

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2020-35

沙河实业股份有限公司 2020 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）	210,547,135.81	82,599,406.14	154.90%
归属于上市公司股东的净利润（元）	23,384,010.42	-3,819,428.29	712.24%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	18,670,122.31	-8,263,936.29	325.92%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-42,658,721.61	59,122,788.75	-172.15%
基本每股收益（元/股）	0.1159	-0.0189	713.23%
稀释每股收益（元/股）	0.1159	-0.0189	713.23%
加权平均净资产收益率	2.61%	-0.43%	3.04%
	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）	1,967,553,062.11	1,972,365,635.76	-0.24%
归属于上市公司股东的净资产（元）	912,325,683.50	891,158,815.93	2.38%

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	21,069		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		
李剑霆	境内自然人	1.51%	3,053,538	0		
张沐城	境内自然人	1.09%	2,198,615	0		
彭凌云	境内自然人	0.99%	2,000,024	0		
吴小丽	境内自然人	0.94%	1,889,100	0		
洪祖芳	境内自然人	0.92%	1,863,100	0		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0		
陆平	境内自然人	0.68%	1,372,503	0		
洪云	境内自然人	0.63%	1,280,000	0		
康云	境内自然人	0.46%	917,804	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）	境内自然人股东陆平持有公司 1,372,503 股，全部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

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

2020年上半年,面对新冠肺炎疫情带来的严峻考验和复杂多变的国内外环境,中央坚持以人民为中心,始终把人民群众生命安全和身体健康放在第一位,全国上下统筹推进疫情防控和经济社会发展各项工作,坚决贯彻落实各项决策部署,疫情防控形势持续向好,复工复产复商复市加快推进,经济运行呈恢复性增长和稳步复苏态势。作为国民经济重要支柱产业的房地产业,中央政策层面继续坚持“房住不炒”的定位,落实城市主体责任,落实稳地价稳房价稳预期目标。各地方政府为应对新冠疫情带来的影响,因城施策较为灵活,房地产市场逐步复苏,但不同城市间的分化持续加剧。面对疫情影响和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:“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。”的工作方针,公司全体员工齐心协力、攻坚克难。报告期内,公司实现营业收入21,055万元,归属于上市公司股东的净利润2,338万元。

1) 经营环境变化及公司判断

2020年上半年,全国房地产开发企业住宅新开工面积71,583万平方米,同比下降8.2%;住宅竣工面积20,680万平方米,同比下降9.8%;商品房销售面积69,404万平方米,同比下降8.4%;商品房销售额66,895亿元,同比下降5.4%。

2020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:

深圳市新房住宅成交16,727套,同比下降5.4%;成交面积165.86万平方米,同比下降3.6%;新房住宅供应同比下滑,整体去化率有所下降。公司除已开发和已代建完工的项目外,在深圳已无土地储备。

长沙市全市商品房成交850万平方米,同比下降16%;商品房成交均价为9884元/平方米,同比上涨7%;去化周期约10.3个月。公司在长沙深耕十多年,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。

新乡市市区新房投放面积156.05万平方米,14,004套,同比分别下降27.25%、28.88%,其中住宅投放120.02万平方米,9,924套,同比分别下降34.19%、34.88%;市区新房销售面积146.59万平方米,12,741套,同比分别下降13.16%、18.23%;其中住宅销售面积128.04万平方米,10,250套,同比分别下降11.98%、15.84%。截至2020年6月底,市区商品房库存套数73,332套,库存面积658.59万平方米;其中住宅库存套数24,501套,库存面积311.93万平方米。公司在新乡市深耕十多年,世纪村、世纪城等项目已成为当地高端品质居住区的代名词。

公司认为,年初对房地产市场走势的判断是正确的(详见《2019年度报告》),2020年上半年中国政府继续把稳定作为房地产调控政策主基调,继续坚持“房住不炒”的定位,落实一城一策、因城施策的长效调控机制,夯实城市政府主体责任,切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。

报告期内,新冠肺炎疫情给我国经济运行带来较大冲击,为扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务,央行三度降准,两度下调LPR利率,确保了货币流动性合理充裕。在房地产调控方面,虽然中央仍坚持“房住不炒”的定位,但是各地方政府因城施策更加灵活,多地从供需两端出台房地产扶持政策,调控政策整体呈边际改善态势,在流动性相对充裕的情况下,房地产市场运行平稳。

公司认为,2020年下半年,中国政府将继续把稳定作为房地产调控政策主基调,继续坚持“房住不炒”的定位,落实一城一策、因城施策的长效调控机制,夯实城市政府主体责任,切实把稳地价、稳房价、稳预期的目标落到实处。各城市仍将把限购、限价、限售、限签等“四限”政策作为地方调控重要抓手,并根据房地产市场实际情况,及时调整未来政策走向,以便提高政策的针对性以及有效性,促进房地产市场平稳健康发展。

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。2020年上半年,公司面对新冠肺炎疫情影响和房地产调控政策双重压力,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。

2020年上半年,公司本部实现营业收入382万元,净利润-929万元;长沙公司实现营业收入12,413万元,净利润2,085万元;新乡公司实现营业收入8,153万元,净利润1,611万元。

(1) 千方百计拓市场,群策群力保销售

2020年上半年一场突如其来的疫情,打乱了公司两异地项目春节返乡置业销售计划,疫情导致客户锐减,市场观望情绪浓厚,拓客变得困难重重。公司及时调整营销策略,采取多种营销手段加速去库存。第一通过调整销售模式,开通线上售楼处;第二丰富销售渠道,利用直播带货等自媒体加强宣传和营销;第三分业态成立专项销售团队,提高业务水平,实现精准销售。

(2) 全力以赴抢进度,精益求精抓质量

面对疫情管控,公司在建项目复工难等不利影响,公司迎难而上,克服种种困难,提前制定周密计划,倒排工期,通过合理安排工序衔接,增加施工人员等措施确保工期。同时,把好工程质量的事前、事中和事后的有效控制,并严格把控原材料、构配件及设备进场关,强化过程的质量监控,确保主体工程结构优良。

(3) 新增土地储备项目

报告期内,公司无新增土地储备。公司将以长沙和郑州两个深耕城市为中心,择机获取土地储备。

(4) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	剩余可开发建筑面积 (m ²)
郑州荥阳	25,434.79	92,373.93	92,373.93
长沙市	37,360.00	139,878.47	139,878.47
总计	62,794.79	232,252.40	232,252.40

(5) 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 ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
长沙市	长沙沙河城四期 I	开福区开福大道	住宅	100.00%	2019年12月01日	地下室顶板已完成，主楼部分完成10层楼面。	40%	25,749.00	89,886.41	0	0	62,931	16,163
长沙市	长沙沙河城四期III区A地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2020年05月21日	现场道路及临时设施已全部完成，桩基施工进场并完成11栋及周边地下室部分。	5%	35,357.98	135,838.70	0	0	75,724	19,141
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	商业	100.00%	2019年05月01日	已完成报建图、建筑施工图、幕墙施工图设计；已完成土方外运约4万方，东侧局部达到基坑施工标高，锚索除南侧车道及西侧50%外，全部完成。基本具备主体进场施工准备条件。	20%	6,515.70	64,179.60	0	0	144,358	49,425
新乡市	新乡世纪新城三期II	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	2018年05月01日	18#楼主体封顶，19#楼主体正在施工。	60%	11,149.27	45,373.82	0	0	25,964	10,624

(6) 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 ²)	可售面积 (m ²)	累计预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)面积 (m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额(万元)
长沙市	沙河城一期高层公寓	开福区开福大道	住宅	100.00%	13,746	12,749	12,571	0	0	12,571	2,963	1,790
长沙市	沙河城三期二洋房	开福区开福大道	住宅	100.00%	19,029	17,980	17,980	138	108	17,842	138	250
长沙市	沙河城四期二高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	34,541	32,383	32,147	120	96	21,960	14,051	10,313
长沙市	沙河城四期二商铺	开福区开福大道	商业	100.00%	1,260	1,260	42	42	122	0	0	0
新乡市	世纪新城三期住宅(7-10#)	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	61,627	59,633	59,633	0	0	59,112	12,485	8,131
新乡市	世纪新城三期住宅(18-19#)	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	45,373.82	43,040	33,797	8,989	6,008	0	0	0

(7) 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 ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
沙河世纪楼物业	深圳	商业	100.00%	1,040.06	1,040.06	100.00%
沙河世纪村物业	深圳	商业	100.00%	246.00	246.00	100.00%
沙河世纪假日广场	深圳	商业	100.00%	7,722.36	7,722.36	100.00%
沙河华夏路物业	深圳	商业	100.00%	692.02	692.02	100.00%
沙河存量物业	深圳	商业	100.00%	171.35	171.35	100.00%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

(8) 融资途径

融资途径	期末融资余额(万元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构(万元)			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	17,250.00	4.90%-5.23%	2,250.00		15,000.00	
合计	17,250.00	4.90%-5.23%	2,250.00		15,000.00	

发展战略和未来一年经营计划

1) 公司发展战略

2020年,公司经营工作思路是:紧紧围绕公司发展战略,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) 全力以赴,狠抓地产项目营销业绩

继续以实施计划为目标,抓好销售工作,根据市场需求变化、竞争对手情况、自身楼盘特点等实际情况,制定合理的营销策略,促进和扩大销售。

(2) 控本增效,着力促进异地项目开发

一是建立预警机制,定期对项目进度进行督导,全力推进项目工程进度及设计进度;二是正确处理成本、进度和质量之间的关系,加强对承包商的有效管理,针对项目各建设阶段的关键节点,提前谋划,合理铺排,将各项工作全面有序铺开,实现早开盘、早回款。

项目开发预期目标:长沙沙河城二期(双拼)年底前完成竣工备案;长沙沙河城四期I区项目年底前主体工程屋面完成;长沙沙河城四期III区A地块3月底主体开工,12月底前达到预售条件;长沙深业中心项目6月底前完成施工图审查备案,12月底前施工至地下室顶板正负零标高。新乡世纪新城18#、19#年底前完成竣工备案。

(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已完工,公司在新乡已无土地储备。因此,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) 2020年资金计划

公司2020年度计划投资67,266万元。其中:长沙公司计划投资60,197万元;新乡公司计划投资7,069万元。

(5) 2020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 ²)	总建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	长沙沙河城四期 I	湖南长沙市	100%	25,749.00	114,864.40	89,886.41
2	长沙沙河城四期III区A地块	湖南长沙市	100%	35,357.98	168,698.41	135,838.70
3	长沙深业中心	湖南长沙市	100%	6,515.70	79,435.14	64,179.60
4	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				78,771.95	413,989.74	335,278.53

(6) 2020年计划销售情况

①长沙公司

序号	产品	权益比例	20年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	沙河城一期商业	100%	2,624.00	2,624.00	100%

2	沙河城二期一双拼	100%	1,896.00	1,896.00	100%
3	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	100%
4	沙河城四期一住宅	100%	86,464.00	60,019.00	69.42%
5	沙河城四期二住宅	100%	236.00	236.00	100%
合计			91,496.00	65,051.00	71.10%

②新乡公司

序号	产品	权益比例	20年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	世纪新城一期住宅	70%	119.00	119.00	100%
2	世纪新城一期商铺	70%	1,281.00	1,281.00	100%
3	世纪新城二期住宅	70%	201.00	201.00	100%
4	世纪新城二期商铺	70%	6,181.00	-	-
5	世纪新城三期住宅	70%	18,231.00	9,586.00	52.58%
6	世纪新城三期商铺	70%	3,787.00	3,787.00	100%
合计			29,800.00	14,974.00	50.25%

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71,794万元担保，其中：长沙公司14,369万元，新乡公司57,425万元。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

公司面临的风险和应对措施

1) 风险和问题

一是受疫情等相关情况的影响，长沙公司沙河城四期I区项目建设出现一定滞后。

二是受房地产调控等因素影响，长沙公司存货去化较慢。

三是公司土地储备不足。公司主要土地储备集中在长沙和郑州两地，在新乡已无土地储备。随着新项目不断开工建设，公司土地储备将难以为继。

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，在深圳拥有大量的土地储备和良好的企业信用级别，能为公司融资提供帮助。同时，公司将积极总结已完工代建项目的开发经验，通过代建项目和代理运营的方式，实现深圳本部赢利。公司也将积极寻求通过合作开发等模式在深圳本地获取新的项目。

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。

三是加快建设进度，加强科学管理，通过加派人手加班加点抢占时间节点，确保沙河城四期I区项目工期不受影响。

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

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

新收入准则

2017年7月5日财政部发布了《关于修订印发<企业会计准则第14号——收入>的通知》（财会【2017】22号）（以下简称“新收入准则”）。本集团自2020年1月1日开始按照新收入准则进行会计处理，对会计政策相关内容进行调整。

《企业会计准则第14号——收入》的修订内容主要包括：将现行收入和建造合同两项准则纳入统一的收入确认模型；以控制权转移替代风险报酬转移作为收入确认时点的判断标准；对于包含多重交易安排的合同的会计处理提供了更明确的指引；对于某些特定交易（或事项）的收入确认和计量给出了明确规定。

执行新收入准则对2020年1月1日合并资产负债表项目的影响如下：

采用变更后会计政策报表项目金额		
	2019年12月31日账面价值	2020年1月1日账面价值
预收款项	417,312,235.14	-
合同负债	-	417,312,235.14

执行新收入准则对2020年1月1日母公司资产负债表项目的影响如下：

采用变更后会计政策报表项目金额		
	2019年12月31日账面价值	2020年1月1日账面价值
预收款项	201,444.85	-
合同负债	-	201,444.85

会计政策变更对2020年1-6月的合并利润表及母公司利润表各项目无影响。

会计政策变更对2020年1-6月的合并现金流量表及母公司现金流量表各项目无影响。

(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

二〇二〇年八月二十八日