

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2024-012

深圳市新南山控股（集团）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。

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	南山控股	股票代码	002314
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	蒋俊雅	刘逊	
办公地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 26 楼	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 26 楼	
传真	0755-26694227	0755-26694227	
电话	0755-26853551	0755-26853551	
电子信箱	nskg@xnskg.cn	nskg@xnskg.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

（1）主要业务和模式

南山控股系一家以现代高端仓储物流为战略性业务，以房地产开发为支撑性业务，以产城综合开发为培育性业务的综合性企业集团。

1) 仓储物流

公司仓储物流业务以“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”为发展目标，提供现代化物流中心的投资、开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，

致力于打造服务于区域经济发展的现代智慧物流和供应链生态圈；同时，公司把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，积极推进物流基金、公募 REITs 等资产证券化工作，持续提升“募投建管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，持续提升资产效益。

报告期内，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位，并积极开展资产证券化工作，物流基础设施公募 REITs 项目已于 2023 年 12 月 8 日由中国证监会及深圳证券交易所正式受理；此外，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，报告期内上海宝山宝湾和苏州太仓宝湾屋顶光伏项目已成功并网，为公司长远发展积蓄力量。宝湾物流持续围绕核心区域布局优质项目，截至 2023 年 12 月底，在全国范围内拥有或管理 82 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 960 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

2) 房地产开发

公司房地产开发业务坚持“质量、效益、规模”均衡发展的策略，坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，面对行业竞争新格局，稳中求进，以自主开发为主，稳步推进合作开发模式，积极探索“住宅+”转型业务发展方向；同时，依托开发业务的基础能力，在风险可控的前提下，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的股权及管理输出等多元化业务形态，推动业务转型和高质量增长。

报告期内，公司始终坚持长三角、粤港澳大湾区、长江中游及成渝四大城市群核心区域的战略布局，持续打造产品力与服务力，推动开发业务质效提升，促进转型业务协同发展。截至 2023 年 12 月 31 日，公司房地产开发业务已先后进入 15 个城市，累计开发项目（含待建、含表外合作项目）68 个，在售项目 40 个；累计可运营项目（含筹备）20 个，其中在运营（含代管）项目 6 个；同时，依托自身专业能力，对外轻资产运营输出项目 3 个，实现安全、稳定、有质量的健康增长。

3) 产城综合开发

公司产城综合开发业务结合政策导向、行业特点与自身禀赋，坚持“聚焦主题产业园区和高标准厂房”的发展方向，积极探索建立“募投建管退”的业务闭环，持续强化园区的产业属性，精准搭建产业配套体系，用精细化的运营服务解决地方政府和入园企业发展痛点，将园区、产业和城市进行有机结合，推动业务高质量增长，促进区域经济的繁荣和提升。

报告期内，公司积极关注北京、长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的优质项目机会，稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等重点项目，坚持“轻重并举”的业务模式，持续强化核心竞争力。在开发业务方面，加强精细化管理，助推存量项目运营质量提升；在并购业务方面，不断强化资产管理能力，打造“募投建管退”资本闭环。同时，重点围绕投资拓展、产品设计、招商运营等方面，加强标准化、体系化建设，并通过数字化系统赋能园区运营管理，提升园区运营服务水平，与各地政府、研究机构、行业协会、产业链龙头企业和金融机构等建立友好合作关系，资源整合导入能力持续提升。

4) 其他

公司还涉及制造业及石油后勤服务等业务。其中，制造业包含集成房屋业务、船舶舾装业务和海洋工程设备业务；石油后勤服务业务主要为中国南海东部石油的勘探、开发及生产活动提供物流后勤服务。

(2) 报告期内经营情况

2023 年，全球经济复苏乏力，国内有效需求不足，但在稳增长、促消费等方面政策持续发力，新经济领域投资和生产保持较快增长的推动下，我国经济顶住了国内外多重因素交织叠加带来的下行压力，全年 GDP 实现 5.2% 的较高增速，依然是全球经济增长的最大引擎。但经济持续回升向好的基础尚不稳固，企业仍面临较大的经营压力。在此背景下，公司围绕年度经营目标，坚持稳中求进的工作总基调，持续提升管理精细化水平，进一步稳固主营业务发展根基。具体情况如下：

1) 仓储物流业务

2023 年，宝湾物流实现营业收入 183,600 万元，同比增长 13.1%，主要是原有园区稳定运营以及新园区投入使用且运营情况良好，租金收入稳步提升；实现经营净现金流 118,670 万元，同比下降 10.4%，剔除政府增值税留抵退税款影响后，同比上升 30.37%。

2023 年，全球经济复苏乏力，国内有效需求不足，但在稳增长、促消费等方面政策持续发力，新经济领域投资和生产保持较快增长的推动下，我国经济顶住了国内外多重因素交织叠加带来的下行压力，全年 GDP 实现 5.2% 的较高增速，依然是全球经济增长的最大引擎。但经济持续回升向好的基础尚不稳固，企业仍面临较大的经营压力。在此背景下，公司围绕年度经营目标，坚持稳中求进的工作总基调，持续提升管理精细化水平，进一步稳固主营业务发展根基。具体情况如下：

① 主要园区运营情况

报告期内，宝湾物流仓库平均使用率为 89%，在市场平均出租率下降的情况下同比上升 1.8 个百分点，底层资产的经营管理能力进一步彰显。主要园区情况如下：

序号	园区	2023 年仓库使用率 (%)	2022 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
1	上海宝山宝湾	100.00%	97.80%	2.20%
2	上海松江宝湾	92.48%	100.00%	-7.52%
3	上海快仓宝湾	6.55%	-	-
4	南京滨江项目	90.21%	-	-
5	南京空港宝湾	87.51%	90.95%	-3.44%
6	南京高新宝湾	47.50%	27.68%	19.82%
7	苏州吴江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
8	苏州太仓宝湾	12.07%	11.84%	0.23%
9	无锡空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
10	无锡江阴宝湾	100.00%	89.23%	10.77%
11	无锡惠山宝湾	91.56%	100.00%	-8.44%
12	南通锡通宝湾	100.00%	97.79%	2.21%
13	南通港闸宝湾	98.28%	100.00%	-1.72%
14	镇江新区宝湾	90.86%	76.39%	14.47%
15	淮安经开宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
16	昆山花桥宝湾	96.25%	100.00%	-3.75%
17	杭州北宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
18	杭州大江东宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
19	杭州钱塘宝湾	75.40%	73.17%	2.23%
20	宁波镇海宝湾	88.21%	64.77%	23.44%
21	宁波空港宝湾	87.42%	44.36%	43.06%
22	宁波余姚宝湾	80.21%	64.25%	15.96%
23	绍兴上虞宝湾	94.41%	98.71%	-4.30%
24	嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
25	嘉兴三期宝湾	100.00%	93.23%	6.77%
26	嘉兴宝湾	98.56%	94.85%	3.71%
27	嘉兴乍浦项目	97.70%	-	-
28	浙江义乌宝湾	36.96%	-	-
29	合肥肥东宝湾	98.63%	95.60%	3.03%
30	合肥新站宝湾	97.74%	93.50%	4.24%
31	青岛胶州宝湾	95.40%	94.79%	0.61%
32	北京空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
33	天津塘沽宝湾	99.43%	100.00%	-0.57%
34	天津滨港宝湾	91.67%	89.92%	1.75%
35	天津津南宝湾	83.99%	96.94%	-12.95%
36	廊坊经开宝湾	94.42%	99.34%	-4.92%
37	广州时代宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
38	广州黄埔宝湾	99.61%	99.37%	0.24%
39	广州番禺宝湾	89.12%	100.00%	-10.88%
40	佛山南海宝湾	100.00%	100.00%	0.00%

序号	园区	2023 年仓库使用率（%）	2022 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
41	佛山三水宝湾（厂房）	100.00%	100.00%	0.00%
42	佛山三水宝湾	100.00%	98.99%	1.01%
43	惠州仲恺宝湾	25.65%	-	-
44	漳州角美宝湾	66.80%	21.84%	44.96%
45	武汉东西湖宝湾	73.82%	50.65%	23.17%
46	武汉汉南宝湾	60.56%	65.96%	-5.40%
47	武汉青山宝湾	43.14%	19.54%	23.60%
48	鄂州葛店宝湾	81.23%	71.69%	9.54%
49	长沙雨花宝湾	90.83%	100.00%	-9.17%
50	长沙望城宝湾	86.90%	32.71%	54.19%
51	郑州经开宝湾	93.69%	96.30%	-2.61%
52	重庆西彭宝湾	97.50%	98.86%	-1.36%
53	重庆空港宝湾	74.96%	34.41%	40.55%
54	重庆珞璜宝湾	69.70%	73.07%	-3.37%
55	成都蓉欧宝湾	99.87%	97.53%	2.34%
56	成都龙泉宝湾	98.94%	97.24%	1.70%
57	成都新都宝湾	95.91%	98.81%	-2.90%
58	青白江东宝湾	99.93%	100.00%	-0.07%
59	成都青白江宝湾	75.72%	86.97%	-11.25%
60	西安临潼宝湾	99.65%	100.00%	-0.35%
61	西安空港宝湾	97.13%	89.85%	7.28%
62	西安高陵宝湾-乾龙	77.28%	72.49%	4.79%
63	西安高陵宝湾-世冠	76.20%	83.49%	-7.29%
64	昆明临空项目	90.19%	-	-
65	昆明空港宝湾	86.09%	95.39%	-9.30%
66	贵阳空港宝湾	79.79%	96.91%	-17.12%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、杭州钱塘宝湾原名为杭州速能项目；3、广州时代宝湾、广州番禺宝湾为管理输出项目；4、宝湾物流作为资产管理人，为武汉东西湖宝湾、南京滨江项目、嘉兴乍浦项目及昆明临空项目提供运营管理服务。

② 项目拓展情况

宝湾物流根据发展战略规划，积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市。2023 年，围绕“投资聚焦、优中选优”的发展策略，通过招拍挂方式，获取无锡惠山工业转型集聚区等一批新项目，新增获取土地面积 300 余亩，同时，进一步扩大轻资产管理服务规模，年内新签约安徽宣城等管理输出项目，完善了公司仓储物流基础设施的网络布局。

③ 项目工程进展情况

2023 年，宝湾物流通过精细化管理，重点做好成本控制、进度管理、质安检查等环节的管控，报告期内，新增开工面积约 98 万平方米，新增竣工面积约 60 万平方米，保障了计划投运项目的高品质履约。

2) 房地产开发业务

2023 年，在市场延续底部调整的背景下，公司房地产开发业务始终保持战略定力，坚守经营底线，沉着应对各类风险，科学统筹、有序推进各项工作，销售去化、项目运营等方面均取得积极成效。

① 项目拓展情况

房地产开发业务始终保持战略定力，坚持聚焦核心城市，以收定投，全年通过招拍挂方式在深耕的长三角城市群获取扬州江都、上海嘉定南门 2 宗土地，总占地面积约 150 亩，新增优质货值约 45.6 亿元。

② 项目销售情况

房地产开发业务密切关注市场形势，动态调整项目分类标准，精准施策推动项目销售去化，保障流动性安全。2023 年，累计实现全口径销售金额 173.7 亿元，同比增长 15.8%，权益销售金额 121.3 亿元，同比增长 60.7%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 96.6 亿元，同比增长 142.1%。

③ 项目运营情况

房地产开发业务按照“一盘一策”的管控思路，动态调整各持有型物业的经营策略，巩固经营成果。报告期内，通过项目改造升级，有效改善资产运营效益，推动多个项目出租率稳步上涨。南通寓颜家通过模式切换，实现出租率和营业收入双增长，上海江桥维乐城实现开业率、招商率双百开业，苏州维乐城、长沙天池里出租率分别稳定在 88% 和 90% 以上，经营质量持续提升。

④ 融资情况

2023 年，房地产开发业务强化内生资金管控，积极推动存量债务展期和置换，优化债务久期结构，降低综合融资成本，南山地产“三道红线”指标维持绿档，严守流动性安全底线。

报告期内，公司主要经营指标完成情况如下：

① 新增土地储备项目

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积 (m ²)	计容建筑面积 (m ²)	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
扬州江都 NO.2023G01 地块	扬州市江都区	商住	65,373	98,060	招拍挂	100%	46,900	46,900
嘉定工业区南门社区 JDC1-0801、JDC1-0802 单元 44-08 地块	上海市嘉定区	住宅	34,704	79,819	招拍挂	100%	180,002	180,002

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)
华东区域	38.75	74.10	29.03
华中区域	35.66	41.04	19.78
成都	25.89	67.65	22.47
粤港澳大湾区	9.76	43.00	0.00
总计	110.06	225.79	71.28

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)
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅; 商业	100%	2021.03	竣工	100%	40,331	88,728	0	88,728	423,115	390,451
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	2022.11	在建	0%	46,121	86,085	0	0	245,211	176,052
上海	南山·前湾拾纛	闵行区	住宅	100%	2023.05	在建	0%	22,754	45,509	0	0	262,553	220,718
上海	上海南门	嘉定区	住宅	100%	-	拟建	0%	34,704	79,819	0	0	309,857	90,001
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	竣工	100%	35,356	70,712	70,712	70,712	195,692	185,009

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)
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.01	竣工	100%	41,743	91,793	0	91,793	233,739	219,935
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	48%	64,578	122,684	58,506	58,506	122,481	75,158
南通	南山国际社区	港闸区	住宅; 商业; 办公	100%	2013.03	在建	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	192,874
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	在建	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	30,170
扬州	扬州江都地块	江都区	住宅; 商业	100%	-	拟建	0%	65,373	98,060	0	0	120,139	46,954
华东区域合计								504,953	992,189	129,218	568,860	2,146,020	1,627,322
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅; 商业	100%	2021.11	竣工	100%	21,761	45,698	45,698	45,698	115,290	100,161
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	2020.05	竣工	100%	39,550	98,855	0	98,855	216,000	215,200
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅; 商业	100%	2020.09	竣工	100%	28,529	71,200	0	71,200	168,000	165,300
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅; 商业	100%	2022.4	在建	0%	87,463	197,200	0	0	189,044	80,340
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	48%	211,777	109,843	52,596	52,596	193,230	131,651
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅; 商业	100%	2019.01	竣工	100%	47,545	242,482	0	242,482	310,000	309,468
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅; 商业	100%	2019.07	竣工	100%	74,600	156,388	0	156,388	119,607	96,830
华中区域合计								511,225	921,666	98,294	667,219	1,311,171	1,098,950
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	竣工	100%	74,425	96,448	96,448	96,448	463,700	393,557
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	竣工	100%		61,841	0	61,841		
成都	红牌楼项目南地块	武侯区	商业; 办公	51%	2023.06	在建	0%		107,260	0	0		
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	2022.08	在建	0%	27,281	49,105	0	0	144,588	107,463
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	0%	65,141	97,711	0	0	115,620	60,227
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.05	在建	0%	69,431	173,576	0	0	180,000	99,314
成都	华阳四河项目	天府新区	住宅; 商业	90%	-	拟建	0%	30,242	90,609	0	0	142,331	58,888
成都合计								266,520	676,550	96,448	158,289	1,046,239	719,449
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	在建	0%	20,432	81,724	0	0	202,972	156,874
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51.02%	2019.01	在建	0%	34,170	219,394	0	0	700,000	428,867
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	2021.08	在建	53%	42,974	128,923	68,201	68,201	225,716	179,064
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	竣工	100%	10,556	26,391	26,391	26,391	73,144	69,564

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)
粤港澳大湾区合计								108,132	456,432	94,592	94,592	1,201,832	834,369
总计								1,390,830	3,046,837	418,552	1,488,960	5,705,262	4,280,090

注：1) 上述项目可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容面积等指标发生变化；2) 上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目；3) 上述表格开工进度以项目最早主体开工时间为准。

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)
上海	南山·前湾拾纜	嘉定区	住宅	100%	45,509	45,590	45,590	45,590	301,191	0	0	0
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	82,074	66,268	56,114	229,807	0	0	0
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅; 商业	100%	88,728	72,763	68,771	0	5,579	68,754	26,895	142,532
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,010	29,921	20,086	51,884	28,722	28,722	67,387
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,795	85,795	9,342	22,629	85,795	12,456	27,361
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	17,848	5,856	5,164	2,982	2,982	2,351
华东区域合计					505,511	477,008	314,193	136,988	616,254	186,253	71,055	239,631
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	98,855	97,942	94,130	7,818	21,346	92,166	7,729	21,652
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅; 商业	100%	71,200	70,202	68,122	5,297	14,793	66,803	4,769	13,449
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅; 商业	100%	197,200	181,907	13,706	12,218	9,714	0	0	0
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅; 商业	100%	45,698	42,149	2,217	0	0	0	0	0
长沙	南山·天岳 (天池北)	岳麓区	住宅; 商业	100%	109,843	109,062	39,750	27,425	65,091	29,790	29,790	64,704
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅; 商业	100%	242,482	198,274	192,928	4,499	5,420	192,972	4,983	5,575
华中区域合计					765,278	699,536	410,853	57,257	116,364	381,731	47,271	105,380
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	27,337	27,337	76,779	0	0	0
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	20,188	17,578	13,279	0	0	0
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	125,933	2,270	7,944	95,497	95,497	269,239
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062				30,062	30,062	72,195
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,753	89,779	5,142	4,140	3,362	0	0	0

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)
成都合计					473,723	440,440	178,600	51,325	101,364	125,559	125,559	341,434
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	37,187	28,779	89,529	0	0	0
深圳	海城锦	南山区	住宅;商业	51.02%	219,394	59,969	761	761	5,883	0	0	0
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	6273	4,890	12,533	5,558	5,558	13,125
东莞	南山府	麻涌镇	住宅;商业	100%	128,923	106,919	4,703	2,691	3,973	4,111	4,111	5,819
粤港澳大湾区合计					456,432	249,671	48,924	37,121	111,918	9,669	9,669	18,944
总计					2,200,944	1,866,655	952,570	282,691	945,900	703,212	253,554	705,389

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
上海	上海江桥维乐城	集中商业+街铺	100%	4397	4397	100%
苏州	维乐邻里生活广场	集中商业	100%	26,919	23,688	88%
苏州	金城 1958	会所	100%	852	852	100%
南通	南通寓颜家	公寓+办公	100%	8,600	8,084	94%
南通	南山国际社区	商铺+会所	100%	4,192	3,353	80%
合肥	南山·三食六巷	商业	100%	17,882	11,802	66%
武汉	南山光谷自贸港(一、二期)	办公、公寓	69.23%	32,038	27,774	87%
长沙	南山里	集中商业	100%	5,778	5,316	92%
深圳	瀚城	幼儿园	100%	2,481	2,481	100%
广州	新康花园	小学&幼儿园	63.71%	1,725	1,402	81%

⑥ 土地一级开发情况

适用 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(m ²)	累计平整土地面积(m ²)	本期平整土地面积(m ²)	累计销售面积(m ²)	本期销售面积(m ²)	累计结算土地面积(m ²)	本期结算土地面积(m ²)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
新马路1号	成都武侯区新马路1号	100%	113,290	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	41,058	0	128,500

⑦ 融资途径

单位：元

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	6,945,415,657.59	2.9%-4.6%		92,000,000.00	3,770,286,000.00	3,083,129,657.59

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
其他	490,000,000.00	3.55%-4.10%				490,000,000.00
合计	7,435,415,657.59			92,000,000.00	3,770,286,000.00	3,573,129,657.59

⑧ 发展战略和未来一年经营计划

2024 年，房地产开发业务将坚持“稳中求进”的工作总基调，始终围绕推动业务健康、可持续发展的中长期目标，重点做好“去库存、促回款、优结构、防风险、保安全”工作，密切关注市场变化，灵活调整销售、回款策略；拓展融资渠道，优化开发节奏，保障现金流安全；坚持区域深耕，持续提高投资质量；坚持“以客户为主导”，进一步提升产品力、交付力和服务力，实现高质量稳健发展。

⑨ 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

适用 不适用

公司按照行业惯例为客户购房按揭贷款提供阶段性担保，担保期限自客户与银行签订的借款合同生效之日起至客户所购住房的《房屋所有权证》办出及抵押登记手续办妥并交付银行之日止。截至 2023 年 12 月 31 日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 524,056.38 万元。

⑩ 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) 产城综合开发业务

2023 年，产城综合开发业务克服生产制造企业投资动能不足带来的招商去化压力，积极应对市场变化，各项工作稳步推进。

① 项目开发运营情况

产城综合开发业务持续强化标准化、体系化建设，提升精细化管理水平，实施灵活的招商措施，积极打造标杆项目，重点做好存量物业招销安排。具体项目中，无锡车联网小镇项目年内注册落地企业 32 家，获评无锡市数字化转型场景五星级荣誉，年度到账各类产业扶持资金 30 万元；新都科技园、西安智造园保持满租运营；德阳科技园一、二期去化率达 97%，年内获取工业发展资金奖励 351 万元。

② 产业资源储备情况

产城综合开发业务持续加强与外部优质产业资源的链接，产业运营和资源拓展逐渐形成体系。报告期内，根据国家战略布局，加强对新能源、高端装备制造等新兴产业的研究，聚焦北京、长三角等核心区域各大行业商协会、研发机构、重点产业的龙头企业等资源体，逐步搭建产业网络、信息通路及导入渠道，挖掘在存量项目招商、新项目开发等方面的合作机会，积极推动产业资源转化落地。

③ 项目工程进展情况

2023 年，各项目工程建设有序推进，南京浦口智芯科技港一期二批次实现竣工交付；德阳科技园三期一批次实现竣工交付，二批次实现主体完工；重庆巴南智造园除 5、6 号楼外，其余楼栋均已实现竣工验收。

④ 项目拓展情况

产城综合开发业务面对当前市场环境，严守投资安全底线，谨慎项目研判落地。报告期内，积极关注北京、长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的优质产业园项目机会，重点推进的西安沣西项目已完成投资协议的签订，保障业务的可持续发展。

报告期内，主要经营指标完成情况如下：

① 新增土地储备项目

无。

② 期末累计土地情况

项目名称	总占地面积 (万m ²)	总拟建计容面积 (万m ²)	剩余可开发计容建筑面积 (万m ²)
岗集综合交通物流港	37.0	39.3	27.0
顶汉一体化科技园	10.1	13.6	13.6
华东区域合计	47.1	52.9	40.6
重庆汽车公园	52.6	75.9	51.9
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
西南区域合计	62.8	91.8	67.8
武汉临空港宝湾科技园	4.8	7.3	3.1
总计	114.7	152.0	111.5

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)	总建筑面积 (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)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	2020.9	在建	70%	51,000	102,000	105,000	47,000	47,000	93,860	48,300
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	2021.9	竣工	100%	32,565	65,088	57,059	57,059	57,059	21,511	20450
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅; 商业; 办公	100%	2019.12	竣工	100%	100,473	192,890	256,126	0	256,126	260,000	237,928
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	在建	25%	368,000	393,000	290,600	0	72,000	110,000	28,432
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	2021.11	竣工	100%	67,961	80,868	43,665	0	43,665	10,892	10147
华东区域合计								619,999	833,846	752,450	104,059	475,850	496,263	345,257
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	17%	526,230	759,000	1,000,000	91,900	173,782	595,498	263,266
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	建成	98%	98,117	125,480	86,973	86,973	86,973	24,881	20911.86
成都	新都产业园	新都区	工业园区	100%	2016.08	竣工	100%	195,724	198,535	115,213	0	115,213	20,334	25,006
德阳项目	德阳科技园（一期）	广汉市	工业园区	100%	2019.1	竣工	100%	91,338	104,706	67,257	0	67,257	18,309	18,274

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)	总建筑面积 (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)
	德阳科技园（二期）	广汉市	工业园区	100%	2021.04	竣工	100%	146,674	170,799	102,498	0	102,498	26,490	24,448
	德阳科技园（三期）	广汉市	工业园区	100%	2022.12	在建	80%	76,004	125,509	93,574	29,955	29,955	20,469	8,865
西安	西安智造园	经开区	工业园区	100%	2020.09	竣工	100%	56,402	70,655	42,410	0	42,410	6,544	6,404
西部区域合计								1,190,489	1,554,684	1,507,925	208,828	618,088	712,525	367,175
合计								1,810,488	2,388,530	2,260,375	312,887	1,093,938	1,208,788	712,432

④ 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)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	102,000	51,598	23,089	10,283	12,534	13,142	13,142	16,174
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	65,088	43,295	28,583	1,798	792	20,720	20,720	10,059
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	192,890	155,582	130,815	6,982	7,576	130,434	6,604	5,632
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	80,868	42,043	22,435	10,654	3,276	15,054	13,880	4,370
华东区域合计					440,846	292,518	204,922	29,717	24,178	179,350	54,346	36,235
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	77,511	23,393	29,796	71,453	38,612	45,156
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	125,480	61,665	31,905	27,654	11,235	21,506	21,506	8,616
德阳	德阳科技园（一期+二期+三期）	广汉市	工业园区	100%	401,014	126,004	126,004	15,455	5,978	75,531	20,152	7,881

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)
西南区域合计					1,285,494	521,053	235,420	66,502	47,009	168,490	80,270	61,653
总计					1,726,340	813,571	440,342	96,219	71,187	347,840	134,616	97,888

⑤ 项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可出租厂房面积 (m ²)	累计已出租厂房面积 (m ²)	平均出租率 (%)
合肥	岗集综合交通物流港	公路港	60%	393,000	72,000	59,000	82%
无锡	无锡车联网小镇	办公	100%	67,105	40,104	23,782	59%
南京	南京浦口智芯科技港	办公	90%	65,088	8,272	0	0
武汉	武汉临空港宝湾科技园	生产	100%	72,687	20,031	11,955	60%
重庆	重庆汽车公园	办公	100%	8,175	7,342	5,687	77%
		4S 店	100%	25,262	24,243	3,283	14%
成都	新都产业园	工业园区	100%	198,535	108,038	108,038	100%
西安	西安智造园	工业园区	100%	70,655	30,426	30,426	100%
德阳	德阳科技园（一期+二期）	工业园区	100%	275,505	63,042	53,243	85%

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

追溯调整或重述原因：会计政策变更

单位：元

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产	72,808,100,394.55	69,339,367,367.13	69,341,734,806.44	5.00%	71,246,208,902.79	71,246,208,902.79
归属于上市公司股东的净资产	10,268,648,450.17	10,225,348,442.64	10,226,461,869.83	0.41%	9,563,433,068.02	9,564,185,153.04
	2023 年	2022 年		本年比上年增减	2021 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	12,057,389,219.78	12,150,412,791.52	12,150,412,791.52	-0.77%	11,180,201,472.16	11,180,201,472.16
归属于上市公司股东的净利润	147,022,699.61	680,466,401.67	680,827,743.84	-78.41%	975,967,158.05	976,719,243.07

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	75,495,575.33	576,971,211.77	577,332,553.94	-86.92%	532,969,544.85	533,721,629.87
经营活动产生的现金流量净额	5,701,298,254.25	-2,256,885,585.84	-2,256,885,585.84	352.62%	3,012,097,750.97	3,012,097,750.97
基本每股收益（元/股）	0.05	0.25	0.25	-80.00%	0.36	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.25	0.25	-80.00%	0.36	0.36
加权平均净资产收益率	1.43%	6.87%	6.88%	-5.45%	9.52%	9.53%

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

根据《企业会计准则解释第 16 号》规定，自 2023 年起对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产，并相应对 2022 年期末数进行追溯调整。

(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	5,134,991,470.03	2,766,872,311.25	1,480,857,593.48	2,674,667,845.02
归属于上市公司股东的净利润	91,647,024.44	-66,160,699.39	-5,339,481.14	126,875,855.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	71,112,736.43	-90,900,784.43	-22,155,433.59	117,439,056.92
经营活动产生的现金流量净额	596,290,920.72	2,185,471,172.95	2,705,857,006.59	213,679,153.99

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	52,046	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	50,792	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	
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	57.99%	1,570,139,538	1,369,235,649	不适用	0	

赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.53%	14,315,197	0	不适用	0
平安银行股份有限公司－招商核心竞争力混合型证券投资基金	其他	0.49%	13,372,400	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	0.31%	8,403,200	0	不适用	0
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	不适用	0
中信银行股份有限公司－招商社会责任混合型证券投资基金	其他	0.22%	5,902,400	0	不适用	0
林贞标	境内自然人	0.21%	5,639,208	0	不适用	0
缪翠	境内自然人	0.19%	5,175,500	0	不适用	0
陈洁	境内自然人	0.15%	4,085,400	0	不适用	0
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。					
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份；股东缪翠通过信用账户持有公司 3,000,000 股股份。					

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

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
平安银行股份有限公司－招商核心竞争力混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	13,372,400	0.49%
中信银行股份有限公司－招商社会责任混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	5,902,400	0.22%
林贞标	新增	0	0.00%	5,639,208	0.21%
陈洁	新增	0	0.00%	4,085,400	0.15%
中信证券股份有限公司	退出	0	0.00%	1,048,269	0.04%

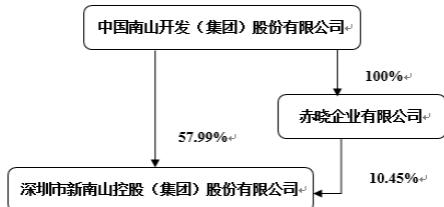
前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/退出	期末转融通出借股份且尚未归还数量		期末股东普通账户、信用账户持股及转融通出借股份且尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的比例	数量合计	占总股本的比例
华泰证券股份有限公司	退出	0	0.00%	1,106,692	0.04%
众安在线财产保险股份有限公司—自有资金	退出	0	0.00%	0	0.00%
国泰君安证券股份有限公司	退出	0	0.00%	924,061	0.03%

(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

(1) 债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额（万元）	利率
宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据	23 宝湾物流 MTN001	102380457.IB	2023 年 03 月 08 日	2026 年 03 月 10 日	50,000	3.63%
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	22 宝湾物流 MTN002	102281765.IB	2022 年 08 月 10 日	2025 年 08 月 12 日	50,000	3.02%
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	22 宝湾物流 MTN001	102280496.IB	2022 年 03 月 09 日	2025 年 03 月 11 日	50,000	3.40%
宝湾物流控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	21 宝湾物流 MTN001	102100210.IB	2021 年 01 月 27 日	2024 年 01 月 29 日	50,000	4.13%

(2) 公司债券最新跟踪评级及评级变化情况

不适用

(3) 截至报告期末公司近 2 年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2023 年	2022 年	本年比上年增减
资产负债率	75.65%	73.71%	1.94%
扣除非经常性损益后净利润	7,549.56	57,733.26	-86.92%
EBITDA 全部债务比	8.26%	10.96%	-2.70%
利息保障倍数	4.51	-1.29	449.61%

三、重要事项**1、关于控股子公司申请发行中期票据事项**

经公司第六届董事会第八次会议及 2020 年度股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 15 亿元的中期票据。2021 年 10 月，宝湾物流收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2021]MTN856 号），同意接受宝湾物流中期票据注册。2022 年 3 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据，发行额度为 5 亿元。2022 年 8 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据，发行额度为 5 亿元。2023 年 3 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据，发行额度为 5 亿元。具体内容详见 2021 年 4 月 23 日、2021 年 5 月 15 日、2021 年 10 月 22 日、2022 年 3 月 14 日、2022 年 8 月 17 日及 2023 年 3 月 16 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。经公司第六届董事会第二十一次会议及 2022 年第四次临时股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 20 亿元的中期票据。2023 年 6 月，宝湾物流收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2023]MTN594 号、中市协注[2023]MTN595 号），同意接受宝湾物流中期票据注册。具体内容详见 2022 年 11 月 30 日、2022 年 12 月 16 日及 2023 年 6 月 28 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

2、关于全资子公司申请发行公司债券的事项

为进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，优化融资结构，经公司第六届董事会第十九次会议及 2022 年第三次临时股东大会审议通过，公司同意全资子公司南山地产面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 20 亿元的公司债券。2023 年 4 月，南山地产收到中国证监会下发的批复文件（证监许可[2023]687 号），同意南山地产向专业投资者公开发行面额不超过 20 亿元公司债券的注册申请，具体内容详见公司于 2022 年 10 月 11 日、2022 年 10 月 27 日及 2023 年 4 月 8 日在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

3、关于调整控股子公司业绩承诺的事项

公司第七届董事会第二次会议、第七届监事会第二次会议及 2023 年第一次临时股东大会审议通过《关于调整控股子公司业绩承诺的议案》。由于特殊时期政府部门间协调方面的原因，赤湾地铁站城市综合体项目工程进度受到影响，无法按原计划在 2023 年度完成竣工验收及交付。经公司与中国南山集团协商，对深圳市海城锦实业发展有限公司（赤湾地铁站城市综合体项目）业绩承诺内容进行调整：

中国南山集团承诺：深圳市海城锦实业发展有限公司在 2021 年、2022 年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-5,999 万元、-5,223 万元，且 2021 年度至 2024 年度预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的累计税后净利润仍为 70,530 万元。如深圳市海城锦实业发展有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现

净利润）*51.0204%。

具体内容详见公司约 2023 年 8 月 31 日、2023 年 9 月 28 日在《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

4、关于行使“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”优先收购权事项 为拓宽公司仓储物流业务核心资产规模，公司同意控股子公司宝湾物流以 19.66 亿元对“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”行使优先收购权，行权标的为专项计划下属南松产业园管理（深圳）有限公司 100%股权、南埔产业园管理（深圳）有限公司 100%股权，以及宝湾物流仓储资产私募股权投资基金对明江（上海）国际物流有限公司、广州宝湾物流有限公司的债权。具体内容详见公司约 2023 年 11 月 15 日在《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会
2024 年 3 月 30 日