

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2026-007

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2025 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

截至报告期末，母公司存在未弥补亏损。

截至报告期末，公司母公司未分配利润为-596,831,342.38 元，尚不具备利润分配条件。未来能否实施利润分配将取决于公司经营改善、盈利积累及未弥补亏损弥补进度，提请投资者注意相关事项。

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	naskg@xnskg.cn	naskg@xnskg.cn	

2、报告期主要业务或产品简介

（1）主要业务及模式

报告期内，基于对市场需求从规模扩张向品质提升与运营增效加速演进的洞察，以及公司在不动产投资、建设与运营领域的深厚积淀，公司对主要业务的定位与发展路径进行了系统梳理，明确了以现代高端仓储物流为战略性主业，致力于将其打造为驱动长期发展的稳固根基；以房地产开发、制造业及产业园区业务为优化提升业务，将确保现金流安全并提升运营效率为核心任务，为公司业务转型升级提供坚实支撑。

1) 仓储物流

公司仓储物流业务以成为全球化布局的“行业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工作，不断提升“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，并积极构建多层次 REITs 布局，在 Pre-REITs 设立、REIT 扩募及 REIT 投后管理三个方面取得关键进展。华泰宝湾物流 REIT 自上市以来通过精细化成本控制、多元化增收等措施保障基金稳健运营与可持续派息，持续塑造并维护公募 REIT 平台的良好市场形象，报告期内获评“公募 REITs 年度杰出项目”。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，报告期内实现广州黄埔宝湾、佛山南海宝湾、江门鹤山宝湾、杭州北宝湾、合肥肥东宝湾等 37 个屋顶光伏项目并网发电，截至 2025 年 12 月 31 日，累计并网 42 个项目，为公司长远发展注入绿色动能。宝湾物流持续围绕核心区域布局优质项目，截至 2025 年 12 月 31 日，在全国范围内拥有或管理 86 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 990 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

2) 房地产开发业务

公司房地产开发业务秉持“稳字当头、质效优先”的总基调，坚定执行“优化提升存量、精细运营资产、审慎化解风险”的发展策略，面对行业新阶段，聚焦现有项目基本盘的价值挖掘与现金流安全，通过强化自主操盘能力，深化内部资源整合与全周期精细化管理，全力推动存量资产高效去化、稳健运营与价值提升，巩固公司经营的韧性基础。

报告期内，公司继续深耕已布局的核心城市，将资源集中于存量项目的品质提升与运营提效，通过不断提升产品力与服务力，驱动资产结构持续优化与经营质量改善，保持稳健、可持续的业务规模。截至 2025 年 12 月 31 日，公司房地产开发业务已布局 16 个城市，累计开发项目达 69 个（含待建及表外合作项目），其中在售项目 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、稳定增长。

3) 制造业

公司制造业聚焦船舶与海洋工程、新能源基建等领域，致力于成为创新引领的综合性高端装备与钢结构制造解决方案提供商。其中，深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（以下简称“胜宝旺”）作为全球知名的导管架建造专家，专注于海洋油气和海上风电设施的 EPCI 总包服务，具备从详细设计到海上调试的一体化解决方案能力，客户覆盖全球主要能源公司及 EPCI 总承包商；华南建材（深圳）有限公司（以下简称“华南建材”）作为国内首家实现邮轮内装材料供应的企业，致力于提供船舶内装系统解决方案，其核心产品已成功应用于豪华邮轮、高端客滚船、海洋工程船等领域；常熟雅致模块化建筑有限公司（以下简称“常熟雅致”）专注于模块化建筑和特种箱的研发与制造，凭借高效的工厂预制和标准化建设模式，为全球客户提供绿色、智能的装配式建筑解决方案。

报告期内，公司坚定“出海”战略，国际业务营收占比持续提升，品牌国际影响力显著增强。胜宝旺国际总包能力迈上新台阶，成功中标中东及欧洲万吨级导管架项目；华南建材总包业务实现跨越式发展，在巩固日本、欧洲市场的同时成功突破韩国市场，继顺利交付国产首艘大型邮轮“爱达·魔都”号公共区内装总包项目后，再次承接国产第二艘大型邮轮“爱达·花城”号公共区内装总包项目。

4) 产业园区业务

公司产业园区业务结合政策导向、行业趋势与新时期的业务定位，聚焦存量主题产业园区和高标准厂房的精益运营与价值提升。报告期内，公司系统推进位于上海、南京、合肥、重庆、成都、西安等核心城市存量项目的提质增效工作，重点着力于招商去化、服务升级与效益优化，加速标准化、体系化建设。其中，在无锡、重庆等成熟园区，以强化产业属性、深化运营服务为核心，重点围绕低空经济、新能源、智能网联汽车等新质生产力领域，深化产业生态构建，累计引入相关企业超

百家，使园区产业主题日益清晰。同时，公司通过数字化系统全面赋能园区运营，并积极建设光伏、储能等设施，打造绿色低碳的现代产业空间，致力于通过提升运营质量与资产价值实现产业园区资产优化升级。

5) 其他

公司还涉及新能源及石油后勤服务等业务。其中，公司为以新能源电站及储能项目开发、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；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

2025 年，宝湾物流营业收入 186,167 万元，同比下降 4.2%，主要受行业竞争加剧，租金水平承压影响；经营净现金流 107,017 万元，同比下降 11.0%，主要受宝湾物流作为华泰宝湾物流 REIT 原始权益人于报告期内缴纳项目出表所得税影响。

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 92.9%，在物流仓储市场量价双降的背景下，仍较去年同期提升 4.2 个百分点，充分彰显优秀的运营管理能力。主要园区情况如下：

序号	园区	2025 年仓库使用率 (%)	2024 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	100%	87%	13%
3	上海快仓宝湾	90%	62%	28%
4	南京滨江项目	90%	82%	8%
5	南京空港宝湾	95%	97%	-2%
6	南京高新宝湾	90%	67%	23%
7	苏州吴江宝湾	100%	83%	17%
8	苏州太仓宝湾	81%	55%	26%
9	苏州张家港宝湾	88%	17%	71%
10	无锡空港宝湾	87%	95%	-9%
11	无锡江阴宝湾	75%	52%	23%
12	无锡惠山宝湾	80%	93%	-13%
13	南通锡通宝湾	100%	100%	0%
14	南通港闸宝湾	97%	95%	2%
15	镇江新区宝湾	91%	84%	7%
16	淮安经开宝湾	100%	100%	0%
17	昆山花桥宝湾	93%	83%	10%
18	杭州北宝湾	98%	92%	6%
19	杭州大江东宝湾	100%	100%	0%
20	杭州钱塘宝湾	99%	92%	7%
21	杭州洛特项目	79%	-	-
22	宁波镇海宝湾	100%	100%	0%
23	宁波空港宝湾	100%	98%	2%
24	宁波余姚宝湾	98%	86%	12%
25	绍兴上虞宝湾	97%	80%	17%
26	嘉兴嘉善宝湾	100%	80%	20%
27	嘉兴三期宝湾	100%	100%	0%
28	嘉兴宝湾	96%	99%	-3%
29	嘉兴乍浦项目	88%	89%	-1%
30	浙江义乌宝湾	100%	89%	11%
31	合肥肥东宝湾	90%	96%	-6%

序号	园区	2025 年仓库使用率（%）	2024 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
32	合肥新站宝湾	87%	82%	5%
33	合肥东城宝湾	45%	46%	-1%
34	合肥北城宝湾	59%	-	-
35	青岛胶州宝湾	88%	89%	-1%
36	北京空港宝湾	64%	93%	-29%
37	天津塘沽宝湾	91%	98%	-7%
38	天津滨港宝湾	95%	87%	8%
39	天津津南宝湾	89%	91%	-2%
40	廊坊经开宝湾	95%	93%	2%
41	天津武清宝湾	72%	-	-
42	广州时代宝湾	99%	100%	-1%
43	广州黄埔宝湾	96%	98%	-2%
44	广州番禺宝湾	100%	100%	0%
45	佛山南海宝湾	100%	100%	0%
46	佛山三水宝湾（厂房）	91%	80%	11%
47	佛山三水宝湾	92%	100%	-8%
48	惠州仲恺宝湾	100%	99%	1%
49	江门鹤山宝湾	100%	94%	6%
50	东莞茶山宝湾	14%	-	-
51	漳州角美宝湾	79%	67%	12%
52	武汉东西湖宝湾	94%	86%	8%
53	武汉汉南宝湾	98%	56%	42%
54	武汉青山宝湾	56%	40%	16%
55	鄂州葛店宝湾	94%	98%	-4%
56	长沙雨花宝湾	85%	67%	18%
57	长沙望城宝湾	92%	93%	-1%
58	郑州经开宝湾	90%	82%	8%
59	重庆西彭宝湾	96%	98%	-2%
60	重庆空港宝湾	94%	72%	22%
61	重庆珞璜宝湾	86%	88%	-2%
62	成都蓉欧宝湾	100%	100%	0%
63	成都龙泉宝湾	99%	100%	-1%
64	成都新都宝湾	97%	99%	-2%
65	青白江东宝湾	100%	100%	0%
66	成都青白江宝湾	90%	87%	3%
67	西安临潼宝湾	97%	90%	7%
68	西安空港宝湾	99%	97%	2%
69	西安高陵宝湾-乾龙	88%	89%	-1%
70	西安高陵宝湾-世冠	94%	93%	1%
71	西安德乾项目	77%	-	-
72	昆明临空项目	97%	93%	4%
73	昆明空港宝湾	97%	96%	1%
74	贵阳空港宝湾	96%	92%	4%

序号	园区	2025 年仓库使用率（%）	2024 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
75	南宁新泓项目	93%	-	-

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、杭州洛特项目、西安德乾项目、南宁新泓项目、东莞茶山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

公司根据发展战略规划，国内持续积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重点物流节点城市，夯实基本盘，并持续加大轻资产项目拓展力度；持续研判海外市场布局的可能性。报告期内，通过系统推进存量项目提升、优质资产挖掘、轻资产机会探索及价值研判等工作，签约 6 个管理输出项目，共计管理面积 63.91 万平方米，进一步扩大轻资产业务规模，提升公司在重点区域的行业影响力与品牌价值。

③ 项目工程进展情况

2025 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，累计交付面积约 51.4 万平方米，在建面积约 88.3 万平方米，各项目均按照工程建设计划高品质有序推进中。

2) 房地产开发业务

2025 年，房地产行业步入以“稳市场、防风险、促转型”为核心的新阶段，在“控增量、去库存、优供给”的政策组合拳推动下，市场供求关系持续调整，并向新发展模式逐步转型。面对依然较高的整体库存压力与结构性挑战，公司房地产业务聚焦“提升产品品质、精细运营提效”，核心城市项目去化取得一定成效。

① 项目拓展情况

公司始终坚守战略定力，将现金流安全和风险防控置于首位，在拓展策略上，持续聚焦核心城市，坚持“优中选优”的标准，审慎评估具备价格安全边际和流动性保障的潜在项目机会。报告期内，基于对市场的深入研判，公司主动暂缓新增土地储备，集中资源巩固现金流安全垫并推动存量资产高效去化。

② 项目销售情况

在房地产市场整体承压的背景下，公司精准把握以改善型需求为主导的结构性机会，优化推盘节奏，持续提升产品力与服务力，在核心城市的在售项目获得了良好的市场认可。报告期内，累计实现全口径销售金额 78.3 亿元，同比增长 29.6%，权益销售金额 52.3 亿元，同比增长 46.9%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 51.0 亿元，同比大幅增长 121.7%。

③ 项目运营情况

公司持有型物业运营业务涵盖社区商业、租赁公寓等业态。报告期内，公司深化“一盘一策”的精细化管理，通过深入洞察租户需求与市场变化，动态优化租金策略、积极强化招商与运维推广，有效稳固了重点项目的经营基本盘，整体运营效益保持稳定。

④ 融资情况

公司始终严守资金安全底线，报告期内，积极把握有利的融资窗口，拓宽融资渠道，降低综合融资成本并拉长债务周期。通过主动控制有息负债规模，持续优化资本结构，提升流动性的安全边际，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	31.86	60.94	21.05
华中区域	35.66	41.02	11.34
成都	23.17	62.26	21.77
粤港澳大湾区	4.30	12.89	0.00
总计	94.99	177.11	54.16

(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·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	2022.11	竣工	100%	46,121	86,085	86,085	86,085	245,211	248,471
上海	南山·前湾拾纒	闵行区	住宅	100%	2023.05	竣工	100%	22,754	45,509	45,509	45,509	262,553	245,893
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	403,579
上海	南山璞纒	嘉定区	住宅	100%	2024.07	在建	0%	34,704	79,819	0	0	309,857	250,054
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	223,510
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	在建	91%	35,356	70,712	0	64,380	195,692	196,722
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	192,909
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	48%	64,578	122,684	0	58,506	122,481	84,963
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	30,494
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	47,458
华东区域合计								504,953	992,189	131,594	694,122	2,146,020	1,924,053
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	223,192	222,228
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	171,536	170,527
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	108,925
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅;商业	100%	2022.4	在建	26%	87,463	197,164	0	51,369	189,044	105,380
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	71%	211,777	109,843	6,700	77,834	193,230	177,909
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	313,552
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	111,809
华中区域合计								511,225	921,630	6,700	743,826	1,331,899	1,210,331
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	2022.08	竣工	100%	27,281	49,105	0	49,105	144,588	129,887
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	竣工	100%	74,425	96,448	0	96,448	463,700	419,942
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	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	56%	65,141	92,861	0	51,630	115,620	69,803
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.05	在建	35%	69,431	173,576	0	60,755	180,000	114,163
成都	华阳四河项	天府新	住宅;商	90%	-	拟建	0%	22,662	90,609	0	0	142,331	58,902

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)
	目	区	业										
成都合计								258,940	671,700	0	319,779	1,046,239	792,696
深圳	海城锦	南山区	住宅;商业	51.02%	2019.01	竣工	100%	34,170	219,394	117,160	219,394	700,000	535,529
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	竣工	100%	20,432	81,724	0	81,724	202,972	197,417
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	72,980
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	191,875
粤港澳大湾区合计								108,132	456,432	117,160	395,710	1,201,832	997,801
总计								1,383,250	3,041,951	255,454	2,153,437	5,725,990	4,924,881

(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	南山璞缦	嘉定区	住宅	100%	79,819	74,775	53,168	42,367	184,480	0	0	0
上海	南山·前湾拾缦	嘉定区	住宅	100%	45,509	45,590	45,590	0	1,849	45,590	45,590	278,018
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅;商业	100%	88,728	68,754	68,754	0	275	68,754	0	241
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	84,705	66,234	0	-138	66,234	66,234	249,141
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,011	59,602	14,183	28,417	58,419	14,605	29,619
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,795	85,795	0	304	85,795	0	264
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	20,560	89	81	20,560	187	154
华东区域合计					585,330	550,406	399,703	56,639	215,268	345,352	126,616	557,437
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅;商业	100%	45,698	42,149	7,316	1,684	1,773	7,228	1,862	2,083
武汉	南山府	东湖高新	住宅;商业	100%	98,855	97,942	97,942	413	865	97,942	413	793
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅;商业	100%	197,164	181,907	17,969	568	579	17,803	671	509
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅;商业	100%	71,200	70,202	69,768	0	12	69,768	0	0
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅;商业	100%	109,843	109,062	52,770	7,041	13,253	47,046	6,996	14,053
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅;商业	100%	242,482	198,274	194,186	435	440	194,144	522	627
华中区域合计					765,242	699,536	439,951	10,141	16,922	433,931	10,464	18,065
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	40,515	10,377	7,883	40,246	10,242	7,133
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	51,077	2,135	6,205	51,077	3,808	10,240
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,189	96,189	331	1,461	96,189	513	1,829

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	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,064	30,064	0	22	30,064	0	20
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,861	89,779	6,574	622	424	6,574	750	498
成都合计					473,831	440,441	224,419	13,465	15,995	224,150	15,313	19,720
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51%	219,394	59,969	38,242	36,605	210,725	36,747	35,239	185,515
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	57,487	11,500	32,482	48,662	11,246	29,329
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	20,434	9,414	15,723	18,432	7,412	11,379
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	128,923	106,919	6,274	0	0	6,274	0	0
粤港澳大湾区合计					456,432	249,671	122,437	57,519	258,930	110,115	53,897	226,223
总计					2,280,835	1,940,054	1,186,510	137,764	507,116	1,113,548	206,290	821,445

注：本期结算面积为零但存在结算金额的项目，主要系车位结转所致。

(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	100.00%	8,468	6,974	82%
苏州	维乐邻里生活广场	集中商业	100.00%	26,919	20,161	75%
苏州	金城 1958	会所	100.00%	852	852	100%
南通	南通寓颜家	公寓	100.00%	8,600	6,457	75%
南通	南山国际社区	商铺+会所	100.00%	4,192	3,323	79%
合肥	南山·三食六巷	商业	100.00%	17,882	11,332	63%
武汉	南山光谷自贸港(一、二期)	办公、公寓	69.00%	17,075	11,832	69%
长沙	南山里	集中商业	100.00%	5,740	4,969	87%
深圳	瀚城	幼儿园	100.00%	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

融资途径	期末融资余额(万元)	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	487,958.54	2.2%-3.9%	-	-	74,200.00	413,758.54
其他	197,859.11	2.15%-3.4%	-	123,499.11	73,360.00	1,000.00
合计	685,817.65	2.15%-3.9%	-	123,499.11	147,560.00	414,758.54

(8) 发展战略和未来一年经营计划

2026年，房地产开发业务将坚持“稳字当头、质效优先”的工作总基调，围绕推动业务健康、可持续发展的中长期目标，坚定执行“优化提升存量、攻坚化解风险”的核心发展策略。优化提升存量方面，深入实施“一盘一策”与资产分类管理，一方面聚焦核心资产提质增效，通过产品迭代升级、运营服务焕新及精准营销去化，挖掘存量项目价值潜力；另一方面坚决出清低效无效资产，加速不良资产剥离与变现，同步推进不符合战略导向项目的退换地工作，实现资产结构的动态优化。攻坚化解风险方面，严守不发生系统性风险的底线，确保项目准时交付与债务刚性兑付，化解存量隐患，筑牢安全发展屏障。

(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2025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192,873万元。

(10) 董事、高级管理人员与上市公司共同投资（适用于投资主体为上市公司董事、高级管理人员）

适用 不适用

3) 制造业

2025年，公司制造业务坚定不移推进业务转型与国际化布局，经营业绩保持平稳，高质量发展取得初步成效。全年实现营业收入21.78亿元，其中，国际业务营收占比达77.5%，净利润4,499万元，经营净现金流2.12亿元。

① 生产与交付情况

生产任务饱满，重点项目高质量交付。胜宝旺全年完成钢结构加工4万吨，国际总包项目关键节点实现突破性进展，码头交付运营效率创历史最佳水平；华南建材复合板产量达150万平方米，多个工程总包项目按期保质交付，总包业务营业收入超8,000万元。

② 市场开拓与项目签约情况

深入践行国际化战略，新签合同额保持良好势头。胜宝旺成功中标中东万吨级导管架项目，时隔15年重返欧洲海工市场，国际布局取得新突破；华南建材在巩固日本、欧洲市场的同时成功突破韩国市场，全年新签总包合同额超过2.2亿元，创历史新高。

③ 研发与创新能力建设情况

坚持创新驱动，研发投入持续加大，科技成果不断涌现。胜宝旺聚焦生产工艺优化，焊接效率进一步提升，全年获得3项实用新型专利授权；华南建材参与工信部大型邮轮内装科研课题，瞄准行业技术制高点开展技术攻关。

④ 数字化转型与质效提升情况

系统推进数字化建设与精益管理，运营效率稳步提升。胜宝旺启动一体化运营管控平台建设，完成详细设计管理体系文件编制；华南建材推进三维设计项目，实现主要产品三维设计及工艺一体化。

4) 产业园区业务

2025年，公司产业园区业务紧紧围绕产业发展提质主线，强化市场跟踪，把握优质产业客户，制定精准高效的租售策略，加速存量资产去化进程。

① 项目运营情况

产业园区业务以存量项目的高质量运营与产业生态构建为核心，稳步提升出租率水平的同时，积极推动产业集聚与标杆项目打造。其中，西安智造园保持满租运营，重庆巴南智造园实现全部租售去化，德阳科技园出租率保持在90%左右的高

位水平。无锡车联网小镇围绕车联网产业，承办第六届车联网产业发展大会，揭牌国家级“车路云一体化”创新运营中心，全年新签约合创智行、京东等科技型企业，协助 17 家入园企业通过政策评定申报。重庆汽车公园围绕低空经济，深度绑定西通航空集团，初步形成“研发-制造-应用”产业链集群。

② 产业资源储备情况

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，全年累计引入低空经济、车联网、新能源等领域新质生产力企业超 30 家。积极对接政府、行业协会、高校及龙头企业，探索“投招联动”模式，逐步构建产业资源协同导入体系，为存量项目招商和新地块开发奠定基础。

③ 项目工程进展情况

报告期内，公司稳步推进重点项目建设，持续强化工程质量与进度管控。顶汉一体化科技园项目一期、重庆汽车公园 16#一期、岗集综合交通物流港已按期实现竣工，西安沣西项目进展顺利，报告期内竣工建筑面积达 4.6 万平方米，整体工程建设进度已完成约 80%。

④ 业务转型探索

报告期内，与成都金堂首次签约招商管理及咨询服务协议，轻资产输出模式探索取得突破，盈利来源进一步丰富。

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

	2025 年末	2024 年末	本年末比上年末增减	2023 年末
总资产	59,889,756,839.57	69,973,817,267.80	-14.41%	72,808,100,394.55
归属于上市公司股东的净资产	6,877,221,620.29	8,846,939,698.99	-22.26%	10,268,648,450.17
	2025 年	2024 年	本年比上年增减	2023 年
营业收入	13,063,409,966.62	8,398,074,748.18	55.55%	12,057,389,219.78
归属于上市公司股东的净利润	-1,969,990,002.94	-1,772,938,846.80	-11.11%	147,022,699.61
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-1,955,825,275.77	-1,779,320,756.73	-9.92%	75,495,575.33
经营活动产生的现金流量净额	4,074,948,881.34	-219,014,570.76	1,960.58%	5,701,298,254.25
基本每股收益（元/股）	-0.73	-0.65	-12.31%	0.05
稀释每股收益（元/股）	-0.73	-0.65	-12.31%	0.05
加权平均净资产收益率	-25.05%	-18.92%	-6.13%	1.43%

(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	4,060,186,743.33	1,720,247,192.77	5,125,990,866.70	2,156,985,163.82
归属于上市公司股东的净利润	245,029,688.64	-153,499,932.37	238,378,813.06	-2,299,898,572.27
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	244,862,497.75	-153,916,860.12	255,810,016.38	-2,302,580,929.78

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
经营活动产生的现金流量净额	319,191,187.31	842,142,564.50	1,021,842,644.98	1,891,772,484.55

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	47,650	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	46,617	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	1.29%	34,868,102	0	不适用	0	
中国建设银行股份有限公司—广发量化多因子灵活配置混合型证券投资基金	其他	0.35%	9,485,500	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	0.34%	9,289,000	0	不适用	0	
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	不适用	0	
林贞标	境内自然人	0.22%	5,880,308	0	不适用	0	
中信证券股份有限公司	国有法人	0.21%	5,676,858	0	不适用	0	
缪翠	境内自然人	0.19%	5,211,100	0	不适用	0	
张崇辉	境内自然人	0.15%	4,000,000	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 4,100,000 股股份。						

持股 5%以上股东、前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前 10 名股东及前 10 名无限售流通股股东因转融通出借/归还原因导致较上期发生变化

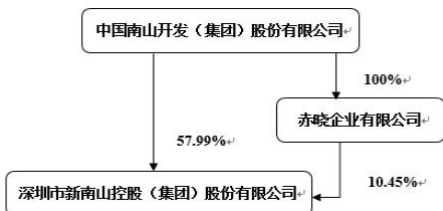
适用 不适用

(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 2025 年度第一期中期票据	25 宝湾物流 MTN001	102580321.IB	2025 年 01 月 15 日	2028 年 01 月 17 日	100,000	2.20%
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	0	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	0	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	0	3.40%
报告期内公司债券的付息兑付情况		报告期内，公司发行的各期债券均按时还本付息。				

(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	2025 年	2024 年	本年比上年增减
资产负债率	76.66%	76.94%	-0.28%
扣除非经常性损益后净利润	-195,582.53	-177,932.08	-9.92%
EBITDA 全部债务比	1.89%	2.73%	-0.84%
利息保障倍数	-0.55	-0.21	161.90%

三、重要事项

不适用

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司董事会
2026 年 04 月 29 日