	南京	商务服务		100	设立或投资
聊城鑫驰物业管理有限公司	聊城	50.00	聊城	物业管理		100	设立或投资
苏州香江万鼎置业有限公司	苏州	5,050.51	苏州	房地产		100	设立或投资
广州锦绣香江酒店管理有限公司	广州	50.00	广州	商务服务		90	设立或投资
深圳市香江产业发展有限公司	深圳	100.00	深圳	专业技术服务	100		设立或投资
广州香江城市更新有限公司	广州	1,000.00	广州	房地产		100	设立或投资
深圳市家福特建筑科技有限公司	深圳	1,000.00	深圳	研究和试验发展		100	设立或投资
广州锦悦地产投资有限公司	广州	4,800.00	广州	房地产		65	设立或投资
广州锦绣香江房地产有限公司	广州	5,000.00	广州	房地产		100	设立或投资
深圳市东恒昇置业有限公司	深圳	10,000.00	深圳	房地产		67	设立或投资
来安锦绣香江房地产开发有限公司	来安	5,050.51	来安	房地产		100	设立或投资
广东省家福特建筑科技有限公司(注)	广州	500.00	广州	建筑工程		100	设立或投资
香江云科技(沈阳)有限公司(注)	沈阳	1,000.00	沈阳	商业服务		100	设立或投资
广州锦城地产投资有限公司(注)	广州	1,000.00	广州	房地产		100	设立或投资
佛山市香江城市更新置业有限公司(注)	佛山	5,000.00	佛山	房地产		100	设立或投资
南昌坤鑫信息科技有限公司	南昌	31,466.47	南昌	商务服务		90	设立或投资
成都香江裕柠会展有限公司(注)	成都	100.00	成都	商务服务		100	设立或投资
广州恒雅建筑工程有限公司	广州	1,000.00	广州	建筑工程		100	设立或投资
沈阳市香江家居有限公司(注)	沈阳	100.00	沈阳	商务服务		100	设立或投资
东莞市德亚贸易有限公司	东莞	200.00	东莞	贸易		51	设立或投资
广州香江艺术有限公司	广州	50.00	广州	文化创意服务		51	设立或投资
深圳市真善美会展有限公司	深圳	200.00	深圳	商务服务		51	非同一控制下收购
广东森飞建设有限公司	东莞	4,500.00	东莞	建筑工程		100	资产收购

注：为本集团设立但尚未缴纳注册资本的子公司。

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

无

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

无

对于纳入合并范围的重要的结构化主体，控制的依据：

无

确定公司是代理人还是委托人的依据：

无

其他说明：

无

2、在合营企业或联营企业中的权益

√适用 □不适用

(1). 重要的合营企业或联营企业

□适用 √不适用

(2). 重要合营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(3). 重要联营企业的主要财务信息

□适用 √不适用

(4). 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：		
投资账面价值合计	56,010,752.74	58,673,223.57
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-2,662,470.83	93,854.51
--其他综合收益		
--综合收益总额	-2,662,470.83	93,854.51
联营企业：		
投资账面价值合计	2,486,678.83	10,273,425.50
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-7,786,746.67	-112,075,094.52
--其他综合收益		
--综合收益总额	-7,786,746.67	-112,075,094.52

3、其他

□适用 √不适用

十、政府补助**1、报告期末按应收金额确认的政府补助**

√适用 □不适用

应收款项的期末余额0（单位：元 币种：人民币）

未能在预计时点收到预计金额的政府补助的原因

□适用 √不适用

2、涉及政府补助的负债项目

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

财务报表项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关

递延收益	50,127,210.47			1,697,116.16		48,430,094.31	与资产相关
合计	50,127,210.47			1,697,116.16		48,430,094.31	/

3、 计入当期损益的政府补助

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类型	本期发生额	上期发生额
与资产相关	1,697,116.16	906,306.72
与收益相关	6,330,691.86	9,930,964.67
合计	8,027,808.02	10,837,271.39

十一、 与金融工具相关的风险

1、 金融工具的风险

√适用 □不适用

本集团的主要金融工具包括货币资金、交易性金融资产、应收账款、其他应收款、其他权益工具投资、短期借款、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债和长期借款等，本年末，本集团持有的金融工具的详细情况说明见附注(五)。与这些金融工具有关的风险，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。本集团管理层对这些风险敞口进行管理和监控以确保将上述风险控制在限定的范围之内。

本集团采用敏感性分析技术分析风险变量的合理、可能变化对当期损益和股东权益可能产生的影响。由于任何风险变量很少孤立地发生变化，而变量之间存在的相关性对某一风险变量的变化的最终影响金额将产生重大作用，因此下述内容是在假设每一变量的变化是在独立的情况下进行的。 1.

1. 风险管理目标、政策和程序以及本期发生的变化

本集团从事风险管理的目标是在风险和收益之间取得适当的平衡，将风险对本集团经营业绩的负面影响降低到最低水平，使股东及其他权益投资者的利益最大化。基于该风险管理目标，本集团风险管理的基本策略是确定和分析本集团所面临的各种风险，建立适当的风险承受底线和进行风险管理，并及时可靠地对各种风险进行监督，将风险控制在限定的范围之内。

1.1. 市场风险

1.1.1. 外汇风险

外汇风险指因汇率变动产生损失的风险。于2025年12月31日，本集团资产及负债均为人民币余额，故无外汇风险。

1.1.2. 利率风险 - 现金流量变动风险

本集团因利率变动引起金融工具现金流量变动的风险主要与浮动利率的银行借款有关。本集团持续密切关注利率变动对于本集团利率风险的影响，本集团的政策是保持这些借款的浮动利率，目前并无利率互换等安排。

利率风险敏感性分析

在其他变量不变的情况下，利率可能发生的合理变动对当年损益和股东权益的税前影响如下：

项目	利率变动	本期		上期	
		对利润的影响	对股东权益的影响	对利润的影响	对股东权益的影响
对外借款	增加 1%	-24,031,108.70	-24,031,108.70	-29,320,556.98	-29,320,556.98
对外借款	减少 1%	24,031,108.70	24,031,108.70	29,320,556.98	29,320,556.98

1.2. 信用风险

2025年12月31日，可能引起本集团财务损失的最大信用风险敞口主要来自于合同另一方未能履行义务而导致本集团金融资产产生的损失以及本集团为商品房承购人提供的抵押贷款担保及为关联方提供的保证担保。具体包括合并资产负债表中已确认的金融资产的账面金额以及附注(十二)、

2“或有事项”中披露的担保金额。于资产负债表日，本集团金融资产的账面价值已代表其最大信用风险敞口。

为降低信用风险，本集团成立专门部门确定信用额度、进行信用审批，并执行其他监控程序以确保采取必要的措施回收逾期债务。此外，本集团于每个资产负债表日审核金融资产的回收情况，以确保相关金融资产计提了充分的信用损失准备。因此，本集团管理层认为本集团所承担的信用风险已经大为降低。

本集团的货币资金存放在信用评级较高的银行，故货币资金只具有较低的信用风险。

本集团的风险敞口分布在多个合同方和多个客户，因此本集团没有重大的信用集中风险。于2025年12月31日，本集团对前五大客户的应收账款账面余额为人民币32,941,186.86元(2024年12月31日：人民币30,742,833.31元)，占本集团应收账款账面余额的59.06%(2024年12月31日：54.38%)。除此之外，本集团无其他重大信用风险敞口集中于单一金融资产或有类似特征的金融资产组合。

1.3. 流动性风险

管理流动性风险时，本集团保持管理层认为充分的现金及现金等价物并对其进行监控，以满足本集团经营需要，并降低现金流量波动的影响。本集团管理层对银行借款和公司债券的使用情况进行监控并确保遵守相关协议。

本集团将银行借款作为主要资金来源。2025年12月31日，本集团尚未使用的银行借款额度为人民币44,893.37万元(2024年12月31日：人民币7,060.00万元)。

本集团持有的金融负债按未折现剩余合同义务的到期期限分析如下：

单位：人民币元

项目	1年以内	1至5年	5年以上
短期借款	827,941,166.67		
应付票据	7,651,301.87		
应付账款	2,524,769,808.32		
其他应付款	1,588,511,501.76		
长期借款(含一年内到期的银行借款)	661,341,594.92	1,621,271,319.93	279,798,325.00
应付债券(含一年内到期的应付债券)			
租赁负债(含一年内到期的租赁负债)			
财务担保合同	3,572,316,127.45		

十二、 公允价值的披露

1、 以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量				
(一) 交易性金融资产				
(二) 其他债权投资				
(三) 其他权益工具投资			11,807,000.00	11,807,000.00
持续以公允价值计量的资产总额			11,807,000.00	11,807,000.00

2、 持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

√适用 □不适用

本集团的交易性金融资产为基金投资，本集团依据相关基金管理公司对外发布的基金净值确定相关基金的市价。

3、 持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

□适用 √不适用

4、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

√适用 □不适用

项目	2025-12-31 的公允价值	估值技术	重大不可观察输入值
其他权益工具投资-对非上市公司权益工具投资	11,807,000.00	市场法/资产基础法	同行业可比公司的市净率/缺乏市场流通性之折让比率

5、持续的第三层次公允价值计量项目，期初与期末账面价值间的调节信息及不可观察参数敏感性分析

□适用 √不适用

6、持续的公允价值计量项目，本期内发生各层级之间转换的，转换的原因及确定转换时点的政策

□适用 √不适用

7、本期内发生的估值技术变更及变更原因

□适用 √不适用

8、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

√适用 □不适用

本集团管理层认为，本财务报表中按摊余成本计量的金融资产及金融负债的账面价值接近该等资产及负债的公允价值。

9、其他

□适用 √不适用

十三、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

√适用 □不适用

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	单位：万元 币种：人民币	
				母公司对本企业的持股比例(%)	母公司对本企业的表决权比例(%)
南方香江集团有限公司	深圳	项目投资、策划及企业管理咨询(以上各项不含限制项目);国内商业、物资供销业(不含专营、专控、专卖商品);计算机软硬件的技术开发;家具的生产(生产场地另行申报);有形动产租赁服务。货物进出口。(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)	60,000.00	40.41	40.41

本企业的母公司情况的说明

深圳市金海马实业股份有限公司(以下简称“深圳金海马实业”)直接持有本公司21.82%股份,通过南方香江间接持有本公司40.41%股份,为本公司的中间控股股东。

本企业最终控制方是刘志强先生和翟美卿女士夫妇。

其他说明：

无

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1

适用 不适用

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注

适用 不适用

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

4、其他关联方情况

适用 不适用

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
东进国际有限公司	同一最终实际控制人
广东万有文化旅游有限公司	同一最终实际控制人
广东香江建筑工程有限公司	同一最终实际控制人
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江健身有限公司	同一最终实际控制人
广州市锦绣香江综合门诊有限公司	同一最终实际控制人
广州市香江唯家居有限公司	同一最终实际控制人
深圳市慧创办公家具有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马电子商务有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马贸易有限公司	同一最终实际控制人
深圳市雅美整体家居有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江供应链管理有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江家居工程有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江酒业有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江全屋智能家居设计有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江智能家居有限公司	同一最终实际控制人
深圳选礼易电子商务有限公司	同一最终实际控制人
香江集团有限公司	同一最终实际控制人
广州番禺区香江营养餐饮有限公司	同一最终实际控制人
广州锦绣年华健身有限公司	同一最终实际控制人
广州市香江健身有限公司	同一最终实际控制人
深圳市金海马网络科技有限公司	同一最终实际控制人
广州大丰门旅游景区开发有限公司	同一最终实际控制人
深圳市香江智慧屋家居有限公司	同一最终实际控制人
广州海珠区万星健身有限公司	同一最终实际控制人
广州南沙区香江科创健身有限公司	同一最终实际控制人
小宇宙（广州）教育科技有限公司	实际控制人之家庭成员控制的公司
宇宙（广州）婴幼儿托育服务有限责任公司	实际控制人之家庭成员控制的公司

广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	实际控制人之家庭成员控制的公司
广州锦荣投资发展有限公司	合营企业
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	合营企业
公司董事、总经理及其他高级管理人员	关键管理人员

5、关联交易情况

(1). 购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度 (如适用)	是否超过 交易额度 (如适用)	上期发生额
广州市蒂蔓秀健康管理 有限公司	购买商品	220,783.80		否	486,693.55
广东香江建筑工程有限公司	购买商品	206,468.55		否	215,704.73
深圳市金海马网络科技有限公司	购买商品	25,000.00		否	423,953.10
其他	购买商品			否	163,027.66
广州市锦绣香江综合门 诊有限公司	接受劳务	104,615.32		否	
广东香江建筑工程有限公司	接受劳务			否	1,826,816.87
深圳市金海马网络科技有限公司	接受劳务			否	673,138.05
深圳市香江全屋智能家 居设计有限公司	接受劳务			否	384,284.51
其他	接受劳务	600.00		否	201,835.49
广州翡翠绿洲房地产代 理有限公司	销售佣金			否	367,924.53
南方香江集团有限公司	支付利息	28,374,185.47		否	28,451,922.97
合计		28,931,653.14		否	33,195,301.46

出售商品/提供劳务情况表

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
深圳市香江家居工程有限公司	提供物业管理服务	1,211,216.98	272,556.65
广州南沙区香江科创健身有限公司	提供物业管理服务	196,091.80	227,356.45
广州锦绣年华健身有限公司	提供物业管理服务	195,980.95	150,539.40
广州市香江健身有限公司	提供物业管理服务	170,384.46	71,320.75
深圳市香江智慧屋家居有限公司	提供物业管理服务	113,194.52	172,904.86
宇宙(广州)婴幼儿托育服务有限责 任公司	提供物业管理服务	75,208.76	
小宇宙(广州)教育科技有限公司	提供物业管理服务	72,686.31	
广州市锦绣香江健身有限公司	提供物业管理服务	59,791.64	69,227.28
深圳市金海马网络科技有限公司	提供物业管理服务	57,946.91	

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

广州市锦绣香江综合门诊有限公司	提供物业管理服务	53,540.96	59,367.23
其他	提供物业管理服务	10,486.59	399,573.45
合计		2,216,529.88	1,422,846.07

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

适用 不适用

(2). 关联租赁情况

本公司作为出租方：

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
深圳市香江家居工程有限公司	商铺	5,097,104.12	6,574,994.06
深圳市雅美整体家居有限公司	商铺	59,587.18	
深圳市香江智慧屋家居有限公司	商铺	40,085.35	1,026,103.31
深圳市金海马贸易有限公司	商铺		3,061,359.78
深圳市金海马网络科技有限公司	办公室	179,339.40	46,542.86
广东万有文化旅游有限公司	办公室		400,457.14
合计		5,376,116.05	11,109,457.15

本公司作为承租方：

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

出租方名称	租赁资产种类	本期发生额					上期发生额				
		简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）	未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（如适用）	支付的租金	承担的租赁负债利息支出	增加的使用权资产
深圳市香江供应链管理 有限公司	办公室	7,602,030.81		7,602,030.81			5,362,839.90		8,633,843.90	608,227.79	
香江集团有 限公司	商铺	305,256.86		305,256.86			388,185.00		388,185.00		
深圳市金海 马贸易有限 公司	商铺						14,958,432.00		14,958,432.00		
东进国际有 限公司	办公室						360,000.00		360,000.00		
合计		7,907,287.67		7,907,287.67			21,069,456.90		24,340,460.90	608,227.79	

关联租赁情况说明

□适用 √不适用

(3). 关联担保情况

本公司作为担保方

适用 不适用

本公司作为被担保方

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
南方香江集团有限公司	15,000,000.00	2021年1月	2030年12月	否
南方香江集团有限公司	60,000,000.00	2024年3月	2026年3月	否
南方香江集团有限公司	50,000,000.00	2025年12月	2026年12月	否
深圳市金海马实业股份有限公司	7,470,000.00	2021年9月	2036年8月	否

关联担保情况说明

适用 不适用**(4). 关键管理人员报酬**适用 不适用

单位：万元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员报酬	849.48	884.19

(5). 其他关联交易适用 不适用**6、 应收、应付关联方等未结算项目情况****(1). 应收项目**适用 不适用**(2). 应付项目**适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	应付账款	2,288,175.16	2,288,175.16
深圳市香江全屋智能家居设计有限公司	应付账款	1,092,193.05	1,592,193.05
广东香江建筑工程有限公司	应付账款	856,224.02	860,834.02
深圳市香江家居工程有限公司	应付账款	76,470.50	126,295.27
深圳市金海马网络科技有限公司	应付账款	11,991.19	91,967.00
深圳选礼易电子商务有限公司	应付账款	656.00	656.00
广州市蒂蔓秀健康管理有限公司	应付账款		3,400.00
南方香江集团有限公司	其他应付款	777,109,412.41	748,735,226.94
湖南香江红星美凯龙商业地产开发有限公司	其他应付款	8,748,667.11	8,748,667.11
广州锦荣投资发展有限公司	其他应付款	20,758,078.50	7,339,050.00
广州大丰门旅游景区开发有限公司	其他应付款		680,269.85

广州翡翠绿洲房地产代理有限公司	其他应付款	105,133.73	113,641.93
深圳市香江家居工程有限公司	其他应付款	306,112.50	
深圳市金海马网络科技有限公司	其他应付款		16,290.00
合计		811,353,114.17	770,596,666.33

7、其他

适用 不适用

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

适用 不适用

资产负债表日存在的对外重要承诺、性质、金额

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
已签约但尚未于财务报表中确认的		
-出让土地使用权合同		
-大额发包合同	2,521,638,347.99	3,054,701,886.41
-其他承诺	500,000.00	500,000.00
其中：与对合营企业投资相关的未确认承诺	500,000.00	500,000.00
合计	2,522,138,347.99	3,055,201,886.41

2、或有事项

(1). 资产负债表日存在的重要或有事项

适用 不适用

本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保，担保期限从《楼宇按揭合同》生效之日起，至购房人办妥正式产权证，并移交贷款银行保管之日止。于2025年12月31日，本公司之子公司为商品房承购人提供抵押贷款担保的未还贷款余额为人民币3,572,316,127.45元（上年末：人民币4,253,184,335.70元）。由于借款人将以房产抵押给贷款银行，因此本集团认为该担保事项将不会对本集团财务状况造成重大影响。

(2). 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明：

适用 不适用

3、其他

适用 不适用

十五、资产负债表日后事项

1、重要的非调整事项

适用 不适用

2、利润分配情况

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

拟分配的利润或股利	16,248,021.11
-----------	---------------

经审议批准宣告发放的利润或股利

3、其他资产负债表日后事项说明适用 不适用**十六、其他重要事项****1、分部信息****(1). 报告分部的确定依据与会计政策**适用 不适用

根据本集团的内部组织结构、管理要求及内部报告制度，本集团的经营业务划分为三个经营分部，本集团的管理层定期评价这些分部的经营成果，以决定向其分配资源及评价其业绩。在经营分部的基础上本集团确定了三个报告分部，分别为商品房、商铺及写字楼销售，商贸流通运营和其他。这些报告分部是以经营分部为基础确定的。

分部报告信息根据各分部向管理层报告时采用的会计政策及计量标准披露，这些计量基础与编制财务报表时的会计政策与计量基础保持一致。

(2). 报告分部的财务信息适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	商品房、商铺及写字楼销售	商贸流通运营	其他	分部间抵销	合计
一、营业收入	445,741,027.23	887,632,167.71	466,296,669.03	355,597,381.74	1,444,072,482.23
其中：对外交易收入	445,741,027.23	724,705,369.28	273,626,085.72		1,444,072,482.23
分部间交易收入		162,926,798.43	192,670,583.31	355,597,381.74	
二、营业成本/费用	570,653,470.22	705,465,733.15	416,961,147.48	249,349,159.90	1,443,731,190.95
三、分部营业利润(亏损)	-124,912,442.99	182,166,434.56	49,335,521.55	106,248,221.84	341,291.28
四、调节项目					-148,824,315.03
五、报表营业利润					-148,483,023.75
加：营业外收入					11,400,456.93
减：营业外支出					8,936,636.10
六、报表利润总额					-146,019,202.92

(3). 其他说明适用 不适用**2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项**适用 不适用**3、其他**适用 不适用

十七、 母公司财务报表主要项目注释

1、 其他应收款

项目列示

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额	期初余额
应收股利	549,500,000.00	578,687,790.00
其他应收款	7,288,428,580.83	6,624,266,212.34
合计	7,837,928,580.83	7,202,954,002.34

应收股利

(1). 应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
增城香江房地产有限公司	294,000,000.00	294,000,000.00
株洲锦绣香江房地产有限公司	200,000,000.00	200,000,000.00
广州香江物业管理有限公司	49,500,000.00	49,500,000.00
长沙香江商贸物流城开发有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司		29,187,790.00
合计	549,500,000.00	578,687,790.00

(2). 重要的账龄超过1年的应收股利

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目(或被投资单位)	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
增城香江房地产有限公司	294,000,000.00	2-3年内	合并范围内应收子公司股利	否
广州香江物业管理有限公司	49,500,000.00	2-3年内	合并范围内应收子公司股利	否
株洲锦绣香江房地产有限公司	200,000,000.00	2-3年内	合并范围内应收子公司股利	否
长沙香江商贸物流城开发有限公司	6,000,000.00	2-3年内	合并范围内应收子公司股利	否
合计	549,500,000.00	/	/	/

其他应收款

(3). 按账龄披露

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内(含1年)	1,240,686,565.19	3,389,418,380.32
1年以内(含1年)小计	1,240,686,565.19	3,389,418,380.32
1至2年	3,067,182,876.49	1,322,260,506.74

2至3年	1,322,181,581.12	663,517,840.99
3至4年	661,243,939.88	661,998,231.63
4至5年	533,823,507.41	256,996,962.21
5年以上	468,897,926.25	335,418,005.58
合计	7,294,016,396.34	6,629,609,927.47

(4). 按款项性质分类情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方及内部往来	7,278,051,336.26	6,616,479,205.69
单位往来	5,623,782.32	5,333,340.09
其他	10,341,277.76	7,797,381.69
合计	7,294,016,396.34	6,629,609,927.47

(5). 坏账准备计提情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来12个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
2025年1月1日余额	490,836.25		4,852,878.88	5,343,715.13
本期计提	244,190.38			244,190.38
本期转回	90.00			90.00
2025年12月31日余额	734,936.63		4,852,878.88	5,587,815.51

对本期发生损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动的情况说明：

□适用 √不适用

(6). 坏账准备的情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	转销或核销	其他变动	
单项计提信用损失准备	4,852,878.88					4,852,878.88
按信用风险特征组合计提信用损失准备						
组合一						
组合二	1,286.87		90.00			1,196.87
组合三	489,549.38	244,190.38				733,739.76
合计	5,343,715.13	244,190.38	90.00			5,587,815.51

其中本期坏账准备转回或收回金额重要的：

□适用 √不适用

(7). 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

单位名称	期末余额	占其他应收款 期末余额合计 数的比例(%)	款项的性质	账龄	坏账准备 期末余额
珠海横琴新区南方 锦江置业有限公司	1,056,015,154.88	14.48	内部往来	5年以上	
天津市森岛置业投 资有限公司	996,930,954.61	13.67	内部往来	5年以上	
长沙香江商贸物流 城开发有限公司	688,557,185.65	9.44	内部往来	3年以上	
增城香江房地产有 限公司	463,625,777.69	6.36	内部往来	3年以上	
天津森岛宝地置业 投资有限公司	427,284,932.58	5.86	内部往来	5年以上	
合计	3,632,414,005.41	49.81	/	/	

2、长期股权投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减 值 准 备	账面价值	账面余额	减 值 准 备	账面价值
对子公司投资	2,621,729,101.86		2,621,729,101.86	2,621,729,101.86		2,621,729,101.86
对联营、合营企 业投资						
合计	2,621,729,101.86		2,621,729,101.86	2,621,729,101.86		2,621,729,101.86

(1). 对子公司投资

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

被投资单位	期初余额（账面价 值）	减 值 准 备 期 初 余 额	本期增减变动				期末余额（账面价 值）	减 值 准 备 期 末 余 额
			追 加 投 资	减 少 投 资	计 提 减 值 准 备	其 他		
广州锦绣香江物业管理有限公司	2,907,992.17					2,907,992.17		
广州番禺锦江房地产有限公司	266,840,931.03					266,840,931.03		
增城香江房地产有限公司	232,938,261.99					232,938,261.99		
广州香江物业管理有限公司	8,847,639.55					8,847,639.55		
聊城香江光彩置业有限公司	97,291,428.83					97,291,428.83		
南昌香江商贸有限公司	79,707,462.53					79,707,462.53		
洛阳百年置业有限公司	13,454,658.78					13,454,658.78		
郑州郑东置业有限公司	173,802,537.61					173,802,537.61		
新乡市光彩大市场置业有限公司	30,044,618.20					30,044,618.20		
保定香江好天地房地产开发有限公司	3,956,883.14					3,956,883.14		

深圳香江控股股份有限公司2025年年度报告

长春东北亚置业有限公司	50,832,630.91					50,832,630.91	
成都香江家具产业投资发展有限公司	45,496,062.70					45,496,062.70	
深圳市千本建筑工程有限公司	29,442,749.86					29,442,749.86	
恩平市锦江新城置业有限公司	30,424,381.63					30,424,381.63	
广州市通悦投资有限公司	30,000,000.00					30,000,000.00	
连云港锦绣香江置业有限公司	49,000,000.00					49,000,000.00	
株洲锦绣香江房地产开发有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
武汉锦绣香江置业有限公司	50,752,400.00					50,752,400.00	
香河锦绣香江房地产开发有限公司	20,000,000.00					20,000,000.00	
成都龙城香江房地产开发有限公司	25,472,080.00					25,472,080.00	
武汉金海马置业有限公司	181,953,900.12					181,953,900.12	
香河名家居资产管理有限公司	500,000.00					500,000.00	
来安香江商贸城有限公司	500,000.00					500,000.00	
珠海横琴新区南方锦江置业有限公司	84,000,000.00					84,000,000.00	
广州香江企业管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
广州香江教育科技有限公司	500,000.00					500,000.00	
长沙香江商贸物流城开发有限公司	104,990,560.00					104,990,560.00	
广州锦翠信息科技有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
深圳市香江商业管理有限公司	299,661,433.55					299,661,433.55	
深圳市大本营投资管理有限公司	54,224,935.71					54,224,935.71	
沈阳香江好天地商贸有限公司	255,786,216.25					255,786,216.25	
深圳市家福特置业有限公司	40,023,071.39					40,023,071.39	
江苏晶喆置业有限公司	124,079,450.00					124,079,450.00	
广州香江云科技有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
珠海横琴新区灵动文化传播有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
天津市森岛置业投资有限公司	28,813,662.56					28,813,662.56	
天津森岛鸿盈置业投资有限公司	41,469,015.35					41,469,015.35	
天津森岛宝地置业投资有限公司	26,004,138.00					26,004,138.00	
深圳市香江永旺投资发展有限公司	5,000,000.00					5,000,000.00	
江苏香江晶喆企业管理有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
深圳市香江创新国际会展有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
肇庆益昌科技有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
广东裕泰地产开发有限公司	10,010,000.00					10,010,000.00	
广州锦绣投资发展有限公司	50,000,000.00					50,000,000.00	
广州锦绣企业管理服务有限公司	7,000,000.00					7,000,000.00	
深圳市香江产业发展有限公司	1,000,000.00					1,000,000.00	
新余市浩昆贸易有限公司	2,000,000.00					2,000,000.00	
新余市旭泰建筑工程有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
合计	2,621,729,101.86					2,621,729,101.86	

3、营业收入和营业成本

(1). 营业收入和营业成本情况

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	27,627,379.50	11,470,994.52	31,487,976.32	16,434,218.15
合计	27,627,379.50	11,470,994.52	31,487,976.32	16,434,218.15

4、投资收益

√适用 □不适用

单位：元 币种：人民币

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	273,900,000.00	

权益法核算的长期股权投资收益		
处置长期股权投资产生的投资收益		-493,597.67
合计	273,900,000.00	-493,597.67

5、其他

适用 不适用

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元 币种：人民币

项目	金额
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	163,793,184.71
计入当期损益的政府补助，但与公司正常经营业务密切相关、符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外	6,330,691.86
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	141,014.23
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	
委托他人投资或管理资产的损益	
对外委托贷款取得的损益	
因不可抗力因素，如遭受自然灾害而产生的各项财产损失	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	
企业取得子公司、联营企业及合营企业的投资成本小于取得投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值产生的收益	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	
非货币性资产交换损益	
债务重组损益	
企业因相关经营活动不再持续而发生的一次性费用，如安置职工的支出等	
因税收、会计等法律、法规的调整对当期损益产生的一次性影响	
因取消、修改股权激励计划一次性确认的股份支付费用	
对于现金结算的股份支付，在可行权日之后，应付职工薪酬的公允价值变动产生的损益	
采用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产公允价值变动产生的损益	
交易价格显失公允的交易产生的收益	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益	
受托经营取得的托管费收入	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	2,014,969.98
其他符合非经常性损益定义的损益项目	
减：所得税影响额	-23,308,572.71
少数股东权益影响额（税后）	-22,853,643.73
合计	126,117,644.34

对公司将《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》未列举的项目认定为非经常性损益项目且金额重大的，以及将《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，应说明原因。

适用 不适用

其他说明：

适用 不适用

2、净资产收益率及每股收益

适用 不适用

报告期利润	加权平均净资产收 益率（%）	每股收益	
		基本每股收益	稀释每股收益
归属于公司普通股股东的净利润	-1.52	-0.0271	-0.0271
扣除非经常性损益后归属于公司普 通股股东的净利润	-3.68	-0.0659	-0.0659

3、境内外会计准则下会计数据差异

适用 不适用

4、其他

适用 不适用

董事长：翟美卿

董事会批准报送日期：2026年4月10日

修订信息

适用 不适用