

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2023-017

深圳市新南山控股（集团）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。

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

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 2,707,782,513 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.37 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	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）主要业务及模式

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、公募或类 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，公募 REITs 发行取得了阶段性进展；此外，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，为公司长远发展积蓄力量。截至 2022 年 12 月 31 日，宝湾物流继续围绕核心区域布局优质项目，在全国范围内拥有或管理 81 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 940 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“规模、利润、质量”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债权、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，加强改善型产品设计，完善现有住宅产品线，推动开发业务质效提升，开拓促进转型业务协同发展。截至 2022 年 12 月 31 日，公司房地产开发业务已先后进入 14 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 39 个；累计可运营项目（含筹备）19 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 2 个，实现持续、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国家政策导向、行业特点与自身资源禀赋，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真正的痛点，将园区、产业和城市进行有机结合，推动业务高质量增长，促进区域的繁荣和提升。

报告期内，公司积极关注长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的项目机会，稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等重点项目，积极推动“轻重并举”的业务模式落地。在开发业务方面，新获取土地 299 亩，落地重庆巴南、滁州 2 个项目，产业园区项目数量和品牌影响力进一步扩大；在并购业务方面，参与投资设立了工业园区 Pre-REITs 并购基金，完成首个工业园区项目——上海富煊项目的交割并实现平稳运营，在打造“募投建管退”资本闭环和可持续发展的征程上迈出了坚实一步。同时，重点围绕运营管理、投资拓展、招商运营等方面，搭建产业园区标准能力体系，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

2022 年，受俄乌冲突持续演变、需求萎缩、国内高温干旱自然灾害频发等多重因素的冲击，经济运行和企业发展面临极大的挑战。从海外看，主要经济体通胀高企，货币政策快速收紧，经济增速放缓；从国内看，我国经济发展“三重压力”仍在，稳增长压力明显提升；但随着稳经济一揽子政策和接续措施的及时出台，全年 GDP 顶住压力实现 3% 的增长，在全球主要经济体中增速领先，总体延续恢复态势。在此背景下，公司紧紧围绕年度经营目标，持续深耕主营业务，优化业务发展路径，积极推动提质增效，不断夯实管理根基，总体业绩呈现出较强的韧性，具体情况如下：

1) 仓储物流业务

2022 年，宝湾物流实现营业收入 163,615 万元，同比增长 11.2%，经营净现金流 132,487 万元，同比增长 22.0%，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；同时，受益于税费支持政策的落地，全年收到政府增值税留抵退税款大幅增加。

① 主要园区运营情况

2022 年宝湾物流仓库平均使用率为 87.2%，主要是受经济下行、新投运园区尚处在培育期和园区客户结构优化调整等因素的影响同比有所下降，但整体空置率低于市场平均水平。主要园区情况如下：

序号	园区	2022 年仓库使用率 (%)	2021 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
1	上海松江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
2	上海宝山宝湾	97.80%	100.00%	-2.20%
3	南京空港宝湾	90.95%	100.00%	-9.05%
4	南京高新宝湾	27.68%	7.16%	20.52%
5	苏州吴江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%

序号	园区	2022 年仓库使用率 (%)	2021 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
6	苏州太仓宝湾	11.84%	-	-
7	无锡惠山宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
8	无锡空港宝湾	100.00%	93.40%	6.60%
9	无锡江阴宝湾	89.23%	92.50%	-3.27%
10	南通港闸宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
11	南通锡通宝湾	97.79%	100.00%	-2.21%
12	镇江新区宝湾	76.39%	77.10%	-0.71%
13	淮安经开宝湾	100.00%	85.30%	14.70%
14	昆山花桥宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
15	杭州北宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
16	杭州大江东宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
17	杭州速能项目	73.17%	-	-
18	宁波镇海宝湾	64.77%	36.50%	28.27%
19	宁波余姚宝湾	64.25%	17.50%	46.75%
20	宁波空港宝湾	44.36%	6.62%	37.74%
21	绍兴上虞宝湾	98.71%	100.00%	-1.29%
22	嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
23	嘉兴宝湾	94.85%	98.00%	-3.15%
24	嘉兴三期宝湾	93.23%	98.20%	-4.97%
25	合肥肥东宝湾	95.60%	97.70%	-2.10%
26	合肥新站宝湾	93.50%	95.90%	-2.40%
27	北京空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
28	天津塘沽宝湾	100.00%	99.70%	0.30%
29	天津宝冷	100.00%	-	-
30	天津津南宝湾	96.94%	98.90%	-1.96%
31	天津滨港宝湾	89.92%	59.50%	30.42%
32	廊坊经开宝湾	99.34%	100.00%	-0.66%
33	广州时代宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
34	广州番禺宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
35	广州黄埔宝湾	99.37%	100.00%	-0.63%
36	佛山南海宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
37	佛山三水宝湾（厂房）	100.00%	100.00%	0.00%
38	佛山三水宝湾	98.99%	100.00%	-1.01%
39	漳州角美宝湾	21.84%	-	-
40	武汉汉南宝湾	65.96%	76.90%	-10.94%
41	武汉东西湖宝湾	50.65%	2.44%	48.21%
42	武汉青山宝湾	19.54%	26.70%	-7.16%
43	鄂州葛店宝湾	71.69%	100.00%	-28.31%
44	长沙雨花宝湾	100.00%	88.50%	11.50%
45	长沙望城宝湾	32.71%	89.40%	-56.69%
46	郑州经开宝湾	96.30%	99.70%	-3.40%

序号	园区	2022 年仓库使用率 (%)	2021 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
47	青岛胶州宝湾	94.79%	94.80%	-0.01%
48	重庆西彭宝湾	98.86%	99.50%	-0.64%
49	重庆珞璜宝湾	73.07%	43.20%	29.87%
50	重庆空港宝湾	34.41%	-	-
51	成都新都宝湾	98.81%	100.00%	-1.19%
52	成都蓉欧宝湾	97.53%	-	-
53	成都龙泉宝湾	97.24%	100.00%	-2.76%
54	成都青白江宝湾	86.97%	72.20%	14.77%
55	青白江东宝湾	100.00%	96.70%	3.30%
56	西安临潼宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
57	西安空港宝湾	89.85%	100.00%	-10.15%
58	西安高陵宝湾-世冠	83.49%	-	-
59	西安高陵宝湾-乾龙	72.49%	-	-
60	昆明空港宝湾	95.39%	96.80%	-1.41%
61	贵阳空港宝湾	96.91%	95.90%	1.01%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、上海松江宝湾、广州黄埔宝湾于 2020 年发行类 REITs 出表，宝湾物流作为资产管理人继续提供运营管理服务；3、广州时代宝湾和广州番禺宝湾为管理输出项目；

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、环北京及重要物流节点城市。2022 年，公司通过多元化的拿地方式，落实杭州速能、南京高新、廊坊安次驾校、南京滨江等 9 个项目，年内新增获取土地面积共 963 亩。其中，南京滨江、嘉兴乍浦及昆明空港三个项目是公司参与投资设立的合伙企业首次以资产包并购的方式获取的优质物流资产，宝湾物流作为资产管理人提供运营管理服务，公司仓储物流基础设施网络布局进一步完善。

③融资情况

2022 年 3 月及 8 月，宝湾物流成功发行两期三年期中期票据，合计 10 亿元，票面利率分别为 3.4%、3.02%，较同期主体评级 AA+ 国央企三年期债券的评级价格分别下浮 45BP、64BP，融资成本进一步降低，中期票据的成功发行进一步凸显了资本市场对宝湾物流资产质量的高度认可和未来发展的信心。

④项目工程进展情况

2022 年，宝湾物流针对影响在建项目施工进度的重点环节，通过精细化管理，积极调配资源，年内履约交付了 6 个项目（含改造项目），新增竣工面积约为 43.7 万平米。

2) 房地产开发业务

2022 年，面对外部复杂形势，房地产开发业务始终坚持“稳健安全”的经营理念，强化底线思维，始终维持稳健的财务表现。

①项目拓展情况

房地产开发业务深化市场研判，坚守投资定力，深度聚焦核心城市。2022 年，通过招拍挂方式在深耕的上海、成都获取三宗优质地块，合计占地 144 亩，总规划计容建筑面积 18.1 万平米，为未来业绩提供了保障。

②项目销售情况

房地产开发业务积极应对市场变化，及时调整销售策略，多渠道多手段加速项目去化及回款。2022 年，累计实现全口径销售金额 150 亿元，权益销售金额 75.5 亿元，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 39.9 亿元。

③项目运营情况

房地产转型业务通过强化过程管控，降低需求收缩对持有型物业经营的冲击影响，提升资产运营效益。报告期内，多个自持运营项目虽然出租率略有下降，但通过针对性的增收节支、提质增效举措，实现资产收益的提升。公司综合体商业长沙南山里已于 5 月 20 日顺利开业，平均出租率为 94%。

④融资情况

2022 年，房地产开发业务坚守财务安全底线，主动控制有息负债规模，南山地产“三道红线”指标均处于绿档。同时，不断提高资金使用效率，积极调整债务结构降低综合融资成本。

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)
成都市 JN03(251): 2022-008 号	成都市金牛区	住宅	27,281	49,105	招拍挂	100%	73,658	73,658
菊园新区 JDC1-0501 单元 73-03、73-07 地块	上海市嘉定区	住宅; 商业	46,121	86,085	招拍挂	100%	135,835	135,835
上海闵行华漕 03 单元 53-01 地块	上海市闵行区	住宅	22,754	45,509	招拍挂	100%	173,550	173,550

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	32.28	63.38	21.95
华中区域	37.84	45.61	20.94
成都	25.89	67.65	34.77
粤港澳大湾区	7.40	23.70	0.00
总计	103.41	200.34	77.66

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	88,728	88,728	423,115	377,904
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	150,382
上海	闵行华漕项目	闵行区	住宅	100%	-	拟建	0%	22,754	45,509	0	0	262,553	174,557
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.10	竣工	100%	41,743	91,793	91,793	91,793	233,739	213,657
苏州	南山·维拉	吴中区甪直镇	住宅	100%	2015.03	竣工	100%	173,640	486,965	0	486,965	489,582	484,779
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017.06	竣工	100%	95,072	190,124	0	190,124	436,214	447,800
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018.09	竣工	100%	55,105	109,938	0	109,938	431,762	397,898
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	在建	0%	35,356	70,712	0	0	195,692	165,437
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	2020.07	竣工	100%	73,208	109,812	0	109,812	157,086	148,360
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	192,845
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	0%	64,578	122,684	0	0	122,481	61,923
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018.03	竣工	100%	38,300	76,574	0	76,574	109,700	108,939
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	29,783

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)
华东区域合计								840,201	1,787,723	180,521	1,413,055	3,340,368	2,954,264
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	2020.05	竣工	100%	39,550	98,855	98,855	98,855	210,000	208,312
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅; 商业	100%	2020.09	竣工	100%	28,529	71,200	71,200	71,200	170,000	158,442
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017.05	竣工	100%	25,416	53,374	0	53,374	67,799	67,799
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅; 商业	100%	2021.11	在建	0%	21,761	45,698	0	0	115,290	86,304
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	66,643
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	60,610	242,482	310,000	297,769
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅; 小学	100%	2018.07	竣工	100%	43,000	72,038	0	72,038	37,486	37,486
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	95,974
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	0%	211,777	109,843	0	0	193,230	82,665
华中区域合计								579,641	1,047,078	230,665	694,337	1,412,456	1,101,394
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	竣工	100%	74,425	61,841	61,841	61,841	463,700	330,135
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	在建	0%		96,448	0	0		
成都	红牌楼项目南地块	武侯区	商业; 办公	51%	-	拟建	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	83,889
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	51,973
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	81,564
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	58,858
成都合计								266,520	676,550	61,841	61,841	1,046,239	606,419
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	在建	0%	20,432	81,724	0	0	184,416	144,057
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51.02%	2019.01	在建	0%	34,170	252,460	0	0	700,000	337,354
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	2021.08	在建	0%	42,974	128,923	0	0	204,954	163,510
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	在建	0%	10,556	26,391	0	0	66,710	64,663
粤港澳大湾区合计								108,132	489,498	0	0	1,156,080	709,584
总计								1,794,494	4,000,849	473,027	2,169,233	6,955,143	5,371,661

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) 苏州南山楠累计投资总金额超出预计总投资金额，主要系预缴土增税未退回导致。

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·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	82,074	10,154	10,154	41,894	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	140	822	41,847	41,847	220,196
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,796	76,454	21,965	58,300	73,340	73,340	179,663
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,010	9,835	9,429	24,382	0	0	0
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	190,124	192,911	192,911	2,822	5,569	192,911	4,446	8,176
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	11,992	11,992	10,569	0	0	0
华东区域合计					650,126	624,330	370,117	56,502	141,536	308,098	119,633	408,035
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	98,855	97,942	86,312	5,687	17,433	84,437	84,437	188,988
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅; 商业	100%	71,200	70,202	63,143	2,732	6,768	62,034	62,034	148,702
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅; 商业	100%	45,698	42,149	2,217	2,217	4,442	0	0	0
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	53,374	52,797	51,542	2,684	1,834	50,616	2,109	1,611
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅; 商业	100%	197,200	181,907	1,487	1,487	1,122	0	0	0
长沙	南山天岳(天池北)	岳麓区	住宅; 商业	100%	109,843	109,062	12,325	12,325	30,356	0	0	0
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅; 商业	100%	242,482	198,274	188,470	639	1,513	187,989	6,303	5,870
华中区域合计					818,652	752,333	405,496	27,771	63,468	385,076	154,883	345,171
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	95,588	38,165	115,855	0	0	0
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062	28,708	14,380	36,110	0	0	0
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	2,610	2,610	1,886	0	0	0
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,753	89,779	1,002	1,002	1,050	0	0	0
成都合计					424,618	387,201	127,908	56,157	154,901	0	0	0
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	8,407	8,407	28,664	0	0	0
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	1,384	1,384	3,677	0	0	0
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	128,923	106,919	2,012	2,012	3,295	0	0	0

粤港澳大湾区合计	237,038	189,702	11,803	11,803	35,636	0	0	0
总计	2,130,434	1,953,566	915,324	152,233	395,541	693,174	274,516	753,206

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
维乐邻里生活广场	苏州	集中商业	100%	26,919	23,780	88%
金城 1958	苏州	会所	100%	852	852	100%
南通寓颜家	南通	公寓+办公	100%	9,130	7,013	77%
南山国际社区	南通	商铺+会所	100%	4,192	3,251	78%
南山·三食六巷	合肥	商业	100%	17,882	12,119	68%
南山光谷自贸港(一、二期)	武汉	办公、公寓	69.23%	32,866	28,734	87%
南山里	长沙	集中商业	100%	5,930	5,589	94%
瀚城	深圳	幼儿园	100%	2,481	2,481	100%
新康花园	广州	公寓	100%	1,725	946	55%

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：万元

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	583,171.72	3.20%-4.9875%	0.00	0.00	287,346.72	295,825.00
其他	369,500.00	3.60-9%	0.00	258,500.00	0.00	111,000.00
合计	952,671.72	3.20%-9%	0.00	258,500.00	287,346.72	406,825.00

⑧发展战略和未来一年经营计划

2023 年，房地产开发业务将贯彻稳中求进的工作总基调，在持续夯实抗风险能力、可持续发展能力的中长期目标下，做好“稳增长、促回款、防风险、保安全”工作，按照“二八原则”，对项目分类施策，加强运营管理，提升经营质效；深化成本管控，挖潜利润空间；抓住政策机遇，加强宏观和市场研判；坚持“以销定投”的策略，实现稳健发展。

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 2022 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 396,406.88 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

2022 年，产城综合开发业务克服经济下行的不利因素影响，积极应对市场变化，各项工作稳步推进。

①项目运营情况

产城综合开发业务持续提升园区运营管理能力，实施灵活的招商措施和政策，积极打造标杆项目，同时做好存量物业招租安排。重庆汽车公园项目产业一期实现 100% 预招商；无锡车联网小镇项目年度注册落地企业 56 家，并获得多个省、市级荣誉奖项；德阳科技园项目超计划完成阶段性销售及回款任务。

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，聚焦长三角、大湾区各大行业商协会、研发机构等资源体，结合项目发展需要，重点关注新兴战略产业发展方向，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

2022 年，除上海长三角国际影视中心项目进度有所滞后外，其他项目工程建设有序进行，重庆汽车公园产业一期、德阳科技园三期和重庆巴南智造园均按计划实现开工，浦和智造园及德阳科技园二期实现竣工交付。

④项目拓展情况

报告期内，产城综合开发业务进一步完善优化项目投资标准，提高项目研判的决策效率和投拓质量。2022 年，新获取土地 299 亩，落地顶汉一体化科技园、重庆巴南智造园 2 个项目。

报告期内，主要经营指标完成情况如下：

①新增土地储备

城市	项目名称	土地规划用途	土地面积 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)	权益比例	土地取得方式
重庆	重庆巴南智造园	工业	9.8	12.54	100%	招拍挂
滁州	顶汉一体化科技园	工业	10.1	13.6	85%	招拍挂

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)
顶汉一体化科技园	10.1	13.6	13.6
岗集综合交通物流港	37	39.3	27
华东区域合计	47.1	52.9	40.6
重庆汽车公园	52.6	70.1	51.9
重庆巴南智造园	9.8	12.5	12.5
德阳科技园	31.4	40.0	12.4
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
西南区域合计	104	138.5	92.7
武汉临空港宝湾科技园	4.8	7.3	3.1
总计	155.9	198.7	136.4

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	科技园区	50%	2020.9	在建	0%	51,000	102,000	105,000	0	0	93,860	39,800
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	2021.9	在建	0%	32,565	65,088	57,059	0	0	21,511	15,245
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	280,000	231,266
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	在建	24.8%	368,000	393,000	290,600	0	72,000	110,000	28,314

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)
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	43,665	43,665	10,892	7,734
华东区域合计								619,999	833,846	752,450	43,665	371,791	516,263	322,359
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	8.2%	526,230	759,000	1,000,000	73,663	81,883	595,498	230,925
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	在建	20%	98,000	125,400	86,000	0	0	20,315	4,000
成都	新都产业园	新都区	工业园区	100%	2016.08	竣工	100%	196,001	199,000	115,400	0	115,400	20,334	24,747
德阳	德阳科技园（一期）	广汉市	工业园区	100%	2019.10	竣工	100%	93,334	104,706	67,257	0	67,257	15,730	15,724
	德阳科技园（二期）	广汉市	工业园区	100%	2021.04	竣工	100%	149,000	170,799	102,498	34,029	102,498	22,350	20,540
	德阳科技园（三期）	广汉市	工业园区	100%	2022.12	在建	3%	76,000	125,509	93,574	0	0	22,720	750
西安	西安智造园	经开区	工业园区	100%	2020.09	竣工	100%	56,402	71,000	42,800	0	42,800	5,352	6,544
西部区域合计								1,194,967	1,555,414	1,507,529	107,692	409,838	702,299	303,230
合计								1,814,966	2,389,260	2,259,979	151,357	781,629	1,218,562	625,589

注：西安智造园由原雅致西安工厂改造开发。

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	科技园区	50%	102,086	51,598	12,806	0	0	0	0	0
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	65,088	43,295	27,049	4,059	2,078	0	0	0
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	192,890	155,582	123,836	6,820	7,960	123,830	12,056	19,077
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	80,868	42,043	13,303	13,303	4,159	1,174	1,174	388
华东区域合计					440,932	292,518	176,994	24,182	14,197	125,004	13,230	19,465
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	53,807	36,182	68,510	40,719	40,719	41,398
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	125,400	60,200	11,353	11,353	4,714	0	0	0
德阳	德阳科技园（一期+二期）	广汉市	工业园区	100%	275,505	115,913	110,549	26,165	9,835	55,383	46,349	15,820
西南区域合计					1,159,905	509,497	175,709	73,700	83,059	96,102	87,068	57,218
总计					1,600,837	802,015	352,703	97,882	97,256	221,106	100,298	76,683

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 (%)
无锡	无锡车联网 小镇	办公	100%	67,105	42,383	18,816	44%
合肥	岗集综合交 通物流港	公路港	60%	393,000	72,000	65,000	90%
成都	新都产业园	工业园区	100%	199,000	108,038	108,038	100%
德阳	德阳科技园 (一期+二期)	工业园区	100%	275,505	63,042	32,991	52%
西安	西安智造园	工业园区	100%	56,402	30,426	30,426	100%
武汉	武汉临空港 宝湾科技园	工业园区	100%	72,687	20,031	11,329	57%

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	69,339,367,367.13	71,246,208,902.79	-2.68%	53,188,865,647.70
归属于上市公司股东的净资产	10,225,348,442.64	9,563,433,068.02	6.92%	9,783,552,348.02
	2022 年	2021 年	本年比上年增减	2020 年
营业收入	12,150,412,791.52	11,180,201,472.16	8.68%	11,232,385,825.42
归属于上市公司股东的净利润	680,466,401.67	975,967,158.05	-30.28%	1,293,307,716.75
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	576,971,211.77	532,969,544.85	8.26%	1,178,800,290.51
经营活动产生的现金流量净额	-2,256,885,585.84	3,012,097,750.97	-174.93%	-1,907,208,868.22
基本每股收益（元/股）	0.25	0.36	-30.56%	0.48
稀释每股收益（元/股）	0.25	0.36	-30.56%	0.48
加权平均净资产收益率	6.87%	9.52%	减少 2.65 个百分点	13.65%

(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	1,041,831,048.50	1,127,804,471.64	2,751,399,563.18	7,229,377,708.20
归属于上市公司股东的净利润	-125,861,791.69	-5,082,020.82	-139,659,252.97	951,069,467.15

归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-151,752,904.37	-26,197,819.96	-152,012,093.65	906,934,029.75
经营活动产生的现金流量净额	-1,541,903,675.32	355,468,065.13	-2,165,989,900.18	1,095,539,924.53

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	54,489	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	58,714	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	
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			
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000				
香港中央结算有限公司	境外法人	1.52%	41,136,389				
中信证券股份有限公司	国有法人	0.31%	8,328,248				
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715				
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	0.21%	5,766,700				
华泰证券股份有限公司	国有法人	0.19%	5,071,812				
缪翠	境内自然人	0.19%	5,041,600				
众安在线财产保险股份有限公司－自有资金	其他	0.17%	4,548,000				
国泰君安证券股份有限公司	国有法人	0.17%	4,513,769				
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。						

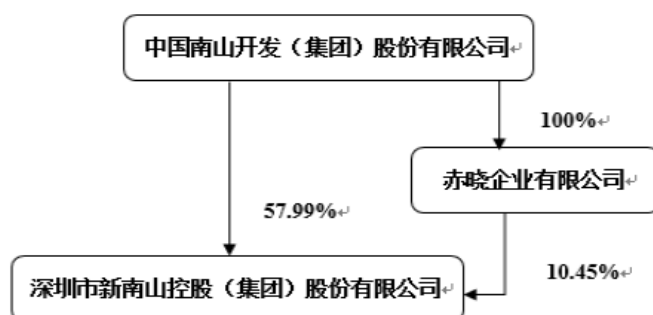
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份；股东缪翠通过信用账户持有公司 3,000,000 股股份。
--------------------	---

(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%
报告期内公司债券的付息兑付情况	长江楚越-宝湾物流第 1 期资产支持专项计划资产支持证券（CMBS）优先级已于 2022 年 1 月提前赎回，其他债券均按时付息。					

(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	2022 年	2021 年	本年比上年增减
资产负债率	73.72%	75.30%	减少 1.58 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	57,697.12	53,296.95	8.26%
EBITDA 全部债务比	10.96%	10.86%	增加 0.1 个百分点
利息保障倍数	1.22	1.28	-4.69%

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。具体内容详见 2022 年 11 月 30 日及 2022 年 12 月 16 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

2、关于全资子公司参与香港联交所上市公司中国核能科技定向增发的事项

经公司第六届董事会第十三次会议审议通过，公司同意全资子公司雅致国际（香港）有限公司通过参与香港联交所上市公司中国核能科技集团有限公司（证券代码：00611.hk，简称“中国核能科技”）定向增发，以每股 0.882 港元认购 538,942,750 股股份获得其发行后 29.1% 的股权。2022 年 4 月，中国核能科技非公开发行股份事项获得国务院国有资产监督管理委员会批复。2022 年 5 月，雅致国际（香港）有限公司参与中国核能科技定向增发事项已完成认购股份的交割。具体内容详见 2021 年 11 月 15 日、2022 年 1 月 1 日、2022 年 2 月 26 日、2022 年 4 月 11 日及 2022 年 5 月 11 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

3、关于控股子公司开展基础设施公募 REITs 运作的事项

为了进一步拓宽融资渠道，盘活物流园不动产，优化宝湾物流商业模式，完善“募投建管退”的全流程资产管理能力，经公司第六届董事会第十七次会议及 2022 年第二次临时股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流控股有限公司以天津宝湾国际物流有限公司持有的天津宝湾物流园、廊坊宝湾国际物流有限公司持有的廊坊宝湾物流园、南京宝湾国际物流有限公司持有的南京空港宝湾物流园、嘉兴宝湾物流有限公司持有的嘉兴宝湾物流园作为底层基础设施项目，发行公开募集基础设施领域不动产投资信托基金。具体内容详见公司于 2022 年 8 月 13 日及 2022 年 8 月 30 日在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

4、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。

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会

2023 年 4 月 29 日