证券代码：000014　　证券简称：沙河股份　　公告编号：2018-22

沙河实业股份有限公司 2018 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）	121,746,845.57	302,300,164.48	-59.73%
归属于上市公司股东的净利润（元）	3,083,374.91	3,946,992.92	-21.88%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-5,036,729.89	-2,198,557.80	-129.09%
经营活动产生的现金流量净额（元）	131,470,234.39	307,087,153.73	-57.19%
基本每股收益（元/股）	0.0153	0.0196	-21.94%
稀释每股收益（元/股）	0.0153	0.0196	-21.94%
加权平均净资产收益率	0.42%	0.54%	-0.12%
	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）	1,650,465,155.07	1,528,276,983.32	8.00%
归属于上市公司股东的净资产（元）	741,878,903.80	740,812,580.76	0.14%

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	38,647	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		
中科招商投资管理集团股份有限公司	境内非国有法人	1.45%	2,932,255	0		
林奇	境内自然人	0.94%	1,900,000	0		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0		
郭瑜	境内自然人	0.38%	775,263	0	质押	400,000
陈忠民	境内自然人	0.38%	758,347	0		
彭凌云	境内自然人	0.30%	600,000	0		
张海明	境内自然人	0.29%	592,100	0		
曾淮锋	境内自然人	0.29%	591,900	0		
云南卓辉投资有限公司	境内非国有法人	0.28%	558,228	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 758,347 股，其中 159,500 股通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东曾淮锋持有公司 591,900 股，其中 591,800 股通过融资融券投资者信用账户持有；一般法人股东云南卓辉投资有限公司持有公司 558,228 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

否

2018年上半年，我国房地产政策面延续了2017年中央提出的坚持房子是用来住的，不是用来炒的总基调，房地产市场调控政策持续深化，长效机制建设稳步推进，金融监管力度不断加强，在限购、限贷、预售限价等严控政策下，一线、二线热点城市新房成交面积持续回落；三、四线城市在棚改货币化安置支撑下，销售量仍然维持一定的增长。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，报告期内公司实现营业收入12,174.68万元，同比减少59.73%；归属于上市公司股东的净利润308.34万元，同比减少21.88%。

（一）管理层讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2018年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积70,611.00万平方米，同比增长15.00%；住宅竣工面积25,962.00万平方米，同比减少12.80%；商品房销售面积77,143.00万平方米，同比增长3.30%；商品房销售额66,945.00亿元，同比增长13.20%。

2018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：

深圳市批准预售商品住宅110.52万平方米，同比增长55.30%；新房成交面积128.86万平方米，同比增长22.34%；新房住宅成交均价54,160.00元/m？同比小幅下跌0.86%；新房住宅销供比为1.17，去化周期为12.4个月，同比减少6.04个月。

长沙市住宅供应851.00万平方米，同比增长24.23%；住宅成交929.00万平方米，同比增长3.68%；成交金额549.00亿元，同比增长26.07%。

新乡市新房销售面积275.61万平方米，销售金额142.07亿元。其中市区新房销售面积125.64万平方米，销售金额85.08亿元，销售均价6,641.00元/平方米。

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年上半年，国家房地产调控政策持续收紧，导致一、二线城市成交继续回落，但三、四线城市为代表的棚改货币化安置力度仍然较大。公司紧紧抓住有利销售时机，加快库存去化，取得较好的销售成绩。

报告期内，中央坚持住房居住属性，强化金融监管降杠杆，保持货币政策稳健中性；地方政府密集出台调控政策，通过“一城一策”抑制非理性需求与调供给齐头并进。全国房地产成交量不断回落，房地产过热势头有所好转。

公司认为，2018年下半年，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。受调控政策和货币环境的影响，房地产销售面积将出现回调，其中一线城市销售面积将保持平稳，二线城市销售面积或将出现较为显著的下降，三四线城市在基本完成去库存后也将面临市场下行的压力。公司项目处在二、三线城市，公司依然面临前所未有的销售压力。因此，公司将坚定信心，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）创新营销手段，努力抓回款、去库存

两项目公司利用行销优势，推广有的放矢，将行销作业地点分布在各竞品项目附近，拦截优质客源；利用早间及晚间针对项目及竞品周边重要街道路口进行作业，保证销售信息最大化的释放；并利用老业主维系，周周暖场活动，同行渠道等获取大量优质的客户资源。

2）狠抓落实，确保工程质量和安全

长沙公司在三期Ⅱ区项目开工之初，提出了打造精品的管理目标，明确了“安全为本，质量为先；精益求精，铸造精品”的管理口号。对质量管理提出新要求，工程质量不仅要满足施工质量验收标准，同时要关注客户需求，站在客户的角度抓质量，施工质量和客户质量两手抓。

新乡公司在世纪新城三期施工中稳抓施工质量，紧抓高品质的产品理念。公司要求工程管理人员树立精益求精的工匠精神，把握工作全局，以严要求高标准完成工程设计与建设等各项工作，，确保项目如期完工。

3）加强员工培训，提高业务技能

为提高两项目公司员工业务技术能力，公司通过：一是走出去，学习标杆企业先进施工工法和管理理念；二是利用 “地产云课堂”和“地产人力资源行业协会”等，每月组织1-2场集中学习方式，对员工进行成本、工程和营销等专业知识培训，并积极倡导员工进行网上云课堂自学。

（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（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	
								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	95,943.00	3.47	431,052.00	333,242.00
合计						**95,943.00**		**431,052.00**	**333,242.00**

2.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（㎡）	总建筑面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）
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	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	100%	11,926.00	46,258.03	35,370.72
3	新乡世纪新城三期Ⅰ	河南新乡市	70%	17,176.01	79,335.50	65,538.06
4	新乡世纪新城三期II	河南新乡市	70%	7,564.86	50,991.79	45,373.82
合计				**52,484.87**	**199,281.75**	**165,708.21**

3.2018年上半年销售情况

（1）长沙公司

序号	产品	权益比例	18年可售面积(㎡)	计划销售面积(㎡)	结算面积(㎡)
1	沙河城一期双拼	100%	367.00	-	0
2	沙河城一期公寓	100%	6,602.00	1,652.00	3,554.00
3	沙河城二期一双拼	100%	770.00	770.00	387.00
4	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	6,647.00
5	沙河城四期二住宅	100%	34,100.00	20,460.00	0
合计			**42,115.00**	**23,158.00**	**10,588.00**

备注：结算面积包括上年度已签约、本报告期结算的面积，不包括本报告期已签约但尚未结算的面积。

（2）新乡公司

序号	产品	权益比例	18年可售面积(㎡)	计划销售面积(㎡)	结算面积(㎡)
1	世纪新城一期住宅	70%	5,220.00	4,963.00	1,867.00
2	世纪新城一期商业	70%	773.00	294.00	0
3	世纪新城二期住宅	70%	4,033.00	3,815.00	3,714.00
4	世纪新城三期住宅	70%	25,964.00	25,557.00	0
合计			**35,990.00**	**34,629.00**	**5,581.00**

备注：结算面积包括上年度已签约、本报告期结算的面积，不包括本报告期已签约但尚未结算的面积。

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	成了工程建设任务，完成了各专项验收和内部验收，目前正在组织竣工验收。
2	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	已完成地下室顶板，主楼标准层采用了铝模和爬架的施工工艺，2号栋3层楼面（铝模首层）已完成混凝土浇筑，1号栋2层楼面已完成，目前正在进行3层楼面（铝模首层）铝模爬架的安装。
3	新乡世纪新城三期Ⅰ	河南新乡市	三期（I）7#、10#楼施工至主体29层，二次结构施工至18层；8#、9#楼主体封顶，二次结构施工至27层，内墙粉刷9-16层；安装及消防工程随主体施工。
4	新乡世纪新城三期II	河南新乡市	2018年3月23日取得施工许可证，4月1日桩基工程正式开工，目前18#、19#楼CFG桩施工完成，正进行土方开挖。

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	沙河世纪假日广场	深圳	100%	7,722.36	100%
4	沙河华厦路物业	深圳	100%	692.02	100%
5	沙河存量物业	深圳	100%	171.35	100%
合计				**9,871.79**	**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	10,250.00	2013年—2023年	4.85%—4.95%

（三）2018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。

新乡公司将做好前期推广策划，提升形象，努力实现10#楼及一、二期剩余房源快速清售。

2.扎实推进项目开发建设

长沙公司做好沙河城四期II工程建设开发工作,并做好沙河城四期Ⅰ区和四期Ⅲ区A地块开发建设准备工作。

新乡公司将加快世纪新城三期18#、19#号楼工程建设进度，努力年底前达到开盘条件，为实现全年销售目标奠定基础。

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

二〇一八年八月二十七日