

# 沙河实业股份有限公司 2019 年年度报告摘要

## 一、重要提示

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

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

是否以公积金转增股本

是  否

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

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王 凡		
办公地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
传真	0755-86090688		
电话	0755-86091298		
电子信箱	wf000014@163.com		

### 2、报告期主要业务或产品简介

#### （一）主要业务情况

沙河实业股份有限公司是一家由深业沙河（集团）有限公司控股的国内A股市场的上市公司，总股本为201,705,187股，

是深圳市政府在香港的窗口企业、深圳市国有企业的旗舰—深业集团成员企业，主要从事房地产开发与经营、现代服务型产业用房运营与管理。

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

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

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

## （二）行业发展情况

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

## 3、主要会计数据和财务指标

### （1）近三年主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是  否

单位：元

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

### （2）分季度主要会计数据

单位：元

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

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

是  否

#### 4、股本及股东情况

##### (1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

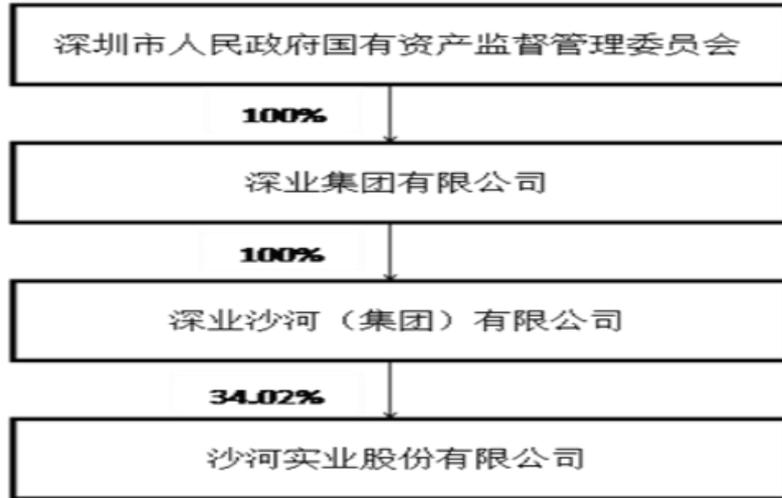
报告期末普通股股东总数	24,316	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	22,665	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391				
张沐城	境内自然人	1.04%	2,100,000				
彭凌云	境内自然人	0.99%	2,000,024				
洪祖芳	境内自然人	0.82%	1,648,000				
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000				
深圳市茂安源投资有限公司	境内非国有法人	0.51%	1,021,201				
杨全玉	境内自然人	0.48%	960,000				
任诚康	境内自然人	0.46%	928,900				
林奇	境内自然人	0.40%	803,800				
陈忠民	境内自然人	0.36%	726,947				
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。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		股东张丽萍持有公司股票 1,440,000 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；股东陈忠民持有公司股票 749,647 股，其中 150,100 股通过融资融券投资者信用账户持有。					

(2) 公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、公司债券情况

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

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

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

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

(一) 经营情况讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2019年，全国房地产开发投资132,194亿元，同比增长9.90%，其中住宅投资97,071亿元，同比增长13.90%；房屋新开工面积227,154万平方米，同比增长8.50%，其中住宅新开工面积167,463万平方米，同比增长9.20%；全国商品房销售面积171,558万平方米，同比下降0.10%，其中住宅销售面积同比增长1.50%；全国商品房销售额159,725亿元，同比增长6.50%，其中住宅

销售额同比增长10.30%；房地产开发企业土地购置面积25,822万平方米，同比下降11.40%。12月末，全国商品房待售面积49,821万平方米，比上年末下降4.95%。

2019年，公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为：

深圳市商品房预售437.77万平方米，同比增加15.10%；新房成交369.86万平方米，同比增长26.48%；新房成交均价55821元/m<sup>2</sup>，同比上涨3.14%。截止2019年12月31日，深圳商品住宅可售面积281.51万平方米，同比减少18.7%，去化周期8.49个月。公司除已开发和已代建完工的项目外，在深圳已无土地储备。

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

新乡市全市新房投放面积510.05万m<sup>2</sup>，43811套，同比分别增长25.04%、14.77%，其中住宅投放422.95万m<sup>2</sup>，34444套，同比分别增长26.72%、26.42%；新房销售面积393.88万m<sup>2</sup>，35451套，同比分别增长28.95%、22.4%；其中住宅销售面积342.35万m<sup>2</sup>，28342套，同比分别增长36.85%、35.38%。截至2019年12月31日，新乡市区商品房库存套数71806套，库存面积645.17万m<sup>2</sup>；其中住宅库存套数24751套，库存面积317.37万m<sup>2</sup>。公司在新乡市深耕十多年，世纪村、世纪城等项目已成为当地高品质居住区的代名词。

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

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

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

## 2.公司经营与管理情况

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

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

### 1) 紧跟市场趋势，把握市场节奏，全力以赴去库存

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

### 2) 全面落实深耕城市战略，择机获取土地储备

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

### 3) 做精做细项目管理，实现降本增效

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

### 4) 新增土地储备项目

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

### 5) 累计土地储备情况

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

### 6) 主要项目开发情况

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

#### 7)主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <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	沙河城二期双拼	长沙捞刀河镇	双拼	100.00%	10,767	24,367	22,472	0.00	824	22468.58	1,158.00	1,871.83
长沙市	沙河城一期双拼	长沙捞刀河镇	公寓	100.00%	3,769	3,913	3,913	365.00	184	3547.97	0.00	0
长沙市	沙河城三期-洋房	长沙捞刀河镇	商铺	100.00%	85,034	84,264	84, 264	0.00	139	84251	0.00	124.69
长沙市	沙河城一期高层公寓	长沙捞刀河镇	商业	100.00%	13,746	12,749	12,567	4,498.00	1,728	9503.97	1,641.00	1,059.28
长沙市	沙河城三期二多层	长沙捞刀河镇	洋房	100.00%	19,029	17,980	17,704		871	17703.78	7,935.00	6,058.47
长沙市	沙河城四期二高层	长沙捞刀河镇	住宅	100.00%	34,541	32,383	31,907	6,931.00	12,657	7878.42	7,878.00	5,713.92
新乡市	世纪村车位	新乡市胜利路	住宅	70.00%		1350			224			247

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

**8)主要项目出租情况**

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m <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%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

**9)融资途径**

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

发展战略和未来一年经营计划

**1.公司发展战略**

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

**2.公司经营计划****1) 全力以赴, 狠抓地产项目营销业绩**

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

**2) 控本增效, 着力促进异地项目开发**

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

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

**3)继续实施深耕城市战略, 做好新项目拓展**

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

**4) 2020年资金计划**

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

**5) 2020年续建或新建项目情况**

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

**6) 2020年计划销售情况****(1) 长沙公司**

序号	产品	权益比例	20年可售面积(m <sup>2</sup> )	计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	沙河城一期商业	100%	2,624.00	2,624.00	100%

2	沙河城二期一双拼	100%	1,896.00	1,896.00	100%
3	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	100%
4	沙河城四期一住宅	100%	86,464.00	60,019.00	69.42%
5	沙河城四期二住宅	100%	236.00	236.00	100%
合计			<b>91,496.00</b>	<b>65,051.00</b>	<b>71.10%</b>

## (2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	20年可售面积(m <sup>2</sup> )	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%	119.00	119.00	100%
2	世纪新城一期商铺	70%	1,281.00	1,281.00	100%
3	世纪新城二期住宅	70%	201.00	201.00	100%
4	世纪新城二期商铺	70%	6,181.00	-	-
5	世纪新城三期住宅	70%	18,231.00	9,586.00	52.58%
6	世纪新城三期商铺	70%	3,787.00	3,787.00	100%
合计			<b>29,800.00</b>	<b>14,974.00</b>	<b>50.25%</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65,989万元担保，其中：长沙公司13,250万元，新乡公司52,739万元。董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用  不适用

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

本年度营业外收入大幅减少，导致归属于上市公司普通股股东的净利润总额大幅减少。详见附注五、合并财务报表主要项目注释第31项。

## 6、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 7、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

√ 适用 □ 不适用

#### 新金融工具准则

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

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

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

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

#### 本集团

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

#### 本公司

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

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

#### 本集团：

按原金融工具准则      重分类      重新计量 按新金融工具准则列示的

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

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

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

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

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

本公司

2019年

	会计政策变更前 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

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

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

沙河实业股份有限公司  
法定代表人：陈勇  
二〇二〇年三月二十五日