证券代码：000014　　证券简称：沙河股份　　公告编号：2019-23

沙河实业股份有限公司 2019 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）	82,599,406.14	121,746,845.57	-32.15%
归属于上市公司股东的净利润（元）	-3,819,428.29	3,083,374.91	-223.87%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-8,263,936.29	-5,036,729.89	-64.07%
经营活动产生的现金流量净额（元）	59,122,788.75	131,470,234.39	-55.03%
基本每股收益（元/股）	-0.0189	0.0153	-223.53%
稀释每股收益（元/股）	-0.0189	0.0153	-223.53%
加权平均净资产收益率	-0.43%	0.42%	-0.85%
	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）	1,946,337,754.12	1,917,248,982.80	1.52%
归属于上市公司股东的净资产（元）	867,664,013.75	884,795,946.70	-1.94%

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	25,896	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		
林奇	境内自然人	0.94%	1,900,000	0		
黄伟雄	境内自然人	0.83%	1,680,000	0		
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0		
洪祖芳	境内自然人	0.69%	1,393,400	0		
方峰	境外自然人	0.43%	861,100	0		
陈忠民	境内自然人	0.39%	780,047	0		
杭祥	境内自然人	0.35%	700,000	0		
支绍环	境内自然人	0.33%	657,050	0		
尹路	境内自然人	0.33%	656,300	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 780,047 股，其中 150,100 股通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东杭祥持有公司 700,000 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东支绍环持有公司 657,050 股，其中 440,050 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

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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

2019年上半年，我国房地产政策面延续了2018年的总基调，中央重申“房住不炒”，并将落实好一城一策、因城施策、城市政府主体责任的长效调控机制作为全年重要经济工作。随着“一城一策、因城施策”的贯彻落实，全国房地产销售热度有所减退，销售面积、金额累计增速双双回调。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：“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，公司全体员工努力工作。报告期内，公司实现营业收入8260万元。

（一）管理层讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2019年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积77,998万平方米，同比增长10.5%；住宅竣工面积22,929万平方米，同比下降11.7%；商品房销售面积75,786万平方米，同比下降1.8%；商品房销售额70,698亿元，同比增长5.6%，增速回落0.5个百分点。

2019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17,681套，同比增长38.1%；成交面积172.05万平方米，同比增长33.5%；新房住宅成交量创新高。

长沙市全市商品房供应1,134.17万平方米，同比增长6.24%；商品房成交1,058.42万平方米，同比下降12.35%；商品房成交均价为8754元/平方米；供销比为1.07。

新乡市市区新房投放面积214.53万平方米，19,659套，同比分别增长42.13%、40.93%，其中住宅投放182.39万平方米，15,240套，同比分别增长61.12%、67.82%；市区新房销售面积168.82万平方米，15,582套，同比分别增长34.36%、23.31%，其中住宅销售面积145.48万平方米，12,179套，同比分别增长52.09%、54.16%；截止2019年6月底，市区商品房库存套数67,213套，库存面积568.68万平方米，其中住宅库存套数21,588套，库存面积271.96万平方米。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2018年度报告》），2019年上半年中国政府继续保持房住不炒、因城施策、分类指导，夯实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。

报告期内，住建部连续两次预警提示，房价仍是不能碰的红线；货币政策中性偏积极，央行接连两次降准；房地产信贷政策相对较为宽松，房贷利率连续6个月逐级回落；2019年棚改计划开工量同比减少；各地方政府“因城施策”有收有放；部分房地产高库存的二三线城市推出调降人才落户门槛，给予高素质人才购房补贴、个税减免等优惠购房政策。从整体来看，全国房地产销售热度仍然有所减退。

公司认为，2019年下半年，房地产市场调控政策基调仍然以稳为主，在“房住不炒、因城施策”的政策大环境下，中央将继续落实房地产长效管理机制和夯实城市政府主体责任，切实把稳地价、稳房价、稳预期落到实处。由此，房价仍是不能碰的红线，热点城市调控政策仍需从紧执行，且不排除加码调控的可能性。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）积极应对不利市场因素，多管齐下，提高销售业绩

2019年上半年，公司项目所在地长沙和新乡市场新盘扎堆入市，供销比失衡，竞争加剧。为顺应市场变化，公司从“提升上门量、渠道开发、业主维系、团队执行”等几方面着手，一方面通过组织各类暖场活动，结合专业拉访，十字路口插车、举牌等方式加大宣传力度，同时在市中心商圈及项目路口增设外展点，利用早、晚高峰对街道路口进行拓客；另一方面安排置业顾问联手二手房门店、专业市场等发展全民经纪人，在小区组织便民服务活动，对业主进行分类维护，建立优质业主档案库；并且发动公司全体员工参与销售工作实行全民营销，为完成年度销售目标而不懈努力。

2）狠抓工期、保质量，确保施工进度和安全

长沙公司充分分析长沙气候特点，为减少雨季等不利天气因素对工程建设产生的影响，通过协调调整在建项目主体工程关键工作的技术方案，并组织各参建单位编制详细的施工计划，根据场地情况穿插施工，利用晴好天气加班加点，同时做到忙而不乱、精益求精。

新乡公司通过不断优化工期、加大协调力度，同时利用每周质量专项检查工作安排，做到有检查、有整改、有复查的管理闭环，不仅保证了工程进度而且确保了施工安全。

3）严管控强管理，把好成本关

公司严格执行招投标、目标成本管理、项目结算等制度，确保企业规范运营。同时通过定期进行项目动态成本梳理分析，对采购建筑材料的材质、品牌及装饰标准等方面实行精细化管理，达到控制成本的目的。

（二）报告期内主要的经营情况

1. 土地储备情况

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	72,718.00	3.41	306,918.00	245,112.00
2	长沙市	100.00%	出让	2018/9/11	商业	6,515.70	9.85	80,000.00	64,179.60
合计						**79,233.70**		**386,918.00**	**309,291.60**

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	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	100%	11,926.00	46,258.03	34,540.94
2	长沙沙河城四期Ⅰ	湖南长沙市	100%	25,749.00	114,864.00	89,886.00
3	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				**48,824.27**	**212,113.82**	**169,800.76**

3.2019年上半年销售情况

（1）（1）长沙公司

序号	产品	权益比例	19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	367.00	0
2	沙河城一期公寓	100%	4,632.00	-	496.00
3	沙河城一期商铺	100%	1,305.00	-	
4	沙河城一期商业	100%	2,625.00	2,625.00	0
5	沙河城二期双拼	100%	-	-	771.00
6	沙河城三期二洋房	100%	276.00	276.00	7935.00
7	沙河城四期二住宅	100%	7,527.00	7,407.00	0
合计			**16,732.00**	**10,675.00**	**9,202.00**

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

（2）新乡公司

序号	产品	权益比例	19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%	321.00	321.00	369.00
2	世纪新城一期商业	70%	-	-	224.00
3	世纪新城二期住宅	70%	201.00	201.00	194.00
4	世纪新城三期住宅	70%	46,172.00	28,191.00	0
合计			**46,694.00**	**28,713.00**	**787.00**

备注：结算面积包括上年度已签约、本报告期内结算的面积，不包括本报告期内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	长沙沙河城四期Ⅰ	湖南长沙市	场地平整和主体建安工程招标阶段。
2	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	两栋主楼已于2019年1月封顶，目前处于装饰装修及室外工程施工阶段。
3	长沙深业中心	湖南长沙市	方案设计已开标；地勘工作、场地平整土方工程工作已经完成。
4	新乡世纪新城三期II	河南新乡市	18#主体施工至12层、19#楼主体施工至3层，车库施工完成50%以上。

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

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	7,750.00	2013年—2023年	4.85%—4.95%

（三）2019年下半年主要工作

1.扎实做好项目营销

长沙公司做好沙河城四期II高层存量房和4#商业销售工作；新乡公司做好世纪新城三期II19#楼销售工作。

2.稳步推进项目开发建设

长沙公司做好沙河城四期II工程竣工验收工作；沙河城四期Ⅰ地下室顶板工程和四期III区A主体工程开工；深业中心基坑支护和土方开挖等工作。

新乡公司完成世纪新城三期18#、19#号楼主体封顶。

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

会计政策变更议案概述

执行新金融工具准则

财政部于2017年3月31日分别发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量（2017年修订）》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移（2017年修订）》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计（2017年修订）》（财会〔2017〕9号），于2017年5月2日发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报（2017年修订）》（财会〔2017〕14号）（上述准则统称“新金融工具准则”），要求境内上市企业自2019年1月1日起执行新金融工具准则。本公司追溯应用新金融工具准则，但对于分类和计量（含减值）涉及前期比较财务报表数据与新金融工具准则不一致的，本公司选择不进行重述。

按照新报表格式编制财务报表

财政部于2019年4月发布了《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会〔2019〕6号）， 对一般企业财务报表格式作出了修订以及整合了财政部发布的解读的相关规定，此项会计政策变更采用追溯调整法。

本次会计政策变更对公司的影响

执行新金融工具准则的影响

本公司于2019年1月1日及以后将持有的部分非交易性股权投资指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，列报为其他权益工具投资。

首次执行日前后金融资产分类和计量对比表

2018 年 12 月 31 日（变更前）			2019 年 1 月 1 日（变更后）		
项目	计量类别	账面价值	项目	计量类别	账面价值
可供出售金融资产	以成本计量（权益工具）		其他权益工具投资	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	

本公司已对可供出售金融资产全额计提减值准备，并且转入其他权益工具投资后，以预期信用损失为基础，按照其适用

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn

的预期信用损失计量方法，全额计提了减值准备。

该项会计政策变更仅影响财务报表的列报项目，不涉及对公司以前年度的追溯调整，对公司总资产、负债总额、净资产及净利润无影响。

新报表格式的影响

本公司已按照上述通知对财务报表相关科目进行列报，并对可比会计期间的比较数据进行了调整，具体情况如下：

将原“应收票据及应收账款”科目拆分为“应收票据”及“应收账款”

将原“应付票据及应付账款”科目拆分为“应付票据”及“应付账款”

本公司年初（2019年1月1日）受影响的财务报表项目明细情况如下：

单位：元

2018 年 12 月 31 日		2019 年 1 月 1 日	
报表项目	金额	报表项目	金额
应收票据及应收账款	114,644.16	应收票据	
		应收账款	114,644.16
应付票据及应付账款	128,235,044.37	应付票据	
		应付账款	128,235,044.37

该项会计政策变更仅影响财务报表的列报项目，不涉及对公司以前年度的追溯调整，对公司总资产、负债总额、净资产及净利润无影响。

（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

二〇一九年八月二十七日

cninf 巨潮资讯 www.cninfo.com.cn