

证券代码: 000014

证券简称: 沙河股份

公告编号: 2016-18

沙河实业股份有限公司 2016 年半年度报告摘要

1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
股票上市交易所	深圳证券交易所		
联系人和联系方式	董事会秘书	证券事务代表	
姓名	王凡		
电话	0755-86091298		
传真	0755-86090688		
电子信箱	wf000014@163.com		

2、主要财务数据及股东变化

(1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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)	122,517,432.24	184,035,355.36	-33.43%
归属于上市公司股东的净利润(元)	-10,449,032.34	14,596,368.64	-171.59%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-17,575,827.83	4,041,705.47	-534.86%
经营活动产生的现金流量净额(元)	98,945,424.54	-26,145,761.75	478.44%
基本每股收益(元/股)	-0.0518	0.0724	-171.55%
稀释每股收益(元/股)	-0.0518	0.0724	-171.55%
加权平均净资产收益率	-1.48%	2.18%	-3.66%
	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)	2,143,586,607.36	2,170,514,993.03	-1.24%
归属于上市公司股东的净资产(元)	697,161,725.52	715,073,739.85	-2.50%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数	21,982					
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	32.02%	64,591,422	0		
中科汇通（深圳）股权投资基金有限公司	境内非国有法人	11.51%	23,220,155	0	质押	23,220,055
陈贺香	境内自然人	1.18%	2,388,501	0		
中国建设银行股份有限公司—华宝兴业事件驱动混合型证券投资基金	其他	1.04%	2,101,519	0		
傅爱珍	境内自然人	0.61%	1,232,865	0		
北京神州牧投资基金管理有限公司—泽泉神州牧六号证券投资基金	其他	0.60%	1,216,012	0		
徐智勇	境内自然人	0.55%	1,100,000	0		
李汉杰	境内自然人	0.48%	964,279	0		
王小洁	境内自然人	0.44%	889,300	0		
国金证券—工商银行—国金工银量化恒盛精选 D 类 50 期集合资产管理计划	其他	0.34%	695,000	0		
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东之间是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	自然人股东陈贺香持有公司股票 2,388,501 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东李汉杰持有公司股票 964,279 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。					

（3）前 10 名优先股股东持股情况表

适用 不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

（4）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。

3、管理层讨论与分析

2016年上半年，我国房地产政策面延续了2015年下半年的宽松基调。在一揽子去库存政策刺激下，房地产市场持续转暖，但分化明显。部分热点城市房地产市场呈现过热发展趋势，一线城市和部分过热发展的二三线城市已出台调控收紧措施，而部分二线及多数三四线城市库存压力依然严峻。面对房地产市场的“新常态”，为维护公司及投资者利益，在公司董事会领导下，公司认真贯彻董事会年初提出的“主动应对新一轮国企改革的机遇与挑战，提升项目产品去化率，突出抓好资金管理、项目管理、运营管理等重点工作，不断提升企业竞争力。”工作方针，通过公司全体员工的共同努力，在两个在售项目处于去库存压力大的二三线城市的不利条件下，仍然取得一定成绩。

（一）管理层讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2016年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积53433万平方米，同比增长14.0%；住宅竣工面积39546万平方米，同比增长20.0%；商品房销售面积64302万平方米，同比增长27.9%；商品房销售额48682亿元，同比增长42.1%。

2016年上半年，公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为：

深圳市批准预售住宅面积221.70万平方米，同比减少19.9%；成交新房面积242.95万平方米，同比减少22.8%；新房成交均价51006元/平方米，同比上涨81.9%。

长沙市新建商品房在建施工面积8684.93万平方米，同比增长1.4%；完成新建商品房销售面积1103.17万平方米，同比增长28.0%；新建商品房竣工待售面积1211.55万平方米，同比下降4.37%。

新乡市新房投放面积225.86万平方米，同比增长0.38%；新房销售面积333.37万平方米，同比增长49.35%；销售金额124.95亿元，同比增长45.67%；普通商品住房销售价格3845元(不含保障住房、高档住宅及团购性住房)，同比增长11.83%。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2015年度报告》），2016年上半年，房地产市场政策面持续宽松，中央提出“去库存宏观基调”，并特别强调“分类调控”一城一策。公司在售项目所在地长沙和新乡虽然房地产市场有所回暖，但房价并未明显上涨，虽然新乡世纪新城项目取得了较好的销售成绩，但因毛利率低，以致能够贡献公司的净利润有限。

报告期内，为落实房地产“去库存”，全国政策面延续宽松基调，中央调首付、降税负、宽信贷；地方政府出台包括鼓励农民进城买房、货币化安置、支持公积金异地购房、购房补贴、库存房屋改变用途、允许土地转性等多项刺激房地产措施，促使房地产市场回暖，但分化严重。热点城市因市场过热已开始调控收紧，而部分二线及多数三四线城市仍面临去库存压力。

公司认为，2016年下半年，“去库存”仍将是房地产行业的主旋律。在国家房地产政策一城一策宽严相济的格局下，各地方政府仍然是政策的主导者和落实者。热点城市除落实现有紧缩政策外，不排除根据市场变化继续加码的可能，而部分二线及多数三四线城市将以全面落实已出台的刺激性政策为主。因此，公司将紧抓政策机遇，坚定信心，持续发力，不折不扣地做好营销去化工作，确保完成年度工作任务。

2.公司经营与管理情况

1) 把握宽松政策机会，加大行销力度

长沙公司在去年通过组建自销团队、引进电商销售平台、引进分销商、提升现场体验以及完善客服服务体系设立开发商客户服务中心等方式的基础上，利用国家放松银根契机，进一步加强与合作银行关系处理；同时开展了“全员营销”活动，并与员工年度绩效奖金挂钩，提高员工参与的积极性，拓宽了营销渠道。

新乡公司利用新乡市政府“契税补贴”与“购房补贴”等利好政策，对附近县区开展行销，并对县区门店进行专项开发，与之达成合作共识，收到了很好的营销宣传效果。同时，针对待拆村落制定专项拓展方案，通过在村内进行宣传展示和挨家挨户登门拜访的办法，积累了丰富的客源和提高了房屋销售成交率。

2) 优化业务流程，加强项目管理

为加强项目管理，公司组织相关部门，对项目开发计划管理制度、成本管理制度进行了梳理，优化了项目开发计划管理、成本管理和招投标管理等方面的业务流程，确保公司大宗物资验收以及供应商管理体系相关流程规范化、制度化、标准化，从而使项目运作更加透明更加规范。

3) 现学现用，提升项目管理团队营销能力

为进一步提升公司各级管理人员和营销团队破解营销难题、创新营销模式的能力，尽快实现去库存的目标，公司有针对性的制定了2016年“去库存”的营销专题培训计划，并邀请知名房地产营销讲师讲授了《二、三线城市房地产去库存深拓培训》课程，从市场形势、营销策略、营销渠道与拓客模式、圈层营销等几个方面介绍了房地产营销的多种创新思路和模式，并列举了诸多营销成功与失败的案例，旨在启示要创新营销理念和方式，才能在营销工作上有所突破。

(二) 报告期内主要的经营情况

1.土地储备情况

序号	项目所在城市	权益比例	拿地方式	拿地时间	地块性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	
								总建筑面积	计容建筑面积
1	新乡市	70.00%	出让	2011/10/18	商业、住宅	7,729.00	5.9	51,387.00	45,587.00
2	长沙市	100.00%	出让	2005/3/30	商业、住宅	137,836.00	2.9	480,138.48	393,836.59
合计						145,565.00		531,525.48	439,423.59

2.房地产销售情况

1) 长沙公司销售情况

序号	产品	权益比例	年度预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	沙河城一期公寓	100%	5,049	20
2	沙河城二期双拼	100%	6,690	977
3	沙河城二期联排	100%	525	635
4	沙河城三期一洋房	100%	35,587	4,802
5	沙河城一期联排	100%		196
合计			47,851	6,630

2) 新乡公司销售情况

序号	产品	权益比例	年度预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	世纪村一期II商业	70%	1,181	282
2	世纪村一期III商业	70%	1,005	322
3	世纪村二期II住宅	70%	158	553
4	世纪村二期商业	70%	531	274
5	世纪村三期15栋住宅	70%	1,387	1,201
6	世纪村三期15栋商业	70%	246	0
7	世纪村三期16栋住宅	70%	348	369
8	世纪新城一期住宅	70%	20,431	10,430
9	世纪新城二期住宅	70%	6,522	0
10	世纪新城二期商业	70%		645
合计			31,809	14,076

3) 住宅销售情况

序号	产品	权益比例	年度预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	沙河城一期公寓	100%	5,049	20
2	沙河城二期双拼	100%	6,690	977
3	沙河城二期联排	100%	525	635
4	沙河城三期一洋房	100%	35,587	4,802
5	沙河城一期联排	100%		196
6	世纪村二期II住宅	70%	158	553
7	世纪村三期15栋住宅	70%	1,387	1,201
8	世纪村三期16栋住宅	70%	348	369
9	世纪新城一期住宅	70%	20,431	10,430
10	世纪新城二期住宅	70%	6,522	0
合计			76,697	19,183

4) 商业销售情况

序号	产品	权益比例	年度预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	世纪村一期II商业	70%	1,181	282
2	世纪村一期III商业	70%	1,005	322
3	世纪村二期商业	70%	531	274
4	世纪村三期15栋商业	70%	246	0
5	世纪新城二期商业	70%		645
合计			2,963	1,523

3. 报告期末融资情况

融资途径	融资余额 (万元)	期限	成本区间
银行贷款	42,750	1-2年	4.90%-5.225%
关联方借款	40,000	1-2年	4.35%-4.75%

(三) 2016年下半年主要工作

1. 全力抓好项目销售去化工作

长沙公司下半年将重点围绕沙河城三期I以及即将开工的沙河城三期II花园洋房开展宣传推广工作,紧抓二线城市楼市复苏以及沙河城周边商贸城建设的契机,创新营销方式和手段,提高销售业绩。

新乡公司将再接再厉,加速去化,完成“世纪村”的清盘,努力实现世纪新城项目签约额再创佳绩,力争超额完成年初制定的销售目标。

2. 加快推进项目开发建设

长沙公司将确保沙河城三期II如期动工建设,在加快落实各项前期准备工作的同时,将加快完成沙河城三期II计划施工图设计及图纸审查、土建及监理招标、施工许可证办理等工作,保证沙河城三期II开发建设又好又快进行。

新乡公司将做好世纪新城二期项目的入伙工作和三期的开工准备工作,确保世纪新城二期工程尽快入伙,三期工程2016年下半年主体开工。

4、涉及财务报告的相关事项

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

适用 不适用

公司报告期无会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况。

(2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

(3) 与上年度财务报告相比,合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

(4) 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

沙河实业股份有限公司

法定代表人:陈勇

二〇一六年八月二十五日