

证券代码：000025、200025

证券简称：特力 A、特力 B

公告编号：2015-016

深圳市特力(集团)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	特力 A、特力 B	股票代码	000025、200025
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	吕航（代行董事会秘书职务）	孙博伦	
电话	(0755) 83989398	(0755) 83989339	
传真	(0755) 83989386	(0755) 83989386	
电子信箱	xmslv@sina.com	s9239243@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	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	464,987,527.80	486,729,308.18	486,729,308.18	-4.47%	419,642,661.31	419,642,661.31
归属于上市公司股东的净利润（元）	10,345,217.67	6,900,719.04	7,185,944.01	43.96%	7,146,259.35	7,426,919.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	8,775,007.16	-15,514,016.52	-15,228,791.55		-15,060,776.70	-14,780,116.33
经营活动产生的现金流量净额（元）	6,214,706.85	-2,629,634.80	-2,629,634.80		-7,756,382.47	-7,756,382.47
基本每股收益（元/股）	0.0470	0.0313	0.0326	44.17%	0.0324	0.0337
稀释每股收益（元/股）	0.0470	0.0313	0.0326	44.17%	0.0324	0.0337
加权平均净资产收益率	5.53%	3.67%	4.02%	1.51%	3.95%	4.33%
	2014 年末	2013 年末		本年末比上年 末增减	2012 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	806,324,777.80	700,998,151.85	702,180,174.03	14.83%	644,911,292.00	646,125,282.32
归属于上市公司股东的净资产（元）	191,880,262.80	191,351,957.28	182,370,970.80	5.21%	184,675,401.61	175,409,190.16

(2) 前 10 名普通股股东持股情况表

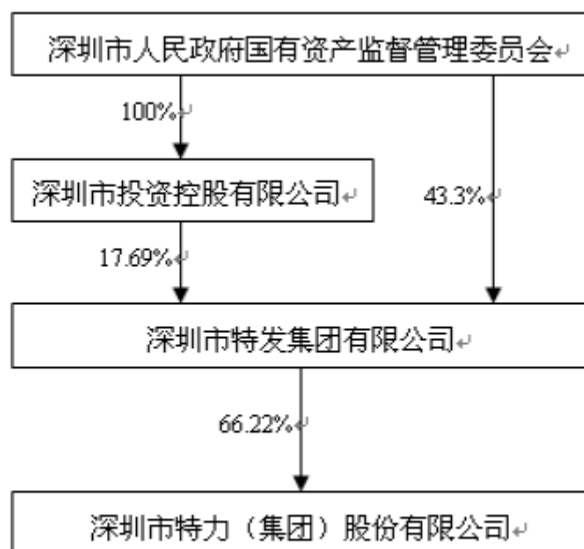
报告期末普通股股东总数		14,065		年度报告披露日前第 5 个交易日末普通股股东总数		14,395	
前 10 名普通股股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深圳市特发集团有限公司	国有法人	66.22%	145,870,560	14,587,056			
中国建设银行股份有限公司一摩根士丹利华鑫多因子精选策略股票型证券投资基金	其他	0.72%	1,582,648				
第一上海证券有限公司	境外法人	0.48%	1,063,845				
马宁	境内自然人	0.43%	940,000				
国元证券经纪（香港）有限公司	境外法人	0.40%	891,582				
江有华	境内自然人	0.39%	853,638				
杜双修	境内自然人	0.32%	700,297				
全国社保基金四零八组合	其他	0.25%	548,901				
凌风远	境内自然人	0.24%	520,358				
王建光	境内自然人	0.21%	470,594				
上述股东关联关系或一致行动的说明		前十名股东中，国有法人股东深圳市特发集团有限公司与其他股东不存在关联关系，也不属于《上市公司股东持股变动信息披露管理办法》中规定的一致行动人；未知其他流通股股东是否属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）		无					

(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

概述

2014年是特力集团市场化改革和转型升级的转折年。特力集团在新领导班子的带领下，对公司既有的汽车后市场、资源性资产租赁经营和物业服务管理等业务进行了全面梳理和调整，加强监督，强化集体决策，推行市场化、规范化、制度化管理。在深入分析企业实际情况和市场环境的基础上，制定了《特力集团业务转型发展纲要》，明确了集团向珠宝产业综合服务运营商转型的战略发展方向。

报告期内，结合公司的实际情况，公司充分发挥上市公司的融资平台优势，自1993年IPO融资（即首次公开发行股票）以来，在资本市场首次启动了非公开发行股票工作。2015年1月29日，公司非公开发行股票的申请经中国证监会发行审核委员会核准，本次非公开发行新增股份 7700万股，于2015年3月27日在深圳证券交易所上市。

本次非公开发行的募集资金投资项目—特力水贝珠宝大厦项目是特力集团向珠宝产业转型的第一步，该项目已于2013年7月正式动工，预计于2015年12月竣工。在建设特力水贝珠宝大厦的同时，特力集团的业务还将有计划地向珠宝行业拓展，进行相关投资。通过本次非公开发行，特力集团解决了特力水贝珠宝大厦项目建设的资金需求，同时筹集了向珠宝产业投资的起步资金，有利于实现特力集团的业务升级转型。本次发行完成后，特力集团的资本实力将大幅增强，净资产大幅提高；补充流动资金部分将缓解特力集团为业务发展而进行贷款的部分需求，减少利息支出，有效控制公司财务费用，有利于提升公司的整体经营业绩；同时公司负债水平将大幅降低，资产结构得以优化，抗风险能力将显著增强。

报告期内，公司的营业收入为46,499万元，同比减少4.47%，剔除不可比因素（去年同期房产处置收入4125万元）后，营业收入同比增加1,951万元，增长4.38%。实现利润总额1,003万元，同比减少31.01%，剔除不可比因素（本期处置招商银行股票收益114万元，去年同期处置房产收益3,216万元）后，利润总额同比增加2,652万元。实现归属于母公司所有者的净利润1,035万元，同比增加43.96%。归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润为878万

元，比去年同期增加2,401万元。

主营业务构成情况

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业成本比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
分行业						
汽车销售	309,927,524.30	305,567,651.81	1.41%	4.47%	4.54%	-0.07%
汽车检测维修及 配件销售	45,604,870.24	36,668,260.73	19.60%	-13.59%	-10.14%	-3.09%
物业租赁及服务	96,018,663.22	44,756,421.29	53.39%	6.70%	-1.60%	3.93%
分产品						
汽车销售	309,927,524.30	305,567,651.81	1.41%	4.47%	4.54%	-0.07%
汽车检测维修及 配件销售	45,604,870.24	36,668,260.73	19.60%	-13.59%	-10.14%	-3.09%
物业租赁及服务	96,018,663.22	44,756,421.29	53.39%	6.70%	-1.60%	3.93%
分地区						
深圳	451,551,057.76	386,992,333.83	14.30%	2.75%	2.22%	0.45%

核心竞争力分析

公司主营业务正在向珠宝产业综合服务运营商转型。深圳是我国珠宝产业的主要聚集地，水贝片区是深圳珠宝产业的核心聚集区，公司持有深圳水贝片区大量物业，已进入全面建设阶段的特力吉盟黄金首饰产业园被列入深圳市旧工业区改造 11 个试点项目之一，本公司在产业园区拥有或通过全资子公司拥有 2、3 号地块，本公司参股企业深圳特力吉盟投资有限公司和深圳市兴龙机械模具有限公司分别拥有 7、8 号地块，是产业园区最大的业主。其中全资子公司深圳市中天实业有限公司承建的特力水贝珠宝大厦项目已顺利启动，预计于 2015 年底竣工。

公司将抓住水贝珠宝产业聚集区升级改造的历史机遇，以在产业园中投资建设的项目为物理平台，以水贝片区自有物业及其聚集的珠宝商客户资源为基础，采取差异竞争策略，围绕珠宝市场运营，挖掘相关电子商务及金融服务等方面的深层需求，提供全方位的高端增值服务，向珠宝市场综合运营服务商转型，最终形成珠宝市场运营、电子商务、金融服务三大业务版块互动格局。同时，公司将整合珠宝产业各类资源，抓住国有上市公司和园区最大业主的双重优势，着力打造覆盖产业园区辐射水贝片区的特力互联网云平台，在云平台大数据挖掘的基础上，构建电子商务、金融服务等多种配套服务，提升和挖掘珠宝文化，进行品牌建设，建立珠宝产业线上线下互动的生态圈。

公司未来发展的展望

（一）公司所在行业的发展趋势

2014年国际、国内经济稳中偏弱，国家正在进行结构调整，经济下行压力仍然存在。与公司业务相关的汽车和物业管理行业分别受反垄断法、厂家商务政策、最低工资标准上调等影响，竞争加剧。汽车销售市场形势严峻，利润也大幅下降，竞争越加激烈，汽车销售行业

出现普遍亏损局面，尤其2015年深圳市政府出台相关政策实施小汽车限购，将会对深圳市汽车销售企业带来极大影响。物业租赁市场通过市场化的竞价机制，实现效益最大化，收入显著提升。

综上所述，特力集团自营的传统汽车业务和物业管理已不具备持续发展前景，只有转型成功才能继续生存和发展。

（二）公司发展战略和主要工作任务措施

公司将围绕向珠宝产业综合服务运营商转型的战略思路，将工作重心转向特力水贝珠宝产业园运作和综合配套服务；以珠宝产业园的开发运营和综合配套服务为主业，充分利用市场资源和公司资源，梳理珠宝行业产业链，确定珠宝产业园运营的商业模式，满足客户需求，打造特力的品牌价值。

公司将以统一管控为手段，统一调配资源，强化管理，增收节支，确保全年经营任务的顺利完成。加强资源性资产管理，做好策划与包装，实现租赁价格进一步市场化，提升物业经营收益；加快物业公司市场化进程，争取获得水贝珠宝产业园的物业管理权，探索专业产业园的物业管理模式；加强参股企业管控，支持企业搞好经营；按照平稳、有序、尽快的原则，做好部分汽车企业的退出工作。

公司积极推进向珠宝产业综合服务运营商转型的战略目标，力争在珠宝专业市场、珠宝电子商务、珠宝金融服务等领域，通过多种渠道寻求符合公司战略及自身发展特点的目标企业，通过兼并收购实现公司快速做大做强。

为了健全上市公司治理结构，建立对上市公司高级管理人员和核心员工的激励与约束机制，根据证监会的《上市公司股权激励管理办法》和《关于上市公司实施员工持股计划试点的指导意见》的文件精神，公司将在控股股东的支持下，积极研究推进适合本公司的管理层和核心员工的长效股权激励方案。

（三）公司未来发展所需的资金

公司已于2015年3月完成了非公开发行股票工作，募集资金已全部到账。2015年，对于重点项目建设和新业务开展所需的资金，公司一方面将严格按照募集资金使用计划，将募集资金用于募集资金投资项目的建设，确保募集资金投资项目按计划稳步推进。

公司将适时推进特力吉盟产业园区3号地块的开发建设工作，根据自身情况，充分论证银行贷款、资本市场再融资等多种方式，筹措建设资金。另一方面，将结合企业的承受能力和公司短、中、长期利益，积极探索研究，确定更多低成本融资方案，为公司业务拓展提供更加稳定的资金。

（四）可能面对的风险

在市场竞争激烈、增速放缓的大势下，深圳汽车消费市场呈现负增长，供大于求状况明显，尤其受2015年深圳市实施汽车限购政策影响，以自主品牌为主的入门级车型和品牌将逐步萎缩，中级品牌将受挤压，本公司经营的一汽丰田属中级品牌，但主要销售小排量入门级车型，因此公司汽车销售与服务业务将受到较大的影响，使公司2015年经营存在一定风险。

面对上述风险，公司一方面将制订有序退出汽车销售业务的方案，按照平稳、有序、尽快的原则，做好部分汽车企业的退出工作，另一方面将借助公司的商业模式转型和发展，将工作重心转向特力水贝珠宝产业园运作和综合配套服务，全力向珠宝市场综合运营服务商转型。

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

因执行新企业会计准则导致的会计政策变更

2014年初,财政部分别以财会[2014]6号、7号、8号、10号、11号、14号及16号发布了《企业会计准则第39号——公允价值计量》、《企业会计准则第30号——财务报表列报(2014年修订)》、《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》、《企业会计准则第33号——合并财务报表(2014年修订)》、《企业会计准则第40号——合营安排》、《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》及《企业会计准则第41号——在其他主体中权益的披露》,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,鼓励在境外上市的企业提前执行。同时,财政部以财会[2014]23号发布了《企业会计准则第37号——金融工具列报(2014年修订)》(以下简称“金融工具列报准则”),要求在2014年年度及以后期间的财务报告中按照该准则的要求对金融工具进行列报。

经本公司第七届董事会第十次会议于2014年10月24日决议通过,本公司于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,对当期和列报前期财务报表项目及金额的影响如下:

准则名称	会计政策变更的内容及其对本公司的影响说明	对2014年1月1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-
《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》	执行《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》之前,本公司对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资,作为长期股权投资并采用成本法进行核算。执行《企业会计准则第2号——长期股权投资(2014年修订)》后,本公司将对被投资单位不具有共同控制或重大影响,并且在活跃市场中没有报价、公允价值不能可靠计量的股权投资作为可供出售金融资产核算。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	可供出售金融资产	+10,478,985.77
		长期股权投资	-10,478,985.77
《企业会计准则第9号——职工薪酬》	执行《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》之前,对公司离退休人员离职后福利,本公司于实际发生时计入当期损益。执行《企业会计准则第9号——职工薪酬(2014年修订)》后,离退休人员离职后福利的会计政策详见附注四、21。本公司采用追溯调整法对上述会计政策变更进行会计处理。	递延所得税资产	+1,182,022.18
		长期应付职工薪酬	+10,297,200.34
		少数股东权益	-134,191.68
		未分配利润	-8,980,986.48
		管理费用	-933,886.44
		财务费用	+580,459.20
		年初未分配利润	-9,266,211.45

详情请见公司于2014年10月26日刊登在《证券时报》、《香港商报》及巨潮资讯网

(www.cninfo.com.cn) 上的2014-064号的《关于会计政策变更公告》。

(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