

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2019-04

沙河实业股份有限公司 2018 年年度报告摘要

一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，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年度报告全文。

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
董方	董事	工作原因	陈勇
刘世超	董事	工作原因	陈勇

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

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为：以 201705187 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.66 元（含税），送红股 0 股（含税），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	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
传真	0755-86090688		
电话	0755-86091298		
电子信箱	wf000014@163.com		

2、报告期主要业务或产品简介

（一）主要业务情况

沙河实业股份有限公司是一家由深业沙河（集团）有限公司控股的国内A股市场的上市公司，总股本为201,705,187股，是深圳市政府在香港的窗口企业、深圳市国有企业的旗舰—深业集团成员企业，主要从事房地产开发与经营、现代服务型产业用房运营与管理。

自从1993年涉足房地产开发以来，公司先后成功开发出荔园新村、宝瑞轩、鹿鸣园、世纪村、沙河世纪假日广场、长沙深业 堤亚纳湾、新乡世纪村、新乡世纪新城等10多个住宅、商务项目。其中，公司在世纪村项目的开发中，首创“国际文明

居住标准”理念，通过国家建设部A级住宅认定，获得“全国人居优秀推荐楼盘”等多种荣誉。公司还把世纪村品牌成功移植河南新乡，并获得一系列荣誉。同时，公司代建项目“深业世纪工业中心”荣获深圳市投资推广国际化重点园区。

2018年，公司主要经营模式（包括采购模式、生产模式和销售模式等）并未发生重大变化，仍然以获取土地、建设开发和产品营销的模式经营房地产业。

报告期内，面对房地产调控政策压力，公司一手狠抓项目销售一手盘活存量资产，同时适时调整、优化在建项目工期，通过公司全体人员的齐心协力，各项工作进展顺利。

（二）行业发展情况

2018年，房地产政策紧紧围绕房住不炒、因城施策、分类指导这一主线，从中央到地方，房地产调控由紧到松。中央定调从年初到年末经历房住不炒，坚决遏制房价上涨到稳地价、稳房价、稳预期的转变。各地方政府也从年初坚持以“限购、限贷、限价、限售”为核心的紧缩调控目标不动摇、力度不放松到年末出现部分城市放松限价、限售等调控政策松动迹象。同时，中央强调夯实城市政府主体责任，将政策制订自主权转向地方政府，各城市可以根据市场实际情况，针对性地调整未来政策走向，达到精准调控的目的，以促进房地产业持续健康发展。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年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

单位：人民币元

	2018 年	2017 年	本年比上年增减	2016 年
营业收入	357,929,318.71	513,141,023.37	-30.25%	620,757,228.92
归属于上市公司股东的净利润	146,000,417.81	7,630,332.76	1,813.42%	28,596,797.03
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	5,368,059.73	-4,185,034.05	228.27%	16,052,645.87
经营活动产生的现金流量净额	-118,120,075.40	419,223,172.81	-128.18%	444,308,245.03
基本每股收益（元/股）	0.7238	0.0378	1,814.81%	0.1418
稀释每股收益（元/股）	0.7238	0.0378	1,814.81%	0.1418
加权平均净资产收益率	17.97%	1.03%	16.94%	3.95%
	2018 年末	2017 年末	本年末比上年末增减	2016 年末
总资产	1,917,248,982.80	1,528,276,983.32	25.45%	1,873,814,393.41
归属于上市公司股东的净资产	884,795,946.70	740,812,580.76	19.44%	736,207,554.89

（2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	67,735,965.80	54,010,879.77	64,250,683.71	171,931,789.43
归属于上市公司股东的净利润	3,141,992.36	-58,617.45	-818,758.41	143,735,801.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,516,421.37	-3,520,308.52	-4,435,567.48	14,840,357.10
经营活动产生的现金流量净额	76,456,213.08	55,014,021.31	-44,771,333.59	-204,818,976.20

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

(1) 普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

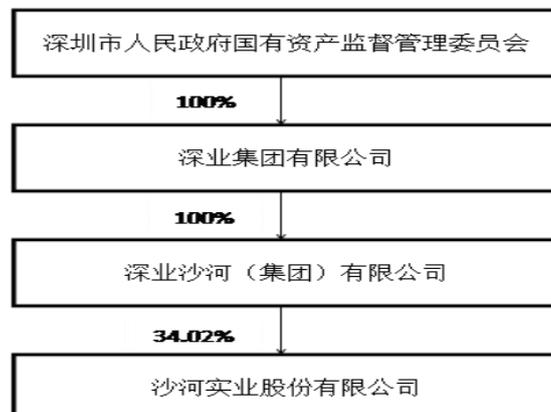
报告期末普通股股东总数	30,856	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	32,344	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391				
林奇	境内自然人	0.94%	1,900,000				
上海中汇金凯资产管理有限公司—中汇金凯 4 期证券投资基金	其他	0.90%	1,822,900				
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000				
上海中汇金凯资产管理有限公司—中汇金凯 10 期证券投资私募基金	其他	0.64%	1,298,600				
张坤茂	境内自然人	0.57%	1,144,800				
任诚康	境内自然人	0.44%	886,000				
陈忠民	境内自然人	0.37%	749,647				
支绍环	境内自然人	0.32%	640,050				
郭瑜	境内自然人	0.31%	626,463				
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）				股东上海中汇金凯资产管理有限公司—中汇金凯 4 期证券投资基金持有公司股票 1,822,900 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；股东张丽萍持有公司股票 1,440,000 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；股东上海中汇金凯资产管理有限公司—中汇金凯 10 期证券投资私募基金持有公司股票 1,298,600 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；股东陈忠民持有公司股票 749,647 股，其中 159,400 股通过融资融券投资者信用账户持有；股东支绍环持有公司股票 640,050 股，其中 440,050 股通过融资融券投资者信用账户持有。			

(2) 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。

(3) 以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



5、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

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

2018年，面对复杂严峻的国际形势，我国坚持以供给侧结构性改革为主线不动摇，坚持稳中求进的工作总基调不放松，经济运行实现了总体平稳、稳中有进。作为国民经济支柱产业房地产，中央继续坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策、分类指导。在房住不炒的大前提下，一城一策已经成为核心政策逻辑，明确中央定原则，地方推细则，夯实城市政府主体责任，由此房地产市场归于平稳。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：“紧跟新时代步伐，促进公司新发展。”的工作方针，通过公司全体人员的共同努力，取得较好的业绩。报告期内，公司实现营业收入35,793万元；归属于上市公司股东的净利润14,600万元。

（一）经营情况讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2018年，全国房地产开发投资120,264亿元，同比增长9.50%，增速同比加快2.50个百分点，其中住宅投资85,192亿元，同比增长13.40%；房屋新开工面积209,342万平方米，同比增长17.20%，其中住宅新开工面积153,353万平方米，同比增长19.70%；全国商品房销售面积171,654万平方米，同比增长1.30%，其中住宅销售面积同比增长2.20%；全国商品房销售额149,973亿元，同比增长12.20%，其中住宅销售额同比增长14.70%；房地产开发企业土地购置面积29,142万平方米，同比增长14.20%。12月末，全国商品房待售面积52,414万平方米，比上年末下降11.05%。

2018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：

深圳市商品房预售380.35万平方米，同比增加36.54%；新房成交292.42万平方米，同比增长12.78%；新房成交均价54,120元/m²，同比下跌0.60%。截止2018年12月31日，深圳商品住宅可售面积346.47万平方米，同比增长2.33%；去化周期为12.71个月，较去年同期缩短0.48个月，新房销售趋势平稳。

长沙市商品房预售1,058万平方米，同比增长43.00%；商品住宅成交1,200万平方米，同比增长5.00%；成交均价9,224元/平方米，同比增长5.00%。截止至2018年12月31日，全市商品住宅供求比0.80，房地产市场供不应求。

新乡市全市新房销售面积623.9万m²，销售套数53,571套，销售金额337.99亿元；市区新房销售面积155.21万m²，销售套数16,158套，销售金额103.71亿元。全市普通商品住房销售均价5,372元/m²，同比增长14.79%；市区普通商品住房销售均价6,968元/平方米，同比增长13.18%。截至2018年12月31日，全市商品住房库存套数83,229套，库存面积781.11万平方米，消化周期15个月；其中住宅库存套数28,911套，库存面积389.07万平方米，消化周期9个月；市区商品住房库存套数62,411套，库存面积514.49万平方米，消化周期20个月；其中住宅库存套数18,075套，库存面积228.88万平方米，消化周期11个月。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2017年度报告》）。2018年是房地产长效机制建设迎来关键的一年，短期内调控政策不会放松，房地产政策仍会延续“房子是用来住的，不是用来炒的”这一明确的主线，坚持调控目标不动摇、力度不放松，保持调控政策的连续性稳定性，把稳定房地产市场、化解泡沫风险作为重中之重。面对房地产调控政策压力，公司一手狠抓项目销售一手盘活存量资产，同时适时调整，优化在建项目工期，通过公司全体人员的齐心协力，各项工作进展顺利。

报告期内，房地产政策紧紧围绕房住不炒、因城施策、分类指导这一主线，从中央到地方，房地产调控由紧到松。中央定调从年初到年末经历房住不炒，坚决遏制房价上涨到稳地价、稳房价、稳预期的转变。各地方政府也从年初坚持以“限购、限贷、限价、限售”为核心的紧缩调控目标不动摇、力度不放松到年末出现部分城市放松限价、限售等调控政策松动迹象。同时，中央强调夯实城市政府主体责任，将政策制订自主权转向地方政府，各城市可以根据市场实际情况，针对性地调整未来政策走向，达到精准调控的目的，以促进房地产业持续健康发展。

公司认为，2019年中国政府将保持房住不炒、因城施策、分类指导，夯实各城市政府主体责任的房地产调控政策主基

调不变；继续给予地方政府更多的政策主动权，支持居民合理自住型需求，打压投资、投机性需求，同时建立房地产长效机制。因此，商品住房库存不足、房价上涨压力较大的一线以及热点二线城市调控政策仍然收紧；商品住房库存量较大的部分二线及三四线城市，调控政策将逐步松绑。

2.公司经营与管理情况

公司是一家典型的以住宅开发为主的房地产开发企业，项目主要集中在二、三线城市的湖南省长沙市和河南省新乡市；在深圳市本部所在地，公司除原办公场所沙河商城拆迁物业外无其他土地储备。2018年，公司面对房地产调控政策压力，在公司董事会领导下，公司经营班子带领广大员工勤勉尽责工作，圆满完成各项任务指标。

2018年度，公司本部实现营业收入1,040万元，净利润11,712万元；长沙公司实现营业收入20,087万元，净利润1,237万元；新乡公司实现营业收入14,435万元，净利润2,841万元。

1) 准确研判、精准营销去库存

公司长沙和新乡两项目公司紧跟当地政策导向和变化，认真研判、精准策划、周密部署，通过抢市场、抢回款、提效率，采取分批次、多频次的销售策略，超额完成全年的销售任务，取得一定的销售业绩。

2) 应势而动、顺势而为获取土地储备

2018年，受房地产调控政策的影响，长沙土地市场行情跌宕起伏，公司精心谋划，尽心研究，果断出击，于2018年9月11日竞得长沙市中心体育馆路与便河边巷交汇处地块，为公司深耕长沙房地产市场迈出了坚定步伐。

3) 全盘联动、多策并举盘活存量资产

公司存量资产主要集中于深圳市南山区在建深业鹤塘岭花园的拆迁补偿物业。为了缓解土地储备的不足，公司通过变更面积补偿为货币补偿方式将3017平方米的商业物业提前兑现收益，并将获取的货币用于寻求新的土地资源，进一步充实土地储备，以实现可持续发展的目标。

4) 强化成本管控，实现降本增效

公司成立招标采购办公室，并对公司《开发项目采购、招标管理办法》、《设计变更管理办法》、《现场签证管理办法》等制度进行了修订和完善。同时组织公司本部及所属企业相关人员对制度和修订内容进行了宣贯学习，达到规范工程变更管理的目的，实现降本增效。

(二) 报告期内主要的经营情况

1.土地储备情况

序号	项目位置	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	长沙市	100.00%	出让	2005/3/30	商业、住宅	99,107.30	3.41	427,799.63	338,309.80
2	长沙市	100.00%	出让	2018/9/11	商业	6,515.70	9.85	88,583.00	64,179.60
合计						105,623.00		516,382.63	402,489.40

2.房地产开发情况

1) 在建项目

序号	项目名称	项目所在城市	权益比例	占地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)
1	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	100%	11,926.00	46,258.03	34,540.94
2	新乡世纪新城三期II	河南新乡市	70%	11,149.27	50,991.79	45,373.82
合计				23,075.27	97,249.82	79,914.76

2) 已完工项目

序号	项目名称	项目所在城市	权益比例	占地面积(m ²)	总建筑面积(m ²)	计容建筑面积(m ²)
1	长沙沙河城三期II	湖南长沙市	100%	15,818.00	22,696.43	19,425.61
2	新乡世纪新城三期I	河南新乡市	70%	17,176.01	79,335.50	65,329.14
合计				32,994.01	102,031.93	84,754.75

3.房地产销售情况

(1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	18年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	结算面积(m ²)	完成比例
1	沙河城一期双拼	100%	367.00	-	-	-
2	沙河城一期公寓	100%	6,602.00	1,652.00	4,617.33	69.94%
3	沙河城二期一双拼	100%	770.00	770.00	386.92	50.25%
4	沙河城三期一洋房	100%	-	-	11,436.14	-
5	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	9,769.02	3539.49%
6	沙河城四期二住宅	100%	34,100.00	20,460.00	0	0
合计			42,115.00	23,158.00	26,209.41	62.23%

备注：结算面积包括上年度已签约、本年度结算的面积，不包括本年度已签约但尚未结算的面积；完成比例为结算面积占18可售面积的比例。

(2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	18年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	结算面积(m ²)	完成比例
1	世纪村一期二商铺	70%	-	-	269.40	-
2	世纪村一期三商铺	70%	-	-	164.58	-
3	世纪村三期商铺	70%	-	-	210.16	-
4	世纪村三期住宅	70%	-	-	137.26	-
5	世纪新城一期住宅	70%	5,220.00	4,963.00	10,470.05	200.58%
6	世纪新城一期商业	70%	773.00	294.00	0	0
7	世纪新城二期住宅	70%	4,033.00	3,815.00	8,412.82	208.60%
8	世纪新城二期商业	70%	-	-	447.45	-
9	世纪新城三期住宅	70%	25,964.00	25,557.00	0	0
合计			35,990.00	34,629.00	20,111.72	55.88%

备注：结算面积包括上年度已签约、本年度结算的面积，不包括本年度已签约但尚未结算的面积；完成比例为结算面积占18可售面积的比例。

(3) 住宅销售情况

序号	产品	权益比例	18年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	结算面积(m ²)	完成比例
1	沙河城一期双拼	100%	367.00	-	-	-
2	沙河城一期公寓	100%	6,602.00	1,652.00	4,617.33	69.94%
3	沙河城二期一双拼	100%	770.00	770.00	386.92	50.25%
4	沙河城三期一洋房	100%	-	-	11,436.14	-
5	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	9,769.02	3539.49%
6	沙河城四期二住宅	100%	34,100.00	20,460.00	0	0
7	世纪村三期住宅	70%	-	-	137.26	-
8	世纪新城一期住宅	70%	5,220.00	4,963.00	10,470.05	200.58%
9	世纪新城二期住宅	70%	4,033.00	3,815.00	8,412.82	208.60%
10	世纪新城三期住宅	70%	25,964.00	25,557.00	0	0
合计			77,332.00	57,493.00	45,229.54	58.49%

备注：结算面积包括上年度已签约、本年度结算的面积，不包括本年度已签约但尚未结算的面积；完成比例为结算面积占18可售面积的比例。

(4) 商业销售情况

序号	产品	权益比例	18年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	结算面积(m ²)	完成比例
1	世纪村一期二商铺	70%	-	-	269.40	-
2	世纪村一期三商铺	70%	-	-	164.58	-
3	世纪村三期商铺	70%	-	-	210.16	-
4	世纪新城一期商业	70%	773.00	294.00	0	0
5	世纪新城二期商业	70%	-	-	447.45	-
合计			773.00	294.00	1,091.59	141.21%

备注：结算面积包括上年度已签约、本年度结算的面积，不包括本年度已签约但尚未结算的面积；完成比例为结算面积占18可售面积的比例。

4. 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. 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	9,000.00	2013年—2023年	4.85%—4.95%

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

本年度营业外收入大幅增加，导致归属于上市公司普通股股东的净利润总额大幅增加。详见附注六、合并财务报表项目注释第31项。

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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

(1) 会计政策变更

根据财政部 2018 年 6 月 15 日发布的《关于修订印发 2018 年度一般企业财务报表格式的通知》(财会〔2018〕15 号)，本公司对财务报表格式进行了以下修订：

①资产负债表：将原“应收票据”及“应收账款”项目归并至“应收票据及应收账款”；将原“应收利息”“应收股利”及“其他应收款”项目归并至“其他应收款”；将原“固定资产”及“固定资产清理”项目归并至“固定资产”；将原“工程物资”及“在建工程”项目归并至“在建工程”；将原“应付票据”及“应付账款”项目归并至“应付票据及应付账款”；将原“应付利息”“应付股利”及“其他应付

款”项目归并至“其他应付款”；将原“长期应付款”及“专项应付款”项目归并至“长期应付款”。

②利润表：将“管理费用”项目分拆“管理费用”和“研发费用”明细项目列报；利润表中“财务费用”项目下增加“利息费用”和“利息收入”明细项目列报。

③ 所有者权益变动表：新增“设定受益计划变动额结转留存收益”项目。

本公司年初（2018 年 1 月 1 日）受影响的财务报表项目明细情况如下：

单位：元

追溯调整前		追溯调整后	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据		应收票据及应收账款	610,712.42
应收账款	610,712.42		
应收利息		其他应收款	11,055,436.20
应收股利			
其他应收款	11,055,436.20		
固定资产	17,924,806.73	固定资产	17,924,806.73
固定资产清理			
工程物资		在建工程	230,429.00
在建工程	230,429.00		
应付票据		应付票据及应付账款	118,435,479.03
应付账款	118,435,479.03		
应付利息	156,527.78	其他应付款	105,034,596.61
应付股利			
其他应付款	104,878,068.83		

上述会计政策变更事项经公司第九届董事会第十次会议于 2019 年 3 月 28 日批准；对公司 2018 年度财务报表及可比年度净资产和净利润无影响。

（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

本公司新设二级子公司长沙深业福湘置业有限公司，新设子公司基本情况详见“附注八、1、在子公司中的权益”。

沙河实业股份有限公司
法定代表人：陈勇
二〇一九年三月二十八日