

证券代码：002314

证券简称：南山控股

公告编号：2020-019

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2019 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

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普通股利润分配预案为：以 2,707,782,513 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 0.58 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	
电话	0755-26853551	0755-26853551	
电子信箱	nskg@xnskg.cn	nsk@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主业，以房地产开发为支撑性主业，以产城综合开发为培育性主业的综合性企业集团。

##### （1）仓储物流

公司仓储物流业务提供现代化物流中心的开发、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，逐步建立“募投管退”资产管理能力，积极推进资产证券化、物流基金、公募 REITs（或类 REITs）等工作，优化提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。

报告期内，公司控股子公司宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）沿着“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”思路稳步推进，以沿江、沿海进行“T型”网络布局，并结合国家“一带一路”发展战略，推进全国战略布局，全面覆盖全国核心城市的核心物流节点，包括北上广深等一线城市和天津、南京、长沙、武汉、成都等强二线城市。截至 2019 年底，宝

湾物流在全国范围内拥有及管理63个智慧物流园区、运营仓储面积近340万平米，规划在建（含待建项目）面积超过300万平米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

## （2）房地产开发

公司房地产开发与销售的经营模式以自主开发销售为主。报告期内，公司继续秉承以住宅开发为主轴，积极探索商业地产等“住宅+”转型业务的发展模式。

在房地产开发业务方面，公司坚持面向合理自住需求，目前已开发多个高品质人文居住社区，住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等；坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略，积极开拓，稳健发展。目前主要开发区域位于苏州、长沙、深圳、武汉、福州、南通、无锡等长三角、华中和珠三角重点城市群。与此同时，顺应地产行业转型发展形势，创新业务发展模式，依托开发业务基础能力，在风险控制的前提下，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。

在提升品牌竞争力方面，南山地产品牌知名度不断提升。2019年，南山地产荣获苏州房地产影响力品牌、长沙2019年度影响力地产品牌等奖项，南山枫桥项目被评为2019年度苏州市最值得期待楼盘。南山地产在2017-2019年度苏州房企销售排行榜中名列前茅，其中2017、2018年总销面积、总销套数连续两年进入TOP10；在长沙市项目所在板块销售套数排行TOP3。

在转型业务方面，武汉光谷自贸港实现满园招租；维乐城作为社区商业项目探索，年内招商率达92%，开业率达81%；南通长租公寓于年底开业运营。

## （3）产城综合开发

公司产城综合开发业务以打造“独具特色的产业地产开发运营商”为目标，以“成为生活空间、工作空间和休闲空间的提供商”为使命，以“产业+城市的综合开发和运营”为主营业务，为目标城市群提供区域产业发展规划、城市配套建设、产业资源整合及智慧化运营等服务，致力打造具有全国影响力的产城生态园区，为“美好生活”贡献力量。

作为公司战略性培育业务，现有项目均已获得实质性进展。报告期内，已在合肥、无锡、成都、重庆和德阳等区域中心城市布局工业园区、产业新城和特色小镇等业态。

## （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和船舶舾装业务；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

会计政策变更；同一控制下企业合并

单位：元

	2019 年	2018 年		本年比上年增减	2017 年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入	7,237,981,451.78	7,051,678,631.46	7,051,678,631.46	2.64%	7,358,479,015.04	7,358,479,015.04
归属于上市公司股东的净利润	402,552,936.84	504,566,324.13	501,962,212.05	-19.80%	585,953,386.06	585,926,881.11
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	353,436,983.65	520,447,438.53	517,843,326.45	-31.75%	566,166,990.67	566,140,485.72
经营活动产生的现金流量净额	-2,346,685,655.25	837,495,760.25	758,110,007.68	-409.54%	-98,720,326.57	-155,493,742.57
基本每股收益（元/股）	0.15	0.19	0.19	-21.05%	0.22	0.22
稀释每股收益（元/股）	0.15	0.19	0.19	-21.05%	0.22	0.22
加权平均净资产收益率	4.84%	6.44%	6.38%	-1.54%	7.80%	7.69%
	2019 年末	2018 年末		本年末比上年末增减	2017 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
资产总额	43,015,504,957.52	31,523,668,790.30	31,725,267,179.62	35.59%	25,857,427,422.87	25,919,051,416.31
归属于上市公司股东的净资产	8,411,501,047.28	8,080,943,588.86	8,123,802,971.83	3.54%	7,591,582,085.36	7,617,045,580.41

会计政策变更的原因

2017 年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 23 号——金融资产转移》、《企业会计准则第 24 号——套期保值》以及《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自 2019 年 1 月 1 日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整 2019 年年初未分配利润或其他综合收益。

## （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	603,422,054.42	1,894,359,982.30	594,024,900.41	4,146,174,514.65
归属于上市公司股东的净利润	-130,617,765.83	286,983,640.62	-76,581,665.53	322,768,727.58
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-157,764,033.95	291,517,107.92	-66,037,539.71	285,721,449.39
经营活动产生的现金流量净额	611,842,711.69	-389,346,111.90	-577,695,246.83	-1,991,487,008.21

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	48,478	年度报告披露日前一个月末普通股股东总数	47,734	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	50.58%	1,369,660,401	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			
上海南山房地产开发有限公司	暂未分类的国有法人	7.40%	200,479,137	200,479,137			
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	0.44%	11,971,532	0			
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600	0			
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.33%	8,808,876	0			
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0			

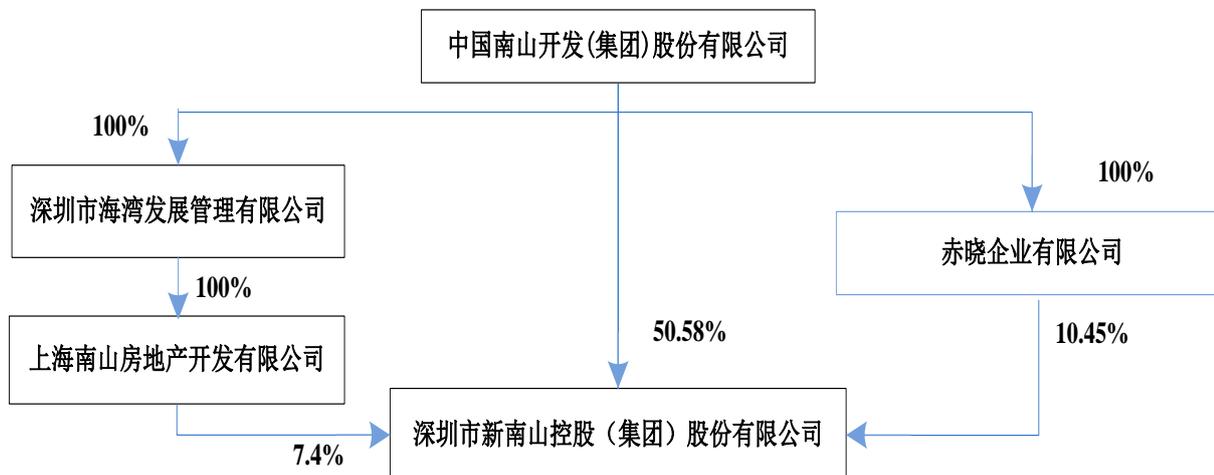
香港中央结算有限公司	境外法人	0.19%	5,260,547	0	
李廷波	境内自然人	0.12%	3,168,200	0	
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。				
参与融资融券业务股东情况说明（如有）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份。				

(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、公司债券情况

公司是否存在公开发行并在证券交易所上市，且在年度报告批准报出日未到期或到期未能全额兑付的公司债券  
否

三、经营情况讨论与分析

1、报告期经营情况简介

公司需遵守《深圳证券交易所行业信息披露指引第 3 号——上市公司从事房地产业务》的披露要求

2019年，在国内外形势较为复杂的情况下，我国经济增长保持了总体平稳、稳中有进的发展态势。GDP同比增长6.1%，供给侧改革深入推进，经济结构继续优化升级，经济增长的质量和效益稳步提升。在此背景下，公司仓储物流业务园区规模在国内位居前列，物流网络布局已形成，在全国经济热点区域的网络优势将持续增强，未来运营规模仍将实现稳步增长；房地产开发业务坚持“区域深耕、布局重点城市”的战略，结合国内经济战略走向，抓住城市群发展的契机，创新运用多种方式进行项目拓展，巩固公司可持续发展能力，取得了较好的成绩；产城业务开始实质性运作，项目实现多业态梯队式发展，并取得阶段性成果。具体如下：

(1) 仓储物流业务

1) 经营指标完成情况

2019年全年，宝湾物流业务实现营业收入96,411万元，同比上升28%；归母净利润4,144万元，同比下降42%；仓库平均使用率为91.7%（据CBRE数据显示，2019年全国物流仓储市场平均空置率为12.6%）。宝湾物流净利润下降主要是由于宝湾物流融资额增加，导致财务费用增加，而新投入运营园区较多，目前尚未成熟。主要园区情况如下：

园区	2019年仓库使用率（%）	2018年仓库使用率（%）	增减变动（%）
上海宝湾	100	100	0
明江宝湾	100	100	0
昆山宝湾	100	100	0
广州宝湾	100	100	0
廊坊宝湾	100	100	0
龙泉宝湾	99	100	-1
南京宝湾	100	98	2
北京宝湾	100	100	0
新都宝湾	100	100	0
胶州宝湾	91	88	3
津南宝湾	85	98	-13
无锡宝湾	100	100	0
嘉兴宝湾	92	100	-8
武汉宝湾	82	99	-17
天津宝湾	70	93	-23
南通宝湾	83	98	-15
镇江宝湾	60	58	2
咸阳宝湾	90	56	34
绍兴宝湾	83	51	32
嘉善宝湾	100	-	-
双龙宝湾	100	-	-
肥东宝湾	99	-	-

注：仓库使用率为年度加权平均使用率。

## 2) 2019年全年宝湾物流项目开发情况

根据公司5年战略规划要求，投资方面积极进入新兴城市，并实现了咸阳、石家庄、长沙、宁波、成都、合肥等多个城市的项目签约，同时，也实现了天津、合肥、宁波等多个新城市的土地获取，年内新增获取土地面积共982.5亩，土地获取方式多元化成为常态。

## 3) 创新融资渠道

2019年1月18日，宝湾物流“长江楚越-宝湾物流第1期资产支持专项计划”成功设立发行，发行规模17.89亿元，优先级信用评级为AAA，优先级票面利率4.82%，发行成本创造了自2018年以来同期同类产品的新低。资产支持证券的成功发行凸显了资本市场对宝湾物流资产质量的高度认可和对公司未来发展的信心。

## 4) 各宝湾物流园项目工程进展情况

2019年度新增竣工面积为68.5万平方米，完工项目包括佛山三水、重庆西彭、重庆珞璜、嘉兴、成都项目三标段、德阳广汉项目（部分）、西安临潼项目（部分）、佛山南海、天津津南等9个项目。

## (2) 房地产开发业务

报告期内房地产开发业务的主要经营及管理工作如下：

①强化运营体系，充分发挥运营机制作用。进一步完善运营管控体系，提升运营效率，保障项目顺利、快速开发；加强组织协同运作，实现专业之间的交圈与协同；继续强化项目运营全周期、精细化管控，合理制定项目运营目标；形成项目监控预警机制，对项目全周期运营指标进行动态跟踪与分析，稳健实现公司经营目标。

②把握最新市场动向，健全营销体系。密切关注国家调控政策及市场变化，紧跟市场热度，及时调整营销策略，确保销售任务顺利完成；加强营销管理，推进营销体系建设，通过完善营销标准化体系及建立营销费用管控体系，提高营销管控能力。

③坚持城市深耕和重点城市布局战略。公司始终坚守“区域深耕，布局重点城市”的城市布局战略。一方面，持续关注现有布局苏南区域、华中区域土地市场，积极参与目标城市土地竞拍；另一方面，抓住城市群发展的契机，探索成渝地区中具备发展潜力的城市布局机会。在土地市场价格不断攀升，目标城市政策逐步收紧的情况下，公司严控风险，谨慎获取高溢价地块。

④积极推进业务发展模式转型，提升自身盈利能力。公司在做大做强传统住宅的同时，积极进行多元化战略布局，寻找

新的利润增长点。以南山维拉邻里中心为代表的商业地产项目、以武汉南山光谷自贸港为代表的产业地产项目、以合肥三食六巷美食公园为代表的文旅项目均投入运营。三类转型项目的尝试，为公司拓展业务领域、提供新型业务支撑、抵御政策风险、增加未来持续的经营性收入奠定了良好的基础。同时，在风险控制的前提下，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。

⑤密切关注政策变化，积极扩宽融资渠道。房地产行业调控力度不断加大，房地产企业融资难度增加，融资成本上升。为此，公司持续关注有关政策变化，积极尝试与合作金融机构开展多种形式融资业务，扩宽融资渠道，为公司的未来发展提供坚实的资金保障。

报告期内，随着调控政策效果逐渐显现，房地产市场整体降温，房地产企业销售去化压力加剧。2019年全年房地产销售金额79亿元，新增土地储备面积29万平米，新增土地储备计容建筑面积57万平米。

2019年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 <sup>2</sup> )	计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	土地取得方式	权益比例	土地总价款 (万元)	权益对价 (万元)
车联网项目	无锡锡山区	住宅、商业、办公	100,473	192,890	招拍挂	100.00%	96,711	96,711
苏地2019-WG-26号	苏州高新区	住宅	41,743	91,793	招拍挂	55.00%	138,680	76,274
瀛洲府	福州台江区	住宅	36,711	80,661	招拍挂	51.00%	140,900	71,859
光谷府	武汉东湖高新	住宅、商业	39,550	98,875	招拍挂	100.00%	122,235	122,235
R2019-020号	南通通州区	住宅	73,208	109,812	招拍挂	100.00%	65,960	65,960

注：1、地价总价款为土地出让价款，未含契税、手续费等；2、无锡车联网项目土地出让价款 88,800 万元，因项目容积率调整，补缴地价款 7,911 万元。

**2) 累计土地储备情况**

项目/区域名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
华东区域	25.10	44.27	44.27
华中区域	38.81	63.35	63.35
总计	63.91	107.62	107.62

**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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	2015年3月	100%	73%	173,640	486,965	185,673	354,247	433,102	367,352
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017年6月	100%	55%	95,072	190,124	103,993	103,993	436,214	395,155
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018年9月	100%	0%	55,105	109,938	0	0	431,762	288,852
南通	南山国际社区（一、二期）	港闸区	住宅、商业、办公	100%	2013年3月	89%	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	189,425
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018年3月	100%	0%	38,300	76,574	0	0	108,811	96,776
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016年3月	49%	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	27,300

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 <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅、商业、办公	100%	2019年12月	0%	0%	100,473	192,890	0	0	280,000	105,000
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅、小学	100%	2018年7月	100%	100%	43,000	72,038	72,038	72,038	40,638	36,168
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅、商业	100%	2019年7月	79%	0%	74,600	156,388	0	0	119,207	35,762
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100%	2019年1月	74%	0%	47,545	242,482	0	0	320,147	201,992
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017年5月	100%	100%	25,416	53,374	53,374	53,374	67,799	62,285
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	50.98%	2018年6月	80%	0%	8,965	16,137	0	0	53,600	38,460

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积率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。

#### 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 <sup>2</sup> )	累计预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售(销售)金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100.00%	486,965	491,684	457,240	95,349	147,299	317,452	147,041	216,208
苏州	南山楠	高新区	住宅	100.00%	190,124	192,906	117,651	78,378	186,856	78,078	78,078	169,373
苏州	柠府	高新区	住宅	100.00%	150,126	156,684	156,684	645	4,630	156,657	916	1,547
南通	南山国际社区	港闸区	住宅、商业、办公	100.00%	270,299	226,962	226,962	148	2,106	226,962	183	4,121
合肥	柠檬郡	新站区	住宅、商业	100.00%	76,574	78,922	73,429	52,422	69,682	0	0	0
长沙	南山·十里天池二期	岳麓区	住宅	100.00%	72,038	58,782	58,782	9,900	7,823	58,782	58,782	46,427
长沙	南山·十里天池三期	岳麓区	住宅、商业	100.00%	156,388	153,463	79,042	79,042	65,297	0	0	0
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100.00%	242,482	245,700	148,121	148,121	165,190	0	0	0
武汉	南山十里星空	黄陂区	住宅	100.00%	53,374	52,746	47,276	22,335	26,644	43,901	43,901	54,082
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	50.98%	16,137	15,117	15,117	15,117	119,385	0	0	0

注：其中苏州南山·维拉本期销售金额含车位销售金额 3,348 万元；苏州南山·柠府本期销售金额含车位销售金额 3,528 万元；南通南山国际社区本期销售金额含车位销售金额 1,990 万元。

#### 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 <sup>2</sup> )	累计已出租面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率
赤湾物业	深圳南山区	综合楼、幼儿园	100%	4,200	3,400	81%
维乐邻里生活广场	苏州吴中区	集中商业	100%	26,919	25,399	94%
金城 1958	苏州姑苏区	会所	100%	852	852	100%
南山国际社区	南通港闸区	公寓	100%	525	525	100%
南山国际社区	南通港闸区	街铺	100%	4,192	916	22%
南山·三食六巷	合肥庐江县汤池镇	商业	100%	17,882	15,359	86%
南山光谷自贸港	武汉东湖开发区	办公	69.23%	43,510	36,385	84%

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 <sup>2</sup> )	累计平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期平整土地面积 (m <sup>2</sup> )	累计销售面积 (m <sup>2</sup> )	本期销售面积 (m <sup>2</sup> )	累计结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算土地面积 (m <sup>2</sup> )	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)
红牌楼新马路1号地块	成都武侯区新马路1号	100%	115,000	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	40,608	14,026	0

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	601,400.00	4.35%-5.50%	29,200.00	50,000.00	378,200.00	144,000.00
债券	38,500.00	5.50%		38,500.00		
非银行类贷款	291,830.00	4.57%-10.45%	149,000.00	82,830.00	60,000.00	
合计	931,730.00		178,200.00	171,330.00	438,200.00	144,000.00

注：债券指 2018 年发行的资产支持票据（ABN）。

8) 发展战略和未来一年经营计划

未来，房地产开发业务将坚守“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，继续深耕已布局区域，重点关注长三角及大湾区等核心城市机会；持续提升运营管理能力，加强产品创新，打造精品化项目。积极探索多元化业务转型创新，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。2020年，将加大苏州、无锡、南通、福州、长沙、武汉等城市项目的销售力度，维持房地产业务发展规模。

9) 向商品房承购人因银行抵押贷款提供担保

□ 适用 √ 不适用

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

报告期内，产城综合开发业务完成产城平台组织建设，进一步明晰业务发展目标和发展思路，初步形成了工业园区、产业新城、特色小镇等多业态发展格局。

新都产业园作为公司首个标准工业园区项目，年内实现一期整体竣工且招商情况良好。德阳科技园摘得471亩工业用地，工业园区项目在产业基础较好的区域具备较好的发展潜力。重庆汽车港项目以汽车为核心产业，定位发展汽车文旅产业，2019年重庆汽车港项目获取土地171亩，其中工业用地111亩，商业用地60亩。合肥岗集物流小镇项目发挥合肥区域优势和公司物流产业优势，完成了项目规划，获取一期165亩工业用地并动工。同时，年内签约上海松江国际影视中心、南京浦口智造园和湖北英山康养等3个项目。截至目前，公司对产城业务培育发展取得阶段性进展。

2019年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 (m <sup>2</sup> )	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	权益比例	土地取得方式

成都	德阳科技园	工业	313,730	282,719	100%	招拍挂
重庆	重庆汽车港	商业、工业	113,852	176,434	100%	招拍挂
合肥	岗集物流小镇	工业	110,213	77,090	100%	招拍挂

## 2) 期末累计土地情况

项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总拟建计容面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
德阳科技园	31.4	28.3	28.3
重庆汽车港	14.0	21.6	21.6
岗集物流小镇	11.0	7.7	7.7
<b>总计</b>	<b>56.4</b>	<b>57.6</b>	<b>57.6</b>

## 3) 项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	可出租厂房 面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租厂房面 积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率 (%)
成都	新都产业园	工业厂房	100%	115,392	108,369	93,737	86.5%

## 2、报告期内主营业务是否存在重大变化

是  否

## 3、占公司主营业务收入或主营业务利润 10%以上的产品情况

适用  不适用

单位：元

产品名称	营业收入	营业利润	毛利率	营业收入比上年 同期增减	营业利润比上年 同期增减	毛利率比上年同 期增减
房地产业务	5,013,345,114.87	3,338,076,252.33	33.42%	4.74%	38.93%	-16.38%
仓储物流业务	965,991,170.20	424,896,080.43	56.01%	28.22%	36.73%	-2.74%
制造业业务	1,087,429,864.16	979,547,652.42	9.92%	-12.58%	-15.72%	3.36%
产城综合开发业务	9,760,614.20	7,177,664.77	26.46%	126.93%	56.12%	33.35%
其他业务	161,454,688.35	108,129,888.88	33.03%	-38.80%	-26.55%	-11.17%

## 4、是否存在需要特别关注的经营季节性或周期性特征

是  否

## 5、报告期内营业收入、营业成本、归属于上市公司普通股股东的净利润总额或者构成较前一报告期发生重大变化的说明

适用  不适用

## 6、公司未来发展展望

2020年，从全球来看，随着新冠肺炎疫情在全球范围不断蔓延，叠加原油价格暴跌影响，给世界经济增长前景蒙上了厚重阴影；继美联储降息和量化宽松政策后，全球十几个央行降息，潜在风险问题逐渐暴露，各种不确定性因素增加；各种经济、政治博弈的结果都有可能引发全球经济危机。

从国内来看，中国仍处于降杠杆、控风险的债务去化周期，中国宏观经济依然面临增速下滑、贸易摩擦、地缘政治不确定等国内外多重压力。新冠肺炎疫情的爆发，对国民经济将造成更为严重的冲击，全年经济增速预计降至6%以下。

尽管中国经济发展的内外环境面临一些不确定因素，但中国仍然是世界上最大的发展中国家，经济增长的潜力没有改变；我国正处于全面建成小康社会的关键时期，人民群众追求美好生活的愿望没有改变；稳增长、调结构、促改革仍是中国经济发展主基调。

在如此大环境背景下，企业经营环境的不确定性进一步增强，公司主业发展将面临着机遇和挑战并存的复杂局面。为实现计划目标，公司将坚定信心，夯实主业根基，优化资源配置，提升管理能力，强化风险防控，持续提升主业核心竞争力，重点做好如下工作：

### （1）仓储物流

近年来仓储物流用地已成“稀缺资源”，热点城市土地有效供应不足、土地价格大幅上涨、政府对投资强度及亩产税收的严格要求等，使得拿地难度加大；新冠疫情爆发、经济增速放缓的大环境下，核心区优质项目将展现出更强的抗风险性，非核心区项目去化及租金水平面临较大压力；物流地产门槛进一步提高，头部企业比较优势明显。公司将坚定发展物流战略性主业，坚持“稳健发展、优中选优”的原则，树立平台化思维，进一步完善网络布局，积极探索新的业务增长点，优化创新宝湾物流商业模式，加强商务创新和运营提升，建立多元、健康的物流生态圈，年末力争实现可运营面积500万平米。

主要措施包括：

1) 稳健拓展园区项目。坚持“稳健发展、优中选优”的原则，以完善网络布局、拓展业态类型、丰富合作模式为主攻方向加快项目开拓，重点聚焦长三角及大湾区优质地块，确保“拿最合适的、最有价值的地”；推进管理输出业务模式，充分利用内外部资源，尝试与基金合作、寻求资产包收购机会；加强行业、城市研究，关注政府土地供给端、客户用仓需求端的长期演变趋势，不断完善优质项目的评判标尺，进一步梳理宝湾的投资逻辑。

2) 优化创新商业模式。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，建立“募投管退”资产管理能力，积极推进资产证券化、物流基金、公募REITs（或类REITs）等工作，优化提升资产效益，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。

3) 加强工程管理。2020年计划开工或继续建设项目21个左右，受新冠疫情影响，部分项目工期有所延迟，不确定性增加，工程压力较大。要全面推进工程项目建设速度，加强对工程施工现场进度管理节点考核，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标；加强供应商管理，实现供应商的优选，“最合适的供应商做最合适的项目”；更新、优化设计标准，关注行业库型演变趋势，使得园区设计更符合客户需求；完善工程管理模式，强化全国工程一盘棋；提升工程人员能力素质，制定内部培训计划，提高工程人员管理能力和专业能力。

4) 坚持“城市深耕、商务下沉”的策略，创新商务举措，做好全年商务工作。加强商务体系、机制建设，优化商务团队组织架构和职能分工，建立专业化、规范化的商务工作流程；加强行业及市场研究，做好商务数据分析，及时调整商务策略；利用一线商务团队地推优势，大力挖掘中小客户；进一步做好大客户管理及客户关系维护；持续加强品牌建设推广，着力提升宝湾物流品牌知名度和影响力。

5) 推进园区智慧化管理和增值服务。继续推进智慧园区管理系统的实施，深化科技赋能，加强对园区大数据的挖掘分析及其在安全管理、成本管控和效率提升方面的应用，提升园区运营线上化、智能化，并积极挖掘智慧园区平台带来的增值空间。

### （2）房地产开发

2020年，房地产行业延续房住不炒、因城施策的政策主基调。在地产行业由增量市场走向存量市场的市场环境下，公司将把握行业机会，进一步清晰定位、明确目标，探索出有特色的高质量的发展之路。

公司将坚定发挥地产业绩支撑作用，坚定城市群深耕策略。以多种方式做好土地战略性储备工作，把握粤港澳大湾区建设带来的机遇；加强资金管理，提高资金周转效率；在注重规模发展的同时，注重提升产品品质，增强南山品牌影响力；平衡好传统业务与转型业务的发展关系，对于商业综合体、文旅、长租公寓等转型业态，认真总结经验，聚焦具有可持续、可复制业务模式的领域，重点突破。

主要措施包括：

1) 坚持城市布局目标，灵活创新拓展方式。坚持重点深耕现有城市，逐步布局长三角、华中和成渝地区的其他具备发展潜力城市，积极把握粤港澳大湾区发展机会。公司将把握结构性机会，在对存量土地市场保持密切关注的同时，灵活创新拓展方式，不断加宽拓展渠道，持续优化资源储备。

2) 积极探索多元化业务转型创新。在均衡、稳定、可持续性的规模化发展战略指导下，公司一方面继续加强传统的住宅开发，实现规模增长目标，确保住宅开发业务的利润贡献；另一方面，结合国内经济形势走向和公司发展战略，积极探索商业地产等“住宅+”多元化业务发展，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。

3) 完善运营管控体系，提升精细化管理。继续完善运营标准化体系，继续强化项目运营全周期管控；建立并完善项目指标评价体系，完善公司业绩目标监控体系，建立指标预警机制；推动公司制度及流程的优化，完善激励措施，提升内部管理效率。

4) 加强资金管理，探索新型融资渠道。提高资金计划管控能力，对全盘资金和资源进行合理配置；加快销售回款，提高资金回笼效率管理，为投资拓展、企业转型积聚资源；继续拓宽融资渠道，借助政策空间，加大融资力度。

### （3）产城综合开发

2020年，行业面临多重的不确定因素，挑战与机会并存，对项目运作能力要求越来越高，尤其在业务发展模式、产业资源积累、项目招商运营及现金流把控等方面都提出更多的要求。

公司将坚定实施产城业务培育策略，严格筛选项目，把握发展节奏。进一步明晰业务发展思路，把握项目开发节奏，做好项目间现金流平衡；加强项目投拓、产业策划、预算管理等核心能力建设，发挥平台功能，促进项目协同及团队共享；重

点做好现有项目，突出产城互动、综合开发的宗旨，不忘初心，精耕细作，协同资源，创新投融资模式，实现既定的战略目标。

主要措施包括：

1) 重点做好现有的项目。强化园区运营能力，提高项目周转速度，加快存量商业去化，实现销售回款目标；加大招商稳商力度，推动产业聚集，完善园区业态布局；统筹项目建设节奏，确保质量安全达标。

2) 合理安排项目投资节奏，做好新项目的优先级排序。加快项目前期工作，稳步推进项目拓展，要根据公司战略和发展规划，研究明确产城投资的方向、区域和产品类型，并根据产品特征制订相应的投资评价标准，建立和完善投资流程。

3) 探索创新商业模式。尝试“合作开发+合作运营”的开发运营模式，在借助合作方产业及IP资源的同时改变目前投资主体单一（自有资金）、资产过重、杠杆低效的状况，研究轻重资产结合的可行性。

4) 持续做好核心能力建设。在现有项目基础上，重点培育发展产城团队在项目投融资、策划规划、产业招商运营等方面的核心能力，打造一支有活力、专业性、敢打敢拼的业务队伍。

## 7、面临暂停上市和终止上市情况

适用  不适用

## 8、涉及财务报告的相关事项

### (1) 与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用  不适用

#### 1) 新金融工具准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第23号——金融资产转移》、《企业会计准则第24号——套期保值》以及《企业会计准则第37号——金融工具列报》（统称“新金融工具准则”）。本集团自2019年1月1日开始按照新金融工具准则进行会计处理，根据衔接规定，对可比期间信息不予调整，首日执行新准则与现行准则的差异追溯调整2019年年初未分配利润或其他综合收益。

新金融工具准则改变了金融资产的分类和计量方式，确定了三个主要的计量类别：摊余成本；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益；以公允价值计量且其变动计入当期损益。企业需考虑自身业务模式，以及金融资产的合同现金流特征进行上述分类。权益工具投资需按公允价值计量且其变动计入当期损益，但在初始确认时可选择将非交易性权益工具投资不可撤销地指定为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

新金融工具准则要求金融资产减值计量由“已发生损失模型”改为“预期信用损失模型”，适用于以摊余成本计量的金融资产、以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产。

本集团在日常资金管理中将部分银行承兑汇票背书或贴现，管理上述应收票据的业务模式既以收取合同现金流量为目标又以出售为目标，因此，本集团于2019年1月1日将这些应收票据重分类为以公允价值计量且其变动计入其他综合收益金融资产，列报为应收款项融资。

在首次执行日，金融资产按照修订前后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量结果对比如下：

本集团

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	936,120,462.09	摊余成本	944,080,175.27
应收票据	贷款和应收款	77,127,055.99	摊余成本	76,741,420.72
应收票据	贷款和应收款	32,341,917.25	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	32,341,917.25
其他应收款	贷款和应收款	1,244,465,394.72	摊余成本	1,246,339,238.11
长期应收款	贷款和应收款	81,126,892.53	摊余成本	81,126,892.53
一年内到期的其他非流动资产	贷款和应收款	27,363,316.25	摊余成本	27,363,316.25
其他非流动资产	贷款和应收款	852,118,835.00	摊余成本	851,266,715.10

本公司

	修订前的金融工具确认和计量准则		修订后的金融工具确认和计量准则	
	计量类别	账面价值	计量类别	账面价值
应收账款	贷款和应收款	189,938,043.77	摊余成本	193,202,248.79
应收票据	贷款和应收款	25,956,582.92	摊余成本	25,826,800.01
应收票据	贷款和应收款	3,400,669.20	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益	3,400,669.20

其他应收款	贷款和应收款	5,004,356,335.81	摊余成本	5,004,339,035.71
-------	--------	------------------	------	------------------

在首次执行日，原金融资产账面价值调整为按照修订后金融工具确认和计量准则的规定进行分类和计量的新金融资产账面价值的调节表：

	按原金融工具准则列示的账面价值	重分类	重新计量	按新金融工具准则列示的账面价值
	2018年12月31日			2019年1月1日
<b>以摊余成本计量的金融资产</b>				
应收账款				
按原金融工具准则列示的余额	936,120,462.09	0.00	0.00	936,120,462.09
重新计量：预期信用损失准备	0.00	0.00	7,959,713.18	7,959,713.18
按新金融工具准则列示的余额	0.00	0.00	0.00	944,080,175.27
应收票据				
按原金融工具准则列示的余额	109,468,973.24	0.00	0.00	109,468,973.24
减：转出至以公允价值计量且其变动计入其他综合收益（新金融工具准则）	0.00	-32,341,917.25	0.00	-32,341,917.25
重新计量：预期信用损失准备	0.00	0.00	-385,635.27	-385,635.27
按新金融工具准则列示的余额	0.00	0.00	0.00	76,741,420.72
其他应收款				
按原金融工具准则列示的余额	1,244,465,394.72	0.00	0.00	1,244,465,394.72
重新计量：预期信用损失准备	0.00	0.00	1,873,843.39	1,873,843.39
按新金融工具准则列示的余额	0.00	0.00	0.00	1,246,339,238.11
其他非流动资产				
按原金融工具准则列示的余额	852,118,835.00	0.00	0.00	852,118,835.00
重新计量：预期信用损失准备	0.00	0.00	-852,119.90	-852,119.90
按新金融工具准则列示的余额	0.00	0.00	0.00	851,266,715.10
<b>以公允价值计量且其变动计入其他综合收益</b>				
应收款项融资				
按原金融工具准则列示的余额	0.00	0.00	0.00	0.00
加：从贷款和应收款转入	0.00	32,341,917.25	0.00	32,341,917.25
按新金融工具准则列示的余额	0.00	0.00	0.00	32,341,917.25

在首次执行日，原金融资产减值准备2018年12月31日金额调整为按照修订后金融工具准则的规定进行分类和计量的新损失准备调节表：

本集团

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）			
应收票据	0.00	385,635.27	385,635.27
应收款项融资	0.00	161,709.59	161,709.59
应收账款	220,623,298.12	-7,959,713.18	212,663,584.94
其他应收款	10,066,957.71	-1,873,843.39	8,193,114.32
长期应收款	29,927,447.62	0.00	29,927,447.62
其他非流动资产	0.00	852,119.90	852,119.90
小计	260,617,703.45	-8,434,091.81	252,183,611.64

本公司

计量类别	按原金融工具准则计提损失准备	重新计量	按新金融工具准则计提损失准备
贷款和应收款（原金融工具准则）/以摊余成本计量的金融资产（新金融工具准则）			

应收票据	0.00	129,782.91	129,782.91
应收款项融资	0.00	17,003.35	17,003.35
应收账款	37,577,142.92	-3,264,205.02	34,312,937.90
其他应收款	0.00	17,300.10	17,300.10
小计	37,577,142.92	-3,100,118.66	34,477,024.26

## 2) 财务报表列报方式变更

根据《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）和《关于修订印发合并财务报表格式（2019版）的通知》（财会[2019]16号）要求，资产负债表中，“应收票据及应收账款”项目分拆为“应收票据”及“应收账款”，“应付票据及应付账款”项目分拆为“应付票据”及“应付账款”；利润表中，“研发费用”项目除反映进行研究与开发过程中发生的费用化支出外，还包括了原在“管理费用”项目中列示的自行开发无形资产的摊销；本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更对合并及公司净利润和所有者权益无影响。此外，随本期新金融工具准则的执行，按照《关于修订印发2019年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2019]6号）要求，“其他应收款”项目中的“应收利息”改为仅反映相关金融工具已到期可收取但于资产负债表日尚未收到的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），“其他应付款”项目中的“应付利息”改为仅反映相关金融工具已到期应支付但于资产负债表日尚未支付的利息（基于实际利率法计提的金融工具的利息包含在相应金融工具的账面余额中），参照新金融工具准则的衔接规定不追溯调整比较数据。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

本集团

2019年

	会计政策变更前		会计政策变更		会计政策变更后
	2018年12月31日	新金融工具影响		财务报表列报方式变化	2019年1月1日
		重分类	重新计量		
应收票据	0.00	0.00	-385,635.27	77,127,055.99	76,741,420.72
应收账款	0.00	0.00	7,959,713.18	936,120,462.09	944,080,175.27
应收款项融资	0.00	32,341,917.25	0.00	0.00	32,341,917.25
应收票据及应收账款	1,045,589,435.33	0.00	0.00	-1,045,589,435.33	0.00
其他应收款	1,244,465,394.72	0.00	1,873,843.39	0.00	1,246,339,238.11
递延所得税资产	395,940,696.76	0.00	-145,102.03	0.00	395,795,594.73
其他非流动资产	1,290,176,810.48	0.00	-852,119.90	0.00	1,289,324,690.58
应付票据	0.00	0.00	0.00	739,208,815.00	739,208,815.00
应付账款	0.00	0.00	0.00	970,039,053.81	970,039,053.81
应付票据及应付账款	1,709,247,868.81	0.00	0.00	-1,709,247,868.81	0.00
其他综合收益	652,079.14	0.00	161,709.59	0.00	813,788.73
未分配利润	2,332,588,711.11	0.00	8,288,989.78	0.00	2,340,877,700.89

	会计政策变更前	会计政策变更	会计政策变更后
	2018年	财务报表列报方式变化	2018年
研发费用	21,573,317.98	1,152,549.00	22,725,866.98
管理费用	567,219,585.89	-1,152,549.00	566,067,036.89

本公司

2019年

	会计政策变更前		会计政策变更		会计政策变更后
	2018年12月31日	新金融工具影响		财务报表列报方式变化	2019年1月1日
		重分类	重新计量		
应收票据	0.00	0.00	-129,782.91	25,956,582.92	25,826,800.01
应收账款	0.00	0.00	3,264,205.02	189,938,043.77	193,202,248.79
应收款项融资	0.00	3,400,669.20	0.00	0.00	3,400,669.20
应收票据及应收账款	219,295,295.89	0.00	0.00	-219,295,295.89	0.00

其他应收款	5,004,356,335.81	0.00	-17,300.10	0.00	5,004,339,035.71
应付票据	0.00	0.00	0.00	45,504,532.55	45,504,532.55
应付账款	0.00	0.00	0.00	62,751,596.91	62,751,596.91
应付票据及应付账款	108,256,129.46	0.00	0.00	-108,256,129.46	-
其他综合收益	0.00	0.00	17,003.35	0.00	17,003.35
未分配利润	71,642,088.26	0.00	3,100,118.66	0.00	74,742,206.92

## (2) 报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用  不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

## (3) 与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用  不适用

### 1) 同一控制下企业合并

#### 收购重庆南山国际汽车港发展有限公司（以下简称“重庆南山汽车”）

2019年4月，本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以人民币18,439,900.00元取得南山集团间接持股的全资子公司重庆南山汽车100%股权。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。股权交易相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于2019年5月9日完成，故合并日确定为2019年5月9日。

重庆南山汽车自年初至合并日及上一会计期间的经营成果和现金流量列示如下：

	2019年1月1日至5月9日期间	2018年度
营业收入	0.00	0.00
净亏损	1,118,778.27	1,561,270.85
现金流量净额	-189,793.69	2,880,584.46

重庆南山汽车在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2019年5月9日	2018年12月31日
货币资金	2,690,790.77	2,880,584.46
预付款项	587,400.00	0.00
其他应收款	256,423.69	66,613.20
其他流动资产	8,825.48	0.00
固定资产	217,118.76	133,277.99
在建工程	1,412,846.09	1,404,738.09
递延所得税资产	893,346.40	520,420.30
其他非流动资产	19,659,866.00	19,659,866.00
应付职工薪酬	14,700.00	37,200.00
应交税费	206.13	206.13
其他应付款	8,391,760.18	6,189,364.76
净资产合计	17,319,950.88	18,438,729.15
合并差价(计入权益)	1,119,949.12	
合并对价	18,439,900.00	

#### 收购深圳市海鹏锦投资发展有限公司（以下简称“海鹏锦”）

2019年11月，本公司以人民币214,754,757.98元向南山集团全资子公司海鹏锦增资并取得其50.98%股权。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。增资相关的工商登记备案手续和企业法人营业执照变更于2019年11月14日完成，故合并日确定为2019年11月14日。

海鹏锦自年初至合并日及上一会计期间的经营成果和现金流量列示如下：

	2019年1月1日至11月14日期间	2018年度
营业收入	0.00	0.00
净亏损	4,038,233.51	2,045,588.92
现金流量净额	526,744,012.59	5,972,787.44

海鹏锦在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2019年11月14日	2018年12月31日
货币资金	535,945,279.86	9,201,267.27
预付款项	63,973.91	0.00
其他应收款	470,000.00	0.00
存货	268,887,825.02	161,815,541.26
其他流动资产	13,468,838.56	4,075,826.91
固定资产	552,075.81	76,565.44
在建工程	0.00	1,206,896.56
无形资产	1,081,896.53	0.00
递延所得税资产	1,467,009.46	556,791.84
应付票据	0.00	585,028.60
应付账款	61,988,128.67	24,843,233.86
预收账款	312,992,747.00	0.00
应付职工薪酬	40,468.52	121,852.04
应交税费	2,805,071.90	16,447.53
其他应付款	191,538.39	463,907.05
长期借款	185,300,000.00	103,000,000.00
净资产合计	258,618,944.67	47,902,420.20
减：少数股东权益	126,775,006.68	23,481,766.38
归母净资产	131,843,937.99	24,420,653.82
合并差价(计入权益)	82,910,819.99	
合并对价	214,754,757.98	

## 2) 处置子公司

	注册地	业务性质	本集团合计持股比例(%)	本集团合计享有的表决权比例(%)	不再成为子公司的原因
深圳市海邻机械设备有限公司	深圳	租赁业	51	51	注
武汉市海邻机械设备租赁有限公司	武汉	租赁和商务服务业	51	51	注
广安市海邻设备安装有限公司	广安	租赁和商务服务业	51	51	注

注：本公司之子公司深圳市绿建实业发展有限公司与深圳市泽旺投资有限公司于2019年2月签订产权转让协议，以人民币258,989,000.00元出售其持有的深圳市海邻机械设备有限公司及其子公司（以下合计简称“海邻机械”）51%股权及债权人民币289,728,332.71元，处置日为2019年2月28日。故自2019年3月1日起，本集团不再将海邻机械及其子公司纳入合并范围。

海邻机械及其子公司的相关财务信息列式如下：

	2019年2月28日	2018年12月31日
	账面价值	账面价值
流动资产（注）	403,413,956.45	406,342,809.56
非流动资产	280,511,285.97	288,059,259.23
流动负债	471,589,753.49	476,233,003.57
非流动负债	5,667,684.61	7,517,239.34
净资产	206,667,804.32	210,651,825.88
按持股比例享有的专项储备	991,359.32	991,359.32
按持股比例享有的净资产份额及债权投资（注）	247,367,463.23	249,399,314.22
少数股东权益	-40,699,658.91	-38,747,488.35
处置对价	258,989,000.00	
投资收益合计	12,612,896.09	

	2019年1月1日至2月28日期间
营业收入	6,405,630.21
营业成本	6,461,180.62
净亏损	-3,984,021.56
归属于母公司的净亏损	-2,031,851.00

注：流动资产及按持股比例享有的净资产份额及债权投资中包括本集团对海邻机械的债权人民币289,728,332.71元。

**3) 其他原因的合并范围变动****资产收购**

本集团之子公司宝湾物流以人民币120,000,000.00元向第三方苏州汉鼎纺织科技有限公司收购苏州优品授网络科技有限公司100%股权，截至2019年12月31日，已支付股权转让款人民币30,000,000.00元，并取得苏州优品授网络科技有限公司49%股权，根据公司章程及股权转让协议，宝湾物流享有苏州优品授网络科技有限公司100%股权对应的股东权益和99%的股东表决权，拥有对苏州优品授网络科技有限公司的控制权。

宝湾物流于2019年12月31日以人民币45,631,950.00元向第三方深圳市宝铸实业有限公司收购龙海市宝博智谷物流有限公司75%的股权。

以上被收购单位不具备投入、加工处理过程和产出所需要的各种资源，并不构成业务，因此以上收购属于资产收购，不形成企业合并。

**注销子公司**

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本集团注销沈阳雅致集成房屋有限公司和新疆雅致集成房屋有限公司。截至2019年12月31日，该等公司已完成全部注销手续。

本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
上海策湾文化发展有限责任公司	新设
以新投资（成都）有限公司	新设
四川西部南山实业有限公司	新设
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	新设
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	新设
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	新设
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	新设
宝湾产城科技发展（杭州）有限公司	新设
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	新设
成都宝湾物流资产管理有限公司	新设
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	新设
武汉南控房地产开发有限公司	新设
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	新设
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	新设
深南（无锡）车联网有限公司	新设
湖州宝湾供应链管理有限公司	新设
福建南山纵横投资发展有限公司	新设
苏州浒茂置业有限公司	新设
践远投资（成都）有限公司	新设
重庆两江宝湾物流有限公司	新设
重庆南山文化旅游有限公司	新设
重庆南山汽车物流有限公司	新设
重庆南山汽车运动文化有限公司	新设

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2020年4月30日