

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
李伟	董事	个人原因	宋扬

非标准审计意见提示

□适用 不适用

董事会审议的报告期利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

□是 否

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为:以1,349,996,046为基数,向全体股东每10股派发现金红利0元(含税),送红股0股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

□适用 不适用

二、公司基本情况

1、公司简介

股票简称	深振业A	股票代码	000006
股票上市交易所	深圳证券交易所	深圳证券交易所简称	深证
联系人及联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	杜洪	李伟	
办公地址	深圳市福田区科技园路16号深振业科技园11栋A座43层	深圳市福田区科技园路16号深振业科技园11栋A座43层	
传真	(0755) 25893012	(0755) 25893012	
电话	(0755) 25893381	(0755) 25893061	
电子邮箱	szzyq@126.com	szzyq@126.com	

2、报告期主要业务或产品简介

公司以房地产开发经营为主营业务,在深圳、广州、长沙等多地分别设立地区公司开展房地产开发业务,产品类别涉及普通居民住宅、商用物业等多种类型,累计开发面积逾千万平方米。同时,近年来公司在城中村改造、商业运营、企业公寓、城市服务、代建业务等领域持续发力,逐渐增强公司造血功能,促进公司实现稳定发展。

3、主要会计数据和财务指标

(1) 近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□是 否

	2025年末	2024年末	本年末比上年末增减	2025年末
总资产	16,377,088,272.74	17,226,024,618.46	-4.93%	26,919,169,561.13
归属于上市公司股东的净资产	5,361,518,198.28	5,403,776,688.78	-0.78%	6,972,141,077.10
营业收入	2,618,016,381.21	6,064,988,187.84	-56.83%	2,810,603,487.85
归属于上市公司股东的净利润	-42,267,600.60	-1,168,306,378.32	97.31%	-802,662,783.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-83,416,674.59	-1,569,712,314.74	96.00%	-806,243,774.58
经营活动产生的现金流量净额	109,000,246.80	1,114,966,173.23	-92.04%	72,763,171.55
基本每股收益(元/股)	-0.0313	-1.1618	97.31%	-0.6946
稀释每股收益(元/股)	-0.0313	-1.1618	97.31%	-0.6946
加权平均净资产收益率	-0.79%	-26.36%	24.66%	-10.79%

(2) 分季度主要会计数据

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,618,061,918.89	264,644,964.07	321,764,813.44	413,544,984.81
归属于上市公司股东的净利润	-25,306,023.31	-45,040,587.65	63,079,526.85	-35,200,416.16
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-27,381,754.24	-47,649,503.85	63,308,551.52	-41,009,542.99
经营活动产生的现金流量净额	1,676,1024.83	726,587,588.44	-226,056,654.06	-312,116,125.27

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

□是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前10名股东持股情况表

报告期末普通股股东总数	63,021	年度报告披露前一个月末普通股股东总数	60,447	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前10名股东持股情况(不含通过转融通出借股份)							
股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	冻结	质押	冻结
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	国有法人	21.93%	296,031,373	0	不适用	0	0
深圳市城市建设集团有限公司	国有法人	15.06%	203,266,775	0	不适用	0	0
香港中旅集团有限公司	境外法人	1.42%	19,228,101	0	不适用	0	0
中国汇金资产管理有限责任公司	国有法人	1.19%	16,082,200	0	不适用	0	0
鹏源	境内自然人	0.82%	11,106,294	0	不适用	0	0
中国工商银行股份有限公司-南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.69%	9,102,100	0	不适用	0	0
彭海生	境内自然人	0.57%	7,686,800	0	不适用	0	0
刘刚	境内自然人	0.52%	7,082,768	0	不适用	0	0
曹宇杰	境内自然人	0.33%	4,463,369	0	不适用	0	0
廖华文	境内自然人	0.21%	4,282,110	0	不适用	0	0
上述股东关联关系或一致行动的说明							
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会系深圳市城市建设集团有限公司的实际控制人,未知其余股东间是否存在关联关系或属于一致行动人。							
公司自然人股东鹏源通过平安证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份1,106,204股;公司自然人股东刘刚通过长江证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份4,960,798股;其余2,089,000股通过普通账户持有;公司自然人股东曹宇杰通过中国证券登记结算有限责任公司深圳分公司信用担保证券账户持有公司股份161,908股,其余4,589,169股通过普通账户持有;公司自然人股东廖华文通过广发证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户持有公司股份4,233,110股。							

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

□适用 不适用

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

□适用 不适用

(2) 公司优先股股东总数及前10名优先股股东持股情况表

□适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额(万元)	利率
深圳市振业(集团)股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)	23振业01	148280	2023年04月28日	2026年04月04日	75,000	3.30%
深圳市振业(集团)股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)	23振业02	148395	2023年07月31日	2026年07月01日	75,000	3.46%

报告期内公司债券的付息兑付情况

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

2025年6月24日,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第一期)2025年度跟踪评级报告》,评级结论为:中诚信国际维持深圳市振业(集团)股份有限公司的主体信用等级为AA,评级展望为稳定;维持“23振业01”的信用等级为AA。

2025年6月24日,中诚信国际信用评级有限责任公司出具了《深圳市振业(集团)股份有限公司2025年面向专业投资者公开发行公司债券(第二期)2025年度跟踪评级报告》,评级结论为:中诚信国际评定深圳市振业(集团)股份有限公司主体信用等级为AA,评级展望为稳定;维持“23振业02”的信用等级为AAA。

(3) 截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

项目	2025年	2024年	本年比上年增减
资产负债率	62.54%	60.97%	-4.43%
扣除非经常性损益后净利润	-4,169.64	-176,748.23	97.23%
EBITDA全部债务比	2.20%	-1.51%	15.71%
利息保障倍数	0.07	-0.02	109.64%

三、重要事项

详见公司2025年年度报告全文第五节“重要事项”。

深圳市振业(集团)股份有限公司

2025 年度报告摘要

股票代码:000006	股票简称:深振业A	公告编号:2026-005
债券代码:148280	债券简称:23振业01	
债券代码:148395	债券简称:23振业02	

深圳市振业(集团)股份有限公司 第十届董事会2026年第一次定期会议 决议公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

深圳市振业(集团)股份有限公司第十届董事会2026年第一次定期会议于2026年4月1日在深圳湾科技生态园11栋A座43楼1号会议室召开,会议通知及文件于2026年3月20日以网络方式送达各董事。会议应出席董事9人,实际出席董事8人,公司董事李伟先生因个人原因委托董事长宋扬先生参加会议并行使表决权,公司部分高级管理人员列席了会议。会议由董事长宋扬先生主持,会议的召开符合有关法规及《公司章程》的规定。经认真审议,会议表决通过以下议案:

一、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《董事会2025年度工作报告》(参见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《2025年年度报告》之“第三节 管理层讨论与分析”)。

二、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《2025年年度报告及摘要》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《2025年年度报告》、《2025年年度报告摘要》)。

三、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《2025年环境、社会和公司治理报告》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《2025年环境、社会和公司治理报告》)。

四、在独立董事郭经伟、谢玲敏、李国根回避表决的情况下,以6票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《董事会对独立董事独立性进行评估的议案》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《董事会对独立董事独立性自查情况的专项报告》)。

五、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《审计与风险委员会对信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)2025年度履职情况的评估报告》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《审计与风险委员会对信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)2025年度履职情况的评估报告》)。

六、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《审计与风险委员会对信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)履行监督职责情况报告》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《审计与风险委员会对信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)履行监督职责情况报告》)。

七、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于聘任会计师事务所的议案》;同意续聘信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)担任公司2026年度财务报告和内部控制审计机构,并提交股东大会审议。(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《关于拟续聘会计师事务所的公告》)

八、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《2025年度内部控制自我评价报告》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《2025年度内部控制自我评价报告》)

九、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《2025年度财务决算报告》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《2025年年度报告》)。

十、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于2025年度计提资产减值准备的议案》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《关于计提资产减值准备的议案》)。

十一、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于2026年度预算指标的议案》;公司拟定2026年度预算指标如下:1、营业收入≥25.00亿元;年度计划投资总额≥5.81亿元。上述指标为公司年度内部管理目标,该指标的实现受经济环境、市场状况等多种因素影响,不构成公司对投资者的实质性业绩承诺。

十二、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于2025年度利润分配的预案》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《关于2025年度利润分配预案的公告》)。

十三、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《关于2026年度对子公司提供担保额度的议案》(详见公司同日在证监会指定信息披露平台载的《关于2026年度对子公司提供担保额度的公告》)。

十四、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《董事会战略与投资委员会2025年度履职情况报告》;2025年,董事会战略与投资委员会先后召开定期及临时会议4次,审议通过决议事项4项,所有决议事项均及时报告董事会。

十五、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《董事会审计与风险委员会2025年度履职情况报告》;2025年,董事会审计与风险委员会先后召开定期及临时会议10次,审议通过决议事项23项,所有决议事项均及时报告董事会。

十六、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《董事会薪酬与考核委员会2025年度履职情况报告》;2025年,董事会薪酬与考核委员会先后召开定期及临时会议4次,审议通过决议事项8项,所有决议事项均及时报告董事会。

十七、以9票同意,0票反对,0票弃权的表决结果审议通过《董事会提名委员会2025年度履职情况报告》;2025年,董事会提名委员会先后召开定期及临时会议4次,审议通过决议事项6项,所有决议事项均及时报告董事会。

上述第一、二、七、九、十一、十二、十三项议案将提交年度股东大会批准。特此公告。

深圳市振业(集团)股份有限公司
董 事 会
二〇二六年四月三日

股票代码:000006	股票简称:深振业A	公告编号:2026-007
债券代码:148280	债券简称:23振业01	
债券代码:148395	债券简称:23振业02	

深圳市振业(集团)股份有限公司 关于拟续聘会计师事务所的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

特别提示:公司续聘会计师事务所符合财政部、国务院国资委、证监会印发的《国有企业、上市公司选聘会计师事务所管理办法》(财会〔2023〕4号)的规定。

深圳市振业(集团)股份有限公司于2026年4月1日召开第十届董事会2026年第一次定期会议,审议通过了《关于聘任会计师事务所的议案》,决定聘任信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)(以下简称“信永中和”)担任公司2026年度财务报告和内部控制审计机构,现将相关事宜公告如下:

一、拟聘任会计师事务所情况说明

信永中和已顺利完成公司2025年度财务报告审计和内部控制审计工作。根据审计工作需要,公司决定续聘聘任信永中和承担公司2026年度财务报告审计和内部控制审计工作,聘期一年,审计费用为人民币69万元(含差旅费,其中财务报告审计费用人民币79万元,内部控制审计费用人民币10万元)。

二、拟聘任会计师事务所的基本情况

(一)机构信息

1. 基本信息
名称:信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)
成立日期:2012年3月2日

股票代码:000006	股票简称:深振业A	公告编号:2026-009
债券代码:148280	债券简称:23振业01	
债券代码:148395	债券简称:23振业02	

深圳市振业(集团)股份有限公司 关于2025年度利润分配预案的公告

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

一、审议程序
深圳市振业(集团)股份有限公司于2026年4月1日召开第十届董事会2026年第一次定期会议,审议通过《关于2025年度利润分配的预案》,该预案尚需提交公司股东大会审议。

二、利润分配和资本公积金转增股本方案的基本情况
经信永中和会计师事务所(特殊普通合伙)审计,母公司2025年初末分配利润1,318,384,399.28元,加本年净利润-104,067,739.09元,减本年提取盈余公积0元,2025年末实际可供分配的利润为1,214,316,660.19元;合并报表2025年初末分配利润1,391,193,683.66元,本年归属于母公司股东的净利润-42,267,500.50元,2025年末未分配利润为1,348,936,183.16元。

根据《公司法》及《公司章程》的有关规定,结合公司实际情况,公司2025年度拟不进行利润分配。

三、现金分红方案的具体情况

(一)是否可能触及其他风险警示情形

项目	本年度	上年度	上年度
现金分红总额(元)	0	0	126,899,504.17
扣除税后总额(元)	0	0	0
归属于上市公司股东的净利润(元)	-42,267,500.50	-1,168,306,378.32	-802,662,783.70
合并报表本年度末累计未分配利润(元)			1,348,936,183.16
母公司报表本年度末累计未分配利润(元)			1,214,316,660.19
上市公司最近三个完整会计年度	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		
最近三个会计年度累计现金分红总额(元)			126,899,504.17
最近三个会计年度累计现金分红占净利润(元)			0
最近三个会计年度平均净利润(元)			-804,426,220.87
最近三个会计年度累计现金分红及回购注销总额(元)			126,899,504.17
是否触及《股票上市规则》第8.11条第(九)项规定的可能触及其他风险警示情形	<input checked="" type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否		

基于上述指标,公司未触及《深圳证券交易所股票上市规则》第8.11条第(九)项规定的可能被实施其他风险警示情形。

(二)现金分红方案合理性说明

基于2025年度公司实际经营情况,并综合考虑公司2026年的发展规划,为满足日常生产经营的资金需求,实现公司持续、稳定发展,公司2025年度拟不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

本次利润分配预案符合中国证券监督管理委员会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》及《公司章程》《未来三年(2024年-2026年)股东回报规划》等相关规定。

四、备查文件

1、第十届董事会2026年第一次定期会议决议

2、第十届董事会审计与风险委员会2026年定期会议决议

特此公告。

深圳市振业(集团)股份有限公司
董 事 会
二〇二六年四月三日

股票代码:000006	股票简称:深振业A	公告编号:2026-010
债券代码:148280	债券简称:23振业01	
债券代码:148395	债券简称:23振业02	

深圳市振业(集团)股份有限公司 关于2026年度对子公司提供担保额度的公告

本公司及董事会全体成员保证公告内容的真实、准确和完整,没有虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏。

一、担保情况概述
2026年,公司根据实际经营发展需要,拟于未来十二个月内以本公司或本公司下属公司为担保方,对全资子公司、控股子公司提供总额为9.37亿元的担保额度,其中资产负债率70%以上子公司的担保额度为9.37亿元,资产负债率70%以下子公司的担保额度为0亿元。

在股东大会批准上述担保计划的前提下,授权公司董事会决定每一笔担保的具体事项并履行信息披露义务,授权公司董事会根据实际经营需要,将担保额度在资产负债率70%以上的同类子公司内进行调剂。

上述担保计划的授权有效期自审议本次担保事项的股东大会批准之日起一年内有效。

二、担保额度的预计情况

担保方	被担保方	担保方持股比例	被担保方最近一期资产负债率	截至目前担保余额(百万元)	本次新增担保额度(亿元)	截至目前担保余额占上市公司最近一期净资产比例(%)	是否关联担保
深圳市振业(集团)股份有限公司	全资、控股	50%-100%	70%以上	7.82	9.37	12.74	否
			70%以下	0	0	0	否

各全资子公司、控股子公司可根据其自身融资需求,在审定的担保额度范围内与银行及金融机构洽谈具体的融资条件,具体担保金额、担保期限等以最终经董事会审议的相关文件为准。

三、相关说明