

# 沙河实业股份有限公司

## 2021 年半年度报告

2021-28

2021 年 08 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、高级管理人员保证半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。

公司董事长陈勇、总经理胡月明、分管财务副总经理赖育明及会计机构负责人(会计主管人员)王瑞华声明：保证本半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。

本半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。公司已在本半年度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公司面临的风险和应对措施。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	8
第四节 公司治理 .....	19
第五节 环境和社会责任 .....	20
第六节 重要事项 .....	21
第七节 股份变动及股东情况 .....	25
第八节 优先股相关情况 .....	28
第九节 债券相关情况 .....	29
第十节 财务报告 .....	30

## 备查文件目录

- (一) 载有公司法人代表签名的半年度报告文本；
- (二) 载有公司董事长、总经理、分管财务副总经理和财务经理签名并盖章的财务报告文本；
- (三) 报告期内在中国证监会指定网站及公司选定的信息披露报纸《证券时报》上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿；
- (四) 其他有关资料。

## 释义

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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（如有）	沙河股份		
公司的法定代表人	陈勇		

### 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	深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	
电话	0755-86091298	
传真	0755-86090688	
电子信箱	wangfan@shahe.cn	

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

适用  不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用  不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2020 年年报。

### 四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	17,873,992.41	210,547,135.81	-91.51%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-21,460,537.16	23,384,010.42	-191.77%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-26,088,564.49	18,670,122.31	-239.73%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-22,201,960.70	-42,658,721.61	47.95%
基本每股收益（元/股）	-0.1064	0.1159	-191.80%
稀释每股收益（元/股）	-0.1064	0.1159	-191.80%
加权平均净资产收益率	-2.43%	2.61%	-5.04%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,531,058,740.83	2,433,688,819.31	4.00%
归属于上市公司股东的净资产（元）	871,181,894.50	894,255,497.62	-2.58%

## 五、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。

## 六、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	金额	说明
拆迁过渡期安置费收入	6,134,467.50	鹤塘小区-沙河商城城市更新项目
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,757.87	
减：所得税影响额	1,540,556.34	
少数股东权益影响额（税后）	-6,358.30	
合计	4,628,027.33	--

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 管理层讨论与分析

### 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。

2021年上半年，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，公司凝心聚力，提质增效，精准施策，开拓创新，全力以赴做好项目销售和工程建设，突出抓好资金回笼、成本控制和团队建设，用扎实有效的工作，持续推进公司健康稳定发展。

#### （二）行业发展情况

2021年上半年，全国新建商品房销售保持极高活力，但不同城市间房地产市场分化加剧。

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

2021年上半年，在全球疫情持续演变，世界经济复苏不稳定不确定因素较多的背景下，中国经济继续沿着持续稳定恢复的轨道前行，经济发展呈现稳中加固、稳中向好态势。作为国民经济重要支柱产业的房地产业，中央继续坚持“房住不炒、因城施策”的定位，针对市场过热的城市适时预警、及时纠偏，确保稳地价、稳房价、稳预期目标落到实处。各地方政府充分贯彻“一城一策，因城施政”的主基调，调控政策有收有放，但不同城市间房地产市场分化加剧。面对复杂多变的市场环境，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，公司全体员工齐心协力、攻坚克难。报告期内，公司实现营业收入1,787万元。

#### 1.经营环境变化及公司判断

2021年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积75,515万平方米，同比增长5.50%；住宅竣工面积26,254万平方米，同比增长27.00%；商品房销售面积88,635万平方米，同比增长27.70%；商品房销售额92,931亿元，同比增长38.90%。

2021年上半年，公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为：

深圳市新房住宅成交26,140套，同比增长56.30%；成交面积255.43万平方米，同比增长54.00%；新房住宅市场供销两旺。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。

长沙市全市商品房供应量1,102.69万平方米，同比上涨9%；成交量1,198.59万平方米，同比上涨32%；成交1,269.10亿元，同比上涨45%；住宅市场整体较为稳健。公司在长沙深耕十多年，已成功打造多业态产品，沙河城项目得到社会广泛好评，沙河城的品质和公司品牌已深入人心。

新乡市市区新房投放面积142.51万平方米、13,572套，同比分别降低8.03%、3.06%，其中住宅投放101.95万平方米、9,017套，同比分别降低14.61%、8.57%。市区新房销售面积151.76万平方米、12,929套、100.34亿元，同比分别增长7.66%、5.66%、4.94%；其中住宅销售面积125.18万平方米、10,178套、86.09亿元，同比分别增长1.6%、3.57%、2.91%，销售均价6,877元/平方米，同比增长1.29%。公司在新乡市深耕十多年，世纪村、世纪新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《2020年度报告》），2021年上半年中国政府继续坚持“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。

报告期内，中央仍坚持“房住不炒”的定位，不把房地产作为短期刺激经济的手段，时刻绷紧房地产市场调控这根弦，全面落实房地产长效机制，强化城市主体责任，因地制宜、多策并举，促进房地产市场平稳健康发展。

公司认为，2021年下半年，中国政府将继续坚持“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。热点城市调控政策将常态化，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，全面打压投资、投机性需求，强化住房的居住功能，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。2021年上半年，公司面对项目所在地极端天气影响和房地产调控政策双重压力，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。

2021年上半年，公司本部实现营业收入380万元，净利润-1,004万元；长沙公司实现营业收入204万元，净利润-623万元；新乡公司实现营业收入1,114万元，净利润26万元。

### 1) 统筹兼顾，精准发力，项目销售喜创佳绩

2021年上半年，长沙公司开展多渠道整合营销，多节点稳步推进，实现长沙沙河城四期I区基本清盘；实现长沙沙河城四期III区A地块7#、8#栋开盘当天认购100多套，9#、10#栋平推当天认购20多套，超额完成了上半年销售任务。

### 2) 凝心聚力，攻坚克难，项目建设推进有序

2021年上半年，长沙地区雨季持续时间超历史最长，给工程建设带来的极大的影响。工程团队克服雨季影响和原材料短缺断供等问题，合理调整施工周期，科学施工，加班加点确保了各项工程任务的圆满完成。

### 3) 新增土地储备项目

报告期内，公司无新增土地储备。公司将以长沙和郑州两个深耕城市为中心，择机获取土地储备。

### 4) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (m <sup>2</sup> )
郑州荥阳	25,434.79	92,373.93	92,373.93
长沙市	15,777.00	60,462.00	60,462.00
总计	41,211.00	152,835.00	152,835.00

## 5) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙市	长沙沙河城四期 I	开福区开福大道	住宅	100.00%	2019 年 12 月 01 日	截至 2021 年 6 月底, 主体已封顶, 外墙涂料正在施工中, 强弱电、消防、自来水、燃气等安装工程已按计划推进。	80%	25,749	89,886	0	0	62,931	28,304
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A 地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2020 年 05 月 21 日	截至 2021 年 6 月底, 7#、8# 栋已完成 23 层楼面砼浇筑, 9# 栋已完成 19 层楼面砼浇筑, 10#、11# 栋已完成 16 层楼面砼浇筑。	40%	35,357	135,838	0	0	91,452	28,314
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	商业	100.00%	2020 年 09 月 18 日	截至 2021 年 6 月底, 主体已施工至 14 层, 园林土方回填已完成, 市政管线施工基本完成。	40%	6,515	64,179	0	0	131,005	58,415
新乡市	新乡世纪新城三期 II	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	2018 年 05 月 01 日	截至 2021 年 6 月底, 主体工程验收合格率达 100%, 主体装饰装修工作已完成, 正在进行室内收尾工作。	90%	11,149	45,373	0	0	26,525	22,741

备注: 开工时间: 主体开工时间。

## 6) 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 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
长沙市	沙河城四期 I 高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	89886.41	86271.11	82634.32	18768.33	15641	0	0	0
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A	开福区开福大道	住宅	100.00%	135,838	127922.93	26324.35	26324.35	23031	0	0	0
新乡市	世纪新城一期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	295289	88274.34	88205.99	0	0	88205.99	46.19	29.91
新乡市	世纪新城一期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		2764.98	2592.37	383.11	272.78	2592.37	676.15	478.07
新乡市	世纪新城二期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		79087.03	78886.47	0	0	78886.47	0	0
新乡市	世纪新城三期 7#-10#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		59632.26	59632.26	0	0	59632.26	127.55	79.54
新乡市	世纪新城三期 7#-10#商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3786.99	301.8	173.80	135.09	301.80	173.80	123.94
新乡市	世纪新城三期 18-19#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		43039.86	42603.28	914.94	609.89	0	0	0

## 7) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
沙河世纪楼物业	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%
新乡世纪村幼儿园	新乡	-	70.00%	1216.29	1216.29	100.00%
新乡世纪新城幼儿园	新乡	-	70.00%	2579.70	2579.70	100.00%

土地一级开发情况

 适用  不适用

## 8) 融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构(万元)			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	15,000	4.90%-5.13%	-	-	15,000	-
合计	15,000	4.90%-5.13%	-	-	15,000	-

发展战略和未来一年经营计划

### 1.公司发展战略

2021年，公司经营工作思路是：以创新发展统揽全局，抓重点、带全面，切实推动公司各项重点工作提速、提质、提效。

### 2.公司经营计划

#### 1) 审时度势，全力以赴，狠抓项目销售

长沙公司销售主要以沙河城四期III区A高层产品和深业中心公寓产品为主，将在部分节点与推广上采取双盘联动策略，打造深业品牌，实现双盘销售。新乡公司拓宽渠道，扩大宣传面，主抓商铺销售，实现项目清盘。

#### 2) 全力冲刺，严把工程质量，抢抓工程进度

长沙公司：长沙深业中心项目9月份实现开盘销售；沙河城四期I区10月份竣工验收；沙河城四期III区A项目11月份主体封顶；沙河城四期III区B项目年底前完成15层结构施工。新乡公司：新乡世纪新城三期项目，II区18#、19#楼项目年底前顺利入伙。

#### 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。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) 2021年资金计划

公司2021年度计划投资72,470万元。其中：长沙公司计划投资68,291万元；新乡公司计划投资3,971万元；郑州公司计划投资208万元。

#### 5) 2021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 <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	长沙沙河城四期I区	湖南长沙市	100%	25,749	114,137	89,886
2	长沙沙河城四期III区A地块	湖南长沙市	100%	35,357	170,348	135,838
3	长沙沙河城四期III区B地块	湖南长沙市	100%	21,583	79,416	64,075
4	长沙深业中心	湖南长沙市	100%	6,515	80,782	64,179
5	新乡世纪新城三期II区	河南新乡市	70%	11,149	50,991	45,373
合计				100,353	495,674	399,351

#### 6) 2021年计划销售情况

##### (1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	21年可售面积(m <sup>2</sup> )	21年计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	沙河城一期公寓	100%	91.41	91.41	100%
2	沙河城四期I高层	100%	22024.85	16736.51	75.99%
3	沙河城四期I商业	100%	2325.55	465.00	20%
4	沙河城四期II商业	100%	616.57	370.00	60.01%
5	沙河城四期IIIA高层	100%	127922.00	72055.93	56.33%
6	深业中心公寓	100%	55223.00	5522.30	10%
合计			208203.38	95241.15	45.74%

##### (2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	21年可售面积(m <sup>2</sup> )	21年计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	世纪新城一期住宅	70%	68.35	68.35	100%
2	世纪新城一期商业	70%	555.72	555.72	100%
3	世纪新城二期住宅	70%	200.56	200.56	100%
4	世纪新城三期商业（7#-10#）	70%	3658.99	116.13	3.17%
5	世纪新城三期住宅（18#、19#）	70%	1351.52	1351.52	100%
合计			<b>5835.14</b>	<b>2292.28</b>	<b>39.28%</b>

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80,835万元担保，其中：长沙公司34,061万元，新乡公司46,774万元。

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、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。

## 三、主营业务分析

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	17,873,992.41	210,547,135.81	-91.51%	报告期内结转销售收入同比减少所致
营业成本	12,762,744.66	120,573,554.64	-89.41%	报告期内收入减少导致成本相应减少
销售费用	5,797,663.25	3,384,940.28	71.28%	报告期内销售增加所致
管理费用	31,853,846.99	24,508,858.66	29.97%	报告期内人工成本增加所致
财务费用	-902,431.93	239,149.29	-477.35%	报告期末存量资金增加导致利息收入同比增加
所得税费用	-6,125,455.12	9,559,835.83	-164.07%	报告期内税前利润减少所致
经营活动产生的现金流量净额	-22,201,960.70	-42,658,721.61	47.95%	报告期内销售回款增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-380,137.11	-188,946.59	-101.19%	报告期内购建长期资产现金支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-62,794,487.45	130,487,761.59	-148.12%	报告期内偿还借款所致
现金及现金等价物净增加额	-85,376,650.75	87,640,214.23	-197.42%	报告期内筹资活动产生的现金流量净额减少所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用  不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	17,873,992.41	100%	210,547,135.81	100%	-91.51%
分行业					
房地产销售	11,311,945.94	63.29%	204,967,740.12	93.40%	-94.48%
租金收入	4,770,593.91	26.69%	4,423,675.21	5.12%	7.84%
物业管理	883,237.03	4.94%	1,058,317.07	1.29%	-16.54%
其他	908,215.53	5.08%	97,403.41	0.19%	832.43%
分地区					
湖南长沙	2,038,663.97	11.41%	124,133,398.42	58.96%	-98.36%
河南新乡	11,138,753.59	62.32%	81,525,290.06	38.72%	-86.34%
广东深圳	4,696,574.85	26.28%	4,888,447.33	2.32%	-3.93%

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	11,311,945.94	7,507,636.28	33.63%	-94.48%	-93.60%	-9.15%
租金收入	4,770,593.91	2,647,476.47	44.50%	7.84%	-0.04%	4.38%
物业管理	883,237.03	1,699,416.38	-92.41%	-16.54%	203.76%	-139.55%
其他	908,215.53	908,215.53	0.00%	832.00%	974.45%	-13.22%
分地区						
湖南长沙	2,038,663.97	1,481,516.77	27.33%	-98.36%	-97.77%	-19.10%
河南新乡	11,138,753.59	7,445,988.83	33.15%	-86.34%	-85.51%	-3.82%
广东深圳	4,696,574.85	3,835,239.06	18.34%	-3.93%	42.34%	-26.54%

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用  不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用  不适用

报告期内，项目未满足结转收入条件，结转面积同比减少，营业收入和营业成本相应减少。

## 四、非主营业务分析

适用  不适用

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	380,299,845.40	15.03%	469,958,597.04	19.31%	-4.28%	报告期内偿还借款所致
应收账款	2,258,517.94	0.09%	1,262,233.90	0.05%	0.04%	
存货	1,859,696,801.33	73.48%	1,729,338,935.59	71.06%	2.42%	报告期内项目开发所致
投资性房地产	71,310,028.52	2.82%	73,737,486.68	3.03%	-0.21%	
固定资产	24,505,887.95	0.97%	25,428,774.02	1.04%	-0.07%	
在建工程	104,761.16	0.00%		0.00%	0.00%	
使用权资产	12,084,841.00	0.48%		0.00%	0.48%	主要系 2021 年实施新租赁准则影响
合同负债	937,811,337.73	37.05%	670,646,812.44	27.56%	9.49%	报告期内项目销售回款所致
长期借款	150,000,000.00	5.93%	118,750,000.00	4.88%	1.05%	报告期内新增贷款所致
租赁负债	7,651,168.35	0.30%			0.30%	主要系 2021 年实施新租赁准则影响

### 2、主要境外资产情况

适用  不适用

### 3、以公允价值计量的资产和负债

适用  不适用

### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

	2021年6月30日	2020年12月31日	
货币资金	17,278,569.30	21,560,670.19	注1
存货	703,553,055.54	703,553,055.54	注2
投资性房地产	-	30,063,695.99	
合计	720,831,624.84	755,177,421.72	

注 1：于 2021 年 6 月 30 日，货币资金为按揭保证金人民币 17,177,187.59 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 21,458,288.48 元），使用受限的银行 POS 机押金人民币 0 元（2020 年 12 月 31 日：1,000.00 元）和冻结银行存款人民币 101,381.71 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 101,381.71 元）。

注 2：于 2021 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 703,553,055.54 元（2020 年 12 月 31 日：人民币 703,553,055.54 元）存货用于取得银行借款抵押。

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 八、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、水利工程施工（凭资质）	80,000,000.00	1,775,521,915.09	243,830,515.44	2,038,663.97	-8,347,632.00	-6,230,724.00
新乡市深业地产有限公司	子公司	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	80,000,000.00	538,106,056.37	190,655,953.61	11,138,753.59	381,546.58	264,965.59
深圳市深业置地物业投资有限公司	子公司	房地产项目投资、咨询、物业管理	20,000,000.00	23,955,371.77	23,333,684.74	1,196,363.89	-1,141,930.84	-1,141,930.84

报告期内取得和处置子公司的情况

适用  不适用

主要控股参股公司情况说明

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用  不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1.行业竞争格局和发展趋势

2021年，是“十四五”规划开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。中央提出，加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局，要紧紧扭住供给侧结构性改革这条主线，注重需求侧管理，打通堵点，补齐短板，贯通生产、分配、流通、消费各环节，形成需求牵引供给、供给创造需求的更高水平动态平衡，提升国民经济体系整体效能。房地产业影响投资和消费，事关民生和发展。因此，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。

由此，为更好地助力经济内循环，“十四五”期间，房地产行业将继续保持稳定发展，商品房销售将继续保持稳步增长，房地产开发投资也将保持平稳态势。

### 2.公司可能面对的风险及应对措施

#### 1) 风险和问题

一是受房地产调控等因素影响，公司存货去化较慢。

二是公司土地储备不足。公司主要土地储备集中在长沙和郑州两地，在新乡已无土地储备。随着新项目不断开工建设，公司土地储备将难以为继。

#### 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市大型国有独资企

业，在深圳拥有大量的土地储备和良好的企业信用级别，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。公司在湖南长沙和河南新乡建设开发项目十几年，已积累了丰富的房地产开发经验和在两地赢得良好的口碑和社会认可度。公司将继续实施深耕城市战略，以湖南长沙和河南郑州为中心，择机获取土地储备。

三是加快项目工程进度，加强科学管理，通过加派人手加班加点抢占时间节点，抢抓工程进度。

四是加大线上推广力度，运用社交、技术手段开展营销，通过多渠道、多手段拓客，加快去化。

## 第四节 公司治理

### 一、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	会议决议
2020 年度股东大会	年度股东大会	35.92%	2021 年 04 月 22 日	2021 年 04 月 23 日	2020 年度股东大会决议公告(2021-20),巨潮资讯网( <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> )

#### 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

### 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
熊楚熊	独立董事	任期满离任	2021 年 04 月 22 日	任期满离任
赵晋琳	独立董事	被选举	2021 年 04 月 22 日	

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用  不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、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。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

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

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无

未披露其他环境信息的原因

无

### 二、社会责任情况

无

## 第六节 重要事项

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

适用  不适用

公司报告期不存在公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是  否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 七、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。

### 八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用  不适用

## 九、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、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十一、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、与关联关系的财务公司、公司控股的财务公司往来

适用  不适用

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

### 6、其他重大关联交易

适用  不适用

## (1) 收到拆迁过渡期安置费

单位：元

关联方	本期发生额	上期发生额
深业沙河（集团）有限公司	6,134,467.50	6,134,467.50

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41,345.67m<sup>2</sup>，其中沙河商城综合楼一至六层为本公司名下物业，面积14,049.44m<sup>2</sup>。

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。

2021年1-

6月，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6,134,467.50元（2020年1-6月：人民币6,134,467.50元）计入营业外收入。

## (2) 应付关联方利息

单位：元

关联方	本期发生额	上期发生额
深业沙河（集团）有限公司	22,266,200.00	

于2021年6月30日，本集团应付深业沙河（集团）有限公司借款本金人民币240,000,000.00元以及借款利息人民币22,266,200.00元，借款本金于2021年12月31日到期。

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）
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）
关于向控股股东申请借款额度暨关联交易的公告	2021年03月27日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用  不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用  不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用  不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用  不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

### 3、委托理财

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 4、日常经营重大合同

适用  不适用

### 5、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。

## 十三、其他重大事项的说明

适用  不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十四、公司子公司重大事项

适用  不适用



## 第七节 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

适用  不适用

### 三、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	21,042		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0				
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391	0	0	68,613,391		

张沐城	境内自然人	1.34%	2,700,000	499,985	0	2,700,000		
洪祖芳	境内自然人	1.20%	2,425,800	0	0	2,425,800		
彭凌云	境内自然人	1.05%	2,120,000	-461,300	0	2,120,000		
吴小丽	境内自然人	1.01%	2,031,500	0	0	2,031,500		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0	0	1,440,000		
贺洁	境内自然人	0.66%	1,338,944	988,944	0	1,338,944		
深圳东科讯精密科技有限公司	境内非国有法人	0.63%	1,278,900	1,278,900	0	1,278,900		
圣地亚哥科技（深圳）有限公司	境内非国有法人	0.62%	1,259,400	1,259,400	0	1,259,400		
康云	境内自然人	0.45%	907,000	-31,000	0	907,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	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	2,700,000	人民币普通股	2,700,000					
洪祖芳	2,425,800	人民币普通股	2,425,800					
彭凌云	2,120,000	人民币普通股	2,120,000					
吴小丽	2,031,500	人民币普通股	2,031,500					
张丽萍	1,440,000	人民币普通股	1,440,000					
贺洁	1,338,944	人民币普通股	1,338,944					
深圳东科讯精密科技有限公司	1,278,900	人民币普通股	1,278,900					
圣地亚哥科技（深圳）有限公司	1,259,400	人民币普通股	1,259,400					
康云	907,000	人民币普通股	907,000					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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股东情况说明（如有）（参见注 4）	境内自然人股东洪祖芳持有公司 2,425,800 股，其中 1,921,000 股通过融资融券投资者信用账户持有；境内自然人股东张丽萍持有公司 1,440,000 股，全部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。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用  不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2020 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

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。

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。

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在公司债券、可转换公司债券等相关债券。

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是  否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

## 合并资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	380,299,845.40	469,958,597.04
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,258,517.94	1,262,233.90
应收款项融资		
预付款项	16,322,703.76	13,961,258.40
其他应收款	5,706,835.54	5,020,864.29
其中：应收利息		
应收股利		
存货	1,859,696,801.33	1,729,338,935.59
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	117,092,991.42	78,808,628.91
<b>流动资产合计</b>	<b>2,381,377,695.39</b>	<b>2,298,350,518.13</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	71,310,028.52	73,737,486.68
固定资产	24,505,887.95	25,428,774.02
在建工程	104,761.16	
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	12,084,841.00	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	5,330,101.75	6,129,800.28
递延所得税资产	36,345,425.06	30,042,240.20
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>149,681,045.44</b>	<b>135,338,301.18</b>
<b>资产总计</b>	<b>2,531,058,740.83</b>	<b>2,433,688,819.31</b>

(转下页)

## 合并资产负债表（续）

2021 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	78,234,391.30	193,325,426.78
预收款项	415,983.70	334,278.21
合同负债	937,811,337.73	670,646,812.44
应付职工薪酬	18,138,676.40	18,381,342.47
应交税费	14,029,605.12	31,865,485.84
其他应付款	303,929,596.37	378,963,979.68
其中：应付利息	22,266,200.00	15,762,944.45
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,530,050.70	6,250,000.00
其他流动负债	84,367,427.27	60,226,796.56
<b>流动负债合计</b>	<b>1,441,457,068.59</b>	<b>1,359,994,121.98</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款	150,000,000.00	118,750,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	7,651,168.35	
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债	1,171,798.62	1,171,798.62
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>158,822,966.97</b>	<b>119,921,798.62</b>
<b>负债合计</b>	<b>1,600,280,035.56</b>	<b>1,479,915,920.60</b>
<b>股东权益：</b>		
股本	201,705,187.00	201,705,187.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,965,893.97	9,965,893.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	232,276,757.30	232,276,757.30
未分配利润	427,234,056.23	450,307,659.35
归属于母公司股东权益合计	871,181,894.50	894,255,497.62
少数股东权益	59,596,810.77	59,517,401.09
<b>股东权益合计</b>	<b>930,778,705.27</b>	<b>953,772,898.71</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>2,531,058,740.83</b>	<b>2,433,688,819.31</b>

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华



## 合并利润表

2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
<b>一、营业总收入</b>	<b>17,873,992.41</b>	<b>210,547,135.81</b>
其中：营业收入	17,873,992.41	210,547,135.81
<b>二、营业总成本</b>	<b>50,248,622.99</b>	<b>178,322,908.91</b>
其中：营业成本	12,762,744.66	120,573,554.64
税金及附加	736,800.02	29,616,406.04
销售费用	5,797,663.25	3,384,940.28
管理费用	31,853,846.99	24,508,858.66
研发费用		
财务费用	-902,431.93	239,149.29
其中：利息费用	649,302.21	779,065.97
利息收入	1,605,556.76	576,378.86
加：其他收益	12,705.25	
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-1,306,882.64	-750,772.94
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>三、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-33,668,807.97</b>	<b>31,473,453.96</b>
加：营业外收入	6,200,484.50	6,302,215.69
减：营业外支出	38,259.13	
<b>四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-27,506,582.60</b>	<b>37,775,669.65</b>
减：所得税费用	-6,125,455.12	9,559,835.83
<b>五、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-21,381,127.48</b>	<b>28,215,833.82</b>
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,381,127.48	28,215,833.82
2、终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1、少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	79,409.68	4,831,823.40
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“-”号填列）	-21,460,537.16	23,384,010.42
<b>六、其他综合收益的税后净额</b>		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
<b>七、综合收益总额</b>	<b>-21,381,127.48</b>	<b>28,215,833.82</b>
归属于母公司股东的综合收益总额	-21,460,537.16	23,384,010.42
归属于少数股东的综合收益总额	79,409.68	4,831,823.40
<b>八、每股收益：</b>		
（一）基本每股收益（元/股）	-0.1064	0.1159
（二）稀释每股收益（元/股）	-0.1064	0.1159

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

## 合并现金流量表

2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	308,087,316.07	122,857,827.81
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	14,250,515.83	37,131,229.58
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>322,337,831.90</b>	<b>159,989,057.39</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	259,033,757.70	123,340,073.83
支付给职工以及为职工支付的现金	30,696,811.88	19,713,148.64
支付的各项税费	40,549,411.70	46,947,560.06
支付其他与经营活动有关的现金	14,259,811.32	12,646,996.47
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>344,539,792.60</b>	<b>202,647,779.00</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-22,201,960.70</b>	<b>-42,658,721.61</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流入小计</b>		
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	380,137.11	188,946.59
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>380,137.11</b>	<b>188,946.59</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-380,137.11</b>	<b>-188,946.59</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	40,000,000.00	120,000,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		30,000,000.00
<b>筹资活动现金流入小计</b>	<b>40,000,000.00</b>	<b>150,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金	95,000,000.00	12,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	5,150,824.84	7,012,238.41
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金	2,643,662.61	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>102,794,487.45</b>	<b>19,512,238.41</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-62,794,487.45</b>	<b>130,487,761.59</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-65.49</b>	<b>120.84</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>-85,376,650.75</b>	<b>87,640,214.23</b>
加：期初现金及现金等价物余额	448,397,926.85	103,708,770.05
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>363,021,276.10</b>	<b>191,348,984.28</b>

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

## 合并股东权益变动表

2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库 存股	其他综合 收益	专项 储备	盈余公积	一般风 险准备	未分配利润	少数股东权益	股东权益合计
		优先股	永续债	其他									
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				232,276,757.30		450,307,659.35	59,517,401.09	953,772,898.71
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	201,705,187.00				9,965,893.97				232,276,757.30		450,307,659.35	59,517,401.09	953,772,898.71
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-23,073,603.12	79,409.68	-22,994,193.44
（一）综合收益总额											-21,460,537.16	79,409.68	-21,381,127.48
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配											-1,613,065.96		-1,613,065.96
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-1,613,065.96		1,613,065.96
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				232,276,757.30		427,234,056.23	59,596,810.77	930,778,705.27

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

## 合并股东权益变动表（续）

2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数											少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益												
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		
	优先股	永续债	其他										
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		448,616,160.47	64,764,370.06	955,923,185.99
加：会计政策变更											939,517.21	402,650.24	1,342,167.45
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年初余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		449,555,677.68	65,167,020.30	957,265,353.44
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）								1,405,182.81			751,981.67	-5,649,619.21	-3,492,454.73
（一）综合收益总额											4,374,307.33	4,760,380.79	9,134,688.12
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配								1,405,182.81			-3,622,325.66	-10,410,000.00	-12,627,142.85
1、提取盈余公积								1,405,182.81			-1,405,182.81		
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-2,217,142.85	-10,410,000.00	-12,627,142.85
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				232,276,757.30		450,307,659.35	59,517,401.09	953,772,898.71

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

## 资产负债表

2021 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产：</b>		
货币资金	39,330,251.07	36,107,499.27
交易性金融资产		
衍生金融资产		
应收票据		
应收账款	2,258,517.94	1,262,233.90
应收款项融资		
预付款项	399,265.53	52,262.74
其他应收款	506,847,128.05	531,307,453.62
其中：应收利息	16,604,016.73	11,167,625.23
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	26,915,707.72	26,685,053.76
<b>流动资产合计</b>	<b>575,750,870.31</b>	<b>595,414,503.29</b>
<b>非流动资产：</b>		
债权投资		
其他债权投资		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	261,800,000.00	261,800,000.00
其他权益工具投资		
其他非流动金融资产		
投资性房地产	58,051,657.87	60,168,332.11
固定资产	11,822,173.36	12,500,921.88
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
使用权资产	11,700,973.24	
无形资产		
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	164,182.81	192,328.45
递延所得税资产	20,322,110.10	17,595,039.46
其他非流动资产		
<b>非流动资产合计</b>	<b>363,861,097.38</b>	<b>352,256,621.90</b>
<b>资产总计</b>	<b>939,611,967.69</b>	<b>947,671,125.19</b>

(转下页)

## 资产负债表（续）

2021 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	2021 年 6 月 30 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动负债：</b>		
短期借款		
交易性金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	4,263,291.37	4,174,930.04
预收款项	378,183.70	284,778.21
合同负债		
应付职工薪酬	16,036,806.77	14,517,239.16
应交税费	6,123,102.92	6,234,709.79
其他应付款	168,267,061.73	163,158,197.55
其中：应付利息		20,416.67
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	4,341,074.16	6,250,000.00
其他流动负债		
<b>流动负债合计</b>	<b>199,409,520.65</b>	<b>194,619,854.75</b>
<b>非流动负债：</b>		
长期借款		8,750,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
租赁负债	7,551,758.20	
长期应付款		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
<b>非流动负债合计</b>	<b>7,551,758.20</b>	<b>8,750,000.00</b>
<b>负债合计</b>	<b>206,961,278.85</b>	<b>203,369,854.75</b>
<b>股东权益：</b>		
股本	201,705,187.00	201,705,187.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,960,831.55	9,960,831.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	232,276,757.30	232,276,757.30
未分配利润	288,707,912.99	300,358,494.59
<b>股东权益合计</b>	<b>732,650,688.84</b>	<b>744,301,270.44</b>
<b>负债和股东权益总计</b>	<b>939,611,967.69</b>	<b>947,671,125.19</b>

董事长：陈勇

总经理：胡月明

管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

## 利润表

2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
<b>一、营业收入</b>	<b>3,799,052.12</b>	<b>3,816,235.65</b>
减：营业成本	2,116,674.24	2,116,755.18
税金及附加	14,943.62	138,348.84
销售费用		20,800.00
管理费用	24,758,605.36	18,844,523.18
研发费用		
财务费用	-4,945,512.34	678,740.70
其中：利息费用	638,733.71	779,065.97
利息收入	5,590,922.16	110,162.05
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）		
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-769,412.02	-349,719.66
资产减值损失（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）		
<b>二、营业利润（亏损以“-”号填列）</b>	<b>-18,915,070.78</b>	<b>-18,332,651.91</b>
加：营业外收入	6,150,484.50	6,142,958.82
减：营业外支出		
<b>三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）</b>	<b>-12,764,586.28</b>	<b>-12,189,693.09</b>
减：所得税费用	-2,727,070.64	-2,897,197.88
<b>四、净利润（净亏损以“-”号填列）</b>	<b>-10,037,515.64</b>	<b>-9,292,495.21</b>
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	<b>-10,037,515.64</b>	<b>-9,292,495.21</b>
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）		
<b>五、其他综合收益的税后净额</b>		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
<b>六、综合收益总额</b>	<b>-10,037,515.64</b>	<b>-9,292,495.21</b>

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

务经理：王瑞华

## 现金流量表

### 2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数	上期数
<b>一、经营活动产生的现金流量：</b>		
销售商品、提供劳务收到的现金	2,237,081.89	3,097,280.03
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	92,143,171.27	83,390,665.48
<b>经营活动现金流入小计</b>	<b>94,380,253.16</b>	<b>86,487,945.51</b>
购买商品、接受劳务支付的现金	5,640.00	145,918.99
支付给职工以及为职工支付的现金	16,888,390.17	11,853,636.16
支付的各项税费	158,068.19	304,789.34
支付其他与经营活动有关的现金	84,301,585.84	50,242,715.39
<b>经营活动现金流出小计</b>	<b>101,353,684.20</b>	<b>62,547,059.88</b>
<b>经营活动产生的现金流量净额</b>	<b>-6,973,431.04</b>	<b>23,940,885.63</b>
<b>二、投资活动产生的现金流量：</b>		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	30,000,000.00	
<b>投资活动现金流入小计</b>	<b>30,000,000.00</b>	
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	339,944.11	84,607.60
投资支付的现金		10,000,000.00
支付其他与投资活动有关的现金		
<b>投资活动现金流出小计</b>	<b>339,944.11</b>	<b>10,084,607.60</b>
<b>投资活动产生的现金流量净额</b>	<b>29,660,055.89</b>	<b>-10,084,607.60</b>
<b>三、筹资活动产生的现金流量：</b>		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
<b>筹资活动现金流入小计</b>		
偿还债务支付的现金	15,000,000.00	12,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,970,144.95	3,769,835.64
支付其他与筹资活动有关的现金	2,493,662.61	
<b>筹资活动现金流出小计</b>	<b>19,463,807.56</b>	<b>16,269,835.64</b>
<b>筹资活动产生的现金流量净额</b>	<b>-19,463,807.56</b>	<b>-16,269,835.64</b>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>	<b>-65.49</b>	<b>120.84</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加额</b>	<b>3,222,751.80</b>	<b>-2,413,436.77</b>
加：期初现金及现金等价物余额	36,107,499.27	16,274,125.88
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>	<b>39,330,251.07</b>	<b>13,860,689.11</b>

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华



## 股东权益变动表

2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	本期数											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				232,276,757.30		300,358,494.59	<b>744,301,270.44</b>
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年年初余额	201,705,187.00				9,960,831.55				232,276,757.30		300,358,494.59	<b>744,301,270.44</b>
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）											-11,650,581.60	<b>-11,650,581.60</b>
（一）综合收益总额											-10,037,515.64	<b>-10,037,515.64</b>
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配											-1,613,065.96	<b>-1,613,065.96</b>
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-1,613,065.96	<b>-1,613,065.96</b>
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				232,276,757.30		288,707,912.99	<b>732,650,688.84</b>

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

## 股东权益变动表（续）

2021 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司

金额单位：人民币元

项 目	上年数											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				230,871,574.49		289,928,992.18	732,466,585.22
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年初余额	201,705,187.00				9,960,831.55				230,871,574.49		289,928,992.18	732,466,585.22
三、本期增减变动金额（减少以“-”号填列）								1,405,182.81		10,429,502.41	11,834,685.22	
（一）综合收益总额										14,051,828.07	14,051,828.07	
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配								1,405,182.81		-3,622,325.66	-2,217,142.85	
1、提取盈余公积								1,405,182.81		-1,405,182.81		
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配										-2,217,142.85	-2,217,142.85	
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				232,276,757.30		300,358,494.59	744,301,270.44

董事长：陈勇

总经理：胡月明

分管财务副总经理：赖育明

财务经理：王瑞华

**沙河实业股份有限公司**  
**2021 年半年度财务报表附注**  
(除特别说明外, 金额单位为人民币元)

**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2021年8月26日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定,本集团本年度合并范围无变化。

**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、长期待摊费用 and 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2021年6月30日的财务状况以及2021年半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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 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。

#### 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，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，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，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，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

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（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（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七、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。

本集团对应收款项预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注五、2和4。

##### 金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 8. 金融工具（续）

##### 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。

##### 金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

#### 9. 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成本、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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 10. 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。

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。

#### 11. 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。

#### 12. 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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 12. 固定资产（续）

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年	10%	3.6%
运输工具	6年	10%	15%
电子设备	5年	10%	18%

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。

#### 13. 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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 14. 使用权资产（自2021年1月1日起适用）

本集团使用权资产类别为房屋建筑物。

在租赁期开始日，除短期租赁和低价值资产租赁外，本集团将作为承租人可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额，存在租赁激励的，扣除已享受的租赁激励相关金额；本集团发生的初始直接费用；本集团为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债，并相应调整使用权资产的账面价值时，如使用权资产账面价值已调减至零，但租赁负债仍需进一步调减的，本集团将剩余金额计入当期损益。

#### 15. 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。

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。

#### 16. 资产减值

本集团对除存货、合同资产及与合同成本相关的资产、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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 16. 资产减值（续）

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。

#### 17. 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	3-5年

#### 18. 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。

##### 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。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 19. 租赁负债（自2021年1月1日起适用）

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，当实质固定付款额发生变动、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

#### 20. 与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

##### 销售商品合同

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

对于房地产开发项目销售收入，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。

##### 提供服务合同

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 20. 与客户之间的合同产生的收入（续）

##### 重大融资成分

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

#### 21. 合同资产与合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

##### 合同资产

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

本集团对合同资产的预期信用损失的确定方法及会计处理方法详见附注三、8。

##### 合同负债

合同负债是指已收或应收客户对价而应向客户转让商品或服务的义务，如企业在转让承诺的商品或服务之前已收取的款项。

#### 22. 与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。根据其流动性，分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

- （1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本；
- （2）该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- （3）该成本预期能够收回。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 22. 与合同成本有关的资产（续）

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- （1）企业因转让与该资产相关的商品或服务预期能够取得的剩余对价；
- （2）为转让该相关商品或服务估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得（1）减（2）的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

#### 23. 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。

#### 24. 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。



### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 24. 所得税（续）

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。

#### 25. 租赁（自2021年1月1日起适用）

##### 租赁的识别

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。为确定合同是否让渡了在一定期间内控制已识别资产使用的权利，本集团评估合同中的客户是否有权获得在使用期间内因使用已识别资产所产生的几乎全部经济利益，并有权在该使用期间主导已识别资产的使用。

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 25. 租赁（自2021年1月1日起适用）（续）

##### 单独租赁的识别

合同中同时包含多项单独租赁的，本集团将合同予以分拆，并分别各项单独租赁进行会计处理。同时符合下列条件的，使用已识别资产的权利构成合同中的一项单独租赁：

- （1）承租人可从单独使用该资产或将其与易于获得的其他资源一起使用中获利；
- （2）该资产与合同中的其他资产不存在高度依赖或高度关联关系。

##### 租赁期的评估

租赁期是本集团有权使用租赁资产且不可撤销的期间。本集团有续租选择权，即有权选择续租该资产，且合理确定将行使该选择权的，租赁期还包含续租选择权涵盖的期间。本集团有终止租赁选择权，即有权选择终止租赁该资产，但合理确定将不会行使该选择权的，租赁期包含终止租赁选择权涵盖的期间。发生本集团可控范围内的重大事件或变化，且影响本集团是否合理确定将行使相应选择权的，本集团对其是否合理确定将行使续租选择权、购买选择权或不行使终止租赁选择权进行重新评估。

##### 短期租赁和低价值资产租赁

本集团对短期租赁（租赁期不超过12个月的租赁）和低价值资产租赁选择不确认使用权资产和租赁负债，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。

##### 作为承租人

除上述采用简化处理的短期租赁和低价值资产租赁外，在租赁期开始日，本集团对租赁确认使用权资产和租赁负债，会计处理详见附注三、14和附注三、19。

##### 作为出租人

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。

##### 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，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。

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

### 三、重要会计政策及会计估计（续）

#### 26. 租赁（适用于2020年度）

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。

#### 27. 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。

#### 28. 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）

#### 29. 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

如附注九、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）

#### 29. 重大会计判断和估计（续）

##### *存货跌价准备*

如附注三、9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，本集团可能需对存货计提跌价准备。

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。

##### *承租人增量借款利率*

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

### 三、 重要会计政策及会计估计（续）

#### 30. 会计政策和会计估计变更

##### 会计政策变更

##### 新租赁准则

2018年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第21号——租赁》（简称“新租赁准则”），新租赁准则采用与现行融资租赁会计处理类似的单一模型，要求承租人对除短期租赁和低价值资产租赁以外的所有租赁确认使用权资产和租赁负债，并分别确认折旧和利息费用。本集团自2021年1月1日开始按照新修订的租赁准则进行会计处理，对首次执行日前已存在的合同，选择不重新评估其是否为租赁或者包含租赁，并根据衔接规定，首次执行新租赁准则的累计影响数调整期初留存收益及财务报表其他相关项目的金额，不调整可比期间会计信息：

（1）对于首次执行日之前的融资租赁，本集团按照融资租入资产和应付融资租赁款的原账面价值，分别计量使用权资产和租赁负债；在首次执行日前，本集团无融资租赁。

（2）对于首次执行日之前的经营租赁，本集团根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，并根据每项租赁按照与租赁负债相等的金额，并根据预付租金进行必要调整计量使用权资产；

（3）本集团按照附注三、16对使用权资产进行减值测试并进行相应的会计处理。

本集团对首次执行日之前租赁资产属于低价值资产的经营租赁或将于12个月内完成的经营租赁，采用简化处理，未确认使用权资产和租赁负债。此外，本集团对于首次执行日之前的经营租赁，采用了下列简化处理：

（1）计量租赁负债时，具有相似特征的租赁可采用同一折现率；使用权资产的计量可不包含初始直接费用；

（2）存在续租选择权或终止租赁选择权的，本集团根据首次执行日前选择权的实际行使及其他最新情况确定租赁期；

（3）作为使用权资产减值测试的替代，本集团根据附注三、16评估包含租赁的合同在首次执行日前是否为亏损合同，并根据首次执行日前计入资产负债表的亏损准备金额调整使用权资产；

（4）首次执行日前的租赁变更，本集团根据租赁变更的最终安排进行会计处理。

对于2020年财务报表中披露的重大经营租赁尚未支付的最低租赁付款额，本集团按2021年1月1日本集团作为承租人的增量借款利率折现的现值，与2021年1月1日计入资产负债表的租赁负债的差异调整过程如下：

2020年12月31日重大经营租赁最低租赁付款额	15,571,502.82
减：采用简化处理的租赁付款额	26,666.67
其中：短期租赁	26,666.67
剩余租赁期超过12个月的低价值资产租赁	-
2021年1月1日新租赁准则下最低租赁付款额	15,544,836.15
2021年1月1日加权平均增量借款利率	4.75%
2021年1月1日使用权资产	14,493,495.93
一年内到期的非流动负债	4,499,866.87
租赁负债	9,993,629.06

## 三、重要会计政策及会计估计（续）

## 30. 会计政策和会计估计变更（续）

## 会计政策变更（续）

执行新租赁准则对2021年1月1日资产负债表项目的影晌如下：

## 合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	14,493,495.93	-	14,493,495.93
一年内到期的非流动负债	10,749,866.87	6,250,000.00	4,499,866.87
租赁负债	9,993,629.06	-	9,993,629.06

## 公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
使用权资产	13,965,677.74	-	13,965,677.74
一年内到期的非流动负债	10,467,659.43	6,250,000.00	4,217,659.43
租赁负债	9,748,018.31	-	9,748,018.31

此外，首次执行日开始本集团将偿还租赁负债本金和利息所支付的现金在现金流量表中计入筹资活动现金流出，支付的采用简化处理的短期租赁付款额和低价值资产租赁付款额以及未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额仍然计入经营活动现金流出。

## 2021年起首次执行新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	469,958,597.04	469,958,597.04	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,262,233.90	1,262,233.90	
应收款项融资			
预付款项	13,961,258.40	13,961,258.40	
应收保费			

应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5,020,864.29	5,020,864.29	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,729,338,935.59	1,729,338,935.59	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	78,808,628.91	78,808,628.91	
流动资产合计	2,298,350,518.13	2,298,350,518.13	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	73,737,486.68	73,737,486.68	
固定资产	25,428,774.02	25,428,774.02	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		14,493,495.93	14,493,495.93
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6,129,800.28	6,129,800.28	
递延所得税资产	30,042,240.20	30,042,240.20	
其他非流动资产			
非流动资产合计	135,338,301.18	149,831,797.11	14,493,495.93
资产总计	2,433,688,819.31	2,448,182,315.24	14,493,495.93
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	193,325,426.78	193,325,426.78	



预收款项	334,278.21	334,278.21	
合同负债	670,646,812.44	670,646,812.44	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	18,381,342.47	18,381,342.47	
应交税费	31,865,485.84	31,865,485.84	
其他应付款	378,963,979.68	378,963,979.68	
其中：应付利息	15,762,944.45	15,762,944.45	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,250,000.00	10,749,866.87	4,499,866.87
其他流动负债	60,226,796.56	60,226,796.56	
流动负债合计	1,359,994,121.98	1,364,493,988.85	4,499,866.87
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	118,750,000.00	118,750,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		9,993,629.06	9,993,629.06
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,171,798.62	1,171,798.62	
其他非流动负债			
非流动负债合计	119,921,798.62	129,915,427.68	9,993,629.06
负债合计	1,479,915,920.60	1,494,409,416.53	14,493,495.93
所有者权益：			
股本	201,705,187.00	201,705,187.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,965,893.97	9,965,893.97	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	232,276,757.30	232,276,757.30	

一般风险准备			
未分配利润	450,307,659.35	450,307,659.35	
归属于母公司所有者权益合计	894,255,497.62	894,255,497.62	
少数股东权益	59,517,401.09	59,517,401.09	
所有者权益合计	953,772,898.71	953,772,898.71	
负债和所有者权益总计	2,433,688,819.31	2,448,182,315.24	14,493,495.93

## 调整情况说明

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行当年年初财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，使用权资产按照与租赁负债相等的金额进行必要调整。

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	36,107,499.27	36,107,499.27	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,262,233.90	1,262,233.90	
应收款项融资			
预付款项	52,262.74	52,262.74	
其他应收款	531,307,453.62	531,307,453.62	
其中：应收利息	11,167,625.23	11,167,625.23	
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	26,685,053.76	26,685,053.76	
流动资产合计	595,414,503.29	595,414,503.29	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	261,800,000.00	261,800,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	60,168,332.11	60,168,332.11	
固定资产	12,500,921.88	12,500,921.88	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		13,965,677.74	13,965,677.74
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	192,328.45	192,328.45	
递延所得税资产	17,595,039.46	17,595,039.46	
其他非流动资产			
非流动资产合计	352,256,621.90	366,222,299.64	13,965,677.74
资产总计	947,671,125.19	961,636,802.93	13,965,677.74
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,174,930.04	4,174,930.04	
预收款项	284,778.21	284,778.21	
合同负债			
应付职工薪酬	14,517,239.16	14,517,239.16	
应交税费	6,234,709.79	6,234,709.79	
其他应付款	163,158,197.55	163,158,197.55	
其中：应付利息	20,416.67	20,416.67	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动 负债	6,250,000.00	10,467,659.43	4,217,659.43
其他流动负债			
流动负债合计	194,619,854.75	198,837,514.18	4,217,659.43
非流动负债：			
长期借款	8,750,000.00	8,750,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		9,748,018.31	9,748,018.31
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,750,000.00	18,498,018.31	9,748,018.31
负债合计	203,369,854.75	217,335,532.49	13,965,677.74
所有者权益：			
股本	201,705,187.00	201,705,187.00	

其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,960,831.55	9,960,831.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	232,276,757.30	232,276,757.30	
未分配利润	300,358,494.59	300,358,494.59	
所有者权益合计	744,301,270.44	744,301,270.44	
负债和所有者权益总计	947,671,125.19	961,636,802.93	13,965,677.74

## 调整情况说明

本公司自2021年1月1日起执行新租赁准则，根据首次执行新租赁准则的累积影响数，调整首次执行当年年初财务报表相关项目金额，不调整可比期间信息。对于首次执行日前的经营租赁，本公司根据剩余租赁付款额按首次执行日的增量借款利率折现的现值计量租赁负债，使用权资产按照与租赁负债相等的金额进行必要调整。

## 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用

#### 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：</p> <p>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，按应税收入的适用税率10%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。根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》规定，自2019年4月1日起，适用一般征收方式房产的适用税率调整为9%。</p> <p>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，按应税收入的适用税率10%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。根据《财政部 税务总局 海关总署关于深化增值税改革有关政策的公告》规定，自2019年4月1日起，适用一般征收方式房产的适用税率调整为9%。</p> <p>增值税小规模纳税人提供应税服务，适用3%征收率。</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6.00-12.00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。

###### (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。

#### 五、 合并财务报表主要项目注释

##### 1. 货币资金

	2021年6月30日	2020年12月31日
库存现金	62,008.65	126,676.93
银行存款	362,959,267.45	448,271,249.92
其他货币资金	17,278,569.30	21,560,670.19
	380,299,845.40	469,958,597.04

银行存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

于2021年6月30日，其他货币资金为按揭保证金人民币17,177,187.59元（2020年12月31日：人民币21,458,288.48元），使用受限制的银行POS机押金人民币0元（2020年12月31日：1,000.00元）和冻结银行存款人民币101,381.71元（2020年12月31日：人民币101,381.71元）。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 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：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	2,762,678.46	1,875,671.47
1至2年	896,019.98	46,388.54
2至3年	42,171.40	16,868.55
5年以上	<u>7,335,447.07</u>	<u>7,335,447.07</u>
	11,036,316.91	9,274,375.63
减：应收账款坏账准备	<u>8,777,798.97</u>	<u>8,012,141.73</u>
	<u>2,258,517.94</u>	<u>1,262,233.90</u>

	2021年6月30日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,335,447.07	66.47%	7,335,447.07	100.00%	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备	3,700,869.84	33.53%	1,442,351.90	38.97%	2,258,517.94
	<u>11,036,316.91</u>	100.00%	<u>8,777,798.97</u>		<u>2,258,517.94</u>

	2020年12月31日				账面价值
	账面余额		坏账准备		
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,335,447.07	79.09%	7,335,447.07	100.00%	-
按信用风险特征组合计提 坏账准备	1,938,928.56	20.91%	676,694.66	34.90%	1,262,233.90
	<u>9,274,375.63</u>	100.00%	<u>8,012,141.73</u>		<u>1,262,233.90</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 2. 应收账款（续）

于2021年6月30日和2020年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

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



## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 2. 应收账款（续）

本集团按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2021年6月30日			2020年12月31日		
	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	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
1年以内	2,762,678.46	34.00	939,310.68	1,875,671.47	34.00	637,728.30
1至2年	896,019.98	52.00	465,930.39	46,388.54	52.00	24,122.04
2至3年	42,171.40	88.00	37,110.83	16,868.55	88.00	14,844.32
	<u>3,700,869.84</u>		<u>1,442,351.90</u>	<u>1,938,928.56</u>		<u>676,694.66</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	期末余额
2021年6月30日	<u>8,012,141.73</u>	<u>765,657.24</u>	<u>8,777,798.97</u>
2020年12月31日	<u>7,363,617.57</u>	<u>648,524.16</u>	<u>8,012,141.73</u>

于2021年6月30日，应收账款金额前五名如下：

	期末余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备期末余额
深圳市世纪开元物业服务有限公司	2,939,665.74	26.64	租金	3年以内	1,183,542.50
国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	18.24	外部往来	5年以上	2,012,956.81
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	14.26	外部往来	5年以上	1,573,614.13
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	7.29	外部往来	5年以上	804,178.75
新一佳超市控股有限公司	761,204.10	6.90	租金	1年以内	258,809.40
	<u>8,091,619.53</u>	<u>73.33</u>			<u>5,833,101.59</u>

于2020年12月31日，应收账款金额前五名如下：

	年末余额	占应收账款余额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备年末余额
国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	21.70	外部往来	5年以上	2,012,956.81
深圳市世纪开元物业服务有限公司	1,938,928.56	20.91	租金	3年以内	676,694.66
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	16.97	外部往来	5年以上	1,573,614.13
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	8.67	外部往来	5年以上	804,178.75
1999年应收房款	672,993.77	7.26	外部往来	5年以上	672,993.77
	<u>7,002,672.02</u>	<u>75.51</u>			<u>5,740,438.12</u>

## 五、合并财务报表主要项目注释（续）

### 3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	7,909,529.05	48.46	10,164,621.35	72.80
1至2年	4,620,247.07	28.30	100,000.00	0.72
2至3年	103,762.74	0.64	-	-
3年以上	3,689,164.90	22.60	3,696,637.05	26.48
	<u>16,322,703.76</u>	<u>100.00</u>	<u>13,961,258.40</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2021年6月30日，本集团前五名的预付款项合计数为人民币15,395,893.35元（2020年12月31日：人民币13,517,429.95元），占预付款项期末数合计数的比例为94.32%（2020年12月31日：96.82%）。

### 4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	1,870,328.31	1,745,145.34
1至2年	786,555.64	955,329.27
2至3年	560,373.27	1,120,023.28
3至4年	1,604,835.19	1,670,116.45
4至5年	526,941.97	1,409,513.10
5年以上	11,962,025.36	9,183,735.65
	<u>17,311,059.74</u>	<u>16,083,863.09</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>11,604,224.20</u>	<u>11,062,998.80</u>
	<u>5,706,835.54</u>	<u>5,020,864.29</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
押金保证金	3,834,233.01	3,809,810.15
员工备用金	335,433.43	488,930.13
往来款	13,141,393.30	11,785,122.81
	<u>17,311,059.74</u>	<u>16,083,863.09</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>11,604,224.20</u>	<u>11,062,998.80</u>
	<u>5,706,835.54</u>	<u>5,020,864.29</u>

## 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：

2021年6月30日

	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
本年年初余额	544,136.72	2,313,114.27	8,205,747.81	11,062,998.80
本期计提	459,071.27	1,361.95	1,273,696.20	1,734,129.42
本期转回	-	1,192,904.02	-	1,192,904.02
期末余额	<u>1,003,207.99</u>	<u>1,121,572.20</u>	<u>9,479,444.01</u>	<u>11,604,224.20</u>

2020年12月31日

	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	425,139.53	2,245,601.73	8,205,747.81	10,876,489.07
本年计提	126,241.97	67,512.54	-	193,754.51
本年转回	<u>7,244.78</u>	-	-	<u>7,244.78</u>
年末余额	<u>544,136.72</u>	<u>2,313,114.27</u>	<u>8,205,747.81</u>	<u>11,062,998.80</u>

## 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余额变动如下：

2021年6月30日

	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
本年年初余额	5,540,260.51	2,337,854.77	8,205,747.81	16,083,863.09
本期新增	1,042,759.16	1,773,695.13	1,300,935.21	4,117,389.50
终止确认	<u>1,588,057.64</u>	<u>1,302,135.21</u>	-	<u>2,890,192.85</u>
期末余额	<u>4,994,962.03</u>	<u>2,809,414.69</u>	<u>9,506,683.02</u>	<u>17,311,059.74</u>

2020年12月31日

	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	6,737,415.46	2,503,421.40	8,205,747.81	17,446,584.67
本年新增	1,745,145.34	-	-	1,745,145.34
终止确认	<u>2,942,300.29</u>	<u>165,566.63</u>	-	<u>3,107,866.92</u>
年末余额	<u>5,540,260.51</u>	<u>2,337,854.77</u>	<u>8,205,747.81</u>	<u>16,083,863.09</u>

## 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：

	期初余额	本期计提	本期转回	期末余额
2021年6月30日	<u>11,062,998.80</u>	<u>1,734,129.42</u>	<u>1,192,904.02</u>	<u>11,604,224.20</u>
2020年12月31日	<u>10,876,489.07</u>	<u>193,754.51</u>	<u>7,244.78</u>	<u>11,062,998.80</u>

于2021年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应收款余 额合计数的比例 (%)	性质	账龄	坏账准备 期末余额
河南博浩置业有限公司	4,000,000.00	23.11	往来款	5年以上	4,000,000.00
新乡市住房和城乡建设委员会	1,767,623.13	10.21	保证金	3-5年	-
深圳市世纪开元物业服务有限公司长沙分公司	1,707,719.56	9.86	往来款	1-5年	1,206,390.60
深圳市建设局	1,294,501.00	7.48	保证金	5年以上	1,294,501.00
新乡市卫滨区房屋征收中心	<u>1,273,696.20</u>	<u>7.36</u>	代付规划路拆迁款	5年以上	<u>1,273,696.20</u>
	<u>10,043,539.89</u>	<u>58.02</u>			<u>7,774,587.80</u>

于2020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	24.87	往来款	5年以上	4,000,000.00
新乡市住房和城乡建设委员会	1,767,623.13	10.99	保证金	2-4年	-
深圳市建设局	1,294,501.00	8.05	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	7.92	代付规划路拆迁款	4-5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	<u>1,036,919.56</u>	<u>6.45</u>	往来款	2-5年	<u>1,026,550.36</u>
	<u>9,372,739.89</u>	<u>58.28</u>			<u>7,594,747.56</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 5. 存货

	2021年6月30日			2020年12月31日		
	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	250,134,794.85	-	250,134,794.85	249,482,015.13	-	249,482,015.13
开发成本	1,345,678,707.59	-	1,345,678,707.59	1,208,050,109.77	-	1,208,050,109.77
开发产品	263,573,613.32	-	263,573,613.32	271,099,990.55	-	271,099,990.55
库存材料	309,685.57	-	309,685.57	706,820.14	-	706,820.14
	<u>1,859,696,801.33</u>	<u>-</u>	<u>1,859,696,801.33</u>	<u>1,729,338,935.59</u>	<u>-</u>	<u>1,729,338,935.59</u>

于2021年6月30日，拟开发土地明细如下：

项目名称	使用权年限	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙沙河城项目	2005.03-2075.03	78,485,535.74	550,918.83	-	79,036,454.57
荥阳健康城	2020.03-2090.03	<u>170,996,479.39</u>	<u>101,860.89</u>	<u>-</u>	<u>171,098,340.28</u>
		<u>249,482,015.13</u>	<u>652,779.72</u>	<u>-</u>	<u>250,134,794.85</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 5. 存货（续）

于2021年6月30日，开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
长沙沙河城一期一区	2017.08	52,749,987.09	-	-	52,749,987.09	-
长沙沙河成二期一区缓建双拼	2020.12	8,635,087.09	-	-	8,635,087.09	-
长沙沙河城三期一区	2014.12	14,130,000.00	-	45,000.00	14,085,000.00	-
长沙沙河城三期二区	2018.09	7,944,092.33	-	111,971.92	7,832,120.41	-
长沙沙河城四期二区	2019.12	23,827,335.96	-	198,160.01	23,629,175.95	-
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	1,195,167.19	-	-	1,195,167.19	-
新乡世纪村三期	2012.12	1,120,000.00	-	-	1,120,000.00	-
新乡世纪新城一期	2014.12	50,852,456.48	-	3,202,785.85	47,649,670.63	-
新乡世纪新城二期	2015.12	64,988,637.93	-	663,460.00	64,325,177.93	-
新乡世纪新城三期一区	2019.11	42,267,014.73	-	3,304,999.45	38,962,015.28	-
		<u>271,099,990.55</u>	-	<u>7,526,377.23</u>	<u>263,573,613.32</u>	-

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 5. 存货（续）

于2021年6月30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	期末余额	跌价准备
新乡世纪新城三期二区	2018.05	2021.12	26,525 万元	118,650,296.12	138,573,622.89	-
长沙沙河城二期二区	2015.03	2023.12	29,506 万元	56,770,815.40	56,770,815.40	-
长沙沙河城四期一区	2019.12	2021.12	62,931 万元	272,073,785.72	283,044,932.55	-
长沙沙河城四期三 A 区	2020.05	2022.12	91,452 万元	212,906,100.95	283,140,806.11	-
长沙深业中心	2020.09	2022.12	131,005 万元	547,649,111.58	584,148,530.64	-
				<u>1,208,050,109.77</u>	<u>1,345,678,707.59</u>	<u>-</u>

于2021年6月30日，账面价值人民币703,553,055.54元（2020年12月31日：人民币703,553,055.54元）存货所有权受到限制，参见附注五、40注2。

2021年1-6月，计入存货的资本化借款费用为人民币9,704,352.11元（2020年1-6月：人民币3,242,402.77元）。



## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 6. 其他流动资产

	2021年6月30日	2020年12月31日
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	26,109,437.81	8,348,428.51
预缴税费	60,343,505.70	39,820,152.48
合同取得成本	4,687,194.46	4,687,194.47
	<u>117,092,991.42</u>	<u>78,808,628.91</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，说明详见附注九、4。

### 7. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2021年6月30日	房屋及建筑物
原价	
年初及期末余额	<u>112,186,094.68</u>
累计折旧	
年初余额	38,448,608.00
本期计提	<u>2,427,458.16</u>
期末余额	<u>40,876,066.16</u>
账面价值	
期末	<u>71,310,028.52</u>
年初	<u>73,737,486.68</u>

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）

2020年12月31日	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	33,593,529.87
本年计提	<u>4,855,078.13</u>
年末余额	<u>38,448,608.00</u>
账面价值	
年末	<u>73,737,486.68</u>
年初	<u>78,592,564.81</u>

该投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

于2021年6月30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	12,001,870.69	停车场物业无法办理产权证
世纪假日广场地下停车场	16,621,526.46	停车场物业无法办理产权证
新乡世纪新城幼儿园	<u>10,658,479.77</u>	尚未办理产权证
	<u>39,281,876.92</u>	

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 8. 固定资产

2021年6月30日

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
原价				
年初余额	44,347,378.20	4,128,094.62	5,619,252.56	54,094,725.38
购置	-	-	44,282.51	44,282.51
期末余额	<u>44,347,378.20</u>	<u>4,128,094.62</u>	<u>5,663,535.07</u>	<u>54,139,007.89</u>
累计折旧				
年初余额	20,901,446.49	3,623,679.05	4,140,825.82	28,665,951.36
计提	<u>798,252.78</u>	<u>22,594.50</u>	<u>146,321.30</u>	<u>967,168.58</u>
期末余额	<u>21,699,699.27</u>	<u>3,646,273.55</u>	<u>4,287,147.12</u>	<u>29,633,119.94</u>
账面价值				
期末	<u>22,647,678.93</u>	<u>481,821.07</u>	<u>1,376,387.95</u>	<u>24,505,887.95</u>
年初	<u>23,445,931.71</u>	<u>504,415.57</u>	<u>1,478,426.74</u>	<u>25,428,774.02</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 8. 固定资产（续）

2020年12月31日

	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	5,826,652.80	41,923,525.62
购置	-	-	633,849.71	633,849.71
存货转入	12,378,600.00	-	-	12,378,600.00
处置或报废	-	-	(841,249.95)	(841,249.95)
年末余额	<u>44,347,378.20</u>	<u>4,128,094.62</u>	<u>5,619,252.56</u>	<u>54,094,725.38</u>
累计折旧				
年初余额	19,564,891.53	3,541,848.27	4,664,704.72	27,771,444.52
计提	1,336,554.96	81,830.78	232,886.77	1,651,272.51
处置或报废	-	-	(756,765.67)	(756,765.67)
年末余额	<u>20,901,446.49</u>	<u>3,623,679.05</u>	<u>4,140,825.82</u>	<u>28,665,951.36</u>
账面价值				
年末	<u>23,445,931.71</u>	<u>504,415.57</u>	<u>1,478,426.74</u>	<u>25,428,774.02</u>
年初	<u>12,403,886.67</u>	<u>586,246.35</u>	<u>1,161,948.08</u>	<u>14,152,081.10</u>

2021年6月30日及2020年12月31日无暂时闲置的固定资产。

## 9. 在建工程

2021年6月30日

	期末余额		年初余额	
	账面余额	减值准备	账面价值	账面价值
长沙装修工程	<u>104,761.16</u>	-	<u>104,761.16</u>	-

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 10. 使用权资产

2021年6月30日

	房屋及建筑物
成本	
年初余额	-
会计政策变更	14,493,495.93
增加	-
期末余额	<u>14,493,495.93</u>
累计折旧	
年初余额	-
会计政策变更	-
计提	2,408,654.93
期末余额	<u>2,408,654.93</u>
账面价值	
年末	<u>12,084,841.00</u>

## 11. 长期待摊费用

2021年6月30日

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	<u>6,129,800.28</u>	-	<u>799,698.53</u>	<u>5,330,101.75</u>

2020年12月31日

	年初余额	本年增加	本年摊销	年末余额
装修费	<u>1,858,285.78</u>	<u>5,207,978.42</u>	<u>936,463.92</u>	<u>6,129,800.28</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 12. 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：

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	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	14,628,523.64	3,657,130.91	13,501,551.92	3,375,377.66
可抵扣亏损	85,577,954.36	21,394,488.59	66,928,619.36	16,732,154.84
计提土地增值税	32,567,353.16	8,141,838.29	32,567,353.24	8,141,838.31
内部交易抵销	12,462,056.16	3,115,514.04	7,025,664.66	1,756,416.16
尚未支付的费用	145,812.92	36,453.23	145,812.92	36,453.23
	<u>145,381,700.24</u>	<u>36,345,425.06</u>	<u>120,169,002.10</u>	<u>30,042,240.20</u>
	2021年6月30日		2020年12月31日	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
递延所得税负债				
合同取得成本	4,687,194.47	1,171,798.62	4,687,194.47	1,171,798.62

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：

	2021年6月30日	2020年12月31日
可抵扣暂时性差异	4,000,000.00	4,000,000.00
可抵扣亏损	<u>1,142,332.55</u>	<u>201.71</u>
	<u>5,142,332.55</u>	<u>4,000,201.71</u>

本集团根据可抵扣暂时性差异确认递延所得税资产。对于与可抵扣亏损相关的递延所得税，在可抵扣亏损到期前，本集团预期在可预见的将来能够产生足够的应纳税所得额。

## 13. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1年内清偿。

	2021年6月30日	2020年12月31日
应付工程款	<u>78,234,391.30</u>	<u>193,325,426.78</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

### 13. 应付账款（续）

于2021年6月30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	8,952,613.90	尚未完成结算
长沙三期一区	15,354,249.30	尚未完成结算
长沙三期二区	3,736,619.26	尚未完成结算
新乡世纪新城	24,311,267.55	尚未完成结算

### 14. 预收款项

	2021年6月30日	2020年12月31日
预收租金	<u>415,983.70</u>	<u>334,278.21</u>
	<u>415,983.70</u>	<u>334,278.21</u>

于2021年6月30日，无账龄超过1年的重要预收账款。

### 15. 合同负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
商品房销售	<u>937,811,337.73</u>	<u>670,646,812.44</u>

预收商品房销售款分项目明细如下：

项目	2021年6月30日 合同负债	2020年12月31日 合同负债	(预计)竣工时间	预售比例	
长沙沙河城一期	34,558.62	34,558.62	2017.08	95.67%	
长沙沙河城二期	1,591,596.19	1,591,596.19	2020.11	98.89%	
长沙沙河城三期一区	19,047.62	19,047.62	2014.12	100.00%	
长沙沙河城四期一区	583,966,995.74	419,361,362.39	2021.12	87.36%	
长沙沙河城四期二区	-	22,477.06	2019.12	96.02%	
长沙沙河城四期三A区	89,346,924.77	-	2022.12	10.34%	注1
新乡世纪村	543,371.44	-	2012.12	99.24%	
新乡世纪新城一期	126,870.48	1,212,494.29	2014.12	96.11%	
新乡世纪新城二期	55,085.71	105,365.71	2015.12	92.51%	
新乡世纪新城三期	<u>262,126,887.16</u>	<u>248,299,910.56</u>	2021.11	95.79%	
	<u>937,811,337.73</u>	<u>670,646,812.44</u>			

注1：本集团长沙沙河城四期三A区项目于2021年预售，收到预售房款人民币89,346,924.77元。

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 16. 应付职工薪酬

2021年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	15,409,336.57	24,991,383.20	26,233,727.29	14,166,992.48
离职后福利（设定提存计划）	2,972,005.90	2,447,877.86	1,448,199.84	3,971,683.92
	<u>18,381,342.47</u>	<u>27,439,261.06</u>	<u>27,681,927.13</u>	<u>18,138,676.40</u>

2020年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
短期薪酬	23,194,056.79	43,365,960.51	51,150,680.73	15,409,336.57
离职后福利（设定提存计划）	3,123,610.58	2,006,750.54	2,158,355.22	2,972,005.90
	<u>26,317,667.37</u>	<u>45,372,711.05</u>	<u>53,309,035.95</u>	<u>18,381,342.47</u>

短期薪酬如下：

2021年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	11,999,578.73	19,345,985.95	20,806,858.12	10,538,706.56
职工福利费	-	3,030,030.04	3,030,030.04	-
社会保险费	-	781,336.47	781,336.47	-
其中：医疗保险费	-	706,304.37	706,304.37	-
工伤保险费	-	24,105.38	24,105.38	-
生育保险费	-	50,926.72	50,926.72	-
住房公积金	-	1,207,668.22	1,207,668.22	-
工会经费和职工教育经费	3,409,757.84	626,362.52	407,834.44	3,628,285.92
	<u>15,409,336.57</u>	<u>24,991,383.20</u>	<u>26,233,727.29</u>	<u>14,166,992.48</u>

2020年12月31日

	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	20,206,679.73	33,828,607.92	42,035,708.92	11,999,578.73
职工福利费	-	4,792,966.71	4,792,966.71	-
社会保险费	-	1,032,489.71	1,032,489.71	-
其中：医疗保险费	-	923,316.81	923,316.81	-
工伤保险费	-	5,391.68	5,391.68	-
生育保险费	-	103,781.22	103,781.22	-
住房公积金	-	2,300,846.94	2,300,846.94	-
工会经费和职工教育经费	2,987,377.06	1,411,049.23	988,668.45	3,409,757.84
	<u>23,194,056.79</u>	<u>43,365,960.51</u>	<u>51,150,680.73</u>	<u>15,409,336.57</u>



## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 16. 应付职工薪酬（续）

设定提存计划如下：

2021年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	-	1,418,996.30	1,418,996.30	-
失业保险费	-	29,203.54	29,203.54	-
企业年金缴费（注）	<u>2,972,005.90</u>	<u>999,678.02</u>	<u>-</u>	<u>3,971,683.92</u>
	<u>2,972,005.90</u>	<u>2,447,877.86</u>	<u>1,448,199.84</u>	<u>3,971,683.92</u>

2020年12月31日

	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额
基本养老保险费	-	185,340.86	185,340.86	-
失业保险费	-	3,936.68	3,936.68	-
企业年金缴费（注）	<u>3,123,610.58</u>	<u>1,817,473.00</u>	<u>1,969,077.68</u>	<u>2,972,005.90</u>
	<u>3,123,610.58</u>	<u>2,006,750.54</u>	<u>2,158,355.22</u>	<u>2,972,005.90</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%，详见附注十二、1。

## 17. 应交税费

	2021年6月30日	2020年12月31日
企业所得税	13,645,786.34	29,544,443.83
增值税	21,086.26	1,511,478.15
印花税	64,276.69	341,835.38
个人所得税	203,984.21	308,686.65
其他	<u>94,471.62</u>	<u>159,041.83</u>
	<u>14,029,605.12</u>	<u>31,865,485.84</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 18. 其他应付款

	2021年6月30日	2020年12月31日
应付利息	22,266,200.00	15,762,944.45
其他应付款	<u>281,663,396.37</u>	<u>363,201,035.23</u>
	<u>303,929,596.37</u>	<u>378,963,979.68</u>

应付利息

	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
银行借款利息		-	195,744.45
关联方借款利息	九、5	<u>22,266,200.00</u>	<u>15,567,200.00</u>
长期借款利息		<u>22,266,200.00</u>	<u>15,762,944.45</u>

其他应付款

	附注	2021年6月30日	2020年12月31日
土地增值税清算准备金		30,957,206.65	32,567,353.24
押金保证金		2,355,814.92	2,168,114.92
应付关联方往来	九、5	240,000,000.00	320,000,000.00
应付第三方往来		<u>8,350,374.80</u>	<u>8,465,567.07</u>
		<u>281,663,396.37</u>	<u>363,201,035.23</u>

于2021年6月30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>240,000,000.00</u>	借款本金，尚未到期

## 19. 一年内到期的非流动负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
一年内到期的租赁负债	<u>4,530,050.70</u>	-
一年内到期的长期借款	<u>-</u>	<u>6,250,000.00</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 20. 其他流动负债

	2021年6月30日	2020年12月31日
待转销项税	84,367,427.27	60,226,796.56

## 21. 长期借款

	2021年6月30日	2020年12月31日
抵押借款（注1）	150,000,000.00	110,000,000.00
抵押并担保借款（注2）	-	15,000,000.00
	<u>150,000,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>
减：一年内到期的长期借款	-	6,250,000.00
	<u>150,000,000.00</u>	<u>118,750,000.00</u>

注1：于2019年5月13日，本集团之长沙深业置业有限公司就其“沙河城”四期I区项目与中国建设银行股份有限公司签订了3年期抵押贷款合同，贷款期限自2019年12月26日至2022年12月26日，贷款期限内四期I区项目收入总额超过项目总投入时归还贷款本金，不受贷款期限限制；约定贷款年利率为建设银行一年期贷款基准利率加0.925%且按月结息，2021年1-6月平均利率为5.225%(2020年度：5.225%)。被抵押资产为长沙深业置业有限公司第长国用（2014）第013143号土地使用权（共计90,856.53平方米），抵押资产账面价值人民币234,944,684.54元。截止至2021年6月30日，上述借款余额为人民币100,000,000.00元（2020年12月31日：人民币100,000,000.00元）。

于2020年10月10日，本集团之长沙深业福湘置业有限公司（“福湘公司”）就其深业中心项目与中国建设银行股份有限公司签订了3年期抵押贷款合同，贷款总额人民币430,000,000.00元；贷款期限自2020年12月4日至2023年12月4日；约定贷款年利率为全国银行间同业拆借中心一年期贷款市场报价利率加1.28%且按月结息，2021年1-6月平均利率约为5.13%(2020年度：5.13%)。被抵押资产为福湘公司第湘（2019）长沙市不动产权第0292249号土地使用权（共计6,515.7平方米），抵押资产账面价值人民币468,608,371.00元。贷款合同约定按照深业中心项目实现销售收入的进度决定福湘公司的还本金额，即当开发项目实现项目总收入的30%，50%和70%时，福湘公司需分别偿还本金至贷款总额的10%，50%和100%。截止至2021年6月30日，上述借款余额为人民币50,000,000.00元（2020年12月31日：人民币10,000,000.00元）。

抵押物明细，详见附注五、40注2。

**五、 合并财务报表主要项目注释（续）****21. 长期借款（续）**

注2：本公司以世纪假日广场裙楼负104商铺作为抵押物分别于2013年1月31日和2013年2月6日向华夏银行深圳高新支行借入人民币50,000,000.00元和人民币150,000,000.00元的10年期长期借款；上述两笔借款同时由深业沙河（集团）有限公司提供担保。贷款年利率为人民银行同期基准利率，按年进行调整；2021年1-6月平均利率为4.90%(2020年度：4.90%)。截止至2021年6月30日，上述借款已还清（2020年12月31日：人民币15,000,000.00元）。

**22. 租赁负债**

	2021年6月30日	2021年1月1日
租赁负债原值	12,919,919.38	15,544,836.15
减：未确认融资费用	738,700.33	1,051,340.22
一年内到期的租赁负债	<u>4,530,050.70</u>	<u>4,499,866.87</u>
	<u>7,651,168.35</u>	<u>9,993,629.06</u>

**23. 股本**

2021年6月30日

	年初余额	本期增减变动					期末余额
		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	<u>201,705,187.00</u>	-	-	-	-	-	<u>201,705,187.00</u>

**24. 资本公积**

2021年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
其他	<u>9,965,893.97</u>	-	-	<u>9,965,893.97</u>

**25. 盈余公积**

2021年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	74,616,847.47	-	-	74,616,847.47
任意盈余公积	<u>157,659,909.83</u>	-	-	<u>157,659,909.83</u>
	<u>232,276,757.30</u>	-	-	<u>232,276,757.30</u>

**五、 合并财务报表主要项目注释（续）****25. 盈余公积（续）**

2020年12月31日

	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	1,405,182.81	-	74,616,847.47
任意盈余公积	157,659,909.83	-	-	157,659,909.83
	<u>230,871,574.49</u>	<u>1,405,182.81</u>	<u>-</u>	<u>232,276,757.30</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。

**26. 未分配利润**

	2021年6月30日	2020年12月31日
调整前上年年末未分配利润	450,307,659.35	448,616,160.47
调整	-	939,517.21
调整后年初未分配利润	450,307,659.35	449,555,677.68
归属于母公司股东的净利润	(21,460,537.16)	4,374,307.33
减：提取法定盈余公积	-	1,405,182.81
应付普通股股利（注）	1,613,065.96	2,217,142.85
年末未分配利润	<u>427,234,056.23</u>	<u>450,307,659.35</u>

注： 根据2021年4月22日经本公司2020年度股东大会批准的《关于公司2020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0.08元（含税），按照已发行股份数201,705,187股计算，共计1,613,065.96元。

**27. 营业收入及成本**

	2021年1-6月		2020年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	12,195,182.97	9,207,052.66	206,026,057.19	117,840,473.16
其他业务	5,678,809.44	3,555,692.00	4,521,078.62	2,733,081.48
	<u>17,873,992.41</u>	<u>12,762,744.66</u>	<u>210,547,135.81</u>	<u>120,573,554.64</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 27. 营业收入及成本（续）

营业收入列示如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
房地产销售	11,311,945.94	204,967,740.12
租金收入	4,770,593.91	4,423,675.21
物业管理	883,237.03	1,058,317.07
其他	908,215.53	97,403.41
	<u>17,873,992.41</u>	<u>210,547,135.81</u>

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2021年1-6月

报告分部	房地产开发	其他	合计
主要经营地区			
湖南长沙	448,792.69	908,215.53	1,357,008.22
河南新乡	10,863,153.25	-	10,863,153.25
广东深圳	-	883,237.03	883,237.03
	<u>11,311,945.94</u>	<u>1,791,452.56</u>	<u>13,103,398.50</u>
主要产品类型			
房地产销售	11,311,945.94	-	11,311,945.94
物业服务	-	883,237.03	883,237.03
其他	-	908,215.53	908,215.53
	<u>11,311,945.94</u>	<u>1,791,452.56</u>	<u>13,103,398.50</u>
收入确认时间			
在某一时点确认收入			
房地产销售	11,311,945.94	-	11,311,945.94
其他	-	908,215.53	908,215.53
在某一时段内确认收入			
物业服务收入	-	883,237.03	883,237.03
	<u>11,311,945.94</u>	<u>1,791,452.56</u>	<u>13,103,398.50</u>

当年确认的包括在合同负债年初账面价值中的收入如下：

	2021年1-6月
预售房款结转	<u>1,106,599.05</u>

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为1,122,115,385.88元，其中，808,511,244.59元预计将于2021年度确认收入，313,604,141.28元预计将于2022年度确认收入。

**五、 合并财务报表主要项目注释（续）**

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	新乡世纪新城项目	10,863,153.25
2	长沙沙河城项目	448,792.69
3		
4		
5		

**28. 税金及附加**

	2021年1-6月	2020年1-6月
土地增值税	479,625.13	28,681,702.11
房产税	21,452.89	66,795.84
城市维护建设税	42,586.40	421,420.91
印花税	18,500.82	104,513.27
其他	174,634.78	341,973.91
	<u>736,800.02</u>	<u>29,616,406.04</u>

**29. 销售费用**

	2021年1-6月	2020年1-6月
广告宣传推广费	1,112,032.43	192,630.22
销售佣金	3,663,950.64	1,370,468.40
职工薪酬	26,965.65	243,754.77
其他销售费用	994,714.53	1,578,086.89
	<u>5,797,663.25</u>	<u>3,384,940.28</u>

**30. 管理费用**

	2021年1-6月	2020年1-6月
职工薪酬	22,735,988.61	17,366,986.18
房租及管理费	3,717,205.35	3,294,635.84
办公费	546,981.69	520,976.75
折旧与摊销	1,541,405.06	808,184.49
业务招待费	503,527.84	329,543.14
审计评估费	853,250.53	711,204.57
其他	1,955,487.91	1,477,327.69
	<u>31,853,846.99</u>	<u>24,508,858.66</u>

**五、 合并财务报表主要项目注释（续）****31. 财务费用**

	2021年1-6月	2020年1-6月
利息支出	10,353,654.32	4,021,468.74
减：利息收入	1,605,556.76	576,378.86
减：利息资本化金额	9,704,352.11	3,242,402.77
汇兑损益	65.49	(120.84)
其他	53,757.13	36,583.02
	<u>(902,431.93)</u>	<u>239,149.29</u>

2021年1-6月，借款费用资本化金额已全部计入存货（2020年1-6月：3,242,402.77元）。

**32. 信用减值损失**

	2021年1-6月	2020年1-6月
应收账款坏账损失	765,657.24	355,113.86
其他应收款坏账损失	541,225.40	395,659.08
	<u>1,306,882.64</u>	<u>750,772.94</u>

**33. 营业外收入**

	2021年1-6月	2020年1-6月	计入2021年 非经常性损益
罚款及违约金收入	10,000.00	-	10,000.00
拆迁过渡期安置费（注1）	6,134,467.50	6,134,467.50	6,134,467.50
其他	56,017.00	167,748.19	56,017.00
	<u>6,200,484.50</u>	<u>6,302,215.69</u>	<u>6,200,484.50</u>

注1：2021年1-6月，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6,134,467.50元（2020年1-6月：人民币6,134,467.50元）计入营业外收入，详见附注九、4。



## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 34. 营业外支出

	2021年1-6月	2020年1-6月	计入2021年 非经常性损益
罚款和滞纳金支出	-	-	-
固定资产报废损失	-	-	-
其他支出	38,259.13	-	38,259.13
	<u>38,259.13</u>	<u>-</u>	<u>38,259.13</u>

## 35. 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：

	2021年1-6月	2020年1-6月
房地产销售成本	7,507,636.28	117,281,021.05
职工薪酬	24,078,901.64	18,138,560.56
折旧与摊销	4,194,325.27	3,436,829.25
房租及管理费	4,372,531.24	3,294,635.84
服务成本	382,949.80	30,417.50
销售佣金	3,663,950.64	1,370,468.40
办公费	546,981.69	520,976.75
广告宣传推广费	1,112,032.43	192,630.22
业务招待费	503,527.84	329,543.14
审计评估费	853,250.53	711,204.57
其他	3,198,167.54	3,161,066.30
	<u>50,414,254.90</u>	<u>148,467,353.58</u>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 36. 所得税费用

	2021年1-6月	2020年1-6月
当期所得税费用	177,729.74	12,564,366.42
递延所得税费用	<u>(6,303,184.86)</u>	<u>(3,004,530.59)</u>
	<u>(6,125,455.12)</u>	<u>9,559,835.83</u>

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
利润总额	(27,506,582.60)	37,775,669.65
按法定税率计算的所得税费用	(6,876,645.65)	9,443,917.41
某些子公司适用不同税率的影响	-	(157,260.79)
对以前期间当期所得税的调整	65,962.59	-
不可抵扣的费用	399,695.23	273,179.20
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损	<u>285,532.71</u>	<u>-</u>
按本集团实际税率计算的所得税费用	<u>(6,125,455.12)</u>	<u>9,559,835.83</u>

## 37. 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。

	2021年1-6月 元/股	2020年1-6月 元/股
基本每股收益		
持续经营	<u>(0.11)</u>	<u>0.12</u>
稀释每股收益		
持续经营	<u>(0.11)</u>	<u>0.12</u>

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	<u>(21,460,537.16)</u>	<u>23,384,010.42</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>

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 38. 现金流量表项目注释

	2021年1-6月	2020年1-6月
收到其他与经营活动有关的现金		
企业间往来	2,043,674.57	29,628,245.92
拆迁过渡期安置费收入	6,134,467.50	6,134,467.50
存款利息收入	1,605,556.76	576,378.86
车位过户费	16,017.00	3,969.00
按揭保证金	4,450,800.00	788,168.30
	<u>14,250,515.83</u>	<u>37,131,229.58</u>
支付其他与经营活动有关的现金		
企业间往来	2,721,795.20	1,094,799.68
费用性支出	11,314,494.39	10,271,141.45
按揭保证金	169,699.11	1,244,593.16
其他	53,822.62	36,462.18
	<u>14,259,811.32</u>	<u>12,646,996.47</u>
收到其他与筹资活动有关的现金		
解除冻结的银行抵押贷款	-	30,000,000.00
支付其他与筹资活动有关的现金		
偿还租赁负债本金及利息	2,643,662.61	-

## 五、 合并财务报表主要项目注释（续）

## 39. 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：

	2021年1-6月	2020年1-6月
净利润	(21,381,127.48)	28,215,833.82
加：资产减值准备	1,306,882.64	750,772.94
固定资产折旧	967,168.58	717,902.08
使用权资产折旧	2,408,654.93	-
无形资产摊销	-	56,291.85
投资性房地产折旧及摊销	2,427,458.16	2,427,539.10
长期待摊费用摊销	799,698.53	35,205.56
财务费用	649,367.70	778,945.13
递延所得税资产（增加）/减少	(6,303,185.86)	(2,990,485.49)
存货的（增加）/减少	(120,653,513.63)	(106,296,852.00)
经营性应收项目的减少/（增加）	37,455,364.77	171,351,803.62
经营性应付项目的增加	80,121,270.96	(137,705,678.22)
经营活动产生的现金流量净额	<u>(22,201,960.70)</u>	<u>(42,658,721.61)</u>

现金及现金等价物净变动：

	2021年1-6月	2020年1-6月
现金的期末余额	363,021,276.10	191,348,984.28
减：现金的年初余额	<u>448,397,926.85</u>	<u>103,708,770.05</u>
现金及现金等价物净增加/（减少）额	<u>(85,376,650.75)</u>	<u>87,640,214.23</u>

## (2) 现金及现金等价物

	2021年6月30日	2020年12月31日
现金	363,021,276.10	448,397,926.85
其中：库存现金	62,008.65	126,676.93
可随时用于支付的银行存款	<u>362,959,267.45</u>	<u>448,271,249.92</u>
年末现金及现金等价物余额	<u>363,021,276.10</u>	<u>448,397,926.85</u>

## 五、合并财务报表主要项目注释（续）

## 40. 所有权或使用权受到限制的资产

	2021年6月30日	2020年12月31日	
货币资金	17,278,569.30	21,560,670.19	注1
存货	703,553,055.54	703,553,055.54	注2
投资性房地产	-	30,063,695.99	
	<u>720,831,624.84</u>	<u>755,177,421.72</u>	

注1：详见附注五、1。

注2：于2021年6月30日，账面价值为人民币703,553,055.54元（2020年12月31日：人民币703,553,055.54元）存货用于取得银行借款抵押。

## 41. 外币货币性项目

	2021年6月30日			2020年12月31日		
	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	0.8321	<u>5,699.92</u>	6,850.21	0.8416	<u>5,765.41</u>

## 六、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	持股比例（%）	
				人民币/（元）	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	100.00	-
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	70.00	-
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	100.00	-
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	60.00	-
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	-	100.00
河南深业地产有限公司	荥阳市	荥阳市	房地产开发、销售	10,000,000	100.00	-

本集团合并财务报表范围与上年度一致。

## 六、 在其他主体中的权益（续）

## 2. 重要少数股东的权益

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2021年6月30日

	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	期末累计 少数股东权益
新乡市深业地产有限公司	30%	79,489.68	-	57,196,786.09

2020年12月31日

	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%	4,760,448.79	10,410,000.00	57,117,296.41

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	
	2021年6月30日	2020年12月31日
流动资产	520,903,896.19	508,649,521.45
非流动资产	17,202,160.18	17,416,962.80
资产合计	538,106,056.37	526,066,484.25
流动负债	346,527,337.61	334,752,731.08
非流动负债	922,765.15	922,765.15
负债合计	347,450,102.76	335,675,496.23
	2021年1-6月	2020年1-6月
营业收入	11,138,753.59	81,525,290.06
净利润	264,965.59	16,106,304.68
综合收益总额	264,965.59	16,106,304.68
经营活动产生的现金流量净额	(11,226,718.77)	12,714,972.93

## 七、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：

#### 金融资产

	以摊余成本计量的金融资产	
	2021年6月30日	2020年12月31日
货币资金	380,299,845.40	469,958,597.04
应收账款	2,258,517.94	1,262,233.90
其他应收款	5,706,835.54	5,020,864.29
	<u>388,265,198.88</u>	<u>476,241,695.23</u>

#### 金融负债

	以摊余成本计量的金融负债	
	2021年6月30日	2020年12月31日
应付账款	78,234,391.30	193,325,426.78
其他应付款	272,972,389.72	346,396,626.44
一年内到期的非流动负债	4,530,050.70	6,250,000.00
长期借款	150,000,000.00	118,750,000.00
	<u>505,736,831.72</u>	<u>664,722,053.22</u>

### 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。

## 七、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。本集团还因提供财务担保而面临信用风险，详见附注十中披露。

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。

#### *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。



## 七、与金融工具相关的风险（续）

### 2. 金融工具风险（续）

#### 信用风险（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。

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。

## 七、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：

2021年6月30日

	1年以内	1年至3年	3年以上	合计
应付账款	78,234,391.30	-	-	78,234,391.30
其他应付款	352,266,226.44	-	-	352,266,226.44
一年内到期的非流动负债	4,530,050.70	-	-	4,530,050.70
长期借款	<u>7,898,194.44</u>	<u>156,302,722.22</u>	-	<u>164,200,916.66</u>
	<u>442,928,862.88</u>	<u>156,302,722.22</u>	-	<u>599,231,585.10</u>

2020年12月31日

	1年以内	1年至3年	3年以上	合计
应付账款	193,325,426.78	-	-	193,325,426.78
其他应付款	361,921,293.11	-	-	361,921,293.11
一年内到期的非流动负债	6,317,204.86	-	-	6,317,204.86
长期借款	<u>6,252,399.31</u>	<u>125,281,399.13</u>	-	<u>131,533,798.44</u>
	<u>567,816,324.06</u>	<u>125,281,399.13</u>	-	<u>693,097,723.19</u>

#### 市场风险

##### 汇率风险

本集团仅持有金额为人民币5,699.92元（2020年12月31日：人民币5,765.41元）的外币货币性资产，不存在重大的汇率风险。

## 七、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。2021年1-6月和2020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：

	2021年6月30日	2020年12月31日
资产总额	2,531,058,740.83	2,433,688,819.31
负债总额	1,600,280,035.56	1,479,915,920.60
资产负债率	63.23%	60.81%

## 八、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。2021年6月30日，针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

## 九、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

子公司详见附注六、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

### 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	2021年1-6月 金额	2020年1-6月 金额
深业沙河(集团)有限公司	(1)	700,853.46	696,317.20
深圳沙河医院	(1)	<u>17,710.83</u>	<u>35,077.77</u>
		<u>718,564.29</u>	<u>731,394.97</u>

#### (2) 关联方租赁

作为承租人

	注释	租赁 资产种类	2021年1-6月	2020年1-6月
深业沙河(集团)有限公司	(2)	房屋建筑物	<u>2,374,916.77</u>	<u>2,282,528.76</u>

## 九、 关联方关系及其交易（续）

## 4. 本集团与关联方的主要交易（续）

## (3) 关联方担保

接受关联方担保

2021年6月30日

	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	-	2013/01/31	2023/01/31	是

2020年12月31日

	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	15,000,000.00	2013/01/31	2023/01/31	否

## (4) 其他关联方交易

	注释	2021年1-6月	2020年1-6月
关键管理人员薪酬	(4) a	3,467,722.00	2,393,497.50
拆迁过渡期安置费	(4) b	6,134,467.50	6,134,467.50
应付关联方利息	5 (2)	22,266,200.00	-

注释（1）：2021年1-6月，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700,853.46元和人民币17,710.83元（2020年1-6月：人民币696,317.20元和人民币35,077.77元）。

注释（2）：2021年1-6月，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支出人民币2,374,916.77元（2020年1-6月：人民币2,282,528.76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。本期末已全额还款（2020年12月31日：人民币15,000,000.00元）。

## 九、 关联方关系及其交易（续）

### 4. 本集团与关联方的主要交易（续）

注释（4）a：2021年1-6月，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3,467,722.00元（2020年1-6月：人民币2,393,497.50元）。

#### 注释（4）b：拆迁过渡期安置费

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 m<sup>2</sup>，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 m<sup>2</sup>。

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。

2021年1-6月，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6,134,467.50元（2020年1-6月：人民币6,134,467.50元）计入营业外收入。

**九、 关联方关系及其交易（续）****5. 关联方应收款项余额****(1) 其他应收款**

	2021年6月30日		2020年12月31日	
	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	<u>1,028,839.62</u>	<u>-</u>	<u>1,028,839.62</u>	<u>-</u>

**(2) 其他应付款**

	2021年6月30日	2020年12月31日
深业沙河（集团）有限公司（注1）	<u>262,266,200.00</u>	<u>335,567,200.00</u>

注1：于2021年6月30日，本集团应付深业沙河（集团）有限公司借款本金人民币240,000,000.00元以及借款利息人民币22,266,200.00元，借款本金于2021年12月31日到期。于2020年12月31日，本集团应付深业沙河（集团）有限公司借款本金人民币320,000,000.00元以及借款利息人民币15,567,200.00元。

**十、 承诺及或有事项****1. 重要承诺事项**

	2021年6月30日	2020年12月31日
已签订的正在或准备履行的建安合同	<u>150,931,681.25</u>	<u>201,895,540.74</u>

**2. 或有事项**

	2021年6月30日	2020年12月31日
对外提供担保形成的或有负债（注）	<u>808,347,329.83</u>	<u>800,487,121.97</u>

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。

**十一、 资产负债表日后事项**

本公司本期无资产负债表日后事项。

## 十二、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

#### 经营分部

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。

2021年1-6月

	房地产业务	物业管理	调整和抵销	合并
对外交易收入	16,976,469.68	1,196,363.89	(298,841.16)	17,873,992.41
分部间交易收入	-	298,841.16	(298,841.16)	-
信用减值损失	1,306,880.11	2.53	-	1,306,882.64
折旧费和摊销费	4,174,657.63	19,667.64	-	4,194,325.27
利润总额	(26,364,651.76)	(1,141,930.84)	-	(27,506,582.60)
所得税费用	(6,125,455.12)	-	-	(6,125,455.12)
资产总额	2,546,103,369.06	23,955,371.77	(39,000,000.00)	2,531,058,740.83
负债总额	1,618,658,348.53	621,687.03	(19,000,000.00)	1,600,280,035.56



## 十二、其他重要事项（续）

## 2. 分部报告（续）

## 其他信息

## 产品和劳务信息

## 对外交易收入

	2021年1-6月	2020年1-6月
房地产销售	11,311,945.94	204,967,740.12
物业租赁	4,770,593.91	4,423,675.21
物业管理	883,237.03	1,058,317.07
其他	908,215.53	97,403.41
	<u>17,873,992.41</u>	<u>210,547,135.81</u>

## 地理信息

## 对外交易收入

	2021年1-6月	2020年1-6月
湖南长沙	2,038,663.97	124,133,398.42
河南新乡	11,138,753.59	81,525,290.06
广东深圳	4,696,574.85	4,888,447.33
	<u>17,873,992.41</u>	<u>210,547,135.81</u>

对外交易收入归属于客户所处区域。

## 非流动资产总额

	2021年6月30日	2020年12月31日
湖南长沙	17,767,914.73	18,217,438.33
河南新乡	12,596,723.64	12,900,934.14
广东深圳	82,636,285.22	73,778,548.02
河南荥阳	334,696.79	399,140.49
	<u>113,335,620.38</u>	<u>105,296,060.98</u>

非流动资产归属于该资产所处区域，不包括金融资产和递延所得税资产。

## 十二、其他重要事项（续）

### 3. 租赁

#### （1）作为出租人

与经营租赁有关的损益列示如下：

	2021年1-6月
租赁收入	4,770,593.91

根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2021年6月30日
1年以内（含1年）	7,217,420.72
1年至2年（含2年）	6,218,488.51
2年至3年（含3年）	4,484,275.41
3年至4年（含4年）	1,176,480.65
4年至5年（含5年）	486,095.89
5年以上	486,095.89
	<u>20,068,857.07</u>

本集团无经营租出固定资产

#### （2）作为承租人

	2021年1-6月
租赁负债利息费用	312,639.89
计入当期损益的采用简化处理的短期租赁费	372,238.72
转租使用权资产取得的收入	-
与租赁相关的总现金流出	2,992,014.61
售后租回交易产生的相关损益	-

其他租赁信息

使用权资产，参见附注五、10；租赁负债，参见附注五、22。

### 十三、 公司财务报表主要项目注释

#### 1. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
1年以内	61,480,050.90	281,730,557.19
1至2年	185,425,377.00	81,954.58
2至3年	50,081,954.58	50,000,000.00
3至4年	-	32,871,961.24
4至5年	41,967,833.37	15,757,944.48
5年以上	171,636,689.03	154,606,058.18
	<u>510,591,904.88</u>	<u>535,048,475.67</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>3,744,776.83</u>	<u>3,741,022.05</u>
	<u>506,847,128.05</u>	<u>531,307,453.62</u>

其他应收款按性质分类如下：

	2021年6月30日	2020年12月31日
员工备用金	200,000.00	468,558.50
子公司往来	505,200,123.83	529,763,732.33
往来款	4,142,941.43	3,767,345.22
押金保证金	1,048,839.62	1,048,839.62
	<u>510,591,904.88</u>	<u>535,048,475.67</u>
减：其他应收款坏账准备	<u>3,744,776.83</u>	<u>3,741,022.05</u>
	<u>506,847,128.05</u>	<u>531,307,453.62</u>

## 十三、 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：

2021年6月30日

	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	14,307.63	25,604.67	3,701,109.75	3,741,022.05
本期计提	2,392.83	1,361.95	-	3,754.78
本期转回	-	-	-	-
期末余额	<u>16,700.46</u>	<u>26,966.62</u>	<u>3,701,109.75</u>	<u>3,744,776.83</u>

2020年12月31日

	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	21,520.68	23,970.33	3,701,109.75	3,746,600.76
本年计提	-	1,634.34	-	1,634.34
本年转回	7,213.05	-	-	7,213.05
年末余额	<u>14,307.63</u>	<u>25,604.67</u>	<u>3,701,109.75</u>	<u>3,741,022.05</u>

其他应收款坏账准备的变动如下：

	期初余额	本期计提	本期转回	期末余额
2021年6月30日	<u>3,741,022.05</u>	<u>3,754.78</u>	-	<u>3,744,776.83</u>
2020年12月31日	<u>3,746,600.76</u>	<u>1,634.34</u>	<u>7,213.05</u>	<u>3,741,022.05</u>

## 十三、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余额变动如下：

2021年6月30日

	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	531,320,126.91	27,239.01	3,701,109.75	535,048,475.67
本期新增	5,611,834.40	-	27,239.01	5,639,073.41
终止确认	<u>30,068,405.19</u>	<u>27,239.01</u>	<u>-</u>	<u>30,095,644.20</u>
期末余额	<u>506,863,556.12</u>	<u>-</u>	<u>3,728,348.76</u>	<u>510,591,904.88</u>

2020年12月31日

	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	669,753,339.51	27,239.01	3,701,109.75	673,481,688.27
本年新增	507,554.96	-	-	507,554.96
终止确认	<u>138,940,767.56</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>138,940,767.56</u>
年末余额	<u>531,320,126.91</u>	<u>27,239.01</u>	<u>3,701,109.75</u>	<u>535,048,475.67</u>

于2021年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应收款 余额合计数的 比例（%）	性质	账龄	坏账准备 期末余额
长沙深业置业有限公司	273,540,730.10	53.57	子公司往来	1-5年	-
河南深业地产有限公司	181,689,784.31	35.58	子公司往来	1年以内	-
长沙深业福湘置业有限公司	49,969,609.42	9.79	子公司往来	1年以内	-
深圳市建设局	1,294,501.00	0.25	往来款	5年以上	1,294,501.00
深业沙河（集团）有限公司	<u>880,839.62</u>	<u>0.17</u>	押金	2-5年	<u>880.84</u>
	<u>507,375,464.45</u>	<u>99.36</u>			<u>1,295,381.84</u>

### 十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

#### 1. 其他应收款（续）

于2020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	273,540,730.10	51.12	子公司往来	1-5年	-
河南深业地产有限公司	177,962,439.30	33.26	子公司往来	1年以内	-
长沙深业福湘置业有限公司	78,260,562.93	14.63	子公司往来	1年以内	-
深圳市建设局	1,294,501.00	0.24	往来款	5年以上	1,294,501.00
深业沙河（集团）有限公司	880,839.62	0.17	押金	2-5年	880.84
	<u>531,939,072.95</u>	<u>99.42</u>			<u>1,295,381.84</u>

#### 2. 长期股权投资

2021年6月30日

	年初 账面价值	期末 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	10,000,000.00	10,000,000.00
	<u>261,800,000.00</u>	<u>261,800,000.00</u>

2020年12月31日

	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	-	10,000,000.00
	<u>251,800,000.00</u>	<u>261,800,000.00</u>

## 十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

## 3. 营业收入及成本

	2021年1-6月		2020年1-6月	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	-
其他业务	<u>3,799,052.12</u>	<u>2,116,674.24</u>	<u>3,816,235.65</u>	<u>2,116,755.18</u>
	<u>3,799,052.12</u>	<u>2,116,674.24</u>	<u>3,816,235.65</u>	<u>2,116,755.18</u>

营业收入列示如下：

	2021年1-6月	2020年1-6月
房地产销售	-	-
租赁收入	<u>3,799,052.12</u>	<u>3,816,235.65</u>
	<u>3,799,052.12</u>	<u>3,816,235.65</u>

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为0.00元。

#### 十四、 补充资料

##### 1. 非经常性损益明细表

	2021年1-6月
拆迁过渡期安置费收入	6,134,467.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	27,757.87
	<u>6,162,225.37</u>
所得税影响数	(1,540,556.34)
少数股东权益影响数(税后)	6,358.30
	<u>6,358.30</u>
合计	<u><u>4,628,027.33</u></u>

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

2021年1-6月

	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	(2.43%)	(0.11)	(0.11)
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净亏损	(2.96%)	(0.13)	(0.13)

2020年1-6月

	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	2.61%	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.09%	0.09	0.09

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。

沙河实业股份有限公司  
法定代表人:陈勇  
二〇二一年八月二十六日