

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2024-07

## 沙河实业股份有限公司 2023 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
严中宇	董事	工作原因	杨岭
史晓梅	董事	工作原因	陈勇

非标准审计意见提示

适用 不适用

董事会审议的报告期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利润分配预案为：以 242,046,224 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 2.16 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	江竺晏	
办公地址	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	广东省深圳市南山区白石路 2222 号沙河世纪楼	
传真	0755-86090688	0755-86090688	
电话	0755-86091298	0755-86091298	
电子信箱	wangfan@shahe.cn	jiangzhuyan@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 242,046,224 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。

2023 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、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

我国房地产行业已进入降速换挡周期，房地产增量市场峰值已过，随着房地产行业投资属性的减弱、居住属性的回归，市场下行将成为新常态。整体来看，房地产企业投资风险加大。

2023 年，房地产市场进入调整期，行业逻辑正在改变。消费者购房信心不足，观望情绪浓厚，对房市的预期走低。

### 2. 应对措施

#### 1) 紧抓进度，精心组织，全力确保项目进展

2023 年，长沙沙河城四期 III 区 B 地块，提前 60 天完成景观园林、主体装饰安装、竣备、物业移交验收等 5 项一级节点。长沙沙河城二期 II 区地块取得施工许可证并主体开工，年底已施工至地下室负一层。深业中心提前近 60 天完成景观园林和主体装饰安装，提前 4 个月完成竣工备案和物业移交验收。

#### 2) 紧抓销售，起步冲刺，全力确保项目价值兑现

2023 年，深圳本部紧抓深业鹤塘岭花园回迁房屋销售，力促回款；长沙公司精准定位，创新自媒体营销，通过抖音、小红书投放，实现高效转化，超额完成销售任务目标；新乡公司主动出击，全员营销，通过邀约洽谈，精准把握客户购买意向，最终实现商铺销售突出重围、大宗交易逆势破局。

## （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，目前项目主要集中在二、三线城市的湖南省长沙市和河南省郑州荥阳；在深圳市本部所在地，公司除持有深业鹤塘岭花园部分未出售的回迁房屋外，暂无其他土地储备。

2023 年，公司实现营业收入 138,921.29 万元，归属于上市公司股东的净利润 52,176.58 万元。公司本部实现营业收入 65,191.20 万元，净利润 40,674.71 万元；长沙公司实现营业收入 71,220.79 万元，净利润 10,902.90 万元；新乡公司实现营业收入 2,351.76 万元，净利润 340.93 万元。

### 1. 新增土地储备项目

报告期内，公司无新增土地储备。

### 2. 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
郑州荥阳	2.5434	9.2373	9.2373
长沙市	0.3673	1.0422	1.0422
总计	2.9107	10.2795	10.2795

## 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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	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 III 区 B 地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2021 年 08 月 09 日	截至 2023 年 12 月底, 已完成竣工备案。	100.00%	21,583	64,073	79,348.95	79,348.95	44,479	25,938
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 2023 年 12 月底, 已完成竣工备案。	100.00%	6,515	63,940	80,782.86	80,782.86	94,970	82,143
长沙市	长沙沙河城二期 II 区	开福区开福大道	住宅	100.00%	2023 年 10 月 15 日	截至 2023 年 12 月底, 已施工至地下室负一层。	30.00%	12,743	37,088	0	0	29,894	8,473

备注：1. 开工时间：主体开工时间；2. 深业中心项目由精装销售改为毛坯销售，导致项目目标成本发生变动，项目预计总投资由 131,005 万元调整至 94,970 万元。

## 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	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
深圳市	深业鹤塘岭花园回迁住宅	南山区金河路	住宅	100.00%	7,701.41	7,701.41	7,372.41	1,406.26	14,481.83	7,207.91	7,207.91	64,365.31
长沙市	长沙沙河城四期 I 高层	开福区开福大道	住宅	100.00%	89,886.41	86,271.11	85,890.84	0	0	85,890.84	161.12	126.07
长沙市	长沙沙河城四期 I 商业	开福区开福大道	商业	100.00%	2,407	2,405	755.88	0	0	755.88	49.55	93.87
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	124,689.70	5,417.04	4,813.53	120,873.98	75,590.73	62,148.56
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A	开福区开福大道	商业	100.00%	1,621.79	1,663	360.49	104	216	360.49	360.49	672.58
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 B	开福区开福大道	住宅	100.00%	64,073	62,687	32,428.94	27,508.27	25,211.4	9,241.50	9,241.50	7,723.38
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	0	0	88,274.34	0	0
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	0	0	2,592.37	0	0
新乡市	世纪新城一期综合楼	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3,401.49	3,401.49	3,401.49	1,871	0	0	0
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	0	0	79,087.03	0	0
新乡市	世纪新城二期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		7,273.13	5,170.7	2,956.19	1,968	5,170.70	3,241.55	2,042.54
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	0	0	59,632.26	0	0
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	652.07	0	0	652.07	0	0
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	43,039.86	0	0	42,914.96	240.20	151.26
新乡市	世纪新城三期 18-19#商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		920.61	0	0	0	0	0	0

## 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	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%
沙河世纪假日广场	深圳	商业	100.00%	7,722.36	282.00	3.65%
沙河存量物业	深圳	商业	100.00%	171.35	164.67	96.10%
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	融资成本区间/平均融 资成本	期限结构			
			1年之内	1-2年	2-3年	3年以上
银行贷款	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
票据	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
债券	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
非银行类贷款	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
信托融资	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
基金融资	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	0.00	0	0.00	0.00	0.00	0.00

## 发展战略和未来一年经营计划

## 1. 公司发展战略

2024 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) 强化管控，力保在建项目按计划节点推进

长沙深业中心项目 2024 年 6 月 30 日前交付；长沙沙河城二期 II 区工程 2024 年 10 月底前完成主体封顶。

## 2) 精准营销，确保达成销售目标

长沙公司推进沙河城四期 III B 住宅和商业、车位去化，确保沙河城二期 II 住宅 2024 年 5 月底开盘。

## 3) 多措并举，实现长沙深业中心项目运营

公司将合理调配资源，挖掘项目特色，积极推进运营方案落地，实现长沙深业中心项目运营。

## 4) 2024 年资金计划

公司 2024 年度计划投资 13,394 万元，其中长沙公司计划投资 12,983 万元，新乡公司计划投资 411 万元。

## 5) 2024 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 <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )
1	长沙沙河城二期 II 区	湖南长沙市	100.00%	12,743	51,077	37,088
合计				12,743	51,077	37,088

## 6) 2024 年计划销售情况

## (1) 深圳本部

序号	产品	权益比例	2024 年可售面积(m <sup>2</sup> )	计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	深业鹤塘岭花园回迁住宅	100%	329	329	100%
合计			329	329	100%

## (2) 长沙公司

序号	产品	权益比例	2024 年可售面积(m <sup>2</sup> )	计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	沙河城四期 III B 住宅	100%	30,266.08	19,370.29	64%
2	沙河城四期 III B 商铺	100%	583.42	409.00	70%
3	沙河城二期二住宅	100%	13,595.74	679.78	5%
合计			44,445.24	20,459.07	46%

## (3) 新乡公司

序号	产品	权益比例	2024 年可售面积(m <sup>2</sup> )	计划销售面积(m <sup>2</sup> )	面积去化比例
1	世纪新城一期商业	70%	172.61	-	-
2	世纪新城二期商业	70%	2,102.43	1,190.65	57%
3	世纪新城三期 7#-10#商业	70%	3,134.92	312.2	10%
4	世纪新城三期 18-19#商业	70%	920.61	111.39	12%
合计			6,330.57	1,614.24	25%

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 32,044.52 万元担保，其中：长沙公司 15,151.26 万元，新乡公司 16,810.81 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

	2023 年末	2022 年末	本年末比上年末增减	2021 年末
总资产	2,512,359,371.41	2,990,660,492.56	-15.99%	2,538,868,019.69
归属于上市公司股东的净资产	1,659,382,932.73	1,166,662,715.28	42.23%	928,065,953.22
	2023 年	2022 年	本年比上年增减	2021 年
营业收入	1,389,212,866.56	763,601,802.32	81.93%	641,736,448.88
归属于上市公司股东的净利润	521,765,764.33	248,678,665.41	109.82%	35,423,521.56
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	521,696,673.09	86,746,999.89	501.40%	26,194,952.98
经营活动产生的现金流量净额	479,912,014.13	352,480,091.64	36.15%	-72,482,011.57
基本每股收益（元/股）	2.16	1.03	109.71%	0.15
稀释每股收益（元/股）	2.16	1.03	109.71%	0.15
加权平均净资产收益率	36.93%	23.74%	13.19%	3.89%

#### (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	389,370,140.21	673,079,407.00	164,991,601.05	161,771,718.30
归属于上市公司股东的净利润	161,573,954.98	277,496,955.44	56,038,784.32	26,656,069.59
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	161,564,954.98	277,412,530.65	56,022,202.49	26,696,984.97
经营活动产生的现金流量净额	405,524,766.19	-14,721,486.36	-108,292,368.40	197,401,102.70

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	28,763	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	31,008	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（不含通过转融通出借股份）							
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%	82,336,070.00	0.00	不适用	0	
张沐城	境内自然人	1.52%	3,672,000.00	0.00	不适用	0	
王俊新	境内自然人	0.82%	1,977,194.00	0.00	不适用	0	
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,728,000.00	0.00	不适用	0	
中国工商银行股份有限公司—南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.54%	1,300,400.00	0.00	不适用	0	
中信证券股份有限公司	国有法人	0.49%	1,185,509.00	0.00	不适用	0	
黄子贤	境内自然人	0.43%	1,038,800.00	0.00	不适用	0	
沈伟良	境内自然人	0.40%	978,460.00	0.00	不适用	0	
周薇	境内自然人	0.39%	950,000.00	0.00	不适用	0	
张兴德	境内自然人	0.39%	937,860.00	0.00	不适用	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	无						
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东王俊新持有公司股票 1,977,194.00 股，全部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 1,728,000.00 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有；股东沈伟良持有公司股票 978,460.00 股，其中 708,760.00 股通过融资融券投资者信用账户持有；股东张兴德持有公司股票 937,860.00 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。						

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

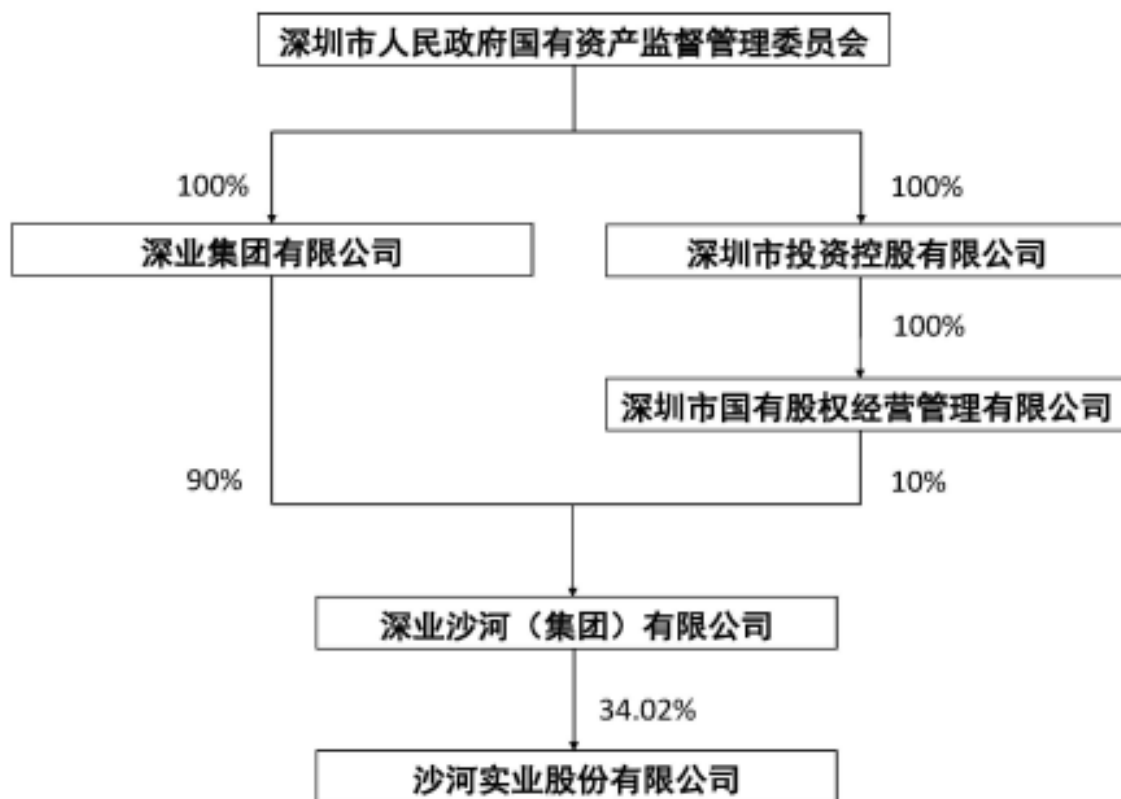
适用 不适用

## (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 2023 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。

沙河实业股份有限公司董事会

2024 年 3 月 28 日