

# 沙河实业股份有限公司

## 2021 年年度报告

2022-08

2022 年 03 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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

《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。公司在本报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十一、公司未来发展的展望”部分详细阐述了公司未来发展可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 201705187 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 2 股（含税），不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	10
第四节 公司治理 .....	25
第五节 环境和社会责任 .....	41
第六节 重要事项 .....	42
第七节 股份变动及股东情况 .....	49
第八节 优先股相关情况 .....	54
第九节 债券相关情况 .....	55
第十节 财务报告 .....	56

## 备查文件目录

- （一）载有公司负责人、主管会计工作负责人、会计机构负责人（会计主管人员）签名并盖章的财务报表。
- （二）载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- （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》公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- （四）其他有关资料。

## 释义

释义项	指	释义内容
证监会	指	中国证券监督管理委员会
深交所	指	深圳证券交易所
本公司、本集团、公司或沙河股份	指	沙河实业股份有限公司
沙河集团	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、公司信息

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	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		
注册地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
注册地址的邮政编码	518053		
公司注册地址历史变更情况	1992 年 5 月 30 日，变更前地址：深圳市上步燕南路 403 栋 3 层，变更后地址：深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧；2001 年 3 月 29 日，变更前地址：深圳市罗湖区布心路金威啤酒厂南侧，变更后地址：深圳市南山区沙河商城七楼；2013 年 8 月 28 日，变更前地址：深圳市南山区沙河商城七楼，变更后地址：深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
办公地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
办公地址的邮政编码	518053		
公司网址	<a href="http://www.shahe.cn">http://www.shahe.cn</a>		
电子信箱	wangfan@shahe.cn		

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

### 三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	《证券时报》
公司披露年度报告的媒体名称及网址	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
公司年度报告备置地点	公司董事会办公室

#### 四、注册变更情况

组织机构代码	914403006188016784
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	1992年6月公司上市，主营业务为计算机用周边耗材。2001年，公司重大资产重组，主营业务转为房地产开发与经营。
历次控股股东的变更情况（如有）	2000年10月、11月，沙河集团分两次受让发起人法人股25,818,264股，成为公司控股股东。

#### 五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	中国（上海）自由贸易试验区陆家嘴环路1318号星展银行大厦507单元01室
签字会计师姓名	林崇云、裘小莹

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用  不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用  不适用

#### 六、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

	2021年	2020年	本年比上年增减	2019年
营业收入（元）	641,736,448.88	346,673,403.12	85.11%	438,139,662.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	35,423,521.56	4,374,307.33	709.81%	21,085,177.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	26,194,952.98	-6,060,175.95	532.25%	11,511,669.76
经营活动产生的现金流量净额（元）	-72,482,011.57	259,151,612.03	-127.97%	32,487,473.29
基本每股收益（元/股）	0.18	0.02	800.00%	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.02	800.00%	0.10
加权平均净资产收益率	3.89%	0.49%	3.40%	2.37%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	2.87%	-0.68%	3.55%	1.30%
	2021年末	2020年末	本年末比上年末增减	2019年末
总资产（元）	2,538,868,019.69	2,433,688,819.31	4.32%	1,972,365,635.76
归属于上市公司股东的净资产（元）	928,065,953.22	894,255,497.62	3.78%	891,158,815.93

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确

定性

是  否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是  否

## 七、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。

## 八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,091,265.77	9,782,726.64	6,471,474.24	617,390,982.23
归属于上市公司股东的净利润	-9,433,104.53	-12,027,432.63	-9,695,458.96	66,579,517.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,773,294.99	-14,315,269.50	-12,000,009.27	64,283,526.74
经营活动产生的现金流量净额	-24,972,593.95	2,770,633.25	-37,924,954.25	-12,355,096.62

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

## 九、非经常性损益项目及金额

适用  不适用

单位：元

项目	2021 年金额	2020 年金额	2019 年金额	说明
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）	-5,912.50	-71,634.77	-2,236.22	
拆迁过渡期安置费收入	12,268,935.00	12,268,935.00	12,268,935.00	"鹤塘小区-沙河商城城市更新项目"房屋拆迁过渡期安置费收入
苗木销售收入		1,204,429.36		长沙深业置业有限公司销售苗木的收入



除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,757.87	654,584.69	571,941.11	
减：所得税影响额	3,074,445.09	3,513,128.52	3,273,446.88	
少数股东权益影响额（税后）	-5,233.30	108,702.48	-8,314.88	
合计	9,228,568.58	10,434,483.28	9,573,507.89	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用  不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用  不适用

公司不存在将《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的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司所处的行业情况

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

#### （一）宏观经济形势及行业政策环境变化情况

2021年是“十四五”开局之年，受世界百年未有之大变局和新冠肺炎疫情全球大流行交织影响，外部环境更趋复杂严峻，国内新冠肺炎疫情防控和社会经济发展各项任务极为繁重艰巨。我国经济发展面临需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力。中央坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念。国家继续实施稳健的货币政策和积极的财政政策。2021年全年，全国居民消费价格（CPI）比上年上涨0.9%；工业生产者出厂价格（PPI）比上年上涨8.1%；三大需求稳步恢复增长；国内生产总值（GDP）1,143,670亿元，按不变价格计算，比上年增长8.1%。

2021年，中央政策层面继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位。谨防房地产金融风险成为2021年的重中之重，房地产长效机制的落地与完善，从二手房指导价、集中供地等政策，帮助控制房企风险外溢，引导市场预期回归合理与稳定。

上半年，房企融资“三道红线”、房贷管理“两道红线”持续发力，地产调控政策“多措并举、查漏补缺、精准调控”，各城市因城施策促进房地产企业良性循环和健康发展。

下半年在楼市调控政策以“紧”为主的主线下，同时积极推进房地联动、一二级市场联动机制，房地产贷款集中管理将实现常态化，大力完善住房市场体系和住房保障体系将成为全体人民住有所居、职住平衡的有效推手。

未来探索新发展模式下的良性循环将成为新的方向，城市更新的改造、物业管理的赋能、低碳等方面将被持续发掘新的机遇，全面落实人民住有所居、住有优居的未来房地产发展主要逻辑。

#### （二）项目所在城市的行业发展现状及政策情况

2021年，公司主要项目所在地为湖南省长沙市和河南省新乡市两座城市。

2021年，长沙市房地产调控政策以“稳”为主，全年长沙市人民政府办公厅主要发布《关于加强城市更新片区土地要素保障》、《长沙市建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场管理办法》的通知等，该通知对城市更新实施主体利用存量土地开发租赁住房的供地方式以及上市交易期限，对更新中土地采用协议出让方式的适用范围以及要求，对更新中土地采用带方案挂牌出让方式的适用范围以及要求等作出规定，明确了片区更新异地平衡原则和操作方式。

房地产市场整体稳中有升，上半年成交活跃，下半年市场降温明显，呈现“前高后低”的市场环境。全年长沙三轮集中出让，仅首轮集中土拍中有多家品牌房企的身影，受市场下行、房地产行业资金环境趋紧影响，二三轮土拍则基本依靠本土国企托底。长沙市新建商品房销售面积2605.79万平方米，同比增长9.5%；销售额2620.32亿元，同比增长19.3%。

2021年，新乡市受暴雨和疫情双重影响，房地产市场面临严峻挑战，新乡市政府发布契税补贴等政策稳房价、稳预期。全年新乡市市区新房销售面积246.44万平方米、21,285套、166.77亿元，同比分别降低22.27%、22.22%、22.44%；其中住宅销售面积205.02万平方米、16,520套、143.35亿元，同比分别降低25.37%、25.96%、22.86%；销售均价6,992元/m<sup>2</sup>，同比增长3.37%。

#### （三）行业环境变化对公司未来经营业绩和盈利能力的影响

2022年，房地产业作为国民经济重要支柱产业仍然不会改变，中国政府将继续把稳定作为房地产调控政策主基调。城市的有机发展按照资源环境承载能力合理确定城市规模和空间结构，统筹安排城市建设、产业发展、基础公共服务，而城市更新作为促进城市功能完善，产业结构的升级、居住环境的改善和城市的发展非常重要。

2019年中央经济工作会议首次强调了“城市更新”的概念，2020年中央经济工作会议提出坚持扩大内需战略基点，实施城市更新行动，推进城镇老旧小区改造，到2021年8月住建部在《关于在实施城市更新行动中防止大拆大建问题的通知》（建科【2021】63号），指出城市更新新城中有些地方出现继续沿用过度房地产化的开发建设方式、大拆大建、急功近利的倾向，随意拆除老建筑、搬迁居民、砍伐老树，变相抬高房价，增加生活成本，产生了新的城市问题。继该通知后，住建部发布《关

于开展第一批城市更新试点工作的通知》（建办科函【2021】443号）选择21个城市(区)开展第一批城市更新试点工作，其核心是要引导城市积极稳妥实施城市更新行动，不沿用过度房地产化的开发建设方式，并将其与房地产调控结合在一起。根据公司发展战略，城市更新政策以及环境变化对沙河股份的未来经营业绩不会形成大量冲击。

2021年2月18日自然资源部发布的“两集中”“三批次”政策试点工作，试点18个城市，该政策有利于提高城市土地利用的计划性，从房地产长效机制的构建来看，集中供地政策的目的在于政府能够进行更加有效的土地市场检测、及时调控房价、稳定市场预期。18个试点城市中，长沙市自然资源和规划局于4月、9月、11月，分三次集中组织住宅用地公开出让，双限地成主流，新增竞租赁用地，三次集中供应宗数与供应面积呈递减趋势。新乡不在自然资源部发布的试点城市中，集中供地有效的抑制了通过提高起拍价格调整溢价率，沙河股份未来的土地拓展将聚焦一次性合理报价、竞更高更优质的品质建设方案在长沙和新乡进行土地拓展。

## 二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第3号——行业信息披露》中房地产的披露要求

### （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，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。

2021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。

### （二）市场地位及竞争优势

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。

公司已在长沙市深耕十多年，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。同时，公司在新乡市开发的世纪村、世纪新城等项目已成为当地高端品质居住区的代名词。

### （三）面临的主要风险及应对措施

#### 1. 风险和问题

为了积极稳妥的推进房地产税立法和改革，2021年10月第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，房地产税的试点会影响部分人的购房预期，短时间内会造成试点区域房价和住房消费量的增速下滑，对于房地产企业的利润有一定的短期影响。

2021年自然资源部发布的“两集中”、“三批次”政策试点，禁止了“马甲”拍地，加强了房企购地资金来源审查，且在房企参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、贷款、担保和其他的融资便利。

与此同时，因为人口是影响长期经济增长的关键变量，计划生育政策曾有效地缓解了我国环境、资源承载过重的问题，但也导致了人口老龄化，生育率较低带来的人口增速放缓。未来人口增速持续放缓对于地产企业的产品营销造成较大的挑战。

#### 2. 应对措施

##### 1) 多点发力，全面推进，狠抓项目销售

2021年，长沙公司开展多渠道整合营销，多节点稳步推进，3月启动了沙河城四期I区尾货分销去化；5月开启了沙河城四期III区A地块7#、8#栋集中开盘，并分别于6月对9#、10#栋进行了平推，8月对5#、6#栋商业进行了推售，11月对11#栋进行了平推；9月份启动了深业中心项目开盘销售。新乡公司的在售项目世纪新城项目已进入尾盘销售阶段，剩余产品主要为车位及商铺，导致市场关注度较低，同时受暴雨汛情、疫情反复等不利影响，客户来电咨询、自然到访量极少。面对困境，新乡公司齐心协力、攻坚克难，紧抓市场契机，紧跟销售节点，根据产品特性，进行活动铺排，不放松，不懈怠，全面整合，多方位把控，严格执行，实现了全年的销售任务。

##### 2) 紧抓进度，全力以赴推进项目建设进程

2021年，公司项目所在地长沙地区雨季持续时间超历史最长，河南新乡也遭遇历史罕见汛情，给工程建设带来极大的

影响。两地工程团队克服雨季影响和原材料短缺断供等问题，合理调整施工周期，科学施工，加班加点确保了各项工程任务的圆满完成。

#### （四）公司经营情况

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，公司除拥有原办公场所沙河商城搬迁补偿物业外，已无其他土地储备。

2021年，公司实现营业收入64,174万元，归属于上市公司股东的净利润3,542万元。公司本部实现营业收入1,272万元，净利润-120万元；长沙公司实现营业收入34,266万元，净利润3,170万元；新乡公司实现营业收入28,460万元，净利润4,522万元。

##### 1.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。

##### 2.累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（m <sup>2</sup> ）
郑州荥阳	25,434.00	92,373.00	92,373.00
长沙市	15,777.00	60,462.00	60,462.00
总计	41,211.00	152,835.00	152,835.00

## 3.主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙市	长沙沙河城四期I	开福区开福大道	住宅	100.00%	2019年12月01日	截至2021年12月底,已完成竣工备案。	100.00%	25,749	89,886	114,135.81	114,135.81	62,931	47,373
长沙市	长沙沙河城四期III区A地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2020年05月21日	截至2021年12月底,7#-11#栋主楼全部封顶,砌体完成,抹灰完成80%,铝合金窗框安装完成。	55.00%	35,357	135,838	0	0	91,452	44,713
长沙市	长沙沙河城四期III区B地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2021年08月09日	截至2021年12月底,13#栋完成4层楼面,14#栋完成5层楼面,15#栋完成4层楼面,地下室区域完成50%。	20.00%	21,583	64,073	0	0	44,479	8,471
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	商业	100.00%	2020年09月18日	截至2021年12月底,主体施工至38层,砌体施工至30层,主体塔楼抹灰完成13-16层。	60.00%	6,515	63,940	0	0	131,005	66,711
新乡市	新乡世纪新城三期II	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	2018年07月29日	截至2021年12月底,已完成竣工备案。	100.00%	11,149	45,373	50,991.79	50,991.79	26,525	19,744

备注:开工时间:主体开工时间。

## 4.主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额(万元)
长沙市	沙河城二期双拼、联排	开福区开福大道	住宅	100.00%	70,097.94	79,118.46	78,763.37	524.29	1,486.36	78,239.08	-	-
长沙市	沙河城四期I高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	89,886.41	86,271.11	85,276.80	21,410.81	17,831	42,360.61	42,360.61	32,568.33
长沙市	沙河城四期I商业	开福区开福大道	商业	100.00%	2407	2405	607	607	1,237	366.99	366.99	713.67
长沙市	长沙沙河城四期III区A	开福区开福大道	住宅	100.00%	135,838	127,922.93	54,411	54,411	47,879	-	-	-
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	商业	100.00%	63,940	47,408.36	422	422	515	-	-	-
新乡市	世纪新城一期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	295,289	88,274.34	88,274.34	68.35	51	88,274.34	114.54	78.48
新乡市	世纪新城一期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		2,764.98	2,592.37	383.11	272.78	2,592.37	676.15	478.07
新乡市	世纪新城二期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		79,087.03	79,087.03	200.56	192	78,886.47	-	-
新乡市	世纪新城二期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		7,273.13	1,321.54	229.32	151.85	1,321.54	229.32	144.62
新乡市	世纪新城三期7#-10#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		59,632.26	59,632.26	-	-	59,632.26	127.55	79.54
新乡市	世纪新城三期7#-10#商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3,786.99	473.85	345.85	268.83	473.85	345.85	246.63
新乡市	世纪新城三期18-19#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		43,039.86	42,700.64	1,012.3	673.92	42,335.54	42,335.54	26,833.76

## 5.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	2,687.34	34.80%
沙河华夏路物业	深圳	商业	100.00%	692.02	692.02	100.00%
沙河存量物业	深圳	商业	100.00%	171.35	171.35	100.00%
新乡世纪村幼儿园	新乡		70.00%	1,216.29	1,216.29	100.00%
新乡世纪新城幼儿园	新乡		70.00%	2,579.70	2,579.70	100.00%

土地一级开发情况

适用  不适用

#### 6. 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	12,800.00	5.13%		12,800.00		
合计	12,800.00	5.13%		12,800.00		

发展战略和未来一年经营计划

### 1.公司发展战略

2022年,公司经营工作思路是:以创新发展统揽全局,抓重点、带全面,切实推动公司各项重点工作提速、提质、提效。

### 2.公司经营计划

#### 1) 群策群力做好地产营销工作,签约销售力创佳绩

长沙公司销售产品主要以沙河城四期III区A地块剩余高层产品与四期III区B地块新推高层产品以及深业中心公寓产品为主。新乡公司拓宽渠道,扩大宣传面,主抓商铺销售,实现项目清盘。

#### 2) 加强项目管控,紧盯节点计划不松懈

长沙深业中心项目5月底前,主体封顶。长沙沙河城四期III区A地块12月底前,完成竣工验收;四期III区B地块8月底前,主体结构封顶。

#### 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均已完工,为了拓展土地资源,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) 2022年资金计划

公司2022年度计划投资53,519万元,其中长沙公司计划投资46,023万元。

#### 5) 2022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III区A地块	湖南长沙市	100.00%	35,357	170,348	135,838
2	长沙沙河城四期III区B地块	湖南长沙市	100.00%	21,583	79,416	64,073
3	长沙沙河城二期II区	湖南长沙市	100.00%	12,104	50,040	38,000
4	长沙深业中心	湖南长沙市	100.00%	6,515	80,782	63,940
合计				<b>75,559</b>	<b>380,586</b>	<b>301,851</b>

#### 6) 2022年计划销售情况

##### (1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	22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	沙河城二期双拼、联排	100%	355	355	100%
5	沙河城四期I区住宅	100%	614	614	100%
6	沙河城四期I区商业	100%	1,798	858	48%
7	沙河城四期II商业	100%	617	-	-
9	沙河城四期III区A地块住宅	100%	73,512	49,481	67%
10	沙河城四期III区B地块住宅	100%	62,687	22,410	36%
11	深业中心	100%	46,987	2400	5%
合计			<b>186,570</b>	<b>76,118</b>	<b>41%</b>

##### (2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	22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	世纪新城一期商业	70%	173	173	100%
2	世纪新城二期商业	70%	5,952	409	7%
3	世纪新城三期7#-10#商业	70%	3,313	264	8%
4	世纪新城三期18-19#住宅	70%	339	339	100%
5	世纪新城三期18-19#商业	70%	921	-	-
合计			<b>10,698</b>	<b>1,185</b>	<b>11%</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59,421万元担保，其中：长沙公司26,087万元，新乡公司33,334万元。

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

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

### 四、主营业务分析

#### 1、概述

参见第三节“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

#### 2、收入与成本

##### (1) 营业收入构成



单位：元

	2021 年		2020 年		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	641,736,448.88	100%	346,673,403.12	100%	85.11%
分行业					
房地产销售	625,355,165.60	97.45%	330,637,167.38	95.37%	89.14%
物业租赁收入	14,651,775.68	2.28%	14,028,774.16	4.05%	4.44%
物业管理	1,729,507.60	0.27%	1,994,509.19	0.58%	-13.29%
其他			12,952.39	0.00%	-100%
分地区					
湖南长沙	342,664,501.03	53.40%	240,608,555.97	69.40%	42.42%
河南新乡	284,595,562.16	44.35%	91,699,983.83	26.45%	210.36%
广东深圳	14,476,385.69	2.26%	14,364,863.32	4.14%	0.78%

**(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况**

√ 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						
房地产销售收入	625,355,165.60	393,169,798.07	37.13%	89.14%	90.84%	-0.56%
分地区						
长沙市	342,664,501.03	203,008,962.46	40.76%	42.42%	34.61%	3.44%
新乡市	284,595,562.16	191,487,547.90	32.72%	210.36%	231.55%	-4.30%

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 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

**(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入**

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2021 年	2020 年	同比增减
房地产	销售量	平方米	79,614	83,550	-4.71%
	生产量	平方米	179,220	130,121	37.73%
	库存量	平方米	143,095	27,928	412.37%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

√ 适用 □ 不适用

生产量：报告期内取得预售许可的存货增加所致

库存量：报告期内可售存货增加所致

**(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购合同截至本报告期的履行情况**

□ 适用 √ 不适用

**(5) 营业成本构成**

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2021 年		2020 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产销售		393,169,798.07	97.08%	206,019,346.55	95.66%	90.84%
物业租赁收入		9,041,718.86	2.23%	7,902,082.55	3.67%	14.42%
物业管理		2,800,400.85	0.69%	1,440,623.68	0.67%	94.39%

说明

无

**(6) 报告期内合并范围是否发生变动**

□ 是 √ 否

**(7) 公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况**

□ 适用 √ 不适用

**(8) 主要销售客户和主要供应商情况**

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	22,224,752.00
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.08%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	个人	14,863,622.00	2.06%
2	湖南润良通建材贸易有限公司	2,228,126.00	0.31%
3	个人	1,920,000.00	0.27%
4	个人	1,608,271.00	0.22%
5	个人	1,604,733.00	0.22%
合计	--	22,224,752.00	3.08%

主要客户其他情况说明

适用  不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	265,665,695.78
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	71.23%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	湖南雄新建筑有限公司	190,152,784.24	50.98%
2	深圳市建安（集团）股份有限公司	29,040,000.00	7.79%
3	长沙金鼎消防安全工程有限公司	19,986,353.00	5.36%
4	兴能电力建设有限公司	14,152,743.09	3.79%
5	广东德普威涂料有限公司	12,333,815.45	3.31%
合计	--	265,665,695.78	71.23%

主要供应商其他情况说明

适用  不适用

湖南雄新建筑有限公司采购金额190,152,784.24元，为长沙沙河城四期三B项目主体建安工程款。

### 3、费用

单位：元

	2021 年	2020 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	22,683,262.92	13,441,545.15	68.75%	报告期内销售增加所致
管理费用	65,044,105.47	55,014,062.30	18.23%	报告期内人工成本增加所致
财务费用	-2,423,115.14	-57,492.62	-4,114.65%	报告期内存量资金增加导致利息收入同比增加

### 4、研发投入

适用  不适用

### 5、现金流

单位：元

项目	2021 年	2020 年	同比增减
经营活动现金流入小计	681,499,131.35	705,027,136.31	-3.34%
经营活动现金流出小计	753,981,142.92	445,875,524.28	69.10%
经营活动产生的现金流量净额	-72,482,011.57	259,151,612.03	-127.97%
投资活动现金流入小计	48,000.00	13,100.00	266.41%
投资活动现金流出小计	19,483,091.28	6,559,773.18	197.01%

投资活动产生的现金流量净额	-19,435,091.28	-6,546,673.18	-196.87%
筹资活动现金流入小计	118,000,000.00	183,160,845.51	-35.58%
筹资活动现金流出小计	238,063,033.25	91,076,256.55	161.39%
筹资活动产生的现金流量净额	-120,063,033.25	92,084,588.96	-230.38%
现金及现金等价物净增加额	-211,980,300.78	344,689,156.80	-161.50%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

项目	同比增减	变动说明
经营活动现金流出小计	69.10%	报告期内工程款支出增加所致
经营活动产生的现金流量净额	-127.97%	报告期内工程款支出增加所致
投资活动现金流出小计	197.01%	报告期内购建固定资产支出增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-196.87%	报告期内购建固定资产支出增加所致
筹资活动现金流入小计	-35.58%	报告期内贷款流入减少所致
筹资活动现金流出小计	161.39%	报告期内偿还贷款所致
筹资活动产生的现金流量净额	-230.38%	报告期内偿还贷款所致
现金及现金等价物净增加额	-161.50%	报告期内工程款支出增加、偿还贷款所致

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

报告期内工程款支出增加所致。

## 五、非主营业务分析

□ 适用 √ 不适用

## 六、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2021 年末		2021 年初		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	323,830,936.50	12.75%	469,958,597.04	19.20%	-6.45%	报告期内偿还贷款所致
应收账款	631,657.54	0.02%	1,262,233.90	0.05%	-0.03%	
合同资产						
存货	1,804,623,631.75	71.08%	1,729,338,935.59	70.64%	0.44%	

投资性房地产	68,882,570.36	2.71%	73,737,486.68	3.01%	-0.30%	
长期股权投资						
固定资产	24,641,200.99	0.97%	25,428,774.02	1.04%	-0.07%	
在建工程	148,272,265.07	5.84%			5.84%	报告期内购建固定资产支出增加所致
使用权资产	9,966,397.39	0.39%	14,493,495.93	0.59%	-0.20%	
短期借款						
合同负债	633,059,342.74	24.93%	670,646,812.44	27.39%	-2.46%	报告期内项目结转收入所致
长期借款	128,000,000.00	5.04%	118,750,000.00	4.85%	0.19%	
租赁负债	5,612,588.78	0.22%	9,778,978.85	0.41%	-0.19%	

境外资产占比较高

适用  不适用

## 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

单位：元

	2021年	2020年	
货币资金	87,413,310.43	21,560,670.19	注1
存货	405,112,035.44	703,553,055.54	注2
投资性房地产		30,063,695.99	注3
在建工程	148,272,265.07		注4
合计	640,797,610.94	755,177,421.72	

注1：于2021年12月31日，其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金人民币74,064,640.99元(2020年12月31日：无)，按揭保证金人民币13,348,669.44元(2020年12月31日：人民币21,458,288.48元)，无其他受限的资金(2020年12月31日：人民币102,381.71元)。

注2：于2021年12月31日，账面价值为人民币405,112,035.44元(2020年12月31日：人民币703,553,055.54元)存货用于取得银行借款抵押。

注3：于2021年12月31日，使用投资性房地产用于取得银行借款抵押的银行借款已归还，从而该抵押解除。

注4：于2021年12月31日，账面价值为人民币148,272,265.07元(2020年12月31日：人民币0.00元)在建工程用于取得银行借款抵押。

## 七、投资状况分析

### 1、总体情况

适用  不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用  不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用  不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

适用  不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 5、募集资金使用情况

适用  不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

## 八、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用  不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用  不适用

## 九、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、销售	80,000,000	1,980,920,617.06	281,765,888.31	342,664,501.03	44,032,409.29	31,704,648.87
新乡市深业地产有限公司	子公司	房地产开发、销售	80,000,000	335,005,162.38	210,449,906.82	284,595,562.16	60,346,121.29	45,218,918.80
深圳市深业置地物业投资有限公司	子公司	投资、咨询	20,000,000	23,641,996.70	23,226,760.52	2,056,920.16	-1,313,996.27	-1,248,855.06

报告期内取得和处置子公司的情况

□ 适用 √ 不适用

主要控股参股公司情况说明

单位：元

公司名称	本年数		上年同期数		出现业绩波动的原因
	净利润	对公司合并净利润的贡献	净利润	对公司合并净利润的贡献	
长沙深业置业有限公司	31,704,648.87	31,704,648.87	10,115,195.90	10,115,195.90	公司本年净利润增加主要是长沙沙河城项目结转收入同比增加，净利润同比增加。
新乡市深业地产有限公司	45,218,918.80	31,653,243.16	15,868,162.64	11,107,713.85	公司本年净利润增加主要是新乡世纪新城项目结转收入同比增加，净利润同比增加。

## 十、公司控制的结构化主体情况

□ 适用 √ 不适用

## 十一、公司未来发展的展望

### 1.行业竞争格局和发展趋势

中国房地产行业的机会在于规模巨大，拥有庞大的人口数量，尽管开发企业数量众多，但是具备竞争力的房企在市场份额比重高，近年来基于房地产开发为核心的物业管理、商业运营、物流地产和工业园区开发等业务不断提升优质地产的门槛。目前房地产市场过去“高杠杆、高周转”发展的模式已经接近尾声，2021年中央经济工作会议中进一步强调“坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位”。

同时，中国面临住房制度改革，如政策调控房价、预售政策等，市场进入盘活存量土地（类似美国的城市复兴改造），这些因素共同构成当前地产业的挑战。

2021年住建部等八部门联合印发《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》，明确“因城施策”要重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁等问题，各地从限购、限贷、限价、限售等方面不断补充房地产市场管控政策，楼市调控政策趋向精细化。在较大的房地产市场调整压力下，部分城市已出台扶持性政策，通过发放购房补贴、放宽落户、降低二手住宅个人所得税税率、调整公积金贷款额度、预售资金灵活提取等方式稳定房地产市场预期。

目前大多数房地产企业转型压力持续加大，优势房企可借助相对宽松的融资环境获得资金补充，但中国房地产行业整体压力仍在。

### 2.公司可能面对的风险及应对措施

### 1) 风险和问题

一是受房地产调控等因素影响，公司存货去化较慢。

二是公司土地储备不足。公司主要土地储备集中在长沙和郑州两地。报告期内，公司积极拓展土地资源，暂未取得实质进展。

### 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，具有良好的企业信用级别，能为公司融资提供帮助。

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

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

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

## 十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2021年01月13日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年02月23日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年03月02日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年04月08日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年05月12日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年06月24日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年07月14日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年08月05日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年09月28日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年10月11日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年11月18日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无
2021年12月27日	董事会办公室	电话沟通	个人	个人投资者	公司经营等相关情况	无



## 第四节 公司治理

### 一、公司治理的基本状况

报告期内，公司治理的实际状况与《公司法》和中国证监会相关规定的要求不存在差异。

公司严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》等法律法规的相关要求，不断完善公司治理结构，有序开展内部控制规范工作。为提高公司治理水平，公司制订和完善了一系列的规章制度，如《股东大会议事规则》、《董事会议事规则》、《监事会议事规则》、《总经理工作细则》等。

公司股东大会、董事会和监事会运作规范，召集、召开会议程序符合有关规定。董事、监事和高级管理人员能够勤勉尽责地履行相关职责和义务，独立董事在公司决策方面能够发挥独立作用，公司也为独立董事及监事履职提供了充分保障。董事会下设的各专门委员会在重大事项上发挥了积极作用。高级管理人员分工明确，职责权限清晰，依法合规经营，努力实现股东利益和社会效益的最大化。公司已形成了权力机构、决策机构、监督机构与经理层之间权责分明、各司其职、有效制衡、科学决策、协调运作的法人治理结构。公司已形成了较为完整的内部控制体系，内部控制无重大缺陷发生。公司通过现金分红等方式积极回报投资者，切实履行社会责任。

公司一贯重视信息披露工作，真实、准确、完整、及时的信息披露确保了全体股东享有平等地位，保证了全体股东尤其是中小股东对公司重大事项享有知情权和参与权。公司对照证监会发布的《关于上市公司建立内幕信息知情人登记管理制度的规定》要求，制定了《内幕信息及知情人管理制度》和《外部信息使用人管理制度》，对现有制度执行情况进行检查，严格按监管法规规定管控、提供内幕信息，坚决杜绝利用公司内幕信息买卖公司股票的行为。严格执行对外部单位报送信息的各项管理要求，进一步加强对外部单位报送信息的管理、披露。

报告期内，公司向大股东深业沙河（集团）有限公司报送的主要未公开信息情况：公司每月8日前报送月度财务快报和月度财务报表，每个季度结束后的上旬报送季度财务报表和季度经济运行分析报告。根据深圳证监局的有关规定，公司严格按照相关规定规范公司向大股东报送未公开信息范围以及审批流程，促使公司以及相关各方在信息的传递过程中严格控制知情人范围。

报告期内，公司定期对公司内部控制规范体系运行情况进行评测，由此实现了公司按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是  否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

### 二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业务等方面的独立情况

公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面已做到五分开，并具有独立完整的业务及自主经营能力。

（一）人员方面：公司在劳动、人事及工资管理方面机构独立、制度健全。公司总经理、副总经理、财务负责人、董事会秘书等高级管理人员均在本公司领取薪酬。

（二）资产方面：公司与控股股东产权明晰，公司资产完全独立于控股股东。

（三）财务方面：公司设立了独立的财务部门，建立了健全独立的财务核算体系和财务管理制度，独立在银行开户，控股股东不存在干预公司财务会计活动的情况。

（四）机构方面：公司董事会、监事会及其他内部机构健全，运作独立，不存在与控股股东职能部门之间的从属关系。控股股东依法行使其权利，并承担相应的义务，没有超越股东大会直接或间接干预公司经营活动的行为。

（五）业务方面：本公司的主营业务为房地产开发与销售。本公司拥有独立的开发、销售、技术等人员。公司大股东

深业沙河(集团)有限公司行使投资者的管理职能，无干涉公司经营的行为。

### 三、同业竞争情况

适用  不适用

### 四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2020 年度股东大会	年度股东大会	35.92%	2021 年 04 月 22 日	2021 年 04 月 23 日	会议审议并通过了如下提案：1.00 《关于公司 2020 年年度报告全文及摘要的议案》；2.00 《关于公司 2020 年度利润分配及分红派息的预案》；3.00 《关于公司 2020 年度董事会工作报告的议案》；4.00 《关于公司 2020 年度监事会工作报告的议案》；5.00 《关于公司 2020 年度财务决算报告的议案》；6.00 《关于公司 2021 年度财务预算报告的议案》；7.00 《关于向控股股东申请借款额度暨关联交易的议案》；8.00 《关于公司 2021-2022 年度拟向控股子公司提供担保额度的议案》；9.00 《关于公司 2021-2022 年度拟为控股子公司及孙公司提供融资资助的议案》；10.00 《关于补选公司第十届董事会独立董事的议案》；11.00 《关于增加公司 2020 年度审计费用的议案》。
2021 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.05%	2021 年 11 月 11 日	2021 年 11 月 12 日	会议审议并通过了如下提案：1.00 《关于聘请公司 2021 年度财务审计机构的议案》；2.00 《关于聘请公司 2021 年度内控审计机构的议案》；3.00 《关于补选公司第十届董事会非独立董事的议案》；4.00 《关于修订<公司关联交易决策制度>的议案》。

#### 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

### 五、董事、监事和高级管理人员情况

## 1、基本情况

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数(股)	本期增持股份数量(股)	本期减持股份数量(股)	其他增减变动(股)	期末持股数(股)	股份增减变动的原因
陈勇	董事长	现任	男	52	2013年08月02日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
胡月明	董事、总经理	现任	男	51	2020年04月21日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
麻美玲	董事	现任	女	50	2020年04月21日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
严中宇	董事	现任	男	47	2022年01月06日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
史晓梅	董事	现任	女	52	2021年11月11日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
刘标	董事	现任	男	49	2017年04月21日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
陈治民	独立董事	现任	男	59	2017年04月21日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
王苏生	独立董事	现任	男	53	2017年04月21日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
赵晋琳	独立董事	现任	女	54	2021年04月22日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
李江明	监事会主席	现任	男	39	2020年04月24日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
徐美芬	监事	现任	女	53	2019年04月23日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
陈瑜	监事	现任	女	50	2017年04月21日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
徐美平	副总经理	现任	男	59	2013年08月30日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
赖育明	副总经理	现任	男	56	2017年01月17日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
冯斌	副总经理	现任	男	52	2020年04月24日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
黄伟良	副总经理	现任	男	53	2020年04月24日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
王凡	董事会秘书	现任	男	50	1999年08月28日	2023年04月21日	0	0	0	0	0	
董方	董事	离任	男	49	2012年09月14日	2021年12月10日	0	0	0	0	0	
刘世超	董事	离任	男	51	2017年02月14日	2021年10月15日	0	0	0	0	0	
熊楚熊	独立董事	离任	男	67	2015年04月23日	2021年04月22日	0	0	0	0	0	
合计	--	--	--	--	--	--	0	0	0	0	0	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是  否

报告期内，公司非独立董事董方先生和刘世超先生因工作调动辞职，独立董事熊楚熊先生因连续担任公司独立董事届满六年离任。

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
董方	董事	离任	2021年12月10日	工作调动
刘世超	董事	离任	2021年10月15日	工作调动
熊楚熊	独立董事	任期满离任	2021年04月22日	担任公司独立董事届满六年

## 2、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

### 1.董事会成员

陈勇，男，汉族，1970年1月出生，中共党员，1991年7月本科毕业于安徽大学，1994年7月硕士毕业于中国人民大学。历任深圳市物业发展(集团)股份有限公司秘书科科长、下属国贸发展公司总经理、吉发仓储公司总经理和本部资产部经理；深圳市沙河实业(集团)有限公司资产部经理、总经理助理兼沙河医院支部书记；沙河实业股份有限公司副总经理、总经理。现任本公司董事长。

胡月明，男，汉族，1971年3月出生，中共党员，1994年7月本科毕业于郑州大学，2014年7月硕士毕业于香港科技大学。历任河南电视台记者、深圳市国兴律师事务所律师、深圳市盐田区人力资源管理局劳动仲裁办主任、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会综合规划处调研员、深业集团有限公司董事会秘书及人力资源部总经理，深业置地有限公司副总经理，深业置地投资发展(深圳)有限公司总经理。现任本公司董事、总经理。

麻美玲，女，汉族，1972年3月出生，中共党员，1994年7月本科毕业于山东农业大学，1997年7月硕士毕业于浙江大学(原浙江农业大学)。历任深圳市农科集团有限公司发展部部长助理，办公室主任助理、副主任；深业集团有限公司人力资源部高级经理、资深经理，党群办公室(企业文化部)副主任(副总经理)。现任本公司董事、党委副书记。

严中字，男，1975年3月出生，毕业于武汉大学，工商管理专业硕士研究生。现任深业集团有限公司副总裁。历任深圳市投资控股有限公司资本运营部部长、战略发展部部长、副部长，深圳市投资控股有限公司投资发展部(投资项目评审中心)副部长、高级主管，深圳大海洋运股份有限公司董事、常务副总经理、董事会秘书、办公室主任、投资部副经理。在项目投融资、企业管理、资本运作方面有相当之工作经验。现任本公司董事。

史晓梅，女，1970年9月出生，毕业于上海财经大学会计学(师范)专业，经济学学士，高级会计师。现任深业集团有限公司董事及财务总监、深圳控股有限公司执行董事。历任深圳市机场(集团)有限公司计划财务部部长；深圳市机场股份有限公司计划财务部部长、副部长；深圳市机场(集团)有限公司计划财务部会计业务助理经理、合并报表主管会计；深圳市深茂(集团)有限公司财务部主管会计；江苏省扬州市市财政局财会职工中等专业学校教师。在财务管理及财务审计等方面有相当之工作经验。现任本公司董事。

刘标，男，1973年10月出生，拥有厦门大学国际会计学士学位、同济大学工商管理硕士学位(MBA)、比利时联合商学院工商管理博士学位(DBA)、高级会计师和中国注册会计师资格。现任深圳市科陆电子科技股份有限公司董事长、总裁，兼任深圳广田集团股份有限公司独立董事。曾任深圳市环球易购电子商务有限公司执行总裁，深圳联合金融服务集团股份有限公司总裁、董事长，深圳市投资控股有限公司总会计师，深业集团有限公司董事及财务总监、深圳控股有限公司非执行董事，深圳市粮食集团有限公司董事及财务总监，深圳飞亚达(集团)股份有限公司财务部经理等职。曾兼任跨境通宝电子商务股份有限公司董事、深圳能源集团股份有限公司监事、深圳市城市建设开发(集团)公司董事、中国南山开发(集团)股份有限公司副监事长、喀什深圳城有限公司董事、江苏沃田农业股份有限公司董事。现任本公司董事。

陈治民，男，1963年出生，西南政法大学法学学士，中国人民大学法学硕士。现任广东晟典律师事务所荣誉主任、深圳国际仲裁院仲裁员、中共宝安区委法律顾问、中共福田区委法律顾问、深圳市机场(集团)有限公司法律顾问。曾任中华全国律师协会理事，广东省律师协会常务理事、战略发展委员会主任、深圳市律师协会副会长、深圳市律师事务所主任、广东南特律师事务所主任、广东晟典律师事务所主任、深业集团有限公司董事(政府委派)、平安证券有限责任公司独立董事、深圳市长亮科技股份有限公司独立董事、深圳市政协委员等职。在房地产、建设工程、金融及公司法律业务方面有丰富的工作经验。现任本公司独立董事。

王苏生，男，1969年3月出生，法学博士、管理学博士后、MBA，中国注册会计师、律师、美国注册金融分析师(CFA)、教授、博士生导师。现任南方科技大学教授，长园科技集团股份有限公司、深圳天马微电子股份有限公司独立董事。曾任君安证券有限公司项目经理，深圳经济特区证券公司国际业务部副总经理、罗湖营业部总经理，英大证券有限责任公司武汉营业部总经理、董事会秘书处副主任，中瑞创业投资基金管理有限公司负责人。现任本公司独立董事。

赵晋琳，女，1968年11月出生，会计学专业博士，教授，注册税务师。先后毕业于西安交通大学、西南财经大学和暨南大学，并获得学士、硕士和博士学位。先后在四川德阳东方电机厂电大、深圳市地方税务局和深圳大学工作，现任深圳大学经济学院会计系教授，深圳市年年卡网络科技有限公司、深圳市汇川技术股份有限公司独立董事；2018年9月至2019年7月在美国密苏里大学圣路易斯分校做访问学者。现任本公司独立董事。

### 2.监事会成员

李江明，男，汉族，1983年6月出生，中共党员，2006年7月本科毕业于武汉科技大学，2015年7月硕士毕业于西安交通大学。历任深圳市博卡特电脑科技有限公司市场营销主管；深业泰富物流集团股份有限公司办公室主任、主任助理、办公室副主任、董事会秘书、办公室主任、办公室主任兼人力资源部经理。现任本公司纪委书记、监事会主席。

徐美芬，女，1969年4月出生，杭州电子工业学院(现杭州电子科技大学)会计学专业，学士学位，注册会计师资格。

现任深业集团有限公司风险管理部副总经理。曾先后就职于深圳中华会计师事务所、深圳南方民和会计师事务所、深圳市运发集团有限公司、深圳市农科集团有限公司。拥有二十多年的财务、审计等工作经历。现任本公司监事。

陈瑜，女，1972年7月出生，中共党员，中专学历，经济师。1991年7月-1997年6月，在湖北省黄石市电缆集团有限公司任总工程师办公室统计员、团委副书记（主持工作）；1997年7月-2006年4月，在深圳市沙河工贸发展公司任办公室副主任；2006年5月-2012年3月在深圳市沙河实业(集团)有限公司历任团委副书记、书记、女工主任；2012年4月至今在沙河实业股份有限公司历任人力资源部（党群办公室）副经理、党群办（监察室）主任、女工委主任、公司纪委委员。现任本公司党群办公室主任、监事。

### 3.高级管理人员

胡月明，男，汉族，1971年3月出生，中共党员，1994年7月本科毕业于郑州大学，2014年7月硕士毕业于香港科技大学。历任河南电视台记者、深圳市国兴律师事务所律师、深圳市盐田区人力资源管理局劳动仲裁办主任、深圳市人民政府国有资产监督管理委员会综合规划处调研员、深业集团有限公司董事会秘书及人力资源部总经理，深业置地有限公司副总经理，深业置地投资发展（深圳）有限公司总经理。现任本公司董事、总经理。

徐美平，男，汉族，1963年11月出生，硕士研究生学历，高级工程师，一级建造师。曾在中国建筑西南设计研究院从事设计工作十二年，历任中国建筑西南设计研究院深圳院设备室主任；沙河实业股份有限公司技术部副部长；长沙深业置业有限公司总工程师、副总经理、总经理、董事长。现任本公司副总经理。

赖育明，男，汉族，1966年10月出生，中共党员，硕士研究生学历，会计学硕士。曾任沙河实业股份有限公司计财部经理、总经理助理兼计财部经理；深业泰然（集团）股份有限公司财务管理部部长。现任本公司副总经理。

冯斌，男，汉族，1970年11月出生，中共党员，1992年7月本科毕业于哈尔滨工业大学，2001年9月硕士毕业于华中科技大学。历任深业南方地产（集团）有限公司顺德项目公司副总经理、深业鹏基南方集团工程管理部副经理；深业华东地产开发有限公司工程管理部经理；深圳市朗通房地产开发有限公司副总经理；深业置地有限公司三水项目公司总经理、孝德园片区统筹工作组组长；深业置地投资发展（深圳）有限公司副总经理。现任本公司副总经理。

黄伟良，男，汉族，1969年11月出生，中共党员。1993年7月本科毕业于吉林大学国际经济系，历任深圳市沙河实业(集团)公司下属都会合成墙板公司副总经理、总经理、党支部书记，沙河集团物业经营部经理、党支部书记，沙河实业股份公司办公室主任、第一党支部书记，长沙深业置业公司常务副总经理、总经理、法定代表人、党支部书记，沙河实业股份公司党委委员。现任本公司副总经理。

王凡，男，汉族，1972年出生，武汉大学硕士。历任中侨实业（集团）股份有限公司股证事务代表；1999年8月至2001年3月任华源实业（集团）股份有限公司董事会秘书，2001年3月至今任本公司董事会秘书。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
陈勇	深业沙河（集团）有限公司	法定代表人、董事长	2020年01月02日		是
胡月明	深业沙河（集团）有限公司	董事	2020年01月02日		否
赖育明	深业沙河（集团）有限公司	董事	2020年01月02日		否
严中字	深业沙河（集团）有限公司	董事	2021年09月30日		否
史晓梅	深业沙河（集团）有限公司	董事	2021年07月26日		否
李江明	深业沙河（集团）有限公司	监事	2020年01月02日		否
徐美芬	深业沙河（集团）有限公司	监事	2020年01月02日		否
陈瑜	深业沙河（集团）有限公司	监事	2020年05月12日		否
在股东单位任职情况的说明	无				

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
陈 勇	深业沙河世纪山谷（深圳）投资有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	2015 年 11 月 25 日	2021 年 12 月 01 日	否
陈 勇	深业置地投资发展（深圳）有限公司	董事长	2020 年 01 月 02 日	2021 年 09 月 27 日	否
陈 勇	深业健康产业投资运营（深圳）有限公司	董事	2020 年 03 月 17 日	2021 年 09 月 09 日	否
陈 勇	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	2021 年 01 月 13 日		否
陈 勇	深圳深业康复医院	董事	2020 年 03 月 17 日		否
胡月明	深业置地投资发展（深圳）有限公司	董事	2018 年 12 月 11 日		否
胡月明	深圳市深业宝松投资发展有限公司	法定代表人、董事长	2019 年 06 月 11 日		否
麻美玲	深业托育（深圳）有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	2020 年 12 月 15 日		否
严中字	深业集团有限公司	副总裁	2020 年 05 月 01 日		是
史晓梅	深业集团有限公司	董事、财务总监	2021 年 06 月 15 日		是
史晓梅	深圳控股有限公司	董事	2021 年 08 月 27 日		是
刘 标	深圳市科陆电子科技股份有限公司	董事长、总裁	2021 年 06 月 04 日		是
刘 标	深圳市科陆电子科技股份有限公司	董事、总裁	2019 年 08 月 02 日		是
刘 标	深圳广田集团股份有限公司	独立董事	2017 年 08 月 18 日		是
陈治民	广东晟典律师事务所	律师、高级合伙人、荣誉主任	2007 年 05 月 01 日		是
王苏生	南方科技大学	教授	2017 年 04 月 01 日		是
王苏生	万泽实业股份有限公司	独立董事	2016 年 01 月 18 日	2022 年 02 月 09 日	是
王苏生	深圳天马微电子股份有限公司	独立董事	2016 年 12 月 09 日		是
王苏生	长园科技集团股份有限公司	独立董事	2021 年 08 月 09 日		是
赵晋琳	深圳大学	教授	2010 年 03 月 01 日		是
赵晋琳	深圳市年年卡网络科技有限公司	独立董事	2014 年 11 月 24 日		是
赵晋琳	深圳市汇川技术股份有限	独立董事	2021 年 05 月 24 日		是

	公司				
李江明	福建深业投资有限公司	法定代表人、执行董事、总经理	2021年03月11日		否
李江明	深圳市幸福健康产业（集团）有限公司	监事	2021年01月13日		否
徐美芬	深业集团有限公司	风险管理部副总经理	2018年10月15日		是
徐美平	深业置地投资发展（深圳）有限公司	法定代表人、董事长	2021年09月27日		否
徐美平	深业健康产业投资运营（深圳）有限公司	董事长	2020年03月17日		否
徐美平	深圳沙河医院	董事	2020年03月17日		否
徐美平	深圳深业康复医院	董事长	2020年03月17日		否
徐美平	深业颐居养老运营（深圳）有限公司	执行董事	2020年03月03日		否
赖育明	新乡市深业地产有限公司	董事	2017年06月19日		否
赖育明	深圳市深业置地物业投资有限公司	董事长	2020年03月17日		否
冯斌	深圳市深业宝松投资发展有限公司	董事	2019年06月11日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用  不适用

### 3、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

主要是依据公司相关管理办法和考核制度，以公司年初制定的经营计划为基础，以公司经营目标为导向，实行薪金收入与绩效考核相挂钩，最终确定薪酬。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
陈 勇	董事长	男	52	现任	0	是
胡月明	董事、总经理	男	51	现任	102.95	否
麻美玲	董事	女	50	现任	93.35	否
严中宇	董事	男	47	现任	0	是
史晓梅	董事	女	52	现任	0	是
刘 标	董事	男	49	现任	10	否
陈治民	独立董事	男	59	现任	10	否

王苏生	独立董事	男	53	现任	10	否
赵晋琳	独立董事	女	54	现任	7.5	否
李江明	监事会主席	男	39	现任	93.35	否
徐美芬	监事	女	53	现任	0	是
陈 瑜	监事	女	50	现任	74.93	否
徐美平	副总经理	男	59	现任	88.54	否
赖育明	副总经理	男	56	现任	88.54	否
冯 斌	副总经理	男	52	现任	88.54	否
黄伟良	副总经理	男	53	现任	88.54	否
王 凡	董事会秘书	男	50	现任	76.53	否
董 方	董事	男	49	离任	0	否
刘世超	董事	男	51	离任	0	否
熊楚熊	独立董事	男	67	离任	2.5	否
合计	--	--	--	--	835.27	--

## 六、报告期内董事履行职责的情况

### 1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第十届董事会第五次会议	2021年03月25日	2021年03月27日	审议并通过了《关于公司2020年年度报告全文及摘要的议案》、《关于公司2020年度利润分配及分红派息的预案》、《关于公司2020年度董事会工作报告的议案》、《关于公司2020年度总经理工作报告的议案》、《关于公司2020年度独立董事述职报告的议案》、《关于公司2020年度内部控制评价报告的议案》、《关于公司2020年度财务决算报告的议案》、《关于公司2021年度财务预算报告的议案》、《关于向控股股东申请借款额度暨关联交易的议案》、《关于公司2021-2022年度拟向控股子公司提供担保额度的议案》、《关于公司2021-2022年度拟为控股子公司及孙公司提供融资资助的议案》、《关于补选公司第十届董事会独立董事的议案》、《关于增加公司2020年度审计费用的议案》、《关于执行新租赁准则并变更相关会计政策的议案》、《关于公司治理状况自查报告的议案》、《关于召开公司2020年度股东大会的议案》。
第十届董事会第六次会议	2021年04月23日	2021年04月24日	审议并通过了《关于公司2021年第一季度报告全文及正文的议案》、《关于调整公司第十届董事会提名委员会、薪酬与考核委员会成员的议案》。
第十届董事会第七次会议	2021年08月26日	2021年08月27日	审议并通过了《关于公司2021年半年度报告全文及摘要的议案》、《关于修订<公司财务管理办法>的议案》。



第十届董事会第八次会议	2021 年 10 月 25 日	2021 年 10 月 26 日	审议并通过了《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》、《关于聘请公司 2021 年度财务审计机构的议案》、《关于聘请公司 2021 年度内控审计机构的议案》、《关于补选公司第十届董事会非独立董事的议案》、《关于修订〈公司关联交易决策制度〉的议案》、《关于修订〈公司年报信息披露重大差错责任追究制度〉的议案》、《关于修订〈公司内部控制制度〉的议案》、《关于召开公司 2021 年第一次临时股东大会的议案》。
第十届董事会第九次会议	2021 年 11 月 12 日	2021 年 11 月 13 日	审议并通过了《关于补选公司第十届董事会审计委员会委员的议案》。
第十届董事会第十次会议	2021 年 12 月 20 日	2021 年 12 月 21 日	审议并通过了《关于补选公司第十届董事会非独立董事的议案》、《关于召开公司 2022 年第一次临时股东大会的议案》。

## 2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
陈勇	6	1	5	0	0	否	2
胡月明	6	1	5	0	0	否	1
麻美玲	6	1	5	0	0	否	2
董方	5	0	4	1	0	否	0
史晓梅	2	0	2	0	0	否	1
刘世超	3	1	2	0	0	否	0
刘标	6	1	5	0	0	否	0
陈治民	6	1	5	0	0	否	1
王苏生	6	1	5	0	0	否	1
赵晋琳	5	0	5	0	0	否	1
熊楚熊	1	1	0	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

无

## 3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是  否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

#### 4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

√ 是 □ 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第1号——主板上市公司规范运作》以及《公司章程》、《董事会议事规则》开展工作，勤勉尽责，对公司治理和经营事项进行充分讨论沟通，积极建言献策，形成一致意见，并坚决监督和推动董事会决议的执行，确保决策科学、及时、高效，为公司的持续、健康、稳定发展发挥了积极作用，有效维护了公司和全体股东的合法权益。

#### 七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况(如有)
第十届董事会提名委员会	陈治民、陈勇、胡月明、王苏生、赵晋琳	3	2021年03月15日	审议并通过了《关于提名公司第十届董事会独立董事的议案》	同意提交公司董事会审议	无	无
			2021年10月20日	审议并通过了《关于提名公司第十届董事会非独立董事的议案》	同意提交公司董事会审议	无	无
			2021年12月15日	审议并通过了《关于提名公司第十届董事会非独立董事的议案》	同意提交公司董事会审议	无	无
第十届董事会审计委员会	王苏生、刘世超、陈治民	4	2021年01月12日	1.审阅公司编制的2020年度财务报表(未经审计);2.审议审计机构关于对公司2020年度财务报告审计计划的安排	一致认为公司编制的财务报表真实可靠、内容完整,并根据公司实际情况,积极与审计机构协商确定有关审计工作安排	2020年年报审计工作开展以来,保持与会计师的密切沟通,及时了解审计工作进展和会计师关注的问题,督促会计师事务所严格按照审计计划安排审计工作	无
			2021年03月17日	听取审计机构关于公司2020年度财务报告审计事项的汇报	就公司2020年度财务报告相关问题进行沟通		无
			2021年03月23日	审议并通过了如下议案:1.《关于公司2020年度审计报告的议案》;2.《关于公司2020年度内部控制评价报告的议案》;3.《关于公司2020年年度报告全文及摘要的议案》;4.《关于公司2020年度利润分配及分红派息的预案》;5.《关于公司2020年度财务决算报告的议案》;6.《关于公司2021年度财务预算报告的议案》;7.《关于执行新租赁准则并变更相关	同意提交公司董事会审议		无

				会计政策的议案》；8.《关于增加公司 2020 年度审计费用的议案》。			
		2021 年 10 月 14 日		审议并通过了如下议案：1.《关于聘请公司 2021 年度财务审计机构的议案》；2.《关于聘请公司 2021 年度内控审计机构的议案》；3.《关于修订<公司内部控制制度>的议案》。	同意提交公司董事会审议	无	无

## 八、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是  否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

## 九、监事会工作报告

2021 年,公司监事会以维护公司利益和全体股东权益为中心,以《公司法》、《公司章程》以及相关监管规定为依据,认真履行监事会职责,切实行使监督职能,规范召开监事会会议,依规参加股东大会、列席董事会、经营班子会、业务例会等有关会议,及时全面检查公司经营管理、财务等状况,监督公司治理和董事、高级管理人员履行职责等情况,在促进公司规范运作、加强内部控制、防范经营风险、维护公司及股东合法权益等方面发挥了积极的作用。

### (一) 监事会会议召开情况

报告期内,监事会认真开展各项工作,共召开了四次会议,出席会议的监事人数均符合法定人数要求,监事会会议的具体召开情况如下:

1.2021 年 3 月 25 日上午 11:00,在深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼四楼本公司会议室召开第十届监事会第四次会议,审议并通过了八项议案,分别为:1) 审议并通过了《关于公司 2020 年年度报告全文及摘要的议案》;2) 审议并通过了《关于公司 2020 年度利润分配及分红派息的预案》;3) 审议并通过了《关于公司 2020 年度监事会工作报告的议案》;4) 审议并通过了《关于公司 2020 年度内部控制评价报告的议案》;5) 审议并通过了《关于公司 2020 年度财务决算报告的议案》;6) 审议并通过了《关于公司 2021 年度财务预算报告的议案》;7) 审议并通过了《关于增加公司 2020 年度审计费用的议案》;8) 审议并通过了《关于执行新租赁准则并变更相关会计政策的议案》。

2.2021 年 4 月 23 日,以通讯表决方式召开第十届监事会第五次会议,审议并通过了《关于公司 2021 年第一季度报告全文及正文的议案》。

3.2021 年 8 月 26 日,以通讯表决方式召开第十届监事会第六次会议,审议并通过了《关于公司 2021 年半年度报告全文及摘要的议案》。

4.2021 年 10 月 25 日,以通讯表决方式召开第十届监事会第七次会议,审议并通过了三项议案,分别为:1) 审议并通过了《关于公司 2021 年第三季度报告的议案》;2) 审议并通过了《关于聘请公司 2021 年度财务审计机构的议案》;3) 审议并通过了《关于聘请公司 2021 年度内控审计机构的议案》。

### (二) 监事会履行职责情况

1.按时列席董事会和出席股东大会,对董事会和股东大会决策程序的合法合规性进行监督。2021 年,监事会列席了 6 次董事会会议、出席了 2 次股东大会。通过参加董事会和股东大会,监事会听取了公司各项重要提案和决议,全面了解了公司各项重要决策的形成过程,掌握了公司经营业绩情况,同时履行了监事会的知情、监督、检查职能。

2.列席参加经营业务工作会议,对公司重大经营决策和经营管理工作进行全面的监督和检查。2021 年,公司监事会列席了经营班子会 20 余次,月度业务例会 12 次。通过列席参加经营业务会议,参与对公司经营管理等重大问题的讨论。

3.开展监事会工作调研。2021 年，监事会到新乡和长沙两个外地项目公司进行调研，重点了解了所属企业经营目标完成情况、财务运作情况和企业面临经营风险与困难。通过调研，监事会基本能动态掌握所属企业经营业务运作态势，并就所属企业规范运营提出具有建设性的意见和建议，切实履行了监事会监督职能，从而有效保障了公司资产安全。

4.参与招标工作关键环节的监督。2021 年，监事会加强对公司招标采购过程监管，参与了招标工作关键环节的监督，并密切关注和督促招标工作存在问题的整改落实。

## 十、公司员工情况

### 1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职工的数量（人）	45
报告期末主要子公司在职工的数量（人）	83
报告期末在职工的数量合计（人）	128
当期领取薪酬员工总人数（人）	128
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	0
销售人员	12
技术人员	23
财务人员	13
行政人员	26
管理人员	38
物管人员	16
合计	128
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	17
本科	59
专科	28
中专及以下	24
合计	128

### 2、薪酬政策

本公司薪酬政策根据公司《薪酬制度》和《绩效管理制度》的相关规定，按照以岗定薪、岗变薪变原则，不同岗位实行不同的薪酬体系。同时，公司根据发展需要对薪酬体系实行动态管理，持续优化薪酬结构，确保薪酬资源能够有效吸引、激励和保留关键人才。

### 3、培训计划

报告期内，公司组织员工参加10多次共60人次的培训课程，学习了《新个税法》、《领导力提升高级研修班》等课程，通过学习交流，提升员工业务处理能力和个人的综合素质。此外，为加快应届毕业生的成长，组织了“新员工入职培训”，推行了导师制和轮岗制，指定业务骨干以师傅带徒弟方式及根据相关专业和岗位情况安排不同岗位的锻炼，以“传、帮、带”的方式，提升新员工认同感和归属感，使员工得到较快的成长。

### 4、劳务外包情况

适用  不适用

## 十一、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用  不适用

公司2020年度利润分配方案为：以2020年12月31日总股本201,705,187股为基数，以未分配利润向全体股东每10股派发现金0.08元（含税），共派发现金股利1,613,641.50元，剩余未分配利润留存以后年度分配。

前述方案经公司2021年3月25日召开的公司第十届董事会第五次会议审议通过，并经2021年4月22日召开的公司2020年度股东大会批准。

2021年6月11日，公司实施完成2020年度利润分配方案。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用，报告内公司未对现金分红政策进行调整或变更

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用  不适用

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

每 10 股送红股数（股）	2
每 10 股派息数（元）（含税）	0.50
每 10 股转增数（股）	0
分配预案的股本基数（股）	201,705,187
现金分红金额（元）（含税）	10,085,259.35
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00

现金分红总额（含其他方式）（元）	10,085,259.35
可分配利润（元）	297,544,965.76
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	20%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2021 年度公司合并报表归属于上市公司净利润为 35,423,521.56 元，母公司净利润为-1,200,462.87 元。母公司 2021 年净利润加上年初未分配利润 300,358,494.59 元，减去 2021 年已实施的 2020 年度分配股利 1,613,065.96 元，2021 年末母公司可供分配利润为 297,544,965.76 元。</p> <p>根据有关法规及《公司章程》的规定，考虑到股东利益及公司长远发展需求，公司拟以 2021 年 12 月 31 日总股本 201,705,187 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 2 股并派发现金 0.50 元（含税），拟送红股 40,341,037 股，现金股利 10,085,259.35 元，公司共计拟分配利润金额为 50,426,296.35 元，其中，现金分红金额占本期利润分配金额的比例为 20%。剩余未分配利润留存以后年度分配。</p> <p>前述分配预案经公司 2022 年 3 月 29 日召开的第十届董事会第十二次会议审议通过，尚需提交公司股东大会审议。</p>	

## 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、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

### 1、内部控制建设及实施情况

2021年度，公司修订了《沙河实业股份有限公司内部控制制度》，并在公司各部门和所属企业进行制度宣贯。根据新修订的内部控制制度组建内控领导小组和内控专员小组，聘请会计师事务所开展内控测试工作，引入外部评价机制，由第三方中介机构对企业内部控制体系的建设和执行情况进行监督和评价，同时根据内控测试结果进行相应的成果输出和宣贯，并到外部公司考察交流和学习，为下一步梳理、修订和完善公司（第六版）《内部控制管理手册》夯实工作基础。

### 2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是  否

## 十四、公司报告期内对子公司的管理控制情况

无

## 十五、内部控制自我评价报告或内部控制审计报告

## 1、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2022 年 03 月 31 日	
内部控制评价报告全文披露索引	本公司《2021 年度内部控制评价报告》刊登在巨潮资讯网 <a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	100.00%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	100.00%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	<p>1.重大缺陷：公司会计报表、财务报告及信息披露等方面发生重大违规事件；公司高级管理人员舞弊；注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而内部控制机制在运行过程中未能发现该错报；审计委员会对内部控制的监督无效；公司更正已公布的财务报告；会计差错金额直接影响盈亏性质；监管部门认定的财务报告存在重大会计差错的情形；注册会计师对公司财务报表出具无保留意见之外的其他三种意见审计报告。2. 重要缺陷：公司未依照公认会计准则选择和应用会计政策、未建立反舞弊程序和控制措施；对于非常规或特殊交易的账务处理没有建立相应的控制机制；对于期末财务报告过程的控制存在一项或多项缺陷且不能合理保证编制的财务报表达到真实、准确的目标。3. 一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>	<p>1.重大缺陷：严重违反国家法律、法规或规范性文件等，导致中央政府或行业监管机构的调查，并被公开处罚；公司集体决策程序导致重大失误；重要业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在重大隐患；内控评价结果中重要缺陷在报告发布之日起两年内未完成整改。2.重要缺陷：违反法律、法规、规章等，导致地方政府或地方监管部门的调查，并被处罚；公司一般业务缺乏制度控制或制度体系失效；信息系统的安全存在隐患；内控评价重要缺陷未完成整改。3.一般缺陷：未构成重大缺陷、重要缺陷标准的其他内部控制缺陷。</p>
定量标准	<p>1.重大缺陷：经营收入潜在错报金额&gt;合并会计报表经营收入的 1%；利润总额潜在错报金额&gt;合并会计报表利润总额的 5%且绝对额不低于人民币 200 万元；资产总额潜在错报金额&gt;合并会计报表资产总额的 1%。2.重要缺陷：合并会计报表经营收入的 0.5%&lt;经营收入潜在错报金额≤合并会计报表经营收入的 1%；合并会计报表利润总额的 2.5%&lt;利润总额潜在错报金额≤合并会计报表利润总额的 5%；合并会计报表资产总额的 0.5%&lt;资产总额潜在错报金额≤</p>	<p>1.重大缺陷：直接财产损失金额&gt;合并会计报表资产总额的 3%且绝对额不低于人民币 500 万元。2.重要缺陷：合并会计报表资产总额的 1%&lt;直接财产损失金额≤合并会计报表资产总额 3%。3.一般缺陷：直接财产损失金额&lt;合并会计报表资产总额的 1%。</p>

	合并会计报表资产总额的 1%。3.一般缺陷：经营收入潜在错报金额<合并会计报表经营收入的 0.5%；利润总额潜在错报金额<合并会计报表利润总额的 2.5%；资产总额潜在错报金额<合并会计报表资产总额的 0.5%。	
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

## 2、内部控制审计报告

适用  不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，沙河实业股份有限公司于 2021 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2022 年 03 月 31 日
内部控制审计报告全文披露索引	<a href="http://www.cninfo.com.cn">http://www.cninfo.com.cn</a>
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是  否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是  否

## 十六、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

根据中国证券监督管理委员会上市公司治理专项自查清单填报系统，公司本着实事求是的原则，严格按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《主板上市公司规范运作》等有关法律法规、以及内部规章制度，对上市公司治理专项自查清单事项进行了自查，并进行了认真地梳理填报。通过本次自查，公司认为本公司治理符合《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》和《主板上市公司规范运作》等法律法规的要求，公司治理结构较为完善，运作规范，不存在重大问题的整改事项。本次自查，公司查出整改类问题1个，即公司未设置证券事务代表职位。因该事项涉及人事调整，公司计划2022年8月31日前完成整改。



## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是  否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用  不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位

### 二、社会责任情况

不适用

### 三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用

## 第六节 重要事项

### 一、承诺事项履行情况

#### 1、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尚未履行完毕的承诺事项

适用  不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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尚未履行完毕的承诺事项。

#### 2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用  不适用

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用  不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用  不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用  不适用

### 五、董事会、监事会、独立董事（如有）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、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用  不适用

会计政策变更

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》（以下简称“新租赁准则”），于 2021 年颁布了《关于调整〈新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定〉适用范围的通知》（财会[2021]9 号）、《关于印发〈企业会计准则解释第 14 号〉的通知》（财会[2021]1 号）及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响列示如下：

## (a) 租赁

本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对首次执行日已存在的合同进行评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

## (i)

会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2021 年 1 月 1 日	
		本集团	本公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的租赁合同，本集团及本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法：	使用权资产-调增	14,493,495.93	13,965,677.74
	租赁负债-调增	9,778,978.85	9,748,018.35
	一年内到期的非流动负债-调增	4,714,517.08	4,217,659.39

剩余租赁期超过 12 个月的，本集团及本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并采用与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整以确定使用权资产的账面价值。本集团及本公司采用简化方法评估首次执行日使用权资产是否存在减值，由于在首次执行日不存在租赁亏损合同，对财务报表无显著影响。

剩余租赁期不超过 12 个月的，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。

对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。

因执行新租赁准则，除与简化处理的短期租赁和低价值资产租赁相关的预付租金和租赁保证金支出仍计入经营活动现金流出外，其他的预付租金和租赁保证金支出计入筹资活动现金流出。

于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.78%。

(ii) 于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下：

	本集团	本公司
于 2020 年 12 月 31 日披露的未来最低经营租赁付款额	16,580,493.72	14,994,836.15
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	14,493,495.93	13,965,677.74
加：2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款	-	-
减：不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	-	-
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	-	-
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负 债)(附注二(27)(a)(i))	14,493,495.93	13,965,677.74

本集团及本公司于 2020 年 12 月 31 日披露尚未支付最低经营租赁付款额的口径未包括续约选择权的因素。在首次执行日确定租赁负债时，对于合理确定将行使续约选择权的租赁，本集团及本公司将续约期的租赁付款额纳入租赁负债的计算。

## 七、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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

## 八、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	50
境内会计师事务所审计服务的连续年限	1
境内会计师事务所注册会计师姓名	林崇云、裘小莹
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	林崇云 1 年，裘小莹 1 年
境外会计师事务所名称（如有）	无
境外会计师事务所报酬（万元）（如有）	0
境外会计师事务所审计服务的连续年限（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师姓名（如有）	无
境外会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限（如有）	无

当期是否改聘会计师事务所

是  否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用  不适用

报告期内，公司聘请普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）为内控审计机构，内控审计费 20 万元，报告期内尚未支付。

## 九、年度报告披露后面临退市情况

适用  不适用

## 十、破产重整相关事项

适用  不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

## 十一、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。

## 十二、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。

## 十三、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用  不适用

## 十四、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用  不适用

公司报告期末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

公司报告期末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

公司报告期末未发生共同对外投资的关联交易。

### 4、关联债权债务往来

适用  不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

## 5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用  不适用

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

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用  不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

## 7、其他重大关联交易

适用  不适用

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

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

按本公司和深业沙河(集团)有限公司约定，深业沙河(集团)有限公司在拆迁过渡期内向本公司支付安置费，其中沙河商城综合楼一层商业部分过渡期安置费计自《搬迁补偿安置协议之补充协议》生效之日(2018年11月30日)停止。

2021年度，本公司收到深业沙河(集团)有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币12,268,935.00元(2020年：人民币12,268,935.00元)计入营业外收入。

## 8、关联方余额

项目	关联方	金额
其他应付款	深业沙河(集团)有限公司	248,119,850.00

注：于2020年12月31日，本集团应付深业沙河(集团)有限公司借款本金320,000,000.00人民币元以及2020年度借款利息人民币15,567,200.00元；根据原合同约定借款本金于2021年12月31日到期，双方按季度结息。于2021年12月31日，经双方一致同意对该协议借款余额进行展期，于2021年12月31日，本集团应付深业沙河(集团)有限公司借款本金人民币230,000,000.00元以及2021年度借款利息人民币18,119,850.00元。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

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

## 十五、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

公司报告期不存在重大担保情况。

### 3、委托他人进行现金资产管理情况

#### (1) 委托理财情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托理财。

#### (2) 委托贷款情况

适用  不适用

公司报告期不存在委托贷款。

### 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、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。

## 十七、公司子公司重大事项

适用  不适用



## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

股份变动的原因

适用  不适用

股份变动的批准情况

适用  不适用

股份变动的过户情况

适用  不适用

股份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

#### 1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用  不适用

#### 2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用  不适用

#### 3、现存的内部职工股情况

适用  不适用

### 三、股东和实际控制人情况

#### 1、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	20,131	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	19,648	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	
持股 5%以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
深业沙河(集团)有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391	0	0	68,613,391		
贺洁	境内自然人	2.31%	4,668,844	4,318,844	0	4,668,844		
张沐城	境内自然人	1.52%	3,060,000	859,985	0	3,060,000		
洪祖芳	境内自然人	1.20%	2,425,800	0	0	2,425,800		
彭凌云	境内自然人	1.05%	2,120,000	-461,300	0	2,120,000		
吴小丽	境内自然人	1.01%	2,031,500	0	0	2,031,500		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0	0	1,440,000		
林汉腾	境内自然人	0.50%	1,008,100	508,100	0	1,008,100		
彭海生	境内自然人	0.50%	1,000,000	1,000,000	0	1,000,000		
康云	境内自然人	0.45%	907,000	-31,000	0	907,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况(如有)(参见注 3)	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明(如有)(参见注 10)	无							
前 10 名无限售条件股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量		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				
贺洁	4,668,844		人民币普通股	4,668,844				
张沐城	3,060,000		人民币普通股	3,060,000				
洪祖芳	2,425,800		人民币普通股	2,425,800				
彭凌云	2,120,000		人民币普通股	2,120,000				
吴小丽	2,031,500		人民币普通股	2,031,500				
张丽萍	1,440,000		人民币普通股	1,440,000				
林汉腾	1,008,100		人民币普通股	1,008,100				
彭海生	1,000,000		人民币普通股	1,000,000				
康云	907,000		人民币普通股	907,000				

前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名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情况说明（如有）（参见注 4）	股东洪祖芳持有公司股票 2,425,800 股，其中 1,921,000 股通过融资融券投资者信用账户持有；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；股东林汉腾持有公司股票 1,008,100 股，其中 457,700 股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。

## 2、公司控股股东情况

控股股东性质：地方国有控股

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深业沙河（集团）有限公司	陈勇	1988 年 12 月 19 日	91440300192198188H	一般经营项目是：兴办实业（具体项目另行申报）；物业及租赁管理（凭资质证书经营）；在合法取得使用权的地块上从事房地产开发；项目投资；以自有资金从事投资活动；康复辅具适配服务；健康咨询服务（不含诊疗服务）；咨询策划服务；认证咨询；劳务服务（不含劳务派遣）；家政服务；护理机构服务（不含医疗服务）；企业管理咨询；第一类医疗器械销售；中医养生保健服务（非医疗）；母婴用品销售；母婴生活护理（不含医疗服务）；幼儿园外托管服务；教育咨询服务（不含涉许可审批的教育培训活动）；住房租赁；日用品销售；日用百货销售；日用杂品销售；软件开发；人工智能应用软件开发；会议及展览服务；政策法规课题研究。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可经营项目是：养老服务；建设工程设计；建设工程施工；劳务派遣服务；保健食品（预包装）销售；婴幼儿洗浴服务；住宿服务；物业管理；旅游业务；餐饮服务；食品销售；第二类医疗器械销售。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	无			

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。

### 3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：地方国资管理机构

实际控制人类型：法人

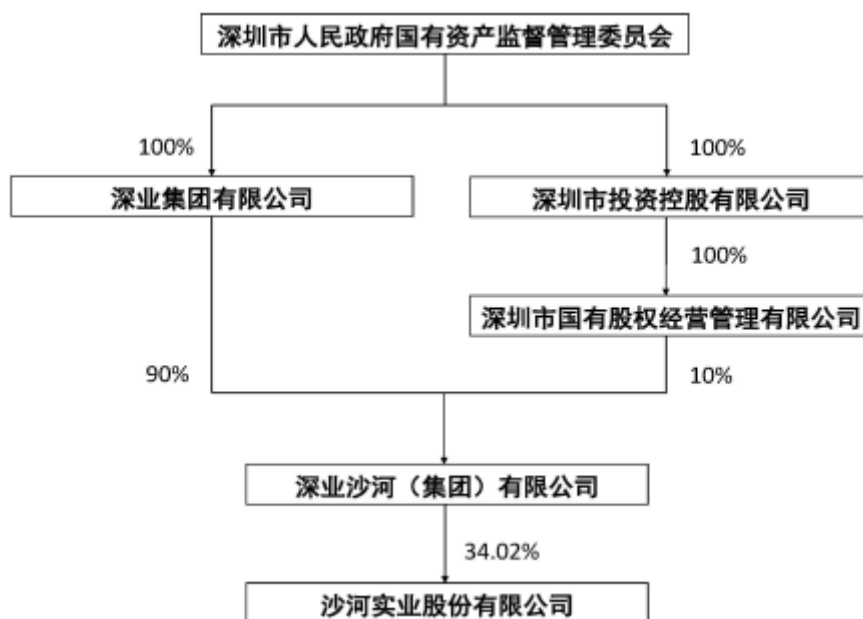
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
深圳市人民政府国有资产监督管理委员会	王勇健	2004年07月01日	K31728067	根据市政府授权，依照法律法规履行出资人职责，依法维护国有资产出资人权益等。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	深圳机场、盐田港、深振业、农产品、特发信息等上市公司。			

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用  不适用

### 4、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用  不适用

#### 5、其他持股在 10%以上的法人股东

适用  不适用

#### 6、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用  不适用

### 四、股份回购在报告期的具体实施情况

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

## 第八节 优先股相关情况

适用  不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用  不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计机构名称	普华永道中天会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	普华永道中天审字(2022)第 10086 号
注册会计师姓名	林崇云、裘小莹

### 审计报告

普华永道中天审字(2022)第 10086 号  
(第一页, 共七页)

沙河实业股份有限公司全体股东:

#### 一、 审计意见

##### (一) 我们审计的内容

我们审计了沙河实业股份有限公司(以下简称“沙河股份”)的财务报表,包括 2021 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表,2021 年度的合并及公司利润表、合并及公司现金流量表、合并及公司股东权益变动表以及财务报表附注。

##### (二) 我们的意见

我们认为,后附的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制,公允反映了沙河股份 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量。

#### 二、 形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。我们相信,我们获取的审计证据是充分、适当的,为发表审计意见提供了基础。

按照中国注册会计师职业道德守则,我们独立于沙河股份,并履行了职业道德方面的其他责任。

#### 三、 关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断,认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景,我们不对这些事项单独发表意见。

我们在审计中识别出的关键审计事项汇总如下:

- (一) 房地产销售收入确认
- (二) 存货的可变现净值的评估



## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10086 号  
(第二页, 共七页)

## 三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(一) 房地产销售收入确认</p> <p>参见财务报表附注二(21)“收入”及附注四(28)“营业收入和营业成本”。</p> <p>沙河股份 2021 年度房地产销售收入为人民币 625,355,165.60 元, 占 2021 年度营业收入的 97.45%。</p> <p>沙河股份的房地产销售收入是在满足房地产开发项目已建造完工并达到预期可使用状态, 经验收合格并办妥竣工备案手续等条件后, 于买方接到书面交房通知书, 在约定的期限内交付房产并签署交付签收单时, 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。</p> <p>由于沙河股份的房地产销售收入金额重大, 涉及的交易量大, 且客户数量众多, 我们投入了大量的时间及资源, 我们将房地产销售收入确认作为关键审计事项。</p>	<p>我们对房地产销售收入确认执行的审计程序主要包括:</p> <p>我们了解、评估并测试了沙河股份与房地产销售收入确认相关的内部控制;</p> <p>我们通过抽样检查销售合同, 分析合同中的相关条款, 评估了沙河股份房地产销售收入确认会计政策;</p> <p>我们采用抽样的方式, 对房地产销售收入实施了以下程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 检查与房地产销售收入相关的支持性文件, 包括销售合同、书面交房通知书、可以证明房产已达到交付条件的竣工备案手续资料以及交付签收单等支持性文件;</li> <li>• 对资产负债表日前后确认的房地产销售收入, 检查买方确认接收房屋的交付签收单或寄出书面交房通知书的时间, 以评估销售收入是否记录在恰当的期间。</li> </ul> <p>根据所实施的审计程序, 我们获取的审计证据可以支持沙河股份的房地产销售收入确认。</p>

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10086 号  
(第三页, 共七页)

## 三、 关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
<p>(二) 存货的可变现净值的评估</p> <p>参见财务报表附注二(10)“存货”及附注四(5)“存货”。</p> <p>于 2021 年 12 月 31 日, 沙河股份存货账面价值为人民币 1,804,623,631.75 元, 占集团总资产的 71.08%。管理层对 2021 年 12 月 31 日的存货的可变现净值进行了评估, 存货的账面价值按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>管理层根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。存货可变现净值的评估中预计销售价格、预计销售费用以及存货的预计完工成本涉及管理层的判断和估计。</p> <p>由于沙河股份的存货金额重大, 且存货可变现净值的评估具有一定程度的估计不确定性、复杂性和主观性, 管理层在评估存货可变现净值时需要作出重大判断与估计, 因此我们将存货可变现净值的评估作为关键审计事项。</p>	<p>我们在对存货的可变现净值的评估执行的审计程序主要包括:</p> <p>我们了解了管理层与存货可变现净值的评估相关的内部控制和评估流程, 并通过考虑估计不确定性的程度和其他固有风险因素的水平如复杂性、主观性、变化和对管理层偏向或舞弊的敏感性, 评估了重大错报的固有风险。</p> <p>我们评估并测试了沙河股份与存货可变现净值相关的内部控制:</p> <p>我们采用抽样的方式, 就以往年度的可变现净值的估计与期后实际售价减去相关销售费用及相关税费后的金额进行比较, 以评价管理层对存货可变现净值估计的准确性;</p> <p>我们采用抽样的方式, 对取得的管理层确定存货可变现净值的计算表执行了以下程序:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 将预计售价与市场近期交易价格进行比较, 包括管理层在同一项目的市场销售价格或具有类似规模、用途及地点的可比较物业的现行市场价格;</li> <li>• 将预计销售费用与同类型已销售项目的实际平均销售费用进行比较;</li> </ul>

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10086 号

(第四页, 共七页)

## 三、关键审计事项(续)

关键审计事项	我们在审计中如何应对关键审计事项
(二) 存货的可变现净值的评估(续)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 通过重新计算的方法对管理层采用的与存货销售相关的税费的合理性进行了评估;</li> <li>• 将存货至完工时预计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行比较;同时将近期完工的开发项目的实际成本与预算成本进行比较,以评估项目预算的准确性。</li> </ul> <p>根据所实施的审计程序,我们发现相关证据能够支持管理层关于存货可变现净值的判断及估计。</p>

## 四、其他信息

沙河股份管理层对其他信息负责。其他信息包括沙河股份 2021 年年度报告中涵盖的信息,但不包括财务报表和我们的审计报告。

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

结合我们对财务报表的审计,我们的责任是阅读其他信息,在此过程中,考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。基于我们已经执行的工作,如果我们确定其他信息存在重大错报,我们应当报告该事实。在这方面,我们无任何事项需要报告。

## 五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10086 号  
(第五页, 共七页)

### 五、管理层和治理层对财务报表的责任(续)

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

治理层负责监督沙河股份的财务报告过程。

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

(一) 识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险; 设计和实施审计程序以应对这些风险, 并获取充分、适当的审计证据, 作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上, 未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

(二) 了解与审计相关的内部控制, 以设计恰当的审计程序。

(三) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

## 审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10086 号

(第六页, 共七页)

### 六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

(四) 对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时, 根据获取的审计证据, 就可能对沙河股份持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性, 审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露; 如果披露不充分, 我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而, 未来的事项或情况可能导致沙河股份不能持续经营。

(五) 评价财务报表的总体列报(包括披露)、结构和内容, 并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

(六) 就沙河股份中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据, 以对合并财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计, 并对审计意见承担全部责任。

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

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

审计报告(续)

普华永道中天审字(2022)第 10086 号

(第七页, 共七页)

六、注册会计师对财务报表审计的责任(续)

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

普华永道中天  
会计师事务所(特殊普通合伙)

注册会计师

林崇云(项目合伙人)

中国·上海市  
2022 年 3 月 29 日

注册会计师

裘小莹

## 2021 年 12 月 31 日合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金	四(1)	323,830,936.50	469,958,597.04
应收账款	四(2)	631,657.54	1,262,233.90
预付款项	四(3)	10,318,244.39	13,961,258.40
其他应收款	四(4)	5,626,907.03	5,020,864.29
存货	四(5)	1,804,623,631.75	1,729,338,935.59
其他流动资产	四(6)	82,952,114.63	78,808,628.91
<b>流动资产合计</b>		<b>2,227,983,491.84</b>	<b>2,298,350,518.13</b>
<b>非流动资产</b>			
投资性房地产	四(7)	68,882,570.36	73,737,486.68
固定资产	四(8)	24,641,200.99	25,428,774.02
在建工程	四(9)	148,272,265.07	-
使用权资产	四(10)	9,966,397.39	—
长期待摊费用	四(11)	6,051,745.61	6,129,800.28
递延所得税资产	四(12)	53,070,348.43	30,042,240.20
<b>非流动资产合计</b>		<b>310,884,527.85</b>	<b>135,338,301.18</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,538,868,019.69</b>	<b>2,433,688,819.31</b>

## 2021 年 12 月 31 日合并资产负债表（续）

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动负债</b>			
应付账款	四(14)	332,736,553.74	193,325,426.78
预收款项	四(15)	264,167.14	334,278.21
合同负债	四(16)	633,059,342.74	670,646,812.44
应付职工薪酬	四(17)	21,235,368.00	18,381,342.47
应交税费	四(18)	45,964,395.27	31,865,485.84
其他应付款	四(19)	317,660,059.14	378,963,979.68
一年内到期的非流动负债	四(20)	4,601,707.06	6,250,000.00
其他流动负债	四(21)	55,850,578.88	60,226,796.56
<b>流动负债合计</b>		<b>1,411,372,171.97</b>	<b>1,359,994,121.98</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	四(22)	128,000,000.00	118,750,000.00
租赁负债	四(23)	5,612,588.78	—
递延所得税负债	四(12)	284,022.22	1,171,798.62
<b>非流动负债合计</b>		<b>133,896,611.00</b>	<b>119,921,798.62</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,545,268,782.97</b>	<b>1,479,915,920.60</b>
<b>股东权益</b>			
股本	四(24)	201,705,187.00	201,705,187.00
资本公积	四(25)	9,965,893.97	9,965,893.97
盈余公积	四(26)	232,276,757.30	232,276,757.30
未分配利润	四(27)	484,118,114.95	450,307,659.35
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>928,065,953.22</b>	<b>894,255,497.62</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>65,533,283.50</b>	<b>59,517,401.09</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>993,599,236.72</b>	<b>953,772,898.71</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>2,538,868,019.69</b>	<b>2,433,688,819.31</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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



## 2021 年 12 月 31 日公司资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金		20,674,815.30	36,107,499.27
应收账款	十五(1)	631,657.54	1,262,233.90
预付款项		145,278.27	52,262.74
其他应收款	十五(2)	512,101,960.27	531,307,453.62
其他流动资产		27,461,245.80	26,685,053.76
<b>流动资产合计</b>		<b>561,014,957.18</b>	<b>595,414,503.29</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十五(3)	261,800,000.00	261,800,000.00
投资性房地产		55,934,983.63	60,168,332.11
固定资产		12,153,326.79	12,500,921.88
使用权资产		9,436,268.74	—
长期待摊费用		1,653,247.01	192,328.45
递延所得税资产		22,955,886.42	17,595,039.46
<b>非流动资产合计</b>		<b>363,933,712.59</b>	<b>352,256,621.90</b>
<b>资产总计</b>		<b>924,948,669.77</b>	<b>947,671,125.19</b>

## 2021 年 12 月 31 日公司资产负债表（续）

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

负债及股东权益	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
<b>流动负债</b>			
应付账款		5,090,038.43	4,174,930.04
预收款项		211,517.14	284,778.21
应付职工薪酬		18,403,954.09	14,517,239.16
应交税费		6,418,500.44	6,234,709.79
其他应付款		143,588,899.71	163,158,197.55
一年内到期的非流动负债		4,445,200.33	6,250,000.00
<b>流动负债合计</b>		<b>178,158,110.14</b>	<b>194,619,854.75</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款		-	8,750,000.00
租赁负债		5,302,818.02	—
<b>非流动负债合计</b>		<b>5,302,818.02</b>	<b>8,750,000.00</b>
<b>负债合计</b>		<b>183,460,928.16</b>	<b>203,369,854.75</b>
<b>股东权益</b>			
股本		201,705,187.00	201,705,187.00
资本公积		9,960,831.55	9,960,831.55
盈余公积		232,276,757.30	232,276,757.30
未分配利润		297,544,965.76	300,358,494.59
<b>股东权益合计</b>		<b>741,487,741.61</b>	<b>744,301,270.44</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>924,948,669.77</b>	<b>947,671,125.19</b>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

## 2021 年度合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	四(28)	641,736,448.88	346,673,403.12
减：营业成本	四(28)	(405,011,917.78)	(215,362,052.78)
税金及附加	四(29)	(64,160,836.98)	(51,178,591.79)
销售费用	四(30)	(22,683,262.92)	(13,441,545.15)
管理费用	四(31)	(65,044,105.47)	(55,014,062.30)
财务费用	四(32)	2,423,115.14	57,492.62
其中：利息费用		923,317.13	1,255,752.61
利息收入		3,435,501.59	1,404,629.68
加：其他收益	四(36)	30,947.03	-
信用减值损失	四(35)	(3,742,433.74)	(835,033.89)
资产减值损失	四(34)	(27,432,984.00)	-
资产处置损失	四(37)	(5,912.50)	-
二、营业利润		56,109,057.66	10,899,609.83
加：营业外收入	四(38)	12,356,952.00	14,127,949.05
减：营业外支出	四(39)	(53,259.13)	(71,634.77)
三、利润总额		68,412,750.53	24,955,924.11
减：所得税费用	四(40)	(19,423,346.56)	(15,821,235.99)
四、净利润		48,989,403.97	9,134,688.12
按经营持续性分类			
持续经营净利润		48,989,403.97	9,134,688.12
终止经营净利润		-	-
按所有权归属分类			
归属于母公司股东的净利润		35,423,521.56	4,374,307.33
少数股东损益		13,565,882.41	4,760,380.79
五、综合收益总额		48,989,403.97	9,134,688.12
归属于母公司股东的综合收益总额		35,423,521.56	4,374,307.33
归属于少数股东的综合收益总额		13,565,882.41	4,760,380.79
六、每股收益	四(41)		
基本每股收益		0.18	0.02
稀释每股收益		0.18	0.02

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

## 2021 年度公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2021 年度	2020 年度
一、营业收入	十五(4)	12,718,306.69	12,351,505.91
减：营业成本	十五(4)	(7,843,774.53)	(6,819,356.57)
税金及附加		(1,363,580.20)	(1,146,753.76)
销售费用		-	(20,800.00)
管理费用		(49,721,812.78)	(38,910,302.93)
财务费用		(530,543.34)	(1,040,028.05)
其中：利息费用		890,574.82	1,255,752.61
利息收入		371,413.18	232,045.69
加：其他收益		2,577.52	-
投资收益	十五(5)	27,927,016.76	35,457,625.23
其中：对联营企业和合营企业的投资 收益		17,610,000.00	24,290,000.00
以摊余成本计量的金融资 产终止确认损益		-	-
信用减值损失		(30,539.45)	(642,945.45)
资产处置损失		(5,912.50)	-
二、营业亏损		(18,848,261.83)	(771,055.62)
加：营业外收入		12,301,952.00	12,301,147.32
减：营业外支出		(15,000.00)	(58,567.30)
三、(亏损)/利润总额		(6,561,309.83)	11,471,524.40
减：所得税费用		5,360,846.96	2,580,303.67
四、净(亏损)/利润		(1,200,462.87)	14,051,828.07
按经营持续性分类			
持续经营净(亏损)/利润		(1,200,462.87)	14,051,828.07
终止经营净利润		-	-
五、综合收益总额		(1,200,462.87)	14,051,828.07

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

## 2021 年度合并现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		652,291,836.95	685,843,333.52
收到其他与经营活动有关的现金	四(42)(a)	29,207,294.40	19,183,802.79
经营活动现金流入小计		681,499,131.35	705,027,136.31
购买商品、接受劳务支付的现金		(502,756,157.56)	(281,167,427.63)
支付给职工以及为职工支付的现金		(55,022,727.54)	(53,309,035.95)
支付的各项税费		(89,229,997.33)	(76,295,003.17)
支付其他与经营活动有关的现金	四(42)(b)	(106,972,260.49)	(35,104,057.53)
经营活动现金流出小计		(753,981,142.92)	(445,875,524.28)
经营活动（使用）/产生的现金流量净额		(72,482,011.57)	259,151,612.03
<b>二、投资活动使用的现金流量</b>			
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		48,000.00	13,100.00
投资活动现金流入小计		48,000.00	13,100.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(19,483,091.28)	(6,559,773.18)
投资活动现金流出小计		(19,483,091.28)	(6,559,773.18)
投资活动使用的现金流量净额		(19,435,091.28)	(6,546,673.18)
<b>三、筹资活动使用的现金流量</b>			
取得借款收到的现金		118,000,000.00	153,160,845.51
收到其他与筹资活动有关的现金	四(42)(c)	-	30,000,000.00
筹资活动现金流入小计		118,000,000.00	183,160,845.51
偿还债务支付的现金		(205,000,000.00)	(70,000,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(27,761,861.36)	(21,076,256.55)
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润		(7,550,000.00)	(10,410,000.00)
支付其他与筹资活动有关的现金	四(42)(d)	(5,301,171.89)	-
筹资活动现金流出小计		(238,063,033.25)	(91,076,256.55)
筹资活动使用的现金流量净额		(120,063,033.25)	92,084,588.96
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>			
		(164.68)	(371.01)
<b>五、现金及现金等价物净(减少)/增加额</b>			
加：年初现金及现金等价物余额	四(43)(b)	(211,980,300.78)	344,689,156.80
		448,397,926.85	103,708,770.05
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>			
		236,417,626.07	448,397,926.85

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

## 2021 年度公司现金流量表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2021 年度	2020 年度
<b>一、经营活动产生的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		12,263,186.62	7,569,082.91
收到其他与经营活动有关的现金		99,499,464.91	104,324,183.63
经营活动现金流入小计		<u>111,762,651.53</u>	<u>111,893,266.54</u>
购买商品、接受劳务支付的现金		(1,590,071.07)	(480,470.27)
支付给职工以及为职工支付的现金		(32,658,203.74)	(35,833,267.59)
支付的各项税费		(1,607,209.53)	(936,944.63)
支付其他与经营活动有关的现金		(114,343,372.19)	(68,300,513.66)
经营活动现金流出小计		<u>(150,198,856.53)</u>	<u>(105,551,196.15)</u>
经营活动(使用)/产生的现金流量净额		<u>(38,436,205.00)</u>	<u>6,342,070.39</u>
<b>二、投资活动使用的现金流量</b>			
取得投资收益所收到的现金		17,610,000.00	24,290,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额		48,000.00	4,500.00
收到其他与投资活动有关的现金		30,000,000.00	-
投资活动现金流入小计		<u>47,658,000.00</u>	<u>24,294,500.00</u>
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		(2,912,597.45)	(473,081.60)
投资支付的现金		-	(10,000,000.00)
投资活动现金流出小计		<u>(2,912,597.45)</u>	<u>(10,473,081.60)</u>
投资活动产生的现金流量净额		<u>44,745,402.55</u>	<u>13,821,418.40</u>
<b>三、筹资活动使用的现金流量</b>			
取得借款收到的现金		-	23,160,845.51
筹资活动现金流入小计		<u>-</u>	<u>23,160,845.51</u>
偿还债务支付的现金		(15,000,000.00)	(20,000,000.00)
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		(1,970,144.95)	(3,490,589.90)
支付其他与筹资活动有关的现金		(4,771,571.89)	-
筹资活动现金流出小计		<u>(21,741,716.84)</u>	<u>(23,490,589.90)</u>
筹资活动使用的现金流量净额		<u>(21,741,716.84)</u>	<u>(329,744.39)</u>
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<u>(164.68)</u>	<u>(371.01)</u>
<b>五、现金及现金等价物净(减少)/增加额</b>		<u>(15,432,683.97)</u>	<u>19,833,373.39</u>
加：年初现金及现金等价物余额		<u>36,107,499.27</u>	<u>16,274,125.88</u>
<b>六、年末现金及现金等价物余额</b>		<u>20,674,815.30</u>	<u>36,107,499.27</u>

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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

## 2021 年度合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本 附注四(24)	归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计
		资本公积 附注四(25)	盈余公积 附注四(26)	未分配利润 附注四(27)		
2020 年 1 月 1 日年初余额	201,705,187.00	9,965,893.97	230,871,574.49	449,555,677.68	65,167,020.30	957,265,353.44
<b>2020 年度增减变动额</b>						
综合收益总额						
净利润	-	-	-	4,374,307.33	4,760,380.79	9,134,688.12
综合收益总额合计	-	-	-	4,374,307.33	4,760,380.79	9,134,688.12
股东投入和减少资本						
利润分配						
提取盈余公积	-	-	1,405,182.81	(1,405,182.81)	-	-
对股东的分配	-	-	-	(2,217,142.85)	(10,410,000.00)	(12,627,142.85)
2020 年 12 月 31 日年末余额	201,705,187.00	9,965,893.97	232,276,757.30	450,307,659.35	59,517,401.09	953,772,898.71

## 2021 年度合并股东权益变动表（续）

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本 附注四(24)	归属于母公司股东权益			少数股东权益	股东权益合计
		资本公积 附注四(25)	盈余公积 附注四(26)	未分配利润 附注四(27)		
2021 年 1 月 1 日年初余额	201,705,187.00	9,965,893.97	232,276,757.30	450,307,659.35	59,517,401.09	953,772,898.71
<b>2021 年度增减变动额</b>						
综合收益总额						
净利润	-	-	-	35,423,521.56	13,565,882.41	48,989,403.97
综合收益总额合计	-	-	-	35,423,521.56	13,565,882.41	48,989,403.97
利润分配						
对股东的分配	-	-	-	(1,613,065.96)	(7,550,000.00)	(9,163,065.96)
2021 年 12 月 31 日年末余额	201,705,187.00	9,965,893.97	232,276,757.30	484,118,114.95	65,533,283.50	993,599,236.72

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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



## 2021 年度公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2020 年 1 月 1 日年初余额	201,705,187.00	9,960,831.55	230,871,574.49	289,928,992.18	732,466,585.22
2020 年度增减变动额					
综合收益总额					
净利润	-	-	-	14,051,828.07	14,051,828.07
综合收益总额合计	-	-	-	14,051,828.07	14,051,828.07
利润分配					
提取盈余公积	-	-	1,405,182.81	(1,405,182.81)	-
对股东的分配	-	-	-	(2,217,142.85)	(2,217,142.85)
2020 年 12 月 31 日年末余额	201,705,187.00	9,960,831.55	232,276,757.30	300,358,494.59	744,301,270.44

## 2021 年度公司股东权益变动表（续）

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	股东权益合计
2021 年 1 月 1 日年初余额	201,705,187.00	9,960,831.55	232,276,757.30	300,358,494.59	744,301,270.44
2021 年度增减变动额					
综合收益总额					
净亏损	-	-	-	(1,200,462.87)	(1,200,462.87)
综合收益总额合计	-	-	-	(1,200,462.87)	(1,200,462.87)
利润分配					
对股东的分配	-	-	-	(1,613,065.96)	(1,613,065.96)
2021 年 12 月 31 日年末余额	201,705,187.00	9,960,831.55	232,276,757.30	297,544,965.76	741,487,741.61

后附财务报表附注为财务报表的组成部分。

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财务报表附注

2021 年度

(除特别注明外, 金额单位为人民币元)

## 一 公司基本情况

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。本公司于 1992 年 6 月 2 日在深圳证券交易所挂牌上市交易。于 2021 年 12 月 31 日, 本公司的总股本为 201,705,187 元, 每股面值 1 元。

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。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定, 本集团本年度合并范围无变化。

本财务报表业经本公司董事会于 2022 年 3 月[29]日决议批准报出。

## 二 主要会计政策和会计估计

本集团根据生产经营特点确定具体会计政策和会计估计, 主要体现在应收款项及合同资产的预期信用损失的计量(附注二(9))、存货的计价方法(附注二(10))、投资性房地产的计量模式(附注二(12))、固定资产折旧(附注二(13))、使用权资产摊销(附注二(16)、(24))、收入的确认和计量(附注二(21))等。

本集团在确定重要的会计政策时所运用的关键判断、重要会计估计及其关键假设详见附注二(26)。

### (1) 财务报表的编制基础

本财务报表按照财政部于 2006 年 2 月 15 日及以后期间颁布的《企业会计准则——基本准则》、各项具体会计准则及相关规定(以下合称“企业会计准则”)、以及中国证券监督管理委员会《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》的披露规定编制。

本财务报表以持续经营为基础编制。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (2) 遵循企业会计准则的声明

本公司 2021 年度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 2021 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2021 年度的合并及公司经营成果和现金流量等有关信息。

### (3) 会计年度

会计年度为公历 1 月 1 日起至 12 月 31 日止。

### (4) 记账本位币

本公司记账本位币为人民币。本公司下属子公司根据其经营所处的主要经济环境确定其记账本位币。本财务报表以人民币列示。

### (5) 企业合并

#### (a) 同一控制下的企业合并

本集团支付的合并对价及取得的净资产均按账面价值计量，如被合并方是最终控制方以前年度从第三方收购来的，则以被合并方的资产、负债(包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉)在最终控制方合并财务报表中的账面价值为基础。本集团取得的净资产账面价值与支付的合并对价账面价值的差额，调整资本公积(股本溢价)；资本公积(股本溢价)不足以冲减的，调整留存收益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

#### (b) 非同一控制下的企业合并

本集团发生的合并成本及在合并中取得的可辨认净资产按购买日的公允价值计量。合并成本大于合并中取得的被购买方于购买日可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉；合并成本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差额，计入当期损益。为进行企业合并发生的直接相关费用于发生时计入当期损益。为企业合并而发行权益性证券或债务性证券的交易费用，计入权益性证券或债务性证券的初始确认金额。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (6) 合并财务报表的编制方法

编制合并财务报表时，合并范围包括本公司及全部子公司。

从取得子公司的实际控制权之日起，本集团开始将其纳入合并范围；从丧失实际控制权之日起停止纳入合并范围。对于同一控制下企业合并取得的子公司，自其与本公司同受最终控制方控制之日起纳入本公司合并范围，并将其在合并日前实现的净利润在合并利润表中单列项目反映。

在编制合并财务报表时，子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。对于非同一控制下企业合并取得的子公司，以购买日可辨认净资产公允价值为基础对其财务报表进行调整。

集团内所有重大往来余额、交易及未实现利润在合并财务报表编制时予以抵销。子公司的股东权益、当期净损益及综合收益中不归属于本公司所拥有的部分分别作为少数股东权益、少数股东损益及归属于少数股东的综合收益总额在合并财务报表中股东权益、净利润及综合收益总额项下单独列示。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所有者权益中所享有的份额的，其余额冲减少数股东权益。本公司向子公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，全额抵销归属于母公司股东的净利润；子公司向本公司出售资产所发生的未实现内部交易损益，按本公司对该子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。子公司之间出售资产所发生的未实现内部交易损益，按照母公司对出售方子公司的分配比例在归属于母公司股东的净利润和少数股东损益之间分配抵销。

如果以本集团为会计主体与以本公司或子公司为会计主体对同一交易的认定不同时，从本集团的角度对该交易予以调整。

### (7) 现金及现金等价物

现金及现金等价物是指库存现金，可随时用于支付的存款，以及持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额现金、价值变动风险很小的投资。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (8) 外币折算

#### (a) 外币交易

外币交易按交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币入账。

于资产负债表日,外币货币性项目采用资产负债表日的即期汇率折算为记账本位币。为购建符合借款费用资本化条件的资产而借入的外币专门借款产生的汇兑差额在资本化期间内予以资本化;其他汇兑差额直接计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目,于资产负债表日采用交易发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额,在现金流量表中单独列示。

### (9) 金融工具

金融工具,是指形成一方的金融资产并形成其他方的金融负债或权益工具的合同。当本集团成为金融工具合同的一方时,确认相关的金融资产或金融负债。

#### (a) 金融资产

##### (i) 分类和计量

本集团根据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,将金融资产划分为:(1)以摊余成本计量的金融资产;(2)以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产;(3)以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

金融资产在初始确认时以公允价值计量。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;对于其他类别的金融资产,相关交易费用计入初始确认金额。因销售产品或提供劳务而产生的、未包含或不考虑重大融资成分的应收账款或应收票据,本集团按照预期有权收取的对价金额作为初始确认金额。

#### 债务工具

本集团持有的债务工具是指从发行方角度分析符合金融负债定义的工具,分别采用以下三种方式进行计量:

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (i) 分类和计量(续)

##### 债务工具(续)

以摊余成本计量：

本集团管理此类金融资产的业务模式为以收取合同现金流量为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致，即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。本集团对于此类金融资产按照实际利率法确认利息收入。此类金融资产主要包括货币资金、应收账款、其他应收款、债权投资和长期应收款等。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)到期的债权投资和长期应收款，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益：

本集团管理此类金融资产的业务模式为既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，且此类金融资产的合同现金流量特征与基本借贷安排相一致。此类金融资产按照公允价值计量且其变动计入其他综合收益，但减值损失或利得、汇兑损益和按照实际利率法计算的利息收入计入当期损益。本集团自资产负债表日起一年内(含一年)到期的其他债权投资，列示为一年内到期的非流动资产；取得时期限在一年内(含一年)的其他债权投资列示为其他流动资产。

以公允价值计量且其变动计入当期损益：

本集团将持有的未划分为以摊余成本计量和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，以公允价值计量且其变动计入当期损益。在初始确认时，本集团为了消除或显著减少会计错配，将部分金融资产指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。自资产负债表日起超过一年到期且预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产，其余列示为交易性金融资产。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (i) 分类和计量(续)

##### 权益工具

本集团将对其没有控制、共同控制和重大影响的权益工具投资按照公允价值计量且其变动计入当期损益，列示为交易性金融资产；自资产负债表日起预期持有超过一年的，列示为其他非流动金融资产。

此外，本集团将部分非交易性权益工具投资于初始确认时指定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，列示为其他权益工具投资。该类金融资产的相关股利收入计入当期损益。

#### (ii) 减值

本集团对于以摊余成本计量的金融资产、应收租赁款和财务担保合同等，以预期信用损失为基础确认损失准备。

本集团考虑有关过去事项、当前状况以及对未来经济状况的预测等合理且有依据的信息，以发生违约的风险为权重，计算合同应收的现金流量与预期能收到的现金流量之间差额的现值的概率加权金额，确认预期信用损失。

于每个资产负债表日，本集团对于处于不同阶段的金融工具的预期信用损失分别进行计量。金融工具自初始确认后信用风险未显著增加的，处于第一阶段，本集团按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后信用风险已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备；金融工具自初始确认后已经发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照该工具整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

对于在资产负债表日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并未显著增加，认定为处于第一阶段的金融工具，按照未来 12 个月内的预期信用损失计量损失准备。

本集团对于处于第一阶段和第二阶段的金融工具，按照其未扣除减值准备的账面余额和实际利率计算利息收入。对于处于第三阶段的金融工具，按照其账面余额减已计提减值准备后的摊余成本和实际利率计算利息收入。



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (a) 金融资产(续)

#### (ii) 减值(续)

对于因销售商品、提供劳务等日常经营活动形成的应收账款，无论是否存在重大融资成分，本集团均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。对于应收租赁款，本集团亦选择按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

当单项金融资产无法以合理成本评估预期信用损失的信息时，本集团依据信用风险特征将应收款项划分为若干组合，在组合基础上计算预期信用损失，确定组合的依据和计提方法如下：

应收账款	出租业务
其他应收款	押金和保证金
其他应收款	员工备用金
其他应收款	往来款

对于划分为组合的应收账款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。划分为组合的其他应收款，本集团参考历史信用损失经验，结合当前状况以及对未来经济状况的预测，通过违约风险敞口和未来 12 个月内或整个存续期预期信用损失率，计算预期信用损失。

本集团将计提或转回的损失准备计入当期损益。对于持有的以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具，本集团在将减值损失或利得计入当期损益的同时调整其他综合收益。

#### (iii) 终止确认

金融资产满足下列条件之一的，予以终止确认：**(1)** 收取该金融资产现金流量的合同权利终止；**(2)** 该金融资产已转移，且本集团将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方；**(3)** 该金融资产已转移，虽然本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但是放弃了对该金融资产控制。

其他权益工具投资终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入留存收益；其余金融资产终止确认时，其账面价值与收到的对价以及原直接计入其他综合收益的公允价值变动累计额之和的差额，计入当期损益。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (9) 金融工具(续)

#### (b) 金融负债

金融负债于初始确认时分类为以摊余成本计量的金融负债和以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。

本集团的金融负债主要为以摊余成本计量的金融负债，包括应付账款、其他应付款、借款等。该类金融负债按其公允价值扣除交易费用后的金额进行初始计量，并采用实际利率法进行后续计量。期限在一年以下(含一年)的，列示为流动负债；期限在一年以上但自资产负债表日起一年内(含一年)到期的，列示为一年内到期的非流动负债；其余列示为非流动负债。

当金融负债的现时义务全部或部分已经解除时，本集团终止确认该金融负债或义务已解除的部分。终止确认部分的账面价值与支付的对价之间的差额，计入当期损益。

#### (c) 权益工具

权益工具，是指能证明拥有某一方在扣除所有负债后的资产中的剩余权益的合同。

#### (d) 金融工具的公允价值确定

存在活跃市场的金融工具，以活跃市场中的报价确定其公允价值。不存在活跃市场的金融工具，采用估值技术确定其公允价值。在估值时，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，选择与市场参与者在相关资产或负债的交易中所考虑的资产或负债特征相一致的输入值，并尽可能优先使用相关可观察输入值。在相关可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，使用不可观察输入值。

#### (e) 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。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (10) 存货

#### (a) 分类

存货主要为拟开发土地、开发成本和开发产品等，按成本与可变现净值孰低计量。拟开发土地是指所购入的、已决定将之发展为开发产品的土地；开发成本是指尚未建成、以出售为目的的物业；开发产品是指已建成、待出售的物业。

除非存货的建筑期预期于正常营运周期后才完成，否则有关存货在相关的物业建筑开始时将列为流动资产。

#### (b) 发出存货的计价方法

发出存货，采用个别计价法确定其实际成本。

#### (c) 存货可变现净值的确定依据及存货跌价准备的计提方法

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。

存货跌价准备按存货成本高于其可变现净值的差额计提。

### (11) 长期股权投资

长期股权投资包括：本公司对子公司的长期股权投资。

子公司为本公司能够对其实施控制的被投资单位。

对子公司的投资，在公司财务报表中按照成本法确定的金额列示，在编制合并财务报表时按权益法调整后进行合并。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 长期股权投资(续)

#### (a) 投资成本确定

同一控制下企业合并形成的长期股权投资,在合并日按照被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为投资成本;非同一控制下企业合并形成的长期股权投资,按照合并成本作为长期股权投资的投资成本。

对于以企业合并以外的其他方式取得的长期股权投资,以支付现金取得的长期股权投资,按照实际支付的购买价款作为初始投资成本;以发行权益性证券取得的长期股权投资,按发行权益性证券的公允价值确认为初始投资成本。

#### (b) 后续计量及损益确认方法

采用成本法核算的长期股权投资,按照初始投资成本计量,被投资单位宣告分派的现金股利或利润,确认为投资收益计入当期损益。

采用权益法核算的长期股权投资,本集团按应享有或应分担的被投资单位的净损益份额确认当期投资损益。确认被投资单位发生的净亏损,以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限,但本集团负有承担额外损失义务且符合预计负债确认条件的,继续确认预计将承担的损失金额。被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外所有者权益的其他变动,调整长期股权投资的账面价值并计入资本公积。被投资单位分派的利润或现金股利于宣告分派时按照本集团应分得的部分,相应减少长期股权投资的账面价值。本集团与被投资单位之间未实现的内部交易损益按照持股比例计算归属于本集团的部分,予以抵销,在此基础上确认投资损益。本集团与被投资单位发生的内部交易损失,其中属于资产减值损失的部分,相应的未实现损失不予抵销。

#### (c) 确定对被投资单位具有控制、共同控制、重大影响的依据

控制是指拥有对被投资单位的权力,通过参与被投资单位的相关活动而享有可变回报,并且有能力运用对被投资单位的权力影响其回报金额。

共同控制是指按照相关约定对某项安排所共有的控制,并且该安排的相关活动必须经过本集团及分享控制权的其他参与方一致同意后才能决策。

重大影响是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力,但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (11) 长期股权投资(续)

#### (d) 长期股权投资减值

对子公司的长期股权投资，当其可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

### (12) 投资性房地产

投资性房地产包括已出租的土地使用权和以出租为目的的建筑物以及正在建造或开发过程中将用于出租的建筑物，以成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，在相关的经济利益很可能流入本集团且其成本能够可靠计量时，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所有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和土地使用权计提折旧或摊销。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧(摊销)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%
停车场	25 年	10%	3.6%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，将该投资性房地产转换为固定资产或无形资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，将固定资产或无形资产转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

对投资性房地产的预计使用寿命、预计净残值和折旧(摊销)方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

当投资性房地产被处置、或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后计入当期损益。

### (13) 固定资产

#### (a) 固定资产确认及初始计量

固定资产包括房屋及建筑物、机器设备、运输工具、计算机及电子设备、办公设备以及其他设备等。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (13) 固定资产(续)

#### (a) 固定资产确认及初始计量(续)

固定资产在与其有关的经济利益很可能流入本集团、且其成本能够可靠计量时予以确认。购置或新建的固定资产按取得时的成本进行初始计量。公司制改建时国有股股东投入的固定资产,按国有资产管理部门确认的评估值作为入账价值

与固定资产有关的后续支出,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计量时,计入固定资产成本;对于被替换的部分,终止确认其账面价值;所有其他后续支出于发生时计入当期损益。

#### (b) 固定资产的折旧方法

固定资产折旧采用年限平均法并按其入账价值减去预计净残值后在预计使用寿命内计提。对计提了减值准备的固定资产,则在未来期间按扣除减值准备后的账面价值及依据尚可使用年限确定折旧额。

固定资产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下:

	预计使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	25 年	10%	3.6%
机器设备	5 年	10%	18%
运输工具	6 年	10%	15%
计算机及电子设备	5 年	10%	18%
办公设备	5 年	10%	18%
其他设备	5 年	10%	18%

对固定资产的预计使用寿命、预计净残值和折旧方法于每年年度终了进行复核并作适当调整。

#### (c) 当固定资产的可收回金额低于其账面价值时, 账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

#### (d) 固定资产的处置

当固定资产被处置、或者预期通过使用或处置不能产生经济利益时, 终止确认该固定资产。固定资产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (14) 在建工程

在建工程按实际发生的成本计量。实际成本包括建筑成本、安装成本、符合资本化条件的借款费用以及其他为使在建工程达到预定可使用状态所发生的必要支出。在建工程在达到预定可使用状态时，转入固定资产并自次月起开始计提折旧。当在建工程的可收回金额低于其账面价值时，账面价值减记至可收回金额(附注二(17))。

### (15) 借款费用

本集团发生的可直接归属于需要经过相当长时间的购建活动才能达到预定可使用状态之资产的购建的借款费用，在资产支出及借款费用已经发生、为使资产达到预定可使用状态所必要的购建活动已经开始时，开始资本化并计入该资产的成本。当购建的资产达到预定可使用状态时停止资本化，其后发生的借款费用计入当期损益。如果资产的购建活动发生非正常中断，并且中断时间连续超过3个月，暂停借款费用的资本化，直至资产的购建活动重新开始。

对于为购建符合资本化条件的资产而借入的专门借款，以专门借款当期实际发生的利息费用减去尚未动用的借款资金存入银行取得的利息收入或进行暂时性投资取得的投资收益后的金额确定专门借款借款费用的资本化金额。

对于为购建符合资本化条件的资产而占用的一般借款，按照累计资产支出超过专门借款部分的资本支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均实际利率计算确定一般借款借款费用的资本化金额。实际利率为将借款在预期存续期间或适用的更短期间内的未来现金流量折现为该借款初始确认金额所使用的利率。

### (16) 长期待摊费用

长期待摊费用包括使用权资产改良及其他已经发生但应由本期和以后各期负担的、分摊期限在一年以上的各项费用，按预计受益期间分期平均摊销，并以实际支出减去累计摊销后的净额列示。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (17) 长期资产减值

固定资产、在建工程、使用权资产、采用成本模式计量的投资性房地产、使用寿命有限的无形资产及对子公司的长期股权投资等，于资产负债表日存在减值迹象的，进行减值测试；尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试结果表明资产的可收回金额低于其账面价值的，按其差额计提减值准备并计入资产减值损失。可收回金额为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的较高者。资产减值准备按单项资产为基础计算并确认，如果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确定资产组的可收回金额。资产组是能够独立产生现金流入的最小资产组合。

在财务报表中单独列示的商誉，无论是否存在减值迹象，至少每年进行减值测试。减值测试时，商誉的账面价值分摊至预期从企业合并的协同效应中受益的资产组或资产组组合。测试结果表明包含分摊商誉的资产组或资产组组合的可收回金额低于其账面价值的，确认相应的减值损失。减值损失金额先抵减分摊至该资产组或资产组组合的商誉的账面价值，再根据资产组或资产组组合中除商誉以外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，以后期间不予转回价值得以恢复的部分。

### (18) 职工薪酬

职工薪酬是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，包括短期薪酬、离职后福利、辞退福利和其他长期职工福利等。

#### (a) 短期薪酬

短期薪酬包括工资、奖金、津贴和补贴、职工福利费、医疗保险费、工伤保险费、生育保险费、住房公积金、工会和教育经费、短期带薪缺勤等。本集团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。其中，非货币性福利按照公允价值计量。

#### (b) 离职后福利

本集团将离职后福利计划分类为设定提存计划和设定受益计划。设定提存计划是本集团向独立的基金缴存固定费用后，不再承担进一步支付义务的离职后福利计划；设定受益计划是除设定提存计划以外的离职后福利计划。于报告期内，本集团的离职后福利主要是为员工缴纳的基本养老保险和失业保险，均属于设定提存计划。



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (18) 职工薪酬(续)

#### (b) 离职后福利(续)

##### 基本养老保险

本集团职工参加了由当地劳动和社会保障部门组织实施的社会基本养老保险。本集团以当地规定的社会基本养老保险缴纳基数和比例,按月向当地社会基本养老保险经办机构缴纳养老保险费。职工退休后,当地劳动及社会保障部门有责任向已退休员工支付社会基本养老金。本集团在职工提供服务的会计期间,将根据上述社保规定计算应缴纳的金额确认为负债,并计入当期损益或相关资产成本。

#### (c) 辞退福利

本集团在职工劳动合同到期之前解除与职工的劳动关系、或者为鼓励职工自愿接受裁减而提出给予补偿,在本集团不能单方面撤回解除劳动关系计划或裁减建议时和确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本费用时两者孰早日,确认因解除与职工的劳动关系给予补偿而产生的负债,同时计入当期损益。

### (19) 股利分配

现金股利于股东大会批准的当期,确认为负债。

### (20) 预计负债

因产品质量保证、亏损合同等形成的现时义务,当履行该义务很可能导致经济利益的流出,且其金额能够可靠计量时,确认为预计负债。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (20) 预计负债(续)

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。货币时间价值影响重大的，通过对相关未来现金流出进行折现后确定最佳估计数；因随着时间推移所进行的折现还原而导致的预计负债账面价值的增加金额，确认为利息费用。

于资产负债表日，对预计负债的账面价值进行复核并作适当调整，以反映当前的最佳估计数。

本集团以预期信用损失为基础确认的财务担保合同损失准备列示为预计负债。预期在资产负债表日起一年内需支付的预计负债，列报为流动负债。

### (21) 收入

本集团在客户取得相关商品或服务的控制权时，按预期有权收取的对价金额确认收入。

#### (a) 销售商品合同

本集团销售商品收入主要为房地产销售收入。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、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

对于房地产销售收入，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竣工备案手续；
- (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。

则于买方接到书面交房通知书，在约定的期限内交付房产并签署交付签收单时，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。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (21) 收入(续)

#### (b) 提供服务合同

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

本集团按照已完成劳务的进度确认收入时,对于本集团已经取得无条件收款权的部分,确认为应收账款,其余部分确认为合同资产,并对应收账款和合同资产以预期信用损失为基础确认损失准备(附注二(9));如果本集团已收或应收的合同价款超过已完成的劳务,则将超过部分确认为合同负债。本集团对于同一合同项下的合同资产和合同负债以净额列示。

合同成本包括合同履约成本和合同取得成本。本集团为提供劳务而发生的成本,确认为合同履约成本,并在确认收入时,按照已完成劳务的进度结转计入主营业务成本。本集团将为获取劳务合同而发生的增量成本,确认为合同取得成本,对于摊销期限不超过一年的合同取得成本,在其发生时计入当期损益;对于摊销期限在一年以上的合同取得成本,本集团按照相关合同项下与确认劳务收入相同的基础摊销计入损益。如果合同成本的账面价值高于因提供该劳务预期能够取得的剩余对价减去估计将要发生的成本,本集团对超出的部分计提减值准备,并确认为资产减值损失。于资产负债表日,本集团对于合同履约成本根据其初始确认时摊销期限是否超过一年,以减去相关资产减值准备后的净额,分别列示为存货和其他非流动资产;对于初始确认时摊销期限超过一年的合同取得成本,以减去相关资产减值准备后的净额,列示为其他非流动资产。

#### (c) 重大融资成分

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

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (22) 政府补助

政府补助为本集团从政府无偿取得的货币性资产或非货币性资产,包括税费返还、财政补贴等。

政府补助在本集团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。

与资产相关的政府补助,是指本集团取得的、用于购建或以其他方式形成长期资产的政府补助。与收益相关的政府补助,是指除与资产相关的政府补助之外的政府补助。

本集团将与资产相关的政府补助确认为递延收益并在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分摊计入损益。

对于与收益相关的政府补助,若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;若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。

本集团对同类政府补助采用相同的列报方式。

与日常活动相关的政府补助纳入营业利润,与日常活动无关的政府补助计入营业外收支。

本集团收到的政策性优惠利率贷款,以实际收到的借款金额作为借款的入账价值,按照借款本金和该政策性优惠利率计算相关借款费用。本集团直接收取的财政贴息,冲减相关借款费用。

### (23) 递延所得税资产和递延所得税负债

递延所得税资产和递延所得税负债根据资产和负债的计税基础与其账面价值的差额(暂时性差异)计算确认。对于按照税法规定能够于以后年度抵减应纳税所得额的可抵扣亏损,确认相应的递延所得税资产。对于商誉的初始确认产生的暂时性差异,不确认相应的递延所得税负债。对于既不影响会计利润也不影响应纳税所得额(或可抵扣亏损)的非企业合并的交易中产生的资产或负债的初始确认形成的暂时性差异,不确认相应的递延所得税资产和递延所得税负债。于资产负债表日,递延所得税资产和递延所得税负债,按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (23) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

递延所得税资产的确认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应纳税所得额为限。

对与子公司投资相关的应纳税暂时性差异，确认递延所得税负债，除非本集团能够控制该暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。对与子公司投资相关的可抵扣暂时性差异，当该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时，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件的递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：

- 递延所得税资产和递延所得税负债与同一税收征管部门对本集团内同一纳税主体征收的所得税相关；
- 本集团内该纳税主体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。

### (24) 租赁

租赁，是指在一定期间内，出租人将资产的使用权让与承租人以获取对价的合同。

#### 本集团作为承租人

本集团于租赁期开始日确认使用权资产，并按尚未支付的租赁付款额的现值确认租赁负债。租赁付款额包括固定付款额，以及在合理确定将行使购买选择权或终止租赁选择权的情况下需支付的款项等。按销售额的一定比例确定的可变租金不纳入租赁付款额，在实际发生时计入当期损益。本集团将自资产负债表日起一年内(含一年)支付的租赁负债，列示为一年内到期的非流动负债。

本集团的使用权资产包括租入的房屋及建筑物、机器设备及运输工具等。使用权资产按照成本进行初始计量，该成本包括租赁负债的初始计量金额、租赁期开始日或之前已支付的租赁付款额、初始直接费用等，并扣除已收到的租赁激励。本集团能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧；若无法合理确定租赁期届满时是否能够取得租赁资产所有权，则在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。当可收回金额低于使用权资产的账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 租赁(续)

#### 本集团作为承租人(续)

对于租赁期不超过 12 个月的短期租赁和单项资产全新时价值较低的低价值资产租赁，本集团选择不确认使用权资产和租赁负债，将相关租金支出在租赁期内各个期间按照直线法计入当期损益或相关资产成本。

租赁发生变更且同时符合下列条件时，本集团将其作为一项单独租赁进行会计处理：(1)该租赁变更通过增加一项或多项租赁资产的使用权而扩大了租赁范围；(2)增加的对价与租赁范围扩大部分的单独价格按该合同情况调整后的金额相当。

当租赁变更未作为一项单独租赁进行会计处理时，除新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，本集团在租赁变更生效日重新确定租赁期，并采用修订后的折现率对变更后的租赁付款额进行折现，重新计量租赁负债。租赁变更导致租赁范围缩小或租赁期缩短的，本集团相应调减使用权资产的账面价值，并将部分终止或完全终止租赁的相关利得或损失计入当期损益。其他租赁变更导致租赁负债重新计量的，本集团相应调整使用权资产的账面价值。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 1 月 1 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，在达成协议解除原支付义务时将未折现的减免金额计入当期损益，并相应调整租赁负债。

#### 本集团作为出租人

实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁。其他的租赁为经营租赁。

#### (a) 经营租赁

本集团经营租出自有的房屋建筑物、机器设备及运输工具时，经营租赁的租金收入在租赁期内按照直线法确认。本集团将按销售额的一定比例确定的可变租金在实际发生时计入租金收入。

对于由新冠肺炎疫情直接引发且仅针对 2022 年 1 月 1 日之前的租金减免，本集团选择采用简化方法，将减免的租金作为可变租金，在减免期间将减免金额计入当期损益。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (24) 租赁(续)

#### 本集团作为出租人(续)

#### (a) 经营租赁(续)

除上述新冠肺炎疫情直接引发的合同变更采用简化方法外，当租赁发生变更时，本集团自变更生效日起将其作为一项新租赁，并将与变更前租赁有关的预收或应收租赁收款额作为新租赁的收款额。

### (25) 分部信息

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度为依据确定经营分部，以经营分部为基础确定报告分部并披露分部信息。

经营分部是指本集团内同时满足下列条件的组成部分：**(1)** 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；**(2)** 本集团管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；**(3)** 本集团能够取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。两个或多个经营分部具有相似的经济特征，并且满足一定条件的，则可合并为一个经营分部。

### (26) 重要会计估计和判断

本集团根据历史经验和其他因素，包括对未来事项的合理预期，对所采用的重要会计估计和关键判断进行持续的评价。

#### (a) 采用会计政策的关键判断

#### (i) 过渡期安置补偿费

如附注七(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。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (26) 重要会计估计和判断(续)

#### (a) 采用会计政策的关键判断(续)

##### (ii) 信用风险显著增加的判断

本集团判断信用风险显著增加的主要标准为以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果的显著变化、担保物价值或担保方信用评级的显著下降从而将影响违约概率等。

本集团判断已发生信用减值的主要标准为符合以下一个或多个条件：债务人发生重大财务困难，进行其他债务重组或很可能破产等。

#### (b) 重要会计估计及其关键假设

下列重要会计估计及关键假设存在会导致下一会计年度资产和负债的账面价值出现重大调整的重要风险：

##### (i) 预期信用损失的计量

本集团通过违约风险敞口和预期信用损失率计算预期信用损失，并基于违约概率和违约损失率确定预期信用损失率。在确定预期信用损失率时，本集团使用内部历史信用损失经验等数据，并结合当前状况和前瞻性信息对历史数据进行调整。

在考虑前瞻性信息时，本集团考虑了不同的宏观经济情景。本集团定期监控并复核与预期信用损失计算相关的重要宏观经济假设和参数，包括经济下滑的风险、外部市场环境、技术环境、客户情况的变化、国内生产总值和消费者物价指数等。

##### (ii) 存货跌价准备

如附注二(10)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。



## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (26) 重要会计估计和判断(续)

#### (b) 重要会计估计及其关键假设(续)

##### (ii) 存货跌价准备(续)

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

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

##### (iii) 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。

##### (iv) 递延所得税

对于能够结转以后年度的可抵扣亏损，本集团以未来期间很可能获得用来抵扣可抵扣亏损的应纳税所得额为限，确认相应的递延所得税资产。未来期间取得的应纳税所得额包括本集团通过正常的生产经营活动能够实现的应纳税所得额，以及以前期间产生的应纳税暂时性差异在未来期间转回时将增加的应纳税所得额。本集团在确定未来期间应纳税所得额取得的时间和金额时，需要运用估计和判断。如果实际情况与估计存在差异，可能导致对递延所得税资产的账面价值进行调整。

### (27) 重要会计政策变更及其他

财政部于 2018 年颁布了修订后的《企业会计准则第 21 号——租赁》(以下简称“新租赁准则”)，于 2021 年颁布了《关于调整<新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定>适用范围的通知》(财会[2021] 9 号)、《关于印发<企业会计准则解释第 14 号>的通知》(财会[2021] 1 号)及《企业会计准则实施问答》，本集团已采用上述准则、通知和实施问答编制 2021 年度财务报表，对本集团及本公司财务报表的影响列示如下：

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 重要会计政策变更及其他(续)

#### (a) 租赁

本集团及本公司于 2021 年 1 月 1 日首次执行新租赁准则，根据相关规定，本集团及本公司对首次执行日已存在的合同进行评估。本集团及本公司对于该准则的累积影响数调整 2021 年年初财务报表相关项目金额，2020 年度的比较财务报表未重列。

(i) 会计政策变更的内容和原因	受影响的报表项目	影响金额	
		2021 年 1 月 1 日	
		本集团	本公司
对于首次执行新租赁准则前已存在的租赁合同，本集团及本公司按照剩余租赁期区分不同的衔接方法：	使用权资产-调增	14,493,495.93	13,965,677.74
	租赁负债-调增	9,778,978.85	9,748,018.35
	一年内到期的非流动负债-调增	4,714,517.08	4,217,659.39
<p>剩余租赁期超过 12 个月的，本集团及本公司根据 2021 年 1 月 1 日的剩余租赁付款额和增量借款利率确认租赁负债，并采用与租赁负债相等的金额，根据预付租金进行必要调整以确定使用权资产的账面价值。本集团及本公司采用简化方法评估首次执行日使用权资产是否存在减值，由于在首次执行日不存在租赁亏损合同，对财务报表无显著影响。</p> <p>剩余租赁期不超过 12 个月的，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。</p> <p>对于首次执行新租赁准则前已存在的低价值资产的经营租赁合同，本集团及本公司采用简化方法，不确认使用权资产和租赁负债，对财务报表无显著影响。</p> <p>因执行新租赁准则，除与简化处理的短期租赁和低价值资产租赁相关的预付租金和租赁保证金支出仍计入经营活动现金流出外，其他的预付租金和租赁保证金支出计入筹资活动现金流出。</p>			

于 2021 年 1 月 1 日，本集团及本公司在计量租赁负债时，对于具有相似特征的租赁合同采用同一折现率，所采用的增量借款利率的加权平均值为 4.78%。

## 二 主要会计政策和会计估计(续)

### (27) 重要会计政策变更及其他(续)

#### (a) 租赁(续)

(ii) 于 2021 年 1 月 1 日, 本集团及本公司将原租赁准则下披露的尚未支付的最低经营租赁付款额调整为新租赁准则下确认的租赁负债的调节表如下:

	本集团	本公司
于 2020 年 12 月 31 日披露的未来最低经营租赁付款额	16,580,493.72	14,994,836.15
按增量借款利率折现计算的上述最低经营租赁付款额的现值	14,493,495.93	13,965,677.74
加: 2020 年 12 月 31 日应付融资租赁款	-	-
减: 不超过 12 个月的租赁合同付款额的现值	-	-
单项租赁资产全新时价值较低的租赁合同付款额的现值	-	-
于 2021 年 1 月 1 日确认的租赁负债(含一年内到期的非流动负 债)(附注二(27)(a)(i))	14,493,495.93	13,965,677.74

本集团及本公司于 2020 年 12 月 31 日披露尚未支付最低经营租赁付款额的口径未包括续约选择权的因素。在首次执行日确定租赁负债时, 对于合理确定将行使续约选择权的租赁, 本集团及本公司将续约期的租赁付款额纳入租赁负债的计算。

(b) 本集团根据相关规定, “利息收入” 行项目, 反映企业确认的利息收入。利息收入主要为银行存款产生的利息收入以及根据收入准则的相关规定确认的利息收入; 而对于其他金融资产产生的利息收入不再列示为利息收入, 而列示为“投资收益”。因此由于列报项目的调整, 可比期间的比较数据也相应进行了调整。

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

√ 适用 □ 不适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2021 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	469,958,597.04	469,958,597.04	
结算备付金			
拆出资金			
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,262,233.90	1,262,233.90	
应收款项融资			
预付款项	13,961,258.40	13,961,258.40	
应收保费			
应收分保账款			
应收分保合同准备金			
其他应收款	5,020,864.29	5,020,864.29	
其中：应收利息			
应收股利			
买入返售金融资产			
存货	1,729,338,935.59	1,729,338,935.59	
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动资产			
其他流动资产	78,808,628.91	78,808,628.91	
流动资产合计	2,298,350,518.13	2,298,350,518.13	
非流动资产：			
发放贷款和垫款			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资			
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	73,737,486.68	73,737,486.68	
固定资产	25,428,774.02	25,428,774.02	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			

使用权资产		14,493,495.93	14,493,495.93
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	6,129,800.28	6,129,800.28	
递延所得税资产	30,042,240.20	30,042,240.20	
其他非流动资产			
非流动资产合计	135,338,301.18	149,831,797.11	14,493,495.93
资产总计	2,433,688,819.31	2,448,182,315.24	14,493,495.93
流动负债：			
短期借款			
向中央银行借款			
拆入资金			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	193,325,426.78	193,325,426.78	
预收款项	334,278.21	334,278.21	
合同负债	670,646,812.44	670,646,812.44	
卖出回购金融资产款			
吸收存款及同业存放			
代理买卖证券款			
代理承销证券款			
应付职工薪酬	18,381,342.47	18,381,342.47	
应交税费	31,865,485.84	31,865,485.84	
其他应付款	378,963,979.68	378,963,979.68	
其中：应付利息	15,762,944.45	15,762,944.45	
应付股利			
应付手续费及佣金			
应付分保账款			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,250,000.00	10,964,517.08	4,714,517.08
其他流动负债	60,226,796.56	60,226,796.56	
流动负债合计	1,359,994,121.98	1,364,708,639.06	4,714,517.08
非流动负债：			
保险合同准备金			
长期借款	118,750,000.00	118,750,000.00	
应付债券			
其中：优先股			
永续债			
租赁负债		9,778,978.85	9,778,978.85
长期应付款			
长期应付职工薪酬			

预计负债			
递延收益			
递延所得税负债	1,171,798.62	1,171,798.62	
其他非流动负债			
非流动负债合计	119,921,798.62	129,700,777.47	9,778,978.85
负债合计	1,479,915,920.60	1,494,409,416.53	14,493,495.93
所有者权益：			
股本	201,705,187.00	201,705,187.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,965,893.97	9,965,893.97	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	232,276,757.30	232,276,757.30	
一般风险准备			
未分配利润	450,307,659.35	450,307,659.35	
归属于母公司所有者权益合计	894,255,497.62	894,255,497.62	
少数股东权益	59,517,401.09	59,517,401.09	
所有者权益合计	953,772,898.71	953,772,898.71	
负债和所有者权益总计	2,433,688,819.31	2,448,182,315.24	14,493,495.93

## 调整情况说明

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

## 母公司资产负债表

单位：元

项目	2020年12月31日	2021年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	36,107,499.27	36,107,499.27	
交易性金融资产			
衍生金融资产			
应收票据			
应收账款	1,262,233.90	1,262,233.90	
应收款项融资			
预付款项	52,262.74	52,262.74	
其他应收款	531,307,453.62	531,307,453.62	
其中：应收利息			
应收股利			
存货			
合同资产			
持有待售资产			
一年内到期的非流动			

资产			
其他流动资产	26,685,053.76	26,685,053.76	
流动资产合计	595,414,503.29	595,414,503.29	
非流动资产：			
债权投资			
其他债权投资			
长期应收款			
长期股权投资	261,800,000.00	261,800,000.00	
其他权益工具投资			
其他非流动金融资产			
投资性房地产	60,168,332.11	60,168,332.11	
固定资产	12,500,921.88	12,500,921.88	
在建工程			
生产性生物资产			
油气资产			
使用权资产		13,965,677.74	13,965,677.74
无形资产			
开发支出			
商誉			
长期待摊费用	192,328.45	192,328.45	
递延所得税资产	17,595,039.46	17,595,039.46	
其他非流动资产			
非流动资产合计	352,256,621.90	366,222,299.64	13,965,677.74
资产总计	947,671,125.19	961,636,802.93	13,965,677.74
流动负债：			
短期借款			
交易性金融负债			
衍生金融负债			
应付票据			
应付账款	4,174,930.04	4,174,930.04	
预收款项	284,778.21	284,778.21	
合同负债			
应付职工薪酬	14,517,239.16	14,517,239.16	
应交税费	6,234,709.79	6,234,709.79	
其他应付款	163,158,197.55	163,158,197.55	
其中：应付利息	20,416.67	20,416.67	
应付股利			
持有待售负债			
一年内到期的非流动负债	6,250,000.00	10,467,659.39	4,217,659.39
其他流动负债			
流动负债合计	194,619,854.75	198,837,514.14	4,217,659.39
非流动负债：			
长期借款	8,750,000.00	8,750,000.00	
应付债券			

其中：优先股			
永续债			
租赁负债		9,748,018.35	9,748,018.35
长期应付款			
长期应付职工薪酬			
预计负债			
递延收益			
递延所得税负债			
其他非流动负债			
非流动负债合计	8,750,000.00	18,498,018.35	9,748,018.35
负债合计	203,369,854.75	217,335,532.49	13,965,677.74
所有者权益：			
股本	201,705,187.00	201,705,187.00	
其他权益工具			
其中：优先股			
永续债			
资本公积	9,960,831.55	9,960,831.55	
减：库存股			
其他综合收益			
专项储备			
盈余公积	232,276,757.30	232,276,757.30	
未分配利润	300,358,494.59	300,358,494.59	
所有者权益合计	744,301,270.44	744,301,270.44	
负债和所有者权益总计	947,671,125.19	961,636,802.93	13,965,677.74

## 调整情况说明

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

## 2021年起首次执行新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用  不适用



### 三 税项

#### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下：

税种	计税依据	税率
企业所得税(a)	应纳税所得额	25%
增值税(b)	应纳税增值额(应纳税额按应纳税销售 额乘以适用税率扣除当期允许抵扣 的进项税后的余额计算)	13%、5%、10%、 9%及 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，按收入的 12%计缴	1.2%或 12%
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	30%-60%
土地使用税	根据实际占用的土地面积按人民币 6.00-12.00 元/平方米计缴	人民币 6.00-12.00 元/平 方米
城市维护建设税	缴纳的增值税及消费税税额	7%
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3%计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2%计缴	2%

- (a) 本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司，按《财政部、税务总局关于实施小微企业普惠性税收减免政策的通知》(财税[2019]13 号)的相关规定，自 2019 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日，对年应纳税所得额不超过 100 万元的部分，减按 25%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税，对年应纳税所得额超过 100 万元但不超过 300 万元的部分，减按 50%计入应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税。本年度实际有效税率为 5.0%(2020 年：5.2%)。

### 三 税项(续)

#### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下(续):

#### (b) 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。

本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司系月销售额 15 万以下的小规模纳税人,按《国家税务总局关于明确增值税小规模纳税人免征增值税政策的公告》(国家税务总局公告 2021 年第 11 号)的相关规定,自 2021 年 4 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日,对月销售额 15 万元以下(含本数)的增值税小规模纳税人,免征增值税。

### 四 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
库存现金	111,874.27	126,676.93
银行存款	236,305,751.80	448,271,249.92
其他货币资金	87,413,310.43	21,560,670.19
	<u>323,830,936.50</u>	<u>469,958,597.04</u>

于 2021 年 12 月 31 日,其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金人民币 74,064,640.99 元(2020 年 12 月 31 日:无),按揭保证金人民币 13,348,669.44 元(2020 年 12 月 31 日:人民币 21,458,288.48 元),无其他受限的资金(2020 年 12 月 31 日:人民币 102,381.71 元)。

#### (2) 应收账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收账款	8,345,793.26	9,274,375.63
减:坏账准备	(7,714,135.72)	(8,012,141.73)
	<u>631,657.54</u>	<u>1,262,233.90</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (2) 应收账款(续)

##### (a) 应收账款账龄分析如下:

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	947,089.10	1,875,671.47
一到二年	-	46,388.54
二到三年	46,388.54	16,868.55
三到四年	16,868.55	-
五年以上	7,335,447.07	7,335,447.07
	<u>8,345,793.26</u>	<u>9,274,375.63</u>

##### (b) 于 2021 年 12 月 31 日,按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下:

	金额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>5,824,947.56</u>	<u>(5,326,077.87)</u>	<u>69.80%</u>

##### 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	24.12%	2,012,956.81
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	18.86%	1,573,614.13
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	9.64%	804,178.75
新一佳超市控股有限公司	761,204.10	9.12%	262,334.41
1999 年应收房款	672,993.77	8.06%	672,993.77
合计	5,824,947.56	69.80%	

##### (c) 坏账准备

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

- (i) 在新金融工具准则下，本集团对于应收账款按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

	2021年				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,335,447.07	87.89%	(7,335,447.07)	100.00%	-
按信用风险特征组合 计提坏账准备	1,010,346.19	12.11%	(378,688.65)	37.48%	631,657.54
	<u>8,345,793.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>(7,714,135.72)</u>		<u>631,657.54</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (2) 应收账款(续)

## (c) 坏账准备(续)

(i) 在新金融工具准则下,本集团对于应收账款按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备(续)。

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

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

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

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (2) 应收账款(续)

##### (c) 坏账准备(续)

本集团对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

##### (ii) 计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 一出租业务：

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
1 年以内	947,089.10	34.46%	(326,396.12)	1,875,671.47	34.00%	(637,728.30)
1 至 2 年	-	-	-	46,388.54	52.00%	(24,122.04)
2 至 3 年	46,388.54	80.00%	(37,110.83)	16,868.55	88.00%	(14,844.32)
3 至 4 年	16,868.55	90.00%	(15,181.70)	-	-	-
	<u>1,010,346.19</u>		<u>(378,688.65)</u>	<u>1,938,928.56</u>		<u>(676,694.66)</u>

应收账款坏账准备的变动如下：

	年初余额	本年计提/(转回)	年末余额
2021年	<u>8,012,141.73</u>	<u>(298,006.01)</u>	<u>7,714,135.72</u>
2020年	<u>7,363,617.57</u>	<u>648,524.16</u>	<u>8,012,141.73</u>

##### (iii) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司无应收账款质押。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (3) 预付款项

(a) 预付款项账龄分析如下:

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	9,849,099.77	95.45%	10,164,621.35	72.80%
一到二年	146,681.97	1.42%	100,000.00	0.72%
二到三年	100,000.00	0.97%	-	-
三年以上	222,462.65	2.16%	3,696,637.05	26.48%
	<u>10,318,244.39</u>	<u>100.00%</u>	<u>13,961,258.40</u>	<u>100.00%</u>

于 2021 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的预付款项为 469,144.62 元(2020 年 12 月 31 日: 3,796,637.05 元), 主要为预缴的电费以及预付的工程费和广告费用。

(b) 于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的预付款项汇总分析如下:

	金额	占预付账款 总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>8,967,642.06</u>	<u>86.91%</u>

## (4) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	3,367,737.31	3,809,810.15
应收员工备用金	120,130.13	488,930.13
往来款	17,242,478.14	11,785,122.81
	<u>20,730,345.58</u>	<u>16,083,863.09</u>
减: 坏账准备	<u>(15,103,438.55)</u>	<u>(11,062,998.80)</u>
	<u>5,626,907.03</u>	<u>5,020,864.29</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (4) 其他应收款(续)

##### (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	4,650,948.84	1,745,145.34
一到二年	1,741,556.24	955,329.27
二到三年	954,452.02	1,120,023.28
三年以上	13,383,388.48	12,263,365.20
	<u>20,730,345.58</u>	<u>16,083,863.09</u>



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (4) 其他应收款(续)

## (b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第二阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内 预期信用损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2020 年 12 月 31 日	5,540,260.51	544,136.72	-	-	544,136.72	2,337,854.77	2,313,114.27	8,205,747.81	8,205,747.81	11,062,998.80
本年新增	1,378,340.62	46,301.14	-	-	46,301.14	368,558.50	164,004.31	2,899,583.37	3,830,134.30	4,040,439.75
转入第三阶段	(2,572,867.92)	(541,679.86)	-	-	(541,679.86)	(2,337,854.77)	(2,313,114.27)	4,910,722.69	2,854,794.13	-
2021 年 12 月 31 日	4,345,733.21	48,758.00	-	-	48,758.00	368,558.50	164,004.31	16,016,053.87	14,890,676.24	15,103,438.55

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (4) 其他应收款(续)

## (b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

(i) 于 2021 年 12 月 31 日, 组合计提坏账准备的其他应收款分析如下:

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	2,036,389.62	1.48%	(30,236.14)	
应收员工备用金	120,130.13	0.74%	(890.37)	
往来款	2,189,213.46	0.81%	(17,631.49)	
	<u>4,345,733.21</u>	1.12%	<u>(48,758.00)</u>	预期损失风险较低
第二阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
往来款	<u>368,558.50</u>	44.50%	<u>(164,004.31)</u>	账龄较长但债务人未出现财务困难
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	1,331,347.69	100.00%	(1,331,347.69)	
往来款	14,684,706.18	92.34%	(13,559,328.55)	
	<u>16,016,053.87</u>	92.97%	<u>(14,890,676.24)</u>	债务人财务困难等

(ii) 于 2020 年 12 月 31 日, 组合计提坏账准备的其他应收款分析如下:

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	3,809,810.15	0.10%	(3,788.21)	
应收员工备用金	488,930.13	0.00%	-	
往来款	1,241,520.23	43.52%	(540,348.51)	
	<u>5,540,260.51</u>	9.82%	<u>(544,136.72)</u>	预期损失风险较低
第二阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
往来款	<u>2,337,854.77</u>	98.94%	<u>(2,313,114.27)</u>	账龄较长但债务人未出现财务困难
第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
往来款	<u>8,205,747.81</u>	100.00%	<u>(8,205,747.81)</u>	债务人财务困难等

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (4) 其他应收款(续)

(c) 其他应收款坏账准备的变动如下:

	上年年末余额	本年计提	年末余额
2021 年	11,062,998.80	4,040,439.75	15,103,438.55
2020 年	10,876,489.07	186,509.73	11,062,998.80

(d) 于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下:

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
新乡市卫滨区建设委员会	往来款	4,754,163.10	5 年以上	22.93%	(4,754,163.10)
河南博浩置业有限公司	往来款	4,000,000.00	5 年以上	19.30%	(4,000,000.00)
深圳市建设局	押金及保证金	1,299,606.00	5 年以上	6.27%	(1,299,606.00)
深业沙河(集团)有限公司	押金及保证金	1,028,839.62	2 年以上	4.96%	(162,555.76)
深圳市世纪开元物业服务有限公司长沙分公司	往来款	954,000.00	1 年以内	4.60%	(558,546.60)
		<u>12,036,608.72</u>		<u>58.06%</u>	<u>(10,774,871.46)</u>

##### (5) 存货

(a) 存货分类如下:

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
拟开发土地	177,223,756.03	-	177,223,756.03	249,482,015.13	-	249,482,015.13
开发成本	1,122,224,392.92	(27,432,984.00)	1,094,791,408.92	1,208,050,109.77	-	1,208,050,109.77
开发产品	532,608,466.80	-	532,608,466.80	271,099,990.55	-	271,099,990.55
库存材料	-	-	-	706,820.14	-	706,820.14
	<u>1,832,056,615.75</u>	<u>(27,432,984.00)</u>	<u>1,804,623,631.75</u>	<u>1,729,338,935.59</u>	<u>-</u>	<u>1,729,338,935.59</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

(b) 存货跌价准备及合同履约成本减值准备分析如下：

	2020 年	本年增加		2021 年
	12 月 31 日	计提	其他	12 月 31 日
开发成本	-	27,432,984.00	-	27,432,984.00

(c) 存货跌价准备情况如下：

确定可变现净值的具体依据

拟开发土地	根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。
开发成本	根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。
开发产品	根据存货的预计售价减去至完工时预计将要发生的成本、预计的销售费用以及相关税费后的金额确定存货的可变现净值。

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

(d) 于 2021 年 12 月 31 日，拟开发土地明细如下：

项目名称	使用权年限	年初余额	本年增加	本年转入 开发成本	年末余额
长沙沙河城项目	2005.03-2075.03	78,485,535.74	-	(72,258,259.10)	6,227,276.64
荥阳健康城	2020.03-2090.03	170,996,479.39	-	-	170,996,479.39
		<u>249,482,015.13</u>	<u>-</u>	<u>(72,258,259.10)</u>	<u>177,223,756.03</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

(e) 于 2021 年 12 月 31 日，开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	年初余额	本年增加	本年减少	年末余额	跌价准备
长沙沙河城一期一区	2017.08	52,749,987.09	-	(76,270.59)	52,673,716.50	-
长沙沙河城二期一区缓建双拼	2020.12	8,635,087.09	-	-	8,635,087.09	-
长沙沙河城三期一区	2014.12	14,130,000.00	-	(135,000.00)	13,995,000.00	-
长沙沙河城三期二区	2018.09	7,944,092.33	-	(111,971.92)	7,832,120.41	-
长沙沙河城四期二区	2019.12	23,827,335.96	-	(1,356,967.21)	22,470,368.75	-
长沙沙河城四期一区	2021.11	-	473,733,337.49	(215,187,845.99)	258,545,491.50	-
新乡世纪村一期	2009.08	3,390,211.75	-	(40,000.00)	3,350,211.75	-
新乡世纪村二期	2009.12	1,195,167.19	-	(80,000.00)	1,115,167.19	-
新乡世纪村三期	2012.12	1,120,000.00	-	-	1,120,000.00	-
新乡世纪新城一期	2014.12	50,852,456.48	-	(3,634,103.90)	47,218,352.58	-
新乡世纪新城二期	2015.12	64,988,637.93	-	(1,911,297.27)	63,077,340.66	-
新乡世纪新城三期一区	2019.11	42,267,014.73	-	(4,327,852.10)	37,939,162.63	-
新乡世纪新城三期二区	2021.11	-	197,441,309.46	(182,804,861.72)	14,636,447.74	-
		<u>271,099,990.55</u>	<u>671,174,646.95</u>	<u>(409,666,170.70)</u>	<u>532,608,466.80</u>	<u>-</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

(f) 于 2021 年 12 月 31 日，开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	年初余额	年末余额	跌价准备
新乡世纪新城三期二区	2018.05	2021.11	26,525 万元	118,650,296.12	-	-
长沙沙河城二期二区	2015.03	2023.12	29,506 万元	45,966,489.40	56,880,893.70	-
长沙沙河城四期一区	2019.12	2021.11	62,931 万元	272,073,785.72	-	-
长沙沙河城四期三 A 区	2020.05	2022.12	91,452 万元	212,906,100.95	447,126,241.82	-
长沙沙河城四期三 B 区	2021.04	2023.12	44,479 万元	-	84,707,849.14	-
长沙深业中心	2020.09	2023.12	131,005 万元	547,649,111.58	518,834,453.26	(27,432,984.00)
其他	2011.09	2022.12	2,500 万元	10,804,326.00	14,674,955.00	-
				<u>1,208,050,109.77</u>	<u>1,122,224,392.92</u>	<u>(27,432,984.00)</u>

于 2021 年 12 月 31 日，账面价值人民币 405,112,035.44 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 703,553,055.54 元)存货所有权受到限制，参见附注四(44)。

于 2021 年，计入存货的资本化借款费用为人民币 18,778,544.33 元(2020 年：人民币 22,548,828.93 元)，用于确认资本化金额的资本化率为 4.68%(2020：4.97%)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (6) 其他流动资产

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
沙河商城旧改拆迁和开发物业 (注)	25,952,853.45	25,952,853.45
预交税费	39,810,491.25	39,820,152.48
待抵扣进项税额	16,052,681.05	8,348,428.51
合同取得成本	1,136,088.88	4,687,194.47
	<u>82,952,114.63</u>	<u>78,808,628.91</u>

注：深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目拆迁工作于 2014 年启动，本公司将持有的该项目中的沙河商城综合楼二至六层物业转入其他流动资产核算，说明详见附注七(4)。

## (7) 投资性房地产

	房屋及建筑物	停车场	合计
账面原值			
2020 年 12 月 31 日	67,934,354.56	44,251,740.12	112,186,094.68
本年增加	-	-	-
本年减少	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	67,934,354.56	44,251,740.12	112,186,094.68

## 累计折旧

2020 年 12 月 31 日	(24,022,371.03)	(14,426,236.97)	(38,448,608.00)
本年增加			
计提	(2,450,704.32)	(2,404,212.00)	(4,854,916.32)
本年减少	-	-	-
2021 年 12 月 31 日	(26,473,075.35)	(16,830,448.97)	(43,303,524.32)

## 账面价值

2021 年 12 月 31 日	41,461,279.21	27,421,291.15	68,882,570.36
2020 年 12 月 31 日	43,911,983.53	29,825,503.15	73,737,486.68



#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (7) 投资性房地产(续)

于 2021 年度及 2020 年度，无资本化计入投资性房地产的借款费用。

于 2021 年度及 2020 年度，本集团未处置投资性房地产。

于 2021 年 12 月 31 日，未办妥产权证书的投资性房地产账面价值人民币 37,836,919.48 元，主要为停车场等建筑物。

2021 年 12 月 31 日，无所有权受到限制的投资性房地产(2020 年 12 月 31 日：人民币 30,063,695.99 元)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (8) 固定资产

	房屋及建筑物	机器设备	运输工具	计算机及 电子设备	办公设备	其他设备	合计
原价							
2020年12月31日	44,347,378.20	6,675.00	4,319,054.62	2,021,007.72	3,080,814.31	319,795.53	54,094,725.38
本年增加							
购置	-	-	906,407.72	227,313.59	-	72,384.05	1,206,105.36
本年减少							
处置及报废	-	-	(539,125.00)	-	-	-	(539,125.00)
2021年12月31日	44,347,378.20	6,675.00	4,686,337.34	2,248,321.31	3,080,814.31	392,179.58	54,761,705.74
累计折旧							
2020年12月31日	(20,901,446.49)	(2,227.80)	(3,796,432.07)	(1,036,467.85)	(2,686,487.39)	(242,889.76)	(28,665,951.36)
本年增加							
计提	(1,596,505.56)	(798.00)	(45,189.00)	(249,995.42)	(27,658.92)	(19,618.99)	(1,939,765.89)
本年减少							
处置及报废	-	-	485,212.50	-	-	-	485,212.50
2021年12月31日	(22,497,952.05)	(3,025.80)	(3,356,408.57)	(1,286,463.27)	(2,714,146.31)	(262,508.75)	(30,120,504.75)
减值准备							
2020年12月31日	-	-	-	-	-	-	-
2021年12月31日	-	-	-	-	-	-	-
账面价值							
2021年12月31日	21,849,426.15	3,649.20	1,329,928.77	961,858.04	366,668.00	129,670.83	24,641,200.99
2020年12月31日	23,445,931.71	4,447.20	522,622.55	984,539.87	394,326.92	76,905.77	25,428,774.02

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (8) 固定资产(续)

- (i) 于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日, 本集团无固定资产抵押。
- (ii) 2021 年度固定资产计提的折旧金额为 1,939,765.89 元(2020 年度: 1,651,272.51 元), 全部计入利润表。
- (iii) 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日本集团无暂时闲置的固定资产。
- (iv) 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日本集团无未办妥产权证书的固定资产。

##### (9) 在建工程

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
在建工程	<u>148,272,265.07</u>	<u>-</u>

##### (a) 在建工程

	2021 年 12 月 31 日			2020 年 12 月 31 日		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
长沙深业中心 自持酒店物 业项目	<u>148,272,265.07</u>	-	<u>148,272,265.07</u>	-	-	-

##### (b) 重大在建工程项目变动

	2020 年 12 月 31 日				2021 年 12 月 31 日			资金来源
	账面余额	从存货转入	本年增加	减少	外币报表 折算差额	账面余额		
长沙深业中心自持 酒店物业项目	-	131,912,726.24	16,359,538.83	-	-	<u>148,272,265.07</u>	贷款/自筹	

- (i) 于 2021 年度, 本集团借款费用资本化金额约为 1,866,550.72 元, 本年资本化率约为 4.98%。
- (ii) 于 2021 年 12 月 31 日, 账面价值人民币 148,272,265.07 元(2020 年 12 月 31 日: 无)在建工程所有权受到限制, 参见附注四(44)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (10) 使用权资产

房屋及建筑物

原价

2020 年 12 月 31 日	—
会计政策变更	14,493,495.93
2021 年 1 月 1 日	14,493,495.93
本年增加	435,316.99
本年减少	-
2021 年 12 月 31 日	14,928,812.92

累计折旧

2020 年 12 月 31 日	—
会计政策变更	-
2021 年 1 月 1 日	-
本年增加	
计提	(4,962,415.53)
本年减少	-
2021 年 12 月 31 日	(4,962,415.53)

减值准备

2020 年 12 月 31 日	—
会计政策变更	-
2021 年 1 月 1 日	-
本年增加	-
本年减少	-
2021 年 12 月 31 日	-

账面价值

2021 年 12 月 31 日	9,966,397.39
2021 年 1 月 1 日	14,493,495.53

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (11) 长期待摊费用

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年摊销	2021 年 12 月 31 日
装修费	6,129,800.28	1,563,623.67	(1,641,678.34)	6,051,745.61

## (12) 递延所得税资产和递延所得税负债

## (a) 递延所得税资产

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异 及可抵扣亏损	递延所得税资产
资产减值准备	44,676,944.14	11,169,235.60	13,501,551.92	3,375,377.66
可抵扣亏损	91,276,351.88	22,819,087.97	66,928,619.36	16,732,154.84
计提土地增值税	58,652,843.09	14,663,210.77	32,567,353.24	8,141,838.31
内部交易抵销	17,177,356.16	4,294,339.05	7,025,664.66	1,756,416.16
尚未支付的费用	497,900.16	124,475.04	145,812.92	36,453.23
	<u>212,281,395.43</u>	<u>53,070,348.43</u>	<u>120,169,002.10</u>	<u>30,042,240.20</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		34,988,637.51		27,504,317.32
预计于 1 年后转回的金额		<u>18,081,710.92</u>		<u>2,537,922.88</u>
		<u>53,070,348.43</u>		<u>30,042,240.20</u>

## (b) 递延所得税负债

	2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
	应纳税 暂时性差异	递延所得税负债	应纳税 暂时性差异	递延所得税负债
合同取得成本	1,136,088.88	284,022.22	4,687,194.47	1,171,798.62
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		<u>284,022.22</u>		<u>1,171,798.62</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (12) 递延所得税资产和递延所得税负债(续)

(c) 本集团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分析如下:

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	4,000,000.00	4,000,000.00
可抵扣亏损	-	201.71
	<u>4,000,000.00</u>	<u>4,000,201.71</u>

## (13) 资产减值及损失准备

	2020 年 12 月 31 日	本年 增加/(转回)	2021 年 12 月 31 日
应收账款坏账准备	8,012,141.73	(298,006.01)	7,714,135.72
其中: 单项计提坏账准备	7,335,447.07	-	7,335,447.07
组合计提坏账准备	676,694.66	(298,006.01)	378,688.65
其他应收款坏账准备	11,062,998.80	4,040,439.75	15,103,438.55
存货跌价准备及合同履约 成本减值准备	-	27,432,984.00	27,432,984.00
	<u>19,075,140.53</u>	<u>31,175,417.74</u>	<u>50,250,558.27</u>

## (14) 应付账款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付工程款	<u>332,736,553.74</u>	<u>193,325,426.78</u>

(i) 于 2021 年 12 月 31 日, 账龄超过一年的应付账款为 65,481,438.40 元(2020 年 12 月 31 日: 71,663,216.20 元), 主要为应付工程款, 因项目尚未结算故还未偿还。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (15) 预收款项

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
预收租金	264,167.14	334,278.21

于 2021 年 12 月 31 日和 2020 年 12 月 31 日无账龄超过一年的预收款项。

## (16) 合同负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
商品房销售	633,059,342.74	670,646,812.44

包括在 2020 年 12 月 31 日账面价值中的 590,934,694.68 元合同负债已于 2021 年度转入营业收入，均为房地产销售收入(2020 年 1 月 1 日的 285,443,889.65 元合同负债已于 2020 年度转入营业收入，均为房地产销售收入)。

预售金额前五的项目收款信息：

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	长沙沙河城四期一区	419,361,362.39	309,151,802.75	2021 年 11 月	99.47%
2	长沙沙河城四期三 A 区		303,102,354.91	2022 年 12 月	42.53%
3	长沙沙河城二期	1,591,596.19	14,156,000.00	2020 年 11 月	100.00%
4	长沙深业中心		3,862,017.14	2023 年 12 月	0.76%
5	新乡世纪新城二期	105,365.71	1,843,657.14	2015 年 12 月	93.23%

## (17) 应付职工薪酬

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	16,267,086.10	15,409,336.57
应付设定提存计划(b)	4,968,281.90	2,972,005.90
	<u>21,235,368.00</u>	<u>18,381,342.47</u>

## (a) 短期薪酬

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
工资、奖金、津贴和补 贴	11,999,578.73	38,772,116.11	(38,231,876.11)	12,539,818.73

职工福利费	-	6,137,290.40	(6,137,290.40)	-
社会保险费	-	1,681,398.26	(1,681,398.26)	-
其中：医疗保险费	-	1,532,525.98	(1,532,525.98)	-
工伤保险费	-	47,846.55	(47,846.55)	-
生育保险费	-	101,025.73	(101,025.73)	-
住房公积金	-	2,495,614.08	(2,495,614.08)	-
工会经费和职工教育经费	3,409,757.84	1,193,644.87	(876,135.34)	3,727,267.37
	<u>15,409,336.57</u>	<u>50,280,063.72</u>	<u>(49,422,314.19)</u>	<u>16,267,086.10</u>



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (17) 应付职工薪酬(续)

## (b) 设定提存计划

	2020 年 12 月 31 日	本年增加	本年减少	2021 年 12 月 31 日
基本养老保险	-	2,892,212.32	(2,892,212.32)	-
失业保险费	-	60,067.78	(60,067.78)	-
企业年金缴费(注)	2,972,005.90	1,996,276.00	-	4,968,281.90
	<u>2,972,005.90</u>	<u>4,948,556.10</u>	<u>(2,952,280.10)</u>	<u>4,968,281.90</u>

注：本公司建立企业年金，职工个人缴费为每人每年人民币 120 元，单位年缴费总额为参加企业年金员工年度工资总额的 8%，详见附注十一(1)。

## (18) 应交税费

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
未交增值税	3,569,408.65	1,511,478.15
应交企业所得税	40,991,808.51	29,544,443.83
印花税	326,779.06	341,835.38
应交个人所得税	430,765.48	308,686.65
应交城市维护建设税	251,175.78	2,504.32
应交教育费附加	107,647.04	1,788.81
其他	286,810.75	154,748.70
	<u>45,964,395.27</u>	<u>31,865,485.84</u>

## (19) 其他应付款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应付利息	18,320,490.00	15,762,944.45
其他	299,339,569.14	363,201,035.23
	<u>317,660,059.14</u>	<u>378,963,979.68</u>

(a) 于 2021 年 12 月 31 日，账龄超过一年的重要其他应付款为 265,181,647.74 元(2020 年 12 月 31 日：296,839,154.49 元)，主要为应付深业沙河(集团)有限公司的借款本金及利息。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (19) 其他应付款(续)

## (b) 应付利息

	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
银行借款利息		200,640.00	195,744.45
关联方借款利息	七(5)	18,119,850.00	15,567,200.00
		<u>18,320,490.00</u>	<u>15,762,944.45</u>

## (c) 其他应付款

	附注	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
土地增值税清算准备金		58,652,843.07	32,567,353.24
押金保证金		2,389,179.68	2,168,114.92
应付关联方往来	七(5)	230,000,000.00	320,000,000.00
应付第三方往来		8,297,546.39	8,465,567.07
		<u>299,339,569.14</u>	<u>363,201,035.23</u>

## (20) 一年内到期的非流动负债

		2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(22))		-	6,250,000.00
一年内到期的租赁负债 (附注四(23))		4,601,707.06	—
		<u>4,601,707.06</u>	<u>6,250,000.00</u>

## (21) 其他流动负债

		2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
待转销项税额		<u>55,850,578.88</u>	<u>60,226,796.56</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (22) 长期借款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
担保借款		
--抵押借款(a)	-	100,000,000.00
--抵押并担保借款(b)	128,000,000.00	25,000,000.00
	<u>128,000,000.00</u>	<u>125,000,000.00</u>
减：一年内到期的长期借款 (附注四(20))	-	(6,250,000.00)
	<u>128,000,000.00</u>	<u>118,750,000.00</u>

- (a) 于 2019 年 5 月 13 日，本集团之长沙深业置业有限公司就其“沙河城”四期 I 区项目与中国建设银行股份有限公司签订了 3 年期抵押贷款合同，贷款期限自 2019 年 12 月 26 日至 2022 年 12 月 26 日，贷款期限内四期 I 区项目收入总额超过项目总投资时归还贷款本金，不受贷款期限限制；约定贷款年利率为建设银行一年期贷款基准利率加 0.925%且按月结息，2021 年年度平均利率为 5.07%(2020 年度：5.225%)。被抵押资产为长沙深业置业有限公司第长国用(2014)第 013143 号土地使用权(共计 90,856.53 平方米)，抵押资产账面价值人民币 234,944,684.54 元。该借款已于 2021 年 12 月 10 日还清 (2020 年 12 月 31 日：人民币 100,000,000.00 元)。
- (b) 于 2020 年 10 月 10 日，本集团之子公司长沙深业福湘置业有限公司(“福湘公司”)就其长沙深业中心项目与中国建设银行股份有限公司签订了 3 年期抵押并担保借款合同，授信总额人民币 430,000,000.00 元；贷款期限自 2020 年 12 月 4 日至 2023 年 12 月 4 日；约定贷款年利率为全国银行间同业拆借中心一年期贷款市场报价利率加 1.28%，2021 年年度平均利率约为 5.13%。以福湘公司土地使用权(共计 6,515.7 平方米)及地上 1-18 层建筑物(共计 26,463.93 平方米)作为抵押，抵押资产账面价值于 2021 年 12 月 31 日共计人民币 553,384,300.51 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 502,800,574.84 元)。由本集团之子公司长沙深业置业有限公司提供本金最高额保证，承担连带担保责任。贷款合同约定按照长沙深业中心项目实现销售收入的进度决定福湘公司的还本金额，即当开发项目实现项目总收入的 30%，50%和 70%时，福湘公司需分别偿还贷款总额的 10%，50%和 100%。截止至 2021 年 12 月 31 日，上述借款余额为人民币 128,000,000.00 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 10,000,000.00 元)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (22) 长期借款(续)

- (b) 本公司以世纪假日广场裙楼负一层 104 商铺作为抵押物分别于 2013 年 1 月 31 日和 2013 年 2 月 6 日向华夏银行深圳高新支行借入人民币 50,000,000.00 元和人民币 150,000,000.00 元的 10 年期长期借款；上述两笔借款同时由深业沙河(集团)有限公司提供担保。贷款年利率为人民银行同期基准利率，按年进行调整；2021 年年度平均利率为 4.90%(2020 年度：4.90%)。上述借款已于 2021 年 6 月 25 日全部还清(2020 年 12 月 31 日：人民币 15,000,000.00 元)。

## (23) 租赁负债

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
租赁负债	10,214,295.84	—
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(20))	(4,601,707.06)	—
	<u>5,612,588.78</u>	<u>—</u>

## (24) 股本

	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
人民币普通股	<u>201,705,187.00</u>	<u>201,705,187.00</u>
	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
人民币普通股	<u>201,705,187.00</u>	<u>201,705,187.00</u>

## (25) 资本公积

	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
其他	<u>9,965,893.97</u>	<u>9,965,893.97</u>
	2019 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他	<u>9,965,893.97</u>	<u>9,965,893.97</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (26) 盈余公积

	2020 年 12 月 31 日	2021 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	74,616,847.47	74,616,847.47
任意盈余公积金	157,659,909.83	157,659,909.83
	<u>232,276,757.30</u>	<u>232,276,757.30</u>

	2019 年 12 月 31 日	本年提取	2020 年 12 月 31 日
法定盈余公积金	73,211,664.66	1,405,182.81	74,616,847.47
任意盈余公积金	157,659,909.83	-	157,659,909.83
	<u>230,871,574.49</u>	<u>1,405,182.81</u>	<u>232,276,757.30</u>

根据《中华人民共和国公司法》及本公司章程，本公司按年度净利润的10%提取法定盈余公积金，当法定盈余公积金累计额达到注册资本的50%以上时，可不再提取。法定盈余公积金经批准后可用于弥补亏损，或者增加股本。因本公司2021年亏损，故本年未提取法定盈余公积金(2020年：按净利润的10%提取，共计人民币1,405,182.81元)。

## (27) 未分配利润

	2021 年度	2020 年度
年初未分配利润	450,307,659.35	449,555,677.68
加：本年归属于母公司股东的净利润	35,423,521.56	4,374,307.33
减：提取法定盈余公积	-	1,405,182.81
应付普通股股利(a)	(1,613,065.96)	(2,217,142.85)
年末未分配利润	<u>484,118,114.95</u>	<u>450,307,659.35</u>

(a) 根据 2021 年 4 月 22 日股东大会决议，本公司向全体股东派发现金股利，每 10 股人民币 0.08 元，按照已发行股份 201,705,187.00 计算，共计 1,613,065.96 元。

根据 2022 年 3 月 29 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东拟以 2021 年 12 月 31 日总股本 201,705,187 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 2 股并派发现金 0.50 元(含税)，拟送红股 40,341,037 股，现金股利 10,085,259.35 元，公司共计拟分配利润金额为 50,426,296.35 元。上述提议尚待股东大会批准(附注十(1))。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (28) 营业收入和营业成本

	2021 年度	2020 年度
主营业务收入	641,736,448.88	346,660,450.73
其他业务收入	-	12,952.39
	<u>641,736,448.88</u>	<u>346,673,403.12</u>

	2021 年度	2020 年度
主营业务成本	<u>405,011,917.78</u>	<u>215,362,052.78</u>

营业收入列示如下：

	2021 年度	2020 年度
房地产销售	625,355,165.60	330,637,167.38
物业租赁收入	14,651,775.68	14,028,774.16
物业管理	1,729,507.60	1,994,509.19
其他	-	12,952.39
	<u>641,736,448.88</u>	<u>346,673,403.12</u>

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2021 年度		2020 年度	
	主营业务收入	主营业务成本	主营业务收入	主营业务成本
房地产销售收入	625,355,165.60	393,169,798.07	330,637,167.38	206,019,346.55
物业租赁收入	14,651,775.68	9,041,718.86	14,028,774.16	7,902,082.55
物业管理收入	1,729,507.60	2,800,400.85	1,994,509.19	1,440,623.68
	<u>641,736,448.88</u>	<u>405,011,917.78</u>	<u>346,660,450.73</u>	<u>215,362,052.78</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (28) 营业收入和营业成本(续)

## (b) 本集团营业收入分解如下:

	2021 年度			合计
	房地产销售	物业管理	其他收入	
主营业务收入				
其中：在一点确认	625,355,165.60	-	-	625,355,165.60
在某一时段内确认	-	1,729,507.60	-	1,729,507.60
	<u>625,355,165.60</u>	<u>1,729,507.60</u>	<u>-</u>	<u>627,084,673.20</u>
	2020 年度			合计
	房地产销售	物业管理	其他收入	
主营业务收入				
其中：在一点确认	330,637,167.38	-	-	330,637,167.38
在某一时段内确认	-	1,994,509.19	-	1,994,509.19
其他业务收入	-	-	12,952.39	12,952.39
	<u>330,637,167.38</u>	<u>1,994,509.19</u>	<u>12,952.39</u>	<u>332,644,628.96</u>

于 2021 年 12 月 31 日, 本集团已签订合同但尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 633,059,342.74 元(2020 年 12 月 31 日: 670,646,812.44 元), 其中, 本集团预计 621,724,056.46 元将于 2022 年度确认收入, 11,335,286.28 元将于 2023 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	341,316,924.12
2	新乡世纪新城项目	283,680,355.88
3	新乡世纪村项目	357,885.60
4		
5		

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下：

2021 年

报告分部	房地产销售	物业租赁	物业管理	其他	合计
主要经营地区					
湖南长沙	341,316,924.12	1,347,576.91	-	-	342,664,501.03
河南新乡	284,038,241.48	557,320.68	-	-	284,595,562.16
广东深圳	-	12,746,878.09	1,729,507.60	-	14,476,385.69
	<u>625,355,165.60</u>	<u>14,651,775.68</u>	<u>1,729,507.60</u>	<u>-</u>	<u>641,736,448.88</u>



#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (28) 营业收入和营业成本(续)

##### (b) 本集团营业收入分解如下(续):

与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下(续):

##### 2020 年

报告分部	房地产销售	物业租赁	物业管理	其他	合计
主要经营地区					
湖南长沙	239,432,648.05	1,162,955.53	-	12,952.39	240,608,555.97
河南新乡	91,204,519.33	495,464.50	-	-	91,699,983.83
广东深圳	-	12,370,354.13	1,994,509.19	-	14,364,863.32
	<u>330,637,167.38</u>	<u>14,028,774.16</u>	<u>1,994,509.19</u>	<u>12,952.39</u>	<u>346,673,403.12</u>

##### (29) 税金及附加

	2021 年度	2020 年度
城市维护建设税	1,550,225.58	400,245.65
教育费附加	1,103,250.80	296,925.48
土地增值税	59,487,214.90	48,735,671.67
房产税	1,621,689.43	1,170,444.93
车船税	10,330.00	6,000.00
土地使用税	39,383.16	31,842.25
印花税	299,001.97	463,210.33
其他	49,741.14	74,251.48
	<u>64,160,836.98</u>	<u>51,178,591.79</u>

##### (30) 销售费用

	2021 年度	2020 年度
销售佣金	10,836,699.57	1,491,358.10
广告宣传推广费	6,441,864.74	6,137,081.64
职工薪酬	756,512.67	488,602.94
房租及管理费	2,418,462.38	2,461,918.73
其他	2,229,723.56	2,862,583.74
	<u>22,683,262.92</u>	<u>13,441,545.15</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (31) 管理费用

	2021 年度	2020 年度
职工薪酬	46,725,002.83	38,071,603.54
使用权资产折旧费	4,962,415.53	—
折旧与摊销	3,499,847.16	2,205,447.18
办公费	3,059,823.60	2,720,135.93
审计评估费	1,570,578.80	761,535.59
业务招待费	1,089,332.75	1,126,647.15
房租及管理费	1,699,510.07	5,923,983.03
其他	2,437,594.73	4,204,709.88
	<u>65,044,105.47</u>	<u>55,014,062.30</u>

## (32) 财务费用

	2021 年度	2020 年度
银行借款利息支出	8,429,107.37	8,412,709.32
关联方借款利息支出	12,552,650.00	15,567,200.00
加：租赁负债利息支出	586,654.81	—
减：资本化利息(i)	(20,645,095.05)	(22,724,156.71)
减：利息收入	(3,435,501.59)	(1,404,629.68)
汇兑损益	164.68	371.01
其他	88,904.64	91,013.44
	<u>(2,423,115.14)</u>	<u>(57,492.62)</u>

(i) 2021 年，借款费用资本化金额已全部计入存货和在建工程(2020 年：借款费用资本化金额已全部计入存货)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (33) 费用按性质分类

利润表中的营业成本、销售费用和管理费用按照性质分类，列示如下：

	2021 年度	2020 年度
房地产销售成本	393,169,798.07	206,019,346.55
职工薪酬费用	55,228,619.82	40,033,178.11
使用权资产折旧费	4,962,415.53	—
折旧费和摊销费用	8,436,360.55	7,499,106.41
房租及管理费(i)	4,117,972.45	8,385,901.76
服务成本	820,404.98	2,551,255.83
销售佣金	10,836,699.57	1,491,358.10
办公费	3,059,823.60	2,720,135.93
广告宣传推广费	6,441,864.74	6,137,081.64
业务招待费	1,089,332.75	1,126,647.15
审计评估费	1,570,578.80	761,535.59
其他	3,005,415.31	7,092,113.16
	<u>492,739,286.17</u>	<u>283,817,660.23</u>

(i) 如附注二(24)所述，本集团将短期租赁和低价值租赁的租金支出直接计入当期损益，2021 年度金额为 39,200.00 元。

## (34) 资产减值损失

	2021 年度	2020 年度
存货跌价损失及合同履约成本 减值损失	<u>27,432,984.00</u>	<u>-</u>

## (35) 信用减值损失

	2021 年度	2020 年度
应收账款坏账损失(转回)/计提	(298,006.01)	648,524.16
其他应收款坏账损失	4,040,439.75	186,509.73
	<u>3,742,433.74</u>	<u>835,033.89</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (36) 其他收益

	2021 年度	2020 年度
社保稳岗补贴	3,676.20	-
小微企业免征增值税	20,385.11	-
个人所得税手续费返还	6,885.72	-
	<u>30,947.03</u>	<u>-</u>

## (37) 资产处置损失

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非经常性损益的金额
固定资产处置损失	<u>5,912.50</u>	<u>-</u>	<u>5,912.50</u>

## (38) 营业外收入

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非经常性损益的金额
苗木销售收入	-	1,204,429.36	-
罚款及违约金收入	15,000.00	486,723.63	15,000.00
拆迁过渡期安置费 (a)	12,268,935.00	12,268,935.00	12,268,935.00
政府补助(b)	40,000.00	120,000.00	40,000.00
其他	33,017.00	47,861.06	33,017.00
	<u>12,356,952.00</u>	<u>14,127,949.05</u>	<u>12,356,952.00</u>

(a) 2021 年度，本公司收到深业沙河(集团)有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币 12,268,935.00 元(2020 年：人民币 12,268,935.00 元)计入营业外收入，详见附注七(4)。

## (b) 政府补助明细

	2021 年度	2020 年度	与资产相关/ 与收益相关
四上服务企业奖励	10,000.00	-	与收益相关
疫情补贴	30,000.00	120,000.00	与收益相关
	<u>40,000.00</u>	<u>120,000.00</u>	

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (38) 营业外收入(续)

## (b) 政府补助明细(续)

2021 年度，本公司之子公司收到长沙市开福区政府新冠疫情补贴资金及经济发展奖励共计人民币 30,000.00 元(2020 年：人民币 120,000.00 元)。

## (39) 营业外支出

	2021 年度	2020 年度	计入 2021 年度非经常性损益的金额
违约赔偿支出	28,538.00	-	28,538.00
固定资产报废损失	-	71,634.77	-
对外捐赠	15,000.00	-	15,000.00
其他	9,721.13	-	9,721.13
	<u>53,259.13</u>	<u>71,634.77</u>	<u>53,259.13</u>

## (40) 所得税费用

	2021 年度	2020 年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	43,339,231.19	19,888,595.22
递延所得税	(23,915,884.63)	(4,067,359.23)
	<u>19,423,346.56</u>	<u>15,821,235.99</u>

将基于合并利润表的利润总额采用适用税率计算的所得税调节为所得税费用：

	2021 年度	2020 年度
利润总额	<u>68,412,750.53</u>	<u>24,955,924.11</u>
按适用税率计算的所得税	17,103,187.63	6,238,981.03
某些子公司适用不同税率的影响	262,799.25	(166,268.88)
对以前期间当期所得税的调整	108.19	8,146,586.18
不得扣除的成本、费用和损失	2,057,251.49	1,601,895.16
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-	42.50
所得税费用	<u>19,423,346.56</u>	<u>15,821,235.99</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (41) 每股收益

##### (a) 基本每股收益

基本每股收益以归属于母公司普通股股东的合并净利润除以母公司发行在外普通股的加权平均数计算：

	2021 年度	2020 年度
归属于母公司普通股股东的合并净利润	35,423,521.56	4,374,307.33
本公司发行在外普通股的加权平均数	201,705,187.00	201,705,187.00
基本每股收益	0.18	0.02
其中：		
— 持续经营基本每股收益：	0.18 元/股	0.02 元/股
— 终止经营基本每股收益：	-	-

##### (b) 稀释每股收益

稀释每股收益以根据稀释性潜在普通股调整后的归属于母公司普通股股东的合并净利润除以调整后的本公司发行在外普通股的加权平均数计算。于 2021 年度，本公司不存在具有稀释性的潜在普通股，因此，稀释每股收益等于基本每股收益。

##### (42) 现金流量表项目注释

##### (a) 收到的其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
代收代付款	3,246,641.36	5,124,114.33
拆迁过渡期安置费收入	12,268,935.00	12,268,935.00
存款利息收入	3,348,969.47	1,622,892.40
按揭保证金及其他受限资金	8,212,000.75	-
收到的政府补贴	40,000.00	120,000.00
收到的押金保证金	2,090,747.82	-
其他	-	47,861.06
	<u>29,207,294.40</u>	<u>19,183,802.79</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (42) 现金流量表项目注释(续)

## (b) 支付的其他与经营活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
使用受到限制的预售监管资金的增加	74,064,640.99	-
代收代付款	4,804,310.03	164,039.94
费用性支出	26,111,828.25	33,269,474.34
按揭保证金	-	1,527,540.12
支付的押金保证金	1,991,481.22	-
其他	-	143,003.13
	<u>106,972,260.49</u>	<u>35,104,057.53</u>

## (c) 收到的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
解除冻结的银行抵押贷款	<u>-</u>	<u>30,000,000.00</u>

## (d) 支付的其他与筹资活动有关的现金

	2021 年度	2020 年度
偿还租赁负债支付的金额	<u>5,301,171.89</u>	<u>-</u>

2021 年度，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 5,340,371.89 元，除计入筹资活动的偿付租赁负债支付的金额以外，其余现金流出均计入经营活动。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (43) 现金流量表补充资料

## (a) 现金流量表补充资料

将净利润调节为经营活动现金流量

	2021 年度	2020 年度
净利润	48,989,403.97	9,134,688.12
加：资产减值损失	27,432,984.00	-
信用减值损失	3,742,433.74	835,033.89
使用权资产折旧	4,962,415.53	—
固定资产折旧	1,939,765.89	1,651,272.51
无形资产摊销	-	56,291.85
投资性房地产折旧及摊销	4,854,916.32	4,855,078.13
长期待摊费用摊销	1,641,678.34	936,463.92
处置固定资产、无形资产和其 他长期资产的损失	5,912.50	-
固定资产报废损失	-	71,634.77
财务费用	923,481.81	1,256,123.62
递延所得税资产增加	(23,028,108.23)	(4,791,768.70)
递延所得税负债(减少)/增加	(887,776.40)	724,409.47
存货的减少	(207,683,541.34)	(270,839,583.23)
经营性应收项目的（增加）/ 减少	(4,806,736.56)	151,167,680.77
经营性应付项目的增加	69,431,158.86	364,094,286.91
经营活动（使用）/产生的现金流 量净额	<u>(72,482,011.57)</u>	<u>259,151,612.03</u>



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (43) 现金流量表补充资料(续)

## (b) 现金及现金等价物净变动情况

	2021 年度	2020 年度
现金的年末余额	236,417,626.07	448,397,926.85
减：现金的年初余额	<u>(448,397,926.85)</u>	<u>(103,708,770.05)</u>
现金及现金等价物净(减少)/增加额	<u>(211,980,300.78)</u>	<u>344,689,156.80</u>

## (44) 所有权或使用权受到限制的资产

	2021 年度	2020 年度	
货币资金	87,413,310.43	21,560,670.19	注 1
存货	405,112,035.44	703,553,055.54	注 2
投资性房地产	-	30,063,695.99	注 3
在建工程	<u>148,272,265.07</u>	<u>-</u>	注 4
	<u>640,797,610.94</u>	<u>755,177,421.72</u>	

注 1：详见附注四(1)。

注 2：于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 405,112,035.44 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 703,553,055.54 元)存货用于取得银行借款抵押。

注 3：于 2021 年 12 月 31 日，使用投资性房地产用于取得银行借款抵押的银行借款已归还，从而该抵押解除。

注 4：于 2021 年 12 月 31 日，账面价值为人民币 148,272,265.07 元(2020 年 12 月 31 日：人民币 0.00 元)在建工程用于取得银行借款抵押。

## 五 在其他主体中的权益

### (1) 在子公司中的权益

#### (a) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
长沙深业置业有限公司	长沙市	长沙市	房地产开发、销售	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
新乡市深业地产有限公司	新乡市	新乡市	房地产开发、销售	70.00%	-	通过设立或投资等方式取得
深圳市深业置地物业投资有限公司	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
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	60.00%	-	通过设立或投资等方式取得
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	-	100.00%	通过设立或投资等方式取得
河南深业地产有限公司	荥阳市	荥阳市	房地产开发、销售	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司

子公司名称	少数股东的持股比例	2021 年度 归属于少数股东的损益	2021 年度 向少数股东分派的股利(i)	2021 年 12 月 31 日 少数股东权益
新乡市深业地产有限公司	30%	13,565,675.64	7,550,000.00	63,132,972.05

## 五 在其他主体中的权益(续)

### (1) 在子公司中的权益(续)

#### (b) 存在重要少数股东权益的子公司(续)

(i) 2021 年度向少数股东宣告分派的股利，均已于当年支付。

上述重要非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2021 年 12 月 31 日						2020 年 12 月 31 日					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动 负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
新乡市深业 地产有限 公司	313,272,244.42	21,732,917.96	335,005,162.38	124,555,255.56	-	124,555,255.56	508,649,521.45	17,416,962.80	526,066,484.25	334,752,731.08	922,765.15	335,675,496.23

	2021 年度				2020 年度			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
新乡市深业地产 有限公司	284,595,562.16	45,218,918.80	45,218,918.80	(576,268.86)	91,699,983.83	15,868,162.64	15,868,162.64	35,016,355.48

## 六 分部信息

本集团的报告分部是提供不同产品或服务、或在不同地区经营的业务单元。由于各种业务或地区需要不同的技术和市场战略，因此，本集团分别独立管理各个报告分部的生产经营活动，分别评价其经营成果，以决定向其配置资源并评价其业绩。

本集团有 2 个报告分部，分别为：

- 房地产业务分部，主要建造、售卖或出租商业房产和车位
- 物业管理分部，主要提供物业管理服务

分部间转移价格参照向第三方销售所采用的价格确定。资产根据分部的经营进行分配，负债根据分部的经营进行分配，间接归属于各分部的费用按照收入比例在分部之间进行分配。

(a) 2021 年度及 2021 年 12 月 31 日分部信息列示如下：

	房地产业务	物业管理	分部间抵销	合计
对外交易收入	640,006,941.28	1,729,507.60	-	641,736,448.88
分部间交易收入	-	298,841.16	(298,841.16)	-
信用减值损失/(转回)	3,742,451.16	(17.42)	-	3,742,433.74
资产减值损失	27,432,984.00	-	-	27,432,984.00
使用权资产折旧费	4,962,415.53	-	-	4,962,415.53
折旧费和摊销费	8,397,025.27	39,335.28	-	8,436,360.55
利润/(亏损)总额	69,726,746.80	(1,313,996.27)	-	68,412,750.53
所得税费用	19,488,487.77	(65,141.21)	-	19,423,346.56
资产总额	2,554,226,022.99	23,641,996.70	(39,000,000.00)	2,538,868,019.69
非流动资产增加额	152,557,453.72	(39,335.28)	-	152,518,118.44
负债总额	1,563,853,546.79	415,236.18	(19,000,000.00)	1,545,268,782.97

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

## 六 分部信息(续)

(b) 2020 年度及 2020 年 12 月 31 日分部信息列示如下:

	房地产业务	物业管理	分部间抵销	合计
对外交易收入	344,660,045.71	2,013,357.41	-	346,673,403.12
分部间交易收入	-	1,400,479.98	(1,400,479.98)	-
信用减值损失	835,016.61	17.28	-	835,033.89
折旧费和摊销费	7,460,306.63	38,799.78	-	7,499,106.41
利润总额	24,124,579.72	831,344.39	-	24,955,924.11
所得税费用	15,778,367.22	42,868.77	-	15,821,235.99
资产总额	2,447,704,282.31	24,984,537.00	(39,000,000.00)	2,433,688,819.31
非流动资产增加/(减少)额	10,671,437.22	(34,599.78)		10,636,837.44
负债总额	1,498,406,999.18	508,921.42	(19,000,000.00)	1,479,915,920.60

非流动资产不包括金融资产、长期股权投资和递延所得税资产。

(c) 本集团位于国内的除金融资产及递延所得税资产之外的非流动资产总额列示如下:

非流动资产总额	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
湖南长沙	164,905,594.53	18,217,438.33
河南新乡	12,298,361.50	12,900,934.14
广东深圳	80,055,456.47	73,778,548.02
河南荥阳	554,766.92	399,140.49
	<u>257,814,179.42</u>	<u>105,296,060.98</u>

## 七 关联方关系及其交易

### (1) 母公司情况

#### (a) 母公司基本情况

	注册地	业务性质
深业沙河(集团)有限公司	深圳市	房地产开发和经营、物业租赁、药品销售、医疗服务

本公司的最终控制方为深圳市人民政府国有资产监督管理委员会。

## 七 关联方关系及其交易(续)

## (1) 母公司情况(续)

## (b) 母公司注册资本及其变化

2020 年 12 月 31 日  
及 2021 年 12 月 31 日

深业沙河(集团)有限公司	<u>350,000,000.00</u>
--------------	-----------------------

## (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	<u>2021 年 12 月 31 日</u>		<u>2020 年 12 月 31 日</u>	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
深业沙河(集团)有限公司	<u>34.02%</u>	<u>34.02%</u>	<u>34.02%</u>	<u>34.02%</u>

## (2) 子公司情况

子公司的基本情况及相关信息见附注五(1)。

## (3) 其他关联方情况

与本集团的关系

深圳沙河医院	受同一控股股东控制的企业
深业托育(深圳)有限公司	受同一控股股东控制的企业

## (4) 关联交易

## (a) 购销商品和提供劳务

关联方	关联交易内容	2021 年度	2020 年度
深业沙河(集团)有限公司	提供物业管理服务	1,401,706.92	1,397,170.66
深业沙河(集团)有限公司	提供房屋租赁服务	9,523.80	-
深圳沙河医院	提供物业管理服务	17,710.83	70,499.43
深业托育(深圳)有限公司	提供房屋租赁服务	19,047.60	-
		<u>1,447,989.15</u>	<u>1,467,670.09</u>

## 七 关联方关系及其交易(续)

## (4) 关联交易(续)

## (b) 本集团作为承租方当年确认的使用权资产:

出租方名称	租赁资产种类	2021 年度	2020 年度
深业沙河(集团)有限公司	房屋建筑物	13,965,677.74	—

## 本集团作为承租方当年承担的租赁负债利息支出:

	2021 年度	2020 年度
深业沙河(集团)有限公司	553,912.50	—

## (c) 担保

## 本集团作为被担保方

## 2021 年

担保方	担保 金额	担保 起止日	担保是否 已经履行完毕
深业沙河(集团)有限公司	-	2013/01/31 至 2023/01/31	是

## 2020 年

担保方	担保 金额	担保 起止日	担保是否 已经履行完毕
深业沙河(集团)有限公司	15,000,000.00	2013/01/31 至 2023/01/31	否

## (d) 利息费用

关联方	2021 年度	2020 年度
深业沙河(集团)有限公司	12,552,650.00	15,567,200.00

## 七 关联方关系及其交易(续)

## (4) 关联交易(续)

## (e) 关键管理人员薪酬

	2021 年度	2020 年度
关键管理人员薪酬	8,352,751.38	9,071,400.00

## (f) 其他关联方交易

	注释	2021 年度	2020 年度
拆迁过渡期安置费	(f)1	12,268,935.00	12,268,935.00
收到关联方款项		-	23,160,845.51

注释(a): 本年度, 本集团以市场价分别向深业沙河(集团)有限公司和深圳沙河医院提供的物业管理服务, 价值人民币 1,401,706.92 元和人民币 17,710.83 元(2020 年: 人民币 1,397,170.66 元和人民币 70,499.43 元)。

注释(b): 本年度, 本公司向深业沙河(集团)有限公司租入办公楼, 根据租赁合同当年增加的使用权资产人民币 13,965,677.74 元 (2020 年租赁费用为人民币 4,565,057.52 元)。

注释(c): 该笔借款系本公司与华夏银行深圳高新支行订立的借款, 提款期限已到期。深业沙河(集团)有限公司仅对期末余额在担保期限内担保。本年末已全额还款(2020 年: 人民币 15,000,000.00 元)。

注释(e): 本年度, 本集团发生的本公司关键管理人员薪酬(包括采用货币、实物形式和其他形式)总额为人民币 8,352,751.38 元(2020 年: 人民币 9,071,400.00 元)。

注释(f)1: 拆迁过渡期安置费

2013 年 9 月 16 日, 本公司与深业沙河(集团)有限公司签订关于深圳市南山区沙河街道鹤塘小区-沙河商城城市更新项目的《拆迁补偿安置协议》, 该项目用地范围内所涉及的拆迁物业总面积为 41,345.67 m<sup>2</sup>, 其中沙河商城综合楼一至六层为本公司名下物业, 面积 14,049.44 m<sup>2</sup>。



## 七 关联方关系及其交易(续)

### (4) 关联交易(续)

#### (f) 其他关联方交易(续)

##### 注释(f)1: 拆迁过渡期安置费(续)

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

按本公司和深业沙河(集团)有限公司约定, 深业沙河(集团)有限公司在拆迁过渡期内向本公司支付安置费, 其中沙河商城综合楼一层商业部分过渡期安置费计自《搬迁补偿安置协议之补充协议》生效之日(2018 年 11 月 30 日)停止。

2021 年度, 本公司收到深业沙河(集团)有限公司支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费人民币 12,268,935.00 元(2020 年: 人民币 12,268,935.00 元)计入营业外收入。

### (5) 关联方余额

		2021 年 12 月 31 日		2020 年 12 月 31 日	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
其他应收款	深业沙河(集团)有限公司	1,028,839.62	162,555.76	1,028,839.62	-

## 七 关联方关系及其交易(续)

## (5) 关联方余额(续)

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
其他应付款 深业沙河(集团)有限公司(注)	248,119,850.00	335,567,200.00

注：于 2020 年 12 月 31 日，本集团应付深业沙河(集团)有限公司借款本金 320,000,000.00 人民币元以及 2020 年度借款利息人民币 15,567,200.00 元；根据原合同约定借款本金于 2021 年 12 月 31 日到期，双方按季度结息。于 2021 年 12 月 31 日，经双方一致同意对该协议借款余额进行展期，于 2021 年 12 月 31 日，本集团应付深业沙河(集团)有限公司借款本金人民币 230,000,000.00 元以及 2021 年度借款利息人民币 18,119,850.00 元。

## 八 或有事项

	2021 年度	2020 年度
对外提供担保形成的或有负债(注)	594,206,204.40	800,487,121.97

注：指本集团就若干银行授出的按揭融资额而提供担保，该等按揭融资涉及为本集团若干物业买家安排的按揭贷款。根据担保的条款，倘该等买家未能支付按揭款项，本集团须负责向银行偿还买家欠款本金额连同应计利息及罚款，而本集团有权接收有关物业的法定业权及管有权。该担保将于发出房地产所有权证(一般于买方取得有关物业的拥有权后三个月内发出)；或物业买方付清按揭贷款时解除，以较早者为准。

管理层认为倘买家拖欠还款，有关物业的可变现净值可足以支付拖欠的按揭本金以及应计利息及罚款，因此并无在财务报表中就担保记录负债。

于资产负债表日，本集团对外提供担保形成的或有负债金额按照相关担保能够解除的最早时间段列示如下：

2021年12月31日				
一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	合计
518,920,680.86	75,045,523.54	240,000.00	-	594,206,204.40

## 九 承诺事项

### (1) 资本性支出承诺事项

已签约而尚不必在资产负债表上列示的资本性支出承诺

	2021 年度	2020 年度
在建工程	<u>34,003,512.70</u>	<u>-</u>

### (2) 房地产开发项目支出承诺事项

	2021 年度	2020 年度
已签订的正在或准备履行的建安合同	<u>559,363,574.40</u>	<u>201,895,540.74</u>

## 十 资产负债表日后事项

### (1) 利润分配情况说明

根据 2022 年 3 月 29 日董事会决议，董事会提议本公司向全体股东拟以 2021 年 12 月 31 日总股本 201,705,187 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股送红股 2 股并派发现金 0.50 元(含税)，拟送红股 40,341,037 股，现金股利 10,085,259.35 元，公司共计拟分配利润金额为 50,426,296.35 元。尚待本公司股东大会审议批准，未在本财务报表中确认为负债。

## 十一 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。

## 十二 资产负债表日后经营租赁收款额

2021 年 12 月 31 日

一年以内	8,684,040.19
一到二年	6,338,582.34
二到三年	2,045,460.26
	<hr/>
	17,068,082.79

## 十三 金融工具及相关风险

本集团的经营活会面临各种金融风险，主要包括市场风险(主要为利率风险)、信用风险和流动性风险。上述金融风险以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理政策如下所述：

### 十三 金融工具及其风险(续)

董事会负责规划并建立本集团的风险管理架构,制定本集团的风险管理政策和相关指引并监督风险管理措施的执行情况。本集团已制定风险管理政策以识别和分析本集团所面临的风险,这些风险管理政策对特定风险进行了明确规定,涵盖了市场风险、信用风险和流动性风险管理等诸多方面。本集团定期评估市场环境及本集团经营活动的变化以决定是否对风险管理政策及系统进行更新。

#### (1) 市场风险

##### (a) 外汇风险

本集团的主要经营位于中国境内,主要业务以人民币结算。本集团仅持有金额为人民币 5,600.73 元(2020 年:人民币 5,765.41 元)的外币货币性资产,不存在重大的汇率风险。

##### (b) 利率风险

本集团的利率风险主要产生于长期银行借款等长期带息债务。浮动利率的金融负债使本集团面临现金流量利率风险,固定利率的金融负债使本集团面临公允价值利率风险。本集团根据当时的市场环境来决定固定利率及浮动利率合同的相对比例。于 2021 年 12 月 31 日,本集团浮动利率带息长期债务金额为 128,000,000.00 元(2020 年 12 月 31 日:125,000,000.00 元)(附注四(22))。

本集团持续监控集团利率水平。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成本。于 2021 年度及 2020 年度本集团并无利率互换安排。

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)产生的影响。

#### 2021 年

	利率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
人民币	1.00%	(960,000.00)	(960,000.00)
人民币	(1.00)%	960,000.00	960,000.00

### 十三 金融工具及其风险(续)

#### (1) 市场风险 (续)

#### (b) 利率风险 (续)

2020 年

	利率 增加/(减少)	净损益 增加/(减少)	股东权益 合计 增加/(减少)
人民币	1.00%	(112,500.00)	(112,500.00)
人民币	(1.00)%	112,500.00	112,500.00

#### (2) 信用风险

本集团信用风险主要产生于货币资金、应收账款、其他应收款和财务担保合同等。

本集团货币资金主要为存放于声誉良好并拥有较高信用评级的国有银行和其他大中型上市银行的银行存款，本集团认为其不存在重大的信用风险，几乎不会产生因银行违约而导致的重大损失。

此外，对于应收账款和其他应收款等，本集团设定相关政策以控制信用风险敞口。本集团基于对客户的财务状况、从第三方获取担保的可能性、信用记录及其他因素诸如目前市场状况等评估客户的信用资质并设置相应信用期。本集团会定期对客户信用记录进行监控，对于信用记录不良的客户，本集团会采用书面催款、缩短信用期或取消信用期等方式，以确保本集团的整体信用风险在可控的范围内。

于 2021 年 12 月 31 日，本集团无重大的因债务人抵押而持有的担保物和其他信用增级(2020 年 12 月 31 日：无)。

#### (3) 流动风险

本集团内各子公司负责其自身的现金流量预测。本集团在汇总各子公司现金流量预测的基础上，在集团层面持续监控短期和长期的资金需求，以确保维持充裕的现金储备和可供随时变现的有价证券；同时持续监控是否符合借款协议的规定，从主要金融机构获得提供足够备用资金的承诺，以满足短期和长期的资金需求。

### 十三 金融工具及其风险(续)

#### (3) 流动风险(续)

于资产负债表日,本集团各项金融负债以未折现的合同现金流量按到期日列示如下:

	2021 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	332,736,553.74	-	-	-	332,736,553.74
其他应付款	326,664,559.14	-	-	-	326,664,559.14
一年内到期的非流动负债	5,105,005.99	-	-	-	5,105,005.99
租赁负债	-	5,177,163.63	419,414.65	-	5,596,578.28
长期借款	6,586,816.67	134,062,676.16	-	-	140,649,492.83
	<u>671,092,935.54</u>	<u>139,239,839.79</u>	<u>419,414.65</u>	<u>-</u>	<u>810,752,189.98</u>

	2020 年 12 月 31 日				合计
	一年以内	一到二年	二到五年	五年以上	
应付账款	193,325,426.78	-	-	-	193,325,426.78
其他应付款	361,921,293.11	-	-	-	361,921,293.11
一年内到期的非流动负债	6,317,204.86	-	-	-	6,317,204.86
长期借款	6,252,399.31	125,281,399.13	-	-	131,533,798.44
	<u>567,816,324.06</u>	<u>125,281,399.13</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>693,097,723.19</u>

### 十四 资本管理

本集团资本管理政策的目标是为了保障本集团能够持续经营,从而为股东提供回报,并使其他利益相关者获益,同时维持最佳的资本结构以降低资本成本。

为了维持或调整资本结构,本集团可能会调整支付给股东的股利金额、向股东返还资本、发行新股或出售资产以减低债务。

本集团的总资本为合并资产负债表中所列示的股东权益。本集团不受制于外部强制性资本要求,利用资产负债比率监控资本。

#### 十四 资本管理（续）

于2021年12月31日及2020年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
资产总额	2,538,868,019.69	2,433,688,819.31
负债总额	1,545,268,782.97	1,479,915,920.60
资产负债比率	<u>60.86%</u>	<u>60.81%</u>

#### 十五 公司财务报表附注

##### (1) 应收账款

	2021年12月31日	2020年12月31日
应收账款	8,345,793.26	9,274,375.63
减：坏账准备	<u>(7,714,135.72)</u>	<u>(8,012,141.73)</u>
	<u>631,657.54</u>	<u>1,262,233.90</u>

##### (a) 应收账款账龄分析如下：

	2021年12月31日	2020年12月31日
一年以内	947,089.10	1,875,671.47
一到二年	-	46,388.54
二到三年	46,388.54	16,868.55
三到四年	16,868.55	-
五年以上	<u>7,335,447.07</u>	<u>7,335,447.07</u>
	<u>8,345,793.26</u>	<u>9,274,375.63</u>

##### (b) 于2021年12月31日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	余额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
余额前五名的应收账款总额	<u>5,824,947.56</u>	<u>(5,326,077.87)</u>	<u>69.80%</u>

##### (c) 坏账准备

本公司对于应收账款，无论是否存在重大融资成分，均按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。



## 十五 公司财务报表附注(续)

## (1) 应收账款(续)

## (c) 坏账准备(续)

(i) 在新金融工具准则下,本集团对于应收账款按照整个存续期的预期信用损失计量损失准备。

	2021年				
	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	账面余额	计提比例	
单项计提坏账准备	7,335,447.07	87.89%	(7,335,447.07)	100.00%	-
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,010,346.19	12.11%	(378,688.65)	37.48%	631,657.54
	<u>8,345,793.26</u>	<u>100.00%</u>	<u>(7,714,135.72)</u>		<u>631,657.54</u>

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

(ii) 计提坏账准备的应收账款分析如下:

组合 — 出租业务:

	2021年12月31日			2020年12月31日		
	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	
	金额	整个存续期预期信用损失率	金额	金额	整个存续期预期信用损失率	金额
1年以内	947,089.10	34.46%	(326,396.12)	1,875,671.47	34.00%	(637,728.30)
1至2年	-	-	-	46,388.54	52.00%	(24,122.04)
2至3年	46,388.54	80.00%	(37,110.83)	16,868.55	88.00%	(14,844.32)
3至4年	16,868.55	90.00%	(15,181.70)	-	-	-
	<u>1,010,346.19</u>		<u>(378,688.65)</u>	<u>1,938,928.56</u>		<u>(676,694.66)</u>

## 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	24.12%	2,012,956.81
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	18.86%	1,573,614.13
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	9.64%	804,178.75
新一佳超市控股有限公司	761,204.10	9.12%	262,334.41
1999 年应收房款	672,993.77	8.06%	672,993.77
合计	5,824,947.56	69.80%	--

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (2) 其他应收款

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
应收押金和保证金	1,700,839.62	1,048,839.62
应收员工备用金	100,000.00	468,558.50
子公司往来	510,080,749.09	529,763,732.33
往来款	4,289,939.07	3,767,345.22
	<u>516,171,527.78</u>	<u>535,048,475.67</u>
减：坏账准备	<u>(4,069,567.51)</u>	<u>(3,741,022.05)</u>
	<u>512,101,960.27</u>	<u>531,307,453.62</u>

## (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
一年以内	11,262,048.57	256,730,557.19
一到二年	226,591,560.73	81,954.58
二到三年	81,954.58	50,000,000.00
三年以上	278,235,963.90	228,235,963.90
	<u>516,171,527.78</u>	<u>535,048,475.67</u>

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (2) 其他应收款(续)

## (b) 损失准备及其账面余额变动表

	第一阶段					第二阶段		第三阶段		合计
	未来 12 个月内预期信用损失 (组合)		未来 12 个月内预期信用 损失(单项)		小计	整个存续期预期信用损失		整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)		
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	
2020 年 12 月 31 日	531,320,126.91	14,307.63	-	-	14,307.63	27,239.01	25,604.67	3,701,109.75	3,701,109.75	3,741,022.05
本年新增/(收回)	(19,393,506.39)	14,906.81	-	-	14,906.81	341,319.49	138,399.64	175,239.01	175,239.01	328,545.46
2021 年 12 月 31 日	511,926,620.52	29,214.44	-	-	29,214.44	368,558.50	164,004.31	3,876,348.76	3,876,348.76	4,069,567.51

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (2) 其他应收款(续)

## (b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

于 2021 年 12 月 31 日及 2020 年 12 月 31 日，本公司处于第一阶段、第二阶段和第三阶段的其他应收款分析如下：

## (i) 于 2021 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	1,700,839.62	1.65%	(28,106.14)	
应收员工备用金	100,000.00	0.74%	(741.17)	
子公司往来	510,080,749.09	-	-	
往来款	45,031.81	0.82%	(367.13)	
	<u>511,926,620.52</u>	0.01%	<u>(29,214.44)</u>	预期损失风险较低

第二阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
往来款	<u>368,558.50</u>	44.50%	<u>(164,004.31)</u>	账龄较长但债务人未出现财务困难

第三阶段	账面余额	整个存续期预期信用损失率	坏账准备	理由
往来款	<u>3,876,348.76</u>	100%	<u>(3,876,348.76)</u>	债务人财务困难等

## (ii) 于 2020 年 12 月 31 日，组合计提坏账准备的其他应收款分析如下：

第一阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
应收押金和保证金	1,048,839.62	0.10%	(1,048.84)	
应收员工备用金	468,558.50	-	-	
子公司往来	529,763,732.33	-	-	
往来款	38,996.46	34.00%	(13,258.79)	
	<u>531,320,126.91</u>	0.0027%	<u>(14,307.63)</u>	预期损失风险较低

第二阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
往来款	<u>27,239.01</u>	94.00%	<u>(25,604.67)</u>	账龄较长但债务人未出现财务困难

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (2) 其他应收款(续)

## (b) 损失准备及其账面余额变动表(续)

## (ii) 于 2020 年 12 月 31 日, 单项计提坏账准备的其他应收款分析如下(续):

第三阶段	账面余额	未来 12 个月内预期信用损失率	坏账准备	理由
往来款	<u>3,701,109.75</u>	100.00%	<u>(3,701,109.75)</u>	债务人财务困难等

## (c) 其他应收款坏账准备的变动如下:

	本年年初余额	本年计提	本年转回	年末余额
2021 年	<u>3,741,022.05</u>	<u>328,545.46</u>	<u>-</u>	<u>4,069,567.51</u>
2020 年	<u>3,746,600.76</u>	<u>1,634.34</u>	<u>(7,213.05)</u>	<u>3,741,022.05</u>

## (d) 于 2021 年 12 月 31 日, 按欠款方归集的余额前五名的其他应收款分析如下:

	性质	余额	账龄	占其他应收款余额总额比例	坏账准备
长沙深业置业有限公司	子公司往来	273,540,730.10	3 年以上	53.42%	-
河南深业地产有限公司	子公司往来	170,425,377.00	1-2 年	33.28%	-
长沙深业福湘置业有限公司	子公司往来	44,630,000.00	1-2 年	8.72%	-
河南深业地产有限公司	子公司往来	15,053,531.53	2 年以内	2.94%	-
长沙深业福湘置业有限公司	子公司往来	6,431,110.46	2 年以内	1.26%	-
		<u>510,080,749.09</u>		<u>99.62%</u>	<u>-</u>

## (3) 长期股权投资

	2021 年 12 月 31 日	2020 年 12 月 31 日
子公司	<u>261,800,000.00</u>	<u>261,800,000.00</u>
减: 长期股权投资减值准备	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>261,800,000.00</u>	<u>261,800,000.00</u>

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (3) 长期股权投资(续)

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

## (4) 营业收入和营业成本

	2021 年度	2020 年度
其他业务收入	<u>12,718,306.69</u>	<u>12,351,505.91</u>

	2021 年度	2020 年度
其他业务成本	<u>7,843,774.53</u>	<u>6,819,356.57</u>

营业收入列示如下：

	2021 年度	2020 年度
租赁收入	<u>12,718,306.69</u>	<u>12,351,505.91</u>

## (5) 投资收益

	2021 年度	2020 年度
成本法核算的长期股权投资 收益	17,610,000.00	24,290,000.00
企业间资金拆借利息收入	10,317,016.76	11,167,625.23
	<u>27,927,016.76</u>	<u>35,457,625.23</u>

## 一 非经常性损益明细表

	2021 年度	2020 年度
非流动资产处置损益	(5,912.50)	(71,634.77)
拆迁过渡期安置费收入	12,268,935.00	12,268,935.00
苗木销售收入	-	1,204,429.36
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	34,757.87	654,584.69
	<u>12,297,780.37</u>	<u>14,056,314.28</u>
所得税影响额	(3,074,445.09)	(3,513,128.52)
少数股东权益影响额(税后)	5,233.30	(108,702.48)
	<u>9,228,568.58</u>	<u>10,434,483.28</u>

### 非经常性损益明细表编制基础

根据中国证券监督管理委员会《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[2008]》的规定，非经常性损益是指与公司正常经营业务无直接关系，以及虽与正常经营业务相关，但由于其性质特殊和偶发性，影响报表使用人对公司经营业绩和盈利能力作出正确判断的各项交易和事项产生的损益。

## 二 净资产收益率及每股收益

	加权平均		每股收益			
	净资产收益率(%)		基本每股收益		稀释每股收益	
	2021 年度	2020 年度	2021 年度	2020 年度	2021 年度	2020 年度
归属于公司普通股股东的净利润	3.89%	0.49%	0.18	0.02	0.18	0.02
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	2.87%	(0.68%)	0.13	(0.03)	0.13	(0.03)