

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2013-013

## 沙河实业股份有限公司 2012 年年度报告摘要

## 一、重要提示

本年度报告摘要来自年度报告全文，投资者欲了解详细内容，应当仔细阅读同时刊载于深圳证券交易所网站等中国证监会指定网站上的年度报告全文。

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          |                       |        |
| 变更后的股票简称(如有) |                  |                       |        |
| 联系人和联系方式     | 董事会秘书            | 证券事务代表                |        |
| 姓名           | 王 凡              | 王艳玲                   |        |
| 电话           | 0755-86091298    | 0755-86090823         |        |
| 传真           | 0755-86090688    | 0755-86090688         |        |
| 电子信箱         | wf000014@163.com | wangyanling88@126.com |        |

## 二、主要财务数据和股东变化

## 1、主要财务数据

|                           | 2012 年         | 2011 年          |                 | 本年比上年<br>增减(%)   | 2010 年         |                |
|---------------------------|----------------|-----------------|-----------------|------------------|----------------|----------------|
|                           |                | 调整前             | 调整后             |                  | 调整前            | 调整后            |
| 营业收入（元）                   | 421,309,533.93 | 399,837,689.40  | 399,837,689.40  | 5.37%            | 735,195,751.46 | 735,195,751.46 |
| 归属于上市公司股东的净利润（元）          | 27,962,237.31  | 54,299,409.14   | 57,278,218.88   | -51.18%          | 70,599,580.42  | 76,044,391.36  |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | 26,103,112.50  | 54,684,095.57   | 57,662,905.31   | -54.73%          | 72,523,781.67  | 77,968,592.61  |
| 经营活动产生的现金流量净额（元）          | 92,412,303.62  | -262,359,640.68 | -262,359,640.68 | 135.22%          | 67,393,133.72  | 67,393,133.72  |
| 基本每股收益（元/股）               | 0.1386         | 0.2692          | 0.284           | -51.2%           | 0.35           | 0.377          |
| 稀释每股收益（元/股）               | 0.1386         | 0.2692          | 0.284           | -51.2%           | 0.36           | 0.387          |
| 加权平均净资产收益率（%）             | 4.89%          | 10.11%          | 10.71%          | -5.82%           | 14.77%         | 16.02%         |
|                           | 2012 年末        | 2011 年末         |                 | 本年末比上年<br>末增减(%) | 2010 年末        |                |

|                  |                  | 调整前              | 调整后              | 调整后    | 调整前              | 调整后              |
|------------------|------------------|------------------|------------------|--------|------------------|------------------|
| 总资产（元）           | 2,020,502,625.83 | 1,804,776,650.90 | 1,797,309,398.33 | 12.42% | 1,589,755,396.15 | 1,592,853,138.46 |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 584,411,614.80   | 560,485,402.91   | 560,483,481.23   | 4.27%  | 513,245,661.64   | 510,264,930.22   |

## 2、前 10 名股东持股情况表

| 报告期股东总数                            |         | 37,020  |            | 年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数 |         | 36902 |  |
|------------------------------------|---------|---------|------------|-----------------------|---------|-------|--|
| 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    | 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  |                       |         |       |  |
| 三亚成大投资有限公司                         | 境内非国有法人 | 1.77%   | 3,567,704  |                       |         |       |  |
| 深圳市蓝波湾投资有限公司                       | 境内非国有法人 | 1.14%   | 2,300,000  |                       |         |       |  |
| 赵华                                 | 境内自然人   | 1.05%   | 2,120,000  |                       |         |       |  |
| 深圳市新晟物业管理有限公司                      | 境内非国有法人 | 0.81%   | 1,640,000  |                       |         |       |  |
| 华泰证券股份有限公司客户信用交易担保证券账户深业沙河（集团）有限公司 | 其他      | 0.68%   | 1,380,716  |                       |         |       |  |
| 华安证券有限责任公司客户信用交易担保证券账户             | 其他      | 0.67%   | 1,350,200  |                       |         |       |  |
| 中国建设银行-华夏红利混合型开放式证券投资基金            | 其他      | 0.47%   | 944,900    |                       |         |       |  |

|                  |       |                                              |         |  |  |  |
|------------------|-------|----------------------------------------------|---------|--|--|--|
| 肖宏青              | 境内自然人 | 0.4%                                         | 805,250 |  |  |  |
| 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。 |         |  |  |  |

### 3、以方框图形式披露公司与实际控制人之间的产权及控制关系



## 三、管理层讨论与分析

### 公司管理回顾

2012年前三季度，整体宏观经济增长态势持续低迷，CPI、PPI保持低位，通货膨胀压力较小，稳增长成为首要任务。在货币政策适当放松、基础设施投资加强等综合作用下，2012年第四季度，实体经济呈现企稳势头。由于房地产行业受国家限购、征收房产税等调控政策持续影响，房地产市场疲软、销售不景气，整体销售增幅低于过去两年，市场增长放缓。

公司认为，政府对房地产调控的根本目的仍然是促进房地产行业的持续稳定和健康发展，不会改变行业中长期向好的发展趋势。以二三线城市为主的城市化进程、中国经济的持续快速增长、通胀预期、人民币升值压力等因素，仍将支持中国的房地产市场在未来较长的时间内保持较快的增长。作为政策调控重点的一线城市和房价上涨较快的二线城市受影响较大，其他二三线城市受影响相对较小；低密度住宅、大户型等投资及改善型需求产品受影响较大，而面向自住需求的中小户型产品受影响较小。对于拥有实力和远见的房地产企业，政府政策调控既是挑战，也是机遇，有利于企业逢低吸纳优质土地资源，扩大竞争优势，取得进一步的发展空间。

报告期内，虽然市场的萎靡给公司经营带来巨大压力，但在公司董事会的领导下，公司认真贯彻年初制定的“创新发展、稳中求进”的工作思路，根据市场变化，通过创新营销模式，抓住有利条件，把握热点时机；加强内部管理和风险控制；以提高效益为目标，加强成本管控，降低运营成本；完善公司监管职能，积极采取有效措施，全力推进在建项目的开发进度；加大在建和建成商品房的预销和销售力度，回笼资金。从而较好地完成了年度利润指标任务。

## 公司未来发展的展望

进入2013年，国家对房地产行业实行从严政策调控未见有放松的迹像，房地产行业将继续受到国内经济增速放缓、限购限贷等国家调控政策等多重因素的影响，艰难前行，房地产企业的冬天并未过去，形势依然严峻。在这样的环境下，房地产企业已真正到了“适者生存”的紧要关头。资源竞争、产品竞争、销售竞争、人才竞争，成了房地产企业在2013年乃至2014年能否安然度过、还是被淘汰出局的关键。

但应该看到的是，从中长期的角度，房地产作为国家支柱性、基础性产业，政府理应推动其持续健康发展。城市化进程不断推进也将为房地产市场提供旺盛的需求，房地产行业作为国内居民最大的消费市场，政府为满足居民对楼市的刚性及改善性需求，推动国内消费，促进经济可持续发展，对调控政策的把握会更加灵活，房地产在严冬过后仍将面临较好的发展空间。

相形之下，由于公司体量偏小、规模不大、基础薄弱导致自身抵御和防范市场风险的能力有限，使得我们在错综复杂的2013年面临诸多挑战。因此，我们要加强对经济大环境、房地产行业发展的研究，正确解读政策，认清形势，增强工作的前瞻性、预见性，增强对政策的适应性，及时调整思路，明确重点，在市场的低迷时期提出切实可行的应对方案，制订出科学合理的工作计划，并组织逐步实施，做好应对调控影响的策略准备。

为此，我们将遵循“整体规划、分步实施、重点突破、循序渐进”16字方针开展各项工作。

一是，整体规划。强化战略管理，从全局、大局和长远的角度出发，注重研究公司发展战略工作，科学定位公司未来方向，合理安排公司周期工作计划。

二是，分步实施。将公司的整体规划分割成若干个步骤，制定相应的周期计划和年度计划，脚踏实地付诸实施，最终实现公司发展的目标。

三是，重点突破。调研论证公司在发展过程中的关键任务和重大问题，并制定切实可行的解决方案，组织相关人员攻坚克难。一方面巩固新开工和在建项目开发、建设的可喜成果；另一方面，全力开拓以湖南长沙、河南新乡为中心的周边市场。

四是，循序渐进。根据既定的工作目标，求真务实，持续改进，不断用优良的工作业绩来实现公司发展的阶段性目标，最终实现公司发展的目标。实现2013年两个外地公司的项目按预定计划开发。

## 四、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

本报告期公司主要会计政策、会计估计和核算方法未发生变化。

### 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

#### （一）、会计差错更正事项的性质及原因的说明

1、公司深圳沙河世纪假日广场项目于2008年12月完成竣工验收并开始交付房产，按照会计准则的规定应预估项目工程总造价。该项目于2012年完成项目主体结算，实际结算工程造价较原预估额减少人民币约3,100万元以致出现重大差异，并相应影响到对土地增值税准备金的计提。

2、由于公司之全资子公司长沙深业置业有限公司经营过程中按照当地实际情况执行，导致申报以前年度企业所得税时一直存在未弥补亏损，也未计提、缴纳企业所得税。实际上该公司开发的长沙楚家湖堤亚湾项目一期一区已于2010年竣工验收、并陆续与业主办妥房产交付手续，应不再继续适用按销售未完工开发产品预交企业所得税的政策处理。按照企业所得税汇算口径，公司2010年度已经弥补完以前年度未弥补亏损，应追溯调增2011年12月31日应交税费5,657,805.13元。

3、公司之控股子公司新乡深业地产有限公司因受当地实际执行的土地增值税清算政策的影响，一直未按照土地增值税清算口径计提土地增值税准备金，应追溯调增2011年12月31日其他应付款7,176,181.38元。

4、公司以前年度对按照土地增值税清算口径计提土地增值税准备金计入应交税费账项核算并列报。土地增值税实际清算前，基于会计准则的有关要求按照清算口径计提的土地增值税准备金尚不构成对税务征收机关的一项现实负债，本公司在编制本期财务报表时对该土地增值税准备金重分类至其他应付款，并追溯调减2011年12月31日应交税费161,507,053.05元。

由于以上情况导致公司业已报出的2011年及以前年度财务报表存在重要会计差错。

## （二）、更正事项对公司财务状况和经营成果的影响

基于以上原因，公司按照《企业会计准则——会计政策、会计估计变更和差错更正》的规定，为了提高公司财务报表的相关性和可比性，已对2011年度中存在的会计差错事项进行追溯重述，对公司2011年度合并财务报表的影响如下：

于2011年12月31日，上述重要会计差错调减资产总额为7,467,252.57元，调减负债总额5,850,690.08元，调减所有者权益1,616,562.49元；于2011年度，调减营业成本1,346,031.11元，调增净利润2,016,670.07元，具体如下：

单位：人民币元

| 项 目          | 重述前金额            | 差错更正影响         | 重分类影响           | 重述后金额            |
|--------------|------------------|----------------|-----------------|------------------|
| 存货           | 1,349,547,954.56 | -2,003,507.67  | --              | 1,347,544,446.89 |
| 投资性房地产       | 108,049,021.07   | -2,396,651.85  | --              | 105,652,369.22   |
| 递延所得税资产      | 53,040,119.42    | -3,067,093.05  | --              | 49,973,026.37    |
| 资产总计         | 1,804,776,650.90 | -7,467,252.57  | --              | 1,797,309,398.33 |
| 应付账款         | 178,889,944.13   | -31,000,000.00 | --              | 147,889,944.13   |
| 应交税费         | 196,971,240.09   | 12,280,474.07  | -161,507,053.05 | 47,744,661.11    |
| 其他应付款        | 27,901,709.30    | 22,783,272.64  | 161,507,053.05  | 212,192,034.99   |
| 递延所得税负债      | 10,153,857.37    | -9,914,436.79  | --              | 239,420.58       |
| 负债合计         | 1,198,926,489.88 | -5,850,690.08  | --              | 1,193,075,799.80 |
| 盈余公积         | 145,428,422.93   | 3,424,394.68   | --              | 148,852,817.61   |
| 未分配利润        | 203,445,875.70   | -3,426,316.36  | --              | 200,019,559.34   |
| 归属于母公司股东权益合计 | 560,485,402.91   | -1,921.68      | --              | 560,483,481.23   |
| 少数股东权益       | 45,364,758.11    | -1,614,640.81  | --              | 43,750,117.30    |

|            |                  |               |    |                  |
|------------|------------------|---------------|----|------------------|
| 股东权益合计     | 605,850,161.02   | -1,616,562.49 | -- | 604,233,598.53   |
| 负债与股东权益总计  | 1,804,776,650.90 | -7,467,252.57 | -- | 1,797,309,398.33 |
| 营业成本       | 182,431,790.69   | -1,346,031.11 | -- | 181,085,759.58   |
| 营业税金及附加    | 48,955,945.30    | -6,099,863.22 | -- | 42,856,082.08    |
| 营业利润       | 74,814,282.08    | 7,445,894.33  | -- | 82,260,176.41    |
| 利润总额       | 74,691,438.08    | 7,445,894.33  | -- | 82,137,332.41    |
| 所得税费用      | 12,075,070.39    | 5,429,224.26  | -- | 17,504,294.65    |
| 合并净利润      | 62,616,367.69    | 2,016,670.07  | -- | 64,633,037.76    |
| 归属于母公司的净利润 | 54,299,409.14    | 2,978,809.74  | -- | 57,278,218.88    |
| 少数股东损益     | 8,316,958.55     | -962,139.67   | -- | 7,354,818.88     |

### (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

与上年度相比，本报告期合并报表范围未发生变化。

### (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

本报告期审计报告为“标准审计报告”。

沙河实业股份有限公司

法定代表人：杨建达

二〇一三年三月二十七日