沙河实业股份有限公司

2020 年半年度报告

2020-36

2020 年 08 月

第一节 重要提示、目录和释义

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

公司董事长陈勇、总经理胡月明、分管财务副总经理赖育明及会计机构负责人(会计主管人员)王瑞华声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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

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

《证券时报》和巨潮资讯网(http//www.cninfo.com.cn)为本公司的指定信息披露媒体，本公司所发布信息均以上述媒体刊登的为准，敬请投资者注意投资风险。公司已在本半年度报告中描述公司存在的风险因素，敬请查阅经营情况讨论与分析中关于公司面临的风险和应对措施。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义 2
第二节 公司简介和主要财务指标 5
第三节 公司业务概要 7
第四节 经营情况讨论与分析 8
第五节 重要事项 18
第六节 股份变动及股东情况 22
第七节 优先股相关情况 25
第八节 可转换公司债券相关情况 26
第九节 董事、监事、高级管理人员情况 27
第十节 公司债相关情况 28
第十一节 财务报告 29
第十二节 备查文件目录 117

释义

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

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司简介

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	沙河实业股份有限公司		
公司的中文简称（如有）	沙河股份		
公司的外文名称（如有）	SHAHE INDUSTRIAL CO., LTD		
公司的法定代表人	陈勇		

二、联系人和联系方式

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

三、其他情况

1、公司联系方式

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱在报告期是否变化

□ 适用 √ 不适用

公司注册地址，公司办公地址及其邮政编码，公司网址、电子信箱报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

□ 适用 √ 不适用

公司选定的信息披露报纸的名称，登载半年度报告的中国证监会指定网站的网址，公司半年度报告备置地报告期无变化，具体可参见 2019 年年报。

四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

□ 是 √ 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	210,547,135.81	82,599,406.14	154.90%
归属于上市公司股东的净利润（元）	23,384,010.42	-3,819,428.29	712.24%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	18,670,122.31	-8,263,936.29	325.92%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-42,658,721.61	59,122,788.75	-172.15%
基本每股收益（元/股）	0.1159	-0.0189	713.23%
稀释每股收益（元/股）	0.1159	-0.0189	713.23%
加权平均净资产收益率	2.61%	-0.43%	3.04%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	1,967,553,062.11	1,972,365,635.76	-0.24%
归属于上市公司股东的净资产（元）	912,325,683.50	891,158,815.93	2.38%

五、境内外会计准则下会计数据差异

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

□ 适用 √ 不适用

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

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

□ 适用 √ 不适用

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

六、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	167,748.19	
拆迁过渡期安置费收入	6,134,467.50	鹤塘小区-沙河商城城市更新项目
减：所得税影响额	1,575,452.26	
少数股东权益影响额（税后）	12,875.32	
合计	4,713,888.11	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在将根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义、列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目的情形。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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。

2020年上半年，公司主要经营模式（包括采购模式、生产模式和销售模式等）并未发生重大变化，仍然以获取土地、建设开发和产品营销的模式经营房地产业。

报告期内, 面对新冠肺炎疫情影响，公司克服层层困难，一手抓疫情防控，一手抓复工复产，通过公司全体人员的齐心协力，各项工作进展顺利。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

无

2、主要境外资产情况

□ 适用 √ 不适用

三、核心竞争力分析

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

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

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

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020年上半年，面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境，中央坚持以人民为中心，始终把人民群众生命安全和身体健康放在第一位，全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作，坚决贯彻落实各项决策部署，疫情防控形势持续向好，复工复产复商复市加快推进，经济运行呈恢复性增长和稳步复苏态势。作为国民经济重要支柱产业的房地产业，中央政策层面继续坚持“房住不炒”的定位，落实城市主体责任，落实稳地价稳房价稳预期目标。各地方政府为应对新冠疫情带来的影响，因城施策较为灵活，房地产市场逐步复苏，但不同城市间的分化持续加剧。面对疫情影响和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，公司全体员工齐心协力、攻坚克难。报告期内，公司实现营业收入21,055万元，归属于上市公司股东的净利润2,338万元。

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

1.经营环境变化及公司判断

2020年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积71,583万平方米，同比下降8.2%；住宅竣工面积20,680万平方米，同比下降9.8%；商品房销售面积69,404万平方米，同比下降8.4%；商品房销售额66,895亿元，同比下降5.4%。

2020年上半年，公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为：

深圳市新房住宅成交16,727套，同比下降5.4%；成交面积165.86万平方米，同比下降3.6%；新房住宅供应同比下滑，整体去化率有所下降。公司除已开发和已代建完工的项目外，在深圳已无土地储备。

长沙市全市商品房成交850万平方米，同比下降16%；商品房成交均价为9884元/平方米，同比上涨7%；去化周期约10.3个月。公司在长沙深耕十多年，已成功打造多业态产品，沙河城项目得到社会广泛好评，沙河城的品质和公司品牌已深入人心。

新乡市市区新房投放面积156.05万平方米，14,004套，同比分别下降27.25%、28.88%，其中住宅投放120.02万平方米，9,924套，同比分别下降34.19%、34.88%；市区新房销售面积146.59万平方米，12,741套，同比分别下降13.16%、18.23%；其中住宅销售面积128.04万平方米，10,250套，同比分别下降11.98%、15.84%。截至2020年6月底，市区商品房库存套数73,332套，库存面积658.59万平方米；其中住宅库存套数24,501套，库存面积311.93万平方米。公司在新乡市深耕十多年，世纪村、世纪城等项目已成为当地高端品质居住区的代名词。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2019年度报告》），2020年上半年中国政府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。

报告期内，新冠肺炎疫情给我国经济运行带来较大冲击，为扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，央行三度降准，两度下调LPR利率，确保了货币流动性合理充裕。在房地产调控方面，虽然中央仍坚持“房住不炒”的定位，但是各地方政府因城施策更加灵活，多地从供需两端出台房地产扶持政策，调控政策整体呈边际改善态势，在流动性相对充裕的情况下，房地产市场运行平稳。

公司认为，2020年下半年，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。2020年上半年，公司面对新冠肺炎疫情影响

和房地产调控政策双重压力，在公司董事会领导下，公司经营班子带领广大员工勤勉尽责工作，圆满完成各项任务指标。

2020年上半年，公司本部实现营业收入382万元，净利润-929万元；长沙公司实现营业收入12,413万元，净利润2,085万元；新乡公司实现营业收入8,153万元，净利润1,611万元。

1）千方百计拓市场，群策群力保销售

2020年上半年一场突如其来的疫情，打乱了公司两异地项目春节返乡置业销售计划，疫情导致客户锐减，市场观望情绪浓厚，拓客变得困难重重。公司及时调整营销策略，采取多种营销手段加速去库存。第一通过调整销售模式，开通线上售楼处；第二丰富销售渠道，利用直播带货等自媒体加强宣传和营销；第三分业态成立专项销售团队，提高业务水平，实现精准销售。

2）全力以赴抢进度，精益求精抓质量

面对疫情管控，公司在建项目复工难等不利影响，公司迎难而上，克服种种困难，提前制定周密计划，倒排工期，通过合理安排工序衔接，增加施工人员等措施确保工期。同时，把好工程质量的事前、事中和事后的有效控制，并严格把控原材料、构配件及设备进场关，强化过程的质量监控，确保主体工程结构优良。

3）新增土地储备项目

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

4）累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	剩余可开发建筑面积（㎡）
郑州荥阳	25,434.79	92,373.93	92,373.93
长沙市	37,360.00	139,878.47	139,878.47
总计	62,794.79	232,252.40	232,252.40

5）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（㎡）	规划计容建筑面积（㎡）	本期竣工面积（㎡）	累计竣工面积（㎡）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
长沙市	长沙沙河城四期 I	开福区开福大道	住宅	100.00%	2019 年 12 月 01 日	地下室顶板已完成，主楼部分完成 10 层楼面。	40.00%	25,749.00	89,886.41	0	0	62,931	16,163
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A 地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2020 年 05 月 21 日	现场道路及临时设施已全部完成，桩基施工进场并完成 11 栋及周边地下室部分。	5.00%	35,357.98	135,838.70	0	0	75,724	19,141
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	已完成报建图、建筑施工图、幕墙施工图设计；已完成土方外运约 4 万方，东侧局部达到基坑施工标高，锚索除南侧车道及西侧 50%外，全部完成。基本具备主体进场施工准备条件。	20.00%	6,515.70	64,179.60	0	0	144,358	49,425
新乡市	新乡世纪新城三期 II	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	2018 年 05 月 01 日	18#楼主体封顶，19#楼主体正在施工。	60.00%	11,149.27	45,373.82	0	0	25,964	10,624

6）主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积（㎡）	可售面积（㎡）	累计预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）面积（㎡）	本期预售（销售）金额（万元）	累计结算面积（㎡）	本期结算面积（㎡）	本期结算金额（万元）
长沙市	沙河城一期高层公寓	开福区开福大道	住宅	100.00%	13,746	12,749	12,571	0	0	12,571	2,963	1,790
长沙市	沙河城三期二洋房	开福区开福大道	住宅	100.00%	19,029	17,980	17,980	138	108	17,842	138	250
长沙市	沙河城四期二高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	34,541	32,383	32,147	120	96	21,960	14,051	10,313
长沙市	沙河城四期二商铺	开福区开福大道	商业	100.00%	1,260	1,260	42	42	122	0	0	0
新乡市	世纪新城三期住宅（7-10#）	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	61,627	59,633	59,633	0	0	59,112	12,485	8,131
新乡市	世纪新城三期住宅（18-19#)	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	45,373.82	43,040	33,797	8,989	6,008	0	0	0

7）主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积（㎡）	累计已出租面积（㎡）	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%
沙河华厦路物业	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

融资途径

融资途径	期末融资余额（万元）	融资成本区间/平均融资成本	期限结构（万元）			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	17,250.00	4.90%-5.23%	2,250.00		15,000.00	
合计	17,250.00	4.90%-5.23%	2,250.00		15,000.00	

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。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（㎡）	总建筑面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）
1	长沙沙河城四期Ⅰ	湖南长沙市	100%	25,749.00	114,864.40	89,886.41
2	长沙沙河城四期III区A地块	湖南长沙市	100%	35,357.98	168,698.41	135,838.70
3	长沙深业中心	湖南长沙市	100%	6,515.70	79,435.14	64,179.60
4	新乡世纪新城三期II	河南新乡市	70%	11,149.27	50,991.79	45,373.82
合计				**78,771.95**	**413,989.74**	**335,278.53**

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(㎡)	计划销售面积(㎡)	面积去化比例
1	沙河城一期商业	100%	2,624.00	2,624.00	100%
2	沙河城二期一双拼	100%	1,896.00	1,896.00	100%
3	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	100%
4	沙河城四期一住宅	100%	86,464.00	60,019.00	69.42%
5	沙河城四期二住宅	100%	236.00	236.00	100%
合计			**91,496.00**	**65,051.00**	**71.10%**

（2）新乡公司

序号	产品	权益比例	20年可售面积(㎡)	计划销售面积(㎡)	面积去化比例
1	世纪新城一期住宅	70%	119.00	119.00	100%
2	世纪新城一期商铺	70%	1,281.00	1,281.00	100%
3	世纪新城二期住宅	70%	201.00	201.00	100%
4	世纪新城二期商铺	70%	6,181.00	-	-
5	世纪新城三期住宅	70%	18,231.00	9,586.00	52.58%
6	世纪新城三期商铺	70%	3,787.00	3,787.00	100%
合计			**29,800.00**	**14,974.00**	**50.25%**

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

√ 适用 □ 不适用

报告期内，公司共向商品房承购人因银行抵押贷款提供71,794万元担保，其中：长沙公司14,369万元，新乡公司57,425万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

□ 适用 √ 不适用

二、主营业务分析

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	210,547,135.81	82,599,406.14	154.90%	报告期内结转销售收入同比增加所致
营业成本	120,573,554.64	59,938,078.12	101.16%	报告期内收入增加导致成本相应增加
销售费用	3,384,940.28	2,293,923.68	47.56%	报告期内与收入相关的费用增加所致
管理费用	24,508,858.66	27,987,913.09	-12.43%	
财务费用	239,149.29	1,370,721.58	-82.55%	报告期内贷款减少所致
所得税费用	9,559,835.83	-1,146,922.67	933.52%	报告期内利润增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-42,658,721.61	59,122,788.75	-172.15%	报告期内经营活动现金流入减少所致
投资活动产生的现金流量净额	-188,946.59	-142,689.30	-32.42%	
筹资活动产生的现金流量净额	130,487,761.59	-27,972,524.79	566.49%	报告期内新增贷款所致
现金及现金等价物净增加额	87,640,214.23	31,007,586.99	182.64%	报告期内经营活动产生的现金流量净额减少、筹资活动产生的现金流量净额增加所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

□ 适用 √ 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	210,547,135.81	100%	82,599,406.14	100%	154.90%
分行业					
房地产销售	204,967,740.12	97.35%	77,150,245.53	93.40%	165.67%
租金收入	4,423,675.21	2.10%	4,226,004.99	5.12%	4.68%
物业管理	1,058,317.07	0.50%	1,065,272.66	1.29%	-0.65%
其他	97,403.41	0.05%	157,882.96	0.19%	-38.31%
分地区					
深圳市	4,888,447.33	2.32%	4,453,866.22	5.39%	9.76%
新乡市	81,525,290.06	38.72%	6,588,670.81	7.98%	1,137.36%
长沙市	124,133,398.42	58.96%	71,556,869.11	86.63%	73.48%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	204,967,740.12	117,281,021.05	42.78%	165.67%	111.07%	14.80%
分地区						
新乡市	81,525,290.06	51,382,411.72	36.97%	1,137.36%	1,402.88%	-11.14%
长沙市	124,133,398.42	66,496,656.99	46.43%	73.48%	25.87%	20.26%

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

□ 适用 √ 不适用

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内，长沙公司和新乡公司房地产销售业务结转面积大幅增加，营业收入和营业成本相应增加。

三、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年同期末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	211,736,157.50	10.76%	205,901,177.09	10.58%	0.18%	
应收账款	721,696.84	0.04%	84,466.51	0.00%	0.04%	
存货	1,557,499,012.70	79.16%	1,510,710,339.34	77.62%	1.54%	报告期内项目开发所致
投资性房地产	76,165,025.71	3.87%	81,020,103.88	4.16%	-0.29%	
固定资产	13,588,420.96	0.69%	14,797,804.55	0.76%	-0.07%	
在建工程	3,095,556.26	0.16%	30,873.79	0.00%	0.16%	
长期借款	150,000,000.00	7.62%	52,500,000.00	2.70%	4.92%	报告期内新增贷款所致

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

	期末账面价值	年初账面价值	
货币资金	20,387,173.22	49,930,748.36	注1
存货	94,811,879.05	94,811,879.05	借款抵押（注2）
投资性房地产	30,968,623.25	31,873,550.51	深圳世纪假日广场裙楼负104商铺（注3）
	146,167,675.52	176,616,177.92	

注1：按揭保证金。

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;2020年1月22日，长沙深业置业有限公司分别向建设银行长沙黄兴北路支行借款人民币60,000,000元，借款期限至2022年12月26日；当日，长沙深业置业有限公司另向建设银行深圳分行借款人民币20,000,000元，借款期限至2022年12月26日；2020年2月20日，长沙深业置业有限公司向建设银行深圳分行借款人民币40,000,000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2020年6月30日，本公司上述借款余额为人民币150,000,000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2020年6月30日，本公司上述借款余额为人民币22,500,000元。

五、投资状况分析

1、总体情况

□ 适用 √ 不适用

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

□ 适用 √ 不适用

4、以公允价值计量的金融资产

□ 适用 √ 不适用

5、金融资产投资

（1）证券投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在证券投资。

（2）衍生品投资情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未出售重大股权。

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙深业置业有限公司	子公司	房地产开发、水利工程施工（凭资质）	80,000,000.00	1,252,206,613.90	260,795,066.08	124,133,398.42	27,796,893.63	20,849,022.54
新乡市深业地产有限公司	子公司	房地产开发（按资质证核定的有效期限经营）	80,000,000.00	512,072,731.93	223,986,962.61	81,525,290.06	21,417,849.28	16,106,304.68
深圳市深业置地物业投资有限公司	子公司	房地产项目投资、咨询、物业管理	20,000,000.00	24,942,878.06	24,433,049.50	1,744,756.89	784,270.69	745,909.54

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期内未取得和处置子公司

八、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

九、对 2020 年 1-9 月经营业绩的预计

预测年初至下一报告期期末的累计净利润可能为亏损或者与上年同期相比发生大幅度变动的警示及原因说明

□ 适用 √ 不适用

十、公司面临的风险和应对措施

1. 风险和问题

一是受疫情等相关情况的影响，长沙公司沙河城四期I区项目建设出现一定滞后。

二是受房地产调控等因素影响，长沙公司存货去化较慢。

三是公司土地储备不足。公司主要土地储备集中在长沙和郑州两地，在新乡已无土地储备。随着新项目不断开工建设，公司土地储备将难以为继。

2. 应对措施

一是充分利用好控股股东深圳本土大型国有企业的优势。公司控股股东沙河集团和深业集团属深圳市大型国有独资企业，在深圳拥有大量的土地储备和良好的企业信用级别，能为公司融资提供帮助。同时，公司将积极总结已完工代建项目的开发经验，通过代建项目和代理运营的方式，实现深圳本部赢利。公司也将积极寻求通过合作开发等模式在深圳本地获取新的项目。

二是继续实施深耕城市战略。公司在湖南长沙和河南新乡建设开发项目十几年，已积累了丰富的房地产开发经验和在两地赢得良好的口碑和社会认可度。公司将继续实施深耕城市战略，以湖南长沙和河南郑州为中心，择机获取土地储备。

三是加快建设进度，加强科学管理，通过加派人手加班加点抢占时间节点，确保沙河城四期I区项目工期不受影响。

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

第五节 重要事项

一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	35.60%	2020 年 04 月 21 日	2020 年 04 月 22 日	2019 年度股东大会决议公告(2020-22),巨潮资讯网（http://www.cninfo.com.cn/）

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

□ 适用 √ 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

□ 适用 √ 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

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

□ 适用 √ 不适用

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

四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

□ 是 √ 否

公司半年度报告未经审计。

五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

□ 适用 √ 不适用

六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

□ 适用 √ 不适用

七、破产重整相关事项

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

□ 适用 √ 不适用

九、媒体质疑情况

□ 适用 √ 不适用

本报告期公司无媒体普遍质疑事项。

十、处罚及整改情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十一、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

□ 适用 √ 不适用

十二、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十三、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

□ 适用 √ 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

√ 适用 □ 不适用

收到拆迁过渡期安置费

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

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。

报告期内，本公司应收深业沙河（集团）有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币6,134,467.50元计入营业外收入。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
拆迁补偿关联交易公告	2013 年 09 月 18 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
关于签订《深圳市南山区鹤塘小区-沙河商城城市更新项目搬迁补偿之第一补充协议》暨关联交易的公告	2018 年 11 月 10 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）
2020-2021 年度借款关联交易公告	2020 年 03 月 27 日	巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）

十四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

十五、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在担保情况。

3、委托理财

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在委托理财。

4、其他重大合同

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十六、社会责任情况

1、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位。

2、履行精准扶贫社会责任情况

报告期内公司未开展精准扶贫工作，也暂未有后续精准扶贫计划。

十七、其他重大事项的说明

□ 适用 √ 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

十八、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

公司全资子公司河南深业地产有限公司的注册资本由5000万元变更为1000万元，股权结构未发生变化。（具体内容详见公司于2020年6月23日在巨潮资讯网披露的《关于对全资子公司河南深业地产有限公司减资的公告》，公告编号：2020-32）。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

股份变动的原因

□ 适用 √ 不适用

股份变动的批准情况

□ 适用 √ 不适用

股份变动的过户情况

□ 适用 √ 不适用

股份回购的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

□ 适用 √ 不适用

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

□ 适用 √ 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

□ 适用 √ 不适用

2、限售股份变动情况

□ 适用 √ 不适用

二、证券发行与上市情况

□ 适用 √ 不适用

三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	21,069			报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）		0		
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391	0	0	68,613,391		

李剑霆	境内自然人	1.51%	3,053,538	3,053,538	0	3,053,538		
张沐城	境内自然人	1.09%	2,198,615	98,615	0	2,198,615		
彭凌云	境内自然人	0.99%	2,000,024	0	0	2,000,024		
吴小丽	境内自然人	0.94%	1,889,100	1,889,100	0	1,889,100		
洪祖芳	境内自然人	0.92%	1,863,100	215,100	0	1,863,100		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0	0	1,440,000		
陆平	境内自然人	0.68%	1,372,503	1,372,503	0	1,372,503		
洪云	境内自然人	0.63%	1,280,000	1,280,000	0	1,280,000		
康云	境内自然人	0.46%	917,804	917,804	0	917,804		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							

前 10 名无限售条件普通股股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
深业沙河（集团）有限公司	68,613,391	人民币普通股	68,613,391
李剑霆	3,053,538	人民币普通股	3,053,538
张沐城	2,198,615	人民币普通股	2,198,615
彭凌云	2,000,024	人民币普通股	2,000,024
吴小丽	1,889,100	人民币普通股	1,889,100
洪祖芳	1,863,100	人民币普通股	1,863,100
张丽萍	1,440,000	人民币普通股	1,440,000
陆平	1,372,503	人民币普通股	1,372,503
洪云	1,280,000	人民币普通股	1,280,000
康云	917,804	人民币普通股	917,804
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务股东情况说明（如有）（参见注 4）	境内自然人股东陆平持有公司 1,372,503 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。		

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

□ 是 √ 否

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

四、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

□ 适用 √ 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

第七节 优先股相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

□ 适用 √ 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

□ 适用 √ 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2019 年年报。

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
陈勇	董事长	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
胡月明	董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	
麻美玲	董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	
董方	董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
刘世超	董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
刘标	董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
熊楚熊	独立董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
陈治民	独立董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
王苏生	独立董事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
李江明	监事会主席	被选举	2020 年 04 月 21 日	
徐美芬	监事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
陈瑜	职工监事	被选举	2020 年 04 月 21 日	任期满连任
胡月明	总经理	聘任	2020 年 04 月 24 日	
徐美平	副总经理	聘任	2020 年 04 月 24 日	任期满连任
赖育明	副总经理	聘任	2020 年 04 月 24 日	任期满连任
冯斌	副总经理	聘任	2020 年 04 月 24 日	
黄伟良	副总经理	聘任	2020 年 04 月 24 日	
温毅	董事	任期满离任	2020 年 04 月 21 日	
张选昭	董事	任期满离任	2020 年 04 月 21 日	
李永德	监事会主席	任期满离任	2020 年 04 月 21 日	
温毅	总经理	任期满离任	2020 年 04 月 24 日	
赵忠	副总经理	任期满离任	2020 年 04 月 24 日	
熊跃华	副总经理	任期满离任	2020 年 04 月 24 日	

第十节 公司债相关情况

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

否

第十一节 财务报告

一、审计报告

半年度报告是否经过审计

□ 是 √ 否

公司半年度财务报告未经审计。

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

合并资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	期末数	年初数
流动资产：		
货币资金	211,736,157.50	153,639,518.41
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	721,696.84	43,520.88
其中：应收票据		
应收账款	721,696.84	43,520.88
预付款项	13,807,457.78	186,486,437.77
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	6,468,323.07	6,570,095.60
其中：应收利息		
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	1,557,499,012.70	1,447,959,757.93
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	54,624,944.38	57,756,610.13
流动资产合计	**1,844,857,592.27**	**1,852,455,940.72**
非流动资产：		
发放委托贷款及垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资		
投资性房地产	76,165,025.71	78,592,564.81
固定资产	13,588,420.96	14,152,081.10
在建工程	3,095,556.26	
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		56,291.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	1,605,509.92	1,858,285.78
递延所得税资产	28,240,956.99	25,250,471.50
其他非流动资产		
非流动资产合计	**122,695,469.84**	**119,909,695.04**
资产总计	**1,967,553,062.11**	**1,972,365,635.76**

（转下页）

（承上页）

合并资产负债表（续）

2020 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	期末数	年初数
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	92,891,921.32	153,142,452.06
预收款项		
合同负债	313,103,845.53	417,312,235.14
应付职工薪酬	27,110,375.44	26,317,667.37
应交税费	24,679,465.11	31,958,994.81
其他应付款	355,345,577.75	322,711,100.39
其中：应付利息	27,562.50	38,111.11
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	22,500,000.00	25,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	**835,631,185.15**	**976,442,449.77**
非流动负债：		
长期借款	150,000,000.00	40,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计	**150,000,000.00**	**40,000,000.00**
负债合计	**985,631,185.15**	**1,016,442,449.77**
股东权益：		
股本	201,705,187.00	201,705,187.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,965,893.97	9,965,893.97
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	230,871,574.49	230,871,574.49
一般风险准备		
未分配利润	469,783,028.04	448,616,160.47
归属于母公司股东权益合计	912,325,683.50	891,158,815.93
少数股东权益	69,596,193.46	64,764,370.06
股东权益合计	**981,921,876.96**	**955,923,185.99**
负债和股东权益总计	**1,967,553,062.11**	**1,972,365,635.76**

董事长： 陈勇　　总经理：胡月明　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：王瑞华

合并利润表

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
一、营业总收入	**210,547,135.81**	**82,599,406.14**
其中：营业收入	210,547,135.81	82,599,406.14
二、营业总成本	**178,322,908.91**	**93,961,640.68**
其中：营业成本	120,573,554.64	59,938,078.12
税金及附加	29,616,406.04	2,371,004.21
销售费用	3,384,940.28	2,293,923.68
管理费用	24,508,858.66	27,987,913.09
研发费用		
财务费用	239,149.29	1,370,721.58
其中：利息费用	779,065.97	2,123,673.61
利息收入	576,378.86	804,547.25
加：其他收益		
投资收益（损失以“－”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
信用减值损失（损失以“－”号填列）	-750,772.94	397,092.17
资产减值损失（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“－”号填列）		
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	**31,473,453.96**	**-10,965,142.37**
加：营业外收入	6,302,215.69	6,143,624.50
减：营业外支出		309,918.52
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	**37,775,669.65**	**-5,131,436.39**
减：所得税费用	9,559,835.83	-1,146,922.67
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	**28,215,833.82**	**-3,984,513.72**
（一）按经营持续性分类		
1、持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	**28,215,833.82**	**-3,984,513.72**
2、终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
（二）按所有权归属分类		
1、少数股东损益（净亏损以“－”号填列）	4,831,823.40	-165,085.43
2、归属于母公司股东的净利润（净亏损以“－”号填列）	23,384,010.42	-3,819,428.29
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司股东的其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	**28,215,833.82**	**-3,984,513.72**
归属于母公司股东的综合收益总额	23,384,010.42	-3,819,428.29
归属于少数股东的综合收益总额	4,831,823.40	-165,085.43
八、每股收益：		
（一）基本每股收益（元/股）	0.1159	-0.0189
（二）稀释每股收益（元/股）	0.1159	-0.0189

董事长： 陈勇　　总经理：胡月明　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：王瑞华

合并现金流量表

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
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	122,857,827.81	200,500,757.27
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	37,131,229.58	32,384,320.54
经营活动现金流入小计	**159,989,057.39**	**232,885,077.81**
购买商品、接受劳务支付的现金	123,340,073.83	90,432,986.57
支付给职工以及为职工支付的现金	19,713,148.64	20,594,220.32
支付的各项税费	46,947,560.06	36,903,363.75
支付其他与经营活动有关的现金	12,646,996.47	25,831,718.42
经营活动现金流出小计	**202,647,779.00**	**173,762,289.06**
经营活动产生的现金流量净额	**-42,658,721.61**	**59,122,788.75**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		1,267.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		**1,267.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	188,946.59	143,956.30
投资支付的现金		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	**188,946.59**	**143,956.30**
投资活动产生的现金流量净额	**-188,946.59**	**-142,689.30**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金		
取得借款收到的现金	120,000,000.00	
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金	30,000,000.00	
筹资活动现金流入小计	**150,000,000.00**	
偿还债务支付的现金	12,500,000.00	12,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	7,012,238.41	15,472,524.79
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	**19,512,238.41**	**27,972,524.79**
筹资活动产生的现金流量净额	**130,487,761.59**	**-27,972,524.79**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	120.84	12.33
五、现金及现金等价物净增加额	87,640,214.23	31,007,586.99
加：期初现金及现金等价物余额	103,708,770.05	154,229,902.61
六、期末现金及现金等价物余额	**191,348,984.28**	**185,237,489.60**

董事长： 陈勇　　总经理：胡月明　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：王瑞华

合并股东权益变动表

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		448,616,160.47	64,764,370.06	955,923,185.99
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		448,616,160.47	64,764,370.06	955,923,185.99
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）											21,166,867.57	4,831,823.40	25,998,690.97
（一）综合收益总额											23,384,010.42	4,831,823.40	28,215,833.82
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配											-2,217,142.85		-2,217,142.85
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-2,217,142.85		-2,217,142.85
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		469,783,028.04	69,596,193.46	981,921,876.96

董事长： 陈勇 **总经理：胡月明** **分管财务副总经理：赖育明** **财务经理：王瑞华**

合并股东权益变动表（续）

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	上年数											
	归属于母公司股东权益										少数股东权益	股东权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		442,253,291.24	65,458,719.36	950,254,666.06
加：会计政策变更											-1,409,803.76	-910,883.05	-2,320,686.81
前期差错更正													
同一控制下企业合并													
其他													
二、本年年初余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		440,843,487.48	64,547,836.31	947,933,979.25
三、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）											7,772,672.99	216,533.75	7,989,206.74
（一）综合收益总额											21,085,177.65	11,046,533.75	32,131,711.40
（二）股东投入和减少资本													
1、股东投入的普通股													
2、其他权益工具持有者投入资本													
3、股份支付计入股东权益的金额													
4、其他													
（三）利润分配											-13,312,504.66	-10,830,000.00	-24,142,504.66
1、提取盈余公积													
2、提取一般风险准备													
3、对股东的分配											-13,312,504.66	-10,830,000.00	-24,142,504.66
4、其他													
（四）股东权益内部结转													
1、资本公积转增资本（或股本）													
2、盈余公积转增资本（或股本）													
3、盈余公积弥补亏损													
4、设定受益计划变动额结转留存收益													
5、其他综合收益结转留存收益													
6、其他													
（五）专项储备													
1、本期提取													
2、本期使用													
（六）其他													
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,965,893.97				230,871,574.49		448,616,160.47	64,764,370.06	955,923,185.99

董事长： 陈勇 **总经理：胡月明** **分管财务副总经理：赖育明** **财务经理：王瑞华**

资产负债表

2020 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	期末数	年初数
流动资产：		
货币资金	13,860,689.11	16,274,125.88
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	721,696.55	43,520.88
其中：应收票据		
应收账款	721,696.55	43,520.88
预付款项	190,631.73	170,958,313.90
其他应收款	855,499,433.43	669,735,087.51
其中：应收利息		
应收股利		
存货		
合同资产		
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	26,870,247.08	26,738,071.89
流动资产合计	**897,142,697.90**	**883,749,120.06**
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	261,800,000.00	251,800,000.00
投资性房地产	62,285,087.22	64,401,842.40
固定资产	12,852,251.64	13,439,720.68
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产		56,291.85
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	220,474.09	248,619.73
递延所得税资产	17,911,933.67	15,014,735.79
其他非流动资产		
非流动资产合计	**355,069,746.62**	**344,961,210.45**
资产总计	**1,252,212,444.52**	**1,228,710,330.51**

（转下页）

（承上页）

资产负债表（续）

2020 年 6 月 30 日

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	期末数	年初数
流动负债：		
短期借款		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据		
应付账款	7,066,880.04	6,896,473.76
预收款项		
合同负债	368,111.53	201,444.85
应付职工薪酬	25,589,118.15	23,719,926.44
应交税费	6,070,928.69	6,160,735.41
其他应付款	469,660,458.95	424,265,164.83
其中：应付利息	27,562.50	38,111.11
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	22,500,000.00	25,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	**531,255,497.36**	**486,243,745.29**
非流动负债：		
长期借款		10,000,000.00
应付债券		
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债		
非流动负债合计		**10,000,000.00**
负债合计	**531,255,497.36**	**496,243,745.29**
股东权益：		
股本	201,705,187.00	201,705,187.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	9,960,831.55	9,960,831.55
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	230,871,574.49	230,871,574.49
一般风险准备		
未分配利润	278,419,354.12	289,928,992.18
股东权益合计	**720,956,947.16**	**732,466,585.22**
负债和股东权益总计	**1,252,212,444.52**	**1,228,710,330.51**

董事长： 陈勇　　总经理：胡月明　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：王瑞华

利润表

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
一、营业收入	**3,816,235.65**	**3,375,450.71**
减：营业成本	2,116,755.18	2,477,487.75
税金及附加	138,348.84	21,933.83
销售费用	20,800.00	31,200.00
管理费用	18,844,523.18	20,471,266.83
研发费用		
财务费用	678,740.70	2,038,930.77
其中：利息费用	779,065.97	2,123,673.61
利息收入	110,162.05	100,426.16
加：其他收益		
投资收益（损失以“-”号填列）		
其中：对联营企业和合营企业的投资收益		
公允价值变动收益（损失以“一”号填列）		
信用减值损失（损失以“一”号填列）	-349,719.66	-11,882.41
资产减值损失（损失以“一”号填列）		
资产处置收益（损失以“一”号填列）		
二、营业利润（亏损以“一”号填列）	**-18,332,651.91**	**-21,677,250.88**
加：营业外收入	6,142,958.82	6,143,624.50
减：营业外支出		
三、利润总额（亏损总额以“一”号填列）	**-12,189,693.09**	**-15,533,626.38**
减：所得税费用	-2,897,197.88	-3,646,093.89
四、净利润（净亏损以"一"号填列）	**-9,292,495.21**	**-11,887,532.49**
（一）持续经营净利润（净亏损以“一”号填列）	**-9,292,495.21**	**-11,887,532.49**
（二）终止经营净利润（净亏损以“一”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
(一)不能重分类进损益的其他综合收益		
(二)将重分类进损益的其他综合收益		
六、综合收益总额	**-9,292,495.21**	**-11,887,532.49**

董事长： 陈勇　　总经理：胡月明　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：王瑞华

现金流量表

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数	上期数
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	3,097,280.03	3,789,094.42
收到的税费返还		
收到其他与经营活动有关的现金	83,390,665.48	52,020,621.10
经营活动现金流入小计	**86,487,945.51**	**55,809,715.52**
购买商品、接受劳务支付的现金	145,918.99	115,960.00
支付给职工以及为职工支付的现金	11,853,636.16	12,757,771.00
支付的各项税费	304,789.34	201,705.74
支付其他与经营活动有关的现金	50,242,715.39	19,665,207.11
经营活动现金流出小计	**62,547,059.88**	**32,740,643.85**
经营活动产生的现金流量净额	**23,940,885.63**	**23,069,071.67**
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金		5,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流入小计		**5,000,000.00**
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	84,607.60	65,575.00
投资支付的现金	10,000,000.00	
支付其他与投资活动有关的现金		
投资活动现金流出小计	**10,084,607.60**	**65,575.00**
投资活动产生的现金流量净额	**-10,084,607.60**	**4,934,425.00**
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金		
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流入小计		
偿还债务支付的现金	12,500,000.00	12,500,000.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	3,769,835.64	15,472,524.79
支付其他与筹资活动有关的现金		
筹资活动现金流出小计	**16,269,835.64**	**27,972,524.79**
筹资活动产生的现金流量净额	**-16,269,835.64**	**-27,972,524.79**
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	120.84	12.33
五、现金及现金等价物净增加额	-2,413,436.77	30,984.21
加：期初现金及现金等价物余额	16,274,125.88	23,435,907.49
六、期末现金及现金等价物余额	**13,860,689.11**	**23,466,891.70**

董事长： 陈勇　　总经理：胡月明　　分管财务副总经理：赖育明　　财务经理：王瑞华

股东权益变动表

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	本期数											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				230,871,574.49		289,928,992.18	**732,466,585.22**
加：会计政策变更												
前期差错更正												
其他												
二、本年年初余额	201,705,187.00				9,960,831.55				230,871,574.49		289,928,992.18	**732,466,585.22**
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）											-11,509,638.06	**-11,509,638.06**
（一）综合收益总额											-9,292,495.21	**-9,292,495.21**
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配											-2,217,142.85	**-2,217,142.85**
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-2,217,142.85	**-2,217,142.85**
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				230,871,574.49		278,419,354.12	**720,956,947.16**

董事长： 陈勇 **总经理：胡月明** **分管财务副总经理：赖育明** **财务经理：王瑞华**

股东权益变动表（续）

2020 年 1-6 月

编制单位：沙河实业股份有限公司 **金额单位：人民币元**

项　　目	上年数											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	股东权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				230,871,574.49		303,063,445.79	**745,601,038.83**
加：会计政策变更											390,410.07	**390,410.07**
前期差错更正												
其他												
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、本期增减变动金额（减少以“一”号填列）											-13,524,863.68	**-13,524,863.68**
（一）综合收益总额											-212,359.02	**-212,359.02**
（二）股东投入和减少资本												
1、股东投入的普通股												
2、其他权益工具持有者投入资本												
3、股份支付计入股东权益的金额												
4、其他												
（三）利润分配											-13,312,504.66	**-13,312,504.66**
1、提取盈余公积												
2、提取一般风险准备												
3、对股东的分配											-13,312,504.66	**-13,312,504.66**
4、其他												
（四）股东权益内部结转												
1、资本公积转增资本（或股本）												
2、盈余公积转增资本（或股本）												
3、盈余公积弥补亏损												
4、设定受益计划变动额结转留存收益												
5、其他综合收益结转留存收益												
6、其他												
（五）专项储备												
1、本期提取												
2、本期使用												
（六）其他												
四、本年年末余额	201,705,187.00				9,960,831.55				230,871,574.49		289,928,992.18	**732,466,585.22**

董事长： 陈勇 **总经理：胡月明** **分管财务副总经理：赖育明** **财务经理：王瑞华**

沙河实业股份有限公司
2020 年半年度财务报表附注

（除特别说明外，金额单位为人民币元）

一、 基本情况

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

本公司的经营范围为：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8月28日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，报告期内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2020年6月30日的财务状况以及2020上半年度的经营成果和现金流量。

三、重要会计政策及会计估计（续）

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。

4. 企业合并

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

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

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

非同一控制下的企业合并

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

5. 合并财务报表

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

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

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

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

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

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

6. 现金及现金等价物

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

7. 外币业务

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

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

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

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

金融资产分类和计量

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具

金融资产分类和计量（续）

金融资产的后续计量取决于其分类：

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

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

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

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

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

其他金融负债对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

三、重要会计政策及会计估计（续）

8. 金融工具

金融工具减值

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

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

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

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注七、2。

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

财务担保合同

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

9. 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。

10. 长期股权投资

长期股权投资包括对子公司的权益性投资。

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

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

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

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。

三、重要会计政策及会计估计（续）

11. 投资性房地产

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

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

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25年	10%	3.6%

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

12. 固定资产

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

13. 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。

14. 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。

15. 无形资产

无形资产仅在与其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。

三、重要会计政策及会计估计（续）

15. 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。

16. 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。

17. 长期待摊费用

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修费	5年

18. 职工薪酬

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

短期薪酬

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

18. 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。

19. 收入

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

销售商品收入

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

对于房地产开发项目销售收入，如果同时满足以下条件：

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

19. 收入（续）

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含项目监管等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

20. 合同负债（自2020年1月1日起适用）

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

合同负债

本集团将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

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，以购建或其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

22. 所得税

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

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

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

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

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

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

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

三、重要会计政策及会计估计（续）

23. 租赁

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

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

24. 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

25. 公允价值计量

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

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

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

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

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

三、 重要会计政策及会计估计（续）

26. 重大会计判断和估计

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

判断

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

过渡期安置补偿费

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

估计的不确定性

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

金融工具减值

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

递延所得税资产

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

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。

三、 重要会计政策及会计估计（续）

27. 重大会计判断和估计（续）

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。

28. 会计政策和会计估计变更

会计政策变更
新收入准则

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
执行新收入准则（详见注）	2020 年 3 月 25 日，公司第九届董事会第十四次会议审议通过	

注：新收入准则

2017年7月5日财政部发布了《关于修订印发<企业会计第14号——收入>的通知》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。本集团自2020年1月1日开始按照新收入准则进行会计处理，对会计政策相关内容进行调整。

《企业会计准则第14号——收入》的修订内容主要包括：将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

执行新收入准则对2020年1月1日合并资产负债表项目的影响如下：

	采用变更后会计政策报表项目金额	
	2019年12月31日账面价值	2020年1月1日账面价值
预收款项	417,312,235.14	-
合同负债	-	417,312,235.14

执行新收入准则对2020年1月1日母公司资产负债表项目的影响如下：

	采用变更后会计政策报表项目金额	
	2019年12月31日账面价值	2020年1月1日账面价值
预收款项	201,444.85	-
合同负债	-	201,444.85

会计政策变更对2020年1-6月的合并利润表及母公司利润表各项目无影响。
会计政策变更对2020年1-6月的合并现金流量表及母公司现金流量表各项目无影响。

重要会计估计变更

□ 适用 √ 不适用

2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用
是否需要调整年初资产负债表科目
√ 是 □ 否
合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	153,639,518.41	153,639,518.41	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	43,520.88	43,520.88	
应收款项融资			
预付款项	186,486,437.77	186,486,437.77	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	6,570,095.60	6,570,095.60	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,447,959,757.93	1,447,959,757.93	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	57,756,610.13	57,756,610.13	
流动资产合计	1,852,455,940.72	1,852,455,940.72	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			

其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	78,592,564.81	78,592,564.81	
固定资产	14,152,081.10	14,152,081.10	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	56,291.85	56,291.85	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	1,858,285.78	1,858,285.78	
递延所得税资产	25,250,471.50	25,250,471.50	
其他非流动资产			
非流动资产合计	119,909,695.04	119,909,695.04	
资产总计	1,972,365,635.76	1,972,365,635.76	
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	153,142,452.06	153,142,452.06	
预收款项	417,312,235.14		-417,312,235.14
合同负债		417,312,235.14	417,312,235.14
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	26,317,667.37	26,317,667.37	
应交税费	31,958,994.81	31,958,994.81	
其他应付款	322,711,100.39	322,711,100.39	
其中：应付利息	38,111.11	38,111.11	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00	25,000,000.00	
其他流动负债			

流动负债合计	976,442,449.77	976,442,449.77	
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	40,000,000.00	40,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	40,000,000.00	40,000,000.00	
负债合计	1,016,442,449.77	1,016,442,449.77	
所有者权益：			
股本	201,705,187.00	201,705,187.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,965,893.97	9,965,893.97	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	230,871,574.49	230,871,574.49	
一般风险准备			
未分配利润	448,616,160.47	448,616,160.47	
归属于母公司所有者权益合计	891,158,815.93	891,158,815.93	
少数股东权益	64,764,370.06	64,764,370.06	
所有者权益合计	955,923,185.99	955,923,185.99	
负债和所有者权益总计	1,972,365,635.76	1,972,365,635.76	

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	16,274,125.88	16,274,125.88	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			

应收账款	43,520.88	43,520.88	
应收款项融资			
预付款项	170,958,313.90	170,958,313.90	
其他应收款	669,735,087.51	669,735,087.51	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	26,738,071.89	26,738,071.89	
流动资产合计	883,749,120.06	883,749,120.06	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	251,800,000.00	251,800,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	64,401,842.40	64,401,842.40	
固定资产	13,439,720.68	13,439,720.68	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产			
无形资产	56,291.85	56,291.85	
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	248,619.73	248,619.73	
递延所得税资产	15,014,735.79	15,014,735.79	
其他非流动资产			
非流动资产合计	344,961,210.45	344,961,210.45	
资产总计	1,228,710,330.51	1,228,710,330.51	
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	6,896,473.76	6,896,473.76	
预收款项	201,444.85		-201,444.85

合同负债		201,444.85	201,444.85
应付职工薪酬	23,719,926.44	23,719,926.44	
应交税费	6,160,735.41	6,160,735.41	
其他应付款	424,265,164.83	424,265,164.83	
其中：应付利息	38,111.11	38,111.11	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	25,000,000.00	25,000,000.00	
其他流动负债			
流动负债合计	486,243,745.29	486,243,745.29	
非流动负债：			
长期借款	10,000,000.00	10,000,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债			
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	10,000,000.00	10,000,000.00	
负债合计	496,243,745.29	496,243,745.29	
所有者权益：			
股本	201,705,187.00	201,705,187.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,960,831.55	9,960,831.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	230,871,574.49	230,871,574.49	
未分配利润	289,928,992.18	289,928,992.18	
所有者权益合计	732,466,585.22	732,466,585.22	
负债和所有者权益总计	1,228,710,330.51	1,228,710,330.51	

2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

□ 适用 √ 不适用

四、税项

1. 主要税种及税率

增值税	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%。 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%。 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。 电费收入，适用增值税税率13%。 出租不动产，物业经营适用增值税税率5%。 增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率3%。
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除20%-30%后余值的1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的12%计缴。
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率30%-60%计缴。
土地使用税	根据实际占用的土地面积按人民币10.00-12.00元/平方米计缴。
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的7%计缴。
教育费附加	按实际缴纳的流转税的3%计缴。
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的2%计缴。
企业所得税	企业所得税按应纳税所得额的25%计缴。

四、税项（续）

2. 税收优惠

(1) 企业所得税税收优惠

本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司，按《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》（财税[2019]13 号）的相关规定，自2019年1月1日至2021年12月31日，对年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。报告期内实际适用税率为5.1%。

(2) 地方税种和相关附加税收优惠

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

五、合并财务报表主要项目注释

1. 货币资金

	期末余额	年初余额
库存现金	152,821.21	110,526.53
银行存款	191,196,163.07	103,598,243.52
其他货币资金	20,387,173.22	49,930,748.36
	211,736,157.50	153,639,518.41

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20,387,173.22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：

	期末余额	年初余额
1年以内	1,062,809.80	50,605.68
1-2年	42,171.40	21,085.70
5年以上	7,335,447.07	7,335,447.07
	8,440,428.27	7,407,138.45
减：应收账款坏账准备	7,718,731.43	7,363,617.57
	721,696.84	43,520.88

应收账款坏账准备的变动如下：

	本年年初余额	本期计提	本期转回	期末余额
2020年6月30日	7,363,617.57	355,113.86	-	7,718,731.43
2019年12月31日	7,361,346.30	2,271.27	-	7,363,617.57

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

	2020年6月30日			
	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	86.91	7,335,447.07	95.03
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,104,981.20	13.09	383,284.36	4.97
	8,440,428.27	**100.00**	**7,718,731.43**	**100.00**

	2019年12月31日			
	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
	7,407,138.45	**100.00**	**7,363,617.57**	**100.00**

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

于2020年6月30日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

2. 应收账款（续）

本集团采用账龄分析法计提坏账准备的应收账款情况如下：

	2020年6月30日			2019年12月31日		
	估计发生违约的账面余额	预期信用损失率（%）	整个存续期预期信用损失	估计发生违约的账面金额	预期信用损失率（%）	整个存续预期信用损失
1年以内	1,062,809.80	34.00	361,355.23	50,605.68	34.00	17,205.94
1-2年	42,171.40	52.00	21,929.13	21,085.70	52.00	10,964.56
5年以上	-	-	-	-	-	-
	1,104,981.20		383,284.36	71,691.38		28,170.50

按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位： 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	23.85%	2,012,956.81
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	18.64%	1,573,614.13
深圳市世纪开元物业服务有限公司	939,257.15	11.13%	319,347.43
潮阳公司	804,178.75	9.53%	804,178.75
1999 年应收房款	672,993.77	7.97%	672,993.77
合计	6,003,000.61	71.12%	

3. 预付款项

预付款项的账龄分析如下：

	期末余额		年初余额	
	账面余额	比例（%）	账面余额	比例（%）
1年以内	9,618,653.23	69.66	182,770,011.96	98.01
1至2年	492,167.50	3.57	19,788.76	0.01
2至3年	-	-	-	-
3年以上	3,696,637.05	26.77	3,696,637.05	1.98
	13,807,457.78	100.00	186,486,437.77	100.00

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2020年6月30日，本集团前五名的预付款项合计数为人民币12,944,320.23元，占预付款项期末数合计数的比例为 93.75%。

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：

	期末余额	年初余额
1年以内	1,410,418.14	2,984,084.27
1至2年	881,560.03	1,354,392.27
2至3年	2,311,668.42	2,351,172.89
3至4年	1,505,990.88	1,547,665.19
4至5年	1,414,513.10	5,000.00
5年以上	10,216,320.65	9,204,270.05
	17,740,471.22	17,446,584.67
减：其他应收款坏账准备	11,272,148.15	10,876,489.07
	6,468,323.07	6,570,095.60

其他应收款按性质分类如下：

	期末余额	年初余额
押金保证金	4,957,151.24	5,144,526.71
员工备用金	729,133.54	551,546.36
往来款	12,054,186.44	11,750,511.60
	17,740,471.22	17,446,584.67
减：其他应收款坏账准备	11,272,148.15	10,876,489.07
	6,468,323.07	6,570,095.60

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：

2020年6月30日

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	合计
本年年初余额	425,139.53	2,245,601.73	8,205,747.81	10,876,489.07
本期计提	332,465.62	68,779.40	-	401,245.02
本期转回	5,585.94	-	-	5,585.94
期末余额	752,019.21	2,314,381.13	8,205,747.81	11,272,148.15

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：

2020年6月30日

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	合计
年初余额	6,737,415.46	2,503,421.40	8,205,747.81	17,446,584.67
本期新增	431,301.59	5,419.78	-	436,721.37
终止确认	142,834.82	-	-	142,834.82
期末余额	7,025,882.23	2,508,841.18	8,205,747.81	17,740,471.22

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：

	本年年初余额	本期计提	本期转回	期末余额
2020年6月30日	10,876,489.07	401,245.02	5,585.94	11,272,148.15
2019年12月31日	10,851,355.44	277,929.03	252,795.40	10,876,489.07

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

2019年12月31日

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	合计
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	425,139.53	2,245,601.73	8,205,747.81	10,876,489.07

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

2019年12月31日

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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

4. 其他应收款（续）

于2020年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应收款余额合计数的比例（%）	性质	账龄	坏账准备期末余额
河南博浩置业有限公司	4,000,000.00	22.55%	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	17.38%	保证金	1-3年	-
深圳市建设局	1,294,501.00	7.30%	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	7.18%	代付规划路拆迁款	3-4年	1,273,696.20
深圳市世纪开元物业服务有限公司长沙分公司	1,202,486.19	6.78%	往来款	1-4年	284,356.58
	10,853,486.52	61.18%			6,852,553.78

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货

	2020年6月30日			2019年12月31日		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
拟开发土地	856,584,876.81	-	856,584,876.81	674,103,168.94	-	674,103,168.94
开发成本	337,668,701.48	-	337,668,701.48	292,263,081.72	-	292,263,081.72
开发产品	361,300,730.52	-	361,300,730.52	479,738,322.84	-	479,738,322.84
库存材料	1,944,703.89	-	1,944,703.89	1,855,184.43	-	1,855,184.43
	1,557,499,012.70	-	1,557,499,012.70	1,447,959,757.93	-	1,447,959,757.93

于2020年6月30日，拟开发土地明细如下：

项目名称	使用权年限	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
长沙沙河城项目	2005.03-2075.03	191,192,040.60	564,479.82	-	191,756,520.42
长沙深业中心	2018.09-2058.09	482,911,128.34	11,453,698.86	-	494,364,827.20
荥阳项目	2020.03-2090.03	-	170,463,529.19	-	170,463,529.19
		674,103,168.94	182,481,707.87	-	856,584,876.81

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

于2020年6月30日，开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额	跌价准备
长沙沙河城一期一区	2017.08	70,206,442.09	-	14,767,465.67	55,438,976.42	-
长沙沙河城二期一区	2012.12	12,378,600.00	-	-	12,378,600.00	-
长沙沙河城三期一区	2014.12	14,310,000.00	22,170,543.12	45,000.00	36,435,543.12	-
长沙沙河城三期二区	2018.09	10,719,860.33	-	2,115,687.27	8,604,173.06	-
长沙沙河城四期二区	2019.12	151,404,130.02	-	71,816,544.79	79,587,585.23	-
新乡世纪村一期	2009.08	3,390,211.75	-	-	3,390,211.75	-
新乡世纪村二期	2009.12	1,195,167.19	-	-	1,195,167.19	-
新乡世纪村三期	2012.12	1,120,000.00	-	-	1,120,000.00	-
新乡世纪新城一期	2014.12	54,172,734.29	-	-	54,172,734.29	-
新乡世纪新城二期	2015.12	65,520,567.06	-	-	65,520,567.06	-
新乡世纪新城三期一区	2019.11	95,320,610.11	-	51,863,437.71	43,457,172.40	-
		479,738,322.84	22,170,543.12	140,608,135.44	361,300,730.52	-

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

5. 存货（续）

于2020年6月30日，开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	期末余额	跌价准备
新乡世纪新城三期二区	2018.05	2021.12	25,964 万元	93,705,450.12	106,238,686.39	-
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	56,707,419.17	56,707,419.17	-
长沙沙河城四期一区	2019.12	2021.12	62,931 万元	128,761,283.35	161,633,666.84	-
				292,263,081.72	337,668,701.48	-

于2020年6月30日，账面价值人民币元94,811,879.05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

	期末余额	年初余额
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	4,536,845.37	2,725,515.52
预缴税费	24,135,245.56	29,078,241.16
	54,624,944.38	57,756,610.13

注： 深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目拆迁工作于 2014 年启动，本公司将持有的该项目中的沙河商城综合楼二至六层物业转入其他流动资产核算，说明详见附注九、4。

7. 投资性房地产

采用成本模式进行后续计量：

2020年6月30日	房屋及建筑物
原价	
期初及期末余额	112,186,094.68
累计折旧	
期初余额	33,593,529.87
本期计提	2,427,539.10
期末余额	36,021,068.97
账面价值	
期末	76,165,025.71
期初	78,592,564.81

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）

2019年12月31日	房屋及建筑物
原价	
年初及年末余额	112,186,094.68
累计折旧	
年初余额	28,738,451.73
本年计提	4,855,078.14
年末余额	33,593,529.87
账面价值	
年末	78,592,564.81
年初	83,447,642.95

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2020年6月30日，未办妥产权证书的投资性房地产如下：

	账面价值	未办妥产权证书原因
世纪村地下停车场	13,330,019.80	停车场物业无法办理产权证
世纪假日广场地下停车场	17,697,669.78	停车场物业无法办理产权证
新乡世纪新城幼儿园	11,144,182.65	尚未办理产权证
	42,171,872.23	

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

8. 固定资产

2020年6月30日

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
原价				
年初余额	31,968,778.20	4,128,094.62	5,826,652.80	41,923,525.62
购置	-	-	154,241.94	154,241.94
报废	-	-	-	-
期末余额	31,968,778.20	4,128,094.62	5,980,894.74	42,077,767.56
累计折旧				
年初余额	19,564,891.53	3,541,848.26	4,664,704.73	27,771,444.52
计提	575,437.98	42,930.78	99,533.32	717,902.08
报废	-	-	-	-
期末余额	20,140,329.51	3,584,779.04	4,764,238.05	28,489,346.60
账面价值				
期末	11,828,448.69	543,315.58	1,216,656.69	13,588,420.96
年初	12,403,886.67	586,246.36	1,161,948.07	14,152,081.10

2019年12月31日

	房屋及建筑物	运输工具	电子设备	合计
原价				
年初余额	31,968,778.20	4,128,094.62	5,632,023.70	41,728,896.52
购置	-	-	229,292.32	229,292.32
报废	-	-	(34,663.22)	(34,663.22)
年末余额	31,968,778.20	4,128,094.62	5,826,652.80	41,923,525.62
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	19,564,891.53	3,541,848.27	4,664,704.72	27,771,444.52
账面价值				
年末	12,403,886.67	586,246.35	1,161,948.08	14,152,081.10
年初	13,554,762.63	751,225.22	1,139,636.79	15,445,624.64

2020年6月30日及2019年12月31日无暂时性闲置的固定资产。

五、合并财务报表主要项目注释（续）

9. 在建工程

2020年6月30日

	期末余额			年初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙装修工程	3,095,556.26	-	3,095,556.26	-	-	-
	3,095,556.26	-	3,095,556.26	-	-	-

10. 无形资产

2020年6月30日

	计算机软件
原价	
年初及期末余额	880,500.00
累计摊销	
年初余额	824,208.15
计提	56,291.85
期末余额	880,500.00
账面价值	
期末	-
年初	56,291.85

2019年12月31日

	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

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

11. 长期待摊费用

2020年6月30日

	年初余额	本期增加	本期摊销	其他减少	期末余额
装修费	1,858,285.78	-	252,775.86	-	1,605,509.92

12. 递延所得税资产/负债

未经抵销的递延所得税资产：

	期末余额		年初余额	
	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	13,417,454.56	3,354,363.64	12,666,490.75	3,166,622.70
可抵扣亏损	62,164,021.28	15,541,005.32	51,278,180.72	12,819,545.18
预售楼款预交所得税	15,695,638.16	3,923,909.54	15,695,643.77	3,923,910.94
计提土地增值税	18,676,484.12	4,669,121.03	18,676,484.10	4,669,121.02
内部交易抵销	3,010,229.84	752,557.46	2,685,086.65	671,271.66
	112,963,827.96	28,240,956.99	101,001,885.99	25,250,471.50

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：

	期末余额	年初余额
可抵扣暂时性差异	6,529,351.24	6,529,351.24
可抵扣亏损	31.71	31.71
	6,529,382.95	6,529,382.95

13. 资产减值准备

2020年6月30日

	本年年初余额	本期计提	本期转回	期末余额
坏账准备	18,240,106.64	756,358.88	5,585.94	18,990,879.58
	18,240,106.64	756,358.88	5,585.94	18,990,879.58

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

14. 应付账款

应付账款不计息，并通常在1年内清偿。

	期末余额	年初余额
应付工程款	92,891,921.32	153,142,452.06

于2020年6月30日，账龄超过1年的重要应付账款列示如下：

	应付金额	未偿还原因
长沙四期	27,837,921.50	尚未结算
长沙三期一区	597,023.15	尚未结算
长沙三期二区	4,557,996.51	尚未结算
新乡世纪城	39,819,931.80	尚未结算

15. 合同负债

	期末余额	年初余额
商品房销售	311,115,359.00	416,736,862.00
租金	1,696,708.53	283,595.14
其他	291,778.00	291,778.00
	313,103,845.53	417,312,235.14

于2020年6月30日，账龄超过1年的重要合同负债列示如下：

	预收金额	未结转原因
商品房销售	216,378,849.80	未达到可交付状态

商品房销售合同负债明细如下：

项目	期末余额	年初余额	竣工时间	预售比例
长沙沙河城一期	6,154,804.00	8,427,248.00	2017.08	88%
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	1,110,722.00	2,030,000.00	2018.09	99%
长沙沙河城四期二区	83,112,504.00	183,839,158.00	2019.12	95%
新乡世纪新城一期	1,018,354.00	411,904.00	2014.12	95%
新乡世纪新城二期	1,719,317.00	305,357.00	2015.12	92%
新乡世纪新城三期	217,979,658.00	221,703,195.00	2019.11	79%
	311,115,359.00	416,736,862.00		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

16. 应付职工薪酬

2020年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
短期薪酬	23,194,056.79	19,133,994.68	19,247,498.11	23,080,553.36
离职后福利（设定提存计划）	3,123,610.58	1,089,431.43	183,219.93	4,029,822.08
辞退福利	-	-	-	-
	26,317,667.37	20,223,426.11	19,430,718.04	27,110,375.44

短期薪酬如下：

2020年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工资、奖金、津贴和补贴	20,206,679.73	15,601,699.67	15,912,136.07	19,896,243.33
职工福利费	-	1,533,074.44	1,533,074.44	-
社会保险费	-	412,633.78	412,633.78	-
其中：医疗保险费	-	354,899.81	354,899.81	-
工伤保险费	-	5,200.75	5,200.75	-
生育保险费	-	52,533.22	52,533.22	-
住房公积金	-	1,092,043.31	1,092,043.31	-
工会经费和职工教育经费	2,987,377.06	494,543.48	297,610.51	3,184,310.03
	23,194,056.79	19,133,994.68	19,247,498.11	23,080,553.36

设定提存计划如下：

2020年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
基本养老保险费	-	179,594.51	179,594.51	-
失业保险费	-	3,625.42	3,625.42	-
企业年金缴费（注）	3,123,610.58	906,211.50	-	4,029,822.08
	3,123,610.58	1,089,431.43	183,219.93	4,029,822.08

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%。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

17. 应交税费

	期末余额	年初余额
企业所得税	24,319,781.03	31,252,023.95
印花税	64,197.03	265,683.65
个人所得税	109,323.44	164,046.40
增值税	32,771.24	158,428.89
土地使用税	54,742.96	89,249.58
房产税	8,247.96	15,936.60
城市维护建设税	39,916.20	3,081.24
教育费附加	1,259.99	2,200.88
其他	49,225.26	8,343.62
	24,679,465.11	31,958,994.81

18. 其他应付款

	期末余额	年初余额
应付利息	27,562.50	38,111.11
其他应付款	355,318,015.25	322,672,989.28
	355,345,577.75	322,711,100.39

应付利息

	期末余额	年初余额
长期借款利息	27,562.50	38,111.11

其他应付款

	期末余额	年初余额
土地增值税准备金	23,833,260.79	16,611,372.00
押金保证金	3,672,612.14	2,572,837.10
暂收企业/个人往来	327,812,142.32	303,488,780.18
	355,318,015.25	322,672,989.28

于2020年6月30日，账龄超过1年的重要其他应付款如下：

	应付金额	未偿还原因
深业沙河（集团）有限公司	81,306,602.62	未结算资金往来款

五、合并财务报表主要项目注释（续）

19. 一年内到期的非流动负债

	期末余额	年初余额
一年内到期的长期借款（附注五、19）	22,500,000.00	25,000,000.00

20. 长期借款

	期末余额	年初余额
抵押借款（注1）	150,000,000.00	30,000,000.00
抵押并担保借款（注2）	22,500,000.00	35,000,000.00
	172,500,000.00	65,000,000.00
减：一年内到期的长期借款	22,500,000.00	25,000,000.00
	150,000,000.00	40,000,000.00

于2020年6月30日，上述借款的年利率为4.9-5.225%。

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，详见附注九、4（3）关联担保情况说明。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

21. 股本

2020年6月30日

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

22. 资本公积

2020年6月30日

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

23. 盈余公积

2020年6月30日

	年初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	73,211,664.66	-	-	73,211,664.66
任意盈余公积	157,659,909.83	-	-	157,659,909.83
	230,871,574.49	-	-	230,871,574.49

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。

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

24. 未分配利润

	期末余额	年初余额
年初未分配利润	448,616,160.47	440,843,487.48
归属于母公司股东的净利润	23,384,010.42	21,085,177.65
减：提取法定盈余公积	-	-
应付普通股股利（注）	2,217,142.85	13,312,504.66
期末未分配利润	469,783,028.04	448,616,160.47

注： 根据2020年4月21日经本公司2019年度股东大会批准的《关于公司2019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0.11元（含税），按照已发行股份数201,705,187股计算，共计2,217,142.85元。

25. 营业收入及成本

	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	206,026,057.19	117,840,473.16	78,215,518.19	57,116,828.31
其他业务	4,521,078.62	2,733,081.48	4,383,887.95	2,821,249.81
	210,547,135.81	120,573,554.64	82,599,406.14	59,938,078.12

营业收入列示如下：

	本期发生额	上期发生额
房地产销售	204,967,740.12	77,150,245.53
租金收入	4,423,675.21	4,226,004.99
物业管理	1,058,317.07	1,065,272.66
其他	97,403.41	157,882.96
	210,547,135.81	82,599,406.14

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为300,261,377.38 元，其中，96,700,966.56 元预计将于2020年度确认收入，203,560,410.82 元预计将于2021年度确认收入。

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位： 元

序号	项目名称	收入金额
1	长沙沙河城项目	123,656,194.22
2	新乡世纪新城项目	81,311,545.90
3		
4		
5		

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

26. 税金及附加

	本期发生额	上期发生额
土地增值税	28,681,702.11	1,381,863.46
房产税	66,795.84	88,998.36
城市维护建设税	421,420.91	96,543.44
印花税	104,513.27	101,772.90
教育费附加及地方教育费附加	301,006.18	59,555.26
其他	40,967.73	642,270.79
	29,616,406.04	2,371,004.21

27. 销售费用

	本期发生额	上期发生额
广告宣传推广费	192,630.22	109,841.23
销售佣金	1,370,468.40	638,973.14
职工薪酬	243,754.77	196,856.07
其他销售费用	1,578,086.89	1,348,253.24
	3,384,940.28	2,293,923.68

28. 管理费用

	本期发生额	上期发生额
薪酬费用	17,366,986.18	19,277,397.50
房租及管理费	3,294,635.84	2,964,693.67
办公费	520,976.75	941,892.82
折旧与摊销	808,184.49	1,043,838.57
业务招待费	329,543.14	575,807.21
审计评估费	711,204.57	1,145,625.17
其他	1,477,327.69	2,038,658.15
	24,508,858.66	27,987,913.09

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

29. 财务费用

	本期发生额	上期发生额
利息支出	4,021,468.74	2,123,673.61
减：利息收入	576,378.86	804,547.25
减：利息资本化金额	3,242,402.77	-
汇兑损益	(120.84)	(12.33)
其他	36,583.02	51,607.55
	239,149.29	1,370,721.58

借款费用资本化金额已计入存货。

利息收入明细如下：

	本期发生额	上期发生额
货币资金	576,378.86	804,547.25

30. 信用减值损失

	本期发生额	上期发生额
应收账款坏账损失	355,113.86	(1,588.29)
其他应收款坏账损失	395,659.08	(395,503.88)
	750,772.94	(397,092.17)

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

31. 营业外收入

	本期发生额	上期发生额	计入2020年非经常性损益
罚款及违约金收入	-	-	-
拆迁过渡期安置费（注）	6,134,467.50	6,134,467.50	6,134,467.50
拆迁补偿收入（注）	-	-	-
其他	167,748.19	9,157.00	167,748.19
	6,302,215.69	6,143,624.50	6,302,215.69

32. 营业外支出

	本期发生额	上期发生额	计入2020年非经常性损益
罚款和滞纳金支出	-	257,682.30	-
固定资产报废损失	-	2,236.22	-
其他支出	-	50,000.00	-
	-	309,918.52	-

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：

	本期发生额	上期发生额
房地产销售成本	117,281,021.05	55,563,799.23
薪酬费用	18,138,560.56	20,234,046.77
折旧与摊销	3,436,829.25	3,687,738.83
房租及管理费	3,294,635.84	2,964,693.67
销售佣金	1,370,468.40	638,973.14
办公费	520,976.75	941,892.82
广告宣传推广费	192,630.22	109,841.23
业务招待费	329,543.14	575,807.21
审计评估费	711,204.57	1,145,625.17
其他	3,191,483.80	4,357,496.82
	148,467,353.58	90,219,914.89

34. 所得税费用

	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	12,564,366.42	2,715,896.51
递延所得税费用	(3,004,530.59)	(3,862,819.18)
	9,559,835.83	(1,146,922.67)

所得税费用与利润总额的关系列示如下：

	本期发生额	上期发生额
利润总额	37,775,669.65	(5,131,436.39)
按法定税率计算的所得税费用	9,443,917.41	(1,282,859.10)
某些子公司适用不同税率的影响	(157,260.79)	101,755.00
对以前期间当期所得税的调整		
不可抵扣的费用	273,179.20	34,181.42
利用以前年度可抵扣亏损		
未确认的可抵扣暂时性差异的影响和可抵扣亏损		
按本集团实际税率计算的所得税费用	9,559,835.83	(1,146,922.67)

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。

	本期发生额 元/股	上期发生额 元/股
基本每股收益		
持续经营	0.12	(0.02)
稀释每股收益		
持续经营	0.12	(0.02)

基本每股收益与稀释每股收益的具体计算如下：

	本期发生额	上期发生额
收益		
归属于本公司普通股股东的当期净利润	23,384,010.42	(3,819,428.29)
股份		
本公司发行在外普通股的加权平均数	201,705,187.00	201,705,187.00

五、 合并财务报表主要项目注释（续）

36. 现金流量表项目注释

	本期发生额	上期发生额
收到其他与经营活动有关的现金		
企业间往来	29,628,245.92	18,649,216.52
拆迁过渡期安置费收入	6,134,467.50	6,134,467.50
存款利息收入	576,378.86	804,547.25
车位过户费	3,969.00	9,157.00
按揭保证金	788,168.30	6,786,932.27
	37,131,229.58	32,384,320.54
支付其他与经营活动有关的现金		
企业间往来	1,094,799.68	12,572,429.23
费用性支出	10,271,141.45	11,929,149.47
按揭保证金	1,244,593.16	1,020,839.87
罚款和滞纳金支出	-	257,682.30
其他	36,462.18	51,617.55
	12,646,996.47	25,831,718.42

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：

	本期金额	上期金额
净利润	28,215,833.82	(3,984,513.72)
加：资产减值准备	750,772.94	(397,092.17)
固定资产折旧、投资性房地产折旧	3,145,441.18	3,206,840.89
无形资产摊销	56,291.85	67,549.98
长期待摊费用摊销	35,205.56	428,349.91
固定资产报废损失	-	2,236.22
财务费用	778,945.13	2,123,673.61
递延所得税资产减少	(2,990,485.49)	(3,862,819.18)
递延所得税负债增加/（减少）	-	-
存货的减少/（增加）	(106,296,852.00)	(4,408,082.17)
经营性应收项目的增加	171,351,803.62	688,784.72
经营性应付项目的增加	(137,705,678.22)	65,257,860.66
经营活动产生的现金流量净额	(42,658,721.61)	59,122,788.75

现金及现金等价物净变动：

	本期金额	上期金额
现金的期末余额	191,348,984.28	185,237,489.60
减：现金的年初余额	103,708,770.05	154,229,902.61
现金及现金等价物净（减少）/增加额	87,640,214.23	31,007,586.99

(2) 现金及现金等价物

	期末余额	年初余额
现金	191,348,984.28	103,708,770.05
其中：库存现金	152,821.21	110,526.53
可随时用于支付的银行存款	191,196,163.07	103,598,243.52
期末现金及现金等价物余额	191,348,984.28	103,708,770.05

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

	期末账面价值	年初账面价值	
货币资金	20,387,173.22	49,930,748.36	注1
存货	94,811,879.05	94,811,879.05	借款抵押（注2）
投资性房地产	30,968,623.25	31,873,550.51	深圳世纪假日广场裙楼负104商铺（注3）
	146,167,675.52	176,616,177.92	

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;2020年1月22日，长沙深业置业有限公司分别向建设银行长沙黄兴北路支行借款人民币60,000,000元，借款期限至2022年12月26日；当日，长沙深业置业有限公司另向建设银行深圳分行借款人民币20,000,000元，借款期限至2022年12月26日；2020年2月20日，长沙深业置业有限公司向建设银行深圳分行借款人民币40,000,000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2020年6月30日，本公司上述借款余额为人民币150,000,000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2020年6月30日，本公司上述借款余额为人民币22,500,000元。

39. 外币货币性项目

	期末外币余额			年初外币余额		
	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	0.9134	6,257.26	6,850.21	0.8958	6,136.42

六、在其他主体中的权益

1. 在子公司中的权益

本公司子公司的情况如下：

	主要经营地	注册地	业务性质	注册资本	持股比例（%）	
				人民币/（元）	直接	间接
通过设立或投资等方式取得的子公司						
长沙深业置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、销售	80,000,000	100%	
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	10,000,000	100%	

存在重要少数股东权益的子公司如下：

2020年6月30日

	少数股东持股比例	归属于少数股东的损益	向少数股东支付股利	年末累计少数股东权益
新乡市深业地产有限公司	30%	4,831,823.40	-	67,196,088.78

六、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
期末余额	
流动资产	492,525,146.15
非流动资产	19,547,585.78
资产合计	512,072,731.93
流动负债	288,085,769.32
非流动负债	-
负债合计	288,085,769.32
本期营业收入	81,525,290.06
本期净利润	16,106,304.68
本期综合收益总额	16,106,304.68
本期经营活动产生的现金流量净额	12,714,972.93

	新乡市深业地产有限公司
期初余额	
流动资产	501,020,054.34
非流动资产	19,757,002.25
资产合计	520,777,056.59
流动负债	312,896,398.66
非流动负债	-
负债合计	312,896,398.66
上期营业收入	6,588,670.81
上期净利润	(550,284.77)
上期综合收益总额	(550,284.77)
上期经营活动产生的现金流量净额	11,127,771.64

七、 与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年6月30日

金融资产

	以摊余成本计量的金融资产
货币资金	211,736,157.50
应收账款	721,696.84
其他应收款	6,468,323.07
	218,926,177.41

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
应付账款	92,891,921.32
其他应付款	331,512,316.96
一年内到期的非流动负债	22,500,000.00
长期借款	150,000,000.00
	596,904,238.28

七、 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）

2019年12月31日

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
	160,253,134.89

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
	524,242,180.45

2. 金融工具风险

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

七、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险

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

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

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

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

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。

2020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。

七、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

2020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。

七、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

信用风险（续）

2020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。

七、 与金融工具相关的风险（续）

2. 金融工具风险（续）

流动性风险

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

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2020年6月30日

	1年以内	1年至3年	3年以上	合计
应付账款	92,891,921.32	-	-	92,891,921.32
其他应付款	331,512,316.96	-	-	331,512,316.96
一年内到期的非流动负债	23,007,694.44	-	-	23,007,694.44
长期借款	7,946,354.17	161,821,562.50	-	169,767,916.67
	455,358,286.89	161,821,562.50	-	617,179,849.39

2019年12月31日

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

七、 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。

2020年6月30日

	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%	(119,244.79)	-	(119,244.79)
人民币	(1.00)%	119,244.79	-	119,244.79

汇率风险

本集团仅持有折合人民币金额为6,257.26的外币货币性资产，不存在重大的汇率风险。

七、 与金融工具相关的风险（续）

3. 资本管理

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

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

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：

	期末余额	期初余额
资产总额	1,967,553,062.11	1,972,365,635.76
负债总额	985,631,185.15	1,016,442,449.77
资产负债率	50.09%	51.53%

八、 公允价值

金融工具公允价值

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

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

长期借款采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2020年6月30日，针对长期借款自身不履约风险评估为不重大。

九、关联方关系及其交易

1. 控股股东

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

本公司的实际控制人为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

2. 子公司

子公司详见附注六、1。

3. 其他关联方

	关联方关系
深圳沙河医院	受同一控股股东控制的企业

九、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	本期发生额	上期发生额
深业沙河（集团）有限公司	（1）	696,317.20	703,765.02
深圳沙河医院	（1）	35,077.77	34,733.88
		731,051.08	738,498.90

（2） 关联方租赁

作为承租人

	注释	租赁资产种类	本年发生租赁费	上年发生租赁费
深业沙河（集团）有限公司	（2）	房屋建筑物	2,282,528.76	2,311,271.10

（3） 关联方担保

接受关联方担保

2020年6月30日

	注释	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
深业沙河（集团）有限公司（3）a		18,750,000.00	2013/01/31	2023/01/31	否
深业沙河（集团）有限公司（3）b		3,750,000.00	2013/02/06	2023/02/06	否

2019年12月31日

	注释	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否履行完毕
深业沙河（集团）有限公司（3）a		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

九、关联方关系及其交易（续）

4.本集团与关联方的主要交易（续）

（4）其他关联方交易

	注释	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	（4）a	2,393,497.50	2,402,857.00
拆迁过渡期安置费	（4）b	6,134,467.50	6,134,467.50

注释（1）：报告期内，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696,317.20元和人民币35,077.77元。

注释（2）：报告期内，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2,282,528.76元。

注释（3）a：该笔借款系本公司与华夏银行深圳高新支行订立的借款，提款期限已到期。深业沙河（集团）有限公司仅对期末余额在担保期限内担保。期末借款余额为人民币18,750,000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。期末借款余额为人民币3,750,000元。

注释（4）a：报告期内，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2,393,497.50元。

注释（4）b：*拆迁过渡期安置费*

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

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。

九、关联方关系及其交易（续）

4. 本集团与关联方的主要交易（续）

（4） 其他关联方交易（续）

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。

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，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；同时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。

报告期内，本公司应收深业沙河（集团）有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币6,134,467.50元计入营业外收入。

5. 关联方应收款项余额

（1） 其他应收款

	期末余额		年初余额	
	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	1,028,839.62	-	1,028,839.02	-

九、关联方关系及其交易（续）

5. 关联方应收款项余额（续）

（2） 其他应付款

	期末余额	年初余额
深业沙河（集团）有限公司	321,841,776.57	296,839,154.49

十、 承诺及或有事项

1. 重要承诺事项

	期末余额	年初余额
已签订的正在或准备履行的建安合同	298,288,194.84	129,409,421.38

2. 或有事项

	期末余额	年初余额
对外提供担保形成的或有负债（注）	717,942,590.90	659,895,000.00

注：系本集团为商品房承购人向银行提供按揭抵押贷款担保。

十一、 资产负债表日后事项

本公司本期无资产负债表日后事项。

十二、 其他重要事项

1. 企业年金计划

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

2. 分部报告

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。

十二、 其他重要事项（续）

2. 分部报告（续）

2020年1-6月

	房地产业务	物业管理	调整和抵销	合并
对外交易收入	209,474,924.13	1,744,756.89	(672,545.21)	210,547,135.81
分部间交易收入	-	672,545.21	(672,545.21)	-
信用减值损失	750,768.57	4.37	-	750,772.94
折旧费和摊销费	3,417,335.61	19,493.64	-	3,436,829.25
利润总额	36,989,365.72	786,303.93	-	37,775,669.65
所得税费用	9,519,441.44	40,394.39	-	9,559,835.83
资产总额	1,981,610,184.05	24,942,878.06	(39,000,000.00)	1,967,553,062.11
负债总额	1,004,121,356.59	509,828.56	(19,000,000.00)	985,631,185.15

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：

	期末余额	年初余额
1年以内（含1年）	4,873,198.76	5,581,720.63
1年至2年（含2年）	5,032,975.80	5,540,253.07
2年至3年（含3年）	5,116,996.44	5,032,975.75
3年以上	5,285,037.72	5,704,452.37
	20,308,208.72	21,859,401.82

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款

	期末余额	年初余额
应收股利	-	-
其他应收款	855,499,433.43	669,735,087.51
	855,499,433.43	669,735,087.51

其他应收款

其他应收款的账龄分析如下：

	期末余额	年初余额
1年以内	185,924,163.01	615,724.37
1至2年	444,711,954.58	444,630,000.00
2至3年	-	32,871,961.24
3至4年	41,995,072.38	15,757,944.48
4至5年	18,939,194.46	18,298,194.45
5年以上	167,670,255.56	161,307,863.73
	859,240,639.99	673,481,688.27
减：其他应收款坏账准备	3,741,206.56	3,746,600.76
	855,499,433.43	669,735,087.51

其他应收款按性质分类如下：

	期末余额	年初余额
员工备用金	368,558.50	473,558.50
子公司往来	854,050,547.10	668,170,730.10
往来款	3,772,694.77	3,788,560.05
押金保证金	1,048,839.62	1,048,839.62
	859,240,639.99	673,481,688.27
减：其他应收款坏账准备	3,741,206.56	3,746,600.76
	855,499,433.43	669,735,087.51

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（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：

2020年6月30日

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	合计
本年年初余额	21,520.68	23,970.33	3,701,109.75	3,746,600.76
本期计提	-	-	-	-
本期转回	5,394.20	-	-	5,394.20
期末余额	16,126.48	23,970.33	3,701,109.75	3,741,206.56

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：

2020年6月30日

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	合计
年初余额	669,753,339.51	27,239.01	3,701,109.75	673,481,688.27
本期新增	186,041,815.14	-	-	186,041,815.14
终止确认	282,863.42	-	-	282,863.42
期末余额	855,512,291.23	27,239.01	3,701,109.75	859,240,639.99

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

其他应收款坏账准备的变动如下：

	本年年初余额	本期计提	本期转回	期末余额
2020年6月30日	3,746,600.76	-	5,394.20	3,741,206.56
2019年12月31日	3,891,031.14	9,500.65	153,931.03	3,746,600.76

2019年12月31日

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	合计
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	21,520.68	23,970.33	3,701,109.75	3,746,600.76

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12月31日

	第一阶段 未来12个月预期信用损失	第二阶段 整个存续期预期信用损失	第三阶段 已发生信用减值金融资产（整个存续期预期信用损失）	合计
年初余额	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	669,753,339.51	27,239.01	3,701,109.75	673,481,688.27

十三、 公司财务报表主要项目注释（续）

1. 其他应收款（续）

其他应收款（续）

于2020年6月30日，其他应收款金额前五名如下：

	期末余额	占其他应收款余额合计数的比例 （%）	性质	账龄	坏账准备期末余额
长沙深业置业有限公司	683,170,730.10	79.51%	子公司往来	1-5年	-
河南深业地产有限公司	170,879,817.00	19.89%	子公司往来	1年以内	-
深圳市建设局	1,294,501.00	0.15%	往来款	5年以上	1,294,501.00
深业沙河（集团）有限公司	880,839.62	0.10%	押金	1-5年	880.84
员工个人	368,558.50	0.04%	往来款	1年以内	-
	856,594,446.22	99.69%			1,295,381.84

2. 长期股权投资

2020年6月30日

	年初账面价值	期末账面价值
长沙深业置业有限公司	136,700,000.00	136,700,000.00
深圳市深业置地物业投资有限公司	20,000,000.00	20,000,000.00
新乡市深业地产有限公司	89,100,000.00	89,100,000.00
洛阳深业博浩地产有限公司	6,000,000.00	6,000,000.00
河南深业地产有限公司	-	10,000,000.00
	251,800,000.00	261,800,000.00

3. 营业收入及成本

	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	-	-	-	360,732.60
其他业务	3,816,235.65	2,116,755.18	3,375,450.71	2,116,755.15
	3,816,235.65	2,116,755.18	3,375,450.71	2,477,487.75

营业收入列示如下：

	本期发生额	上期发生额
房地产销售	-	-
租赁收入	3,816,235.65	3,375,450.71
	3,816,235.65	3,375,450.71

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为22,463,701.49元，其中，9,201,232.94元预计将于2020年度确认收入，13,262,468.55元预计将于2021年度确认收入。

十四、补充资料

1. 非经常性损益明细表

	2020年6月30日金额
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	-
拆迁过渡期安置费收入	6,134,467.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	167,748.19
	6,302,215.69
所得税影响数	(1,575,452.26)
少数股东权益影响数(税后)	(12,875.32)
合计	4,713,888.11

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

2020年6月30日

	加权平均净资产收益率(%)	每股收益	
		基本	稀释
归属于公司普通股股东的净利润	2.61%	0.12	0.12
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.09%	0.09	0.09

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

第十二节 备查文件目录

（一）载有公司法人代表签名的半年度报告文本；

（二）载有公司董事长、总经理、分管财务副总经理和财务经理签名并盖章的财务报告文本；

（三）报告期内在中国证监会指定网站及公司选定的信息披露报纸《证券时报》上公开披露过的所有文件的正本及公告原稿；

（四）其他有关资料。

沙河实业股份有限公司

法定代表人:陈勇

二〇二〇年八月二十八日