

沙河实业股份有限公司

关于对深圳证券交易所年报问询函的回复公告

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

沙河实业股份有限公司（以下简称“公司”）于2022年4月13日收到深圳证券交易所下发的《关于对沙河实业股份有限公司2021年年报的问询函》（公司部年报问询函〔2022〕第67号）（以下简称“问询函”）。公司董事会高度重视，对相关问题进行了认真分析，审计机构普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）（以下简称“普华永道”）对相关问题出具了专项说明。

现将问询函中所列问题回复如下：

一、年报显示，你公司2021年营业收入、归属于上市公司股东的净利润（以下简称“净利润”）、归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（以下简称“扣非后净利润”）分别较上年大幅增加85.11%、709.81%、532.25%，其中扣非后净利润扭亏为盈，盈利2,619.5万元，但你公司2021年经营活动产生的现金流量净额为-7,248.2万元，较上年大幅减少127.97%。

请你公司结合近两年主营业务情况、相关房产及工程项目的结转情况、销售回款情况等说明你公司报告期营业收入和扣非前后净利润均大幅增加的原因，扣非前后净利润增幅远大于营业收入的原因及合理性，以及经营活动产生的现金流量净额为负且与营业收入、净利润变动趋势相背离的原因。

回复：

公司相关指标变动表

单位：万元

项目	2021 年度	2020 年度	同比增减额	增减比率
营业收入	64,173.64	34,667.34	29,506.30	85.11%
营业成本	40,501.19	21,536.21	18,964.98	88.06%
销售毛利额	23,672.45	13,131.13	10,541.32	80.28%
毛利率	36.89%	37.88%	-0.99%	-2.61%
税金及附加	6,416.08	5,117.86	1,298.22	25.37%
期间费用	8,530.43	6,839.81	1,690.62	24.72%
信用及资产减值损失	3,117.54	83.50	3,034.04	3,633.58%
营业外收支	1,230.37	1,405.63	-175.26	-12.47%
所得税费用	1,942.33	1,582.12	360.21	22.77%
归属于上市公司股东的净利润	3,542.35	437.43	3,104.92	709.81%
非经常性损益	922.85	1,043.45	-120.60	-11.56%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	2,619.50	-606.02	3,225.52	532.25%
经营活动产生的现金流量净额	-7,248.20	25,915.16	-33,163.36	-127.97%

1. 公司报告期营业收入和扣非前后净利润均大幅增加，其主要原因是公司 2021 年房地产项目结转的规模较 2020 年大幅增加，具体情况见如下分析。

公司近两年主营业务情况、相关房产及工程项目的结转情况如下：

项目	2021 年		2020 年	
	项目结转面积 (m ²)	收入金额 (万元)	项目结转面积 (m ²)	收入金额 (万元)
主营业务收入	86,556.55	64,173.64	42,816.71	34,666.05
其中：房地产销售	86,556.55	62,535.50	42,816.71	33,063.72
--新乡世纪村	-	35.79	-	-
--新乡世纪新城	43,828.95	28,368.03	13,678.76	9,120.46
其中：世纪新城一期	790.69	638.05	528.91	453.44
世纪新城二期	229.32	278.82	143.72	190.77
世纪新城三期 7-10#	473.40	617.40	13,006.13	8,476.25

项目	2021 年		2020 年	
	项目结转面积 (m ²)	收入金额 (万元)	项目结转面积 (m ²)	收入金额 (万元)
世纪新城三期 18-19#	42,335.54	26,833.76	-	-
—长沙沙河城	42,727.60	34,131.68	29,137.95	23,943.26
其中：沙河城一期	-	9.14	3,418.19	2,435.65
沙河城二期	-	0.09	1,016.53	2,818.56
沙河城三期	-	48.96	276.46	361.88
沙河城四期二	-	42.50	24,426.77	18,327.17
沙河城四期一	42,727.60	34,030.99	-	-

公司 2021 年房地产项目结转面积为 86,556.55 m²，较 2020 年增长 102.16%，结转规模大幅增加主要是由于长沙沙河城四期一项目及新乡世纪新城 18-19#项目在 2021 年竣工并集中交付，2021 年实现房地产销售收入 62,535.5 万元，较 2020 年增长 89.1%，导致 2021 年营业收入及扣非前后净利润较 2020 年大幅增加。

2. 由于公司 2021 年营业收入大幅增加，营业成本同时增加，销售毛利率基本持平，2021 年销售毛利额较 2020 年增加 10,541.32 万元，增幅为 80.28%，与营业收入增幅相当。由于公司 2021 年营业收入增加，税金及附加较 2020 年增长 25.37%，主要系土地增值税增加，同时由于土地增值税实行四级超率累进税率，增值率不同的项目税率不同，导致税金及附加与收入并非同比例增长；期间费用较 2020 年增长 24.72%，主要为销售佣金及管理成本增加，同时由于期间费用中折旧、摊销等成本相对固定，导致期间费用与收入并非同比例增长；所得税费用较 2020 年增长 22.77%，主要是由于上述指标导致利润总额增加，但利润总额并非与营业收入同比例增长，因此所得税费用与收入并非同比例增长。基于以上分析，公司上述指标变动与营业收入指标变动趋势一致，但远小于营业收入增幅；另外公司 2021 年信用及资产减值损失较 2020 年增长 3,633.58%，主要是由于公司 2021 年计提了长沙深业中心项目存货跌价准备；营业外收支较 2020 年减少

12.47%，主要系由于 2021 年减少了 2020 年的苗木处置收入。公司 2021 年信用及资产减值损失、营业外收支均大幅偏离营业收入增长比率，与营业收入变动的相关性较弱。因此，尽管 2021 年销售毛利额增幅与营业收入增幅相当，但由于期间费用、税费等支出与营业收入不具有线性关系，增幅远小于营业收入增幅，信用及资产减值损失、营业外收支等与营业收入指标相关性较弱，导致公司扣非前后净利润增幅远大于营业收入。

3. 公司近两年项目经营活动现金流量情况如下：

单位：万元

序号	项目	2021 年	2020 年
1	经营活动现金流入	68,149.91	70,502.71
1.1	其中：销售商品、提供劳务收到的现金	65,229.18	68,584.33
1.1.1	其中：销售回款	63,411.12	67,332.49
2	经营活动现金流出	75,398.11	44,587.55
2.1	其中：购买商品、接受劳务支付的现金	50,275.62	28,116.74
2.1.1	其中：项目支出	48,044.76	27,800.02
3	经营活动现金流量净额	-7,248.20	25,915.16

2021 年经营活动现金流量净额为-7,248.2 万元，较 2020 年减少 33,163.36 万元。公司是一家典型的房地产开发企业，因房地产行业的特点，项目周转周期较长。公司近两年经营活动现金流入主要为项目销售回款，经营活动现金流出主要为项目开发支出。相较 2020 年，公司项目销售回款微幅波动，项目开发支出增长了 72.82%。

公司近两年项目销售回款及项目开发支出情况如下：

单位：万元

项目	销售回款		项目支出	
	2021 年	2020 年	2021 年	2020 年

项目	销售回款		项目支出	
	2021年	2020年	2021年	2020年
——新乡世纪村	37.58	-	-	-
——新乡世纪新城	3,973.24	14,855.17	4,969.59	4,822.84
其中：世纪新城一期	549.38	561.23	-	-
世纪新城二期	480.56	175.56	-	-
世纪新城三期 7-10#	655.3	535.87	-	-
世纪新城三期 18-19#	2,288.00	13,582.51	4,969.59	4,822.84
——长沙沙河城	58,981.05	52,477.32	36,273.44	19,011.16
其中：沙河城一期	9.6	1,716.71	-	-
沙河城二期	1,319.35	3,126.59	11.01	301.25
沙河城三期	52.46	190.02	-	730.92
沙河城四期二	43.88	1,733.61	1,433.01	1,819.78
沙河城四期一	25,080.94	45,710.39	12,786.78	12,027.53
沙河城四期三	32,474.82	-	22,042.64	4,131.68
——长沙深业中心	419.25	-	6,801.73	3,966.02
合计	63,411.12	67,332.49	48,044.76	27,800.02

公司 2021 年项目销售回款较 2020 年减少 3,921.37 万元，主要是由于新乡世纪新城三期 18-19#项目于 2019 年 1 月开始预售，沙河城四期一项目于 2020 年 8 月开始预售，两个项目目前处于清盘销售阶段导致销售回款减少，而 2021 年实现的房地产销售收入，主要为该两个项目产生，而该两个项目对应的预售回款主要集中在 2019 年和 2020 年。2021 年面对新冠肺炎疫情影响，公司“一手抓防疫、一手抓生产”，统筹做好疫情防控与公司经营，多点发力，提质增效，全面推进多个项目建设，其中世纪新城三期 18-19#、沙河城四期一项目如期竣工；沙河城四期三、长沙深业中心全面进入主体施工关键阶段，工程量大幅增加；公司 2021 年项目建设进展迅速，项目开发支出较 2020 年增加 20,244.74 万元。项目投资建设增速快于销售回款是公司 2021 年经营活动现金流量净额为负的主要原因。

公司预售回款于收款时直接计入“销售商品、提供劳务收到的现金”，但根据《企业会计准则第 14 号—收入》第三十九条，向客户预

收销售商品款项的，应先计入合同负债科目，待房屋竣工交付满足相关会计政策规定的收入确认条件后，再转入收入。公司 2021 年确认营业收入对应的房地产项目主要为 2020 年度及以前预售的房地产项目。公司 2021 年经营活动现金流量净额与营业收入、净利润变化趋势相背离主要是因房地产行业的特点，预售回款和收入结算之间有一定的时间差异，导致经营活动现金流量与营业收入、净利润变化趋势不完全相同。

二. 年报显示,你公司报告期资本化借款费用为 2,064.51 万元,计提存货跌价损失及合同履约成本减值损失 2,743.3 万元。

1. 你公司报告期资本化的借款费用主要计入存货及在建工程,请结合具体项目情况,说明借款费用资本化的计算过程及合规性。

回复:

公司报告期资本化的借款费用主要计入沙河城四期一区、长沙深业中心项目成本。沙河城四期一区于 2019 年 12 月份开工,2021 年 11 月完成竣工备案达到预定可使用状态并由开发成本结转至开发产品。长沙深业中心项目分为拟对外销售及自持业态,项目投资成本分别在存货及在建工程列报,该项目于 2020 年 9 月份开工,截至 2021 年 12 月份,项目处于主体施工阶段。

根据《企业会计准则第 17 号-借款费用》第五条规定,借款费用同时满足下列条件的,才能开始资本化:

(一) 资产支出已经发生,资产支出包括为购建或者生产符合资本化条件的资产而以支付现金、转移非现金资产或者承担带息债务形式发生的支出;

(二) 借款费用已经发生;

(三) 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。

公司沙河城四期一区、长沙深业中心项目借款费用均已同时满足上述资本化条件，并且按照如下计算过程确定报告期资本化借款费用金额：

单位：万元

序号	项目	沙河城四期一区	长沙深业中心
1	专门借款本金(a)	9,361.11	7,430.00
	专门借款的资本化率(b)	4.929%	4.681%
	专门借款利息资本化金额(c=a*b)	461.43	347.81
2	一般借款的资产支出加权平均数(d)	0.00	26,233.33
	累计资产支出(e)	—	66,710.67
	一般借款的资本化率(f)	—	4.785%
	一般借款利息资本化金额(g=d*f)	—	1,255.27
	合计(h=c+g)	2,064.51	

注：

- 1、专门借款本金(a)系专门借款本金全年加权平均数；
- 2、长沙深业中心累计资产支出(e)为该项目在存货、在建工程的期末账面余额。
- 3、长沙深业中心累计资产支出超过专门借款部分，大于一般借款本金加权平均数，一般借款均用于项目支出，因此一般借款的资产支出加权平均数(d)为一般借款本金全年加权平均数。

专门借款本金、一般借款本金全年加权平均数计算过程如下：

项目	借款本金(万元)	全年计息天数	全年加权平均借款本金(万元)
沙河城四期一区专门借款	4,000.00	328.00	9,361.11
	2,000.00	343.00	
	4,000.00	343.00	
长沙深业中心专门借款	1,000.00	365.00	7,430.00
	2,000.00	331.00	
	2,000.00	218.00	
	1,400.00	157.00	
	1,400.00	155.00	
	5,000.00	155.00	

项目	借款本金（万元）	全年计息天数	全年加权平均借款本金（万元）
长沙深业中心一般借款	32,000.00	87.00	26,233.33
	24,000.00	266.00	
	23,000.00	12.00	

沙河城四期一区报告期利息资本化的借款均为专门借款，公司按照当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入确定资本化的利息。长沙深业中心项目报告期利息资本化的借款包括专门借款及一般借款，公司按照专门借款当期实际发生的利息费用，减去将尚未动用的专门借款资金存入银行取得的利息收入确定专门借款资本化的利息，并根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的资本化率，计算确定一般借款应予资本化的利息金额。其中一般借款资本化率根据一般借款加权平均利率计算确定。

综上，沙河城四期一区、长沙深业中心项目报告期利息资本化金额的确定过程及结果符合《企业会计准则第 17 号-借款费用》第六条的相关规定。

2. 结合报告期内你公司存货项目所处地域、周边可比项目售价、当地房产政策等因素，说明你公司报告期计提存货跌价准备的主要计算过程、关键参数假设及依据等，并对比同行业可比上市公司相关情况，分析存货跌价准备计提的充分性及合规性。

回复：

报告期末，公司存货情况如下：

单位：万元

项目	项目所处地域	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地		17,722.38	-	17,722.38
长沙沙河城项目	湖南省长沙市	622.73	-	622.73
荥阳健康城	河南省郑州市	17,099.65	-	17,099.65
开发成本		112,222.44	2,743.30	109,479.14

项目	项目所处地域	账面余额	跌价准备	账面价值
长沙沙河城二期二区	湖南省长沙市	5,688.09	-	5,688.09
长沙沙河城四期三A区	湖南省长沙市	44,712.62	-	44,712.62
长沙沙河城四期三B区	湖南省长沙市	8,470.78	-	8,470.78
长沙深业中心	湖南省长沙市	51,883.45	2,743.30	49,140.15
其他		1,467.50	-	1,467.50
开发产品		53,260.85	-	53,260.85
长沙沙河城一期一区	湖南省长沙市	5,267.37	-	5,267.37
长沙沙河城二期一区缓建双拼	湖南省长沙市	863.51	-	863.51
长沙沙河城三期一区	湖南省长沙市	1,399.50	-	1,399.50
长沙沙河城三期二区	湖南省长沙市	783.21	-	783.21
长沙沙河城四期二区	湖南省长沙市	2,247.04	-	2,247.04
长沙沙河城四期一区	湖南省长沙市	25,854.55	-	25,854.55
新乡世纪村一期	河南省新乡市	335.02	-	335.02
新乡世纪村二期	河南省新乡市	111.52	-	111.52
新乡世纪村三期	河南省新乡市	112.00	-	112.00
新乡世纪新城一期	河南省新乡市	4,721.84	-	4,721.84
新乡世纪新城二期	河南省新乡市	6,307.73	-	6,307.73
新乡世纪新城三期一区	河南省新乡市	3,793.92	-	3,793.92
新乡世纪新城三期二区	河南省新乡市	1,463.64	-	1,463.64

(1) 公司存货按成本进行初始计量，于资产负债表日，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。公司根据所开发的项目情况，计算可变现净值。

①对于尚未动工的储备项目，参考周边同类型地块的近期土地成交价确定其可变现净值，与账面成本进行比较，确定是否存在减值及减值金额。根据减值测试结果，公司拟开发土地项目可变现净值均高于账面成本，不存在减值情形，无需计提存货跌价准备。

②对于开发产品，公司以各项目开发产品预计销售价格（预计销售价格参考近期销售价格及周边同类型房产市场价格）乘以可售面积再减去估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值，将可变现净值与账面成本进行比较，确定是否存在减值及减值金额。根

据减值测试结果，公司开发产品可变现净值均高于账面成本，不存在减值情形，无需计提存货跌价准备。

③对于在建项目，以后续的开发产品的估计售价减去达到完工状态时将要发生的建造成本、估计的销售费用和相关税费后的金额，确定其可变现净值，将可变现净值与账面成本进行比较，确定是否存在减值及减值金额。根据减值测试结果，除长沙深业中心项目需计提存货跌价准备外，其他在建项目无需计提存货跌价准备。

公司上述存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法符合《企业会计准则 1 号-存货》的相关规定，根据公司对存货减值测试的结果，本报告期仅需对长沙深业中心项目存货计提跌价准备，长沙深业中心项目存货跌价计算过程如下：

项目	长沙深业中心			
	公寓	办公	商铺	合计
预计不含税单价（元/m ² ）	11,142.96	16,972.48	36,697.25	不适用
面积（m ² ）	39,922.00	7,363.00	917.00	48,202.00
收入	44,484.94	12,496.83	3,365.14	60,346.91
税金	-867.59	-275.63	-107.72	-1,250.94
销售费用	-889.70	-249.94	-67.30	-1,206.94
至完工状态将要发生的成本	-748.20	-6,306.89	-1,693.80	-8,748.89
可变现净值	41,979.45	5,664.37	1,496.32	49,140.14
存货成本	43,119.13	6,016.19	2,748.12	51,883.44
减值金额	-1,139.68	-351.82	-1,251.80	-2,743.30

长沙深业中心项目周边可比项目价格情况如下：

周边可比项目	产品定位	价格（元/m ² ）
红星国际公寓	公寓	12,145.83
泊富国际广场	办公	18,500.00
开福广电中心	商铺	40,000.00

公司对开发产品销售价格的判断依据主要为报告期期末销售均价，开发成本预计销售价格主要参考近期销售价格及周边同期同类型房产市场价格，结合公司产品定位、销售计划确定。价格的确定中已充分考虑房地产业发展前景、周边市场及可比项目的价格。其中，预

计销售费用主要依据公司历史数据，得出销售费用占销售收入比例，进而根据预计的销售收入确定销售费用。开发成本到达可供出售状态总成本的确定主要根据公司对于单个项目的最新预算情况确定。此外，公司项目处于二、三线城市的湖南省长沙市和河南省郑州市、新乡市，房地产市场数据公开透明，交易市场相对活跃。

(2) 同行业可比上市公司存货跌价计提情况

单位：万元

公司名称	存货账面余额	本期计提存货跌价准备	本期计提率	期末存货跌价准备	期末存货跌价准备计提比率
北辰实业	4,723,729	66,909	1.42%	151,060	3.20%
招商蛇口	42,257,149	171,898	0.41%	493,502	1.17%
华侨城 A	24,945,458	125,697	0.50%	168,232	0.67%
金融街	8,556,792	73,732	0.86%	131,571	1.54%
上实发展	2,427,274	2,186	0.09%	42,699	1.76%
同济科技	326,632	-	0.00%	1,313	0.40%
万科 A	108,179,691	312,011	0.29%	617,988	0.57%
新城控股	25,621,369	485,053	1.89%	586,300	2.29%
珠江股份	2,394,616	96	0.00%	913	0.04%
冠城大通	1,510,276	74,442	4.93%	91,072	6.03%
华发股份	21,738,930	97	0.00%	1,135	0.01%
大悦城	10,507,782	195,624	1.86%	307,445	2.93%
卧龙地产	342,915	-	0.00%	-	0.00%
平均值	19,502,509	115,980	0.94%	199,479	1.58%
沙河股份	183,206	2,743	1.50%	2,743	1.50%

注：同行业可比公司数据来源于上市公司已披露的 2021 年度报告。

公司主要的房地产开发项目位于湖南省、河南省，属于华中地区，上述同行业可比公司系在截至目前已披露 2021 年度报告共 50 家房地产开发行业上市公司范围中，选取开发项目所在的区域包含华中地区的公司。上述同行业可比公司本期存货跌价计提比率最高值为 4.93%，最低值为零，经算术平均后，平均值为 0.94%；公司本期存货跌价准备计提金额与存货账面余额的比率为 1.50%，位于最高值与最低值区间内，高于同行业可比公司平均水平 0.56%，主要是由于公司长沙深业中心项目所处地域房地产公寓、商办市场价格波动所致。同行业可

比公司期末存货跌价计提比率最高值为 6.03%，最低值为零，经算术平均后，平均值为 1.58%；公司期末存货跌价准备计提比率为 1.50%，位于最高值与最低值区间内，与同行业上市公司期末平均存货跌价准备计提比率相当。

基于以上分析，公司认为：对存货跌价准备测试的所有关键参数假设及依据均进行了充分、谨慎的考虑；对各项存货跌价准备计提充分、合理，符合《企业会计准则》的相关规定。

普华永道的说明：

我们按照中国注册会计师审计准则的规定对沙河股份 2021 年度财务报表执行了审计工作，旨在对沙河股份 2021 年度财务报表的整体发表意见。

我们将沙河股份就上述问题的回复与我们在审计沙河股份 2021 年度财务报表时取得的审计证据及从管理层获得解释进行了比较，我们没有发现在所有重大方面存在不一致之处。

三. 年报显示，你公司 2020 年末、2021 年末在建工程余额分别为 0 元、1.48 亿元。请你公司说明报告期新增在建工程的具体情况、资产类型、是否达到转为固定资产的条件。请年审会计师说明对在建工程实施的盘点等审计程序的具体情况。

回复：

公司报告期新增的在建工程为长沙深业中心拟自持物业部分，系由存货转入在建工程核算。长沙深业中心项目地块位于湖南省长沙市开福区核心片区，邻近长沙地铁 6 号线，周边项目商务氛围浓厚，配套成熟，整体区位价值明显。项目计容建面约 6.3 万 m²，容积率 9.85，限高 150m，属于商业用地。根据公司对项目周边的调研情况，酒店市场存在较好的空间与可能性，酒店业存在机会，同时考虑长沙市公

寓市场发生较大变化，公司将长沙深业中心项目部分物业由原来销售策略改为自持，该部分对应的计容建面约为 1.5 万 m²。根据《企业会计准则第 4 号--固定资产》的规定，企业为生产商品、提供劳务、出租或经营管理而持有的且使用寿命超过一个会计年度特征的有形资产为固定资产。企业以自营方式建造固定资产，发生的工程成本应通过“在建工程”科目核算，工程完工达到预定可使用状态时，从“在建工程”科目转入“固定资产”科目。公司基于对自行开发的长沙深业中心项目经营计划的改变，将长沙深业中心项目部分物业改为自持，因此本期由存货转入在建工程核算。目前项目处于在建状态，未达到预定可使用状态，暂未满足转为固定资产的条件，项目预计于 2023 年 12 月份竣工并结转至固定资产。

普华永道的说明：

我们按照中国注册会计师审计准则的规定对沙河股份 2021 年度财务报表执行了审计工作，旨在对沙河股份 2021 年度财务报表的整体发表意见。

我们将沙河股份就上述问题的回复与我们在审计沙河股份 2021 年度财务报表时取得的审计证据及从管理层获得解释进行了比较，我们没有发现在所有重大方面存在不一致之处。

在对沙河股份 2021 年度审计工作中，我们针对在建工程主要执行了下述审计程序：

1、我们了解、评估了沙河股份与在建工程相关的内部控制制度的设计并测试关键内部控制运行的有效性；

2、我们以抽样的方式，对沙河股份在建工程本年发生的成本进行测试并核对至相关支持性文件；

3、评估在建工程中借款利息资本化的合理性；

4、我们检查了沙河股份将长沙深业中心项目部分物业改变使用意图的相关决议文件，评估相关会计处理是否符合企业会计准则的相关规定；以及

5、我们对长沙深业中心项目进行实地查看，结合对工程形象进度以及工程预算整体评估在建工程成本暂估的合理性。

四. 年报显示，报告期内你公司无新增土地储备，截至报告期期末，你公司仅剩郑州荥阳、长沙市两块土地储备。请结合相关土地获取时间、开发计划、相关证书获取情况，说明相关土地开发是否存在实质性障碍，并结合你公司目前经营计划等，说明影响你公司未来经营业绩的主要因素、未来提高主业盈利能力及改善持续经营能力的具体措施，你公司未来主营业务持续经营能力和持续盈利能力是否存在重大不确定性，并充分提示相关风险。

回复：

截至报告期末，公司拥有郑州荥阳、长沙市两块土地储备。

郑州荥阳地块于 2019 年获取，占地面积 2.54 万 m²。2020 年，公司郑州荥阳地块在文物勘探期间发现存在多个古墓群，2021 年下半年郑州遭遇 7·20 特大暴雨灾害，以上客观原因加之新冠肺炎疫情影响，导致开发建设进度有所延缓。但目前郑州荥阳地块考古挖掘工作已完成，该地块处于土地“三通一平”阶段，预计 2022 年开始土方及基础工程，2023 年取得预售许可，项目开发进度正常，未有实质性障碍。

长沙市地块于 2005 年获取，占面积 55.70 万 m²，目前剩余未开发用地面积 1.58 万 m²，为沙河城项目的二期 II 区与四期 IV 区分期用地。根据项目整体开发计划，沙河城二期 II 区将于 2022 年内完成前期设计、报建工作并实现主体开工，2023 年主体结构封顶并开盘预售。截至 2022 年 3 月底，项目建筑设计方案已通过评审，总图审

批及市审工作正在推进中，计划4月下旬启动施工图设计工作，项目开发进度正常，未有实质性障碍。沙河城四期IV区计划于2023年启动前期设计、报建工作并实现主体开工，2024年开盘预售，项目开发进度正常，未有实质性障碍。

公司2022年项目经营计划：

长沙沙河城四期III区A地块预计在2022年12月底前完成竣工验收，总建筑面积为170,348 m²，截至2021年末，四期III区A地块已累计预售54,411 m²；沙河城四期III区B地块预计在2022年8月底前完成主体结构封顶，总建筑面积为79,416 m²；深业中心项目已于2022年4月6日完成主体封顶，总建筑面积为80,782 m²。此外，2022年公司预计新建沙河城二期II区项目，总建筑面积50,040 m²。公司除拥有郑州荥阳、长沙市两块土地储备外，根据2013年9月公司与深业沙河（集团）有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区一沙河商城城市更新项目的《拆迁补偿安置协议》，以及2018年11月签订的《搬迁补偿安置协议之补充协议》，公司深圳本部还拥有深业鹤塘岭花园城市更新项目住宅7676.97平方米、办公5126.70平方米的房屋补偿权益。以上所述的项目开发计划及深业鹤塘岭花园城市更新项目房屋补偿权益，将成为公司未来优质的可售货值，并形成对公司未来经营业绩的重要支撑，以保证公司未来主营业务持续经营能力和盈利能力。

2021年房地产市场出现较大波动，上半年，全国市场成交仍保持较快增长；下半年，政府多次重申“房住不炒”定位，房地产市场调控措施不断趋严，房地产市场由热转冷，多家知名房企相继出现流动性风险。2021年，公司持续稳健经营，保持安全、健康的财务状

况，“三道红线”指标符合“绿档”要求，净负债率为 3.68%，剔除预收款的资产负债率 47.86%，处于行业低位。2022 年，公司将贯彻 2021 年度报告中披露的发展战略及未来一年经营计划，切实推动公司项目去化，加强项目管控，继续实施深耕城市战略，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，在公开市场竞拍或兼并收购领域加强项目前期策划研究，以稳中求进为基调，优选适销对路、回报优厚的项目，做好新项目拓展，稳步增加土地储备。

特此公告

沙河实业股份有限公司董事会

2022 年 4 月 22 日