

证券代码: 000014

证券简称: 沙河股份

公告编号: 2017-16

沙河实业股份有限公司 2016 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,为全面了解本公司的经营成果、财务状况及未来发展规划,投资者应当到证监会指定媒体仔细阅读年度报告全文。

除下列董事外,其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
董方	董事	工作原因	刘世超

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期普通股利润分配预案或公积金转增股本预案

适用 不适用

是否以公积金转增股本

是 否

公司经本次董事会审议通过的普通股利润分配预案为:以 201705187 为基数,向全体股东每 10 股派发现金红利 0.15 元(含税),送红股 0 股(含税),不以公积金转增股本。

董事会决议通过的本报告期优先股利润分配预案

适用 不适用

二、公司基本情况

1、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		
办公地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼		
传真	0755-86090688		
电话	0755-86091298		
电子信箱	wf000014@163.com		

2、报告期主要业务或产品简介

(一) 主要业务情况

沙河实业股份有限公司是一家由深业沙河(集团)有限公司控股的国内A股市场的上市公司,总股本为201,705,187股,是深圳市政府在香港的窗口企业、深圳市国有企业的旗舰—深业集团成员企业,主要从事房地产开发与经营、现代服务型产业用房运营与管理。

自从1993年涉足房地产开发以来,公司先后成功开发出荔园新村、宝瑞轩、鹿鸣园、世纪村、沙河世纪假日广场、长沙深业 堤亚纳湾、新乡世纪村、新乡世纪新城等10多个住宅、商务项目。其中,公司在世纪村项目的开发中,首创“国际文明居住标准”理念,通过国家建设部A级住宅认定,获得“全国人居优秀推荐楼盘”等多种荣誉。公司还把世纪村品牌成功移植

河南新乡，并获得一系列荣誉。同时，公司代建项目“深业世纪工业中心”荣获深圳市投资推广国际化重点园区。

2016年，公司主要经营模式（包括采购模式、生产模式和销售模式等）并未发生重大变化，仍然以获取土地、建设开发和产品营销的模式经营房地产业。

报告期内，公司在售项目所在地长沙和新乡两市分别处在二、三线城市，两个项目公司紧紧抓住分类调控去库存“窗口期”，充分发挥主观能动性，销售业绩均创历史最高记录。但项目价值贡献依然偏低，毛利率同比呈下降趋势。

（二）行业发展情况

2016年，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。年初中国政府提出因城施策去库存，但随着热点城市房价、地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存政策。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展构建良好环境。

3、主要会计数据和财务指标

（1）近三年主要会计数据和财务指标

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

单位：人民币元

	2016 年	2015 年	本年比上年增减	2014 年
营业收入	620,757,228.92	413,213,720.92	50.23%	511,815,321.40
归属于上市公司股东的净利润	28,596,797.03	52,963,507.19	-46.01%	60,783,578.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	16,052,645.87	37,448,460.86	-57.13%	57,582,459.87
经营活动产生的现金流量净额	444,308,245.03	39,894,394.25	1,013.71%	-321,940,602.79
基本每股收益（元/股）	0.1418	0.2626	-46.00%	0.3013
稀释每股收益（元/股）	0.1418	0.2626	-46.00%	0.3013
加权平均净资产收益率	3.95%	7.68%	-3.73%	9.55%
	2016 年末	2015 年末	本年末比上年末增减	2014 年末
总资产	1,873,814,393.41	2,170,514,993.03	-13.67%	2,236,734,317.07
归属于上市公司股东的净资产	736,207,554.89	715,073,739.85	2.96%	665,941,386.58

（2）分季度主要会计数据

单位：人民币元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	32,351,799.80	90,165,632.44	49,322,991.39	448,916,805.29
归属于上市公司股东的净利润	-4,849,099.43	-5,599,932.91	-7,087,184.82	46,133,014.19
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-8,911,989.16	-8,663,838.67	-10,145,375.27	43,773,848.97
经营活动产生的现金流量净额	14,796,917.16	84,148,507.38	67,511,876.45	277,850,944.04

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

4、股本及股东情况

（1）普通股股东和表决权恢复的优先股股东数量及前 10 名股东持股情况表

单位：股

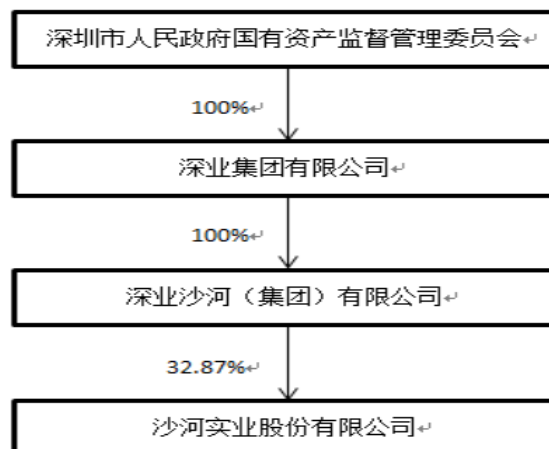
报告期末普通股股东总数	18,453	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	19,377	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押或冻结情况		
					股份状态	数量	
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	32.87%	66,303,862	0			
中科汇通（深圳）股权投资基金有限公司	境内非国有法人	11.51%	23,220,155	0	质押	23,220,055	
国金证券—工商银行—国金工银量化恒盛精选 D 类 50 期集合资产管理计划	其他	2.81%	5,670,000	0			
陈贺香	境内自然人	1.18%	2,388,501	0			
中国建设银行股份有限公司—华宝兴业事件驱动混合型证券投资基金	其他	1.17%	2,350,928	0			
华宝信托有限责任公司—交银盛通精选集合资金信托计划 A 类 1 期	其他	0.84%	1,700,000	0			
傅爱珍	境内自然人	0.70%	1,407,500	0			
惠燕红	境内自然人	0.61%	1,238,222	0			
北京神州牧投资基金管理有限公司—泽泉神州牧六号证券投资基金	其他	0.58%	1,168,912	0			
五矿经易期货有限公司—五矿经易新动力 9 号资产管理计划	其他	0.52%	1,043,155	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 2,388,501 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。				

（2）公司优先股股东总数及前 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。

（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、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

本公司请投资者认真阅读本年度报告全文，并特别注意下列风险因素
公司是否需要遵守特殊行业的披露要求
是

房地产业

2016年，是中国全面建成小康社会决胜阶段的开局之年，也是推进供给侧结构性改革的攻坚之年。面对错综复杂的国内外经济形势，中国政府积极适应和引领经济发展新常态，坚持全面深化改革，加快经济发展方式转变和经济结构调整，使得国民经济运行稳中向好，中国经济实现了“十三五”良好开局。在供给侧结构性改革大背景下，房地产业作为中央政府确定的“三去一降一补”五大任务的重点领域，去库存成为房地产市场的主基调，在各种政策叠加刺激之下，房地产市场快速升温并出现严重分化。一、二线城市房价大幅攀高，而三、四线城市仍然面临去库存压力。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“主动应对新一轮国企改革的机遇与挑战，提升项目产品去化率，突出抓好资金管理、项目管理、运营管理等重点工作，不断提升企业竞争力”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，公司实现营业总收入62,075.72万元，同比增加50.23%；营业总成本59,788.14万元，同比增加65.20%；利润总额3,960.91万元，同比减少55.94%；净利润2,911.27万元，同比减少45.49%；归属于母公司所有者的净利润2,859.28万元，同比减少46.00%。2016年12月31日，公司资产总额187,381.44万元，同比减少13.67%；归属于母公司所有者权益73,620.76万元，同比增加2.96%。

（一）经营情况讨论与分析

1.经营环境变化及公司判断

2016年，全国房地产开发企业住宅新开工面积115,911万平方米，同比增长8.7%；住宅竣工面积77,185万平方米，同比增加4.6%；住宅销售面积137,540万平方米，同比增加22.4%；住宅销售额99,064亿元，同比增加36.1%；住宅待售面积40,257万平方米，同比减少11.0%。

2016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：

深圳市住宅预售399万平方米，同比减少40%；新房成交418万平方米/40,443套，同比减少40%；新房成交均价53,454元/平方米，同比上涨59.9%。截止至2016年12月31日，深圳楼市库存量约381万平方米/34,663套，去化周期8-9个月，没有去库存的压力。

长沙市供应商品房2,031万平方米，同比增加17%；成交2,892万平方米，同比增加37%；均价7624元/m²，同比上涨7%。2016年消化积压的库存，销售显著，截止至2016年12月31日，库存量约为6个月。

新乡市完成房地产开发投资365.86亿元，同比增加42.1%；商品房销售面积739.95万平方米，同比增加49.6%（其中，住宅销售面积（不含长垣）591.43万平方米，同比增加47.9%）；商品房销售额282.57亿元，同比增加50.2%（其中，住宅销售额（不含长垣）达到232.87亿元，同比增加52.5%）。

公司认为，年初对房地产市场走势的判断是正确的（详见《2015年度报告》）。2016年，房地产政策呈现“前松后紧”的局面，即2016年上半年，全国政策延续2015年的宽松基调；随着房地产价格大幅攀高，2016年下半年，房地产政策紧急刹车，由宽松转向收紧，房地产市场进入新一轮调整期。公司在售项目所在地长沙和新乡两市分别处在二、三线城市，两个项目公司紧紧抓住分类调控去库存“窗口期”，充分发挥主观能动性，销售业绩均创历史最高记录。

报告期内，房地产政策经历了从宽松到热点城市持续收紧的过程。年初中国政府提出因城施策去库存，但随着热点城市房价、地价快速上涨，政策分化进一步显现。一方面，热点城市调控政策不断收紧，限购限贷力度及各项监管措施频频加码，遏制投资投机性需求，防范市场风险；另一方面，三四线城市仍坚持去库存政策。同时，中央加强房地产长效机制建设，区域一体化、新型城镇化等继续突破前行，为行业长期发展积极构建良好环境。

公司认为，2017年中国政府将延续2016年下半年中央经济工作会议提出“建立符合国情、适应市场规律的房地产平稳健康发展长效机制”的房地产政策。一、二线热点城市将会延续高压调控态势，房地产市场将迅速降温，房价走势也将趋于平稳；同时，普通二线城市和大多数三、四线城市仍将供过于求，去库存仍是当地楼市的首要任务。因此，公司将把握机会，重点做好项目销售和工程建设工作。

2.公司经营与管理情况

公司是一家典型的以住宅开发为主的房地产开发企业，项目主要集中在二、三线城市的湖南省长沙市和河南省新乡市；在深圳市本部所在地，公司除原办公场所沙河商城拆迁物业外无其他土地储备。2016年，公司紧紧抓住去库存“窗口期”，在公司董事会领导下，公司经营班子调动一切积极因素，带领广大员工勤奋努力、攻坚克难，较好地完成全年工作任务。

2016年度，长沙公司实现营业收入27,809.62万元，净利润2,229.06万元；新乡公司实现营业收入30,180.94万元，净利润171.94万元。

1) 把握有利时机，全力以赴去库存

长沙公司通过强化渠道及相关销售政策的执行与落地，充分发挥三级市场分销、全员营销、行销和拓客、同行转介和“老带新”等销售渠道的作用，取得了销售的实质突破。

新乡公司早谋划早动手，抓住去库存“窗口期”，发挥主观能动性，通过合作伙伴和自身的努力，拉访带访结合小型多样的现场体验活动，保持项目关注度和上门量，从中极大限度促进成交。销量和售价均超出区域内楼盘，居新乡市南区地产项目第一。

2) 加强制度建设, 成本管控日趋规范

成本管控是企业管理的生命线。公司坚持以目标成本管理为核心的动态成本管理体系, 指导各项目及时编制目标成本, 各项目每月报送动态成本情况, 加强了对各项目的动态成本控制, 总的成本突破率得到控制。同时, 公司进一步加强制度建设, 制定和修订了供应商管理制度、招投标管理制度, 对预结算管理制度、工程签证管理制度、设计变更管理制度等进行了宣贯学习, 确保公司全体人员都重视成本, 按规定和规矩办事, 营造廉洁从业的良好氛围。

3) 强化财务制度执行力, 积极应对“营改增”

“营改增”涉及公司经营活动的方方面面, 在会计核算、税务申报、发票管理、经营测算等方面都发生重大改变。从政策出台到实施仅有一个月的时间, 时间紧任务重。为了保证全体财务人员和项目公司尽快熟悉政策、用好政策, 避免工作失误, 公司高度重视并组织相关人员学习, 要求项目公司对已交和未交营业税进行全面汇算; 同时, 根据增值税的核算特点, 重新设置了会计科目。公司营销和财务人员加班加点对每一户的缴款情况进行逐户核对, 确保资料无误, 圆满完成了“营改增”工作。会计科目的重新设置也为今后的会计结转收入与税金的配比打下了良好的基础。

4) 以学促做, 提升团队执行力

为打造一支执行力强的营销管理团队, 提升管理团队的营销创新能力, 特聘请国内知名培训师为公司管理人员讲授《二三线城市房地产去库存渠道深拓模式》、《房地产建筑创新》课程; 同时组织员工参加《施工现场安全生产》、《营改增》、《财经法规》、《建设项目全过程精细化管理》、《跨部门沟通与协作》等课程培训14多次, 实现分层级、分专业的多种形式的人才职业培养, 提升员工队伍的职业意识、职业素养、职业能力。

(二) 报告期内主要的经营情况

1. 土地储备情况

序号	项目名称	权益比例	拿地方式	拿地时间	地块性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑面积 (m ²)	
								总建筑面积	计容建筑面积
1	长沙市	100.00%	出让	2005/3/30	商业、住宅	115,751.00	3.18	460,754.00	367,675.00

2. 房地产开发情况

在建项目

序号	项目名称	权益比例	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	长沙沙河城三期II	100%	16,561.00	22,696.00	19,029.00
2	新乡世纪新城三期	70%	24,740.87	130,413.65	110,847.93
合计			41,301.87	153,109.65	129,876.93

3. 房地产销售情况

1) 长沙公司销售情况

序号	产品	权益比例	可供出售面积	预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	沙河城一期联排	100%	196.00	196.00	196.00
2	沙河城一期双拼	100%	367.00	-	-
3	沙河城一期商业	100%	1,305.00	-	-
4	沙河城一期公寓	100%	10,203.00	-	64.00
5	沙河城二期双拼	100%	5,848.00	3,040.00	3,040.00
6	沙河城二期联排	100%	526.00	526.00	526.00
7	沙河城三期一洋房	100%	69,226.00	42,003.00	32,394.00
合计			87,671.00	45,765.00	36,220.00

2) 新乡公司销售情况

序号	产品	权益比例	可供出售面积	预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	世纪村一期商业	70%	894.00	894.00	894.00
2	世纪村二期商业	70%	274.00	274.00	274.00
3	世纪村二期住宅	70%	553.00	553.00	553.00
4	世纪村三期住宅	70%	2,230.00	2,230.00	2,230.00
5	世纪村三期商业	70%	2,468.00	2,468.00	2,468.00

6	世纪新城一期住宅	70%	57,402.00	19,893.00	26,207.00
7	世纪新城一期商业	70%	1,505.00	520.00	-
8	世纪新城二期住宅	70%	52,354.00	18,987.00	38,262.00
9	世纪新城二期商业	70%	2,716.00	690.00	645.00
	合计		120,396.00	46,509.00	71,533.00

3) 住宅销售情况

序号	产品	权益比例	可供出售面积	预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	沙河城一期联排	100%	196.00	196.00	196.00
2	沙河城一期双拼	100%	367.00	-	-
3	沙河城一期公寓	100%	10,203.00	-	64.00
4	沙河城二期双拼	100%	5,848.00	3,040.00	3,040.00
5	沙河城二期联排	100%	526.00	526.00	526.00
6	沙河城三期一洋房	100%	69,226.00	42,003.00	32,394.00
7	世纪村二期住宅	70%	553.00	553.00	553.00
8	世纪村三期住宅	70%	2,230.00	2,230.00	2,230.00
9	世纪新城一期住宅	70%	57,402.00	19,893.00	26,207.00
10	世纪新城二期住宅	70%	52,354.00	18,987.00	38,262.00
	合计		198905.00	87428.00	103472.00

4) 商业销售情况

序号	产品	权益比例	可供出售面积	预售面积 (m ²)	结算面积 (m ²)
1	世纪村一期商业	70%	894.00	894.00	894.00
2	世纪村二期商业	70%	274.00	274.00	274.00
3	世纪村三期商业	70%	2,468.00	2,468.00	2,468.00
4	世纪新城一期商业	70%	1,505.00	520.00	-
5	世纪新城二期商业	70%	2,716.00	690.00	645.00
6	沙河城一期商业	100%	1,305.00	-	--
	合计		9162.00	4846.00	4281.00

4. 物业出租情况

序号	产品	所在地区	权益比例	楼面面积	出租率
1	沙河世纪楼物业	深圳	100%	1,040.06	100%
2	沙河世纪村物业	深圳	100%	246.00	100%
3	沙河华夏路物业	深圳	100%	692.02	100%
4	沙河存量物业	深圳	100%	171.35	100%
5	新乡世纪村物业	新乡	100%	1,216.29	100%
6	新乡世纪城物业	新乡	100%	2,579.70	100%
	合计			5945.42	

5. 报告期末融资情况

融资途径	融资余额 (万元)	期限	成本区间
银行贷款	42,000	0-9年	6.15%-7.07%
关联方借款	20,000	1-3年	4.35%-4.85%

(三) 公司未来发展展望

1. 行业竞争格局和发展趋势

2017年是实施“十三五”规划的重要一年，是供给侧结构性改革的深化之年。稳中求进工作总基调将作为中国治国理政的重要原则，也必将推动“三去一降一补”取得实质进展。房地产业作为去库存供给侧结构性改革的重要一环，在坚持分类调控和因城因地施策前提下，将加快建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制，既抑制房地产泡沫，又防止出现房价大起大落。可以预计2016年房价涨幅过快的一二线热点城市将面临严格的调控政策，房地产销售面积将下降；三四线城市仍将在去库存政策支持下继续发力，信贷资源等也有望向其倾斜，房地产销售面积将保持平稳。因此，2017年对于房地产企业来讲是机遇与挑战并存的一年，也是加快战略转型和业务整合的一年。

2. 公司经营计划和发展战略

2017年，公司经营工作思路是：要在2016年各项工作已经形成突破的基础上，快速扩大战果，向纵深推进各项工作展开，机不可失、时不我待。

1) 全力以赴，完成全年销售任务，打好项目去化和回款攻坚战。公司将紧紧抓住政府出台的各项房地产去库存政策优势，合理分解营销任务，精准制定销售策略，有效激活团队活力，大胆创新营销手段，确保顺利完成年度销售任务。

2) 创新管理理念，建立并完善财务风险管控体系。房地产行业财务风险不仅仅包括融资风险，还包括投资风险、流动性风险、会计报表风险、税务风险、委托代理风险等等。管控手段既包括财务管控、也包括运营管控、成本管控、人力资源管控等等。2017年公司将对现有财务风险管控手段进行全面的梳理、改进，提升管理实效，并进行理论总结，初步形成财务风险管控体系。

3) 进一步强化风险控制。公司将进一步对现有制度进行梳理，严把风险控制点，做到事前有计划、事中有执行、事后有监督。

4) 2017年资金计划

公司2017年度计划投资31,614万元。其中：长沙公司计划投资22,293万元；新乡公司计划投资9321万元。

5) 2017年续建或新建项目情况

序号	项目名称	项目所在城市	权益比例	占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)
1	长沙沙河城三期II	湖南长沙市	100%	16,561.00	22,696.00	19,029.00
2	长沙沙河城四期II	湖南长沙市	100%	11,926.00	48,000.00	35,778.00
3	新乡世纪新城三期	河南新乡市	70%	24,740.87	130,413.65	110,847.93
合计				53,227.87	201,109.65	165,654.93

6) 2017年计划销售情况

(1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	17年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)
1	沙河城一期双拼	100%	367.00	367.00
2	沙河城一期商业	100%	1,305.00	-
3	沙河城一期公寓	100%	10,203.00	-
4	沙河城二期一双拼	100%	2,805.00	2,525.00
5	沙河城三期一洋房	100%	27,218.00	23,176.00
6	沙河城三期二洋房	100%	17,952.00	10,771.00
7	沙河城三期二商业	100%	699.00	419.00
合计			60,549.00	37,258.00

(2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	17年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)
1	世纪新城一期住宅	70%	10,439.00	10,439.00
2	世纪新城一期商业	70%	1,505.00	426.00
3	世纪新城二期住宅	70%	29,776.00	28,144.00
4	世纪新城二期商业	70%	1,783.00	1,261.00
合计			43,503.00	40,270.00

3.可能面对的风险及应对措施

1) 风险和问题

- 一是公司在一线城市无土地储备，两项目公司所在地属二三线城市，房地产库存较大。
- 二是人才队伍现状与公司发展要求差距较大。
- 三是异地项目价值贡献依然偏低，毛利率同比呈下降趋势。

2) 应对措施

- 一是充分利用好控股股东深圳本土大型国有企业的优势。

公司控股股东沙河集团和深业集团属深圳本土大型国有企业，在深圳拥有大量的土地储备和良好的企业信用级别，能为公司融资提供帮助。同时，公司将积极总结已完工代建项目的开发模式，探索回归深圳本地开发项目和项目运营。

- 二是创新营销手段，狠抓项目去化。

2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是 否

3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用 不适用

4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是 否

5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用 不适用

6、面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

7、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。

沙河实业股份有限公司
法定代表人：陈勇
二〇一七年三月二十八日