

证券代码: 000014

证券简称: 沙河股份

公告编号: 2014-022

## 沙河实业股份有限公司 2014 年半年度报告摘要

### 1、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文, 投资者欲了解详细内容, 应当仔细阅读同时刊载于巨潮资讯网或深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的半年度报告全文。

公司简介

股票简称	沙河股份	股票代码	000014
变更后的股票简称 (如有)			
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		
电话	0755-86091298		
传真	0755-86090688		
电子信箱	wf000014@163.com		

### 2、主要财务数据及股东变化

#### (1) 主要财务数据

公司是否因会计政策变更及会计差错更正等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)	192,185,388.44	249,893,025.99	-23.09%
归属于上市公司股东的净利润 (元)	25,009,099.48	-7,011,188.47	456.70%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 (元)	23,836,363.56	-7,004,609.67	440.30%
经营活动产生的现金流量净额 (元)	-152,701,898.28	-9,403,000.09	-1,523.97%
基本每股收益 (元/股)	0.1240	-0.0348	456.32%
稀释每股收益 (元/股)	0.1240	-0.0348	456.32%
加权平均净资产收益率	3.84%	-1.21%	5.05%
	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)	2,129,777,243.30	1,892,715,842.28	12.52%
归属于上市公司股东的净资产 (元)	630,106,930.65	608,123,408.95	3.61%

#### (2) 前 10 名普通股股东持股情况表

报告期末普通股股东总数		26,053				
前 10 名普通股股东持股情况						
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	32.02%	64,591,422			
中国电子科技集团公司第三十三研究所	国有法人	1.91%	3,854,399			
陈贺香	境内自然人	1.18%	2,373,601			
王淑萍	境内自然人	0.93%	1,879,299			
姚海燕	境内自然人	0.76%	1,527,500			
李有渭	境内自然人	0.72%	1,457,600			
海通证券股份有限公司约定购回专用账户	其他	0.43%	876,000			
杨小武	境内自然人	0.43%	865,900			
肖宏青	境内自然人	0.40%	805,250			
朱益萍	境内自然人	0.38%	775,058			
上述股东关联关系或一致行动的说明	公司未知上述股东是否存在关联关系或是否属于《上市公司收购管理办法》中规定的一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	自然人股东陈贺香通过普通账户持有公司 100 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 2,373,501 股，合计持有公司 2,373,601 股。 自然人股东杨小武通过普通账户持有公司 97,500 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 768,400 股，合计持有公司 865,900 股。					

### （3）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。

### （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。

## 3、管理层讨论与分析

2014年上半年，房地产业受到2013年市场过快发展、部分城市房价上升过于迅猛等因素的影响，一方面提前透支了部分需求，另一方面也使购房者购买力难以为继；同时，限购限贷、信贷收紧等政策性因素进一步加剧市场低迷，导致企业库存高企，房地产市场步入调整期。面对新形势，为维护公司及投资者利益，在公司董事会领导下，公司认真贯彻年初制定的“明晰战略、稳住阵脚、敢闯敢试、创先争优”工作方针，正确判断形势，理性分析市场，积极采取措施，创新营销理念，加快库存去化，报告期内实现净利润2,961万元远超去年同期水平。

## （一）管理层讨论与分析

### 1.经营环境变化及公司判断

2014年上半年，全国住宅新开工面积，同比下降19.8%；住宅销售额，同比下降9.2%；商品房待售面积，同比增长24.5%；房地产开发企业土地购置面积，同比下降5.8%。

公司项目所在地深圳、长沙和新乡三个城市的情况分别为：深圳一手住房批售面积154万平米，同比下跌42.22%；成交面积142.39万平米，同比下跌39.43%；供销比1.08：1；成交均价为23299元/平米，同比上涨8.47%。长沙新建商品房共成交45110套，同比下跌50.4%；新建商品房累计成交460.34万平方米，同比跌51.7%。新乡房价经历了三涨三降，在经历了1月份房价暴跌之后，2月、3月的连续上涨让遇冷的房价稍有起色，4月房价再次下降，5月多层楼盘热卖房价再次上涨，6月是新乡传统楼市淡季房价又回到原点。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2013年年度报告》），2014年上半年，全国房地产市场低迷，各地房地产市场持续分化，其中公司在售项目的长沙和新乡两地处在二、三线城市情况不乐观，主要两个原因，首先是银行信贷收紧，首套房贷普遍上浮10%，购房者选择观望；其次库存太大，严重供过于求，房子不好卖。

报告期内，国家并未采取“救市”措施，仅通过“定向降准”和“央五条”对房地产市场进行“微刺激”，也未如期实施不动产统一登记措施和取消限购令，仅提出“双向调控”和加快保障房建设，说明政府更加偏重采用市场的手段来调节房地产。

公司认为，2014年下半年，房地产业以及多数城市房地产市场将是一个反复“筑底”的过程，房地产企业将倍受压力。但国家为保障国民经济的平稳发展会不断出台“微刺激”的办法，部分城市特别是二、三线城市的当地政府在“双向调控”政策方针下，也会适当放开限购来刺激房价，促进房地产业健康发展。因此，公司将提前准备，对不同城市、不同产品采用不同的销售方式，加快库存去化，走量为上，现金为王。

### 2.公司经营与管理情况

#### 1) 多项目推进，开发规模再创历史新高

报告期内，新乡世纪新城二期土方开工，新开工面积约12万<sup>m</sup>²，加上续建的42万<sup>m</sup>²（其中长沙沙河城三期一项目约11.5万<sup>m</sup>²，新乡“深业·世纪新城”一期项目约11.7万<sup>m</sup>²，“深业世纪工业中心”代建项目约19万<sup>m</sup>²），开发总量达到约54万<sup>m</sup>²，再创历史新高。

#### 2) 创新营销理念，进一步拓宽营销渠道

一是改变思路，主动出击，改坐销为行销，进一步拓宽销售渠道。

长沙公司：进行了持续2个月的外场巡展，深入目标客户群传递项目信息；积极主动拜访周边企事业单位，洽谈单位团购事宜；通过举办各种政商会议和调研考察活动，对目标群体进行渗透式营销，取得良好效果，一定程度上促进了项目双拼产品的去化。

新乡公司：组建外销团队上街派单，积极拓展新客户；与建行合作开展团购活动，挖掘优质客户资源等。通过主动出击，项目的销售情况得到了一定程度的改善。

二是创新营销方式，通过事件营销，提升项目的关注度和知名度。

事件营销是一种快速提高公司知名度和美誉度的营销手段。

长沙项目：上半年，长沙公司举办了外国志愿者“抗雾霾求赞”快闪活动，宣传环保理念，派发抗霾口罩，得到了市民的积极响应和认可。该活动被人民网、中新网、腾讯网等50多家权威媒体转载报道，大大提高了长沙公司的知名度和美誉度。

新乡公司：6月5日，新乡公司举办了“深业·世纪新城”杯万人环保健步行活动，响应度和参与度均创新乡市历史新高，

其中新乡电视台的微信访问量当天历史性地突破8万人，创开通以来之最。通过该项活动，有效传播了公司品牌，展示了项目的高端形象，达到了提高项目知名度的目的。

## （二）报告期内主要的经营情况

### 1. 销售收入完成情况

报告期内，公司实现合同销售收入20336.8万元。其中，长沙公司销售收入8357万元，新乡公司销售收入5550万元，本部存量物业销售收入6249.8万元。

项目	金额（万元）	比例
长沙深业·堤亚纳湾	8537	41.98%
新乡深业·世纪村	2730	13.42%
新乡深业·世纪新城	2820	13.87%
本部存量物业	6249.8	30.73%
<b>合计</b>	<b>20336.8</b>	<b>100%</b>

### 2. 工程进度完成情况

项目	工程节点	完成时间
长沙沙河城三期	沙河城三期I区	6月28日对外开盘
	完成沙河城三期II区方案、施工图设计、园林景观报建工作	8月31日前开工
长沙沙河城二期	完成沙河城二期II区项目和产品定位方案工作	10月30日前
新乡深业·世纪新城一期	一期工程3、5#楼内外墙抹灰已全部完成，铝塑窗框安装完成，外墙保温施工完成	9月底具备竣工验收条件
	4#楼二次结构完成，内外墙抹灰正在施工	10月底具备竣工验收条件
	1、6#楼6月6日主体封顶，2#楼6月21日主体封顶，正在进行二次结构和内外墙抹灰施工	10月底具备竣工验收条件
新乡深业·世纪新城二期	二期工程5月6日完成总包招标，6月6日主体动工	9月底具备预售条件

## 4、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

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

公司报告期无合并报表范围发生变化的情况。

**(4) 董事会、监事会对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明**

适用  不适用

沙河实业股份有限公司  
法定代表人：陈 勇  
二〇一四年八月二十一日