

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2020 年年度报告



2021 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、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。

公司负责人田俊彦、主管会计工作负责人沈启盟及会计机构负责人(会计主管人员)曾鹏声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。

所有董事均已出席审议本报告的董事会会议。

本报告中所涉及的未来计划、发展战略等前瞻性描述不构成公司对投资者的实质承诺，敬请投资者注意投资风险。

公司经本次董事会审议通过的利润分配预案为：以 2,707,782,513 为基数，向全体股东每 10 股派发现金红利 1 元（含税），送红股 0 股（含税），不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义	1
第二节 公司简介和主要财务指标	4
第三节 公司业务概要	8
第四节 经营情况讨论与分析	11
第五节 重要事项.....	37
第六节 股份变动及股东情况	55
第七节 优先股相关情况	61
第八节 可转换公司债券相关情况	62
第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	63
第十节 公司治理.....	73
第十一节 公司债券相关情况	78
第十二节 财务报告	79
第十三节 备查文件目录	230

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、南山控股	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司
本集团	指	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司及其附属子公司
南山集团、控股股东	指	中国南山开发（集团）股份有限公司
南山地产	指	深圳市南山房地产开发有限公司
宝湾物流	指	宝湾物流控股有限公司
深圳雅致	指	深圳雅致集成房屋有限公司
常熟雅致	指	常熟雅致模块化建筑有限公司
东莞南山	指	东莞南山轻型建材有限公司
上海松江宝湾、明江宝湾	指	明江（上海）国际物流有限公司

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

股票简称	南山控股	股票代码	002314
股票上市证券交易所	深圳证券交易所		
公司的中文名称	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司		
公司的中文简称	南山控股		
公司的外文名称（如有）	Shenzhen New Nanshan Holding (Group) Co.,Ltd.		
公司的外文名称缩写（如有）	Nanshan Holdings		
公司的法定代表人	田俊彦		
注册地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号南山开发集团赤湾总部大厦 2501		
注册地址的邮政编码	518068		
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 25-26 楼		
办公地址的邮政编码	518068		
公司网址	www.xnsg.cn		
电子信箱	nsk@xnsg.cn		

二、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
联系地址	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
传真	0755-26694227	0755-26694227
电子信箱	nsk@xnsg.cn	nsk@xnsg.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	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 楼证券事务部

四、注册变更情况

组织机构代码	91440300728551331M
公司上市以来主营业务的变化情况（如有）	2015 年，公司发行股份购买资产重大资产重组事项完成后，房地产开发业务成为公司新增主营业务之一，增强了公司的核心竞争力及盈利能力；2018 年，公司发行 A 股股份换股吸收合并深基地重大资产重组事项实施完毕，仓储物流业务新增成为公司主营业务之一，进一步增强了公司的核心竞争力及盈利能力。
历次控股股东的变更情况（如有）	2015 年 6 月，公司发行股份购买资产重大资产重组事项完成后，公司控股股东由"赤晓企业有限公司"变更为"中国南山开发（集团）股份有限公司"（注：赤晓企业有限公司为中国南山开发（集团）股份有限公司全资子公司）。

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
会计师事务所办公地址	深圳市罗湖区深南东路 5001 号华润大厦 21 层
签字会计师姓名	王兰萍、胡晓雁

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

六、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

	2020 年	2019 年		本年比上年 增减	2018 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	11,232,385,825.42	7,237,981,451.78	7,242,301,418.73	55.09%	7,051,678,631.46	7,051,678,631.46
归属于上市公司股东的净利润（元）	1,300,694,643.97	402,552,936.84	403,475,743.20	222.37%	504,566,324.13	501,962,212.05
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	1,186,187,217.73	353,436,983.65	354,351,168.73	234.75%	520,447,438.53	517,843,326.45
经营活动产生的现金流量净额（元）	-1,396,325,081.81	-2,346,685,655.25	-2,332,764,716.88	40.14%	837,495,760.25	758,110,007.68

基本每股收益（元/股）	0.48	0.15	0.15	220.00%	0.19	0.19
稀释每股收益（元/股）	0.48	0.15	0.15	220.00%	0.19	0.19
加权平均净资产收益率	14.16%	4.84%	4.83%	增加 9.33 个百分点	6.44%	6.38%
	2020 年末	2019 年末		本年末比上年末增减	2018 年末	
		调整前	调整后	调整后	调整前	调整后
总资产（元）	52,297,952,003.05	43,015,504,957.52	43,279,211,099.28	20.84%	31,523,668,790.30	31,725,267,179.62
归属于上市公司股东的净资产（元）	9,485,985,396.69	8,411,501,047.28	8,637,525,725.78	9.82%	8,080,943,588.86	8,123,802,971.83

公司最近三个会计年度扣除非经常性损益前后净利润孰低者均为负值，且最近一年审计报告显示公司持续经营能力存在不确定性

是 否

扣除非经常损益前后的净利润孰低者为负值

是 否

七、境内外会计准则下会计数据差异

1、同时按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照国际会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

2、同时按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

公司报告期不存在按照境外会计准则与按照中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况。

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	727,488,833.12	787,767,758.53	2,128,329,824.36	7,588,799,409.41
归属于上市公司股东的净利润	-82,741,056.10	-146,439,191.35	79,229,260.70	1,450,645,630.72
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-98,037,435.99	-158,321,412.14	56,421,399.49	1,386,124,666.37
经营活动产生的现金流量净额	-4,205,188,802.04	994,206,495.73	-2,812,845,261.03	4,627,502,485.53

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

九、非经常性损益项目及金额

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	2020 年金额	2019 年金额	2018 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	60,836,194.70	15,999,821.84	-4,370,617.56	主要系房地产业务处置债权投资收益及母公司资源退出收益。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,714,540.11	5,495.54	717,687.05	主要系增值税加计扣减优惠。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	27,130,804.77	18,694,965.12	11,647,284.67	主要系仓储物流业务专项基金及疫情补贴等。
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费			3,540,064.79	
委托他人投资或管理资产的损益			122,671.23	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-1,180,505.99	-5,157,011.78	23,098,548.31	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,389,936.36	-1,067,061.82		主要系金融资产的公允价值变动。
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	918,234.98	854,879.99	5,699,045.65	主要系房地产业务收回应收账款影响。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	54,391,266.81	35,053,567.04	-6,555,865.10	主要系房地产业务收到逾期补偿款。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	566,784.91			
减：所得税影响额	27,393,334.42	12,955,523.67	1,347,455.34	
少数股东权益影响额（税后）	4,086,623.27	2,304,557.79	48,432,478.10	
合计	114,507,426.24	49,124,574.47	-15,881,114.40	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	2,114,225.58	正常经营业务产生

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

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“募投管退”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。截至2020年底，宝湾物流继续围绕核心区域布局优质项目，在全国范围内拥有并管理69个智慧物流园区，运营和管理仓储面积共460万平米，规划在建（含待建项目）面积超过260万平米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。同时，积极探索基金、REITs等资本模式，2020年首次成功发行18.5亿元类REITs，成功向中国基金业协会申请并取得私募基金管理人牌照，宝湾物流专业运营能力与优质资产价值得到了资本端的充分认可。

2、房地产开发

公司房地产开发业务坚持“规模、利润、质量”均衡发展策略，实施“区域深耕、布局重点城市”，在房地产行业存量时代，以自主开发为主，稳步推进合作开发模式，积极探索“住宅+”转型业务发展模式；同时，依托开发业务基础能力，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。

报告期内，南山地产以招拍挂、收并购合作开发多种形式拿地，在长三角、粤港澳大湾区、华中和成渝地区的核心城市获取优质项目，目前主要开发区域位于上海、苏州、南通、无锡、武汉、成都、长沙、深圳等重点城市。同时，2020年坚持“以现金流为龙头、以运营为核心”的理念，深化运营管控一体化及业务流程标准化，项目开发效率与生产能力得到了显著提升。

3、产城综合开发

公司产城综合开发业务以打造“独具特色的产城综合开发运营平台”为目标，以“产业+城市的综合开发和运营”为主营业务，通过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，打造具有全国影响力的产城生态园区，实现区域产业及人口的导入，提升区域价值，为城市发展与产业升级提供综合性的解决方案，为客户的生活和工作配套提供多元化的、覆盖全生命周期的产品与服务。

报告期内，产城综合开发业务坚持打造标杆项目和储备优质项目并举，在上海、重庆、合肥等重点城市新增优质土地储备1,075亩。同时，2020年上线智慧园区管理系统，通过科技手段赋能园区运营。

4、其他

公司还涉及制造业与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。

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
股权投资	长期股权投资 11.44 亿元，占比 2.19%。较年初增加 1.03 亿元，主要系本期新增对联营公司投资所致。
固定资产	固定资产 26.03 亿元，占比 4.98%。较年初增加 2.35 亿元，主要系资产达到预定使用状态结转所致。
无形资产	无形资产 52.63 亿元，占比 10.06%。较年初增加 9.76 亿元，主要系取得土地使用权所致。
在建工程	在建工程 33.98 亿元，占比 6.50%。较年初增加 10.62 亿元，主要系工程建设投入增加所致。
货币资金	货币资金 83.51 亿元，占比 15.97%。较年初增加 15.31 亿元，主要系备付资金增加所致。
存货	存货 209.28 亿元，占比 40.02%。较年初增加 41.48 亿元，主要系房地产业务购地、开发成本增加所致。
投资性房地产	投资性房地产 47.99 亿元，占比 9.18%。较年初增加 12.32 亿元，主要系资产达到预定使用状态结转所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

经过多年的发展与探索，宝湾物流已成为国内领先的物流园区开发运营商，房地产开发业务区域综合竞争能力增强，产城综合开发业务已在园区开发运营及特色产业资源打造方面积累了一定的经验。

1、仓储物流

(1) 前瞻布局，持有优质资产，规模行业领先

宝湾物流坚持深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市，形成完善的网络布局，持有资产规模位居国内行业前列；同时，随着运营管理面积的稳定增长，为公司发展贡献稳定的现金流；在公募REITs政策等资产证券化发展趋势下，随着资本闭环模式的落地，未来发展潜力和增长空间较大。

(2) 专业能力卓越，行业品牌影响力较强

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、商务管理、运营服务等方面形成标准化的管理体系，积累丰富的经验，各项能力处于行业领先水平。同时借助园区运营能力和卓越的服务品质，持续开展对外管理输出业务。创新“仓库+”延伸业务模式，持续增强业务竞争力。2020年，宝湾物流获得“2019年度仓储业高质量发展示范企业”、“2019火花S-Park中国产业地产30强”等荣誉，在业内的品牌影响力不断增强。

2、房地产开发

(1) 聚焦核心城市深耕，资产结构优质

南山地产坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展策略，持续在长三角、粤港澳大湾区、武汉和成都等一线与强二线城市

市深耕布局，资产结构优质，抗风险能力强，尤其在“房住不炒”、“三条红线”等调控政策下，核心区域优质项目的价值凸显，同时借助公司良好的信用基础，获取较同行业同规模企业更低的资金成本，建立起一定的市场竞争力。

(2) 较强的项目运营管控能力

南山地产坚持“以现金流为龙头，以运营为核心”的理念，持续深化提高运营效率，搭建了一套完整的大运营管控体系，涵盖工程、设计、成本、运营、业务等方面的标准化管理，可实现项目快速滚动开发，具有较高的运营周转效率与较强的生产能力。

3、产城综合开发

(1) 具备较强的资源整合能力

产城综合开发业务准确切合政府规划需求，把握产业规律，整合政府、股东及合作伙伴等优势资源，与产业链龙头企业、高校院所、行业协会、政府机构等开展深度合作，获取优质项目能力持续增强，并探索丰富多元的融资及合作开发路径，构筑多产业、多业态的产业布局，实现资源有效协同并取得良好成效。

(2) 专业化的项目运营管理能力

产城综合开发业务持续完善投资拓展、项目开发、产业运营等核心能力，把握开发节奏，合理排布项目，形成具有差异化定位和比较优势的发展模式，初步形成了产业园区、产业新城、特色小镇等多业态梯队式发展格局，积累了一定的开发和运营经验，正逐步向专业化、规模化方向迈进。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2020 年，面对新冠疫情的严重冲击和国内外经济环境复杂多变的重重挑战，公司坚持防疫抗疫与生产经营两手抓，坚持主业聚焦、稳健经营、创新突破，推动业务高质量增长，经营业绩创历史新高。

逆行出征抗击疫情，践行国企责任担当

在防疫抗疫方面，公司全力投入抗疫工作，宝湾物流主动请缨，提供武汉汉南园区仓库与场地用于疫情防控工作，受到中央指导组和交通运输部的高度肯定；雅致集成奋勇奔赴抗疫一线的主战场，承建火神山、雷神山等多地隔离医院，受到广泛赞扬；南山光谷自贸港为湖南省支援湖北医疗队百人团提供全面的住宿保障，彰显了公司的社会责任担当。

主业贡献稳健增长，综合实力进一步提升

在生产经营方面，公司物流仓储业务规模持续增长，年内新增 1,120 亩优质地块，新增竣工面积 122 万平方米，年内工程交付面积创历史新高，克服疫情影响，2020 年全年平均使用率仍高达 92.7%，处于行业领先水平；抓住政策机遇成功发行 18.5 亿元类 REITs，推动公司高质量增长。房地产开发业务坚持稳健经营，聚焦核心城市，年内获取上海江桥、成都红牌楼等多个优质项目，并在城市更新、文旅地产等转型创新业务方面作出筹划和探索。产城综合开发业务模式日渐清晰，产业资源整合能力进一步增强，项目实现多业态梯队式发展，并取得阶段性成果。公司制造业务等其他业务推行业务优化、机制创新等措施，实现经营业绩全面改善，整体向好。

管理改革提升活力，资本创新促进转型升级

在创新发展方面，2020 年公司在各业务层面全面推行多样化激励机制，激发团队活力；加强各业务板块之间投资协同和业务协同，增强抗风险能力；把握政策窗口，创新融资渠道，宝湾物流发行全国首批疫情防控债 CMBN，发行利率创行业新低；积极推动管理变革和数字化转型，引进多层次专业人才，推动公司高质量发展。

1、仓储物流业务

2020 年，宝湾物流业务实现营业收入 118,023 万元，同比增长 22%；归母净利润 92,675 万元，同比增长 2,137%，宝湾物流净利润大幅增长的主要原因是成功发行类 REITs，实现投资收益。

(1) 主要园区运营情况

报告期内，宝湾物流园区运营服务能力突出，仓库平均使用率为 92.7%。主要园区情况如下：

园区	2020 年仓库使用率 (%)	2019 年仓库使用率 (%)	增减变动 (%)
嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	-
嘉兴宝湾	91.40%	92.00%	-0.60%
嘉兴三期宝湾	86.00%	-	-
杭州北宝湾	100.00%	88.80%	11.20%
上海宝山宝湾	100.00%	100.00%	-
上海松江宝湾	100.00%	100.00%	-
无锡惠山宝湾	100.00%	100.00%	-
无锡江阴宝湾	83.20%	68.80%	14.40%
宁波镇海宝湾	100.00%	-	-
绍兴上虞宝湾	93.20%	82.80%	10.40%
北京空港宝湾	100.00%	100.00%	-
廊坊经开宝湾	100.00%	100.00%	-
青岛胶州宝湾	96.60%	91.20%	5.40%
天津津南宝湾	96.70%	84.80%	11.90%
天津塘沽宝湾	90.90%	70.20%	20.70%
天津滨港宝湾	74.00%	100.00%	-26.00%
广州黄埔宝湾	100.00%	100.00%	-
广州时代宝湾	100.00%	-	-
佛山南海宝湾	100.00%	-	-

园区	2020 年仓库使用率（%）	2019 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
佛山三水宝湾	81.80%	100.00%	-18.20%
昆山花桥宝湾	100.00%	100.00%	-
南京空港宝湾	99.50%	100.00%	-0.50%
南通港闸宝湾	93.80%	81.80%	12.00%
南通锡通宝湾	89.30%	83.70%	5.60%
镇江新区宝湾	70.50%	59.70%	10.80%
合肥肥东宝湾	97.50%	99.10%	-1.60%
鄂州葛店宝湾	94.80%	90.00%	4.80%
武汉汉南宝湾	89.00%	81.70%	7.30%
西安空港宝湾	93.30%	88.30%	5.00%
成都新都宝湾	100.00%	100.00%	-
成都龙泉宝湾	99.50%	99.40%	0.10%
重庆西彭宝湾	95.80%	-	-

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、上海松江宝湾、广州黄埔宝湾因2020年发行类REITs出表，宝湾物流作为资产管理人继续提供运营管理服务；3、广州时代宝湾为管理输出项目；4、佛山三水宝湾和天津滨港宝湾使用率降幅较大是因为有新建部分投入运营。

（2）资产证券化情况

公司把握行业发展趋势，抓住国内政策机遇，积极推动公募或类REITs的发行，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式。2020年12月公司以上海明江宝湾物流园和广州宝湾物流园作为底层资产，成功发行类REITs18.5亿元，类REITs的成功发行是公司成熟运营的物流园区进行产融结合的重要尝试，有利于盘活存量资产，优化资产结构，加快资金回笼，实现物流园区项目的滚动开发。

（3）项目开发情况

2020年，根据公司发展战略规划，宝湾物流积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市，通过投资拿地与项目收并购等手段，实现了贵阳、惠州、苏州、天津、武汉、郑州、上海、江门等多个城市的项目签约，年内新增获取土地面积共1,120亩，土地获取方式多元化成为常态。

（4）融资情况

2020年4月15日，“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）”成功发行，发行规模14亿元，优先级信用评级为AAA，票面利率3.17%，创造了同类产品的历史最低水平。资产支持票据的成功发行进一步凸显了资本市场对宝湾物流资产质量的高度认可和未来发展的信心，也为宝湾物流后续发展提供了多元化的融资渠道。

（5）项目工程进展情况

2020年受疫情影响，复工复产推迟，叠加梅雨季影响，各项目工期都有不同程度的延后，公司通过对工程施工现场进度节点加强管理考核，大部分项目按计划交付，包括郑州、南京、无锡、长沙、昆明、杭州、合肥等12个新项目，新增竣工面积122万平方米。

2、房地产开发业务

报告期内，房地产开发业务完成全口径销售金额97.9亿元、权益销售金额94.4亿元，新增土地储备面积17.7万平方米，新增土地储备计容建筑面积55.3万平方米。房地产开发业务主要经营管理工作及指标完成情况如下：

（1）多项举措应对突发疫情冲击，防控业绩下滑风险。年初在新冠肺炎疫情冲击下，不同城市房地产市场出现不同程度调整。为应对突发疫情影响，公司实施多项应急举措，从优化运营体系、加强组织协同、加快项目开发效率、提高资金效益等方面入手，攻坚克难完成业绩目标。

（2）坚守“区域深耕，布局重点城市”的发展策略。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。报告期内，公司通过招拍挂方式，1月获得成都WH10(251/21):2019-069号地块，6月获得

武汉P（2020）048号地块，7月获得上海嘉定区江桥镇北社区K1-01地块，并通过补缴地价方式获得深圳赤湾城市更新用地K104-0038地块。

（3）持续做好持有型物业经营，加强盈利稳定性和抗风险能力。报告期内，公司产业园项目武汉光谷自贸港出租率达90%；南山维乐城作为社区商业项目探索，年内出租率达90%，开业率接近90%；文旅项目合肥三食六巷出租率85%；长租公寓项目南通寓颜家出租率为62%。同时，适度培育资产管理能力，持续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。

（4）密切关注政策变化，积极扩宽融资渠道。公司抓住疫情政策窗口机会，积极尝试与合作金融机构开展多种形式融资业务，通过购房尾款ABN、供应链ABN等工具，拓宽融资渠道，为业务发展提供坚实的资金保障。

（5）搭建一体化运营管控体系，提高项目周转效率及资金使用效率。通过建立项目标准化体系，优化住宅运营管控体系，完善重大决策机制等方式控制决策风险，提升决策效率、项目周转效率及资金使用效率。

2020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 ² ）	计容建筑面积（m ² ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
WH10(251/21): 2019-069号	成都武侯区	住宅；商服（商业）	74,425	265,549	招拍挂	51%	178,714	91,144
P（2020）048号	武汉东湖高新区	住宅	28,529	71,200	招拍挂	100%	96,225	96,225
K104-0038	深圳市南山区	住宅、商业及公共配套	33,926	127,300	城市更新	50.98%	61,116	31,157
江桥镇北社区 K1-01 地块	上海嘉定区	住宅；商业	40,331	88,728	招拍挂	100%	290,021	290,021

（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	7.60	13.70	13.70
华中区域	35.16	62.22	62.22
成都	6.37	23.33	23.33
深圳	3.39	12.73	12.73
总计	52.52	111.97	111.97

（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 ）	预计总投资额（万元）	累计投资总额（万元）
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	2015.03	100%	100%	173,640	486,965	132,718	486,965	433,102	413,390

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)	预计总投资额(万元)	累计投资总金额(万元)
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	2017.06	100%	100%	95,072	190,124	86,131	190,124	436,214	443,699
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	2018.09	100%	35%	55,105	109,938	38,143	38,143	431,762	372,493
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.10	100%	0%	41,743	91,793	0	0	233,739	159,383
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	2020.07	100%	0%	73,208	109,812	0	0	157,086	81,776
南通	南山国际社区	港闸区	住宅； 商业； 办公	100%	2013.03	89%	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	191,844
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅	100%	2018.03	100%	100%	38,300	76,574	76,574	76,574	109,700	106,000
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	49%	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	28,120
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅； 商业； 办公	100%	2019.12	100%	0%	100,473	192,890	0	0	240,000	150,516
上海	虹桥领峯	嘉定区江桥镇	住宅； 商业	100%	-	0%	0%	40,331	88,728	0	0	423,115	308,251
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅； 小学	100%	2018.07	100%	100%	43,000	72,038	0	72,038	37,486	37,486
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅； 商业	100%	2019.07	100%	53%	74,600	156,388	82,512	82,512	119,607	86,243
长沙	南山·十里天池(北地块)	岳麓区	住宅	100%	-	0%	0%	211,777	110,003	0	0	193,230	22,249
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅； 商业	100%	2019.01	100%	54%	47,545	242,482	131,139	131,139	310,000	236,231
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	2017.05	100%	100%	25,416	53,374	0	53,374	67,799	64,993
武汉	南山府	东湖高新	住宅； 商业	100%	2020.05	90%	0%	39,550	98,855	0	0	210,000	138,273

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)
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.09	21%	0%	28,529	71,200	0	0	170,000	104,960
福州	瀛洲府	台江区	住宅	51%	2020.07	100%	0%	36,711	80,612	0	0	217,000	162,532
成都	南山凌峯	武侯区	住宅；商业；办公	51%	2020.09	12%	0%	74,425	265,549	0	0	463,700	216,700
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	51%	2018.06	100%	100%	8,965	16,137	16,137	16,137	53,600	51,926

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；3、苏州南山楠累计投资总金额超出预计总投资金额，主要系预缴土增税未退回导致。

(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)
苏州	南山·维拉	吴中区角直镇	住宅	100%	486,965	491,684	461,596	4,355	17,493	461,596	144,144	219,770
苏州	南山楠	高新区	住宅	100%	190,124	192,906	180,024	62,373	147,624	174,276	96,198	204,190
苏州	柠府	高新区	住宅	100%	150,126	156,684	156,684	0	1,369	156,684	0	1,369
苏州	观枫四季花园	高新区	住宅	100%	109,938	98,147	63,662	63,662	235,959	34,039	34,039	117,520
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	90,544	10,698	10,698	28,887	0	0	0
南通	南山国际社区	港闸区	住宅/商业/办公	100%	270,299	226,962	226,962	0	0	226,962	0	0
南通	南山美锦	通州区	住宅	100%	109,812	107,212	76,067	76,067	123,846	0	0	0
合肥	南山·柠檬郡	新站区	住宅；商业	100%	76,574	78,922	78,787	5,358	7,139	77,366	77,366	95,004
长沙	南山·十里天池(二期)	岳麓区	住宅	100%	72,038	58,782	58,782	0	0	58,782	0	0

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)
长沙	南山·十里天池 (三期)	岳麓区	住宅、商业	100%	156,388	153,463	137,430	58,388	48,392	77,057	77,057	59,574
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅、商业	100%	242,482	245,700	185,131	37,010	46,014	68,290	68,290	62,456
武汉	十里星空	黄陂区	住宅	100%	53,374	52,777	47,645	369	470	46,849	2,948	3,450
武汉	南山府	东湖高新	住宅	100%	98,855	97,780	49,374	49,374	99,663	0	0	0
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅、商业	100%	71,200	69,938	10,500	10,500	22,288	0	0	0
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	192,890	155,582	91,191	91,191	156,905	0	0	0
福州	瀛洲府	台江区	住宅	51%	80,612	48,857	12,807	12,807	43,899	0	0	0
深圳	海祥阁	南山区赤湾	住宅	51%	16,137	15,117	15,117	0	0	14,096	14,096	102,285

注：南山·维拉、南山楠、柠府、观枫四季花园、南山·柠檬郡及南山·梅溪一方等项目本期销售金额含车位销售金额。

(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
赤湾物业	深圳南山区	综合楼、幼儿园	100%	4,212	3,400	81%
南山维乐城	苏州吴中区	集中商业	100%	26,919	24,173	90%
金城 1958	苏州姑苏区	会所	100%	852	852	100%
南山寓颜家	南通港闸区	长租公寓	100%	9,130	5,617	62%
南山国际社区	南通港闸区	街铺	100%	4,192	1,264	30%
南山·三食六巷	合肥庐江县汤池镇	商业	100%	17,882	15,206	85%
南山光谷自贸港 (一、二期)	武汉东湖开发区	办公、公寓	69.23%	37,823	33,942	90%

(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%	115,000	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	41,058	450	91,823

(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	539,300.00	3.85%-5.23%	4,500.00	120,000.00	140,000.00	274,800.00
债券	38,500.00	5.50%	38,500.00			
非银行类贷款	228,000.00	4.65%-6.53%	120,000.00	88,000.00	20,000.00	
合计	805,800.00	3.85%-6.53%	163,000.00	208,000.00	160,000.00	274,800.00

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”的发展策略，继续深耕已布局区域，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。2021 年，持续做好项目销售，加强资金管理，拓宽投资渠道，实现房地产业务规模增长。

(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 2020 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 546,418 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

报告期内，产城综合开发业务克服疫情影响不利因素，各项工作稳步推进。新都产业园作为首个标准工业园区项目，上半年提前实现满租运营；德阳科技园按计划完成阶段性建设目标，厂房销售情况超预期；2020 年共计获取土地 1,075 亩，其中，重庆汽车公园项目年内获取土地约 476 亩，包括住宅用地 183 亩和商业用地 293 亩；合肥岗集综合交通物流港获取物流用地 387 亩，稳步推进启动区建设和产业招商工作；上海长三角国际影视中心项目获取工业用地 76.6 亩，各项工作有序开展；大别山毕昇康养新城项目已获取土地 135 亩，包括住宅用地 109 亩和商业用地 26 亩。2020 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 (万m ²)	计容建筑面积 (万m ²)	权益比例	土地取得方式
合肥	岗集综合交通物流港	工业	25.8	30.2	60%	招拍挂
上海	长三角国际影视中心	工业	5.1	10.2	50%	招拍挂
重庆	重庆汽车公园	住宅、商业	31.7	46.3	100%	招拍挂
英山	大别山毕昇康养新城	住宅、商业	9.0	10.4	65%	招拍挂

注：岗集综合交通物流港新增土地、湖北英山项目规划方案还未完全确定，计容建筑面积为拟建筑面积，后续有调整的可能。

(2) 期末累计土地情况

项目名称	总占地面积 (万m ²)	总拟建计容面积 (万m ²)	剩余可开发计容建筑面积 (万m ²)
德阳科技园	31.4	28.3	21.6
岗集综合交通物流港	37.0	43.0	30.2
长三角国际影视中心	5.1	10.2	0
重庆汽车公园	45.7	67.9	67.2
大别山毕昇康养新城	9.0	10.4	10.4
总计	128.2	159.8	129.4

(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)
合肥	岗集综合交通物流港	岗集镇	物流仓储	60%	2019.11	30%	0%	370,236	430,137	0	0	87,000	15,000
上海	长三角国际影视中心	松江区	影视城	50%	2020.09	100%	0%	51,043	102,086	0	0	60,000	10,000
成都	新都产业园	新都区	工业厂房	100%	2016.08	100%	100%	196,001	115,392	0	115,400	20,334	19,605
德阳	德阳科技园(一期)	广汉市	工业厂房	100%	2019.10	100%	100%	93,334	67,257	67,257	67,257	15,730	11,783
西安	西安智造园	西安市	工业厂房	100%	2020.09	100%	0%	56,402	42,800	0	22,304	4,165	987

注：西安智造园由原雅致西安工厂改造开发。

(4) 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	长三角国际影视中心	松江区	影视城	50%	102,086	51,598	9,041	9,041	14,467	0	0	0
德阳	德阳科技园 (一期)	广汉市	工业厂房	100%	67,257	67,257	38,255	38,255	14,077	0	0	0

(5) 项目出租情况

城市	项目名称	出租类型	权益比例	计容建筑面积 (m ²)	可出租厂房面积 (m ²)	累计已出租厂房面积 (m ²)	平均出租率 (%)
成都	新都产业园	工业厂房	100%	115,392	108,038	108,038	100%
西安	西安智造园	工业厂房	100%	42,800	30,426	21,605	71%

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2020 年		2019 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
营业收入合计	11,232,385,825.42	100%	7,242,301,418.73	100%	55.09%
分行业					
房地产业务	8,756,726,889.84	77.96%	5,017,665,081.82	69.28%	74.52%
仓储物流业务	1,189,671,137.09	10.59%	965,991,170.20	13.34%	23.16%
产城综合开发业务	36,012,084.95	0.32%	9,760,614.20	0.13%	268.95%
制造业业务	1,049,769,892.62	9.35%	1,087,429,864.16	15.01%	-3.46%
其他业务	200,205,820.92	1.78%	161,454,688.35	2.23%	24.00%
分产品					
房地产业务	8,756,726,889.84	77.96%	5,017,665,081.82	69.28%	74.52%

仓储物流业务	1,189,671,137.09	10.59%	965,991,170.20	13.34%	23.16%
产城综合开发业务	36,012,084.95	0.32%	9,760,614.20	0.13%	268.95%
制造业业务	1,049,769,892.62	9.35%	1,087,429,864.16	15.01%	-3.46%
其他业务	200,205,820.92	1.78%	161,454,688.35	2.23%	24.00%
分地区					
中国大陆	10,791,449,015.46	96.07%	7,070,983,732.79	97.63%	52.62%
其他国家或地区	440,936,809.96	3.93%	171,317,685.94	2.37%	157.38%

注：仓储物流业务主体含宝湾物流控股有限公司及深圳宝湾国际物流有限公司。

（2）占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	8,756,726,889.84	6,500,167,015.21	25.77%	74.52%	94.88%	-7.76%
仓储物流业务	1,189,671,137.09	552,763,169.59	53.54%	23.16%	30.09%	-2.48%
产城综合开发业务	36,012,084.95	17,092,866.58	52.54%	268.95%	138.14%	26.07%
制造业业务	1,049,769,892.62	871,105,566.16	17.02%	-3.46%	-11.07%	7.10%
其他业务	200,205,820.92	101,747,048.56	49.18%	24.00%	-5.90%	16.15%
分产品						
房地产业务	8,756,726,889.84	6,500,167,015.21	25.77%	74.52%	94.88%	-7.76%
仓储物流业务	1,189,671,137.09	552,763,169.59	53.54%	23.16%	30.09%	-2.48%
产城综合开发业务	36,012,084.95	17,092,866.58	52.54%	268.95%	138.14%	26.07%
制造业业务	1,049,769,892.62	871,105,566.16	17.02%	-3.46%	-11.07%	7.10%
其他业务	200,205,820.92	101,747,048.56	49.18%	24.00%	-5.90%	16.15%
分地区						
中国大陆	10,791,449,015.46	7,729,600,131.60	28.37%	52.62%	63.35%	-4.71%
其他国家或地区	440,936,809.96	313,275,534.50	28.95%	157.38%	153.82%	1.00%

公司主营业务数据统计口径在报告期发生调整的情况下，公司最近 1 年按报告期末口径调整后的主营业务数据

□ 适用 √ 不适用

（3）公司实物销售收入是否大于劳务收入

√ 是 □ 否

行业分类	项目	单位	2020 年	2019 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万平方米	45.2	48.66	-7.11%
	生产量	万平方米	60.62	45.96	31.90%
	库存量	万平方米	31.33	15.91	96.92%
集成房屋业务-销售业务	销售量	万平方米	60.58	73.78	-17.89%
	生产量	万平方米	60.46	68.67	-11.96%
	库存量	万平方米	6.45	6.57	-1.81%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万平方米	109	126	-13.49%
	生产量	万平方米	112	125	-10.40%
	库存量	万平方米	47.21	44.21	6.79%
船舶舱室配套业务-防火门	销售量	扇	24,620	33,571	-26.66%
	生产量	扇	26,520	34,479	-23.08%
	库存量	扇	11,068	9,168	20.72%
船舶舱室配套业务-卫生单元	销售量	套	15,642	22,557	-30.66%
	生产量	套	11,148	21,061	-47.07%
	库存量	套	3,415	7,909	-56.82%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

- 1) 房地产业务新增购地支出导致生产量、库存量大幅增加。
- 2) 船舶舱室配套业务本期产品结构调整导致生产量、销售量下降。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

单位：元

行业分类	项目	2020 年		2019 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	营业成本	6,500,167,015.21	80.82%	3,335,493,802.25	68.70%	94.88%
仓储物流业务	营业成本	552,763,169.59	6.87%	424,896,080.43	8.75%	30.09%
产城综合开发业务	营业成本	17,092,866.58	0.21%	7,177,664.77	0.15%	138.14%
制造业业务	营业成本	871,105,566.16	10.83%	979,547,652.42	20.18%	-11.07%
其他业务	营业成本	101,747,048.56	1.27%	108,129,888.88	2.23%	-5.90%

说明

- 1) 房地产业务本年结算面积增加，营业成本同比增加；

- 2) 仓储物流业务本年部分园区投入运营，营业成本同比增加；
3) 产城综合开发业务本年新增运营项目，营业成本同比增加。

（6）报告期内合并范围是否发生变动

√ 是 □ 否

1) 非同一控制下企业合并

本集团下属子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司（以下简称“龙泉宝湾”）于2019年9月通过重庆产权交易所的竞价交易，以人民币14,372,353.45元的价格取得四川文轩宝湾供应链有限公司（以下简称“四川文轩”）持有的成都青白江宝湾智慧供应链物流园（以下简称“成都青白江”）33%股权，并作为有重大影响的联营公司核算。2020年9月，龙泉宝湾通过重庆产权交易所竞价交易，以人民币14,504,622.00元追加购买成都青白江33%股权。2020年9月29日，成都青白江完成工商变更登记，修改注册资本及股东股权比例等信息，并于2020年9月30日完成股权交割，本集团将股权交割日2020年9月30日确定为购买日。

龙泉宝湾通过分步收购实现了对成都青白江的控制：

取得时点	持有比例(%)	初始投资成本	取得方式	核算科目
2019年9月	33	14,372,353.45	购买	长期股权投资
2020年9月	33	14,504,622.00	购买	长期股权投资
	66	28,876,975.45		

成都青白江的可辨认资产和负债于购买日的公允价值和账面价值如下：

	2020年9月30日	2020年9月30日
	公允价值	账面价值
货币资金	357,758.37	357,758.37
其他应收款	40,250.97	40,250.97
其他流动资产	15,215,117.03	15,215,117.03
固定资产	4,944.84	4,944.84
在建工程	141,741,020.75	141,741,020.75
无形资产	41,336,328.81	34,601,564.27
递延所得税资产	888,391.43	888,391.43
其他非流动资产	120,000.00	120,000.00
短期借款	20,000,000.00	20,000,000.00
应付职工薪酬	56,291.10	56,291.10
应交税费	215,256.99	215,256.99
其他应付款	135,478,864.11	135,478,864.11
	43,953,400.00	37,218,635.46
少数股东权益	14,944,156.00	
	29,009,244.00	
合并成本		
其中：现金	14,504,622.00	
原持有股权在购买日的公允价值	14,504,622.00	（注）
	29,009,244.00	

注：购买日之前龙泉宝湾原持有成都青白江原33%股权在购买日账面价值为人民币13,937,837.08元，该股权于购买日公

允价值为人民币14,504,622.00元，按照公允价值重新计量所产生的利得金额人民币566,784.92元。

成都青白江自购买日起至本年末的经营成果和现金流列示如下：

	2020年9月30日至2020年12月31日期间
营业收入	-
净亏损	-1,442,968.20
现金流量净额	-186,976.68

2) 同一控制下企业合并

2020年11月，本集团下属子公司深圳市中晖久鼎实业有限公司以自有资金人民币 326,100,000.00元取得南山集团间接持股的全资子公司东莞南山轻型建材有限公司（以下简称“东莞轻型南山”）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企业合并。股权交割、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2020年11月13日完成，故合并日确定为2020年11月13日。

	2020年1月1日至11月13日期间	2019年度
营业收入	10,542,875.33	16,530,815.20
净利润/(亏损)	-1,180,505.99	922,806.36
现金流量净额	-12,683,602.27	13,920,938.37

东莞轻型南山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：

	2020年11月13日	2019年12月31日
货币资金	1,818,573.39	14,502,175.66
应收账款	10,042,217.05	4,510,780.95
预付款项	10,900.00	1,720,900.00
其他应收款	3,443,824.16	3,122,876.77
存货	168,357,619.05	166,647,619.05
其他流动资产	8,332,380.95	8,266,838.40
固定资产	63,923,437.65	69,184,644.39
长期待摊费用	287,844.00	-
短期借款	-	30,400,000.00
应付账款	4,595,375.77	7,063,883.10
应付职工薪酬	61,579.06	61,572.46
应交税费	586,342.63	113,342.07
其他应付款	3,969,326.28	4,292,359.09
其他流动负债	22,160,000.00	-
净资产合计	224,844,172.51	226,024,678.50
合并差额（计入权益）	101,255,827.49	
合并对价	326,100,000.00	

3) 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 (%)	不再成为子公司原因
广州宝湾物流有限公司	广州	仓储物流业	100%	100%	注
明江（上海）国际物流有限公司	上海	仓储物流业	100%	100%	注

注：于2020年6月2日和2020年6月23日分别召开第五届董事会第三十五次会议和2019年度股东大会，审议通过了《关于控股子公司开展资产证券化的议案》，本集团之子公司宝湾物流以明江（上海）国际物流有限公司（以下简称“明江宝湾”）和广州宝湾物流有限公司（以下简称“广州宝湾”）持有的物流产业园，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)发起设立的专项计划发行资产支持证券（以下简称“专项计划”）。专项计划已于2020年10月31日取得深圳证券交易所出具的《关于华泰资管“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》(深证函[2020]905号)，批复的专项计划发行总额不超过人民币18.5亿元。该专项计划于2020年12月18日正式成立并发行证券。

本集团以自有资金约人民币150,000,000.00元认购了专项计划发行的权益级证券20%的份额，占专项计划总体发行规模约8%。此后，宝湾物流与专项计划签署了股权置换协议。根据协议，宝湾物流以其持有的广州宝湾和明江宝湾100%的股权合计作价人民币15.88 亿元置换专项计划持有的宝松物流科技（深圳）有限公司和宝埔物流科技（深圳）有限公司100%的股权。同时，本集团与专项计划签署了一系列协议，对已转让的广州宝湾和明江宝湾两个物流园进行日常的运营管理，并且对专项计划享有或承担其他若干权力和义务。

上述股权置换于2020年12月18日完成，本集团对广州宝湾和明江宝湾均不再拥有控制权，故自2020年12月18日起上述公司不再被纳入合并范围，本集团将股权置换的对价高于广州宝湾和明江宝湾账面净资产的差额人民币1,248,151,604.51 元，确认为投资收益。

广州宝湾相关财务信息列示如下：

	2020年12月18日	2019年12月31日
流动资产	6,276,657.19	35,174,277.38
非流动资产	341,971,522.07	354,605,434.30
流动负债	177,426,236.08	27,771,044.19
非流动负债	1,056,250.00	191,444,415.02
	169,765,693.18	170,564,252.47
处置损益	486,334,306.82	
处置对价	656,100,000.00	

	2020年1月1日至2020年12月18日期间
营业收入	60,175,079.90
营业成本	23,066,580.69
净利润	13,921,870.59

明江宝湾相关财务信息列示如下：

	2020年12月18日	2019年12月31日
流动资产	3,183,985.46	6,559,243.11
非流动资产	221,857,823.38	227,329,264.78
流动负债	55,009,106.53	73,916,616.35
	170,032,702.31	159,971,891.54
处置损益	761,817,297.69	
处置对价	931,850,000.00	

	2020年1月1日至2020年12月18日期间
营业收入	62,633,391.04
营业成本	13,092,809.01
净利润	32,537,286.58

4) 其他原因的合并范围变动

资产收购

本集团之子公司宝灏物流园管理（成都）有限公司于2020年12月22日以人民币154,300,000.00元向第三方企业广东和氏实业有限公司收购江门市宝鹤物流有限公司100%的股权。

本集团之子公司践远投资（成都）有限公司于2020年12月15日以人民币67,507,572.11元向自然人陈明富、程玉莲收购武汉市沁园饮料有限公司100%的股权。

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于2020年11月5日以人民币195,000,000.00元向中旺精密机械有限公司收购中旺精密机械（吴江）有限公司100%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，本集团注销深圳南山开发置业有限公司、苏州南山置业有限公司、常熟雅致环保科技有限公司、长沙宝湾智能物流有限公司及漳州福美供应链管理有限公司。截至2020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
成都南横置业有限公司	新设
成都香云山旅游文化发展有限公司	新设
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	新设
南通旭南房地产开发有限公司	新设
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	新设
重庆香云置业有限公司	新设
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	新设
云泉居置业英山有限公司	新设
碧泉园置业英山有限公司	新设
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	新设
上海南茂实业发展有限公司	新设
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	新设
安徽赤湾东方供应链有限公司	新设
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	新设
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	新设
深圳市中晖久鼎实业有限公司	新设
深圳市中晖京和实业有限公司	新设
上海宝湾库迈企业管理有限公司	新设
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	新设
重庆南鑫汽车服务有限公司	新设
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	新设
惠州宝湾物流有限公司	新设
长沙光合商用商业管理有限公司	新设
宝灏物流园管理（成都）有限公司	新设
宝冷供应链（天津）有限公司	新设

名称	新增方式
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	新设
成都南瑜置业有限公司	新设
重庆南昇汽车服务有限公司	新设
重庆香车文化创意有限公司	新设
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	新设
宝松物流科技（深圳）有限公司	股权置换
宝埔物流科技（深圳）有限公司	股权置换
松湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	429,940,703.78
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	3.83%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	141,921,127.75	1.26%
2	第二名	104,975,759.98	0.93%
3	第三名	87,528,631.85	0.78%
4	第四名	51,462,171.30	0.46%
5	第五名	44,053,012.90	0.39%
合计	--	429,940,703.78	3.83%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	1,360,517,948.76
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	16.92%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	411,561,676.70	5.12%

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
2	第二名	337,702,393.49	4.20%
3	第三名	211,238,532.12	2.63%
4	第四名	201,928,714.98	2.51%
5	第五名	198,086,631.47	2.46%
合计	--	1,360,517,948.76	16.92%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2020 年	2019 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	282,347,177.64	250,495,083.66	12.72%	
管理费用	799,806,685.13	664,850,457.52	20.30%	
财务费用	595,564,624.82	388,209,809.55	53.41%	主要系本年有息负债增加，利息支出增加所致。
研发费用	27,310,620.93	25,256,745.00	8.13%	

4、研发投入

适用 不适用

公司仓储物流业务研发了用以支撑物流业务的线下执行及线上“共享物流”的云仓云配等业务的“综合物流服务平台”。

公司制造业业务华南建材、集成房屋为提高产品竞争力，持续进行研发投入，力争改善经营压力。

公司研发投入情况

	2020 年	2019 年	变动比例
研发人员数量（人）	97	139	-30.22%
研发人员数量占比	2.98%	3.74%	-0.76%
研发投入金额（元）	27,310,620.93	24,031,043.00	13.65%
研发投入占营业收入比例	0.24%	0.33%	-0.09%
研发投入资本化的金额（元）	0.00	0.00	0.00%
资本化研发投入占研发投入的比例	0.00%	0.00%	0.00%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2020 年	2019 年	同比增减
经营活动现金流入小计	14,260,729,067.21	10,060,625,781.73	41.75%
经营活动现金流出小计	15,657,054,149.02	12,393,390,498.61	26.33%
经营活动产生的现金流量净额	-1,396,325,081.81	-2,332,764,716.88	-40.14%
投资活动现金流入小计	3,851,700,448.25	136,034,001.97	2,731.42%
投资活动现金流出小计	5,663,049,300.73	3,467,955,083.46	63.30%
投资活动产生的现金流量净额	-1,811,348,852.48	-3,331,921,081.49	-45.64%
筹资活动现金流入小计	22,396,351,073.53	20,174,635,621.98	11.01%
筹资活动现金流出小计	17,781,462,961.12	13,005,012,063.97	36.73%
筹资活动产生的现金流量净额	4,614,888,112.41	7,169,623,558.01	-35.63%
现金及现金等价物净增加额	1,400,959,348.33	1,511,522,801.64	-7.31%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

√ 适用 □ 不适用

- (1) 经营活动现金流入同比增加41.75%，主要系房地产业务预售款及仓储物流业务服务费增加所致。
- (2) 投资活动现金流入同比增加2,731.42%，主要系本期发行类REITs、收回投资款所致。
- (3) 投资活动现金流出同比增加63.30%，主要系各在建园区支付的工程款、筹建园区支付的土地预付款增加所致。
- (4) 筹资活动现金流出同比增加36.73%，主要系本年偿还到期债务同比增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

√ 适用 □ 不适用

主要系本年房地产类业务购地支出及建设支出增加所致。

三、非主营业务分析

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	金额	占利润总额比例	形成原因说明	是否具有可持续性
投资收益	1,403,951,024.77	59.33%	处置子公司广州宝湾和明江宝湾，确认投资收益 1,248,151,604.51 元。	是
公允价值变动损益	-1,490,186.36	-0.06%		
资产减值	-89,913,564.41	-3.80%		
营业外收入	66,077,743.80	2.79%		
营业外支出	8,392,975.12	0.35%		

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

公司 2020 年起首次执行新收入准则或新租赁准则且调整执行当年年初财务报表相关项目

√ 适用 □ 不适用

单位：元

	2020 年末		2020 年初		比重增减	重大变动说明
	金额	占总资产比例	金额	占总资产比例		
货币资金	8,350,601,939.41	15.97%	6,820,046,578.29	15.75%	0.22%	未发生重大变化。
应收账款	1,254,403,293.66	2.40%	949,601,710.56	2.19%	0.21%	未发生重大变化。
存货	20,927,718,149.11	40.02%	16,780,171,058.14	38.74%	1.28%	主要系房地产业务购地、开发成本增加所致。
投资性房地产	4,799,168,817.92	9.18%	3,567,200,178.98	8.24%	0.94%	主要系资产达到预定使用状态结转所致。
长期股权投资	1,143,585,520.93	2.19%	1,040,813,569.56	2.40%	-0.21%	未发生重大变化。
固定资产	2,602,602,904.73	4.98%	2,367,976,244.90	5.47%	-0.49%	未发生重大变化。
在建工程	3,397,637,357.29	6.50%	2,335,226,303.05	5.39%	1.11%	主要系工程建设投入增加所致。
短期借款	3,233,933,026.41	6.18%	1,952,545,812.49	4.51%	1.67%	主要系项目开发资金需求，外部融资增加所致。
长期借款	11,569,843,894.39	22.12%	6,180,740,545.44	14.27%	7.85%	主要系项目开发资金需求，外部融资增加所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	期初数	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	本期计提的减值	本期购买金额	本期出售金额	其他变动	期末数
金融资产								
1.交易性金融资产（不含衍生金融资产）	3,729,838.18	-1,490,186.36	0.00	0.00	14,000,000.00	0.00	0.00	16,239,651.82
金融资产小计	3,729,838.18	-1,490,186.36		0.00	14,000,000.00	0.00	0.00	16,239,651.82
上述合计	3,729,838.18	-1,490,186.36		0.00	14,000,000.00	0.00	0.00	16,239,651.82
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

3、截至报告期末的资产权利受限情况

	2020年	2019年
货币资金(注1)	366,897,452.79	240,681,707.80
投资性房地产(注2)	1,001,931,774.49	330,301,241.58
固定资产(注2)	420,094,010.09	170,315,816.30
无形资产(注2)	1,059,211,703.59f	322,765,003.59
存货(注3)	5,399,915,650.57	2,562,407,243.72
	8,248,050,591.53	3,626,471,012.99

注1：于2020年12月31日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金以及内保外贷质押存款保证金等共计人民币366,897,452.79元（2019年12月31日：人民币240,681,707.80元）。

注2：于2020年12月31日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币1,001,931,774.49元的投资性房地产、账面价值为人民币420,094,010.09元的固定资产以及账面价值为人民币1,029,684,203.59元的无形资产，用于抵押借款；深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币29,527,500.00元的无形资产用于抵押借款。

注3：于2020年12月31日，苏州浒茂置业有限公司、武汉南控房地产有限公司以及深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币5,399,915,650.57元（2019年12月31日：人民币2,562,407,243.72元）的房地产开发项目用于抵押借款。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
2,416,320,105.23	560,885,299.66	330.80%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

4、金融资产投资

（1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

(2) 衍生品投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在衍生品投资。

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

√ 适用 □ 不适用

交易对方	被出售股权	出售日	交易价格（万元）	本期初起至出售日该股权为上市公司贡献的净利润（万元）	出售对公司的影响	股权出售为上市公司贡献的净利润占净利润总额的比例	股权出售定价原则	是否为关联交易	与交易对方的关联关系	所涉及的股权是否已全部过户	是否按计划如期实施，如未按计划实施，应当说明原因及公司已采取的措施	披露日期	披露索引
南埔产业园管理（深圳）有限公司、南松产业园管理（深圳）有限公司	广州宝湾物流有限公司 100% 股权、明江（上海）国际物流有限公司 100% 股权	2020 年 12 月 18 日	158,795	3,594.08	公司通过资产证券化运作，有利于盘活存量资产、拓宽融资渠道、增加营运资金。	54.42%	以评估基准日的市场价值进行评估，并基于评估价值公开挂牌交易	否	不适用	是	是	2020 年 12 月 21 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

七、主要控股参股公司分析

√ 适用 □ 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10% 以上的参股公司情况

单位：元

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
宝湾物流控股有限公司	子公司	服务业务	2,500,000,000	15,732,349,675.33	4,624,827,059.27	1,180,227,959.13	1,309,128,752.93	924,848,441.25
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	1,450,000,000	30,758,832,317.63	5,649,756,599.24	7,746,464,041.40	1,022,225,611.22	844,025,547.90
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	子公司	房地产业务	102,000,000	882,349,543.14	290,080,283.72	1,022,846,256.88	348,249,786.78	261,139,301.09

报告期内取得和处置子公司的情况

√ 适用 □ 不适用

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
成都青白江宝湾国际物流有限公司	非同一控制下企业合并	无重大影响。
东莞南山轻型建材有限公司	同一控制下企业合并	无重大影响。
广州宝湾物流有限公司	处置	处置损益 486,334,306.82 元。
明江（上海）国际物流有限公司	处置	处置损益 761,817,297.69 元。
江门市宝鹤物流有限公司	资产收购	无重大影响。
武汉市沁园饮料有限公司	资产收购	无重大影响。
中旺精密机械（吴江）有限公司	资产收购	无重大影响。
深圳南山开发置业有限公司	注销	无重大影响。
苏州南山置业有限公司	注销	无重大影响。
长沙宝湾智能物流有限公司	注销	无重大影响。
漳州福美供应链管理有限公司	注销	无重大影响。
常熟雅致环保科技有限公司	注销	无重大影响。
惠州宝湾物流有限公司	新设	无重大影响。
成都南横置业有限公司	新设	无重大影响。
成都香云山旅游文化发展有限公司	新设	无重大影响。
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	新设	无重大影响。
南通旭南房地产开发有限公司	新设	无重大影响。
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	新设	无重大影响。
重庆香云置业有限公司	新设	无重大影响。
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	新设	无重大影响。
云泉居置业英山有限公司	新设	无重大影响。
碧泉园置业英山有限公司	新设	无重大影响。
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	新设	无重大影响。
上海南茂实业发展有限公司	新设	无重大影响。
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	新设	无重大影响。
安徽赤湾东方供应链有限公司	新设	无重大影响。
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	新设	无重大影响。
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	新设	无重大影响。
深圳市中晖久鼎实业有限公司	新设	无重大影响。
深圳市中晖京和实业有限公司	新设	无重大影响。
上海宝湾库迈企业管理有限公司	新设	无重大影响。

公司名称	报告期内取得和处置子公司方式	对整体生产经营和业绩的影响
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	新设	无重大影响。
重庆南鑫汽车服务有限公司	新设	无重大影响。
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	新设	无重大影响。
长沙光合商用商业管理有限公司	新设	无重大影响。
宝灏物流园管理（成都）有限公司	新设	无重大影响。
宝冷供应链（天津）有限公司	新设	无重大影响。
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	新设	无重大影响。
成都南瑜置业有限公司	新设	无重大影响。
重庆南昇汽车服务有限公司	新设	无重大影响。
重庆香车文化创意有限公司	新设	无重大影响。
宝松物流科技（深圳）有限公司	股权置换	无重大影响。
宝埔物流科技（深圳）有限公司	股权置换	无重大影响。
松湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换	无重大影响。
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换	无重大影响。

主要控股参股公司情况说明

无

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

2021年是全球经济恢复常态化发展的关键一年，也是我国“十四五”规划的开局之年。从全球来看，随着新冠肺炎疫苗大规模投用和治疗手段改进，疫情大概率缓解，贸易也将明显恢复，供给复苏将推动需求回暖，但世界经济形势仍然复杂严峻，疫后复苏不稳定不平衡，地缘政治风险加剧，贸易政策的不确定性和经贸摩擦的压力仍然存在，疫情冲击导致的各类衍生风险不容忽视。从国内来看，虽然当前我国在控制疫情和恢复生产方面走在全球前列，但经济恢复基础尚不牢固，基建和房地产投资面临放缓压力，出口高增长难以持续，消费仍受就业和居民收入抑制恢复缓慢，尽管中国经济发展的内外环境面临较大压力，中国经济增长潜力仍未改变，将通过持续深化供给侧结构性改革，构建“双循环”新格局，推动经济社会高质量发展。

2021年，公司的主营业务发展面临着机遇和挑战并存的复杂局面。从行业来看，仓储物流业务被长期看好，核心区位优势项目资产价值充分体现，但随着热点城市仓储物流用地土地供应收紧，仓储物流项目投资成本上升，物流地产门槛进一步提高，头部企业比较优势明显；房地产行业将延续房住不炒、因城施策的政策主基调，“三条红线”、“土地集中供应”等调控政策加码，地产行业由增量市场走向存量市场，行业集中度将进一步提高；产城综合开发业务方面，随着国家“十四五”规划落地，数字经济、智慧城市、新能源等战略性新兴产业将进一步加码，产业用地政策及集体经营性建设用地改革，将带来产城综合开发业务发展机遇。在此大背景下，我们要立足公司高质量发展，强化战略定力和战略执行力，充分把握“十四五”规划带来的发展机遇，前瞻性思考，战略性布局，整体性推进。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、仓储物流业务

2021年，公司将坚定发展仓储物流战略性主业，进一步完善网络布局，积极探索“仓库+”业务，伺机推进资产证券化，优化创新宝湾物流商业模式，提升业务可持续发展能力。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，重点聚焦长三角及粤港澳大湾区优质地块，确保“拿最合适、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准，进一步梳理投资逻辑。

（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。2021年计划开工及继续建设项目超过20个，公司将全力推进工程项目建设速度，加强对施工现场进度节点管理考核，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，严格落实“优胜劣汰”，做好供应商库管理；更新、优化设计标准，注重产品研发；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，商务工作流程进一步专业化、规范化；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；做好客户管理及客户关系维护；持续加强品牌建设与推广，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和优化，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、房地产开发业务

2021年，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，持续强化运营管控能力，平衡推进传统业务与转型业务发展，实现地产业务的可持续发展。

主要措施包括：

（1）坚持城市布局目标，灵活创新拓展方式。抓住城市群发展契机，坚持深耕重点城市，持续布局长三角、粤港澳大湾区及华中、成渝等地区。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，不断拓宽拓展渠道，持续优化资源储备。

（2）积极探索业务创新。在“均衡、稳定、可持续”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，提升住宅开发业务盈利的稳定性和抗风险能力；另一方面，结合国内经济形势走向和公司发展战略，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）继续完善运营管控体系，提升精细化管理。深化“以资金为龙头，运营为核心”的管理思路，继续完善运营标准化体系，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、产城综合开发业务

2021年，公司将坚定实施产城业务培育发展策略，进一步清晰业务发展思路，严格筛选优质项目，把握发展节奏，协同资源，精耕细作，创新融资，提升产城品牌行业影响力。

主要措施包括：

（1）打造优质标杆项目。强化园区运营能力，提升园区服务水平；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，打造产业聚集、特色鲜明的园区。

（2）合理安排项目投资节奏，做好优质项目拓展。加快项目前期工作，稳步推进项目拓展，重点推动粤港澳大湾区、长三角区域项目拓展工作，并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，同时根据产品特征制

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，拓宽投融资渠道。尝试“合作开发运营+资本（金）协同”的开发运营模式，在借助合作方产业 IP 资源和资金资源的同时，研究轻重资产结合运作的可行性，创新投融资合作模式。

(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、产业合作、项目运营等方面的核心能力，完善产城标准化管理体系，打造一支有活力、专业性、敢打敢拼的业务队伍。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待地点	接待方式	接待对象类型	接待对象	谈论的主要内容及提供的资料	调研的基本情况索引
2020年02月19日	无	电话沟通	机构	西南证券、平安证券、山西证券、中金公司、万吨资本、文氏资本	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年03月04日	无	书面问询	其他	中国经营报	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年06月04日	公司第二会议室	实地调研	机构	兴业证券、深圳清水源投资管理有限公司	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年06月12日	南山控股投资者关系小程序（约调研平台）（2019年度网上业绩说明会）	其他	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年06月12日	公司第五会议室	实地调研	机构	平安证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年06月16日	公司第五会议室	实地调研	机构	光大证券、东北证券、广发基金、远东宏信有限公司	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年06月17日	公司第二会议室	实地调研	机构	汇添富基金、长城基金、鹏华基金、兴业证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年06月18日	公司第二会议室	实地调研	机构	华创证券、东方证券、嘉实基金、融通基金、深圳清水源投资管理有限公司	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2020年12月08日	全景网(2020深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日活动)	其他	其他	面向全体投资者	公司经营情况	全景网 (https://rs.p5w.net/html/124922.shtml)

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

公司于2020年6月23日召开的2019年度股东大会审议通过《公司2019年度利润分配方案》：以2019年12月31日总股本2,707,782,513股为基数，向全体股东每10股派现金股利0.58元（含税），共计派发现金股利157,051,385.75元，不送红股，不以公积金转增股本。2020年8月20日，权益分派事项实施完毕。

现金分红政策的专项说明	
是否符合公司章程的规定或股东大会决议的要求：	是
分红标准和比例是否明确和清晰：	是
相关的决策程序和机制是否完备：	是
独立董事是否履职尽责并发挥了应有的作用：	是
中小股东是否有充分表达意见和诉求的机会，其合法权益是否得到了充分保护：	是
现金分红政策进行调整或变更的，条件及程序是否合规、透明：	不适用

公司近3年（包括本报告期）的普通股股利分配方案（预案）、资本公积金转增股本方案（预案）情况

- 2020年度利润分配预案：2020年度以公司2020年12月31日总股本2,707,782,513股为基数，向全体股东每10股派现金股利1.00元（含税）。
- 2019年度利润分配预案：2019年度以公司2019年12月31日总股本2,707,782,513股为基数，向全体股东每10股派现金股利0.58元（含税）。
- 2018年度利润分配预案：2018年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率
2020年	270,778,251.30	1,300,694,643.97	20.82%	0.00	0.00%	270,778,251.30	20.82%
2019年	157,051,385.75	403,475,743.20	38.92%	0.00	0.00%	157,051,385.75	38.92%
2018年	0.00	501,962,212.05	0.00%	0.00	0.00%	0.00	0.00%

公司报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案

适用 不适用

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本情况

√ 适用 □ 不适用

每 10 股送红股数（股）	0
每 10 股派息数（元）（含税）	1
分配预案的股本基数（股）	2,707,782,513
现金分红金额（元）（含税）	270,778,251.30
以其他方式（如回购股份）现金分红金额（元）	0.00
现金分红总额（含其他方式）（元）	270,778,251.30
可分配利润（元）	311,014,430.58
现金分红总额（含其他方式）占利润分配总额的比例	100%
本次现金分红情况	
公司发展阶段属成长期且有重大资金支出安排的，进行利润分配时，现金分红在本次利润分配中所占比例最低应达到 20%	
利润分配或资本公积金转增预案的详细情况说明	
<p>经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计确认，母公司 2020 年实现净利润 295,910,047.83 元（合并报表归属母公司净利润 1,300,694,643.97 元），根据《公司章程》规定，提取 10% 的法定盈余公积金 29,591,004.78 元，余下可供分配的净利润为 266,319,043.05 元，本年度派发 2019 年现金股利 157,051,385.75 元，加上以前年度未分配利润 201,746,773.28 元，2020 年末可供分配利润为 311,014,430.58 元（合并报表未分配利润为 3,875,896,129.27 元）。</p> <p>公司拟以 2020 年 12 月 31 日总股本 2,707,782,513 股为基数，向全体股东每 10 股派现金股利 1.00 元（含税），共计派发现金股利 270,778,251.30 元。本次股利分配后剩余未分配利润 40,236,179.28 元（合并报表未分配利润为 3,605,117,877.97 元），滚存至下一年度。</p>	

三、承诺事项履行情况

1、公司实际控制人、股东、关联方、收购人以及公司等承诺相关方在报告期内履行完毕及截至报告期末尚未履行完毕的承诺事项

√ 适用 □ 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
资产重组时所 作承诺	中国南山开发(集团)股份有限公司	关于避免同业竞争的承诺	本集团（包括本集团及直接或间接控制的下属企业）确认及保证目前不存在与上市公司直接或间接的同业竞争的情况；本集团承诺不直接或间接从事或发展与上市公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为本集团或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与上市公司进行直接或间接的竞争；本集团承诺不利用本集团从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。如出现因本集团违反上述承诺而导致上市公司或其股东的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。（上述承诺至南山集团不再作为本公司的实际控制人满两年之日终止。）	2015年06月17日	长期	正常履行中
	中国南山开发(集团)股份有限公司	关于减少和规范关联交易的承诺	1、本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。2、本次交易完成后，在不对上市公司及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，本公司将促使尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。	2015年06月17日	长期	正常履行中
	中国南山开发(集团)股份有限公司	股份限售承诺	因本次换股吸收合并所取得的南山控股股份，自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本公司不以任何方式转让或委托他人管理该部分股份，也不由南山控股回购该部分股份。	2018年07月18日	36个月	正常履行中
	中国南山开发(集团)股份有限公司	关于避免与南山控股同业竞	1、本集团确认及保证截至本承诺函签署日，本集团及本集团控制的其他企业中与南山控股、深基地在经营范围或业务领域存在相似的情况如下：（1）本集团经营范	2018年07月18日	长期	正常履行中

		<p>争的承诺</p>	<p>围中含有土地开发业务，但已无实际相关业务开展，与南山控股不存在同业竞争；</p> <p>（2）本集团经营范围中含有港口运输业务，但已无实际相关业务开展，与深基地不存在同业竞争；（3）本集团控股子公司上海南山房地产开发有限公司（以下简称“上海南山”）、深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）以及合营企业惠阳新城市房地产开发有限公司（以下简称“惠阳新城市地产”）的经营范围中包含房地产开发业务，其中：i.上海南山主要负责经营管理上海海湾大厦以及下属公司的股权管理工作，其自身及下属子公司未实际从事房地产业务；ii.赤湾房地产主要从事马尾田商品房开发项目，为避免同业竞争，南山控股已通过增资入股方式获取赤湾房地产 51%的股权，本次增资完成后，赤湾房地产成为南山控股的控股子公司；iii.惠阳新城市地产在惠阳地区从事房地产开发业务，为避免同业竞争，本集团已与深圳市南山房地产开发有限公司就上述公司签署托管经营协议。（4）本集团控股子公司合肥宝湾国际物流中心有限公司（以下简称“合肥宝湾”）、深圳市赤湾东方物流有限公司（以下简称“东方物流”）的经营范围与深基地相似，其中：i.合肥宝湾的主要经营业务为商贸综合体开发及配套服务，与深基地物流园区开发运营业务不构成实质性竞争；ii.东方物流的主要经营业务为干线运输和区域配送，与深基地经营的物流园区开发运营业务不构成实质性竞争。本集团确认除上述情况外，本集团及本集团控制的其他企业在经营范围或实际业务领域方面不存在相同或相似的情况。</p> <p>2、本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，本集团及本集团控制的其他企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。</p> <p>3、在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。</p> <p>4、本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动，并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。</p> <p>5、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p>			
--	--	-------------	--	--	--	--

中国南山开发(集团)股份有限公司	关于避免关联方资金占用的承诺	1、本集团保证南山控股的独立性，本集团及本集团控制的其他企业不以任何方式违法违规占用南山控股的资金和资源，并将严格遵守南山控股关于避免关联方资金占用的规章制度以及相关法律、法规和规范性文件的规定。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定和证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
中国南山开发(集团)股份有限公司	关于规范和减少南山控股关联交易的承诺	1、除非南山控股正常经营发展所必须，本集团及本集团控制的其他企业将尽量避免和减少与南山控股及其控制的经济实体之间的关联交易。2、对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团及本集团控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司章程》等相关内部规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护南山控股及其投资者的利益。3、本集团保证不利用在南山控股的地位和影响力，通过关联交易损害南山控股及南山控股其他股东的合法权益。4、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
中国南山开发(集团)股份有限公司	关于保持南山控股独立性的承诺	1、本集团及本集团控制的其他企业将继续按照相关法律法规及规范性文件的规定，在资产、人员、财务、业务和机构等方面与南山控股保持相互独立。2、本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
中国南山开发(集团)股份有限公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股（包括下属子公司）存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
中国南山开发(集团)股份有限公司	关于完善土地房产等资产权	1、本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有，如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而	2018年07月18日	长期	正常履行中

		属证书的承诺	遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债，本集团将给予及时、足额赔偿。2、本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产权权属证书（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）。3、如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产（所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地）未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形，致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的（因不可抗力、法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及其下属子公司自身因素导致的结果除外），本集团将给予南山控股及其下属子公司及时、足额补偿。			
	中国南山开发(集团)股份有限公司	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动，不会侵占南山控股的利益。2、本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的，本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	南山控股董事、高级管理人员	关于房地产开发业务相关事项的承诺	如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形，并因此给南山控股和投资者造成损失的，本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
	南山控股董事、高级管理人员	关于摊薄即期回报措施履行的承诺	1、本人承诺忠实、勤勉地履行职责，维护公司和全体股东的合法权益；2、本人承诺不无偿或以不公平条件向其他单位或者个人输送利益，也不采用其他方式损害公司利益；3、本人承诺对本人的职务消费行为进行约束；4、本人承诺不动用公司资产从事与本人履行职责无关的投资、消费活动；5、本人承诺在自身职责和权限范围内，全力促使公司董事会或薪酬与考核委员会制定的薪酬制度与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；6、如果公司拟实施股权激励，本人承诺在自身职责和权	2018年07月18日	长期	正常履行中

			限范围内，全力促使公司拟公布的股权激励行权条件与公司摊薄即期回报措施履行情况相挂钩；7、本人承诺，自本承诺函出具日至公司本次交易实施完毕前，若中国证券监督管理委员会或其他监管部门作出关于填补回报措施及其承诺的其他新的监管规定的，且上述承诺不能满足该等规定时，本人届时将按照最新规定出具补充承诺；8、本人承诺切实履行公司制定的有关填补回报措施以及本人对此作出的任何有关填补回报措施的承诺，若本人违反该等承诺给公司或者投资者造成损失的，本人愿意依法承担对公司或者投资者的补偿责任。			
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国南山开发(集团)股份有限公司、赤晓企业有限公司	关于同业竞争的承诺	本公司（本人）现时及将来均不会以任何方式（包括但不限于直接或间接地进行独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益）从事与上市公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动，若因本公司（本人）违背了上述承诺致使上市公司产生的一切经济损失，均由本公司（本人）承担。	2009年12月03日	长期	正常履行中
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

2、公司资产或项目存在盈利预测，且报告期仍处在盈利预测期间，公司就资产或项目达到原盈利预测及其原因做出说明

适用 不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

五、董事会、监事会、独立董事（如有）对会计师事务所本报告期“非标准审计报告”的说明

适用 不适用

六、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

新收入准则

2017年，财政部颁布了修订的《企业会计准则第14号——收入》（简称“新收入准则”）。本集团自2020年1月1日开始按照新修订的上述准则进行会计处理，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本报告期年初留存收益。

新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。

执行新收入准则对2020年财务报表的影响如下：

合并资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
其他流动资产	1,439,353,494.87	1,419,125,693.98	20,227,800.89
其他非流动资产	737,018,817.58	735,174,021.66	1,844,795.92
预收款项	6,478,064.14	6,543,081,177.14	-6,536,603,113.00
合同负债	6,040,373,226.82	-	6,040,373,226.82
其他流动负债	3,797,245,093.46	3,301,015,207.28	496,229,886.18
递延所得税负债	327,436,287.45	322,389,863.27	5,046,424.18
未分配利润	3,875,896,129.27	3,858,869,956.64	17,026,172.63

合并利润表

	报表数	假设按原准则	影响
营业成本	8,042,875,666.10	8,029,290,665.69	13,585,000.41
销售费用	282,347,177.64	285,245,488.00	-2,898,310.36
税金及附加	549,735,284.89	549,061,117.19	674,167.70
所得税费用	689,833,960.92	693,145,900.39	-3,311,939.47

公司资产负债表

	报表数	假设按原准则	影响
预收款项	-	1,818,442.09	-1,818,442.09

合同负债	1,609,240.79	-	1,609,240.79
其他流动负债	2,168,557,950.52	2,168,348,749.22	209,201.30

新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理

根据《新冠肺炎疫情相关租金减让会计处理规定》，可以对新冠肺炎疫情相关租金减让根据该规定选择采用简化方法。作为出租人，本集团对于2020年1月1日起发生的经营租赁的相关租金减让，采用了该会计处理规定中的简化方法（参见第十二节、附注五、37），相关租金减让减少本年利润的金额为人民币1,819,740.19元。

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

2020年

	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响重分类	按新准则列示的账面价值
	2019年12月31日		2020年1月1日
其他流动资产	1,897,990,862.23	29,479,492.64	1,927,470,354.87
其他非流动资产	609,173,822.96	3,953,961.92	613,127,784.88
预收款项	6,156,339,616.59	-6,151,713,979.70	4,625,636.89
合同负债	-	5,645,767,078.31	5,645,767,078.31
其他流动负债	3,060,180,443.68	505,946,901.39	3,566,127,345.07
递延所得税负债	20,446,957.65	8,358,363.65	28,805,321.30
未分配利润	2,736,768,784.92	25,075,090.91	2,761,843,875.83

本公司

2020年

	按原准则列示的账面价值	新收入准则影响重分类	按新准则列示的账面价值
	2019年12月31日		2020年1月1日
预收款项	4,009,605.44	-3,401,553.46	608,051.98
合同负债	-	3,021,271.00	3,021,271.00
其他流动负债	1,356,830,195.84	380,282.46	1,357,210,478.30

七、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。

八、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

详见“第四节经营情况讨论与分析二、主营业务分析 2、收入与成本（6）报告期内合并范围是否发生变动”相关章节。

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	393

境内会计师事务所审计服务的连续年限	5
境内会计师事务所注册会计师姓名	王兰萍、胡晓雁
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	1

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

报告期内，公司及其控股股东南山集团不存在未履行法院生效判决，所负数额较大的债务到期未清偿等情况。

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

2020年8月27日，公司召开第六届董事会第三次会议和第六届监事会第二次会议审议通过《关于调整公司首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的议案》。因实施2019年度权益分派方案，公司对首次股票期权激励计划行权价格进行了相应的调整，行权价格由3.91元/股调整为3.85元/股；因激励对象离职，公司对所涉部分股票期权进行了注销，公司首次股票期权激励对象总人数由61名调整为59名，公司已授予但未行权的股票期权总数由2,610万份调整为2,565万份。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

关联方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	转让资产的账面价值（万元）	转让资产的评估价值（万元）	转让价格（万元）	关联交易结算方式	交易损益（万元）	披露日期	披露索引
赤晓企业有限公司	控股股东控制的企业	收购股权	公司全资子公司南山地产设立全资子公司以自有资金人民币 32,610 万元收购赤晓企业有限公司所持有的东莞南山 100% 股权	参考评估价确定	22,602.47	32,531.16	32,610	现金结算	0	2020 年 08 月 04 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
转让价格与账面价值或评估价值差异较大的原因（如有）				不适用							
对公司经营成果与财务状况的影响情况				有助于增加公司土地储备，满足公司业务发展需求，提升公司盈利能力。							
如相关交易涉及业绩约定的，报告期内的业绩实现情况				不适用							

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

4、关联债权债务往来

适用 不适用

公司报告期不存在关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

（1）公司第六届董事会第二次会议及2020年第一次临时股东大会分别于2020年8月3日和2020年8月19日审议通过了《关于放弃参股公司优先购买权暨关联交易的议案》。

（2）公司第六届董事会第四次会议、第六届董事会第五次会议及2020年第二次临时股东大会分别于2020年10月29日、2020年12月4日及2020年12月22日审议通过了《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》和《关于签订〈赤湾二路以北场地使用补充协议〉暨关联交易的议案》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于放弃参股公司优先购买权暨关联交易的公告	2020年08月04日	巨潮资讯网
2020年第一次临时股东大会决议公告	2020年08月20日	巨潮资讯网
关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2020年10月31日	巨潮资讯网
关于签订《赤湾二路以北场地使用补充协议》暨关联交易的公告	2020年12月05日	巨潮资讯网
2020年第二次临时股东大会决议公告	2020年12月23日	巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

（1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在托管情况。

（2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

（3）租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
苏州宏景置业房地产有限公司	2018年09月12日	24,000	2018年12月26日	23,000	连带责任保证	5年	否	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019年04月27日	20,000	2019年07月29日	20,000	连带责任保证	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			0	报告期内对外担保实际发生额合计（A2）				0
报告期末已审批的对外担保额度合计（A3）			43,000	报告期末实际对外担保余额合计（A4）				43,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类型	担保期	是否履行 完毕	是否为关 联方担保
宝湾物流控股有限公司	2017年03月29日	20,000	2017年06月20日	20,000	连带责任保证	4年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2017年4月19日； 2017年7月15日	20,000	2018年02月06日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2018年03月31日	10,000	2019年04月24日	10,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年08月20日	50,000	连带责任保证	3年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月06日	80,000	连带责任保证	6年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月15日	10,000	连带责任保证	4年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2019年12月07日	284,000	2019年12月13日	96,000	连带责任保证	7年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2020年01月22日	20,000	连带责任保证	4年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2020年04月30日	8,000	2020年07月02日	8,000	连带责任保证	3年	否	否

安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	2020年04月30日	15,000	2020年09月30日	15,000	连带责任保证	11年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2020年04月30日	8,100	2020年12月21日	8,100	连带责任保证	12年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			327,700	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）				51,100
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			623,700	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）				327,100
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
苏州南山新吴房地产开发有限公司	2016年04月26日	86,800	2016年09月17日	46,000	连带责任保证	5年	否	否
武汉盘龙南山房地产有限公司	2017年10月26日	30,000	2018年05月03日	30,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山新展房地产有限公司	2017年10月26日	34,000	2018年04月20日	34,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山美食公园投资有限公司	2018年03月31日	10,000	2018年08月31日	10,000	连带责任保证	7年	否	否
青岛胶州宝湾国际物流有限公司		9,000	2018年08月31日	9,000	连带责任保证	10年	否	否
南通锡通宝湾物流有限公司		4,000	2018年07月03日	4,000	连带责任保证	4年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2019年04月27日	32,000	2019年11月27日	31,200	连带责任保证	17年	否	否
苏州南山新阳房地产开发有限公司	2019年4月27日； 2019年12月7日	100,000	2019年08月14日	100,000	连带责任保证	7年	否	否
长沙麓泽房地产有限公司	2018年09月12日	120,000	2019年06月19日	120,000	连带责任保证	6年	否	否
苏州南山新程房地产开发有限公司	2018年09月12日	140,000	2019年06月20日	134,000	连带责任保证	7年	否	否
深南（无锡）车联网有限公司	2019年12月07日	150,000	2020年01月15日	144,000	连带责任保证	7年	否	否
苏州浒茂置业有限公司	2019年12月07日	70,000	2020年03月09日	13,587.75	连带责任保证	5年	否	否

云南滇中宝湾物流有限公司	2019年12月07日	11,000	2020年06月03日	10,700	连带责任保证	13年	否	否
西安宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	18,000	2020年06月04日	18,000	连带责任保证	13年	否	否
长沙望城宝湾物流有限公司	2019年12月07日	12,000	2020年06月16日	12,000	连带责任保证	12年	否	否
武汉青山宝湾国际物流有限公司	2019年12月07日	30,000	2020年06月19日	30,000	连带责任保证	13年	否	否
南通旭南房地产开发有限公司	2020年04月30日	47,250	2020年08月21日	47,250	连带责任保证	5年	否	否
长沙雨花宝湾物流有限公司	2020年04月30日	18,000	2020年09月08日	18,000	连带责任保证	13年	否	否
福建南山纵横投资发展有限公司	2020年04月30日	70,000	2020年09月03日	70,000	连带责任保证	6年	否	否
昆山宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	7,200	2020年09月10日	7,200	连带责任保证	6年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	70,000	2020年09月07日	70,000	连带责任保证	5年	否	否
淮安宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	11,000	2020年09月25日	11,000	连带责任保证	15年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,000	2020年12月18日	20,000	连带责任保证	5年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			576,600		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）			471,737.75
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			1,323,087.75		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）			989,937.75
公司担保总额（即前三大项的合计）								
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			904,300		报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）			522,837.75
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			1,989,787.75		报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）			1,360,037.75
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例					143.37%			
其中：								
为股东、实际控制人及其关联方提供担保的余额（D）					0			
直接或间接为资产负债率超过70%的被担保对象提供的债务担保余额（E）					917,037.75			
担保总额超过净资产50%部分的金额（F）					0			
上述三项担保金额合计（D+E+F）					917,037.75			

对未到期担保，报告期内已发生担保责任或可能承担连带清偿责任的情况说明（如有）	无
违反规定程序对外提供担保的说明（如有）	无

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、日常经营重大合同

适用 不适用

5、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

报告期内，公司在不断为股东创造价值的同时，也积极履行对社会、股东、员工等其他利益相关方应尽的责任和义务。

（1）切实保障股东权益

公司建立了较为完善的公司治理结构，在机制上保证了所有股东公开、公平、公正的享有各项权益。公司严格遵循《公司法》、《证券法》、《公司章程》等有关规定，规范股东大会的召集、召开以及表决程序，确保股东对公司重大事项的知情权、参与权、提案权和表决权；公司严格按照相关法律法规、规章制度的要求，认真履行信息披露义务，确保信息披露的真实、准确、完整、公平；公司注重投资者关系管理工作，通过网上业绩说明会、投资者电话、电子邮箱、投资者关系互动平台、接待投资者现场调研等多种方式与投资者进行沟通交流，保障投资者知情权，维护社会公众股东的合法权益。

（2）加强员工权益保护

公司严格遵守国家《劳动法》、《劳动合同法》等法律法规，建立了完善的人力资源管理制度和流程，规范用工，切

实保障员工权益；公司进一步健全员工激励机制，完善多层次、创新型人才培养体系，加强人才梯队建设，实现员工与企业的共同成长。此外，公司建立了良好的员工关怀体系，为员工提供体检、团建、慰问等多元化福利，积极构建和谐、快乐的企业文化氛围。

(3) 积极参与社会公益事业，承担应尽的社会责任

在2020年新冠疫情爆发期间，公司下属子公司深圳雅致作为主要供应商参与了武汉火神山医院、雷神山医院的建设。火神山医院项目中，深圳雅致主要负责189个箱房的改建、安装以及96套箱房的生产、安装。从1月27日发货到2月2日参与援建工程完工，用时仅6天。在雷神山医院项目中，深圳雅致承接285套特种医疗用打包箱的紧急任务，从1月24日接到通知到1月28日完成产品发货，用时仅5天。后续，深圳雅致为武汉、深圳、三亚、北京、常熟、南通、无锡等全国多个城市抢建应急医院，提供集中隔离观察厢房2700多台。深圳雅致旗下子公司常熟雅致获得常熟高新区“抗击新冠肺炎疫情先进集体”荣誉。

公司下属宝湾物流武汉园区主动请缨，被中央指导组选定为武汉市三个“进鄂应急物资道路运输中转调运站”之一。武汉封城期间，宝湾物流武汉园区24小时不间断、全程跟踪服务物资储运过程，确保进鄂应急物资安全、高效调运。宝湾物流武汉园区分别收到交通运输部及中央指导组颁发的感谢信，对宝湾物流战疫工作进行肯定。此外，南山地产光谷自贸港为湖南省支援湖北医疗队百人团提供全面的住宿保障；公司遍布全国的各物流、产业园区均严格落实防疫举措，为客户企业的防疫及复工复产提供了坚实保障；公司员工和下属公司也纷纷向所在地政府和有关部门捐款捐物，支持湖北及其他地区抗击疫情。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

否

公司及子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，报告期内公司及子公司未出现因违法违规而受到处罚的情况。

十九、其他重大事项的说明

适用 不适用

公司报告期不存在需要说明的其他重大事项。

二十、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、关于控股子公司开展资产证券化事项

为了进一步拓宽融资渠道，优化仓储物流商业模式，完善“募投管退”的全流程资产管理能力，经公司第五届董事会第三十五次会议及2019年度股东大会审议，同意公司控股子公司宝湾物流以明江（上海）国际物流有限公司持有的明江宝湾物流园、广州宝湾物流有限公司持有的广州宝湾物流园进行资产证券化运作。2020年10月，公司收到华泰证券（上海）资产管理有限公司转来的深圳证券交易所《关于华泰资管“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2020]905号）。2020年12月18日，“华泰佳越宝湾物流一期资产支持专项计划”正式设立，专项计划实际收到认购资金人民币18.5亿元。具体内容详见2020年6月3日、2020年6月24日、2020年10月31日、2020年12月21日公司在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

2、关于公司控股子公司申请发行中期票据和永续中票事项

为进一步拓宽公司融资渠道、优化融资结构、满足资金需求，经公司第六届董事会第二次会议及2020年第一次临时股东大会审议，同意公司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5亿元的中期票据和总额不超过人民币 10 亿元的永续中票。2020 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[2020]MTN1145号、中市协注[2020]MTN1146 号），同意接受宝湾物流中期票据和永续中票注册。2021年1月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司2021年度第一期中期票据，发行额度为5亿元。具体内容详见2020年8月4日、2020年8月20日、2020年11月10日、2021年2月6日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

3、关于收购东莞南山轻型建材有限公司100%股权暨关联交易的事项

为增加土地储备，满足公司业务发展的需要，经公司第六届董事会第二次会议及2020年第一次临时股东大会审议，同意公司全资子公司南山地产设立全资子公司以自有资金人民币32,610.00万元收购赤晓企业有限公司所持有的东莞南山轻型建材有限公司100%股权。具体内容详见2020年8月4日、2020年8月20日公司在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,570,292,632	57.99%				-180,271	-180,271	1,570,112,361	57.99%
1、国有法人持股	1,569,714,786	57.97%						1,569,714,786	57.97%
2、其他内资持股	577,846	0.02%				-180,271	-180,271	397,575	0.02%
其中：境内自然人持股	577,846	0.02%				-180,271	-180,271	397,575	0.02%
二、无限售条件股份	1,137,489,881	42.01%				180,271	180,271	1,137,670,152	42.01%
1、人民币普通股	1,137,489,881	42.01%				180,271	180,271	1,137,670,152	42.01%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%						2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内境内自然人持股限售股份减少主要是由于离任高管股份锁定届满所致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

股份变动对最近一年和最近一期基本每股收益和稀释每股收益、归属于公司普通股股东的每股净资产等财务指标的影响

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期增加限售股数	本期解除限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
马志宏	37,500		37,500	0	高管锁定	2020年11月26日
郭庆	45,000		45,000	0	高管锁定	2020年11月26日
商跃祥	75,000		75,000	0	高管锁定	2020年11月26日
张阜生	9,271		9,271	0	高管锁定	2020年12月23日
郭瑜	13,500		13,500	0	高管锁定	2020年12月23日
合计	180,271	0	180,271	0	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

适用 不适用

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、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	51,325	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	45,498	报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数（如有）（参见注 8）	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无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	0	1,369,235,649	424,752		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0	0	282,880,000		
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	0	200,479,137	0		
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356	0	0	165,222,356		
招商证券香港有限公司	国有法人	0.43%	11,637,238	-334,294	0	11,637,238		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600	0	0	10,549,600		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	0	6,618,715		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.16%	4,385,266	-875,281	0	4,385,266		
曹娜	境内自然人	0.16%	4,330,000	3,970,000	0	4,330,000		
中信银行股份有限公司—建信中证 500 指数增强型证券投资基金	基金、理财产品等	0.16%	4,204,000	4,204,000	0	4,204,000		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无							

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。		
上述股东涉及委托/受托表决权、放弃表决权情况的说明	不适用		
前 10 名无限售条件股东持股情况			
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类	
		股份种类	数量
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股	282,880,000
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	165,222,356	人民币普通股	165,222,356
招商证券香港有限公司	11,637,238	人民币普通股	11,637,238
中央汇金资产管理有限责任公司	10,549,600	人民币普通股	10,549,600
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715
香港中央结算有限公司	4,385,266	人民币普通股	4,385,266
曹娜	4,330,000	人民币普通股	4,330,000
中信银行股份有限公司—建信中证 500 指数增强型证券投资基金	4,204,000	人民币普通股	4,204,000
深圳中瑞建工集团有限公司	3,408,213	人民币普通股	3,408,213
深圳市富隆特运动装备有限公司	3,248,281	人民币普通股	3,248,281
前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间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。		
前 10 名普通股股东参与融资融券业务情况说明（如有）（参见注 4）	股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份。		

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内是否进行约定购回交易

是 否

公司前 10 名普通股股东、前 10 名无限售条件普通股股东在报告期内未进行约定购回交易。

2、公司控股股东情况

控股股东性质：控股主体性质不明确

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	王志贤	1982 年 09 月 28 日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税场库经营业务，保税项目包括（纺织品原料、钢材、木材、轻工业品、粮油食品、机械设备及机电产品、电子电器产品、五金矿产、土特产品、工艺品、造纸原料、化肥、化工原材料）。在东莞设立分支机构。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

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。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内其他机构

实际控制人类型：法人

实际控制人名称	法定代表人/ 单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	王志贤	1982 年 09 月 28 日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税场库经营业务，保税项目包括（纺织品原料、钢材、木材、轻工业品、粮油食品、机械设备及机电产品、电子电器产品、五金矿产、土特产品、工艺品、造纸原料、化肥、化工原材料）。在东莞设立分支机构。在东莞设立分支机构。

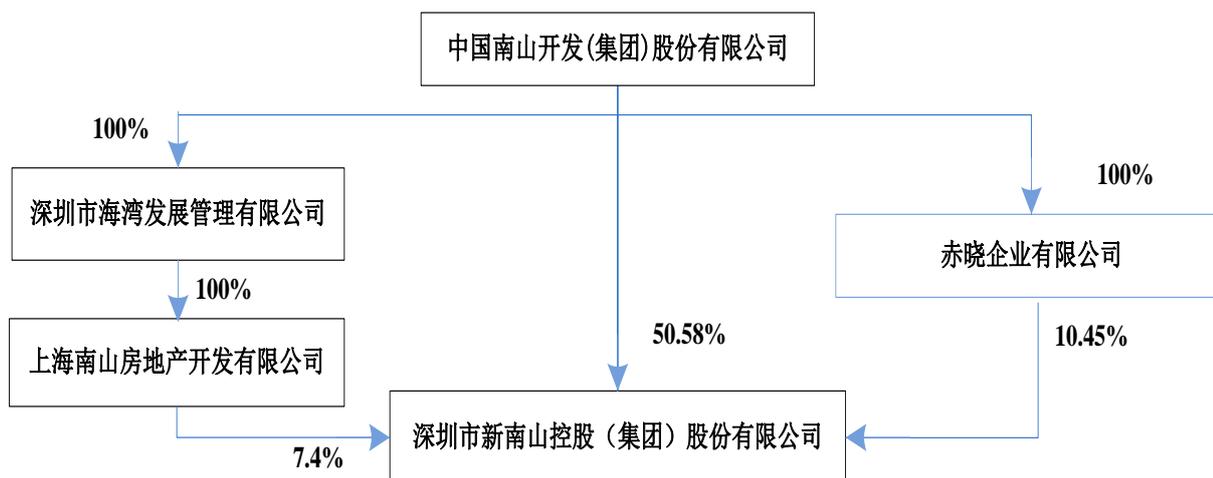
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用
----------------------------	-----

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。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
赤晓企业有限公司	赵建潮	2006 年 04 月 28 日	20,000 万元	投资兴办实业；物业租赁；经济信息咨询；国内贸易；货物及技术进出口。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 可转换公司债券相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

第九节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
田俊彦	董事长	现任	男	59	2011年04月21日		120,000	0	0	0	120,000
张建国	副董事长	现任	男	56	2014年05月21日		80,000	0	0	0	80,000
王世云	副董事长、总经理	现任	男	53	2017年05月26日		107,100	0	0	0	107,100
鲜焱	董事	现任	男	45	2019年08月28日		0	0	0	0	0
赵建潮	董事	现任	男	52	2018年09月28日		0	0	0	0	0
陈波	董事	现任	男	56	2018年08月28日		0	0	0	0	0
李鸿卫	董事	现任	男	52	2015年09月22日		0	0	0	0	0
舒谦	董事、副总经理	现任	男	43	2018年08月28日		0	0	0	0	0
崔忠付	独立董事	离任	男	59	2014年05月21日	2020年06月23日	0	0	0	0	0
张阜生	独立董事	离任	男	67	2014年05月21日	2020年06月23日	11,613	0	0	0	11,613
夏新平	独立董事	离任	男	55	2014年05月21日	2020年06月23日	0	0	0	0	0
西小虹	独立董事	现任	男	57	2018年09月28日		0	0	0	0	0
张金隆	独立董事	现任	男	68	2020年06月23日		0	0	0	0	0
余明桂	独立董事	现任	男	46	2020年06月23日		0	0	0	0	0
袁宇辉	独立董事	现任	男	70	2020年06月23日		0	0	0	0	0
陈雷	监事会主席	现任	男	59	2018年08月28日		80,000	0	0	0	80,000
胡永涛	监事	现任	男	48	2008年03月20日		33,000		0	0	33,000

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
郭瑜	监事	离任	女	43	2015年12月22日	2020年06月23日	18,000	0	0	0	18,000
黄少华	监事	现任	男	37	2020年06月23日		0	0	0	0	0
朱涛	副总经理	现任	男	54	2016年06月17日		60,000	0	0	0	60,000
焦贤财	副总经理	现任	男	41	2018年07月06日		0	0	0	0	0
卢忠宝	副总经理	现任	男	42	2018年07月06日		0	0	0	0	0
蒋俊雅	副总经理、董事会秘书	现任	女	45	2018年07月06日		0	0	0	0	0
沈启盟	财务总监	现任	男	38	2018年07月06日		50,000	0	0	0	50,000
合计	--	--	--	--	--	--	559,713	0	0	0	559,713

二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

√ 适用 □ 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
崔忠付	独立董事	任期满离任	2020年06月23日	任期届满离任
张阜生	独立董事	任期满离任	2020年06月23日	任期届满离任
夏新平	独立董事	任期满离任	2020年06月23日	任期届满离任
郭瑜	监事	任期满离任	2020年06月23日	任期届满离任

三、任职情况

公司现任董事、监事、高级管理人员专业背景、主要工作经历以及目前在公司的主要职责

（一）董事

田俊彦：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任华中科技大学工商管理学院讲师、副教授，中国南山开发（集团）股份有限公司研究发展部总经理，华南建材（深圳）有限公司总经理，赤晓企业有限公司总经理、董事长以及深圳市南山房地产开发有限公司董事长等职务。现任中国南山开发（集团）股份有限公司董事兼总经理、弘湾资本管理有限公司法定代表人兼执行董事及本公司董事长等职务。

张建国：男，1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任河北省税务局税政二处副主任科员、深圳赤湾港航股份有限公司副总经理兼财务总监。现任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理兼财务总监、宝湾产城发展（深圳）有限公司董事长、中开财务有限公司董事长、宝湾融资租赁有限公司董事长及本公司副董事长等职务。

王世云：男，1967年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任中国工商银行副主任科员，英国曼彻斯特大学、谢菲尔德大学、南安普顿大学金融学讲师、博士生导师，中国南山开发（集团）股份有限公司总经济师、副经理

理，宝湾物流控股有限公司董事长。现任本公司副董事长兼总经理等。

鲜焱：男，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历，现任普洛斯投资（上海）有限公司董事总经理、首席财务官及本公司董事等职务。

赵建潮：男，1968年生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任深圳南油开发区港口办公室工程师、高级工程师，深圳南油西部物流发展有限公司总经理，招商局港口妈湾港项目公司副总经理，招商局集团业务开发部主任、总经理助理。现任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理、赤晓企业有限公司董事长及本公司董事等职务。

陈波：男，1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任西安公路学院教师，深圳赤湾货运公司经营部经理、公司经理助理、常务副总经理、总经理，深圳赤湾港航股份有限公司助理总经理，中国南山开发（集团）股份有限公司助理总经理。现任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理、深圳市赤湾东方物流有限公司董事长及本公司董事等职务。

李鸿卫：男，1968年生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任成都银河动力股份有限公司部门经理、董事会秘书、董事、副总经理，深圳赛格达声股份有限公司董事会秘书、副总经理，中国南山开发（集团）股份有限公司企管部副总经理、总经理。现任中国南山开发（集团）股份有限公司运营总监、董事会秘书及本公司董事等职务。

舒谦：男，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任深圳赤湾国际货运代理有限公司会计、财务部副经理，深圳赤湾港航股份有限公司经营部业务主管，中国南山开发（集团）股份有限公司研究发展部助理总经理、副总经理、总经理，深圳赤湾石油基地股份有限公司董事兼副总经理。现任本公司董事兼副总经理、宝湾物流控股有限公司董事长、深圳赤湾东方物流有限公司董事、深圳市海湾发展管理有限公司董事等职务。

张金隆：男，1952年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任九江商业银行、烽火科技有限公司、雅致集成房屋股份有限公司、深圳正弦电气股份有限公司、江西联创电子股份有限公司、中石化石油机械股份有限公司独立董事，华中科技大学管理学院院长，武汉工商学院副董事长、院长。现任华中科技大学管理学院教授、华商研究院院长、武汉工商学院董事、联创电子科技股份有限公司独立董事及本公司独立董事等职务。

西小虹：男，1963年出生，中国香港特区永久居民，硕士研究生学历。历任中国光大集团有限公司法律顾问、香港林大伟律师事务所中国法律及国际商业顾问、杜邦中国有限公司亚太区资深法律顾问、杜邦纺织与室内饰材（香港）有限公司（并入全球最大私人公司科氏工业集团后更名为“英威达国际有限公司”）亚太区合并收购总监、香港机场管理局中国业务总经理/中国业务拓展主管、中电电气集团有限公司董事长特别顾问、中电电气集团（香港）有限公司总经理、中国化工集团公司总法律顾问/首席法务官兼中国化工农化总公司总法律顾问、中电电气集团有限公司副总裁兼海外业务首席执行官。现任颂虹控股有限公司董事长、北京市道可特律师事务所高级顾问、睿道资本合伙人及本公司独立董事等职务。

余明桂：男，1974年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任华中科技大学控制科学与工程学科博士后，武汉大学经济与管理学院会计学专业副教授。现任武汉大学经济与管理学院会计学专业教授、博士生导师，湖北回天新材料股份有限公司独立董事，湖北鼎龙控股股份有限公司独立董事、广东新三板信息科技有限公司董事及本公司独立董事等职务。

袁宇辉：男，1950年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理、副董事，深圳赤湾港航股份有限公司董事、独立董事，深圳赤湾石油基地股份有限公司董事，北京绵世投资集团股份有限公司独立董事。现任深圳市瑞凌实业股份有限公司董事及本公司独立董事等职务。

（二）监事

陈雷：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司房地产部经理助理，广州新康房地产公司副总经理，深圳市南山房地产开发有限公司副总经理、常务副总经理、总经理，本公司董事兼总经理。现任深圳市海湾发展管理有限公司董事长、深圳市南山房地产开发有限公司董事长及本公司监事会主席等职务。

胡永涛：男，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司

审计室审计员、深圳赤湾港航股份有限公司财务部经理助理、华南建材（深圳）有限公司财务部经理、赤晓企业有限公司计划财务部经理、本公司监事会主席。现任中国南山开发（集团）股份有限公司财务管理中心副总经理及本公司监事等职务。

黄少华：男，1983年生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任赤湾集装箱码头有限公司操作部计划员、计划主任、值班经理，深圳赤湾石油基地股份有限公司经营部总经理助理。现任本公司审计风控部风险管理高级经理。

（三）高级管理人员

王世云：个人简历详见“董事”部分介绍。

舒谦：个人简历详见“董事”部分介绍。

朱涛：男，1966年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历，中级工程师。曾任深圳市南山开发实业有限公司工程建筑总监，长沙南山房地产开发有限公司副总经理、总经理，深圳市南山置业有限公司副总经理，深圳市南山房地产开发有限公司副总经理。现任深圳市南山房地产开发有限公司董事兼总经理、本公司副总经理等职务。

焦贤财：男，1979年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。焦贤财先生先后于荣事达集团、中国科学技术大学下属企业等从事研发设计、项目管理类工作。2006年加入中国南山开发（集团）股份有限公司，历任集团总部企业管理部主管、企业管理部助理总经理，合肥宝湾国际物流中心有限公司副总经理、总经理。现任本公司副总经理、合肥宝湾国际物流中心有限公司董事长、宝湾产城发展（深圳）有限公司总经理等职务。

卢忠宝：男，1978年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。先生历任中国南山开发（集团）股份有限公司研究发展部高级研究员、研究发展部助理总经理、研究发展部副总经理、研究发展部总经理。现任本公司副总经理。

蒋俊雅：女，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任湖北宜昌葛洲坝水力发电厂技术专员，深圳市科陆电子有限公司市场部经理助理，泰阳证券深圳总部行政人事部经理，富成证券经纪有限公司行政人事部经理，中国南山开发（集团）股份有限公司行政部助理总经理、行政部副总经理、董事会秘书兼董事会办公室主任。现任本公司副总经理兼董事会秘书。

沈启盟：男，1982年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任深圳航空有限责任公司风险内控室经理，中国南山开发（集团）股份有限公司财务部助理总经理、财务部副总经理，本公司副总经理兼董事会秘书。现任本公司财务总监。

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
田俊彦	中国南山开发（集团）股份有限公司	总经理	2011年01月04日		是
田俊彦	中国南山开发（集团）股份有限公司	董事	2020年09月21日		是
张建国	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理兼财务总监	2015年02月13日		是
赵建潮	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2013年03月18日		是
赵建潮	赤晓企业有限公司	董事长	2015年12月09日		否
陈波	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2017年04月27日		是
李鸿卫	中国南山开发（集团）股份有限公司	运营总监/董事会秘书	2014年02月21日		是
李鸿卫	赤晓企业有限公司	董事	2011年08月17日		否

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
胡永涛	中国南山开发（集团）股份有限公司	财务管理中心副总经理	2015年06月01日		是
胡永涛	赤晓企业有限公司	董事	2018年12月26日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
田俊彦	弘湾资本管理有限公司	法定代表人、执行董事	2013年03月05日		否
田俊彦	中开财务有限公司	董事长	2013年07月24日	2020年11月13日	否
张建国	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	董事长	2016年05月30日		否
张建国	重庆市赤湾供应链管理有限公司	董事长	2016年08月01日		否
张建国	中开财务有限公司	董事长	2020年11月13日		否
张建国	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事长	2017年02月28日	2020年11月23日	否
张建国	深圳南海粮食工业有限公司	副董事长	2016年03月23日		否
张建国	深圳南天油粕工业有限公司	副董事长	2016年04月05日		否
张建国	赤湾集装箱码头有限公司	董事	2016年12月20日		否
张建国	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	董事	2014年09月28日		否
张建国	深圳市赤湾东方物流有限公司	监事	2000年12月15日		否
张建国	弘湾资本管理有限公司	监事	2013年03月05日		否
王世云	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	副董事长	2018年06月29日	2021年02月04日	否
王世云	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	董事	2015年06月25日	2020年06月11日	否
王世云	中开财务有限公司	董事	2015年10月29日	2020年11月13日	否
鲜焱	普洛斯投资（上海）有限公司	董事总经理、首席财务官	2017年07月17日		是
鲜焱	上海临港普洛斯国际物流发展有限公司	董事	2020年01月19日		否
鲜焱	成都景浩物流有限公司	董事	2019年07月05日	2022年07月04日	否
鲜焱	海美（太仓）智能科技发展有限公司	董事	2019年02月01日		否
鲜焱	杭州天珏企业服务有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	2018年07月27日		否
鲜焱	青岛嘉阳仓储有限公司	董事	2019年07月11日	2022年07月10日	否
鲜焱	昆山嘉陆仓储有限公司	董事	2019年12月09日	2022年12月08日	否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
鲜焱	嘉昊（无锡）仓储有限公司	董事	2019年12月05日	2022年12月04日	否
鲜焱	普狮投资（上海）有限公司	董事	2018年12月10日		否
鲜焱	嘉兴飞科资产管理有限公司	董事	2019年07月30日	2022年07月29日	否
鲜焱	嘉炜（西安）仓储有限公司	董事	2019年08月23日	2022年08月22日	否
鲜焱	普牧投资（珠海）有限公司	董事	2018年09月06日		否
鲜焱	沈阳嘉宝仓储有限公司	董事	2019年12月23日	2022年12月22日	否
鲜焱	平湖嘉平仓储有限公司	董事	2019年12月16日	2022年12月15日	否
鲜焱	沈阳嘉西仓储有限公司	董事	2019年11月13日	2022年11月12日	否
鲜焱	珠海安岩投资管理有限公司	董事	2018年07月19日	2021年07月18日	否
鲜焱	普牧投资（上海）有限公司	董事	2018年12月03日		否
鲜焱	创智海美园区管理（苏州）有限公司	董事	2019年03月13日		否
鲜焱	虎易供应链管理（上海）有限公司	董事	2018年09月17日		否
鲜焱	大连美拓网络科技有限公司	执行董事兼总经理、法定代表人	2020年06月01日		否
鲜焱	北京华亿嘉科技有限公司	董事	2020年12月22日		否
鲜焱	HAIMEI CAPITAL (HONG KONG) LIMITED	董事	2018年12月27日		否
鲜焱	HAIMEI HOLDINGS LIMITED	董事	2018年12月27日		否
赵建潮	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事长	2013年07月05日		否
赵建潮	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	董事长	2014年09月28日		否
赵建潮	华中国家版权交易中心有限公司	董事长	2014年11月25日		否
赵建潮	上海松尾钢结构有限公司	董事长	2016年06月22日		否
赵建潮	深圳赤晓建筑科技有限公司	董事长	2017年03月31日		否
陈波	深圳通运顺达联盟粤港澳国际物流股份有限公司	董事长	2014年08月05日		否
陈波	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事长	2015年06月03日		否
陈波	山东诚信物流有限公司	董事长	2015年10月21日	2020年05月26日	否
陈波	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	董事长	2016年03月21日		否
陈波	东方驿站物流科技（江西）有限公司	执行董事	2016年10月14日		否
陈波	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	董事长	2020年09月03日		否
李鸿卫	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2013年05月13日		否
李鸿卫	深圳卡车易购互联网科技有限公司	董事	2019年01月22日		否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
李鸿卫	中开财务有限公司	监事	2013年07月23日	2020年11月13日	否
舒谦	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2015年06月03日		否
舒谦	四川文轩宝湾供应链有限公司	董事	2017年06月16日		否
舒谦	深圳市海湾发展管理有限公司	董事	2019年04月22日		否
舒谦	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事	2015年08月31日	2020年11月23日	否
张金隆	华中科技大学	管理学院教授	1985年09月01日		是
张金隆	华商研究院	院长	2016年02月01日		否
张金隆	武汉工商学院	董事	2017年07月01日		否
张金隆	联创电子科技股份有限公司	独立董事	2015年12月25日		是
西小虹	生态圈节能投资管理有限公司	董事	2013年11月08日		否
西小虹	颂虹控股有限公司	董事长	2014年06月05日		否
西小虹	睿道资本	合伙人	2016年12月13日		否
西小虹	河南厚典股权投资基金管理有限公司	董事	2017年12月29日		否
西小虹	北京市道可特律师事务所	高级顾问	2019年03月01日		否
西小虹	北京恒礼管理咨询有限公司	监事	2019年05月01日		否
西小虹	一元（深圳）生物技术有限公司	董事	2019年12月10日		否
西小虹	凌云光技术股份有限公司	独立董事	2020年09月28日		否
西小虹	睿道投资管理（横琴）有限公司	监事	2016年12月23日		否
西小虹	清睿股权投资管理（深圳）有限公司	监事	2017年07月11日		否
余明桂	武汉大学	教授、博士生导师	2010年11月01日		是
余明桂	烽火通信科技股份有限公司	独立董事	2017年12月25日	2020年12月25日	是
余明桂	湖北回天新材料股份有限公司	独立董事	2015年10月27日		是
余明桂	湖北鼎龙控股股份有限公司	独立董事	2017年05月05日		是
余明桂	广东新三板信息科技有限公司	董事	2014年12月15日		否
袁宇辉	深圳市瑞凌实业股份有限公司	董事	2012年06月28日		是
袁宇辉	招商局港口集团股份有限公司	独立董事	2017年06月05日	2020年05月22日	是
袁宇辉	中航国际仿真科技服务有限公司	董事	2016年05月25日		否
陈雷	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事	2012年04月26日	2020年11月23日	否
陈雷	深圳市海湾发展管理有限公司	董事长	2014年03月20日		否
胡永涛	上海松尾钢结构有限公司	监事	2010年11月01日		否
胡永涛	深圳赤晓建筑科技有限公司	监事	2012年04月01日		否
胡永涛	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	监事	2018年12月27日		否

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
胡永涛	重庆市赤湾供应链管理有限公司	监事	2018年12月29日		否
胡永涛	深圳市旭勤实业发展有限公司	监事	2019年09月30日		否
胡永涛	合肥宝湾国际物流中心有限公司	监事	2020年11月23日		否
焦贤财	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事长	2020年11月23日		否
卢忠宝	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事	2016年03月28日		否
卢忠宝	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	董事	2018年06月29日		否
沈启盟	中开财务有限公司	董事	2020年11月13日		否

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

2013年4月19日，公司第三届董事会第十六次审议通过《公司高级管理人员薪酬管理制度》，确认高管人员薪酬由基本年薪+超额奖励+长期激励组成。

2018年9月28日，公司2018年第五次临时股东大会审议通过《关于调整独立董事津贴的议案》，同意将公司独立董事津贴由每人10万元/年上调至15万元/年（含税）。其他董事和监事在上市公司不领取董事津贴或监事津贴。

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
田俊彦	董事长	男	59	现任	0	是
张建国	副董事长	男	56	现任	0	是
王世云	副董事长兼总经理	男	53	现任	563.1	否
鲜焱	董事	男	45	现任	0	是
赵建潮	董事	男	52	现任	0	是
陈波	董事	男	56	现任	0	是
李鸿卫	董事	男	52	现任	0	是
舒谦	董事兼副总经理	男	43	现任	476.5	否
崔忠付	独立董事	男	59	离任	0	否
张阜生	独立董事	男	67	离任	7.5	否
夏新平	独立董事	男	55	离任	7.5	否
西小虹	独立董事	男	57	现任	15	否
张金隆	独立董事	男	68	现任	7.5	否

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的税前报酬总额	是否在公司关联方获取报酬
余明桂	独立董事	男	46	现任	7.5	否
袁宇辉	独立董事	男	70	现任	7.5	否
陈雷	监事会主席	男	59	现任	431.4	否
胡永涛	监事	男	48	现任	0	是
郭瑜	监事	女	43	离任	42.6	否
黄少华	监事	男	37	现任	24.5	否
朱涛	副总经理	男	54	现任	377	否
焦贤财	副总经理	男	41	现任	243.5	否
卢忠宝	副总经理	男	42	现任	266.9	否
蒋俊雅	副总经理兼董事会秘书	女	45	现任	287.4	否
沈启盟	财务总监	男	38	现任	191.3	否
合计	--	--	--	--	2,956.7	--

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	134
主要子公司在职员工的数量（人）	3,125
在职员工的数量合计（人）	3,259
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,259
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	1
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,078
销售人员	368
技术人员	170
财务人员	74
物业管理	704
其他管理与支持人员	865
合计	3,259

教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	212
本科	1,111
大专	648
大专以下	1,288
合计	3,259

2、薪酬政策

公司严格遵守《劳动法》和有关法律法规，定时足额发放员工薪酬、缴纳各项社会保险和公积金，为员工提供企业年金、意外伤害、住院保险等补充商业保险计划、带薪年假等，切实保障员工权益。公司以建设薪酬水平适当、结构合理、管理规范、分配机制为目标，持续推动薪酬体系改革与创新，吸引和留住优秀人才，调动员工积极性，为公司发展提供人力资源保障。公司开展全员绩效考核，根据员工贡献匹配差异化薪酬策略，合理拉开收入差距。为促进业务增长和战略业务落地，公司根据所处行业特点、发展阶段，持续建立、实施多种形式的中长期激励，将核心人员利益与公司利益有效捆绑。公司对下属企业负责人实行目标责任书制度，加强考核结果与企业负责人薪酬收入紧密挂钩；强化对下属企业人工成本总额管控，根据公司经营效益进行调节，优化组织架构和人员编制，做好人力资源规划。

3、培训计划

2020年，南山控股围绕企业发展战略及业务人才需求，扎根企业文化的土壤，深入业务，有序开展各项人才培养工作。

（1）人才梯队的培养：开展南山骄子、南山栋梁等人才培养项目，持续储备梯队管理干部。

（2）组织专业能力：解码企业核心能力，重点围绕投资拓展、工程管理、信息化管理等方面，开展专业序列能力提升项目。

（3）企业文化学习：组织完成“不忘初心 砥砺前行”的企业文化专题学习，加强企业文化的传承与宣贯。

（4）在线学习平台的搭建：结合数字化人才培养的转型，推动内部在线学习平台的搭建，分解各专业序列课程要点，开发在线学习课程。

（5）培训资源的协同与共享：梳理内外部培训资源，通过人力资源交流会等形式，推动培训资源的协同与共享，提升培训整体效能。

4、劳务外包情况

√ 适用 □ 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	2,842,473
劳务外包支付的报酬总额（元）	44,777,862.00

第十节 公司治理

一、公司治理的基本状况

公司按照《公司法》、《证券法》、《上市公司治理准则》、《深圳证券交易所股票上市规则》等相关法律、法规和规章的要求，以及中小企业板上市公司的相关规定，不断完善公司法人治理结构，建立健全内部管理和控制制度，并依法规范运作。报告期内，公司治理实际情况与中国证监会有关上市公司治理的规范性文件要求基本符合，未出现违法违规情形。

1、关于公司股东与股东大会

公司严格按照《上市公司股东大会规则》、《公司章程》和《公司股东大会议事规则》等的规定和要求，规范股东大会的召集、召开和表决程序，平等对待所有股东，确保所有股东特别是中小股东能充分行使自己的权利。

2、关于控股股东与上市公司的关系

公司拥有独立的业务和经营自主能力，在业务、人员、资产、机构、财务上独立于控股股东，公司董事会、监事会和内部机构独立运作。公司控股股东能严格规范自己的行为，依法行使股东权利，没有超越公司股东大会直接或间接干预公司的决策和经营活动的行为。

3、关于董事与董事会

公司严格按照《公司章程》规定的董事选聘程序选举董事，董事会人数及结构符合相关法律法规和《公司章程》的要求。报告期内，公司全体董事严格按照《公司法》、《公司章程》及《董事会议事规则》等的有关规定，勤勉尽职地开展工作，依法行使职权，并积极参加相关知识的培训。公司董事会下设各专门委员会各尽其责，大大提高了董事会运作效率。

4、关于监事与监事会

公司严格按照《公司法》、《公司章程》等的有关规定选举监事。报告期内，公司监事严格按照《公司法》、《公司章程》及《监事会议事规则》等的要求，本着对股东负责的态度，认真履行职责，诚信、勤勉、尽责地对公司财务以及董事、高级管理人员履行职责的合法、合规性进行监督，维护公司及股东的合法权益。

5、关于利益相关者

报告期内，公司在注重企业经营的同时，积极参与社会公益事业，主动承担社会责任，充分尊重和维护利益相关者的合法权利，加强与各方的沟通和合作，实现公司、股东、员工、客户、社会等各方利益的均衡，共同推动公司持续、稳健发展。

6、关于信息披露与透明度

报告期内，公司严格按照有关法律法规的规定和《公司信息披露管理制度》的规定，加强信息披露事务管理，履行信息披露义务，并指定《证券时报》和巨潮资讯网为公司信息披露的报纸和网站，真实、准确、及时、完整地披露信息，确保所有投资者公平获取公司信息；同时，公司建立了畅通的沟通渠道，建立投资者专线、开设投资者关系互动平台与投资者进行沟通交流。

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与中国证监会发布的有关上市公司治理的规范性文件不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

公司严格按照《公司法》、《证券法》等法律、法规和《公司章程》的要求规范运作，产权明晰、权责明确、规范运作。公司与控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面完全分开，具有独立完整的业务及自主经营能力。

1、资产完整

公司拥有独立于控股股东的生产经营场所，拥有独立完整的资产结构，拥有独立的生产系统、辅助生产系统和配套设施、土地使用权、房屋所有权等资产，拥有独立的采购和销售系统，对所有资产拥有完全的控制支配权，不存在资产、资金被控股股东、实际控制人及其控制的其他企业违规占用而损害公司利益的情况。

2、人员独立

公司独立招聘员工，设有独立的劳动、人事、工资管理体系。公司总经理、副总经理、财务总监、董事会秘书等高级管理人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中担任除董事、监事以外的其他职务，没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业领薪；公司的财务人员没有在控股股东、实际控制人及其控制的其他企业中兼职。

3、财务独立

公司按照《企业会计准则》的要求建立了独立、完整、规范的财务会计核算体系和财务管理制度，并建立了相应的内部控制制度，独立作出财务决策。公司设立独立的财务会计部门，配备独立的财务会计人员；公司在银行单独开立账户，公司依法独立纳税。

4、机构独立

公司设有股东大会、董事会、监事会以及公司各级管理部门等机构，独立行使经营管理职权。公司建立了较为完善的组织结构，各内部职能部门构成一个有机整体，不存在控股股东或其职能部门之间的从属关系。

5、业务独立

公司业务独立于控股股东及其控制的其他企业，拥有独立完整的生产和销售系统，独立开展业务，不依赖于股东或其它任何关联方，与控股股东、实际控制人及其控制的其他企业间不存在同业竞争或显失公平的关联交易。

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2019 年度股东大会	年度股东大会	75.36%	2020 年 06 月 23 日	2020 年 06 月 24 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
2020 年第一次临时股东大会决议	临时股东大会	75.21%	2020 年 08 月 19 日	2020 年 08 月 20 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)
2020 年第二次临时股东大会决议	临时股东大会	74.63%	2020 年 12 月 22 日	2020 年 12 月 23 日	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn/)

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
西小虹	8	0	8	0	0	否	3
张金隆	5	1	4	0	0	否	1
余明桂	5	1	4	0	0	否	1
袁宇辉	5	1	4	0	0	否	2
崔忠付	3	0	3	0	0	否	0
张阜生	3	1	2	0	0	否	0
夏新平	3	0	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司独立董事严格按照《独立董事工作制度》和《公司章程》的相关规定，积极与公司非独立董事、经营决策层保持密切联系，时刻关注公司所在行业相关信息以及外部市场变化对公司生产经营方面的影响，及时获悉公司各重大事项的进展情况，定期审阅公司发布的相关定期报告及相关公告，及时了解掌握公司相关业务板块的经营情况，对公司的内部控制制度完善和日常经营决策等方面提出了很多宝贵的专业性建议，对报告期内公司发生的需要独立董事发表意见的事项出具了独立、公正意见，为完善公司监督机制，维护公司和全体股东的合法权益发挥了应有的作用。

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会工作情况

报告期内，审计委员会主要审议了公司定期报告、聘请审计机构等议案；此外，审计委员会在日常指导和监督公司审计部门工作方面，认真审议了审计部门提交的工作计划和总结报告等，指导审计部门开展相关工作；在公司年度报告的编制过程中审计委员会根据年报工作安排，围绕年报审计开展各项工作。

2、提名委员会工作情况

报告期内，提名委员会主要审议了董事会换届选举非独立董事的议案、董事会换届选举独立董事的议案、聘任公司高级管理人员的议案等议案。

3、战略委员会工作情况

报告期内，战略委员会主要审议了公司年度经营计划等议案。

4、薪酬与考核委员会

报告期内，薪酬与考核委员会主要审议了年度公司高级管理人员薪酬情况等议案。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

报告期内，公司对高级管理人员的考评机制及激励机制总体未发生变更，高级管理人员的报酬包括基本年薪和年度奖金两部分，并按市场化原则发放。其中年度奖金发放依据为公司当年经营业绩情况及其个人年度考核情况，在两者基础上综合考评而定。公司将秉承持续改进的理念，并结合公司实际情况，不断探索高级管理人员的考评与激励机制，进一步完善股东和管理团队之间的利益共享和约束机制，建立科学有效的高级管理人员绩效考核机制，实现公司与员工的共同发展。

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2021年04月09日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例	97.87%	
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例	99.33%	
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：重大缺陷：a.公司内部控制环境无效；b.公司董事、监事和高级管理人员舞弊；c.注册会计师发现当期财务报告存在重大错报，而公司内部控制存在运	出现下列情形的，通常应认定为公司存在非财务报告相关内部控制的重大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律法规；（2）决策程序不科学，导致重大决策失误，给公司造成重大财产损

	行过程中未能发现该错报；d.公司审计委员会和内部审计机构对内部控制的监督无效。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。	失；（3）负面消息或报道频现，引起监管部门高度关注，并在较长时间内无法消除。重要缺陷：单独缺陷或连同其他缺陷组合，其严重程度低于重大缺陷，但仍有可能导致公司偏离控制目标。一般缺陷：不构成重大缺陷或重要缺陷的其他内部控制缺陷。
定量标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定量标准如下：（1）符合下列条件之一的，可以认定为重大缺陷：①资产总额潜在错报，错报 \geq 合并资产总额 1%；②营业收入潜在错报，错报 \geq 合并营业收入的 1%。（2）符合下列条件之一的，可以认定为重要缺陷：①资产总额潜在错报，合并资产总额的 $0.5\% \leq$ 错报 $<$ 资产总额 1%；②营业收入潜在错报，合并营业收入的 $0.5\% \leq$ 错报 $<$ 合并营业收入的 1%。（3）符合下列条件之一的，可以认定为一般缺陷：①资产总额潜在错报，错报 $<$ 合并资产总额的 0.5%；②营业收入潜在错报，错报 $<$ 合并营业收入的 0.5%。	公司非财务报告内部控制缺陷定量标准主要根据控制缺陷可能造成直接经济损失的金额，参照财务报告内部控制缺陷的定量标准来确定。
财务报告重大缺陷数量（个）		0
非财务报告重大缺陷数量（个）		0
财务报告重要缺陷数量（个）		0
非财务报告重要缺陷数量（个）		0

十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

第十一节 公司债券相关情况

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

第十二节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2021 年 04 月 07 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明（2021）审字第 61243319_H04 号
注册会计师姓名	王兰萍、胡晓雁

审计报告正文

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“南山控股”）的财务报表，包括2020年12月31日的合并及公司资产负债表，2020年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的南山控股的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了南山控股2020年12月31日的合并及公司财务状况以及2020年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

我们按照中国注册会计师审计准则的规定执行了审计工作。审计报告的“注册会计师对财务报表审计的责任”部分进一步阐述了我们在这些准则下的责任。按照中国注册会计师职业道德守则，我们独立于南山控股，并履行了职业道德方面的其他责任。我们相信，我们获取的审计证据是充分、适当的，为发表审计意见提供了基础。

三、关键审计事项

关键审计事项是我们根据职业判断，认为对本期财务报表审计最为重要的事项。这些事项的应对以对财务报表整体进行审计并形成审计意见为背景，我们不对这些事项单独发表意见。我们对下述每一事项在审计中是如何应对的描述也以此为背景。

我们已经履行了本报告“注册会计师对财务报表审计的责任”部分阐述的责任，包括与这些关键审计事项相关的责任。相应地，我们的审计工作包括执行为应对评估的财务报表重大错报风险而设计的审计程序。我们执行审计程序的结果，包括应对下述关键审计事项所执行的程序，为财务报表整体发表审计意见提供了基础。

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
土地增值税的计提	
南山控股应缴纳的主要税项之一为土地增值税，其销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告年末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，主要考虑的要害包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。南山控股于2020年度计提土地增值税人民币371,620,539.26元，占税前利润总额的15.70%。由于土地增值税的计提金额对财务报表的重要性，且管理层作出估算时涉及较多的估计和判断，因此我们认为该事项为关键审计事项。	我们在审计过程中对土地增值税的计提执行了以下程序： 1)利用安永内部税务专家的工作，评价南山控股于2020年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对相关税法应用的实务操作的理解，评估南山控股的假设和判断； 2)评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断； 3)重新计算应计提的土地增值税金额，并将我们的计算结果与账面所记录的金额进行比较； 4)复核财务报表中关于土地增值税相关信息披露

参阅财务报表附注五、39.重要会计政策和会计估计变更，附注七、28.应交税费和45.税金及附加。	的充分性和完整性。
关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
房地产业务存货的可变现净值的评估	
<p>2020年12月31日，南山控股开发产品和开发成本（以下统称“房地产业务存货”）的账面金额合计人民币20,606,962,500.74元，占该集团流动资产的比例为60.87%。房地产存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>确定房地产业务存货的可变现净值涉及包括对估计售价、估计的销售费用以及相关税费，以及在在建开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。鉴于在房地产业务存货的账面金额重大，以及所作出的重大会计估计，因此我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、39.重要会计政策和会计估计变更，附注七、7.存货和54.资产减值损失。</p>	<p>我们在审计过程中对房地产业务存货的可变现净值评估执行了以下程序：</p> <p>1) 选取样本对房地产开发项目进行实地察看，询问项目开发进度；</p> <p>2) 将预计估计售价与市场近期交易价格进行比较，参照同一项目的预售单价或具有类似规模、用途及地点的可比较物业的现行市场价格；</p> <p>3) 将估计的销售费用以及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较；</p> <p>4) 将在在建开发物业至完工时估计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行比较，并对大额已签署的施工合同进行抽查或与南山控股同类竣工物业的实际成本进行比较。</p>
关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
资产支持专项计划的会计处理	
<p>于2020年12月，南山控股以其下属全资子公司持有的两处物流产业园为标的资产，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司发起设立的资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)发行资产支持证券。此后，南山控股通过下属子公司认购了专项计划发行的权益级证券20%的份额；并将持有的上述物流产业园所属两家公司100%的股权合计作价人民币1,587,950,000.00元，置换专项计划持有的两家公司100%的股权。</p> <p>管理层在综合考虑相关事实和情况的基础上，认为南山控股不对专项计划拥有控制权，已转让的上述两家物流产业园子公司也不再被纳入合并范围，南山控股从而将股权置换的对价高于已转让的子公司账面净资产的差额人民币1,248,151,604.51元，确认为投资收益。</p> <p>上述资产证券化交易的金额重大，相关的会计处理对南山控股合并财务报表的影响重大；此外，南山控股对专项计划不拥有控制权涉及管理层的重大会计判断，因此我们将该事项作为关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注七、51.投资收益和附注八、3.处置子公司</p>	<p>我们在审计过程中对资产支持专项计划执行了以下程序：</p> <p>1) 了解、评估及测试与该交易相关的内部控制；</p> <p>2) 检查专项计划及相关的交易合同、协议和公告及其他支持性文件；</p> <p>3) 了解管理层在评估是否控制专项计划时所考虑的相关事实和分析；</p> <p>4) 对管理层关于南山控股不对专项计划拥有控制权的会计判断进行评估，并将管理层在判断中使用的数据核对至合同、相关支持性的历史数据及趋势分析等文件。</p> <p>5) 检查相关会计处理。</p>

四、其他信息

南山控股管理层对其他信息负责。其他信息包括半年度报告中涵盖的信息，但不包括财务报表和我们的审计报告。

我们对财务报表发表的审计意见不涵盖其他信息，我们也不对其他信息发表任何形式的鉴证结论。

结合我们对财务报表的审计，我们的责任是阅读其他信息，在此过程中，考虑其他信息是否与财务报表或我们在审计过程中了解到的情况存在重大不一致或者似乎存在重大错报。

基于我们已执行的工作，如果我们确定其他信息存在重大错报，我们应当报告该事实。在这方面，我们无任何事项需要报告。

五、管理层和治理层对财务报表的责任

管理层负责按照企业会计准则的规定编制财务报表，使其实现公允反映，并设计、执行和维护必要的内部控制，以使财务报表不存在由于舞弊或错误导致的重大错报。

在编制财务报表时，管理层负责评估南山控股的持续经营能力，披露与持续经营相关的事项（如适用），并运用持续经营假设，除非计划进行清算、终止运营或别无其他现实的选择。

治理层负责监督南山控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

我们的目标是对财务报表整体是否不存在由于舞弊或错误导致的重大错报获取合理保证，并出具包含审计意见的审计报告。合理保证是高水平的保证，但并不能保证按照审计准则执行的审计在某一重大错报存在时总能发现。错报可能由于舞弊或错误导致，如果合理预期错报单独或汇总起来可能影响财务报表使用者依据财务报表作出的经济决策，则通常认为错报是重大的。

在按照审计准则执行审计工作的过程中，我们运用职业判断，并保持职业怀疑。同时，我们也执行以下工作：

（1）识别和评估由于舞弊或错误导致的财务报表重大错报风险，设计和实施审计程序以应对这些风险，并获取充分、适当的审计证据，作为发表审计意见的基础。由于舞弊可能涉及串通、伪造、故意遗漏、虚假陈述或凌驾于内部控制之上，未能发现由于舞弊导致的重大错报的风险高于未能发现由于错误导致的重大错报的风险。

（2）了解与审计相关的内部控制，以设计恰当的审计程序，但目的并非对内部控制的有效性发表意见。

（3）评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

（4）对管理层使用持续经营假设的恰当性得出结论。同时，根据获取的审计证据，就可能导致对南山控股持续经营能力产生重大疑虑的事项或情况是否存在重大不确定性得出结论。如果我们得出结论认为存在重大不确定性，审计准则要求我们在审计报告中提请报表使用者注意财务报表中的相关披露；如果披露不充分，我们应当发表非无保留意见。我们的结论基于截至审计报告日可获得的信息。然而，未来的事项或情况可能导致南山控股不能持续经营。

（5）评价财务报表的总体列报（包括披露）、结构和内容，并评价财务报表是否公允反映相关交易和事项。

（6）就南山控股中实体或业务活动的财务信息获取充分、适当的审计证据，以对财务报表发表审计意见。我们负责指导、监督和执行集团审计，并对审计意见承担全部责任。

我们与治理层就计划的审计范围、时间安排和重大审计发现等事项进行沟通，包括沟通我们在审计中识别出的值得关注的内部控制缺陷。

我们还就已遵守与独立性相关的职业道德要求向治理层提供声明，并与治理层沟通可能被合理认为影响我们独立性的所有关系和其他事项，以及相关的防范措施（如适用）。

从与治理层沟通过的事项中，我们确定哪些事项对本期财务报表审计最为重要，因而构成关键审计事项。我们在审计报告中描述这些事项，除非法律法规禁止公开披露这些事项，或在极少数情形下，如果合理预期在审计报告中沟通某事项造成的负面后果超过在公众利益方面产生的益处，我们确定不应在审计报告中沟通该事项。

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：王兰萍（项目合伙人）

中国注册会计师：胡晓雁

中国 北京

2021年4月7日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：元

1、合并资产负债表

编制单位：深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2020 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	8,350,601,939.41	6,820,046,578.29
结算备付金	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	52,384,523.98	68,941,119.80
应收账款	1,254,403,293.66	949,601,710.56
应收款项融资	20,900,105.60	35,410,354.75
预付款项	67,130,510.95	92,929,896.18
应收保费	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00
其他应收款	1,740,427,046.29	1,464,755,837.06
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	20,927,718,149.11	16,780,171,058.14
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	497,062.98	134,440,589.79
其他流动资产	1,439,353,494.87	1,897,990,862.23
流动资产合计	33,853,416,126.85	28,244,288,006.80
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	0.00	540,000,000.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	599,939.73	211,975.20
长期股权投资	1,143,585,520.93	1,040,813,569.56
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	16,239,651.82	3,729,838.18
投资性房地产	4,799,168,817.92	3,567,200,178.98
固定资产	2,602,602,904.73	2,367,976,244.90
在建工程	3,397,637,357.29	2,335,226,303.05
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	5,263,446,501.89	4,287,508,570.67
开发支出	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	77,636,033.87	49,658,757.85
递延所得税资产	395,467,211.89	222,290,712.58
其他非流动资产	737,018,817.58	609,173,822.96
非流动资产合计	18,444,535,876.20	15,034,923,092.48
资产总计	52,297,952,003.05	43,279,211,099.28
流动负债：		
短期借款	3,233,933,026.41	1,952,545,812.49
向中央银行借款	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	135,688,454.03	182,656,374.88
应付账款	1,823,447,692.81	2,053,081,039.18
预收款项	6,478,064.14	6,156,339,616.59
合同负债	6,040,373,226.82	0.00
卖出回购金融资产款	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
应付职工薪酬	163,484,938.92	126,212,334.00
应交税费	1,298,386,646.03	670,177,450.07
其他应付款	3,610,660,818.72	3,357,217,797.07
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	111,731,154.44	11,173,410.24
应付手续费及佣金	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	1,503,266,090.09	2,476,091,423.78
其他流动负债	3,797,245,093.46	3,060,180,443.68
流动负债合计	21,612,964,051.43	20,034,502,291.74
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	11,569,843,894.39	6,180,740,545.44
应付债券	3,000,797,913.65	2,079,665,000.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	3,162,963.90	3,162,963.90
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	438,033.74
递延收益	350,135,610.69	169,260,432.93
递延所得税负债	327,436,287.45	20,446,957.65
其他非流动负债	3,541,377,644.84	3,131,071,375.04
非流动负债合计	18,792,754,314.92	11,584,785,308.70
负债合计	40,405,718,366.35	31,619,287,600.44
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	2,567,899,285.13	2,888,311,898.64
减：库存股	0.00	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他综合收益	717,129.67	821,037.04
专项储备	4,697,666.90	4,439,824.24
盈余公积	328,992,672.72	299,401,667.94
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	3,875,896,129.27	2,736,768,784.92
归属于母公司所有者权益合计	9,485,985,396.69	8,637,525,725.78
少数股东权益	2,406,248,240.01	3,022,397,773.06
所有者权益合计	11,892,233,636.70	11,659,923,498.84
负债和所有者权益总计	52,297,952,003.05	43,279,211,099.28

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
流动资产：		
货币资金	296,452,567.70	142,920,587.55
交易性金融资产	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	0.00	9,373,393.39
应收账款	39,672,692.40	153,131,403.11
应收款项融资	723,305.01	500,000.00
预付款项	0.00	475,845.84
其他应收款	9,135,812,811.83	6,972,090,221.69
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	1,357,893,009.42	988,321,906.65
存货	33,638,147.41	37,361,981.02
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	4,924,830.63	6,043,206.38
流动资产合计	9,511,224,354.98	7,321,896,638.98
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00
长期股权投资	7,954,641,501.29	7,821,744,770.49
其他权益工具投资	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00
投资性房地产	90,674,396.46	99,783,035.80
固定资产	22,894,727.55	21,435,219.83
在建工程	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00
无形资产	190,664,456.23	226,142,974.75
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	4,103,193.90	5,304,580.44
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	10,596,908.58	3,677,788.83
非流动资产合计	8,273,575,184.01	8,178,088,370.14
资产总计	17,784,799,538.99	15,499,985,009.12
流动负债：		
短期借款	2,051,333,429.47	1,251,721,729.16
交易性金融负债	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00
应付账款	623,566.38	14,930,163.51
预收款项	0.00	4,009,605.44
合同负债	1,609,240.79	0.00
应付职工薪酬	28,059,769.39	20,904,817.64
应交税费	9,410,285.27	2,819,899.00
其他应付款	938,691,900.22	863,567,273.58
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00

项目	2020 年 12 月 31 日	2019 年 12 月 31 日
一年内到期的非流动负债	67,482,224.24	932,097,252.52
其他流动负债	2,168,557,950.52	1,356,830,195.84
流动负债合计	5,265,768,366.28	4,446,880,936.69
非流动负债：		
长期借款	3,490,702,089.73	2,125,000,000.00
应付债券	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00
递延收益	907,477.45	938,418.85
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	1,494,185,196.61	1,544,575,141.77
非流动负债合计	4,985,794,763.79	3,670,513,560.62
负债合计	10,251,563,130.07	8,117,394,497.31
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00
其他权益工具	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00
资本公积	4,312,270,349.09	4,300,480,614.06
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	2,500.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	202,169,116.25	172,578,111.47
未分配利润	311,014,430.58	201,746,773.28
所有者权益合计	7,533,236,408.92	7,382,590,511.81
负债和所有者权益总计	17,784,799,538.99	15,499,985,009.12

3、合并利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业总收入	11,232,385,825.42	7,242,301,418.73
其中：营业收入	11,232,385,825.42	7,242,301,418.73
利息收入	0.00	0.00
已赚保费	0.00	0.00
手续费及佣金收入	0.00	0.00
二、营业总成本	10,297,640,059.51	6,539,125,799.56
其中：营业成本	8,042,875,666.10	4,855,245,088.75
利息支出	0.00	0.00
手续费及佣金支出	0.00	0.00
退保金	0.00	0.00
赔付支出净额	0.00	0.00
提取保险责任合同准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	549,735,284.89	355,068,615.08
销售费用	282,347,177.64	250,495,083.66
管理费用	799,806,685.13	664,850,457.52
研发费用	27,310,620.93	25,256,745.00
财务费用	595,564,624.82	388,209,809.55
其中：利息费用	640,098,211.79	446,644,949.20
利息收入	68,940,194.54	59,285,860.56
加：其他收益	33,887,648.62	22,519,420.25
投资收益（损失以“-”号填列）	1,403,951,024.77	38,200,910.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	33,482,203.49	5,004,880.02
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益	0.00	0.00
汇兑收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	-1,490,186.36	-1,067,061.82
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-34,648,100.57	-4,862,165.78
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-55,265,463.84	-9,489,238.19
资产处置收益（损失以“-”号填列）	27,664,782.93	-705,501.59
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	2,308,845,471.46	747,771,982.60

项目	2020 年度	2019 年度
加：营业外收入	66,077,743.80	49,008,190.70
减：营业外支出	8,392,975.12	13,755,085.66
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	2,366,530,240.14	783,025,087.64
减：所得税费用	689,833,960.92	305,161,480.69
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	1,676,696,279.22	477,863,606.95
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	1,676,696,279.22	477,863,606.95
2.终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
（二）按所有权归属分类		
1.归属于母公司股东的净利润	1,300,694,643.97	403,475,743.20
2.少数股东损益	376,001,635.25	74,387,863.75
六、其他综合收益的税后净额	-103,907.37	7,248.31
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-103,907.37	7,248.31
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-103,907.37	7,248.31
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	-103,907.37	7,248.31
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额	0.00	0.00
七、综合收益总额	1,676,592,371.85	477,870,855.26
归属于母公司所有者的综合收益总额	1,300,590,736.60	403,482,991.51
归属于少数股东的综合收益总额	376,001,635.25	74,387,863.75
八、每股收益：		

项目	2020 年度	2019 年度
（一）基本每股收益	0.48	0.15
（二）稀释每股收益	0.48	0.15

本期发生同一控制下企业合并的，被合并方在合并前实现的净利润为：-1,180,505.99 元，上期被合并方实现的净利润为：-4,234,205.42 元。

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：曾鹏

4、母公司利润表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、营业收入	98,431,402.06	162,327,167.71
减：营业成本	55,471,709.63	125,950,179.69
税金及附加	2,644,746.13	3,636,283.60
销售费用	130,168.41	836,217.74
管理费用	98,295,504.44	92,965,786.49
研发费用	0.00	0.00
财务费用	173,761,829.23	162,951,532.76
其中：利息费用	410,894,196.02	294,059,401.98
利息收入	243,799,325.89	134,305,812.76
加：其他收益	214,783.89	30,819.84
投资收益（损失以“-”号填列）	500,610,636.17	417,540,095.41
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	58,689,357.29	17,540,095.41
以摊余成本计量的金融资产终止确认收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
净敞口套期收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
公允价值变动收益（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-4,055,149.90	-65,544,330.37
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	27,810,231.61	-12,540.84
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	292,707,945.99	128,001,211.47
加：营业外收入	4,048,331.56	13,176,217.02
减：营业外支出	846,229.72	61,243.65
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	295,910,047.83	141,116,184.84
减：所得税费用	0.00	0.00

项目	2020 年度	2019 年度
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	295,910,047.83	141,116,184.84
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	295,910,047.83	141,116,184.84
（二）终止经营净利润（净亏损以“-”号填列）	0.00	0.00
五、其他综合收益的税后净额	-2,500.00	-14,503.35
（一）不能重分类进损益的其他综合收益	0.00	0.00
1.重新计量设定受益计划变动额	0.00	0.00
2.权益法下不能转损益的其他综合收益	0.00	0.00
3.其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00
4.企业自身信用风险公允价值变动	0.00	0.00
5.其他	0.00	0.00
（二）将重分类进损益的其他综合收益	-2,500.00	-14,503.35
1.权益法下可转损益的其他综合收益	0.00	0.00
2.其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00
3.金融资产重分类计入其他综合收益的金额	0.00	0.00
4.其他债权投资信用减值准备	0.00	0.00
5.现金流量套期储备	0.00	0.00
6.外币财务报表折算差额	0.00	0.00
7.其他	-2,500.00	-14,503.35
六、综合收益总额	295,907,547.83	141,101,681.49
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	13,454,571,170.39	9,409,421,938.52
客户存款和同业存放款项净增加额	0.00	0.00
向中央银行借款净增加额	0.00	0.00
向其他金融机构拆入资金净增加额	0.00	0.00
收到原保险合同保费取得的现金	0.00	0.00

项目	2020 年度	2019 年度
收到再保业务现金净额	0.00	0.00
保户储金及投资款净增加额	0.00	0.00
收取利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
拆入资金净增加额	0.00	0.00
回购业务资金净增加额	0.00	0.00
代理买卖证券收到的现金净额	0.00	0.00
收到的税费返还	156,175,491.29	57,589,045.75
收到其他与经营活动有关的现金	649,982,405.53	593,614,797.46
经营活动现金流入小计	14,260,729,067.21	10,060,625,781.73
购买商品、接受劳务支付的现金	12,736,751,383.34	9,194,777,759.57
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	784,350,354.82	735,263,039.33
支付的各项税费	1,035,573,097.10	1,934,824,208.19
支付其他与经营活动有关的现金	1,100,379,313.76	528,525,491.52
经营活动现金流出小计	15,657,054,149.02	12,393,390,498.61
经营活动产生的现金流量净额	-1,396,325,081.81	-2,332,764,716.88
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	702,129,156.01	4,415,629.97
取得投资收益收到的现金	129,418,388.13	39,240,850.17
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	58,474,824.95	22,358,349.56
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	181,292,299.00	66,703,979.57
收到其他与投资活动有关的现金	2,780,385,780.16	3,315,192.70
投资活动现金流入小计	3,851,700,448.25	136,034,001.97
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,592,085,076.52	2,268,575,626.84
投资支付的现金	301,392,000.00	621,427,610.30
质押贷款净增加额	0.00	0.00

项目	2020 年度	2019 年度
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	494,506,761.91	75,631,950.00
支付其他与投资活动有关的现金	275,065,462.30	502,319,896.32
投资活动现金流出小计	5,663,049,300.73	3,467,955,083.46
投资活动产生的现金流量净额	-1,811,348,852.48	-3,331,921,081.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	129,715,592.40	136,590,000.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	129,715,592.40	136,590,000.00
取得借款收到的现金	21,323,212,481.13	18,635,762,837.72
收到其他与筹资活动有关的现金	943,423,000.00	1,402,282,784.26
筹资活动现金流入小计	22,396,351,073.53	20,174,635,621.98
偿还债务支付的现金	14,122,160,760.29	11,431,800,766.37
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,371,966,549.18	930,744,212.60
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	77,256,743.58	170,145,501.11
支付其他与筹资活动有关的现金	2,287,335,651.65	642,467,085.00
筹资活动现金流出小计	17,781,462,961.12	13,005,012,063.97
筹资活动产生的现金流量净额	4,614,888,112.41	7,169,623,558.01
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-6,254,829.79	6,585,042.00
五、现金及现金等价物净增加额	1,400,959,348.33	1,511,522,801.64
加：期初现金及现金等价物余额	6,577,203,783.93	5,065,680,982.29
六、期末现金及现金等价物余额	7,978,163,132.26	6,577,203,783.93

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2020 年度	2019 年度
一、经营活动产生的现金流量：		
销售商品、提供劳务收到的现金	183,125,615.26	188,963,423.59
收到的税费返还	0.00	0.00
收到其他与经营活动有关的现金	431,691,309.09	38,716,688.78
经营活动现金流入小计	614,816,924.35	227,680,112.37
购买商品、接受劳务支付的现金	48,321,288.39	145,359,496.03
支付给职工以及为职工支付的现金	59,894,510.67	54,526,440.93

项目	2020 年度	2019 年度
支付的各项税费	7,401,139.25	13,513,040.72
支付其他与经营活动有关的现金	28,861,074.27	82,090,476.72
经营活动现金流出小计	144,478,012.58	295,489,454.40
经营活动产生的现金流量净额	470,338,911.77	-67,809,342.03
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	0.00	0.00
取得投资收益收到的现金	12,000,000.00	20,000,000.00
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	56,084,600.00	451,000.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	2,014,487,369.35	1,221,568,309.31
投资活动现金流入小计	2,082,571,969.35	1,242,019,309.31
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	15,512,852.42	23,146,262.06
投资支付的现金	79,979,125.03	565,678,509.35
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	0.00
支付其他与投资活动有关的现金	4,354,119,968.01	3,162,000,000.00
投资活动现金流出小计	4,449,611,945.46	3,750,824,771.41
投资活动产生的现金流量净额	-2,367,039,976.11	-2,508,805,462.10
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	0.00	0.00
取得借款收到的现金	5,581,962,520.60	8,703,453,289.37
收到其他与筹资活动有关的现金	500,000,000.00	955,990,000.00
筹资活动现金流入小计	6,081,962,520.60	9,659,443,289.37
偿还债务支付的现金	3,456,167,988.34	6,859,597,350.84
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	565,948,692.08	301,221,950.76
支付其他与筹资活动有关的现金	9,613,000.00	2,010,250.00
筹资活动现金流出小计	4,031,729,680.42	7,162,829,551.60
筹资活动产生的现金流量净额	2,050,232,840.18	2,496,613,737.77
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	204.31	-303,183.78
五、现金及现金等价物净增加额	153,531,980.15	-80,304,250.14
加：期初现金及现金等价物余额	142,920,587.55	223,224,837.69
六、期末现金及现金等价物余额	296,452,567.70	142,920,587.55

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度													少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益											小计			
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润		其他		
	优先股	永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,669,736,985.81	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,729,319,019.25	0.00	8,411,501,047.28	3,022,397,773.06	11,433,898,820.34
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	25,075,090.91	0.00	25,075,090.91	0.00	25,075,090.91
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	218,574,912.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,449,765.67	0.00	226,024,678.50	0.00	226,024,678.50
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,888,311,898.64	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,761,843,875.83	0.00	8,662,600,816.69	3,022,397,773.06	11,684,998,589.75
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-320,412,613.51	0.00	-103,907.37	257,842.66	29,591,004.78	0.00	1,114,052,253.44	0.00	823,384,580.00	-616,149,533.05	207,235,046.95
（一）综合	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-103,907.37	0.00	0.00	0.00	1,300,694,643.97	0.00	1,300,590,736.60	376,001,635.25	1,676,592,371.85

收益总额																
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-320,412,613.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-320,412,613.51	-814,348,703.06	-1,134,761,316.57	
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	184,715,592.40	184,715,592.40	
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,000,000,000.00	-1,000,000,000.00		
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	11,362,736.12	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,362,736.12	426,998.91	11,789,735.03	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-331,775,349.63	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-331,775,349.63	508,705.63	-331,266,644.00	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	0.00	-186,642,390.53	0.00	-157,051,385.75	-177,814,487.78	-334,865,873.53	
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	0.00	-29,591,004.78	0.00	0.00	0.00	0.00	
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75	-111,731,154.44	-268,782,540.19	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-66,083,333.34	-66,083,333.34	
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	

1. 资本公积 转增资本 (或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积 转增资本 (或股本)	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积 弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益 计划变动额 结转留存收 益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合 收益结转留 存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(五) 专项 储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	257,842.66	0.00	0.00	0.00	0.00	257,842.66	12,022.54	269,865.20	
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,436,793.30	0.00	0.00	0.00	0.00	1,436,793.30	63,750.77	1,500,544.07	
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,178,950.64	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,178,950.64	-51,728.23	-1,230,678.87	
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
四、本期期 末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,567,899,285.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,875,896,129.27	0.00	9,485,985,396.69	2,406,248,240.01	11,892,233,636.70

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度														
	归属于母公司所有者权益												少数股东权益	所有者权益合计	
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他			小计
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,743,722,207.55	0.00	652,079.14	8,277,411.57	285,290,049.46	0.00	2,335,219,328.14	0.00	8,080,943,588.86	2,714,556,062.34	10,795,499,651.20
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	161,709.59	0.00	0.00	0.00	8,288,989.78	0.00	8,450,699.37	0.00	8,450,699.37
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	0.00	0.00	0.00	0.00	89,084,912.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,896,342.28	0.00	92,981,255.11	23,481,766.38	116,463,021.49
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,832,807,120.38	0.00	813,788.73	8,277,411.57	285,290,049.46	0.00	2,347,404,660.20	0.00	8,182,375,543.34	2,738,037,828.72	10,920,413,372.06
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	55,504,778.26	0.00	7,248.31	-3,837,587.33	14,111,618.48	0.00	389,364,124.72	0.00	455,150,182.44	284,359,944.34	739,510,126.78
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	7,248.31	0.00	0.00	0.00	403,475,743.20	0.00	403,482,991.51	74,387,863.75	477,870,855.26
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	55,504,778.26	0.00	0.00	-991,359.32	0.00	0.00	0.00	0.00	54,513,418.94	287,050,706.55	341,564,125.49

1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	152,769,845.60	152,769,845.60
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	8,572,068.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,572,068.99	325,153.44	8,897,222.43
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	46,932,709.27	0.00	0.00	-991,359.32	0.00	0.00	0.00	0.00	45,941,349.95	133,955,707.51	179,897,057.46
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	0.00	-14,111,618.48	0.00	0.00	0.00	-77,076,188.02	-77,076,188.02
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	0.00	-14,111,618.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 提取一般风险准备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,173,410.24	-11,173,410.24
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-65,902,777.78	-65,902,777.78
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

4. 设定受益计划 变动额结转留存 收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益 结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,846,228.01	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,846,228.01	-2,437.94	-2,848,665.95	
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,545,971.67	0.00	0.00	0.00	0.00	1,545,971.67	61,789.62	1,607,761.29	
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,392,199.68	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,392,199.68	-64,227.56	-4,456,427.24	
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,888,311,898.64	0.00	821,037.04	4,439,824.24	299,401,667.94	0.00	2,736,768,784.92	0.00	8,637,525,725.78	3,022,397,773.06	11,659,923,498.84

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2020 年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合 收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81

三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03	0.00	-2,500.00	0.00	29,591,004.78	109,267,657.30	0.00	150,645,897.11
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,500.00	0.00	0.00	295,910,047.83	0.00	295,907,547.83
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	11,789,735.03
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	-186,642,390.53	0.00	-157,051,385.75
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	29,591,004.78	-29,591,004.78	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-157,051,385.75	0.00	-157,051,385.75
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(六) 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,312,270,349.09	0.00	0.00	0.00	202,169,116.25	311,014,430.58	0.00	7,533,236,408.92

上期金额

单位：元

项目	2019 年年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,374,494,211.62	0.00	0.00	0.00	158,466,492.99	71,642,088.26	0.00	7,312,385,305.87
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	17,003.35	0.00	0.00	3,100,118.66	0.00	3,117,122.01
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,374,494,211.62	0.00	17,003.35	0.00	158,466,492.99	74,742,206.92	0.00	7,315,502,427.88
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,013,597.56	0.00	-14,503.35	0.00	14,111,618.48	127,004,566.36	0.00	67,088,083.93
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,503.35	0.00	0.00	141,116,184.84	0.00	141,101,681.49
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,013,597.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-74,013,597.56
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	-82,910,819.99	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-82,910,819.99
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	8,897,222.43	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,897,222.43
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	-14,111,618.48	0.00	0.00

1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,618.48	-14,111,618.48	0.00	0.00
2. 对所有者（或股东）的分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,300,480,614.06	0.00	2,500.00	0.00	0.00	172,578,111.47	201,746,773.28	0.00	7,382,590,511.81

三、公司基本情况

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“本公司”）是在中华人民共和国广东省深圳市注册的股份有限公司，于2001年3月1日成立。本公司所发行人民币普通股A股股票，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路8号南山开发集团赤湾总部大厦2501。

本公司及其附属子公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：物业租赁，物业管理；供应链管理，物流信息咨询；投资咨询；房地产开发业务；企业管理咨询，财务咨询；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务，代理海上石油后勤服务；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产（由分支机构经营）、销售、租赁及相关服务（涉及资质的凭资质证经营）；与船舶舱室配套产品的售后服务；以受让应收账款的方式提供贸易融资（以上经营范围涉及国家专项、专营规定的，按相关规定办理）。

本集团的母公司和最终母公司为于中国成立的中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）。

本财务报表业经本公司董事会于2021年4月7日决议批准。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年变化情况参见附注八。

四、财务报表的编制基础

1、编制基础

本财务报表按照财政部颁布的《企业会计准则—基本准则》以及其后颁布及修订的具体会计准则、应用指南、解释以及其他相关规定（统称“企业会计准则”）编制。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

编制本财务报表时，除某些金融工具外，均以历史成本为计价原则。资产如果发生减值，则按照相关规定计提相应的减值准备。

五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及本集团2020年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2020年12月31日的财务状况以及2020年度的经营成果和现金流量。

2、会计期间

本集团会计年度采用公历年度，即每年自1月1日起至12月31日止。本财务报表所载财务信息的会计期间为2020年1月1日起至2020年12月31日止12个月期间（以下统称“2020年度”）。

3、营业周期

本集团营业周期为12个月。

4、记账本位币

本集团记账本位币和编制本财务报表所采用的货币均为人民币。除有特别说明外，均以人民币元为单位表示。

5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。同一控制下企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

合并方在同一控制下企业合并中取得的资产和负债（包括最终控制方收购被合并方而形成的商誉），按合并日在最终控制方财务报表中的账面价值为基础进行相关会计处理。合并方取得的净资产账面价值与支付的合并对价的账面价值（或发行股份面值总额的差额），调整资本公积中的股本溢价及原制度资本公积转入的余额，不足冲减的则调整留存收益。

非同一控制下企业合并

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。非同一控制下企业合并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

非同一控制下企业合并中所取得的被购买方可辨认资产、负债及或有负债在收购日以公允价值计量。

支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和大于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的差额，确认为商誉，并以成本减去累计减值损失进行后续计量。支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，对取得的被购买方各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值以及支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）及购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值的计量进行复核，复核后支付的合并对价的公允价值（或发行的权益性证券的公允价值）与购买日之前持有的被购买方的股权的公允价值之和仍小于合并中取得的被购买方可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益。

通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，对于购买日之前持有的被购买方的长期股权投资，按照该长期股权投资在购买日的公允价值进行重新计量，公允价值与其账面价值的差额计入当期损益；购买日之前持有的被购买方的长期股权投资在权益法核算下的其他综合收益，采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，除净损益、其他综合收益和利润分配外的其他股东权益变动，转为购买日所属当期损益。对于购买日之前持有的被购买方的权益工具投资，该权益工具投资在购买日之前累计在其他综合收益的公允价值变动转入留存损益。

6、合并财务报表的编制方法

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，包括本公司及全部子公司的财务报表。子公司，是指被本公司控制的主体（含企业、被投资单位中可分割的部分，以及本公司所控制的结构化主体等）。

编制合并财务报表时，子公司采用与本公司一致的会计年度和会计政策。本集团内部各公司之间的所有交易产生的资产、负债、权益、收入、费用和现金流量于合并时全额抵销。

子公司少数股东分担的当期亏损超过了少数股东在该子公司年初股东权益中所享有的份额的，其余金额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下企业合并取得的子公司，被购买方的经营成果和现金流量自本集团取得控制权之日起纳入合并财务报表，直至本集团对其控制权终止。在编制合并财务报表时，以购买日确定的各项可辨认资产、负债及或有负债的公允价值为基础对子公司的财务报表进行调整。

对于通过同一控制下企业合并取得的子公司，被合并方的经营成果和现金流量自合并当期年初纳入合并财务报表。编制比较合并财务报表时，对前期财务报表的相关项目进行调整，视同合并后形成的报告主体自最终控制方开始实施控制时一直存在。

如果相关事实和情况的变化导致对控制要素中的一项或多项发生变化的，本集团重新评估是否控制被投资方。

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与处置投资对应的享有该子公司净资产份额的差额，在合并财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，不属于一揽子交易的，对每一项交易区分是否丧失控制权进行相应的会计处理。不丧失控制权的，少数股东权益发生变化作为权益性交易处理。丧失控制权的，对于剩余股权，按照其在丧失控制权日的公允价值进行重新计量；处置股权取得的对价与剩余股权公允价值之和，减去按原持股比例计算应享有原有子公司自购买日开始持续计算的净资产的份额之间的差额，计入丧失控制权当期损益；存在对该子公司的商誉的，在计算确定处置子公司损益时，扣除该项商誉的金额；与原有子公司股权投资相关的其他综合收益，在丧失控制权时采用与子公司直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因原有子公司相关的除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在丧失控制权时转为当期损益。

7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

合营安排分为共同经营和合营企业。共同经营，是指合营方享有该安排相关资产且承担该安排相关负债的合营安排。合营企业，是指合营方仅对该安排的净资产享有权利的合营安排。

合营方确认其与共同经营中利益份额相关的下列项目：确认单独所持有的资产，以及按其份额确认共同持有的资产；确认单独所承担的负债，以及按其份额确认共同承担的负债；确认出售其享有的共同经营产出份额所产生的收入；按其份额确认共同经营因出售产出所产生的收入；确认单独所发生的费用，以及按其份额确认共同经营发生的费用。

8、现金及现金等价物的确定标准

现金，是指本集团的库存现金以及可以随时用于支付的存款；现金等价物，是指本集团持有的期限短、流动性强、易于转换为已知金额的现金、价值变动风险很小的投资。

9、外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

外币交易在初始确认时，采用交易发生日的即期汇率将外币金额折算为记账本位币金额。于资产负债表日，对于外币货币性项目采用资产负债表日即期汇率折算。由此产生的结算和货币性项目折算差额，除属于与购建符合资本化条件的资产相关的外币专门借款产生的差额按照借款费用资本化的原则处理之外，均计入当期损益。以历史成本计量的外币非货币性项目，仍采用交易发生日的即期汇率折算，不改变其记账本位币金额。以公允价值计量的外币非货币性项目，采用公允价值确定日的即期汇率折算，由此产生的差额根据非货币性项目的性质计入当期损益或其他综合收益。

对于境外经营，本集团在编制财务报表时将其记账本位币折算为人民币：对资产负债表中的资产和负债项目，采用资产负债表日的即期汇率折算，股东权益项目除“未分配利润”项目外，其他项目采用发生时的即期汇率折算；利润表中的收入和费用项目，采用交易发生日的即期汇率折算。按照上述折算产生的外币财务报表折算差额，确认为其他综合收益。处置境外经营时，将与该境外经营相关的其他综合收益转入处置当期损益，部分处置的按处置比例计算。

外币现金流量以及境外子公司的现金流量，采用现金流量发生日的即期汇率折算。汇率变动对现金的影响额作为调节项

目，在现金流量表中单独列报。

10、金融工具

金融工具，是指形成一个企业的金融资产，并形成其他单位的金融负债或权益工具的合同。

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

满足下列条件的，终止确认金融资产（或金融资产的一部分，或一组类似金融资产的一部分），即从其账户和资产负债表内予以转销：

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

(2) 转移了收取金融资产现金流量的权利，或在“过手协议”下承担了及时将收取的现金流量全额支付给第三方的义务；并且(a)实质上转让了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，或(b)虽然实质上既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬，但放弃了对该金融资产的控制。

如果金融负债的责任已履行、撤销或届满，则对金融负债进行终止确认。如果现有金融负债被同一债权人以实质上几乎完全不同条款的另一金融负债所取代，或现有负债的条款几乎全部被实质性修改，则此类替换或修改作为终止确认原负债和确认新负债处理，差额计入当期损益。

以常规方式买卖金融资产，按交易日会计进行确认和终止确认。常规方式买卖金融资产，是指按照合同条款的约定，在法规或通行惯例规定的期限内收取或交付金融资产。交易日，是指本集团承诺买入或卖出金融资产的日期。

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产、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。

金融资产在初始确认时以公允价值计量，但是因销售商品或提供服务等产生的应收账款或应收票据未包含重大融资成分或不考虑不超过一年的融资成分的，按照交易价格进行初始计量。

对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，相关交易费用直接计入当期损益，其他类别的金融资产相关交易费用计入其初始确认金额。

金融资产的后续计量取决于其分类：

以摊余成本计量的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类为以摊余成本计量的金融资产：管理该金融资产的业务模式是以收取合同现金流量为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入，其终止确认、修改或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的债务工具投资

金融资产同时符合下列条件的，分类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：本集团管理该金融资产的业务模式是既以收取合同现金流量为目标又以出售金融资产为目标；该金融资产的合同条款规定，在特定日期产生的现金流量仅为对本金和以未偿付本金金额为基础的利息的支付。此类金融资产采用实际利率法确认利息收入。除利息收入、减值损失及汇兑差额确认为当期损益外，其余公允价值变动计入其他综合收益。当金融资产终止确认时，之前计入其他综合收益的累计利得或损失从其他综合收益转出，计入当期损益。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

上述以摊余成本计量的金融资产和以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产之外的金融资产，分类为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有公允价值变动计入当期损益。

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、其他金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，其他金融负债的相关交易费用计入其初始

确认金额。

金融负债的后续计量取决于其分类：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，包括交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具）和初始确认时指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债。交易性金融负债（含属于金融负债的衍生工具），按照公允价值进行后续计量，所有公允价值变动均计入当期损益。对于指定为以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，按照公允价值进行后续计量，除由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益之外，其他公允价值变动计入当期损益；如果由本集团自身信用风险变动引起的公允价值变动计入其他综合收益会造成或扩大损益中的会计错配，本集团将所有公允价值变动（包括自身信用风险变动的影响金额）计入当期损益。

其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融资产减值

本集团以预期信用损失为基础，对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债务工具投资、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

对于不含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团运用简化计量方法，按照相当于整个存续期内的预期信用损失金额计量损失准备。

除上述采用简化计量方法以外的金融资产，本集团在每个资产负债表日评估其信用风险自初始确认后是否已经显著增加，如果信用风险自初始确认后未显著增加，处于第一阶段，本集团按照相当于未来12个月内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果信用风险自初始确认后已显著增加但尚未发生信用减值的，处于第二阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照账面余额和实际利率计算利息收入；如果初始确认后发生信用减值的，处于第三阶段，本集团按照相当于整个存续期内预期信用损失的金额计量损失准备，并按照摊余成本和实际利率计算利息收入。

本集团基于单项和组合评估金融工具的预期信用损失。本集团考虑了不同客户的信用风险特征，以账龄组合为基础评估以摊余成本计量的金融工具的预期信用损失。

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义、预期信用损失计量的假设等披露参见附注十、3。

当本集团不再合理预期能够全部或部分收回金融资产合同现金流量时，本集团直接减记该金融资产的账面余额。

金融工具抵销

同时满足下列条件的，金融资产和金融负债以相互抵销后的净额在资产负债表内列示：具有抵销已确认金额的法定权利，且该种法定权利是当前可执行的；计划以净额结算，或同时变现该金融资产和清偿该金融负债。

金融资产转移

本集团已将金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬转移给转入方的，终止确认该金融资产；保留了金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，不终止确认该金融资产。

本集团既没有转移也没有保留金融资产所有权上几乎所有的风险和报酬的，分别下列情况处理：放弃了对该金融资产控制的，终止确认该金融资产并确认产生的资产和负债；未放弃对该金融资产控制的，按照其继续涉入所转移金融资产的程度确认有关金融资产，并相应确认有关负债。

通过对所转移金融资产提供财务担保方式继续涉入的，按照金融资产的账面价值和财务担保金额两者之中的较低者，确认继续涉入形成的资产。财务担保金额，是指所收到的对价中，将被要求偿还的最高金额。

11、应收票据

参见附注五、10、金融工具。

12、应收账款

参见附注五、10、金融工具。

13、应收款项融资

参见附注五、10、金融工具。

14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见附注五、10、金融工具。

15、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

房地产开发业务存货包括开发成本和开发产品等。存货按成本进行初始计量。开发产品的成本包括土地出让金、基础配套设施支出、建筑安装工程支出、开发项目完工之前所发生的借款费用及开发过程中的其他相关费用。

生产制造业务存货包括采购成本、加工成本和其他成本。发出存货采用月末一次加权平均法确定其实际成本。周转材料包括低值易耗品和包装物等，低值易耗品和包装物采一次转销法进行摊销。

以出售为目的持有的集成房屋构件作为存货核算，以经营租赁赚取租金为目的持有的集成房屋构件作为固定资产核算。集成房屋构件按照成本进行初始计量，在完工时根据持有的目的分类为存货或者固定资产。

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。如果以前计提存货跌价准备的影响因素已经消失，使得存货的可变现净值高于其账面价值，则在原已计提的存货跌价准备金额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

可变现净值，是指在日常活动中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。计提存货跌价准备时，原材料按类别计提，产成品按单个存货项目计提。与在同一地区生产和销售的产品系列相关、具有相同或类似最终用途或目的，且难以与其他项目分开计量的存货，合并计提存货跌价准备。

16、合同资产

详见第十二节财务报告 第五重要会计政策及会计估计中“34 收入”的会计政策。

17、合同成本

与合同成本有关的资产

本集团与合同成本有关的资产包括合同取得成本。根据其流动性，分别列报在其他流动资产和其他非流动资产中。

本集团为取得合同发生的增量成本预期能够收回的，作为合同取得成本确认为一项资产，除非该资产摊销期限不超过一年。

本集团为履行合同发生的成本，不适用存货、固定资产或无形资产等相关准则的规范范围的，且同时满足下列条件的，作为合同履约成本确认为一项资产：

（1）该成本与一份当前或预期取得的合同直接相关，包括直接人工、直接材料、制造费用（或类似费用）、明确由客户

承担的成本以及仅因该合同而发生的其他成本：

- (2) 该成本增加了企业未来用于履行履约义务的资源；
- (3) 该成本预期能够收回。

本集团对与合同成本有关的资产采用与该资产相关的收入确认相同的基础进行摊销，计入当期损益。

与合同成本有关的资产，其账面价值高于下列两项差额的，本集团将超出部分计提减值准备，并确认为资产减值损失：

- (1) 企业因转让与该资产相关的商品预期能够取得的剩余对价；
- (2) 为转让该相关商品估计将要发生的成本。

以前期间减值的因素之后发生变化，使得(1)减(2)的差额高于该资产账面价值的，应当转回原已计提的资产减值准备，并计入当期损益，但转回后的资产账面价值不应超过假定不计提减值准备情况下该资产在转回日的账面价值。

18、债权投资

参见附注五、10、金融工具。

19、其他债权投资

参见附注五、10、金融工具。

20、长期应收款

参见附注五、10、金融工具。

21、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

长期股权投资在取得时以初始投资成本进行初始计量。通过同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并日取得被合并方所有者权益在最终控制方合并财务报表中的账面价值的份额作为初始投资成本；初始投资成本与合并对价账面价值之间差额，调整资本公积(不足冲减的，冲减留存收益)；合并日之前的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转。

通过非同一控制下企业合并取得的长期股权投资，以合并成本作为初始投资成本(通过多次交易分步实现非同一控制下企业合并的，以购买日之前所持被购买方的股权投资的账面价值与购买日新增投资成本之和作为初始投资成本)，合并成本包括购买方付出的资产、发生或承担的负债、发行的权益性证券的公允价值之和；购买日之前持有的因采用权益法核算而确认的其他综合收益，在处置该项投资时采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，在处置该项投资时转入当期损益；其中，处置后仍为长期股权投资的按比例结转，处置后转换为金融工具的则全额结转；购买日之前持有的股权投资作为金融工具计入其他综合收益的累计公允价值变动在改按成本法核算时全部转入留存收益。除企业合并形成的长期股权投资以外方式取得的长期股权投资，按照下列方法确定初始投资成本：支付现金取得的，以实际支付的购买价款及与取得长期股权投资直接相关的费用、税金及其他必要支出作为初始投资成本；发行权益性证券取得的，以发行权益性证券的公允价值作为初始投资成本；通过非货币性资产交换取得的，按照《企业会计准则第7号——非货币性资产交换》确定初始投资成本；通过债务重组取得的，按照《企业会计准则第12号——债务重组》确定初始投资成本。

本公司能够对被投资单位实施控制的长期股权投资，在本公司个别财务报表中采用成本法核算。控制，是指拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响回报金额。

采用成本法时，长期股权投资按初始投资成本计价。追加或收回投资的，调整长期股权投资的成本。被投资单位宣告分派的现金股利或利润，确认为当期投资收益。

本集团对被投资单位具有共同控制或重大影响的，长期股权投资采用权益法核算。共同控制，是指按照相关约定对某项安排所共有的控制，并且该安排的相关活动必须经过分享控制权的参与方一致同意后才能决策。重大影响，是指对被投资单位的财务和经营政策有参与决策的权力，但并不能够控制或者与其他方一起共同控制这些政策的制定。

采用权益法时，长期股权投资的初始投资成本大于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，归入长期股权投资的初始投资成本；长期股权投资的初始投资成本小于投资时应享有被投资单位可辨认净资产公允价值份额的，其差额计入当期损益，同时调整长期股权投资的成本。

采用权益法时，取得长期股权投资后，按照应享有或应分担的被投资单位实现的净损益和其他综合收益的份额，分别确认投资损益和其他综合收益并调整长期股权投资的账面价值。在确认应享有被投资单位净损益的份额时，以取得投资时被投资单位可辨认资产等的公允价值为基础，按照本集团的会计政策及会计期间，并抵销与联营企业及合营企业之间发生的内部交易损益按照应享有的比例计算归属于投资方的部分（但内部交易损失属于资产减值损失的，应全额确认），对被投资单位的净利润进行调整后确认，但投出或出售的资产构成业务的除外。按照被投资单位宣告分派的利润或现金股利计算应享有的部分，相应减少长期股权投资的账面价值。本集团确认被投资单位发生的净亏损，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对被投资单位净投资的长期权益减记至零为限，本集团负有承担额外损失义务的除外。对于被投资单位除净损益、其他综合收益和利润分配以外股东权益的其他变动，调整长期股权投资的账面价值并计入股东权益。

处置长期股权投资，其账面价值与实际取得价款的差额，计入当期损益。采用权益法核算的长期股权投资，因处置终止采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，全部转入当期损益；仍采用权益法的，原权益法核算的相关其他综合收益采用与被投资单位直接处置相关资产或负债相同的基础进行会计处理并按比例转入当期损益，因被投资方除净损益、其他综合收益和利润分配以外的其他股东权益变动而确认的股东权益，按相应的比例转入当期损益。

通过多次交易分步处置对子公司股权投资直至丧失控制权，属于一揽子交易的，将各项交易作为一项处置子公司并丧失控制权的交易进行会计处理；但是，在丧失控制权之前每一次处置价款与所处置的股权对应的长期股权投资账面价值之间的差额，在个别财务报表中确认为其他综合收益，在丧失控制权时一并转入丧失控制权当期的损益。不属于一揽子交易的，对每一项交易分别进行会计处理。丧失控制权的，在个别财务报表中，对于剩余股权，处置后的剩余股权能够对原有子公司实施共同控制或重大影响的，确认为长期股权投资，按有关成本法转为权益法的相关规定进行会计处理；否则，确认为金融工具，在丧失控制之日的公允价值与账面价值间的差额计入当期损益。

22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

投资性房地产，是指为赚取租金或资本增值，或两者兼有而持有的房地产，包括已出租的建筑物。

投资性房地产按照成本进行初始计量。与投资性房地产有关的后续支出，如果与该资产有关的经济利益很可能流入且其成本能够可靠地计量，则计入投资性房地产成本。否则，于发生时计入当期损益。

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地产的预计使用寿命、净残值率及年折旧率列示如下：

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-50年	5.00%	1.90-4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本集团将该投资性房地产转换为固定资产。自用房地产的用途改变为赚取租金或资本增值时，自改变之日起，本集团将固定资产、存货转换为投资性房地产。发生转换时，以转换前的账面价值作为转换后的入账价值。

在资产负债表日有迹象表明投资性房地产发生减值的，按照账面价值高于可收回金额的差额计提相应的减值准备。

当投资性房地产被处置，或者永久退出使用且预计不能从其处置中取得经济利益时，终止确认该项投资性房地产。投资性房地产出售、转让、报废或毁损的处置收入扣除其账面价值和相关税费后的金额计入当期损益。

23、固定资产

（1）确认条件

固定资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认。与固定资产有关的后续支出，符合该确认条件的，计入固定资产成本，并终止确认被替换部分的账面价值；否则，在发生时计入当期损益。固定资产按照成本进行初始计量。购置固定资产的成本包括购买价款、相关税费、使固定资产达到预定可使用状态前所发生的可直接归属于该项资产的其他支出。

（2）折旧方法

类别	折旧方法	折旧年限	残值率	年折旧率
房屋及建筑物	年限平均法	5-50 年	5.00%	1.90-19.00%
经营租赁集成房屋构件	年限平均法	3-10 年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
塔式起重机及其配件	年限平均法	15 年	10.00%	6.00%
机器设备	年限平均法	3-20 年	5.00-10.00%	4.50-31.67%
运输设备	年限平均法	3-14 年	5.00-10.00%	6.43-31.67%
电子及其他设备	年限平均法	3-10 年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
港务设备	年限平均法	50 年	5.00%	1.90%

（3）融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

以融资租赁方式租入的固定资产采用与自有固定资产一致的政策计提租赁资产折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，在租赁资产使用寿命内计提折旧，无法合理确定租赁期届满能够取得租赁资产所有权的，在租赁期与租赁资产使用寿命两者中较短的期间内计提折旧。

本集团至少于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核，必要时进行调整。

24、在建工程

在建工程成本按实际工程支出确定，包括在建期间发生的各项必要工程支出、工程达到预定可使用状态前的应予资本化的借款费用以及其他相关费用等。

在建工程在达到预定可使用状态时转入固定资产或投资性房地产。

25、借款费用

借款费用，是指本集团因借款而发生的利息及其他相关成本，包括借款利息、折价或者溢价的摊销、辅助费用以及因外币借款而发生的汇兑差额等。

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本

化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

- (1) 资产支出已经发生；
- (2) 借款费用已经发生；
- (3) 为使资产达到预定可使用或者可销售状态所必要的购建或者生产活动已经开始。

购建或者生产符合资本化条件的资产达到预定可使用或者可销售状态时，借款费用停止资本化。之后发生的借款费用计入当期损益。

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1) 专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。
- (2) 占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

符合资本化条件的资产在购建或者生产过程中，发生除达到预定可使用或者可销售状态必要的程序之外的非正常中断、且中断时间连续超过 3 个月的，暂停借款费用的资本化。在中断期间发生的借款费用确认为费用，计入当期损益，直至资产的购建或者生产活动重新开始。

26、无形资产

(1) 计价方法、使用寿命、减值测试

无形资产仅在与其有关的经济利益很可能流入本集团，且其成本能够可靠地计量时才予以确认，并以成本进行初始计量。但非同一控制下企业合并中取得的无形资产，其公允价值能够可靠地计量的，即单独确认为无形资产并按照公允价值计量。

无形资产按照其能为本集团带来经济利益的期限确定使用寿命，无法预见其为本集团带来经济利益期限的作为使用寿命不确定的无形资产。

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40-50 年
软件及其他	3-10 年

本集团取得的土地使用权，通常作为无形资产核算。自行开发建造厂房等建筑物，相关的土地使用权和建筑物分别作为无形资产和固定资产核算。外购土地及建筑物支付的价款在土地使用权和建筑物之间进行分配，难以合理分配的，全部作为固定资产处理。

使用寿命有限的无形资产，在其使用寿命内采用直线法摊销。本集团至少于每年年度终了，对使用寿命有限的无形资产的使用寿命及摊销方法进行复核，必要时进行调整。

(2) 内部研究开发支出会计政策

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

27、长期资产减值

本集团对除存货、与合同成本有关的资产、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

本集团于资产负债表日判断资产是否存在可能发生减值的迹象，存在减值迹象的，本集团将估计其可收回金额，进行减值测试。对因企业合并所形成的商誉，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。对于尚未达到可使用状态的无形资产，也每年进行减值测试。

可收回金额根据资产的公允价值减去处置费用后的净额与资产预计未来现金流量的现值两者之间较高者确定。本集团以单项资产为基础估计其可收回金额；难以对单项资产的可收回金额进行估计的，以该资产所属的资产组为基础确定资产组的可收回金额。资产组的认定，以资产组产生的主要现金流入是否独立于其他资产或者资产组的现金流入为依据。

当资产或者资产组的可收回金额低于其账面价值时，本集团将其账面价值减记至可收回金额，减记的金额计入当期损益，同时计提相应的资产减值准备。

就商誉的减值测试而言，对于因企业合并形成的商誉的账面价值，自购买日起按照合理的方法分摊至相关的资产组；难以分摊至相关的资产组的，将其分摊至相关的资产组组合。相关的资产组或者资产组组合，是能够从企业合并的协同效应中受益的资产组或者资产组组合，且不大于本集团确定的报告分部。

对包含商誉的相关资产组或者资产组组合进行减值测试时，如与商誉相关的资产组或者资产组组合存在减值迹象的，首先对不包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，计算可收回金额，确认相应的减值损失。然后对包含商誉的资产组或者资产组组合进行减值测试，比较其账面价值与可收回金额，如可收回金额低于账面价值的，减值损失金额首先抵减分摊至资产组或者资产组组合中商誉的账面价值，再根据资产组或者资产组组合中除商誉之外的其他各项资产的账面价值所占比重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

28、长期待摊费用

长期待摊费用按实际发生额入账，在受益期或规定的期限内采用直线法摊销。如果长期待摊费用项目不能使以后会计期间受益，则将尚未摊销的该项目的摊余价值全部转入当期损益。

29、合同负债

本集团根据履行履约义务与客户付款之间的关系在资产负债表中列示合同负债。

本集团将已收或应收客户对价而应向客户转让商品的义务作为合同负债列示，如企业在转让承诺的商品之前已收取的款项。

30、职工薪酬

（1）短期薪酬的会计处理方法

在职工提供服务的会计期间，将实际发生的短期薪酬确认为负债，并计入当期损益或相关资产成本。

（2）离职后福利的会计处理方法

本集团的职工参加由当地政府管理的养老保险和失业保险，还参加了企业年金，相应支出在发生时计入相关资产成本或当期损益。

（3）辞退福利的会计处理方法

本集团向职工提供辞退福利的，在下列两者孰早日确认辞退福利产生的职工薪酬负债，并计入当期损益：企业不能单方面撤回因解除劳动关系计划或裁减建议所提供的辞退福利时；企业确认与涉及支付辞退福利的重组相关的成本或费用时。

31、预计负债

除了非同一控制下企业合并中的或有对价及承担的或有负债之外，当与或有事项相关的义务同时符合以下条件，本集团将其确认为预计负债：

- （1）该义务是本集团承担的现时义务；
- （2）该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团；
- （3）该义务的金额能够可靠地计量。

预计负债按照履行相关现时义务所需支出的最佳估计数进行初始计量，并综合考虑与或有事项有关的风险、不确定性和货币时间价值等因素。每个资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核。有确凿证据表明该账面价值不能反映当前最佳估计数的，按照当前最佳估计数对该账面价值进行调整。

32、股份支付

股份支付，分为以权益结算的股份支付。以权益结算的股份支付，是指本集团为获取服务以股份或其他权益工具作为对价进行结算的交易。

以权益结算的股份支付换取职工提供服务的，以授予职工权益工具的公允价值计量。授予后立即可行权的，在授予日按照公允价值计入相关成本或费用，相应增加资本公积；完成等待期内的服务或达到规定业绩条件才可行权的，在等待期内每个资产负债表日，以对可行权权益工具数量的最佳估计为基础，按照授予日的公允价值，将当期取得的服务计入相关成本或费用，相应增加资本公积。权益工具的公允价值采用二叉树期权定价模型确定，参见附注十三。

对由于未满足非市场条件和/或服务期限条件而最终未能行权的股份支付，不确认成本或费用。股份支付协议中规定了市场条件或非可行权条件的，此时无论是否满足市场条件或非可行权条件，只要满足所有其他业绩条件和/或服务期限条件，即视为可行权。

如果修改了以权益结算的股份支付的条款，至少按照未修改条款的情况确认取得的服务。此外，增加所授予权益工具公允价值的修改，或在修改日对职工有利的变更，均确认取得服务的增加。

如果取消了以权益结算的股份支付，则于取消日作为加速行权处理，立即确认尚未确认的金额。职工或其他方能够选择满足非可行权条件但在等待期内未满足的，作为取消以权益结算的股份支付处理。但是，如果授予新的权益工具，并在新权益工具授予日认定所授予的新权益工具是用于替代被取消的权益工具的，则以与处理原权益工具条款和条件修改相同的方式，对所授予的替代权益工具进行处理。

33、优先股、永续债等其他金融工具

其他权益工具

本集团发行的永续债到期后本集团有权不限次数展期，对于永续债票面利息，本集团有权递延支付，本集团并无合同义务支付现金或其他金融资产，分类为权益工具。

子公司发行的该等权益工具列报为少数股东权益。

34、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

与客户之间的合同产生的收入

本集团在履行了合同中的履约义务，即在客户取得相关商品或服务控制权时确认收入。取得相关商品或服务的控制权，是指能够主导该商品的使用或该服务的提供并从中获得几乎全部的经济利益。

销售商品合同

本集团与客户之间的销售商品合同通常仅包含转让商品的履约义务。本集团通常在综合考虑了下列因素的基础上，以转让商品控制权为时点确认收入：取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品。

提供服务合同

本集团与客户之间的提供服务合同通常包含物业服务、仓储堆存服务等履约义务，由于本集团履约的同时客户即取得并消耗本集团履约所带来的经济利益，本集团将其作为在某一时段内履行的履约义务，按照履约进度确认收入，履约进度不能合理确定的除外。本集团按照投入法确定提供服务的履约进度。对于履约进度不能合理确定时，本集团已经发生的成本预计能够得到补偿的，按照已经发生的成本金额确认收入，直到履约进度能够合理确定为止。

重大融资成分

对于合同中存在重大融资成分的，本集团按照假定客户在取得商品控制权时即以现金支付的应付金额确定交易价格，使用将合同对价的名义金额折现为商品现销价格的折现率，将确定的交易价格与合同承诺的对价金额之间的差额在合同期间内采用实际利率法摊销。

对于预计客户取得商品控制权与客户支付价款间隔未超过一年的，本集团未考虑合同中存在的重大融资成分。

35、政府补助

政府补助在能够满足其所附的条件并且能够收到时，予以确认。政府补助为货币性资产的，按照收到或应收的金额计量。政府补助为非货币性资产的，按照公允价值计量；公允价值不能可靠取得的，按照名义金额计量。

政府文件规定用于购建或以其他方式形成长期资产的，作为与资产相关的政府补助；政府文件不明确的，以取得该补助必须具备的基本条件为基础进行判断，以购建或以其他方式形成长期资产为基本条件的作为与资产相关的政府补助，除此之外的作为与收益相关的政府补助。

与收益相关的政府补助，用于补偿以后期间的相关成本费用或损失的，确认为递延收益，并在确认相关成本费用或损失的期间计入当期损益或冲减相关成本；用于补偿已发生的相关成本费用或损失的，直接计入当期损益或冲减相关成本。

与资产相关的政府补助，确认为递延收益，在相关资产使用寿命内按照合理、系统的方法分期计入损益，但按照名义金额计量的政府补助，直接计入当期损益，相关资产在使用寿命结束前被出售、转让、报废或发生毁损的，尚未分配的相关递延收益余额转入资产处置当期的损益。

36、递延所得税资产/递延所得税负债

所得税

所得税包括当期所得税和递延所得税。除由于企业合并产生的调整商誉，或与直接计入股东权益的交易或者事项相关的计入股东权益外，均作为所得税费用或收益计入当期损益。

本集团对于当期和以前期间形成的当期所得税负债或资产，按照税法规定计算的预期应交纳或返还的所得税金额计量。

本集团根据资产与负债于资产负债表日的账面价值与计税基础之间的暂时性差异，以及未作为资产和负债确认但按照税法规定可以确定其计税基础的项目的账面价值与计税基础之间的差额产生的暂时性差异，采用资产负债表债务法计提递延所得税。

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1) 应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的应纳税暂时性差异，该暂时性差异转回的时间能够控制并且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回。

对于可抵扣暂时性差异、能够结转以后年度的可抵扣亏损和税款抵减，本集团以很可能取得用来抵扣可抵扣暂时性差异、可抵扣亏损和税款抵减的未来应纳税所得额为限，确认由此产生的递延所得税资产，除非：

(1) 可抵扣暂时性差异是在以下交易中产生的：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

(2) 对于与子公司、合营企业及联营企业投资相关的可抵扣暂时性差异，同时满足下列条件的，确认相应的递延所得税资产：暂时性差异在可预见的未来很可能转回，且未来很可能获得用来抵扣可抵扣暂时性差异的应纳税所得额。

本集团于资产负债表日，对于递延所得税资产和递延所得税负债，依据税法规定，按照预期收回该资产或清偿该负债期间的适用税率计量，并反映资产负债表日预期收回资产或清偿负债方式的所得税影响。

于资产负债表日，本集团对递延所得税资产的账面价值进行复核，如果未来期间很可能无法获得足够的应纳税所得额用以抵扣递延所得税资产的利益，减记递延所得税资产的账面价值。于资产负债表日，本集团重新评估未确认的递延所得税资产，在很可能获得足够的应纳税所得额可供所有或部分递延所得税资产转回的限度内，确认递延所得税资产。

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

37、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

作为经营租赁承租人

经营租赁的租金支出，在租赁期内各个期间按照直线法计入相关的资产成本或当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为经营租赁出租人

经营租赁的租金收入在租赁期内各个期间按直线法确认为当期损益，或有租金在实际发生时计入当期损益。

(2) 融资租赁的会计处理方法

作为融资租赁出租人

融资租出的资产，于租赁期开始日将租赁开始日最低租赁收款额与初始直接费用之和作为应收融资租赁款的入账价值，同时记录未担保余值；将最低租赁收款额、初始直接费用及未担保余值之和与其现值之和的差额作为未实现融资收益，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行确认。或有租金在实际发生时计入当期损益。

新冠肺炎疫情引发的租金减让

对于由新冠肺炎疫情直接引发的、本集团与交易对手方就现有租赁合同达成的租金减免、延期支付等租金减让，同时满足下列条件的，本集团房屋经营租赁采用简化方法：

- (1) 减让后的租赁对价较减让前减少或基本不变；
- (2) 减让仅针对2021年6月30日前的应付租赁付款额；
- (3) 综合考虑定性和定量因素后认定租赁的其他条款和条件无重大变化。

作为出租人

对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金确认为租赁收入；发生租金减免的，本集团将减免的

租金作为或有租金，在减免期间冲减租赁收入；延期收取租金的，本集团在原收取期间将应收取的租金确认为应收款项，并在实际收到时冲减前期确认的应收款项。

作为承租人

对于经营租赁，本集团继续按照与减让前一致的方法将原合同租金计入相关资产成本或费用。发生租金减免的，本集团将减免的租金作为或有租金，在减免期间计入损益；延期支付租金的，本集团在原支付期间将应支付的租金确认为应付款项，在实际支付时冲减前期确认的应付款项。

38、其他重要的会计政策和会计估计

重大会计判断和估计

编制财务报表要求管理层作出判断、估计和假设，这些判断、估计和假设会影响收入、费用、资产和负债的列报金额及其披露，以及资产负债表日或有负债的披露。这些假设和估计的不确定性所导致的结果可能造成对未来受影响的资产或负债的账面金额进行重大调整。

判断

在应用本集团的会计政策的过程中，管理层作出了以下对财务报表所确认的金额具有重大影响的判断：

经营租赁——作为出租人

本集团就投资性房地产签订了租赁合同。本集团认为，根据租赁合同的条款，本集团保留了这些房地产所有权上的全部重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

折旧和摊销

本集团对投资性房地产、固定资产和无形资产在考虑其残值后，在使用寿命内按直线法计提折旧和摊销。本集团定期复核使用寿命，以决定将计入每个报告期的折旧和摊销费用数额。使用寿命是本集团根据对同类资产的以往经验并结合预期的技术更新而确定的。如果以前的估计发生重大变化，则会在未来期间对折旧和摊销费用进行调整。

业务模式

金融资产于初始确认时的分类取决于本集团管理金融资产的商业模式，在判断业务模式时，本集团考虑包括企业评价和向关键管理人员报告金融资产业绩的方式、影响金融资产业绩的风险及其管理方式以及相关业务管理人员获得报酬的方式等。在评估是否以收取合同现金流量为目标时，本集团需要对金融资产到期日前的出售原因、时间、频率和价值等进行分析判断。

合同现金流量特征

金融资产于初始确认时的分类取决于金融资产的合同现金流量特征，需要判断合同现金流量是否仅为对本金和以未偿付本金为基础的利息的支付时，包含对货币时间价值的修正进行评估时，需要判断与基准现金流量相比是否具有显著差异、对包含提前还款特征的金融资产，需要判断提前还款特征的公允价值是否非常小等。

估计的不确定性

以下于资产负债表日有关未来的关键假设以及估计不确定性的其他关键来源，可能会导致未来会计期间资产和负债账面金额重大调整。

金融工具减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具的减值进行评估，应用预期信用损失模型需要做出重大判断和估计，需考虑所有合理且有依据的信息，包括前瞻性信息。在做出这些判断和估计时，本集团根据历史还款数据结合经济政策、宏观经济指标、行业风险等因素推断债务人信用风险的预期变动。不同的估计可能会影响减值准备的计提，已计提的减值准备可能并不等于未来实际的减值损失金额。

除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

本集团于资产负债表日对除金融资产之外的非流动资产判断是否存在可能发生减值的迹象。其他除金融资产之外的非流动资产，当存在迹象表明其账面金额不可收回时，进行减值测试。当资产或资产组的账面价值高于可收回金额，即公允价值减去处置费用后的净额和预计未来现金流量的现值中的较高者，表明发生了减值。公允价值减去处置费用后的净额，参考公平交易中类似资产的销售协议价格或可观察到的市场价格，减去可直接归属于该资产处置的增量成本确定。预计未来现金流

量现值时，管理层必须估计该项资产或资产组的预计未来现金流量，并选择恰当的折现率确定未来现金流量的现值。

递延所得税资产

在很可能有足够的应纳税所得额用以抵扣可抵扣亏损的限度内，应就所有尚未利用的可抵扣亏损确认递延所得税资产。这需要管理层运用大量的判断来估计未来取得应纳税所得额的时间和金额，结合纳税筹划策略，以决定应确认的递延所得税资产的金額。

存货跌价准备

如附注五、15所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

如果管理层对存货估计售价、至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费进行重新修订，修订后的估计售价低于目前采用的估计售价，或修订后的至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费高于目前采用的估计，本集团需对存货增加计提跌价准备。

如果实际售价，至完工时将要发生的成本、销售费用以及相关税费高于或低于管理层的估计，则本集团将于相应的会计期间将相关影响在合并利润表中予以确认。

土地增值税

本集团缴纳土地增值税。土地增值税的拨备是管理层根据对有关税收法律及法规要求的理解所作出的最佳估计。实际土地增值税负债须于土地增值税清算时由税务机关厘定。本集团尚未与税务机关就若干房地产开发项目确定其土地增值税的清算及纳税方案。最终的土增税计算结果可能有别于初始入账的金额，任何差异将会影响实现差异期间的土地增值税支出及相关拨备金额。

39、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

适用 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
财政部于 2017 年 7 月 5 日修订发布了《企业会计准则第 14 号——收入》（财会[2017]22 号），对收入的会计处理进行了调整，根据新收入准则的实施时间要求，公司于 2020 年 1 月 1 日起开始执行新收入准则。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本报告期年初留存收益。新收入准则为规范与客户之间的合同产生的收入建立了新的收入确认模型。根据新收入准则，确认收入的方式应当反映主体向客户转让商品或提供服务的模式，收入的金额应当反映主体因向客户转让这些商品或服务而预计有权获得的对价金额。同时，新收入准则对于收入确认的每一个环节所需要进行的判断和估计也做出了规范。	经过第五届董事会第三十三次会议及第五届监事会第十八次会议通过	公告编号：2020-014（巨潮资讯网）

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

(3) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用

是否需要调整年初资产负债表科目

√ 是 □ 否

合并资产负债表

单位：元

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动资产：			
货币资金	6,820,046,578.29	6,820,046,578.29	0.00
结算备付金	0.00	0.00	0.00
拆出资金	0.00	0.00	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	68,941,119.80	68,941,119.80	0.00
应收账款	949,601,710.56	949,601,710.56	0.00
应收款项融资	35,410,354.75	35,410,354.75	0.00
预付款项	92,929,896.18	92,929,896.18	0.00
应收保费	0.00	0.00	0.00
应收分保账款	0.00	0.00	0.00
应收分保合同准备金	0.00	0.00	0.00
其他应收款	1,464,755,837.06	1,464,755,837.06	0.00
其中：应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00	0.00
买入返售金融资产	0.00	0.00	0.00
存货	16,780,171,058.14	16,780,171,058.14	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	134,440,589.79	134,440,589.79	0.00
其他流动资产	1,897,990,862.23	1,927,470,354.87	29,479,492.64
流动资产合计	28,244,288,006.80	28,273,767,499.44	29,479,492.64
非流动资产：			
发放贷款和垫款	0.00	0.00	0.00
债权投资	540,000,000.00	540,000,000.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
长期应收款	211,975.20	211,975.20	0.00
长期股权投资	1,040,813,569.56	1,040,813,569.56	0.00
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	3,729,838.18	3,729,838.18	0.00
投资性房地产	3,567,200,178.98	3,567,200,178.98	0.00
固定资产	2,367,976,244.90	2,367,976,244.90	0.00
在建工程	2,335,226,303.05	2,335,226,303.05	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	4,287,508,570.67	4,287,508,570.67	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55	0.00
长期待摊费用	49,658,757.85	49,658,757.85	0.00
递延所得税资产	222,290,712.58	222,290,712.58	0.00
其他非流动资产	609,173,822.96	613,127,784.88	3,953,961.92
非流动资产合计	15,034,923,092.48	15,038,877,054.40	3,953,961.92
资产总计	43,279,211,099.28	43,312,644,553.84	33,433,454.56
流动负债：			
短期借款	1,952,545,812.49	1,952,545,812.49	0.00
向中央银行借款	0.00	0.00	0.00
拆入资金	0.00	0.00	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	182,656,374.88	182,656,374.88	0.00
应付账款	2,053,081,039.18	2,053,081,039.18	0.00
预收款项	6,156,339,616.59	4,625,636.89	-6,151,713,979.70
合同负债	0.00	5,645,767,078.31	5,645,767,078.31
卖出回购金融资产款	0.00	0.00	0.00
吸收存款及同业存放	0.00	0.00	0.00
代理买卖证券款	0.00	0.00	0.00
代理承销证券款	0.00	0.00	0.00
应付职工薪酬	126,212,334.00	126,212,334.00	0.00

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
应交税费	670,177,450.07	670,177,450.07	0.00
其他应付款	3,357,217,797.07	3,357,217,797.07	0.00
其中：应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	11,173,410.24	11,173,410.24	0.00
应付手续费及佣金	0.00	0.00	0.00
应付分保账款	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动负债	2,476,091,423.78	2,476,091,423.78	0.00
其他流动负债	3,060,180,443.68	3,566,127,345.07	505,946,901.39
流动负债合计	20,034,502,291.74	20,034,502,291.74	0.00
非流动负债：			
保险合同准备金	0.00	0.00	0.00
长期借款	6,180,740,545.44	6,180,740,545.44	0.00
应付债券	2,079,665,000.00	2,079,665,000.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00	0.00
长期应付款	3,162,963.90	3,162,963.90	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
预计负债	438,033.74	438,033.74	0.00
递延收益	169,260,432.93	169,260,432.93	0.00
递延所得税负债	20,446,957.65	28,805,321.30	8,358,363.65
其他非流动负债	3,131,071,375.04	3,131,071,375.04	0.00
非流动负债合计	11,584,785,308.70	11,593,143,672.35	8,358,363.65
负债合计	31,619,287,600.44	31,627,645,964.09	8,358,363.65
所有者权益：			
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00	0.00
其他权益工具	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
资本公积	2,888,311,898.64	2,888,311,898.64	0.00
减：库存股	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	821,037.04	821,037.04	0.00

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
专项储备	4,439,824.24	4,439,824.24	0.00
盈余公积	299,401,667.94	299,401,667.94	0.00
一般风险准备	0.00	0.00	0.00
未分配利润	2,736,768,784.92	2,761,843,875.83	25,075,090.91
归属于母公司所有者权益合计	8,637,525,725.78	8,662,600,816.69	25,075,090.91
少数股东权益	3,022,397,773.06	3,022,397,773.06	0.00
所有者权益合计	11,659,923,498.84	11,684,998,589.75	25,075,090.91
负债和所有者权益总计	43,279,211,099.28	43,312,644,553.84	33,433,454.56

母公司资产负债表

单位：元

项目	2019年12月31日	2020年01月01日	调整数
流动资产：			
货币资金	142,920,587.55	142,920,587.55	0.00
交易性金融资产	0.00	0.00	0.00
衍生金融资产	0.00	0.00	0.00
应收票据	9,373,393.39	9,373,393.39	0.00
应收账款	153,131,403.11	153,131,403.11	0.00
应收款项融资	500,000.00	500,000.00	0.00
预付款项	475,845.84	475,845.84	0.00
其他应收款	6,972,090,221.69	6,972,090,221.69	0.00
其中：应收利息	0.00	0.00	0.00
应收股利	988,321,906.65	988,321,906.65	0.00
存货	37,361,981.02	37,361,981.02	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00	0.00
其他流动资产	6,043,206.38	6,043,206.38	0.00
流动资产合计	7,321,896,638.98	7,321,896,638.98	0.00
非流动资产：			
债权投资	0.00	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00	0.00
长期应收款	0.00	0.00	0.00
长期股权投资	7,821,744,770.49	7,821,744,770.49	0.00

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
其他权益工具投资	0.00	0.00	0.00
其他非流动金融资产	0.00	0.00	0.00
投资性房地产	99,783,035.80	99,783,035.80	0.00
固定资产	21,435,219.83	21,435,219.83	0.00
在建工程	0.00	0.00	0.00
生产性生物资产	0.00	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00	0.00
使用权资产	0.00	0.00	0.00
无形资产	226,142,974.75	226,142,974.75	0.00
开发支出	0.00	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00	0.00
长期待摊费用	5,304,580.44	5,304,580.44	0.00
递延所得税资产	0.00	0.00	0.00
其他非流动资产	3,677,788.83	3,677,788.83	0.00
非流动资产合计	8,178,088,370.14	8,178,088,370.14	0.00
资产总计	15,499,985,009.12	15,499,985,009.12	0.00
流动负债：			
短期借款	1,251,721,729.16	1,251,721,729.16	0.00
交易性金融负债	0.00	0.00	0.00
衍生金融负债	0.00	0.00	0.00
应付票据	0.00	0.00	0.00
应付账款	14,930,163.51	14,930,163.51	0.00
预收款项	4,009,605.44	608,051.98	-3,401,553.46
合同负债	0.00	3,021,271.00	3,021,271.00
应付职工薪酬	20,904,817.64	20,904,817.64	0.00
应交税费	2,819,899.00	2,819,899.00	0.00
其他应付款	863,567,273.58	863,567,273.58	0.00
其中：应付利息	0.00	0.00	0.00
应付股利	0.00	0.00	0.00
持有待售负债	0.00	0.00	0.00
一年内到期的非流动 负债	932,097,252.52	932,097,252.52	0.00
其他流动负债	1,356,830,195.84	1,357,210,478.30	380,282.46

项目	2019 年 12 月 31 日	2020 年 01 月 01 日	调整数
流动负债合计	4,446,880,936.69	4,446,880,936.69	0.00
非流动负债：			
长期借款	2,125,000,000.00	2,125,000,000.00	0.00
应付债券	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
租赁负债	0.00	0.00	0.00
长期应付款	0.00	0.00	0.00
长期应付职工薪酬	0.00	0.00	0.00
预计负债	0.00	0.00	0.00
递延收益	938,418.85	938,418.85	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00	0.00
其他非流动负债	1,544,575,141.77	1,544,575,141.77	0.00
非流动负债合计	3,670,513,560.62	3,670,513,560.62	0.00
负债合计	8,117,394,497.31	8,117,394,497.31	0.00
所有者权益：			
股本	2,707,782,513.00	2,707,782,513.00	0.00
其他权益工具	0.00	0.00	0.00
其中：优先股	0.00	0.00	0.00
永续债	0.00	0.00	0.00
资本公积	4,300,480,614.06	4,300,480,614.06	0.00
减：库存股	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	2,500.00	2,500.00	0.00
专项储备	0.00	0.00	0.00
盈余公积	172,578,111.47	172,578,111.47	0.00
未分配利润	201,746,773.28	201,746,773.28	0.00
所有者权益合计	7,382,590,511.81	7,382,590,511.81	0.00
负债和所有者权益总计	15,499,985,009.12	15,499,985,009.12	0.00

(4) 2020 年起首次执行新收入准则、新租赁准则追溯调整前期比较数据说明

适用 不适用

40、其他

利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

安全生产费

按照规定提取的安全生产费，计入相关产品的成本或当期损益，同时计入专项储备；使用时区分是否形成固定资产分别进行处理：属于费用性支出的，直接冲减专项储备；形成固定资产的，归集所发生的支出，于达到预定可使用状态时确认固定资产，同时冲减等值专项储备并确认等值累计折旧。

公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量应收款项融资和衍生金融工具权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。本集团以公允价值计量相关资产或负债，假定出售资产或者转移负债的有序交易在相关资产或负债的主要市场进行；不存在主要市场的，本集团假定该交易在相关资产或负债的最有利市场进行。主要市场（或最有利市场）是本集团在计量日能够进入的交易市场。本集团采用市场参与者在对该资产或负债定价时为实现其经济利益最大化所使用的假设。

以公允价值计量非金融资产的，考虑市场参与者将该资产用于最佳用途产生经济利益的能力，或者将该资产出售给能够用于最佳用途的其他市场参与者产生经济利益的能力。

本集团采用在当前情况下适用并且有足够可利用数据和其他信息支持的估值技术，优先使用相关可观察输入值，只有在可观察输入值无法取得或取得不切实可行的情况下，才使用不可观察输入值。

在财务报表中以公允价值计量或披露的资产和负债，根据对公允价值计量整体而言具有重要意义的最低层次输入值，确定所属的公允价值层次：第一层次输入值，在计量日能够取得的相同资产或负债在活跃市场上未经调整的报价；第二层次输入值，除第一层次输入值外相关资产或负债直接或间接可观察的输入值；第三层次输入值，相关资产或负债的不可观察输入值。

每个资产负债表日，本集团对在财务报表中确认的持续以公允价值计量的资产和负债进行重新评估，以确定是否在公允价值计量层次之间发生转换。

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	<p>2019年4月1日之前，应税收入原按16%和10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税的，于2019年4月1日之后，调整按13%和9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>根据财政部及国税总局相关政策要求，自2016年5月1日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：房地产销售：2016年4月30日前开工的项目，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率9%。</p> <p>不动产租赁：2016年4月30日前取得的房产，适用简易征收方式，税率5%；2016年4月30日后取得的房产，适用一般征收方式，税率9%。</p> <p>物流辅助业务堆存(仓储)、装卸、港务管理服务，适用增值税税率6%。</p> <p>增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率3%。</p>	16%、10%、13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的1%、5%、7%的比例计缴城市维护建设税。	1%、5%、7%

税种	计税依据	税率
企业所得税	按应纳税所得额的 5%、15%、16.5%、20%、25% 计算企业所得税。	5%、15%、16.5%、20%、25%
教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的 3% 的比例计缴教育费附加。	3%
地方教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的 2% 的比例计缴地方教育费附加。	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30% 后余值的 1.2% 计缴；从租计征的，按租金收入的 12% 计缴。	1.2%、12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率 30%-60% 计缴。	30%-60%
个人所得税	根据国家有关税务法规，本集团支付予职工的所得额由本集团按超额累进税率代为扣缴所得税。	
契税	土地使用权及房屋受让金额的 3%-5% 计缴。	3%-5%

2、税收优惠

(1) 增值税税收优惠

根据财政部和国家税务总局《关于新型墙体材料增值税政策的通知》(财税〔2015〕73号)，雅致集成房屋(廊坊)有限公司和华南建材(深圳)有限公司东莞分公司就其销售自产的部分新型墙体材料实现的增值税享受即征即退50%的税收优惠。

本集团下属宝湾物流控股有限公司及其子公司、深圳市赤湾物业管理有限公司及其子公司根据财政部、税务总局和海关总署公告[2019]年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》的规定，自2019年4月1日至2021年12月31日，按照当期可抵扣进项税额加计10%，抵减应纳税额。

(2) 企业所得税税收优惠

本集团下属华南建材(深圳)有限公司取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政委员会、国家税务总局深圳市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR201844202116)，该高新技术企业资格有效期为2018年至2021年。按《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》(深地税南备字[2013]208号)的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为15%。

本集团下属常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局常熟市税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR201932002882)，该高新技术企业资格有效期为2019年至2022年。按《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为15%。

本集团下属宝湾产城(深圳)有限公司，根据财政部和国家税务总局《关于扩大小型微利企业所得税优惠政策范围的通知》(财税〔2017〕43号)年应纳税所得额不超过50万元的规定，享受小微企业的税收优惠。本年企业所得税税率为5%。

本集团下属漳州福美供应链管理、长沙宝湾智能物流有限公司和宝湾库迈(上海)信息技术有限公司，根据财税[2019]13号文件，对于小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

本集团下属成都龙泉宝湾国际物流有限公司、成都新都宝湾国际物流有限公司、贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司，根据财政部、海关总署、国家税务总局发布的财税[2011]58号文《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》第二条的相关规定和财政部、国家税务总局、国家发展改革委发布的财税[2020]23号文《关于延续西部大开发企业所得税政

策的公告》，分别经成都市龙泉驿区国家税务局龙国税通[2018]4586号文件、成都市新都新都区国家税务局新都国税通[2018]5169号文件、贵州省发展和改革委员会黔发改西开[2020]448号文件批准，成都龙泉宝湾国际物流有限公司和成都新都宝湾国际物流有限公司于2014年至2030年期间享受西部大开发企业所得税优惠政策、贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司于2019年至2030年期间享受西部大开发企业所得税优惠政策，减按15%的税率缴纳企业所得税

本集团下属雅致国际(香港)有限公司、宝湾物流(香港)有限公司、中国汇通(香港)有限公司适用香港地区16.5%所得税税率。

除上述公司外，本公司及其他子公司均执行企业所得税基本税率25%。

3、其他

本集团及子公司自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，根据财政部和国家税务总局财税[2020]16号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，自2020年1月1日起至2022年12月31日止，减按所属土地等级适用税额标准的50%计缴城镇土地使用税。

本集团下属宝湾物流（武汉）有限公司，根据国家税务总局湖北省税务局所发2020年第2号文《国家税务总局武汉市税务局关于贯彻落实新型冠状病毒肺炎疫情期间房产税城镇土地使用税困难减免优惠有关事项的公告》的相关规定，经国家税务总局武汉经济技术开发区（汉南区）税务局2020年99505号文件的批准，在2020年1-6月，享受房产税与城镇土地使用税全额减免的优惠。

七、合并财务报表项目注释

1、货币资金

单位：元

项目	期末余额	期初余额
库存现金	135,962.44	260,970.68
银行存款	7,979,198,524.05	6,579,103,899.81
其他货币资金	371,267,452.92	240,681,707.80
合计	8,350,601,939.41	6,820,046,578.29
其中：存放在境外的款项总额	95,760,506.99	97,055,307.25
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	366,897,452.79	240,681,707.80

其他说明

于2020年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币95,760,506.99元(2019年12月31日：人民币97,055,307.25元)。

于2020年12月31日，本集团存放在本公司联营公司中开财务有限公司的货币资金为人民币2,363,199,693.44元（2019年12月31日：人民币2,863,840,901.40元）。中开财务有限公司是一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

银行活期存款按照银行活期存款利率取得利息收入。短期定期存款的存款期分为7天至12个月不等，依本集团的现金需求而定，并按照相应的银行存款利率取得利息收入。

其他货币资金为使用受限制的工程保证金、履约保证金、内保外贷质押存款保证金、票据保证金及共管户资金等。

于2020年12月31日，本集团银行存款余额为人民币7,979,198,524.05元，（2019年12月31日：人民币6,579,103,899.81元）其中包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币727,661,818.69元（2019年12月31日：人民币542,999,611.23元）和计提的利息人民币1,171,354.23元（2019年12月31日：人民币2,161,086.56）。

2、应收票据

(1) 应收票据分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
银行承兑票据	4,719,625.95	698,250.06
商业承兑票据	47,884,319.63	68,543,601.26
减：应收票据坏账准备	-219,421.60	-300,731.52
合计	52,384,523.98	68,941,119.80

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收票据	52,603,945.58	100.00%	219,421.60	0.42%	52,384,523.98	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.43%	68,941,119.80
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	52,603,945.58	100.00%	219,421.60	0.42%	52,384,523.98	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.43%	68,941,119.80
合计	52,603,945.58	100.00%	219,421.60	0.42%	52,384,523.98	69,241,851.32	100.00%	300,731.52	0.43%	68,941,119.80

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	52,603,945.58	219,421.60	0.42%
合计	52,603,945.58	219,421.60	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

 适用 不适用

(2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	0.00	0.00

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据	0.00	16,418,701.05
合计	0.00	16,418,701.05

3、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,437,765,438.75	100%	183,362,145.09	12.75%	1,254,403,293.66	1,097,734,046.47	100%	148,132,335.91	13.49%	949,601,710.56
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,437,765,438.75	100%	183,362,145.09	12.75%	1,254,403,293.66	1,097,734,046.47	100%	148,132,335.91	13.49%	949,601,710.56
合计	1,437,765,438.75	100%	183,362,145.09	12.75%	1,254,403,293.66	1,097,734,046.47	100%	148,132,335.91	13.49%	949,601,710.56

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,437,765,438.75	183,362,145.09	12.75%
合计	1,437,765,438.75	183,362,145.09	--

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备，请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息：

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	773,539,572.07
1 至 2 年	197,793,727.80

账龄	账面余额
2 至 3 年	334,604,490.47
3 年以上	131,827,648.41
3 至 4 年	131,827,648.41
4 至 5 年	0.00
5 年以上	0.00
合计	1,437,765,438.75

（2）本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	148,132,335.91	43,270,957.98	-7,252,048.02	-801,256.92	-12,156.14	183,362,145.09
合计	148,132,335.91	43,270,957.98	-7,252,048.02	-801,256.92	-12,156.14	183,362,145.09

（3）按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	410,575,003.09	28.56%	410,164.43
第二名	151,043,660.78	10.51%	2,265,654.91
第三名	92,943,994.57	6.46%	1,394,159.92
第四名	71,979,891.66	5.01%	1,079,698.37
第五名	46,743,522.05	3.25%	701,152.83
合计	773,286,072.15	53.79%	

4、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据融资	20,900,105.60	35,410,354.75
合计	20,900,105.60	35,410,354.75

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

如是按照预期信用损失一般模型计提应收款项融资减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

适用 不适用

其他说明：

已背书或贴现但在资产负债表日尚未到期的应收票据如下：

	2020年	2019年
	已终止确认	已终止确认
应收票据融资	22,620,212.82	32,526,423.22

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，因此本集团将这些应收票据列报为应收款项融资。

5、预付款项

(1) 预付款项按账龄列示

单位：元

账龄	期末余额		期初余额	
	金额	比例	金额	比例
1 年以内	60,571,723.98	90.23%	88,357,293.74	95.08%
1 至 2 年	3,456,501.88	5.15%	3,528,373.54	3.80%
2 至 3 年	2,209,075.95	3.29%	726,834.26	0.78%
3 年以上	893,209.14	1.33%	317,394.64	0.34%
合计	67,130,510.95	--	92,929,896.18	--

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未及时结算原因的说明：

于2020年12月31日，本集团无账龄超过1年且金额重要的预付款项（2019年12月31日：无）。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于2020年12月31日，本集团预付账款前五名合计数为人民币54,903,016.00元（2019年12月31日：人民币47,893,740.21元），占预付账款年末数合计数的比例为81.79%（2019年：51.54%）

6、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	0.00	0.00
其他应收款	1,740,427,046.29	1,464,755,837.06
合计	1,740,427,046.29	1,464,755,837.06

(1) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	939,449,249.93	952,847,293.31
应收股权转让款	0.00	181,292,299.00
押金及保证金	195,306,439.52	178,164,959.93
往来款	235,788,346.45	135,439,890.08
应收暂付款	367,320,387.25	14,141,922.80
备用金	3,130,618.75	3,865,317.61
其他	2,166,290.07	2,170,611.05
合计	1,743,161,331.97	1,467,922,293.78

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	2,256,456.72	0.00	910,000.00	3,166,456.72
2020 年 1 月 1 日余额在 本期	—	—	—	—
--转入第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	774,623.37	0.00	0.00	774,623.37
本期转回	-1,203,793.28	0.00	0.00	-1,203,793.28
本期转销	-3,001.13	0.00	0.00	-3,001.13
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2020 年 12 月 31 日余额	1,824,285.68	0.00	910,000.00	2,734,285.68

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1 年以内（含 1 年）	803,127,621.19
1 至 2 年	752,304,338.56
2 至 3 年	55,491,260.82
3 年以上	132,238,111.40
合计	1,743,161,331.97

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	3,166,456.72	774,623.37	1,203,793.28	0.00	3,001.13	2,734,285.68
合计	3,166,456.72	774,623.37	1,203,793.28	0.00	3,001.13	2,734,285.68

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	合作方往来款	532,168,510.00	0-2 年	30.53%	532,168.51
第二名	应收暂付款	358,800,409.05	1 年以内	20.58%	358,800.41
第三名	合作方往来款	331,500,000.00	0-2 年	19.02%	331,500.00
第四名	往来款	80,609,771.45	0-3 年以上	4.62%	80,609.77
第五名	应收股权款	55,000,000.00	1 年以内	3.16%	
合计	--	1,358,078,690.50	--	77.91%	1,303,078.69

7、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求
是

(1) 存货分类

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
按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	存货跌价准备或 合同履约成本减 值准备	账面价值	账面余额	存货跌价准备 或合同履约成 本减值准备	账面价值
库存设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
开发成本	18,863,582,449.26	0.00	18,863,582,449.26	15,569,417,187.88	0.00	15,569,417,187.88
开发产品	1,743,380,051.48	0.00	1,743,380,051.48	875,353,345.52	0.00	875,353,345.52
分期收款开发 产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
出租开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
周转房	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
原材料	144,466,970.40	11,048,030.93	133,418,939.47	132,113,565.15	5,184,121.86	126,929,443.29
在产品	25,552,011.64	0.00	25,552,011.64	18,923,182.66	2,489,234.25	16,433,948.41
产成品	169,748,036.00	9,226,568.47	160,521,467.53	199,988,434.48	9,878,771.44	190,109,663.04
周转材料	1,381,183.44	117,953.71	1,263,229.73	2,050,291.56	158,595.07	1,891,696.49
委托加工物资	0.00	0.00	0.00	35,773.51	0.00	35,773.51
合计	20,948,110,702.22	20,392,553.11	20,927,718,149.11	16,797,881,780.76	17,710,722.62	16,780,171,058.14

按下列格式披露“开发成本”主要项目及其利息资本化情况：

单位：元

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南山·白鹤天池	2019年05月01日	2021年09月01日	3,520,000,000.00	442,402,434.02	-353,784,914.96	0.00	232,989,156.52	321,606,675.58	0.00	0.00	其他
南山·维拉	2017年11月01日		4,331,020,000.00	577,972,904.79	-947,416,890.51	0.00	369,443,985.72	0.00	0.00	0.00	其他
南山·三食六巷	2016年01月01日		320,000,000.00	43,896,948.86	0.00	0.00	1,964,361.70	45,861,310.56	0.00	0.00	其他
南山国际社区二期	2016年06月01日		1,100,400,000.00	88,343,236.79	0.00	0.00	1,723,580.21	90,066,817.00	0.00	0.00	其他
南山·旭南	2020年04月01日	2021年12月01日	1,679,370,000.00	659,604,080.00	0.00	0.00	158,156,344.44	817,760,424.44	26,341,819.37	26,341,819.37	其他
西牛埔	2019年11月01日	2023年01月01日	3,445,384,000.00	1,216,633,939.05	0.00	0.00	719,141,447.12	1,935,775,386.17	63,619,864.51	61,522,264.51	其他
武汉光谷自贸港	2017年11月01日	2022年12月01日	325,000,000.00	23,258,356.18	0.00	0.00	1,142,236.45	24,400,592.63	0.00	0.00	其他
南山·新程	2019年05月01日		4,362,140,000.00	1,432,151,495.90	-1,810,824,725.25	0.00	378,673,229.35	0.00	0.00	0.00	其他
南山·合肥新展	2017年12月01日		1,018,350,000.00	841,068,974.79	-984,037,673.79	0.00	142,968,699.00	0.00	0.00	0.00	其他
南山·梅溪一方	2018年12月01日	2021年12月01日	3,100,000,000.00	1,903,690,730.28	-1,416,278,554.32	0.00	372,824,096.27	860,236,272.23	12,787,160.26	5,196,396.35	其他
南山·枫桥	2018年10月01日	2021年04月01日	3,660,000,000.00	2,754,364,104.27	-1,357,668,708.51	0.00	499,415,013.29	1,896,110,409.05	75,002,709.47	6,729,970.62	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
南山 浒茂	2020年02月01日	2021年12月01日	2,391,658,800.00	1,428,929,071.34	0.00	0.00	141,479,200.31	1,570,408,271.65	30,540,554.17	30,540,554.17	其他
南山 瀛洲府	2020年04月01日	2021年12月01日	2,170,000,000.00	1,451,861,888.14	0.00	-212,041,045.87	134,239,990.20	1,374,060,832.47	5,453,215.28	5,453,215.28	其他
南山 光谷府	2019年10月01日	2022年12月01日	2,100,000,000.00	1,228,777,556.02	0.00	0.00	168,433,862.69	1,397,211,418.71	63,651,041.71	57,462,708.38	其他
南山 天樾	2020年08月01日	2022年12月01日	1,700,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,049,601,019.32	1,049,601,019.32	31,678,513.78	31,678,513.78	其他
车联网小镇	2020年02月01日	2021年11月01日	2,400,000,000.00	1,019,687,601.07	0.00	0.00	292,362,460.12	1,312,050,061.19	55,173,964.24	52,418,964.24	其他
南山 凌峯	2020年07月01日	2022年05月01日	4,637,000,000.00	0.00	0.00	0.00	1,843,590,655.64	1,843,590,655.64	0.00	0.00	其他
南山 虹桥领峯	2020年12月01日	2022年08月01日	4,231,147,800.00	0.00	0.00	0.00	2,832,846,844.94	2,832,846,844.94	25,374,088.89	25,374,088.89	其他
东莞南山	2021年03月01日	2023年03月01日	3,575,380,000.00	166,647,619.05	0.00	0.00	2,020,212.87	168,667,831.92	0.00	0.00	其他
浦口智造园一期	2021年07月01日	2022年12月01日	400,000,000.00	1,040,623.59	0.00	0.00	390,566.04	1,431,189.63	0.00	0.00	其他
长三角国际影视中心	2020年09月01日	2022年06月01日	705,000,000.00	0.00	0.00	0.00	43,270,145.26	43,270,145.26	0.00	0.00	其他
重庆汽车公园	2020年11月01日	2023年11月30日	6,069,810,000.00	0.00	0.00	0.00	1,213,770,229.94	1,213,770,229.94	0.00	0.00	其他

项目名称	开工时间	预计竣工时间	预计总投资	期初余额	本期转入开发产品	本期其他减少金额	本期（开发成本）增加	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额	资金来源
碧泉园	2020年09月01日	2021年11月01日	110,000,000.00	0.00	0.00	0.00	8,672,140.27	8,672,140.27	0.00	0.00	其他
云泉居	2021年05月01日	2023年03月01日	390,000,000.00	0.00	0.00	0.00	45,417,160.15	45,417,160.15	0.00	0.00	其他
海祥阁	2018年06月01日		536,000,000.00	289,085,623.74	-581,762,780.18	0.00	292,677,156.44	0.00	0.00	0.00	其他
德阳科技岛	2020年10月01日	2022年05月01日	223,500,000.00	0.00	-152,733,628.59	0.00	163,500,389.10	10,766,760.51	0.00	0.00	其他
合计	--	--	58,501,160,600.00	15,569,417,187.88	-7,604,507,876.11	-212,041,045.87	11,110,714,183.36	18,863,582,449.26	389,622,931.68	302,718,495.59	--

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南山 白鹤天池	2020年11月01日	38,838,968.27	353,784,914.96	346,305,359.62	46,318,523.61	14,727,766.15	14,727,766.15
南山 维拉	2020年11月01日	114,201,205.87	947,416,890.51	1,037,502,430.24	24,115,666.14	308,525.13	0.00
南山 柠府	2018年12月01日	1,887,496.80	0.00	1,887,496.80	0.00	0.00	0.00
山语海	2018年02月01日	1,804,121.28	0.00	87,946.22	1,716,175.06	0.00	0.00
南山 新程	2020年12月01日	575,554,846.85	1,810,824,725.25	1,988,256,677.34	398,122,894.76	28,142,926.95	28,142,926.95
南山 空港新城	2019年09月01日	121,256,846.98	0.00	28,028,644.56	93,228,202.42	0.00	0.00
南山 合肥新展	2020年08月01日	0.00	984,037,673.79	949,978,245.92	34,059,427.87	0.00	0.00
南山 梅溪一方	2020年12月01日	0.00	1,416,278,554.32	664,807,250.73	751,471,303.59	8,630,459.71	8,630,459.71
南山 枫桥	2020年08月01日	0.00	1,357,668,708.51	1,170,191,439.84	187,477,268.67	4,809,223.78	4,809,223.78

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南山 雨果	2015 年 12 月 01 日	21,809,859.47	0.00	0.00	21,809,859.47	0.00	0.00
海祥阁	2020 年 08 月 01 日	0.00	581,762,780.18	549,435,678.88	32,327,101.30	3,166,725.49	3,166,725.49
德阳科技岛一期	2020 年 10 月 01 日	0.00	152,733,628.59	0.00	152,733,628.59	0.00	0.00
合计	--	875,353,345.52	7,604,507,876.11	6,736,481,170.15	1,743,380,051.48	59,785,627.21	59,477,102.08

(2) 存货跌价准备和合同履约成本减值准备

按下列格式披露存货跌价准备金计提情况：

按性质分类：

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额		本期减少金额		期末余额	备注
		计提	其他	转回或转销	其他		
库存设备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
开发成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
分期收款开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
出租开发产品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
周转房	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
原材料	5,184,121.86	7,630,256.57	0.00	1,766,347.50	0.00	11,048,030.93	
在产品	2,489,234.25	0.00	0.00	2,489,234.25	0.00	0.00	
产成品	9,878,771.44	3,972,851.31	0.00	4,625,054.27	0.00	9,226,568.48	
周转材料	158,595.07	0.00	0.00	40,641.37	0.00	117,953.70	
合计	17,710,722.62	11,603,107.88	0.00	8,921,277.39	0.00	20,392,553.11	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

于2020年12月31日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币449,408,558.87元（2019年12月31日：人民币164,061,069.35元），系开发成本及开发产品中利息资本化金额。利息资本化的借款均为专门借款，利率范围为3.85%至10.45%（2019年：4.35%至10.45%）。

8、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的债权投资	0.00	134,352,139.99
一年内到期的其他债权投资	0.00	0.00
一年内到期的长期应收款	497,062.98	88,449.80
合计	497,062.98	134,440,589.79

9、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同取得成本	20,227,800.89	29,479,492.64
代垫拆迁补偿款	214,664,774.10	1,132,899,759.06
待抵扣进项税额	615,000,074.56	499,884,040.10
预缴税费	398,350,761.18	262,815,934.89
一年内到期的债权投资	191,324,749.98	3,524,029.00
减：坏账准备	-214,665.84	-1,132,900.82
合计	1,439,353,494.87	1,927,470,354.87

其他说明：

与合同取得成本有关的变动如下：

2020年	上年年末金额	会计政策变更	年初金额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	-	29,479,492.64	29,479,492.64	19,592,677.19	28,844,368.94	-	20,227,800.89

10、债权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
信托贷款	0.00	0.00	0.00	540,000,000.00	0.00	540,000,000.00
合计	0.00	0.00	0.00	540,000,000.00	0.00	540,000,000.00

重要的债权投资

单位：元

债权项目	期末余额				期初余额			
	面值	票面利率	实际利率	到期日	面值	票面利率	实际利率	到期日
信托贷款					540,000,000.00	14.88%	14.88%	2022年09月16日
合计		—	—	—	540,000,000.00	—	—	—

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

11、长期应收款

(1) 长期应收款情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额			折现率区间
	账面余额	坏账准备	账面价值	账面余额	坏账准备	账面价值	
融资租赁款	1,119,390.52	22,387.81	1,097,002.71	305,000.00	4,575.00	300,425.00	
其中：未实现融资收益	150,143.41	0.00	150,143.41	59,693.12	0.00	59,693.12	
分期收款销售商品	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
分期收款提供劳务	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
减：一年内到期的融资租赁款	-507,207.12	-10,144.14	-497,062.98	-89,796.75	-1,346.95	-88,449.80	
合计	612,183.40	12,243.67	599,939.73	215,203.25	3,228.05	211,975.20	--

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	3,228.05			
2020 年 1 月 1 日余额在本期	—	—	—	—
本期计提	9,015.62			
2020 年 12 月 31 日余额	12,243.67			

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□ 适用 √ 不适用

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为17.58%（2019年12月31日：17.58%）。

于2020年12月31日，上述融资租赁应收款中未实现融资收益为人民币150,143.41元（2019年12月31日：人民币59,693.12元）。

12、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉南山华中投资发展有限公司（注1）	151,272,363.74	0.00	0.00	-3,010,232.37	0.00	0.00	0.00	0.00	-27,348,127.41	120,914,003.96	0.00
武汉光合运力体育发展有限责任公司	1,036,119.40	0.00	0.00	-193,476.29	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	842,643.11	0.00
小计	152,308,483.14	0.00	0.00	-3,203,708.66	0.00	0.00	0.00	0.00	-27,348,127.41	121,756,647.07	0.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	321,385,376.29	0.00	0.00	44,272,013.26	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	0.00	353,657,389.55	0.00
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	309,802,029.56	0.00	0.00	14,417,344.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	324,219,373.59	0.00
苏州招商南山地产有限公司	123,601,877.69	0.00	0.00	-4,027,312.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	119,574,564.97	0.00
苏州联鑫置业有限公司	1,237,667.96	0.00	0.00	7,410,472.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,648,140.84	0.00

武汉崇鸿裕业 房地产开发有 限公司（注 1）	17,746,717.07	0.00	0.00	-3,728,772.62	0.00	0.00	0.00	0.00	-2,547,616.64	11,470,327.81	0.00
苏州宏景置业 有限公司	6,336,413.20	0.00	0.00	1,793,235.79	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,129,648.99	0.00
四川文轩宝湾 供应链有限公 司	38,975,339.79	0.00	0.00	1,886,428.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	40,861,768.64	0.00
成都青白江宝 湾国际物流有 限公司（注 2）	14,263,356.34	0.00	-13,937,837.08	-325,519.26	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
成都中德颐年 置业有限公司 （注 3）	55,156,308.52	0.00	-30,876,670.99	-24,279,637.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
宁波和崇房地 产信息咨询有 限公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
深圳赤湾海洋 石油工程有限 公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
中丹宝冷链物 流（上海）有 限公司	0.00	6,000,000.00	0.00	-732,340.53	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,267,659.47	0.00
资产支持专项 计划权益级 （注 4）	0.00	150,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	150,000,000.00	0.00
小计	888,505,086.42	156,000,000.00	-44,814,508.07	36,685,912.15	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	-2,547,616.64	1,021,828,873.86	0.00

合计	1,040,813,569.56	156,000,000.00	-44,814,508.07	33,482,203.49	0.00		-12,000,000.00	0.00	-29,895,744.05	1,143,585,520.93	0.00
----	------------------	----------------	----------------	---------------	------	--	----------------	------	----------------	------------------	------

其他说明

注1：其他变动系本集团与合营单位或联营单发生交易，抵消未实现交易损益所产生的影响。

注2：2020年度，本集团下属子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司（以下简称“成都龙泉”）原持有联营公司成都青白江宝湾国际物流有限公司（以下简称“成都青白江”）33%股权，增持33%后，成都龙泉持有成都青白江66%股权，并获得控制权，成都青白江纳入合并范围，详见合并范围的变更、非同一控制下企业合并。

注3：2020年度，本集团下属子公司深圳市南山房地产开发有限公司与第三方武汉当代科技产业集团股份有限公司签订股权转让协议，以人民币60,000,00.00元出售成都中德颐年置业有限公司30%股权，取得处置股权投资收益人民币29,123,329.01元。

注4：2020年度，本集团下属子公司宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）以其下属全资子公司广州宝湾物流有限公司和明江（上海）国际物流有限公司（以下合计简称“项目公司”）股权为标的资产，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司发起设立的资产支持专项计划(以下简称“专项计划”) 发行资产支持证券。宝湾物流以人民币150,000,000.00元认购权益级证券，占比20%，具有重大影响。

13、其他非流动金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
权益工具投资	2,088,912.09	3,729,838.18
信托保障基金(注)	14,150,739.73	0.00
合计	16,239,651.82	3,729,838.18

其他说明：

注：系宝湾控股认购的抵押贷款支持证券（CMBN）资金信托保障金。

14、投资性房地产

(1) 采用成本计量模式的投资性房地产

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
一、账面原值				
1.期初余额	4,291,245,899.82			4,291,245,899.82
2.本期增加金额	1,655,004,746.48			1,655,004,746.48
（1）外购	0.00			0.00
（2）存货\固定资产 \在建工程转入	1,471,806,300.07			1,471,806,300.07
（3）企业合并增加	0.00			0.00
（4）本年收购子公司 (注)	183,198,446.41			183,198,446.41
3.本期减少金额	358,906,802.23			358,906,802.23
（1）处置	10,832,400.13			10,832,400.13
（2）其他转出	0.00			0.00
（3）本年处置子公司	348,074,402.10			348,074,402.10
4.期末余额	5,587,343,844.07			5,587,343,844.07
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	724,045,720.84			724,045,720.84
2.本期增加金额	142,048,121.91			142,048,121.91
（1）计提或摊销	142,048,121.91			142,048,121.91

项目	房屋、建筑物	土地使用权	在建工程	合计
3.本期减少金额	77,918,816.60			77,918,816.60
（1）处置	5,732,206.52			5,732,206.52
（2）其他转出	0.00			0.00
（3）本年处置子公司	72,186,610.08			72,186,610.08
4.期末余额	788,175,026.15			788,175,026.15
三、减值准备				
1.期初余额	0.00			0.00
2.本期增加金额	0.00			0.00
（1）计提	0.00			0.00
3、本期减少金额	0.00			0.00
（1）处置	0.00			0.00
（2）其他转出	0.00			0.00
4.期末余额	0.00			
四、账面价值				
1.期末账面价值	4,799,168,817.92			4,799,168,817.92
2.期初账面价值	3,567,200,178.98			3,567,200,178.98

（2）未办妥产权证书的投资性房地产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书原因
房屋及建筑物	1,514,315,582.71	正在办理中
房屋及建筑物	95,725,969.19	房屋建筑物附着的土地无产权证书，详见合并财务报表项目注释 17、无形资产

其他说明

注：本年因收购子公司增加的投资性房地产中，属于资产收购增加的投资性房地产为人民币183,198,446.41元（2019年：无）。

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,602,602,904.73	2,367,976,244.90
合计	2,602,602,904.73	2,367,976,244.90

(1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	2,616,339,889.43	22,160,786.93	412,966,149.67	39,900,673.73	249,643,596.54	46,157,573.55	3,387,168,669.85
2.本期增加金额							
(1) 购置	5,000,326.35	7,340,603.81	13,195,304.62	3,058,155.49	12,887,807.90	0.00	41,482,198.17
(2) 在建工程转入	696,111,346.04	0.00	49,502,972.73	0.00	0.00	0.00	745,614,318.77
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 从存货转入	0.00	1,511,107.96	0.00	0.00	0.00	0.00	1,511,107.96
(5) 本年收购子公司(注)	2,043,469.77	0.00	0.00	0.00	11,483.03	0.00	2,054,952.80
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废	5,212,662.48	9,925,750.21	22,487,049.18	5,885,888.74	7,281,941.46	0.00	50,793,292.07
(2) 转出至在建工程	180,762,562.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	180,762,562.00
(3) 本年处置子公司	214,420,768.27	0.00	24,112,840.89	1,045,775.18	4,354,762.98	0.00	243,934,147.32
4.期末余额	2,919,099,038.84	21,086,748.49	429,064,536.95	36,027,165.30	250,906,183.03	46,157,573.55	3,702,341,246.16
二、累计折旧							
1.期初余额	560,576,628.45	9,740,506.31	230,683,915.33	32,324,661.04	137,036,633.53	38,371,423.73	1,008,733,768.39
2.本期增加金额							
(1) 计提	120,058,130.48	1,424,084.33	30,457,836.99	2,229,968.85	18,980,404.57	811,166.96	173,961,592.18
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废	1,760,814.07	3,094,349.66	16,139,348.55	5,500,716.91	6,248,533.85	0.00	32,743,763.04

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
(2) 转出至在建工程	15,068,972.83	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	15,068,972.83
(3) 本年处置子公司	59,462,335.57	0.00	15,786,684.42	971,617.00	3,209,347.25	0.00	79,429,984.24
4.期末余额	604,342,636.46	8,070,240.98	229,215,719.35	28,082,295.98	146,559,157.00	39,182,590.69	1,055,452,640.46
三、减值准备							
1.期初余额	215,391.88	7,074,439.02	3,168,825.66	0.00	0.00	0.00	10,458,656.56
2.本期增加金额							
(1) 计提	30,977,050.23	845,572.23	9,617,493.33	0.00	305,428.17	0.00	41,745,543.96
3.本期减少金额							
(1) 处置或报废	1,627,139.56	2,599,935.35	3,476,673.54	0.00	214,751.10	0.00	7,918,499.55
4.期末余额	29,565,302.55	5,320,075.90	9,309,645.45	0.00	90,677.07	0.00	44,285,700.97
四、账面价值							
1.期末账面价值	2,285,191,099.83	7,696,431.61	190,539,172.15	7,944,869.32	104,256,348.96	6,974,982.86	2,602,602,904.73
2.期初账面价值	2,055,547,869.10	5,345,841.60	179,113,408.68	7,576,012.69	112,606,963.01	7,786,149.82	2,367,976,244.90

(2) 通过经营租赁租出的固定资产

单位：元

项目	期末账面价值
经营租赁集成房屋构件	7,696,431.61

(3) 未办妥产权证书的固定资产情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
房屋及建筑物	301,645,095.20	正在办理中
房屋及建筑物	3,687,542.06	房屋建筑物附着的土地无产权证书，详见合并财务报表项目注释 17、无形资产

其他说明

注：本年因收购子公司增加的固定资产中，属于资产收购增加的固定资产为人民币2,050,007.96元（2019年：无）；属于非

同一控制下合并增加的固定资产资产为人民币4,944.84元（2019年：无）。

16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	3,397,637,357.29	2,335,226,303.05
合计	3,397,637,357.29	2,335,226,303.05

(1) 在建工程情况

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
江苏宝湾物流园工程	436,109,804.44	0.00	436,109,804.44	253,615,309.18	0.00	253,615,309.18
青山宝湾物流园工程	374,365,189.64	0.00	374,365,189.64	94,844,855.36	0.00	94,844,855.36
无锡供应链物流园工程	354,330,032.72	0.00	354,330,032.72	309,662,760.01	0.00	309,662,760.01
宁波宝湾物流园工程	287,034,231.97	0.00	287,034,231.97	2,873,601.22	0.00	2,873,601.22
郑州宝海物流园工程	265,292,304.43	0.00	265,292,304.43	231,343,299.03	0.00	231,343,299.03
镇海宝湾物流园工程	225,498,862.76	0.00	225,498,862.76	13,129,867.21	0.00	13,129,867.21
杭州宝湾（中力玻璃厂）改造项目	220,571,211.25	0.00	220,571,211.25		0.00	
长沙雨花物流园工程	203,527,265.08	0.00	203,527,265.08	35,419,740.62	0.00	35,419,740.62
成都青白江宝湾智慧供应链物流园	191,832,689.00	0.00	191,832,689.00		0.00	
滨港宝湾物流园工程二期	112,054,136.92	0.00	112,054,136.92	75,310,089.53	0.00	75,310,089.53
漳州宝湾物流园工程	105,816,134.60	0.00	105,816,134.60	1,161,270.60	0.00	1,161,270.60
新站宝湾物流园工程	100,288,394.12	0.00	100,288,394.12	23,780,349.19	0.00	23,780,349.19
中国南山 合肥岗集综合交通物流港项目	96,893,521.04	0.00	96,893,521.04	862,635.16	0.00	862,635.16
余姚宝湾物流园工程	90,934,922.32	0.00	90,934,922.32	17,395,107.59	0.00	17,395,107.59
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	68,954,818.33	0.00	68,954,818.33	84,007.07	0.00	84,007.07
宝湾蓉欧国际物流供应链中心项目	36,365,523.16	0.00	36,365,523.16	701,246.14	0.00	701,246.14
西安宝湾物流园工程	21,584,954.56	0.00	21,584,954.56	113,497,501.98	0.00	113,497,501.98

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
三水宝湾物流园工程	18,108,685.89	0.00	18,108,685.89	271,960,643.86	0.00	271,960,643.86
西彭宝湾物流园工程	1,211,022.33	0.00	1,211,022.33	171,406,028.40	0.00	171,406,028.40
滇中宝湾国际智慧物流港项目	706,041.28	0.00	706,041.28	59,107,715.25	0.00	59,107,715.25
淮安宝湾物流园工程	694,477.58	0.00	694,477.58	35,927,245.60	0.00	35,927,245.60
望城宝湾物流园工程	372,696.40	0.00	372,696.40	74,876,043.73	0.00	74,876,043.73
嘉兴供应链物流园工程	17,413.86	0.00	17,413.86	160,097,929.38	0.00	160,097,929.38
珞璜宝湾物流园工程	11,388.81	0.00	11,388.81	142,407,986.59	0.00	142,407,986.59
广汉宝湾物流园工程	0.00	0.00		143,321,704.33	0.00	143,321,704.33
其他零星工程	186,978,446.80	1,916,812.00	185,061,634.80	102,439,366.02	0.00	102,439,366.02
合计	3,399,554,169.29	1,916,812.00	3,397,637,357.29	2,335,226,303.05	0.00	2,335,226,303.05

(2) 重要在建工程项目本期变动情况

单位：元

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少金 额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率	资金来源
江苏宝湾物 流园工程	560,429,000.00	253,615,309.18	182,494,495.26	0.00	0.00	436,109,804.44	77.82%	90%	0.00	0.00	0.00%	其他
青山宝湾物 流园工程	517,600,000.00	94,844,855.36	279,520,334.28	0.00	0.00	374,365,189.64	72.33%	59%	2,616,749.23	2,616,749.23	4.62%	其他
无锡供应链 物流园工程	611,300,000.00	309,662,760.01	211,426,531.70	0.00	166,759,258.99	354,330,032.72	85.24%	95%	10,436,709.92	10,246,863.96	4.90%	其他
宁波宝湾物 流园工程	611,710,000.00	2,873,601.22	284,160,630.75	0.00	0.00	287,034,231.97	46.92%	55%	2,875,798.17	2,875,798.17	3.35%	其他
郑州宝海物 流园工程	523,780,000.00	231,343,299.03	152,297,020.74	0.00	118,348,015.34	265,292,304.43	73.24%	78%	2,038,522.64	1,969,955.97	3.35%	其他
镇海宝湾物 流园工程	384,900,000.00	13,129,867.21	212,368,995.55	0.00	0.00	225,498,862.76	58.59%	70%	3,040,974.42	2,714,778.21	3.35%	其他
杭州宝湾(中 力玻璃厂)改 造项目	227,693,589.17	0.00	220,571,211.25	0.00	0.00	220,571,211.25	96.87%	97%	75,983.41	75,983.41	3.35%	其他
长沙雨花物 流园工程	285,206,000.00	35,419,740.62	168,107,524.46	0.00	0.00	203,527,265.08	71.36%	98%	4,339,619.39	4,210,737.88	4.17%	其他
成都青白江 宝湾智慧供 应链物流园	269,870,000.00	0.00	191,832,689.00	0.00	0.00	191,832,689.00	77.46%	98%	2,340,984.52	2,274,924.62	4.56%	其他

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少金 额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率	资金来源
滨港宝湾物 流园工程二 期	197,302,254.37	75,310,089.53	65,989,507.05	0.00	29,245,459.66	112,054,136.92	82.61%	100%	3,309,689.36	3,202,457.51	5.00%	其他
漳州宝湾物 流园工程	530,640,000.00	1,161,270.60	104,654,864.00	0.00	0.00	105,816,134.60	19.94%	38%	292,664.14	292,664.14	3.35%	其他
新站宝湾物 流园工程	114,390,000.00	23,780,349.19	88,244,057.88	0.00	11,736,012.95	100,288,394.12	97.93%	74%	173,299.14	173,299.14	3.35%	其他
中国南山·合 肥岗集综合 交通物流港 项目	230,000,000.00	862,635.16	96,030,885.88	0.00	0.00	96,893,521.04	45.75%	85%	121,333.34	121,333.34	4.20%	其他
余姚宝湾物 流园工程	542,270,000.00	17,395,107.59	73,539,814.73	0.00	0.00	90,934,922.32	16.77%	30%	7,298,575.41	3,779,451.93	3.35%	其他
重庆宝湾智 能制造供应 链中心项目	286,550,000.00	84,007.07	68,870,811.26	0.00	0.00	68,954,818.33	26.17%	10%	0.00	0.00	0.00%	其他
宝湾蓉欧国 际物流供应 链中心项目	283,800,000.00	701,246.14	35,664,277.02	0.00	0.00	36,365,523.16	13.71%	10%	0.00	0.00	0.00%	其他
西安宝湾物 流园工程	291,683,450.00	113,497,501.98	29,493,036.30	42,672,082.95	78,733,500.77	21,584,954.56	49.02%	50%	2,204,865.63	2,052,596.97	4.76%	其他
三水宝湾物 流园工程	328,264,007.50	271,960,643.86	39,749,640.21	106,724,337.32	186,877,260.86	18,108,685.89	94.96%	99%	7,466,472.09	4,254,711.95	4.74%	其他

项目名称	预算数	期初余额	本期增加金额	本期转入固定 资产金额	本期其他减少金 额	期末余额	工程累计 投入占预 算比例	工程进度	利息资本化 累计金额	其中：本期利 息资本化金 额	本期利息 资本化率	资金来源
西彭宝湾物 流园工程	247,120,000.00	171,406,028.40	42,413,418.06	77,533,131.70	135,075,292.43	1,211,022.33	93.03%	100%	3,589,477.89	1,270,916.74	3.35%	其他
滇中宝湾国 际智慧物流 港项目	202,380,000.00	59,107,715.25	112,937,332.96	68,661,171.12	102,677,835.81	706,041.28	90.96%	100%	450,803.93	450,803.93	3.35%	其他
淮安宝湾物 流园工程	146,850,000.00	35,927,245.60	80,347,142.89	55,840,015.14	59,739,895.77	694,477.58	79.20%	100%	173,464.51	173,464.51	3.35%	其他
望城宝湾物 流园工程	157,239,000.00	74,876,043.73	57,873,306.10	54,697,438.24	77,679,215.19	372,696.40	84.43%	98%	1,211,612.96	1,211,612.96	4.26%	其他
嘉兴供应链 物流园工程	240,390,000.00	160,097,929.38	57,582,643.38	77,592,096.04	140,071,062.86	17,413.86	90.55%	95%	0.00	0.00	0.00%	其他
珞璜宝湾物 流园工程	222,150,000.00	142,407,986.59	36,956,608.74	66,800,933.31	112,552,273.21	11,388.81	99.57%	100%	11,501,320.61	4,212,272.72	4.33%	其他
广汉宝湾物 流园工程	372,090,000.00	143,321,704.33	167,479,792.39	99,719,303.82	211,082,192.90	0.00	89.64%	100%	3,717,831.42	3,631,284.18	3.35%	其他
其他零星工 程		102,439,366.02	221,141,913.24	95,373,809.13	41,229,023.33	186,978,446.80	0.00%	0	0.00	0.00	0.00%	其他
合计	8,385,607,301.04	2,335,226,303.05	3,281,748,485.08	745,614,318.77	1,471,806,300.07	3,399,554,169.29	--	--	69,276,752.13	51,812,661.47		--

(3) 本期计提在建工程减值准备情况

单位：元

项目	本期计提金额	计提原因
其他零星工程-钢结构生产二线	1,916,812.00	拟拆除生产线
合计	1,916,812.00	--

17、无形资产

(1) 无形资产情况

单位：元

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
一、账面原值					
1.期初余额	5,007,633,082.55			76,288,701.24	5,083,921,783.79
2.本期增加金额					
（1）购置	980,305,749.62			7,244,176.01	987,549,925.63
（2）内部研发	0.00			0.00	0.00
（3）企业合并增加	0.00			0.00	0.00
（4）收购子公司 （注）	307,661,383.69			0.00	307,661,383.69
3.本期减少金额					
（1）处置	54,475,873.90			749,178.01	55,225,051.91
（2）处置子公司	168,281,594.27			967,875.88	169,249,470.15
（3）其他转出	35,233,095.51			0.00	35,233,095.51
4.期末余额	6,037,609,652.18			81,815,823.36	6,119,425,475.54
二、累计摊销					
1.期初余额	757,407,426.54			39,005,786.58	796,413,213.12
2.本期增加金额					
（1）计提	126,871,146.08			6,036,070.25	132,907,216.33
3.本期减少金额					
（1）处置	33,883,158.12			68,674.65	33,951,832.77
（2）处置子公司	38,380,551.64			189,288.65	38,569,840.29
（3）其他转出	819,782.74			0.00	819,782.74
4.期末余额	811,195,080.12			44,783,893.53	855,978,973.65
三、减值准备					

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
1.期初余额	0.00			0.00	0.00
2.本期增加金额					
（1）计提	0.00			0.00	0.00
3.本期减少金额					
（1）处置	0.00			0.00	0.00
4.期末余额	0.00			0.00	0.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	5,226,414,572.06			37,031,929.83	5,263,446,501.89
2.期初账面价值	4,250,225,656.01			37,282,914.66	4,287,508,570.67

（2）未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	178,213,556.04	注 1
土地使用权	5,905,666.58	正在办理中

其他说明：

注：本年因收购子公司增加的无形资产中，属于资产收购增加的无形资产为人民币265,728,476.19元（2019年：人民币166,070,584.26元）；属于非同一控制下合并增加的无形资产为人民币41,932,907.50元（2019年：无）。

于2020年12月31日，通过内部研发形成的无形资产占无形资产年末账面价值的比例为0.16%（2019年12月31日：0.22%）。

注1：尚未办理产权证的土地使用权由两部分组成。其一为本公司自母公司南山集团租入的土地及码头使用权。1984年，南山集团以该地块25年的土地及码头使用权作为出资投入本公司，使用期限于2009年7月15日届满。2006年7月18日，本公司与南山集团签订《场地使用协议书》，本公司自上述土地及码头使用权使用期限届满之日起以经营租赁的方式延续租赁该土地及码头，租赁期为25年，自2009年7月15日至2034年7月14日止，并一次性支付了全部租金。截至2020年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地及码头的使用权证。其二为本公司于1997年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用权，租赁期为25年，自1997年8月1日至2022年7月31日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于1997年7月18日与本公司签订《免责承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至2020年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

18、商誉

（1）商誉账面原值

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		企业合并形成的	处置	
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	0.00	0.00	1,330,337.45

天津市津南区宝湾国际物流有限公司	11,133,118.55	0.00	0.00	11,133,118.55
合计	12,463,456.00	0.00	0.00	12,463,456.00

(2) 商誉减值准备

单位：元

被投资单位名称或形成商誉的事项	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
		计提	处置	
成都雅致集成房屋有限公司	1,330,337.45	0.00	0.00	1,330,337.45
合计	1,330,337.45	0.00	0.00	1,330,337.45

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

本集团于2016年10月收购天津市津南区宝湾国际物流有限公司，形成商誉人民币11,133,118.55元。企业合并取得的商誉已经分配至物流园资产组组合以进行减值测试：

物流园资产组组合主要由投资性房地产、固定资产及无形资产组成，与购买日所确定的资产组组合一致。物流园资产组组合账面价值为人民币178,421,330.18元。可收回金额采用资产组的预计未来现金流量的现值，根据管理层批准的5年期财务预算基础上的现金流量预测来确定。该资产组内收入增长率分别是5%、5%、5%、5%、5%。现金流量预测所用的税后折现率为9%，5年以后的现金流量增长率为3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

预算毛利率 — 确定基础是在预算年度前一年实现的平均毛利率基础上，根据预计效率的提高适当提高该平均毛利率。

折现率 — 采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

19、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	34,067,068.85	38,729,034.41	19,358,208.27	0.00	53,437,894.99
资质认证费	3,023,918.68	1,874,841.49	1,350,524.51	0.00	3,548,235.66
租赁费及其他	12,567,770.32	0.00	2,487,804.60	0.00	10,079,965.72
服务费	0.00	11,029,500.00	459,562.50	0.00	10,569,937.50
合计	49,658,757.85	51,633,375.90	23,656,099.88	0.00	77,636,033.87

20、递延所得税资产/递延所得税负债

(1) 未经抵销的递延所得税资产

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产	可抵扣暂时性差异	递延所得税资产
资产减值准备	71,404,290.71	11,520,968.94	50,225,949.54	7,629,753.97
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	769,772,816.32	184,319,027.65	451,017,229.16	109,878,105.08
预提土地增值税	773,684,908.00	193,421,227.00	416,190,912.16	104,047,728.04
公允价值变动	0.00	0.00	1,067,061.84	266,765.46
递延收益	120,697,493.90	30,174,373.48	0.00	0.00
未实现保理收益	22,623,351.20	5,655,837.80	655,010.52	163,752.63
其他	1,441,671.88	360,417.97	1,218,429.60	304,607.40
合计	1,759,624,532.01	425,451,852.84	920,374,592.82	222,290,712.58

(2) 未经抵销的递延所得税负债

单位：元

项目	期末余额		期初余额	
	应纳税暂时性差异	递延所得税负债	应纳税暂时性差异	递延所得税负债
非同一控制企业合并资产评估增值	74,869,859.08	18,717,464.77	78,964,480.04	19,741,120.01
其他债权投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
其他权益工具投资公允价值变动	0.00	0.00	0.00	0.00
合同取得成本	20,185,696.72	5,046,424.18	33,433,454.56	8,358,363.65
折旧与摊销差异	1,857,218.12	464,304.54	2,823,350.56	705,837.64
股权处置收益	1,332,770,939.64	333,192,734.91	0.00	0.00
合计	1,429,683,713.56	357,420,928.40	115,221,285.16	28,805,321.30

(3) 以抵销后净额列示的递延所得税资产或负债

单位：元

项目	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产	递延所得税资产和负债	抵销后递延所得税资产
	期末互抵金额	或负债期末余额	期初互抵金额	或负债期初余额
递延所得税资产	-29,984,640.95	395,467,211.89	0.00	222,290,712.58
递延所得税负债	-29,984,640.95	327,436,287.45	0.00	28,805,321.30

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	182,849,208.86	132,010,767.05
可抵扣亏损	2,268,380,390.11	1,902,360,231.27
合计	2,451,229,598.97	2,034,370,998.32

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
无期限	312,901,121.85	261,620,197.19	本集团之香港注册子公司雅致国际（香港）有限公司、中国汇通（香港）有限公司和宝湾物流（香港）有限公司的累计可抵扣亏损。
2020 年	344,590,674.93	382,336,772.11	
2021 年	154,610,339.00	178,843,896.50	
2022 年	167,701,070.85	201,156,661.90	
2023 年	296,081,285.76	329,672,488.38	
2024 年	509,948,007.94	548,730,215.19	
2025 年	380,245,546.71	0.00	
2026-2029 年	102,302,343.07	0.00	
合计	2,268,380,390.11	1,902,360,231.27	--

21、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
合同取得成本	1,844,795.92	0.00	1,844,795.92	3,953,961.92	0.00	3,953,961.92
合同履约成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
应收退货成本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
合同资产	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
资产购置款(注 1)	348,664,907.92	0.00	348,664,907.92	321,742,219.00	0.00	321,742,219.00
预付土地款	108,704,408.48	0.00	108,704,408.48	252,935,286.90	0.00	252,935,286.90
预付股权款	95,000,000.00	0.00	95,000,000.00	0.00	0.00	0.00
履约保证金	166,986,563.20	144,000.00	166,842,563.20	22,986,563.20	0.00	22,986,563.20
其他	15,962,142.06	0.00	15,962,142.06	11,509,753.86	0.00	11,509,753.86
合计	737,162,817.58	144,000.00	737,018,817.58	613,127,784.88	0.00	613,127,784.88

其他说明：

注1：余额系本集团预付的资产购置款。

2020年与合同成本有关的资产具体情况如下：

	上年年末余额	会计政策变更	年初余额	本年增加	一年内到期部分重分类	年末余额
合同取得成本	-	3,953,961.92	3,953,961.92	1,844,795.92	3,953,961.92	1,844,795.92

22、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	0.00	0.00
抵押借款	0.00	0.00
保证借款	481,021,034.72	700,824,083.33
信用借款	2,752,911,991.69	1,251,721,729.16
合计	3,233,933,026.41	1,952,545,812.49

短期借款分类的说明：

于2020年12月31日，上述借款的年利率为3.60%至4.79% (2019年12月31日：4.35%至5.40%)。

于2020年12月31日及2019年12月31日，本集团均无逾期的短期借款。

注：保证借款由南山控股提供担保。

23、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	110,642,716.47	70,256,369.76
银行承兑汇票	25,045,737.56	112,400,005.12
合计	135,688,454.03	182,656,374.88

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

24、应付账款

(1) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付地价款	0.00	1,259,036,796.29
应付材料及工程款	1,823,447,692.81	794,044,242.89
合计	1,823,447,692.81	2,053,081,039.18

(2) 账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	12,000,000.00	未结算
供应商 2	7,127,406.75	工程尾款（质保金）
供应商 3	6,600,078.65	工程尾款（质保金）
合计	25,727,485.40	--

25、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	0.00	0.00
租金	6,478,064.14	4,625,636.89
购房款	0.00	0.00
物业管理费	0.00	0.00
合计	6,478,064.14	4,625,636.89

26、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房地产销售合同	5,891,353,785.24	5,548,125,309.92
货物销售合同	95,941,921.34	65,046,431.67
服务合同	53,077,520.24	32,595,336.72
合计	6,040,373,226.82	5,645,767,078.31

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
南山 维拉	-1,906,897,847.58	已竣工结算
南山 新程	-465,990,826.60	已竣工结算
南山 空港新城	-20,909,758.72	已竣工结算
南山 合肥新展	-833,910,088.03	已竣工结算

项目	变动金额	变动原因
南山 柠府	-913,030.10	已竣工结算
海洋阁	-419,990,266.06	已竣工结算
车联网小镇	1,172,475,022.94	达到预售条件
南山 浒茂	150,502,821.22	达到预售条件
南山 瀛洲府	258,952,904.59	达到预售条件
南山 枫桥	749,447,360.18	达到预售条件
南山 旭南	704,841,133.94	达到预售条件
南山 光谷府	859,471,582.50	达到预售条件
南山 天樾	135,618,755.22	达到预售条件
德阳科技岛一期	32,869,900.16	达到预售条件
长三角国际影视中心	18,267,000.00	达到预售条件
合计	433,834,663.66	——

27、应付职工薪酬

(1) 应付职工薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
一、短期薪酬	115,525,975.03	773,136,713.01	736,284,608.00	152,378,080.04
二、离职后福利-设定提存计划	632,029.56	15,336,878.30	15,519,851.77	449,056.09
三、辞退福利	10,054,329.41	37,541,111.39	36,937,638.01	10,657,802.79
四、一年内到期的其他福利	0.00	0.00	0.00	0.00
合计	126,212,334.00	826,014,702.70	788,742,097.78	163,484,938.92

(2) 短期薪酬列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、工资、奖金、津贴和补贴	95,661,381.62	679,359,700.92	645,338,953.40	129,682,129.14
2、职工福利费	585,409.90	36,274,267.21	31,274,190.12	5,585,486.99
3、社会保险费	116,972.43	14,553,657.53	14,549,324.74	121,305.22
其中：医疗保险费	68,214.55	12,833,525.28	12,811,771.36	89,968.47

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
工伤保险费	36,812.56	143,059.75	167,244.19	12,628.12
生育保险费	11,945.32	1,577,072.50	1,570,309.19	18,708.63
4、住房公积金	299,503.77	28,964,581.39	28,799,266.82	464,818.34
5、工会经费和职工教育经费	18,862,147.67	11,498,447.94	14,339,060.90	16,021,534.71
其他短期薪酬	559.64	2,486,058.02	1,983,812.02	502,805.64
合计	115,525,975.03	773,136,713.01	736,284,608.00	152,378,080.04

(3) 设定提存计划列示

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
1、基本养老保险	408,980.42	7,546,660.91	7,828,179.01	127,462.32
2、失业保险费	7,753.46	104,458.65	109,225.61	2,986.50
3、企业年金缴费	215,295.68	7,685,758.74	7,582,447.15	318,607.27
合计	632,029.56	15,336,878.30	15,519,851.77	449,056.09

28、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	82,467,757.78	33,100,127.34
企业所得税	381,310,294.45	179,420,595.16
城市维护建设税	5,318,922.89	3,509,737.06
教育费附加	2,415,024.55	1,693,929.18
土地增值税	778,119,384.48	422,192,547.48
地方教育费附加	1,403,254.29	897,711.75
房产税	18,096,567.16	13,197,944.67
土地使用税	14,501,634.69	10,131,587.88
印花税	3,083,467.53	1,168,366.06
代扣代缴税费	7,697,849.59	2,786,792.02
其他	3,972,488.62	2,078,111.47
合计	1,298,386,646.03	670,177,450.07

29、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	0.00	0.00
应付股利	111,731,154.44	11,173,410.24
其他应付款	3,498,929,664.28	3,346,044,386.83
合计	3,610,660,818.72	3,357,217,797.07

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东股利	111,731,154.44	11,173,410.24
合计	111,731,154.44	11,173,410.24

(2) 其他应付款

1) 按款项性质列示其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
押金质保金	272,673,795.45	271,263,559.24
关联方往来款	472,109,972.81	544,698,432.78
合作方往来款	620,005,784.26	902,282,784.26
工程设备款	1,686,942,128.09	1,381,430,662.85
股权收购款	209,735,058.13	90,000,000.00
其他暂收待付款项	237,462,925.54	156,368,947.70
合计	3,498,929,664.28	3,346,044,386.83

2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	关联方往来款
往来单位 1	67,205,693.73	未达到支付条件
往来单位 2	25,370,463.93	未达到支付条件
往来单位 3	18,713,605.74	未达到支付条件

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 4	17,310,547.60	未达到支付条件
合计	248,222,716.03	--

30、一年内到期的非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期借款	858,405,271.35	1,960,866,139.42
一年内到期的应付债券	400,755,619.17	85,000.00
一年内到期的其他非流动负债	244,105,199.57	515,140,284.36
合计	1,503,266,090.09	2,476,091,423.78

31、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	3,301,015,207.28	3,060,180,443.68
待转销项税（注）	496,229,886.18	505,946,901.39
合计	3,797,245,093.46	3,566,127,345.07

其他说明：

注：待转销项税主要为本集团房地产销售中随预收房款收取的增值税销项税。

32、长期借款

（1）长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
质押借款	230,781,512.50	100,000,000.00
抵押借款	4,043,421,007.04	897,797,478.07
保证借款	3,392,200,904.81	3,011,466,460.35
信用借款	4,761,845,741.39	4,132,342,746.44
减：一年内到期的长期借款	-858,405,271.35	-1,960,866,139.42
合计	11,569,843,894.39	6,180,740,545.44

长期借款分类的说明：

注1：质押借款以本公司之子公司宝湾物流境内存单及其持有子公司嘉善宝湾物流有限公司的股权质押。境内存单质押情况详见附注七、63。

注2：抵押借款的抵押情况详见附注七、63。

注3：保证借款由本公司、本公司之子公司宝湾物流及深圳市南山房地产开发有限公司、本公司之关联方赤晓企业有限公司以及南山集团提供担保。

其他说明，包括利率区间：

于2020年12月31日，上述借款的年利率为3.85%至5.46%（2019年12月31日：3.60%至10.45%）。

33、应付债券

（1）应付债券

单位：元

项目	期末余额	期初余额
资产支持票据（CMBN）	1,325,709,517.46	0.00
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	1,690,844,015.36	1,694,750,000.00
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	385,000,000.00
减：一年内到期的应付债券	-400,755,619.17	-85,000.00
合计	3,000,797,913.65	2,079,665,000.00

(2) 应付债券的增减变动（不包括划分为金融负债的优先股、永续债等其他金融工具）

单位：元

债券名称	面值	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	应付利息	重分类至一年内到期	期末余额
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	2020/4/15	18 年	1,327,340,000.00	0.00	1,327,340,000.00	36,694,005.46	113,898.29	2,000,000.00	255,619.17	7,255,619.17	1,318,453,898.29
商业抵押贷款支持证券（CMBS）	1,699,000,000.00	2019/1/18	18 年	1,699,000,000.00	1,694,750,000.00	0.00	89,480,915.08	-3,820,984.64	85,000.00	0.00	8,500,000.00	1,682,344,015.36
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	2018/12/27	3 年	385,000,000.00	385,000,000.00	0.00	22,221,966.44	0.00	0.00	0.00	385,000,000.00	0.00
合计	--	--	--	3,411,340,000.00	2,079,750,000.00	1,327,340,000.00	148,396,886.98	-3,707,086.35	2,085,000.00	255,619.17	400,755,619.17	3,000,797,913.65

其他说明

注：2020年度，宝湾物流发行资产支持票据（CMBN）人民币1,400,000,000.00元，包括优先级人民币1,330,000,000.00元，次级人民币70,000,000.00元，由宝湾物流认购次级权益人民币70,000,000.00元，发行手续费人民币2,660,000.00元，本次发行实际募得资金人民币1,327,340,000.00元。

注：2019年度，宝湾物流发行商业抵押贷款支持证券（CMBS）人民币1,789,000,000.00元，包括优先级人民币1,699,000,000.00元，次级人民币90,000,000.00元，由宝湾物流认购次级权益人民币90,000,000.00元，本次发行实际募得资金人民币1,699,000,000.00元。

34、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	0.00	0.00
专项应付款	3,162,963.90	3,162,963.90
合计	3,162,963.90	3,162,963.90

(1) 专项应付款

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
搬迁补偿款	3,162,963.90	0.00	0.00	3,162,963.90	
合计	3,162,963.90	0.00	0.00	3,162,963.90	--

35、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
售后回购准备金	0.00	438,033.74	
合计	0.00	438,033.74	--

36、递延收益

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	形成原因
与资产相关的政府补助	169,260,432.93	189,537,012.00	8,661,834.24	350,135,610.69	收到与资产相关的政府补助
合计	169,260,432.93	189,537,012.00	8,661,834.24	350,135,610.69	--

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
深港宝湾物流园工程(注 1)	70,141,333.28	0.00		2,418,666.72			67,722,666.56	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
武汉宝湾物流园工程(注 2)	43,517,864.41	0.00		1,577,071.56			41,940,792.85	与资产相关
中央车购税补助资金(注 3)	24,097,220.68	0.00		833,333.28			23,263,887.40	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程(注 4)	10,120,833.29	0.00		350,000.04			9,770,833.25	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助(注 5)	4,072,987.98	0.00		382,312.44			3,690,675.54	与资产相关
广州宝湾 A 区物流园工程	1,125,000.00	0.00		0.00		1,125,000.00	0.00	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程(注 6)	15,336,750.04	23,626,200.00		1,166,054.02			37,796,896.02	与资产相关
环保设备补贴款	848,443.25	0.00		118,827.24			729,616.01	与资产相关
武汉鄂州物流园工程(注 7)	0.00	30,000,000.00		527,607.18			29,472,392.82	与资产相关
西彭宝湾物流园工程(注 8)	0.00	6,885,840.00		115,083.66			6,770,756.34	与资产相关
博世智能创新中心补助金(注 9)	0.00	5,745,372.00		47,878.10			5,697,493.90	与资产相关
车联网小镇建设资金(注 10)	0.00	111,000,000.00		0.00			111,000,000.00	与资产相关
专项产业发展资金(注 11)	0.00	12,279,600.00		0.00			12,279,600.00	与资产相关
合计	169,260,432.93	189,537,012.00		7,536,834.24		1,125,000.00	350,135,610.69	

其他说明：

注1：系本集团之子公司天津滨港宝湾国际物流有限公司根据滨海新区财政局《关于申报第四批现代服务业综合试点项目的通知》收到的现代服务业综合试点项目专项资金；

注2：系本集团之子公司宝湾物流（武汉）有限公司根据《交通运输部关于安排武汉宝湾国际中心项目建设资金的函》（交规函[2014]1080号）取得的专项补助，主要用于公共仓库、公共业务用房等的设施建设；

注3：系本集团之子公司青岛胶州宝湾国际物流有限公司根据《青岛市交通运输委员会关于拨付宝湾国际物流中心项目中央车购税补助资金的批复》（青交物流[2018]13号）收到的物流园区项目专项资金；

注4：系本集团之子公司绍兴宝湾物流有限公司根据绍兴滨海新区管委会《关于落实2016年度省海洋经济发展专项资金项目补助计划的通知》收到的专项资金，主要用于研发楼、商业楼、办公楼及相关配套设施等的建设；

注5：系本公司因赤湾天后宫环境提升及修缮工程土地整备收到深圳市南山区招商街道办事处给予的搬迁补偿，用于相关资产搬迁重建；

注6：系本集团之子公司贵阳双龙宝湾国际物流有限公司根据贵州双龙航空港经济区管理委员会《贵阳华业联合物流有限公司项目投资协议补充协议》收到的补助资金，用于物流园工程建设；

注7：系本集团之子公司武汉宝湾物流鄂州有限公司根据《交通运输部关于安排鄂州葛店宝湾物流中心项目建设资金的函》（交规函[2020]190号）收到的建设资金，用于物流园区建设；

注8：系本集团之子公司重庆西彭宝湾国际物流有限公司根据《九龙坡区政府专题会议纪要[2017-39]号》收到的产业扶持资金，主要用于物流园区建设；

注9：系本集团之子公司深南（无锡）车联网有限公司根据《关于博世智能网联创新中心补助的申请》收到的创新中心建设费；

注10：系本集团之子公司深南（无锡）车联网有限公司根据《关于深南（无锡）车联网有限公司XDG-2019-9号地块开发项目核准的批复》（锡商许可[2019]73号）收到的车联网小镇建设费；

注11：系本集团之子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司根据《重庆南山国际汽车港项目投资补充协议》收到的专项产业发展资金，用于重庆汽车小镇的建设。

37、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	3,630,934,396.10	3,442,311,017.72
逾期补偿款	142,375,441.60	190,681,395.00
预收租金	10,970,153.70	12,319,504.86
其他	1,202,853.01	899,741.82
减：一年到期其他非流动负债	-244,105,199.57	-515,140,284.36
合计	3,541,377,644.84	3,131,071,375.04

38、股本

单位：元

	期初余额	本次变动增减（+、-）					期末余额
		发行新股	送股	公积金转股	其他	小计	
股份总数	2,707,782,513						2,707,782,513

39、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,328,417,781.59			2,328,417,781.59
同一控制下企业合并	845,790,943.04		326,100,000.00	519,690,943.04
资本公积转增股本	-290,000,000.00			-290,000,000.00
股份支付	8,572,068.99	11,362,736.12		19,934,805.11
其他(注)	-4,468,894.98		5,675,349.63	-10,144,244.61
合计	2,888,311,898.64	11,362,736.12	331,775,349.63	2,567,899,285.13

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

注：2020年，本集团之子公司宝湾物流收购少数股东拥有的本集团之子公司贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司的10%股权，该交易取得的长期股权投资与按照新增持股比例计算享有的净资产份额之间的差额，减少合并层面资本公积人民币5,675,349.63元。

40、其他综合收益

单位：元

项目	期初余额	本期发生额						期末余额
		本期所得税前发生额	减：前期计入其他综合收益当期转入损益	减：前期计入其他综合收益当期转入留存收益	减：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
一、不能重分类进损益的其他综合收益	168,957.90	-103,907.37				-103,907.37		65,050.53
应收款项融资信用减值准备	168,957.90	-103,907.37				-103,907.37		65,050.53
二、将重分类进损益的其他综合收益	652,079.14							652,079.14
外币财务报表折算差额	652,079.14							652,079.14
其他综合收益合计	821,037.04	-103,907.37				-103,907.37		717,129.67

41、专项储备

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
安全生产费	4,439,824.24	1,436,793.30	1,178,950.64	4,697,666.90
合计	4,439,824.24	1,436,793.30	1,178,950.64	4,697,666.90

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

本集团根据《企业安全生产费用提取和使用管理办法》(财企[2012]16号)提取安全生产费。

42、盈余公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
法定盈余公积	299,401,667.94	29,591,004.78	0.00	328,992,672.72
合计	299,401,667.94	29,591,004.78	0.00	328,992,672.72

盈余公积说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

根据公司法、公司章程的规定，本公司按净利润的10%提取法定盈余公积金。法定盈余公积累计额为本公司注册资本50%以上的，可不再提取。

43、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期未分配利润	2,729,319,019.25	2,335,219,328.14
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	32,524,856.58	12,185,332.06
调整后期初未分配利润	2,761,843,875.83	2,347,404,660.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	1,300,694,643.97	403,475,743.20
减：提取法定盈余公积	29,591,004.78	14,111,618.48
应付普通股股利	157,051,385.75	0.00
期末未分配利润	3,875,896,129.27	2,736,768,784.92

调整期初未分配利润明细：

- 1)由于《企业会计准则》及其相关新规定进行追溯调整，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 2)由于会计政策变更，影响期初未分配利润 25,075,090.91 元。
- 3)由于重大会计差错更正，影响期初未分配利润 0.00 元。
- 4)由于同一控制导致的合并范围变更，影响期初未分配利润 7,449,765.67 元。
- 5)其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

44、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	11,158,164,743.70	7,997,012,131.38	7,076,398,271.37	4,836,427,819.19
其他业务	74,221,081.72	45,863,534.72	165,903,147.36	18,817,269.56
合计	11,232,385,825.42	8,042,875,666.10	7,242,301,418.73	4,855,245,088.75

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

收入相关信息：

单位：元

合同分类	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
商品类型	8,731,238,169.81	471,284,552.94	22,767,268.83	1,048,258,219.30	100,379,745.76	10,373,927,956.64
其中：						
销售商品	8,594,452,717.44	62,760,827.35	9,690,959.55	1,020,090,477.21	24,629,030.80	9,711,624,012.35
提供劳务	123,646,969.81	400,291,043.38	5,951,482.36	9,117,812.34	49,075,554.68	588,082,862.57
其他业务	13,138,482.56	8,232,682.21	7,124,826.92	19,049,929.75	26,675,160.28	74,221,081.72
按经营地区分类	8,731,238,169.81	471,284,552.94	22,767,268.83	1,048,258,219.30	100,379,745.76	10,373,927,956.64
其中：						
中国大陆	8,731,238,169.81	471,284,552.94	22,767,268.83	607,321,409.34	100,379,745.76	9,932,991,146.68
其他国家或地区				440,936,809.96		440,936,809.96
按商品转让的时间分类	8,731,238,169.81	471,284,552.94	22,767,268.83	1,048,258,219.30	100,379,745.76	10,373,927,956.64
其中：						
在某一时点确认收入	8,607,591,200.00	70,993,509.56	16,815,786.47	1,039,140,406.96	51,304,191.08	9,785,845,094.07
在某一时段确认收入	123,646,969.81	400,291,043.38	5,951,482.36	9,117,812.34	49,075,554.68	588,082,862.57

与履约义务相关的信息：

房地产商品销售

本集团销售房地产的履约义务在房产完工并验收合格，达到销售合同约定的交付条件，在客户取得相关商品或服务控制权时点予以确认。本集团房地产商品销售通常采用预售的销售模式，因此购房人通常需要预付房款。

其他商品销售

本集团销售其他商品的履约义务在取得商品的现时收款权利、商品所有权上的主要风险和报酬的转移、商品的法定所有权的转移、商品实物资产的转移、客户接受该商品时予以确认。客户通常需要按照合同约定比例预付商品价款，剩余合同价款通常在交付货物后结算。

提供劳务服务

本集团提供服务，由于属于在某一时段内履行的履约义务，因此，按照履约进度予以确认，合同价款结算以合同约定为准。

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 8,775,578,154.08 元，其中 6,608,169,204.05 元预计将于 2021 年年度确认收入，2,167,408,950.03 元预计将于 2022 年年度确认收入。

其他说明

无

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	南山楠	2,093,594,492.90
2	南山·维拉	2,093,407,818.48
3	观枫四季花园	1,176,782,504.80
4	海祥阁	1,022,846,256.88
5	南山·柠檬郡	950,035,200.00

45、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
消费税	0.00	0.00
城市维护建设税	25,071,619.68	13,675,703.39
教育费附加	12,410,826.76	7,532,559.06
资源税	0.00	0.00
房产税	71,733,078.54	59,989,944.88
土地使用税	42,435,647.69	35,080,323.61
车船使用税	85,921.10	75,361.02
印花税	17,197,243.98	10,215,843.04
土地增值税	371,620,539.26	222,494,386.90
地方教育费附加	7,297,714.30	3,993,361.26
其他	1,882,693.58	2,011,131.92
合计	549,735,284.89	355,068,615.08

46、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	58,270,882.46	67,818,475.95
广告宣传费	72,888,830.61	40,115,068.86
代理中介费	68,079,830.14	69,001,344.40
咨询顾问费	29,450,017.13	8,864,084.50
市场开拓费	7,012,902.18	7,630,619.04
房租水电费	6,153,265.89	11,537,918.43
差旅费	2,508,242.65	4,968,952.13
折旧及摊销	3,469,833.75	3,521,645.89

项目	本期发生额	上期发生额
物料消耗费	261,319.24	3,863,296.66
汽车使用费	953,635.40	1,509,192.40
办公费	2,404,286.48	1,176,394.39
邮电通讯费	1,158,018.75	972,157.65
其他销售费用	29,736,112.96	29,515,933.36
合计	282,347,177.64	250,495,083.66

47、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	526,341,414.00	425,307,601.69
折旧	27,421,589.96	25,443,407.56
无形资产摊销	58,026,330.15	47,728,387.39
办公费	5,961,987.54	5,203,585.59
房租水电费	38,394,381.27	37,996,371.37
汽车费用	9,933,194.04	10,729,559.41
业务招待费	31,990,028.28	25,210,792.54
差旅费	14,929,349.87	18,096,469.11
邮电通讯费	4,518,105.96	4,357,518.50
顾问咨询费	37,582,162.69	35,572,318.07
宣传费	1,794,639.73	2,548,595.62
其他管理费用	42,913,501.64	26,655,850.67
合计	799,806,685.13	664,850,457.52

48、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	17,754,314.60	17,316,954.63
直接投入	3,223,720.21	2,726,810.08
资产折旧	396,274.82	377,721.80
资产摊销	1,225,701.60	1,225,701.60
长期待摊费用摊销	1,350,524.51	1,511,079.88
其他相关费用	3,360,085.19	2,098,477.01

合计	27,310,620.93	25,256,745.00
----	---------------	---------------

49、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	1,160,425,227.62	718,444,808.48
利息收入	-68,940,194.54	-59,285,860.56
利息资本化金额	-520,364,142.41	-272,187,348.80
汇兑收益	7,150,296.94	-6,528,768.29
手续费及其他	17,256,310.63	7,379,489.20
债券折价摊销	37,126.58	387,489.52
合计	595,564,624.82	388,209,809.55

50、其他收益

单位：元

产生其他收益的来源	本期发生额	上期发生额
与日常经营活动相关的政府补助	29,245,224.52	20,285,558.20
增值税加计抵减税收优惠	4,642,424.10	2,233,862.05

51、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
权益法核算的长期股权投资收益	33,482,203.49	5,004,880.02
处置长期股权投资产生的投资收益	1,277,274,933.52	16,543,650.40
交易性金融资产在持有期间的投资收益	0.00	0.00
处置交易性金融资产取得的投资收益	0.00	0.00
其他权益工具投资在持有期间取得的股利收入	0.00	0.00
丧失控制权后，剩余股权按公允价值重新计量产生的利得	0.00	0.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	92,526,852.84	16,652,380.14
其他债权投资在持有期间取得的利息收入	0.00	0.00
处置其他债权投资取得的投资收益	0.00	0.00

项目	本期发生额	上期发生额
享有控制权后原有股权按公允价值重新计量的利得	566,784.92	0.00
处置金融资产产生的投资收益	100,250.00	0.00
合计	1,403,951,024.77	38,200,910.56

52、公允价值变动收益

单位：元

产生公允价值变动收益的来源	本期发生额	上期发生额
其他非流动金融资产	-1,490,186.36	-1,067,061.82
合计	-1,490,186.36	-1,067,061.82

53、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	429,169.91	-1,543,836.85
债权投资减值损失	0.00	0.00
其他债权投资减值损失	0.00	0.00
长期应收款坏账损失	-9,015.62	-3,228.05
应收票据坏账损失	81,309.95	84,903.75
应收账款坏账损失	-36,018,909.96	-3,110,628.45
应收款项融资坏账损失	103,907.36	-7,248.31
一年内到期的非流动资产减值损失	-8,797.19	-1,346.95
其他流动资产减值损失	918,234.98	-280,780.92
其他非流动资产减值损失	-144,000.00	0.00
合计	-34,648,100.57	-4,862,165.78

54、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	0.00	0.00
二、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-11,603,107.88	-9,273,846.31

项目	本期发生额	上期发生额
三、长期股权投资减值损失	0.00	0.00
四、投资性房地产减值损失	0.00	0.00
五、固定资产减值损失	-41,745,543.96	-215,391.88
六、工程物资减值损失	0.00	0.00
七、在建工程减值损失	-1,916,812.00	
八、生产性生物资产减值损失	0.00	0.00
九、油气资产减值损失	0.00	0.00
十、无形资产减值损失	0.00	0.00
十一、商誉减值损失	0.00	0.00
十二、合同资产减值损失	0.00	0.00
十三、其他	0.00	0.00
合计	-55,265,463.84	-9,489,238.19

55、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益/(损失)	13,476,898.71	-705,501.59
无形资产处置收益	14,187,884.22	0.00

56、营业外收入

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
逾期补偿收入	48,305,953.40	22,881,767.40	48,305,953.40
违约金收入	6,730,928.77	13,931,631.89	6,730,928.77
罚款收入	434,876.73	1,602,721.67	434,876.73
赔偿费收入	337,923.56	2,908,352.21	337,923.56
其他收入	10,268,061.34	7,683,717.53	10,268,061.34
合计	66,077,743.80	49,008,190.70	66,077,743.80

57、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
非流动资产毁损报废损失	325,335.68	223,616.80	325,335.68

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金额
公益性捐赠支出	853,909.05	124,441.39	853,909.05
赔偿费支出	2,340,258.85	4,038,460.73	2,340,258.85
罚款支出	3,141,239.99	2,503,640.18	3,141,239.99
违约金支出	57,960.94	154,329.01	57,960.94
其他	1,674,270.61	6,710,597.55	1,674,270.61
合计	8,392,975.12	13,755,085.66	8,392,975.12

58、所得税费用

(1) 所得税费用表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
当期所得税费用	564,469,554.47	132,503,386.91
递延所得税费用	125,364,406.45	172,658,093.78
合计	689,833,960.92	305,161,480.69

(2) 会计利润与所得税费用调整过程

单位：元

项目	本期发生额
利润总额	2,366,530,240.14
按法定/适用税率计算的所得税费用	591,632,560.03
子公司适用不同税率的影响	14,308,714.32
调整以前期间所得税的影响	-6,857,216.59
非应税收入的影响	-8,370,550.87
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	8,018,220.73
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-14,635,263.13
本期未确认递延所得税资产的可抵扣暂时性差异或可抵扣亏损的影响	105,737,496.43
所得税费用	689,833,960.92

其他说明

本集团所得税按在中国境内取得的估计应纳税所得额及适用税率计提。源于其他地区应纳税所得的税项根据本集团经营所在国家/所受管辖区域的现行法律、解释公告和惯例，按照适用税率计算。

59、其他综合收益

详见附注 40。

60、现金流量表项目

(1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	65,559,926.74	59,767,199.94
押金保证金	88,989,209.55	161,533,701.76
政府补助	211,245,402.28	26,107,805.56
逾期补偿款	0.00	213,563,162.40
暂收待付款	266,416,076.56	108,910,123.36
其他	17,771,790.40	23,732,804.44
合计	649,982,405.53	593,614,797.46

(2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	194,421,729.80	178,969,771.14
管理费用	182,122,797.19	160,539,732.27
研发费用	6,583,805.40	4,825,287.09
押金保证金	251,540,925.35	40,614,690.95
应付暂收款	457,642,416.58	132,304,920.44
其他	8,067,639.44	11,271,089.63
合计	1,100,379,313.76	528,525,491.52

(3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	254,341,128.63	0.00
施工保证金	6,288,108.69	3,315,192.70
收回代垫拆迁款	918,234,982.84	0.00
股权置换收到的现金	1,587,950,000.00	0.00

项目	本期发生额	上期发生额
其他	13,571,560.00	0.00
合计	2,780,385,780.16	3,315,192.70

(4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
支付代垫拆迁款	0.00	279,935,923.00
关联方及合作方往来款	123,974,364.99	208,825,938.30
支付的土地保证金	42,800,000.00	0.00
预付股权收购款	95,000,000.00	0.00
其他	13,291,097.31	13,558,035.02
合计	275,065,462.30	502,319,896.32

(5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
取得少数股东借款	143,423,000.00	902,282,784.26
商业承兑汇票贴现	800,000,000.00	500,000,000.00
合计	943,423,000.00	1,402,282,784.26

(6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
偿还商业承兑汇票贴现款	800,000,000.00	500,000,000.00
借款担保保证金	0.00	100,000,000.00
取得少数股东股权支付的现金	20,110,800.00	16,351,342.00
赎回永续债本金	1,000,000,000.00	0.00
归还关联方及合作方借款	449,684,960.93	0.00
其他	17,539,890.72	26,115,743.00
合计	2,287,335,651.65	642,467,085.00

61、现金流量表补充资料

(1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：	--	--
净利润	1,676,696,279.22	477,863,606.95
加：资产减值准备	89,913,564.41	14,351,403.97
固定资产折旧、油气资产折耗、 生产性生物资产折旧	316,009,714.09	294,161,650.95
使用权资产折旧		
无形资产摊销	132,907,216.33	102,049,136.60
长期待摊费用摊销	23,656,099.88	12,511,675.91
处置固定资产、无形资产和其他 长期资产的损失（收益以“－”号填列）	-27,664,782.93	705,501.59
固定资产报废损失（收益以“－” 号填列）	325,335.68	223,616.80
公允价值变动损失（收益以“－” 号填列）	1,490,186.36	0.00
财务费用（收益以“－”号填列）	664,504,819.36	447,493,011.35
投资损失（收益以“－”号填列）	-1,403,951,024.77	-38,200,910.56
递延所得税资产减少（增加以 “－”号填列）	-173,176,499.31	173,504,882.15
递延所得税负债增加（减少以 “－”号填列）	298,630,966.15	-846,788.37
存货的减少（增加以“－”号填列）	-3,615,284,755.05	-5,408,273,185.46
经营性应收项目的减少（增加以 “－”号填列）	-511,940,212.90	-176,521,186.05
经营性应付项目的增加（减少以 “－”号填列）	1,131,558,011.67	1,768,212,867.29
其他		
经营活动产生的现金流量净额	-1,396,325,081.81	-2,332,764,716.88
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
债务转为资本		
一年内到期的可转换公司债券		

补充资料	本期金额	上期金额
销售商品、提供劳务收到的票据背书转让	78,662,569.62	160,149,700.62
融资租入固定资产		
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	7,978,163,132.26	6,577,203,783.93
减：现金的期初余额	6,577,203,783.93	5,065,680,982.29
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		
现金及现金等价物净增加额	1,400,959,348.33	1,511,522,801.64

(2) 现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,978,163,132.26	6,577,203,783.93
其中：库存现金	135,962.44	260,970.68
可随时用于支付的银行存款	7,978,027,169.82	6,576,942,813.25
三、期末现金及现金等价物余额	7,978,163,132.26	6,577,203,783.93

62、所有者权益变动表项目注释

说明对上年期末余额进行调整的“其他”项目名称及调整金额等事项：

无

63、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	366,897,452.79	注 1
存货	5,399,915,650.57	注 3
固定资产	420,094,010.09	注 2
无形资产	1,059,211,703.59	注 2
投资性房地产	1,001,931,774.49	注 2
合计	8,248,050,591.53	--

其他说明：

注1：于2020年12月31日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金以及内保外贷质押存款保证金等共计人民币366,897,452.79元（2019年12月31日：人民币240,681,707.80元）。

注2：于2020年12月31日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币1,001,931,774.49元（2019年12月31日：人民币330,301,241.58元）的投资性房地产、账面价值为人民币420,094,010.09元（2019年12月31日：人民币170,315,816.30元）的固定资产、以及账面价值为人民币1,029,684,203.59元（2019年12月31日：人民币322,765,003.59元）的无形资产，用于抵押借款；深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币29,527,500.00元（2019年12月31日：无）的无形资产用于抵押借款。

注3：于2020年12月31日，苏州浒茂置业有限公司、武汉南控房地产有限公司以及深南（无锡）车联网有限公司将账面价值为人民币5,399,915,650.57元（2019年12月31日：人民币2,562,407,243.72元）的房地产开发项目用于抵押借款。

64、外币货币性项目

（1）外币货币性项目

单位：元

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
货币资金	--	--	
其中：美元	6,318,794.00	6.5249	41,229,498.97
欧元	359,089.20	8.0250	2,881,690.83
港币	2,476,988.93	0.8416	2,084,633.88
日元	4,028,289.00	0.0632	254,587.86
澳元	15.63	5.0163	78.40
英镑	919.17	8.8903	8,171.70
应收账款	--	--	
其中：美元	2,308,073.15	6.5249	15,059,946.50
欧元			
港币			
日元	61,057,146.00	0.0632	3,858,811.63
长期借款	--	--	
其他应收款			
美元	113,017.10	6.5249	737,425.28
港元	63,250.00	0.8416	53,231.20
欧元	18,290.00	8.0250	146,777.25
应付账款-美元	843,554.74	6.5249	5,504,110.32
其他应付款			
美元	102,442.31	6.5249	668,425.83
港元	39,045.00	0.8416	32,860.27
欧元	404,073.74	8.0250	3,242,691.76

(2) 境外经营实体说明，包括对于重要的境外经营实体，应披露其境外主要经营地、记账本位币及选择依据，记账本位币发生变化的还应披露原因。

适用 不适用

65、套期

按照套期类别披露套期项目及相关套期工具、被套期风险的定性和定量信息：

不适用。

66、政府补助

(1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
财政扶持奖励	15,222,600.74	其他收益	15,222,600.74
新型墙体材料销售增值税即征即退	2,114,225.58	其他收益	2,114,225.58
防疫补贴	1,696,957.48	其他收益	1,696,957.48
其他	2,674,606.48	其他收益	2,674,606.48
贵阳双龙宝湾华业园区工程(注 1)	23,626,200.00	递延收益	1,166,054.02
武汉鄂州物流园工程(注 2)	30,000,000.00	递延收益	527,607.18
西彭宝湾物流园工程(注 3)	6,885,840.00	递延收益	115,083.66
博世智能创新中心补助金(注 4)	5,745,372.00	递延收益	47,878.10
车联网小镇建设资金(注 5)	111,000,000.00	递延收益	0.00
专项产业发展资金(注 6)	12,279,600.00	递延收益	0.00

(2) 政府补助退回情况

适用 不适用

其他说明：

注1：系本集团之子公司贵阳双龙宝湾国际物流有限公司根据贵州双龙航空港经济区管理委员会《贵阳华业联合物流有限公司项目投资协议补充协议》收到的补助资金，用于物流园工程建设；

注2：系本集团之子公司武汉宝湾物流鄂州有限公司根据《交通运输部关于安排鄂州葛店宝湾物流中心项目建设资金的函》（交规划函[2020]190号）收到的建设资金，用于物流园区建设；

注3：系本集团之子公司重庆西彭宝湾国际物流有限公司根据《九龙坡区政府专题会议纪要[2017-39]号》收到的产业扶持资金,主要用于物流园区建设；

注4：系本集团之子公司深南（无锡）车联网有限公司根据《关于博世智能网联创新中心补助的申请》收到的创新中心建设

费；

注5：系本集团之子公司深南（无锡）车联网有限公司根据《关于深南（无锡）车联网有限公司XDG-2019-9号地块开发项目核准的批复》（锡商许可【2019】73号）收到的车联网小镇建设费；

注6：系本集团之子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司根据《重庆南山国际汽车港项目投资补充协议》收到的专项产业发展资金，用于重庆汽车小镇的建设。

八、合并范围的变更

1、非同一控制下企业合并

（1）本期发生的非同一控制下企业合并

单位：元

被购买方名称	股权取得时点	股权取得成本	股权取得比例	股权取得方式	购买日	购买日的确定依据	购买日至期末被购买方的收入	购买日至期末被购买方的净利润
成都青白江宝湾国际物流有限公司	2020年09月30日	14,504,622.00	33.00%	购买	2020年09月30日	将股权交割日2020年9月30日确定购买日。	0.00	-1,442,968.20

其他说明：

本集团下属子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司（以下简称“龙泉宝湾”）于2019年9月通过重庆产权交易所的竞价交易，以人民币14,372,353.45元的价格取得四川文轩宝湾供应链有限公司（以下简称“四川文轩”）持有的成都青白江宝湾智慧供应链物流园（以下简称“成都青白江”）33%股权，并作为有重大影响的联营公司核算。2020年9月，龙泉宝湾通过重庆产权交易所竞价交易，以人民币14,504,622.00元追加购买成都青白江33%股权。2020年9月29日，成都青白江完成工商变更登记，修改注册资本及股东股权比例等信息，并于2020年9月30日完成股权交割，本集团将股权交割日2020年9月30日确定为购买日。

（2）合并成本及商誉

单位：元

合并成本	
--现金	14,504,622.00
--非现金资产的公允价值	0.00
--发行或承担的债务的公允价值	0.00
--发行的权益性证券的公允价值	0.00
--或有对价的公允价值	0.00
--购买日之前持有的股权于购买日的公允价值	14,504,622.00
--其他	0.00
合并成本合计	29,009,244.00
减：取得的可辨认净资产公允价值份额	29,009,244.00

商誉/合并成本小于取得的可辨认净资产公允价值份额的金额	0.00
-----------------------------	------

合并成本公允价值的确定方法、或有对价及其变动的说明：

购买日之前龙泉宝湾原持有成都青白江原33%股权在购买日账面价值为人民币13,937,837.08元，该股权于购买日公允价值为人民币14,504,622.00元，按照公允价值重新计量所产生的利得金额人民币566,784.92元。

（3）被购买方于购买日可辨认资产、负债

单位：元

	购买日公允价值	购买日账面价值
货币资金	357,758.37	357,758.37
应收款项	0.00	0.00
存货	0.00	0.00
固定资产	4,944.84	4,944.84
无形资产	41,336,328.81	34,601,564.27
其他应收款	40,250.97	40,250.97
其他流动资产	15,215,117.03	15,215,117.03
在建工程	141,741,020.75	141,741,020.75
递延所得税资产	888,391.43	888,391.43
其他非流动资产	120,000.00	120,000.00
借款	20,000,000.00	20,000,000.00
应付款项	0.00	0.00
递延所得税负债	0.00	0.00
应付职工薪酬	56,291.10	56,291.10
应交税费	215,256.99	215,256.99
其他应付款	135,478,864.11	135,478,864.11
净资产	43,953,400.00	37,218,635.46
减：少数股东权益	14,944,156.00	
取得的净资产	29,009,244.00	

（4）购买日之前持有的股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失

是否存在通过多次交易分步实现企业合并并且在报告期内取得控制权的交易

√ 是 □ 否

单位：元

被购买方名称	购买日之前原持有股权在购买日的账面价值	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值	购买日之前原持有股权按照公允价值重新计量产生的利得或损失	购买日之前原持有股权在购买日的公允价值的确定方法及主要假设	购买日之前与原持有股权相关的其他综合收益转入投资收益的金额
成都青白江宝湾国际物流有限公司	13,937,837.08	14,504,622.00	566,784.92	根据现有合同股权交割价格确认	0.00

其他说明：

于2019年9月龙泉宝湾以自有资金人民币14,353,548.00元通过重庆产权交易所购入成都青白江33%股权，并作为有重大影响的联营公司核算，本年度，龙泉宝湾追加购买持有至成都青白江66%股权。购买日，龙泉宝湾原持有成都青白江33%股权的账面价值为人民币13,937,837.08元，公允价值为人民币14,504,622.00元，按照公允价值重新计量所产生的利得金额人民币566,784.92元。

2、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
东莞南山轻型建材有限公司	100.00%	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企业合并	2020年11月13日	股权交割、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2020年11月13日完成	10,542,875.33	-1,180,505.99	16,530,815.20	922,806.36

其他说明：

2020年11月，本集团下属子公司深圳市中晖久鼎实业有限公司以自有资金人民币 326,100,000.00元取得南山集团间接持股的全资子公司东莞南山轻型建材有限公司（以下简称“东莞轻型南山”）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企业合并。股权交割、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2020年11月13日完成，故合并日确定为2020年11月13日。

(2) 合并成本

单位：元

合并成本	
--现金	326,100,000.00

(3) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	合并日	上期期末
货币资金	1,818,573.39	14,502,175.66
应收款项	10,042,217.05	4,510,780.95
存货	168,357,619.05	166,647,619.05
固定资产	63,923,437.65	69,184,644.39
无形资产	0.00	0.00
预付款项	10,900.00	1,720,900.00
其他应收款	3,443,824.16	3,122,876.77
其他流动资产	8,332,380.95	8,266,838.40
长期待摊费用	287,844.00	0.00
借款	0.00	30,400,000.00
应付款项	4,595,375.77	7,063,883.10
应付职工薪酬	61,579.06	61,572.46
应交税费	586,342.63	113,342.07
其他应付款	3,969,326.28	4,292,359.09
其他流动负债	22,160,000.00	0.00
净资产	224,844,172.51	226,024,678.50
减：少数股东权益	0.00	
取得的净资产	224,844,172.51	

3、处置子公司

是否存在单次处置对子公司投资即丧失控制权的情形

√ 是 □ 否

单位：元

子公司名称	股权处置价款	股权处置比例	股权处置方式	丧失控制权 的时点	丧失控制权 时点的确定 依据	处置价款与处 置投资对应的 合并财务报表 层面享有该子 公司净资产份 额的差额	丧失控制权 之日剩余股 权的比例	丧失控制权 之日剩余股 权的账面价 值	丧失控制权 之日剩余股 权的公允价 值	按照公允价 值重新计量 剩余股权产 生的利得或 损失	丧失控制权 之日剩余股 权公允价值 的确定方法 及主要假设	与原子公司 股权投资相 关的其他综 合收益转入 投资损益的 金额
广州宝湾物 流有限公司	656,100,000.00	100.00%	股权置换	2020年12月 18日	股权置换于 2020年12月 18日	486,334,306.82	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00
明江（上海） 国际物流有 限公司	931,850,000.00	100.00%	股权置换	2020年12月 18日	股权置换于 2020年12月 18日	761,817,297.69	0.00%	0.00	0.00	0.00	不适用	0.00

其他说明：

注：于2020年6月2日和2020年6月23日召开第五届董事会第三十五次会议和 2019 年度股东大会，审议通过了《关于控股子公司开展资产证券化的议案》，本集团之子公司宝湾物流以明江（上海）国际物流有限公司（以下简称“上海明江”）和广州宝湾物流有限公司（以下简称“广州宝湾”）持有的物流产业园，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司(以下简称“华泰资管”)发起设立的专项计划发行资产支持证券（以下简称“专项计划”）。专项计划已于 2020 年10月31日取得深圳证券交易所出具的《关于华泰资管“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》(深证函[2020]905 号，以下简称“《无异议函》”)，《无异议函》批复的专项计划发行总额不超过人民币18.5亿元，应自无异议函出具之日起12个月内正式向深交所提交挂牌申请。该专项计划于 2020 年12月18日正式成立并发行证券。

本集团以自有资金约人民币150,000,000.00元认购了专项计划发行的权益级证券20%的份额，占专项计划总体发行规模约8%。此后，宝湾物流与专项计划签署了股权置换协议。根据协议，宝湾物流以其持有的广州宝湾和明江宝湾100%的股权合计作价人民币15.88 亿元置换专项计划持有的宝松物流科技（深圳）有限公司和宝埔物流科技（深圳）有限公司100%的股权。同时，本集团与专项计划签署了一系列协议，对已转让的广州宝湾和明江宝湾两个物流产业园进行日常的运营管理，并且对专项计划享有或承担其他若干权利和义务。上述股权置换于2020年12月18日完成，本集团对广州宝湾和明江宝湾均不再拥有控制权，故自2020 年 12 月18日起上述公司不再被纳入合并范围，本集团将股权置换的对价高于广州宝湾和明江宝湾账面净资产的差额人民币1,248,151,604.51 元，确认为投资收益。

是否存在通过多次交易分步处置对子公司投资且在本期丧失控制权的情形

是 否

4、其他原因的合并范围变动

说明其他原因导致的合并范围变动（如，新设子公司、清算子公司等）及其相关情况：

4.1 资产收购

本集团之子公司宝灏物流园管理（成都）有限公司于2020年12月22日以人民币154,300,000.00元向第三方企业广东和氏实业有限公司收购江门市宝鹤物流有限公司100%的股权。

本集团之子公司践远投资（成都）有限公司于2020年12月15日以人民币67,507,572.11元向自然人陈明富、程玉莲收购武汉市沁园饮料有限公司100%的股权。

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于2020年11月5日以人民币195,000,000.00元向中旺精密机械有限公司收购中旺精密机械（吴江）有限公司100%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。

4.2 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，本集团注销深圳南山开发置业有限公司、苏州南山置业有限公司、常熟雅致环保科技有限公司、长沙宝湾智能物流有限公司及漳州福美供应链管理有限公司。截止至2020年12月31日，该等公司已完成全部注销手续。

4.3 本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
成都南横置业有限公司	新设
成都香云山旅游文化发展有限公司	新设
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	新设
南通旭南房地产开发有限公司	新设
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	新设
重庆香云置业有限公司	新设
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	新设
云泉居置业英山有限公司	新设
碧泉园置业英山有限公司	新设
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	新设
上海南茂实业发展有限公司	新设
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	新设
安徽赤湾东方供应链有限公司	新设
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	新设
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	新设
深圳市中晖久鼎实业有限公司	新设
深圳市中晖京和实业有限公司	新设
上海宝湾库迈企业管理有限公司	新设
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	新设
重庆南鑫汽车服务有限公司	新设
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	新设
惠州宝湾物流有限公司	新设
长沙光合商用商业管理有限公司	新设
宝灏物流园管理（成都）有限公司	新设
宝冷供应链（天津）有限公司	新设
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	新设
成都南瑜置业有限公司	新设
重庆南昇汽车服务有限公司	新设
重庆香车文化创意有限公司	新设
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	新设
宝松物流科技（深圳）有限公司	股权置换
宝埔物流科技（深圳）有限公司	股权置换
松湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	股权置换

九、在其他主体中的权益

1、在子公司中的权益

(1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	综合开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(安徽)有限公司	合肥	合肥	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(无锡)有限公司	无锡	无锡	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州维科商业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙麓泽房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产融控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
淮安宝湾国际物流有限公司	淮安	淮安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾资本管理有限公司	天津	天津	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾物流控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州浒茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
福建南山纵横投资发展有限公司	福州	福州	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉南控房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川西部南山实业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网有限公司	无锡	无锡	文体娱乐业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
践远投资（成都）有限公司	成都	成都	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	南京	南京	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
以新投资（成都）有限公司	成都	成都	投资		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江宝湾物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	南京	南京	服务业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	英山	英山	服务业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（杭州）有限公司	杭州	杭州	服务业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
湖州宝湾供应链管理有限公司	湖州	湖州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	义乌	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都宝湾物流资产管理有限公司	成都	成都	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山文化旅游有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	批发零售业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	安徽	安徽	房地产业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海策湾文化发展有限责任公司（注1）	上海	上海	批发零售业		50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优品品授网络科技有限公司（注2）	苏州	苏州	仓储物流业		49.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
龙海市宝博智谷物流有限公司	龙海	龙海	仓储物流业		75.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南山控股（香港）有限公司	香港	香港	投资业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津宝湾冷链物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	佛山	佛山	资本市场服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	成都	成都	商务服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香云置业有限公司	重庆	重庆	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
云泉居置业英山有限公司	黄冈	黄冈	商务服务业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
碧泉园置业英山有限公司	黄冈	黄冈	商务服务业		65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通旭南房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南瑜置业有限公司	成都	成都	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都香云山旅游文化发展有限公司	成都	成都	商务服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	深圳	深圳	专业技术服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南横置业有限公司	成都	成都	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南茂实业发展有限公司	上海	上海	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	无锡	无锡	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖久鼎实业有限公司	深圳	深圳	资本市场服务		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙光合商用商业管理有限公司	长沙	长沙	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖京和实业有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南鑫汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南昇汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香车文化创意有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海宝湾库迈企业管理有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝松物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	零售业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
宝埔物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	零售业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
松湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝灏物流园管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		99.29%	通过设立或投资等方式取得的子公司
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司（注3）	深圳	深圳	仓储物流业		40.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝冷供应链（天津）有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（杭州）有限公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方供应链有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
中旺精密机械（吴江）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江门市宝鹤物流有限公司	鹤山	鹤山	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉市沁园饮料有限公司	武汉	武汉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	贵阳	贵阳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州宝湾物流有限公司	惠州	惠州	仓储物流业		40.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都雅致集成房屋有限公司	成都	成都	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京雅致模块化建筑有限公司	北京	北京	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光谷微电子股份有限公司	武汉	武汉	房地产业		69.23%	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都青白江宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		66.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
华南建材（深圳）有限公司	深圳	深圳	制造业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	80.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山新城房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		65.32%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新展房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
合肥维科商业管理有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业		50.98%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉盘龙南山房地产有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	77.36%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际物流有限公司	昆山	昆山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
天津宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊宝湾国际物流有限公司	廊坊	廊坊	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新都宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流肥东有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
西安宝湾国际物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业		80.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
三原宝湾国际物流有限公司	三原	三原	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	余姚	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
福州宝湾物流有限公司	福州	福州	仓储物流业		51.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉宝湾物流鄂州有限公司	鄂州	鄂州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
杭州宝湾智能科技有限公司	杭州	杭州	科技服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
四川广汉宝湾国际物流有限公司	广汉	广汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都赤湾国际油气基地有限公司	成都	成都	综合开发	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
深圳宝湾国际物流有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾商业保理有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾租赁（天津）有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾融资租赁有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南京宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津滨港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通宝湾国际物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津青武宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	50.98%		同一控制下企业合并取得的子公司
重庆南山国际汽车港发展有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流合肥新站有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
东莞南山轻型建材有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

本集团之子公司宝湾产城发展(深圳)有限公司持有上海策湾文化发展有限责任公司（以下简称“上海策湾”）50%股权，根据上海策湾公司章程约定，本集团拥有对该公司财务和经营决策的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

持有半数或以下表决权但仍控制被投资单位、以及持有半数以上表决权但不控制被投资单位的依据：

本集团之子公司宝湾物流持有苏州优品网络科技有限公司（以下简称“苏州优品”）49%股权，根据苏州优品公司章程及股权转让协议，本集团享有苏州优品100%股权对应股东权利及99%的股东表决权，拥有对该公司财务和经营决策的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

2020年度，本集团之子公司宝湾物流与第三方深圳和隆普森物流有限公司、深圳鑫嘉正惠物流有限公司合作成立仲恺宝湾物流（深圳）有限公司（以下简称“仲恺宝湾”），持股比例分别为40%、30%、30%，根据协议与章程约定，宝湾物流对仲恺宝湾的财务和经营决策享有控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	-3,678,358.80	0.00	655,947,334.10
宝湾物流控股有限公司	22.64%	209,815,742.67	0.00	1,060,250,627.37

(3) 重要非全资子公司的主要财务信息

单位：元

子公司名称	期末余额						期初余额					
	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计	流动资产	非流动资产	资产合计	流动负债	非流动负债	负债合计
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,293,520,261.80	10,412,996.83	2,303,933,258.63	13,811,402.05	952,000,000.00	965,811,402.05	2,367,782,763.18	8,521,891.56	2,376,304,654.74	74,679,006.24	956,000,000.00	1,030,679,006.24
宝湾物流控股有限公司	1,866,836,116.11	13,865,513,559.21	15,732,349,675.32	3,481,161,726.40	7,626,360,889.66	11,107,522,616.06	1,204,871,173.39	10,836,925,164.07	12,041,796,337.46	3,483,313,716.98	3,866,385,408.97	7,349,699,125.95

单位：元

子公司名称	本期发生额				上期发生额			
	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量	营业收入	净利润	综合收益总额	经营活动现金流量
深圳市赤湾房地产开发有限公司	0.00	-7,503,791.92	-7,503,791.92	-713,543,509.81	11,137,282.86	25,270,937.52	25,270,937.52	-2,031,675,414.71
宝湾物流控股有限公司	1,180,227,959.13	924,848,441.25	926,747,980.01	765,348,456.14	964,110,730.69	39,877,616.04	41,436,586.03	574,583,916.30

2、在合营安排或联营企业中的权益

(1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉南山华中投资发展有限公司	武汉	武汉	服务业		51.00%	权益法
武汉光合运力体育发展有限责任公司	武汉	武汉	体育业		60.00%	权益法
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融	40.00%		权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产		19.99%	权益法
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	深圳	深圳	制造业	32.00%		权益法
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	商务服务		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	深圳	深圳	制造业	20.00%		权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产		49.00%	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司（注1）	上海	上海	运输代理业		30.00%	权益法
资产支持专项计划权益级（注2）	深圳	深圳	金融		20.00%	权益法

在合营企业或联营企业的持股比例不同于表决权比例的说明：

注1：本年，宝湾物流新增对中丹宝冷链物流（上海）有限公司（以下简称“中丹宝”）投资人民币6,000,000.00元，持股比例为30%。根据章程约定，股东按出资比例行使表决权，本集团管理层认为对中丹宝的财务和经营决策可以施加重大影响，作为联营企业核算。

注2：本年，宝湾物流以全资子公司广州宝湾物流有限公司和明江（上海）国际物流有限公司（以下合计简称“项目公司”）股权为标的资产，通过华泰证券(上海)资产管理有限公司发起设立的资产支持专项计划(以下简称“专项计划”)发行资产支持证券。宝湾物流以人民币150,000,000.00元认购权益级，占比20%，本集团管理层认为对专项计划的权益级的财务和经营决策可以施加重大影响，作为联营企业核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	武汉南山华中投资发展有限公司	武汉南山华中投资发展有限公司
流动资产	4,706,346,736.64	2,376,099,358.32
其中：现金和现金等价物	51,764,516.99	1,804,080.02
非流动资产	4,662,655.27	3,160,977.51
资产合计	4,711,009,391.91	2,379,260,335.83
流动负债	4,420,299,780.41	2,082,648,307.91
非流动负债	0.00	0.00
负债合计	4,420,299,780.41	2,082,648,307.91
少数股东权益	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	290,709,611.50	296,612,027.92
按持股比例计算的净资产份额	148,261,901.87	151,272,134.24
调整事项	0.00	0.00

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
--商誉	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	-27,348,127.41	0.00
--其他	0.00	0.00
对合营企业权益投资的账面价值	120,914,003.96	151,272,363.74
营业收入	5,504.58	0.00
财务费用	0.00	0.00
所得税费用	-1,967,472.14	0.00
净利润	-5,902,416.42	-3,387,522.08
终止经营的净利润	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00
综合收益总额	-5,902,416.42	-3,387,522.08
本年度收到的来自合营企业的股利	0.00	0.00

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额		期初余额/上期发生额	
	中开财务有限公司	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	中开财务有限公司	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司
流动资产	5,794,120,522.17	916,627,115.61	5,553,997,725.44	824,990,988.00
非流动资产	24,944,153.39	206,419,289.67	39,437,896.04	230,034,102.20
资产合计	5,819,064,675.56	1,123,046,405.28	5,593,435,621.48	1,055,025,090.20
流动负债	4,934,921,201.67	119,357,371.98	4,789,972,180.77	96,057,058.16
非流动负债		3,194,444.79	0.00	3,527,778.12
负债合计	4,934,921,201.67	122,551,816.77	4,789,972,180.77	99,584,836.28
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	884,143,473.89	1,000,494,588.51	803,463,440.71	955,440,253.92
按持股比例计算的净资产份额	353,657,389.55	320,158,268.32	321,385,376.28	305,740,881.25
调整事项	0.00	0.00	0.00	0.00
--商誉	0.00	0.00	0.00	0.00
--内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
--其他	0.00	0.00	0.00	0.00
对联营企业权益投资的账面价值	353,657,389.55	324,219,373.59	321,385,376.29	309,802,029.56
营业收入	206,826,932.69	475,327,395.54	212,022,916.82	84,963,643.26
净利润	110,680,033.18	45,054,334.59	90,700,026.57	-58,562,235.04
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	0.00	0.00	0.00
综合收益总额	110,680,033.18	45,054,334.59	90,700,026.57	-58,562,235.04
本年度收到的来自联营企业的股利	12,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	842,643.11	1,036,119.40
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-193,476.29	136,119.40
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-193,476.29	136,119.40
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	343,952,110.72	94,740,463.09
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	2,601,711.65	-15,146,324.89
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	2,601,711.65	-15,146,324.89

其他说明

由于对宁波和崇房地产信息咨询有限公司（以下简称“宁波和崇”）不负有承担额外损失义务，因此在确认宁波和崇发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对宁波和崇净投资的长期权益减记至零为限，本集团本年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币9,178,871.80元和人民币9,659,125.19元（2019年：人民币480,253.39元、人民币480,253.39元）。

由于对深圳赤湾海洋石油工程有限公司（以下简称“赤湾海洋”）不负有承担额外损失义务，因此在确认赤湾海洋发生的净亏损时，以长期股权投资的账面价值以及其他实质上构成对赤湾海洋净投资的长期权益减记至零为限，本集团本年及累计未确认的投资损失金额分别为人民币768,395.58元和人民币1,134,042.22元（2019年：无、人民币365,646.64元）。

十、与金融工具相关的风险

1. 金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2020年

金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	合计
	准则要求	准则要求		
货币资金	-	-	8,350,601,939.41	8,350,601,939.41
应收票据	-	-	52,384,523.98	52,384,523.98
应收账款	-	-	1,254,403,293.66	1,254,403,293.66
应收款项融资	-	20,900,105.60	-	20,900,105.60
其他应收款	-	-	1,737,296,427.54	1,737,296,427.54
一年内到期的非流动资产	-	-	497,062.98	497,062.98
长期应收款	-	-	599,939.73	599,939.73
其他流动资产	-	-	405,774,858.24	405,774,858.24
其他非流动资产	-	-	166,842,563.20	166,842,563.20
其他非流动金融资产	16,239,651.82	-	-	16,239,651.82
	16,239,651.82	20,900,105.60	11,968,400,608.74	12,005,540,366.16

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	3,233,933,026.41
应付票据	135,688,454.03
应付账款	1,823,447,692.81

其他应付款	3,583,095,346.78
一年内到期的非流动负债	1,501,916,738.93
其他流动负债	3,301,015,207.28
长期借款	11,569,843,894.39
应付债券	3,000,797,913.65
其他非流动负债	3,386,829,196.53
	31,536,567,470.81

2019年
金融资产

	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产	以摊余成本计量的金融资产	合计
	准则要求	准则要求	金融资产	
货币资金	-	-	6,820,046,578.29	6,820,046,578.29
应收票据	-	-	68,941,119.80	68,941,119.80
应收账款	-	-	949,601,710.56	949,601,710.56
应收款项融资	-	35,410,354.75	-	35,410,354.75
其他应收款	-	-	1,460,890,519.44	1,460,890,519.44
一年内到期的非流动资产	-	-	134,440,589.79	134,440,589.79
长期应收款	-	-	211,975.20	211,975.20
其他流动资产	-	-	1,134,157,986.42	1,134,157,986.42
债权投资	-	-	540,000,000.00	540,000,000.00
其他非流动金融资产	3,729,838.18	-	-	3,729,838.18
	3,729,838.18	35,410,354.75	11,108,290,479.50	11,147,430,672.43

金融负债

	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	1,982,945,812.49
应付票据	182,656,374.88
应付账款	2,053,081,039.18
其他应付款	3,330,361,157.64
一年内到期的非流动负债	2,474,742,072.62
其他流动负债	3,131,071,375.04
长期借款	6,180,740,545.44
应付债券	2,079,665,000.00
其他非流动负债	3,119,201,479.52
	24,534,464,856.81

2.金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2020年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值为人民币16,418,701.05元（2019年12月31日：人民币17,050,918.08元）。本集团认为，本集团保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本集团不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2020年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币22,620,212.82元（2019年12月31日：人民币32,526,423.22元）。根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，故终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2020年12月31日，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

3.金融工具风险

本集团在日常活动中面临各种金融工具的风险，主要包括信用风险、流动性风险及市场风险（包括汇率风险、利率风险和商品价格风险）。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、债权投资、借款、应收票据及应收账款、应付票据及应付账款等。与这些金融工具相关的风险，以及本集团为降低这些风险所采取的风险管理策略如下所述。

本集团通过适当的多样化投资及业务组合来分散金融工具风险，并通过制定相应的风险管理政策减少集中于任何单一行业、特定地区或特定交易对手的风险。

信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款余额进行持续监控，以确保本集团不致面临重大坏账风险。对于未采用相关经营单位的记账本位币结算的交易，除非本集团信用控制部门特别批准，否则本集团不提供信用交易条件。

由于货币资金、应收银行承兑汇票和衍生金融工具的交易对手是声誉良好并拥有较高信用评级的银行，这些金融工具信用风险较低。

本集团其他金融资产包括货币资金、债权投资、应收票据、代垫拆迁补偿款、开发建设履约保证金、长期应收款及其他应收款等，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。货币资金、债权投资、代垫拆迁补偿款、履约保证金、长期应收款均为第一阶段，按照12个月预期信用损失计提坏账准备，坏账准备金额不显著。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。由于本集团的应收账款客户群广泛地分散于不同的部门和行业中，因此在本集团内不存在重大信用风险集中。本集团对应收账款余额未持有任何担保物或其他信用增级。

信用风险显著增加判断标准

本集团在每个资产负债表日评估相关金融工具的信用风险自初始确认后是否已显著增加。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

当触发以下一个或多个定量、定性标准或上限指标时，本集团认为金融工具的信用风险已发生显著增加：

- （1）定量标准主要为报告日剩余存续期违约概率较初始确认时上升超过一定比例；
- （2）定性标准主要为债务人经营或财务情况出现重大不利变化、预警客户清单等；
- （3）上限指标为债务人合同付款（包括本金和利息）逾期超过30天。

已发生信用减值资产的定义

为确定是否发生信用减值，本集团所采用的界定标准，与内部针对相关金融工具的信用风险管理目标保持一致，同时考虑定量、定性指标。本集团评估债务人是否发生信用减值时，主要考虑以下因素：

- （1）发行方或债务人发生重大财务困难；
- （2）债务人违反合同，如偿付利息或本金违约或逾期等；
- （3）债权人出于与债务人财务困难有关的经济或合同考虑，给予债务人在任何其他情况下都不会做出的让步；
- （4）债务人很可能破产或进行其他财务重组；
- （5）发行方或债务人财务困难导致该金融资产的活跃市场消失；
- （6）以大幅折扣购买或源生一项金融资产，该折扣反映了发生信用损失的事实。

金融资产发生信用减值，有可能是多个事件的共同作用所致，未必是可单独识别的事件所致。

预期信用损失计量的参数

根据信用风险是否发生显著增加以及是否已发生信用减值，本集团对不同的资产分别以12个月或整个存续期的预期信用损失计量减值准备。预期信用损失计量的关键参数包括违约概率、违约损失率和违约风险敞口。本集团考虑历史统计数据（如交易对手评级、担保方式及抵质押物类别、还款方式等）的定量分析及前瞻性信息，建立违约概率、违约损失率及违约风险敞口模型。

相关定义如下：

（1）违约概率是指债务人在未来12个月或在整个剩余存续期，无法履行其偿付义务的可能性。本集团的违约概率以迁徙率模型结果为基础进行调整，加入前瞻性信息，以反映当前宏观经济环境下债务人违约概率；

（2）违约损失率是指本集团对违约风险暴露发生损失程度作出的预期。根据交易对手的类型、追索的方式和优先级，以及担保品的不同，违约损失率也有所不同。违约损失率为违约发生时风险敞口损失的百分比，以未来12个月内或整个存续期为基准进行计算；

（3）违约风险敞口是指，在未来12个月或在整个剩余存续期中，在违约发生时，本集团应被偿付的金额。

信用风险显著增加的评估及预期信用损失的计算均涉及前瞻性信息。本集团通过进行历史数据分析，识别出影响各业务类型信用风险及预期信用损失的关键经济指标。

流动性风险

本集团采用循环流动性计划工具管理资金短缺风险。该工具既考虑其金融工具的到期日，也考虑本集团运营产生的预计现金流量。

本集团的目标是运用银行借款、应付债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。除应付

债券、长期借款的非流动部分和其他非流动负债外，所有借款均于一年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2020年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	3,308,349,223.56	-	-	3,308,349,223.56
应付票据	135,688,454.03	-	-	135,688,454.03
应付账款	1,823,447,692.81	-	-	1,823,447,692.81
其他应付款	3,583,095,346.78	-	-	3,583,095,346.78
一年内到期的非流动负债	1,602,676,796.40	-	-	1,602,676,796.40
其他流动负债	3,331,890,367.01	-	-	3,331,890,367.01
长期借款	513,044,132.21	9,165,424,134.19	3,406,489,443.63	13,084,957,710.03
应付债券	139,027,137.12	329,859,922.07	4,325,647,587.51	4,794,534,646.70
其他非流动负债	52,778,000.00	803,614,153.62	2,552,005,083.16	3,408,397,236.78
	14,489,997,149.92	10,298,898,209.88	10,284,142,114.30	35,073,037,474.10

2019年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	2,027,825,069.44	-	-	2,027,825,069.44
应付票据	182,656,374.88	-	-	182,656,374.88
应付账款	2,053,081,039.18	-	-	2,053,081,039.18
其他应付款	3,344,848,676.94	-	-	3,344,848,676.94
一年内到期的非流动负债	2,526,144,230.56	-	-	2,526,144,230.56
其他流动负债	3,154,728,768.06	-	-	3,154,728,768.06
长期借款	315,159,189.03	3,867,905,206.27	3,102,748,913.20	7,285,813,308.50
应付债券	115,312,042.71	610,271,423.61	2,684,876,740.97	3,410,460,207.29
其他非流动负债	140,086,663.37	2,138,593,857.19	1,061,579,305.55	3,340,259,826.11
	13,859,842,054.17	6,616,770,487.07	6,849,204,959.72	27,325,817,500.96

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，利率发生合理、可能的变动时，将对净损益（通过对浮动利率借款的影响）和其他综合收益的税后净额产生的影响。

2020年

	利率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	1.00%	(81,127,816.71)	-	(81,127,816.71)
人民币	(1.00%)	81,127,816.71	-	81,127,816.71

2019年

	利率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	1.00%	(50,067,804.09)	-	(50,067,804.09)
人民币	(1.00%)	50,067,804.09	-	50,067,804.09

汇率风险

本集团面临交易性的汇率风险。此类风险由于经营单位以其记账本位币以外的货币进行的销售所致。收入是以美元及人民币计价，其中以美元计价主要是华南建材（深圳）有限公司、常熟雅致模块化建筑有限公司以及雅致国际（香港）有限公司对海外出口产品。本集团在订立采购或销售合同时，倾向于通过回避外币汇率风险或调整账期。本集团对其外币收入及支出持续进行预测，将汇率与发生的金额配比，从而降低外币汇率浮动对商业交易的影响。

下表为汇率风险的敏感性分析，反映了在所有其他变量保持不变的假设下，美元汇率发生合理、可能的变动时，将对净损益和其他综合收益的税后净额产生的影响。

	美元汇率	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	473,995.55	-	473,995.55
人民币对美元升值	-1.00%	-473,995.55	-	-473,995.55
	美元汇率	净损益	其他综合收益的税后净额	股东权益合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	1,432,057.72	-	1,432,057.72
人民币对美元升值	-1.00%	-1,432,057.72	-	-1,432,057.72

4. 资本管理

本集团资本管理的主要目标是确保本集团持续经营的能力，并保持健康的资本比率，以支持业务发展并使股东价值最大化。

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2020年度和2019年度，资本管理目标、政策或程序未发生变化。

本集团采用资产负债率来管理资本，资产负债率是总负债和总资产的比率，本集团于资产负债表日的资产负债率如下：

	2020年	2019年
资产总额	52,297,952,003.05	43,279,211,099.28
负债总额	40,405,718,366.35	31,619,287,600.44
资产负债率	77.26%	73.06%

十一、公允价值的披露

1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
1.以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		14,150,739.73	2,088,912.09	16,239,651.82
（1）债务工具投资		14,150,739.73	0.00	14,150,739.73
（2）权益工具投资		0.00	2,088,912.09	2,088,912.09
（三）其他权益工具投资		20,900,105.60	0.00	20,900,105.60
持续以公允价值计量的资产总额		35,050,845.33	2,088,912.09	37,139,757.42
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

2、持续和非持续第二层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

金融工具公允价值

管理层已经评估了货币资金、应收票据、应收账款、其他应收款、一年内到期的非流动资产、其他流动资产、应付票据、应付账款、其他应付款、一年内到期的非流动负债、其他流动负债等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

本集团的财务部门由财务总监领导，负责制定金融工具公允价值计量的政策和程序。财务经理直接向财务总监报告。每个资产负债表日，财务部门分析金融工具价值变动，确定估值适用的主要输入值。估值须经财务经理审核批准。

金融资产和金融负债的公允价值，以在公平交易中，熟悉情况的交易双方自愿进行资产交换或者债务清偿的金额确定，而不是被迫出售或清算情况下的金额。以下方法和假设用于估计公允价值。

长期应收款、长期借款、应付债券等，采用未来现金流量折现法确定公允价值，以有相似合同条款、信用风险和剩余期限的其他金融工具的市场收益率作为折现率。2020年12月31日，针对长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等自身不履约风险评估为不重大。对于长期应收款、长期借款和应付债券，公允价值与账面价值差异不重大。

3、持续和非持续第三层次公允价值计量项目，采用的估值技术和重要参数的定性及定量信息

如下为第三层次公允价值计量的重要不可观察输入值概述：

	2020年12月31日 公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
权益工具投资	2,088,912.09	现金流量折现法	加权平均资本成本	16%
			长期税前营业利润率	16.63%-25.34%
	2019年12月31日 公允价值	估值技术	不可观察输入值	范围区间
权益工具投资	3,729,838.18	现金流量折现法	加权平均资本成本	13.50%
			长期税前营业利润率	16.54%-28.16%

十二、关联方及关联交易

1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国南山开发（集团）股份有限公司	深圳	港航运输、海洋石油服务、房地产开发和新型建材	人民币 18 亿元	68.43%	68.43%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国南山开发（集团）股份有限公司。

2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、在合营安排或联营企业中的权益。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳赤晓建筑科技有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
江西赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
重庆市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
蚌埠赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
北京赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
上海赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
湖北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
河北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
上海南山房地产开发有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流中心有限公司	母公司控制的企业
南山开发（香港）有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾商业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	母公司控制的企业
深圳赤晓工程建设有限公司	母公司控制的企业
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	母公司控制的企业
深圳卡车易购互联网科技有限公司	母公司控制的企业
成都南山置业有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
赤湾科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
深圳市海城锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	母公司控制的企业
深圳市半岛一号管理有限公司(注 1)	母公司控制的企业
惠阳新城市房地产开发有限公司(注 1)	母公司控制的企业
广州宝湾物流有限公司	联营公司资产支持专项计划权益级之子公司

其他说明

注1：于2019年11月5日，本公司的最终控制方南山集团转让其持有的深圳市半岛一号管理有限公司及其子公司惠阳新城市房地产开发有限公司100%股权。故自2019年11月5日起，深圳市半岛一号管理有限公司及其子公司惠阳新城市房地产开发有限公司与本集团不再存在关联关系。

5、关联交易情况

（1）购销商品、提供和接受劳务的关联交易

采购商品/接受劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		131,699,707.69			17,475,389.12
江西赤湾东方物流有限公司		1,477,660.95			4,698,806.64
河北赤湾东方物流有限公司		0.00			15,221,790.73
深圳市赤湾东方物流有限公司		572,752.29			6,236.99
蚌埠赤湾东方物流有限公司		11,192,719.45			46,256.88
北京赤湾东方物流有限公司		0.00			376,004.00
深圳市赤湾商业发展有限公司		27,632,075.55			9,178,962.15
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司		0.00			277,263.21
湖北赤湾东方物流有限公司		1,640.43			0.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	获批的交易额度	是否超过交易额度	上期发生额
合计		172,576,556.36			47,280,709.72

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		8,308,048.98	6,618,510.74
苏州宏景置业有限公司		2,100,000.06	4,200,000.04
苏州联鑫置业有限公司		300,000.00	300,000.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司		1,198,113.21	0.00
深圳市赤湾东方物流有限公司		1,112,432.97	847,777.69
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司		228,000.00	196,459.14
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司		1,778,824.18	1,763,339.76
中开财务有限公司		447,303.10	432,402.53
赤晓企业有限公司		588,830.14	464,326.56
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司		449,964.78	450,573.70
江西赤湾东方物流有限公司		361,629.65	183,552.87
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司		448,640.08	370,702.64
重庆市赤湾东方物流有限公司		40.46	129.29
上海赤湾东方物流有限公司		64,453.86	0.00
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司		76,602.00	0.00
蚌埠赤湾东方物流有限公司		253,019.76	0.00
河北赤湾东方物流有限公司		289,520.18	0.00
合计		18,005,423.41	15,827,774.96

购销商品、提供和接受劳务的关联交易说明

本年，本集团以市场价或协议价与关联方进行商品和劳务交易。

（2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼	155,533.44	210,378.00
中开财务有限公司	办公楼	0.00	181,635.18
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	办公楼	785,836.56	785,836.56
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	办公楼	0.00	58,817.10
深圳卡车易购互联网科技有限公司	仓库	250,458.72	0.00
合计		1,191,828.72	1,236,666.84

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼、场地	55,461,071.98	54,046,426.82

合计		55,461,071.98	54,046,426.82
----	--	---------------	---------------

关联租赁情况说明

本年，本集团以市场价或协议价与关联方进行租赁交易。

(3) 关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州宏景置业房地产有限公司（注 1）	14,318,165.00	2018 年 12 月 26 日	2023 年 12 月 26 日	否
武汉崇鸿裕业房地产开发公司（注 2）	126,000,000.00	2019 年 07 月 29 日	2024 年 07 月 29 日	否

本公司作为被担保方

单位：元

担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 1)	1,325,709,517.46	2020 年 04 月 30 日	2038 年 04 月 29 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 3)	51,410,879.23	2014 年 05 月 29 日	2031 年 05 月 28 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 4)	385,000,000.00	2018 年 12 月 28 日	2021 年 12 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	70,451,422.50	2019 年 07 月 01 日	2034 年 06 月 30 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	51,227,752.50	2019 年 02 月 28 日	2034 年 02 月 27 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	1,690,844,015.36	2019 年 01 月 18 日	2037 年 01 月 13 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 7)	466,670,400.00	2019 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 12 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 9)	200,378,812.50	2020 年 07 月 03 日	2021 年 07 月 02 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 10)	100,551,333.33	2020 年 07 月 06 日	2021 年 07 月 06 日	否
赤晓企业有限公司(注 8)	496,000,000.00	2019 年 07 月 11 日	2021 年 07 月 10 日	否

关联担保情况说明

注1：南山集团为宝湾物流2020年发行的资产支持票据（CMBN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币1,400,000,000.00元，其中次级人民币70,000,000.00元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币1,330,000,000.00元，本年末借款余额为人民币1,325,709,517.46元；

注2：根据长期借款合同，南山集团广州宝湾物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团按100%的比例向广州宝湾物流有限公司提供担保。2019年末长期借款余额为人民币85,430,600.67元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币本年度85,430,600.67元。本年度，广州宝湾物流有限公司不再纳入本集团合并范围，详见附注八、3；

注3：根据长期借款合同，南京宝湾国际物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团按100%的比例向南京宝湾国际物流有限公司提供担保。本年末长期借款余额计人民币51,410,879.23元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币51,410,879.23元（2019年末长期借款余额计人民币67,511,808.29元，按100%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币67,511,808.29元）；

注4：南山集团为深圳市南山房地产开发有限公司发行的资产支持票据（ABN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币513,775,000.00元，其中次级人民币128,775,000.00元由深圳市南山房地产开发有限公司认购，实际募得资金人民币385,000,000.00元。本年末借款余额为人民币385,000,000.00元（2019年：人民币385,000,000.00元）；

注5：根据本公司与国家开发银行深圳市分行订立的嘉善项长期借款合同，提款期限已到期，本公司不能再使用剩余的借款授信额度。南山集团仅对年末余额在担保期限内担保。2020年12月31日借款余额为人民币121,679,175.00元，南山集团实际担保金额为人民币121,679,175.00元（2019年12月31日借款余额为人民币135,000,000.00元，南山集团实际担保金额为人民币135,000,000.00元）；

注6：南山集团为宝湾物流发行的商业抵押贷款支持证券（CMBS）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币1,789,000,000.00元，其中次级人民币90,000,000.00元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币1,699,000,000.00元，本年末借款余额为人民币1,690,844,015.36元（2019年末借款余额为人民币1,694,750,000.00元）；

注7：根据借款合同，深圳市赤湾房地产开发有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司分别按49.02%和100%的比例向深圳市赤湾房地产开发有限公司提供担保。本年末长期借款余额为人民币952,000,000.00元，按49.02%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币466,670,400.00元（2019年末长期借款余额为人民币962,097,600.00元，按49.02%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币471,620,243.52元）；

注8：赤晓企业有限公司按100%为本公司之银行借款在担保期限范围内提供担保。本年末长期借款余额计人民币496,000,000.00元，按100%的比例计算赤晓企业实际担保的借款余额计人民币496,000,000.00元（2019年末长期借款余额计人民币500,000,000.00元，按100%的比例计算赤晓企业实际担保的借款余额计人民币500,000,000.00元）；

注9：根据借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，由本公司按100%的比例向宝湾物流提供担保，并由南山集团按100%的比例向本公司提供反担保。本年末长期借款余额为人民币200,378,812.50元，按100%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币200,378,812.50元。

注10：根据借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，由本公司按100%的比例向宝湾物流提供担保，并由南山集团按100%的比例向本公司提供反担保。本年末长期借款余额为人民币100,551,333.33元，按100%比例计算南山集团实际担保的借款余额为人民币100,551,333.33元。

（4）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2020年12月24日	2021年12月24日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2020年12月10日	2023年12月10日	
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	500,000,000.00	2020年12月10日	2021年12月10日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2020年12月06日	2021年12月06日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	2020年12月03日	2021年12月03日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2020年11月05日	2023年10月16日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	120,000,000.00	2020年10月30日	2021年10月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	220,000,000.00	2020年10月16日	2023年10月16日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	66,000,000.00	2020年10月09日	2021年10月09日	
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	390,000,000.00	2020年09月14日	2023年09月14日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司	220,000,000.00	2020年08月25日	2021年08月25日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2020年08月17日	2021年08月17日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,200,000,000.00	2020年07月24日	2021年06月14日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2020年07月16日	2021年07月16日	
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	100,000,000.00	2020年07月09日	2021年07月09日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	100,000,000.00	2020年07月06日	2021年07月06日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	100,000,000.00	2020年06月22日	2021年06月22日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	200,000,000.00	2020年06月15日	2021年06月15日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2020年05月27日	2021年05月27日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	150,000,000.00	2020年05月27日	2023年05月27日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2020年05月08日	2023年05月08日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,000,000.00	2020年04月08日	2021年04月08日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	2020年04月02日	2021年04月02日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	2020年03月30日	2021年03月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	13,263,531.02	2020年03月27日	2021年03月27日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	5,000,000.00	2020年03月26日	2021年03月26日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2020年03月23日	2021年03月23日	
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	150,000,000.00	2020年03月09日	2021年03月09日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2020年03月05日	2021年03月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	250,000,000.00	2020年02月28日	2021年02月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司（注2）	10,000,000.00	2020年02月14日	2020年11月10日	注2：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注1）	200,000,000.00	2020年01月14日	2021年01月14日	注1：截至2020年12月31日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司	100,000,000.00	2020年12月03日	2023年12月03日	
中开财务有限公司	200,000,000.00	2020年12月03日	2023年11月30日	
中开财务有限公司	30,000,000.00	2020年12月02日	2025年09月28日	
中开财务有限公司	200,000,000.00	2020年11月27日	2023年11月11日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中开财务有限公司	60,000,000.00	2020年11月20日	2025年09月28日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2020年11月03日	2023年11月02日	
中开财务有限公司	93,000,000.00	2020年10月28日	2025年10月23日	
中开财务有限公司	9,000,000.00	2020年09月29日	2030年09月07日	
中开财务有限公司	8,000,000.00	2020年09月24日	2030年09月07日	
中开财务有限公司	250,000,000.00	2020年09月08日	2021年09月08日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2020年08月31日	2021年08月31日	
中开财务有限公司	30,000,000.00	2020年08月10日	2023年10月15日	
中开财务有限公司	70,000,000.00	2020年08月07日	2025年06月21日	
中开财务有限公司	150,000,000.00	2020年05月29日	2021年05月29日	
中开财务有限公司(注1)	100,000,000.00	2020年05月22日	2021年05月22日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注3)	80,000,000.00	2020年02月11日	2025年02月11日	注3:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币3,000,000.00元;
中开财务有限公司	11,670,000.00	2020年01月19日	2024年09月16日	
赤晓企业有限公司	22,160,000.00	2020年12月01日	2021年11月30日	
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	2,000,000.00	2020年04月10日		
湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	2,000,000.00	2020年01月21日		
中国南山开发(集团)股份有限公司	400,000,000.00	2019年03月18日	2024年03月17日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	100,000,000.00	2019年04月02日	2024年04月01日	
中国南山开发(集团)股份有限公司	77,000,000.00	2019年08月29日	2022年08月28日	
中国南山开发(集团)股份有限公司(注2)	240,000,000.00	2019年10月30日	2020年10月29日	注2:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已到期全额归还;
中国南山开发(集团)股份有限公司	600,000,000.00	2019年10月31日	2022年10月30日	
中国南山开发(集团)股份有限公司(注1)	200,000,000.00	2019年11月13日	2020年11月12日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中国南山开发(集团)股份有限公司	53,000,000.00	2019年11月08日	2022年11月07日	
中国南山开发(集团)股份有限公司(注1)	215,000,000.00	2019年11月15日	2020年11月14日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中国南山开发(集团)股份有限公司(注2)	130,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月28日	注2:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已到期全额归还;
中国南山开发(集团)股份有限公司(注2)	80,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月28日	注2:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已到期全额归还;
中国南山开发(集团)股份有限公司(注2)	190,000,000.00	2019年11月29日	2020年11月28日	注2:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已到期全额归还;
中国南山开发(集团)股份有限公司(注2)	500,000,000.00	2019年12月09日	2024年12月08日	注2:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已到期全额归还;
中国南山开发(集团)股	1,200,000,000.00	2019年12月13日	2020年06月12日	注2:截至2020年12月31日,上述

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
份有限公司（注 2）				关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	100,000,000.00	2019 年 12 月 06 日	2020 年 12 月 05 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 1）	500,000,000.00	2019 年 12 月 20 日	2020 年 12 月 19 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	120,000,000.00	2019 年 12 月 03 日	2020 年 12 月 02 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	500,000,000.00	2019 年 12 月 24 日	2020 年 12 月 23 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	300,000,000.00	2019 年 01 月 22 日	2019 年 01 月 29 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	300,000,000.00	2019 年 06 月 18 日	2020 年 06 月 18 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	200,000,000.00	2019 年 06 月 28 日	2020 年 06 月 28 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 1）	50,000,000.00	2019 年 10 月 24 日	2020 年 10 月 24 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	100,000,000.00	2019 年 03 月 29 日	2020 年 03 月 29 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中国南山开发（集团）股份有限公司（注 2）	200,000,000.00	2019 年 06 月 21 日	2020 年 06 月 21 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中开财务有限公司（注 1）	300,000,000.00	2019 年 01 月 03 日	2022 年 01 月 02 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司	22,297,566.00	2019 年 01 月 22 日	2023 年 11 月 19 日	
中开财务有限公司	4,174,096.00	2019 年 01 月 29 日	2023 年 11 月 19 日	
中开财务有限公司（注 1）	120,000,000.00	2019 年 02 月 14 日	2020 年 11 月 19 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司（注 2）	100,000,000.00	2019 年 02 月 28 日	2019 年 12 月 02 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中开财务有限公司（注 2）	100,000,000.00	2019 年 02 月 28 日	2019 年 12 月 27 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中开财务有限公司（注 1）	70,000,000.00	2019 年 02 月 28 日	2020 年 09 月 07 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司（注 1）	10,000,000.00	2019 年 05 月 16 日	2020 年 11 月 19 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司（注 2）	50,000,000.00	2019 年 04 月 26 日	2020 年 04 月 25 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中开财务有限公司（注 2）	150,000,000.00	2019 年 05 月 28 日	2020 年 05 月 27 日	注 2：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已到期全额归还；
中开财务有限公司（注 1）	5,000,000.00	2019 年 06 月 19 日	2020 年 11 月 19 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司（注 1）	5,000,000.00	2019 年 06 月 20 日	2020 年 11 月 19 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司（注 1）	10,000,000.00	2019 年 07 月 10 日	2020 年 11 月 19 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；
中开财务有限公司（注 1）	5,000,000.00	2019 年 08 月 08 日	2020 年 11 月 19 日	注 1：截至 2020 年 12 月 31 日，上述关联方资金拆借已提前全额归还；

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中开财务有限公司(注1)	5,000,000.00	2019年08月09日	2020年11月19日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注5)	120,000,000.00	2019年08月09日	2023年10月23日	注5:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币9,000,000元;
中开财务有限公司(注1)	5,000,000.00	2019年08月12日	2020年11月19日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注1)	4,500,000.00	2019年08月21日	2020年11月19日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注1)	4,900,000.00	2019年09月19日	2020年11月19日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注1)	4,900,000.00	2019年09月20日	2020年11月19日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注1)	4,000,000.00	2019年09月23日	2020年11月19日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注1)	26,000,000.00	2019年10月14日	2023年08月08日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司(注6)	60,000,000.00	2019年10月14日	2023年10月15日	注6:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币1,500,000.00元;
中开财务有限公司(注7)	35,000,000.00	2019年10月15日	2024年09月06日	注7:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币6,000,000.00元;
中开财务有限公司(注1)	3,000,000.00	2019年10月17日	2020年11月19日	注1:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已提前全额归还;
中开财务有限公司	50,000,000.00	2019年11月04日	2023年11月19日	
中开财务有限公司	30,000,000.00	2019年11月12日	2023年10月23日	
中开财务有限公司(注8)	294,400,000.00	2019年11月28日	2026年05月27日	注8:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币3,000,000.00元;
中开财务有限公司(注4)	120,000,000.00	2019年12月03日	2022年11月27日	注4:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币2,000,000.00元;
中开财务有限公司	100,000,000.00	2019年12月05日	2020年12月04日	
中开财务有限公司	500,000,000.00	2019年12月09日	2020年12月08日	
中开财务有限公司(注9)	290,000,000.00	2019年12月10日	2022年11月29日	注9:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币10,000,000.00元;
南山开发(香港)有限公司(注10)	203,930,750.00	2019年05月20日	2022年05月10日	注10:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已归还人民币10,196,537.50元;
深圳市半岛一号管理有限公司(注2)	40,000,000.00	2019年02月01日	2019年10月31日	注2:截至2020年12月31日,上述关联方资金拆借已到期全额归还;
拆出				

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
武汉南山华中投资发展有限公司（注 11）	131,392,000.00	2020 年 07 月 24 日	2021 年 07 月 24 日	注 11：本集团子公司本年武汉盘龙南山房地产有限公司向联营公司武汉南山华中投资发展有限公司提供贷款人民币 131,392,000.00 元，年利率为 9.0%。截至 2020 年 12 月 31 日贷款本息合计人民币 188,233,206.00 元。

（5）关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
四川文轩宝湾供应链有限公司	2020 年 9 月，本集团之子公司龙泉宝湾通过重庆产权交易所竞价交易，并与本集团之联营公司四川文轩签订产权交易合同，以人民币 14,504,622.00 元追加购买四川文轩直接持股的成都青白江 33% 股权，追加购买后本集团合计持有成都青白江 66% 股权，将其纳入合并范围内，合并成本为人民币 29,009,244.00 元。	14,504,622.00	0.00
赤晓企业有限公司	2020 年 11 月，本公司之子公司深圳市中晖九鼎实业有限公司和赤晓企业有限公司签订产权交易合同，深圳市中晖久鼎实业有限公司以人民币 326,100,000.00 元收购赤晓企业下属的东莞南山轻型建材有限公司 100% 股权。	326,100,000.00	0.00
宝湾产城发展（深圳）有限公司、中国南山开发（集团）股份有限公司、重庆南山国际汽车港发展有限公司	2019 年 4 月，本公司全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司以自有资金人民币 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国际汽车港发展有限公司 100% 股权。	0.00	18,439,900.00
中国南山开发（集团）股份有限公司、深圳市海鹏锦投资发展有限公司	2019 年 11 月，本公司以自有资金人民币 214,754,757.98 元向南山集团全资子公司深圳市海鹏锦投资发展有限公司增资并取得其 50.98% 股权。	0.00	214,754,757.98

（6）关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	29,567,000.00	22,575,000.00

（7）其他关联交易

利息收入	2020年	2019年
武汉南山华中投资发展有限公司	53,623,779.24	-
中开财务有限公司	19,078,105.67	17,380,022.27
合计	72,701,884.91	17,380,022.27

利息支出	2020年	2019年
赤晓企业有限公司	2,339,240.16	0.00
中开财务有限公司	134,060,477.96	140,714,829.91
中国南山开发（集团）股份有限公司	310,669,538.92	171,233,124.21
南山开发（香港）有限公司	4,279,582.50	3,170,493.13
惠阳新城市房地产开发有限公司	0.00	11,558.65
合计	451,348,839.54	315,130,005.90

其他关联方交易

本集团分别于1997年和2006年分别自母公司南山集团租赁位于赤湾六路与赤湾三路交汇处30,666.00平方米土地(以下简称“地块一”)以及赤湾一路西侧315,078.55平方米土地(以下简称“地块二”), 租赁期分别为1997年至2022年以及2009年至2034年。本年度经双方协商, 提前返还上述部分土地, 涉及面积45,705.00平方米(涉及地块一面积16,478平方米、地块二面积29,227平方米), 南山集团就该事项返还合同未尽期间租金及违约金, 并给予相应拆迁补偿, 共计人民币55,980,600.00元。

6、关联方应收应付款项

(1) 应收项目

单位：元

项目名称	关联方	期末余额		期初余额	
		账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	84,000.00	1,260.00	0.00	0.00
应收账款	深圳市赤湾东方物流有限公司	5,486,009.45	82,290.14	118,224.00	0.00
应收账款	赤湾科技（深圳）有限公司	9,365,864.00	140,487.96	0.00	0.00
应收账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	4,534,267.09	68,014.01		
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	2,559,332.13	38,389.98	1,864.50	0.00
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	3,030,620.98	45,459.31	0.00	0.00
应收账款	河北赤湾东方物流有限公司	6,155,905.93	92,338.59	0.00	0.00
应收账款	深圳市海城锦实业发展有限公司	510,388.13	7,655.82	0.00	0.00
应收账款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	0.00	0.00	266,659.16	266,659.16
应收账款	湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司	149,801.76	2,247.03	0.00	0.00
应收账款	赤晓企业有限公司	140,000.00	2,100.00	0.00	0.00
应收账款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	165,000.00	2,475.00	150,466.66	0.00
应收账款	湖北赤湾东方物流有限公司	1,285.00	19.28	0.00	0.00
应收账款	中开财务有限公司	15,000.00	225.00	0.00	0.00
应收账款	深圳卡车易购互联网科技有限公司	22,750.00	0.00	0.00	0.00
应收账款	江西赤湾东方智慧公路港有限公司	0.00	0.00	104,405.92	0.00
预付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	0.00	125,700.02	0.00
其他应收款	中开财务有限公司	1,575,000.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	苏州宏景置业有限公司	59,550,006.56	59,550.01	127,550,006.56	127,550.01
其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	331,500,000.00	331,500.00	300,900,000.00	300,900.00
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	7,141,611.26	0.00	5,960,605.21	0.00
其他应收款	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	539,371,510.00	532,168.51	515,018,510.00	515,018.51
其他应收款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	0.00	0.00	34,873.04	0.00
其他应收款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	0.00	0.00	30,036.00	0.00
其他应收款	成都青白江宝湾国际物流有限公司	0.00	0.00	3,353,262.50	0.00
其他应收款	成都南山置业有限公司	26,240.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	上海南山房地产开发有限公司	253,100.00	0.00	0.00	0.00
其他应收款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	21,782.11	0.00	0.00	0.00
其他应收款	赤晓企业有限公司	10,000.00	0.00	0.00	0.00
一年内到期的其他非流动资产	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	0.00	0.00	134,352,139.99	0.00
其他流动资产	武汉南山华中投资发展有限公司	188,233,206.00	0.00	0.00	0.00

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	0.00	5,418,529.71
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	101,760.00	823,404.00
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	135,839,567.61	30,108,030.47
应付账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	16,554.40
应付账款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	0.00	54,835,047.63
应付账款	河北赤湾东方物流有限公司	0.00	740,808.00
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	588,422.00	0.00
应付股利	中国南山开发（集团）股份有限公司	111,731,154.44	11,173,410.24
其他应付款	赤晓企业有限公司	326,941,042.73	626,134.19
其他应付款	苏州招商南山地产有限公司	119,622,405.03	119,622,405.03
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	8,991,395.54	2,781,127.91
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	5,997,000.00	29,981,960.93
其他应付款	广州宝湾物流有限公司	5,190,406.55	0.00
其他应付款	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	2,028,850.87	6,028,850.87
其他应付款	四川文轩宝湾供应链有限公司	1,380,000.00	0.00
其他应付款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	1,078,302.32	260,755.92
其他应付款	宁波和崇房地产信息咨询有限公司	490,000.00	490,000.00
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	144,782.10	119,450.06
其他应付款	成都南山置业有限公司	136,060.25	0.00
其他应付款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	51,000.00	44,600.00
其他应付款	南山开发(香港)有限公司	32,651.42	0.00
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	20,600.00	23,900.00
其他应付款	上海赤湾东方物流有限公司	5,000.00	0.00
其他应付款	重庆市赤湾东方物流有限公司	476.00	476.00
其他应付款	深圳赤晓建筑科技有限公司	0.00	446,736.04
其他应付款	深圳赤晓工程建设有限公司	0.00	5,371,887.10
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	0.00	378,783,461.47
其他应付款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	0.00	60,662.56
其他应付款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	0.00	56,024.70
短期借款	中开财务有限公司	500,000,000.00	751,057,145.80
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,268,515,967.12	3,026,466,334.64
其他流动负债	赤晓企业有限公司	24,499,240.16	33,714,109.04
其他流动负债	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	8,000,000.00	0.00
一年内到期的其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	229,316,619.15	503,594,395.70
一年内到期的其他非流动负债	南山开发（香港）有限公司	13,439,229.26	10,196,537.50
一年内到期的其他非流动负债	中开财务有限公司	64,137,826.80	228,814,872.49
一年内到期的其他非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	785,836.56	785,836.56
长期借款	中开财务有限公司	2,210,041,662.00	1,474,871,662.00
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,104,564,394.07	2,634,785,872.02

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他非流动负债	南山开发（香港）有限公司	283,614,153.62	293,734,212.50
其他非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	735,852.78	1,521,689.34

7、关联方承诺

于2020年12月31日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

8、其他

存放关联方的货币资金

	2020年	2019年
中开财务有限公司	2,363,199,693.44	2,863,840,901.40

本年间，上述存款年利率调整为0.500%至3.100%（2019年度，上述存款年利率为0.500%至3.100%）。

十三、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	385,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	股份期权数量 7,665,000 股，行权价格 3.85 元，行权有效期 2022 年 4 月 18 日至 2023 年 4 月 17 日；股份期权数量 7,665,000 股，行权价格 3.85 元，行权有效期 2023 年 4 月 18 日至 2024 年 4 月 17 日；股份期权数量 10,220,000 股，行权价格 3.85 元，行权有效期 2024 年 4 月 18 日至 2025 年 4 月 17 日。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。
可行权权益工具数量的确定依据	根据 2019 年第一次临时股东大会的授权，本公司于 2019 年 4 月 18 日召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向首次股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》，确定股票期权的授予日为 2019 年 4 月 18 日，向 61 个激励对象授予 2,610 万份股票期权。股票期权激励计划的激励对象为本公司的董事、高级管理人员、公司部门领导、子公司高级管理人员及业务骨干。不包括公司监事、独立董事、单独或合计持有公司 5% 以上股份的股东或实际控制人及其配偶、父母、子女。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	19,934,805.11

本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	11,789,735.03
---------------------	---------------

其他说明

授予的股票期权有效期为6年。本激励计划下授予的股票期权，自授权日起36个月内不得行权。行权限制期满后，在满足股票期权相关生效条件的前提下，股票期权将分3批生效：自授权日起，满三周年（36个月）后，本激励计划授予股票期权总数的30%生效，行权期为1年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的30%；自授权日起，满四周年（48个月）后，本激励计划授予股票期权总数的30%生效，行权期为1年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的30%；自授权日起，满五周年（60个月）后，本激励计划授予股票期权总数的40%生效，行权期为1年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的40%。行权价格为3.91元人民币/股，各行权期内未能行权的部分，在以后时间不得行权。本激励计划有效期期满后，未行权的股票期权全部作废，由公司收回并统一注销。

2020年8月27日，公司召开第六届董事会第三次会议和第六届监事会第二次会议，审议通过了《关于调整公司首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的议案》。鉴于公司已完成2019年度权益分派工作，因此，根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，应对行权价格进行相应调整，行权价格由3.91元/股调整至3.85元/股。

股票期权生效的业绩指标包括：

- （1）南山控股的扣除非经常性损益的净资产收益率（ROE）
- （2）南山控股的营业总收入复合增长率
- （3）南山控股的主营业务收入占营业总收入比例

授予的股票期权各行权期可行权的条件：

行权期	行权比例	行权时间	行权条件
第一个行权期（“第一期”）	30%	2022.4.18-2023.4.17	2021年ROE不低于7%，较2018年营业总收入复合增长率不低于18%，主营业务收入占营业总收入比例不低于95%
第二个行权期（“第二期”）	30%	2023.4.18-2024.4.17	2022年ROE不低于8%，较2018年营业总收入复合增长率不低于19%，主营业务收入占营业总收入比例不低于95%
第三个行权期（“第三期”）	40%	2024.4.18-2025.4.17	2023年ROE不低于9%，较2018年营业总收入复合增长率不低于20%，主营业务收入占营业总收入比例不低于95%

2020年授予的股份期权的公允价值为人民币48,368,095.61元（人民币3.85元/股）（2019年：人民币47,888,082.90元，人民币3.91元/股）。其中，本公司于2020年确认股票期权费用为人民币11,789,735.03元（2019年：人民币8,897,222.43元）。

授予的以权益结算的股票期权于授予日的公允价值，采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。下表列示了所用模型的输入变量：

行权期	第一期	第二期	第三期
分红率（%）	-	-	-
波动率（%）	56.40	54.07	51.31
无风险利率（%）	3.1759	3.2631	3.3332
离职率（%）	1.70	1.70	1.70

预计波动率是基于历史波动率能反映出未来趋势的假设，但并不一定是实际的结果。

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、股份支付的修改、终止情况

无

十四、承诺及或有事项

1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

	2020年	2019年
已签订的正在或准备履行的建安合同	7,452,160,817.84	3,558,574,599.87
构建长期资产承诺	237,636,250.00	15,210,650.00
	7,689,797,067.84	3,573,785,249.87

2、或有事项

(1) 公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

十五、资产负债表日后事项

1、利润分配情况

单位：元

拟分配的利润或股利	270,778,251.30
经审议批准宣告发放的利润或股利	270,778,251.30

2、其他资产负债表日后事项说明

(1) 于2020年10月，中国银行间交易商协会（以下简称“交易商协会”）出具相关《接受注册通知书》，（中市协注[2020]MTN1145号、中市协注[2020]MTN1146号），同意接受宝湾物流中期票据和永续中票注册，注册发行总额不超过人民币5亿元的中期票据和总额不超过人民币10亿元的永续中票，注册额度自通知书落款之日起2年内有效。“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）已于2021年1月29日正式发行，收到认购资金人民币5.00亿元。

(2) 本公司于1997年7月与中国南山开发（集团）股份有限公司（以下简称“南山集团”）签署《场地使用协议书》，租用其位于赤湾六路与赤湾三路交汇处30,666平方米土地（以下简称“地块一”），租赁期限自1997年8月1日至2022年7月31日。后续又于2006年7月与南山集团签署《场地使用协议书》，租用其位于赤湾一路西侧315,078.55平方米土地（以下简称“地块二”），租赁期限自2009年7月15日至2034年7月14日。

(3) 本公司2020年12月4日召开了第六届董事会第五次会议，会议审议通过《关于签订〈赤湾二路以北场地使用补充协议〉暨关联交易的议案》，协议约定本公司将提前返还上述部分地块，涉及面积82,068.39平方米（其中地块一面积2,944.29平方米、地块二面积79,124.10平方米）。南山集团返还合同未尽期间租金及违约金，并给予相应拆迁补偿，共计9,899.23万元。本公司已于2021年2月23日收到该关联方交易事项涉及的全部款项。

(4) 于2021年4月7日，本公司第六届董事会召开第七次会议，提出2020年度利润分配预案，分配现金股利人民币270,778,251.30元（即每10股现金股利人民币1元）。此项提议尚待股东大会批准，于资产负债表日后提议分配的现金股利并未在资产负债表日确认为负债。

十六、其他重要事项

1、分部信息

(1) 报告分部的确定依据与会计政策

本集团以内部组织结构、管理要求、内部报告制度等为依据确定经营分部。本集团的经营分部是指同时满足下列条件的组成部分：

- 1) 该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；
- 2) 管理层能够定期评价该组成部分的经营成果，以决定向其配置资源、评价其业绩；
- 3) 能够通过分析取得该组成部分的财务状况、经营成果和现金流量等有关会计信息。

本集团以行业分部为基础确定五个报告分部，即房地产业务、仓储物流业务、产城综合开发业务、制造业业务和其他业务。

(2) 报告分部的财务信息

单位：元

项目	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	分部间抵销	合计
对外交易收入	8,769,310,298.28	1,200,752,208.46	36,012,084.95	1,049,769,892.62	213,357,098.13	-36,815,757.02	11,232,385,825.42
营业利润	1,370,875,797.50	1,315,179,351.24	-157,231,019.16	-142,791,977.70	330,004,663.29	-407,191,343.71	2,308,845,471.46
资产减值损失	0.00	28,357,028.77	1,888,023.78	25,020,411.29	0.00	0.00	55,265,463.84
信用减值损失	107,644.19	-389,348.05	16,857,010.11	4,902,165.21	13,170,629.11	0.00	34,648,100.57
折旧费和摊销费	62,663,418.30	324,557,850.15	18,009,832.82	36,101,319.42	31,240,609.61	0.00	472,573,030.30
利润总额	1,419,926,715.66	1,320,390,395.62	-157,170,312.08	-143,260,838.92	333,835,623.57	-407,191,343.71	2,366,530,240.14
所得税费用	314,361,467.17	390,670,231.87	-15,155,844.13	-10,151,190.95	10,109,296.96	0.00	689,833,960.92
资产总额	31,745,842,495.02	16,080,855,120.95	2,763,883,169.71	2,001,144,512.64	18,572,148,921.51	-18,865,922,216.78	52,297,952,003.05
负债总额	25,410,390,751.51	11,399,230,239.96	2,065,407,705.73	1,819,640,456.93	10,593,589,894.88	-10,882,540,682.66	40,405,718,366.35
对联营和合营企业的投资收益	-26,035,722.87	828,569.07	-12,297,452.08	-15,733,090.98	58,689,357.29	28,030,543.06	33,482,203.49
联营企业和合营企业的长期股权投资	269,579,329.68	196,129,428.11	139,070,263.87	281,125,260.98	677,876,763.14	-420,195,524.85	1,143,585,520.93

（3）其他说明

产品和劳务信息 对外交易收入

	2020年	2019年
房地产业务收入	8,756,726,889.84	5,017,665,081.82
仓储物流业务收入	1,189,671,137.09	965,991,170.20
产城综合开发业务收入	36,012,084.95	9,760,614.20
制造业业务收入	1,049,769,892.62	1,087,429,864.16
其他业务收入	200,205,820.92	161,454,688.35
	11,232,385,825.42	7,242,301,418.73

地理信息 对外交易收入

	2020年	2019年
中国大陆	10,791,449,015.46	7,070,983,732.79
其他国家或地区	440,936,809.96	171,317,685.94
	11,232,385,825.42	7,242,301,418.73

对外交易收入归属于客户所处区域。

主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

非流动资产总额

本公司及其子公司非流动资产均位于中国大陆地区。

2、其他

租赁

作为出租人

融资租赁：于2020年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币150,143.41元（2019年12月31日：人民币59,693.12元），采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2020年	2019年
1年以内（含1年）	614,238.87	121,564.37
1年至2年（含2年）	614,238.87	121,564.37
2年至3年（含3年）	41,056.22	121,564.37
	1,269,533.96	364,693.11

经营性租出固定资产，参见附注七、15。

作为承租人

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2020年	2019年
1年以内（含1年）	67,853,404.66	73,497,049.67
1年至2年（含2年）	69,881,711.68	66,142,612.23
2年至3年（含3年）	63,672,685.35	64,542,503.31
3年以上	209,852,786.91	241,893,127.78
	411,260,588.60	446,075,292.99

比较数据

如附注五、39所述，由于会计政策变更，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，以符合新的要求。同时，如附注八、2所述，由于同一控制下企业合并，对财务报表中若干项目进行重述。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已重述，以符合本年度的会计政策变更和同一控制下企业合并的列报和会计处理要求。

其他权益工具

本集团发行在外的永续债具体情况如下：

发行在外的金融工具	2020年	2019年
永续债	-	1,000,000,000.00

2017年12月14日，本公司之子公司宝湾物流与华润投信托有限公司（以下简称“华润信托”）签署《华润信托 瑞丰四期单一资金信托计划永续债权投资合同》，华润信托发起信托计划，以信托贷款的形式进行永续债权投资，投资金额为人民币

1,000,000,000.00元。

可续期信托贷款初始贷款期限为三年，本集团有权选择递延支付利息，到期后本集团有权选择续期，且不受续展次数限制。本公司之子公司发行的永续债分类为归属于少数股东的其他权益工具。本年该信托贷款初始贷款期限到期，本集团已全额赎回。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	2020年	2019年
归属于少数股东的权益		
年初归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：净利润及综合收益总额	66,083,333.34	65,902,777.78
本年已付利息	66,083,333.34	65,902,777.78
本年赎回	1,000,000,000.00	-
年末归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	-	1,000,000,000.00

十七、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	6,663,375.00	8.37%	0.00	0.00%	6,663,375.00	73,579,046.99	38.93%	0.00	0.00%	73,579,046.99
其中：										
单项计提坏账准备	6,663,375.00	8.37%	0.00	0.00%	6,663,375.00	73,579,046.99	38.93%	0.00	0.00%	73,579,046.99
按组合计提坏账准备的应收账款	72,975,076.28	91.63%	39,965,758.88	54.77%	33,009,317.40	115,406,086.63	61.07%	35,853,730.51	31.07%	79,552,356.12
其中：										
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	72,975,076.28	91.63%	39,965,758.88	54.77%	33,009,317.40	115,406,086.63	61.07%	35,853,730.51	31.07%	79,552,356.12
合计	79,638,451.28	100.00%	39,965,758.88		39,672,692.40	188,985,133.62	100.00%	35,853,730.51		153,131,403.11

按单项计提坏账准备：0

单位：元

名称	期末余额			
	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
单项计提坏账准备	6,663,375.00	0.00	0.00%	关联方款项不计提

合计	6,663,375.00		--	--
----	--------------	--	----	----

按组合计提坏账准备:

单位: 元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	72,975,076.28	39,965,758.88	54.77%
合计	72,975,076.28	39,965,758.88	--

确定该组合依据的说明:

本公司采用账龄分析法计提坏账准备。

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备,请参照其他应收款的披露方式披露坏账准备的相关信息:

 适用 不适用

按账龄披露

单位: 元

账龄	账面余额
1 年以内 (含 1 年)	10,721,573.57
一年以内	10,721,573.57
1 至 2 年	12,398,238.86
2 至 3 年	17,248,778.84
3 年以上	39,269,860.01
3 至 4 年	39,269,860.01
合计	79,638,451.28

(2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况:

单位: 元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	35,853,730.51	5,129,106.06	1,017,077.69	0.00	0.00	39,965,758.88
合计	35,853,730.51	5,129,106.06	1,017,077.69	0.00	0.00	39,965,758.88

(3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位: 元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	10,439,824.40	13.11%	0.00
第二名	6,378,700.00	8.01%	4,043,002.57
第三名	3,794,815.61	4.77%	1,189,481.65
第四名	3,724,831.38	4.68%	2,632,982.42
第五名	2,282,070.49	2.87%	873,419.10
合计	26,620,241.88	33.44%	

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	0.00	0.00
应收股利	1,357,893,009.42	988,321,906.65
其他应收款	7,777,919,802.41	5,983,768,315.04
合计	9,135,812,811.83	6,972,090,221.69

(1) 应收股利

1) 应收股利分类

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳市南山房地产开发有限公司	1,215,971,730.54	915,971,730.54
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	21,338,151.43	0.00
雅致集成房屋（苏州）有限公司	0.00	72,350,176.11
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	116,198,577.19	0.00
深圳宝湾国际物流有限公司	4,384,550.26	0.00
合计	1,357,893,009.42	988,321,906.65

2) 坏账准备计提情况

□ 适用 √ 不适用

(3) 其他应收款

1) 其他应收款按款项性质分类情况

单位：元

款项性质	期末账面余额	期初账面余额
关联方往来款	7,764,917,366.92	5,969,426,820.32
保证金及押金	11,928,087.00	12,453,850.00
往来款	1,022,472.95	1,165,783.38
备用金	36,307.60	701,494.36
其他	20,000.00	32,075.03
合计	7,777,924,234.47	5,983,780,023.09

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失 (未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失 (已发生信用减值)	
2020 年 1 月 1 日余额	11,708.05			11,708.05

2020年1月1日余额在 本期	——	——	——	——
本期计提	533.58			533.58
本期转回	-7,809.57			-7,809.57
2020年12月31日余额	4,432.06			4,432.06

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	账面余额
1年以内（含1年）	5,579,407,097.95
一年以内	5,579,407,097.95
1至2年	1,241,134,725.25
2至3年	917,412,739.20
3年以上	39,969,672.07
3至4年	39,969,672.07
合计	7,777,924,234.47

3) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	11,708.05	533.58	7,809.57			4,432.06
合计	11,708.05	533.58	7,809.57			4,432.06

4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末 余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	1,720,385,419.45	1年以内	22.12%	-
第二名	关联方往来款	1,033,800,955.21	1年以内	13.29%	-
第三名	关联方往来款	931,250,791.67	0-2年	11.97%	-
第四名	关联方往来款	596,788,638.89	1-2年以内	7.67%	-
第五名	关联方往来款	528,689,252.68	0-3年以内	6.80%	-
	合计	4,810,915,057.90		61.85%	-

3、长期股权投资

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	减值准备	账面价值	账面余额	减值准备	账面价值
对子公司投资	7,423,274,121.12	146,509,382.97	7,276,764,738.15	7,337,066,747.61	146,509,382.97	7,190,557,364.64

对联营、合营企业投资	677,876,763.14	0.00	677,876,763.14	631,187,405.85	0.00	631,187,405.85
合计	8,101,150,884.26	146,509,382.97	7,954,641,501.29	7,968,254,153.46	146,509,382.97	7,821,744,770.49

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动				期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	计提减值准备	其他		
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10	0.00	0.00	0.00	0.00	1,181,417,980.10	0.00
深圳市南山房地产开发有限公司(注1)	2,426,882,523.98	57,295,432.22	0.00	0.00	2,890,585.32	2,487,068,541.52	0.00
上海新南山房地产开发有限公司	328,420,853.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328,420,853.00	146,509,382.97
南通南山房地产开发有限公司(注1)	57,295,432.22	0	57,295,432.22	0.00	0.00	0.00	0.00
宝湾产城发展(深圳)有限公司	200,867,175.65	0.00	0.00	0.00	1,063,735.56	201,930,911.21	0.00
成都赤湾国际油气基地有限公司(注2)	163,209,356.20	32,910,522.94	0.00	0.00	92,498.76	196,212,377.90	0.00
宝湾物流控股有限公司	2,533,544,629.07	0.00	0.00	0.00	1,487,688.32	2,535,032,317.39	0.00
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13	0.00	0.00	0.00	0.00	41,273,772.13	0.00
雅致国际(香港)有限公司	1.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1.00	0.00
德阳南控科技产业发展有限公司(注2)	95,281,397.91	4,718,602.09	0.00	0.00	0.00	100,000,000.00	0.00
宝湾资本管理有限公司	30,520,305.39	0.00	0.00	0.00	693,740.52	31,214,045.91	0.00
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	131,843,937.99	0.00	0.00	0.00	0.00	131,843,937.99	0.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司(注2)	0.00	30,000,000.00	0.00	0.00	0.00	30,000,000.00	0.00

成都市南控智汇科技产业发展有限公司(注 2)	0.00	12,350,000.00	0.00	0.00	0.00	12,350,000.00	0.00
合计	7,190,557,364.64	137,274,557.25	57,295,432.22		6,228,248.48	7,276,764,738.15	146,509,382.97

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额(账面价值)	本期增减变动								期末余额(账面价值)	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务有限公司	321,385,376.29	0.00	0.00	44,272,013.26	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	0.00	353,657,389.55	0.00
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	309,802,029.56	0.00	0.00	14,417,344.03	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	324,219,373.59	0.00
小计	631,187,405.85	0.00	0.00	58,689,357.29	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	0.00	677,876,763.14	0.00
合计	631,187,405.85	0.00	0.00	58,689,357.29	0.00	0.00	-12,000,000.00	0.00	0.00	677,876,763.14	0.00

(3) 其他说明

注1：本年度，本公司以持有的南通南山房地产开发有限公司100%股权对深圳市南山房地产开发有限公司增资；

注2：本年度，本公司向成都赤湾国际油气基地有限公司、德阳南控科技产业发展有限公司、深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司和成都市南控智汇科技产业发展有限公司分别追加投资人民币32,910,522.94元、人民币4,718,602.09元、人民币30,000,000.00元和人民币12,350,000.00元。

4、营业收入和营业成本

单位：元

项目	本期发生额		上期发生额	
	收入	成本	收入	成本
主营业务	82,347,362.76	52,332,760.02	160,060,108.86	125,641,277.89
其他业务	16,084,039.30	3,138,949.61	2,267,058.85	308,901.80
合计	98,431,402.06	55,471,709.63	162,327,167.71	125,950,179.69

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
其中：			
装卸劳务收入	1,675,221.60		1,675,221.60
产品销售收入	7,501,746.14		7,501,746.14
租赁收入	73,170,395.02		73,170,395.02
其他业务	16,084,039.30		16,084,039.30

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 1,609,240.79 元，其中，1,609,240.79 元预计将于 2021 年度确认收入，0.00 元预计将于 2022 年度确认收入，0.00 元预计将于 2023 年度确认收入。

5、投资收益

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	441,921,278.88	400,000,000.00
权益法核算的长期股权投资收益	58,689,357.29	17,540,095.41
合计	500,610,636.17	417,540,095.41

十八、补充资料

1、当期非经常性损益明细表

√ 适用 □ 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益	60,836,194.70	主要系房地产业务处置债权投资收益及母公司资源退出收益。
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	4,714,540.11	主要系增值税加计扣减优惠。
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	27,130,804.77	主要系仓储物流业务专项基金及疫情补贴等。
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	-1,180,505.99	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、衍生金融资产、交易性金融负债、衍生金融负债和其他债权投资取得的投资收益	-1,389,936.36	主要系金融资产的公允价值变动。
单独进行减值测试的应收款项、合同资产减值准备转回	918,234.98	主要系房地产业务收回应收账款影响。
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	54,391,266.81	主要系房地产业务收到逾期补偿款。
其他符合非经常性损益定义的损益项目	566,784.91	
减：所得税影响额	27,393,334.42	
少数股东权益影响额	4,086,623.27	
合计	114,507,426.24	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	2,114,225.58	正常经营业务产生

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	14.16%	0.48	0.48
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	13.19%	0.44	0.44

3、境内外会计准则下会计数据差异

(1) 同时按照国际会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

(2) 同时按照境外会计准则与按中国会计准则披露的财务报告中净利润和净资产差异情况

适用 不适用

第十三节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长签名的2020年年度报告文本原件。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部