

# 沙河实业股份有限公司

## 2023 年半年度报告

2023-40

2023 年 8 月 29 日

## 第一节 重要提示、目录和释义

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

公司负责人陈勇、主管会计工作负责人杨岭及会计机构负责人(会计主管人员)王瑞华声明：保证本半年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席了审议本次半年报的董事会会议。

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

公司需遵守《深圳证券交易所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。公司在本半年度报告“第三节 管理层讨论与分析”之“十、公司面临的风险和应对措施”部分详细阐述了公司可能存在的风险及应对措施，敬请投资者查阅。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

## 目录

第一节 重要提示、目录和释义 .....	2
第二节 公司简介和主要财务指标 .....	6
第三节 管理层讨论与分析 .....	8
第四节 公司治理 .....	18
第五节 环境和社会责任 .....	19
第六节 重要事项 .....	20
第七节 股份变动及股东情况 .....	23
第八节 优先股相关情况 .....	26
第九节 债券相关情况 .....	27
第十节 财务报告 .....	28

## 备查文件目录

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

## 释义

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

## 第二节 公司简介和主要财务指标

### 一、公司简介

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

### 二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	王凡	江竺晏
联系地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼
电话	0755-86091298	0755-86091298
传真	0755-86090688	0755-86090688
电子信箱	wangfan@shahe.cn	jiangzhuyan@shahe.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

### 四、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	1,062,449,547.21	362,290,481.94	193.26%
归属于上市公司股东的净利润（元）	439,070,910.42	43,840,572.02	901.52%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	438,977,485.63	39,234,365.95	1,018.86%
经营活动产生的现金流量净额（元）	390,803,279.83	-60,350,150.58	747.56%
基本每股收益（元/股）	1.8140	0.1811	901.66%
稀释每股收益（元/股）	1.8140	0.1811	901.66%
加权平均净资产收益率	32.01%	4.64%	27.37%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	2,698,615,284.73	2,990,660,492.56	-9.77%
归属于上市公司股东的净资产（元）	1,576,688,078.82	1,166,662,715.28	35.15%

## 五、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

## 六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,564.39	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	122,002.00	主要为违约金收入
减：所得税影响额	31,141.60	
合计	93,424.79	

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、报告期内公司从事的主要业务

#### （一）行业发展情况

2023 年上半年，受国际环境复杂严峻和国内市场需求仍然不足等因素影响，我国经济运行仍然面临较大压力。作为国民经济支柱产业之一的房地产也面临不少困难。为提振信心，促进房地产市场企稳回升、平稳健康发展，中央明确房地产行业支柱地位，同时多次强调坚持“房住不炒”，因城施策支持刚性和改善性住房需求，做好保交楼、保民生、保稳定工作，各地方政府也优化了房地产调控政策。

2023 年上半年，公司主要项目销售所在地为深圳市和长沙市两个城市。

2023 年上半年，深圳市房地产政策较为谨慎，主要通过推广二手房“带押过户”、完善住房保障体系等措施“稳楼市”。2023 年上半年，深圳市成交住宅面积 165.60 万平方米，同比下跌 3.06%，环比下跌 10.41%；截至 2023 年 6 月，可售住宅面积 436.82 万平方米，库存处于高位，去化周期约 15 个月。

2023 年上半年，长沙市房地产政策相对宽松，房地产市场以高品质、改善型和大户型住宅销售为主。2023 年上半年，长沙市全市商品住宅供应 545.68 万平方米；住宅成交面积 683.95 万平方米，成交均价 11,421 元/平方米；全市住宅供销比 0.80，供销比与去年上半年基本持平。

#### （二）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 242,046,224 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。

2023 年上半年，公司主要经营模式（包括采购模式、生产模式和销售模式等）并未发生重大变化，仍然以获取土地、建设开发和产品营销的模式经营房地产业。

#### （三）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。

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》中的“房地产业”的披露要求

#### （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。

2023 年上半年，公司实现营业收入 106,244.95 万元，归属于上市公司股东的净利润 43,907.09 万元。公司本部实现营业收入 48,509.80 万元，净利润 30,677.20 万元；长沙公司实现营业收入 56,567.12 万元，净利润 13,155.29 万元；新乡公司实现营业收入 1,088.79 万元，净利润 196.88 万元。

##### 1. 新增土地储备项目

报告期内，公司暂无新增土地储备。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 (万 m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万 m <sup>2</sup> )
郑州荥阳	2.5434	9.2373	9.2373
长沙市	1.6416	6.1499	6.1499
总计	4.1850	15.3872	15.3872

## 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 III 区 B 地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2021 年 08 月 09 日	截至 2023 年 6 月底, 已完成联合验收及竣工验收, 并推进竣工验收备案表办理工作。	100.00%	21,583	64,073	0	0	44,479	23,065
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 2023 年 6 月底, 已完成节能验收、绿建验收, 竣工验收资料已进窗。	100.00%	6,515	63,940	0	0	94,970	76,825

备注: 1. 开工时间: 主体开工时间; 2. 深业中心项目由精装销售改为毛坯销售, 导致项目目标成本发生变动, 项目预计总投资由 131,005 万元调整至 94,970 万元。

## 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)
深圳市	深业鹤塘岭花园回迁住宅	南山区金河路	住宅	100.00%	7,701.41	7,701.41	7,241.77	1,275.62	13,261.75	5,455.38	5,455.38	48,100.4
长沙市	长沙沙河城二期双拼、联排	开福区开福大道	住宅	100.00%	70,097.94	79,118.46	79,118.46	0.00	0	78,763.37	0.00	0
长沙市	长沙沙河城四期 I 高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	89,886.41	86,271.11	85,890.84	0.00	0	85,890.84	161.12	126.07
长沙市	长沙沙河城四期 I 商业	开福区开福大道	商业	100.00%	2,407	2,405	755.88	0.00	0	755.88	49.55	93.87
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	123,644.54	4,371.88	3,887.70	113,033.10	67,749.85	55,428.42
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A	开福区开福大道	商业	100.00%	1621.79	1663	360.49	104	216	324.98	324.98	606.2
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 B	开福区开福大道	住宅	100.00%	64,073	62,687	20,388.04	15,467.37	14,197	0.00	0.00	0
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	615.33	0.00	0	0.00	0.00	0
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	0.00	0	88,274.34	0.00	0
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	0.00	0	2,592.37	0.00	0
新乡市	世纪新城一期综合楼	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3401.49	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0
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	0.00	0	79,087.03	0.00	0
新乡市	世纪新城二期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		7,273.13	5,170.7	2,956.19	1,967.75	3,291.80	1,362.65	847.05
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	0.00	0	59,632.26	0.00	0
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	652.07	0.00	0	652.07	0.00	0
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	43,039.86	0.00	0	42,914.96	240.20	151.26
新乡市	世纪新城三期 18-19#商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		920.61	0.00	0.00	0	0.00	0.00	0

## 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%
沙河世纪假日广场	深圳	商业	100.00%	7,722.36	366.38	4.74%
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	158.00	92.21%
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 (元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构 (元)			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	100,000,000.00	4.93%	100,000,000.00			
合计	100,000,000.00	4.93%	100,000,000.00			

发展战略和未来一年经营计划

### 1. 公司发展战略

2023 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) 精准营销，确保达成销售目标

长沙公司销售产品主要以沙河城四期 III 区 B 地块高层、沙河城四期商业为主。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) 强化统筹，确保在建项目有力有序推进

长沙沙河城四期 III 区 B 地块 2023 年 12 月底前，竣工备案；长沙深业中心项目 2023 年 12 月底前，竣工备案。

#### 3) 继续实施深耕城市战略，做好新项目拓展

随着公司在郑州荥阳取得新地块和在河南新乡在建项目均已完工，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) 2023 年资金计划

公司 2023 年度计划投资 32,802 万元，其中长沙公司计划投资 25,690 万元。

#### 5) 2023 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 B 地块	湖南长沙市	100.00%	21,583	79,416	64,073
2	长沙沙河城二期 II 区	湖南长沙市	100.00%	12,743	51,077	36,877
3	长沙深业中心	湖南长沙市	100.00%	6,515	80,782	63,940
合计				<b>40,841</b>	<b>211,275</b>	<b>164,890</b>

#### 6) 2023 年计划销售情况

##### (1) 深圳本部

序号	产品	权益比例	23 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	鹤塘岭花园回迁住宅	100%	1,735.26	1,735.26	100%
2	鹤塘岭花园回迁办公	100%	5,013.67	1,002.73	20%
合计			<b>6,748.93</b>	<b>2,737.99</b>	<b>40.57%</b>

##### (2) 长沙公司

序号	产品	权益比例	23 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	长沙沙河城四期 III 区 A 地块住宅	100%	7,087	4,325	61.03%
2	长沙沙河城四期 III 区 A 地块商业	100%	1,374	69.75	5.09%
3	长沙沙河城四期 III 区 B 地块住宅	100%	57,275	21,773	38.01%
合计			<b>65,736</b>	<b>26,167.75</b>	<b>39.81%</b>

##### (3) 新乡公司

序号	产品	权益比例	23 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%	172.61	-	-
2	世纪新城二期商业	70%	5,058.62	520.75	10.30%
3	世纪新城三期 7#-10#商业	70%	3,134.92	615.73	19.60%
4	世纪新城三期 18-19#商业	70%	920.61	-	-
5	世纪新城一期综合楼	70%	3,401.49	-	-
合计			12,688.25	1,136.48	9%

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 66,331.46 万元担保，其中：长沙公司 47,612.74 万元，新乡公司 18,718.71 万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

## 二、核心竞争力分析

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

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

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

## 三、主营业务分析

概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	1,062,449,547.21	362,290,481.94	193.26%	报告期内结转收入同比增加所致
营业成本	365,502,276.10	231,866,435.62	57.63%	报告期内结转成本同比增加所致
税金及附加	68,012,586.94	39,546,354.43	71.98%	报告期内土地增值税增加所致
销售费用	24,712,578.46	6,702,374.98	268.71%	报告期内销售结转增加所致
管理费用	28,708,587.74	32,097,384.40	-10.56%	报告期内管理费用支出减少所致
财务费用	-4,786,596.38	-1,171,501.34	-308.59%	报告期内利息收入增加所致
所得税费用	144,003,364.50	14,760,396.65	875.61%	报告期内税前利润增加所致
经营活动产生的现金流量净额	390,803,279.83	-60,350,150.58	747.56%	报告期内销售回款资金增加所致
投资活动产生的现金流量净额	-7,703,999.78	-314,374.99	-2,350.58%	报告期内在建工程投资现金支出增加所致
筹资活动产生的现金流量净额	-384,796,238.17	82,121,953.51	-568.57%	报告期内偿还贷款所致
现金及现金等价物净增加额	-1,696,500.59	21,457,685.44	-107.91%	报告期内销售回款及偿还贷款所致

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	1,062,449,547.21	100%	362,290,481.94	100%	193.26%
分行业					
房地产销售	1,056,758,044.81	99.46%	358,164,712.55	98.86%	195.05%
物业租赁	4,992,960.94	0.47%	3,431,720.32	0.95%	45.49%
物业管理	698,541.46	0.07%	694,049.07	0.19%	0.65%
分地区					
湖南长沙	565,671,225.42	53.24%	354,073,933.17	97.73%	59.76%
河南新乡	10,887,949.34	1.02%	4,826,566.84	1.33%	125.58%
广东深圳	485,890,372.45	45.73%	3,389,981.93	0.94%	14,233.13%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产销售	1,056,758,044.81	361,974,845.08	65.75%	195.05%	59.25%	29.21%
分地区						
湖南长沙	565,671,225.42	312,444,880.26	44.77%	59.76%	39.48%	8.03%
广东深圳	485,890,372.45	46,436,926.85	90.44%	14,233.13%	1,043.91%	110.19%

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

适用 不适用

#### 四、非主营业务分析

适用 不适用

#### 五、资产及负债状况分析

##### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	774,402,147.19	28.70%	649,695,858.09	21.72%	6.98%	报告期内销售回款增加所致
应收账款	2,809,410.97	0.10%	1,219,252.59	0.04%	0.06%	
合同资产		0.00%		0.00%	0.00%	
存货	1,563,255,062.55	57.93%	1,907,086,088.72	63.77%	-5.84%	报告期内销售结转所致
投资性房地产	61,600,195.88	2.28%	64,027,654.04	2.14%	0.14%	

固定资产	21,836,778.77	0.81%	22,841,572.75	0.76%	0.05%	
在建工程	175,123,385.84	6.49%	168,155,628.45	5.62%	0.87%	
使用权资产	2,712,281.74	0.10%	5,047,112.74	0.17%	-0.07%	
短期借款		0.00%		0.00%	0.00%	
合同负债	371,539,727.78	13.77%	681,729,681.85	22.80%	-9.03%	报告期内销售结转所致
长期借款					0.00%	
租赁负债			419,447.52	0.01%	-0.01%	
一年内到期的非流动负债	102,901,630.36	3.81%	233,386,958.93	7.80%	-3.99%	报告期内偿还贷款所致

## 2、主要境外资产情况

适用 不适用

## 3、以公允价值计量的资产和负债

适用 不适用

## 4、截至报告期末的资产权利受限情况

单位：元

	2023年6月30日	2022年12月31日	
货币资金	176,593,089.11	50,190,299.42	注1
存货	624,943,012.80	597,918,266.80	注2
在建工程	175,123,385.84	168,155,628.45	注3
合计	976,659,487.75	816,264,194.67	

注1：于2023年6月30日，其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金169,347,320.93元(2022年12月31日：42,611,645.72元)，按揭保证金7,245,768.18元(2022年12月31日：7,578,653.70元)，无其他受限的资金(2022年12月31日：无)。

注2：于2023年6月30日，账面价值为人民币624,943,012.80元(2022年12月31日：597,918,266.80元)存货用于取得银行借款抵押。

注3：于2023年6月30日，账面价值为人民币175,123,385.84元(2022年12月31日：168,155,628.45元)在建工程用于取得银行借款抵押。

## 六、投资状况分析

### 1、总体情况

适用 不适用

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### (1) 证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### (2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

### 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。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 八、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
长沙深业置业有限公司	子公司	房地产开发、销售	80,000,000	1,767,996,383.51	540,621,585.31	565,671,225.42	175,281,886.92	131,552,915.18

报告期内取得和处置子公司的情况

适用 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
洛阳深业博浩地产有限公司	注销	不会对公司合并报表财务数据产生实质性的影响（详见公司在巨潮资讯网 2023 年 5 月 12 日公告，公告编号：2023-16）



## 主要控股参股公司情况说明

公司名称	本期数		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	131,552,915.18	131,552,915.18	60,067,197.15	60,067,197.15	报告期销售结转较上年同期增加所致
新乡市深业地产有限公司	1,968,840.60	1,378,188.42	-1,679,558.20	-1,175,690.74	报告期销售结转较上年同期增加所致

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

## 1. 风险和问题

一是优质资源拓展难度提高。在政策趋严、土地市场遇冷的背景下，房地产市场进入调整期，行业发展逻辑已发生变化。公司在成本可承受范围内获取优质的土地储备的难度进一步提高。

二是项目投资风险加大。从长周期来看，我国房地产行业已进入降速换挡周期，房地产增量市场峰值已过，随着房地产行业投资属性的减弱、居住属性的回归，市场下行将成为新常态。整体来看，房地产企业投资风险加大。

## 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。

三是加快施工建设，确保项目推进有力有序。公司将继续统筹资源调度，细化项目总进度计划、各级专项计划分级管控措施，明确各级计划的责任主体及保障措施，保证执行成果；同时，建立健全预警机制，对项目进度进行实时监控、精准把握和定期督导，全力加速项目建设进程。

## 第四节 公司治理

### 一、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

#### 1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	会议决议
2022 年度股东大会	年度股东大会	34.31%	2023 年 04 月 20 日	2023 年 04 月 21 日	2022 年度股东大会决议公告（2023-13），巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ）
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	34.18%	2023 年 08 月 15 日	2023 年 08 月 16 日	2023 年第一次临时股东大会决议公告（2023-31），巨潮资讯网（ <a href="http://www.cninfo.com.cn/">http://www.cninfo.com.cn/</a> ）

#### 2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
赖育明	副总经理	解聘	2023 年 02 月 03 日	因工作调动，主动辞职
刘标	董事	任期满离任	2023 年 08 月 15 日	
陈治民	独立董事	任期满离任	2023 年 08 月 15 日	
王苏生	独立董事	任期满离任	2023 年 08 月 15 日	
胡月明	总经理	任期满离任	2023 年 08 月 16 日	
徐美平	副总经理	任期满离任	2023 年 08 月 16 日	
黄伟良	副总经理	任期满离任	2023 年 08 月 16 日	
杨岭	董事	被选举	2023 年 08 月 15 日	
张佳华	独立董事	被选举	2023 年 08 月 15 日	
胡宁可	独立董事	被选举	2023 年 08 月 15 日	
杨岭	总经理	聘任	2023 年 08 月 16 日	
乐兴烁	副总经理	聘任	2023 年 08 月 16 日	

### 三、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

适用 不适用

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无

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

## 第六节 重要事项

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

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

### 二、控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

### 三、违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

### 四、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

### 六、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

重大诉讼仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

其他诉讼事项

适用 不适用

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

## 十一、重大关联交易

### 1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期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

公司报告期无其他重大关联交易。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### (1) 托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

#### (2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

#### (3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

### 2、重大担保

适用 不适用

公司报告期不存在重大担保情况。

### 3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

## 十三、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

## 十四、公司子公司重大事项

适用 不适用

为充分提升公司资产的整体利用效率，基于控股子公司的实际经营情况，决定注销控股子公司洛阳深业博浩地产有限公司（具体内容详见公司于 2023 年 5 月 11 日在巨潮资讯网披露的《关于注销控股子公司的公告》（公告编号：2023-16））。

## 第七节 股份变动及股东情况

### 一、股份变动情况

#### 1、股份变动情况

股份变动的原因

适用 不适用

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

#### 2、限售股份变动情况

适用 不适用

### 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

### 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		26,335	报告期末表决权恢复的优先股股东总数 (如有) (参见注8)		0			
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的 普通股数量	报告期内增减 变动情况	持有有限 售条件的 普通股数 量	持有无限售条 件的普通股数 量	质押、标记或 冻结情况	
							股份 状态	数量
深业沙河(集团)有限公司	国有法人	34.02%	82,336,070.00	0	0	82,336,070.00		
张沐城	境内自然人	1.52%	3,672,000.00	0	0	3,672,000.00		
中信证券股份 有限公司	国有法人	0.88%	2,128,381.00	1,400,543.00	0	2,128,381.00		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,728,000.00	0	0	1,728,000.00		
光大证券股份	国有法人	0.56%	1,364,036.00	638,057.00	0	1,364,036.00		

有限公司								
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.47%	1,149,354.00	239,384.00	0	1,149,354.00		
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	境外法人	0.47%	1,147,483.00	1,087,402.00	0	1,147,483.00		
彭海生	境内自然人	0.43%	1,051,500.00	141,500.00	0	1,051,500.00		
王俊新	境内自然人	0.43%	1,042,820.00	291,500.00	0	1,042,820.00		
李小多	境内自然人	0.41%	1,004,400.00	-106,100.00	0	1,004,400.00		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（如有）（参见注 3）	无							
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	无							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量	股份种类						
		股份种类	数量					
深业沙河（集团）有限公司	82,336,070.00	人民币普通股	82,336,070.00					
张沐城	3,672,000.00	人民币普通股	3,672,000.00					
中信证券股份有限公司	2,128,381.00	人民币普通股	2,128,381.00					
张丽萍	1,728,000.00	人民币普通股	1,728,000.00					
光大证券股份有限公司	1,364,036.00	人民币普通股	1,364,036.00					
国泰君安证券股份有限公司	1,149,354.00	人民币普通股	1,149,354.00					
JPMORGAN CHASE BANK, NATIONAL ASSOCIATION	1,147,483.00	人民币普通股	1,147,483.00					
彭海生	1,051,500.00	人民币普通股	1,051,500.00					
王俊新	1,042,820.00	人民币普通股	1,042,820.00					
李小多	1,004,400.00	人民币普通股	1,004,400.00					
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股股东之间关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。							
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	境内自然人股东张丽萍持有公司 1,728,000.00 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；境内自然人股东彭海生持有公司 1,051,500.00 股，其中 990,000 股通过融资融券投资者信用账户持有；境内自然人股东王俊新持有公司 1,042,820.00 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。							

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

是 否

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

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。



## 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

## 第九节 债券相关情况

适用 不适用

## 第十节 财务报告

### 一、审计报告

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

## 合并资产负债表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

资 产	附注	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金	四(1)	774,402,147.19	649,695,858.09
应收账款	四(2)	2,809,410.97	1,219,252.59
预付款项	四(3)	7,537,199.67	6,781,309.75
其他应收款	四(4)	11,771,279.74	9,599,598.95
存货	四(5)	1,563,255,062.55	1,907,086,088.72
其他流动资产	四(6)	20,757,830.95	98,861,597.55
<b>流动资产合计</b>		<b>2,380,532,931.07</b>	<b>2,673,243,705.65</b>
<b>非流动资产</b>			
投资性房地产	四(7)	61,600,195.88	64,027,654.04
固定资产	四(8)	21,836,778.77	22,841,572.75
在建工程	四(9)	175,123,385.84	168,155,628.45
使用权资产	四(10)	2,712,281.74	5,047,112.74
长期待摊费用	四(11)	3,263,592.76	4,221,604.66
递延所得税资产	四(12)	53,546,118.67	53,123,214.27
<b>非流动资产合计</b>		<b>318,082,353.66</b>	<b>317,416,786.91</b>
<b>资产总计</b>		<b>2,698,615,284.73</b>	<b>2,990,660,492.56</b>

## 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	2023年6月30日	2022年12月31日
<b>流动负债</b>			
应付账款	四(14)	264,799,421.25	336,002,083.61
预收款项	四(15)	367,283.12	375,097.09
合同负债	四(16)	371,539,727.78	681,729,681.85
应付职工薪酬	四(17)	20,341,918.60	19,781,733.82
应交税费	四(18)	80,412,174.59	46,020,025.75
其他应付款	四(19)	176,102,182.74	371,860,252.21
一年内到期的非流动负债	四(20)	102,901,630.36	233,386,958.93
其他流动负债	四(21)	32,582,895.44	61,066,897.37
<b>流动负债合计</b>		<b>1,049,047,233.88</b>	<b>1,750,222,730.63</b>
<b>非流动负债</b>			
长期借款	四(22)		
租赁负债	四(23)		419,447.52
递延所得税负债	四(12)	21,999,119.49	20,665,087.31
<b>非流动负债合计</b>		<b>21,999,119.49</b>	<b>21,084,534.83</b>
<b>负债合计</b>		<b>1,071,046,353.37</b>	<b>1,771,307,265.46</b>
<b>股东权益</b>			
股本	四(24)	242,046,224.00	242,046,224.00
资本公积	四(25)	9,969,249.97	9,969,249.97
盈余公积	四(26)	247,986,714.24	247,986,714.24
未分配利润	四(27)	1,076,685,890.61	666,660,527.07
<b>归属于母公司股东权益合计</b>		<b>1,576,688,078.82</b>	<b>1,166,662,715.28</b>
<b>少数股东权益</b>		<b>50,880,852.54</b>	<b>52,690,511.82</b>
<b>股东权益合计</b>		<b>1,627,568,931.36</b>	<b>1,219,353,227.10</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>2,698,615,284.73</b>	<b>2,990,660,492.56</b>

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华

## 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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动资产</b>			
货币资金		388,175,926.43	231,771,173.03
应收账款	十五(1)	2,809,410.97	1,219,252.59
预付款项		86,927.67	292,368.18
其他应收款	十五(2)	694,476,007.21	507,129,427.25
存货		114,962,561.85	158,336,284.80
其他流动资产		9,084,278.21	51,036,520.36
<b>流动资产合计</b>		<b>1,209,595,112.34</b>	<b>949,785,026.21</b>
<b>非流动资产</b>			
长期股权投资	十五(3)	255,800,000.00	261,800,000.00
投资性房地产		49,584,960.91	51,701,635.15
固定资产		10,133,574.22	10,869,855.18
使用权资产		2,642,155.24	4,906,859.74
长期待摊费用		1,164,769.09	1,357,577.17
递延所得税资产			
<b>非流动资产合计</b>		<b>319,325,459.46</b>	<b>330,635,927.24</b>
<b>资产总计</b>		<b>1,528,920,571.80</b>	<b>1,280,420,953.45</b>

## 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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
<b>流动负债</b>			
应付账款		5,136,222.71	4,993,322.32
预收款项		328,883.12	347,197.09
合同负债		139,932,855.96	225,249,043.12
应付职工薪酬		17,327,762.25	15,545,345.82
应交税费		66,266,144.04	7,453,255.06
其他应付款		96,169,569.56	91,899,468.53
一年内到期的非流动负债		2,901,630.36	4,883,370.54
其他流动负债		12,593,957.04	20,272,413.88
<b>流动负债合计</b>		<b>340,657,025.04</b>	<b>370,643,416.36</b>
<b>非流动负债</b>			
租赁负债			419,447.52
递延所得税负债		22,031,730.51	20,852,681.88
<b>非流动负债合计</b>		<b>22,031,730.51</b>	<b>21,272,129.40</b>
<b>负债合计</b>		<b>362,688,755.55</b>	<b>391,915,545.76</b>
<b>股东权益</b>			
股本		242,046,224.00	242,046,224.00
资本公积		9,964,187.55	9,964,187.55
盈余公积		247,986,714.24	247,986,714.24
未分配利润		666,234,690.46	388,508,281.90
<b>股东权益合计</b>		<b>1,166,231,816.25</b>	<b>888,505,407.69</b>
<b>负债及股东权益总计</b>		<b>1,528,920,571.80</b>	<b>1,280,420,953.45</b>

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华



## 合并利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	四(28)	1,062,449,547.21	362,290,481.94
减：营业成本	四(28)、 (33)	365,502,276.10	231,866,435.62
税金及附加	四(29)	68,012,586.94	39,546,354.43
销售费用	四(30)、 (33)	24,712,578.46	6,702,374.98
管理费用	四(31)、 (33)	28,708,587.74	32,097,384.40
财务费用	四(32)	-4,786,596.38	-1,171,501.34
其中：利息费用		92,634.17	208,565.22
利息收入		4,932,165.82	1,417,689.81
加：其他收益	四(35)	115,434.44	78,050.38
信用减值损失	四(34)	4,727,064.85	-1,372,100.62
二、营业利润		585,142,613.64	51,955,383.61
加：营业外收入	四(36)	122,002.00	6,142,117.50
减：营业外支出	四(37)		399.90
三、利润总额		585,264,615.64	58,097,101.21
减：所得税费用	四(38)	144,003,364.50	14,760,396.65
四、净利润		441,261,251.14	43,336,704.56
按经营持续性分类			
持续经营净利润		441,261,251.14	43,336,704.56
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		439,070,910.42	43,840,572.02
少数股东损益		2,190,340.72	-503,867.46
五、综合收益总额		441,261,251.14	43,336,704.56
归属于母公司股东的综合收益总额		439,070,910.42	43,840,572.02
归属于少数股东的综合收益总额		2,190,340.72	-503,867.46
六、每股收益	四(39)		
基本每股收益		1.81	0.18
稀释每股收益		1.81	0.18

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华

## 公司利润表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

项目	附注	2023 年半年度	2022 年半年度
<b>一、营业收入</b>	十五(4)	485,097,973.87	2,566,504.30
减：营业成本	十五(4)	45,914,443.33	3,353,057.56
税金及附加		341,942.67	19,934.68
销售费用		16,803,992.33	
管理费用		22,076,920.37	24,702,930.74
财务费用		-2,947,740.63	95,937.31
其中：利息费用		92,634.17	200,395.02
利息收入		3,062,893.44	110,248.81
加：其他收益		103,589.95	33,454.40
投资收益	十五(5)	4,157,182.61	4,111,588.01
信用减值损失		-3,158.75	-318,516.91
<b>二、营业亏损</b>		407,166,029.61	-21,778,830.49
加：营业外收入		2.00	6,136,117.50
减：营业外支出			
<b>三、利润/(亏损)总额</b>		407,166,031.61	-15,642,712.99
减：所得税费用/(收益)		100,394,076.17	-3,622,688.01
<b>四、净利润/(亏损)</b>		306,771,955.44	-12,020,024.98
按经营持续性分类			
持续经营净利润/(亏损)		306,771,955.44	-12,020,024.98
终止经营净利润			
<b>五、综合收益/(亏损)总额</b>		306,771,955.44	-12,020,024.98

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华

## 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	2023 年半年度	2022 年半年度
<b>一、经营活动产生/(使用)的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		816,101,155.79	265,233,442.67
收到的税费返还			12,916,375.55
收到其他与经营活动有关的现金	四(40)(a)	9,138,911.35	56,650,073.96
<b>经营活动现金流入小计</b>		<b>825,240,067.14</b>	<b>334,799,892.18</b>
购买商品、接受劳务支付的现金		82,174,304.59	237,413,709.13
支付给职工以及为职工支付的现金		24,327,392.39	28,003,670.10
支付的各项税费		148,185,780.48	106,353,214.95
支付其他与经营活动有关的现金	四(40)(b)	179,749,309.85	23,379,448.58
<b>经营活动现金流出小计</b>		<b>434,436,787.31</b>	<b>395,150,042.76</b>
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	四(41)(a)	390,803,279.83	-60,350,150.58
<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			
<b>投资活动现金流入小计</b>			
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		7,703,999.78	314,374.99
<b>投资活动现金流出小计</b>		<b>7,703,999.78</b>	<b>314,374.99</b>
投资活动使用的现金流量净额		-7,703,999.78	-314,374.99
<b>三、筹资活动产生/(使用)的现金流量</b>			
取得借款收到的现金			100,000,000.00
收到其他与筹资活动有关的现金			
<b>筹资活动现金流入小计</b>			<b>100,000,000.00</b>
偿还债务支付的现金		338,000,000.00	
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		44,013,565.21	15,047,398.59
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润			
支付其他与筹资活动有关的现金	四(40)(c)	2,782,672.96	2,830,647.90
<b>筹资活动现金流出小计</b>		<b>384,796,238.17</b>	<b>17,878,046.49</b>
筹资活动产生/(使用)的现金流量净额		-384,796,238.17	82,121,953.51
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		<b>457.53</b>	<b>257.50</b>
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>	四(41)(b)	<b>-1,696,500.59</b>	<b>21,457,685.44</b>
加：年初现金及现金等价物余额		599,505,558.67	236,417,626.07
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		<b>597,809,058.08</b>	<b>257,875,311.51</b>

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华

## 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	2023 年半年度	2022 年半年度
<b>一、经营活动产生/(使用)的现金流量</b>			
销售商品、提供劳务收到的现金		433,559,605.53	2,425,360.94
收到其他与经营活动有关的现金		25,876,409.07	40,321,799.90
经营活动现金流入小计		459,436,014.60	42,747,160.84
购买商品、接受劳务支付的现金		879,548.03	
支付给职工以及为职工支付的现金		15,689,352.00	19,382,753.40
支付的各项税费		39,675,392.39	381,320.37
支付其他与经营活动有关的现金		31,943,696.47	39,222,346.56
经营活动现金流出小计		88,187,988.89	58,986,420.33
经营活动产生/(使用)的现金流量净额		371,248,025.71	-16,239,259.49
<b>二、投资活动产生的现金流量</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			
收到其他与投资活动有关的现金		16,835,850.00	12,302,500.00
投资活动现金流入小计		16,835,850.00	12,302,500.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金		15,520.00	205,375.99
支付其他与投资活动有关的现金		200,000,000.00	
投资活动现金流出小计		200,015,520.00	205,375.99
投资活动产生的现金流量净额		-183,179,670.00	12,097,124.01
<b>三、筹资活动使用的现金流量</b>			
收到其他与筹资活动有关的现金			
筹资活动现金流入小计			
偿还债务支付的现金			
分配股利、利润或偿付利息支付的现金		29,045,546.88	10,085,259.35
支付其他与筹资活动有关的现金		2,618,512.96	2,516,487.90
筹资活动现金流出小计		31,664,059.84	12,601,747.25
筹资活动使用的现金流量净额		-31,664,059.84	-12,601,747.25
<b>四、汇率变动对现金及现金等价物的影响</b>		457.53	257.50
<b>五、现金及现金等价物净增加/(减少)额</b>		156,404,753.40	-16,743,625.23
加：年初现金及现金等价物余额		231,771,173.03	20,674,815.30
<b>六、期末现金及现金等价物余额</b>		388,175,926.43	3,931,190.07

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华

## 合并股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2023 年半年度				少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
	附注四(24)	附注四(25)	附注四(26)	附注四(27)		
2023 年 1 月 1 日期初余额	242,046,224.00	9,969,249.97	247,986,714.24	666,660,527.07	52,690,511.82	1,219,353,227.10
2023 年半年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润				439,070,910.42	2,190,340.72	441,261,251.14
股东投入和减少资本						
其他					-4,000,000.00	-4,000,000.00
利润分配						
对股东的分配				-29,045,546.88		-29,045,546.88
2023 年 6 月 30 日期末余额	242,046,224.00	9,969,249.97	247,986,714.24	1,076,685,890.61	50,880,852.54	1,627,568,931.36
	2022 年半年度				少数股东权益	股东权益合计
	归属于母公司股东权益					
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润		
	附注四(24)	附注四(25)	附注四(26)	附注四(27)		
2022 年 1 月 1 日期初余额	201,705,187.00	9,965,893.97	232,276,757.30	484,118,114.95	65,533,283.50	993,599,236.72
2022 年半年度增减变动额						
综合收益总额						
净利润/(亏损)				43,840,572.02	-503,867.46	43,336,704.56
利润分配						
对股东的分配				-10,085,259.35		-10,085,259.35
其他	40,341,037.00			-40,341,037.00		
利润分配合计	40,341,037.00			-50,426,296.35		-10,085,259.35
2022 年 6 月 30 日期末余额	242,046,224.00	9,965,893.97	232,276,757.30	477,532,390.62	65,029,416.04	1,026,850,681.93

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华

## 公司股东权益变动表

(除特别注明外，金额单位为人民币元)

	2023 年半年度				股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
2023 年 1 月 1 日期初余额	242,046,224.00	9,964,187.55	247,986,714.24	388,508,281.90	888,505,407.69
2023 年半年度增减变动额					
综合收益总额					
净利润				306,771,955.44	306,771,955.44
利润分配					
对股东的分配				-29,045,546.88	-29,045,546.88
2023 年 6 月 30 日期末余额	242,046,224.00	9,964,187.55	247,986,714.24	666,234,690.46	1,166,231,816.25
	2022 年半年度				股东权益合计
	股本	资本公积	盈余公积	未分配利润	
2022 年 1 月 1 日期初余额	201,705,187.00	9,960,831.55	232,276,757.30	297,544,965.76	741,487,741.61
2022 年半年度增减变动额					
综合收益总额					
净利润				-12,020,024.98	-12,020,024.98
利润分配					
对股东的分配				-10,085,259.35	-10,085,259.35
其他	40,341,037.00			-40,341,037.00	
利润分配合计	40,341,037.00			-50,426,296.35	-10,085,259.35
2022 年 6 月 30 日期末余额	242,046,224.00	9,960,831.55	232,276,757.30	235,098,644.43	719,382,457.28

董事长：陈勇

总经理：杨岭

财务经理：王瑞华

**沙河实业股份有限公司**  
**2023 年半年度财务报表附注**  
(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 2023 年 6 月 30 日，本公司的总股本为 242,046,224.00 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(“沙河集团”)，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，本公司本期纳入合并财务报表范围的主体较上期相比，减少 1 户子公司，合并范围变更主体的具体信息详见附注五、合并范围的变更。

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 8 月 28 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的预期信用损失的计量(附注二(9))、存货的计价方法及跌价准备(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(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 2023 年半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 2023 年 6 月 30 日的合并及公司财务状况以及 2023 年半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。

本集团考虑在资产负债表日无须付出不必要的额外成本和努力即可获得的有关过去事项、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。

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。

除上述应收票据、应收账款、应收款项融资、合同资产和应收租赁款外，于每个资产负债表日，本集团对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。

## 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)

本集团对于处于第一阶段和第二阶段金融工具，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。

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) 分类和成本

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的金额计入当期损益。

### (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。

##### 企业年金

本公司职工按照《沙河实业股份有限公司企业年金方案》的规定缴纳补充养老保险，企业年金基金由企业缴费、计划参加个人缴费和投资收益组成。企业缴费按参加企业年金职工的对应缴费年度实际发放工资总额的 8%。本企业按月将企业缴费、员工个人缴费将汇至托管人开立的企业年金基金受托财产托管账户，托管人为受托管理本企业企业年金的符合国家规定的法人受托机构。职员达到规定的领取条件时，可以根据规定的领取方法领取企业年金，也可按照规定购买商业养老保险产品。本公司在职工提供服务的会计期间，将根据上述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。

### (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，除财政部规定的可以采用简化方法的合同变更外，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。

对于就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，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。

对于由就现有租赁合同达成的符合条件的租金减免，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)

除上述采用简化方法的合同变更外，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

如附注八**(4)**所述，本公司与沙河集团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沙河集团，沙河集团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沙河集团，在取得回迁房之前，沙河集团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沙河集团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。

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。

## 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。

### 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%、10%、 9%、5%、3%及 1%
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) 根据国家税务总局颁布的《关于设备、器具扣除有关企业所得税政策的通知》(财税[2018]54 号)及《关于延长部分税收优惠政策执行期限的公告》(财税[2021] 6 号)等相关规定，本集团在 2018 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日的期间内，新购买的低于 500 万元的设备可于资产投入使用的次月一次性计入当期成本费用，在计算应纳税所得额时扣除，不再分年度计算折旧。

本公司下属子公司深圳市深业置地物业投资有限公司(“深业置地物业公司”)系小型微利企业，根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定，对小型微利企业减按 25%计算应纳税所得额，按 20%的税率缴纳企业所得税政策，延续执行至 2027 年 12 月 31 日。深业置地物业公司本年度实际有效税率为 5%(2022 年：2.5%)。

- (b) 根据财政部、税务总局及海关总署颁布的《关于深化增值税改革有关政策的公告》(财政部 税务总局 海关总署公告[2019] 39 号)(以下简称“39 号公告”)及相关规定，自 2019 年 4 月 1 日起，本集团的房地产业务在增值税一般计税方法下，适用税率为 9%。

本公司下属子公司深业置地物业公司系增值税小规模纳税人，根据《财政部 税务总局关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 1 号)、《财政部 税务总局关于增值税小规模纳税人减免增值税政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 19 号)规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，增值税小规模纳税人适用 3%征收率的应税销售收入，减按 1%征收率征收增值税；适用 3%预征率的预缴增值税项目，减按 1%预征率预缴增值税。

### 三 税项(续)

#### (1) 本集团适用的主要税种及其税率列示如下(续):

#### (c) 地方税种和相关附加税收优惠

本公司下属子公司深业置地物业系增值税小规模纳税人，根据《财政部 税务总局关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》(财政部 税务总局公告 2023 年第 12 号)规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，对深业置地物业减半征收资源税、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。

### 四 合并财务报表项目附注

#### (1) 货币资金

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
库存现金	141,181.44	175,475.87
银行存款	597,667,876.64	599,330,082.80
其他货币资金 (a)	176,593,089.11	50,190,299.42
	<u>774,402,147.19</u>	<u>649,695,858.09</u>

(a) 于 2023 年 6 月 30 日，其他货币资金为使用受到限制的预售监管资金 169,347,320.93 元(2022 年 12 月 31 日：42,611,645.72 元)，按揭保证金 7,245,768.18 元(2022 年 12 月 31 日：7,578,653.70 元)，无其他受限的资金(2022 年 12 月 31 日：无)。

#### (2) 应收账款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	10,518,126.76	8,925,428.23
减：坏账准备	7,708,715.79	7,706,175.64
	<u>2,809,410.97</u>	<u>1,219,252.59</u>

#### (a) 应收账款账龄分析如下：

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	2,816,402.13	765,519.97
一到二年	-	761,204.10
二到三年	303,020.47	-
三到四年	46,388.54	46,388.54
四到五年	16,868.55	16,868.55
五年以上	7,335,447.07	7,335,447.07
	<u>10,518,126.76</u>	<u>8,925,428.23</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (2) 应收账款 (续)

(b) 于 2023 年 6 月 30 日, 按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下:

	账面余额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	2,012,956.81	19.14%
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	14.96%
润加物业服务(深圳)有限公司	1,567,016.13	3,861.89	14.90%
深圳市世纪开元物业服务有限公司	1,271,373.09	66,390.38	12.09%
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	804,178.75	7.64%
余额前五名的应收账款总额	<u>7,229,138.91</u>	<u>4,461,001.96</u>	<u>68.73%</u>

## (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。

	2023年6月30日				
	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	7,638,467.54	2	7,638,467.54	100	-
按信用风险特征组					
合计计提坏账准备	<u>2,879,659.22</u>	3	<u>70,248.25</u>	1	<u>2,809,410.97</u>
	<u>10,518,126.76</u>		<u>7,708,715.79</u>		<u>2,809,410.97</u>
	2022年12月31日				
	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	8,096,651.17	9	7,641,031.93	94.37%	455,619.24
按信用风险特征组					
合计计提坏账准备	<u>828,777.06</u>	1	<u>65,143.71</u>	7.86%	<u>763,633.35</u>
	<u>8,925,428.23</u>		<u>7,706,175.64</u>		<u>1,219,252.59</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)。

于 2023 年 6 月 30 日，单项计提坏账准备的应收账款情况如下：

	账面余额	坏账准备	预期信 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
新一佳超市控股有 限公司	303,020.47	303,020.47	100.00	公司财务状况较差，无持 续经营能力，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>7,638,467.54</u>	<u>7,638,467.54</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)。

于 2022 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
新一佳超市控股有 限公司	761,204.10	305,584.86	40.14	公司财务状况较差，无持 续经营能力，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>8,096,651.17</u>	<u>7,641,031.93</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：

	2023年6月30日			2022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	2,816,402.13	0.25%	6,991.16	765,519.97	0.25%	1,886.62
2至3年	-	-	-	-	-	-
3至4年	46,388.54	100.00%	46,388.54	46,388.54	100.00%	46,388.54
4至5年	16,868.55	100.00%	16,868.55	16,868.55	100.00%	16,868.55
	<u>2,879,659.22</u>		<u>70,248.25</u>	<u>828,777.06</u>		<u>65,143.71</u>

(iii) 2023年1-6月，本集团计提坏账准备金额为5,104.54元(2022年度：580,403.51元)；转回坏账准备金额为2,564.39元(2022年度：588,363.59元)。

(iv) 于2023年6月30日及2022年12月31日，本集团无应收账款质押。

## (3) 预付款项

## (a) 预付款项账龄分析如下：

	2023年6月30日		2022年12月31日	
	金额	占总额比例	金额	占总额比例
一年以内	3,278,462.67	43.50%	6,066,091.75	89.45%
一到二年	4,050,039.00	53.73%	476,718.00	7.03%
二到三年	60,198.00	0.80%	90,000.00	1.33%
三年以上	148,500.00	1.97%	148,500.00	2.19%
	<u>7,537,199.67</u>		<u>6,781,309.75</u>	

于2023年6月30日，账龄超过一年的预付款项为4,258,737.00元(2022年12月31日：715,218.00元)，主要为预付电梯设备采购款。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (3) 预付款项(续)

(b) 于 2023 年 6 月 30 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	占预付款项总额比例
余额前五名的预付款项总额	<u>7,340,272.00</u>	<u>97.39%</u>

## (4) 其他应收款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
往来款	18,395,809.92	19,579,652.61
应收押金和保证金	3,539,155.62	5,009,004.87
应收员工备用金	264,713.24	168,945.51
	<u>22,199,678.78</u>	<u>24,757,602.99</u>
减：坏账准备	10,428,399.04	15,158,004.04
	<u>11,771,279.74</u>	<u>9,599,598.95</u>

(a) 其他应收款账龄分析如下：

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	7,464,136.75	5,860,468.35
一到二年	2,151,924.95	3,197,107.22
二到三年	802,948.98	1,496,264.40
三年以上	11,780,668.10	14,203,763.02
	<u>22,199,678.78</u>	<u>24,757,602.99</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)		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	
2022 年 12 月 31 日	9,671,221.49	71,622.54	-	-	15,086,381.50	15,086,381.50	15,158,004.04
本期新增	2,987,687.67	22,807.30	-	-	-	-	22,807.30
本期减少	797,852.94	4,653.36	-	-	4,747,758.94	4,747,758.94	4,752,412.30
2023 年 6 月 30 日	11,861,056.22	89,776.48	-	-	10,338,622.56	10,338,622.56	10,428,399.04

## 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 2023 年 6 月 30 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
往来款	9,317,224.23	0.75%	69,494.90	
应收押金和保证金	2,279,118.75	0.80%	18,319.61	
应收员工备用金	264,713.24	0.74%	1,961.97	
	<u>11,861,056.22</u>		<u>89,776.48</u>	预期损失风险较低
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	8,514,612.24	100%	8,514,612.24	
应收押金和保证金	1,824,010.32	100%	1,824,010.32	
	<u>10,338,622.56</u>		<u>10,338,622.56</u>	债务人财务困难等

(ii) 于 2022 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
往来款	6,322,701.21	0.72%	45,607.21	
应收押金和保证金	3,179,574.77	0.78%	24,763.16	
应收员工备用金	168,945.51	0.74%	1,252.17	
	<u>9,671,221.49</u>		<u>71,622.54</u>	预期损失风险较低
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	13,256,951.40	100%	13,256,951.40	
应收押金和保证金	1,829,430.10	100%	1,829,430.10	
	<u>15,086,381.50</u>		<u>15,086,381.50</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) 2023 年 1-6 月, 本集团计提坏账准备金额为 22,807.30 元 (2022 年度: 538,702.33 元); 转回坏账准备金额为 4,752,412.30 元 (2022 年度: 484,136.84 元)。

(d) 于 2023 年 6 月 30 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	21.42%	4,754,163.10
深圳市建设局	押金及 保证金	1,299,606.00	5 年以上	5.85%	1,299,606.00
沙河集团(附注八(5))	保证金	880,839.62	4 年以上	3.97%	-
深圳市世纪开元物业服务有限 公司	押金及 保证金	800,000.00	1-2 年	3.60%	13,219.89
河南建业教育产业有限公司	往来款	782,222.64	1-3 年	3.52%	8,401.60
		<u>8,516,831.36</u>		<u>38.36%</u>	<u>6,075,390.59</u>

##### (5) 存货

(a) 存货分类如下:

	2023 年 6 月 30 日			2022 年 12 月 31 日		
	账面余额	存货跌价准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备	账面价值
拟开发土地	177,783,109.08	-	177,783,109.08	177,706,804.71	-	177,706,804.71
开发成本	939,602,011.65	37,802,237.28	901,799,774.37	894,557,639.77	37,802,237.28	856,755,402.49
开发产品	489,133,082.17	5,460,903.07	483,672,179.10	878,084,784.59	5,460,903.07	872,623,881.52
	<u>1,606,518,202.90</u>	<u>43,263,140.35</u>	<u>1,563,255,062.55</u>	<u>1,950,349,229.07</u>	<u>43,263,140.35</u>	<u>1,907,086,088.72</u>

(b) 存货跌价准备分析如下:

	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 6 月 30 日
开发成本	37,802,237.28			37,802,237.28
开发产品	5,460,903.07			5,460,903.07
	<u>43,263,140.35</u>			<u>43,263,140.35</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

(c) 于 2023 年 6 月 30 日，拟开发土地明细如下：

项目名称	使用权年限	2022 年 12 月 31 日	本期增加	2023 年 6 月 30 日
荥阳健康城	2020 年 3 月-2090 年 3 月	171,316,111.66	76,304.37	171,392,416.03
长沙沙河城四期四区	2005 年 3 月-2075 年 3 月	6,390,693.05	-	6,390,693.05
		<u>177,706,804.71</u>	<u>76,304.37</u>	<u>177,783,109.08</u>



#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

(d) 于 2023 年 6 月 30 日，开发成本明细如下：

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	2022 年 12 月 31 日	2023 年 6 月 30 日	跌价准备
长沙深业中心	2020 年 9 月	2023 年 12 月	83,290 万元	597,918,266.80	624,943,012.80	37,802,237.28
长沙沙河城四期三 B 区	2021 年 4 月	2023 年 12 月	34,000 万元	223,522,151.40	237,313,462.46	-
长沙沙河城二期二区	2015 年 3 月	2023 年 12 月	29,506 万元	57,217,443.57	61,039,599.39	-
其他	2011 年 9 月	2023 年 12 月	2,500 万元	15,899,778.00	16,305,937.00	-
				<u>894,557,639.77</u>	<u>939,602,011.65</u>	<u>37,802,237.28</u>

于 2023 年 6 月 30 日，账面价值为 624,943,012.80 元(2022 年 12 月 31 日：597,918,266.80 元)存货用于取得银行借款抵押。

于 2023 年 1-6 月，计入存货的资本化借款费用为 5,818,717.55 元(2022 年 1-6 月：9,811,502.49 元)，用于确认资本化金额的资本化率为 4.18%(2022 年度：4.46%)。

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (5) 存货(续)

(e) 于 2023 年 6 月 30 日，开发产品明细如下：

项目名称	竣工时间	2022 年 12 月 31 日		本期增加	本期减少	2023 年 6 月 30 日	
		账面原值	跌价准备			账面原值	跌价准备
长沙沙河城四期三 A 区	2022 年 10 月	423,012,698.17	-	-	312,302,894.39	110,709,803.78	-
鹤塘岭花园(i)	2022 年 07 月	158,336,284.80	-	50,600.00	43,424,322.95	114,962,561.85	-
新乡世纪新城二期	2015 年 12 月	58,160,078.04	499,233.60	-	14,736,228.91	43,423,849.13	499,233.60
长沙沙河城一期一区	2017 年 08 月	52,673,716.50	4,641,093.02	-	-	52,673,716.50	4,641,093.02
新乡世纪新城一期	2014 年 12 月	46,746,920.58	-	-	8,305,491.00	38,441,429.58	-
长沙沙河城四期一区	2021 年 11 月	37,280,959.43	-	-	1,124,017.26	36,156,942.17	-
新乡世纪新城三期一区	2019 年 11 月	36,498,396.60	-	-	6,028,691.34	30,469,705.26	-
长沙沙河城四期二区	2019 年 12 月	22,343,320.13	-	-	63,524.31	22,279,795.82	-
长沙沙河城三期一区	2014 年 12 月	13,860,000.00	-	-	-	13,860,000.00	-
新乡世纪新城三期二区	2021 年 11 月	12,684,015.78	-	-	2,827,132.26	9,856,883.52	-
长沙沙河城三期二区	2018 年 09 月	7,496,204.65	320,576.45	-	-	7,496,204.65	320,576.45
长沙沙河城二期一区缓建双拼	2020 年 12 月	3,486,810.97	-	-	-	3,486,810.97	-
新乡世纪村一期	2009 年 08 月	3,350,211.75	-	-	-	3,350,211.75	-
新乡世纪村三期	2012 年 12 月	1,120,000.00	-	-	70,000.00	1,050,000.00	-
新乡世纪村二期	2009 年 12 月	1,035,167.19	-	-	120,000.00	915,167.19	-
		<b>878,084,784.59</b>	<b>5,460,903.07</b>	<b>50,600.00</b>	<b>389,002,302.42</b>	<b>489,133,082.17</b>	<b>5,460,903.07</b>

(i) 于 2022 年 8 月 31 日，本公司取得沙河集团交付的回迁房屋，自此，本公司与沙河集团自 2013 年开始的深圳市南山区沙河街道鹤塘岭小区-沙河商城城市更新项目宣告完成。该部分房屋用于对外出售，作为存货列报。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (6) 其他流动资产

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
待抵扣进项税额	13,530,492.90	52,328,253.46
预交税费	6,983,514.33	46,453,019.26
合同取得成本	238,738.59	74,074.83
其他	5,085.13	6,250.00
	<u>20,757,830.95</u>	<u>98,861,597.55</u>

## (7) 投资性房地产

	房屋及建筑物	停车场	合计
账面原值			
2022 年 12 月 31 日及			
2023 年 6 月 30 日	<u>67,934,354.56</u>	<u>44,251,740.12</u>	<u>112,186,094.68</u>
累计折旧			
2022 年 12 月 31 日	28,923,779.67	19,234,660.97	48,158,440.64
本期计提	<u>1,225,352.16</u>	<u>1,202,106.00</u>	<u>2,427,458.16</u>
2023 年 6 月 30 日	<u>30,149,131.83</u>	<u>20,436,766.97</u>	<u>50,585,898.80</u>
账面价值			
2023 年 6 月 30 日	<u>37,785,222.73</u>	<u>23,814,973.15</u>	<u>61,600,195.88</u>
2022 年 12 月 31 日	<u>39,010,574.89</u>	<u>25,017,079.15</u>	<u>64,027,654.04</u>

- (i) 于 2023 年 1-6 月及 2022 年度，无资本化计入投资性房地产的借款费用。
- (ii) 2023 年 6 月 30 日，本集团未对投资性房地产计提减值准备(2022 年 12 月 31 日：无)。

## 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							
2022年12月31日	44,347,378.20	6,675.00	4,594,142.65	2,335,083.76	3,024,915.28	358,750.56	54,666,945.45
本期增加							
购置	-	-	-	28,722.93	-	-	28,722.93
本期减少							
处置及报废	-	-	-	-	-	-	-
2023年6月30日	44,347,378.20	6,675.00	4,594,142.65	2,363,806.69	3,024,915.28	358,750.56	54,695,668.38
累计折旧							
2022年12月31日	24,094,457.61	3,823.80	3,377,194.41	1,408,214.95	2,689,332.11	252,349.82	31,825,372.70
本期增加							
计提	798,252.78	399.00	75,336.48	136,166.38	13,293.25	10,069.02	1,033,516.91
本期减少							
处置及报废	-	-	-	-	-	-	-
2023年6月30日	24,892,710.39	4,222.80	3,452,530.89	1,544,381.33	2,702,625.36	262,418.84	32,858,889.61
账面价值							
2023年6月30日	19,454,667.81	2,452.20	1,141,611.76	819,425.36	322,289.92	96,331.72	21,836,778.77
2022年12月31日	20,252,920.59	2,851.20	1,216,948.24	926,868.81	335,583.17	106,400.74	22,841,572.75

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (8) 固定资产(续)

- (i) 于 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日，本集团无固定资产抵押。
- (ii) 2023 年 1-6 月固定资产计提的折旧金额为 1,033,516.91 元(2022 年 1-6 月：1,057,062.27 元)，其中计入营业成本及管理费用的折旧金额分别为 1,389.00 元及 1,032,127.91 元(2022 年 1-6 月：1,389.00 元及 1,055,673.27 元)。
- (iii) 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日本集团无暂时闲置的固定资产。
- (iv) 2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日本集团无未办妥产权证书的固定资产。
- (v) 2023 年 6 月 30 日，本集团未对固定资产计提减值准备(2022 年 12 月 31 日：无)。

## (9) 在建工程

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
在建工程	<u>175,123,385.84</u>	<u>168,155,628.45</u>

## (a) 重大在建工程项目变动

	2022 年 12 月 31 日 账面余额	本期增加	2023 年 6 月 30 日 账面余额	资金 来源
长沙深业中心自持酒店物业项目	<u>168,155,628.45</u>	<u>6,967,757.39</u>	<u>175,123,385.84</u>	贷款/自筹

- (i) 于 2023 年 1-6 月，本集团借款费用资本化金额为 1,607,828.70 元，本期资本化率约为 4.18%(2022 年度：资本化金额为 4,514,848.92 元，资本化率为 4.46%)。
- (ii) 于 2023 年 6 月 30 日，账面价值为 175,123,385.84 元(2022 年 12 月 31 日：168,155,628.45 元)在建工程用于取得银行借款抵押。
- (iii) 于 2023 年 6 月 30 日，本集团未对在建工程计提减值准备(2022 年 12 月 31 日：无)。

## 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		
2023 年 6 月 30 日及 2022 年 12 月 31 日		<u>14,928,812.92</u>
累计折旧		
2022 年 12 月 31 日		9,881,700.18
本期计提		<u>2,334,831.00</u>
2023 年 6 月 30 日		12,216,531.18
账面价值		
2023 年 6 月 30 日		<u>2,712,281.74</u>
2022 年 12 月 31 日		<u>5,047,112.74</u>

## (11) 长期待摊费用

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
装修费	<u>3,263,592.76</u>	<u>4,221,604.66</u>

## (12) 递延所得税资产和递延所得税负债

## (a) 递延所得税资产

	<u>2023 年 6 月 30 日</u>		<u>2022 年 12 月 31 日</u>	
	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
计提土地增值税	123,785,735.72	30,946,433.93	123,953,872.90	30,988,468.22
资产减值准备	59,804,493.89	14,951,120.72	60,553,664.40	15,138,413.23
可抵扣亏损	12,363,542.95	2,960,485.52	52,279,136.29	13,022,888.30
内部交易抵销	29,254,273.75	7,313,568.45	25,217,006.37	6,304,251.59
尚未支付的费用	<u>357,485.80</u>	<u>89,371.44</u>	<u>412,089.68</u>	<u>103,022.42</u>
	<u>225,565,532.11</u>	<u>56,260,980.06</u>	<u>262,415,769.64</u>	<u>65,557,043.76</u>
其中：				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		31,123,625.47		32,652,516.90
预计于 1 年后转回的金额		<u>25,137,354.59</u>		<u>32,904,526.86</u>
		<u>56,260,980.06</u>		<u>65,557,043.76</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)

## (b) 递延所得税负债

	2023 年 6 月 30 日		2022 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
鹤塘岭花园(附注四(5)(e)(i))	98,781,848.62	24,695,462.16	132,321,592.32	33,080,398.08
合同取得成本	74,074.82	18,518.71	74,074.82	18,518.71
	<u>98,855,923.44</u>	<u>24,713,980.87</u>	<u>132,395,667.14</u>	<u>33,098,916.79</u>
其中:				
预计于 1 年内(含 1 年)转回的金额		<u>24,713,980.87</u>		<u>33,098,916.79</u>

## (c) 本集团未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异分析如下:

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
可抵扣暂时性差异	<u>1,993,242.91</u>	<u>5,811,232.37</u>

## (d) 抵销后的递延所得税资产和递延所得税负债净额列示如下:

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
递延所得税资产净额	<u>53,546,118.67</u>	<u>53,123,214.27</u>
递延所得税负债净额	<u>21,999,119.49</u>	<u>20,665,087.31</u>

## (13) 资产减值及损失准备

	2022 年 12 月 31 日	本期计提	本期转回	2023 年 6 月 30 日
应收账款坏账准备	7,706,175.64	5,104.54	2,564.39	7,708,715.79
其中: 单项计提坏账准备	7,641,031.93		2564.39	7,638,467.54
组合计提坏账准备	65,143.71	5,104.54		70,248.25
其他应收款坏账准备	15,158,004.04	22,807.30	4,752,412.30	10,428,399.04
小计	<u>22,864,179.68</u>	<u>27,911.84</u>	<u>4,754,976.69</u>	<u>18,137,114.83</u>
存货跌价准备	<u>43,263,140.35</u>	-	-	<u>43,263,140.35</u>
合计	<u>66,127,320.03</u>	<u>27,911.84</u>	<u>4,754,976.69</u>	<u>61,400,255.18</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (14) 应付账款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
应付工程款	<u>264,799,421.25</u>	<u>336,002,083.61</u>

于 2023 年 6 月 30 日，账龄超过一年的应付账款为 191,312,499.11 元(2022 年 12 月 31 日：126,142,362.25 元)，主要为应付工程款及工程质保金，因项目尚未结算故还未偿还。

## (15) 预收款项

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
预收租金	<u>367,283.12</u>	<u>375,097.09</u>

## (16) 合同负债

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
商品房销售	<u>371,539,727.78</u>	<u>681,729,681.85</u>

(a) 包括在 2022 年 12 月 31 日账面价值中的 598,452,496.33 元合同负债已于 2023 年 1-6 月转入营业收入，均为房地产销售收入(2021 年 12 月 31 日账面价值中的 473,637,732.09 元合同负债已于 2022 年度转入营业收入，均为房地产销售收入)。

(b) 预售金额前五的项目收款信息：

项目名称	期初余额	期末余额	预计 竣工时间	预售比例
鹤塘岭花园	225,249,043.12	139,932,855.96	2022.07	94.03%
长沙沙河城四期 三 B 区	17,687,832.11	133,153,137.61	2023.12	32.52%
长沙沙河城四期 三 A 区	429,842,472.08	75,928,103.27	2022.10	96.78%
新乡世纪新城 二期	897,577.14	12,010,013.34	2015.12	97.57%
长沙深业中心	6,410,105.50	6,893,718.55	2023.12	1.30%



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (17) 应付职工薪酬

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
应付短期薪酬(a)	16,289,438.64	16,644,627.84
应付设定提存计划(b)	4,052,479.96	3,137,105.98
	<u>20,341,918.60</u>	<u>19,781,733.82</u>

## (a) 短期薪酬

	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 6 月 30 日
工资、奖金、津贴和 补贴	12,533,983.28	17,054,413.74	17,527,263.87	12,061,133.15
职工福利费	-	1,625,823.11	1,625,823.11	-
社会保险费	-	799,175.29	799,175.29	-
其中：医疗保险费	-	710,706.34	710,706.34	-
工伤保险费	-	32,793.80	32,793.80	-
生育保险费	-	53,842.38	53,842.38	-
住房公积金	-	1,234,406.28	1,234,406.28	-
工会经费和职工教育 经费	4,110,644.56	550,847.08	433,186.15	4,228,305.49
	<u>16,644,627.84</u>	<u>21,264,665.50</u>	<u>21,619,854.70</u>	<u>16,289,438.64</u>

## (b) 设定提存计划

	2022 年 12 月 31 日	本期增加	本期减少	2023 年 6 月 30 日
基本养老保险	-	1,349,693.30	1,349,693.30	-
失业保险费	-	27,673.95	27,673.95	-
企业年金缴费(i)	3,137,105.98	915,373.98	-	4,052,479.96
	<u>3,137,105.98</u>	<u>2,292,741.23</u>	<u>1,377,367.25</u>	<u>4,052,479.96</u>

(i) 本公司建立企业年金，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职工对应缴费年度实际发放工资总额的 8%。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (18) 应交税费

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
企业所得税	65,998,908.49	31,710,368.85
增值税	12,846,473.64	12,441,787.23
个人所得税	203,848.18	1,476,389.78
印花税	247,232.10	307,766.28
城市维护建设税	543,685.12	1,096.07
教育费附加	233,187.55	469.75
其他	338,839.51	82,147.79
	<u>80,412,174.59</u>	<u>46,020,025.75</u>

## (19) 其他应付款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
应付关联方往来(附注八(5))	-	214,001,687.00
土地增值税清算准备金	159,166,570.76	123,953,872.90
应付第三方往来	7,983,299.38	17,519,828.63
应付利息(a)	7,336,305.56	14,536,000.00
押金保证金	1,616,007.04	1,848,863.68
	<u>176,102,182.74</u>	<u>371,860,252.21</u>

于 2023 年 6 月 30 日，账龄超过一年的重要其他应付款为 53,217,290.12 元 (2022 年 12 月 31 日：269,586,115.21 元)，主要为土地增值税清算准备金。

## (a) 应付利息

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
关联方借款利息(附注八(5))	7,336,305.56	14,536,000.00
银行借款利息	-	-
	<u>7,336,305.56</u>	<u>14,536,000.00</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (20) 一年内到期的非流动负债

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年内到期的长期借款 (附注四(22))	100,000,000.00	228,347,245.64
本金	100,000,000.00	228,000,000.00
利息	-	347,245.64
一年内到期的租赁负债 (附注四(23))	2,901,630.36	5,039,713.29
	<u>102,901,630.36</u>	<u>233,386,958.93</u>

## (21) 其他流动负债

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
待转销项税额	<u>32,582,895.44</u>	<u>61,066,897.37</u>

## (22) 长期借款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
抵押借款(a)	100,000,000.00	228,000,000.00
减：一年内到期的长期借款 (附注四(20))	<u>100,000,000.00</u>	<u>228,000,000.00</u>
	<u>-</u>	<u>-</u>

(a) 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 年期抵押并担保贷款合同，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%，2023 年 6 月 30 日利率为 4.93%(2022 年 12 月 31 日：4.93%)。以福湘公司的存货及在建工程作为抵押，抵押资产账面价值于 2023 年 6 月 30 日共计 800,066,398.64 元(2022 年 12 月 31 日：766,073,895.25 元)。

## (23) 租赁负债

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
租赁负债	2,901,630.36	5,459,160.81
减：一年内到期的非流动负债 (附注四(20))	<u>2,901,630.36</u>	<u>5,039,713.29</u>
	<u>-</u>	<u>419,447.52</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (24) 股本

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
普通股	<u>242,046,224.00</u>	<u>242,046,224.00</u>

## (25) 资本公积

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
其他	<u>9,969,249.97</u>	<u>9,969,249.97</u>

## (26) 盈余公积

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
法定盈余公积金(a)	90,326,804.41	90,326,804.41
任意盈余公积金	157,659,909.83	157,659,909.83
	<u>247,986,714.24</u>	<u>247,986,714.24</u>

- (a) 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。

## (27) 未分配利润

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
年初未分配利润	666,660,527.07	484,118,114.95
加：本期归属于母公司股东的净利润	439,070,910.42	248,678,665.41
减：提取法定盈余公积	-	15,709,956.94
应付普通股股利(i)	29,045,546.88	50,426,296.35
期末未分配利润	<u>1,076,685,890.61</u>	<u>666,660,527.07</u>

- (i) 根据 2023 年 4 月 20 日股东大会决议，本公司以总股本 242,046,224 股为基数，以未分配利润向全体股东每 10 股派发 1.20 元（含税）现金股利，分配利润金额合计 29,045,546.88 元(含税)。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (28) 营业收入和营业成本

	2023 年半年度	2022 年半年度
主营业务收入	<u>1,062,449,547.21</u>	<u>362,290,481.94</u>
	2023 年半年度	2022 年半年度
主营业务成本	<u>365,502,276.10</u>	<u>231,866,435.62</u>

营业收入列示如下：

	2023 年半年度	2022 年半年度
房地产销售	1,056,758,044.81	358,164,712.55
物业租赁	4,992,960.94	3,431,720.32
物业管理	698,541.46	694,049.07
	<u>1,062,449,547.21</u>	<u>362,290,481.94</u>

## (a) 主营业务收入和主营业务成本

	2023 年半年度		2022 年半年度	
	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	1,056,758,044.81	361,974,845.08	358,164,712.55	227,293,343.16
物业租赁	4,992,960.94	3,023,226.14	3,431,720.32	3,884,948.39
物业管理	698,541.46	504,204.88	694,049.07	688,144.07
	<u>1,062,449,547.21</u>	<u>365,502,276.10</u>	<u>362,290,481.94</u>	<u>231,866,435.62</u>

## (b) 本集团营业收入分解如下：

	2023 年半年度	2022 年半年度
主营业务收入		
其中：在某一时点确认		
— 房地产销售	1,056,758,044.81	358,164,712.55
在某一时段内确认		
— 物业管理	4,992,960.94	3,431,720.32
— 物业租赁	698,541.46	694,049.07
	<u>1,062,449,547.21</u>	<u>362,290,481.94</u>

于 2023 年 6 月 30 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 371,539,727.78 元(2022 年 12 月 31 日：681,729,681.85 元)，本集团预计全部将于 2023 年度确认收入。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (28) 营业收入和营业成本(续)

## (c) 报告期内确认收入的房地产项目信息:

	收入金额
长沙沙河城项目	565,199,195.26
鹤塘岭花园项目	481,003,960.55
新乡世纪新城项目	10,063,515.47
新乡世纪村项目	491,373.53
	<u>1,056,758,044.81</u>

## (d) 与客户之间合同产生的营业收入分解情况如下:

## 2023 年半年度

报告分部	房地产销售	物业租赁	物业管理	合计
主要经营地区				
湖南长沙	565,199,195.26	472,030.16	-	565,671,225.42
河南新乡	10,554,889.00	333,060.34	-	10,887,949.34
广东深圳	481,003,960.55	4,187,870.44	698,541.46	485,890,372.45
	<u>1,056,758,044.81</u>	<u>4,992,960.94</u>	<u>698,541.46</u>	<u>1,062,449,547.21</u>

## 2022 年半年度

报告分部	房地产销售	物业租赁	物业管理	合计
主要经营地区				
湖南长沙	353,648,426.05	425,507.12	-	354,073,933.17
河南新乡	4,516,286.50	310,280.34	-	4,826,566.84
广东深圳	-	2,695,932.86	694,049.07	3,389,981.93
	<u>358,164,712.55</u>	<u>3,431,720.32</u>	<u>694,049.07</u>	<u>362,290,481.94</u>

## (29) 税金及附加

	2023 年半年度	2022 年半年度
土地增值税	61,511,233.45	37,704,007.60
城市维护建设税	3,246,366.98	884,930.22
教育费附加	2,318,935.14	632,078.23
房产税	153,372.76	137,637.46
其他	782,678.61	187,700.92
	<u>68,012,586.94</u>	<u>39,546,354.43</u>

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (30) 销售费用

	2023 年半年度	2022 年半年度
销售佣金	20,622,858.05	3,522,226.78
广告宣传推广费	2,266,187.51	1,385,368.42
房租及管理费	1,452,132.31	1,277,455.38
职工薪酬	11,965.07	45,560.78
其他	359,435.52	471,763.62
	<u>24,712,578.46</u>	<u>6,702,374.98</u>

## (31) 管理费用

	2023 年半年度	2022 年半年度
职工薪酬	20,447,713.22	23,017,752.94
使用权资产折旧费	2,334,831.05	2,481,207.77
折旧与摊销	1,771,970.51	1,790,584.56
办公费	1,448,367.67	1,207,688.09
房租及管理费	446,565.44	928,142.12
审计评估费	830,074.00	879,546.98
业务招待费	281,043.73	348,662.74
其他	1,148,022.12	1,443,799.20
	<u>28,708,587.74</u>	<u>32,097,384.40</u>

## (32) 财务收入—净额

	2023 年半年度	2022 年半年度
银行借款利息支出	4,296,272.77	5,284,239.99
关联方借款利息支出	3,130,273.48	4,527,262.50
加：租赁负债利息支出	92,634.17	208,565.22
减：资本化利息(a)	7,426,546.25	9,811,502.49
减：利息收入	4,932,165.82	1,417,689.81
汇兑损益	-457.53	-257.50
其他	53,392.80	37,880.75
	<u>-4,786,596.38</u>	<u>-1,171,501.34</u>

(a) 于 2023 年 1-6 月，借款费用资本化金额已全部计入存货和在建工程(2022 年度：借款费用资本化金额已全部计入存货和在建工程)。

## 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：

	2023 年半年度	2022 年半年度
房地产销售成本	361,974,845.08	227,293,343.16
职工薪酬费用	20,862,069.17	23,579,689.29
销售佣金	20,622,858.05	3,522,226.78
广告宣传推广费	2,266,187.51	1,385,368.42
折旧费和摊销费用	4,417,597.97	4,436,212.02
物业管理服务费	2,270,143.89	3,319,498.32
使用权资产折旧费	2,334,831.05	2,481,207.77
办公费	1,675,333.19	1,632,077.93
审计评估费	830,074.00	879,546.98
业务招待费	281,043.73	348,662.74
服务成本	101,814.00	171,768.50
其他	1,286,644.66	1,616,593.09
	<u>418,923,442.30</u>	<u>270,666,195.00</u>

## (34) 信用减值损失

	2023 年半年度	2022 年半年度
应收账款坏账损失	-2,540.15	-294,157.16
其他应收款坏账损失	4,729,605.00	-1,077,943.46
	<u>4,727,064.85</u>	<u>-1,372,100.62</u>

## (35) 其他收益

	2023 年半年度	2022 年半年度
小微企业免征增值税	-	47,331.76
社保稳岗补贴	-	20,288.07
个人所得税手续费返还	114,372.44	10,430.55
其他	1,062.00	-
	<u>115,434.44</u>	<u>78,050.38</u>



## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (36) 营业外收入

	2023 年半年度	2022 年半年度	计入 2023 年半年度非经常性损益
拆迁过渡期安置费(a)	-	6,134,467.50	-
罚款及违约金收入	122,000.00	6,000.00	122,000.00
其他	2.00	1,650.00	2.00
	<u>122,002.00</u>	<u>6,142,117.50</u>	<u>122,002.00</u>

(a) 2022 年 1-6 月，本公司收到沙河集团支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费 6,134,467.50 元计入营业外收入，详见附注八(4)(e)(i)。

## (37) 营业外支出

	2023 年半年度	2022 年半年度	计入 2023 年半年度非经常性损益
其他	-	399.90	-
	<u>-</u>	<u>399.90</u>	<u>-</u>

## (38) 所得税费用

	2023 年半年度	2022 年半年度
按税法及相关规定计算的当期所得税	143,092,236.71	20,214,411.58
递延所得税	911,127.79	-5,454,014.93
	<u>144,003,364.50</u>	<u>14,760,396.65</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：

	2023 年半年度	2022 年半年度
利润总额	585,264,615.64	58,097,101.21
按适用税率计算的所得税	146,316,153.91	14,524,275.30
某些子公司适用不同税率的影响	-14,107.18	-33,922.98
税收优惠	-42,321.55	-
对以前期间当期所得税的调整	-1,402,554.49	25,962.50
不得扣除的成本、费用和损失	146,193.81	244,081.83
当期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异	-1,000,000.00	-
所得税费用	<u>144,003,364.50</u>	<u>14,760,396.65</u>

#### 四 合并财务报表项目附注(续)

##### (39) 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：

	2023 年半年度	2022 年半年度
归属于母公司普通股股东的合 并净利润	439,070,910.42	43,840,572.02
本公司发行在外普通股的加权 平均数(i)	242,046,224.00	242,046,224.00
基本每股收益	1.81	0.18
其中：		
—持续经营基本每股收益：	1.81 元/股	0.18 元/股
—终止经营基本每股收益：	-	-

##### (i) 普通股加权平均数计算过程

	2023 年半年度	2022 年半年度
期初已发行普通股股数	242,046,224.00	201,705,187.00
股票股利的影响(注)	-	40,341,037.00
期末普通股的加权平均数	242,046,224.00	242,046,224.00

注 本公司于 2022 年度以未分配利润向全体股东分配股票股利 40,341,037 股，完成后视同自 2022 年初即已发生，按分配股票股利后的股数计算普通股的加权平均数及每股收益。

##### (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 2023 年半年度，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。

## 四 合并财务报表项目附注(续)

## (40) 现金流量表项目注释

## (a) 收到其他与经营活动有关的现金

	2023 年半年度	2022 年半年度
收到回迁房相关款项		6,134,467.50
存款利息收入	4,932,165.82	1,417,689.81
按揭保证金及其他受限资金	1,693,803.69	21,908,133.00
收到的押金保证金	286,534.00	44,866.00
其他往来款	2,226,407.84	27,144,917.65
	<u>9,138,911.35</u>	<u>56,650,073.96</u>

## (b) 支付其他与经营活动有关的现金

	2023 年半年度	2022 年半年度
其他货币资金变动金额	126,735,675.21	-
费用性支出	35,726,115.01	15,495,379.04
退购房诚意金	5,636,355.00	-
支付的押金保证金	285,620.00	160,235.00
代收代付款	11,365,544.63	7,723,834.54
	<u>179,749,309.85</u>	<u>23,379,448.58</u>

## (c) 支付其他与筹资活动有关的现金

	2023 年半年度	2022 年半年度
偿还租赁负债支付的金额	<u>2,782,672.96</u>	<u>2,830,647.90</u>

2023 年 1-6 月，本集团支付的与租赁相关的总现金流出为 2,782,672.96 元 (2022 年 1-6 月：2,830,647.90 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)

## (41) 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

	2023 年半年度	2022 年半年度
净利润	441,261,251.14	43,336,704.56
加：信用减值损失	-4,727,064.85	1,372,100.62
使用权资产折旧	2,334,831.00	2,481,207.77
固定资产折旧	1,033,516.91	1,057,062.27
投资性房地产折旧及摊销	2,427,458.16	2,427,458.16
长期待摊费用摊销	958,011.90	734,349.42
财务费用	92,634.17	208,565.22
递延所得税资产增加	9,296,063.71	-5,445,355.37
递延所得税负债增加/(减少)	-8,384,935.92	-
存货的减少	343,831,026.16	183,670,787.32
经营性应收项目的增加	-19,896,145.75	-5,876,497.36
经营性应付项目的增加	-377,423,366.80	-284,316,533.19
经营活动产生/(使用)的现金流量净额	<u>390,803,279.83</u>	<u>-60,350,150.58</u>
(b) 现金及现金等价物净变动情况		
	2023 年半年度	2022 年半年度
现金及现金等价物的期末余额	597,809,058.08	257,875,311.51
减：现金及现金等价物的年初余额	599,505,558.67	236,417,626.07
现金及现金等价物净增加/(减少)额	<u>-1,696,500.59</u>	<u>21,457,685.44</u>

## (42) 所有权或使用权受到限制的资产

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
货币资金(i)	176,593,089.11	50,190,299.42
存货(ii)	624,943,012.80	597,918,266.80
在建工程(iii)	175,123,385.84	168,155,628.45
	<u>976,659,487.75</u>	<u>816,264,194.67</u>

(i) 详见附注四(1)。

(ii) 于 2023 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 624,943,012.80 元(2022 年 12 月 31 日：597,918,266.80 元)存货用于取得银行借款抵押。

(iii) 于 2023 年 6 月 30 日，账面价值为人民币 175,123,385.84 元(2022 年 12 月 31 日：168,155,628.45 元)在建工程用于取得银行借款抵押。

## 五 合并范围的变更

公司控股子公司洛阳深业博浩地产有限公司（“洛阳博浩”），于 2023 年 5 月 8 日完成注销，不再纳入合并范围。

## 六 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
深业置地物业	深圳市	深圳市	物业管理	100.00%	-	通过设立或投资等方式取得
福湘公司	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(“郑州公司”)	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

## 六 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

子公司名称	少数股东 的持股比例	2023 年半年度 归属于少数股东的损益	2023 年半年度 向少数股东分派的股利	2023 年 6 月 30 日 少数股东权益
新乡公司	30%	590,652.18	-	50,880,852.54

上述非全资子公司的主要财务信息列示如下：

	2023 年 6 月 30 日					2022 年 12 月 31 日				
	流动资产	非流动资产	资产合计	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	负债合计
新乡公司	216,765,373.68	20,876,617.39	237,641,991.07	68,032,482.56	68,032,482.56	235,652,336.74	21,830,922.39	257,483,259.13	89,842,591.22	89,842,591.22

  

	2023 年半年度				2022 年半年度			
	营业收入	净亏损	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
新乡公司	10,887,949.34	1,968,840.60	1,968,840.60	-1,480,114.19	4,826,566.84	-1,679,558.20	-1,679,558.20	-6,787,960.42

## 七 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) 2023 年半年度及 2023 年 6 月 30 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	1,061,751,005.75	698,541.46	-	1,062,449,547.21
分部间交易收入	-	-	-	-
信用减值损失	4,727,062.40	2.45	-	4,727,064.85
使用权资产折旧费	2,334,831.00	-	-	2,334,831.00
折旧费和摊销费	4,417,597.97	1,389.00	-	4,418,986.97
利润总额	584,982,472.00	282,143.64	-	585,264,615.64
所得税费用	143,848,380.95	154,983.55	-	144,003,364.50
资产总额	2,714,152,640.42	23,462,644.31	-39,000,000.00	2,698,615,284.73
非流动资产增加/(减少)额	244,051.35	-1,389.00	-	242,662.35
负债总额	1,089,642,099.54	404,253.83	-19,000,000.00	1,071,046,353.37

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。

## 七 分部信息(续)

(b) 2022 年半年度及 2022 年 6 月 30 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	361,596,432.87	694,049.07	-	362,290,481.94
分部间交易收入	-	-	-	-
信用减值损失	-1,372,100.79	0.17	-	-1,372,100.62
使用权资产折旧费	2,481,207.77	-	-	2,481,207.77
折旧费和摊销费	4,217,480.85	1,389.00	-	4,218,869.85
利润总额	57,926,771.07	170,330.14	-	58,097,101.21
所得税费用	14,751,737.09	8,659.56	-	14,760,396.65
资产总额	2,405,592,493.20	23,042,628.28	-39,000,000.00	2,389,635,121.48
非流动资产增加 /(减少)额	-6,536,721.37	-1,389.00	-	-6,538,110.37
负债总额	1,381,315,826.41	468,613.14	-19,000,000.00	1,362,784,439.55

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	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
湖南长沙	188,688,875.09	182,677,784.82
广东深圳	64,344,086.84	69,674,222.26
河南新乡	11,379,014.57	11,677,039.37
河南荥阳	124,258.49	264,526.19
	<u>264,536,234.99</u>	<u>264,293,572.64</u>

## 八 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
沙河集团	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。

(b) 母公司注册资本及其变化

	2022 年 12 月 31 日 及 2023 年 6 月 30 日
沙河集团	<u>350,000,000.00</u>



## 八 关联方关系及其交易(续)

## (1) 母公司情况(续)

## (c) 母公司对本公司的持股比例和表决权比例

	2023 年 6 月 30 日		2022 年 12 月 31 日	
	持股比例	表决权比例	持股比例	表决权比例
沙河集团	<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六(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
深业置地(深圳)物业管理有限公司	受同一控股股东控制的企业
深业智慧科技(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、提供和接受劳务及服务

关联方	关联交易内容	2023 年半年度	2022 年半年度
沙河集团	提供物业管理服务	695,119.68	694,049.07
深圳沙河医院	提供房屋租赁服务	83,239.98	98,415.20
深业托育(深圳)有限公司	提供房屋租赁服务	14,285.70	14,285.70
深业置地(深圳)物业管理有限公司	接受物业管理服务	564,999.53	-
深业智慧科技(深圳)有限公司	接受信息技术服务	24,943.25	
		<u>1,382,588.14</u>	<u>806,749.97</u>

## 八 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	2023 年半年度	2022 年半年度
沙河集团	房屋建筑物	-	-

## 本集团作为承租方承担的租赁负债利息支出：

	2023 年半年度	2022 年半年度
沙河集团	92,634.17	200,395.02

## (c) 利息费用

关联方	2023 年半年度	2022 年半年度
沙河集团	3,124,805.56	4,527,262.50

## (d) 关键管理人员薪酬

	2023 年半年度	2022 年半年度
关键管理人员薪酬	4,018,620.92	4,186,953.12

## (e) 其他关联方交易

	2023 年半年度	2022 年半年度
拆迁过渡期安置费(i)	-	6,134,467.50
合计	-	6,134,467.50

## 八 关联方关系及其交易(续)

## (4) 关联交易(续)

## (e) 其他关联方交易(续)

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

由于上述拆迁工作于 2014 年启动，本公司于 2014 年度内将原列报于投资性房地产及固定资产的所涉及的待拆迁物业账面价值 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 7,098,397.89 元。

按本公司和沙河集团约定，沙河集团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。

于 2022 年度，本公司收到沙河集团支付的沙河商城旧改拆迁过渡期安置补助费 10,735,318.13 元(2022 年 1-6 月：6,134,467.50 元)计入营业外收入。

于 2022 年 8 月 31 日，本公司取得沙河集团交付的回迁房屋，自此，本公司与沙河集团自 2013 年开始的深圳市南山区沙河街道鹤塘岭小区-沙河商城城市更新项目宣告完成。取得回迁房确认收益 195,694,196.55 元，拆迁延期补偿款 9,357,522.36 元，计入 2022 年度营业外收入。

## (5) 关联方余额

## (a) 其他应收款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
沙河集团	880,839.62	880,839.62

## (b) 其他应付款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
关联方借款—本金		
沙河集团(i)	-	210,000,000.00
关联方借款—利息		
沙河集团(i)	7,336,305.56	14,536,000.00
关联方往来		
沙河集团	-	4,001,687.00
	<u>7,336,305.56</u>	<u>228,537,687.00</u>

## 八 关联方关系及其交易(续)

## (5) 关联方余额(续)

## (b) 其他应付款(续)

- (i) 于 2022 年 12 月 31 日，本集团应付沙河集团借款本金 210,000,000.00 元以及借款利息 14,536,000.00 元，经双方一致同意对该协议借款余额进行展期。2023 年 1-6 月期间，本集团偿还沙河集团借款本金 210,000,000.00 元以及借款利息 10,324,500.00 元，于 2023 年 6 月 30 日，本集团应付沙河集团借款利息 7,336,305.56 元。

## 九 或有事项

2023 年 6 月 30 日      2022 年 12 月 31 日

对外提供担保形成的或有负债(注)      663,314,563.33      533,920,807.76

- (a) 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。

## 十 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

2023 年 6 月 30 日      2022 年 12 月 31 日

在建工程      17,390,563.20      24,699,437.62

## (2) 房地产开发项目支出承诺事项

2023 年 6 月 30 日      2022 年 12 月 31 日

已签订的正在或准备履行的  
建安合同      95,937,148.70      150,662,851.72

## 十一 资产负债表日后事项

本公司本期无资产负债表日后事项。

## 十二 资产负债表日后经营租赁收款额

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	6,068,988.58	9,904,060.22
一到二年	1,234,266.18	2,925,622.45
二到三年	919,459.55	881,612.12
三到四年	516,003.06	615,487.80
四到五年	483,333.33	550,000.00
五年以上	1,616,666.67	1,250,000.00
	<u>10,838,717.37</u>	<u>16,126,782.59</u>

## 十三 金融工具及相关风险

本集团的经营活动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：

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 6,576.62 元(2022 年 12 月 31 日：6,119.09 元)的外币货币性资产，不存在重大的汇率风险。

### 十三 金融工具及相关风险(续)

#### (1) 市场风险(续)

##### (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 2023 年 6 月 30 日，本集团浮动利率带息长期债务金额为 100,000,000.00 元(2022 年 12 月 31 日：228,000,000.00 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 2023 年半年度及 2022 年度本集团并无利率互换安排。

于 2023 年 6 月 30 日，如果以浮动利率计算的借款利率上升或下降 100 个基点，其他因素保持不变，则本公司的年度净利润会减少或增加约 750,000.00 元(2022 年 12 月 31 日：1,710,000.00 元)。

#### (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，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 2023 年 6 月 30 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(2022 年 12 月 31 日：无)。

### 十三 金融工具及相关风险(续)

#### (3) 流动性风险

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。

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：

	2023年6月30日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
应付账款	264,799,421.25	-	-	264,799,421.25
其他应付款	176,102,182.74	-	-	176,102,182.74
一年内到期的非 流动负债	105,037,963.69	-	-	105,037,963.69
租赁负债	-	-	-	-
	<u>545,939,567.68</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>545,939,567.68</u>
	2022年12月31日			
	一年以内	一到二年	二到五年	合计
应付账款	336,002,083.61	-	-	336,002,083.61
其他应付款	380,081,752.21	-	-	380,081,752.21
一年内到期的非 流动负债	244,834,513.94	-	-	244,834,513.94
租赁负债	-	419,447.52	-	419,447.52
	<u>960,918,349.76</u>	<u>419,447.52</u>	<u>-</u>	<u>961,337,797.28</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。

于2023年6月30日及2022年12月31日，本集团的资产负债比率列示如下：

	2023年6月30日	2022年12月31日
资产负债比率	<u>39.69%</u>	<u>59.23%</u>

## 十五 公司财务报表附注

### (1) 应收账款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
应收账款	10,518,126.76	8,925,428.23
减：坏账准备	7,708,715.79	7,706,175.64
	<u>2,809,410.97</u>	<u>1,219,252.59</u>

#### (a) 应收账款账龄分析如下：

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	2,816,402.13	765,519.97
一到二年	-	761,204.10
二到三年	303,020.47	-
三到四年	46,388.54	46,388.54
四到五年	16,868.55	16,868.55
五年以上	7,335,447.07	7,335,447.07
	<u>10,518,126.76</u>	<u>8,925,428.23</u>

#### (b) 于 2023 年 6 月 30 日，按欠款方归集的余额前五名的应收账款汇总分析如下：

	账面余额	坏账准备金额	占应收账款 余额总额比例
国达房地产开发有限公司	2,012,956.81	2,012,956.81	19.14%
深圳市康祺实业发展有限公司	1,573,614.13	1,573,614.13	14.96%
润加物业服务（深圳）有限公司	1,567,016.13	3,861.89	14.90%
深圳市世纪开元物业服务有限公司	1,271,373.09	66,390.38	12.09%
汕头市潮阳建筑工程深圳公司	804,178.75	804,178.75	7.64%
余额前五名的应收账款总额	<u>7,229,138.91</u>	<u>4,461,001.96</u>	<u>68.73%</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。

	2023年6月30日				
	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	7,638,467.54	72.62%	7,638,467.54	100.00%	-
按信用风险特征组					
合计计提坏账准备	<u>2,879,659.22</u>	27.38%	<u>70,248.25</u>	2.44%	<u>2,809,410.97</u>
	<u>10,518,126.76</u>		<u>7,708,715.79</u>		<u>2,809,410.97</u>
	2022年12月31日				
	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	8,096,651.17	90.71%	7,641,031.93	94.37%	455,619.24
按信用风险特征组					
合计计提坏账准备	<u>828,777.06</u>	9.29%	<u>65,143.71</u>	7.86%	<u>763,633.35</u>
	<u>8,925,428.23</u>		<u>7,706,175.64</u>		<u>1,219,252.59</u>

(ii) 计提坏账准备的应收账款分析如下：

组合 — 出租业务：

	2023年6月30日			2022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	2,816,402.13	0.25%	6,991.16	765,519.97	0.25%	1,886.62
2至3年	-	-	-	-	-	-
3至4年	46,388.54	100.00%	46,388.54	46,388.54	100.00%	46,388.54
4至5年	16,868.55	100.00%	16,868.55	16,868.55	100.00%	16,868.55
	<u>2,879,659.22</u>		<u>70,248.25</u>	<u>828,777.06</u>		<u>65,143.71</u>

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (2) 其他应收款

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
子公司往来	692,587,583.76	505,261,561.87
应收押金和保证金	3,234,445.62	3,228,445.62
往来款	2,752,009.38	2,733,941.01
应收员工备用金	162,318.25	165,209.95
	<u>698,736,357.01</u>	<u>511,389,158.45</u>
减：坏账准备	4,260,349.80	4,259,731.20
	<u>694,476,007.21</u>	<u>507,129,427.25</u>

## (a) 其他应收款账龄分析如下：

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
一年以内	208,317,123.03	8,345,662.48
一到二年	9,892,213.27	11,117,016.76
二到三年	31,415,166.73	213,608,560.73
三年以上	449,111,853.98	278,317,918.48
	<u>698,736,357.01</u>	<u>511,389,158.45</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)		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	
2022 年 12 月 31 日	507,144,251.19	14,823.94	-	-	4,244,907.26	4,244,907.26	4,259,731.20
本期新增	187,347,198.56	618.60	-	-	-	-	618.60
本期减少	-	-	-	-	-	-	-
2023 年 6 月 30 日	694,491,449.75	15,442.54	-	-	4,244,907.26	4,244,907.26	4,260,349.80

## 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 2023 年 6 月 30 日及 2022 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 2023 年 6 月 30 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
子公司往来	692,587,583.76	-	-	
应收押金和保证金	1,706,839.62	0.81%	13,825.18	
应收员工备用金	162,318.25	0.74%	1,203.05	
往来款	34,708.12	1.19%	414.31	
	<u>694,491,449.75</u>		<u>15,442.54</u>	预期损失风险较低
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	2,717,301.26	100.00%	2,717,301.26	
应收押金和保证金	1,527,606.00	100.00%	1,527,606.00	
	<u>4,244,907.26</u>		<u>4,244,907.26</u>	债务人财务困难等

## (ii) 于 2022 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
子公司往来	505,261,561.87	-	-	
应收押金和保证金	1,700,839.62	0.80%	13,550.39	
应收员工备用金	165,209.95	0.74%	1,224.48	
往来款	16,639.75	0.29%	49.07	
	<u>507,144,251.19</u>		<u>14,823.94</u>	预期损失风险较低
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	2,717,301.26	100.00%	2,717,301.26	
应收押金和保证金	1,527,606.00	100.00%	1,527,606.00	
	<u>4,244,907.26</u>		<u>4,244,907.26</u>	债务人财务困难等

## (c) 2023 年 1-6 月，本公司计提坏账准备金额为 618.60 元(2022 年度：190,163.69 元)。

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (2) 其他应收款(续)

(d) 于 2023 年 6 月 30 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
长沙公司	子公司往来	273,540,730.10	3 年以上	39.15%	-
福湘公司	子公司往来	215,876,428.60	2-3 年	30.89%	-
郑州公司	子公司往来	177,962,439.30	2-3 年	25.47%	-
郑州公司	子公司往来	17,408,833.92	1-3 年	2.49%	-
福湘公司	子公司往来	7,799,151.84	1-2 年	1.12%	-
		<u>692,587,583.76</u>		<u>99.12%</u>	<u>-</u>

## (3) 长期股权投资

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
子公司	255,800,000.00	261,800,000.00
减: 长期股权投资减值准备	-	-
	<u>255,800,000.00</u>	<u>261,800,000.00</u>
	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
长沙公司	136,700,000.00	136,700,000.00
新乡公司	89,100,000.00	89,100,000.00
深业置地物业	20,000,000.00	20,000,000.00
郑州公司	10,000,000.00	10,000,000.00
洛阳博浩	-	6,000,000.00
	<u>255,800,000.00</u>	<u>261,800,000.00</u>

(a) 洛阳博浩于本期完成注销, 参见附注五。

## 十五 公司财务报表附注(续)

## (4) 营业收入和营业成本

	2023 年半年度	2022 年半年度
主营业务收入	<u>485,097,973.87</u>	<u>2,566,504.30</u>

	2023 年半年度	2022 年半年度
主营业务成本	<u>45,914,443.33</u>	<u>3,353,057.56</u>

营业收入列示如下：

	2023 年半年度	2022 年半年度
房地产销售	481,003,960.55	
租赁收入	<u>4,094,013.32</u>	<u>2,566,504.30</u>
	<u>485,097,973.87</u>	<u>2,566,504.30</u>

于 2023 年 6 月 30 日，公司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 139,932,855.96 元(2022 年 12 月 31 日：225,249,043.12 元)，本公司预计全部将于 2023 年度确认收入。

## (5) 投资收益

	2023 年 1-6 月	2022 年 1-6 月
处置长期股权投资产生的投资收益	788.64	-
资金拆借利息收入	<u>4,156,403.97</u>	<u>4,111,588.01</u>
	<u>4,157,192.61</u>	<u>4,111,588.01</u>

## 一 非经常性损益明细表

	2022 年半年度	2022 年半年度
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	2,564.39	-
拆迁过渡期安置费收入	-	6,134,467.50
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	122,002.00	7,250.10
	<u>124,566.39</u>	<u>6,141,717.60</u>
所得税影响额	-31,141.60	-1,535,529.38
少数股东权益影响额(税后)	-	17.85
	<u>93,424.79</u>	<u>4,606,206.07</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	
	2023 年 半年度	2022 年 半年度	2023 年 半年度	2022 年 半年度	2023 年 半年度	2022 年 半年度
归属于公司普通股股东的净利润	32.01%	4.64%	1.81	0.18	1.81	0.18
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	32.00%	4.15%	1.81	0.16	1.81	0.16