

沙河实业股份有限公司

2019 年年度报告

2020-05

2020 年 03 月

第一节重要提示、目录和释义

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

公司负责人陈勇、总经理温毅、主管会计工作负责人赖育明及会计机构负责人(会计主管人员)王瑞华声明：保证年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号—上市公司从事房地产业务》的披露要求

《证券时报》和巨潮资讯网(<http://www.cninfo.com.cn>)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的为准，敬请投资者注意投资风险。公司已在本报告中描述公司存在的风险因素，敬请查阅经营情况讨论与分析中关于未来发展展望中可能面对的风险因素。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 201705187 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.11 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节重要提示、目录和释义.....	2
第二节公司简介和主要财务指标.....	5
第三节公司业务概要.....	8
第四节经营情况讨论与分析.....	10
第五节重要事项.....	26
第六节股份变动及股东情况.....	35
第七节优先股相关情况.....	39
第八节可转换公司债券相关情况.....	40
第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况	41
第十节公司治理.....	47
第十一节公司债券相关情况.....	53
第十二节 财务报告	54
第十三节 备查文件目录.....	156

释义

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

第二节公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沙河实业股份有限公司		
公司的中文简称	沙河股份		
公司的外文名称（如有）	SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD		
公司的法定代表人	陈勇		
注册地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
注册地址的邮政编码	518053		
办公地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	http://www.shahe.cn		
电子信箱	wf000014@163.com		

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王 凡	
联系地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	
电话	0755-86091298	
传真	0755-86090688	
电子信箱	wf000014@163.com	

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中国北京市东城区东长安街1号东方广场安永大楼16层
签字会计师姓名	邓冬梅、邝新亮

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	2019年	2018年	本年比上年增减	2017年
营业收入（元）	438,139,662.69	357,929,318.71	22.41%	513,141,023.37
归属于上市公司股东的净利润（元）	21,085,177.65	146,000,417.81	-85.56%	7,630,332.76
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	11,511,669.76	5,368,059.73	114.45%	-4,185,034.05
经营活动产生的现金流量净额（元）	32,487,473.29	-118,120,075.40	127.50%	419,223,172.81
基本每股收益（元/股）	0.10	0.7238	-86.18%	0.0378
稀释每股收益（元/股）	0.10	0.7238	-86.18%	0.0378
加权平均净资产收益率	2.37%	17.97%	-15.60%	1.03%
	2019年末	2018年末	本年末比上年末增减	2017年末
总资产（元）	1,972,365,635.76	1,917,248,982.80	2.87%	1,528,276,983.32
归属于上市公司股东的净资产（元）	891,158,815.93	884,795,946.70	0.72%	740,812,580.76

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	7,226,647.51	75,372,758.63	8,166,754.46	347,373,502.09
归属于上市公司股东的净利润	-6,760,975.64	2,941,547.35	-7,407,240.21	32,311,846.15
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-9,833,877.14	1,569,940.85	-9,731,926.62	29,507,532.67
经营活动产生的现金流量净额	59,443,555.07	-320,766.32	11,717,682.63	-38,352,998.09

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

是 否

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2019 年金额	2018 年金额	2017 年金额	说明
非流动资产处置损益(包括已计提资产减值准备的冲销部分)	-2,236.22	-4,969.11	-86,118.18	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	571,941.11	189,977,074.63	16,461,581.02	拆迁过渡期安置费收入 2019 年之前列入此项。数据列示如下： 2017 年：18,077,855.40 2018 年：18,007,153.20
拆迁过渡期安置费收入	12,268,935.00			"鹤塘小区-沙河商城城市更新项目"房屋拆迁过渡期安置费收入
减：所得税影响额	3,273,446.88	49,311,851.04	4,573,026.50	
少数股东权益影响额(税后)	-8,314.88	27,896.40	-12,930.47	
合计	9,573,507.89	140,632,358.08	11,815,366.81	--

对公司根据《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》定义界定的非经常性损益项目，以及把《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

公司报告期不存在将根据《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》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

（一）主要业务情况

沙河实业股份有限公司是一家由深业沙河（集团）有限公司控股的国内A股市场的上市公司，总股本为201,705,187股，是深圳市政府在香港的窗口企业、深圳市国有企业的旗舰—深业集团成员企业，主要从事房地产开发与经营、现代服务型产业用房运营与管理。

自从1993年涉足房地产开发以来，公司先后成功开发出荔园新村、宝瑞轩、鹿鸣园、世纪村、沙河世纪假日广场、长沙深业 堤亚纳湾、新乡世纪村、新乡世纪新城等10多个住宅、商务项目。其中，公司在世纪村项目的开发中，首创“国际文明居住标准”理念，通过国家建设部A级住宅认定，获得“全国人居优秀推荐楼盘”等多种荣誉。公司还把世纪村品牌成功移植河南新乡，并获得一系列荣誉。同时，公司代建项目“深业世纪工业中心”荣获深圳市投资推广国际化重点园区。

2019年，公司主要经营模式（包括采购模式、生产模式和销售模式等）并未发生重大变化，仍然以获取土地、建设开发和产品营销的模式经营房地产业。

报告期内，面对房地产调控政策压力，公司一手狠抓项目销售一手盘活存量资产，同时适时调整、优化在建项目工期，通过公司全体人员的齐心协力，各项工作进展顺利。

（二）行业发展情况

报告期内，房地产业在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下，房地产调控效果显现，全国多数城市商品房价格涨幅有所回落，市场投资需求明显减少，投资型房产的成交量下降显著，但一线和热点二线城市新房销售仍然稳定，三四线城市居民置换需求热度不减，改善型需求继续稳步释放，房地产销售规模仍有所增长。与此同时，房地产行业集中度加速提升，房地产企业形成越大越强、强者恒强的局面。公司在激烈的市场竞争中，在郑州荥阳获取了一块土地储备，为公司深耕河南打下了坚实的基础。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权资产	无
固定资产	无
无形资产	无
在建工程	无

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

1.经过多年发展，公司已经具有一定的品牌和知名度，积累了较丰富的开发经验。公司打造以“世纪村”为品牌的优质物业，在行业和客户中赢得良好的品牌效应和口碑，并开发了一系列楼盘。如：深圳“世纪村”、新乡“世纪村”、新乡“世纪新城”、长沙“沙河城”等。

2.公司在项目开发和项目运营方面，坚持“开发周期标准化、去化周期标准化、产品标准化”的“三化”策略，强化开发计划与成本管控，锤炼“快周转”运营理念，实现项目当年开工当年销售，开发速度处业内领先地位。

3.公司从信息化、成本管理制度、成本管理方法三方面入手，全面系统地加强成本管控信息系统建设。系统自2009年上线运行到2018年升级至EIP系统，现已在项目开发、建设过程中发挥重要作用，形成公司核心竞争力。

第四节经营情况讨论与分析

一、概述

2019年,面对国内外各种风险挑战和复杂局面,中国持续深化供给侧结构性改革,加大宏观经济政策的逆周期调节力度,深入把握稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期的内在关系,全面做好“六稳”工作,使中国经济保持了稳中向好的趋势。作为国民经济重要支柱产业的房地产业,中央继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,落实房地产长效管理机制,不将房地产作为短期刺激经济的手段。在房住不炒的大前提下,地方政府全面落实因城施策,稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制,促进房地产市场平稳健康发展。面对房地产市场的新形势,为维护公司及投资者利益,在公司董事会领导下,公司认真贯彻董事会年初提出:“以创新发展统揽全局,抓重点、带全面,切实推动公司各项重点工作提速、提质、提效。”的工作方针,通过公司全体人员的共同努力,圆满完成了全年的工作任务。报告期内,公司实现营业收入43,814万元;归属于上市公司股东的净利润2,109万元。

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第3号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

(一) 经营情况讨论与分析

1. 经营环境变化及公司判断

2019年,全国房地产开发投资132,194亿元,同比增长9.90%,其中住宅投资97,071亿元,同比增长13.90%;房屋新开工面积227,154万平方米,同比增长8.50%,其中住宅新开工面积167,463万平方米,同比增长9.20%;全国商品房销售面积171,558万平方米,同比下降0.10%,其中住宅销售面积同比增长1.50%;全国商品房销售额159,725亿元,同比增长6.50%,其中住宅销售额同比增长10.30%;房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米,同比下降11.40%。12月末,全国商品房待售面积49,821万平方米,比上年末下降4.95%。

2019年,公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为:

深圳市商品房预售437.77万平方米,同比增加15.10%;新房成交369.86万平方米,同比增长26.48%;新房成交均价55821元/m²,同比上涨3.14%。截止2019年12月31日,深圳商品住宅可售面积281.51万平方米,同比减少18.7%,去化周期8.49个月。公司除已开发和已代建完工的项目外,在深圳已无土地储备。

长沙市商品房预售1038万平方米,同比增长5.00%;商品住宅成交1,257万平方米,同比增长4.90%;成交均价9,579元/平方米,同比增长6.30%。截止至2019年12月31日,长沙商品住宅可售面积734万平方米,去化周期12个月。公司在长沙深耕十多年,成功打造多业态产品,沙河城的品质和公司品牌已深入人心。

新乡市全市新房投放面积510.05万m²,43811套,同比分别增长25.04%、14.77%,其中住宅投放422.95万m²,34444套,同比分别增长26.72%、26.42%;新房销售面积393.88万m²,35451套,同比分别增长28.95%、22.4%;其中住宅销售面积342.35万m²,28342套,同比分别增长36.85%、35.38%。截至2019年12月31日,新乡市区商品房库存套数71806套,库存面积645.17万m²;其中住宅库存套数24751套,库存面积317.37万m²。公司在新乡市深耕十多年,世纪村、世纪城等项目已成为当地高端品质居住区的代名词。

公司认为,年初对房地产市场走势的判断是正确的(详见《2018年度报告》)。2019年是决胜全面建成小康社会第一个百年奋斗目标关键之年,为确保经济持续健康发展和社会大局稳定,中国政府将把更好解决群众住房问题放在首位,同时落实城市主体责任,改革完善住房市场体系和保障体系,促进房地产市场平稳健康发展。因此,中国政府将保持房住不炒、因城施策、分类指导,夯实城市政府主体责任的房地产调控政策主基调不变;继续给予地方政府更多的政策主动权,支持居民合理自住型需求,打压投资、投机性需求,同时建立房地产长效机制。面对房地产调控政策压力,公司一手狠抓项目销售一手盘活存量资产,同时适时调整,优化在建项目工期,通过公司全体人员的齐心协力,各项工作进展顺利。

报告期内,房地产业在“房住不炒”和以稳为主的政策基调下,房地产调控效果显现,全国多数城市商品房价格涨幅有所回落,市场投资需求明显减少,投资型房产的成交量下降显著,但一线和热点二线城市新房销售仍然稳定,三四线城市居民置换需求热度不减,改善型需求继续稳步释放,房地产销售规模仍有所增长。与此同时,房地产行业集中度加速提升,房

地产企业形成越大越强、强者恒强的局面。

公司认为，2020年中国政府将继续把稳定作为房地产调控政策主基调，继续坚持“房住不炒”的定位，落实一城一策、因城施策的长效调控机制，夯实城市政府主体责任，切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。各城市仍将把限购、限价、限售、限签等“四限”政策作为地方调控重要抓手，并根据房地产市场实际情况，及时调整未来政策走向，以便提高政策的针对性以及有效性，促进房地产市场平稳健康发展。

2.公司经营与管理情况

公司是一家典型的以住宅开发为主的房地产开发企业，项目主要集中在二、三线城市的湖南省长沙市和河南省新乡市；在深圳市本部所在地，公司除原办公场所沙河商城拆迁物业外无其他土地储备。2019年，公司面对房地产调控政策压力，在公司董事会领导下，公司经营班子带领广大员工勤勉尽责工作，圆满完成各项任务指标。

2019年度，公司本部实现营业收入1,193万元，净利润-21万元；长沙公司实现营业收入14,994万元，净利润1,579万元；新乡公司实现营业收入27,419万元，净利润3,682万元。

1) 紧跟市场趋势，把握市场节奏，全力以赴去库存

2019年，在“房住不炒”的总基调下，公司项目所在地的长沙和新乡两地，由于近几年土地拍卖市场的活跃，众多新盘集中入市，投放量不断增加，从而导致客户观望氛围浓厚，市场竞争激烈，成交量持续走低。面对种种困难，公司紧跟市场趋势，把握市场节奏，从拓宽渠道、抢占资源、业主维系、团队执行等方面入手，通过营销团队艰苦努力，完成了全年的销售任务，取得一定的销售业绩。

2) 全面落实深耕城市战略，择机获取土地储备

2018年，公司竞得长沙市中心体育馆路与便河边巷交汇处地块，为公司深耕长沙房地产市场迈出了坚定步伐。2019年，公司全面落实深耕城市战略，在公司布局的另一城市河南新乡市周边的郑州荥阳市获取了健康大道与荥泽西二路交叉口西南侧2万多平方米的居住用地，为公司深耕河南，回归一二线城市项目开发打下坚实的基础。

3) 做精做细项目管理，实现降本增效

公司实行全过程项目管控，实施公司所有项目集中采购与招标管理办法，实现实时生成科目和合约规划两个维度的动态成本报表，并按照设定的比例进行关键业务环节的预警或强控，保证成本发生过程的可预见性和可控性。

4) 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款(万元)	权益对价(万元)
荣政储(2019)36-1号地块	健康大道与荥泽西二路交叉口西南侧	居住用地	25434.79		招拍挂方式	100.00%	17,010	17,010

5) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万m ²)	总建筑面积(万m ²)	剩余可开发建筑面积(万m ²)
郑州荥阳	25,434.79	92,373.93	92,373.93
长沙市	72,718.00	306,918.00	306,918.00
总计	98,152.79	399,291.93	399,291.93

6) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙市	长沙沙河城四期 I	开福区开福大道	高层住宅	100.00%	2019 年 12 月 01 日	截至 2019 年 12 月 31 日, 四期 I 区 1、2 号楼及周边地下室底板砼浇筑完成, 顶板模板完成 50%; 3 号楼北侧底板砼浇筑完成, 4 号楼垫层完成 50%	20%	25,749.00	89,886.41	0	0	62,931	128,761
长沙市	长沙沙河城四期 II	开福区开福大道	高层住宅	100.00%	2017 年 09 月 01 日	"截至 2019 年 12 月 31 日, 四期 II 区 1#、2# 栋竣工验收完成。"	100%	11,926.00	34,540.00	46,258.00	46,258.00	26,394	19,167
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	商业	100.00%	2019 年 05 月 01 日	截至 2019 年 12 月 31 日, 基坑土方外运 8000 立方米; 排水管网迁改工程验收及移交	5%	6,515.70	64,179.60	0	0	144,358	48,291
新乡市	新乡世纪新城三期 II	卫滨区文岩路	高层住宅	70.00%	2018 年 05 月 01 日	截至 2019 年 12 月 31 日, 三期 II 区 18#楼 23 层主体正在施工, 19#楼 14 层主体正在施工。	30%	11,149.27	45,373.82	0	0	25,964	9,371

7)主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
长沙市	沙河城二期双拼	长沙捞刀河镇	双拼	100.00%	10,767	24,367	22,472	0.00	824	22468.58	1,158.00	1,871.83
长沙市	沙河城一期双拼	长沙捞刀河镇	公寓	100.00%	3,769	3,913	3,913	365.00	184	3547.97	0.00	0
长沙市	沙河城三期-洋房	长沙捞刀河镇	商铺	100.00%	85,034	84,264	84, 264	0.00	139	84251	0.00	124.69
长沙市	沙河城一期高层公寓	长沙捞刀河镇	商业	100.00%	13,746	12,749	12,567	4,498.00	1,728	9503.97	1,641.00	1,059.28
长沙市	沙河城三期二多层	长沙捞刀河镇	洋房	100.00%	19,029	17,980	17,704		871	17703.78	7,935.00	6,058.47
长沙市	沙河城四期二高层	长沙捞刀河镇	住宅	100.00%	34,541	32,383	31,907	6,931.00	12,657	7878.42	7,878.00	5,713.92

新乡市	世纪村车位	新乡市胜利路	住宅	70.00%		1350			224			247
新乡市	世纪新城二期商业	新乡市胜利路	住宅	70.00%	7012.88	6183	1092.22					
新乡市	世纪新城二期住宅	新乡市胜利路	住宅	70.00%	79895.75	419	78886.47	194	130	80070.74	194	160
新乡市	世纪新城三期住宅（7-10#）	新乡市胜利路	住宅	70.00%	61627	3412	59632.26	46627	2,787	46627.45	46627	26,158
新乡市	世纪新城一期商业	新乡市胜利路	住宅	70.00%	2527.31	4938	1484.05	223.72	222	1484.05	224	211
新乡市	世纪新城一期住宅	新乡市胜利路	住宅	70.00%	87186.08	355	88155.52	470	237	88063.03	470	360
新乡市	新城二期车位	新乡市胜利路	住宅	70.00%	/	10350			82			78
新乡市	新城三期 18-19#住宅	新乡市胜利路	住宅	70.00%	43553.7	43040	26006.7		13,449			
新乡市	新城一期车位	新乡市胜利路	住宅	70.00%	/	14975			153			146

8)主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
沙河世纪楼物业	深圳	商业	100.00%	1,040.06	1,040.06	100.00%
沙河世纪村物业	深圳	商业	100.00%	246.00	246.00	100.00%
沙河世纪假日广场	深圳	商业	100.00%	7,722.36	7,722.36	100.00%
沙河华夏路物业	深圳	商业	100.00%	692.02	692.02	100.00%
沙河存量物业	深圳	商业	100.00%	171.35	171.35	100.00%

土地一级开发情况

适用 不适用

9)融资途径

融资途径	期末融资余额	融资成本区间/平均融资成本	期限结构			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	6,500.00	4.90%-5.23%	2,500.00	1,000.00	3,000.00	
合计	6,500.00	4.90%-5.23%	2,500.00	1,000.00	3,000.00	

发展战略和未来一年经营计划

1.公司发展战略

2020年,公司经营工作思路是:紧紧围绕公司发展战略,抓重点、带全面,切实推动公司各项重点工作提速、提质、提效。

2.公司经营计划**1) 全力以赴, 狠抓地产项目营销业绩**

继续以实施计划为目标,抓好销售工作,根据市场需求变化、竞争对手情况、自身楼盘特点等实际情况,制定合理的营销策略,促进和扩大销售。

2) 控本增效, 着力促进异地项目开发

一是建立预警机制,定期对项目进度进行督导,全力推进项目工程进度及设计进度;二是正确处理成本、进度和质量之间的关系,加强对承包商的有效管理,针对项目各建设阶段的关键节点,提前谋划,合理铺排,将各项工作全面有序铺开,实现早开盘、早回款。

项目开发预期目标:长沙沙河城二期(双拼)年底前完成竣工备案;长沙沙河城四期I区项目年底前主体工程屋面完成;长沙沙河城四期III区A地块3月底主体开工,12月底前达到预售条件;长沙深业中心项目6月底前完成施工图审查备案,12月底前施工至地下室顶板正负零标高。新乡世纪新城18#、19#年底前完成竣工备案。

3)继续实施深耕城市战略, 做好新项目拓展

随着公司在郑州荥阳取得新地块和在河南新乡在建项目已完工,公司在新乡已无土地储备。因此,公司将把深耕河南的重心转移至郑州,同时公司将坚持深耕城市战略,形成以深圳为依托,积极寻求对外扩张,确定了以深圳、湖南长沙、河南郑州三个在全国一、二线城市布局的战略支点。2019年,公司将继续以此三个城市为中心,寻求新项目拓展的机会。

4) 2020年资金计划

公司2020年度计划投资67,266万元。其中:长沙公司计划投资60,197万元;新乡公司计划投资7,069万元。

5) 2020年续建或新建项目情况

序号	项目名称	项目所在城市	权益比例	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	长沙沙河城四期 I	湖南长沙市	100%	25,749.28	114,864.40	89,886.41
2	长沙沙河城四期 IIIA 区	湖南长沙市	100%	35,357.98	168,698.41	135,025.78
3	长沙深业中心	湖南长沙市	100%	6,515.70	79,435.14	64,179.60
4	新乡世纪新城三期 II	河南新乡市	70%	11,149.27	50,991.79	45,373.82
合计				78,772.23	413,989.74	334,465.61

6) 2020年计划销售情况

(1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	20年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	沙河城一期商业	100%	2,624.00	2,624.00	100%
2	沙河城二期一双拼	100%	1,896.00	1,896.00	100%
3	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	100%
4	沙河城四期一住宅	100%	86,464.00	60,019.00	69.42%
5	沙河城四期二住宅	100%	236.00	236.00	100%
合计			91,496.00	65,051.00	71.10%

(2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	20年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	世纪新城一期住宅	70%	119.00	119.00	100%
2	世纪新城一期商铺	70%	1,281.00	1,281.00	100%
3	世纪新城二期住宅	70%	201.00	201.00	100%
4	世纪新城二期商铺	70%	6,181.00	-	-
5	世纪新城三期住宅	70%	18,231.00	9,586.00	52.58%
6	世纪新城三期商铺	70%	3,787.00	3,787.00	100%
合计			29,800.00	14,974.00	50.25%

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

报告期内，公司共向商品房承购人因银行抵押贷款提供65,989万元担保，其中：长沙公司13,250万元，新乡公司52,739万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2019 年		2018 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	438,139,662.69	100%	357,929,318.71	100%	22.41%
分行业					
房地产销售	422,599,138.21	96.45%	343,778,904.79	96.05%	22.93%
租金收入	13,217,638.87	3.02%	11,461,468.15	3.20%	15.32%
物业管理	2,054,331.55	0.47%	2,287,014.62	0.64%	-10.17%
其他	268,554.06	0.06%	401,931.15	0.11%	-33.18%
分地区					
深圳市	14,014,611.49	3.20%	12,707,665.90	3.55%	10.28%
新乡市	274,187,762.09	62.58%	144,351,991.04	40.33%	89.94%
长沙市	149,937,289.11	34.22%	200,869,661.77	56.12%	-25.36%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	422,599,138.21	297,963,212.18	29.49%	22.93%	23.81%	-0.50%
分地区						
长沙市	149,937,289.11	106,482,251.67	28.98%	3.87%	16.17%	-7.52%
新乡市	274,187,762.09	197,651,656.46	27.91%	36.50%	29.88%	3.68%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2019 年	2018 年	同比增减
房地产	销售量	平方米	66,127	46321	42.76%
	生产量	平方米	97,075	79,198	22.57%
	库存量	平方米	70,469	39,522	78.30%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

销售量增加系报告期内结转面积增加所致。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

□ 适用 √ 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2019 年		2018 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		297,963,212.18	96.83%	240,665,717.30	95.38%	23.81%
物业管理		1,311,212.89	0.43%	2,533,706.03	1.00%	-48.25%
其他业务		8,451,228.60	2.74%	9,112,171.54	3.62%	-7.25%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

河南深业地产有限公司于2019年12月18日在郑州市荥阳市成立，注册资本人民币5,000万，本公司持有100%权益。截至2019年12月31日，河南深业地产有限公司尚未缴纳注册资本。该新设子公司于本期纳入合并范围。

(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	11,609,529.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.74%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	个人	6,134,804.00	6.11%
2	个人	2,218,547.00	1.06%
3	个人	1,255,702.00	0.60%
4	个人	1,003,166.00	0.48%
5	个人	997,310.00	0.47%
合计	--	11,609,529.00	3.74%

主要客户其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

公司主要供应商情况

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	深圳市建安（集团）股份有限公司	51,929,776.97	26.01%
2	湖南雄新建筑有限公司	26,671,486.24	13.36%
3	湖南高建建设集团有限公司	24,327,961.77	12.18%
4	长沙金诚建筑有限公司	7,800,000.00	3.91%
5	湖南北山建设集团电力机电设备安装有限公司	3,752,561.79	1.88%
合计	--	114,481,786.80	57.34%

主要供应商其他情况说明

□ 适用 √ 不适用

3、费用

单位：元

	2019 年	2018 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	9,521,545.66	15,151,020.93	-37.16%	报告期与收入相关的费用减少所致
管理费用	62,863,043.70	59,138,234.42	6.30%	
财务费用	2,132,757.19	3,150,646.48	-32.31%	报告期内贷款减少所致

4、研发投入

□ 适用 √ 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2019 年	2018 年	同比增减
经营活动现金流入小计	593,963,769.49	749,420,776.35	-20.74%
经营活动现金流出小计	561,476,296.20	867,540,851.75	-35.28%
经营活动产生的现金流量净额	32,487,473.29	-118,120,075.40	127.50%
投资活动现金流入小计	1,267.00	186,174,143.00	-100.00%
投资活动现金流出小计	344,427.58	2,169,369.21	-84.12%
投资活动产生的现金流量净额	-343,160.58	184,004,773.79	-100.19%
筹资活动现金流入小计	30,000,000.00		
筹资活动现金流出小计	112,665,570.63	34,663,284.53	225.03%
筹资活动产生的现金流量净额	-82,665,570.63	-34,663,284.53	138.48%
现金及现金等价物净增加额	-50,521,132.56	31,221,719.38	-261.81%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

项目	同比增减	变动说明
经营活动现金流出小计	-35.28%	报告期内与成本及费用相关的现金支出减少
经营活动产生的现金流量净额	127.50%	报告期内与成本及费用相关的现金支出减少
投资活动现金流入小计	-100.00%	上年同期“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”商业部分货币补偿所致
投资活动现金流出小计	-84.12%	报告期固定资产购置减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-100.19%	上年同期“鹤塘小区-沙河商城城市更新项目”商业部分货币补偿所
筹资活动现金流入小计	净增	报告期内新增贷款所致
筹资活动现金流出小计	225.03%	报告期内新增项目贷款转入专户
筹资活动产生的现金流量净额	138.48%	报告期内新增贷款所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

□ 适用 √ 不适用

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
营业外收入	13,155,558.41	30.55%	拆迁过渡期安置费收入	详见附注十二、4

四、资产及负债状况

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2019 年末		2019 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	153,639,518.41	7.79%	180,659,682.50	9.43%	-1.64%	
应收账款	43,520.88	0.00%	52,255.25	0.00%	0.00%	
存货	1,447,959,757.93	73.41%	1,506,302,257.17	78.66%	-5.25%	报告期内销售结转存货所致
投资性房地产	78,592,564.81	3.98%	83,447,642.95	4.36%	-0.38%	
固定资产	14,152,081.10	0.72%	15,445,624.64	0.81%	-0.09%	
长期借款	40,000,000.00	2.03%	65,000,000.00	3.39%	-1.36%	

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

项目	项目名称	2019 年	2018 年
货币资金	注 1	49,930,748.36	26,429,779.89
存货	借款抵押（注 2）	94,811,879.05	
投资性房地产	深圳世纪假日广场裙楼负 104 商铺（注 3）	31,873,550.51	33,683,405.03
合计		176,616,177.92	60,113,184.92

注 1：受限货币资金为，使用受限制的按揭保证金人民币 19,930,748.36 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 26,429,779.89）及尚未解除冻结的银行抵押贷款资金人民币 30,000,000 元（2018 年 12 月 31 日：人民币 0 元）。

注 2：2019 年 12 月 26 日，长沙深业置业有限公司向建设银行长沙黄兴北路支行借款人民币 30,000,000 元，借款期限至 2022 年 12 月 26 日，长沙深业置业有限公司以沙河城四期一项目土地作为上述借款抵押物。截至 2019 年 12 月 31 日，本公司上述借款余额为人民币 30,000,000 元。

注 3：2013 年 1 月 31 日，本公司向华夏银行深圳高新支行借款人民币 50,000,000 元，借款期限至 2023 年 1 月 31 日；2013 年 2 月 6 日，本公司向华夏银行深圳高新支行借款人民币 150,000,000 元，借款期限至 2023 年 2 月 6 日；本公司以世纪假日广场裙楼负 104 商铺作为上述人民币 200,000,000 元借款抵押物。截止 2019 年 12 月 31 日，本公司上述借款余额为人民币 35,000,000 元。

五、投资状况

1、总体情况

√ 适用 □ 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
50,000,000.00	60,000,000.00	-16.67%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期(如有)	披露索引(如有)
河南深业地产有限公司	房地产开发经营； 房地产租赁与经营； 物业管理	新设	50,000,000.00	100.00%	自有资金	无	长期	房地产	尚未缴纳注册资本			否		
合计	--	--	50,000,000.00	--	--	--	--	--	--	0.00	0.00	--	--	--

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

(1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

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

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙深业置业有限公司	子公司	房地产开发、销售	80,000,000	1,237,448,645.86	239,946,043.54	149,937,289.11	20,973,780.73	15,794,152.27
新乡市深业地产有限公司	子公司	房地产开发、销售	80,000,000	520,777,056.59	207,880,657.93	274,187,762.09	49,379,546.30	36,821,459.52
深圳市深业置地物业投资有限公司	子公司	投资、咨询	20,000,000	24,156,623.56	23,687,139.96	3,461,353.01	1,158,321.96	1,094,875.01

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
河南深业地产有限公司	新设	

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

1. 行业竞争格局和发展趋势

2020年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，为确保经济持续健康发展和社会大局稳定，中央提出坚持稳中求进的工作总基调，坚持新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持以改革开放为动力，推动高质量发展，坚决打赢三大攻坚战，全面做好“六稳”工作。因此，稳定将是2020年房地产调控政策主基调，继续坚持“房住不炒”的定位，落实一城一策、因城施策的长效调控机制，夯实城市政府主体责任，切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。受疫情影响，虽然国家出台多项措施，稳步推进复工复产，但是仍然会对房地产业造成一定影响。

2.可能面对的风险及应对措施

1) 风险和问题

一是在建项目工程进度可能会滞后。

受疫情等相关情况的影响，在建项目长沙河城四期I、四期III区A以及新地块深业中心项目将会出现工程进度滞后等情况。

二是公司土地储备不足。2019年，虽然公司竞得郑州荥阳地块，但公司在新乡已无土地储备。长沙随着新项目不断开工，土地储备也越来越少。

2) 应对措施

一是充分利用好控股股东深圳本土大型国有企业的优势。

公司控股股东沙河集团和深业集团属深圳本土大型国有企业，在深圳拥有大量的土地储备和良好的企业信用评级，能为公司融资提供帮助。同时，公司将积极总结已完工代建项目的开发经验，通过代建项目和代理运营的方式，实现深圳本部赢利。公司也将积极寻求通过合作开发等模式在深圳本地获取新的项目。

二是继续实施深耕城市战略。

多年来，公司在湖南长沙和河南新乡建设开发项目在当地已积累丰富的开发经验和良好的口碑。公司将继续实施深耕城市战略，在湖南长沙周边和河南新乡周边择机获取新的土地储备。

十、接待调研、沟通、采访等活动情况

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

适用 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2019年01月16日	电话沟通	个人	国企改革及公司经营等相关情况
2019年02月20日	电话沟通	个人	公司经营等相关情况
2019年03月05日	电话沟通	个人	国企改革相关情况
2019年04月11日	电话沟通	个人	公司经营等相关情况
2019年05月22日	电话沟通	个人	国企改革及公司经营等相关情况
2019年06月18日	电话沟通	个人	公司经营等相关情况
2019年07月23日	电话沟通	个人	公司经营等相关情况

2019 年 08 月 06 日	电话沟通	个人	公司经营等相关情况
2019 年 09 月 03 日	电话沟通	个人	国企改革及公司经营等相关情况
2019 年 10 月 24 日	电话沟通	个人	公司经营等相关情况
2019 年 11 月 13 日	电话沟通	个人	国企改革及公司经营等相关情况
2019 年 12 月 20 日	电话沟通	个人	国企改革及公司经营等相关情况
接待次数	12		
接待机构数量	0		
接待个人数量	12		
接待其他对象数量	0		
是否披露、透露或泄露未公开重大信息	无		

第五节重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司实行持续、稳定的股利分配政策，现金分红政策的制定及执行符合公司章程的规定和股东大会决议的要求，分红标准和比例明确和清晰，相关的决策程序和机制完备，独立董事履职尽责并发挥了应有的作用，中小股东有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益得到了充分的保护。本报告期内，公司董事会结合公司实际情况，制定并提交股东大会2018年度利润分配方案。经2018年度股东大会审议通过后，于2018年6月19日实施。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	是

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

2019年度，公司利润分配预案为：以201705187为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.11元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

2018年度，公司利润分配预案为：以201705187为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.66元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

2017年度，公司利润分配预案为：以201705187为基数，向全体股东每10股派发现金红利0.1元（含税），送红股0股（含税），不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	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	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式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例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）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
2019年	2,218,757.06	21,085,177.65	10.52%	0.00	0.00%	2,218,757.06	10.52%
2018年	13,312,542.34	146,000,417.81	9.12%	0.00	0.00%	13,312,542.34	9.12%
2017年	2,017,051.87	7,630,332.76	26.43%	0.00	0.00%	2,017,051.87	26.43%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

每 10 股送红股数 (股)	0
每 10 股派息数 (元) (含税)	0.11
每 10 股转增数 (股)	0
分配预案的股本基数 (股)	201705187
现金分红金额 (元) (含税)	2,218,757.06
以其他方式 (如回购股份) 现金分红金额 (元)	0.00
现金分红总额 (含其他方式) (元)	2,218,757.06
可分配利润 (元)	289,928,992.18
现金分红总额 (含其他方式) 占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
其他	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
根据有关法规及《公司章程》的规定,考虑到股东利益及公司长远发展需求,公司拟以 2019 年 12 月 31 日总股本 201,705,187 股为基数,以未分配利润向全体股东每 10 股派发现金 0.11 元 (含税),共拟派发现金股利 2,218,757.06 元,剩余未分配利润留存以后年度分配。	

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2019年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年年初未分配利润。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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，以及贷款承诺和财务担保合同。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	114,644.16	摊余成本	114,644.16
其他应收款	贷款和应收款	11,647,520.02	摊余成本	11,647,520.02

本公司

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	114,644.16	摊余成本	114,644.16
其他应收款	贷款和应收款	724,062,929.32	摊余成本	724,062,929.32

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

本集团：

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量 按新金融工具准则列示的 账面价值2019年1月1日
以摊余成本计量的金 融资产			
应收账款	114,644.16	(62,388.91)	52,255.25
其他应收款	11,647,520.02	(2,258,297.90)	9,389,222.12
总计	11,762,164.18	(2,320,686.81)	9,441,477.37

在首次执行日，原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

计量类别	按原金融工具准则计 提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则计 提损失准备
贷款和应收款（原金融工具 准则）/以摊余成本计量的 金融资产（新金融工具准 则）				
应收账款	7,298,957.39	-	62,388.91	7,361,346.30
其他应收款	8,593,057.54	-	2,258,297.90	10,851,355.44
小计	15,892,014.93	-	2,320,686.81	18,212,701.74
总计	15,892,014.93	-	2,320,686.81	18,212,701.74

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

	会计政策变更前 2018年末余额	会计政策变更 新金融工具准则影响	会计政策变更后 2019年初余额
应收账款	114,644.16	(62,388.91)	52,255.25
其他应收款	11,647,520.02	(2,258,297.90)	9,389,222.12
未分配利润	442,253,291.24	(1,409,803.76)	440,843,487.48
少数股东权益	65,458,719.36	(910,883.05)	64,547,836.31

本公司

2019年

	会计政策变更前	会计政策变更	会计政策变更后
	2018年末余额	新金融工具准则影响	2019年初余额
应收账款	114,644.16	(62,388.91)	52,255.25
其他应收款	724,062,929.32	452,798.98	724,515,728.30
未分配利润	303,063,445.79	390,410.07	303,453,855.86

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

河南深业地产有限公司于 2019 年 12 月 18 日在郑州市荥阳市成立，注册资本人民币 5,000 万，本公司持有 100% 权益。截至 2019 年 12 月 31 日，河南深业地产有限公司尚未缴纳注册资本。该新设子公司于本期纳入合并范围。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	邓冬梅、邝新亮
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是 否

是否在审计期间改聘会计师事务所

是 否

更换会计师事务所是否履行审批程序

是 否

对改聘、变更会计师事务所情况的详细说明

公司原审计机构瑞华会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“瑞华”）于2018年度的聘任期限已满，且已经连续为公司提供审计服务超过5年，根据国资监管相关规定，公司2019年需更换会计师事务所。公司已就更换会计师事务所事项与瑞华进行了事先沟通，瑞华知悉本事项并确认无异议。公司决定，聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司2019年度财务报告审计机构和内控审计机构，聘期一年，报酬分别为人民币50万元和人民币20万元。

上述议案经公司第九届董事会第十三次会议于2019年10月25日审议通过，并经公司2019年第一次临时股东大会于2019年11月12日批准。

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

报告期内，公司聘请安永华明会计师事务所(特殊普通合伙)为内控审计机构，内控审计费20万元，报告期内尚未支付。

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、接受关联方担保

本公司作为被担保方

担保方	担保余额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
深业沙河（集团）有限公司	21,250,000.00	2013.01.31	2023.01.31	否
深业沙河（集团）有限公司	13,750,000.00	2013.02.06	2023.02.06	否

6、其他重大关联交易

适用 不适用

2013年9月16日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的《拆迁补偿安置协议》，该项目用地范围内所涉及的拆迁物业总面积为41,345.67 m²，其中沙河商城综合楼一至六层为本公司名下物业，面积14,049.44 m²。

由于上述拆迁工作于2014年启动，本公司于2014年度内将原列报于投资性房地产及固定资产的所涉及的待拆迁物业账面价值人民币33,051,251.34元的沙河商城资产转入其他流动资产核算，其中一层3,017.39平方物业的账面值人民币7,098,397.89元。

2018年11月30日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的《搬迁补偿安置协议之补充协议》，将沙河商城一层3,017.39平方物业的补偿方式由原房屋补偿方式变更为货币补偿方式，货币补偿金额按回迁房屋的评估价确定，金额为人民币186,172,963.00元。

2018 年度，本公司根据《搬迁补偿安置协议之补充协议》收到拆迁物业货币补偿收入人民币 186,172,963.00 元，同时结转列示于其他流动资产的对应拆迁物业账面成本人民币 7,098,397.89 元，本公司 2018 年度因拆迁物业货币补偿确认人民币 179,074,565.11 元净收益计入营业外收入。

2015 年 1 月 28 日，本公司与深业沙河（集团）有限公司就鹤塘小区、沙河商城城市更新项目中本公司持有的沙河菜市场综合楼一至六层正式签订《搬迁房屋交接确认单》；按本公司和深业沙河（集团）有限公司约定，深业沙河（集团）有限公司在拆迁过渡期内向本公司支付安置费，其中沙河商城综合楼一层商业部分过渡期安置费计自《搬迁补偿安置协议之补充协议》生效之日（2018 年 11 月 30 日）停止。

2019 年度，本公司应收深业沙河（集团）有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币 12,268,935.00 元（2018 年度：人民币 18,077,153.20 元）计入营业外收入。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
拆迁补偿关联交易公告	2013 年 09 月 18 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2018-2019 年度借款关联交易公告	2018 年 03 月 29 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于签订《深圳市南山区鹤塘小区-沙河商城城市更新项目搬迁补偿之第一补充协议》暨关联交易的公告	2018 年 11 月 10 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

(1) 委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

(2) 委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

无

2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内公司暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

本公司不属于重点排污单位。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	24,316	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	22,665	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391	0	0	68,613,391		
张沐城	境内自然人	1.04%	2,100,000	2,100,000	0	2,100,000		
彭凌云	境内自然人	0.99%	2,000,024	1,874,324	0	2,000,024		
洪祖芳	境内自然人	0.82%	1,648,000	1,510,500	0	1,648,000		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0	0	1,440,000		
深圳市茂安源投资有限公司	境内非国有法人	0.51%	1,021,201	1,021,201	0	1,021,201		
杨全玉	境内自然人	0.48%	960,000	960,000	0	960,000		
任诚康	境内自然人	0.46%	928,900	42,900	0	928,900		
林奇	境内自然人	0.40%	803,800	-1,096,200	0	803,800		
陈忠民	境内自然人	0.36%	726,947	-22,700	0	726,947		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深业沙河（集团）有限公司	68,613,391	人民币普通股	68,613,391					
张沐城	2,100,000	人民币普通股	2,100,000					
彭凌云	2,000,024	人民币普通股	2,000,024					
洪祖芳	1,648,000	人民币普通股	1,648,000					
张丽萍	1,440,000	人民币普通股	1,440,000					
深圳市茂安源投资有限公司	1,021,201	人民币普通股	1,021,201					
杨全玉	960,000	人民币普通股	960,000					
任诚康	928,900	人民币普通股	928,900					
林奇	803,800	人民币普通股	803,800					
陈忠民	726,947	人民币普通股	726,947					

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东张丽萍持有公司股票 1,440,000 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；股东陈忠民持有公司股票 749,647 股，其中 150,100 股通过融资融券投资者信用账户持有。

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深业沙河（集团）有限公司	陈勇	1988 年 12 月 19 日	91440300192198188H	兴办实业（具体项目另行申报）；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；物业及租赁管理（凭资质证书经营）；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发；项目投资；新型材料的研发。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

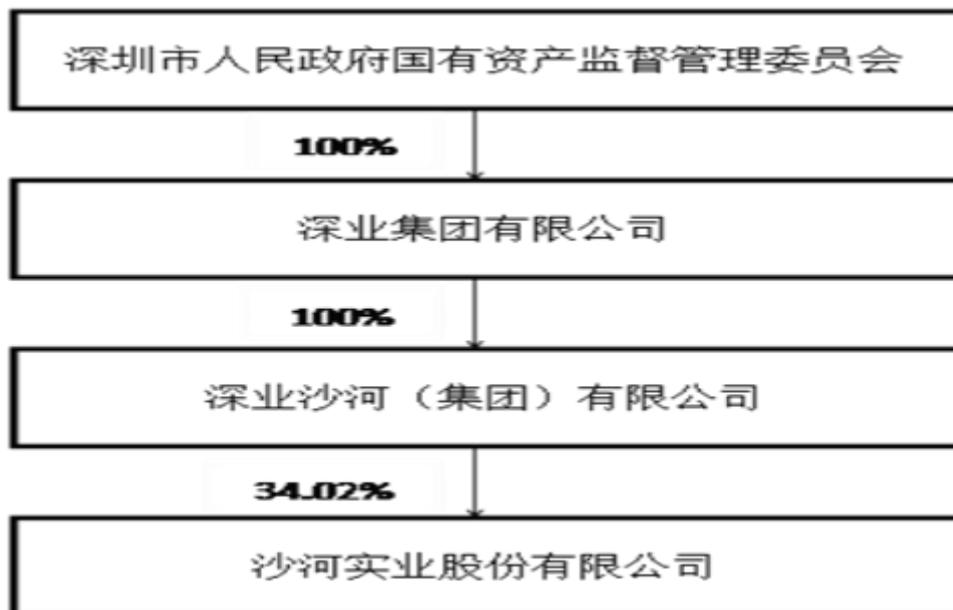
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	余钢	2004 年 07 月 01 日	K31728067	根据市政府授权，依照法律法规履行出资人职责，依法维护国有资产出资人权益等。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	深圳机场、盐田港、深能源、深振业、深天健、农产品、特发信息等上市公司。			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数 (股)	本期增持股数 (股)	本期减持股数 (股)	其他增减变动 (股)	期末持股数 (股)
陈勇	董事长	现任	男	50	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
温毅	董事、 总经理	现任	男	58	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
张选昭	董事	现任	男	54	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
董方	董事	现任	男	47	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
刘世超	董事	现任	男	49	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
刘标	董事	现任	男	47	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
熊楚熊	独立董事	现任	男	65	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
陈治民	独立董事	现任	男	57	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
王苏生	独立董事	现任	男	51	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
李永德	监事会主席	现任	男	61	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
徐美芬	监事	现任	女	51	2019年04月23日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
陈瑜	监事	现任	女	48	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
熊跃华	副总经理	现任	男	58	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
赵忠	副总经理	现任	男	48	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
徐美平	副总经理	现任	男	57	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
赖育明	副总经理	现任	男	54	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
王凡	董事会秘书	现任	男	48	2017年04月21日	2020年04月21日	0	0	0	0	0
张仲文	监事	离任	男	50	2017年04月21日	2019年04月23日	0	0	0	0	0
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
张仲文	监事	离任	2019年04月23日	因工作调动原因

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

1. 董事会成员

陈勇，男，汉族，1970年1月出生，中共党员，1991年7月本科毕业于安徽大学，1994年7月硕士毕业于中国人民大学。历任深圳市物业发展（集团）股份有限公司秘书科科长、下属国贸发展公司总经理、吉发仓储公司总经理和本部资产部经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司资产部经理、总经理助理兼沙河医院支部书记；沙河实业股份有限公司副总经理、总经理。现任本公司董事长。

温毅，男，汉族，1962年7月出生，中共党员，研究生学历。历任武汉工学院（现为武汉理工大学）院团委副书记、系党总支书记；深圳市沙河工贸发展公司副总经理；深圳市沙河联发科技实业有限公司总经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司人事部经理、综合办公室主任、总经理助理、资产保全部经理、经营管理部经理；新乡市深业地产有限公司董事长；沙河实业股份有限公司副总经理。现任本公司总经理、董事。

张选昭，男，汉族，1966年3月出生，中共党员，研究生学历，高级政工师。1987年8月—1992年1月，在广东省大埔县田家炳第三中学任教，兼任校团委书记；1992年2月—2000年7月，在深圳市旅游（集团）公司下属单位任办公室主任；2000年8月—2006年3月，任深圳市沙河实业（集团）有限公司党委办公室副主任、主任；2006年4月至2018年7月，任沙河实业股份有限公司董事、党委副书记、纪委书记；2018年8月至今，任本公司董事、党委副书记。

董方，男，1973年2月出生，中共党员，研究生学历，高级工程师。现任深业集团有限公司副总裁，深业鹏基南方集团董事、深业泰然（集团）股份有限公司董事、深业置地有限公司董事、深业华东地产开发有限公司董事、深圳市农科集团有限公司董事、深业智慧园区运营（深圳）有限公司董事、路劲基建有限公司董事。2006年9月加入深业集团有限公司，历任深圳市公路勘察设计院测设队队长、深圳市交通局路隧建设管理办公室建管科科长、惠州广河高速公路有限公司副总经理、深业集团投资部总经理、项目发展部总经理、地产运营管理部总经理。现任本公司董事。

刘世超，男，1971年6月出生，大学本科，高级会计师。现任深业集团有限公司董事及财务总监，深业（集团）有限公司董事，深圳控股有限公司董事，喀什深圳城有限公司董事及财务总监。曾任深圳市建设投资控股公司计划财务部会计师、高级会计师、部长助理；深圳市国资委统计评价（预算财务）处主任科员、副处长；深圳市国资委企业二处副处长；深圳粮食集团有限公司董事；深圳巴士集团股份有限公司董事；深圳市能源集团有限公司董事，深圳能源集团股份有限公司董事、财务总监，满洲里达赉湖热电有限公司监事会主席，深圳能源财务有限公司董事，深圳市广深沙角B电力有限公司董事；深圳联合产权交易所股份有限公司董事；华润深国投投资有限公司董事。现任本公司董事。

刘标，男，1973年10月出生，拥有厦门大学国际会计学士学位、同济大学工商管理硕士学位（MBA）、比利时联合商学院工商管理博士学位（DBA）、高级会计师和中国注册会计师资格。现任深圳市科陆电子科技股份有限公司董事总裁，兼任深圳广田集团股份有限公司独立董事。曾任深圳市环球易购电子商务有限公司执行总裁、深圳联合金融服务集团股份有限公司总裁、董事长，深圳市投资控股有限公司总会计师，深业集团有限公司董事及财务总监、深圳控股有限公司非执行董事，深圳市粮食集团有限公司董事及财务总监，深圳飞亚达（集团）股份有限公司财务部经理等职。曾兼任兼跨境通宝电子商务股份有限公司董事、深圳能源集团股份有限公司监事、深圳市城市建设开发（集团）公司董事、中国南山开发（集团）股份有限公司副监事长、喀什深圳城有限公司董事、江苏沃田农业股份有限公司董事。现任本公司董事。

熊楚熊，男，1955年出生，博士，教授，注册会计师，先后毕业于西南财经大学会计系和厦门大学会计系，1992年在厦门大学获经济学博士学位后，分配到深圳大学会计专业任教，现为深圳大学教授。曾在英国曼彻斯特大学作访问学者。现任本公司独立董事。

陈治民，男，1963年出生，西南政法大学法学学士，中国人民大学法学硕士。现任广东晟典律师事务所主任、深圳市政协委员、深圳国际仲裁院仲裁员。曾任中华全国律师协会理事，广东省律师协会常务理事、战略发展委员会主任、深圳市律师协会副会长、深圳市律师事务所主任、深业集团有限公司董事（政府委派）、平安证券有限责任公司独立董事、深圳市长亮科技股份有限公司独立董事等职。在房地产、建设工程、金融及公司法律业务方面有丰富的工作经验。现任本公司独立董

事。

王苏生，男，1969年3月出生，法学博士、管理学博士后、MBA，中国注册会计师、律师、美国注册金融分析师（CFA）、教授、博士生导师。现任南方科技大学教授，广州汽车集团股份有限公司、万泽实业股份有限公司、深圳天马微电子股份有限公司独立董事。曾任深圳经济特区证券公司罗湖营业部总经理，英大证券有限责任公司武汉营业部总经理、董事会秘书处副主任，中瑞创业投资基金管理有限公司负责人。现任本公司独立董事。

2.监事会成员

李永德，男，1959年12月出生，研究生学历，高级工程师。曾任深圳市第二建筑工程公司第五公司技术员、助工、主任工程师；深圳市建鹏房地产开发公司经营部部长、公司副经理；深圳市建设投资控股公司开发部副经理；深圳市深华集团公司副总经理；深圳鹏基（集团）有限公司副总工程师、总工程师、副总经理、总经理、董事、副董事长、党委书记；深业南方地产（集团）有限公司副董事长、党委书记；深圳市农科集团有限公司董事、董事长、党委书记。现任本公司监事会主席。

徐美芬，女，1969年4月出生，大学本科，中国注册会计师。现任深业集团有限公司风险管理部副总经理。曾先后就职于深圳中华会计师事务所、深圳南方民和会计师事务所、深圳市运发集团有限公司、深圳市农科集团有限公司。拥有二十多年的财务、审计等工作经历。现任本公司监事。

陈瑜，女，1972年7月出生，中共党员，中专学历，经济师。1991年7月-1997年6月，在湖北省黄石市电缆集团有限公司任总工程师办公室统计员、团委副书记（主持工作）；1997年7月-2006年4月，在深圳市沙河工贸发展公司任办公室副主任；2006年5月-2012年3月在深圳市沙河实业（集团）有限公司历任团委副书记、书记、女工主任；2012年4月至今在沙河实业股份有限公司历任人力资源部（党群办公室）副经理、女工委主任、党群办（监察室）主任、公司纪委委员。现任本公司党群办主任、监事。

3.高级管理人员

温毅，男，汉族，1962年7月出生，中共党员，研究生学历。历任武汉工学院（现为武汉理工大学）院团委副书记、系党总支副书记；深圳市沙河工贸发展公司副总经理；深圳市沙河联发科技实业有限公司总经理；深圳市沙河实业（集团）有限公司人事部经理、综合办公室主任、总经理助理、资产保全部经理、经营管理部经理；新乡市深业地产有限公司董事长；沙河实业股份有限公司副总经理。现任本公司总经理、董事。

熊跃华，男，汉族，1962年8月出生，大学本科学历，高级工程师，全国注册监理工程师，冶金部长沙设计院从事设计工作八年，担任专业组长，广东惠阳城市建设设计研究院从事结构设计工作五年，担任结构主任工程师。历任深圳中侨物业工程监理公司副总经理兼总工程师、深圳中侨物业发展有限公司总工程师、深圳建明达监理有限公司副总经理、沙河实业股份有限公司总工程师，现任本公司副总经理。

赵忠，男，汉族，1972年11月出生，中共党员，华中科技大学硕士研究生。曾在江苏海陆锅炉集团工作二年，深圳团市委工作二年，历任深圳市沙河实业（集团）有限公司人事部副经理、经理、综合办公室主任兼沙河实业股份有限公司工会主席及办公室主任；长沙深业置业有限公司常务副总经理、监事会主席；新乡市深业地产有限公司常务副总经理、总经理、董事长。现任本公司副总经理。

徐美平，男，汉族，1963年11月出生，硕士研究生学历，高级工程师，一级建造师。曾在中国建筑西南设计研究院从事设计工作十二年，历任沙河实业股份有限公司技术部副部长；长沙深业置业有限公司总工程师、副总经理、总经理、董事长。现任本公司副总经理。

赖育明，男，汉族，1966年10月出生，中共党员，硕士研究生学历，会计学硕士。曾任沙河实业股份有限公司计财部经理、总经理助理兼计财部经理；深业泰然（集团）股份有限公司财务管理部部长。现任本公司副总经理。

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈勇	深业沙河（集团）有限公司	董事长、法人代表	2013年07月16日		是
温毅	深业沙河（集团）有限公司	董事	2013年07月16日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈勇	深圳沙河医院	法定代表人	2014年03月05日	2019年01月08日	否
陈勇	深业健康产业投资运营（深圳）有限公司	董事长、董事	2016年11月10日		否
陈勇	深业健康产业投资运营（深圳）有限公司	总经理（法定代表人）	2016年11月10日	2019年08月26日	否
陈勇	深圳深业康复医院	董事长、董事	2016年11月10日		否
陈勇	深圳深业康复医院	法定代表人	2016年11月10日	2019年08月26日	否
张选昭	新乡市深业地产有限公司	监事	2015年05月20日		否
熊跃华	深圳市深业置地物业投资有限公司	董事长、董事（法定代表人）	2015年02月13日		否
赵忠	新乡市深业地产有限公司	董事长、董事	2015年05月20日		否
徐美平	深圳沙河医院	董事	2019年01月08日		否
徐美平	深业健康产业投资运营（深圳）有限公司	董事	2016年11月10日		否
徐美平	深圳深业康复医院	董事	2016年11月10日		否
赖育明	新乡市深业地产有限公司	董事	2017年06月19日		否
在其他单位任职情况的说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

□ 适用 √ 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈勇	董事长	男	49	现任	0	是
温毅	董事、总经理	男	57	现任	77.45	否
张选昭	董事	男	53	现任	70	否
董方	董事	男	46	现任	0	否
刘世超	董事	男	48	现任	0	否
刘标	董事	男	46	现任	10	否
熊楚熊	独立董事	男	64	现任	10	否
陈治民	独立董事	男	56	现任	10	否
王苏生	独立董事	男	50	现任	10	否
李永德	监事会主席	男	60	现任	73.41	否
徐美芬	监事	女	51	现任	0	否
陈瑜	监事	女	47	现任	45.44	否
熊跃华	副总经理	男	57	现任	65.34	否
赵忠	副总经理	男	47	现任	67	否
徐美平	副总经理	男	56	现任	65.34	否
赖育明	副总经理	男	53	现任	65.34	否
王凡	董事会秘书	男	47	现任	54.1	否
合计	--	--	--	--	623.42	--

公司董事、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

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	52
主要子公司在职员工的数量（人）	102
在职员工的数量合计（人）	154
当期领取薪酬员工总人数（人）	154
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	12
技术人员	52
财务人员	11
行政人员	19
管理人员	36
物管人员	24
合计	154
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	14
本科	68
专科	43
中专及以下	29
合计	154

2、薪酬政策

本公司薪酬政策根据公司《薪酬制度》和《绩效管理制度》的相关规定，按照以岗定薪、岗变薪变原则，不同岗位实行不同的薪酬体系。同时，公司根据发展需要对薪酬体系实行动态管理，持续优化薪酬结构，确保薪酬资源能够有效吸引、激励和保留关键人才。

3、培训计划

报告期内，公司组织员工参加10多次共60人次的培训课程，学习了《新个税法》、《领导力提升高级研修班》等课程，通过学习交流，提升员工业务处理能力和个人的综合素质。此外，为加快应届毕业生的成长，组织了“新员工入职培训”，推行了导师制和轮岗制，指定业务骨干以师傅带徒弟方式及根据相关专业和岗位情况安排不同岗位的锻炼，以“传、帮、带”的方式，提升新员工认同感和归属感，使员工得到较快的成长。

4、劳务外包情况

适用 不适用

第十节公司治理

一、公司治理的基本状况

报告期内，公司治理实际情况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等法律法规的具体要求，不断完善治理结构，有序开展内部控制规范工作。为提高公司治理水平，按照有关法律、法规以及上市公司规范性文件的要求，制订和完善了一系列的规章制度，如《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等，股东大会、董事会、监事会和经营层在企业决策、监督和执行“三位一体”的运作中各司其职，协调运作，有效制衡。

公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有知情权和参与权。公司对照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，制定了《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，对现有制度执行情况进行检查，严格按监管法规规定管控、提供内幕信息，坚决杜绝利用公司内幕信息买卖公司股票的行为。严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露。

报告期内，公司向大股东深业沙河（集团）有限公司报送的主要未公开信息情况：公司每月8日前报送月度财务快报和月度财务报表，每个季度结束后的上旬报送季度财务报表和季度经济运行分析报告。根据深圳证监局的有关规定，公司严格按照相关规定规范公司向大股东报送未公开信息范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息的传递过程中严格控制知情人范围。

报告期内，公司完成了《内部控制管理手册》（第五版）的修订工作，并组织全体员工对内部控制流程相关知识进行学习培训；同时定期对公司内部控制规范体系运行情况进行评测，由此实现了公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状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。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到五分开，并具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）人员方面：公司在劳动、人事及工资管理方面机构独立、制度健全。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取薪酬。

（二）资产方面：公司与控股股东产权明晰，公司资产完全独立于控股股东。

（三）财务方面：公司设立了独立的财务部门，建立了健全独立的财务核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，控股股东不存在干预公司财务会计活动的情况。

（四）机构方面：公司董事会、监事会及其他内部机构健全，运作独立，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。控股股东依法行使其权利，并承担相应的义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动的行为。

（五）业务方面：本公司的主营业务为房地产开发与销售。本公司拥有独立的开发、销售、技术等人员。公司大股东深业沙河(集团)有限公司行使投资者的管理职能，无干涉公司经营的行为。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年度股东大会	年度股东大会	34.43%	2019 年 04 月 23 日	2019 年 04 月 24 日	http://www.cninfo.com.cn/
2019 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.14%	2019 年 11 月 12 日	2019 年 11 月 13 日	http://www.cninfo.com.cn/

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
熊楚熊	4	1	3	0	0	否	2
陈治民	4	1	3	0	0	否	0
王苏生	4	1	3	0	0	否	0

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内,对公司内部控制自我评价报告,公司2018年度关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况,公司2019-2020年度拟向深业沙河(集团)有限公司申请借款额度,公司2019-2020年度拟向控股子公司提供担保额度,公司2019-2020年度拟为控股子公司提供融资资助,公司会计政策变更等11项议案发表独立意见,切实履行了独立董事的监督职能,所发表的独立意见均得到采纳。

独立董事在报告期内发表的独立意见:

时间	主要内容
2019年1月22日	关于签订《房屋租赁合同》暨关联交易的事前认可和独立意见
2019年3月28日	对公司内部控制自我评价报告的独立意见;对公司2018年度关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明和独立意见;对公司2019-2020年度拟向深业沙河(集团)有限公司申请借款额度的独立意见;公司2019-2020年度拟向控股子公司提供担保额度的独立意见;公司2019-2020年度拟为控股子公司提供融资资助的独立意见;对公司会计政策变更的独立意见。
2019年4月11日	关于公司2018年度利润分配及分红派息预案的独立意见
2019年8月27日	公司2018年半年度关于控股股东及其他关联方占用公司资金、公司对外担保情况专项说明和独立意见;对公司会计政策变更的独立意见。
2019年10月25日	关于聘请公司2019年度财务审计机构及内控审计机构的事前认可和独立意见。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

2019年,我们严格按照各专门委员会议事规则,共召开审计委员会会议3次,审议议案如下:

会议届次	召开日期	主要内容
第九届董事会审计委员会第四次会议	2019年3月26日	审议并通过了《关于公司2018年年度报告全文及摘要的议案》;《关于公司2018年度审计报告的议案》;《关于公司2018年度利润分配及分红派息的预案》;《关于公司2018年度财务决算报告的议案》;《关于公司2020年度财务预算报告的议案》;《关于会计政策变更的议案》。
第九届董事会审计委员会第五次会议	2019年8月23日	《关于会计政策变更的议案》
第九届董事会审计委员会第六次会议	2019年10月24日	审议并通过了《关于聘请公司2019年度财务审计机构的议案》;《关于聘请公司2019年度内控审计机构的议案》。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、监事会工作报告

2019年,公司监事会以维护公司利益和全体股东权益为中心,以《公司法》、《公司章程》以及相关监管规定为依据,认真履行监事会职责,切实行使监督职能,规范召开监事会议,依规参加股东大会、列席董事会、总经理办公会、业务例会等有关会议,及时全面检查公司经营管理、财务等状况,监督公司治理和董事、高管人员履行职责等情况,在促进公司规范运作、加强内部控制、防范经营风险、维护公司及股东合法权益等方面发挥了积极的作用。

（一）监事会会议召开情况

报告期内，监事会认真开展各项工作，共召开了四次会议，出席会议的监事人数均符合法定人数要求，监事会会议的具体召开情况如下：

1.2019年3月27日，以现场表决方式召开第九届监事会第四次会议，审议并通过了七项议案，分别为：1) 审议并通过了《关于公司2018年年度报告全文及摘要的议案》；2) 审议并通过了《关于公司2018年度利润分配及分红派息的预案》；3) 审议并通过了《关于公司2018年度监事会工作报告的议案》；4) 审议并通过了《公司2018年度内部控制自我评价报告的议案》；5) 审议并通过了《关于公司2018年度财务决算报告的议案》；6) 审议并通过了《关于公司2019年度财务预算报告的议案》；7) 审议并通过了《关于提名徐美芬女士为公司第九届监事会监事候选人的议案》；8) 审议并通过了《关于会计政策变更的议案》。

2.2019年4月25日，以通讯表决方式召开第九届监事会第九次会议，审议并通过了《关于公司2019年第一季度报告全文及正文的议案》。

3.2019年8月27日，以通讯表决方式召开第九届监事会第十次会议，审议并通过了《关于公司2019年半年度报告全文及摘要的议案》。

4.2019年10月25日，以通讯表决方式召开第九届监事会第十一次会议，审议并通过了三项议案，分别为：1) 审议并通过了《关于公司2019年第三季度报告全文及正文的议案》；2) 审议并通过了《关于聘请公司2019年度财务审计机构的议案》；3) 审议并通过了《关于聘请公司2019年度内控审计机构的议案》。

（二）监事会履行职责情况

1.按时出席股东会 and 董事会，对董事会和股东会决策程序的合法合规性进行监督。2019年，监事会列席了4次董事会会议、出席了2次股东大会，听取并审议了公司各项主要提案和决议，了解了公司各项重要决策的形成过程，掌握了公司经营业绩情况，同时履行了监事会的知情、监督、检查职能。

2.列席参加经营业务工作会议，对公司重大经营决策和经营管理工作进行全面的监督和检查。2019年，公司监事会列席了总经理办公会20余次，月度业务例会12次。通过列席参加经营业务会议，参与对公司经营管理等重大问题的讨论。

3.开展监事会工作调研。2019年，监事会到新乡和长沙两个外地项目公司进行调研，重点了解了所属企业经营目标完成情况、财务运作情况和企业面临经营风险与困难。通过调研，监事会基本能动态掌握所属企业经营业务运作态势，并就所属企业规范运营提出具有建设性的意见和建议，切实履行了监事会监督职能，从而有效保障了公司资产安全。

4.参与招标工作关键环节的监督。2019年，监事会加强对公司招标采购过程监管，参与了招标工作关键环节的监督，并密切关注和督促招标工作存在问题的整改落实。

九、高级管理人员的考评及激励情况

公司高级管理人员的年度报酬主要包括基本年薪、奖励年薪、津贴福利等。

十、内部控制情况

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2020年03月27日
内部控制评价报告全文披露索引	本公司《2019年度内部控制评价报告》刊登在巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%

纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1.重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司高级管理人员舞弊；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制机制在运行过程中未能发现该错报；审计委员会对内部控制的监督无效；公司更正已公布的财务报告；会计差错金额直接影响盈亏性质；监管部门认定的财务报告存在重大会计差错的情形；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告。</p> <p>2. 重要缺陷：公司未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。</p> <p>3. 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>1.重大缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或行业监管机构的调查，并被公开处罚；公司集体决策程序导致重大失误；重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价结果中重要缺陷在报告发布之日起两年内未完成整改。</p> <p>2.重要缺陷：违反法律、法规、规章等，导致地方政府或地方监管部门的调查，并被处罚；公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。</p> <p>3.一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>1.重大缺陷：经营收入潜在错报金额>合并会计报表经营收入的 1%；利润总额潜在错报金额>合并会计报表利润总额的 5%且绝对额不低于人民币 200 万元；资产总额潜在错报金额>合并会计报表资产总额的 1%。</p> <p>2. 重要缺陷：合并会计报表经营收入的 0.5%<经营收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%；合并会计报表利润总额的 2.5%<利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 5%；合并会计报表资产总额的 0.5%<资产总额潜在错报金额≤合并会计报表资产总额的 1%。</p> <p>3.一般缺陷：经营收入潜在错报金额<合并会计报表经营收入的 0.5%；利润总额潜在错报金额<合并会计报表利润总额的 2.5%；资产总额潜在错报金额<合并会计报表资产总额的 0.5%。</p>	<p>1.重大缺陷：直接财产损失金额>合并会计报表资产总额的 3%且绝对额不低于人民币 500 万元。</p> <p>2.重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1%<直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额 3%。</p> <p>3.一般缺陷：直接财产损失金额<合并会计报表资产总额的 1%</p>
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十一、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，沙河实业股份有限公司于 2019 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2020 年 03 月 27 日
内部控制审计报告全文披露索引	http://www.cninfo.com.cn
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

第十一节公司债券相关情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券
否

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2020年03月27日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明(2020)审字第 61546344_H01 号
注册会计师姓名	邓冬梅、邝新亮

审计报告

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

沙河实业股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了沙河实业股份有限公司（以下简称“沙河股份”）的财务报表，包括2019年12月31日的合并及公司资产负债表，2019年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的沙河股份的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了沙河股份2019年12月31日的合并及公司财务状况以及2019年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于沙河股份，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

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

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
1、房地产销售的收入确认	
<p>沙河股份2019年房地产销售收入为人民币422,599,138.21元，占2019年营业收入总额的96.45%。沙河股份房地产销售收入在买方接到书面交房通知书，在约定的期限内交付房产时，或者买方接到书面交房通知书后，在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知约定的交付期限结束时，确认收入的实现。</p> <p>由于2019年销售的房产多于第四季度交房，发生收入截止性错误的风险较高，单个房地产开发项目销售收入确认上的错误汇总可能对利润产生较大影响，因此我们将房地产销售收入确认识别为关键审计事项。</p> <p>相关财务报表披露详见附注三、20和附注五、24。</p>	<p>我们在审计过程中对房地产销售收入确认执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 评价与房地产销售的收入确认相关的关键内部控制设计和运行有效性；2) 检查公司的房产标准买卖合同条款，以评价公司有关房地产销售的收入确认政策是否符合相关会计准则的要求；3) 就本年结转房地产销售收入的项目，选取样本，将其单方平均售价与从公开信息获取的单方售价比较是否存在重大差异；4) 就本年结转房地产销售收入的项目，选取样本，检查买卖合同、收款凭据以及入伙通知书等支持性文件，核实相关收入是否已按照公司的收入确认政策执行；5) 就资产负债表日前后确认房地产销售收入的项目，选取样本，检查可以证明房产已达到交付条件的竣工验收报告、业主签字确认的物业签收单、寄出入伙通知书的快递单，核实相关房地产开发项目销售收入是否在恰当的期间确认。

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

三、关键审计事项（续）

关键审计事项：	该事项在审计中是如何应对：
2、存货的可变现净值的评估	
<p>截至2019年12月31日，沙河股份拟开发土地、开发产品和开发成本的账面余额合计人民币为1,446,104,573.50元，占资产总额的比例为73.32%。存货按照成本与可变现净值孰低计量。确定存货的可变现净值涉及包括对估计售价、估计的销售费用以及相关税费，以及在在建开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。</p> <p>鉴于存货的账面金额重大，以及估计存货项目达到完工状态时将要发生的建造成本和未来净售价涉及重大会计估计，特别是考虑到当前经济环境下推出的各种应对房地产市场调控措施以及部分存货项目存在建造或销售放缓情况的可能影响，我们将存货的可变现净值的评估识别为关键审计事项。</p> <p>相关财务报表披露详见附注三、11和26及附注五、5。</p>	<p>我们在审计过程中对存货的可变现净值的评估执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none">1) 选取样本对开发项目进行实地察看，询问项目开发进度；2) 将预计售价与市场近期交易价格进行比较，参照同一项目的预售单价或具有类似规模、用途及地点的可比较物业的现行市场价格；3) 将估计的销售费用以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；4) 将在建开发物业至完工时估计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行比较，并对大额已签署的施工合同进行抽查或与沙河股份同类竣工物业的实际成本进行比较。

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

四、其他信息

沙河股份管理层对其他信息负责。其他信息包括年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督沙河股份的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

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。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：邓冬梅
（项目合伙人）

中国注册会计师：邝新亮

中国 北京

2020年3月27日

沙河实业股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日

人民币元

<u>资产</u>	<u>附注五</u>	<u>2019年12月31日</u>	<u>2018年12月31日</u>
流动资产			
货币资金	1	153,639,518.41	180,659,682.50
应收账款	2	43,520.88	114,644.16
预付款项	3	186,486,437.77	9,550,697.87
其他应收款	4	6,570,095.60	11,647,520.02
存货	5	1,447,959,757.93	1,506,302,257.17
其他流动资产	6	57,756,610.13	80,280,566.59
流动资产合计		<u>1,852,455,940.72</u>	<u>1,788,555,368.31</u>
非流动资产			
投资性房地产	7	78,592,564.81	83,447,642.95
固定资产	8	14,152,081.10	15,445,624.64
无形资产	9	56,291.85	191,391.81
长期待摊费用	10	1,858,285.78	2,110,118.49
递延所得税资产	11	25,250,471.50	27,498,836.60
非流动资产合计		<u>119,909,695.04</u>	<u>128,693,614.49</u>
资产总计		<u><u>1,972,365,635.76</u></u>	<u><u>1,917,248,982.80</u></u>

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注五	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债			
应付账款	13	153,142,452.06	128,235,044.37
预收款项	14	417,312,235.14	541,036,874.65
应付职工薪酬	15	26,317,667.37	20,468,817.82
应交税费	16	31,958,994.81	32,266,337.09
其他应付款	17	322,711,100.39	151,539,097.51
一年内到期的非流动负债	18	25,000,000.00	25,000,000.00
流动负债合计		976,442,449.77	898,546,171.44
非流动负债			
长期借款	19	40,000,000.00	65,000,000.00
递延所得税负债	11	-	3,448,145.30
非流动负债合计		40,000,000.00	68,448,145.30
负债合计		1,016,442,449.77	966,994,316.74
股东权益			
股本	20	201,705,187.00	201,705,187.00
资本公积	21	9,965,893.97	9,965,893.97
盈余公积	22	230,871,574.49	230,871,574.49
未分配利润	23	448,616,160.47	442,253,291.24
归属于母公司所有者权益合计		891,158,815.93	884,795,946.70
少数股东权益		64,764,370.06	65,458,719.36
所有者权益合计		955,923,185.99	950,254,666.06
负债和所有者权益总计		1,972,365,635.76	1,917,248,982.80

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并利润表
2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年
营业收入	24	438,139,662.69	357,929,318.71
减：营业成本	24	307,725,653.67	252,311,594.87
税金及附加	25	25,650,132.32	8,695,154.69
销售费用	26	9,521,545.66	15,151,020.93
管理费用	27	62,863,043.70	59,138,234.42
财务费用	28	2,132,757.19	3,150,646.48
其中：利息费用		3,438,677.08	4,774,607.66
利息收入		1,402,561.89	1,739,257.11
加：信用减值损失	29	(27,404.90)	-
资产减值损失	30	-	(365,831.75)
营业利润		30,219,125.25	19,116,835.57
加：营业外收入	31	13,155,558.41	197,252,373.26
减：营业外支出	32	316,918.52	7,280,267.74
利润总额		43,057,765.14	209,088,941.09
减：所得税费用	34	10,926,053.74	54,566,866.78
净利润		32,131,711.40	154,522,074.31
按经营持续性分类			
持续经营净利润		32,131,711.40	154,522,074.31
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		21,085,177.65	146,000,417.81
少数股东损益		11,046,533.75	8,521,656.50
综合收益总额		32,131,711.40	154,522,074.31
其中：			
归属于母公司股东的综合收益总额		21,085,177.65	146,000,417.81
归属于少数股东的综合收益总额		11,046,533.75	8,521,656.50
每股收益	35		
基本每股收益		0.10	0.72
稀释每股收益		0.10	0.72

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并股东权益变动表
2019年度

人民币元

2019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
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,965,893.97	230,871,574.49	442,253,291.24	884,795,946.70	65,458,719.36	950,254,666.06
加：会计政策变更	-	-	-	(1,409,803.76)	(1,409,803.76)	(910,883.05)	(2,320,686.81)
二、本年年初余额	<u>201,705,187.00</u>	<u>9,965,893.97</u>	<u>230,871,574.49</u>	<u>440,843,487.48</u>	<u>883,386,142.94</u>	<u>64,547,836.31</u>	<u>947,933,979.25</u>
三、本年增减变动金额	-	-	-	7,772,672.99	7,772,672.99	216,533.75	7,989,206.74
（一）综合收益总额	-	-	-	21,085,177.65	21,085,177.65	11,046,533.75	32,131,711.40
（二）利润分配	-	-	-	(13,312,504.66)	(13,312,504.66)	(10,830,000.00)	(24,142,504.66)
对所有者的分配	-	-	-	(13,312,504.66)	(13,312,504.66)	(10,830,000.00)	(24,142,504.66)
四、本年年末余额	<u><u>201,705,187.00</u></u>	<u><u>9,965,893.97</u></u>	<u><u>230,871,574.49</u></u>	<u><u>448,616,160.47</u></u>	<u><u>891,158,815.93</u></u>	<u><u>64,764,370.06</u></u>	<u><u>955,923,185.99</u></u>

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并股东权益变动表（续）

2018年度

人民币元

2018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
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	小计		
一、本年年初余额	201,705,187.00	9,965,893.97	219,160,039.24	309,981,460.55	740,812,580.76	59,337,062.86	800,149,643.62
二、本年增减变动金额	-	-	11,711,535.25	132,271,830.69	143,983,365.94	6,121,656.50	150,105,022.44
（一）综合收益总额	-	-	-	146,000,417.81	146,000,417.81	8,521,656.50	154,522,074.31
（二）利润分配	-	-	11,711,535.25	(13,728,587.12)	(2,017,051.87)	(2,400,000.00)	(4,417,051.87)
1 提取盈余公积	-	-	11,711,535.25	(11,711,535.25)	-	-	-
2 对所有者的分配	-	-	-	(2,017,051.87)	(2,017,051.87)	(2,400,000.00)	(4,417,051.87)
三、本年年末余额	201,705,187.00	9,965,893.97	230,871,574.49	442,253,291.24	884,795,946.70	65,458,719.36	950,254,666.06

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并现金流量表
2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年
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		349,425,733.07	576,108,582.83
收到的税费返还		10,562,876.35	-
收到其他与经营活动有关的现金	36	233,975,160.07	173,312,193.52
经营活动现金流入小计		593,963,769.49	749,420,776.35
购买商品、接受劳务支付的现金		405,238,722.38	638,725,141.60
支付给职工以及为职工支付的现金		42,118,777.62	42,239,395.03
支付的各项税费		37,218,887.64	73,280,790.98
支付其他与经营活动有关的现金	36	76,899,908.56	113,295,524.14
经营活动现金流出小计		561,476,296.20	867,540,851.75
经营活动产生的现金流量净额	36	32,487,473.29	(118,120,075.40)
二、 投资活动产生的现金流量：			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,267.00	1,180.00
收到其他与投资活动有关的现金	36	-	186,172,963.00
投资活动现金流入小计		1,267.00	186,174,143.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		344,427.58	2,169,369.21
投资活动现金流出小计		344,427.58	2,169,369.21
投资活动产生的现金流量净额		(343,160.58)	184,004,773.79

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并现金流量表（续）
2019年度

人民币元

	附注五	2019年	2018年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
取得借款收到的现金		30,000,000.00	-
筹资活动现金流入小计		30,000,000.00	-
偿还债务支付的现金		55,000,000.00	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		27,665,570.63	9,663,284.53
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		10,830,000.00	2,400,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金	36	30,000,000.00	-
筹资活动现金流出小计		112,665,570.63	34,663,284.53
筹资活动使用的现金流量净额		(82,665,570.63)	(34,663,284.53)
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		125.36	305.52
五、 现金及现金等价物净（减少）/增加额		(50,521,132.56)	31,221,719.38
加：年初现金及现金等价物余额		154,229,902.61	123,008,183.23
六、 年末现金及现金等价物余额	37	103,708,770.05	154,229,902.61

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
资产负债表
2019年12月31日

人民币元

资产	附注十四	2019年12月31日	2018年12月31日
流动资产			
货币资金		16,274,125.88	23,435,907.49
应收账款		43,520.88	114,644.16
预付款项		170,958,313.90	193,252.15
其他应收款	1	669,735,087.51	724,062,929.32
存货		-	347,750.46
其他流动资产		26,738,071.89	26,288,722.10
流动资产合计		883,749,120.06	774,443,205.68
非流动资产			
长期股权投资	2	251,800,000.00	251,800,000.00
投资性房地产		64,401,842.40	68,635,352.70
固定资产		13,439,720.68	14,596,645.33
无形资产		56,291.85	191,391.81
长期待摊费用		248,619.73	211,446.90
递延所得税资产		15,014,735.79	7,108,511.14
非流动资产合计		344,961,210.45	342,543,347.88
资产总计		1,228,710,330.51	1,116,986,553.56

本财务报表由以下人士签署：

董董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

负债和所有者权益	附注十四	2019年12月31日	2018年12月31日
流动负债			
应付账款		6,896,473.76	8,845,257.89
预收款项		201,444.85	2,821,928.65
应付职工薪酬		23,719,926.44	18,197,747.85
应交税费		6,160,735.41	6,051,314.70
其他应付款		424,265,164.83	245,469,265.64
一年内到期的非流动负债		25,000,000.00	25,000,000.00
流动负债合计		<u>486,243,745.29</u>	<u>306,385,514.73</u>
非流动负债			
长期借款		10,000,000.00	65,000,000.00
非流动负债合计		<u>10,000,000.00</u>	<u>65,000,000.00</u>
负债合计		<u>496,243,745.29</u>	<u>371,385,514.73</u>
股东权益			
股本		201,705,187.00	201,705,187.00
资本公积		9,960,831.55	9,960,831.55
盈余公积		230,871,574.49	230,871,574.49
未分配利润		289,928,992.18	303,063,445.79
所有者权益合计		<u>732,466,585.22</u>	<u>745,601,038.83</u>
负债和所有者权益总计		<u>1,228,710,330.51</u>	<u>1,116,986,553.56</u>

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

	附注十四	2019年	2018年
营业收入	3	11,933,248.92	10,403,191.26
减：营业成本		7,448,433.87	7,919,311.67
税金及附加		1,387,832.51	1,257,185.21
销售费用		62,400.00	62,400.00
管理费用		46,432,285.46	45,263,668.21
财务费用		3,241,678.17	3,876,237.44
其中：利息费用		3,438,677.08	4,774,607.66
利息收入		219,783.33	912,200.80
加：投资收益	4	25,270,000.00	5,600,000.00
信用减值损失		142,159.11	-
资产减值损失		-	14,391.53
营业亏损		(21,227,221.98)	(42,361,219.74)
加：营业外收入		13,108,638.31	197,113,389.26
（亏损）/利润总额		(8,118,583.67)	154,752,169.52
减：所得税费用		(7,906,224.65)	37,636,817.03
净（亏损）/利润		(212,359.02)	117,115,352.49
其中：持续经营净（亏损）/利润		(212,359.02)	117,115,352.49
综合收益总额		(212,359.02)	117,115,352.49

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
 股东权益变动表
 2019年度

人民币元

2019年度

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、上年年末余额	201,705,187.00	9,960,831.55	230,871,574.49	303,063,445.79	745,601,038.83
会计政策变更	-	-	-	390,410.07	390,410.07
二、本年年初余额	201,705,187.00	9,960,831.55	230,871,574.49	303,453,855.86	745,991,448.90
三、本年增减变动金额	-	-	-	(13,524,863.68)	(13,524,863.68)
(一) 综合亏损总额	-	-	-	(212,359.02)	(212,359.02)
(二) 利润分配	-	-	-	(13,312,504.66)	(13,312,504.66)
对所有者的分配	-	-	-	(13,312,504.66)	(13,312,504.66)
四、本年年末余额	201,705,187.00	9,960,831.55	230,871,574.49	289,928,992.18	732,466,585.22

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇 总经理：温毅 分管财务副总经理：赖育明 财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2018年度

人民币元

2018年度

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	所有者权益合计
一、 本年年初余额	201,705,187.00	9,960,831.55	219,160,039.24	199,676,680.42	630,502,738.21
二、 本年增减变动金额	-	-	11,711,535.25	103,386,765.37	115,098,300.62
(一) 综合收益总额	-	-	-	117,115,352.49	117,115,352.49
(二) 利润分配	-	-	11,711,535.25	(13,728,587.12)	(2,017,051.87)
1 提取盈余公积	-	-	11,711,535.25	(11,711,535.25)	-
2 对所有者的分配	-	-	-	(2,017,051.87)	(2,017,051.87)
三、 本年年末余额	201,705,187.00	9,960,831.55	230,871,574.49	303,063,445.79	745,601,038.83

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
现金流量表
2019年度

人民币元

	附注十四	2019年	2018年
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		7,128,872.51	7,220,740.59
收到其他与经营活动有关的现金		313,014,529.86	373,838,741.07
经营活动现金流入小计		320,143,402.37	381,059,481.66
购买商品、接受劳务支付的现金		171,165,968.95	2,382,480.80
支付给职工以及为职工支付的现金		28,074,823.11	28,073,616.00
支付的各项税费		2,067,231.38	1,846,586.77
支付其他与经营活动有关的现金		84,292,995.44	530,816,394.52
经营活动现金流出小计		285,601,018.88	563,119,078.09
经营活动产生的现金流量净额		34,542,383.49	(182,059,596.43)
二、 投资活动产生的现金流量：			
取得投资收益收到的现金		30,270,000.00	20,600,000.00
收到其他与投资活动有关的现金		-	186,172,963.00
投资活动现金流入小计		30,270,000.00	206,772,963.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		138,719.83	331,106.18
投资活动现金流出小计		138,719.83	331,106.18
投资活动产生的现金流量净额		30,131,280.17	206,441,856.82

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
现金流量表（续）
2019年度

人民币元

	附注十四	2019年	2018年
三、 筹资活动产生的现金流量：			
偿还债务支付的现金		55,000,000.00	25,000,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		<u>16,835,570.63</u>	<u>7,263,284.53</u>
筹资活动现金流出小计		<u>71,835,570.63</u>	<u>32,263,284.53</u>
筹资活动产生的现金流量净额		<u>(71,835,570.63)</u>	<u>(32,263,284.53)</u>
四、 汇率变动对现金及现金等价物的影响		<u>125.36</u>	<u>305.52</u>
五、 现金及现金等价物净减少额		(7,161,781.61)	(7,880,718.62)
加：年初现金及现金等价物余额		<u>23,435,907.49</u>	<u>31,316,626.11</u>
六、 年末现金及现金等价物余额		<u><u>16,274,125.88</u></u>	<u><u>23,435,907.49</u></u>

本财务报表由以下人士签署：

董事长：陈勇

总经理：温毅

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司

财务报表附注

2019年度

人民币元

一、基本情况

沙河实业股份有限公司（“本公司”）是一家在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司，于1987年7月27日成立。本公司所发行人民币普通股A股股票，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于广东省深圳市南山区白石路2222号沙河世纪楼。

本公司的经营范围为：在合法取得土地使用权范围内从事房地产开发经营业务；国内商业、物资供销业（不含专营、专控、专卖商品）；兴办实业（具体项目另报）；自有物业租赁。

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2020年3月25日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

二、财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则——基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

三、重要会计政策及会计估计

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、投资性房地产和固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量。

1. 遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2019年12月31日的财务状况以及2019年度的经营成果和现金流量。

2. 会计期间及营业期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本集团的主要业务为开发用于出售及出租的房地产产品，其营业周期通常从购买土地起到建成开发产品并出售或出租且收回现金或现金等价物为止的期间。该营业周期通常大于12个月。

3. 记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

三、重要会计政策及会计估计（续）

4. 企业合并

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。

同一控制下企业合并

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。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。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（或发行股份面值总额）的差额，调整资本公积中的股本溢价及原制度资本公积转入的余额，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下的企业合并

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的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，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支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和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，其差额计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

5. 合并财务报表

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司期初股东权益中所享有的份额的，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下的企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期期初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

6. 现金及现金等价物

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

7. 外币业务

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

外币现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项目，在现金流量表中单独列报。

三、重要会计政策及会计估计（续）

8 金融工具（自2019年1月1日起适用）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

三、重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：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；该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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该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。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当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转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，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。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类：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。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时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。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对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，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融工具减值

本集团以预期信用损失为基础，对以摊余成本计量的金融资产进行减值处理并确认损失准备。

信用损失，是指本集团按照原实际利率折现的、根据合同应收的所有合同现金流量与预期收取的所有现金流量之间的差额，即全部现金短缺的现值。其中，对于本集团购买或源生的已发生信用减值的金融资产，应按照该金融资产经信用调整的实际利率折现。

对于不含重大融资成分的应收款项，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团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，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。对于资产负债表日只具有较低信用风险的金融工具，本集团假设其信用风险自初始确认后未显著增加。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估应收款项金融工具的预期信用损失。

本集团在评估预期信用损失时，考虑有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注八、2。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

财务担保合同

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（适用于2018年度）

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于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。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

- （1）收取金融资产现金流量的权利届满；
- （2）转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且（a）实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或（b）虽然实质上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，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项和可供出售金融资产。

贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额。采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（适用于2018年度）（续）

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。

其他金融负债

对于此类金融负债，在初始确认时以公允价值计量，相关交易费用计入初始确认金额；采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款（如偿付利息或本金发生违约或逾期等）、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量（不包括尚未发生的未来信用损失）现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率（即初始确认时计算确定的实际利率）折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未发生减值的金融资产（包括单项金额重大和不重大的金融资产），包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产，不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后，如有客观证据表明该金融资产价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，原确认的减值损失予以转回，计入当期损益。但是，该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值，将该金融资产的账面价值，与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额，确认为减值损失，计入当期损益。发生的减值损失一经确认，不再转回。

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（适用于2018年度）（续）

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债务工具条款偿付时，要求签发人向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，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的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日履行相关现时义务所需支出的当前最佳估计数确定的金额，和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

10. 应收款项

本集团2018年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

本公司将期末余额为人民币100万元以上的应收账款及期末余额为人民币50万元以上的其他应收款确认为单项金额重大的应收款项。

本公司对单项金额重大的应收款项单独进行减值测试，单独测试未发生减值的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。单项测试已确认减值损失的应收款项，不再包括在具有类似信用风险特征的应收款项组合中进行减值测试。

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项信用风险特征组合的确定依据

本公司对单项金额不重大以及金额重大但单项测试未发生减值的应收款项，按信用风险特征的相似性和相关性对金融资产进行分组。这些信用风险通常反映债务人按照该等资产的合同条款偿还所有到期金额的能力，并且与被检查资产的未来现金流量测算相关。

不同组合的确定依据：

项目	确定组合的依据
账龄组合	应收款项的账龄
合并范围内关联方组合	往来款性质

根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

按组合方式实施减值测试时，坏账准备金额系根据应收款项组合结构及类似信用风险特征（债务人根据合同条款偿还欠款的能力）按历史损失经验及目前经济状况与预计应收款项组合中已经存在的损失评估确定。

不同组合计提坏账准备的计提方法：

项目	确定组合的依据
账龄组合	账龄分析法
合并范围内关联方组合	单项测试，无明显减值证据时不计提坏账准备

三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 应收款项（续）

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

账龄	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
1年以内（含1年，下同）	5	5
1-2年	10	10
2-3年	20	20
3年以上	40	40

组合中，采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

组合名称	应收账款计提比例（%）	其他应收款计提比例（%）
合并范围内关联方组合的计提坏账准备的计提方法	单项测试，无明显减值证据时不计提坏账准备。	单项测试，无明显减值证据时不计提坏账准备。

本集团2019年1月1日起应收款项坏账准备的确认标准和计提方法详见附注五、2和4。

11. 存货

存货包括库存材料、拟开发土地、开发成本、开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按成本进行初始计量。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。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

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

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，开发成本和开发产品均按单个存货项目计提。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本。

三、重要会计政策及会计估计（续）

12. 长期股权投资（续）

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指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回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

13. 投资性房地产

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，包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。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够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年	10%	3.6%

本集团至少于每年年度终了，对投资性房地产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

14. 固定资产

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。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

固定资产的折旧采用年限平均法计提，各类固定资产的使用寿命、预计净残值率及年折旧率如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25	10%	3.6%
运输设备	6	10%	15%
电子设备	5	10%	18%

三、重要会计政策及会计估计（续）

14. 固定资产（续）

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

15. 借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

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，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- （1） 资产支出已经发生；
- （2） 借款费用已经发生；
- （3） 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- （2） 占用的一般借款，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加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过3个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

16. 无形资产

无形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，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

三、重要会计政策及会计估计（续）

16. 无形资产（续）

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
计算机软件	5年

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

17. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉和使用寿命不确定的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修费	5年

19. 职工薪酬

职工薪酬，是指本集团为获得职工提供的服务或解除劳动关系而给予的各种形式的报酬或补偿。职工薪酬包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利。本集团提供给职工配偶、子女、受赡养人、已故员工遗属及其他受益人等的福利，也属于职工薪酬。

短期薪酬

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

三、重要会计政策及会计估计（续）

19. 职工薪酬（续）

离职后福利（设定提存计划）

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

辞退福利

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：企业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；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

20. 收入

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

对于房地产开发项目销售收入，如果同时满足以下条件：

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

则在买方接到书面交房通知书，在约定的期限内交付房产时，或者买方接到书面交房通知书后，在约定的交房期限内无正当理由拒绝接收的，于书面交房通知约定的交付期限结束时，确认收入的实现。

三、重要会计政策及会计估计（续）

20. 收入（续）

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。物业管理在与物业管理服务相关的经济利益能够流入企业，与物业管理服务有关的成本能够可靠地计量时，在物业管理服务提供的期间按直线法确认物业管理收入的实现。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

物业出租的租金收入在租赁期内各个期间按照直线法确认，或有租金在实际发生时计入当期损益。

21. 政府补助

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

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作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或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，冲减相关资产的账面价值；或确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

22. 所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，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。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，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计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

- （1）应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2）对于与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

- （1）可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。
- （2）对于与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：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。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间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，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：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；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者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和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

三、重要会计政策及会计估计（续）

23. 租赁

实质上转移了与资产所有权有关的全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

24. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

25. 公允价值计量

公允价值，是指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。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，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。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，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，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，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

三、重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

过渡期安置补偿费

如附注十、4所述，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的《拆迁补偿安置协议》，将鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的搬迁房屋移交至深业沙河（集团）有限公司，深业沙河（集团）有限公司向本公司支付过渡期安置补助费，补偿期限自搬迁房屋移交且办理完毕移交手续之日起，至本公司被告知办理回迁房屋入伙截止日起三个月为止。由于本公司自搬迁之日起已将房产转移给深业沙河（集团）有限公司，在取得回迁房之前，深业沙河（集团）有限公司实质占用了沙河股份房产及相应的收益，但作为对价的回迁房需在建造完成之后才能交付。过渡期支付的安置补助费实质为深业沙河（集团）有限公司延迟交付对价每年向本公司支付的资产占用费，在发生当期计入当期损益。

估计的不确定性

以下为于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金额。

三、重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计（续）

存货跌价准备

如附注三、11所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

如果实际售价，至完工时将要发生成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层估计，则本集团将于相应会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

土地增值税

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

27. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2019年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年年初未分配利润。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于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，以及贷款承诺和财务担保合同。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

三、重要会计政策及会计估计（续）

27. 会计政策和会计估计变更（续）

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

本集团

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	114,644.16	摊余成本	114,644.16
其他应收款	贷款和应收款	11,647,520.02	摊余成本	11,647,520.02

本公司

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	114,644.16	摊余成本	114,644.16
其他应收款	贷款和应收款	724,062,929.32	摊余成本	724,062,929.32

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

本集团：

	按原金融工具准则 列示的账面价值 2018年12月31日	重分类	重新计量	按新金融工具准则 列示的账面价值 2019年1月1日
以摊余成本计量的金融资产				
应收账款	114,644.16	-	(62,388.91)	52,255.25
其他应收款	11,647,520.02	-	(2,258,297.90)	9,389,222.12
总计	11,762,164.18	-	(2,320,686.81)	9,441,477.37

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

三、重要会计政策及会计估计（续）

27. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

在首次执行日，原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

计量类别	按原金融工具准则 计提损失准备	重分类	重新计量	按新金融工具准则 计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具 准则）/以摊余成本计量的 金融资产（新金融工具准 则）				
应收账款	7,298,957.39	-	62,388.91	7,361,346.30
其他应收款	8,593,057.54	-	2,258,297.90	10,851,355.44
总计	15,892,014.93	-	2,320,686.81	18,212,701.74

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

	会计政策变更前 2018年末余额	会计政策变更 新金融工具准则影响	会计政策变更后 2019年初余额
应收账款	114,644.16	(62,388.91)	52,255.25
其他应收款	11,647,520.02	(2,258,297.90)	9,389,222.12
未分配利润	442,253,291.24	(1,409,803.76)	440,843,487.48
少数股东权益	65,458,719.36	(910,883.05)	64,547,836.31

本公司

2019年

	会计政策变更前 2018年末余额	会计政策变更 新金融工具准则影响	会计政策变更后 2019年初余额
应收账款	114,644.16	(62,388.91)	52,255.25
其他应收款	724,062,929.32	452,798.98	724,515,728.30
未分配利润	303,063,445.79	390,410.07	303,453,855.86

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

四、税项

1. 主要税种及税率

增值税	<p>根据财政部及国税总局相关政策要求，自2016年5月1日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：房地产销售：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率11%。不动产租赁：2016年4月30日前取得的房产，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后取得的房产，适用一般征收方式，税率11%。</p> <p>根据《财政部、国家税务总局关于调整增值税税率得通知》（财税[2018]32 号）规定，自2018年5月1日起，适用税率调整为10%。</p> <p>2019年4月1日之前应税收入按10%的税率计算销项税，2019年4月1日起应税收入按9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>电费收入，适用增值税税率13%。</p> <p>出租不动产，物业经营适用增值税税率5%。</p> <p>增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率3%。</p>
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率30%-60%计缴。
土地使用税	根据实际占用的土地面积按人民币10.00-12.00元/平方米计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。

四、税项（续）

2. 税收优惠

(1) 企业所得税税收优惠

本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司，按《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）的相关规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。本年度实际适用税率为5.7%。

(2) 地方税种和相关附加税收优惠

本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司系小规模纳税人，按《国家税务总局关于增值税小规模纳税人地方税种和相关附加减征政策有关征管问题的公告》（国家税务总局公告2019年第5号）的相关规定，自2019年1月1日起，该公司可以在50%的税额幅度内减征资源税、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	2019年	2018年
库存现金	110,526.53	88,926.95
银行存款	103,598,243.52	154,140,975.66
其他货币资金	49,930,748.36	26,429,779.89
	<u>153,639,518.41</u>	<u>180,659,682.50</u>

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

其他货币资金为使用受限制的按揭保证金人民币19,930,748.36元（2018年12月31日：人民币26,429,779.89）及尚未解除冻结的银行抵押贷款资金人民币30,000,000元（2018年12月31日：人民币0元）。

2. 应收账款

应收账款信用期通常为3个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	50,605.68	78,154.48
1-2年	21,085.70	-
5年以上	7,335,447.07	7,335,447.07
	<u>7,407,138.45</u>	<u>7,413,601.55</u>
减：应收账款坏账准备	7,363,617.57	7,298,957.39
	<u>43,520.88</u>	<u>114,644.16</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2019年	<u>7,298,957.39</u>	<u>62,388.91</u>	<u>7,361,346.30</u>	<u>2,271.27</u>	<u>-</u>	<u>7,363,617.57</u>
2018年	<u>7,325,066.25</u>	<u>-</u>	<u>7,325,066.25</u>	<u>3,907.72</u>	<u>30,016.58</u>	<u>7,298,957.39</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

	2019年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	账面余额	比例（%）
单项计提坏账准备	7,335,447.07	99.03	7,335,447.07	99.62
按信用风险特征组合计提 坏账准备	71,691.38	0.97	28,170.50	0.38
	<u>7,407,138.45</u>	<u>100.00</u>	<u>7,363,617.57</u>	<u>100.00</u>
	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例（%）	账面余额	计提比例（%）
单项金额重大并单独计 提坏账准备	3,586,570.94	48.38	3,586,570.94	100.00
按信用风险特征组合计提 坏账准备	145,483.48	1.96	30,839.32	21.20
单项金额不重大但单独计 提坏账准备	3,681,547.13	49.66	3,681,547.13	100.00
	<u>7,413,601.55</u>	<u>100.00</u>	<u>7,298,957.39</u>	<u>98.45</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

于2019年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下

	账面余额	坏账准备	预期信用损失率 计提比例（%）	计提理由
国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100.00	公司财务状况较差，无持续经营能力，预计无法收回
潮阳公司	804,178.75	804,178.75	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
1999年应收房款	672,993.77	672,993.77	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
2000年应收房款	417,921.21	417,921.21	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
市建设局	201,534.00	201,534.00	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
保鸿房款	142,504.00	142,504.00	100.00	已挂账多年，预计无法收回
商报社	118,335.00	118,335.00	100.00	重组前发生且无业务往来，预计无法收回
刘静	133,000.00	133,000.00	100.00	已挂账多年，预计无法收回
魁占兰	125,218.00	125,218.00	100.00	已挂账多年，预计无法收回
苏显飞、刘雪华	108,999.00	108,999.00	100.00	已挂账多年，预计无法收回
宝瑞轩-福宝阁-李秀云	100,000.00	100,000.00	100.00	已挂账多年，预计无法收回
其他共计31户	924,192.40	924,192.40	100.00	已挂账多年，预计无法收回
	<u>7,335,447.07</u>	<u>7,335,447.07</u>	100.00	

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

于2018年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例 (%)	计提理由
国达房地产开发有限 公司	2,012,956.81	2,012,956.81	100.00	重组前发生且无业务往来，预 计无法收回
深圳市康祺实业发展 有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	100.00	公司财务状况较差，无持续经 营能力，预计无法收回
	<u>3,586,570.94</u>	<u>3,586,570.94</u>	100.00	

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2019年			2018年		坏账准备 金额
	估计发生违约的 账面余额	预期信用损失率 (%)	整个存续期预期 信用损失	账面余额 金额	比例 (%)	
1年以内	50,605.68	34.00	17,205.94	78,154.48	53.72	3,907.72
1-2年	21,085.70	52.00	10,964.56	-	-	-
5年以上	-	-	-	67,329.00	46.28	26,931.60
	<u>71,691.38</u>		<u>28,170.50</u>	<u>145,483.48</u>	100.00	<u>30,839.32</u>

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2019年		2018年	
	账面余额	比例 (%)	账面余额	比例 (%)
1年以内	182,770,011.96	98.01	5,687,650.23	59.55
1至2年	19,788.76	0.01	-	-
2至3年	-	-	7,472.15	0.08
3年以上	3,696,637.05	1.98	3,855,575.49	40.37
	<u>186,486,437.77</u>	<u>100.00</u>	<u>9,550,697.87</u>	<u>100.00</u>

账龄超过1年且金额重要的预付款项未结转的原因是未到结算期。

于2019年12月31日，本集团前五名的预付款项合计数为人民币177,960,348.70元（2018年：人民币8,940,138.65元），占预付款项年末数合计数的比例为95.43%（2018年：93.61%）。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	2,984,084.27	2,329,386.27
1至2年	1,354,392.27	2,569,708.61
2至3年	2,351,172.89	1,906,214.75
3至4年	1,547,665.19	72,887.27
4至5年	5,000.00	2,711,741.06
5年以上	9,204,270.05	10,650,639.60
	<u>17,446,584.67</u>	<u>20,240,577.56</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>10,876,489.07</u>	<u>8,593,057.54</u>
	<u><u>6,570,095.60</u></u>	<u><u>11,647,520.02</u></u>

其他应收款按性质分类如下：

	2019年	2018年
押金保证金	5,144,526.71	7,113,390.19
员工备用金	551,546.36	1,013,576.80
往来款	11,750,511.60	12,113,610.57
	<u>17,446,584.67</u>	<u>20,240,577.56</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>10,876,489.07</u>	<u>8,593,057.54</u>
	<u><u>6,570,095.60</u></u>	<u><u>11,647,520.02</u></u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款中按性质分类为保证金、押金、员工备用金等的应收款项，预期信用风险极低，坏账准备金额不重大。其他往来款项本集团根据历史损失率以及前瞻性宏观经济数据按账龄评估预期信用损失率。

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2019年

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
上年年末余额	2,295,635.86	451,642.27	5,845,779.41	8,593,057.54
会计政策变更	(2,010,887.72)	1,662,355.24	2,606,830.38	2,258,297.90
本年年年初余额	284,748.14	2,113,997.51	8,452,609.79	10,851,355.44
本年计提	146,324.81	131,604.22	-	277,929.03
本年转回	5,933.42	-	246,861.98	252,795.40
年末余额	425,139.53	2,245,601.73	8,205,747.81	10,876,489.07

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提坏账准备的账面原值变动如下：

2019年

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	9,016,858.01	2,769,578.66	8,454,140.89	20,240,577.56
本年新增	790,591.78	-	-	790,591.78
终止确认	3,070,034.33	266,157.26	248,393.08	3,584,584.67
年末余额	6,737,415.46	2,503,421.40	8,205,747.81	17,446,584.67

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2019年	8,593,057.54	2,258,297.90	10,851,355.44	277,929.03	252,795.40	10,876,489.07
2018年	8,201,116.93	-	8,201,116.93	454,522.34	62,581.73	8,593,057.54

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	1,294,501.00	6.40	1,294,501.00	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	16,133,705.81	79.71	4,486,185.79	27.81
单项金额不重大但单独计提坏账准备	2,812,370.75	13.89	2,812,370.75	100.00
	20,240,577.56	100.00	8,593,057.54	42.45

于2018年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市建设局	1,294,501.00	1,294,501.00	100.00%	已支付多年，预计无法收回

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下

	2018年		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额
1年以内	2,329,386.27	14.44	116,469.32
1年至2年	2,569,708.61	15.93	256,922.80
2年至3年	1,906,214.75	11.82	381,242.95
3年以上	9,328,396.18	57.82	3,731,550.72
	16,133,705.81	100.00	4,486,185.79

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
河南博浩置业有限公司	4,000,000.00	22.93	往来款	5年以上	4,000,000.00
新乡市住房和城乡建设委员会	3,082,803.13	17.67	保证金	1-3年	-
深圳市建设局	1,294,501.00	7.42	保证金	5年以上	1,294,501.00
新乡市卫滨区房屋征收中心	1,273,696.20	7.30	代付规划路拆迁款	3-4年	1,273,696.20
深圳市世纪开元物业服务有限公司长沙分公司	1,202,486.19	6.89	往来款	1-4年	284,356.58
	<u>10,853,486.52</u>	<u>62.21</u>			<u>6,852,553.78</u>

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款余额合计数的比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
新乡市住房和城乡建设委员会	5,368,483.23	26.52	保证金	1-3年	1,414,840.64
河南博浩置业有限公司	4,000,000.00	19.76	往来款	5年以上	1,600,000.00
深圳市世纪开元物业服务有限公司 长沙分公司	1,462,535.75	7.23	往来款	1-3年	193,873.74
深圳市建设局	1,294,501.00	6.40	保证金	5年以上	1,294,501.00
新乡市卫滨区房屋征收中心	1,273,696.20	6.29	代付规划路拆迁款	2-3年	254,739.24
	<u>13,399,216.18</u>	<u>66.20</u>			<u>4,757,954.62</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

	2019年			2018年		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	674,103,168.94	-	674,103,168.94	703,794,743.92	-	703,794,743.92
开发成本	292,263,081.72	-	292,263,081.72	495,990,920.08	-	495,990,920.08
开发产品	479,738,322.84	-	479,738,322.84	305,674,961.87	-	305,674,961.87
库存材料	1,855,184.43	-	1,855,184.43	841,631.30	-	841,631.30
	<u>1,447,959,757.93</u>	<u>-</u>	<u>1,447,959,757.93</u>	<u>1,506,302,257.17</u>	<u>-</u>	<u>1,506,302,257.17</u>

于2019年12月31日，拟开发土地明细如下：

项目名称	使用权年限	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
长沙沙河城项目	2005.03-2075.03	253,707,187.92	26,920,155.33	89,435,302.65	191,192,040.60
长沙深业中心	2018.09-2058.09	450,087,556.00	32,823,572.34	-	482,911,128.34
		<u>703,794,743.92</u>	<u>59,743,727.67</u>	<u>89,435,302.65</u>	<u>674,103,168.94</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

于2019年12月31日，开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
世纪假日广场	2008.12	347,750.46	-	347,750.46	-	-
长沙沙河城一期一区	2017.08	78,569,008.42	-	8,362,566.33	70,206,442.09	-
长沙沙河城二期一区	2012.12	20,371,957.70	-	7,993,357.70	12,378,600.00	-
长沙沙河城三期一区	2014.12	15,210,000.00	-	900,000.00	14,310,000.00	-
长沙沙河城三期二区	2018.09	59,626,899.12	-	48,907,038.79	10,719,860.33	-
长沙沙河城四期二区	2019.12	-	191,669,316.52	40,265,186.50	151,404,130.02	-
新乡世纪村一期	2009.08	3,390,211.75	-	-	3,390,211.75	-
新乡世纪村二期	2009.12	1,475,167.19	-	280,000.00	1,195,167.19	-
新乡世纪村三期	2012.12	1,960,000.00	-	840,000.00	1,120,000.00	-
新乡世纪新城一期	2014.12	57,887,072.10	-	3,714,337.81	54,172,734.29	-
新乡世纪新城二期	2015.12	66,836,895.13	-	1,316,328.07	65,520,567.06	-
新乡世纪新城三期一区	2019.11	-	283,905,570.78	188,584,960.67	95,320,610.11	-
		<u>305,674,961.87</u>	<u>475,574,887.30</u>	<u>301,511,526.33</u>	<u>479,738,322.84</u>	-

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

于2019年12月31日，开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
新乡世纪新城三期一区	2015.02	2019.11	38,000 万元	295,030,923.60	-	-
新乡世纪新城三期二区	2018.05	2021.12	25,964 万元	-	93,705,450.12	-
长沙沙河城二期一区缓建双拼	2018.10	2020.12	1,925 万元	13,088,929.08	13,088,929.08	-
长沙沙河城二期二区	2015.03	2023.12	29,506 万元	56,488,444.13	56,707,419.17	-
长沙沙河城四期二区	2017.09	2019.02	26,394 万元	131,382,623.27	-	-
长沙沙河城四期一区	2019.12	2021.12	62,931 万元	-	128,761,283.35	-
				<u>495,990,920.08</u>	<u>292,263,081.72</u>	<u>-</u>

于2019年12月31日，账面价值人民币94,811,879.05元（2018年12月31日：人民币0元）存货所有权受到限制，参见附注五、38。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他流动资产

	2019年	2018年
沙河商城旧改拆迁和开发物业（注）	25,952,853.45	25,952,853.45
待抵扣进项税额	2,725,515.52	17,941,453.93
预缴税费	29,078,241.16	36,386,259.21
	<u>57,756,610.13</u>	<u>80,280,566.59</u>

注： 深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目拆迁工作于 2014 年启动，本公司将持有的该项目中的沙河商城综合楼二至六层物业转入其他流动资产核算，说明详见附注十、4。

7. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2019年	房屋及建筑物
原价	
年初及年末余额	<u>112,186,094.68</u>
累计折旧	
年初余额	28,738,451.73
本年计提	<u>4,855,078.14</u>
年末余额	<u>33,593,529.87</u>
账面价值	
年末	<u>78,592,564.81</u>
年初	<u>83,447,642.95</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量（续）

2018年	房屋及建筑物
原价	
年初余额	111,170,613.68
固定资产转入	1,015,481.00
年末余额	112,186,094.68
累计折旧	
年初余额	23,846,816.31
本年计提	4,842,892.38
固定资产转入	48,743.04
年末余额	28,738,451.73
账面价值	
年末	83,447,642.95
年初	87,323,797.37

该投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

所有权受到限制的投资性房地产详见附注五、38。

于2019年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
世纪村地下停车场	13,994,101.39	停车场物业无法办理产权证
世纪假日广场地下停车场	18,235,774.62	停车场物业无法办理产权证
新乡世纪新城幼儿园	11,387,034.09	尚未办理产权证
	43,616,910.10	

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

2019年

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
原价				
年初余额	31,968,778.20	4,128,094.62	5,632,023.70	41,728,896.52
购置	-	-	229,292.32	229,292.32
报废	-	-	(34,663.22)	(34,663.22)
年末余额	<u>31,968,778.20</u>	<u>4,128,094.62</u>	<u>5,826,652.80</u>	<u>41,923,525.62</u>
累计折旧				
年初余额	18,414,015.57	3,376,869.40	4,492,386.91	26,283,271.88
计提	1,150,875.96	164,978.87	203,514.71	1,519,369.54
报废	-	-	(31,196.90)	(31,196.90)
年末余额	<u>19,564,891.53</u>	<u>3,541,848.27</u>	<u>4,664,704.72</u>	<u>27,771,444.52</u>
账面价值				
年末	<u>12,403,886.67</u>	<u>586,246.35</u>	<u>1,161,948.08</u>	<u>14,152,081.10</u>
年初	<u>13,554,762.63</u>	<u>751,225.22</u>	<u>1,139,636.79</u>	<u>15,445,624.64</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产（续）

2018年

	房屋及建筑物	运输设备	电子设备	合计
原价				
年初余额	32,984,259.20	4,128,094.62	5,365,827.00	42,478,180.82
购置	-	-	327,458.70	327,458.70
出售及报废	-	-	(61,262.00)	(61,262.00)
转出至投资性房地产	(1,015,481.00)	-	-	(1,015,481.00)
年末余额	<u>31,968,778.20</u>	<u>4,128,094.62</u>	<u>5,632,023.70</u>	<u>41,728,896.52</u>
累计折旧				
年初余额	17,299,696.89	3,169,751.06	4,083,926.14	24,553,374.09
计提	1,163,061.72	207,118.34	463,596.57	1,833,776.63
出售及报废	-	-	(55,135.80)	(55,135.80)
转出至投资性房地产	(48,743.04)	-	-	(48,743.04)
年末余额	<u>18,414,015.57</u>	<u>3,376,869.40</u>	<u>4,492,386.91</u>	<u>26,283,271.88</u>
账面价值				
年末	<u>13,554,762.63</u>	<u>751,225.22</u>	<u>1,139,636.79</u>	<u>15,445,624.64</u>
年初	<u>15,684,562.31</u>	<u>958,343.56</u>	<u>1,281,900.86</u>	<u>17,924,806.73</u>

2019年12月31日及2018年12月31日无暂时性闲置的固定资产。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 无形资产

2019年

计算机软件

原价

年初及年末余额

880,500.00

累计摊销

年初余额

689,108.19

计提

135,099.96

年末余额

824,208.15

账面价值

年末

56,291.85

年初

191,391.81

2018年

计算机软件

原价

年初及年末余额

880,500.00

累计摊销

年初余额

530,708.41

计提

158,399.78

年末余额

689,108.19

账面价值

年末

191,391.81

年初

349,791.59

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 长期待摊费用

2019年

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
装修费	2,110,118.49	429,293.06	681,125.77	-	1,858,285.78

2018年

	年初余额	本年增加	本年摊销	其他减少	年末余额
装修费	2,789,984.14	2,039,759.00	2,719,624.65	-	2,110,118.49

11. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

	2019年		2018年	
	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
递延所得税资产				
资产减值准备	12,666,490.75	3,166,622.70	12,718,400.80	3,179,600.21
可抵扣亏损	51,278,180.72	12,819,545.18	18,601,531.52	4,650,382.88
预售楼款预交所得税	15,695,643.77	3,923,910.94	65,576,961.74	16,394,240.43
计提土地增值税	18,676,484.10	4,669,121.02	4,883,763.98	1,220,941.00
内部交易抵销	2,685,086.65	671,271.66	8,214,688.32	2,053,672.08
	101,001,885.99	25,250,471.50	109,995,346.36	27,498,836.60

	2019年		2018年	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
递延所得税负债				
预缴纳土地增值税	-	-	13,792,581.20	3,448,145.30

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

	2019年	2018年
可抵扣暂时性差异	6,529,351.24	4,129,351.24
可抵扣亏损	31.71	271.45
	<u>6,529,382.95</u>	<u>4,129,622.69</u>

12. 资产减值准备

2019年

	上年年末余额	会计政策变更	本年年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
坏账准备	15,892,014.93	2,320,686.81	18,212,701.74	280,200.30	252,795.40	18,240,106.64

2018年

	年初余额	本年计提	本年减少		年末余额
			转回	转销/核销	
坏账准备	15,526,183.18	458,430.06	92,598.31	-	15,892,014.93
可供出售金融资产减值准备 (注)	2,529,351.24	-	-	-	2,529,351.24
	<u>18,055,534.42</u>	<u>458,430.06</u>	<u>92,598.31</u>	<u>-</u>	<u>18,421,366.17</u>

注： 为本公司对重组之前华源实业（公司）股份有限公司投资的可供出售金融资产全额计提的减值准备，由于该公司已吊销或注销，本公司以前年度对其全额计提减值准备。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释（续）

13. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1年内清偿。

	2019年	2018年
应付工程款	153,142,452.06	128,235,044.37

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
长沙四期	12,860,783.82	尚未结算
长沙三期一区	23,808,605.73	尚未结算
长沙三期二区	10,003,592.62	尚未结算
新乡世纪城	21,288,135.32	尚未结算

14. 预收款项

	2019年	2018年
商品房销售	416,736,862.00	537,645,663.00
预收租金	283,595.14	62,450.00
其他	291,778.00	3,328,761.65
	<u>417,312,235.14</u>	<u>541,036,874.65</u>

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项列示如下：

	预收金额	未结转原因
商品房销售	<u>147,253,511.00</u>	未达到可交付状态

预收房款分项目明细如下：

项目	2019年	2018年	竣工时间	预售比例
世纪假日广场	-	713,257.00	2008.12	100%
长沙沙河城一期	8,427,248.00	455,150.00	2017.08	88%
长沙沙河城二期	-	11,411,055.00	2012.12	100%
长沙沙河城三期一区	20,000.00	20,000.00	2014.12	100%
长沙沙河城三期二区	2,030,000.00	59,891,325.00	2018.09	99%
长沙沙河城四期二区	183,839,158.00	118,172,277.00	2019.12	95%
新乡世纪新城一期	411,904.00	1,828,242.00	2014.12	95%
新乡世纪新城二期	305,357.00	700,566.00	2015.12	92%
新乡世纪新城三期	221,703,195.00	344,453,791.00	2019.11	79%
	<u>416,736,862.00</u>	<u>537,645,663.00</u>		

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	17,860,698.83	43,839,616.89	38,506,258.93	23,194,056.79
离职后福利（设定提存计划）	2,608,118.99	4,070,698.28	3,555,206.69	3,123,610.58
辞退福利	-	57,312.00	57,312.00	-
	<u>20,468,817.82</u>	<u>47,967,627.17</u>	<u>42,118,777.62</u>	<u>26,317,667.37</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	16,504,372.76	40,092,987.60	38,736,661.53	17,860,698.83
离职后福利（设定提存计划）	2,211,277.86	4,322,450.53	3,925,609.40	2,608,118.99
	<u>18,715,650.62</u>	<u>44,415,438.13</u>	<u>42,662,270.93</u>	<u>20,468,817.82</u>

短期薪酬如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	15,122,949.00	35,753,590.65	30,669,859.92	20,206,679.73
职工福利费	-	3,692,073.82	3,692,073.82	-
社会保险费	-	1,320,256.41	1,320,256.41	-
其中：医疗保险费	-	1,200,625.89	1,200,625.89	-
工伤保险费	-	36,472.59	36,472.59	-
生育保险费	-	83,157.93	83,157.93	-
住房公积金	-	2,083,952.66	2,083,952.66	-
工会经费和职工教育经费	2,737,749.83	989,743.35	740,116.12	2,987,377.06
	<u>17,860,698.83</u>	<u>43,839,616.89</u>	<u>38,506,258.93</u>	<u>23,194,056.79</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬（续）

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
工资、奖金、津贴和补贴	13,773,850.94	32,369,564.50	31,020,466.44	15,122,949.00
职工福利费	-	3,150,561.55	3,150,561.55	-
社会保险费	-	1,442,477.26	1,442,477.26	-
其中：医疗保险费	-	1,307,314.96	1,307,314.96	-
工伤保险费	-	47,808.82	47,808.82	-
生育保险费	-	87,353.48	87,353.48	-
住房公积金	-	2,199,234.80	2,199,234.80	-
工会经费和职工教育经费	2,730,521.82	931,149.49	923,921.48	2,737,749.83
	<u>16,504,372.76</u>	<u>40,092,987.60</u>	<u>38,736,661.53</u>	<u>17,860,698.83</u>

设定提存计划如下：

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	2,281,270.52	2,281,270.52	-
失业保险费	-	42,743.76	42,743.76	-
企业年金缴费（注）	2,608,118.99	1,746,684.00	1,231,192.41	3,123,610.58
	<u>2,608,118.99</u>	<u>4,070,698.28</u>	<u>3,555,206.69</u>	<u>3,123,610.58</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	2,383,285.90	2,383,285.90	-
失业保险费	-	44,598.63	44,598.63	-
企业年金缴费（注）	2,211,277.86	1,894,566.00	1,497,724.87	2,608,118.99
	<u>2,211,277.86</u>	<u>4,322,450.53</u>	<u>3,925,609.40</u>	<u>2,608,118.99</u>

注： 本公司建立企业年金，职工个人缴费为每人每年人民币120元，单位年缴费总额为参加企业年金员工年度工资总额的8%。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 应交税费

	2019年	2018年
企业所得税	31,252,023.95	30,246,702.53
印花税	265,683.65	123,420.14
个人所得税	164,046.40	105,714.08
增值税	158,428.89	1,396,648.36
土地使用税	89,249.58	129,393.93
房产税	15,936.60	25,234.67
城市维护建设税	3,081.24	145,699.52
教育费附加	2,200.88	93,523.86
其他	8,343.62	-
	<u>31,958,994.81</u>	<u>32,266,337.09</u>

17. 其他应付款

	2019年	2018年
应付利息	38,111.11	122,500.00
其他应付款	<u>322,672,989.28</u>	<u>151,416,597.51</u>
	<u>322,711,100.39</u>	<u>151,539,097.51</u>

应付利息

	2019年	2018年
长期借款利息	<u>38,111.11</u>	<u>122,500.00</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释（续）

17. 其他应付款（续）

其他应付款

	2019年	2018年
土地增值税准备金	16,611,372.00	4,883,763.99
押金保证金	2,572,837.10	5,332,827.22
暂收企业/个人往来	<u>303,488,780.18</u>	<u>141,200,006.30</u>
	<u>322,672,989.28</u>	<u>151,416,597.51</u>

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
深业沙河（集团）有限公司	<u>81,303,995.00</u>	未结算资金往来款
18. 一年内到期的非流动负债		

	2019年	2018年
一年内到期的长期借款（附注五、19）	<u>25,000,000.00</u>	<u>25,000,000.00</u>
19. 长期借款		

	2019年	2018年
抵押借款（注1）	30,000,000.00	-
抵押并担保借款（注2）	<u>35,000,000.00</u>	<u>90,000,000.00</u>
	65,000,000.00	90,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	<u>25,000,000.00</u>	<u>25,000,000.00</u>
	<u>40,000,000.00</u>	<u>65,000,000.00</u>

于2019年12月31日，上述借款的年利率为4.9-5.225%（2018年12月31日：4.9%）。

注1：本集团之长沙深业置业有限公司以沙河城四期一项目土地作为借款抵押物，该抵押借款暂处于冻结状态，待申请使用后，即可解除冻结，详见附注五、38。

注2：本公司以世纪假日广场裙楼负104商铺作为借款抵押物，详见附注五、38；同时由深业沙河（集团）有限公司提供借款担保，详见附注十、4（3）关联担保情况说明。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释（续）

20. 股本

2019年及2018年

	年初余额	本年增减变动					年末余额
		发行新股	送股	公积金转增	其他	小计	
无限售条件股							
人民币普通股	201,705,187.00	-	-	-	-	-	201,705,187.00

21. 资本公积

2019年及2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
其他	9,965,893.97	-	-	9,965,893.97

22. 盈余公积

2019年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	73,211,664.66	-	-	73,211,664.66
任意盈余公积	157,659,909.83	-	-	157,659,909.83
	<u>230,871,574.49</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>230,871,574.49</u>

2018年

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
法定盈余公积	61,500,129.41	11,711,535.25	-	73,211,664.66
任意盈余公积	157,659,909.83	-	-	157,659,909.83
	<u>219,160,039.24</u>	<u>11,711,535.25</u>	<u>-</u>	<u>230,871,574.49</u>

根据公司法及本公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

本公司在提取法定盈余公积金后，可提取任意盈余公积金。经批准，任意盈余公积金可用于弥补以前年度亏损或增加股本。

2019年度本公司经营亏损，未计提法定及任意盈余公积。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 未分配利润

	2019年	2018年
调整前上年年末未分配利润	442,253,291.24	309,981,460.55
调整	(1,409,803.76)	-
调整后年初未分配利润	440,843,487.48	309,981,460.55
归属于母公司股东的净利润	21,085,177.65	146,000,417.81
减：提取法定盈余公积	-	11,711,535.25
应付普通股股利（注）	13,312,504.66	2,017,051.87
年末未分配利润	448,616,160.47	442,253,291.24

调整：2019年由于会计政策变更，影响年初未分配利润人民币1,409,803.76元（2018年：人民币0元），详见附注三、27。

注： 根据2019年4月23日经本公司2018年度股东大会批准的《关于公司2018年度利润分配及分红派息的预案》，本公司向全体股东派发现金股利，每10股派发人民币0.66元（含税），按照已发行股份数201,705,187股计算，共计13,312,504.66元。

24. 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	424,653,469.78	299,274,425.07	346,065,919.41	243,199,423.33
其他业务	13,486,192.91	8,451,228.60	11,863,399.30	9,112,171.54
	438,139,662.69	307,725,653.67	357,929,318.71	252,311,594.87

营业收入列示如下：

	2019年	2018年
房地产销售	422,599,138.21	343,778,904.79
租金收入	13,217,638.87	11,461,468.15
物业管理	2,054,331.55	2,287,014.62
其他	268,554.06	401,931.15
	438,139,662.69	357,929,318.71

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 税金及附加

	2019年	2018年
土地增值税	23,315,269.51	5,014,217.04
房产税	1,496,407.71	1,380,726.87
城市维护建设税	280,696.76	1,018,724.12
印花税	330,700.61	350,044.09
教育费附加及地方教育费附加	180,618.41	727,660.12
其他	46,439.32	203,782.45
	<u>25,650,132.32</u>	<u>8,695,154.69</u>

26. 销售费用

	2019年	2018年
广告宣传推广费	2,651,710.88	4,067,623.08
销售佣金	3,439,597.79	5,746,184.18
物业租赁、管理费	1,793,019.49	2,925,126.76
职工薪酬	471,508.59	749,425.57
其他销售费用	1,165,708.91	1,662,661.34
	<u>9,521,545.66</u>	<u>15,151,020.93</u>

27. 管理费用

	2019年	2018年
薪酬费用	45,448,614.99	40,737,466.91
房租及管理费	5,789,012.16	5,613,655.20
办公费	3,078,520.63	2,821,331.99
折旧与摊销	1,872,127.90	4,493,253.07
业务招待费	1,760,527.73	1,566,000.66
审计评估费	1,244,262.92	709,727.04
其他	3,669,977.37	3,196,799.55
	<u>62,863,043.70</u>	<u>59,138,234.42</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 财务费用

	2019年	2018年
利息支出	3,438,677.08	5,212,204.88
减：利息收入	1,402,561.89	1,739,257.11
减：利息资本化金额	-	437,597.22
汇兑损益	(125.36)	(305.52)
其他	96,767.36	115,601.45
	<u>2,132,757.19</u>	<u>3,150,646.48</u>

借款费用资本化金额已计入存货。

利息收入明细如下：

	2019年	2018年
货币资金	<u>1,402,561.89</u>	<u>1,739,257.11</u>

29. 信用减值损失

	2019年
应收账款坏账损失	2,271.27
其他应收款坏账损失	<u>25,133.63</u>
	<u>27,404.90</u>

30. 资产减值损失

	2018年
坏账损失	<u>365,831.75</u>
	<u>365,831.75</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 营业外收入

	2019年	2018年	计入2019年 非经常性损益
罚款及违约金收入	34,500.00	123,984.00	34,500.00
拆迁过渡期安置费（注）	12,268,935.00	18,007,153.20	12,268,935.00
拆迁补偿收入（注）	-	179,074,565.11	-
其他	852,123.41	46,670.95	852,123.41
	<u>13,155,558.41</u>	<u>197,252,373.26</u>	<u>13,155,558.41</u>

注： 2019年度，本公司应收深业沙河（集团）有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币12,268,935.00元（2018年度：18,077,153.20元）计入营业外收入。

2018年度，本公司应收深业沙河（集团）有限公司支付的沙河商城旧改拆迁补偿收入186,172,963.00元，同时结转对应拆迁物业账面成本人民币7,098,397.89元，确认人民币179,074,565.11元净收益计入营业外收入。

详见附注十、4。

32. 营业外支出

	2019年	2018年	计入2019年 非经常性损益
罚款和滞纳金支出	257,682.30	7,275,298.63	257,682.30
固定资产报废损失	2,236.22	4,969.11	2,236.22
其他支出	57,000.00	-	57,000.00
	<u>316,918.52</u>	<u>7,280,267.74</u>	<u>316,918.52</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释（续）

33. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

	2019年	2018年
房地产销售成本	297,963,212.18	240,665,717.30
薪酬费用	47,967,627.17	44,415,438.13
折旧与摊销	7,190,673.41	9,554,693.44
房租及管理费	5,789,012.16	5,613,655.20
服务成本	2,853,738.45	4,615,840.43
销售佣金	3,439,597.79	5,746,184.18
办公费	3,078,520.63	2,821,331.99
广告宣传推广费	2,651,710.88	4,067,623.08
物业租赁、管理费	1,793,019.49	2,925,126.76
业务招待费	1,760,527.73	1,566,000.66
审计评估费	1,244,262.92	709,727.04
其他	4,378,340.22	3,899,512.01
	<u>380,110,243.03</u>	<u>326,600,850.22</u>

34. 所得税费用

	2019年	2018年
当期所得税费用	12,125,833.94	14,512,065.30
递延所得税费用	(1,199,780.20)	40,054,801.48
	<u>10,926,053.74</u>	<u>54,566,866.78</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2019年	2018年
利润总额	43,057,765.14	209,088,941.09
按法定税率计算的所得税费用	10,764,441.29	52,272,235.27
某些子公司适用不同税率的影响	(224,558.05)	-
对以前期间当期所得税的调整	(135,146.59)	7,960.75
不可抵扣的费用	521,377.03	2,286,620.76
利用以前年度可抵扣亏损	(59.94)	-
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	-	50.00
	<u>10,926,053.74</u>	<u>54,566,866.78</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>10,926,053.74</u>	<u>54,566,866.78</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 每股收益

基本每股收益按照归属于本公司普通股股东的当期净利润，除以发行在外普通股的加权平均数计算。

	2019年 元/股	2018年 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>0.10</u>	<u>0.72</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>0.10</u>	<u>0.72</u>

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2019年	2018年
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	<u>21,085,177.65</u>	<u>146,000,417.81</u>
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	<u>201,705,187.00</u>	<u>201,705,187.00</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 现金流量表项目注释

	2019年	2018年
收到其他与经营活动有关的现金		
企业间往来	215,899,471.30	152,941,065.51
拆迁过渡期安置费收入	10,160,263.35	18,609,336.90
存款利息收入	1,402,561.89	1,739,257.11
车位过户费	13,832.00	22,534.00
按揭保证金	6,499,031.53	-
	<u>233,975,160.07</u>	<u>173,312,193.52</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
企业间往来	52,783,923.94	73,359,356.74
费用性支出	23,711,534.95	25,199,600.07
按揭保证金	-	7,345,919.77
罚款和滞纳金支出	257,682.30	7,275,298.63
其他	146,767.37	115,348.93
	<u>76,899,908.56</u>	<u>113,295,524.14</u>
收到其他与投资活动有关的现金		
拆迁补偿费收入	-	186,172,963.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
尚未解除冻结的银行抵押贷款	<u>30,000,000.00</u>	<u>-</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

	2019年	2018年
净利润	32,131,711.40	154,522,074.31
加：资产减值准备	27,404.90	365,831.75
固定资产折旧	1,519,369.54	1,833,776.63
无形资产摊销	135,099.96	158,399.78
投资性房地产折旧及摊销	4,855,078.14	4,842,892.38
长期待摊费用摊销	681,125.77	2,719,624.65
拆迁补偿收入	-	(179,074,565.11)
固定资产报废损失	2,236.22	4,969.11
财务费用	3,438,551.72	4,774,607.66
递延所得税资产减少	2,248,365.10	36,606,656.18
递延所得税负债增加/（减少）	(3,448,145.30)	3,448,145.30
存货的减少/（增加）	58,342,499.24	(392,492,238.61)
经营性应收项目的增加	(145,453,063.86)	(16,315,361.03)
经营性应付项目的增加	78,007,240.46	260,485,111.60
经营活动产生的现金流量净额	<u>32,487,473.29</u>	<u>(118,120,075.40)</u>

现金及现金等价物净变动：

	2019年	2018年
现金的年末余额	103,708,770.05	154,229,902.61
减：现金的年初余额	<u>154,229,902.61</u>	<u>123,008,183.23</u>
现金及现金等价物净（减少）/增加额	<u>(50,521,132.56)</u>	<u>31,221,719.38</u>

(2) 现金及现金等价物

	2019年	2018年
现金	103,708,770.05	154,229,902.61
其中：库存现金	110,526.53	88,926.95
可随时用于支付的银行存款	<u>103,598,243.52</u>	<u>154,140,975.66</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>103,708,770.05</u>	<u>154,229,902.61</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

五、合并财务报表主要项目注释（续）

38. 所有权或使用权受到限制的资产

	2019年	2018年	
货币资金	49,930,748.36	26,429,779.89	注1
存货	94,811,879.05	-	借款抵押（注2）
投资性房地产	31,873,550.51	33,683,405.03	深圳世纪假日广场裙楼负104商铺（注3）
	<u>176,616,177.92</u>	<u>60,113,184.92</u>	

注1：详见附注五、1。

注2：2019年12月26日，长沙深业置业有限公司向建设银行长沙黄兴北路支行借款人民币30,000,000元，借款期限至2022年12月26日，长沙深业置业有限公司以沙河城四期一项目土地作为上述借款抵押物。截至2019年12月31日，本公司上述借款余额为人民币30,000,000元。

注3：2013年1月31日，本公司向华夏银行深圳高新支行借款人民币50,000,000元，借款期限至2023年1月31日；2013年2月6日，本公司向华夏银行深圳高新支行借款人民币150,000,000元，借款期限至2023年2月6日；本公司以世纪假日广场裙楼负104商铺作为上述人民币200,000,000元借款抵押物。截止2019年12月31日，本公司上述借款余额为人民币35,000,000元。

39. 外币货币性项目

	2019年			2018年		
	原币	汇率	折合人民币	原币	汇率	折合人民币
货币资金						
港币	6,850.21	0.8958	<u>6,136.42</u>	6,850.21	0.8775	<u>6,011.06</u>

六、合并范围的变动

河南深业地产有限公司于2019年12月18日在郑州市荥阳市成立，注册资本人民币5,000万，本公司持有100%权益。截至2019年12月31日，河南深业地产有限公司的注册资本尚未缴纳，于本期尚未开展业务活动。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

七、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本 人民币/（元）	持股比例（%）	
					直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司						
长沙深业置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、销售	80,000,000	100%	
新乡市深业地产有限公司	新乡市	新乡市	房地产开发、销售	80,000,000	70%	
深圳市深业置地物业投资有限公司	深圳市	深圳市	投资、咨询	20,000,000	100%	
洛阳深业博浩地产有限公司	洛阳市	洛阳市	房地产开发、销售	10,000,000	60%	
长沙深业福湘置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、销售	50,000,000		100%
河南深业地产有限公司	荥阳市	荥阳市	房地产开发、销售	50,000,000	100%	

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2019年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
新乡市深业地产有限公司	30%	11,046,437.86	10,830,000.00	62,364,197.38

2018年

	少数股东 持股比例	归属于少数 股东的损益	向少数股东 支付股利	年末累计 少数股东权益
新乡市深业地产有限公司	30%	8,521,736.50	2,400,000.00	62,098,642.57

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

七、在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

下表列示了上述子公司主要财务信息。这些信息为本集团内各企业之间相互抵销前的金额：

	新乡市深业地产有限公司
2019年	
流动资产	501,020,054.34
非流动资产	19,757,002.25
资产合计	520,777,056.59
流动负债	312,896,398.66
非流动负债	-
负债合计	312,896,398.66
营业收入	274,187,762.09
净利润	36,821,459.52
综合收益总额	36,821,459.52
经营活动产生的现金流量净额	47,668,008.89
新乡市深业地产有限公司	
2018年	
流动资产	611,499,757.35
非流动资产	22,687,793.43
资产合计	634,187,550.78
流动负债	427,013,930.30
非流动负债	178,145.26
负债合计	427,192,075.56
营业收入	144,351,991.04
净利润	28,405,788.33
综合收益总额	28,405,788.33
经营活动产生的现金流量净额	42,831,819.01

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

八、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2019年

金融资产

以摊余成本
计量的金融资产

货币资金	153,639,518.41
应收账款	43,520.88
其他应收款	6,570,095.60
	<hr/>
	160,253,134.89
	<hr/> <hr/>

金融负债

以摊余成本
计量的金融负债

应付账款	153,142,452.06
其他应付款	306,099,728.39
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00
长期借款	40,000,000.00
	<hr/>
	524,242,180.45
	<hr/> <hr/>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

八、与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2018年

金融资产

贷款和应收款项

货币资金	180,659,682.50
应收账款	114,644.16
其他应收款	11,647,520.02

192,421,846.68

金融负债

其他金融负债

应付账款	128,235,044.37
其他应付款	146,655,333.52
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00
长期借款	65,000,000.00

364,890,377.89

2. 金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险和利率风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、借款、其他应收款、应收账款、应付账款及其他应付款。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括货币资金、应收账款及其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

本集团在每一资产负债表日面临的最大信用风险敞口为向客户收取的总金额减去坏账准备后的金额。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。

2019年

信用风险显著增加判断标准

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是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，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，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

2019年（续）

信用风险显著增加判断标准（续）

当触发以下一个或多个定量、定性标准时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- （1）定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- （2）定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- （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。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

2019年（续）

预期信用损失计量的参数（续）

相关定义如下：

- （1） 违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁移率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；
- （2） 违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；
- （3） 违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

2018年

于2018年12月31日，除附注五、2和附注五、4已披露的外，本集团无重大逾期应收款项。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

本集团的目标是运用银行借款和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019年

	1年以内	1年至3年	3年以上	合计
应付账款	153,142,452.06	-	-	153,142,452.06
其他应付款	306,099,728.39	-	-	306,099,728.39
一年内到期的非流动负债	25,740,954.86	-	-	25,740,954.86
长期借款	2,091,791.67	43,306,902.78	-	45,398,694.45
	<u>487,074,926.98</u>	<u>43,306,902.78</u>	<u>-</u>	<u>530,381,829.76</u>

2018年

	1年以内	1年至3年	3年以上	合计
应付账款	128,235,044.37	-	-	128,235,044.37
其他应付款	146,655,333.52	-	-	146,655,333.52
一年内到期的非流动负债	25,737,552.08	-	-	25,737,552.08
长期借款	3,229,236.11	54,216,381.94	15,125,392.36	72,571,010.41
	<u>303,857,166.08</u>	<u>54,216,381.94</u>	<u>15,125,392.36</u>	<u>373,198,940.38</u>

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2019年

	利率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
人民币	1.00%	(526,328.12)	-	(526,328.12)
人民币	(1.00)%	526,328.12	-	526,328.12

2018年

	利率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	其他综合收益 的税后净额 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
人民币	1.00%	(730,807.29)	-	(730,807.29)
人民币	(1.00)%	730,807.29	-	730,807.29

汇率风险

本集团仅持有折合人民币金额为6,136.42（2018年：折合人民币6,011.06）元的外币货币性资产，不存在重大的汇率风险。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

八、与金融工具相关的风险（续）

3. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2019年度和2018年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本，资产负债率是总负债和总资产的比率，本集团于资产负债表日的资产负债率如下：

	2019年	2018年
资产总额	1,972,365,635.76	1,917,248,982.80
负债总额	<u>1,016,442,449.77</u>	<u>966,994,316.74</u>
资产负债率	<u>51.53%</u>	<u>50.44%</u>

九、公允价值

金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收账款、其他应收款、应付账款、一年内到期的非流动负债及其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期借款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2019年12月31日，针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

十、关联方关系及其交易

1. 控股股东

控股股东名称	注册地	业务性质	注册资本 (人民币元)	对本公司 持股比例	对本公司 表决权比例
深业沙河（集团）有限公司	深圳市	兴办实业；建筑材料的购销及其它国内商业、物资供销业；物业及租赁管理；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发	350,000,000.00	34.02%	34.02%

本公司的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 其他关联方

关联方关系

深圳沙河医院

受同一控股股东控制的企业

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十、关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

（1）关联方商品和劳务交易

向关联方销售商品和提供劳务

	注释	2019年 金额	2018年 金额
深业沙河（集团）有限公司	(1)	1,390,985.28	1,633,315.34
深圳沙河医院	(1)	69,467.76	69,467.76
		<u>1,460,453.04</u>	<u>1,702,783.10</u>

（2）关联方租赁

作为承租人

	注释	租赁 资产种类	2019年 租赁费	2018年 租赁费
深业沙河（集团）有限公司	(2)	房屋建筑物	4,500,596.70	4,460,441.52

（3）关联方担保

接受关联方担保

2019年

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
深业沙河（集团）有限公司	(3) a	21,250,000.00	2013/01/31	2023/01/31	否
深业沙河（集团）有限公司	(3) b	13,750,000.00	2013/02/06	2023/02/06	否

2018年

	注释	担保 金额	担保 起始日	担保 到期日	担保是否 履行完毕
深业沙河（集团）有限公司	(3) a	27,500,000.00	2013/01/31	2023/01/31	否
深业沙河（集团）有限公司	(3) b	62,500,000.00	2013/02/06	2023/02/06	否

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十、关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 其他关联方交易

	注释	2019年	2018年
关键管理人员薪酬	(4) a	6,234,200.00	5,643,616.00
拆迁过渡期安置费	(4) b	12,268,935.00	18,007,153.20
拆迁补偿收入	(4) b	-	179,074,565.11

注释（1）：本年度，本集团以市场价分别向深业沙河（集团）有限公司和深圳沙河医院提供的物业管理服务，价值人民币1,390,985.28元和人民币69,467.76元（2018年：人民币1,633,315.34元和人民币69,467.76）。

注释（2）：本年度，本公司向深业沙河（集团）有限公司租入办公楼，根据租赁合同发生租赁费用人民币4,500,596.70元（2018年：人民币4,460,441.52元）。

注释（3）a：该笔借款系本公司与华夏银行深圳高新支行订立的借款，提款期限已到期。深业沙河（集团）有限公司仅对期末余额在担保期限内担保。本年末借款余额为人民币21,250,000元（2018年：人民币27,500,000元）。

注释（3）b：该笔借款系本公司与华夏银行深圳高新支行订立的借款，提款期限已到期。深业沙河（集团）有限公司仅对期末余额在担保期限内担保。本年末借款余额为人民币13,750,000元（2018年：人民币62,500,000元）。

注释（4）a：本年度，本集团发生的本公司关键管理人员薪酬（包括采用货币、实物形式和其他形式）总额为人民币6,234,200.00元（2018年：人民币5,643,616.00元）。

注释（4）b：拆迁过渡期安置费

2015年1月28日，本公司与深业沙河（集团）有限公司就鹤塘小区-沙河商城城市更新项目中本公司持有的沙河商城综合楼一至六层正式签订《搬迁房屋交接确认单》；按本公司和深业沙河（集团）有限公司约定，深业沙河（集团）有限公司在拆迁过渡期内向本公司支付安置费，其中沙河商城综合楼一层商业部分过渡期安置费计自《搬迁补偿安置协议之补充协议》生效之日（2018年11月30日）停止。

2019年度，本公司应收深业沙河（集团）有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币12,268,935.00元（2018年度：人民币18,077,153.20元）计入营业外收入。

拆迁补偿收入

2013年9月16日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的《拆迁补偿安置协议》，该项目用地范围内所涉及的拆迁物业总面积为41,345.67 m²，其中沙河商城综合楼一至六层为本公司名下物业，面积14,049.44 m²。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十、关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 其他关联方交易（续）

拆迁补偿收入（续）

由于上述拆迁工作于2014年启动，本公司于2014年度内将原列报于投资性房地产及固定资产的所涉及的待拆迁物业账面价值人民币33,051,251.34元的沙河商城资产转入其他流动资产核算，其中一层3,017.39平方物业的账面价值人民币7,098,397.89元。

2018年11月30日，本公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的《搬迁补偿安置协议之补充协议》，将沙河商城一层3,017.39平方物业的补偿方式由原房屋补偿方式变更为货币补偿方式，货币补偿金额按回迁房屋的评估价确定，金额为人民币186,172,963.00元。

2018年度，本公司根据《搬迁补偿安置协议之补充协议》收到拆迁物业货币补偿收入人民币186,172,963.00元，同时结转列示于其他流动资产的对应拆迁物业账面成本人民币7,098,397.89元，本公司2018年度因拆迁物业货币补偿确认人民币179,074,565.11元净收益计入营业外收入。

2015年1月28日，本公司与深业沙河（集团）有限公司就鹤塘小区-沙河商城城市更新项目中本公司持有的沙河商城综合楼一至六层正式签订《搬迁房屋交接确认单》；按本公司和深业沙河（集团）有限公司约定，深业沙河（集团）有限公司在拆迁过渡期内向本公司支付安置费，其中沙河商城综合楼一层商业部分过渡期安置费计自《搬迁补偿安置协议之补充协议》生效之日（2018年11月30日）停止。

2019年度，本公司应收深业沙河（集团）有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币12,268,935.00元（2018年度：人民币18,077,153.20元）计入营业外收入。

5. 关联方应收款项余额

（1） 其他应收款

	2019年		2018年	
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
深业沙河（集团）有限公司	1,028,839.02	-	946,885.04	467,554.02

（2） 预收账款

	2019年	2018年
深业沙河（集团）有限公司	-	2,108,671.65

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十、关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收款项余额（续）

（3）其他应付款

深业沙河（集团）有限公司	296,839,154.49	133,900,162.65
--------------	----------------	----------------

十一、承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	2019年	2018年
已签订的正在或准备履行的建安合同	129,409,421.38	169,885,016.37

2. 或有事项

	2019年	2018年
对外提供担保形成的或有负债（注）	659,895,000.00	622,950,000.00

注：系本集团为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保。

十二、资产负债表日后事项

于2020年3月25日，本公司第九届董事会召开第十四次会议，通过了2019年度利润分配预案，分配现金股利人民币2,218,757.06元（即每10股现金股利人民币0.11元）。以上预案尚需本公司股东大会批准。

十三、其他重要事项

1. 企业年金计划

为保障和提高职工退休后的待遇水平，调动职工的劳动积极性，建立人才长效激励机制，增强单位的凝聚力，促进单位健康持续发展，根据国家相关法律法规及规章，本公司建立了企业年金，并结合实际情况，制定企业年金方案。企业年金所需费用由公司和职工共同承担。单位缴费的列支渠道按照国家有关规定执行，职工个人缴费由单位从职工工资中代扣代缴。职工个人缴费为每人每年120元，单位年缴费总额为参加企业年金员工年度工资总额的8%，按照职工个人缴费基数全额、等比例分配至职工个人账户。单位按年度将全部缴费款项按时、足额汇至托管人开立的企业年金基金受托财产托管账户。

2. 分部报告

出于管理目的，本集团根据产品和服务划分成业务单元，本集团有如下2个报告分部：

- （1）房地产业务分部主要建造、售卖或出租商业房产和车位；
- （2）物业分部管理主要提供物业管理服务。

管理层出于配置资源和评价业绩的决策目的，对各业务单元的经营成果分开进行管理。分部业绩，以报告的分部利润为基础进行评价。该指标系对持续经营利润总额进行调整后的指标，除不包括利息收入、财务费用之外，该指标与本集团持续经营利润总额是一致的。

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

2019年

	房地产业务	物业管理	调整和抵销	合并
对外交易收入	436,058,300.12	3,461,353.01	(1,379,990.44)	438,139,662.69
分部间交易收入	-	1,379,990.44	(1,379,990.44)	-
信用减值损失	(27,404.45)	(0.45)	-	(27,404.90)
折旧费和摊销费	7,115,159.61	75,513.80	-	7,190,673.41
利润总额	41,894,044.78	1,163,720.36	-	43,057,765.14
所得税费用	10,857,208.39	68,845.35	-	10,926,053.74
资产总额	1,987,209,012.20	24,156,623.56	(39,000,000.00)	1,972,365,635.76
负债总额	1,034,972,966.17	469,483.60	(19,000,000.00)	1,016,442,449.77

2018年

	房地产业务	物业管理	调整和抵销	合并
对外交易收入	355,642,304.09	3,667,005.06	(1,379,990.44)	357,929,318.71
分部间交易收入	-	1,379,990.44	(1,379,990.44)	-
资产减值损失	(365,895.31)	63.56	-	(365,831.75)
折旧费和摊销费	9,463,034.40	91,659.04	-	9,554,693.44
利润总额	208,110,350.73	978,590.36	-	209,088,941.09
所得税费用	54,315,407.45	251,459.33	-	54,566,866.78
资产总额	1,933,119,835.91	23,129,146.89	(39,000,000.00)	1,917,248,982.80
负债总额	985,457,025.71	537,291.03	(19,000,000.00)	966,994,316.74

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十三、其他重要事项（续）

3. 租赁

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2019年	2018年
1年以内（含1年）	5,581,720.63	5,320,559.69
1年至2年（含2年）	5,540,253.07	-
2年至3年（含3年）	5,032,975.75	-
3年以上	5,704,452.37	-
	<u>21,859,401.82</u>	<u>5,320,559.69</u>

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

	2019年	2018年
应收股利	-	5,000,000.00
其他应收款	<u>669,735,087.51</u>	<u>719,062,929.32</u>
	<u>669,735,087.51</u>	<u>724,062,929.32</u>

应收股利

	2019年	2018年
长沙深业置业有限公司	<u>-</u>	<u>5,000,000.00</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

	2019年	2018年
应收股利	-	5,000,000.00
其他应收款	669,735,087.51	719,062,929.32
	<u>669,735,087.51</u>	<u>724,062,929.32</u>

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2019年	2018年
1年以内	615,724.37	444,719,237.04
1至2年	444,630,000.00	32,916,961.24
2至3年	32,871,961.24	15,772,944.48
3至4年	15,757,944.48	18,348,194.45
4至5年	18,298,194.45	206,882,006.94
5年以上	161,307,863.73	4,767,415.29
	<u>673,481,688.27</u>	<u>723,406,759.44</u>
减：其他应收款坏账准备	3,746,600.76	4,343,830.12
	<u>669,735,087.51</u>	<u>719,062,929.32</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2019年	2018年
员工备用金	473,558.50	461,558.50
子公司往来	668,170,730.10	718,170,730.10
往来款	3,788,560.05	3,955,585.80
押金保证金	1,048,839.62	818,885.04
	<u>673,481,688.27</u>	<u>723,406,759.44</u>
减：其他应收款坏账准备	3,746,600.76	4,343,830.12
	<u>669,735,087.51</u>	<u>719,062,929.32</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款中按性质分类为保证金、押金、员工备用金、子公司往来等的应收款项，预期信用风险极低，坏账准备金额不重大。其他往来款项根据历史损失率以及前瞻性宏观经济数据按账龄评估预期信用损失率。其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提的坏账准备的变动如下：

2019年

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
上年年末余额	491,833.88	3,029.29	3,848,966.95	4,343,830.12
会计政策变更	(464,379.79)	11,440.39	140.42	(452,798.98)
本年年年初余额	27,454.09	14,469.68	3,849,107.37	3,891,031.14
本年计提	-	9,500.65	-	9,500.65
本年转回	5,933.41	-	147,997.62	153,931.03
年末余额	<u>21,520.68</u>	<u>23,970.33</u>	<u>3,701,109.75</u>	<u>3,746,600.76</u>

其他应收款按照12个月预期信用损失及整个存续期预期信用损失分别计提坏账准备的账面原值变动如下：

2019年

	第一阶段 未来12个月预期 信用损失	第二阶段 整个存续期预期 信用损失	第三阶段 已发生信用减值 金融资产 (整个存续期 预期信用损失)	合计
年初余额	719,524,302.98	33,346.71	3,849,109.75	723,406,759.44
本年新增	241,954.58	-	-	241,954.58
终止确认	50,012,918.05	6,107.70	148,000.00	50,167,025.75
年末余额	<u>669,753,339.51</u>	<u>27,239.01</u>	<u>3,701,109.75</u>	<u>673,481,688.27</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	上年年末余额	会计政策变更	本年年年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2019年	<u>4,343,830.12</u>	<u>(452,798.98)</u>	<u>3,891,031.14</u>	<u>9,500.65</u>	<u>153,931.03</u>	<u>3,746,600.76</u>
2018年	<u>4,332,112.79</u>	-	<u>4,332,112.79</u>	<u>14,573.80</u>	<u>2,856.47</u>	<u>4,343,830.12</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

	2018年			
	账面余额		坏账准备	
	金额	比例 (%)	金额	计提比例 (%)
单项金额重大并单独计提坏账准备	1,294,501.00	0.18	1,294,501.00	100.00
按信用风险特征组合计提坏账准备	719,557,887.69	99.47	494,958.37	0.07
其中：账龄组合	1,387,157.59	0.19	494,958.37	35.68
合并范围内关联方组合	718,170,730.10	99.28	-	-
单项金额不重大但单独计提坏账准备	2,554,370.75	0.35	2,554,370.75	100.00
	<u>723,406,759.44</u>	<u>100.00</u>	<u>4,343,830.12</u>	

于2018年12月31日，单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
深圳市建设局	<u>1,294,501.00</u>	<u>1,294,501.00</u>	100.00%	已支付多年，预计无法收回

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

	2018年		
	账面余额		坏账准备
	金额	比例 (%)	金额
1年以内	89,237.04	6.43	4,461.85
1年至2年	72,239.01	5.21	7,223.90
2年至3年	35,000.00	2.52	7,000.00
3年以上	<u>1,190,681.54</u>	<u>85.84</u>	<u>476,272.62</u>
	<u>1,387,157.59</u>	<u>100.00</u>	<u>494,958.37</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

2019年1月1日，本公司执行新金融工具准则，转回坏账准备人民币452,798.99 元，详见附注三、27。

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
长沙深业置业有限公司	668,170,730.10	99.21	子公司往来	1-5年	-
深圳市建设局	1,294,501.00	0.19	往来款	5年以上	1,294,501.00
深业沙河（集团）有限公司	880,839.62	0.13	押金	1-5年	880.84
员工个人	368,558.50	0.05	员工备用金	1年以内	-
深圳市南山区建设局	355,920.00	0.05	往来款	5年以上	355,920.00
	<u>671,070,549.22</u>	<u>99.64</u>			<u>1,651,301.84</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

	年末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 年末余额
长沙深业置业有限公司	718,170,730.10	99.28	子公司往来	1-3年	-
深圳市建设局	1,294,501.00	0.18	往来款	5年以上	1,294,501.00
深业沙河（集团）有限公司	946,885.04	0.13	押金	5年以上	467,554.02
员工个人	368,558.50	0.05	员工备用金	5年以上	147,423.40
深圳市南山区建设局	355,920.00	0.05	往来款	5年以上	355,920.00
	<u>721,081,594.64</u>	<u>99.69</u>			<u>2,265,398.42</u>

2. 长期股权投资

2019年

	年初 账面价值	年末 账面价值
长沙深业置业有限公司	136,700,000.00	136,700,000.00
深圳市深业置地物业投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
新乡市深业地产有限公司	89,100,000.00	89,100,000.00
洛阳深业博浩地产有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
河南深业地产有限公司	-	-
	<u>251,800,000.00</u>	<u>251,800,000.00</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019年度

人民币元

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

2018年

	年初 账面价值	年末 账面价值
长沙深业置业有限公司	136,700,000.00	136,700,000.00
深圳市深业置地物业投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
新乡市深业地产有限公司	89,100,000.00	89,100,000.00
洛阳深业博浩地产有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
	<u>251,800,000.00</u>	<u>251,800,000.00</u>

3. 营业收入及成本

	2019年		2018年	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	713,257.00	347,750.46	-	-
其他业务	11,219,991.92	7,100,683.41	10,403,191.26	7,919,311.67
	<u>11,933,248.92</u>	<u>7,448,433.87</u>	<u>10,403,191.26</u>	<u>7,919,311.67</u>

营业收入列示如下：

	2019年	2018年
房地产销售	713,257.00	-
租赁收入	11,219,991.92	10,403,191.26
	<u>11,933,248.92</u>	<u>10,403,191.26</u>

4. 投资收益

	2019年	2018年
按成本法核算的长期股权投资收益	<u>25,270,000.00</u>	<u>5,600,000.00</u>

沙河实业股份有限公司

财务报表附注（续）

2019 年度

人民币元

1. 非经常性损益明细表

	2019年金额
非流动资产处置损益，包括已计提资产减值准备的冲销部分	(2,236.22)
拆迁过渡期安置费收入	12,268,935.00
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	571,941.11
	12,838,639.89
所得税影响数	(3,273,446.88)
少数股东权益影响数(税后)	8,314.88
合计	9,573,507.89

本集团对非经常性损益项目的确认依照《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》(证监会公告[2008]43号)的规定执行。

2. 净资产收益率和每股收益

2019年

	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	2.37%	0.10	0.10
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	1.30%	0.06	0.06

2018年

	加权平均净资产 收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	17.97%	0.72	0.72
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.66%	0.03	0.03

上述净资产收益率及每股收益系按照证监会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第9号——净资产收益率和每股收益的计算及披露》(2010年修订)计算。

第十三节 备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、会计机构负责人签名并盖章的会计报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。

沙河实业股份有限公司
法定代表人：陈勇
二〇二〇年三月二十五日