

沙河实业股份有限公司

已审财务报表

2019年度

目 录

	页 次
审计报告	1 - 8
已审财务报表	
合并资产负债表	9 - 10
合并利润表	11
合并股东权益变动表	12 - 13
合并现金流量表	14 - 15
公司资产负债表	16 - 17
公司利润表	18
公司股东权益变动表	19 - 20
公司现金流量表	21 - 22
财务报表附注	23 - 103
补充资料	
1. 非经常性损益明细表	1
2. 净资产收益率和每股收益	1

审计报告

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

沙河实业股份有限公司全体股东：

一、 审计意见

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

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

二、 形成审计意见的基础

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

三、关键审计事项

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

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

三、关键审计事项（续）

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

三、关键审计事项（续）

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

四、其他信息

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

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督沙河股份的财务报告过程。

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

审计报告（续）

安永华明（2020）审字第61546344_H01号
沙河实业股份有限公司

六、注册会计师对财务报表审计的责任（续）

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：邓冬梅
（项目合伙人）

中国注册会计师：邝新亮

中国 北京

2020年3月27日

沙河实业股份有限公司
合并资产负债表
2019年12月31日

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并利润表
2019年度

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并股东权益变动表
2019年度

人民币元

2019年度

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并股东权益变动表（续）
2018年度

人民币元

2018年度

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并现金流量表
2019年度

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
合并现金流量表（续）
2019年度

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
 资产负债表
 2019年12月31日

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
资产负债表（续）
2019年12月31日

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
 利润表
 2019年度

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
 股东权益变动表
 2019年度

人民币元

2019年度

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
 股东权益变动表（续）
 2018年度

人民币元

2018年度

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
现金流量表
2019年度

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
 现金流量表（续）
 2019年度

人民币元

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

本财务报表由以下人士签署：

董事长：

总经理：

分管财务副总经理：

财务经理：

后附财务报表附注为本财务报表的组成部分

沙河实业股份有限公司
财务报表附注
2019年度

一、 基本情况

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

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

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

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

本财务报表业经本公司董事会于2020年3月25日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注六。

二、 财务报表的编制基础

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

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

三、 重要会计政策及会计估计

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

1. 遵循企业会计准则的声明

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

2. 会计期间及营业期间

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

3. 记账本位币

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

4. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

非同一控制下的企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

5. 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物

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

7. 外币业务

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（自2019年1月1日起适用）

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。此类金融资产主要包含货币资金、应收账款、其他应收款等。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具（自2019年1月1日起适用）（续）

金融工具减值

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

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

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

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

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

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

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

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

财务担保合同

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（适用于2018年度）

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时分类为：贷款和应收款项和可供出售金融资产。

贷款和应收款项

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

可供出售金融资产

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

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019 年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（适用于2018年度）（续）

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：其他金融负债。

其他金融负债

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

金融资产减值

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

以摊余成本计量的金融资产

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

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

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

以成本计量的金融资产

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、重要会计政策及会计估计（续）

9. 金融工具（适用于2018年度）（续）

财务担保合同

财务担保合同，是指当特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付时，要求签发人向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，不属于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债的财务担保合同，在初始确认后，按照资产负债表日履行相关现时义务所需支出的当前最佳估计数确定的金额，和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额，以两者之中的较高者进行后续计量。

10. 应收款项

本集团2018年度应收款项坏账准备的确认标准和计提方法如下：

单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

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

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

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

信用风险特征组合的确定依据

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

不同组合的确定依据：

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

根据信用风险特征组合确定的坏账准备计提方法

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

不同组合计提坏账准备的计提方法：

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、重要会计政策及会计估计（续）

10. 应收款项（续）

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的组合计提方法

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

组合中，采用其他方法计提坏账准备的计提方法说明

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

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

11. 存货

存货包括库存材料、拟开发土地、开发成本、开发产品和意图出售而暂时出租的开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

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

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

12. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、重要会计政策及会计估计（续）

12. 长期股权投资（续）

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

13. 投资性房地产

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。

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

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年	10%	3.6%

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

14. 固定资产

固定资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。

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

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

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

14. 固定资产（续）

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

15. 借款费用

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

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- （1） 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- （2） 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

16. 无形资产

无形资产仅在与有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、重要会计政策及会计估计（续）

16. 无形资产（续）

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
计算机软件	5年

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

17. 资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

18. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修费	5年

19. 职工薪酬

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

短期薪酬

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

19. 职工薪酬（续）

离职后福利（设定提存计划）

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

辞退福利

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

20. 收入

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

销售商品收入

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

对于房地产开发项目销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

20. 收入（续）

提供劳务收入

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

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

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

21. 政府补助

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

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

22. 所得税

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

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

23. 租赁

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

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

24. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

25. 公允价值计量

公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

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

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

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计

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

判断

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

过渡期安置补偿费

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

估计的不确定性

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

金融工具减值

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

递延所得税资产

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计（续）

存货跌价准备

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

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

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

土地增值税

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

27. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更

新金融工具准则

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

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

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，以及贷款承诺和财务担保合同。

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、重要会计政策及会计估计（续）

27. 会计政策和会计估计变更（续）

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

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

本集团

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

本公司

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

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

本集团：

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

三、重要会计政策及会计估计（续）

27. 会计政策和会计估计变更（续）

会计政策变更（续）

新金融工具准则（续）

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

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

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

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

本公司

2019年

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

四、 税项

1. 主要税种及税率

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

四、 税项（续）

2. 税收优惠

(1) 企业所得税税收优惠

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

(2) 地方税种和相关附加税收优惠

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

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

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。

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

2. 应收账款

应收账款信用期通常为3个月。应收账款并不计息。

应收账款的账龄分析如下：

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

应收账款坏账准备的变动如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

于2019年12月31日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

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

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

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

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

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

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

账龄超过1年且金额重要的预付款项未结转的原因是未到结算期。

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

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

其他应收款按性质分类如下：

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

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

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

2019年

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

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

2019年

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

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

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

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

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

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

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

于2019年12月31日，拟开发土地明细如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

于2019年12月31日，开发产品明细如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019 年度

人民币元

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

于2019年12月31日，开发成本明细如下：

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

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

6. 其他流动资产

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

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

7. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

7. 投资性房地产（续）

采用成本模式进行后续计量（续）

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

该投资性房地产以经营租赁的形式租给第三方。

所有权受到限制的投资性房地产详见附注五、38。

于2019年12月31日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

2019年

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产（续）

2018年

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

2019年12月31日及2018年12月31日无暂时性闲置的固定资产。

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

9. 无形资产

2019年

	计算机软件
原价	
年初及年末余额	880,500.00
累计摊销	
年初余额	689,108.19
计提	135,099.96
年末余额	824,208.15
账面价值	
年末	56,291.85
年初	191,391.81

2018年

	计算机软件
原价	
年初及年末余额	880,500.00
累计摊销	
年初余额	530,708.41
计提	158,399.78
年末余额	689,108.19
账面价值	
年末	191,391.81
年初	349,791.59

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

10. 长期待摊费用

2019年

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

2018年

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

11. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产和递延所得税负债：

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

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 递延所得税资产/负债（续）

未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异及可抵扣亏损如下：

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

12. 资产减值准备

2019年

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

2018年

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

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

13. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1年内清偿。

	2019年	2018年
应付工程款	<u>153,142,452.06</u>	<u>128,235,044.37</u>

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

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

14. 预收款项

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

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要预收款项列示如下：

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

预收房款分项目明细如下：

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬

2019年

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

2018年

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

短期薪酬如下：

2019年

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

15. 应付职工薪酬（续）

2018年

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

设定提存计划如下：

2019年

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

2018年

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

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 应交税费

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

17. 其他应付款

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

应付利息

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 其他应付款（续）

其他应付款

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

于2019年12月31日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
深业沙河（集团）有限公司	<u>81,303,995.00</u>	未结算资金往来款

18. 一年内到期的非流动负债

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

19. 长期借款

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

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

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

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

20. 股本

2019年及2018年

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

21. 资本公积

2019年及2018年

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

22. 盈余公积

2019年

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

2018年

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

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

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

2019年度本公司经营亏损，未计提法定及任意盈余公积。

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

23. 未分配利润

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

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

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

24. 营业收入及成本

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

营业收入列示如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

25. 税金及附加

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

26. 销售费用

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

27. 管理费用

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

28. 财务费用

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

借款费用资本化金额已计入存货。

利息收入明细如下：

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

29. 信用减值损失

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

30. 资产减值损失

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 营业外收入

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

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

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

详见附注十、4。

32. 营业外支出

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

33. 费用按性质分类

本集团营业成本、销售费用、管理费用按照性质分类的补充资料如下：

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

34. 所得税费用

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

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

35. 每股收益

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

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

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 现金流量表项目注释

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

37. 现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量：

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

现金及现金等价物净变动：

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

(2) 现金及现金等价物

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

38. 所有权或使用权受到限制的资产

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

注1：详见附注五、1。

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

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

39. 外币货币性项目

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

六、 合并范围的变动

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

七、 在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

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

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2019年

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

2018年

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

七、 在其他主体中的权益（续）

1. 在子公司中的权益（续）

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

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

八、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2019年

金融资产

以摊余成本
计量的金融资产

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

金融负债

以摊余成本
计量的金融负债

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

八、 与金融工具相关的风险（续）

1. 金融工具分类（续）

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：（续）

2018年

金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	180,659,682.50
应收账款	114,644.16
其他应收款	11,647,520.02
	<u>192,421,846.68</u>

金融负债

	其他金融负债
应付账款	128,235,044.37
其他应付款	146,655,333.52
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00
长期借款	65,000,000.00
	<u>364,890,377.89</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。

八、与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险

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

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

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

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

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

2019年

信用风险显著增加判断标准

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

2019年（续）

信用风险显著增加判断标准（续）

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

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

已发生信用减值资产的定义

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

- （1） 发行方或债务人发生重大财务困难；
- （2） 债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- （3） 债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- （4） 债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- （5） 发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- （6） 以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

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

预期信用损失计量的参数

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

2019年（续）

预期信用损失计量的参数（续）

相关定义如下：

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

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

2018年

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2019年

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

2018年

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

八、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

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

2019年

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

2018年

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

汇率风险

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

八、 与金融工具相关的风险（续）

3. 资本管理

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

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

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

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

九、 公允价值

金融工具公允价值

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

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

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019 年度

十、 关联方关系及其交易

1. 控股股东

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

本公司的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司详见附注七、1。

3. 其他关联方

	关联方关系
深圳沙河医院	受同一控股股东控制的企业

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易

(1) 关联方商品和劳务交易

向关联方销售商品和提供劳务

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

(2) 关联方租赁

作为承租人

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

(3) 关联方担保

接受关联方担保

2019年

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

2018年

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 其他关联方交易

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

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

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

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

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

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

注释（4）b： *拆迁过渡期安置费*

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

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

拆迁补偿收入

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

十、 关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

(4) 其他关联方交易（续）

拆迁补偿收入（续）

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

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

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

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

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

5. 关联方应收款项余额

(1) 其他应收款

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

(2) 预收账款

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

十、 关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收款项余额（续）

(3) 其他应付款

	2019年	2018年
深业沙河（集团）有限公司	<u>296,839,154.49</u>	<u>133,900,162.65</u>

十一、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

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

2. 或有事项

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

十二、 资产负债表日后事项

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

十三、 其他重要事项

1. 企业年金计划

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

2. 分部报告

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

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

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

十三、其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

2019年

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

2018年

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

十三、其他重要事项（续）

3. 租赁

作为承租人

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

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

十四、公司财务报表主要项目注释

1. 其他应收款

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

应收股利

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

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

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

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

其他应收款按性质分类如下：

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

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

2019年

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

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

2019年

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

其他应收款坏账准备的变动如下：

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

沙河实业股份有限公司
财务报表附注（续）
2019年度

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

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

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

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

本公司采用账龄分析法计提坏账准备的其他应收款情况如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019 年度

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

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

于2019年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019 年度

十四、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2018年12月31日，其他应收款金额前五名如下：

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

2. 长期股权投资

2019年

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

沙河实业股份有限公司
 财务报表附注（续）
 2019年度

十四、公司财务报表主要项目注释（续）

2. 长期股权投资（续）

2018年

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

3. 营业收入及成本

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

营业收入列示如下：

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

4. 投资收益

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

上市股份有限公司
补充资料
2019 年度

单位：人民币元

1. 非经常性损益明细表

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

2019年

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

2018年

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

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