

证券代码: 000014

证券简称: 沙河股份

公告编号: 2017-37

# 沙河实业股份有限公司 2017 年半年度报告摘要

## 一、重要提示

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

公司所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。公司董事、监事、高级管理人员对本报告无异议。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用  不适用

公司计划不派发现金红利,不送红股,不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用  不适用

## 二、公司基本情况

### 1、公司简介

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

### 2、主要财务数据和财务指标

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)	302,300,164.48	122,517,432.24	146.74%
归属于上市公司股东的净利润(元)	3,946,992.92	-10,449,032.34	137.77%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	-2,198,557.80	-17,575,827.83	87.49%
经营活动产生的现金流量净额(元)	307,087,153.73	98,945,424.54	210.36%
基本每股收益(元/股)	0.0196	-0.0518	137.84%
稀释每股收益(元/股)	0.0196	-0.0518	137.84%
加权平均净资产收益率	0.54%	-1.48%	2.02%
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产(元)	1,563,302,884.20	1,873,814,393.41	-16.57%
归属于上市公司股东的净资产(元)	737,129,240.92	736,207,554.89	0.13%

## 3、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	24,339	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）	0			
前 10 名股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
					股份状态	数量
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391	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%	23,220,055	0	质押	23,219,955
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	1.49%	3,000,000	0		
陈贺香	境内自然人	1.18%	2,388,501	0		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0		
华宝信托有限责任公司—交银盛通精选集合资金信托计划 A 类 1 期	其他	0.67%	1,350,000	0		
长安基金—中信银行—长安—中信银行权益策略 1 期 2 号资产管理计划	其他	0.61%	1,230,000	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	0.54%	1,083,712	0		
陈忠民	境内自然人	0.39%	787,535	0		
陕西省国际信托股份有限公司—陕国投—工银量化恒盛精选 A 类 10 期证券投资集合资金信托计划	其他	0.36%	720,000	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）	自然人股东张丽萍持有公司 1,440,000 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东陈忠民持有公司 787,535 股，其中 41,500 股通过融资融券投资者信用账户持有。					

## 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。

## 5、公司优先股股东总数及前 10 名优先股股东持股情况表

 适用  不适用

公司报告期无优先股股东持股情况。

## 6、公司债券情况

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

## 三、经营情况讨论与分析

### 1、报告期经营情况简介

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

2017年上半年，我国房地产政策延续了2016年下半年的分类调控、因城施策的主基调，一方面继续支持高库存的二线和三四线城市落实去库存政策，并支持居民自住需求；另一方面，一线城市和热点二、三线城市密集出台以“限购、限贷、限价、限售”为核心的紧缩调控措施。受房地产政策影响，一、二线热点城市投资需求受到抑制，三四线城市接棒成为新的销售增长点。面对房地产市场的新形势，为维护公司及投资者利益，在公司董事会领导下，公司认真贯彻董事会年初提出：“要在2016年各项工作已经形成突破的基础上，快速扩大战果，向纵深推进各项工作展开，机不可失、时不我待”的工作方针，通过公司全体员工的共同努力，销售工作取得一定突破。报告期内，公司实现营业收入30,230.02万元，同比增加146.74%；归属于上市公司股东的净利润394.70万元，同比增加137.77%。

#### （一）管理层讨论与分析

##### 1.经营环境变化及公司判断

2017年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积61,399万平方米，同比增长14.9%；住宅竣工面积29,760万平方米，同比增长2.5%；商品房销售面积74,662万平方米，同比增长16.1%；商品房销售额59,152亿元，同比增长21.5%。

2017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71.15万平方米，同比减少67.9%；新房成交面积105.32万平方米，同比减少56.6%；新房成交均价54632元/平方米，同比上涨7.1%。

长沙市新建商品住宅总供应面积306.93万平方米，同比减少35.9%；新房成交面积484.58万平方米，同比减少25.07%；新房成交均价9411元/平方米，同比上涨34.44%。

新乡市第一季度新房投放面积72.86万平方米，同比减少29.76%；新房销售面积136.45万平方米，同比增长12.15%；销售金额59.98亿元，同比增长18.50%；普通商品住房销售价格4220元(不含保障住房、高档住宅及团购性住房)，同比增长6.32%。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2016年度报告》），2017年上半年，中央着力加强建立房地产长效机制，特别提出“分类调控、因城施策”，公司在售项目所在地长沙和新乡房地产市场明显转暖。公司紧紧抓住房地产调控“窗口期”，加快库存去化，取得较好的销售成绩。

报告期内，中央坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”的定位，把“防控金融风险，坚决治理市场乱象”作为国家2017年经济工作的重点，并通过限购、限价、限售等行政化手段和金融去杠杆、取消房贷优惠利率等货币政策，促使一、二线热点城市房地产市场迅速降温；同时，通过“一城一策”房地产措施，加速三四线城市去库存。

公司认为，2017年下半年，分类调控、因城施策的房地产调控政策仍然不会发生变化，“稳”将作为各线城市房地产市场的主线。随着库存逐渐消化，将会有更多的三四线城市由“去库存”转为跟进落地“限购、限贷、限价、限售”等紧缩政策；同时，随着加入调控政策城市房地产市场不断降温，成交量不断地下滑，房价也将有所回落，最终达到调控房地产市场的目的，政府也将无升级调控政策的必要，但短期内现有房地产调控政策也不会取消。因此，公司将紧抓政策机遇，坚定信心，持续发力，合理安排工程进度的同时，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) 把握政策窗口期，加速去库存

长沙公司拓宽营销渠道，推行线上线下相结合的营销方式，线上以持续推广“十年新筑，不负光阴”为主题，选择网络新媒体进行精准投放，释放三期II新品诚意登记信息；线下持续深挖行销拓展、老带新、员工与同行转介等渠道。

新乡公司利用春节返乡时机，全员奋战在销售一线，通过行销拓客“一对多”，制造事件营销快速传播等途径抢占首批返乡客户资源。同时，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。

###### 2) 审时度势紧抓时机，合理安排工程进度

长沙和新乡公司积极研究房地产调控政策、密切关注当地政策变化、认真分析房地产市场现状、审慎判断市场走势，合理地安排在建项目工程进度，力求在最佳时机将产品推出市场销售。

###### 3) 推进EIP建设，规范公司管理

公司在现有的成本管理系统、采购与招投标管理系统、销售管理系统和OA系统的基础上，建设开发计划系统、BPM系统，以不断升级优化旧系统和根据需要开发新管理信息系统相结合的方式打造公司EIP信息管理系统平台，最终达到规范公司管理，降低项目开发成本的目的。

###### 4) 积极引进人才，做好人才储备

公司一直重视人才的引进和培养。公司的发展离不开人才，人才才是公司核心竞争力。公司正积极实施人才梯队建设计划，通过校招和社会招聘积极引进人才，储备人才。

## (二) 报告期内主要的经营情况

## 1. 土地储备情况

项目地	权益比例	拿地方式	拿地时间	地块性质	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	预计开工时间
长沙市	100.00%	出让	2005/3/30	商业、住宅	115,751.00	3.18	460,754.00	367,675.00	分三期开发，其中沙河城四期II预计今年下半年开工。

## 2. 2017年上半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	长沙沙河城三期II	湖南长沙市	100%	16,561.00	22,696.00	19,029.00
2	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	100%	11,926.00	48,000.00	35,778.00
3	新乡世纪新城三期	河南新乡市	70%	24,740.87	130,413.65	110,847.93
合计				<b>53,227.87</b>	<b>201,109.65</b>	<b>165,654.93</b>

## 3. 2017年上半年销售情况

## (1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	17年可售面积 (m <sup>2</sup> )	计划销售面积 (m <sup>2</sup> )	结算面积 (m <sup>2</sup> )	完成比例
1	沙河城一期双拼	100%	367.00	367.00	-	-
2	沙河城一期商业	100%	1,305.00	-	-	-
3	沙河城一期公寓	100%	10,203.00	-	-	-
4	沙河城二期一双拼	100%	2,805.00	2,525.00	1,261.00	49.49%
5	沙河城三期一洋房	100%	27,218.00	23,176.00	20,762.00	89.58%
6	沙河城三期二洋房	100%	17,952.00	10,771.00	-	-
7	沙河城三期二商业	100%	699.00	419.00	-	-
合计			<b>60,549.00</b>	<b>37,258.00</b>	<b>22,023.00</b>	<b>59.11%</b>

## (2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	17年可售面积 (m <sup>2</sup> )	计划销售面积 (m <sup>2</sup> )	结算面积 (m <sup>2</sup> )	完成比例
1	世纪新城一期住宅	70%	15,669.00	15,669.00	15,669.00	100%
2	世纪新城一期商业	70%	1,505.00	426.00	280.00	65.73%
3	世纪新城二期住宅	70%	29,776.00	28,144.00	22,649.00	80.48%
4	世纪新城二期商业	70%	1,783.00	1,261.00	-	-
合计			<b>48,733.00</b>	<b>45,500.00</b>	<b>38,598.00</b>	<b>84.83%</b>

备注：《2016年度报告》中披露，世纪新城一期住宅17年可售面积和计划销售面积为10439平方米，本表中已结算面积为15,669平方米。原因：报告期内，结转世纪新城一期住宅2016年底已签约但未结算面积5230平方米。

## 4. 项目工程进度

序号	项目名称	项目所在城市	工程进度
1	长沙沙河城三期II	湖南长沙市	6栋正在进行一层楼面施工；7栋正在进行底板及剪力墙施工；8栋砌体完成；8、10栋电梯安装完成；商业及8栋北侧顶板土方回填完成；9栋完成2层砌体；10栋砌体完成，清水样板房和工法样板房完成准备工作；11栋完成3层砌体。
2	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	完成了施工图审查；核面、核容、日照分析；报建图和园林总图审批；放线定位图制作。
3	新乡世纪新城三期	河南新乡市	8号楼完成2层砌体；9号楼完成1层砌体；7号楼、10号楼完成正负零。

**5. 物业出租情况**

序号	产品	所在地区	权益比例	楼面面积	出租率
1	沙河世纪楼物业	深圳	100%	1,040.06	100%
2	沙河世纪村物业	深圳	100%	246.00	100%
3	沙河华夏路物业	深圳	100%	692.02	100%
4	沙河存量物业	深圳	100%	171.35	100%
5	新乡世纪村物业	新乡	100%	1,216.29	100%
6	新乡世纪城物业	新乡	100%	2,579.70	100%

**6. 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	12,750.00	2013年—2023年	4.90%-5.225%
关联方借款	8,200.00	2016年—2019年	4.35%-4.75%

**(三) 2017年下半年主要工作****1. 把握推盘节奏做好推广宣传**

长沙公司下半年将重点围绕沙河城三期II花园洋房和沙河城四期II开展宣传推广工作，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，努力实现世纪新城三期项目开盘和签约额再创佳绩，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**

长沙公司将加快完成沙河城三期II和沙河城四期II建设，保证项目工程开发建设又好又快地进行。

新乡公司将加快世纪新城三期建设，努力使项目在2017年下半年达到销售条件。

**2、涉及财务报告的相关事项****(1) 与上一会计期间财务报告相比，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) 与上一会计期间财务报告相比，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。

沙河实业股份有限公司

法定代表人:陈勇

二〇一七年八月二十九日