

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2023-044

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2023 年半年度报告摘要

一、重要提示

本半年度报告摘要来自半年度报告全文，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半年度报告全文。

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 | |
| 电话 | 0755-26853551 | 0755-26853551 | |
| 电子信箱 | nskg@xnskg.cn | nskg@xnskg.cn | |

2、主要财务数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期增减 |
|---------------------------|------------------|------------------|-------------|
| 营业收入（元） | 7,901,863,781.28 | 2,169,635,520.14 | 264.20% |
| 归属于上市公司股东的净利润（元） | 25,486,325.05 | -130,943,812.51 | 119.46% |
| 归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元） | -19,788,048.00 | -177,950,724.33 | 88.88% |

| | 本报告期 | 上年同期 | 本报告期比上年同期 增减 |
|------------------|-------------------|-------------------|------------------|
| 经营活动产生的现金流量净额（元） | 2,781,762,093.67 | -1,186,435,610.19 | 334.46% |
| 基本每股收益（元/股） | 0.0094 | -0.0484 | 119.42% |
| 稀释每股收益（元/股） | 0.0094 | -0.0484 | 119.42% |
| 加权平均净资产收益率 | 0.25% | -1.38% | 增加 1.63 个百分点 |
| | 本报告期末 | 上年度末 | 本报告期末比上年度 末增减 |
| 总资产（元） | 67,581,789,345.08 | 69,339,367,367.13 | -2.53% |
| 归属于上市公司股东的净资产（元） | 10,232,140,503.99 | 10,225,348,442.64 | 0.07% |

3、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，物流基础设施公募 REITs 发行工作取得了阶段性进展。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，报告期内上海宝山宝湾屋顶光伏项目已完成备案并取得电力接入方案批复。截至 2023 年 6 月底，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 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“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，开拓促进转型业务协同发展。截至 2023 年 6 月 30 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）69 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产业园项目机会，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，持续加强精细化管理，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。

4、公司股东数量及持股情况

单位：股

| 报告期末普通股股东总数 | 54,109 | 报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有） | 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% | 1,570,139,538.00 | 1,369,235,649.00 | | |
| 赤晓企业有限公司 | 境内非国有法人 | 10.45% | 282,880,000.00 | | | |
| 香港中央结算有限公司 | 境外法人 | 0.76% | 20,515,933.00 | | | |
| 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 | 0.33% | 8,840,600.00 | | | |
| 俞志翔 | 境内自然人 | 0.24% | 6,618,715.00 | | | |
| 王光华 | 境内自然人 | 0.24% | 6,396,700.00 | | | |
| 泰康人寿保险有限责任公司－传统－普通保险产品-019L-CT001 深 | 其他 | 0.21% | 5,817,600.00 | | | |
| 林贞标 | 境内自然人 | 0.19% | 5,231,308.00 | | | |
| 缪翥 | 境内自然人 | 0.19% | 5,062,000.00 | | | |
| 陈洁 | 境内自然人 | 0.15% | 4,018,700.00 | | | |
| 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；股东缪翥通过信用账户持有公司 3,000,000 股股份。 | | | | | |

5、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

6、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。

7、在半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) 截至报告期末的财务指标

| 项目 | 本报告期末 | 上年末 |
|---------------|--------|--------|
| 资产负债率 | 73.12% | 73.72% |
| 项目 | 本报告期 | 上年同期 |
| EBITDA 利息保障倍数 | 1.80 | 0.95 |

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。