

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2023-05

沙河实业股份有限公司 2022 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
史晓梅	董事	工作原因	胡月明
王苏生	独立董事	工作原因	陈治民

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 242046224 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1.20 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。

2022 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

受房地产市场持续调整、房企资金承压影响，政府推地及房企拿地意愿均不足。全国 300 城住宅用地供求两端均缩量明显。据初步统计，2022 年全国 300 城住宅用地推出、成交面积分别同比下降 35.9%、31.5%，绝对规模均处近十年同期最低水平。在全国土拍市场整体表现低迷下，政府推地倾向以主城区优质地块为主，以提高房企参拍积极性，住宅用地成交楼面价结构性小幅上涨，同时地方政府持续优化土拍规则、降低配建及自持面积，但土拍情绪仍低位徘徊，溢价率仅 3.0%。

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地缓解了我国环境、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) 市场下行之下，迎难而上，销售逆势飘红

2022 年，长沙公司连登榜长沙市热销排行榜单，沙河城项目打破历史标签，重塑网红热销盘形象，在市场和同行圈树立了良好的口碑。

2) 精准施策，有序推进，顺利实现项目节点目标

2022 年，长沙深业中心项目 4 月 6 日完成主体封顶，提前 43 天完成年度目标。长沙沙河城四期 III 区 A 地块克服强降雨带来的影响，于 10 月 19 日完成竣工备案，提前两个月实现年度目标；11 月 18 日已正式入伙，较合同约定交房时间提前约 300 天。长沙沙河城四期 III 区 B 地块 6 月 22 日完成主体封顶，目前门窗安装、外墙涂料进行中，整体进度对比计划提前约一个月。

（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，公司除已获得深业鹤塘岭花园回迁房屋外，已无其他土地储备。

2022 年，公司实现营业收入 76,360.18 万元，归属于上市公司股东的净利润 24,867.87 万元。公司本部实现营业收入 781.20 万元，净利润 15,709.96 万元；长沙公司实现营业收入 74,103.17 万元，净利润 12,730.28 万元；新乡公司实现营业收入 1,313.89 万元，净利润-210.92 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（万 m ² ）	总建筑面积（万 m ² ）	剩余可开发建筑面积（万 m ² ）
郑州荥阳	2.5434	9.2373	9.2373
长沙市	1.6416	6.1762	6.1762
总计	4.1850	15.4135	15.4135

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 III 区 A 地块	开福区开福大道	住宅	100.00%	2020 年 05 月 21 日	截至 2022 年 12 月底, 已完成竣工备案。	100.00%	35,357	135,838	170,358	170,358	91,452	55,707
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 2022 年 12 月底, 已完成所有栋号的主体封顶, 所有栋号砌体工程基本完成; 户内墙面保温板 13#栋完成 60%、14#栋全部完成、15#栋完成 70%; 外墙涂料 13#栋完成 60%、14#栋全部完成、15#栋完成 90%。	85.00%	21,583	64,073	0	0	44,479	20,338
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 2022 年 12 月底, 已完成主体封顶, 砌体工程基本完成, 室内抹灰工程基本完成, 塔楼玻璃幕墙安装完成 92%, 铝板幕墙完成 80%。	90.00%	6,515	63,940	0	0	94,970	75,227

备注: 1. 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	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)
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	5,966.15	5,966.15	57,389	0.00	0.00	0.00
长沙市	长沙沙河城二期双拼、联排	开福区开福大道	住宅	100.00%	70,097.94	79,118.46	79,118.46	355	1,012	78,763.37	524.29	1,423.17
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	614	506	85,729.72	43,369.11	33,398.43
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	149	302	706.33	339.34	604.09
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	119,272.66	65,205	58,593	45,283.25	45,283.25	36,740.35
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A	开福区开福大道	商业	100.00%	1621.79	1663	256.49	256.49	516	0.00	0.00	0.00
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	4,920.67	4,920.67	4,502	0.00	0.00	0.00
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	615.33	194	232	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	88,274.34	0.00	0.00
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	0.00	0.00	2,592.37	0.00	0.00
新乡市	世纪新城一期综合楼	卫滨区文岩路	商业	70.00%		3401.49	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
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	0.00	0.00	79,087.03	200.56	182.86
新乡市	世纪新城二期商业	卫滨区文岩路	商业	70.00%		7,273.13	2,214.51	892.97	567	1,929.15	607.61	371.33
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	0.00	0.00	59,632.26	0.00	0.00
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	178.22	125	652.07	178.22	114.45
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	339.22	210	42,674.76	339.22	193.06
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

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	759.4	9.83%
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	151.32	88.31%
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 (元)	融资成本区间/平均融资成本	期限结构 (元)			
			1 年之内	1-2 年	2-3 年	3 年以上
银行贷款	228,000,000.00	4.93%-5.13%	228,000,000.00			
合计	228,000,000.00	4.93%-5.13%	228,000,000.00			

发展战略和未来一年经营计划

1. 公司发展战略

2023 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) 精准营销，确保达成销售目标

长沙公司销售产品主要以沙河城四期 III 区 B 地块高层、沙河城四期商业以及深业中心项目公寓产品为主。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) 强化统筹，确保在建项目有力有序推进

长沙沙河城四期 III 区 B 地块 2023 年 12 月底前，竣工备案；长沙深业中心项目 2023 年 12 月底前，竣工备案。

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) 2023 年资金计划

公司 2023 年度计划投资 32,802 万元，其中长沙公司计划投资 25,690 万元。

5) 2023 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 B 地块	湖南长沙市	100.00%	21,583	79,416	64,073
2	长沙沙河城二期 II 区	湖南长沙市	100.00%	12,743	51,340	36,877
3	长沙深业中心	湖南长沙市	100.00%	6,515	80,782	63,940
合计				40,841	211,538	164,890

6) 2023 年计划销售情况

(1) 深圳本部

序号	产品	权益比例	23 年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	鹤塘岭花园回迁住宅	100%	1,735.26	1,735.26	100%
2	鹤塘岭花园回迁办公	100%	5,013.67	1,002.73	20%
合计			6,748.93	2,737.99	40.57%

(2) 长沙公司

序号	产品	权益比例	23 年可售面积(m ²)	计划销售面积(m ²)	面积去化比例
1	长沙沙河城四期 III 区 A 地块住宅	100%	7,087	4,325	61.03%
2	长沙沙河城四期 III 区 A 地块商业	100%	1,374	69.75	5.09%
3	长沙沙河城四期 III 区 B 地块住宅	100%	57,275	21,773	38.01%
合计			65,736	26,167.75	39.81%

(3) 新乡公司

序号	产品	权益比例	23年可售面积(m²)	计划销售面积(m²)	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%	5,058.62	520.75	10.30%
3	世纪新城三期 7#-10#商业	70%	3,134.92	615.73	19.60%
4	世纪新城三期 18-19#商业	70%	920.61	-	-
5	世纪新城一期综合楼	70%	3,401.49	-	-
合计			12,688.25	1,136.48	9%

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 53,392.08 万元担保，其中：长沙公司 32,660.48 万元，新乡公司 20,731.60 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

	2022 年末	2021 年末	本年末比上年末增减	2020 年末
总资产	2,990,660,492.56	2,538,868,019.69	17.80%	2,433,688,819.31
归属于上市公司股东的净资产	1,166,662,715.28	928,065,953.22	25.71%	894,255,497.62
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	763,601,802.32	641,736,448.88	18.99%	346,673,403.12
归属于上市公司股东的净利润	248,678,665.41	35,423,521.56	602.02%	4,374,307.33
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	86,746,999.89	26,194,952.98	231.16%	-6,060,175.95
经营活动产生的现金流量净额	352,480,091.64	-72,482,011.57	586.30%	259,151,612.03
基本每股收益（元/股）	1.03	0.15	586.67%	0.02
稀释每股收益（元/股）	1.03	0.15	586.67%	0.02
加权平均净资产收益率	23.74%	3.89%	19.85%	0.49%

(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	142,687,070.42	219,603,411.52	8,574,031.07	392,737,289.31
归属于上市公司股东的净利润	15,696,777.31	28,143,794.71	141,177,574.66	63,660,518.73
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	13,391,014.40	25,843,351.55	-14,918,096.51	62,430,730.45
经营活动产生的现金流量净额	2,207,222.53	-62,557,373.11	111,975,165.47	300,855,076.75

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

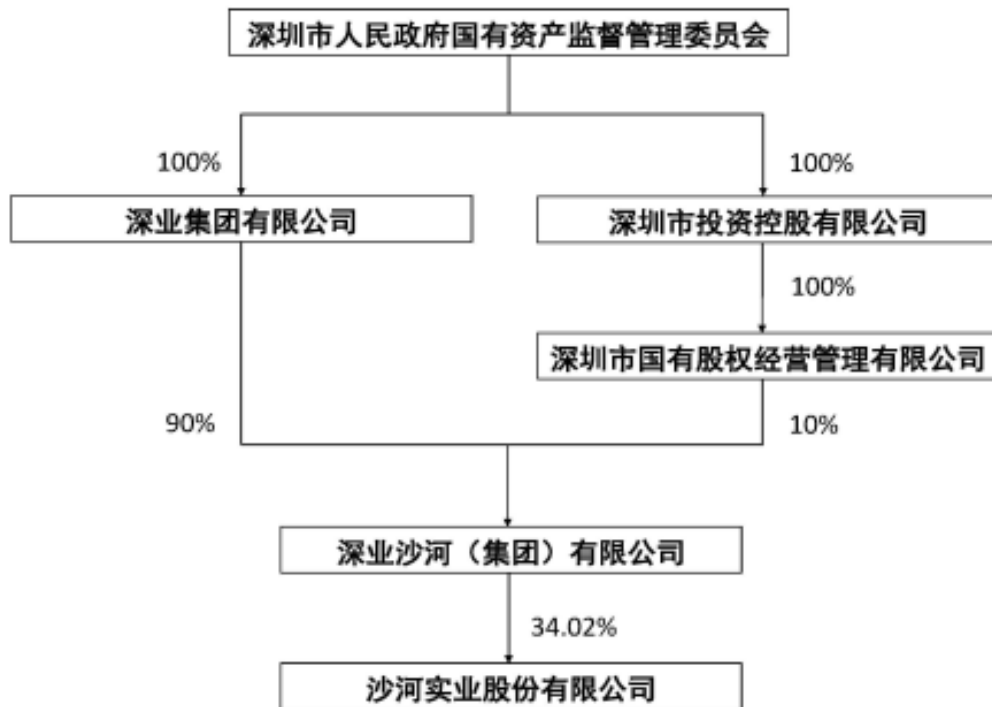
报告期末普通股 股东总数	28,233	年度报告披露日 前一个月末普通 股股东总数	26,160	报告期末表决 权恢复的优先 股股东总数	0	年度报告披露日 前一个月末表决 权恢复的优先 股股东总数	0
前 10 名股东持股情况							
股东名称	股东性质	持股比例	持股数量	持有有限售条件的 股份数量	质押、标记或冻结情况		
					股份状态	数量	
深业沙河（集团）有限公司	国有法人	34.02%	82,336,070.00	0.00			
张沐城	境内自然人	1.52%	3,672,000.00	0.00			
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,728,000.00	0.00			
李小多	境内自然人	0.46%	1,110,500.00	0.00			
彭海生	境内自然人	0.38%	910,000.00	0.00			
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.38%	909,970.00	0.00			
UBS AG	境外法人	0.37%	887,420.00	0.00			
张兴德	境内自然人	0.36%	860,260.00	0.00			
梁汉斌	境内自然人	0.35%	847,802.00	0.00			
中国国际金融股份有限公司	国有法人	0.35%	843,843.00	0.00			
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； 股东张兴德持有公司股票 860,260.00 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



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 2022 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。