

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2022-07

沙河实业股份有限公司 2021 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。

所有董事均已出席了审议本报告的董事会会议。

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 201,705,187 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.50 元（含税），送红股 2 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	wangfan@shahe.cn		

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，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。

2021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。

（二）市场地位及竞争优势

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。

公司已在长沙市深耕十多年，已成功打造多业态产品，沙河城项目得到社会广泛好评，沙河城的品质和公司品牌已深入人心。同时，公司在新乡市开发的世纪村、世纪新城等项目已成为当地高端品质居住区的代名词。

（三）面临的主要风险及应对措施

1. 风险和问题

为了积极稳妥的推进房地产税立法和改革，2021年10月第十三届全国人民代表大会常务委员会第三十一次会议通过《全国人民代表大会常务委员会关于授权国务院在部分地区开展房地产税改革试点工作的决定》，房地产税的试点会影响部分人的购房预期，短时间内会造成试点区域房价和住房消费量的增速下滑，对于房地产企业的利润有一定的短期影响。

2021年自然资源部发布的“两集中”、“三批次”政策试点，禁止了“马甲”拍地，加强了房企购地资金来源审查，且在房企参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、贷款、担保和其他的融资便利。

与此同时，因为人口是影响长期经济增长的关键变量，计划生育政策曾有效的缓解了我国环境、资源承载过重的问题，但也导致了人口老龄化，生育率较低带来的人口增速放缓。未来人口增速持续放缓对于地产企业的产品营销造成较大的挑战。

2. 应对措施

1) 多点发力，全面推进，狠抓项目销售

2021年，长沙公司开展多渠道整合营销，多节点稳步推进，3月启动了沙河城四期I区尾货分销去化；5月开启了沙河城四期III区A地块7#、8#栋集中开盘，并分别于6月对9#、10#栋进行了平推，8月对5#、6#栋商业进行了推售，11月对11#栋进行了平推；9月份启动了深业中心项目开盘销售。新乡公司的在售项目世纪新城项目已进入尾盘销售阶段，剩余产品主要为车位及商铺，导致市场关注度较低，同时受暴雨汛情、疫情反复等不利影响，客户来电咨询、自然到访量极少。面对困境，新乡公司齐心协力、攻坚克难，紧抓市场契机，紧跟销售节点，根据产品特性，进行活动铺排，不放松，不懈怠，全面整合，多方位把控，严格执行，实现了全年的销售任务。

2) 紧抓进度，全力以赴推进项目建设进程

2021年，公司项目所在地长沙地区雨季持续时间为历史最长，河南新乡也遭遇历史罕见汛情，给工程建设带来极大的影响。两地工程团队克服雨季影响和原材料短缺断供等问题，合理调整施工周期，科学施工，加班加点确保了各项工程任务的圆满完成。

（四）公司经营情况

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，公司除拥有原办公场所沙河商城搬迁补偿物业外，已无其他土地储备。

2021年，公司实现营业收入64,174万元，归属于上市公司股东的净利润3,542万元。公司本部实现营业收入1,272万元，净利润-120万元；长沙公司实现营业收入34,266万元，净利润3,170万元；新乡公司实现营业收入28,460万元，净利润4,522万元。

1. 新增土地储备项目

报告期内，公司无新增土地储备。公司将以长沙和郑州两个深耕城市为中心，择机获取土地储备。

2. 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积 (m ²)	总建筑面积 (m ²)	剩余可开发建筑面积 (m ²)
郑州荥阳	25,434.00	92,373.00	92,373.00
长沙市	15,777.00	60,462.00	60,462.00
总计	41,211.00	152,835.00	152,835.00

3.主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
长沙市	长沙沙河城四期 I	开福区开福大道	住宅	100.00%	2019年12月01日	截至2021年12月底, 已完成竣工备案。	100.00%	25,749	89,886	114,135.81	114,135.81	62,931	47,373
长沙市	长沙沙河城四期Ⅲ区A地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2020年05月21日	截至2021年12月底, 7#-11#栋主楼全部封顶, 砌体完成, 抹灰完成80%, 铝合金窗框安装完成。	55.00%	35,357	135,838	0	0	91,452	44,713
长沙市	长沙沙河城四期Ⅲ区B地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2021年8月9日	截至2021年12月底, 13#栋完成4层楼面, 14#栋完成5层楼面, 15#栋完成4层楼面, 地下室区域完成50%。	20.00%	21,583	64,073	0	0	44,479	8,471
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	商业	100.00%	2020年09月18日	截至2021年12月底, 主体施工至38层, 砌体施工至30层, 主体塔楼抹灰完成13-16层。	60.00%	6,515	63,940	0	0	131,005	66,711
新乡市	新乡世纪新城三期II	卫滨区文岩路	住宅	70%	2018年7月29日	截至2021年12月底, 已完成竣工备案。	100.00%	11,149	45,373	50,991.79	50,991.79	26,525	19,744

备注: 开工时间: 主体开工时间。

4.主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可售面积 (m ²)	累计预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 面积 (m ²)	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m ²)	本期结算面积 (m ²)	本期结算金额 (万元)
长沙市	沙河城二期双拼、联排	开福区开福大道	住宅	100.00%	70,097.94	79,118.46	78,763.37	524.29	1486.36	78,239.08	-	-
长沙市	沙河城四期 I 高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	89,886.41	86,271.11	85,276.80	21,410.81	17,831	42,360.61	42,360.61	32,568.33
长沙市	沙河城四期 I 商业	开福区开福大道	商业	100.00%	2407	2405	607	607	1237	366.99	366.99	713.67
长沙市	长沙沙河城四期Ⅲ区A	开福区开福大道	住宅	100.00%	135,838	127,922.93	54,411	54,411	47,879	-	-	-
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	商业	100.00%	63,940	47,408.36	422	422	515	-	-	-
新乡市	世纪新城一期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%	295,289	88,274.34	88,274.34	68.35	51	88,274.34	114.54	78.48
新乡市	世纪新城一期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		2,764.98	2,592.37	383.11	272.78	2,592.37	676.15	478.07
新乡市	世纪新城二期住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		79,087.03	79,087.03	200.56	192	78,886.47	-	-
新乡市	世纪新城二期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		7,273.13	1,321.54	229.32	151.85	1,321.54	229.32	144.62
新乡市	世纪新城三期7#-10#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		59,632.26	59,632.26	-	-	59,632.26	127.55	79.54
新乡市	世纪新城三期7#-10#商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3,786.99	473.85	345.85	268.83	473.85	345.85	246.63
新乡市	世纪新城三期18-19#住宅	卫滨区文岩路	住宅	70.00%		43,039.86	42,700.64	1,012.3	673.92	42,335.54	42,335.54	26,833.76

5.主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积 (m ²)	累计已出租面积 (m ²)	平均出租率
沙河世纪楼物业	深圳	商业	100.00%	1,040.06	1,040.06	100.00%
沙河世纪村物业	深圳	商业	100.00%	246.00	246.00	100.00%
沙河世纪假日广场	深圳	商业	100.00%	7,722.36	2,687.34	34.80%
沙河华夏路物业	深圳	商业	100.00%	692.02	692.02	100.00%
沙河存量物业	深圳	商业	100.00%	171.35	171.35	100.00%
新乡世纪村幼儿园	新乡		70.00%	1,216.29	1,216.29	100.00%
新乡世纪新城幼儿园	新乡		70.00%	2,579.70	2,579.70	100.00%

土地一级开发情况

□ 适用 √ 不适用

6.融资途径

融资途径	期末融资余额 (万元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构 (万元)			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	12,800	5.13%		12,800		
合计	12,800	5.13%		12,800		

发展战略和未来一年经营计划

1.公司发展战略

2022年，公司经营工作思路是：以创新发展统揽全局，抓重点、带全面，切实推动公司各项重点工作提速、提质、提效。

2.公司经营计划

1) 群策群力做好地产营销工作，签约销售力创佳绩

长沙公司销售产品主要以沙河城四期III区A地块剩余高层产品与四期III区B地块新推高层产品以及深业中心公寓产品为主。新乡公司拓宽渠道，扩大宣传面，主抓商铺销售，实现项目清盘。

2) 加强项目管控，紧盯节点计划不松懈

长沙深业中心项目5月底前，主体封顶。长沙沙河城四期III区A地块12月底前，完成竣工验收；四期III区B地块8月底前，主体结构封顶。

3)继续实施深耕城市战略，做好新项目拓展

随着公司在郑州荥阳取得新地块和在河南新乡在建项目均已完工，为了拓展土地资源，公司将把深耕河南的重心转移至郑州，同时公司将坚持深耕城市战略，形成以深圳为依托，积极寻求对外扩张，确定了以深圳、湖南长沙、河南郑州三个在全国一、二线城市布局的战略支点。公司将继续以此三个城市为中心，寻求新项目拓展的机会。

4) 2022年资金计划

公司2022年度计划投资53,519万元，其中长沙公司计划投资46,023万元。

5) 2022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	长沙沙河城四期III区A地块	湖南长沙市	100.00%	35,357	170,348	135,838
2	长沙沙河城四期III区B地块	湖南长沙市	100.00%	21,583	79,416	64,073
3	长沙沙河城二期II区	湖南长沙市	100.00%	12,104	50,040	38,000
4	长沙深业中心	湖南长沙市	100.00%	6,515	80,782	63,940
合计				75,559	380,586	301,851

6) 2022年计划销售情况

(1) 长沙公司

序号	产品	权益比例	22年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	沙河城二期双拼、联排	100%	355	355	100%
5	沙河城四期I区住宅	100%	614	614	100%
6	沙河城四期I区商业	100%	1,798	858	48%
7	沙河城四期II商业	100%	617	-	-
9	沙河城四期III区A地块住宅	100%	73,512	49,481	67%
10	沙河城四期III区B地块住宅	100%	62,687	22,410	36%
11	深业中心	100%	46,987	2,400	5%
合计			186,570	76,118	41%

(2) 新乡公司

序号	产品	权益比例	22年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	世纪新城一期商业	70%	173	173	100%
2	世纪新城二期商业	70%	5,952	409	7%
3	世纪新城三期7#-10#商业	70%	3,313	264	8%
4	世纪新城三期18-19#住宅	70%	339	339	100%
5	世纪新城三期18-19#商业	70%	921	-	-
合计			10,698	1,185	11%

向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

报告期内，公司共向商品房承购人因银行抵押贷款提供59,421万元担保，其中：长沙公司26,087万元，新乡公司33,334万元。

董监高与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董监高）

适用 不适用

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

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

单位：元

	2021 年	2020 年	本年比上年增减	2019 年
营业收入（元）	641,736,448.88	346,673,403.12	85.11%	438,139,662.69
归属于上市公司股东的净利润（元）	35,423,521.56	4,374,307.33	709.81%	21,085,177.65
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	26,194,952.98	-6,060,175.95	532.25%	11,511,669.76
经营活动产生的现金流量净额（元）	-72,482,011.57	259,151,612.03	-127.97%	32,487,473.29
基本每股收益（元/股）	0.18	0.02	800.00%	0.10
稀释每股收益（元/股）	0.18	0.02	800.00%	0.10
加权平均净资产收益率	3.89%	0.49%	3.40%	2.37%
扣除非经常性损益后加权平均净资产收益率	2.87%	-0.68%	3.55%	1.30%
	2021 年末	2020 年末	本年末比上年末增减	2019 年末
总资产（元）	2,538,868,019.69	2,433,688,819.31	4.32%	1,972,365,635.76
归属于上市公司股东的净资产（元）	928,065,953.22	894,255,497.62	3.78%	891,158,815.93

（2）分季度主要会计数据

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	8,091,265.77	9,782,726.64	6,471,474.24	617,390,982.23
归属于上市公司股东的净利润	-9,433,104.53	-12,027,432.63	-9,695,458.96	66,579,517.68
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-11,773,294.99	-14,315,269.50	-12,000,009.27	64,283,526.74
经营活动产生的现金流量净额	-24,972,593.95	2,770,633.25	-37,924,954.25	-12,355,096.62

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

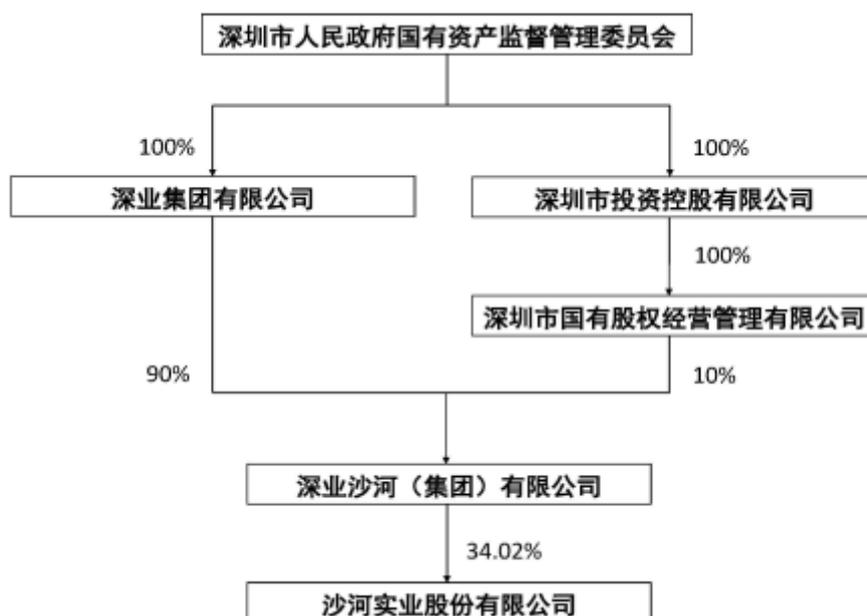
报告期末普通股股东总数	20,131	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	19,648	报告期末表决权恢复的优先股股东总数	0	年度报告披露日前一个月末表决权恢复的优先股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	68,613,391	0			
贺洁	境内自然人	2.31%	4,668,844	0			
张沐城	境内自然人	1.52%	3,060,000	0			
洪祖芳	境内自然人	1.20%	2,425,800	0			
彭凌云	境内自然人	1.05%	2,120,000	0			
吴小丽	境内自然人	1.01%	2,031,500	0			
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,440,000	0			
林汉腾	境内自然人	0.50%	1,008,100	0			
彭海生	境内自然人	0.50%	1,000,000	0			
康云	境内自然人	0.45%	907,000	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）		股东洪祖芳持有公司股票 2,425,800 股，其中 1,921,000 股通过融资融券投资者信用账户持有；股东张丽萍持有公司股票 1,440,000 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；股东林汉腾持有公司股票 1,008,100 股，其中 457,700 股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



5、在年度报告批准报出日存续的债券情况

适用 不适用

三、重要事项

详见公司 2021 年年度报告全文“第六节 重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。