深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

证券代码:002314　证券简称:南山控股　公告编号:2025-015

2024 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		
变更前的股票简称(如有)	雅致股份		
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@szndkg.cn	nskg@szndkg.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

I. 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,华泰宝湾物流REIT已于2024年10月29日在深圳证券交易所挂牌上市,实现"募投建管退"高质量发展商业模式闭环。此外,宝湾物流积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务,上海宝山宝湾、宁波余姚宝湾、苏州太仓宝湾、天津滨港宝湾和上海快仓宝湾5个屋顶光伏项目在2024年12月底前实现并网发电,另有10余个园区屋顶光伏项目正在建设中,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2024年12月31日,在全国范围内拥有或管理83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950万平方米,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,推动业务转型和高质量增长。

报告期内,公司在区域聚焦的基础上,联合地方优秀企业通过招拍挂方式成功进驻北京,优化全国布局。截至2024年12月31日,公司房地产开发业务已先后进入16个城市,累计开发项目(含待建及表外合作项目)69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7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,实现园区、产业和城市的深度融合与协同发展,推动业务高质量增长,为区域经济繁荣注入强劲动力。

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优质项目机会,通过招拍挂方式,新增获取西安沣西项目,进一步拓展业务版图。同时,稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等城市的已布局项目,重点围绕投资拓展、产品设计、招商运营等方面,加速推进标准化、体系化建设进程,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,重点聚焦高端装备制造、新能源、智能网联汽车等前沿领域,实现产业主题聚焦化和产业内容品质化转型升级,资源整合导入能力持续提升。

4)其他

公司还涉及新能源、制造业及石油后勤服务等业务。其中,公司为以新能源电站开发、投资、建设、运营为主业的港股上市公司中国核能科技(HK.00611)第一大股东;制造业包含集成房屋业务、船舶舾装业务和海洋工程装备业务,其中以海洋石油平台的设计和建造为主业的深圳赤湾胜宝旺工程有限公司是国家高新技术企业及国家级专精特新"小巨人"企业;石油后勤服务业务主要是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

1)仓储物流业务

2024年,宝湾物流实现营业收入194,261万元,同比增长6%,实现经营净现金流120,248万元,同比基本持平,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。

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88.7%,在市场平均出租率下降的情况下稳定在85%以上,底层资产的运营管理能力进一步彰显。主要园区情况如下:

序号	园区	2024年仓库使用率(%)	2023年仓库使用率(%)	增减变动(%)
1	上海宝山宝湾	100%	100%	0%
2	上海松江宝湾	87%	92%	-5%
3	上海快仓宝湾	62%	7%	55%
4	南京滨江项目	82%	90%	-8%
5	南京空港宝湾	97%	88%	9%
6	南京高新宝湾	67%	48%	19%
7	苏州吴江宝湾	83%	100%	-17%
8	苏州太仓宝湾	55%	12%	43%
9	苏州张家港宝湾	17%	-	17%
10	无锡空港宝湾	95%	100%	-5%
11	无锡江阴宝湾	52%	100%	-48%
12	无锡惠山宝湾	93%	92%	1%
13	南通锡通宝湾	100%	100%	0%
14	南通港闸宝湾	95%	98%	-3%
15	镇江新区宝湾	84%	91%	-7%
16	淮安经开宝湾	100%	100%	0%
17	昆山花桥宝湾	83%	96%	-13%
18	杭州北宝湾	92%	100%	-8%
19	杭州大江东宝湾	100%	100%	0%
20	杭州钱塘宝湾	92%	75%	17%
21	宁波镇海宝湾	100%	88%	12%
22	宁波空港宝湾	98%	87%	11%
23	宁波余姚宝湾	86%	80%	6%
24	绍兴上虞宝湾	80%	94%	-14%
25	嘉兴嘉善宝湾	80%	100%	-20%
26	嘉兴三期宝湾	100%	100%	0%
27	嘉兴宝湾	99%	99%	0%
28	嘉兴乍浦项目	89%	98%	-9%
29	浙江义乌宝湾	89%	37%	52%
30	合肥肥东宝湾	96%	99%	-3%
31	合肥新站宝湾	82%	98%	-16%
32	合肥东城宝湾	46%	-	46%
33	青岛胶州宝湾	89%	95%	-6%
34	北京空港宝湾	93%	100%	-7%
35	天津塘沽宝湾	98%	99%	-1%
36	天津滨港宝湾	87%	92%	-5%
37	天津津南宝湾	91%	84%	7%
38	廊坊经开宝湾	93%	94%	-1%
39	广州番禺宝湾	100%	100%	0%
40	广州黄埔宝湾	98%	100%	-2%
41	广州番禺宝湾	100%	89%	11%
42	佛山南海宝湾	100%	100%	0%
43	佛山三水宝湾(厂房)	80%	100%	-20%
44	佛山三水宝湾	100%	100%	0%
45	惠州仲恺宝湾	99%	26%	73%
46	江门新会宝湾	94%	-	94%
47	漳州角美宝湾	67%	67%	0%
48	武汉东西湖宝湾	86%	74%	12%
49	武汉汉南宝湾	56%	61%	-5%
50	武汉青山宝湾	40%	43%	-3%
51	鄂州葛店宝湾	98%	81%	17%
52	长沙雨花宝湾	67%	91%	-24%
53	长沙望城宝湾	93%	87%	6%
54	郑州经开宝湾	82%	94%	-12%
55	重庆西彭宝湾	98%	98%	0%
56	重庆空港宝湾	72%	75%	-3%
57	重庆珞璜宝湾	88%	70%	18%
58	成都郫欧宝湾	100%	100%	0%
59	成都龙泉宝湾	100%	99%	1%
60	成都新都宝湾	99%	96%	3%
61	青白江东宝湾	100%	100%	0%
62	成都青白江宝湾	87%	76%	11%
63	西安临潼宝湾	90%	100%	-10%
64	西安空港宝湾	97%	97%	0%
65	西安高陵宝湾-乾龙	89%	77%	12%
66	西安高陵宝湾-世冠	93%	76%	17%
67	昆明临空项目	93%	90%	3%
68	昆明空港宝湾	96%	86%	10%
69	贵阳空港宝湾	92%	80%	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、广州番鸿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、昆明临空项目、南京空港宝湾项目、嘉兴宝湾项目及天津塘沽宝湾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,加大管理输出项目拓展力度。2024年,聚焦优质资产挖掘、轻资产机会探索及价值研判等,深入研判各类项目资源、落地管理服务输出项目3个,进一步提升公司在核心区域的行业影响力。

③ 项目工程进展情况

2024年,宝湾物流进一步提升管理的精细化水平,各项目安全、质量、成本和进度管控目标均有效落地。报告期内,新增开工面积约46.2万平方米、新增竣工面积约90.5万平方米、在建项目均按工程建设计划高品质稳步推进中。

2)房地产开发业务

2024年以来,房地产政策主基调延续宽松,积极提振市场信心、刺激需求释放,但受市场供需关系和购房预期有待进一步改善的影响,市场增长动能仍显不足。面对复杂的经营环境,公司房地产开发业务坚持稳健经营的策略,着重强化风险防范,持续提高管理的精细化水平,深入推进创新改革,科学统筹、有序推进各项重难点工作,在资源获取、项目运营等方面均取得一定成效。

① 项目拓展情况

根据公司战略,项目拓展以风险防控为第一要务,聚焦核心区域,盯紧市场变化,重点跟进具有一定安全垫、市场较有保障的项目投资机会。2024年,通过招拍挂联合竞买方式取得北京顺义一宗土地,占地面积5万平方米,总规划计容建筑面积7.7万平方米,实现首都经济圈的重要布局。

②项目销售情况

房地产开发业务密切关注市场形势,加强营销管控力度,狠抓销售关键节点,提前谋划,精准施策推动项目销售去化。2024年,累计实现全口径销售金额60.4亿元,同比下降65.2%,权益销售金额35.6亿元,同比下降70.7%,合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额23.0亿元,同比下降76.2%。

③项目运营情况

公司持有型物业运营业务包含社区商业、租赁公寓等业务形态。报告期内,公司积极盘活存量物业资源,通过精细化调改运营、强化招租力度等举措,主要项目经营效益保持稳定增长。

④ 融资情况

2024年,房地产开发业务严守资金安全底线,利用政策窗口,积极优化债务结构,降低综合融资成本,主动控制有息负债规模,维持稳健的财务表现。

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:无

(2)累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积(万㎡)	总建筑面积(万㎡)	剩余可开发建筑面积(万㎡)
华东区域	38.75	74.10	24.15
华中区域	35.66	41.02	11.34
成都	23.17	62.26	21.77
粤港澳大湾区	7.71	34.83	0.00
总计	105.29	212.21	57.26

(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(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	预计总投资金额(万元)	累计投资总金额(万元)
上海	南山·虹桥领寓	嘉定区	住宅;商业	100%	2021.03	竣工	100%	40,331	88,728	0	88,728	423,115	399,078
上海	南山·嘉荟领寓	嘉定区	住宅	100%	2022.11	在建	0%	46,121	86,085	0	0	245,211	227,410
上海	南山·前湾拾境	闵行区	住宅	100%	2023.05	在建	0%	22,754	45,509	0	0	262,553	244,476
上海	南山璞境	嘉定区	住宅	100%	2024.07	在建	0%	34,704	79,819	0	0	309,857	206,534
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	在建	91%	35,356	70,712	5,050	64,380	195,692	191,618
苏州	云庭花园	高新区	住宅	55%	2020.01	竣工	100%	41,743	91,793	0	91,793	233,739	220,515
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	192,888
南通	南山湾璟园	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	48%	64,578	122,684	0	58,506	122,481	81,591
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	30,379
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	47,196
华东区域合计								504,953	992,189	5,050	562,528	2,146,020	1,841,685
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅;商业	100%	2022.4	在建	26%	87,463	197,164	51,369	51,369	189,044	95,160
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	225,079	224,076
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	173,685	171,859
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅;商业	100%	2021.11	竣工	100%	21,761	45,698	0	45,698	115,290	106,318
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	65%	211,777	109,843	18,539	71,134	193,230	180,392
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	320,000	316,907
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	100,195
华中区域合计								511,225	921,630	69,908	737,126	1,335,935	1,194,907
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.05	在建	35%	69,431	173,576	60,755	60,755	180,000	103,331
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	56%	65,141	92,861	51,630	51,630	115,620	66,315
成都	鸣河寨景	金牛区	住宅	100%	2022.08	竣工	100%	27,281	49,105	49,105	49,105	144,588	118,678
成都	南山凌寨	武侯区	住宅	51%	2020.09	竣工	100%	74,425	96,448	0	96,448	463,700	401,783
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	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	58,902
成都合计								266,520	671,700	161,490	319,779	1,046,239	749,009
深圳	海城锦	南山区	住宅;商业	51.02%	2019.01	在建	47%	34,170	219,394	102,234	102,234	700,000	497,652
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	竣工	100%	20,432	81,724	81,724	81,724	202,972	187,503
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	竣工	100%	10,556	26,391	0	26,391	73,144	71,932
东莞	南山府	麻涌镇	住宅;商业	100%	2021.08	在建	53%	42,974	128,923	0	68,201	225,716	187,750
粤港澳大湾区合计								108,132	456,432	183,958	278,550	1,201,832	944,837
总计								1,390,830	3,041,951	420,406	1,897,983	5,730,026	4,730,438

(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(㎡)	累计预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)面积(㎡)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(㎡)	本期结算面积(㎡)	本期结算金额(万元)
上海	南山璞境	嘉定区	住宅	100%	79,819	74,775	10,801	10,801	46,992	0	0	0
上海	南山·虹桥领寓	嘉定区	住宅;商业	100%	88,728	68,771	68,771	0	335	68,754	0	0
上海	南山·前湾拾境	嘉定区	住宅	100%	45,509	45,590	45,590	0	0	0	0	0
上海	南山·嘉荟领寓	嘉定区	住宅	100%	86,085	84,705	66,268	0	0	0	0	0
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,011	45,419	15,498	36,300	43,814	15,092	32,946
南通	南山清璟壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	20,471	2,623	2,360	20,373	17,390	14,168
苏州	云庭花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,795	85,795	0	456	85,795	0	0
华东区域合计					585,330	550,423	343,115	28,922	86,443	218,736	32,482	47,114
武汉	南山府	东湖高新	住宅;商业	100%	98,855	97,942	97,529	3,399	8,090	97,529	5,363	12,877
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅;商业	100%	45,698	42,149	5,632	3,415	5,059	5,366	5,366	9,102
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅;商业	100%	71,200	70,202	69,768	1,646	3,651	69,768	2,965	6,976
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅;商业	100%	197,164	181,907	17,401	3,695	2,801	17,132	17,132	13,409
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅;商业	100%	109,843	109,062	45,729	5,979	13,803	40,050	10,260	23,079
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅;商业	100%	242,482	198,274	193,751	823	1,066	193,622	650	868
华中区域合计					765,242	699,536	429,810	18,957	34,470	423,467	41,736	66,311
成都	鸣河寨景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	48,942	21,605	57,154	47,268	47,268	116,390
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	30,004	9,816	7,327	30,004	30,004	20,635
成都	南山凌寨	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	125,933	0	710	95,678	181	1,131
成都	南山御寨	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062				30,062	0	49
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,861	89,779	5,952	810	636	5,825	5,825	4,523
成都合计					473,831	440,440	210,831	32,231	65,827	208,837	83,278	142,728
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	45,987	8,434	27,809	37,416	37,416	119,595
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	11,020	4,747	9,378	11,019	5,461	10,350
深圳	海城锦	南山区	住宅;商业	51%	219,394	59,969	1,637	1,380	9,026	1,508	1,508	9,226
东莞	南山府	麻涌镇	住宅;商业	100%	128,923	106,919	6,273	1,570	1,483	6,274	2,163	2,209
粤港澳大湾区合计					456,432	249,671	64,917	16,131	47,696	56,217	46,548	141,380
总计					2,280,835	1,940,070	1,048,673	96,241	234,436	907,257	204,044	397,533

(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(㎡)	累计已出租面积(㎡)	平均出租率
上海	上海江桥维乐城	集中商业+街铺	100.00%	8,468	7,106	84.00%
苏州	维乐邻里生活广场	集中商业	100.00%	26,919	20,566	76.00%
苏州	金城1958	会所	100.00%	852	852	100.00%
南通	南通寓邸家	公寓	100.00%	8,600	6,923	81.00%
南通	南山国际社区	商铺+会所	100.00%	4,192	3,422	82.00%
合肥	南山·三食六巷	商业	100.00%	17,882	11,290	63.00%
武汉	南山湾璟园	办公、公寓	69.00%	17,075	14,402	84.00%
长沙	南山里	集中商业	100.00%	5,778	5,282	91.00%
深圳	海城	幼儿园	100.00%	2,481	2,481	100.00%
广州	新康花园	小学&幼儿园	63.71%	1,725	1,402	81.00%

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	拟计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(㎡)	累计平整土地面积(㎡)	本期平整土地面积(㎡)	累计销售面积(㎡)	本期销售面积(㎡)	累计结算土地面积(㎡)	本期结算土地面积(㎡)	累计一级土地开发收入(万元)	本期土地开发收入(万元)	期末土地开发成本	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

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	619,376.51	2.55%-4.6%	-	10,600.00	173,283.00	435,493.51
其他	129,160.00	2.95%-4%	65,000.00	43,000.00	21,160.00	-
合计	748,536.51		65,000.00	53,600.00	194,443.00	435,493.51

(8)发展战略和未来一年经营计划

2025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"提能力、优管理、防风险、促转型"工作,严守资金安全底线,秉持审慎投资原则,将投资重点聚焦核心区域,持续优化资源配置;同时,不断强化开发运营体系建设,提升整体经营效益;坚持客户导向,进一步强化产品力、交付力和服务力,巩固提升核心竞争优势,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2024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300,139万元。

(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

2024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和政策,积极打造标杆项目,重点做好存量物业招销安排。其中,重庆巴南智造园项目整体去化率达到95%;无锡车联网小镇通过与属地政府联合招商工作小组机制,支持无锡市人围国家智能网联汽车"车路云一体化"应用试点城市,小镇获评"2024年江苏省数字消费创新场景"、长三角优秀产业园区TOP10、无锡市特色产业园区等多项荣誉,累计落地行业头部及研发生态企业80余家,招引企业总数量超132家。西安智造园保持满租运营,新都产业园及德阳科技园出租率保持在92%以上的高位水平。

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,紧跟产业趋势,聚焦长三角、大湾区各大行业商协会、研发机构、重点产业的龙头企业等资源体,针对智能制造、电子信息、集成电路、医疗器械、新媒体传播,智能家居及车联网领域,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

2024年,各项目工程建设有序进行。报告期内,德阳科技园项目、重庆巴南项目已按计划完成竣工验收。岗集综合交通物流港、西安沣西、顶汉一体化科技园项目按建设计划有序推进。

④ 项目拓展情况

产城综合开发业务把握获取优质工业用地的政策窗口,严守投资安全底线,坚持区域深耕策略,同步开展轻资产管理输出模式探索,丰富盈利来源。报告期内,重点关注长三角、粤港澳大湾区和西南核心城市的产业园项目机会,通过招拍挂方式,获取西安沣西项目,新增土地面积99.7亩,新增建筑面积7.7万平方米。

(1)新增土地储备

城市	项目名称	土地规划用途	土地面积(万m2)	计容建筑面积(万m2)	权益比例	土地取得方式
西安	沣西项目	工业用地	6.6	10	100%	招拍挂

(2)期末累计土地情况

项目名称	总占地面积(万㎡)	总拟建计容面积(万㎡)	剩余可开发计容建筑面积(万㎡)
顶汉一体化科技园	10.1	12.3	7.6
华东区域合计	10.1	12.3	7.6
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
西安沣西项目	6.6	10	0
武汉临空港宝湾科技园	4.8	7.3	3.1
总计	84.3	121.4	78.5

(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(㎡)	规划计容建筑面积(㎡)	总建筑面积(㎡)	本期竣工面积(㎡)	累计竣工面积(㎡)	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%	2020.09	在建	77%	51,000	102,000	105,000	33,735	80,735	93,860	66,039
南京	南京浦口智芯未来港	浦口区	工业园区	90%	2021.09	竣工	100%	32,565	65,088	57,059	0	57,059	21,511	21,412
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	270,466	256,445
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	在建	33%	368,616	325,257	220,293	0	72,000	60,728	47,977
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	10,531
滁州	顶汉一体化科技园	来安县	工业园区	85%	2024.6	在建	0%	101,573	123,353	64,657	0	0	15,601	3,600
华东区域合计								722,188	889,456	746,800	33,735	509,585	473,058	406,004
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	24%	526,230	759,000	1,000,000	70,319	244,101	595,498	277,691
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	竣工	100%	98,117	125,480	86,973	0	86,973	24,881	23,428
德阳广汉市	德阳科技园(一期)	广汉市	工业园区	100%	2019.01	竣工	100%	91,338	104,706	67,257	0	67,257	18,574	18,299
	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	24,288
	德阳科技园(三期)	广汉市	工业园区	100%	2022.12	竣工	100%	76,004	125,509	93,574	63,619	93,574	24,772	17,333
西南区域合计								938,363	1,285,494	1,350,302	133,938	594,403	690,215	361,039
西安沣西	西安沣西项目	西咸新区沣西新城	工业园区	100%	2024.11	在建	0%	66,484	101,000	77,899	0	0	24,126	4,469
合计								1,727,035	2,275,950	2,175,001	167,673	1,103,988	1,187,399	771,512

(下转B74版)

深圳市新南山控股(集团)股份有限公司

2025 第一季度报告

证券代码:002314　证券简称:南山控股　公告编号:2025-024

本公司及董事会全体成员保证信息披露的内容真实、准确、完整,没有虚假记载、误导性陈述或重大遗漏。

重要内容提示:

1.董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证季度报告的真实、准确、完整,不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏,并承担个别和连带的法律责任。

2.公司负责人、主管会计工作负责人及会计机构负责人(会计主管人