

证券代码: 000014

证券简称: 沙河股份

公告编号: 2014-003

沙河实业股份有限公司 2013 年度报告摘要

1、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		
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	

2、主要财务数据和股东变化

(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

	2013 年	2012 年	本年比上年增减(%)	2011 年
营业收入(元)	563,950,315.71	421,309,533.93	33.86%	399,837,689.40
归属于上市公司股东的净利润(元)	28,754,423.82	27,962,237.31	2.83%	57,278,218.88
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润(元)	27,209,891.02	26,103,112.50	4.24%	57,662,905.31
经营活动产生的现金流量净额(元)	74,199,488.43	92,412,303.62	-19.71%	-262,359,640.68
基本每股收益(元/股)	0.1426	0.1386	2.89%	0.284
稀释每股收益(元/股)	0.1426	0.1386	2.89%	0.284
加权平均净资产收益率(%)	4.83%	4.89%	-0.06%	10.71%
	2013 年末	2012 年末	本年末比上年末增减(%)	2011 年末
总资产(元)	1,892,715,842.28	2,020,502,625.83	-6.32%	1,797,309,398.33
归属于上市公司股东的净资产(元)	608,123,408.95	584,411,614.80	4.06%	560,483,481.23

(2) 前 10 名股东持股情况表

报告期末股东总数	30,861	年度报告披露日前第 5 个交易日末股东总数	29,402
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			
三亚成大投资有限公司	境内非国有法人	6.26%	12,625,887			
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	1.17%	2,354,501			
深圳市蓝波湾投资有限公司	境内非国有法人	1.14%	2,300,000		冻结	2,300,000
赵华	境内自然人	0.56%	1,130,097			
肖宏青	境内自然人	0.4%	805,250			
全国社保基金六零二组合	其他	0.35%	700,000			
杨小武	境内自然人	0.32%	636,100			
陈玉全	境内自然人	0.28%	560,504			
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）	上述股东中，三亚成大投资有限公司通过普通账户持有公司 80 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 12,625,807 股，合计持有公司 12,625,887 股。					

（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



3、管理层讨论与分析

（一）市场环境变化与管理层看法

2013年，政府简政放权，深化改革，特别是党的十八届三中全会召开，明确以市场为导向，促使国内整体宏观经济稳中有进，稳中向好，GDP稳步增长，CPI温和上扬，PPI缓慢回升，通货膨胀逐步缓和。在政策趋向宽松、经济平稳回升等宏观环境持续向好的情况下，一、二线城市市场迅速回暖，并维持成交高位态势，三、四线城市也成交活跃但出现分化，总的来说，房地产业迎来了自2008年世界金融危机后难得的“黄金年”。

公司认为，政府对房地产的政策趋于平缓，由原来单一行政性调控逐步过渡到以市场化为主，以保障房为辅的住房供

应体系建设和建立城乡统一的建设用地市场、完善城镇化健康发展体制机制、推进以人为核心的城镇化的行业发展思路。以二三线城市，特别是人口密集型和资源丰富型的二三线城市的城市化进程符合中国房地产的发展方向。与此同时，中国经济的持续快速增长、人民收入的提高、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。一线城市和热点二线城市受水、土地等资源和环境承载力的瓶颈影响，限购限贷等调控措施短期难以退出，未来或由房产税、利率市场化等“长效机制”取代，给房地产发展带来不确定性因素；另一方面，高土地出让成本和稀缺用地的激烈竞拍将推高房价，势必形成高土地出让成本和高房价的恶性循环，提高了房地产企业进入一线城市进行房地产开发的门槛。因此，公司将顺应我国进一步加快城镇化发展步伐的政策要求和经济社会的发展趋向，集中力量，敢闯敢试，一手做实深圳的城市更新项目，一手做强国内省会及中心城市的城镇化住宅项目，把沙河股份发展成为一家优秀的城镇化住宅产品运营商。

（二）2013年房地产开发建设情况

公司2013年新开工的项目有3个，新开工面积约42万 m^2 ，是公司有史以来年度新开工项目最多、新开工面积最大的年份，其中“深业世纪工业中心”项目约19万 m^2 ，长沙堤亚纳湾三期一项目11.5万 m^2 ，新乡世纪新城项目11.7万 m^2 。

（三）2013年管理回顾

2013年，为落实公司的主要目标和重要任务，公司全体员工同心协力，奋力拼搏，攻坚克难，发扬“以我为主”、敢于担当的精神，做到接受任务不讲条件、执行任务不打折扣、完成任务力求圆满，全力以赴打好攻坚战役，在推进项目开发建设、业务经营、内部管理等方面做了大量的工作，呈现多处特色，构建公司核心竞争力。

1.强化管理，落实责任，项目开发全面提速

2013年，公司新开工的项目有3个，包括：深业世纪工业中心、长沙堤亚纳湾三期一、新乡世纪新城。特别是深业世纪工业中心项目的开工，结束了多年来公司在深圳本地无项目的历史。

2.创新手段，精心筹备，楼盘销售业绩不俗

2013年，公司按照不同项目，不同产品，采用不同营销方法。主要有：一是围绕产品“快销”打造项目品牌和挖掘客户潜力，促进长沙别墅项目销售；二是“围绕市场需求深挖产品核心价值点，创新营销手段和工作方法，积极拓展推广渠道”的营销策略，做好新乡世纪村销售；三是精心组织，认真筹备，全力以赴做好世纪新城一期开盘工作。经过努力，三个项目均超额完成了年度销售任务。

3.规范运作，加强管理，成本管控体系领先

2013年，公司从信息系统建设、成本管理制度、成本管理方法三方面入手，全面系统地加强成本管控方面的建设。第一信息系统建设方面，实施了成本管理系统升级、采购与招投标管理系统建设和OA系统升级，并将三个信息系统有机的结合，实现同平台，数据共享；第二成本管理制度建设方面，将项目招标管理、目标成本管理和设计图等内容进一步优化，针对项目招标管理，公司对2012年下半年新修订并推行的《开发项目采购、招标管理办法》进行了再修订，进一步规范了招标管理工作。针对目标成本管理，公司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、执行版的成本目标。针对设计图优化，公司通过各种价格的分析比较，寻求性价比高的设计方案；第三成本管理方法创新方面，公司针对所开发的地产项目所处的区域、城市、市场等不同情况，分别尝试采用三种不同的目标成本（上限）取值法，即“经验递减法”、“市场估值法”及“售价倒逼法”，进行成本管理创新。

4.规范管理，完善制度，对标管理工作取得实效。

2013年，公司制订了《2013年度对标管理工作计划》，根据对标计划，在“人力资源管理”、“项目单位建造成本”及“项目开发周期”三项方面开展了对标数据的搜集整理工作。通过对标工作的开展，发现公司在薪酬管理、开发计划管理方面尚存差距，提升和改善的空间很大。后续将继续加强薪酬管理、开发计划管理和成本管控，努力提升管理水平和工作效率，以进一步提高公司的经营业绩。

（四）2014年发展愿望

2014年，公司将着力抓好项目建设和楼盘销售工作；全力推进项目运营和新项目拓展工作；加大制度改革和机制创新工作力度，不断加强员工队伍尤其是中层骨干队伍建设为总体要求，全面完成公司年度的经营任务。2014年，公司计划新增长沙项目、新乡项目和深业世纪工业中心项目开工面积。

为此，公司将遵循“明晰战略，稳住阵脚，敢闯敢试，创先争优”16字方针开展各项工作。

一是，明晰战略。公司战略是“顺应我国进一步加快城镇化发展步伐的政策要求和经济社会的发展趋向，集中力量，敢闯敢试，一手做实深圳的城市更新项目，一手做强国内省会及中心城市的城镇化住宅项目，把沙河股份发展成为一家优秀的城镇化住宅产品运营商”。目标是：要努力实现从一个住宅产品制造商向住宅产品运营商角色的转变。

二是，稳住阵脚。稳住长沙、新乡及深圳的深业世纪工业中心三个项目，完成计划的工程进度和销售任务。

三是，敢闯敢试。要从运营模式、销售手段、管理体制上进行尝试，实现突破。

四是，创先争优。要勇于向市场的标杆企业学习，找出公司发展的新路子。

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

无

（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

无

（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

无

（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

本年度报告为标准审计报告