

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2015-05

沙河实业股份有限公司 2014 年年度报告摘要

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		
电话	0755-86091298		
传真	0755-86090688		
电子信箱	wf000014@163.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

	2014 年	2013 年	本年比上年增减	2012 年
营业收入（元）	511,815,321.40	563,950,315.71	-9.24%	421,309,533.93
归属于上市公司股东的净利润（元）	60,783,578.72	28,754,423.82	111.39%	27,962,237.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	57,582,459.87	27,209,891.02	111.62%	26,103,112.50
经营活动产生的现金流量净额（元）	-321,940,602.79	74,199,488.43	-533.89%	92,412,303.62
基本每股收益（元/股）	0.3013	0.1426	111.29%	0.1386
稀释每股收益（元/股）	0.3013	0.1426	111.29%	0.1386
加权平均净资产收益率	9.55%	4.83%	4.72%	4.89%
	2014 年末	2013 年末	本年末比上年末增减	2012 年末
总资产（元）	2,236,734,317.07	1,892,715,842.28	18.18%	2,020,502,625.83
归属于上市公司股东的净资产（元）	665,941,386.58	608,123,408.95	9.51%	584,411,614.80

(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	19,642	年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数	14,812		
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

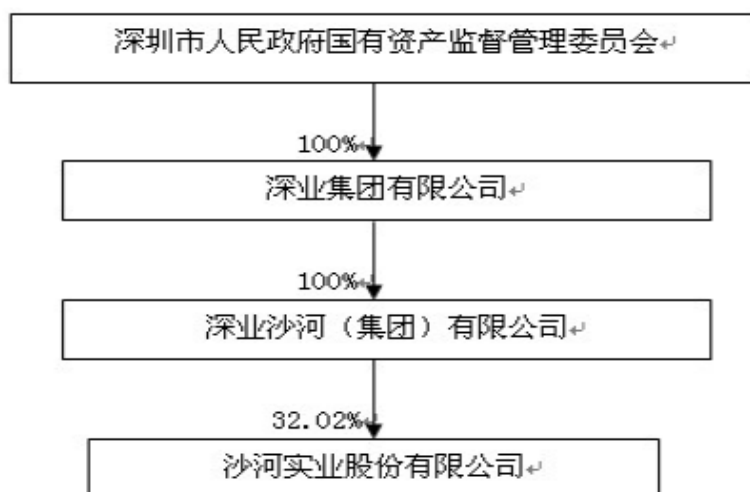
					股份状态	数量
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	32.02%	64,591,422			
陈贺香	境内自然人	1.18%	2,373,601			
余金国	境内自然人	0.99%	1,998,426			
余耀江	境内自然人	0.84%	1,700,946			
张佛连	境内自然人	0.67%	1,352,000			
王淑萍	境内自然人	0.63%	1,261,900			
徐智刚	境内自然人	0.58%	1,171,700		冻结	50,000
刘春花	境内自然人	0.49%	983,900			
赵华	境内自然人	0.49%	980,000			
李有渭	境内自然人	0.48%	975,500			
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）	自然人股东陈贺香持有公司股票 2,373,601 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 140,100 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 1,858,326 股，合计持有公司 1,998,426 股。自然人股东徐智刚通过普通账户持有公司 420,000 股，通过融资融券投资者信用账户持有公司 751,700 股，合计持有公司 1,171,700 股。自然人股东刘春花持有公司股票 983,900 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）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

2014年是中国大改革与大调整拉开序幕的一年，也是中国宏观经济沿着新常态轨迹持续发展的一年。一方面，GDP增速等宏观参数在外需疲软、内需持续回落等力量的作用下持续回落；另一方面，经济结构在消费升级、不平衡逆转以及政策调整的作用下出现较大幅度的调整。在中国经济“新常态”下，中国房地产业也步入了“新常态”，政策变调、增速下滑、结构调整、利润压缩、企业分化等行业新特征日渐显现。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，报告期内实现归属于上市公司股东的净利润6078万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，全国房屋新开工面积为17.96亿平方米，同比下降10.7%，其中住宅新开工面积为12.49亿平方米，同比下降14.4%；2014年全国商品房销售面积12.06亿平方米，同比下降7.6%，其中住宅销售面积10.52亿平方米，同比下降9.1%；2014年个人按揭贷款同比下降2.6%。

2014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：

深圳楼市阶段性分化明显，上半年各方以观望为主，供求不振，成交冷淡，房价先扬后抑，下半年逐月回暖，第四季度在众多利好的刺激下，量价跳跃式上涨，强势“翘尾”，新房成交均价逆市再创新高。其中出让住宅用地4.66万平方米，同比减少41.8%；住宅预售588万平方米，同比增加6.9%；新房成交403万平方米/41881套，同比减少一成左右；新房成交均价23972元/平方米，创历史新高，同比上涨11%。

长沙楼市表现可谓“跌宕起伏”，年初低迷，中期企稳，年末翘尾。其中商品房新增供应1690万^m²，新房成交990万^m²，同比下跌20%；新房成交均价7898元/^m²，同比上涨2%；新房成交金额782亿元，同比下跌19%。

新乡房价上半年经历了三涨三降，下半年整体平稳。其中商品房新增供应261.90万平方米，同比下降23.63%；新房成交287.19万平方米，同比下降25.34%；新房成交均价4164元，同比上涨5.28%；新房成交金额119.49亿元，同比下降24.67%。

公司认为，房地产业经历了2013年的市场繁荣之后，2014年市场全面降温，不分一、二线还是三、四线城市，不分高、中、低档产品，皆出现了明显降温。成交量下滑、投资增速放缓、房屋开工下降，所有市场指标皆下滑。特别是三、四线城市库存太大，严重供过于求，销售并不理想。

报告期内，国家并未采取“救市”措施，仅通过一系列的“微刺激”办法，比如上半年“定向降准”和“央五条”，下半年的“降息”，并默许地方政府因地制宜的采取了放松限购、支持合理需求等措施。在政策暖风频吹之下，四季度少数指标复苏，有一些大城市的住宅成交显著反弹，房价环比跌幅收窄，市场信心有所恢复。

公司认为，2015年将是中国大改革与大调整全面展开的一年，它将延续2014年中国宏观经济运行的逻辑，使新常态的典型特征进一步持续。房地产业也将与中国经济同步，继续保持“新常态”，并由“黄金时代”转向“白银时代”。

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，公司在建项目面积逾55.5万^m²（其中长沙“深业·堤亚纳湾”项目三期一约11.5万^m²，新乡“深业·世纪新城”项目约25万^m²，代建项目“深业世纪工业中心”项目约19万^m²），系公司有史以来年度建设体量最大的年份。

2) 创新手段，全力推动楼盘销售

深圳本部抓住2014年下半年深圳房地产市场回暖的有利时机，积极采取去库存化措施，将存量物业果断推向市场。

长沙公司创新营销思路，通过打造项目微网站、微平台，建立项目实时信息释放平台并拓展粉丝，积累客户资源，并与电商资源嫁接，低成本实现高上门量，全年接近1000组客户到达项目营销中心，持续保持了现场的热度；实施全员营销策略，调动全员力量，努力挖掘潜在客户，开展有社会及市场影响力的项目销售活动以及对政商客户有影响力的渗透式营销，一定程度上促进了项目双拼产品的去化。

新乡公司在年初及时制定了总体营销策略和销售计划，提前谋划，主动出击，进一步拓宽销售渠道，与新浪、腾讯等门户网站合作进行推广和蓄客，线上通过结合拓客拉访、县区外展、竞争楼盘截客等方式配合认筹排号，线下通过团购政策，与银行机构、医院及周边单位以小型推介会的形式，促进了项目宣传和销售。

3) 夯实基础，内部管控引向深入

制度建设与标准化方面。完善公司各项管理制度，报告期内修订、新增了31个制度，使公司内部管控模式更加精细化、标准化、规范化；加强合同及招标文件标准化模板编制工作，收集了工程招标文件70份、合同120余份、工程案例11份。

员工队伍建设方面。建立多层次、多角度的培训体系，重点是加强对员工的职业化培训，组织员工学习《做企业最好的员工》和《职业竞争力塑造与提升》课程，并将相关课程送到各所属企业基层，通过职业化培训，员工工作态度和工作作风得到明显转变。

财务风险管控方面。以财务风险防范为核心，不断完善和创新财务管控手段。通过修订公司各项财务管理制度、实施财务人员岗位轮换、试行所属企业财务监督管理报告、参加监督机构联合检查等财务管控手段，从事前防范、事中控制到事后监督全过程对公司及所属企业的财务活动实时监管，保障财务管控目标的实现。

计划成本管控方面。通过对信息系统建设、成本管理制度、成本管理方法三方面融合，打造具有公司特色的成本管控体系，成为公司核心竞争力。

（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50,539万元。其中，长沙公司实现合同销售收入19,263万元，新乡公司销售收入15,316万元，本部存量物业销售收入15,960万元。

项目	金额（万元）	比例
长沙深业·堤亚纳湾	19,263	38.11%
新乡深业·世纪村	9,480	18.76%
新乡深业·世纪新城	5,836	11.55%
本部存量物业	15,960	31.58%
合计	50,539	100%

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	三期I已于6月底开盘,年底已顺利竣工验收
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	项目年底前竣工结算
	4#楼二次结构完成,内外墙抹灰正在施工	
	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	
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	10月达到预售形象进度

(三)核心竞争力

1.经过多年发展,公司已经具有一定的品牌和知名度,积累了较丰富的开发经验。公司打造以“世纪村”为品牌的优质物业,在行业和客户中赢得良好的品牌效应和口碑,并开发了一系列楼盘。如:深圳“世纪村”、新乡“世纪村”、新乡“世纪新城”、长沙“沙河城”等。

2.公司在项目开发和项目运营方面,坚持“开发周期标准化、去化周期标准化、产品标准化”的“三化”策略,强化开发计划与成本管控,锤炼“快周转”运营理念,实现项目当年开工当年销售,开发速度处业内领先地位。

3.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。系统自2009年上线运行以来,在项目开发、建设过程中发挥重要作用,形成公司核心竞争力。

(四)未来发展与展望**1.行业竞争格局和发展趋势**

2015年将是中国大改革与大调整全面展开的一年,它将延续2014年中国宏观经济运行的逻辑,继续保持宏观政策连续性和稳定性,继续实施积极的财政政策和稳健的货币政策。政府对于房地产调控的态度与方针和2014年保持不变,将继续推行去行政干预化和建立长效机制,不动产统一登记、住房信息联网、房地产税立法等继续推进。因此,降息、降准等措施将接踵而至,促使房地产业全面回暖。虽然行业迎来回暖转机,但随着人口红利的褪去,刚需主力和改善性需求主力的劳动力人口趋于下降,房地产的需求高峰已经过去。同时,行业内部不断在调整,行业生态已发生改变,行业将保持“新常态”,难现以往历次调整后“量价齐升”局面。房地产业进入“白银时代”。

2.2015年公司经营计划和发展战略

2015年,公司将适应房地产市场的变化,把握项目开发节奏,狠抓库存去化,在做好产品的同时,积极探索新的利润增长点。

1)将产品做到极致。2015年房地产市场仍然是自住需求的市场,特别是改善需求将成为市场争夺的焦点。公司将研究相关客户群体的个性化需求、提升项目品质、提高售前售中售后服务,将产品做成市场认可、客户满意的精品。

2)创新营销手段、狠抓去化率。公司将运用互联网思维,创新营销手段,注重营销的渠道和实用性,实现长沙、新乡公司在售项目的清盘和去库存化。

3)积极探索新的利润增长点。2015年,公司将利用代建项目“深业世纪工业中心”成功开发的经验,积极寻找产业园和城市更新项目的合作与开发机会,为公司创造新的利润增长点。

3.可能面对的风险及应对措施**1)风险和问题**

一是资金实力较弱。公司销售规模小,资金回笼速度慢。融资渠道单一,公司抗风险能力比较差。

二是营销手段缺乏创新。面对持续低迷的房地产市场和沉重的销售压力,我们没有摸索出更为有效的销售方式和销售手段,销售工作起色不大,销售成绩不理想。

2)应对措施

一是积极拓展融资渠道,做好资金计划管理

积极拓展融资渠道,减少资金成本;密切关注公司资金链的安全,注意贷款到期日,确保按期还款或展期,以保证公司运营发展的资金需求;同时,加强资金使用计划的管理,特别是对重大资金支付的计划管理,确保各公司按月编制“半年度滚动资金计划”,资金收支早计划、早安排。

二是深挖项目价值,狠抓项目销售

2015年公司将通过加快长沙、新乡两地在建项目园林环境建设、完善配套设施、强化售前售中售后服务,全面提升项目品质等手段,全面提升项目品质,深度挖掘项目的市场潜在价值,加大成本管控和销售力度,创新营销手段,增强市场竞争力,实现快速销售。

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

一、本次会计政策变更的概述

1. 变更原因

财政部自2014年1月26日起修订了《企业会计准则第2号—长期股权投资》、《企业会计准则第9号—职工薪酬》、《企业会计准则第30号—财务报表列报》、《企业会计准则第33号—合并财务报表》，以及颁布了《企业会计准则第39号—公允价值计量》、《企业会计准则第40号—合营安排》、《企业会计准则第41号—在其他主体中权益的披露》等七项具体准则，并要求自2014年7月1日起在所有执行企业会计准则的企业范围内施行。

2014年6月20日，财政部修订了《企业会计准则第37号—金融工具列报》，并要求执行企业会计准则的企业应当在2014年度及以后期间的财务报告中按照该准则要求对金融工具进行列报。

2014年7月23日，财政部发布了《财政部关于修改〈企业会计准则—基本准则〉的决定》，要求所有执行企业会计准则的企业自公布之日起施行。

2. 变更前采用的会计政策

本次变更前，公司执行财政部于2006年2月15日颁布的《企业会计准则—基本准则》和38项具体会计准则、企业会计准则应用指南、企业会计准则解释公告以及其他相关规定。

3. 变更后采用的会计政策

本次变更后，公司采用的会计政策为财政部在2014年1月26日起陆续修订和颁布的企业会计准则第2号、第9号、第30号、第33号、第37号、第39号、第40号、第41号具体准则及2014年7月23日修改的《企业会计准则—基本准则》，其余未变更部分仍采用财政部于2006年2月15日颁布的相关准则及其他规定。

二、本次会计政策变更对公司的影响

公司于2014年7月1日开始执行前述除金融工具列报准则以外的7项新颁布或修订的企业会计准则，在编制2014年年度财务报告时开始执行金融工具列报准则，并根据各准则衔接要求进行了调整，对可比期间财务报表项目及金额的影响如下：

准则名称	对2014年6月30日/2014年半年度 相关财务报表项目的影响金额		对2013年12月31日/2013年度 相关财务报表项目的影响金额	
	项目名称	影响金额 增加+/减少-	项目名称	影响金额 增加+/减少-
《企业会计准则第2号—长期股权投资（2014年修订）》	可供出售金融资产	0.00	可供出售金融资产	0.00
	其中：可供出售金融资产账面余额	2,529,351.24	其中：可供出售金融资产账面余额	2,529,351.24
	可供出售金融资产减值准备	2,529,351.24	可供出售金融资产减值准备	2,529,351.24
	长期股权投资	0.00	长期股权投资	0.00
	其中：长期股权投资原值	-2,529,351.24	其中：长期股权投资原值	-2,529,351.24
	长期股权投资减值准备	-2,529,351.24	长期股权投资减值准备	-2,529,351.24

本次会计政策变更，仅对财务报表列示产生影响，对公司2014年半年度和2013年末资产总额、负债总额和净资产以及2014年半年度和2013年度净利润未产生影响。

(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
二〇一五年三月二十七日