

证券代码：000014

证券简称：沙河股份

公告编号：2026-020

沙河实业股份有限公司 2025 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 |
|-----------|-----------|-----------|--------|
| 严中字 | 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 | | |
| 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由深业沙河（集团）有限公司控股的 A 股上市公司，总股本为 242,046,224 股。公司主营业务聚焦于房地产开发与经营，以及现代服务型产业用房的运营与管理。2025 年，公司延续“获取土地—开发建设—产品销售”的传统房地产开发模式，采购、建设及销售等核心环节未发生重大变化，整体经营策略保持稳健。

（二）市场地位及竞争优势

自 1993 年进入房地产领域以来，公司已成功开发荔园新村、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、新乡世纪新城等十余个住宅及商业项目。其中，“世纪村”项目率先提出“国际文明居住标准”理念，获国家建设部 A 级住宅认证及“全国人居优秀推荐楼盘”等多项荣誉，并成功将品牌影响力拓展至河南新乡，树立区域高端人居标杆。此外，公司代建的“深业世纪工业中心”获评“深圳市投资推广国际化重点园区”。在长沙深耕十余年，打造的“沙河城”系列项目以高品质赢得良好口碑，品牌认可度持续提升。

（三）面临的主要风险及应对措施

1. 主要风险

2025 年，尽管房地产政策持续发力推动市场“止跌回稳”，但行业仍处于调整期。一线城市受益于改善性需求支撑相对稳定，而公司重点布局的长沙、新乡等二三线城市仍面临需求疲软、库存高企、价格承压等挑战，对公司去化效率和盈利水平构成压力。

2. 应对措施

一是紧盯节点，高效推进项目建设：长沙沙河城二期二区全年五大一级工程节点全部按期或提前完成，项目于 11 月底顺利交付，兑现对业主承诺。

二是多措并举，全力冲刺销售目标：长沙沙河城二期二区实现销售额超 2 亿元；鹤塘岭花园回迁办公物业实现销售约 8,300 万元。

三是整合资源，探索多元运营路径：长沙深业中心裙楼引入超市、本土网红餐饮、电竞等业态，全年完成 2,024.82 平方米物业租赁，提升资产运营效能。

（四）公司经营情况

公司目前在售及拟建项目主要集中在湖南长沙和河南郑州荥阳。深圳本部目前仅持有少量存量物业，无其他土地储备。

2025 年，公司实现营业收入 31,014.13 万元，归属于上市公司股东的净利润-15,035.77 万元。公司本部实现营业收入 8,081.49 万元，净利润-3,600.00 万元；长沙公司实现营业收入 21,939.36 万元，净利润 -11,213.50 万元；新乡公司实现营业收入 878.44 万元，净利润 250.44 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 2025 年 12 月, 沙河城二期 II 区已完成竣工备案以及交付。 | 100% | 12,743 | 37,088 | 51,077.56 | 51,077.56 | 22,641 | 18,647 |

备注: 1.开工时间: 主体开工时间; 2.竣工面积: 项目全部完成并验收合格的建筑面积, 含地下室在内。

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) |
|-------|--------------------|---------|------|---------|--------------------------|------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| 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 | 7,701.41 | 164.5 | 1,238 | 7,701.41 | 164.50 | 1,135.78 |
| 深圳市 | 深业鹤塘岭花园回迁办公 | 南山区金河路 | 办公 | 100.00% | 5,013.67 | 5,013.67 | 5,013.67 | 5,013.67 | 8,272.56 | 5,013.67 | 5,013.67 | 7,772.51 |
| 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 | 86,271.11 | 237.74 | 122 | 86,162.33 | 128.30 | 120.66 |
| 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 | 2,405.13 | 2,405.13 | 1,649.25 | 820 | 2,405.13 | 1,649.25 | 752.45 |
| 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 | 125,570.50 | 506.75 | 283 | 125,176.81 | 113.76 | 57.45 |
| 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 | 0 | 0 | 496.73 | 0 | 0 |
| 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 | 40,405.79 | 669.15 | 465 | 40,262.37 | 1,832.08 | 1,304.79 |
| 长沙市 | 长沙沙河城二期 II 区住宅 | 开福区开福大道 | 住宅 | 100.00% | 37,088 | 35,821.39 | 35,559.96 | 35,559.96 | 20,234 | 35,272.58 | 35,272.58 | 18,407.85 |
| 长沙市 | 长沙沙河城二期 II 区商业 | 开福区开福大道 | 商业 | 100.00% | | 995.41 | 389.03 | 389.03 | 901 | 389.04 | 389.04 | 826.23 |
| 长沙市 | 长沙深业中心 | 开福区体育馆路 | 公寓 | 100.00% | 63,939.73 | 62,669.18 | 615.33 | 0 | 0 | 615.33 | 0 | 0 |
| 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 | 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 | 6,801.99 | 683.40 | 287 | 6,801.99 | 683.40 | 273.36 |
| 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 | 1,350.16 | 363.78 | 127 | 1,350.16 | 363.78 | 116.81 |
| 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 | 625.69 | 176.84 | 74 | 625.69 | 176.84 | 68.14 |

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 | 140.94 | 82.25% |
| 长沙深业中心商业 | 长沙 | 商业 | 100.00% | 462.36 | 462.36 | 100.00% |
| 长沙深业中心办公 | 长沙 | 办公 | 100.00% | 3,542.36 | 1,338.77 | 37.79% |
| 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% |

备注：可出租面积、累计已出租面积按平均出租面积口径。

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 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 票据 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 债券 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 非银行类贷款 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 信托融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 基金融资 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 其他 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 合计 | 0.00 | 0.00 | 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

2026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) 切实迈出并购转型第一步

积极响应深圳市政府关于推动产业结构优化和企业并购重组“三年行动方案”的政策部署，全力推进对深圳晶华显示电子股份有限公司的收购工作，确保重大资产重组在2026年顺利落地，实质性迈出沙河股份由传统房地产开发向先进制造业转型升级的关键一步。

2) 群策群力做好地产项目的营销

长沙沙河城项目通过多维度线上推广和线下活动，扩大客户辐射范围，提升曝光量，打造差异化营销，力争四期住宅及商业去化；长沙深业中心项目努力拓展处置渠道，实现深业中心项目最大价值。

3) 2026年资金计划

公司2026年度计划投资33,582万元，其中公司本部27,375万元，长沙公司计划投资6,057万元，新乡公司计划投资150万元。

4) 2026年销售计划

(1) 长沙公司

| 序号 | 产品 | 权益比例 | 2026年可售面积(m ²) | 计划销售面积(m ²) | 面积去化比例 |
|----|------------------|------|----------------------------|-------------------------|--------|
| 1 | 沙河城三期 II 区商业 | 100% | 633.35 | 633.35 | 100% |
| 2 | 沙河城四期 III 区 A 住宅 | 100% | 2,353.15 | 2,353.15 | 100% |
| 3 | 沙河城四期 III 区 A 商业 | 100% | 1,166.47 | 1,166.47 | 100% |
| 4 | 沙河城四期 III 区 B 住宅 | 100% | 22,245.07 | 19,477.92 | 87.56% |
| 5 | 沙河城四期 III 区 B 商业 | 100% | 583.42 | 233.37 | 40% |
| 6 | 沙河城二期 II 区住宅 | 100% | 261.43 | 261.43 | 100% |
| 7 | 沙河城二期 II 区商业 | 100% | 606.38 | 181.91 | 30% |
| 8 | 深业中心 | 100% | 62,053.86 | 62,053.86 | 100% |
| 合计 | | | 89,903.13 | 86,361.46 | 96.06% |

(2) 新乡公司

| 序号 | 产品 | 权益比例 | 2026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 | 172.61 | 100% |
| 2 | 世纪新城二期商业 | 70% | 471.14 | 228.38 | 48.47% |
| 3 | 世纪新城三期7#-10#商业 | 70% | 2,436.83 | 2,256.78 | 92.61% |
| 4 | 世纪新城三期18-19#商业 | 70% | 294.92 | - | - |
| 合计 | | | 3,375.5 | 2,657.77 | 78.74% |

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18,487万元担保，其中：长沙公司10,704.85万元，新乡公司7,782.15万元。

董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

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

| | 2025 年末 | 2024 年末 | 本年末比上年末增减 | 2023 年末 |
|------------------------|------------------|------------------|------------|------------------|
| 总资产 | 2,034,048,323.46 | 2,191,149,488.72 | -7.17% | 2,512,359,371.41 |
| 归属于上市公司股东的净资产 | 1,473,189,480.92 | 1,623,547,168.01 | -9.26% | 1,659,382,932.73 |
| | 2025 年 | 2024 年 | 本年比上年增减 | 2023 年 |
| 营业收入 | 310,141,261.81 | 357,907,444.53 | -13.35% | 1,389,212,866.56 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -150,357,687.09 | 16,446,210.84 | -1,014.24% | 521,765,764.33 |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -150,419,991.49 | 16,861,350.10 | -992.10% | 521,696,673.09 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | 75,769,644.97 | -141,734,897.42 | 153.46% | 479,912,014.13 |
| 基本每股收益（元/股） | -0.62 | 0.07 | -985.71% | 2.16 |
| 稀释每股收益（元/股） | -0.62 | 0.07 | -985.71% | 2.16 |
| 加权平均净资产收益率 | -9.71% | 1.00% | -10.71% | 36.93% |

(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 | 7,942,016.97 | 6,345,155.00 | 6,571,713.54 | 289,282,376.30 |
| 归属于上市公司股东的净利润 | -9,537,782.13 | -9,422,294.43 | -13,262,273.07 | -118,135,337.46 |

| | | | | |
|------------------------|----------------|---------------|----------------|-----------------|
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润 | -9,540,549.35 | -9,409,887.43 | -13,263,625.19 | -118,205,929.52 |
| 经营活动产生的现金流量净额 | -22,590,464.60 | 79,272,528.66 | 832,870.52 | 18,254,710.39 |

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 | 29,696 | 年度报告披露日前一个月末普通股股东总数 | 32,060 | 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 | |
| 高盛国际—自有资金 | 境外法人 | 0.92% | 2,238,681.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| UBS AG | 境外法人 | 0.79% | 1,903,613.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 黄子贤 | 境内自然人 | 0.69% | 1,681,800.00 | 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 | 0.61% | 1,468,200.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 闫中林 | 境内自然人 | 0.60% | 1,444,140.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 张兴德 | 境内自然人 | 0.44% | 1,077,060.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| 李文聪 | 境内自然人 | 0.39% | 950,000.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| J. P. Morgan Securities PLC—自有资金 | 境外法人 | 0.35% | 852,264.00 | 0.00 | 不适用 | 0 | |
| BARCLAYS BANK PLC | 境外法人 | 0.33% | 799,824.00 | 0.00 | 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） | 股东张兴德持有公司股票 1,077,060.00 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

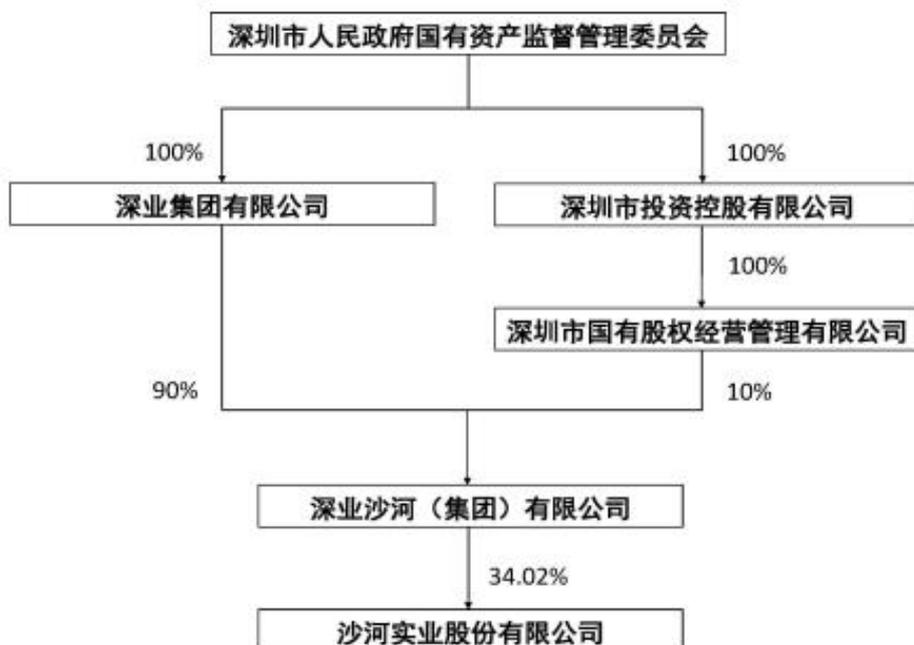
适用 不适用

(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 2025 年年度报告全文“第五节 重要事项”，详细描述了报告期内发生的重要事项。