

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2022-030

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2021 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。

非标准审计意见提示

适用  不适用

董事会审议的报告期普通股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	nsgk@xnskg.cn	nsgk@xnskg.cn	

#### 2、报告期主要业务或产品简介

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，积极推进资产证券化、物流基金、公募或类REITs等工作，逐步建立“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，成功引入权益资金，并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2021年12月31日，宝湾物流继续围绕核心区域布局优质项目，在全国范围内拥有并管理75个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积达900万平方米，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多元化业务形态，推动业务转型和高质量增长。

报告期内，南山地产以招拍挂、收并购和合作开发等多种形式拿地，在长三角、粤港澳大湾区、华中及成渝地区的核心城市获取多个优质项目，目前主要开发区域位于上海、深圳、苏州、南通、无锡、合肥、宁波、武汉、长沙、福州、成都、东莞等重点城市；同时，继续坚持“以现金流为龙头、以运营为核心”的管理思路，深化运营管控一体化及业务流程标准化，持续提升项目开发效率与生产能力。

## （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，进一步明晰“聚焦主题产业园区”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，公司明确产业定位，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、成都、重庆等重点项目。报告期内，新获取土地 415 亩，落地南京浦口、浦和、重庆等项目，成功签约滁州项目，产城综合开发业务已由点到面初步形成规模，品牌影响力进一步扩大；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。

## 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

同一控制下企业合并

单位：元

	2021 年末	2020 年末		本年末比上年末增减	2019 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产	71,246,208,902.79	52,297,952,003.05	53,188,865,647.70	33.95%	43,279,211,099.28	43,710,702,496.57
归属于上市公司股东的净资产	9,563,433,068.02	9,485,985,396.69	9,783,552,348.02	-2.25%	8,637,525,725.78	8,840,438,804.33
	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入	11,180,201,472.16	11,232,385,825.42	11,232,385,825.42	-0.46%	7,242,301,418.73	7,242,301,418.73
归属于上市公司股东的净利润	975,967,158.05	1,300,694,643.97	1,293,307,716.75	-24.54%	403,475,743.20	402,770,273.84
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	532,969,544.85	1,186,187,217.73	1,178,800,290.51	-54.79%	354,351,168.73	353,654,320.65
经营活动产生的现金流量净额	3,012,097,750.97	-1,396,325,081.81	-1,907,208,868.22	257.93%	-2,332,764,716.88	-2,639,286,766.87
基本每股收益（元/股）	0.36	0.48	0.48	-25.00%	0.15	0.15

	2021 年	2020 年		本年比上年增减	2019 年	
		调整前	调整后	调整后	调整后	调整后
稀释每股收益（元/股）	0.36	0.48	0.48	-25.00%	0.15	0.15
加权平均净资产收益率	9.52%	14.16%	13.65%	减少 4.13 个百分点	4.83%	4.82%

## （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	847,530,285.68	3,252,590,714.72	1,104,353,874.73	5,975,726,597.03
归属于上市公司股东的净利润	-78,023,471.05	480,871,815.13	-26,751,009.88	599,869,823.85
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-129,645,373.43	362,391,746.66	-78,800,531.42	379,023,703.04
经营活动产生的现金流量净额	-494,872,117.69	5,444,845,397.54	-2,004,042,306.97	66,166,778.09

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	43,362	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	54,668	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	0			
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356	0			
招商证券香港有限公司	国有法人	0.43%	11,637,238	0			
香港中央结算有限公司	境外法人	0.37%	10,129,550	0			
沙淑丽	境内自然人	0.25%	6,663,502	0			
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0			
缪翠	境内自然人	0.19%	5,210,000	0			

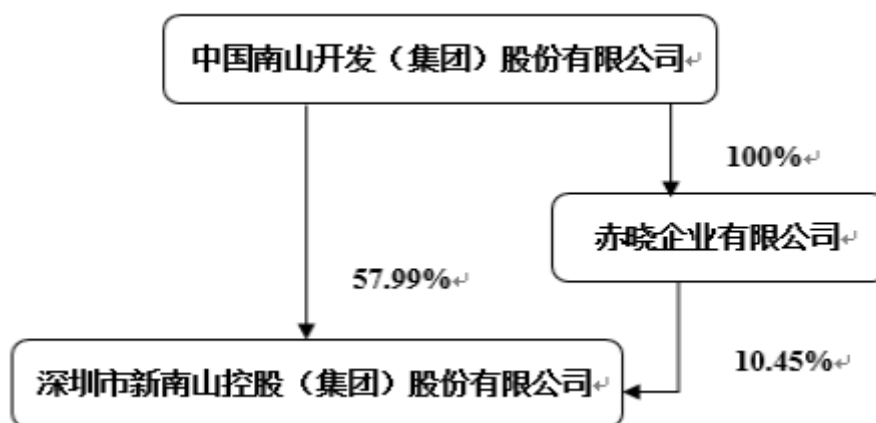
曹娜	境内自然人	0.16%	4,440,000	0	
林楚明	境内自然人	0.13%	3,651,247	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份；股东缪翠通过信用账户持有公司 4,000,000 股股份。				

## （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 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%
宝湾物流控股有限公司 2020 年度第一期资产支持票据(疫情防控债)优先级	20 宝湾物流(疫情防控债)ABN001 优先	082000169.IB	2020 年 04 月 13 日	2038 年 04 月 15 日	132,100	3.17%
宝湾物流控股有限公司 2020 年度第一期资产支持票据(疫情防控债)次级	20 宝湾物流(疫情防控债)ABN001 次级	082000170.IB	2020 年 04 月 13 日	2038 年 04 月 15 日	7,000	

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
长江楚越-宝湾物流第1期资产支持专项计划优先级资产支持证券	宝湾01优	139439.SZ	2019年01月10日	2037年01月13日	168,982.54	4.82%
长江楚越-宝湾物流第1期资产支持专项计划次级资产支持证券	宝湾01次	139440.SZ	2019年01月10日	2037年01月13日	9,000	

## （2）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	2021年	2020年	本年比上年增减
资产负债率	75.30%	76.54%	减少 1.24 个百分点
扣除非经常性损益后净利润	53,296.95	117,880.03	-54.79%
EBITDA 全部债务比	10.86%	17.79%	减少 6.93 个百分点
利息保障倍数	1.28	2.57	-50.19%

## 三、重要事项

### 1、关于合并报表范围变更的事项

为将西牛埔项目交由片区优势开发商主导开发，利用对方品牌影响力实现项目收益最大化，经公司第六届董事会第八次会议审议，公司同意控股子公司赤湾房地产对其《公司章程》相关条款进行修订，修订完成后赤湾房地产不再纳入公司合并报表范围。公司仍按原持股比例50.98%享有收益权，本次控制权转移，公司确认投资收益3.7亿元。具体内容详见2021年4月23日、2021年7月15日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

### 2、关于控股子公司公开挂牌增资扩股引入投资者的事项

为进一步优化资本结构，拓宽融资渠道，经公司第六届董事会第九次会议审议，公司同意控股子公司宝湾物流通过产权交易所以公开挂牌方式增资扩股引入投资者，对宝湾物流进行现金增资，公司与宝湾物流另一方股东中国南山集团放弃本次增资事项的优先认缴出资权。2021年8月，宝湾物流挂牌期满并征得意向投资方杭州萧山平安基石贰号股权投资有限公司，公司、中国南山集团与其共同签署了《增资协议》及《增资协议补充协议》。本次增资完成后，宝湾物流仍为公司控股子公司，其股权结构变化不会影响公司对其控制权。具体内容详见2021年6月29日、2021年8月31日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

### 3、关于增资并取得海城锦51.0204%股权的事项

为进一步增加粤港澳大湾区优质土地资源储备，提升公司业绩，经公司第六届董事会第十次会议及2021年第一次股东大会审议，同意公司以自有资金人民币307,776.93万元向深圳市海城锦实业发展有限公司增资并取得其51.0204%股权。具体内容详见2021年7月15日、2021年7月31日公司在《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，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。具体内容详见2021年11月15日、2022年1月1日、2022年2月26日及2022年4月11日公司在《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  
2022年4月30日