

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2025-05

沙河实业股份有限公司 2024 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
胡月明	董事	工作原因	杨岭

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，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。

2024 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 1993 年涉足房地产开发领域以来，公司先后成功开发了荔园新村、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 多个住宅及商务项目。在世纪村项目的开发过程中，公司首创“国际文明居住标准”理念，该项目通过国家建设部 A 级住宅认定，并荣获“全国人居优秀推荐楼盘”等多项荣誉。此外，公司将世纪村品牌成功拓展至河南新乡，并收获了一系列荣誉。同时，公司代建项目“深业世纪工业中心”被评为深圳市投资推广国际化重点园区。

公司在长沙市已深耕十余年，成功打造了多种业态产品。其中，沙河城项目广受社会好评，其卓越品质与公司品牌已深深扎根于当地居民心中。在新乡市，公司开发的世纪村、世纪新城等项目已成为当地高端品质居住区的标志性代表。

（三）面临的主要风险及应对措施

1. 面临的风险

2024 年，房地产市场仍处于调整期，部分一线城市房价虽展现出一定韧性，但二三线城市形势不容乐观。在这种市场环境下，消费者购房信心不足，观望情绪浓厚，使得公司产品销售面临压力，去化周期延长。

2. 应对措施

1) 强化节点管控，项目建设有序推进

长沙沙河城二期二区住宅项目在工程建设过程中，通过优化施工组织设计，合理调配人力、物力资源，加强与施工方、监理方的沟通协调，建立严格的工程进度考核机制，实现了 2024 年 8 月全部封顶，较原定目标提前 60 天完成。

2) 紧抓政策机遇，全力推动项目销售

长沙公司利用当地政府为促进房地产市场平稳健康发展出台的购房补贴、降低首付比例等利好政策，积极调整营销策略。针对沙河城四期 III 区 A 地块和沙河城四期 III 区 B 地块高层项目，加大线上线下宣传推广力度，精准对接刚需和改善型购房群体，取得一定销售业绩。新乡公司则聚焦尾盘商铺销售，深入分析市场需求，与意向商家积极沟通，成功实现了尾盘商铺的签约，盘活了资产，回笼了资金。

3) 挖掘项目特色，稳步推进运营方案落地

长沙深业中心项目组建了专业的运营管理专班，深入挖掘项目的区位优势、商业配套潜力等特色，全力推动项目的招商及后期运营管理工作。报告期内，项目裙楼部分已成功引进超市、餐饮商家以及生物医药创新型企业入驻。

（四）公司经营情况

公司是一家典型的以住宅开发为核心业务的房地产开发企业。项目主要分布于二、三线城市，重点聚焦湖南省长沙市以及河南省郑州荥阳市。在深圳市本部所在区域，公司目前除持有深业鹤塘岭花园部分尚未出售的回迁房屋外，已无其他土地储备。

2024 年，公司实现营业收入 35,790.74 万元，归属于上市公司股东的净利润 1,644.62 万元。公司本部实现营业收入 3,578.84 万元，净利润-592.63 万元；长沙公司实现营业收入 29,248.12 万元，净利润 3,059.05 万元；新乡公司实现营业收入 2,844.21 万元，净利润 177.39 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 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	2.54	9.24	9.24
总计	2.54	9.24	9.24

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	长沙沙河城二期 II 区	开福区开福大道	住宅	100.00%	2023 年 10 月 15 日	截至 2024 年 12 月, 沙河城二期 II 区已完成主体封顶, 处于主体装饰装修及室外园林工程施工阶段。	90.00%	12,743	37,088	0	0	29,894	16,342

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	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	7,536.91	164.5	1,472.52	7,536.91	329.00	2,922.51
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	86,034.03	143.19	101.18	86,034.03	143.19	92.82
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A 住宅	开福区开福大道	住宅	100.00%	135,838	127,922.93	125,208.87	519.17	418.01	125,063.05	4,189.07	3,559.74
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 A 商业	开福区开福大道	商业	100.00%	1,621.79	1,663	496.73	136.24	254	496.73	136.24	233.03
长沙市	长沙沙河城四期 III 区 B 住宅	开福区开福大道	住宅	100.00%	64,073	62,687	40,019.81	7,318.16	6,120.45	38,430.29	29,188.79	24,175.02
长沙市	长沙深业中心	开福区体育馆路	公寓	100.00%	63,939.73	47,408.36	615.33	0	0	615.33	615.33	687.54
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	0	0	3,401.49	3,401.49	1,781.73
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	6,118.59	947.89	584.39	6,118.59	947.89	556.56
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	986.38	334.31	167.16	986.38	334.31	153.35
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	0	0
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	448.85	448.85	275.89	448.85	448.85	253.11

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	852.06	81.92%
沙河世纪假日广场	深圳	商业	100.00%	7,722.36	0.00	0.00%
沙河存量物业	深圳	商业	100.00%	171.35	156.14	91.13%
长沙深业中心商业	长沙	商业	100.00%	397.47	397.47	100.00%
长沙深业中心办公	长沙	办公	100.00%	2,323.74	2,140.10	92.10%
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 (万元)	融资成本区间 /平均融资成 本 (万元)	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

2025 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) 统筹质量和安全，加快推动项目建设

完成沙河城二期二区竣工备案和交付。

2) 全力攻坚营销，确保实现销售目标

做好沙河城二期二区入市推售和沙河城四期 III 区 B 地块高层余货等去化。

3) 提升运营效能，实现开发与持有协同发展

推进长沙深业中心运营，实现开发项目与持有资产的协同共进，提升公司整体运营效益。

4) 2025 年资金计划

公司 2025 年度计划投资 13,044 万元，其中长沙公司计划投资 12,890 万元，新乡公司计划投资 154 万元。

5) 2025 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) 2025 年计划销售情况

(1) 深圳本部

序号	产品	权益比例	2025 年可售面积 (m ²)	计划销售面积 (m ²)	面积去化比例
1	深业鹤塘岭花园回迁住宅	100%	164.5	164.5	100%
合计			164.5	164.5	100%

(2) 长沙公司

序号	产品	权益比例	2025 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 住宅	100%	2,714.06	498.81	18.38%
2	长沙沙河城四期 III 区 B 住宅	100%	22,805.09	6,841.51	30.00%
3	长沙沙河城二期 II 住宅	100%	35,821.39	17,552.5	49.00%
合计			61,340.54	24,892.82	40.58%

(3) 新乡公司

序号	产品	权益比例	2025 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%	172.61	-	-
2	世纪新城二期商业	70%	1,154.54	697.78	60.44%
3	世纪新城三期 7#-10#商业	70%	2,800.61	521.71	18.63%
4	世纪新城三期 18-19#商业	70%	471.76	471.76	100%
合计			4,599.52	1,691.25	36.77%

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 24,958.70 万元担保，其中：长沙公司 15,602.97 万元，新乡公司 9,355.73 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

	2024 年末	2023 年末	本年末比上年末 增减	2022 年末
总资产	2,191,149,488.72	2,512,359,371.41	-12.79%	2,990,660,492.56
归属于上市公司股东的净资产	1,623,547,168.01	1,659,382,932.73	-2.16%	1,166,662,715.28
	2024 年	2023 年	本年比上年增减	2022 年
营业收入	357,907,444.53	1,389,212,866.56	-74.24%	763,601,802.32
归属于上市公司股东的净利润	16,446,210.84	521,765,764.33	-96.85%	248,678,665.41
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	16,861,350.10	521,696,673.09	-96.77%	86,746,999.89
经营活动产生的现金流量净额	-141,734,897.42	479,912,014.13	-129.53%	352,480,091.64
基本每股收益（元/股）	0.07	2.16	-96.76%	1.03
稀释每股收益（元/股）	0.07	2.16	-96.76%	1.03
加权平均净资产收益率	1.00%	36.93%	-35.93%	23.74%

(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	210,740,560.97	61,002,088.93	53,379,836.23	32,784,958.40
归属于上市公司股东的净利润	46,382,233.53	7,725,356.44	-7,227,427.98	-30,433,951.15
归属于上市公司股东的扣除非 经常性损益的净利润	46,818,910.92	7,709,292.45	-7,234,387.41	-30,432,465.86
经营活动产生的现金流量净额	-30,356,870.86	-33,380,519.54	-38,886,974.31	-39,110,532.71

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	21,303	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	21,428	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	不适用	0	
孙珊珊	境内自然人	1.56%	3,773,020.00	0	不适用	0	
米克荣	境内自然人	0.90%	2,189,300.00	0	不适用	0	
付前军	境内自然人	0.87%	2,100,000.00	0	不适用	0	
张丽萍	境内自然人	0.71%	1,728,000.00	0	不适用	0	
黄子贤	境内自然人	0.63%	1,525,300.00	0	不适用	0	

贾晓舟	境内自然人	0.59%	1,433,500.00	0	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	0.55%	1,325,500.00	0	不适用	0
吴敏	境内自然人	0.54%	1,311,700.00	0	不适用	0
张兴德	境内自然人	0.43%	1,050,660.00	0	不适用	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 1,050,660.00 股，全部通过融资融券投资者信用账户持有。					

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

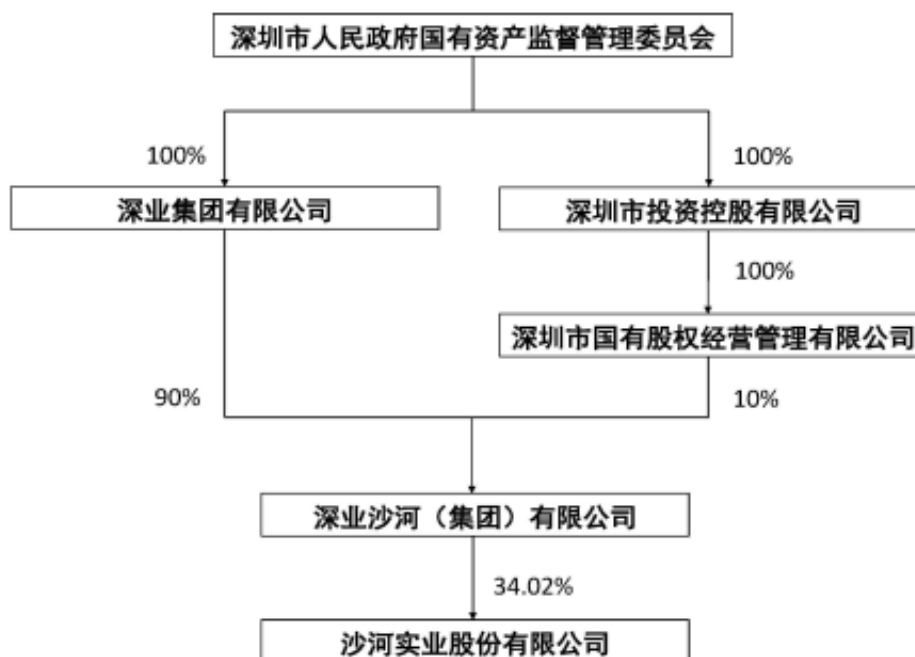
适用 不适用

(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 2024 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

2025 年 3 月 27 日