

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2015-25

沙河实业股份有限公司 2015 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
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）	184,035,355.36	192,185,388.44	-4.24%
归属于上市公司股东的净利润（元）	14,596,368.64	25,009,099.48	-41.64%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	4,041,705.47	23,836,363.56	-83.04%
经营活动产生的现金流量净额（元）	-26,145,761.75	-152,701,898.28	82.88%
基本每股收益（元/股）	0.0724	0.1240	-41.61%
稀释每股收益（元/股）	0.0724	0.1240	-41.61%
加权平均净资产收益率	2.18%	3.84%	-1.66%
	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）	2,129,029,074.27	2,236,734,317.07	-4.82%
归属于上市公司股东的净资产（元）	676,705,356.69	665,941,386.58	1.62%

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

单位：股

报告期末普通股股东总数		16,662				
前 10 名普通股股东持股情况						
股东名称	股东性质	持股比例	持普通股数量	持有有限售条件的普通股数量	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	0		
吴云平	境内自然人	1.45%	2,926,990	0		
招商证券股份有限公司	国有法人	1.25%	2,528,459	0		
陈贺香	境内自然人	1.18%	2,388,501	0		
云南国际信托有限公司—瑞滙 2 集合资金信托计划	其他	1.17%	2,354,686	0		
余金国	境内自然人	0.89%	1,797,100	0		
余耀江	境内自然人	0.84%	1,702,846	0		
长江证券股份有限公司	境内非国有法人	0.83%	1,672,709	0		
江婷婷	境内自然人	0.80%	1,622,005	0		
中粮集团有限公司	国有法人	0.68%	1,368,000	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）	自然人股东吴云平通过普通账户持有公司 263,790 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 2,663,200 股，合计持有公司 2,926,990 股；自然人股东陈贺香持有公司股票 2,388,501 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；自然人股东余金国通过普通账户持有公司 15,100 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 1,782,000 股，合计持有公司 1,797,100 股；自然人股东余耀江通过普通账户持有公司 1,344,846 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 358,000 股，合计持有公司 1,702,846 股；自然人股东江婷婷持有公司股票 1,622,005 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。					

（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

2015年上半年，我国房地产政策面延续了2014年下半年的宽松基调。在中央政府和地方政府频频出台政策利好刺激下，

房地产市场整体企稳回升，但分化明显。一线和部分二线城市楼市成交量暴涨，而部分去化压力过大的二线城市和大多数三四线城市的成交量却迟迟不见好转。面对房地产市场的“新常态”，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“将潜在的优势转化为现实财富的信心，要有在困难面前百折不挠的精神、勇往直前的勇气，还要有为达成目标而勇于担当、不辱使命的豪情，以此认准目标，踏实前进，扎扎实实做好2015年各项工作”的工作方针，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，报告期内实现归属于上市公司股东的净利润1459.63万元。

（一）管理层讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2015年上半年，全国房地产开发企业住宅新开工面积46,891万平方米，同比下降17.3%；住宅竣工面积24,354万平方米，同比下降16.5%；商品房销售面积50,264万平方米，同比增长3.9%；商品房销售额34,259亿元，同比增长10.0%。

2015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：

深圳商品住宅累计批准预售276.71万平方米，同比增加149.3%；新房成交面积314.6万平方米，同比增加120.9%；新房成交均价为28040元/平方米，同比上涨20.3%。

长沙市内五区商品住宅累计批准预售447.14万平方米，同比下降15.72%；商品住宅累计网签580.31万平方米，同比增长64.02%；6月份住宅成交均价为6571元/平方米，环比上升2.65%，同比下降0.24%。

新乡房地产投资116.29亿元，同比增长1%，其中住宅投资96.36亿元，同比增长5.70%；房地产销售金额79.66亿元，同比下降20.60%；商品房销售面积212.78万平方米，同比下降20.50%；住宅均价为4065元/平方米呈下降的趋势。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2014年度报告》），2015年上半年，房地产业保持“新常态”，行业调整的趋势并没有改变。在国家政策连番刺激下，行业正逐渐走出低迷，已有筑底企稳之势，但房地产市场分化明显。公司在售项目所在地长沙和新乡两市处在二、三线城市情况仍然不乐观，住宅库存太大，供过于求，销售并不理想。

报告期内，房地产业利好政策频频出台，尤其是在多个信贷“组合拳”的作用下，房地产市场明显升温。继2014年下半年“930新政”后，国家持续出台“330新政”，“认房不认贷”、“最低七折利率”以及“二套房最低首付四成”等实质性内容的政策。此外，央行三次降息、两次降准以及各地政府提高公积金贷款额度和放宽使用限制等政策，对市场起到刺激作用，推盘量和成交量均有明显提升，整体市场呈现企稳回升之势。但市场分化愈发严重，一线城市和部分供求相对均衡的二线城市成交活跃，多数二线和三四线城市依旧低迷。

公司认为，2015年下半年，国内外经济挑战仍在加剧，房地产新常态下，行业调整的脚步也将继续。房地产业作为国民经济的支柱产业，政策环境仍将持续向好，各项指标能够延续上半年回升势头，但不会出现大幅反弹，平稳运行、稳步回升将是新常态。因此，公司将坚定信心，统一思想，齐心协力，全力抓好项目销售去化工作。

2.公司经营与管理情况

1)加大营销力度，拓宽销售渠道。

长沙公司通过组建自销团队、引进电商销售平台、引进分销商、提升现场体验以及完善客服服务体系设立开发商客户服务中心等方式，加大项目库存去化。

新乡公司随行就市，顺势而为，在综合测算成本收益的基础上，出台了多项优惠促销措施，并结合销售节点辅以形式多样的暖场活动，加大线下营销拓客力度及微信平台互动，成交量较往年有大幅增长。

2)梳理流程，完善制度，强化成本管控体系

公司结合成本管控要求，对公司的供应商管理制度、招投标管理制度等进行了完善和修订，进一步强化了公司的成本管控体系。同时，公司在设计、施工图阶段，继续加强对现有开发项目目标成本的管理工作，指导各所属企业及时编制上报方案版、执行版的目标成本。

3)落实培训，打造专业化管理团队

公司以打造一支专业化的管理团队为目标，针对公司的中层管理人员开展了一系列的专题培训活动。公司邀请知名的讲师分别讲授了《平衡领导力》、《沟通影响力》以及《非人力资源的人力资源管理》等培训课程，课程生动，内容丰富，尤其是针对日常管理中的问题提供了多样化的管理方法和管理工具，实用性强。

（二）2015年下半年主要工作

1.坚定信心，齐心协力，全力抓好项目销售去化工作

长沙公司下半年将重点围绕三期一花园洋房开展宣传推广工作，努力创新营销方式和手段，提高销售业绩。同时要总结经验教训，强化物业服务意识和水平，提升项目的品牌知名度和美誉度。

新乡公司将做好世纪新城一期项目的入伙工作和二期项目的竣工备案工作，确保一期工程尽快入伙，二期工程2015年年底竣工备案。销售方面，新乡公司要逐步完成“世纪村”的收盘，确保“深业·世纪新城”一期加推产品及二期产品的开盘销售，努力完成年初制定的销售目标。

2. 提前准备，及早筹划，做好“营改增”风险防范工作

房地产行业“营改增”具体细则将很快出台，该项税务调整将对整个房地产行业带来较大的冲击和变革。“营改增”改变了房地产企业的会计核算体系，同时还带来开票系统、报税系统、认证抵扣、税款缴纳等操作方面的一系列新问题，账务处理稍有不慎便会产生风险。公司已计划开展“营改增”税务筹划方面的培训工作，提前做好“营改增”税务政策方面的学习和财务核算方面的准备工作，并尽快制定并修订相关制度，以降低“营改增”政策推行对公司经营发展带来的风险和冲击。

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
二〇一五年八月二十一日