

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2023 年年度报告



2024 年 3 月

2023 年年度报告

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。

公司负责人杨国林、主管会计工作负责人兰健锋及会计机构负责人（会计主管人员）胡永涛声明：保证本年度报告中财务报告的真实、准确、完整。所有董事均已出席了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。

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	6
第三节 管理层讨论与分析.....	10
第四节 公司治理.....	38
第五节 环境和社会责任.....	55
第六节 重要事项.....	57
第七节 股份变动及股东情况.....	78
第八节 优先股相关情况.....	84
第九节 债券相关情况.....	85
第十节 财务报告.....	88

备查文件目录

- 一、载有公司法定代表人、主管会计工作负责人、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、报告期内公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、其他有关资料。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。

释义

释义项	指	释义内容
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会
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
中国南山集团、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
海城锦	指	深圳市海城锦实业发展有限公司
胜宝旺	指	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司
元	指	人民币元

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	杨国林		
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		
公司注册地址历史变更情况	2010 年 5 月，公司注册地址由“深圳市南山区高新技术产业园区南区高新南一路思创科技大厦四楼”变更为“深圳市南山区高新区南区科技南十二路 007 号九洲电器大厦五楼 A 室”；2019 年 2 月，公司注册地址变更为“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”。		
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.xnsgk.cn		
电子信箱	nsgk@xnsgk.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	nsgk@xnsgk.cn	nsgk@xnsgk.cn

三、信息披露及备置地点

公司披露年度报告的证券交易所网站	http://www.szse.cn/
公司披露年度报告的媒体名称及网址	《证券时报》、《上海证券报》及巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
公司年度报告备置地点	公司证券事务部

四、注册变更情况

统一社会信用代码	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	钟晔、王士杰

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：会计政策变更

	2023年	2022年		本年比上年增减 调整后	2021年	
		调整前	调整后		调整前	调整后
营业收入（元）	12,057,389,219.78	12,150,412,791.52	12,150,412,791.52	-0.77%	11,180,201,472.16	11,180,201,472.16
归属于上市公司股东的净利润（元）	147,022,699.61	680,466,401.67	680,827,743.84	-78.41%	975,967,158.05	976,719,243.07
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	75,495,575.33	576,971,211.77	577,332,553.94	-86.92%	532,969,544.85	533,721,629.87
经营活动产生的现金流量净额（元）	5,701,298,254.25	-2,256,885,585.84	-2,256,885,585.84	352.62%	3,012,097,750.97	3,012,097,750.97
基本每股收益（元/股）	0.05	0.25	0.25	-80.00%	0.36	0.36
稀释每股收益（元/股）	0.05	0.25	0.25	-80.00%	0.36	0.36
加权平均净资产收益率	1.43%	6.87%	6.88%	-5.45%	9.52%	9.53%

	2023 年末	2022 年末		本年末比上年末增减	2021 年末	
		调整前	调整后		调整前	调整后
总资产（元）	72,808,100,394.55	69,339,367,367.13	69,341,734,806.44	5.00%	71,246,208,902.79	71,246,208,902.79
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,268,648,450.17	10,225,348,442.64	10,226,461,869.83	0.41%	9,563,433,068.02	9,564,185,153.04

会计政策变更的原因及会计差错更正的情况

根据《企业会计准则解释第 16 号》规定，自 2023 年起对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产，并相应对 2022 年期末数进行追溯调整。

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	5,134,991,470.03	2,766,872,311.25	1,480,857,593.48	2,674,667,845.02
归属于上市公司股东的净利润	91,647,024.44	-66,160,699.39	-5,339,481.14	126,875,855.70
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	71,112,736.43	-90,900,784.43	-22,155,433.59	117,439,056.92
经营活动产生的现金流量净额	596,290,920.72	2,185,471,172.95	2,705,857,006.59	213,679,153.99

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	2023 年金额	2022 年金额	2021 年金额	说明
非流动性资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	7,760,440.40	-130,911.61	273,063,585.46	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	44,792,307.11	62,259,458.79	25,981,947.36	主要系政府产业扶持基金、稳岗补贴等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	69,176.94	280,906.53	2,807,455.95	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,441,342.62	24,605,381.77		
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			-23,053,250.37	
与公司正常经营业务无关的或有事项产生的损益		-2,850,000.00		
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	47,220,250.33	49,301,315.69	73,438,566.84	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			131,722,569.87	
减：所得税影响额	22,300,329.61	23,880,195.76	35,159,102.93	
少数股东权益影响额（税后）	10,456,063.51	6,090,765.51	5,804,158.98	
合计	71,527,124.28	103,495,189.90	442,997,613.20	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

☐适用 ☑不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

☑适用 ☐不适用

项目	涉及金额（元）	原因
代扣代缴个税手续费收入	628,242.21	符合国家政策规定、持续发生
债权投资在持有期间取得的利息收入	48,639,932.56	基于房地产行业特点和业务模式

第三节 管理层讨论与分析

一、报告期内公司所处行业情况

报告期内，公司主要专注于仓储物流业务、房地产开发业务、产城综合开发业务，行业及市场情况如下：

（一）仓储物流业务

2023 年物流行业在承压中波动复苏，整体呈现稳中有进的发展态势。根据国家统计局等相关部门发布的数据显示，2023 年全国社会物流总额约为 352.4 万亿元，按可比价格计算，同比增长 5.2%，物流业总收入达到 13.2 万亿元，同比增长 3.9%。与物流行业发展紧密相关的消费市场潜力也逐步释放，2023 年社会消费品零售总额为 47.15 万亿元，同比增长 7.2%，其中，实物商品网上零售额 13.02 万亿元，同比增长 8.4%。全国快递业务收入和业务量分别有望超 1.2 万亿元和 1,321 亿件，同比分别增长 14.3% 和 19.4%，超大规模市场优势支撑电商物流需求持续增长。

从高标仓供需看，消费逐步复苏叠加跨境电商、生物医药、新能源等新兴行业规模的快速扩张，有效推动高标仓净吸纳量显著提升，其中，跨境电商在广州、深圳、东莞、佛山和惠州等五个城市市场的新增租赁面积超 250 万平方米。据世邦魏理仕统计，2023 年高标仓净吸纳量为 722 万平方米，同比增长 44%，为仅次于 2021 年的第二高峰，但在上年延期项目和大量新增项目的集中投运影响下，2023 年新增供应量达 1,200 万平方米，创历史新高，市场仍呈现供过于求的态势，推动市场平均空置率上升至 21.8% 的历史高位，三分之二的城市租金水平较去年同期有所下降。

从物流仓储用地供应情况看，部分城市供地进一步向满足战略性新兴产业的生产需求倾斜，减少了物流仓储用地供应，2023 年全国 24 个主要城市年新增供应中物流仓储用地占工业用地比重降至 10% 以下，创近十年新低。中长期来看，在新增物流仓储用地供应量持续减少的情况下，未来市场供求关系有望逐渐重回均衡，同时，已聚焦核心城市实现规模化布局的仓储物流开发者的先发优势愈发凸显。

从政策层面看，全国两会政府工作报告中强调要“大力推进现代化产业体系建设，加快发展新质生产力，着力扩大国内需求，促进消费稳定增长”，中国经济新动能的加速发展和消费潜力的有效释放，将进一步促进物流地产市场回升向好。此外，2023 年公募 REITs 市场多元化扩容提速，底层资产类型日趋丰富，已上市的 3 只仓储物流 REITs 分别为中金普洛斯 REIT、红土创新盐田港 REIT 和嘉实京东仓储 REIT，其底层资产四季度末整体出租率分别为 89.6%、96.0% 和 100%，经营稳定性仍优于其他产权类公募 REITs，物流资产的价值凸显，同时，公司计划发行的华泰宝湾物流 REIT 已于 12 月 8 日由中国证监会及深圳证券交易所正式受理，业务转型升级步伐稳步迈进。

（二）房地产开发业务

2023 年年初以来，房地产市场延续低迷态势，7 月中央政治局会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，促进房地产市场平稳健康发展，多部委从优化需求端购房政策、支持房企融资、增加保障性住房建设等方面释放积极信号，重点城市限制性政策加速退出，核心一二线城市开启“四限”松绑潮，但市场信心和购房预期的修复尚需时日，房地产市场仍处底部修复、边际改善企稳的阶段。

在销售市场方面，全国商品房销售市场仍处于筑底阶段。据国家统计局数据显示，2023 年，全国商品房销售面积和销售额同比分别下降 8.5% 和 6.5%，与 2021 年行业顶峰相比，销售面积和销售额分别下降 35% 和 34%，延续下行趋势。分季度看，一季度商品房销售额在前期积压需求集中释放的影响下同比实现增长，但复苏持续性不足，全年呈现出“前高中低后稳”的变化特征。从需求结构看，首套房“认房不认贷”、降低二套房贷利率等政策的接续落地，进一步促进了改善性住房需求的释放，与上年同期相比，30 个代表城市中，18 个城市 120 平方米以上新房成交套数占比提升，19 个城市 120 至 144 平方米新房成交套数占比提升，改善型产品成为新房市场主流产品的特征明显。从商品房销售模式看，各地从保交楼、保障购房者权益角度出发，探索商品房预售制度改革，有序推行现房销售模式，2023 年现房销售面积约 2.5 亿平方米，同比增长 18.0%，占总销售面积的比重为 22.5%，较 2022 年末提升 5.2 个百分点，市场表现明显好于期房，考虑到消费者在市场调整期的置业倾向，预计未来现房销售占比有望进一步提升。

在土地市场方面，受销售端尚未转暖影响，政府推地、房企拿地均偏谨慎，投资进一步向核心城市聚焦，土地市场整体低迷与局部竞争加剧并存。据中指研究院统计，2023 年全国 300 城住宅用地推出、成交面积同比分别下降 19.6%、20.8%，

均为近十年最低，成交金额较 2022 年也明显收缩，同比下降 15%。为提高房企竞拍意愿，各地政府不断完善土拍政策，加大核心区域或优质地块的供应力度，22 个核心城市中，已有 18 个城市取消土地限价，优质地块的溢价率提高，带动全国 300 城成交楼面均价同比上涨 7.6%。从区域选择看，房企具备投资意愿的城市范围不断收窄，拿地金额 TOP10 的全国性房企中，除保利、建发、华润、中国铁建拿地城市数量超过 20 个，其余企业拿地城市数量均在 20 个以下，且一二线核心城市占比超八成。从拿地主体看，央国企依旧是拿地主力，22 城集中供地累计拿地金额中，央国企占比达 49%，较 2022 年提升 12 个百分点，资金优势进一步凸显。

（三）产城综合开发业务

报告期内，全国工业经济运行呈现出“冷热不均”的结构性复苏特征。总体层面，全国规上工业企业利润总额同比下降 2.3%，虽然降幅延续逐月收窄态势，但企业扩张扩产动能仍然较弱，相应的对园区空间载体的需求有限，但在以产业创新、产业升级推动构筑新竞争优势的现代化产业体系背景下，高技术制造业投资同比增长 9.9%，增速比整体制造业投资高 3.4 个百分点，其中，航空、航天器及设备制造业投资增长 18.4%，计算机及办公设备制造业投资增长 14.5%，电子及通讯设备制造业投资增长 11.1%，为产业园区带来结构性发展机会。

从供应端看，据国家统计局数据显示，2023 年全国厂房及建筑物竣工面积达到 69,694.5 万平方米，同比增长 11.9%，仍处于供应高峰，大量竣工物业的投运加剧产业园区招商去化压力，产业园区开发商拿地更趋谨慎，年内全国工业用地成交面积约为 14.04 亿平方米，同比下降 17.1%，一、二线城市分别同比下降 5.2% 和 13.7%，高能级城市更具韧性。从发展趋势看，中央经济会议提出“必须把坚持高质量发展作为新时代硬道理”，强调建设“现代化产业体系”、发展“新质生产力”，各地政府加强对产业类型、投资强度、税收强度等准入指标的关注，提高工业用地准入门槛和管理要求，倒逼产业园区开发商主动顺应城市发展规律，提升产业导入、产品设计、园区运营、客户服务等核心能力。

此外，截至 2023 年底，已有 9 只产业园区公募 REITs 上市，其中，有 2 只已完成扩募，同时，易方达广开控股产业园 REIT、华泰南京建邺产业园 REIT、中金重庆两江产业园 REIT 和博时津开科工产业园 REIT 均已获沪深交易所的问询，进入上市最后阶段，公募 REITs 已成为产业园区运营商盘活存量资产的重要渠道，逐步迈入常态化发展阶段。

除上述公司各主营业务所处行业外，在新能源行业方面，我国能源转型战略不断推进，《2030 年碳达峰行动方案》、《“十四五”可再生能源发展规划》等文件明确了可再生能源发电量增长目标，CCER、绿证交易等市场化机制亦逐步建设完善，为碳资产变现提供广阔空间，公司将积极响应国家政策号召，加快新能源业务的发展速度，进一步扩大园区屋顶分布式光伏业务布局，持续加强对光伏、风电、储能等领域的研究，积极探索构建碳资产管理能力，打通零碳园区建设路径。

二、报告期内公司从事的主要业务

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

（一）主要业务及模式

南山控股系一家以现代高端仓储物流为战略性业务，以房地产开发为支撑性业务，以产城综合开发为培育性业务的综合性企业集团。

1、仓储物流

公司仓储物流业务以“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”为发展目标，提供现代化物流中心的投资、开发、建设和运营管理，以及高端仓储、智能仓配、流通加工、物流增值、绿色配送、供应链金融等全方位现代物流和供应链业务服务，致力于打造服务于区域经济发展的现代智慧物流和供应链生态圈；同时，公司把握行业发展趋势并抓住国内政策机遇，优化创新宝湾物流商业模式，积极推进物流基金、公募 REITs 等资产证券化工作，持续提升“募投建管退”的资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环，持续提升资产效益。

报告期内，宝湾物流继续在规模、品牌、核心竞争力等方面保持行业领先地位，并积极开展资产证券化工作，物流基础设施公募 REITs 项目已于 2023 年 12 月 8 日由中国证监会及深圳证券交易所正式受理；此外，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，报告期内上海宝山宝湾和苏州太仓宝湾屋顶光伏项目已成功并网，为公司长远发展积蓄力量。宝湾物流持续围绕核心区域布局优质项目，截至 2023 年 12 月底，在全国范围内拥有或管理 82 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 960 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

2、房地产开发

公司房地产开发业务坚持“质量、效益、规模”均衡发展的策略，坚持“区域深耕、布局重点城市”的发展战略，面对行业竞争新格局，稳中求进，以自主开发为主，稳步推进合作开发模式，积极探索“住宅+”转型业务发展方向；同时，依托开发业务的基础能力，在风险可控的前提下，适度培育资产管理能力，探索在项目开发周期不同阶段的股权及管理输出等多元化业务形态，推动业务转型和高质量增长。

报告期内，公司始终坚持长三角、粤港澳大湾区、长江中游及成渝四大城市群核心区域的战略布局，持续打造产品力与服务力，推动开发业务质效提升，促进转型业务协同发展。截至 2023 年 12 月 31 日，公司房地产开发业务已先后进入 15 个城市，累计开发项目（含待建、含表外合作项目）68 个，在售项目 40 个；累计可运营项目（含筹备）20 个，其中在运营（含代管）项目 6 个；同时，依托自身专业能力，对外轻资产运营输出项目 3 个，实现安全、稳定、有质量的健康增长。

3、产城综合开发

公司产城综合开发业务结合政策导向、行业特点与自身禀赋，坚持“聚焦主题产业园区和高标准厂房”的发展方向，积极探索建立“募投建管退”的业务闭环，持续强化园区的产业属性，精准搭建产业配套体系，用精细化的运营服务解决地方政府和入园企业发展痛点，将园区、产业和城市进行有机结合，推动业务高质量增长，促进区域经济的繁荣和提升。

报告期内，公司积极关注北京、长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的优质项目机会，稳步推进上海、南京、合肥、重庆、成都、武汉等重点项目，坚持“轻重并举”的业务模式，持续强化核心竞争力。在开发业务方面，加强精细化管理，助推存量项目运营质量提升；在并购业务方面，不断强化资产管理能力，打造“募投建管退”资本闭环。同时，重点围绕投资拓展、产品设计、招商运营等方面，加强标准化、体系化建设，并通过数字化系统赋能园区运营管理，提升园区运营服务水平，与各地政府、研究机构、行业协会、产业链龙头企业和金融机构等建立友好合作关系，资源整合导入能力持续提升。

4、其他

公司还涉及制造业及石油后勤服务等业务。其中，制造业包含集成房屋业务、船舶舾装业务和海洋工程设备业务；石油后勤服务业务主要为中国南海东部石油的勘探、开发及生产活动提供物流后勤服务。

（二）报告期内经营情况

2023 年，全球经济复苏乏力，国内有效需求不足，但在稳增长、促消费等方面政策持续发力，新经济领域投资和生产保持较快增长的推动下，我国经济顶住了国内外多重因素交织叠加带来的下行压力，全年 GDP 实现 5.2% 的较高增速，依然是全球经济增长的最大引擎。但经济持续回升向好的基础尚不稳固，企业仍面临较大的经营压力。在此背景下，公司围绕年度经营目标，坚持稳中求进的工作总基调，持续提升管理精细化水平，进一步稳固主营业务发展根基。具体情况如下：

1、仓储物流业务

2023 年，宝湾物流实现营业收入 183,600 万元，同比增长 13.1%，主要是原有园区稳定运营以及新园区投入使用且运营情况良好，租金收入稳步提升；实现经营净现金流 118,670 万元，同比下降 10.4%，剔除政府增值税留抵退税款影响后，同比上升 30.37%。

（1）主要园区运营情况

报告期内，宝湾物流仓库平均使用率为 89%，在市场平均出租率下降的情况下同比上升 1.8 个百分点，底层资产的运营管理能力进一步彰显。主要园区情况如下：

序号	园区	2023 年仓库使用率（%）	2022 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
1	上海宝山宝湾	100.00%	97.80%	2.20%
2	上海松江宝湾	92.48%	100.00%	-7.52%
3	上海快仓宝湾	6.55%	-	-
4	南京滨江项目	90.21%	-	-
5	南京空港宝湾	87.51%	90.95%	-3.44%
6	南京高新宝湾	47.50%	27.68%	19.82%

序号	园区	2023 年仓库使用率（%）	2022 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
7	苏州吴江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
8	苏州太仓宝湾	12.07%	11.84%	0.23%
9	无锡空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
10	无锡江阴宝湾	100.00%	89.23%	10.77%
11	无锡惠山宝湾	91.56%	100.00%	-8.44%
12	南通锡通宝湾	100.00%	97.79%	2.21%
13	南通港闸宝湾	98.28%	100.00%	-1.72%
14	镇江新区宝湾	90.86%	76.39%	14.47%
15	淮安经开宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
16	昆山花桥宝湾	96.25%	100.00%	-3.75%
17	杭州北宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
18	杭州大江东宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
19	杭州钱塘宝湾	75.40%	73.17%	2.23%
20	宁波镇海宝湾	88.21%	64.77%	23.44%
21	宁波空港宝湾	87.42%	44.36%	43.06%
22	宁波余姚宝湾	80.21%	64.25%	15.96%
23	绍兴上虞宝湾	94.41%	98.71%	-4.30%
24	嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
25	嘉兴三期宝湾	100.00%	93.23%	6.77%
26	嘉兴宝湾	98.56%	94.85%	3.71%
27	嘉兴乍浦项目	97.70%	-	-
28	浙江义乌宝湾	36.96%	-	-
29	合肥肥东宝湾	98.63%	95.60%	3.03%
30	合肥新站宝湾	97.74%	93.50%	4.24%
31	青岛胶州宝湾	95.40%	94.79%	0.61%
32	北京空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
33	天津塘沽宝湾	99.43%	100.00%	-0.57%
34	天津滨海宝湾	91.67%	89.92%	1.75%
35	天津津南宝湾	83.99%	96.94%	-12.95%
36	廊坊经开宝湾	94.42%	99.34%	-4.92%
37	广州时代宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
38	广州黄埔宝湾	99.61%	99.37%	0.24%
39	广州番禺宝湾	89.12%	100.00%	-10.88%
40	佛山南海宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
41	佛山三水宝湾（厂房）	100.00%	100.00%	0.00%
42	佛山三水宝湾	100.00%	98.99%	1.01%
43	惠州仲恺宝湾	25.65%	-	-
44	漳州角美宝湾	66.80%	21.84%	44.96%
45	武汉东西湖宝湾	73.82%	50.65%	23.17%
46	武汉汉南宝湾	60.56%	65.96%	-5.40%
47	武汉青山宝湾	43.14%	19.54%	23.60%
48	鄂州葛店宝湾	81.23%	71.69%	9.54%
49	长沙雨花宝湾	90.83%	100.00%	-9.17%

序号	园区	2023 年仓库使用率（%）	2022 年仓库使用率（%）	增减变动（%）
50	长沙望城宝湾	86.90%	32.71%	54.19%
51	郑州经开宝湾	93.69%	96.30%	-2.61%
52	重庆西彭宝湾	97.50%	98.86%	-1.36%
53	重庆空港宝湾	74.96%	34.41%	40.55%
54	重庆珞璜宝湾	69.70%	73.07%	-3.37%
55	成都蓉欧宝湾	99.87%	97.53%	2.34%
56	成都龙泉宝湾	98.94%	97.24%	1.70%
57	成都新都宝湾	95.91%	98.81%	-2.90%
58	青白江东宝湾	99.93%	100.00%	-0.07%
59	成都青白江宝湾	75.72%	86.97%	-11.25%
60	西安临潼宝湾	99.65%	100.00%	-0.35%
61	西安空港宝湾	97.13%	89.85%	7.28%
62	西安高陵宝湾-乾龙	77.28%	72.49%	4.79%
63	西安高陵宝湾-世冠	76.20%	83.49%	-7.29%
64	昆明临空项目	90.19%	-	-
65	昆明空港宝湾	86.09%	95.39%	-9.30%
66	贵阳空港宝湾	79.79%	96.91%	-17.12%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、杭州钱塘宝湾原名为杭州速能项目；3、广州时代宝湾、广州番禺宝湾为管理输出项目；4、宝湾物流作为资产管理人，为武汉东西湖宝湾、南京滨江项目、嘉兴乍浦项目及昆明临空项目提供运营管理服务。

（2）项目拓展情况

宝湾物流根据发展战略规划，积极深耕长三角、粤港澳大湾区及重要物流节点城市。2023 年，围绕“投资聚焦、优中选优”的发展策略，通过招拍挂方式，获取无锡惠山工业转型集聚区等一批新项目，新增获取土地面积 300 余亩，同时，进一步扩大轻资产管理服务规模，年内新签约安徽宣城等管理输出项目，完善了公司仓储物流基础设施的网络布局。

（3）项目工程进展情况

2023 年，宝湾物流通过精细化管理，重点做好成本控制、进度管理、质安检查等环节的管控，报告期内，新增开工面积约 98 万平方米，新增竣工面积约 60 万平方米，保障了计划投运项目的高品质履约。

2、房地产开发业务

2023 年，在市场延续底部调整的背景下，公司房地产开发业务始终保持战略定力，坚守经营底线，沉着应对各类风险，科学统筹、有序推进各项工作，销售去化、项目运营等方面均取得积极成效。

（1）项目拓展情况

房地产开发业务始终保持战略定力，坚持聚焦核心城市，以收定投，全年通过招拍挂方式在深耕的长三角城市群获取扬州江都、上海嘉定南门 2 宗土地，总占地面积约 150 亩，新增优质货值约 45.6 亿元。

（2）项目销售情况

房地产开发业务密切关注市场形势，动态调整项目分类标准，精准施策推动项目销售去化，保障流动性安全。2023 年，累计实现全口径销售金额 173.7 亿元，同比增长 15.8%，权益销售金额 121.3 亿元，同比增长 60.7%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额 96.6 亿元，同比增长 142.1%。

（3）项目运营情况

房地产开发业务按照“一盘一策”的管控思路，动态调整各持有型物业的经营策略，巩固经营成果。报告期内，通过项目改造升级，有效改善资产运营效益，推动多个项目出租率稳步上涨。南通寓颜家通过模式切换，实现出租率和营业收入

入双增长，上海江桥维乐城实现开业率、招商率双百开业，苏州维乐城、长沙天池里出租率分别稳定在 88%和 90%以上，经营质量持续提升。

（4）融资情况

2023 年，房地产开发业务强化内生资金管控，积极推动存量债务展期和置换，优化债务久期结构，降低综合融资成本，南山地产“三道红线”指标维持绿档，严守流动性安全底线。

报告期内，公司主要经营指标完成情况如下：

（1）新增土地储备项目

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)
扬州江都 NO.2023G01 地块	扬州市江都区	商住	65,373	98,060	招拍挂	100%	46,900	46,900
嘉定工业区南门社区 JDC1-0801、JDC1-0802 单元 44-08 地块	上海市嘉定区	住宅	34,704	79,819	招拍挂	100%	180,002	180,002

（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	38.75	74.10	29.03
华中区域	35.66	41.04	19.78
成都	25.89	67.65	22.47
粤港澳大湾区	9.76	43.00	0.00
总计	110.06	225.79	71.28

（3）主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m ²)	规划计容建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅；商业	100%	2021.03	竣工	100%	40,331	88,728	0	88,728	423,115	390,451
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	2022.11	在建	0%	46,121	86,085	0	0	245,211	176,052
上海	南山·前湾拾纜	闵行区	住宅	100%	2023.05	在建	0%	22,754	45,509	0	0	262,553	220,718
上海	上海南门	嘉定区	住宅	100%	-	拟建	0%	34,704	79,819	0	0	309,857	90,001
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	2021.08	竣工	100%	35,356	70,712	70,712	70,712	195,692	185,009
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.01	竣工	100%	41,743	91,793	0	91,793	233,739	219,935
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	48%	64,578	122,684	58,506	58,506	122,481	75,158
南通	南山国际社区	港闸区	住宅；商业；办公	100%	2013.03	在建	89%	90,793	270,299	0	240,397	201,233	192,874
合肥	南山·三食六巷	庐江县汤池镇	商业	100%	2016.03	在建	49%	63,200	38,500	0	18,724	32,000	30,170

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)
扬州	扬州江都地块	江都区	住宅；商业	100%	-	拟建	0%	65,373	98,060	0	0	120,139	46,954
华东区域合计								504,953	992,189	129,218	568,860	2,146,020	1,627,322
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	2021.11	竣工	100%	21,761	45,698	45,698	45,698	115,290	100,161
武汉	南山府	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.05	竣工	100%	39,550	98,855	0	98,855	216,000	215,200
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	2020.09	竣工	100%	28,529	71,200	0	71,200	168,000	165,300
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	2022.4	在建	0%	87,463	197,200	0	0	189,044	80,340
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	48%	211,777	109,843	52,596	52,596	193,230	131,651
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.01	竣工	100%	47,545	242,482	0	242,482	310,000	309,468
长沙	南山·十里天池(三期)	岳麓区	住宅；商业	100%	2019.07	竣工	100%	74,600	156,388	0	156,388	119,607	96,830
华中区域合计								511,225	921,666	98,294	667,219	1,311,171	1,098,950
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	竣工	100%	74,425	96,448	96,448	96,448	463,700	393,557
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	竣工	100%		61,841	0	61,841		
成都	红牌楼项目南地块	武侯区	商业；办公	51%	2023.06	在建	0%		107,260	0	0		
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	2022.08	在建	0%	27,281	49,105	0	0	144,588	107,463
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	2021.12	在建	0%	65,141	97,711	0	0	115,620	60,227
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	2022.05	在建	0%	69,431	173,576	0	0	180,000	99,314
成都	华阳四河项目	天府新区	住宅；商业	90%	-	拟建	0%	30,242	90,609	0	0	142,331	58,888
成都合计								266,520	676,550	96,448	158,289	1,046,239	719,449
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	2022.09	在建	0%	20,432	81,724	0	0	202,972	156,874
深圳	海城锦	南山区	住宅；商业	51.02%	2019.01	在建	0%	34,170	219,394	0	0	700,000	428,867
东莞	南山府	麻涌镇	住宅；商业	100%	2021.08	在建	53%	42,974	128,923	68,201	68,201	225,716	179,064
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	竣工	100%	10,556	26,391	26,391	26,391	73,144	69,564
粤港澳大湾区合计								108,132	456,432	94,592	94,592	1,201,832	834,369
总计								1,390,830	3,046,837	418,552	1,488,960	5,705,262	4,280,090

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）上述表格开工进度以项目最早主体开工时间为准。

(4) 主要项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积(m ²)	累计预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)面积(m ²)	本期预售(销售)金额(万元)	累计结算面积(m ²)	本期结算面积(m ²)	本期结算金额(万元)
上海	南山·前湾拾纒	嘉定区	住宅	100%	45,509	45,590	45,590	45,590	301,191	0	0	0
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	82,074	66,268	56,114	229,807	0	0	0
上海	南山·虹桥领峯	嘉定区	住宅；商业	100%	88,728	72,763	68,771	0	5,579	68,754	26,895	142,532
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,010	29,921	20,086	51,884	28,722	28,722	67,387
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,795	85,795	9,342	22,629	85,795	12,456	27,361
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	17,848	5,856	5,164	2,982	2,982	2,351
华东区域合计					505,511	477,008	314,193	136,988	616,254	186,253	71,055	239,631
武汉	南山府	东湖高新	住宅；商业	100%	98,855	97,942	94,130	7,818	21,346	92,166	7,729	21,652
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅；商业	100%	71,200	70,202	68,122	5,297	14,793	66,803	4,769	13,449
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	197,200	181,907	13,706	12,218	9,714	0	0	0
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	45,698	42,149	2,217	0	0	0	0	0
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅；商业	100%	109,843	109,062	39,750	27,425	65,091	29,790	29,790	64,704
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	242,482	198,274	192,928	4,499	5,420	192,972	4,983	5,575
华中区域合计					765,278	699,536	410,853	57,257	116,364	381,731	47,271	105,380
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	27,337	27,337	76,779	0	0	0
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	20,188	17,578	13,279	0	0	0
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	125,933	2,270	7,944	95,497	95,497	269,239
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062				30,062	30,062	72,195
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,753	89,779	5,142	4,140	3,362	0	0	0
成都合计					473,723	440,440	178,600	51,325	101,364	125,559	125,559	341,434
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	37,187	28,779	89,529	0	0	0
深圳	海城锦	南山区	住宅；商业	51.02%	219,394	59,969	761	761	5,883	0	0	0
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	6273	4,890	12,533	5,558	5,558	13,125

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)
东莞	南山府	麻涌镇	住宅;商业	100%	128,923	106,919	4,703	2,691	3,973	4,111	4,111	5,819
粤港澳大湾区合计					456,432	249,671	48,924	37,121	111,918	9,669	9,669	18,944
总计					2,200,944	1,866,655	952,570	282,691	945,900	703,212	253,554	705,389

(5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m ²)	累计已出租面积(m ²)	平均出租率
上海	上海江桥维乐城	集中商业+街铺	100%	4397	4397	100%
苏州	维乐邻里生活广场	集中商业	100%	26,919	23,688	88%
苏州	金城 1958	会所	100%	852	852	100%
南通	南通寓颜家	公寓+办公	100%	8,600	8,084	94%
南通	南山国际社区	商铺+会所	100%	4,192	3,353	80%
合肥	南山·三食六巷	商业	100%	17,882	11,802	66%
武汉	南山光谷自贸港(一、二期)	办公、公寓	69.23%	32,038	27,774	87%
长沙	南山里	集中商业	100%	5,778	5,316	92%
深圳	瀚城	幼儿园	100%	2,481	2,481	100%
广州	新康花园	小学&幼儿园	63.71%	1,725	1,402	81%

(6) 土地一级开发情况

适用 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额(万元)	累计投资金额(万元)	规划平整土地面积(m ²)	累计平整土地面积(m ²)	本期平整土地面积(m ²)	累计销售面积(m ²)	本期销售面积(m ²)	累计结算土地面积(m ²)	本期结算土地面积(m ²)	累计一级土地开发收入(万元)	本期一级土地开发收入(万元)	款项回收情况(万元)
新马路1号	成都武侯区新马路1号	100%	113,290	113,290	114,667	114,667	0	0	0	0	0	41,058	0	128,500

(7) 融资途径

单位：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	6,945,415,657.59	2.9%-4.6%		92,000,000.00	3,770,286,000.00	3,083,129,657.59
其他	490,000,000.00	3.55%-4.10%				490,000,000.00
合计	7,435,415,657.59			92,000,000.00	3,770,286,000.00	3,573,129,657.59

(8) 发展战略和未来一年经营计划

2024 年，房地产开发业务将坚持“稳中求进”的工作总基调，始终围绕推动业务健康、可持续发展的中长期目标，重点做好“去库存、促回款、优结构、防风险、保安全”工作，密切关注市场变化，灵活调整销售、回款策略；拓展融资渠道，优化开发节奏，保障现金流安全；坚持区域深耕，持续提高投资质量；坚持“以客户为主导”，进一步提升产品力、交付力和服务力，实现高质量稳健发展。

(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 2023 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 524,056.38 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

2023 年，产城综合开发业务克服生产制造企业投资动能不足带来的招商去化压力，积极应对市场变化，各项工作稳步推进。

(1) 项目开发运营情况

产城综合开发业务持续强化标准化、体系化建设，提升精细化管理水平，实施灵活的招商措施，积极打造标杆项目，重点做好存量物业招租安排。具体项目中，无锡车联网小镇项目年内注册落地企业 32 家，获评无锡市数字化转型场景五星级荣誉，年度到账各类产业扶持资金 30 万元；新都科技园、西安智造园保持满租运营；德阳科技园一、二期去化率达 97%，年内获取工业发展资金奖励 351 万元。

(2) 产业资源储备情况

产城综合开发业务持续加强与外部优质产业资源的链接，产业运营和资源拓展逐渐形成体系。报告期内，根据国家战略布局，加强对新能源、高端装备制造等新兴产业的研究，聚焦北京、长三角等核心区域各大行业商协会、研发机构、重点产业的龙头企业等资源体，逐步搭建产业网络、信息通路及导入渠道，挖掘在存量项目招商、新项目开发等方面的合作机会，积极推动产业资源转化落地。

(3) 项目工程进展情况

2023 年，各项目工程建设有序推进，南京浦口智芯科技港一期二批次实现竣工交付；德阳科技园三期一批次实现竣工交付，二批次实现主体完工；重庆巴南智造园除 5、6 号楼外，其余楼栋均已实现竣工验收。

(4) 项目拓展情况

产城综合开发业务面对当前市场环境，严守投资安全底线，谨慎项目研判落地。报告期内，积极关注北京、长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的优质产业园项目机会，重点推进的西安沣西项目已完成投资协议的签订，保障业务的可持续发展。

报告期内，主要经营指标完成情况如下：

(1) 新增土地储备项目

无。

(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)
岗集综合交通物流港	37.0	39.3	27.0
顶汉一体化科技园	10.1	13.6	13.6
华东区域合计	47.1	52.9	40.6
重庆汽车公园	52.6	75.9	51.9
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
西南区域合计	62.8	91.8	67.8
武汉临空港宝湾科技园	4.8	7.3	3.1
总计	114.7	152.0	111.5

(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)	总建筑面积 (m ²)	本期竣工面积 (m ²)	累计竣工面积 (m ²)	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	2020.9	在建	70%	51,000	102,000	105,000	47,000	47,000	93,860	48,300
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	2021.9	竣工	100%	32,565	65,088	57,059	57,059	57,059	21,511	20450
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅；商业；办公	100%	2019.12	竣工	100%	100,473	192,890	256,126	0	256,126	260,000	237,928
合肥	岗集综合交通物流港	长丰县	公路港	60%	2019.11	在建	25%	368,000	393,000	290,600	0	72,000	110,000	28,432
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	2021.11	竣工	100%	67,961	80,868	43,665	0	43,665	10,892	10147
华东区域合计								619,999	833,846	752,450	104,059	475,850	496,263	345,257
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	17%	526,230	759,000	1,000,000	91,900	173,782	595,498	263,266
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	建成	98%	98,117	125,480	86,973	86,973	86,973	24,881	20911.86
成都	新都产业园	新都区	工业园区	100%	2016.08	竣工	100%	195,724	198,535	115,213	0	115,213	20,334	25,006
德阳项目	德阳科技园（一期）	广汉市	工业园区	100%	2019.1	竣工	100%	91,338	104,706	67,257	0	67,257	18,309	18,274
	德阳科技园（二期）	广汉市	工业园区	100%	2021.04	竣工	100%	146,674	170,799	102,498	0	102,498	26,490	24,448
	德阳科技园（三期）	广汉市	工业园区	100%	2022.12	在建	80%	76,004	125,509	93,574	29,955	29,955	20,469	8,865
西安	西安智造园	经开区	工业园区	100%	2020.09	竣工	100%	56,402	70,655	42,410	0	42,410	6,544	6,404
西部区域合计								1,190,489	1,554,684	1,507,925	208,828	618,088	712,525	367,175
合计								1,810,488	2,388,530	2,260,375	312,887	1,093,938	1,208,788	712,432

(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	上海长三角国际影视中心	松江区	主题产业园区	50%	102,000	51,598	23,089	10,283	12,534	13,142	13,142	16,174
南京	南京浦口智芯科技港	浦口区	工业园区	90%	65,088	43,295	28,583	1,798	792	20,720	20,720	10,059
无锡	无锡车联网小镇	锡山区	住宅; 商业; 办公	100%	192,890	155,582	130,815	6,982	7,576	130,434	6,604	5,632
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	80,868	42,043	22,435	10,654	3,276	15,054	13,880	4,370
华东区域合计					440,846	292,518	204,922	29,717	24,178	179,350	54,346	36,235
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	77,511	23,393	29,796	71,453	38,612	45,156
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	125,480	61,665	31,905	27,654	11,235	21,506	21,506	8,616
德阳	德阳科技园 (一期+二期+三期)	广汉市	工业园区	100%	401,014	126,004	126,004	15,455	5,978	75,531	20,152	7,881
西南区域合计					1,285,494	521,053	235,420	66,502	47,009	168,490	80,270	61,653
总计					1,726,340	813,571	440,342	96,219	71,187	347,840	134,616	97,888

(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 (%)
合肥	岗集综合交通物流港	公路港	60%	393,000	72,000	59,000	82%
无锡	无锡车联网小镇	办公	100%	67,105	40,104	23,782	59%
南京	南京浦口智芯科技港	办公	90%	65,088	8,272	0	0
武汉	武汉临空港宝湾科技园	生产	100%	72,687	20,031	11,955	60%
重庆	重庆汽车公园	办公	100%	8,175	7,342	5,687	77%
		4S店	100%	25,262	24,243	3,283	14%
成都	新都产业园	工业园区	100%	198,535	108,038	108,038	100%
西安	西安智造园	工业园区	100%	70,655	30,426	30,426	100%

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 (%)
德阳	德阳科技园（一期+二期）	工业园区	100%	275,505	63,042	53,243	85%

三、核心竞争力分析

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 市场常态化发展趋势下，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，管理输出业务规模持续提升；并践行 ESG 以追求高质量、可持续发展，持续打造“绿色、低碳、环保、高效”智慧型物流园。年初至今，宝湾物流先后荣获“全国仓储地产二十强企业”、“全国冷链仓储百强企业”、“最佳零售物流园区企业奖”、“2023 物流仓储企业卓越表现奖”等荣誉，成功入选“第一届大湾区物流与供应链创新企业 50 强”；青白江东宝湾、西安临潼宝湾等 6 个物流园区先后获中国仓储与配送协会颁发的“一级绿色仓库”（最高级）评定，业务竞争力提升，在业内的品牌影响力不断增强。

(3) “仓库+”探索不断深入，差异化市场竞争优势显现

宝湾物流持续创新“仓库+”延伸业务模式，拓宽服务的广度和深度，结合客户需求和行业发展趋势，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，助力仓储主业高质量发展；同时，稳步推进信息化建设，重点加强 CRM、智慧园区平台、IOT 信息平台等系统建设，以智能化为抓手，保障园区运营管理能力处于行业领先水平，不断增强业务竞争力。

2、房地产开发

(1) 聚焦核心城市深耕，资产结构优质

房地产开发业务坚持“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、华中和成渝地区等具备发展潜力的核心城市深耕布局，资产结构优质，抗风险能力强，尤其在“房住不炒”的政策主基调下，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) 稳健经营铸就高质量发展

房地产开发业务始终坚持稳健经营，将风险防范放在首位，强调“质量、效益、规模”均衡发展。在长期实践过程中，保持战略定力，通过强化财务风控、审慎投资策略、提升经营质效等措施，抵御行业周期风险，实现持续、稳定、有质量增长；同时夯实业务长期可持续发展基础，在确保现金流安全前提下，积极探索发展多元化转型业务，增强持续经营能力。

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契合政府规划需求，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，获取优质项目的能力持续增强，并持续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，已与中联基金合作设立工业园并购基金，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；结合国家政策导向、行业特点与自身资源禀赋，聚焦发展产业和工业园区，不断推进智慧园区管理系统的实施和优化，以数字化提升成本管控、安全管理能力和园区运营效率，项目开发和运营能力持续提升，正逐步向专业化、规模化方向迈进。

四、主营业务分析

1、概述

参见“管理层讨论与分析”中的“二、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2023 年		2022 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	12,057,389,219.78	100%	12,150,412,791.52	100%	-0.77%
分行业					
房地产业务	7,530,296,744.37	62.45%	7,618,420,926.22	62.70%	-1.16%
仓储物流业务	1,820,833,847.58	15.10%	1,622,810,036.56	13.36%	12.20%
产城综合开发业务	1,045,654,672.73	8.67%	777,555,589.96	6.40%	34.48%
制造业业务	1,506,962,315.70	12.50%	1,987,470,115.71	16.36%	-24.18%
其他业务	153,641,639.40	1.27%	144,156,123.07	1.19%	6.58%
分产品					
房地产业务	7,530,296,744.37	62.45%	7,618,420,926.22	62.70%	-1.16%
仓储物流业务	1,820,833,847.58	15.10%	1,622,810,036.56	13.36%	12.20%
产城综合开发业务	1,045,654,672.73	8.67%	777,555,589.96	6.40%	34.48%
制造业业务	1,506,962,315.70	12.50%	1,987,470,115.71	16.36%	-24.18%
其他业务	153,641,639.40	1.27%	144,156,123.07	1.19%	6.58%
分地区					
中国大陆	11,750,612,106.60	97.46%	11,601,143,195.76	95.48%	1.29%
其他国家或地区	306,777,113.18	2.54%	549,269,595.76	4.52%	-44.15%
分销售模式					
直销	12,057,389,219.78	100.00%	12,150,412,791.52	100.00%	-0.77%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品、地区、销售模式的情况

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	7,530,296,744.37	6,260,098,372.40	16.87%	-1.16%	-5.27%	3.62%
仓储物流业务	1,820,833,847.58	911,822,270.45	49.92%	12.20%	8.76%	1.58%
产城综合开发业务	1,045,654,672.73	783,882,423.55	25.03%	34.48%	44.38%	-5.15%
制造业业务	1,506,962,315.70	1,284,266,236.03	14.78%	-24.18%	-25.91%	2.00%
其他业务	153,641,639.40	84,673,341.06	44.89%	6.58%	0.35%	3.42%
分产品						
房地产业务	7,530,296,744.37	6,260,098,372.40	16.87%	-1.16%	-5.27%	3.62%
仓储物流业务	1,820,833,847.58	911,822,270.45	49.92%	12.20%	8.76%	1.58%
产城综合开发业务	1,045,654,672.73	783,882,423.55	25.03%	34.48%	44.38%	-5.15%
制造业业务	1,506,962,315.70	1,284,266,236.03	14.78%	-24.18%	-25.91%	2.00%

	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
其他业务	153,641,639.40	84,673,341.06	44.89%	6.58%	0.35%	3.42%
分地区						
中国大陆	11,750,612,106.60	9,036,832,005.14	23.09%	1.29%	-2.74%	3.18%
其他国家或地区	306,777,113.18	287,910,638.35	6.15%	-44.15%	-44.21%	0.10%
分销售模式						
直销	12,057,389,219.78	9,324,742,643.49	22.66%	-0.77%	-4.92%	3.38%

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	2023 年	2022 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万平方米	37.83	25.80	46.63%
	生产量	万平方米	22.35	45.22	-50.57%
	库存量	万平方米	38.70	54.18	-28.57%
集成房屋业务-销售业务	销售量	万平方米	14.84	27.12	-45.28%
	生产量	万平方米	12.94	30.79	-57.98%
	库存量	万平方米	4.77	6.00	-20.51%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万平方米	104.81	114.00	-8.06%
	生产量	万平方米	112.25	104.00	7.93%
	库存量	万平方米	42.65	35.21	21.13%
船舶舱室配套业务-防火门	销售量	扇	29,878	29,821	0.19%
	生产量	扇	31,749	27,019	17.51%
	库存量	扇	10,490	8,619	21.71%
船舶舱室配套业务-卫生单元	销售量	套	6,394	8,896	-28.13%
	生产量	套	7,691	9,074	-15.24%
	库存量	套	4,054	2,757	47.04%
海洋工程设备业务-导管架	加工量	吨	39,228	44,004	-10.85%
海洋工程设备业务-钢桩	加工量	吨	30,308	33,161	-8.60%

相关数据同比发生变动 30%以上的原因说明

适用 不适用

- (1) 房地产业务本年销售项目面积高于上年，新开发项目低于上年，年末库存量下降。
- (2) 集成房屋销售业务本年因合同订单量下降，销售及生产量均同比下降。

(4) 公司已签订的重大销售合同、重大采购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

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2023 年		2022 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	6,260,098,372.40	67.13%	6,608,653,150.91	67.38%	-5.27%
仓储物流业务	营业成本	911,822,270.45	9.78%	838,349,971.42	8.55%	8.76%
产城综合开发业务	营业成本	783,882,423.55	8.41%	542,915,225.32	5.54%	44.38%
制造业业务	营业成本	1,284,266,236.03	13.77%	1,733,465,096.58	17.67%	-25.91%
其他业务	营业成本	84,673,341.06	0.91%	84,376,025.63	0.86%	0.35%

说明：产城综合开发业务成本同比增加主要是本年结转项目成本高于上年所致。

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

详见“第十节 财务报告 九、合并范围的变更”相关章节。

(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）	905,738,657.12
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	7.51%
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	671,679,727.44	5.57%
2	第二名	69,515,919.18	0.58%
3	第三名	67,602,488.70	0.56%
4	第四名	56,048,533.48	0.46%
5	第五名	40,891,988.32	0.34%
合计	--	905,738,657.12	7.51%

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）	2,821,749,281.50
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	30.26%
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	900,010,000.00	9.65%
2	第二名	640,188,235.20	6.87%
3	第三名	460,256,465.31	4.94%
4	第四名	446,094,580.99	4.78%
5	第五名	375,200,000.00	4.02%
合计	--	2,821,749,281.50	30.26%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2023 年	2022 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	315,717,551.92	327,278,590.90	-3.53%	
管理费用	721,996,281.09	941,752,261.76	-23.33%	主要系本年降本增效取得成效，期间费用控制情况较好。
财务费用	649,435,007.28	556,189,197.61	16.77%	
研发费用	43,130,712.15	60,293,726.52	-28.47%	主要系本年制造业研发材料投入同比减少所致。

4、研发投入

适用 不适用

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
国产首制大邮轮公共区域空间分隔系统技术研究	国内邮轮建造水平和设备与国际先进水平存在较大差距，国家不断加强自主研发和制造能力，提升邮轮的建造技术。本项目的研究有助于大型邮轮总体设计、建造国产化，推行船舶内装工业建造品质提升。	已应用国产首艘大型邮轮“爱达·魔都号”公共区域建造，项目已交付。	用于豪华邮轮、大型客船公共区域。	成为大型豪华邮轮公共区域国产化设计建造的开拓者，为公司带来更多的经济社会效益。
国产首制大邮轮公共区域固定设备设施技术研究	国内邮轮建造水平和设备与国际先进水平存在较大差距，国家不断加强自主研发和制造能力，提升邮轮的建造技术。本项目的研究有助于大型邮轮总体设计、建造国产化，推行船舶内装工业建造品质提升。	已应用国产首艘大型邮轮“爱达·魔都号”公共区域建造，项目已交付。	用于豪华邮轮、大型客船公共区域。	成为大型豪华邮轮公共区域国产化设计建造的开拓者，为公司带来更多的经济社会效益。
国产首制大邮轮乘客餐厅空间艺术设计研究	国内首次将空间艺术设计推向船舶内装设计建造中。设计研究涵盖及融合文化艺术	已应用于外高桥船厂建造的国内首艘大型豪华邮轮 H1508 自由餐厅建造，项目已交	用于豪华邮轮、大型客船公共区域。	成为大型豪华邮轮公共区域国产化设计建造的开拓者，为公司带来更多的经济社会

主要研发项目名称	项目目的	项目进展	拟达到的目标	预计对公司未来发展的影响
	设计、空间艺术设计、轻量化设计、隔声减振设计、灯光艺术设计等多个领域，实现这些设计都基于最基础的实现条件：轻量化耐火分隔。	付。		效益。
船舶客舱安防门流水线制作系统技术开发	提高船用防火门类产品制作效率，满足客户快速交付的需求，研发智能化自动流水线制作系统，填补国内同类工艺技术空白。	已通过验收，成功申请三份实用新型专利，并应用于重庆冠达“世纪绿洲”号、“世纪远航”号长江豪华游轮等项目的防火门制作。	用于各种异型尺寸异型形状、单件小批及其特殊要求订单式的船用防火门、逃生门装配生产工艺。	提高生产效率，提升公司产品市场占有率和知名度，为公司带来更好的经济效益。
海工平台新型高隔声耐火安全技术研究	针对海工平台的居住舱室具有高隔声耐火安全要求，而普通舱室难于满足，公司经调研、论证，研发满足海工平台要求的高安全、高技术、低噪声的生活区设施。	三项产品成功通过耐火试验和声学测试，获得实用新型专利。	通过对热桥及声桥隔断传递热能及声能的研究，降低在火灾发生时高温下的表面升温指标以满足耐火安全，达到《SOLAS 公约》及《2010FTP CODE》关于耐火 B-15 级要求，同时使声波得以阻隔、吸收、衰减，以提高综合声学性能。	满足海洋工程市场的需求，打破欧洲企业的垄断，填补国内该领域的空白，为公司实现良好的经济效益。
一种扩大导管架建造面积的立体式建造平台研发	提高资源利用率。	已完成。	提高资源利用率 5%。	在现有情况下可以提升产能。
导管架钢桩剪力键批量焊接装置研发	提供生产效率。	已完成。	提高生产效率 5%。	在现有情况下可以提升产能。
导管架内环板自动化安装流水线	提供生产效率。	2024 年 10 月完成。	提高生产效率 5%。	在现有情况下可以提升产能。
钢板批量直立存放和分拣装置研发	提供生产效率。	已完成。	提高生产效率 5%。	在现有情况下可以提升产能。
储能箱研发	进入融合供应商目录。	已完成。	初次涉及后端集成，积累经验。	为后续储能箱项目集成积累实践经验，丰富公司利润增长点。

公司研发人员情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发人员数量（人）	207	235	-11.91%
研发人员数量占比	5.33%	5.91%	-0.58%
研发人员学历结构			
本科	163	177	-7.91%
硕士	15	15	0.00%
本科以下	29	43	-32.56%
研发人员年龄构成			
30 岁以下	75	94	-20.21%
30~40 岁	72	91	-20.88%
40 岁以上	60	50	20.00%

公司研发投入情况

	2023 年	2022 年	变动比例
研发投入金额（元）	43,130,712.15	60,293,726.52	-28.47%
研发投入占营业收入比例	0.36%	0.50%	-0.14%
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%

公司研发人员构成发生重大变化的原因及影响

适用 不适用

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	2023 年	2022 年	同比增减
经营活动现金流入小计	16,452,223,476.41	12,488,392,391.50	31.74%
经营活动现金流出小计	10,750,925,222.16	14,745,277,977.34	-27.09%
经营活动产生的现金流量净额	5,701,298,254.25	-2,256,885,585.84	352.62%
投资活动现金流入小计	963,293,478.96	3,566,801,470.20	-72.99%
投资活动现金流出小计	4,674,418,937.57	6,086,841,482.98	-23.20%
投资活动产生的现金流量净额	-3,711,125,458.61	-2,520,040,012.78	-47.26%
筹资活动现金流入小计	24,106,463,397.41	17,435,961,784.73	38.26%
筹资活动现金流出小计	24,142,419,051.15	16,702,889,387.67	44.54%
筹资活动产生的现金流量净额	-35,955,653.74	733,072,397.06	-104.90%
现金及现金等价物净增加额	1,952,480,086.45	-4,023,908,779.98	148.52%

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 31.74%，主要系本年房地产业务销售回款同比增加所致。
- （2）投资活动现金流入同比减少 72.99%，主要系本期收回债权投资金额减少所致。
- （3）筹资活动现金流入同比增加 38.26%，主要系本年借款收到的现金增加所致。
- （4）筹资活动现金流出同比增加 44.54%，主要系偿还债务及分配股利支付的现金增加所致。

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

主要是本年房地产业务项目销售回款增加所致。

五、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	771,839,902.30	111.94%	1.权益法核算的长期股权投资收益、债权投资在持有期间取得的投资收益合计 7.6 亿元；2.处置子公司及联合营公司收益 785 万元。	1.是；2.否。
公允价值变动损益	69,176.94	0.01%	金融资产公允价值变动	否
资产减值	-542,619,365.36	-78.70%	存货跌价损失	否
营业外收入	52,456,249.72	7.61%	主要系房地产业务收到的逾期补偿款	否
营业外支出	6,310,865.25	0.92%	主要系资产报废损失、捐赠、罚款、违约金	否
信用减值	-50,396,290.53	-7.31%	应收款项计提减值	否
其他收益	55,864,189.02	8.10%	政府补助	否

六、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2023 年末		2023 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	8,235,415,232.01	11.31%	5,995,881,352.42	8.65%	2.66%	主要系销售回款增加。
应收账款	776,436,101.21	1.07%	869,621,033.33	1.25%	-0.18%	主要系各业务应收账款催收力度加大，回款增加。
合同资产	123,720,826.24	0.17%	140,162,023.26	0.20%	-0.03%	主要系制造业按进度开票确认收入，结转应收账款增加。
存货	22,799,454,715.82	31.31%	24,139,743,576.33	34.81%	-3.50%	主要系本期房地产业务销售结转增加。
投资性房地产	11,912,926,662.97	16.36%	9,276,027,699.70	13.38%	2.98%	主要系本期投入运营的物流园区增加。
长期股权投资	4,525,377,967.36	6.22%	4,802,249,634.55	6.93%	-0.71%	主要系本期对联营公司计提分红增加。
固定资产	5,621,137,497.16	7.72%	4,954,628,448.81	7.15%	0.57%	主要系本期投入运营的物流园区增加。
在建工程	4,725,825,716.88	6.49%	4,679,465,058.07	6.75%	-0.26%	
使用权资产	179,749,530.27	0.25%	217,403,667.64	0.31%	-0.06%	主要系使用权资产计提折旧增加。
短期借款	330,279,680.57	0.45%	1,684,804,052.35	2.43%	-1.98%	主要系偿还短期借款增加。

	2023 年末		2023 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		
合同负债	8,299,489,578.54	11.40%	7,229,774,445.31	10.43%	0.97%	主要系本期房地产业务预收购房款增加。
长期借款	18,306,265,251.51	25.14%	15,618,690,748.77	22.52%	2.62%	主要系银行长期借款增加。
租赁负债	147,224,531.13	0.20%	177,012,722.68	0.26%	-0.06%	
无形资产	6,410,929,840.43	8.81%	6,498,492,098.08	9.37%	-0.56%	主要系土地使用权摊销增加。
应付账款	5,085,536,080.68	6.98%	4,063,743,800.67	5.86%	1.12%	主要系本期应付购地款及工程款增加。
一年内到期的非流动负债	8,589,365,776.22	11.80%	5,754,706,311.86	8.30%	3.50%	主要系本期借款一年内到期部分增加。
递延所得税负债	113,574,883.17	0.16%	422,439,364.47	0.61%	-0.45%	主要系基于业务实际情况冲回确认的递延所得税负债。

境外资产占比较高

适用 不适用

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）	14,570,739.73	69,176.94				14,639,916.67		0.00
金融资产小计	14,570,739.73	69,176.94	0.00	0.00	0.00	14,639,916.67	0.00	0.00
应收款项融资	10,670,096.07						13,718,645.36	24,388,741.43
上述合计	25,240,835.80	69,176.94	0.00	0.00	0.00	14,639,916.67	13,718,645.36	24,388,741.43
金融负债	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

详见“第十节财务报告附注七、23”相关章节。

七、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
2,868,799,238.80	3,691,775,368.89	-22.29%

2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

单位：元

被投资公司名称	主要业务	投资方式	投资金额	持股比例	资金来源	合作方	投资期限	产品类型	截至资产负债表日的进展情况	预计收益	本期投资盈亏	是否涉诉	披露日期（如有）	披露索引（如有）
南浦产业园管理（深圳）有限公司、广州宝湾物流有限公司	仓储物流业	收购	903,850,000	100.00%	自筹	宝湾物流仓储资产私募股权投资基金	/	/	已完成股权交割	0	0	否	2023年11月15日	公告编号：2023-062
南松产业园管理（深圳）有限公司、明江（上海）国际物流有限公司	仓储物流业	收购	1,063,000,000	100.00%	自筹	宝湾物流仓储资产私募股权投资基金	/	/	已完成股权交割	0	0	否	2023年11月15日	公告编号：2023-062
合计	--	--	1,966,850,000	--	--	--	--	--	--	0	0	--	--	--

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

1) 报告期内以套期保值为目的的衍生品投资

适用 不适用

单位：万元

衍生品投资类型	初始投资金额	期初金额	本期公允价值变动损益	计入权益的累计公允价值变动	报告期内购入金额	报告期内售出金额	期末金额	期末投资金额占公司报告期末净资产比例
远期结汇	0	0	0	0	2,264.71	2,264.71	0	0.00%
合计	0	0	0	0	2,264.71	2,264.71	0	0.00%
报告期内套期保值业务的会计政策、会计核算具体原则，以及与上一报告期相比是否发生重大变化的说明	未发生重大变动。公司根据财政部《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》、《企业会计准则第 24 号——套期会计》、《企业会计准则第 37 号——金融工具列报》和《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》相关规定及其指南，对拟开展的外汇套期保值业务进行相应的核算处理，反映资产负债表及损益表相关项目。							
报告期实际损益情况的说明	公司报告期内实际发生汇兑损失 91.92 万元。							
套期保值效果的说明	公司通过开展外汇套期保值业务，有效的规避了汇率大幅波动对公司结算的影响。							
衍生品投资资金来源	自有资金							
报告期衍生品持仓的风险分析及控制措施说明（包括但不限于市场风险、流动性风险、信用风险、操作风险、法律风险等）	<p>一、开展外汇套期保值业务的风险分析</p> <p>公司开展的外汇套期保值业务遵循锁定汇率风险原则，不做投机性、套利性的交易操作，但套期保值业务操作仍存在一定的风险：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 汇率波动风险：在汇率行情变动较大的情况下，银行汇率报价可能偏离公司实际收付时的汇率，造成汇兑损失。 2. 内部控制风险：外汇套期保值业务专业性较强，复杂程度较高，可能会由于内控制度不完善而造成风险。 3. 回款预测风险：公司根据客户订单进行销售回款预测，实际执行过程中，客户可能调整自身订单，造成公司回款预测不准，导致外汇套期保值业务交割风险。 4. 客户违约风险：客户应收账款发生逾期，货款无法在预测的回款期内收回，会造成外汇套期保值业务延期交割导致公司损失。 <p>二、公司采取的风险控制措施</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 公司开展外汇套期保值业务遵循套期保值原则，不做投机性套利交易，在签订合同时严格按照公司预测的收汇期、付汇期和金额进行交易，所有外汇套期保值业务均有正常的贸易背景。 2. 公司已制定《外汇套期保值业务管理制度》，对交易原则、审批权限、业务操作流程、内部风险控制、信息披露等作了明确规定，控制交易风险。 3. 公司将审慎审查与商业银行签订的合约条款，严格执行风险管理制度，以防范法律风险。 4. 为防止外汇套期保值业务延期交割，公司将严格按照客户回款计划，控制外汇资金总量和结售汇时间。同时公司将高度重视应收账款的管理，及时掌握客户支付能力信息，跟踪合同执行情况，避免出现应收账款逾期的现象。 5. 公司审计风控部将在对相关单位进行审计时对套期保值业务开展检查工作。 							
已投资衍生品报告期内市场价格或产品公允价值变动的情况，对衍生品公允价值的分析应披露具体使用的方法及相关假设与参数的设定	公司按照《企业会计准则第 22 号——金融工具确认和计量》和《企业会计准则第 39 号——公允价值计量》的规定确认计量，公允价值基本参照银行定价，企业每月均进行公允价值计量与确认。							
涉诉情况（如适用）	无							
衍生品投资审批董事会公告披露日期（如有）	2023 年 04 月 14 日							
独立董事对公司衍生品投资及风险控制情况的专项意见	公司及控股子公司开展的外汇套期保值业务是以具体经营业务为依托，与公司日常经营需求相匹配，对冲经营活动中外汇市场风险敞口，以降低和防范汇率大幅波动对公司的不利影响，公司已制定《外汇套期保值业务管理制度》防范投资风险，强化风险控制，不存在损害公司及全体股东、特别是中小股东利益的情形。							

2) 报告期内以投机为目的的衍生品投资□适用 不适用

公司报告期不存在以投机为目的的衍生品投资。

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。

八、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**九、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
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	3,759,018,522.50	35,339,232,313.68	8,778,598,797.25	7,531,944,500.17	418,771,902.04	226,237,683.67
宝湾物流控股有限公司	子公司	仓储物流业	3,644,000,000.00	23,561,042,105.61	8,244,230,199.91	1,835,995,987.77	288,028,897.65	484,609,335.24

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
扬州茂越置业有限公司	新设	无重大影响
上海南闰实业发展有限公司	新设	无重大影响
陕西南控智汇科技产业发展有限公司	新设	无重大影响
南浦产业园管理（深圳）有限公司	收购	无重大影响
广州宝湾物流有限公司	收购	无重大影响
南松产业园管理（深圳）有限公司	收购	无重大影响
明江（上海）国际物流有限公司	收购	无重大影响
深圳蓝胖子机器智能有限公司	处置	处置收益 7,741,597.99 元
宝湾产融控股（深圳）有限公司	注销	无重大影响
深圳市中晖京和实业有限公司	注销	无重大影响
宝瓴企业管理（上海）有限公司	注销	无重大影响
宝涛物流科技（上海）有限公司	注销	无重大影响
颢翌企业服务（上海）有限公司	注销	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
宝湾产城运营管理（南京）有限公司	注销	无重大影响
苏州宝鹿供应链管理有限公司	注销	无重大影响
以新投资（成都）有限公司	注销	无重大影响
湖州宝湾供应链管理有限公司	注销	无重大影响
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	注销	无重大影响
贵阳观山湖宝湾物流有限公司	注销	无重大影响
宝渊企业管理（成都）有限公司	注销	无重大影响
宝澄企业管理（成都）有限公司	注销	无重大影响
温州宝湾物流有限公司	注销	无重大影响
宝湾供应链管理（温州）有限公司	注销	无重大影响
台州市黄岩宝旅物流有限公司	注销	无重大影响
镇江宝昆物流科技有限公司	注销	无重大影响
坊桦供应链管理（廊坊）有限公司	注销	无重大影响
南京宝南物流科技有限公司	注销	无重大影响
太仓宝鹏物流科技有限公司	注销	无重大影响
宝湾供应链管理（余姚）有限公司	注销	无重大影响
北京平谷宝洵供应链管理有限公司	注销	无重大影响
长沙南山房地产开发有限公司	注销	无重大影响
福州宝湾物流有限公司	注销	无重大影响
宝湾租赁（天津）有限公司	注销	无重大影响
践远投资（成都）有限公司	注销	无重大影响

十、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

十一、公司未来发展的展望

展望 2024 年，公司发展面临的外部环境依然是战略机遇与风险挑战交织叠加的局面。在宏观层面，全球经济增长动能不足，不确定性持续；我国经济有效需求不足，社会预期偏弱、部分行业产能过剩、风险隐患较多等问题仍有待化解，但中央政府债务水平不高，政策空间依然较足，同时我国超大规模市场和强大生产能力优势仍在，总体上有利条件强于不利因素，经济回升向好、长期向好的基本趋势并未改变。

就具体行业而言，仓储物流方面，随着宏观经济基本面的持续向好，消费持续复苏，第三方物流、电商及制造业等传统租赁需求将有效托举需求基本面，同时，以跨境电商、高端制造业为代表的新兴产业的蓬勃发展将带动需求端的持续回暖，但供求矛盾有待逐步缓和。据仲量联行统计，2024 年全国 24 个主要城市高标仓合计新增供应预计仍将高达 944 万方；房地产方面，中央政治局会议“适应我国房地产市场供需关系发生重大变化的新形势”定调下，过去市场过热阶段出台的限制性政策正在逐步退出或优化，房地产企业融资环境也在不断改善，但居民收入预期弱、房价下跌预期仍在等因素依然制约着市场修复节奏；产城综合开发方面，我国推进新型工业化，培育新质生产力的过程中，多地政府提出“工业立市”、“制造强市”口号，为产业园区的发展形成支撑，但同时也带来工业用地出让门槛的提高和政府管理力度的加强，对园区的运营管理能力提出了更高要求。在此背景下，公司将坚持稳中求进、先立后破，积极推动业务稳定发展和转型升级，加快发掘新质生产力，不断提高业务发展质量，重点做好以下工作：

1、仓储物流业务

2024 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，持续推进公募 REITs 发行，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）稳步提升资产管理规模。坚持“稳健发展、优中选优”的原则，聚焦长三角及大湾区的核心物流节点城市，挖掘优质项目机会；加大管理输出业务拓展力度，逐步形成“轻重并举”、“多点组合”、“质高位好”多种合作模式及项目

选择标准，提升资产管理规模和品牌影响力；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变化趋势，细化完善优质项目的评判标准，加强项目研判和投后管理能力。

(2) 推进商业模式优化落地。把握行业发展趋势，紧抓国内政策机遇，整合资源统筹推进公募 REITs 发行工作，提升资产管理能力，打造业务滚动发展的资本闭环和可持续发展模式，持续提高在资本市场影响力。同时，重点做好公募 REITs 标的项目的投后管理，持续完善资产管理价值体系。

(3) 加强工程管理。2024 年计划新增开工 5 个项目，总建筑面积约 43 万平米；计划交付 6 个项目，总建筑面积约 90 万平米。公司将重点加强成本控制、进度管理、质安检查等环节的管理考核，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标，并结合市场变化和客户需求，持续优化设计标准，提升产品的适用性和竞争力。

(4) 提升商务核心能力。坚持以客户为中心，不断提升服务质量；加强重点行业及市场区域的研究，重点关注跨境电商、新能源等新兴产业带来的市场机遇，实施“一园一策”的商务策略，重点加强新投运园区的预租管理；持续加强品牌建设推广，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，重点完善、优化智能园区 IOT 物联网系统功能，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；实施“运营服务年”专项工作，建立持有型物业运营服务标准体系，通过绩效考核指标引导、活动实施，强化运营服务导向，增强客户粘性。

(6) 关注企业环境、社会、治理绩效（ESG）的投资理念和企业评价标准，进一步扩大园区屋顶分布式光伏、充电桩等业务覆盖范围，开发零碳园区，探索综合能源管理，推进 ESG 在运营园区的试点落地，助力“双碳”目标实现，提升企业可持续发展能力。

2、房地产开发业务

2024 年，公司将密切关注市场变化，坚持聚焦核心、深耕区域策略，持续提高投资质量，不断强化精细化管理，围绕产品与服务，提升经营质效，稳步推进传统业务与转型业务发展，发掘地产业务增长潜力。主要措施包括：

(1) 严守流动性安全底线。加强存货资源的分类管理，灵活调整销售策略，促进销售回款；强化资金管理，提高资金效率，确保流动性安全；通过置换、创新融资渠道等方式，优化负债结构，降低融资成本，保障“三道红线”安全；积极把握融资窗口期，提高企业融资效率，优化负债结构，降低融资成本。

(2) 坚持区域聚焦，夯实投资质量。坚守战略布局目标，聚焦核心区域、重点城市；加强市场研判与城市研究能力，顺应市场形势变化，提升投资精度，灵活创新拓展方式，重点进入高端改善市场，持续优化资源储备。

(3) 强化核心能力建设，促进经营质效提升。全面建设“提质、增效、节支、降耗”为目标的精益管理体系，聚焦“保交楼、稳民生”工作，继续以“客户需求、价值”为导向，多维度提升企业核心竞争力；推动公司制度及流程优化，形成对标一流、规范高效的管理体系，提升内部管理效率。

(4) 积极推动转型业务质效提升。贯彻“稳健经营”的工作思路，实施“一盘一策”策略，持续提升管理水平，保障运营期持有型资产的稳定经营和筹开期资产的顺利开业，巩固经营业绩，同时，持续关注及探索行业发展新模式，适度培育资产管理能力。

3、产城综合开发业务

2024 年，公司将坚定实施产城业务培育发展策略，坚持“聚焦产业园和工业园”的大方向，加强标准化体系化建设，重点做好存量项目的运营和去化，严格筛选和获取优质项目，稳步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。进一步提升产业思维，加强与轻资产运营商、产业方的合作，提升资源导入能力；强化园区运营能力，完善园区标准化运营体系，提升园区服务水平；密切跟踪市场变化，灵活调整营销策略，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，保障园区建设质量，提升园区展示形象，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。加深对深耕区域产业的理解，采用一二手并举的方式，重点推动粤港澳大湾区、长三角和西南区域核心城市的项目拓展工作，同时进一步优化项目投资评价标准，提高投资质量和决策效率，稳步获取优质项目。

(3) 强化资产管理思维，提升产业服务能力。依托自身对园区资产的运营管理能力，借助工业园 Pre-REITs 基金，实现轻重资产结合运作，进一步打开业务发展空间；探索产业培育路径，为优质客户提供更多元的服务，尝试由单纯的产业载体建设者向产业生态运营商转型。

（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，持续提高管理的标准化、规范化水平，打造一支有活力、专业化、敢打敢拼的业务队伍。

十二、报告期内接待调研、沟通、采访等活动

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
2023年01月10日	公司会议室	实地调研	机构	东北证券	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年02月8日、2023年02月09日、2023年02月10日	公司会议室	实地调研	机构	中金公司、招商证券、富国基金、融通基金、海富通基金、国寿资产、平安资产、安信证券、五矿证券、鑫元基金、建信养老、恒安标准人寿、信泰保险	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年02月15日	公司会议室	电话沟通	机构	长江证券、惠升基金、中金基金、泰康养老、人保资产、常春藤投资、金之灏基金、海创私募、海震投资、理成资产、山楂树甄琢资产、贝莱德	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年05月12日	公司会议室	电话沟通	机构	信达证券、南方基金、嘉实基金、汇添富基金、永赢基金、鹏扬基金、CPE源峰、建信养老、平安资产、人保资产、东兴证券、中信建投自营	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年05月18日	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”	网络平台线上交流	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年06月20日	公司会议室	电话沟通	机构	华泰证券、泰康资产	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年08月08日	公司会议室	实地调研	机构	博时基金、国联证券、广发基金、景顺长城基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年09月08日	公司会议室	电话沟通	机构	招商基金	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年09月20日	公司会议室	电话沟通	机构	新加坡保宁资本	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年09月28日	深圳证券交易所互动易平台“云访谈”	网络平台线上交流	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年11月15日	全景路演（2023年深圳辖区上市公司投资者网上集体接待日）	网络平台线上交流	其他	面向全体投资者	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)
2023年11月29日	公司会议室	实地调研	机构	湘财证券、初华资本、德迅证顾	公司经营情况	巨潮资讯 (http://www.cninfo.com.cn)

十三、“质量回报双提升”行动方案贯彻落实情况

公司是否披露了“质量回报双提升”行动方案。

是 否

十四、改善公司投资价值的相关举措

1、夯实价值基础，提升公司内在价值

公司业绩是投资价值的核心和基础。公司将保持战略定力，结合国家产业政策，进一步提升公司在物流园区、产业园区、住宅开发等不动产领域的资产运营管理能力和规模竞争优势，探索实践基金、REITs 等资本手段，加快业务模式的转型，稳步提高公司经营业绩。同时积极寻找发展新动能，逐步完成战略升级迭代，实现业务有效增量。

2、深化公司治理，践行高质量发展理念

公司已经建立起权责明确、有效制衡、协调运作的公司治理结构以及内部控制体系，并不断筑牢公司治理基础，促进“三会一层”归位尽责，确保公司持续、健康、稳定发展。同时，公司持续规范公司及股东的权利义务，防止滥用股东权利、管理层优势地位损害中小投资者权益。

公司将继续不断完善法人治理结构、健全内部控制体系建设，不断完善董事会运作体系，充分发挥独立董事参与决策、监督制衡、专业咨询作用，推动公司高质量发展，进一步提升公司经营管理水平，不断提高公司盈利能力和风险管控能力，以期实现长足发展，积极回馈广大投资者。

3、严守信披质量，有效传递公司价值

公司始终严格依据法律法规、中国证监会及深圳证券交易所相关要求，履行信息披露义务。公司内部建立起严整的内部信息搜集、上报和沟通机制，保障信息披露的及时、准确、完整。公司将继续严谨、合规地开展信息披露工作，持续、准确、及时地向市场传递公司价值。

在充分信息披露的前提下，通过信息沟通对其中的重点信息进行阐释，简约、明晰的表达其内涵的关键内容，树立市场信心，通过业绩说明会、投资者现场调研、投资者邮件及专线等多种形式积极与投资者沟通，充分展示公司内在价值，以便投资者对公司有全方位的了解，增强投资者对公司的认同感。

4、重视股东回报，与投资者共享发展成果

公司董事会根据《公司章程》制定了合理、积极的分红政策，增加了利润分配政策的透明度。为进一步健全和完善公司科学、持续、稳定的分红决策和监督机制，积极回报投资者，引导投资者树立长期投资和理性投资的理念，结合公司盈利能力、经营发展规划等因素，公司已制定了《未来三年(2021-2023 年)股东回报规划》。未来公司将持续保持利润分配政策的连续性和稳定性，持续回报股东。

公司将继续根据所处发展阶段统筹好业绩增长与股东回报的动态平衡，与投资者共享发展成果，落实长期、稳定、可持续的股东价值回报机制。

第四节 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，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相符合，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。

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，充分尊重和维持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》、《上海证券报》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法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定是否存在重大差异

是 否

公司治理的实际状况与法律、行政法规和中国证监会发布的关于上市公司治理的规定不存在重大差异。

二、公司相对于控股股东、实际控制人在保证公司资产、人员、财务、机构、业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	会议决议
2022 年度股东大会	年度股东大会	69.51%	2023 年 06 月 29 日	2023 年 06 月 30 日	巨潮资讯网-《2022 年度股东大会决议公告》（公告编号：2023-037）
2023 年第一次临时股东大会	临时股东大会	70.81%	2023 年 09 月 27 日	2023 年 09 月 28 日	巨潮资讯网-《2023 年第一次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-054）
2023 年第二次临时股东大会	临时股东大会	68.93%	2023 年 12 月 29 日	2023 年 12 月 30 日	巨潮资讯网-《2023 年第二次临时股东大会决议公告》（公告编号：2023-071）

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、董事、监事和高级管理人员情况

1、基本情况

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	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）	股份增减变动的原因
杨国林	男	48	董事长	现任	2023年06月29日		0	0	0	0	0	-
王世云	男	56	副董事长	现任	2023年06月29日		107,100	0	0	0	107,100	-
			董事长	任免	2022年01月05日	2023年06月28日						
张建国	男	59	副董事长	现任	2014年05月21日		80,000	0	0	0	80,000	-
赵建潮	男	55	董事	现任	2018年09月28日		0	0	0	0	0	-
陈波	男	59	董事	现任	2018年08月28日		0	0	0	0	0	-
李鸿卫	男	55	董事	现任	2015年09月22日		0	0	0	0	0	-
舒谦	男	46	董事	现任	2018年08月28日		0	0	0	0	0	-
			总经理	现任	2022年01月05日							
			副董事长	任免	2022年01月05日	2023年06月28日						
兰健锋	男	45	董事	现任	2024年03月28日		0	0	0	0	0	
			财务总监	现任	2024年03月12日							
张金隆	男	71	独立董事	现任	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-
西小虹	男	60	独立董事	现任	2018年09月28日		0	0	0	0	0	-
余明桂	男	49	独立董事	现任	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-
袁宇辉	男	73	独立董事	现任	2020年06月23日		0	0	0	0	0	-
宋慧斌	男	58	监事会主席	现任	2022年12月15日		0	0	0	0	0	-
黄艳	女	45	监事	现任	2021年11月17日		0	0	0	0	0	-
李敏	女	39	监事	现任	2023年06月29日		0	0	0	0	0	-
邱文鹤	男	50	常务副总经理	现任	2023年04月13日		0	0	0	0	0	
朱涛	男	57	副总经理	现任	2016年06月17日		60,000	0	0	0	60,000	-
蒋俊雅	女	48	副总经理	现任	2018年07月06日		0	0	0	0	0	-
			董事会秘书	现任	2018年07月06日							

姓名	性别	年龄	职务	任职状态	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）	股份增减变动的原因
孟睿	男	45	副总经理	现任	2023年03月08日		0	0	0	0	0	-
鲜焱	男	48	原董事	离任	2019年08月28日	2023年06月29日	0	0	0	0	0	-
黄少华	男	40	原监事	离任	2020年06月23日	2023年06月29日	0	0	0	0	0	-
焦贤财	男	44	原副总经理	离任	2018年07月06日	2023年03月08日	0	0	0	0	0	-
卢忠宝	男	45	原副总经理	离任	2018年07月06日	2023年04月23日	0	0	0	0	0	-
沈启盟	男	41	原董事	离任	2022年01月21日	2024年03月01日	50,000	0	0	0	50,000	
			原财务总监	离任	2018年07月06日	2024年03月01日						
合计	--	--	--	--	--	--	297,100	0	0	0	297,100	--

报告期是否存在任期内董事、监事离任和高级管理人员解聘的情况

是 否

详见下表公司董事、监事、高级管理人员变动情况。

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
杨国林	董事长	被选举	2023年06月29日	工作需要
王世云	原董事长	任免	2023年06月29日	工作变动
舒谦	原副董事长	任免	2023年06月29日	工作变动
鲜焱	原董事	任期满离任	2023年06月29日	工作变动
沈启盟	原董事、财务总监	离任	2024年03月01日	个人原因
李敏	监事	被选举	2023年06月29日	工作需要
黄少华	原监事	任期满离任	2023年06月29日	工作变动
邱文鹤	常务副总经理	聘任	2023年04月13日	工作需要
孟睿	副总经理	聘任	2023年03月08日	工作需要
兰健锋	董事	被选举	2024年03月28日	工作需要
兰健锋	财务总监	聘任	2024年03月12日	工作需要
焦贤财	原副总经理	离任	2023年03月08日	工作变动
卢忠宝	原副总经理	离任	2023年04月23日	工作变动

2、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

杨国林：男，1975年出生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任招商局国际有限公司交通基建部经理，宁波常镇、镇骆公路有限公司总经理助理，贵州金关、云关蟠桃、金华公路有限公司副总经理、董事总经理，温州甬台温高速公路有限公司党委书记、董事长、总经理，招商局公路网络科技控股股份有限公司总经理助理、副总经理、党委委员，招商局集团有限公司党办副主任、党建工作部副部长、人力资源部副部长、常务副部长（部长级）、党委组织部

副部长、常务副部长（部长级）。现任中国南山开发（集团）股份有限公司党委书记、董事长，招商局港口控股有限公司非执行董事及本公司董事长等。

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、副总经理，本公司副董事长兼总经理、董事长。现任中国南山开发（集团）股份有限公司总经理及本公司副董事长等。

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、中开财务有限公司董事长、本公司副董事长等。

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、深圳市赤湾商业发展有限公司董事长及本公司董事等。

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。

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。

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、宝湾物流控股有限公司总经理、本公司副总经理等。现任本公司董事兼总经理。

兰健锋：男，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳市能源环保有限公司财务管理部出纳、会计，深圳市能源集团有限公司财务管理部财产保险管理岗、资金管理岗业务经理，深圳市广深沙角 B 电力有限公司财务管理部部长，深圳能源集团股份有限公司财务管理部副总经理，中开财务有限公司董事、总经理等职务。现任中开财务有限公司董事及本公司董事兼财务总监等。

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、江苏长晶科技股份有限公司独立董事及本公司独立董事等。

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。

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、教授、博士生导师。现任中南财经政法大学金融学教授、博士生导师及本公司独立董事等。

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。现任本公司独立董事等。

（二）监事

宋慧斌：男，1965 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，大学本科学历，历任中国南山开发（集团）股份有限公司审计部副总经理、总经理，现任中国南山开发（集团）股份有限公司监事、审计风控中心总经理，赤晓企业有限公司监事及本公司监事会主席等。

黄艳：女，1978 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳赤湾港航股份有限公司会计、结算中心主任、港务本部财务部经理、中集财务公司风控合规部经理、中国南山开发（集团）股份有限公司财务部助理总经理、副总经理。现任中国南山开发（集团）股份有限公司财务副总监、财务管理中心总经理，赤晓企业有限公司董事及本公司监事等。

李敏：女，1984 年生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任深圳赤湾石油基地股份有限公司高级法务经理、公司审计风控部助理总经理，现任本公司审计风控部副总经理。

（三）高级管理人员

舒谦：个人简历详见“董事”部分介绍。

邱文鹤：男，1973 年出生，中国国籍，无境外永久居留权，武汉大学经管学院 MBA。历任招商局集团重大项目办公室主任助理，招商局蛇口工业区创新发展中心副总经理，招商局集团区域发展部副总经理，招商局集团前海蛇口自贸区办公室副主任，中国光大集团雄安新区办公室主任，中青旅公司总裁等职务。现任本公司常务副总经理。

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。历任深圳市南山开发实业有限公司工程建筑总监，深圳市南山房地产开发有限公司副总经理、总经理。现任本公司副总经理及深圳市南山房地产开发有限公司董事长等。

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。

孟睿：男，1978 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。历任顺驰中国（北京）房地产公司营销中心营销经理，招商局地产控股股份有限公司北京公司营销部经理、总经理助理、副总经理，招商局蛇口工业区控股股份有限公司北京公司副总经理、常务副总经理（主持工作）、华北区域党委委员。现任本公司副总经理，宝湾产城发展（深圳）有限公司董事、总经理。

兰健锋：个人简历详见“董事”部分介绍。

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
杨国林	中国南山开发（集团）股份有限公司	董事长	2023 年 02 月 25 日		否
		党委书记	2023 年 02 月 25 日		否
王世云	中国南山开发（集团）股份有限公司	总经理	2022 年 01 月 01 日		是
		董事	2023 年 09 月 26 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
	赤晓企业有限公司	董事长	2015 年 12 月 09 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
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
	赤晓企业有限公司	董事	2011年08月17日	2023年 12月07 日	否
舒谦	赤晓企业有限公司	董事	2023年12月07日		否
宋慧斌	中国南山开发（集团）股份有限公司	监事/职工监 事	2017年06月13日		是
	中国南山开发（集团）股份有限公司	审计风控中 心总经理	2018年06月01日		是
	赤晓企业有限公司	监事	2015年12月09日		否
黄艳	中国南山开发（集团）股份有限公司	财务管理中 心总经理	2018年06月01日		是
	赤晓企业有限公司	董事	2023年12月07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
杨国林	深圳市赤湾产业发展有限公司	董事长	2022年02月25日		否
	招商局港口控股有限公司	非执行董事	2022年12月08日		是
王世云	深圳市赤湾产业发展有限公司	总经理	2023年06月12日		否
张建国	中开财务有限公司	董事长	2020年11月13日		否
	深圳南海粮食工业有限公司	副董事长	2016年03月23日		否
	深圳南天油粕工业有限公司	副董事长	2016年04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
	华中国家版权交易中心有限公司	董事长	2014年11月25日		否
	深圳市赤湾商业发展有限公司	董事长	2022年01月17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
	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事长	2015年06月03日		否
	东方驿站物流科技（深圳）有限公司	董事长	2016年03月21日		否
	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
	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
	上海松尾钢结构有限公司	董事长	2023年01月17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	2024年01月18日	否
	中国核能科技集团有限公司	董事会副主 席、执行董 事	2022年05月10日		否
	中核（南京）能源发展有限公司	董事	2022年08月03日		否
	南京中核能源工程有限公司	董事	2022年06月23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
	中国核能科技集团有限公司	董事会主 席、执行董 事	2022年05月10日		否

	中核（南京）能源发展有限公司	董事长	2022年08月03日		否
	南京中核能源工程有限公司	董事长	2022年06月23日		否
	CGL投资控股有限公司	董事	2018年06月22日		否
	捷森控股有限公司	董事	2018年06月22日		否
	坤大（深圳）信息咨询有限公司	执行董事	2023年03月30日		否
兰健锋	中开财务有限公司	董事	2020年06月08日		否
	中开财务有限公司	总经理	2019年07月08日	2024年03月05日	是
张金隆	华中科技大学	管理学院教授	1985年09月01日		是
	华商研究院	院长	2016年02月01日		否
	武汉工商学院	董事	2017年07月01日		否
	江苏长晶科技股份有限公司	独立董事	2021年12月03日		是
西小虹	元圈投资管理有限公司（即原“生态圈节能投资管理有限公司”）	董事	2013年11月08日		否
	颂虹控股有限公司	董事长	2014年06月05日		否
	睿道资本	合伙人	2016年12月13日		否
	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
	北京市道可特律师事务所	高级顾问	2019年03月01日		否
	北京恒礼管理咨询有限公司	监事	2019年05月01日		是
	一元（深圳）生物技术有限公司	董事	2019年12月10日		否
	凌云光技术股份有限公司	独立董事	2020年09月28日		是
	睿道投资管理（横琴）有限公司	监事	2016年12月23日		否
	清睿股权投资管理（深圳）有限公司	监事	2017年07月11日		否
	瑞立德（深圳）生物科技有限公司	董事	2021年02月07日		否
	牛剑科技（上海）有限公司	监事	2021年05月26日		否
	中国独立非执行董事协会	创会理事	2023年08月01日		否
	海南省三亚市凤凰公证处	高级顾问	2023年10月01日		否
	三亚凤凰公证研究院	高级顾问	2023年10月01日		否
余明桂	中南财经政法大学	教授、博士生导师	2023年06月01日		是
	武汉大学	教授、博士生导师	2010年11月01日	2023年05月31日	是
	湖北鼎龙控股股份有限公司	独立董事	2017年05月05日	2023年05月12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
宋慧斌	中开财务有限公司	监事	2020年11月13日		否
	深圳市赤湾产业发展有限公司	职工监事	2020年03月19日		否
	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	监事	2015年05月28日		否
	华中国家版权交易中心有限公司	监事	2014年11月25日		否
	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	监事	2014年09月28日		否
	上海海湾大厦管理有限公司	监事	2011年06月07日		否
黄艳	深圳市海湾发展管理有限公司	董事	2021年05月26日		否
	中开财务有限公司	董事	2016年12月06日		否
	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	董事	2019年09月20日		否
	东方驿站物流科技（深圳）有	监事	2020年03月18日		否

	限公司				
	重庆市赤湾供应链管理有限公司	董事	2016年08月01日		否
	中国核能科技集团有限公司	执行董事	2022年05月10日		否
李敏	中开财务有限公司	监事	2020年06月28日		否
	上海松尾钢结构有限公司	监事	2022年12月27日		否
	深圳赤晓建筑科技有限公司	监事	2022年02月22日		否
朱涛	大别山毕昇康养(英山)有限责任公司	董事	2021年12月24日		否
孟睿	北京浩远房地产开发有限公司	董事	2018年11月13日		否
	杭州臻美投资有限公司	董事	2019年04月03日		否
	北京亚林东房地产开发有限公司	董事	2019年08月28日		否
	北京亮马置业有限公司	董事	2019年11月14日		否
	北京招合房地产开发有限公司	董事	2020年07月15日		否
	北京金旭开泰房地产开发有限公司	董事长	2020年12月28日		否
	中建地产（苏州)有限公司	董事	2022年04月27日		否
	北京永安佑泰房地产开发有限公司	董事	2022年05月30日		否
	北京亚林西房地产开发有限公司	监事	2022年09月20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

3、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》，确认公司高级管理人员薪酬构成。公司高级管理人员年度报酬是在参考行业及地区薪酬水平基础上，结合公司年度经营目标以及高级管理人员分管工作的工作目标实现情况进行综合考核最终核定。

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	性别	年龄	职务	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
杨国林	男	48	董事长	现任	0	否
王世云	男	56	副董事长	现任	0	是
张建国	男	59	副董事长	现任	0	是
赵建潮	男	55	董事	现任	0	是
陈波	男	59	董事	现任	0	是
李鸿卫	男	55	董事	现任	0	是
舒谦	男	46	董事、总经理	现任	111.41	否
张金隆	男	71	独立董事	现任	15	否
西小虹	男	60	独立董事	现任	15	否
余明桂	男	49	独立董事	现任	15	否
袁宇辉	男	73	独立董事	现任	15	否
宋慧斌	男	58	监事会主席	现任	0	是
黄艳	女	45	监事	现任	0	是
李敏	女	39	监事	现任	26.78	否
邱文鹤	男	50	常务副总经理	现任	34.14	否

姓名	性别	年龄	职务	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
朱涛	男	57	副总经理	现任	60.84	否
蒋俊雅	女	48	副总经理、董事会秘书	现任	61.55	否
孟睿	男	45	副总经理	现任	64.28	否
鲜焱	男	48	原董事	离任	0	否
黄少华	男	40	原监事	离任	30	否
焦贤财	男	44	原副总经理	离任	13.51	否
卢忠宝	男	45	原副总经理	离任	23.24	否
沈启盟	男	41	原董事、财务总监	离任	63.55	否
合计	--	--	--	--	549.3	--

其他情况说明

适用 不适用

六、报告期内董事履行职责的情况

1、本报告期董事会情况

会议届次	召开日期	披露日期	会议决议
第六届董事会第二十二次会议	2023年03月08日	2023年03月09日	详见公司于2023年3月9日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第二十二次会议决议公告》（公告编号：2023-005）
第六届董事会第二十三次会议	2023年04月13日	2023年04月14日	详见公司于2023年4月14日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第二十三次会议决议公告》（公告编号：2023-010）
第六届董事会第二十四次会议	2023年04月27日	2023年04月29日	详见公司于2023年4月29日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第二十四次会议决议公告》（公告编号：2023-014）
第六届董事会第二十五次会议	2023年06月08日	2023年06月09日	详见公司于2023年6月9日在巨潮资讯网发布的《第六届董事会第二十五次会议决议公告》（公告编号：2023-031）
第七届董事会第一次会议	2023年06月29日	2023年06月30日	详见公司于2023年6月30日在巨潮资讯网发布的《第七届董事会第一次会议决议公告》（公告编号：2023-038）
第七届董事会第二次会议	2023年08月29日	2023年08月31日	详见公司于2023年8月31日在巨潮资讯网发布的《第七届董事会第二次会议决议公告》（公告编号：2023-042）
第七届董事会第三次会议	2023年09月11日	2023年09月12日	详见公司于2023年9月12日在巨潮资讯网发布的《第七届董事会第三次会议决议公告》（公告编号：2023-050）
第七届董事会第四次会议	2023年10月30日	2023年10月31日	详见公司于2023年10月31日在巨潮资讯网发布的《第七届董事会第四次会议决议公告》（公告编号：2023-056）
第七届董事会第五次会议	2023年11月14日	2023年11月15日	详见公司于2023年11月15日在巨潮资讯网发布的《第七届董事会第五次会议决议公告》（公告编号：2023-061）
第七届董事会第六次会议	2023年12月13日	2023年12月14日	详见公司于2023年12月14日在巨潮资讯网发布的《第七届董事会第六次会议决议公告》（公告编号：2023-067）

2、董事出席董事会及股东大会的情况

董事出席董事会及股东大会的情况							
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
杨国林	6	1	5	0	0	否	2
王世云	10	2	8	0	0	否	2
张建国	10	2	8	0	0	否	3
赵建潮	10	2	8	0	0	否	3
陈波	10	2	8	0	0	否	3
李鸿卫	10	2	8	0	0	否	3
舒谦	10	2	8	0	0	否	3
沈启盟	10	2	8	0	0	否	2
张金隆	10	1	9	0	0	否	3
西小虹	10	2	8	0	0	否	3
余明桂	10	1	9	0	0	否	3
袁宇辉	10	2	8	0	0	否	3

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用。

3、董事对公司有关事项提出异议的情况

董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内董事对公司有关事项未提出异议。

4、董事履行职责的其他说明

董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

报告期内，公司董事严格按照《公司法》、《深圳证券交易所股票上市规则》、《上市公司治理准则》、《公司章程》等相关法律法规、规范性文件及制度等的规定，勤勉尽责，认真履行董事的职责和权利，按时出席公司董事会、列席股东大会，积极与公司管理层进行交流，对董事会决议事项进行了充分审议、建言献策、认真表决，有效提高了公司规范运作和科学决策水平，为公司长远健康发展发挥了积极作用。

七、董事会下设专门委员会在报告期内的情况

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第六届董事会审计委员会	余明桂、西小虹、赵建潮	3	2023年01月11日	审议《公司2022年审计计划》。	审计委员会按照公司《董事会审计委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，并与审计机构进行充分沟通，一致同意相关议案。		
			2023年04月13日	审议《关于制定〈外汇套期保值业务管理制度〉的议案》《关于公司开展外汇套期保值业务的议案》。			

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
			2023 年 04 月 27 日	听取会计师事务所关于年报审计工作相关汇报，审议《关于 2022 年度计提资产减值准备的议案》《公司 2022 年年度报告及摘要》《公司 2022 年度财务决算报告》《关于会计估计变更的议案》《公司 2023 年第一季度报告》《公司 2022 年度内部控制自我评价报告》《公司 2022 年内部审计工作总结和 2023 年内部审计工作计划》。			
第七届董事会审计委员会	余明桂、西小虹、张建国	3	2023 年 06 月 29 日	审议《关于聘任公司内部审计部门负责人的议案》。	审计委员会按照公司《董事会审计委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，并与审计机构进行充分沟通，一致同意相关议案。		
			2023 年 08 月 29 日	审议《公司 2023 年上半年内部审计工作总结及下半年内部审计工作计划》《公司 2023 年半年度报告及摘要》《关于聘请 2023 年度审计机构的议案》。			
			2023 年 10 月 30 日	审议《公司 2023 年第三季度报告》《关于启动 2024 年度会计师事务所选聘工作的议案》。			
第六届董事会提名委员会	袁宇辉、张金隆、舒谦	3	2023 年 03 月 08 日	审议《关于聘任公司副总经理的议案》。	提名委员会按照公司《董事会提名委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，与被提名人进行充分沟通，一致同意相关议案。		
			2023 年 04 月 13 日	审议《关于聘任公司常务副总经理的议案》。			
			2023 年 06 月 05 日	审议《关于董事会换届选举非独立董事的议案》《关于董事会换届选举独立董事的议案》。			
第七届董事会提名委员会	袁宇辉、张金隆、王世云	1	2023 年 06 月 29 日	审议《关于聘任公司高级管理人员的议案》。	提名委员会按照公司《董事会提名委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，与被提名人进行充分沟通，一致同意相关议案。		
第六届董事会薪酬与考核委员会	张金隆、袁宇辉、张建国	1	2023 年 04 月 27 日	审议《公司 2022 年度董事及高级管理人员薪酬水平的议案》《关于公司首次股票期权激励计划第二个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的议案》。	薪酬与考核委员会按照公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，一致同意相关议案。		
第七届董事会薪酬与考核委员会	张金隆、西小虹、赵建潮	1	2023 年 08 月 29 日	审议《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》。	薪酬与考核委员会按照公司《董事会薪酬与考核委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，一致同意相关议案。		

委员会名称	成员情况	召开会议次数	召开日期	会议内容	提出的重要意见和建议	其他履行职责的情况	异议事项具体情况（如有）
第六届董事会战略委员会	王世云、张金隆、西小虹	1	2023年04月27日	审议《公司2023年度经营计划》。	战略委员会按照公司《董事会战略委员会议事规则》及相关法律法规等的规定对审议事项进行审核，与公司经营管理层进行充分沟通，一致同意相关议案。		

八、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。

九、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

报告期末母公司在职员工的数量（人）	151
报告期末主要子公司在职员工的数量（人）	3,731
报告期末在职员工的数量合计（人）	3,882
当期领取薪酬员工总人数（人）	3,882
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,343
销售人员	273
技术人员	242
财务人员	220
物业管理人员	734
其他管理人员	1,070
合计	3,882
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
博士	7
硕士	252
本科	1,418
大专及以下	2,205
合计	3,882

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、带薪假期等，切实保障员工权益。公司以建设薪酬水平适当、结构合理、管理规范的分配机制为目标，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

根据 2023 年度工作会上提出的“深化实施人才强企战略，健全人才引育机制”的工作精神要求，结合公司战略和业务发展，2023 年南控培训工作继续在关键人才培养与储备方面进一步强化完善，尝试健全内部课程体系建设；同时扎实做好公司日常培训运营管理，全力协同支持人才发展工作，提升培训服务水平：

（1）关键人才培养与储备：持续推进财务经理人培养与储备项目，通过轮岗学习和双导师制个性化辅导培养模式，为业务单位培养和储备复合型财务管理人才；支持制造业干部能力提升，通过标杆企业游学交流的形式，促进制造业管理干部扩展行业视野，提升安全管理技能；组织开展职能序列主题培训，以服务业务为出发点，着重培养各职能序列的关键人才，全面提升培养对象专业技能，针对性补足知识短板，以满足岗位胜任力要求。

（2）日常培训管理：一方面完善学习型组织建设，开展企业读书文化活动，在线上开设“阳光读书吧”专栏，丰富员工精神文化生活；另一方面搭建岗位课程体系，帮助财务共享中心梳理岗位知识、萃取岗位经验，输出知识目录清单，推动业务部门流程标准化建设、提高工作效率；同时进一步优化新员工入职培训体验与骄子定岗评估工作。

（3）培训协同与校企合作：培训协同方面，协助完成“南山讲堂”内部知识分享的组织与运营、承办“南山栋梁”骨干人才培养项目的全流程运营与评估、完成企业在线学习知识管理平台全年度正常运营和系统升级工作。校企合作方面，完成南控与深大首期课题研究合作项目的运营工作，推动项目课题结项和成果产出，统筹项目后期交接管理的工作，维护企业与高校良好合作关系，推动校企产学研合作模式的延续。。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	4,899,394
劳务外包支付的报酬总额（元）	151,022,708.00

十、公司利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

适用 不适用

2023 年 4 月 27 日，公司召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《公司 2022 年度利润分配方案》。经安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）审计，2022 年度母公司实现净利润为 96,421,813.32 元，加上以前年度未分配利润 86,276,462.41 元，2022 年年末可供分配的利润为 173,193,992.38 元。公司以 2022 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 0.37 元（含税），共计派发现金股利 100,187,952.98 元。本次股利分配后剩余未分配利润 73,006,039.4 元（合并报表未分配利润为 5,139,386,127.73 元），滚存至下一年度。至此，公司最近三年（2020 年度、2021 年度、2022 年度）以现金累计分配的利润已超过最近三年公司实现的年均可分配利润的 30%。（以上数据来源经审计重述后 2022 年合并与母公司报表）。

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
公司未进行现金分红的，应当披露具体原因，以及下一步为增强投资者回报水平拟采取的举措：	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

公司报告期内盈利且母公司可供股东分配利润为正但未提出现金红利分配预案

适用 不适用

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

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

十一、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

1、股权激励

2023年4月27日，公司召开第六届董事会第二十四次会议和第六届监事会第十三次会议审议通过《关于公司首次股票期权激励计划第二个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的议案》。因5名激励对象离职需注销股票期权101.5万份，因第二个行权期未达行权条件需注销654万份股票期权，共计注销股票期权755.5万份。本次注销后，公司首次股票期权激励对象总人数由55名调整为50名，公司已授予但未行权的股票期权总数由1,627.5万份调整为872万份。

2023年8月29日，公司召开第七届董事会第二次会议和第七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》。因公司实施完成2022年度权益分派工作，公司首次股票期权激励计划行权价格由3.75元/股调整为3.71元/股；由于公司首次股票期权激励计划中1名激励对象担任公司职工监事，不再具备激励对象资格，其已获授但尚未行权的4万份股票期权将由公司进行注销。本次注销后，公司首次股票期权激励对象总人数由50名调整为49名，公司已授予但未行权的股票期权总数由872万份调整为868万份。

公司董事、高级管理人员获得的股权激励情况

适用 不适用

高级管理人员的考评机制及激励情况

不适用。

2、员工持股计划的实施情况

适用 不适用

3、其他员工激励措施

适用 不适用

十二、报告期内的内部控制制度建设及实施情况

1、内部控制建设及实施情况

公司根据《企业内部控制基本规范》及其配套指引的规定，坚持以风险管理为基础，结合公司管理实际需要，在公司及下属子公司建立了具有适用性的内部控制体系，通过对内部控制体系建设及运行的持续监督及评价工作，不断改进和优化各项业务流程，及时完善内部控制体系，有效防范经营管理风险，促进公司内部控制目标的实现。

公司纳入内部控制评价范围的单位、业务、事项及高风险领域涵盖了公司经营管理的的主要方面，不存在重大遗漏。

2、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

□是 否

十三、公司报告期内对子公司的管理控制情况

公司名称	整合计划	整合进展	整合中遇到的问题	已采取的解决措施	解决进展	后续解决计划
南松产业园管理（深圳）有限公司	根据“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”（下称“专项计划”）收购南松产业园管理（深圳）有限公司 100%股权	已完成，正常经营。	无	无	无	无
南埔产业园管理（深圳）有限公司	根据专项计划收购南埔产业园管理（深圳）有限公司 100%股权	已完成，正常经营。	无	无	无	无
广州宝湾物流有限公司	根据专项计划收购广州宝湾物流有限公司 100%股权	已完成，正常经营。	无	无	无	无
明江（上海）国际物流有限公司	根据专项计划收购明江（上海）国际物流有限公司 100%股权	已完成，正常经营。	无	无	无	无

十四、内部控制评价报告或内部控制审计报告

1、内控评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2024 年 03 月 30 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	98.56%	
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	98.37%	
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，而公司内部控制在运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	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

	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。	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≥合并资产总额 1%；②营业收入潜在错报，错报≥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%≤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%≤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

2、内部控制审计报告

适用 不适用

内部控制审计报告中的审议意见段	
我们认为，深圳市新南山控股（集团）股份有限公司于 2023 年 12 月 31 日按照《企业内部控制基本规范》和相关规定在所有重大方面保持了有效的财务报告内部控制。	
内控审计报告披露情况	披露
内部控制审计报告全文披露日期	2024 年 03 月 30 日
内部控制审计报告全文披露索引	巨潮资讯网（ http://www.cninfo.com.cn ）
内控审计报告意见类型	标准无保留意见
非财务报告是否存在重大缺陷	否

会计师事务所是否出具非标准意见的内部控制审计报告

是 否

会计师事务所出具的内部控制审计报告与董事会的自我评价报告意见是否一致

是 否

十五、上市公司治理专项行动自查问题整改情况

不适用

第五节 环境和社会责任

一、重大环保问题

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

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

公司或子公司名称	处罚原因	违规情形	处罚结果	对上市公司生产经营的影响	公司的整改措施
成都赤湾国际油气基地有限公司	未落实环境影响评价文件提出的污染防治、生态保护等措施。	违反《四川省环境保护条例》。	罚款 5 万元	无重大影响	1、按照处罚要求，对涉及的排污管道进行整改，并缴纳罚金； 2、积极对接环保部门，配合对整改情况进行验收，并于 2024 年 2 月完成环保信用修复，目前已经通过审核。
常熟雅致模块化建筑有限公司	产生含挥发性有机废气的生产，未在密闭空间中作业，未按照规定使用污染防治设施。	违反《中华人民共和国大气污染防治法》。	罚款 6.2 万元	无重大影响	1.按照处罚要求，产生含挥发性有机废气的工段进行整改并缴纳罚金； 2.积极对接常熟市环保局，增加调漆现场集气罩并通过验收，于 2023 年 8 月完成环保信用修复。

参照重点排污单位披露的其他环境信息

无

在报告期内为减少其碳排放所采取的措施及效果

适用 不适用

未披露其他环境信息的原因

公司及重要子公司不属于环境保护部门公布的重点排污单位，亦不存在需要披露的其他环境信息。

二、社会责任情况

1、完善公司治理，进一步提升规范运作水平

公司持续优化法人治理架构，健全公司治理制度规则，坚持做好“关键少数”培训，进一步落实其职责范畴和法律责任，通过公司自我规范、自我提高、自我完善，进一步提升规范运作水平。

报告期内，公司顺利完成董事会和监事会换届选举，不断巩固公司治理根基，持续推进“三会一层”治理机制的规范化；同时，公司及时修订和完善《公司章程》《独立董事工作细则》等文件，将独董新规的相关要求贯彻到公司治理及规范运作之中，持续构建独立董事与公司经营管理层的沟通渠道，组织独立董事深入一线实地调研，充分发挥独立董事在决策、监督和咨询方面的积极作用，推动董事会及董事会各专门委员会高效运作。

2、提高信披水平，不断强化投资者服务能力

公司严格遵守信息披露相关法规和规章制度的规定，保证披露信息的真实、准确、完整，简明清晰、通俗易懂，保证信息披露的及时性和公平性，公司连续三年获深圳证券交易所信息披露考评 A 级评价。公司持续探索从投资者角度出发，

以价值判断与投资决策为导向，传递更多有价值、有意义的信息，不断加强信息披露的有效性，努力构建以投资者需求为导向的信息披露体系。

同时，公司坚持多渠道、多形式、广覆盖、高质量的投资者关系管理，积极向投资者传递公司内在核心价值，致力于实现投资者交流与市场反馈机制的有效闭环，形成市场前瞻思维与公司发展战略的良性互动。未来，公司将持续加强信息披露与投资者关系管理，不断优化与投资者的长效沟通机制，实现产业逻辑与资本逻辑的同频对话。

3、以 ESG 为指引，积极践行可持续发展理念

随着可持续发展理念的不断推广，越来越多的投资者开始关注公司除了财务指标以外的综合表现。公司逐步将可持续发展管理融入公司的战略决策和经营活动中，以企业社会责任观为基础，通过全面衡量自身的经济、环境、社会影响，打造出具有企业特色、面向未来的可持续发展体系，为公司的可持续发展提供方向及指导。

报告期内，宝湾物流通过推广绿色建筑、开展绿色认证、应用太阳能集热系统、打造数智化综合管控平台等 ESG 解决方案，为客户提供一站式解决方案、推动各行业共同实现高质量发展，并基于实践和探索正式发布了《2023 年度 ESG 报告》；同时，全年共取得 6 个园区绿色仓库一级认证和 1 个园区银级 LEED 认证，上海宝山宝湾、苏州太仓宝湾屋顶分布式光伏项目成功实现并网发电，天津滨港宝湾光伏项目已取得电力接入方案批复。

三、巩固拓展脱贫攻坚成果、乡村振兴的情况

不适用。

第六节 重要事项

一、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
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
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免与南山控股同业竞争的承诺	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；（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	2018年07月18日	长期	正常履行中

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
			<p>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>			
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于避免关联方资金占用的承诺	<p>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得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有关法律、法规和规范性文件的规定。</p> <p>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</p>	2018年07月18日	长期	正常履行中

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
			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。			
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
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
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
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于完善土地房产等资产权属证书的承诺	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产权属证书（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（因不可抗力和法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及	2018年07月18日	长期	正常履行中

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
			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。			
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
资产重组时所作承诺	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
资产重组时所作承诺	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
资产重组时所作承诺	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。	2018年07月18日	长期	正常履行中
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
其他对公司中小股东所作承诺	中国南山开发（集团）股份	业绩承诺及补偿安排	公司控股股东中国南山集团承诺：深圳市海城锦实业发展有限公司在2021年、2022年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净	2021年07月15日	2021年-2024	正常履行中

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
	有限公司		利润分别为-5,999万元、-5,223万元，且2021年度至2024年度预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的累计税后净利润仍为70,530万元。如深圳市海城锦实业发展有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51.0204%。	日	年4个会计年度	
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

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
深圳市海城锦实业发展有限公司	2021年01月01日	2024年12月31日	81,752 ¹	-973	不适用	2021年07月15日、2023年8月31日	2021年7月15日巨潮资讯网《关于对外投资暨关联交易的公告》（公告编号：2021-053）、2023年8月31日巨潮资讯网《关于调整控股子公司业绩承诺期的公告》（公告编号：2023-047）

注：1 当期预测业绩为2023-2024年合计预测业绩

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

公司控股股东中国南山集团承诺：深圳市海城锦实业发展有限公司在2021年、2022年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-5,999万元、-5,223万元，且2021年度至2024年度预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的累计税后净利润仍为70,530万元。如深圳市海城锦实业发展有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51.0204%。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

不适用

二、控股股东及其他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他关联方对上市公司的非经营性占用资金。

三、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。

四、董事会对最近一期“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

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、会计估计变更或重大会计差错更正的情况说明

适用 不适用

详见“第十节财务报告 五、40、重要会计政策和会计估计变更”相关章节。

七、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“第十节财务报告 九、合并范围的变更”相关章节。

八、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）	441.3
境内会计师事务所审计服务的连续年限	9
境内会计师事务所注册会计师姓名	钟晔、王士杰
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	钟晔：2年 王士杰：3年

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

公司聘请安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）为公司 2023 年度审计机构，审计费用为 441.3 万元，其中：年报审计费用 411.3 万元，内控审计费用 30 万元。

九、年度报告披露后面临退市情况

适用 不适用

十、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。

十一、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。

十二、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。

十三、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，公司及其控股股东中国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。

十四、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务	融资租赁本息、房屋租赁、仓储服务、清洁和管理费、水电费、共享服务费等	参照市场价格	3,396	3,396	59.15%	3,517	否	现金	3,396	2023年04月29日	巨潮资讯网-《关于预计公司2023年度日常关联交易的公告》（公告编号：2023-019）
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人		管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、托管费等	参照市场价格	781	781	13.60%	837	否	现金	781		
中开财务有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		清洁和管理费、水电费、共享服务等	参照市场价格	35	35	0.61%	68	否	现金	35		
赤晓企业有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		管理费、清洁和管理费、水电费、共享服务费、融资租赁利息、托管费等	参照市场价格	102	102	1.78%	86	是	现金	102		
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		清洁和管理费、水电费、设施使用费、共享服务等	参照市场价格	1,390	1,390	24.21%	1,240	是	现金	1,390		
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	关联自然人任职的企业		清洁和管理费、水电费、共享服务等	参照市场价格	0	0	0.00%	9	否	现金	0		
合肥宝湾国际物流中心有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		物业管理费、共享服务等	参照市场价格	37	37	0.64%	239	否	现金	37		

关联交易方	关联关系	关联交易类型	关联交易内容	关联交易定价原则	关联交易价格	关联交易金额（万元）	占同类交易金额的比例	获批的交易额度（万元）	是否超过获批额度	关联交易结算方式	可获得的同类交易市价	披露日期	披露索引
深圳市赤湾东方物流有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	接受关联人提供的劳务	物流配送费	参照市场价格	1,345	1,345	8.77%	1,236	是	现金	1,345		
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人		办公室租赁、场地租赁、宿舍租赁、水电费、担保费等	参照市场价格	9,926	9,926	64.74%	9,551	是	现金	9,926		
深圳赤晓工程建设有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		工程款（外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板）	参照市场价格	3,670	3,670	23.94%	3,697	否	现金	3,670		
深圳市赤湾商业发展有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业		房租、停车场出租	参照市场价格	390	390	2.54%	495	否	现金	390		
合计				--	--	21,072	--	20,975	--	--	--	--	--
大额销货退回的详细情况				无									
按类别对本期将发生的日常关联交易进行总金额预计的，在报告期内的实际履行情况（如有）				无									
交易价格与市场参考价格差异较大的原因（如适用）				不适用									

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生资产或股权收购、出售的关联交易。

3、共同对外投资的关联交易

适用 不适用

共同投资方	关联关系	被投资企业的名称	被投资企业的主营业务	被投资企业的注册资本	被投资企业的总资产（万元）	被投资企业的净资产（万元）	被投资企业的净利润（万元）
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	中开财务有限公司	金融服务业	100000 万元人民币	1,187,214	126,188	9,641
被投资企业的重大在建项目的进展情况（如有）		无					

4、关联债权债务往来

适用 不适用

是否存在非经营性关联债权债务往来

是 否

应付关联方债务

关联方	关联关系	形成原因	期初余额（万元）	本期新增金额（万元）	本期归还金额（万元）	利率	本期利息（万元）	期末余额（万元）
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东	借款	640,100	528,600	575,600	3.10%-4.20%	20,192.4	593,100
南山开发（香港）有限公司	控股股东控制的企业	借款	14,000	28,700	37,000	3.45%	464.56	5,700
宝新控股有限公司	控股股东控制的企业	借款	9,701.55	30,000	0	2.0%-3.0%	844.23	39,701.55
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	控股股东控制的企业	借款	7,000	0	0	4.35%	291.25	7,000
合肥宝湾国际物流中心有限公司	控股股东控制的企业	借款	1,300	0	0	4.35%	78.37	1,300

5、与存在关联关系的财务公司的往来情况

适用 不适用

存款业务

关联方	关联关系	每日最高存款限额（万元）	存款利率范围	期初余额（万元）	本期发生额		期末余额（万元）
					本期合计存入金额（万元）	本期合计取出金额（万元）	
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	600,000	0.5%-4.125%	170,681.30	12,809,974.87	12,565,584.09	415,072.08

贷款业务

关联方	关联关系	贷款额度 (万元)	贷款利率范围	期初余额 (万元)	本期发生额		期末余额 (万元)
					本期合计贷款金额(万元)	本期合计还款金额(万元)	
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	750,000	2.95%-4.35%	382,185.52	215,600	82,095.52	515,690

授信或其他金融业务

关联方	关联关系	业务类型	总额(万元)	实际发生额(万元)
中开财务有限公司	控股股东控制的企业	授信	750,000	515,690

6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

公司控股的财务公司与关联方之间不存在存款、贷款、授信或其他金融业务。

7、其他重大关联交易

适用 不适用

公司报告期无其他重大关联交易。

十五、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

托管情况说明

详见“第十节财务报告 十四、5、（2）关联受托管理情况”相关章节。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的托管项目。

(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

租赁情况说明

详见“第十节财务报告 七、66、租赁”相关章节。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

公司报告期不存在为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的租赁项目。

2、重大担保

适用 不适用

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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
苏州宏景置业有限公司	2018年09月12日	24,000	2018年12月26日	0	连带责任保证			5年	是	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
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
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	48,737.26	2021年04月15日	48,737.26	连带责任保证			8年	否	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2020年04月30日	20,392.16	2021年04月15日	20,392.16	连带责任保证			6年	否	否
苏州卓煌置业有限公司	2021年07月15日	16,500	2021年09月23日	9,840	连带责任保证			3年	否	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	2021年07月15日	50,000	2022年01月18日	28,000	连带责任保证			6年	否	否
苏州美赛房地产有限公司	2021年07月15日	32,000	2021年09月16日	16,000	连带责任保证			6年	否	否
武汉南山华中投资发	2021年07月15日	120,000	2021年09月09日	120,000	连带责任保证			6年	否	否

展有限公司										
武汉合跃建设发展有限公司	2021年10月30日	115,000	2022年03月21日	63,750	连带责任保证			6年	否	否
无锡三奚置业有限公司	2022年01月06日	5,100	2022年05月18日	5,100	连带责任保证			6年	否	否
无锡三奚置业有限公司	2023年04月27日	40,698								
武汉南山华中投资发展有限公司	2023年04月27日	45,000								
武汉合跃建设发展有限公司	2023年04月27日	60,000								
福建光洋投资发展有限公司	2023年04月27日	76,500								
报告期内审批的对外担保额度合计（A1）			222,198		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）			624,017.42		报告期末实际对外担保余额合计（A4）					401,819.42
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	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	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	0	连带责任保证			4年	是	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	0	连带责任保证			3年	是	否
安徽赤	2020年	15,000	2020年	15,000	连带责任			11年	否	否

湾东方智慧物流港开发有限公司	04月30日		09月30日		保证					
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
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	10,000	2021年06月23日	10,000	连带责任保证			3年	否	否
重庆香云置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年08月17日	80,000	连带责任保证			6年	否	否
宝湾商业保理有限公司	2021年04月09日	5,500	2021年11月10日	5,500	连带责任保证			3年	否	否
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	2021年04月09日	21,000	2021年10月15日	21,000	连带责任保证			8年	否	否
成都赤湾国际油气基地有限公司	2021年04月09日	12,000	2021年12月28日	12,000	连带责任保证			18年	否	否
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	2021年04月09日	5,700	2022年04月28日	5,700	连带责任保证			10年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2022年01月06日	5,000	2022年05月31日	5,000	连带责任保证			3年	否	否
重庆香云置业有限公司	2022年04月28日	28,000	2022年09月16日	28,000	连带责任保证			6年	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2022年04月28日	252.9	2022年09月28日	252.9	一般保证			23个月	否	否
深圳市雅致国际发展有限公司	2022年04月28日	1,135.39	2023年01月06日	1,135.39	一般保证			1年	否	否

西安雅致集成建筑有限公司	2022年04月28日	6,500	2023年06月08日	6,500	连带责任保证			7年	否	否
深圳市海城锦实业发展有限公司	2023年04月27日	204,080	2023年08月14日	204,080				8年	否	否
重庆南昇汽车服务有限公司	2023年04月27日	7,000	2023年08月29日	7,000				13年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（B1）			500,000	报告期内对子公司担保实际发生额合计（B2）						218,715.39
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）			798,188.29	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）						509,268.29
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	担保物（如有）	反担保情况（如有）	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
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	0	连带责任保证			5年	是	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	0	连带责任保证			5年	是	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
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04月27日	100,000	2019年08月14日	100,000	连带责任保证			7年	否	否
长沙麓	2018年	120,000	2019年	120,000	连带责任			6年	否	否

泽房地 产有限 公司	09月12 日		06月19 日		保证					
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
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
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

武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	45,000	2021年01月04日	45,000	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	30,000	2021年01月19日	30,000	连带责任保证			6年	否	否
宁波宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	40,000	2021年02月22日	40,000	连带责任保证			10年	否	否
武汉南控房地产开发有限公司	2020年04月30日	60,000	2021年03月30日	60,000	连带责任保证			6年	否	否
苏州浒茂置业有限公司	2020年04月30日	74,175.75	2021年05月07日	74,175.75	连带责任保证			5年	否	否
漳州宝湾国际物流有限公司	2020年04月30日	30,000	2021年03月03日	30,000	连带责任保证			13年	否	否
成都南横置业有限公司	2020年04月30日	81,000	2021年05月14日	81,000	连带责任保证			6年	否	否
苏州茂越置业有限公司	2021年04月09日	80,000	2021年05月25日	0	连带责任保证			6年	否	否
四川广汉宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	30,000	2021年05月28日	30,000	连带责任保证			18年	否	否
佛山三水宝湾物流有限公司	2021年04月09日	25,000	2021年05月28日	25,000	连带责任保证			11年	否	否
宝湾物流合肥新站有限公司	2021年04月09日	9,500	2021年07月27日	9,500	连带责任保证			11年	否	否
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	46,000	2021年09月01日	46,000	连带责任保证			12年	否	否
天津滨海宝湾国际物流有限	2021年04月09日	22,300	2021年09月22日	22,300	连带责任保证			13年	否	否

公司										
东莞市维兴实业有限公司	2021年04月09日	100,000	2021年09月02日	100,000	连带责任保证			6年	否	否
成都南横置业有限公司	2021年04月09日	50,000	2021年12月16日	50,000	连带责任保证			6年	否	否
南通南展房地产开发有限公司	2021年04月09日	108,000	2022年01月01日	108,000	连带责任保证			6年	否	否
武汉山屹建设发展有限公司	2022年01月06日	25,000	2022年01月25日	25,000	连带责任保证			6年	否	否
东莞市维盛实业投资有限公司	2022年01月06日	25,000	2022年02月11日	25,000	连带责任保证			6年	否	否
武汉山屹建设发展有限公司	2022年01月06日	5,000	2022年05月07日	5,000	连带责任保证			6年	否	否
武汉山峻建设发展有限公司	2022年01月06日	80,000	2022年06月06日	80,000	连带责任保证			6年	否	否
深圳市中晖维宏实业有限公司	2022年01月06日	90,000	2022年06月06日	90,000	连带责任保证			6年	否	否
成都青白江宝湾供应链管理有限责任公司	2022年04月28日	30,000	2022年06月09日	30,000	连带责任保证			18年	否	否
宝湾物流肥东有限公司	2022年04月28日	11,000	2022年06月09日	11,000	连带责任保证			11年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2022年04月28日	50,000	2022年06月08日	50,000	连带责任保证			3年	否	否
江门市宝鹤物流有限公司	2022年04月28日	2,000	2022年06月20日	0	一般保证			9个月	是	否
上海快仓供应链科技	2022年04月28日	35,000	2022年07月07日	35,000	连带责任保证			18年	否	否

有限公司										
佛山南海宝湾物流有限公司	2022年04月28日	105,000	2022年08月24日	105,000	连带责任保证			17年	否	否
四川南兴恒置业有限公司	2022年04月28日	28,000	2022年10月28日	28,000	连带责任保证			6年	否	否
江苏宝湾国际物流有限公司	2022年04月28日	50,000	2022年12月26日	50,000	连带责任保证			17年	否	否
江门市宝鹤物流有限公司	2022年04月28日	46,000	2023年01月04日	46,000	连带责任保证			18年	否	否
重庆西彭宝湾国际物流有限公司	2022年04月28日	20,000	2023年03月15日	20,000	连带责任保证			15年	否	否
深圳市中晖维宏实业有限公司	2022年04月28日	16,000	2023年03月28日	16,000	连带责任保证			28年	否	否
上海南祺实业发展有限公司	2023年04月27日	29,023.66	2023年09月06日	29,023.66	连带责任保证			8年	否	否
中旺精密机械（吴江）有限公司	2023年04月27日	17,000	2023年10月23日	17,000	连带责任保证			13年	否	否
苏州优品授网络科技有限公司	2023年04月27日	21,400	2023年11月07日	21,400	连带责任保证			16年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2023年04月27日	50,000	2023年11月23日	50,000	连带责任保证			6年	否	否
苏州茂越置业有限公司	2023年04月27日	59,000	2023年11月29日	59,000	连带责任保证			8年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）			300,000		报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）					258,423.66
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			2,459,325.75		报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）					2,335,749.41

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)	1,022,198	报告期内担保实际发生额合计 (A2+B2+C2)	477,139.05
报告期末已审批的担保额度合计 (A3+B3+C3)	3,881,531.46	报告期末实际担保余额合计 (A4+B4+C4)	3,246,837.12
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例		316.19%	
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）			2,237,567.12
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）			2,237,567.12
对未到期担保合同，报告期内发生担保责任或有证据表明有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		

采用复合方式担保的具体情况说明

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、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。

十六、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。

十七、公司子公司重大事项

适用 不适用

1、关于控股子公司申请发行中期票据事项

经公司第六届董事会第八次会议及 2020 年度股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 15 亿元的中期票据。2021 年 10 月，宝湾物流收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2021]MTN856 号），同意接受宝湾物流中期票据注册。2022 年 3 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据，发行额度为 5 亿元。2022 年 8 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据，发行额度为 5 亿元。2023 年 3 月，宝湾物流成功发行了宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据，发行额度为 5 亿元。具体内容详见 2021 年 4 月 23 日、2021 年 5 月 15 日、2021 年 10 月 22 日、2022 年 3 月 14 日、2022 年 8 月 17 日及 2023 年 3 月 16 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。经公司第六届董事会第二十一次会议及 2022 年第四次临时股东大会审议通过，公司同意控股子公司宝湾物流向中国银行间市场交易商协会申请注册发行总额不超过人民币 20 亿元的中期票据。2023 年 6 月，宝湾物流收到中国银行间市场交易商协会下发的《接受注册通知书》（中市协注[2023]MTN594 号、中市协注[2023]MTN595 号），同意接受宝湾物流中期票据注册。具体内容详见 2022 年 11 月 30 日、2022 年 12 月 16 日及 2023 年 6 月 28 日公司在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

2、关于全资子公司申请发行公司债券的事项

为进一步拓宽融资渠道，降低融资成本，优化融资结构，经公司第六届董事会第十九次会议及 2022 年第三次临时股东大会审议通过，公司同意全资子公司南山地产面向专业投资者公开发行总额不超过人民币 20 亿元的公司债券。2023 年 4 月，南山地产收到中国证监会下发的批复文件（证监许可[2023]687 号），同意南山地产向专业投资者公开发行面额不超过 20 亿元公司债券的注册申请，具体内容详见公司于 2022 年 10 月 11 日、2022 年 10 月 27 日及 2023 年 4 月 8 日在《证券时报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

3、关于调整控股子公司业绩承诺的事项

公司第七届董事会第二次会议、第七届监事会第二次会议及 2023 年第一次临时股东大会审议通过《关于调整控股子公司业绩承诺的议案》。由于特殊时期政府部门间协调方面的原因，赤湾地铁站城市综合体项目工程进度受到影响，无法按原计划在 2023 年度完成竣工验收及交付。经公司与中国南山集团协商，对深圳市海城锦实业发展有限公司（赤湾地铁站城市综合体项目）业绩承诺内容进行调整：中国南山集团承诺：深圳市海城锦实业发展有限公司在 2021 年、2022 年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-5,999 万元、-5,223 万元，且 2021 年度至 2024 年度预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的累计税后净利润仍为 70,530 万元。如深圳市海城锦实业发展有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51.0204%。

具体内容详见公司约 2023 年 8 月 31 日、2023 年 9 月 28 日在《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

4、关于行使“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”优先收购权事项

为拓宽公司仓储物流业务核心资产规模，公司同意控股子公司宝湾物流以 19.66 亿元对“华泰佳越-宝湾物流一期资产支持专项计划”行使优先收购权，行权标的为专项计划下属南松产业园管理（深圳）有限公司 100%股权、南埔产业园管理（深圳）有限公司 100%股权，以及宝湾物流仓储资产私募股权投资基金对明江（上海）国际物流有限公司、广州宝湾物流有限公司的债权。具体内容详见公司约 2023 年 11 月 15 日在《证券时报》《上海证券报》和巨潮资讯网上披露的相关公告。

第七节 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	1,369,653,224	50.58%				-194,750	-194,750	1,369,458,474	50.58%
1、国有法人持股	1,369,235,649	50.57%				0	0	1,369,235,649	50.57%
2、其他内资持股	417,575	0.01%				-194,750	-194,750	222,825	0.01%
其中：境内自然人持股	417,575	0.01%				-194,750	-194,750	222,825	0.01%
二、无限售条件股份	1,338,129,289	49.42%				194,750	194,750	1,338,324,039	49.42%
人民币普通股	1,338,129,289	49.42%				194,750	194,750	1,338,324,039	49.42%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%				0	0	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所持限售股份减少主要是由于离任董监高股份解除限售所致。

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
田俊彦	90,000		90,000		高管离任股份锁定	2023年12月22日
陈雷	80,000		80,000		高管离任股份锁定	2023年12月22日
胡永涛	24,750		24,750		高管离任股份锁定	2023年12月22日
合计	194,750	0	194,750	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	52,046	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	50,792	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（不含通过转融通出借股份）								
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、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	57.99%	1,570,139,538	0	1,369,235,649	200,903,889	不适用	0
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	0	0	282,880,000	不适用	0
香港中央结算有限公司	境外法人	0.53%	14,315,197	-26,821,192	0	14,315,197	不适用	0
平安银行股份有限公司－招商核心竞争力混合型证券投资基金	其他	0.49%	13,372,400	13,372,400	0	13,372,400	不适用	0
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.31%	8,403,200	2,636,500	0	8,403,200	不适用	0
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	0	0	6,618,715	不适用	0
中信银行股份有限公司－招商社会责任混合型证券投资基金	其他	0.22%	5,902,400	5,902,400	0	5,902,400	不适用	0
林贞标	境内自然人	0.21%	5,639,208	2,139,100	0	5,639,208	不适用	0
缪翠	境内自然人	0.19%	5,175,500	133,900	0	5,175,500	不适用	0
陈洁	境内自然人	0.15%	4,085,400	4,085,400	0	4,085,400	不适用	0
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。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	不适用							

明			
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 10）	无		
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
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,903,889	人民币普通股	200,903,889
香港中央结算有限公司	14,315,197	人民币普通股	14,315,197
平安银行股份有限公司－招商核心竞争力混合型证券投资基金	13,372,400	人民币普通股	13,372,400
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	8,403,200	人民币普通股	8,403,200
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715
中信银行股份有限公司－招商社会责任混合型证券投资基金	5,902,400	人民币普通股	5,902,400
林贞标	5,639,208	人民币普通股	5,639,208
缪翠	5,175,500	人民币普通股	5,175,500
陈洁	4,085,400	人民币普通股	4,085,400
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。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；股东缪翠通过信用账户持有公司 3,000,000 股股份。		

前十名股东参与转融通业务出借股份情况

适用 不适用

前十名股东较上期发生变化

适用 不适用

单位：股

前十名股东较上期末发生变化情况					
股东名称（全称）	本报告期新增/ 退出	期末转融通出借股份且尚未 归还数量		期末股东普通账户、信用账 户持股及转融通出借股份且 尚未归还的股份数量	
		数量合计	占总股本的 比例	数量合计	占总股本的 比例
平安银行股份有限公司－招商核心竞 争力混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	13,372,400	0.49%
中信银行股份有限公司－招商社会责 任混合型证券投资基金	新增	0	0.00%	5,902,400	0.22%
林贞标	新增	0	0.00%	5,639,208	0.21%
陈洁	新增	0	0.00%	4,085,400	0.15%
中信证券股份有限公司	退出	0	0.00%	1,048,269	0.04%
华泰证券股份有限公司	退出	0	0.00%	1,106,692	0.04%
众安在线财产保险股份有限公司－自 有资金	退出	0	0.00%	0	0.00%
国泰君安证券股份有限公司	退出	0	0.00%	924,061	0.03%

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	杨国林	1982 年 09 月 28 日	91440300618832976D	土地开发，发展港口 运输，相应发展工 业、商业和旅游业； 运输设备租赁服务； 供应链管理服务；仓 储服务。
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	杨国林	1982 年 09 月 28 日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业和旅游业；运输设备租赁服务；供应链管理服务等；仓储服务。
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、公司控股股东或第一大股东及其一致行动人累计质押股份数量占其所持公司股份数量比例达到 80%

适用 不适用

5、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。

6、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

四、股份回购在报告期的具体实施情况

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价交易方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

第八节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第九节 债券相关情况

适用 不适用

一、企业债券

适用 不适用

报告期公司不存在企业债券。

二、公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在公司债券。

三、非金融企业债务融资工具

适用 不适用

1、非金融企业债务融资工具基本信息

单位：万元

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	起息日	到期日	债券余额	利率	还本付息方式	交易场所
宝湾物流控股有限公司 2023 年 度第一期 中期票据	23 宝湾 物流 MTN001	10238045 7.IB	2023 年 03 月 08 日	2023 年 03 月 10 日	2026 年 03 月 10 日	50,000	3.63%	每 12 个 月付息一 次，到期 还本	银行间市 场
宝湾物流控股有限公司 2022 年 度第二期 中期票据	22 宝湾 物流 MTN002	10228176 5.IB	2022 年 08 月 10 日	2022 年 08 月 12 日	2025 年 08 月 12 日	50,000	3.02%	每 12 个 月付息一 次，到期 还本	银行间市 场
宝湾物流控股有限公司 2022 年 度第一期 中期票据	22 宝湾 物流 MTN001	10228049 6.IB	2022 年 03 月 09 日	2022 年 03 月 11 日	2025 年 03 月 11 日	50,000	3.40%	每 12 个 月付息一 次，到期 还本	银行间市 场
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	10210021 0.IB	2021 年 01 月 27 日	2021 年 01 月 29 日	2024 年 01 月 29 日	50,000	4.13%	每 12 个 月付息一 次，到期 还本	银行间市 场

逾期未偿还债券

适用 不适用

2、发行人或投资者选择权条款、投资者保护条款的触发和执行情况

适用 不适用

3、中介机构的情况

债券项目名称	中介机构名称	办公地址	签字会计师姓名	中介机构联系人	联系电话
宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727
宝湾物流控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	存续期管理机构：招商银行股份有限公司	深圳市深南大道 7088 号招商银行大厦	无	陈妮娜、甘亚雯	0755-88023593
宝湾物流控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	评级机构：联合资信评估股份有限公司	北京市朝阳区建国门外大街 2 号 PICC 大厦 17 层 (100022)	无	高维蔚	010-85679696-8727

报告期内上述机构是否发生变化

是 否

4、募集资金使用情况

单位：万元

债券项目名称	募集资金总金额	已使用金额	未使用金额	募集资金专项账户运作情况（如有）	募集资金违规使用的整改情况（如有）	是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致
宝湾物流控股有限公司 2023 年度第一期中期票据	50,000	50,000	0	正常	无	是
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第二期中期票据	50,000	50,000	0	正常	无	是
宝湾物流控股有限公司 2022 年度第一期中期票据	50,000	50,000	0	正常	无	是
宝湾物流控股有限公司 2021 年度第一期中期票据	50,000	50,000	0	正常	无	是

募集资金用于建设项目

适用 不适用

公司报告期内变更上述债券募集资金用途

适用 不适用

5、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

6、担保情况、偿债计划及其他偿债保障措施在报告期内的执行情况和变化情况及对债券投资者权益的影响

适用 不适用

四、可转换公司债券

适用 不适用

报告期公司不存在可转换公司债券。

五、报告期内合并报表范围亏损超过上年末净资产 10%

适用 不适用

六、报告期末除债券外的有息债务逾期情况

适用 不适用

七、报告期内是否有违反规章制度的情况

是 否

八、截至报告期末公司近两年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	本报告期末	上年末	本报告期末比上年末增减
流动比率	1.1522	1.2219	-5.70%
资产负债率	75.65%	73.71%	1.94%
速动比率	0.4568	0.4312	5.94%
	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
扣除非经常性损益后净利润	7,549.56	57,733.26	-86.92%
EBITDA 全部债务比	8.26%	10.96%	-2.70%
利息保障倍数	1.06	1.22	-13.11%
现金利息保障倍数	4.51	-1.29	449.61%
EBITDA 利息保障倍数	1.80	1.81	-0.55%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

第十节 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	2024 年 03 月 29 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（2024）审字第 70012765_G02 号
注册会计师姓名	钟晔、王士杰

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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司资产负债表，2023 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 2023 年 12 月 31 日的合并及公司财务状况以及 2023 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	
<p>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，主要考虑的要素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 2023 年度计提土地增值税人民币 351,924,991.82 元，占税前利润总额的 51.04%。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。</p> <p>参阅第十节财务报告附注五、39.其他重要的会计政策和会计估计，附注七、31.应交税费和 48.税金及附加。</p>	<p>我们在审计过程中对土地增值税的计提执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 评价管理层与计量预计的土地增值税相关的关键内部控制的设计和运行有效性； 2) 利用本所内部税务专家的工作，评价南山控股于 2023 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，评估南山控股在计算中所使用的假设和判断的合理性； 3) 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； 4) 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；

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
	5) 对于本年清算项目, 我们将税务机关审定的土地增值税清算金额与管理层以前年度已计提金额进行比较, 复核管理层的会计处理; 6) 复核财务报表中关于土地增值税相关信息披露的充分性和完整性。

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>2023 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 22,575,809,484.47 元, 占该集团流动资产的比例为 59.29%, 相应的存货跌价准备为人民币 622,971,970.05 元。房地产业务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。鉴于房地产业务存货的账面金额重大, 以及确定可变现净值时所需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>参阅第十节财务报告附注五、39.其他重要的会计政策和会计估计, 附注七、9.存货和 57.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) 评价管理层与编制和监督管理预算及预测各房地产业务存货项目的建造和其他成本相关的关键内部控制的设计和运行有效性;</p> <p>2) 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>3) 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>4) 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>5) 将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> <p>6) 重新计算房地产业务存货的可变现净值, 并与管理层数据进行比较。</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。

(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：钟 晔
（项目合伙人）

中国注册会计师：王士杰

中国 北京

2024 年 3 月 29 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

2023 年 12 月 31 日

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	8,235,415,232.01	5,995,881,352.42
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	14,570,739.73
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据	5,488,205.69	1,786,785.51
应收账款	776,436,101.21	869,621,033.33
应收款项融资	24,388,741.43	10,670,096.07
预付款项	182,150,721.54	263,679,654.62
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	3,591,713,818.69	3,884,209,414.51
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	87,651,664.06	87,651,664.06
买入返售金融资产	0.00	0.00
存货	22,799,454,715.82	24,139,743,576.33
合同资产	123,720,826.24	140,162,023.26
持有待售资产	0.00	0.00
一年内到期的非流动资产	16,015,412.95	15,114,855.04
其他流动资产	2,325,168,515.19	2,375,036,419.19
流动资产合计	38,079,952,290.77	37,710,475,950.01
非流动资产：		
发放贷款和垫款	0.00	0.00
债权投资	0.00	0.00
其他债权投资	0.00	0.00
长期应收款	12,813,160.34	8,298,899.91
长期股权投资	4,525,377,967.36	4,802,249,634.55
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	11,912,926,662.97	9,276,027,699.70
固定资产	5,621,137,497.16	4,954,628,448.81
在建工程	4,725,825,716.88	4,679,465,058.07

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	179,749,530.27	217,403,667.64
无形资产	6,410,929,840.43	6,498,492,098.08
开发支出	0.00	0.00
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	49,909,571.56	62,590,546.55
递延所得税资产	290,476,438.80	269,990,768.77
其他非流动资产	987,868,599.46	850,978,915.80
非流动资产合计	34,728,148,103.78	31,631,258,856.43
资产总计	72,808,100,394.55	69,341,734,806.44
流动负债：		
短期借款	330,279,680.57	1,684,804,052.35
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	43,545,204.88	70,476,564.44
应付账款	5,085,536,080.68	4,063,743,800.67
预收款项	43,160,512.66	28,230,691.87
合同负债	8,299,489,578.54	7,229,774,445.31
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
应付职工薪酬	134,356,792.18	201,287,899.42
应交税费	600,208,181.75	375,807,891.63
其他应付款	5,024,566,205.00	6,308,796,638.65
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	0.00	12,704,349.55
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	8,589,365,776.22	5,754,706,311.86
其他流动负债	4,900,625,010.94	5,143,500,277.70
流动负债合计	33,051,133,023.42	30,861,128,573.90
非流动负债：		
保险合同准备金	0.00	0.00
长期借款	18,306,265,251.51	15,618,690,748.77
应付债券	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00
其中：优先股	0.00	0.00

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
永续债	0.00	0.00
租赁负债	147,224,531.13	177,012,722.68
长期应付款	0.00	3,162,963.90
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	0.00	2,850,000.00
递延收益	363,209,389.20	385,438,981.35
递延所得税负债	113,574,883.17	422,439,364.47
其他非流动负债	1,600,324,087.48	2,144,430,868.49
非流动负债合计	22,030,598,142.49	20,254,025,649.66
负债合计	55,081,731,165.91	51,115,154,223.56
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	1,936,070,417.58	1,945,592,727.92
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	-11,618,940.46	-13,756,205.67
专项储备	6,477,624.49	3,740,745.65
盈余公积	343,528,008.22	343,528,008.22
一般风险准备	0.00	0.00
未分配利润	5,286,408,827.34	5,239,574,080.71
归属于母公司所有者权益合计	10,268,648,450.17	10,226,461,869.83
少数股东权益	7,457,720,778.47	8,000,118,713.05
所有者权益合计	17,726,369,228.64	18,226,580,582.88
负债和所有者权益总计	72,808,100,394.55	69,341,734,806.44

法定代表人：杨国林

主管会计工作负责人：兰健锋

会计机构负责人：胡永涛

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	138,963,263.56	321,370,812.08
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	0.00
应收账款	8,180,980.66	14,311,077.78
应收款项融资	394,352.99	0.00
预付款项	502,874.56	1,154,907.28
其他应收款	7,708,705,213.64	7,431,463,727.19
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	433,597,776.17	535,606,282.50
存货	30,000,335.70	30,000,335.70
合同资产	0.00	0.00
持有待售资产	0.00	0.00

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
一年内到期的非流动资产	0.00	0.00
其他流动资产	2,723,163.91	2,472,222.36
流动资产合计	7,889,470,185.02	7,800,773,082.39
非流动资产：		
债权投资	0.00	0.00
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	12,166,877,942.93	12,061,479,891.30
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	11,983,438.73	12,645,307.64
固定资产	12,367,004.41	12,656,187.11
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	130,360,807.13	143,908,127.88
无形资产	101,305,248.22	92,602,045.07
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	781,262.35	1,817,957.10
递延所得税资产	2,916,761.52	2,139,793.57
其他非流动资产	6,001,694.62	21,537,925.69
非流动资产合计	12,432,594,159.91	12,348,787,235.36
资产总计	20,322,064,344.93	20,149,560,317.75
流动负债：		
短期借款	0.00	750,882,291.66
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	128,629.69	496,926.52
预收款项	0.00	0.00
合同负债	3,086.41	0.00
应付职工薪酬	21,144,938.31	31,941,044.83
应交税费	2,727,085.51	1,201,297.46
其他应付款	2,701,707,092.79	3,975,740,070.04
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
一年内到期的非流动负债	3,455,075,335.98	1,818,195,754.42
其他流动负债	1,636,876,015.24	2,315,933,723.47
流动负债合计	7,817,662,183.93	8,894,391,108.40

项目	2023 年 12 月 31 日	2023 年 1 月 1 日
非流动负债：		
长期借款	5,996,737,500.00	3,818,129,166.75
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	124,147,537.46	135,448,633.44
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	350,826.18	363,816.90
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	562,012,961.39	1,107,924,857.10
非流动负债合计	6,683,248,825.03	5,061,866,474.19
负债合计	14,500,911,008.96	13,956,257,582.59
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	3,086,133,468.68	3,095,621,778.03
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	1,971.76	0.00
专项储备	0.00	0.00
盈余公积	216,704,451.75	216,704,451.75
未分配利润	-189,469,069.22	173,193,992.38
所有者权益合计	5,821,153,335.97	6,193,302,735.16
负债和所有者权益总计	20,322,064,344.93	20,149,560,317.75

3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业总收入	12,057,389,219.78	12,150,412,791.52
其中：营业收入	12,057,389,219.78	12,150,412,791.52
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	11,649,862,511.17	11,866,620,241.23
其中：营业成本	9,324,742,643.49	9,807,759,469.86
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

项目	2023 年度	2022 年度
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	594,840,315.24	173,346,994.58
销售费用	315,717,551.92	327,278,590.90
管理费用	721,996,281.09	941,752,261.76
研发费用	43,130,712.15	60,293,726.52
财务费用	649,435,007.28	556,189,197.61
其中：利息费用	716,499,905.20	661,747,603.61
利息收入	94,821,841.70	119,939,352.82
加：其他收益	55,864,189.02	61,877,407.83
投资收益（损失以“-”号填列）	771,839,902.30	939,652,382.21
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	715,346,492.83	788,970,261.46
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）	69,176.94	210,000.00
信用减值损失（损失以“-”号填列）	-50,396,290.53	-43,480,626.76
资产减值损失（损失以“-”号填列）	-542,619,365.36	-131,991,147.81
资产处置收益（损失以“-”号填列）	1,083,913.12	850,329.93
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	643,368,234.10	1,110,910,895.69
加：营业外收入	52,456,249.72	68,477,154.41
减：营业外支出	6,310,865.25	22,625,029.44
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	689,513,618.57	1,156,763,020.66
减：所得税费用	99,918,577.46	374,933,280.66
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	589,595,041.11	781,829,740.00
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	589,595,041.11	781,829,740.00
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	147,022,699.61	680,827,743.84
2.少数股东损益	442,572,341.50	101,001,996.16
六、其他综合收益的税后净额	2,137,265.21	-14,484,672.87
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	2,137,265.21	-14,484,672.87
（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	2,137,265.21	-14,484,672.87

项目	2023 年度	2022 年度
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	2,065,470.34	-14,478,219.62
7.其他	71,794.87	-6,453.25
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	591,732,306.32	767,345,067.13
归属于母公司所有者的综合收益总额	149,159,964.82	666,343,070.97
归属于少数股东的综合收益总额	442,572,341.50	101,001,996.16
八、每股收益		
（一）基本每股收益	0.05	0.25
（二）稀释每股收益	0.05	0.25

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：0.00 元，上期被合并方实现的净利润为：0.00 元。

法定代表人：杨国林

主管会计工作负责人：兰健锋

会计机构负责人：胡永涛

4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年度	2022 年度
一、营业收入	66,838,646.00	53,797,443.64
减：营业成本	28,083,396.42	28,102,501.04
税金及附加	1,717,780.68	1,093,306.51
销售费用	48,282.53	48,282.53
管理费用	80,979,543.11	103,025,985.70
研发费用	0.00	0.00
财务费用	291,124,749.38	201,275,008.01
其中：利息费用	502,157,846.68	420,140,897.56
利息收入	220,129,686.59	233,446,636.93
加：其他收益	108,840.41	3,458,284.38
投资收益（损失以“-”号填列）	71,529,817.53	376,491,022.82
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	38,563,365.81	40,884,740.31
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）	1,364,828.16	861,634.75
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	-6,000,000.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-71,029.26	401.76
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-262,182,649.28	95,063,703.56
加：营业外收入	10,894.13	0.34
减：营业外支出	1,080,321.42	20,870.41
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-263,252,076.57	95,042,833.49

项目	2023 年度	2022 年度
减：所得税费用	-776,967.95	-1,378,979.83
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-262,475,108.62	96,421,813.32
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-262,475,108.62	96,421,813.32
（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	1,971.76	0.00
（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	1,971.76	0.00
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	1,971.76	0.00
六、综合收益总额	-262,473,136.86	96,421,813.32
七、每股收益		
（一）基本每股收益	0	0
（二）稀释每股收益	0	0

5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	15,043,605,383.18	10,295,519,509.37
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
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	441,938,673.97	658,166,729.97
收到其他与经营活动有关的现金	966,679,419.26	1,534,706,152.16
经营活动现金流入小计	16,452,223,476.41	12,488,392,391.50
购买商品、接受劳务支付的现金	6,779,131,740.79	10,627,995,771.12
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

项目	2023 年度	2022 年度
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	987,455,630.59	1,025,153,143.00
支付的各项税费	1,565,016,363.07	1,769,395,680.81
支付其他与经营活动有关的现金	1,419,321,487.71	1,322,733,382.41
经营活动现金流出小计	10,750,925,222.16	14,745,277,977.34
经营活动产生的现金流量净额	5,701,298,254.25	-2,256,885,585.84
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	430,033,041.14	1,167,004,907.66
取得投资收益收到的现金	38,895,697.81	168,040,493.45
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	4,814,810.92	1,059,024.86
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	28,242,345.54	83,476,992.33
收到其他与投资活动有关的现金	461,307,583.55	2,147,220,051.90
投资活动现金流入小计	963,293,478.96	3,566,801,470.20
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,424,333,339.22	3,870,237,970.99
投资支付的现金	114,000,000.00	1,383,534,812.75
质押贷款净增加额	0.00	0.00
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	0.00	
支付其他与投资活动有关的现金	136,085,598.35	833,068,699.24
投资活动现金流出小计	4,674,418,937.57	6,086,841,482.98
投资活动产生的现金流量净额	-3,711,125,458.61	-2,520,040,012.78
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	467,266.52	5,323,637.60
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	467,266.52	5,323,637.60
取得借款收到的现金	23,386,427,981.06	16,479,113,378.71
收到其他与筹资活动有关的现金	719,568,149.83	951,524,768.42
筹资活动现金流入小计	24,106,463,397.41	17,435,961,784.73
偿还债务支付的现金	21,074,757,399.60	14,358,198,891.03
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	1,712,897,420.01	1,571,103,103.80
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	257,190,096.68	128,409,541.21
支付其他与筹资活动有关的现金	1,354,764,231.54	773,587,392.84
筹资活动现金流出小计	24,142,419,051.15	16,702,889,387.67
筹资活动产生的现金流量净额	-35,955,653.74	733,072,397.06
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-1,737,055.45	19,944,421.58
五、现金及现金等价物净增加额	1,952,480,086.45	-4,023,908,779.98
加：期初现金及现金等价物余额	5,859,147,261.03	9,883,056,041.01
六、期末现金及现金等价物余额	7,811,627,347.48	5,859,147,261.03

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年度	2022 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	76,970,381.25	53,976,386.79
收到的税费返还	0.00	285,063.58
收到其他与经营活动有关的现金	29,625,443.03	23,606,270.05

项目	2023 年度	2022 年度
经营活动现金流入小计	106,595,824.28	77,867,720.42
购买商品、接受劳务支付的现金	24,676,850.96	25,443,547.63
支付给职工以及为职工支付的现金	62,960,157.28	69,340,539.23
支付的各项税费	6,128,088.97	14,459,555.41
支付其他与经营活动有关的现金	33,466,982.05	27,560,467.15
经营活动现金流出小计	127,232,079.26	136,804,109.42
经营活动产生的现金流量净额	-20,636,254.98	-58,936,389.00
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	113,212,316.20	174,547,123.81
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	13,298.85	605.28
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	3,049,087,214.16	833,174,053.91
投资活动现金流入小计	3,162,312,829.21	1,007,721,783.00
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	9,656,510.99	19,063,578.04
投资支付的现金	72,000,000.00	10,000,000.00
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	3,256,863,648.32	4,479,302,000.00
投资活动现金流出小计	3,338,520,159.31	4,508,365,578.04
投资活动产生的现金流量净额	-176,207,330.10	-3,500,643,795.04
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	4,440,365,033.54	2,981,168,918.03
收到其他与筹资活动有关的现金	0.00	500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,440,365,033.54	3,481,168,918.03
偿还债务支付的现金	3,829,572,402.53	2,266,677,525.00
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	595,939,696.45	438,260,557.38
支付其他与筹资活动有关的现金	416,898.00	1,012,083.11
筹资活动现金流出小计	4,425,928,996.98	2,705,950,165.49
筹资活动产生的现金流量净额	14,436,036.56	775,218,752.54
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	0.00
五、现金及现金等价物净增加额	-182,407,548.52	-2,784,361,431.50
加：期初现金及现金等价物余额	321,370,812.08	3,105,732,243.58
六、期末现金及现金等价物余额	138,963,263.56	321,370,812.08

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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	1,945,592,727.92	0.00	-13,756,205.67	3,740,745.65	343,528,008.22	0.00	5,238,460,653.52	0.00	10,225,348,442.64	8,000,162,194.96	18,225,510,637.60
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	1,113,427.19	0.00	1,113,427.19	-43,481.91	1,069,945.28
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
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	1,945,592,727.92	0.00	-13,756,205.67	3,740,745.65	343,528,008.22	0.00	5,239,574,080.71	0.00	10,226,461,869.83	8,000,118,713.05	18,226,580,582.88
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,522,310.34	0.00	2,137,265.21	2,736,878.84	0.00	0.00	46,834,746.63	0.00	42,186,580.34	-542,397,934.58	-500,211,354.24
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,137,265.21	0.00	0.00	0.00	147,022,699.61	0.00	149,159,964.82	442,572,341.50	591,732,306.32
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,522,310.34	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,522,310.34	-740,999,098.20	-750,521,408.54
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	-740,377,768.50	-740,377,768.50
2. 其他权益	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

工具持有者投入资本																
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,890,983.28	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,890,983.28	-621,329.70	-9,512,312.98	
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-631,327.06	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-631,327.06		-631,327.06	
（三）利润分配	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-100,187,952.98	0.00	-100,187,952.98	-244,485,747.13	-344,673,700.11	
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	0.00	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	-100,187,952.98	0.00	-100,187,952.98	-244,485,747.13	-344,673,700.11	
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	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	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	0.00	2,736,878.84	0.00	0.00	0.00	0.00	2,736,878.84	514,569.25	3,251,448.09
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,885.71	0.00	0.00	0.00	0.00	14,111,885.71	10,465,347.53	24,577,233.24
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,375,006.87	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,375,006.87	-9,950,778.28	-21,325,785.15
（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	0.00
四、本期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,936,070,417.58	0.00	-11,618,940.46	6,477,624.49	343,528,008.22	0.00	5,286,408,827.34	0.00	10,268,648,450.17	7,457,720,778.47	17,726,369,228.64

上期金额

单位：元

项目	2022 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	1,949,417,765.66	0.00	728,467.20	3,982,062.09	334,023,724.87	0.00	4,567,498,535.20	0.00	9,563,433,068.02	8,032,728,387.02	17,596,161,455.04
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	752,085.02	0.00	752,085.02	-27,612.32	724,472.70
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
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	1,949,417,765.66	0.00	728,467.20	3,982,062.09	334,023,724.87	0.00	4,568,250,620.22	0.00	9,564,185,153.04	8,032,700,774.70	17,596,885,927.74
三、本期增减变动金额（减少以“-”	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	0.00	-14,484,672.87	-241,316.44	9,504,283.35	0.00	671,323,460.49	0.00	662,276,716.79	-32,582,061.65	629,694,655.14

号填列)															
(一) 综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-14,484,672.87	0.00	0.00	0.00	680,827,743.84	0.00	666,343,070.97	101,001,996.16	767,345,067.13
(二) 所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	5,006,768.43	1,181,730.69
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	5,324,960.00	5,324,960.00
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	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	-3,825,037.74	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-3,825,037.74	-318,191.57	-4,143,229.31
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	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	9,504,283.35	0.00	-9,504,283.35	0.00	0.00	-138,148,191.62	-138,148,191.62
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	9,504,283.35	0.00	-9,504,283.35	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	-138,148,191.62	-138,148,191.62
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	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	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	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

(或股本)															
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	0.00	-241,316.44	0.00	0.00	0.00	0.00	-241,316.44	-442,634.62	-683,951.06
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,149,500.88	0.00	0.00	0.00	0.00	1,149,500.88	0.00	1,149,500.88
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,390,817.32	0.00	0.00	0.00	0.00	-1,390,817.32	-442,634.62	-1,833,451.94
(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	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	1,945,592,727.92	0.00	-13,756,205.67	3,740,745.65	343,528,008.22	0.00	5,239,574,080.71	0.00	10,226,461,869.83	8,000,118,713.05	18,226,580,582.88

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 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	3,095,621,778.03	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	171,054,198.81	0.00	6,191,162,941.59
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	2,139,793.57	0.00	2,139,793.57
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	3,095,621,778.03	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	173,193,992.38	0.00	6,193,302,735.16
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,488,309.35	0.00	1,971.76	0.00	0.00	-362,663,061.60	0.00	-372,149,399.19
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,971.76	0.00	0.00	-262,475,108.62	0.00	-262,473,136.86
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,488,309.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,488,309.35
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	-9,488,309.35	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-9,488,309.35
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	0.00	-100,187,952.98	0.00	-100,187,952.98
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	0.00	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	-100,187,952.98	0.00	-100,187,952.98

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	3,086,133,468.68	0.00	1,971.76	0.00	216,704,451.75	-189,469,069.22	0.00	5,821,153,335.97

上期金额

单位：元

项目	2022 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	3,099,748,542.79	0.00	0.00	0.00	207,200,168.40	85,515,648.67	0.00	6,100,246,872.86
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	760,813.74	0.00	760,813.74
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	3,099,748,542.79	0.00	0.00	0.00	207,200,168.40	86,276,462.41	0.00	6,101,007,686.60
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76	0.00	0.00	0.00	9,504,283.35	86,917,529.97	0.00	92,295,048.56
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	96,421,813.32	0.00	96,421,813.32
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76
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	-4,126,764.76	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-4,126,764.76
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	9,504,283.35	-9,504,283.35	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	9,504,283.35	-9,504,283.35	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
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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

股本)												
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	3,095,621,778.03	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	173,193,992.38	0.00	6,193,302,735.16

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”）是一家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：房地产开发业务，物业租赁，物业管理；仓库服务及物业租赁业务；海洋工程用、陆地工业和民用工程用钢结构制品生产销售；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产销售、租赁及相关服务；与船舶舱室配套产品的生产销售；以受让应收账款的方式提供贸易融资；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、代理海上石油后勤服务。

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 2024 年 3 月 29 日决议批准报出。

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。此外，本财务报表还按照《公开发行证券的公司信息披露编报规则第 15 号——财务报告的一般规定》披露有关财务信息。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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：

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备、存货跌价准备、固定资产折旧、无形资产摊销、收入确认和计量等。

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 2023 年 12 月 31 日的财务状况以及 2023 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 2023 年 1 月 1 日起至 2023 年 12 月 31 日止 12 个月期间（以下统称“2023 年度”）。

3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

4、记账本位币

本公司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、重要性标准确定方法和选择依据

适用 不适用

项目	重要性标准
重要的应收款项坏账准备收回或转回金额	单项收回或转回金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上且金额大于 200 万元
重要的应收款项实际核销	单项核销金额占各类应收款项坏账准备总额的 10%以上
重要的合同负债	单项账龄超过 1 年的合同负债占合同负债总额的 0.2%以上
重要的房地产销售合同预收房款	单项预收房款占合同负债总额的 0.2%以上
重要的预收款项	单项账龄超过 1 年的且金额大于 1000 万
重要的应付账款、其他应付款	单项账龄超过 1 年的应付账款/其他应付款占应付账款/其他应付款总额的 1%以上
重要的预付款项	单项账龄超过 1 年预付账款占预付款项总额的 10%以上
重要的应收股利	单项账龄超过 1 年应收股利占应收股利总额的 10%以上
重要的开发产品	单项项目对应的开发产品原值金额占存货原值总额的 1%以上
重要的开发成本	单项项目对应的开发成本原值金额占存货原值总额的 1%以上
重要的债权投资	单项债权投资占债权投资的 10%以上
重要的在建工程	单项工程金额占在建工程总额 1%以上
重要的少数股东权益子公司	单个子公司少数股东权益占集团净资产的 5%以上
重要投资活动	单项投资活动占收到或支付投资活动相关的现金流入或流出总额的 10%以上
重要的合营企业或联营企业	对单个被投资单位的长期股权投资账面价值占集团净资产的 3%以上，或长期股权投资权益法下投资损益占集团合并净利润的 10%以上
不涉及当期现金收支的重大活动	不涉及当期现金收支的金额大于相对应现金流入或流出总额的 10%的活动

6、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。

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，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。合并成本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。合并成本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合并成本的计量进行复核，复核后合并成本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。

7、控制的判断标准和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）。当且仅当投资方具备下列三要素时，投

投资方能够控制被投资方：投资方拥有对被投资方的权力；因参与被投资方的相关活动而享有可变回报；有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

子公司与本公司采用的会计政策或会计期间不一致的，在编制合并财务报表时，按照本公司的会计政策和会计期间对子公司财务报表进行必要的调整。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，其余部分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。

8、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。

9、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。

10、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，仍采用初始确认时所采用的汇率折算，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。

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。

11、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，是指按照合同规定购买或出售金融资产，并且该合同条款规定，根据通常由法规或市场惯例所确定的时间安排来交付金融资产。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、以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产。

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。

金融负债分类和计量

除了签发的财务担保合同由于金融资产转移不符合终止确认条件或继续涉入被转移金融资产所形成的金融负债以外，本集团的金融负债于初始确认时分类为：以摊余成本计量的金融负债。以摊余成本计量的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：

以摊余成本计量的金融负债

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、合同资产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。

对于租赁应收款、包含重大融资成分的应收款项以及合同资产，本集团选择运用简化计量方法，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，以共同风险特征为依据，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。除前述组合评估预期信用损失的金融工具外，本集团单项评估其预期信用损失。对于存在客观证据表明该单项应收账款或合同资产的信用风险与其他的应收账款和合同资产的信用风险有显著不同的，按照该单项合同下应收的所有合同现金流现值与预期收取的所有现金流量现值之间的差额计提信用减值损失。

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等披露参见第十节附注十二、1。

本集团计量金融工具预期信用损失的方法反映的因素包括：通过评价一系列可能的结果而确定的无偏概率加权平均金额、货币时间价值，以及在资产负债表日无须付出不必要的额外成本或努力即可获得的有关过去事项、当前状况以及未来经济状况预测的合理且有依据的信息。

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。

财务担保合同

财务担保合同，是指特定债务人到期不能按照债务工具条款偿付债务时，发行方向蒙受损失的合同持有人赔付特定金额的合同。财务担保合同在初始确认时按照公允价值计量，除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的财务担保合同外，其余财务担保合同在初始确认后按照资产负债表日确定的预期信用损失准备金额和初始确认金额扣除按照收入确认原则确定的累计摊销额后的余额两者孰高者进行后续计量。

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。

12、应收票据

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

13、应收账款

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

14、应收款项融资

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

15、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第十节财务报告附注五、11、金融工具。

16、合同资产

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资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

合同资产是指已向客户转让商品或服务而有权收取对价的权利，且该权利取决于时间流逝之外的其他因素。

参见第十节财务报告附注五、34、收入。

17、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。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，周转材料按类别计提，在产品和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。

18、债权投资

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

19、其他债权投资

参见第十节财务报告附注五、11、金融工具。

20、长期应收款

参见第十节附注五、11、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）；

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），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。

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。

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。

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。投资性房地产的使用寿命、预计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
房屋及建筑物及土地使用权	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	2-10 年	5.00-10.00%	9.00-47.50%
机器设备	年限平均法	3-20 年	5.00%	4.75-31.67%
运输设备	年限平均法	3-14 年	5.00%	6.79-31.67%
电子及其他设备	年限平均法	3-10 年	0.00-10.00%	9.00-33.33%
港务设施	年限平均法	50 年	5.00%	1.90%

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。

	结转固定资产/投资性房地产的标准
房屋及建筑物	实际开始使用/完成验收
机器设备	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产
港务设施	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产
其他设备	完成安装调试/达到设计要求并完成试生产

25、借款费用

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。

当资本支出和借款费用已经发生，且为使资产达到预定可使用或可销售状态所必要的购建或生产活动已经开始时，借款费用开始资本化。

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：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；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）使用寿命及其确定依据、估计情况、摊销方法或复核程序

无形资产在使用寿命内采用直线法摊销，其使用寿命如下：

	使用寿命	确定依据
土地使用权	40-50 年	土地使用权期限
软件及其他	3-10 年	结合产品生命周期预计使用年限

（2）研发支出的归集范围及相关会计处理方法

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

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：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和尚未达到可使用状态的无形资产，无论是否存在减值迹象，至少于每年末进行减值测试。

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或者资产组组合；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经营分部。

比较含商誉的资产组或者资产组组合的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

长期待摊费用采用直线法摊销，摊销期如下：

	摊销期
装修费	2-5 年
资质认证费	5 年
其他	2-5 年

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资产或合同负债。本集团将同一合同下的合同资产和合同负债相互抵销后以净额列示。

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，与或有事项相关的义务是本集团承担的现时义务且该义务的履行很可能导致经济利益流出本集团，同时有关金额能够可靠地计量的，本集团将其确认为预计负债。

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。于资产负债表日对预计负债的账面价值进行复核，并进行适当调整以反映当前最佳估计数。

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，参见第十节财务报告附注十五。

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

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

按照业务类型披露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

本集团通过向客户交付商品房、集装箱等商品履行履约义务，在综合考虑了下列因素的基础上，交付商品房以达到交房条件且收齐全款后，按交房通知书的交房截止日或客户收房日孰早为收入确认时点；交付其他商品以货物验收完成时点或货物装船离港完成时点确认收入；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

本集团将因向客户转让服务而预期有权收取的对价金额作为交易价格，并根据合同条款，结合以往的商业惯例予以确定。本集团支付的应付客户对价并非为了从客户取得其他可明确区分的商品或服务，因此将该应付客户对价冲减交易价格，并在确认相关收入与支付（或承诺支付）客户对价二者孰晚的时点冲减当期收入。

本集团通过向客户提供物业服务、仓储堆存服务履行履约义务，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。

建造合同

本集团与客户之间的建造合同通常包含钢结构制造和建造安装服务承诺，由于本集团需要将上述商品或服务整合成合同约定的组合产出转让给客户，本集团将其整体作为单项履约义务。

根据合同约定、法律规定等，本集团为所建造的资产提供保证类质量保证。

本集团将因向客户转让商品而预期有权收取的对价金额作为交易价格，并根据合同条款，结合以往的商业惯例予以确定。本集团按照最有可能发生金额确定可变对价的最佳估计数，以包含可变对价的交易价格不超过在相关不确定性消除时累计已确认收入极可能不会发生重大转回的金额为限计入交易价格，并在每一个资产负债表日进行重新估计。

本集团通过向客户提供钢结构制造和建造安装服务履行履约义务，由于客户在建造过程有权修改设计方案并实时监督建造过程，如合同终止已完成建造部分归客户所有，故客户能够控制本集团履约过程中的在建资产，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，根据发生的成本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。

35、合同成本

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。

36、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。

37、递延所得税资产/递延所得税负债

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单项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、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(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单项交易中产生的：该交易不是企业合并、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、且初始确认的资产和负债未导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异；

(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，该暂时性差异在可预见的未来很可能转回并且未来很可能获得用来抵扣该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。

38、租赁

(1) 作为承租方租赁的会计处理方法

在合同开始日，本集团评估合同是否为租赁或者包含租赁，如果合同中一方让渡了在一定期间内控制一项或多项已识别资产使用的权利以换取对价，则该合同为租赁或者包含租赁。

作为承租人

使用权资产

在租赁期开始日，本集团将其可在租赁期内使用租赁资产的权利确认为使用权资产，按照成本进行初始计量。使用权资产成本包括：租赁负债的初始计量金额；在租赁期开始日或之前支付的租赁付款额扣除已享受的租赁激励相关金额；承租人发生的初始直接费用；承租人为拆卸及移除租赁资产、复原租赁资产所在场地或将租赁资产恢复至租赁条款约定状态预计将发生的成本。本集团因租赁付款额变动重新计量租赁负债的，相应调整使用权资产的账面价值。本集团后续采用年限平均法对使用权资产计提折旧。能够合理确定租赁期届满时取得租赁资产所有权的，本集团在租赁资产剩余使用寿命内计提折旧。无法合理确定租赁期届满时能够取得租赁资产所有权的，本集团在租赁期与租赁资产剩余使用寿命两者孰短的期间内计提折旧。

租赁负债

在租赁期开始日，本集团将尚未支付的租赁付款额的现值确认为租赁负债，短期租赁和低价值资产租赁除外。租赁付款额包括固定付款额及实质固定付款额扣除租赁激励后的金额、取决于指数或比率的可变租赁付款额、根据担保余值预计应支付的款项，还包括购买选择权的行权价格或行使终止租赁选择权需支付的款项，前提是本集团合理确定将行使该选择权或租赁期反映出本集团将行使终止租赁选择权。

在计算租赁付款额的现值时，本集团采用租赁内含利率作为折现率；无法确定租赁内含利率的，采用承租人增量借款利率作为折现率。本集团按照固定的周期性利率计算租赁负债在租赁期内各期间的利息费用，并计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额于实际发生时计入当期损益，但另有规定计入相关资产成本的除外。

租赁期开始日后，本集团确认利息时增加租赁负债的账面金额，支付租赁付款额时减少租赁负债的账面金额。当实质固定付款额发生变动、担保余值预计的应付金额发生变化、用于确定租赁付款额的指数或比率发生变动、购买选择权、续租选择权或终止选择权的评估结果或实际行权情况发生变化时，本集团按照变动后的租赁付款额的现值重新计量租赁负债。

短期租赁

本集团将在租赁期开始日，租赁期不超过 12 个月，且不包含购买选择权的租赁认定为短期租赁。本集团对房屋建筑物类别的短期租赁选择不确认使用权资产和租赁负债。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。

(2) 作为出租方租赁的会计处理方法

租赁开始日实质上转移了与租赁资产所有权有关的几乎全部风险和报酬的租赁为融资租赁，除此之外的均为经营租赁。合同中同时包含租赁和非租赁部分的，本集团按照各部分单独价格的相对比例分摊合同对价。

作为融资租赁出租人

在租赁期开始日，本集团对融资租赁确认应收融资租赁款，并终止确认融资租赁资产。本集团对应收融资租赁款进行初始计量时，以租赁投资净额作为应收融资租赁款的入账价值。租赁投资净额为未担保余值和租赁期开始日尚未收到的租赁收款额按照租赁内含利率折现的现值之和，包括初始直接费用。本集团按照固定的周期性利率计算并确认租赁期内各个期间的利息收入。本集团取得的未纳入租赁投资净额计量的可变租赁付款额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，未计入租赁收款额的可变租赁付款额在实际发生时计入当期损益。初始直接费用资本化，在租赁期内按照与租金收入确认相同的基础进行分摊，分期计入当期损益。

39、其他重要的会计政策和会计估计

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。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。

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。

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价值进行重大调整。

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：

建造合同履约进度的确定方法（仅适用于控制权在一段时间内转移的情形）

本集团按照投入法确定提供建造合同的履约进度，具体而言，本集团按照累计实际发生的建造成本占预计总成本的比例确定履约进度，累计实际发生的成本包括本集团向客户转移商品过程中所发生的直接成本和间接成本。本集团认为，与客户之间的建造合同价款以建造成本为基础确定，实际发生的建造成本占预计总成本的比例能够如实反映建造服务的履约进度。鉴于建造合同存续期间较长，可能跨越若干会计期间，本集团会随着建造合同的推进复核并修订预算，相应调整收入确认金额。

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业务模式，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。

与子公司、联营企业和合营企业投资相关的递延所得税负债的判断

本集团对若干子公司、联营公司和合营公司投资相关的应纳税暂时性差异，在本集团能够控制暂时性差异转回的时间且该暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回时，可以不确认递延所得税负债。本集团之子公司宝湾物流控股有限公司在 2020 年度对所持有的宝埔物流科技（深圳）有限公司（简称“宝埔物流”）和宝松物流科技（深圳）有限公司（简称“宝松物流”）的长期股权投资相关的应纳税暂时性差异人民币 1,332,770,939.64 元确认了递延所得税负债人民币 333,192,734.91 元。本年度，基于集团核心资产管理要求以及资本运作的长远安排本集团改变了宝埔物流和宝松物流的经营战略，决定长期持有并运营宝埔物流和宝松物流，因此与该长期股权投资相关的应纳税暂时性差异在可预见的未来很可能不会转回，管理层于 2023 年度冲回计提的递延所得税负债并减少 2023 年度所得税费用人民币 333,192,734.91 元。

估计的不确定性

以下为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价值重大调整。

金融工具和合同资产减值

本集团采用预期信用损失模型对金融工具和合同资产的减值进行评估，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价值不可收回时，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。

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。

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额。

存货跌价准备

如第十节财务报告附注五、17 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。

承租人增量借款利率

对于无法确定租赁内含利率的租赁，本集团采用承租人增量借款利率作为折现率计算租赁付款额的现值。确定增量借款利率时，本集团根据所处经济环境，以可观察的利率作为确定增量借款利率的参考基础，在此基础上，根据自身情况、标的资产情况、租赁期和租赁负债金额等租赁业务具体情况对参考利率进行调整以得出适用的增量借款利率。

40、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

2022年发布的《企业会计准则解释第16号》规定，对于不是企业合并、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）、且初始确认的资产和负债导致产生等额应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的单项交易，不适用豁免初始确认递延所得税的规定。本集团自2023年1月1日起施行，对租赁期开始日初始确认租赁负债并计入使用权资产的租赁交易因资产和负债的初始确认所产生的应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异，由原不确认递延所得税，变更为分别确认相应的递延所得税负债和递延所得税资产。根据衔接规定，对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初至会计政策变更日之间发生的上述交易，本集团进行了调整。

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 2023 年：

	会计政策变更前年初余额/ 上年年末余额	16号解释的影响	会计政策变更后年初余额
递延所得税资产	267,623,329.46	2,367,439.31	269,990,768.77
递延所得税负债	421,141,870.44	1,297,494.03	422,439,364.47
未分配利润	5,238,460,653.52	1,113,427.19	5,239,574,080.71
少数股东权益	8,000,162,194.96	-43,481.91	8,000,118,713.05

本公司 2023 年：

	会计政策变更前年初余额/ 上年年末余额	16号解释的影响	会计政策变更后年初余额
递延所得税资产	-	2,139,793.57	2,139,793.57
未分配利润	171,054,198.81	2,139,793.57	173,193,992.38

(2) 重要会计估计变更

适用 不适用

根据《企业会计准则第4号-固定资产》关于“企业至少应当于每年年度终了，对固定资产的使用寿命、预计净残值和折旧方法进行复核”的相关规定，本集团根据固定资产的性质和使用情况对固定资产的预计残值率进行了复核和重新确定，自2023年1月1日起，新增的多层钢结构仓库折旧年限设定为45年（且不超过土地使用权剩余年限）；办公设备残值率由5%-10%调整为0%；客车、小轿车、商务车等非运营汽车及运输设备、机械设备的残值率由5%-10%统一调整为5%。

根据《企业会计准则第28号-会计政策、会计估计变更和差错更正》的相关规定，本次会计估计变更采用未来适用法，无需追溯调整，对本集团以往各年度财务状况和经营成果不会产生影响。

会计估计变更后，经测算对本集团 2023 年期间合并财务报表的影响为：减少 2023 年度折旧费用约人民币 18,491,807.57 元，剔除所得税和少数股东损益影响，增加归母净利润约人民币 6,574,505.22 元。

(3) 2023 年起首次执行新会计准则调整首次执行当年年初财务报表相关项目情况

适用 不适用

调整情况说明

对于在首次施行该解释的财务报表列报最早期间的期初因适用该解释的上述交易而确认的租赁负债和使用权资产，产生应纳税暂时性差异和可抵扣暂时性差异的，本集团及本公司分别将累积影响数人民币 724,472.70 元和人民币 760,813.74 元调整财务报表列报最早期间的期初留存收益及其他相关财务报表项目。

本集团 2022 年：

	会计政策变更前年初余额/ 上年年末余额	16 号解释的影响	会计政策变更后年初余额
未分配利润	4,567,498,535.20	752,085.02	4,568,250,620.22
少数股东权益	8,032,728,387.02	-27,612.32	8,032,700,774.70

	本年发生额	16 号解释的影响	本年发生额
所得税费用	375,278,753.24	-345,472.58	374,933,280.66
少数股东损益	101,017,865.75	-15,869.59	101,001,996.16

本公司 2022 年：

	会计政策变更前年初余额/ 上年年末余额	16 号解释的影响	会计政策变更后年初余额
未分配利润	85,515,648.67	760,813.74	86,276,462.41

	本年发生额	16 号解释的影响	本年发生额
所得税费用	-	-1,378,979.83	-1,378,979.83

六、税项

1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	销售额和适用税率计算的销项税额，抵扣准予抵扣的进项税额后的差额	13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	实际缴纳的流转税额	7%、5%、1%
企业所得税	应纳税所得额	25%、20%、16.5%、15%
教育费附加	实际缴纳的流转税额	3%
地方教育附加	实际缴纳的流转税额	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	房地产销售收入扣除项目金额	30%-60%
契税	土地使用权及房屋受让金额	3%-5%
城镇土地使用税	实际占用土地面积	各地区规定税额

存在不同企业所得税税率纳税主体的，披露情况说明

纳税主体名称	所得税税率
华南建材（深圳）有限公司	15%
常熟雅致模块化建筑有限公司	15%
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	15%

纳税主体名称	所得税税率
南山物业管理有限公司	20%
宝湾融资租赁有限公司	20%
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	20%
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	15%
成都新都宝湾国际物流有限公司	15%
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	15%
雅致国际（香港）有限公司	16.5%
宝湾物流（香港）有限公司	16.5%
中国汇通（香港）有限公司	16.5%

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》以及财政部和税务总局公告[2023]年第 1 号《关于明确增值税小规模纳税人减免增值税等政策的公告》的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5%，抵减应纳税额。

本集团下属常熟雅致模块化建筑有限公司根据财政部、税务总局公告[2023]年第 43 号《关于先进制造业企业增值税加计抵减政策的公告》的规定，自 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日，按照当期可抵扣进项税额加计 5% 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：GR202144203821），该高新技术企业资格有效期为 2022 年至 2024 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：GR202235008053），该高新技术企业资格有效期为 2022 年至 2025 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%。

本集团下属深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（以下简称“胜宝旺”）取得深圳市科技创新委员会、深圳市财政局、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：GR202044201259），该高新技术企业资格有效期为 2020 年至 2023 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%。

本集团下属惠州市南山物业管理有限公司、宝湾融资租赁有限公司和宝湾库迈（上海）信息技术有限公司，根据财税[2023]6 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 12.5% 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 25% 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。

(3) 其他税收优惠

本集团自有的（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[2023]5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2023年1月1日起至2023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。

本集团下属雅致集成房屋（苏州）有限公司根据财政部和国家税务总局财税[2023]12号《关于进一步支持小微企业和个体工商户发展有关税费政策的公告》，自2023年1月1日起至2027年12月31日止，减半征收资源税（不含水资源税）、城市维护建设税、房产税、城镇土地使用税、印花税（不含证券交易印花税）、耕地占用税和教育费附加、地方教育附加。

本集团下属无锡宝湾仓储设施有限公司、宝湾供应链管理（无锡）有限公司、中旺机密机械（吴江）有限公司、淮安宝湾国际物流有限公司、昆山宝湾国际物流有限公司、镇江深基地仓储有限公司根据苏政规（2023）1号文及苏发（2023）9号的规定，自2023年1月1日至2023年12月31日，适用交通运输、仓储行业纳税人和增值税小规模纳税人暂免征收房产税、城镇土地使用税的税收优惠。

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	20,706.88	27,284.11
银行存款	3,662,597,031.41	4,148,607,828.04
其他货币资金	422,076,644.20	140,433,204.41
存放财务公司款项	4,150,720,849.52	1,706,813,035.86
合计	8,235,415,232.01	5,995,881,352.42
其中：存放在境外的款项总额	43,347,695.90	81,337,671.06

其他说明：

截至2023年12月31日，本集团无存放在境外的所有权受到限制的货币资金。

2、交易性金融资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	14,570,739.73
其中：		
其他（注1）	0.00	14,570,739.73
其中：		
合计	0.00	14,570,739.73

其他说明：

注1：其他系本集团认购的抵押贷款支持证券（CMBN）资金信托保障金。本年度，本集团已全部赎回上述资金信托保障金。

3、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	5,488,205.69	
商业承兑票据		2,068,327.43
减：应收票据坏账准备	0.00	-281,541.92
合计	5,488,205.69	1,786,785.51

(2) 按坏账计提方法分类披露

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票据	5,488,205.69	100.00%	0.00	0.00%	5,488,205.69	2,068,327.43	100.00%	281,541.92	13.61%	1,786,785.51
其中：										
合计	5,488,205.69	100.00%	0.00	0.00%	5,488,205.69	2,068,327.43	100.00%	281,541.92	13.61%	1,786,785.51

如是按照预期信用损失一般模型计提应收票据坏账准备：

适用 不适用

(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	
2023 年	281,541.92	0.00	-281,541.92			0.00
合计	281,541.92	0.00	-281,541.92	0.00	0.00	0.00

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

适用 不适用

4、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	501,443,802.62	585,365,122.25
1 至 2 年	38,259,896.12	98,363,962.69
2 至 3 年	70,612,653.93	28,929,839.32
3 年以上	418,920,876.95	420,108,757.47
3 至 4 年	418,920,876.95	420,108,757.47
合计	1,029,237,229.62	1,132,767,681.73

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	334,746,640.12	32.52%	101,427,138.37	30.30%	233,319,501.75	343,459,183.84	30.32%	106,043,725.66	30.88%	237,415,458.18
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	694,490,589.50	67.48%	151,373,990.04	21.80%	543,116,599.46	789,308,497.89	69.68%	157,102,922.74	19.90%	632,205,575.15
其中：										
合计	1,029,237,229.62	100.00%	252,801,128.41		776,436,101.21	1,132,767,681.73	100.00%	263,146,648.40		869,621,033.33

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	258,471,084.51	49,507,823.40	258,471,084.51	49,507,823.40	19.15%	逾期未收回
客户二	22,299,617.41	22,299,617.41	17,858,274.79	17,858,274.79	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户三	60,088,368.63	32,161,905.61	56,518,146.25	32,161,905.61	56.91%	客户经营困难，款项回收难度大
客户四	1,899,134.57	1,899,134.57	1,899,134.57	1,899,134.57	100.00%	客户经营困难，款项回收难度大
客户五	700,978.72	175,244.67	0.00	0.00	0.00%	客户经营困难，款项回收难度大
合计	343,459,183.84	106,043,725.66	334,746,640.12	101,427,138.37		

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
1 年以内	501,443,802.62	10,548,476.80	2.10%
1 年至 2 年	36,360,761.55	4,522,512.14	12.44%
2 年至 3 年	14,094,507.68	3,959,963.13	28.10%
3 年以上	142,591,517.65	132,343,037.97	92.81%
合计	694,490,589.50	151,373,990.04	

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

□适用 不适用**(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	263,146,648.40	9,007,974.98	-18,871,809.90	-729,879.03	248,193.96	252,801,128.41
合计	263,146,648.40	9,007,974.98	-18,871,809.90	-729,879.03	248,193.96	252,801,128.41

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	258,471,084.51		258,471,084.51	22.42%	49,507,823.40
第二名	22,798,620.90	101,021,376.27	123,819,997.17	10.74%	1,772,924.45
第三名	58,021,783.28		58,021,783.28	5.03%	870,326.75
第四名	56,518,146.25		56,518,146.25	4.90%	32,161,905.61
第五名	37,728,881.29	18,797,969.32	56,526,850.61	4.90%	28,263.43
合计	433,538,516.23	119,819,345.59	553,357,861.82	47.99%	84,341,243.64

5、合同资产**(1) 合同资产情况**

单位：元

项目	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
建造合同	123,720,826.24		123,720,826.24	140,162,023.26		140,162,023.26
合计	123,720,826.24		123,720,826.24	140,162,023.26		140,162,023.26

6、应收款项融资

(1) 应收款项融资分类列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收账款融资	11,890,920.04	
应收票据融资	12,497,821.39	10,670,096.07
合计	24,388,741.43	10,670,096.07

(2) 按坏账计提方法分类披露

单位：元

类别	期末余额				账面价值	期初余额				账面价值
	账面余额		坏账准备			账面余额		坏账准备		
	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	24,388,741.43	100.00%			24,388,741.43	10,670,096.07	100.00%			10,670,096.07
其中：										
应收账款融资	11,890,920.04	48.76%			11,890,920.04					
应收票据融资	12,497,821.39	51.24%			12,497,821.39	10,670,096.07	100.00%			10,670,096.07
合计	24,388,741.43	100.00%			24,388,741.43	10,670,096.07	100.00%			10,670,096.07

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	15,300.00			15,300.00
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	81,594.87			81,594.87
本期转回	-9,800.00			-9,800.00
2023 年 12 月 31 日余额	87,094.87			87,094.87

(3) 本期计提、收回或转回的坏账准备的情况

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	转销或核销	其他变动	
2023 年	15,300.00	81,594.87	-9,800.00			87,094.87
合计	15,300.00	81,594.87	-9,800.00			87,094.87

(4) 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款项融资

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑汇票	500,000.00	12,497,821.39
债权数字凭证	4,597,209.77	11,890,920.04
合计	5,097,209.77	24,388,741.43

(5) 其他说明

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。

7、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	87,651,664.06	87,651,664.06
其他应收款	3,504,062,154.63	3,796,557,750.45
合计	3,591,713,818.69	3,884,209,414.51

(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
福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	87,651,664.06
合计	87,651,664.06	87,651,664.06

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	2-3 年	其他投资机会占用资金	否，未来现金流量现值大于账面价值
合计	87,651,664.06			

3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 □不适用

(2) 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	3,206,416,845.33	3,461,928,990.72
押金及保证金	86,813,777.47	113,077,782.83
往来款	197,280,045.00	216,630,702.64
应收暂付款	125,318,802.45	30,924,543.13
备用金	1,994,361.98	2,625,264.29
其他	13,505,518.70	38,418,622.25
合计	3,631,329,350.93	3,863,605,905.86

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	240,879,647.81	519,355,858.12
1至2年	258,007,653.02	2,558,123,505.23
2至3年	2,496,239,934.61	374,879,987.94
3年以上	636,202,115.49	411,246,554.57
3至4年	636,202,115.49	411,246,554.57
合计	3,631,329,350.93	3,863,605,905.86

3) 按坏账计提方法分类披露

适用 不适用

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	2,545,124,902.38	70.09%	125,828,365.34	4.94%	2,419,296,537.04	2,621,774,600.42	67.86%	65,738,281.34	2.51%	2,556,036,319.08
其中：										
按组合计提坏账准备	1,086,204,448.55	29.91%	1,438,830.96	0.13%	1,084,765,617.59	1,241,831,305.44	32.14%	1,309,874.07	0.11%	1,240,521,431.37
其中：										
合计	3,631,329,350.93	100.00%	127,267,196.30		3,504,062,154.63	3,863,605,905.86	100.00%	67,048,155.41		3,796,557,750.45

按单项计提坏账准备：

单位：元

名称	期初余额		期末余额			
	账面余额	坏账准备	账面余额	坏账准备	计提比例	计提理由
客户一	800,000.00	800,000.00	800,000.00	800,000.00	100.00%	预计无法收回
客户二	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100,000.00	100.00%	预计无法收回
客户三	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	100.00%	预计无法收回
客户四	-	-	90,084,000.00	60,090,084.00	67.00%	信用风险显著增加
客户五	2,620,864,600.42	64,828,281.34	2,454,130,902.38	64,828,281.34	3.00%	信用风险显著增加
合计	2,621,774,600.42	65,738,281.34	2,545,124,902.38	125,828,365.34		

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
无显著信用风险组合	1,086,204,448.55	1,438,830.96	0.13%
合计	1,086,204,448.55	1,438,830.96	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	1,309,874.07	64,828,281.34	910,000.00	67,048,155.41
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
——转入第二阶段	-90,084.00	90,084.00	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	418,612.79	60,000,000.00	0.00	60,418,612.79
本期转回	-187,858.97	0.00	0.00	-187,858.97
本期转销	-11,712.93	0.00	0.00	-11,712.93
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年 12 月 31 日余额	1,438,830.96	124,918,365.34	910,000.00	127,267,196.30

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

本年影响损失准备变动的其他应收款账面余额显著变动包括人民币 90,084,000.00 元由第一阶段转至第二阶段，并相应导致整个存续期预期信用损失的增加。

4) 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	转销或核销	其他	
坏账准备	67,048,155.41	60,418,612.79	-187,858.97	-11,712.93		127,267,196.30
合计	67,048,155.41	60,418,612.79	-187,858.97	-11,712.93	0.00	127,267,196.30

5) 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	2,454,130,902.38	2-3 年	67.58%	64,828,281.34
第二名	关联方往来款	331,500,000.00	3 年以上	9.13%	331,500.00
第三名	关联方往来款	169,570,589.16	3 年以上	4.67%	169,570.59
第四名	第三方往来款	94,481,825.42	1 年以内	2.60%	94,481.83
第五名	关联方往来款	90,084,000.00	1-2 年	2.48%	60,090,084.00
合计		3,139,767,316.96		86.46%	125,513,917.76

8、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	41,348,119.37	22.70%	181,312,072.86	68.76%
1 至 2 年	65,551,802.24	35.99%	78,480,658.84	29.76%
2 至 3 年	74,160,490.87	40.71%	1,400,224.35	0.53%
3 年以上	1,090,309.06	0.60%	2,486,698.57	0.95%
合计	182,150,721.54		263,679,654.62	

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 2023 年 12 月 31 日，本集团账龄超过 1 年且金额重要的预付款项为本集团预付贵阳市公共资源交易中心贵阳科技产业新城一期项目的土地款人民币 125,854,535.00 元（2022 年 12 月 31 日：73,850,000.00 元），本集团正在积极有序推进相关工作并促进上述项目土地移交。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于 2023 年 12 月 31 日，本集团预付账款前五名合计数为人民币 138,547,182.66 元，占预付账款年末数合计数的比例为 76.06%。

9、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《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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	18,359,353,227.24	460,566,162.12	17,898,787,065.12	20,565,620,402.86	123,902,478.05	20,441,717,924.81
开发产品	4,839,428,227.28	162,405,807.93	4,677,022,419.35	3,439,363,393.77	5,319,749.08	3,434,043,644.69
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	76,973,484.06	855,191.35	76,118,292.71	109,146,212.81	1,983,833.09	107,162,379.72
在产品	25,659,371.50		25,659,371.50	59,546,752.65		59,546,752.65
产成品	121,965,278.48	2,338,436.48	119,626,842.00	98,131,606.61	4,097,494.21	94,034,112.40
周转材料	2,252,930.91	12,205.77	2,240,725.14	3,258,121.32	19,359.26	3,238,762.06
合计	23,425,632,519.47	626,177,803.65	22,799,454,715.82	24,275,066,490.02	135,322,913.69	24,139,743,576.33

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
南山天岳	2023/6/1	2024/9/1	3,100,000,000.00	829,457,103.83	836,351,746.84	0.00	371,356,599.74	364,461,956.73	26,537,021.23	18,668,708.32	其他
成都·南山凌峯	2020/7/1	2025/3/1	4,637,000,000.00	2,948,100,288.82	3,590,551,193.46	0.00	1,044,940,020.44	402,489,115.80	8,225,479.12	2,598,794.77	其他
重庆汽车公园	2020/11/1	2024/12/1	6,069,810,000.00	1,298,639,835.85	504,075,578.99	10,491,431.30	252,517,313.07	1,036,590,138.63	74,074,617.11	43,830,568.17	其他
海城锦	2015/4/1	2024/12/1	7,000,000,000.00	1,845,446,810.17	0.00	0.00	341,183,230.71	2,186,630,040.88	453,472,684.68	114,115,046.00	其他
苏州·越溪项目	2021/8/1	2024/6/1	1,956,920,000.00	1,574,711,888.88	1,499,316,240.36	0.00	187,878,963.29	263,274,611.81	11,882,360.51	5,711,751.11	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
深圳·悦时光	2022/9/1	2024/12/1	2,029,720,000.00	1,164,251,824.34	0.00	0.00	175,425,704.50	1,339,677,528.84	67,949,995.28	30,778,370.30	其他
武汉·南山悦拾光	2022/3/1	2024/9/1	1,890,440,000.00	694,546,132.12	0.00	0.00	97,454,583.34	792,000,715.46	54,175,791.66	27,986,499.99	其他
武汉·南山樾府	2021/11/1	2023/11/1	1,152,904,000.00	889,441,985.39	-	0.00	145,897,398.94	1,035,339,384.33	29,813,486.11	11,435,447.22	
都江堰·观山樾府	2021/12/1	2024/9/1	1,156,200,000.00	493,963,979.46	0.00	0.00	77,265,166.07	571,229,145.53	23,792,761.40	12,850,361.23	其他
都江堰·南山府	2022/3/1	2024/11/1	1,800,000,000.00	777,191,227.57	0.00	0.00	117,081,557.72	894,272,785.29	56,335,486.28	34,341,521.50	其他
四河项目	2023/1/1	2024/11/1	1,423,310,000.00	526,631,050.11	0.00	0.00	59,872.64	526,690,922.75	0.00	0.00	其他
东莞·南山府	2021/8/1	2025/12/1	2,049,540,000.00	1,584,838,859.02	851,141,588.74	0.00	419,101,669.16	1,152,798,939.44	102,985,422.72	55,603,934.41	其他
上海·嘉荟领峯	2022/9/1	2025/5/1	2,452,110,000.00	1,475,130,040.48	0.00	0.00	295,045,090.58	1,770,175,131.06	52,793,138.88	36,896,972.22	其他
上海华漕项目	2022/12/1	2024/12/1	2,601,780,000.00	1,739,366,630.56	0.00	0.00	275,054,405.64	2,014,421,036.20	71,206,186.11	67,339,555.55	其他
成都·两河峰景花园	2022/8/1	2024/8/1	1,445,880,000.00	839,516,779.34	0.00	0.00	150,617,595.49	990,134,374.83	29,001,564.24	25,037,422.59	其他
南门项目	2024/3/1	2026/12/1	3,098,150,000.00		0.00	0.00	1,800,020,000.00	1,800,020,000.00	0.00	0.00	其他
扬州项目			1,201,392,026.46		0.00	0.00	469,320,049.50	469,320,049.50	0.00	0.00	其他
合计	--	--	45,065,156,026.46	18,681,234,435.94	7,281,436,348.39	10,491,431.30	6,220,219,220.83	17,609,525,877.08	1,062,245,995.33	487,194,953.38	--

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·天岳	2023年12月01日		836,351,746.84	484,869,968.95	351,481,777.89	27,436,763.72	60,896,024.01
重庆汽车公园	2023年12月01日	260,550,111.42	504,075,578.99	367,390,795.54	397,234,894.87	28,277,352.99	41,091,141.47
越溪项目	2023年01月01日		1,499,316,240.36	728,266,654.84	771,049,585.52	34,799,744.20	67,668,568.42
湾玺壹号	2023年12月01日		579,827,831.15	26,146,480.55	553,681,350.60	50,462,815.25	52,845,819.51
东莞·南山悦府	2023年07月01日		689,732,593.78	182,424,895.90	507,307,697.88	26,928,039.13	36,611,205.30
东莞·南山府	2023年12月01日		851,141,588.74	76,065,955.40	775,075,633.34	69,241,468.75	76,036,829.41
合计	--	260,550,111.42	4,960,445,579.86	1,865,164,751.18	3,355,830,940.10	237,146,184.04	335,149,588.12

(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	
开发成本	123,902,478.05	336,663,684.07				460,566,162.12	
开发产品	5,319,749.08	205,955,681.29		48,869,622.44		162,405,807.93	
分期收款开发产品	0.00					0.00	
出租开发产品	0.00					0.00	
周转房	0.00					0.00	
合同履约成本	0.00					0.00	
原材料	1,983,833.09		0.00	1,128,641.74	0.00	855,191.35	
产成品	4,097,494.21		0.00	1,759,057.73	0.00	2,338,436.48	
周转材料	19,359.26		0.00	7,153.49	0.00	12,205.77	
合计	135,322,913.69	542,619,365.36	0.00	51,764,475.40	0.00	626,177,803.65	

按主要项目分类：

单位：元

项目名称	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		
南山·天岳	0.00					0.00	
重庆汽车公园	0.00					0.00	
越溪项目	0.00	14,611,608.08	6,828,481.48	4,971,862.90		16,468,226.66	
湾玺壹号	0.00	17,431,776.65	4,506,181.86	944,907.80		20,993,050.71	
东莞·南山悦府	0.00	48,130,757.18	59,714,283.07	29,793,002.96		78,052,037.29	
东莞·南山府	0.00	40,957,356.57	13,775,236.42	9,742,781.08		44,989,811.91	
合计	0.00	121,131,498.48	84,824,182.83	45,452,554.74	0.00	160,503,126.57	

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

于 2023 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 1,398,028,647.70 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,138,306,260.48 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 2.90% 至 9.00%（2022 年：3.70% 至 9.00%）。

(4) 存货受限情况

按项目披露受限存货情况：

单位：元

项目名称	期初余额	期末余额	受限原因
存货-土地	3,649,921,098.38	4,533,151,609.23	房地产开发项目用于抵押借款。
合计	3,649,921,098.38	4,533,151,609.23	

10、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	16,015,412.95	7,848,567.38
一年内到期的其他非流动资产	0.00	7,266,287.66
合计	16,015,412.95	15,114,855.04

(1) 一年内到期的债权投资□适用 不适用**(2) 一年内到期的其他债权投资**□适用 不适用**11、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	79,825,305.34	13,862,802.43
待抵扣进项税额	827,596,896.64	721,106,025.32
预缴税费	1,057,142,441.16	1,052,084,150.70
债权投资	360,603,872.05	587,983,440.74
合计	2,325,168,515.19	2,375,036,419.19

其他说明：

债权投资系应收联营公司的款项，详见第十节财务报告十四、6。

合同取得成本本年确认的摊销金额为人民币 20,047,977.86 元，无减值损失，年末账面价值根据流动性列示于其他流动资产和其他非流动资产。

12、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	29,453,832.12	625,258.83	28,828,573.29	16,533,607.44	386,140.15	16,147,467.29	4.50%- 16.30%
其中：未实现融资收益	1,519,859.98		1,519,859.98	1,057,319.68		1,057,319.68	
减：一年内到期的融资租赁款	-16,447,506.62	-432,093.67	16,015,412.95	-8,125,714.29	-277,146.91	-7,848,567.38	
合计	13,006,325.50	193,165.16	12,813,160.34	8,407,893.15	108,993.24	8,298,899.91	

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	13,006,325.50	100.00%	193,165.16	1.49%	12,813,160.34	8,407,893.15	100.00%	108,993.24	1.30%	8,298,899.91
其中：										
合计	13,006,325.50	100.00%	193,165.16	1.49%	12,813,160.34	8,407,893.15	100.00%	108,993.24	1.30%	8,298,899.91

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	13,006,325.50	193,165.16	1.49%
合计	13,006,325.50	193,165.16	

按预期信用损失一般模型计提坏账准备

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)	
2023 年 1 月 1 日余额	108,993.24			108,993.24
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	84,171.92			84,171.92
2023 年 12 月 31 日余额	193,165.16			193,165.16

13、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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）	111,273,631.65				138,706,334.08	0.00					17,828,457.47	267,808,423.20	
武汉光合运力体育发展有限责任公司	2,696,826.39				-735,837.89	0.00					0.00	1,960,988.50	
福建南山纵横投资发展有限公司	125,839,806.65				70,799.40	0.00					0.00	125,910,606.05	
深圳市中晖锦城实业有限公司	2,372,276.77				-749,709.22	0.00					0.00	1,622,567.55	
苏州造维餐饮文化发展有限公司	0.00				0.00	0.00						0.00	
无锡三翼置业有限公司（注1）	297,709,063.60				-7,455,349.29	0.00					-384,905.66	289,868,808.65	
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司（注2）	2,866,663.09			2,869,205.00	2,541.91	0.00						0.00	
广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）	99,413,003.67				20,315,964.77	0.00	0.00	6,190,109.58			0.00	113,538,858.86	
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）	50,971,186.20				368,088.18	0.00						51,339,274.38	
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	1,435,565.38				1,407,278.22	0.00		935,565.38				1,907,278.22	
小计	694,578,023.40		0.00	2,869,205.00	151,930,110.16	0.00	0.00	7,125,674.96	0.00	17,443,551.81		853,956,805.41	0.00
二、联营企业													
中开财务有限公司	394,189,817.94		72,000,000.00		38,563,365.81			0.00				504,753,183.75	
苏州联鑫置业有限公司	13,869,902.86				5,669,168.78			13,679,178.07				5,859,893.57	
苏州美赛房地产有限公司	84,401,504.04				-8,912,377.57							75,489,126.47	

武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,740,038.21				-3,740,038.21							0.00
苏州宏景置业有限公司	41,674,675.39				-4,586,750.71			0.00				37,087,924.68
四川文轩宝湾供应链有限公司	42,074,035.03				491,115.51			800,000.00				41,765,150.54
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	5,637,456.67				-2,355,410.34							3,282,046.33
资产支持专项计划权益级（注3）	150,000,000.00			150,000,000.00	30,970,022.85			30,970,022.85				
武汉山恒建设发展有限公司	0.00											0.00
深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,812,999,198.63				-23,782,356.60			895,195,431.84				894,021,410.19
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	1,637,569.25				-264,893.36							1,372,675.89
上海招南实业发展有限公司（注1）	669,289,683.85				150,444,531.55					529,131.01		820,263,346.41
苏州卓飞商务咨询有限公司（注1）	93,389,897.25				30,630,938.52					888,334.34		124,909,170.11
苏州相茂置业有限公司（注1）	37,791,245.26				19,173,197.41					5,224,847.18		62,189,289.85
苏州悦贵房地产开发有限公司（注1）	6,789,022.88				326,298.66					1,051,543.65		8,166,865.19
上海深渝实业发展有限公司（注1）	39,409,286.72				300,319,277.46					6,693,575.80		346,422,139.98
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	57,133,603.23				-2,339,895.53		-24,003.63			-84,012.78		54,685,691.29
上海葺映科技经营有限责任公司	90,074.29				-90,074.29							0.00
南通世茂翊信房地产开发有限公司	192,671,510.76				-124,996.77							192,546,513.99
宁波和崇房地产信息咨询有限公司（注1）					3,768,054.39					2,632,914.98		6,400,969.37
中国核能科技集团有限公司	405,476,267.91				30,590,154.79		2,065,470.34					438,131,893.04
扬州中南锦荣运营管	1,102,836.84				-762,125.52							340,711.32

理有限公司												
无锡南山宏佳佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	36,870,104.05				-433,224.98						36,436,879.07	
吉星宝湾（天津）投资有限公司	17,433,880.09				-137,599.18						17,296,280.91	
小计	4,107,671,611.15	0.00	72,000,000.00	150,000,000.00	563,416,382.67	0.00	2,041,466.71	940,644,632.76	0.00	16,936,334.18	3,671,421,161.95	0.00
合计	4,802,249,634.55		72,000,000.00	152,869,205.00	715,346,492.83	0.00	2,041,466.71	947,770,307.72	0.00	34,379,885.99	4,525,377,967.36	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

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或转回以前年度抵消未实现交易损益所产生的影响。

注 2：本年度，本集团合营公司华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司注销。

注 3：本年度，资产支持专项计划届满三年，宝湾物流行使优先回购权，通过资产收购专项计划下属子公司南松产业管理（深圳）有限公司及其子公司明江（上海）国际物流有限公司、南埔产业管理（深圳）有限公司及其子公司广州宝湾物流有限公司的 100% 的股权及债权，实现了专项计划的终止。

由于联营企业中国核能科技集团有限公司市值大幅下跌，对长期股权投资进行了减值测试，无需计提长期股权投资减值损失。可收回金额按预计未来现金流量的现值，以管理层批准的 5 年期财务预算的现金流量为基础，税后折现率为 13%，5 年以后的现金流量增长率为 3%。

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	10,496,573,619.25			10,496,573,619.25
2.本期增加金额	2,978,720,958.80	0.00	0.00	2,978,720,958.80
(1) 外购				
(2) 存货\固定资产 \在建工程转入	1,284,963,880.01			1,284,963,880.01
(3) 企业合并增加				0.00
固定资产转入(注1)	12,469,949.36			12,469,949.36
本年收购子公司(注2)	1,681,287,129.43			1,681,287,129.43
3.本期减少金额	21,190,187.84	0.00	0.00	21,190,187.84
(1) 处置				
(2) 其他转出				
(3) 处置或报废(注3)	21,190,187.84			21,190,187.84
4.期末余额	13,454,104,390.21	0.00	0.00	13,454,104,390.21
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,220,545,919.55			1,220,545,919.55
2.本期增加金额	322,736,067.94	0.00	0.00	322,736,067.94
(1) 计提或摊销	321,901,828.19			321,901,828.19
固定资产转入	834,239.75			834,239.75
3.本期减少金额	2,104,260.25	0.00	0.00	2,104,260.25
(1) 处置	2,104,260.25			2,104,260.25
(2) 其他转出				
4.期末余额	1,541,177,727.24			1,541,177,727.24
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
(1) 计提				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	11,912,926,662.97			11,912,926,662.97
2.期初账面价值	9,276,027,699.70			9,276,027,699.70

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

☐适用 ☑不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用。

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用。

其他说明：

注 1：从固定资产转入至投资性房地产主要系本集团之子公司宝湾供应链管理（无锡）有限公司以及绍兴宝湾物流有限公司，因自持房屋建筑物转为对外经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此转入至投资性房地产。

注 2：本年因收购子公司增加的投资性房地产为通过资产收购专项计划增加的投资性房地产。

注 3：本年处置的投资性房地产系本集团之子公司武汉光谷微电子股份有限公司出售 D2 栋、D6 栋部分投资性房地产，产生营业收入人民币 38,914,285.65 元，同时结转成本人民币 19,085,927.59 元。

（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	614,700,113.84	正在办理中

其他说明：

由于项目亏损，对归属于房地产业务的投资性房地产资产组的可收回金额按预计未来现金流量的现值或公允价值减去处置费用后的净额进行了减值测试，无需计提投资性房地产减值损失。

15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	5,621,137,497.16	4,954,628,448.81
固定资产清理		
合计	5,621,137,497.16	4,954,628,448.81

单位：元

(1) 固定资产情况

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	5,325,309,815.83	14,996,189.70	757,460,886.44	35,658,181.10	268,045,003.03	74,152,275.30	6,475,622,351.40
2.本期增加金额	961,508,970.49	270,312.25	83,774,514.40	1,461,601.61	16,632,583.25	14,192,251.97	1,077,840,233.97
(1) 购置	0.00	0.00	18,441,557.24	1,407,652.68	10,905,222.94	0.00	30,754,432.86
(2) 在建工程转入	821,358,358.83	0.00	59,723,733.48	0.00	4,691,369.24	14,192,251.97	899,965,713.52
(3) 企业合并增加							
存货转入	0.00	270,312.25	0.00	0.00	0.00	0.00	270,312.25
收购子公司	140,150,611.66	0.00	5,609,223.68	53,948.93	1,035,991.07	0.00	146,849,775.34
3.本期减少金额	20,049,731.63	499,396.87	22,338,006.73	5,003,427.48	23,834,894.52	7,962,258.44	79,687,715.67
(1) 处置或报废	7,579,782.27	499,396.87	22,338,006.73	5,003,427.48	23,834,894.52	7,962,258.44	67,217,766.31
转出至投资性房地产	12,469,949.36	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12,469,949.36
4.期末余额	6,266,769,054.69	14,767,105.08	818,897,394.11	32,116,355.23	260,842,691.76	80,382,268.83	7,473,774,869.70
二、累计折旧							
1.期初余额	965,687,016.10	2,185,158.13	296,046,109.20	26,872,202.58	172,082,169.86	43,646,849.21	1,506,519,505.08
2.本期增加金额	275,758,174.54	710,432.21	79,536,564.36	2,205,030.52	26,292,793.80	4,895,838.41	389,398,833.84
(1) 计提	275,758,174.54	710,432.21	79,536,564.36	2,205,030.52	26,292,793.80	4,895,838.41	389,398,833.84
3.本期减少金额	7,114,696.71	89,413.72	14,997,900.40	4,473,736.31	21,183,402.57	4,216,316.09	52,075,465.80
(1) 处置或报废	6,280,456.96	89,413.72	14,997,900.40	4,473,736.31	21,183,402.57	4,216,316.09	51,241,226.05
转出至投资性房地产	834,239.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	834,239.75
4.期末余额	1,234,330,493.93	2,806,176.62	360,584,773.16	24,603,496.79	177,191,561.09	44,326,371.53	1,843,842,873.12
三、减值准备							
1.期初余额	0.00	6,138,072.19	8,319,755.83	0.00	16,569.49	0.00	14,474,397.51
2.本期增加金额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	0.00	276,247.00	5,403,651.09	0.00	0.00	0.00	5,679,898.09

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
(1) 处置或报废	0.00	276,247.00	5,403,651.09	0.00	0.00	0.00	5,679,898.09
4.期末余额	0.00	5,861,825.19	2,916,104.74	0.00	16,569.49	0.00	8,794,499.42
四、账面价值							
1.期末账面价值	5,032,438,560.76	6,099,103.27	455,396,516.21	7,512,858.44	83,634,561.18	36,055,897.30	5,621,137,497.16
2.期初账面价值	4,359,622,799.73	6,672,959.38	453,095,021.41	8,785,978.52	95,946,263.68	30,505,426.09	4,954,628,448.81

(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	6,099,103.27

(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	87,196,834.57	正在办理中

(4) 固定资产的减值测试情况

适用 不适用

16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	4,725,825,716.88	4,679,465,058.07
合计	4,725,825,716.88	4,679,465,058.07

(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
海城锦地铁综合体项目	2,012,947,369.67		2,012,947,369.67	1,752,875,584.61		1,752,875,584.61
南海宝湾物流园工程	941,928,670.29		941,928,670.29	397,151,873.93		397,151,873.93
江门宝鹤物流园工程	415,251,227.87		415,251,227.87	109,468,132.74		109,468,132.74
北京天竺物流园项目	380,852,201.09		380,852,201.09	320,168,463.67		320,168,463.67
安徽和安工程	246,040,293.28		246,040,293.28	883,839.87		883,839.87
宝熙张家港物流园工程	154,627,081.56		154,627,081.56	2,195,904.20		2,195,904.20
成都红牌楼南山凌峯项目	113,444,708.81		113,444,708.81	95,065,218.03		95,065,218.03
德阳科技岛三期	89,505,180.63		89,505,180.63	2,053,179.38		2,053,179.38
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	62,758,359.71		62,758,359.71	281,180,166.88		281,180,166.88
廊坊信达国际物流园项目	44,919,121.87	0.00	44,919,121.87	12,483,767.27	0.00	12,483,767.27
临海供应链物流园工程	44,319,705.22		44,319,705.22			
上海策湾长三角国际影视中心	19,301,218.07		19,301,218.07	132,901,362.62		132,901,362.62
惠州宝湾物流园工程	666,415.41		666,415.41	413,974,416.14		413,974,416.14
吴江中旺物流园项目	282,279.27		282,279.27	136,583,425.03		136,583,425.03
义乌宝湾项目				546,506,870.48		546,506,870.48
重庆宝湾智能制造供应链中心项目				190,820,719.04		190,820,719.04
香云山汽车运动公园 F 组团				47,243,475.75		47,243,475.75
其他零星工程	198,981,884.13		198,981,884.13	237,908,658.43		237,908,658.43
合计	4,725,825,716.88		4,725,825,716.88	4,679,465,058.07		4,679,465,058.07

(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
南海宝湾物流园工程	1,150,000,000.00	397,151,873.93	544,776,796.36			941,928,670.29	81.91%	81.91%	20,319,523.10	16,690,437.28	3.72%	其他
江门宝鹤物	437,106,000.00	109,468,132.74	305,783,095.13			415,251,227.87	95.00%	95.00%	15,430,936.22	10,464,359.22	3.57%	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
流园工程												
北京天竺物 流园项目	728,660,000.00	320,168,463.67	60,683,737.42			380,852,201.09	52.27%	52.27%	105,608,995.66	952,731.63	3.03%	其他
宝熙张家港 物流园工程	207,000,000.00	2,195,904.20	152,431,177.36		0.00	154,627,081.56	74.70%	75.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
安徽和安工 程	571,220,000.00	883,839.87	245,156,453.41			246,040,293.28	43.07%	43.07%	40,499.98	32,333.32	4.85%	其他
快仓（宝 山）全球智 能机器人产 业化基地	333,476,005.63	281,180,166.88	43,540,808.66	86,836,673.17	175,125,942.66	62,758,359.71	97.37%	97.3%	15,076,067.12	10,428,304.94	4.18%	其他
成都红牌楼 南山凌峯项 目	510,000,000.00	95,065,218.03	18,379,490.78			113,444,708.81	22.24%	22.24%	0.00	0.00	0.00%	其他
德阳科技岛 三期	181,639,172.95	2,053,179.38	87,452,001.25		0.00	89,505,180.63	89.05%	80.00%	0.00	0.00	0.00%	其他
海城锦地铁 综合体项目	2,300,000,000.00	1,752,875,584.61	260,071,785.06			2,012,947,369.67	87.52%	87.52%	82,082,517.94	34,380,773.27	4.91%	其他
合计	6,419,101,178.58	2,961,042,363.31	1,718,275,345.43	86,836,673.17	175,125,942.66	4,417,355,092.91			238,558,540.02	72,948,939.66		

(3) 在建工程的减值测试情况

适用 不适用

17、使用权资产

(1) 使用权资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	土地使用权	机械设备	合计
一、账面原值				
1.期初余额	104,320,940.21	197,406,551.01	178,025.51	301,905,516.73
2.本期增加金额	10,271,503.31	5,421,126.55		15,692,629.86
购置	10,271,503.31	5,421,126.55		15,692,629.86
3.本期减少金额	9,657,204.19	604,361.41		10,261,565.60
处置	9,657,204.19	604,361.41		10,261,565.60
4.期末余额	104,935,239.33	202,223,316.15	178,025.51	307,336,580.99
二、累计折旧				
1.期初余额	43,835,724.74	40,606,902.53	59,221.82	84,501,849.09
2.本期增加金额	27,975,785.22	21,960,829.71	59,461.80	49,996,076.73
（1）计提	27,975,785.22	21,960,829.71	59,461.80	49,996,076.73
3.本期减少金额	6,552,734.98	358,140.12		6,910,875.10
（1）处置	6,552,734.98	358,140.12		6,910,875.10
4.期末余额	65,258,774.98	62,209,592.12	118,683.62	127,587,050.72
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3.本期减少金额				
（1）处置				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	39,676,464.35	140,013,724.03	59,341.89	179,749,530.27
2.期初账面价值	60,485,215.47	156,799,648.48	118,803.69	217,403,667.64

18、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	7,431,650,788.82			108,186,786.28	7,539,837,575.10
2.本期增加金额	210,206,069.85	0.00	0.00	28,798,509.56	239,004,579.41
（1）购置	89,896,399.71			28,214,979.70	118,111,379.41
（2）内部研发					
（3）企业合并增加					
收购子公司(注)	120,309,670.14			583,529.86	120,893,200.00

3.本期减少金额	152,525,608.21	0.00	0.00	1,408,121.14	153,933,729.35
(1) 处置	1,875,622.00			1,408,121.14	3,283,743.14
处置子公司	150,649,986.21				150,649,986.21
4.期末余额	7,489,331,250.46			135,577,174.70	7,624,908,425.16
二、累计摊销					
1.期初余额	978,712,996.22			62,632,480.80	1,041,345,477.02
2.本期增加金额	165,463,799.60	0.00	0.00	11,664,838.53	177,128,638.13
(1) 计提	165,463,799.60			11,664,838.53	177,128,638.13
3.本期减少金额	3,192,980.66	0.00	0.00	1,302,549.76	4,495,530.42
(1) 处置	157,350.84			1,302,549.76	1,459,900.60
处置子公司	3,035,629.82			0.00	3,035,629.82
4.期末余额	1,140,983,815.16			72,994,769.57	1,213,978,584.73
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加金额					
(1) 计提					
3.本期减少金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面价值	6,348,347,435.30			62,582,405.13	6,410,929,840.43
2.期初账面价值	6,452,937,792.60			45,554,305.48	6,498,492,098.08

本期末通过公司内部研发形成的无形资产占无形资产余额的比例 0.00%。

(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	106,406,349.40	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为通过资产收购专项计划增加的无形资产。

(3) 无形资产的减值测试情况

适用 不适用

19、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					1,330,337.45
天津市津南区宝湾国际物流有限公司	11,133,118.55					11,133,118.55
合计	12,463,456.00					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					1,330,337.45
合计	1,330,337.45	0.00		0.00		1,330,337.45

其他说明

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天津津南物流园资产组以进行减值测试。

天津津南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，该资产组与以往年度保持一致。

物流园资产组组合账面价值为人民币 172,326,425.88 元，可回收金额为人民币 177,464,549.75 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%。现金流量预测使用的税前折现率为 12%，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。

20、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
装修费	54,172,599.04	19,160,044.33	30,592,137.61	0.00	42,740,505.76
资质认证费	2,542,724.95	2,457,755.15	1,512,326.67	0.00	3,488,153.43
其他	5,875,222.56	4,349,056.53	1,139,160.17	5,404,206.55	3,680,912.37
合计	62,590,546.55	25,966,856.01	33,243,624.45	5,404,206.55	49,909,571.56

21、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	70,399,413.44	13,627,688.66	73,739,448.99	14,156,410.44
可抵扣亏损	765,872,576.72	176,543,314.50	1,054,216,219.85	248,859,823.07
预提土地增值税	310,894,499.08	77,723,624.77	63,399,141.12	15,849,785.28
递延收益	90,085,688.12	22,521,422.03	105,134,194.90	26,283,548.72
未实现保理收益	4,068,398.28	1,017,099.57	4,068,398.29	1,017,099.57
租赁	175,489,951.00	43,872,487.75	195,511,818.28	48,877,954.57
其他	12,667,198.88	3,166,799.72	6,496,763.43	1,624,190.86
合计	1,429,477,725.52	338,472,437.00	1,502,565,984.86	356,668,812.51

(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	426,615,208.04	106,653,802.01	497,915,221.40	124,478,805.35
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	44,065,453.56	11,016,363.40	13,849,069.11	3,462,267.28
租赁	162,432,921.72	40,608,230.43	191,232,037.13	47,808,009.30
折旧与摊销差异			702,365.52	175,591.38
股权处置收益			1,332,770,939.64	333,192,734.90
合伙企业投资收益	13,169,942.12	3,292,485.53		
合计	646,283,525.44	161,570,881.37	2,036,469,632.80	509,117,408.21

(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期末互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期末余额	递延所得税资产和负债期初互抵金额	抵销后递延所得税资产或负债期初余额
递延所得税资产	-47,995,998.20	290,476,438.80	-86,678,043.74	269,990,768.77
递延所得税负债	-47,995,998.20	113,574,883.17	-86,678,043.74	422,439,364.47

(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	0.00	0.00
可抵扣亏损	3,721,897,484.75	3,023,538,540.47
资产减值准备	946,443,822.97	413,922,037.75
合计	4,668,341,307.72	3,437,460,578.22

(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（注1）	394,369,725.44	350,970,386.85	系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。
2023年		252,007,406.67	
2024年	484,860,734.78	487,926,733.89	
2025年	363,943,468.92	379,939,565.34	
2026年	437,087,877.68	440,885,135.99	
2027年	976,559,578.10	976,559,578.10	
2028年	1,008,384,517.42	58,541,965.14	
2029-2033年	56,691,582.41	76,707,768.49	
合计	3,721,897,484.75	3,023,538,540.47	

其他说明：

注 1：系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。

由于产生上述亏损的相关公司预计在未来盈利的可能性较低，不存在可足以抵扣亏损的盈利，本集团并未对上述税务亏损确认递延所得税资产。

22、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	9,241,717.29		9,241,717.29	12,898,192.65		12,898,192.65
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	466,604,454.85		466,604,454.85	353,345,147.70		353,345,147.70
预付土地款及工程款	107,285,279.71		107,285,279.71	65,239,200.30		65,239,200.30
预付股权款	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00		50,000,000.00
履约保证金	245,196,563.20	6,066,129.00	239,130,434.20	243,615,563.20	6,066,129.00	237,549,434.20
其他(注 1)	115,606,713.41		115,606,713.41	131,946,940.95		131,946,940.95
合计	993,934,728.46	6,066,129.00	987,868,599.46	857,045,044.80	6,066,129.00	850,978,915.80

其他说明：

注 1：其他包括本集团之子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司应收联营企业南通世茂翔信房地产开发有限公司（以下简称“南通世茂”）款项人民币 98,928,302.33 元，预计南通世茂开发的房地产项目清算后结清。

23、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末				期初			
	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况	账面余额	账面价值	受限类型	受限情况
货币资金	112,166,242.46	112,166,242.46	保证金	履约保证金	122,551,285.52	122,551,285.52	保证金	保证金
存货	4,577,525,671.93	4,533,151,609.23	抵押	抵押借款	3,654,282,637.19	3,649,921,098.38	抵押	抵押借款
固定资产	1,463,788,549.13	1,244,159,810.82	抵押	抵押借款	1,816,437,485.87	1,538,914,950.79	抵押	抵押借款
无形资产	1,632,216,311.10	1,411,290,260.87	抵押	抵押借款	2,003,974,535.44	1,757,688,590.20	抵押	抵押借款
投资性房地产	3,085,219,226.87	2,822,615,278.23	抵押	抵押借款	2,815,817,156.66	2,533,913,894.78	抵押	抵押借款
在建工程	19,301,218.07	19,301,218.07	抵押	抵押借款	140,042,482.80	140,042,482.80	抵押	抵押借款
长期股权投资	0.00	0.00	-	-	369,529,532.59	369,529,532.59	质押	质押借款
货币资金	308,956,558.46	308,956,558.46	冻结	司法冻结	12,340,149.47	12,340,149.47	冻结	司法冻结
合计	11,199,173,778.02	10,451,640,978.14			10,934,975,265.54	10,124,901,984.53		

24、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	389,349,744.00
抵押借款	0.00	9,000,000.00
保证借款	0.00	87,000,000.00
信用借款	330,279,680.57	1,199,454,308.35
合计	330,279,680.57	1,684,804,052.35

短期借款分类的说明：

于 2023 年 12 月 31 日，本集团无逾期的短期借款。

25、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	13,561,384.39	33,303,304.84
银行承兑汇票	29,983,820.49	37,173,259.60
合计	43,545,204.88	70,476,564.44

26、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	900,010,000.00	
应付材料及工程款	4,185,526,080.68	4,063,743,800.67
合计	5,085,536,080.68	4,063,743,800.67

(2) 账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款

其他说明：

于 2023 年 12 月 31 日，无账龄超过 1 年或逾期的重要应付账款。

27、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	0.00	12,704,349.55
其他应付款	5,024,566,205.00	6,296,092,289.10
合计	5,024,566,205.00	6,308,796,638.65

(1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	12,704,349.55
合计	0.00	12,704,349.55

(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	417,105,574.83	352,755,267.60
关联方往来款	2,401,590,313.58	3,935,663,776.44
往来款	314,690,088.99	293,657,009.33
工程设备款	1,722,853,933.11	1,579,676,320.38
股权收购款	15,850,000.00	95,035,949.54
其他款项	152,476,294.49	39,303,965.81
合计	5,024,566,205.00	6,296,092,289.10

2) 账龄超过 1 年或逾期的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 1	1,421,830,605.64	未到支付时点
往来单位 2	174,650,000.00	未到支付时点
往来单位 3	85,114,866.80	未到支付时点
往来单位 4	82,010,000.00	未到支付时点
合计	1,763,605,472.44	

28、预收款项

(1) 预收款项列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租金	43,160,512.66	28,230,691.87
合计	43,160,512.66	28,230,691.87

29、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房地产销售合同	8,191,678,594.75	7,084,454,642.47
货物销售合同	56,702,444.05	97,041,942.03
服务合同	51,108,539.74	48,277,860.81
合计	8,299,489,578.54	7,229,774,445.31

账龄超过 1 年的重要合同负债

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
客户 A	19,627,294.50	尚未交付
客户 B	18,348,623.85	尚未交付
合计	37,975,918.35	

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
上海前湾拾纜	2,763,223,905.54	达到预售条件
深圳·悦时光	655,822,274.88	达到预售条件
成都·两河峰景花园	702,400,550.61	达到预售条件
南山·天岳	-109,844,525.72	已交付结算
开云府	190,235,063.32	达到预售条件
武汉·南山悦拾光	85,209,051.91	达到预售条件
苏州·越溪项目	-154,206,024.73	已交付结算
长三角国际影视中心	-59,985,612.84	已交付结算
德阳科技岛	-36,710,589.33	已交付结算
武汉·南山樾府	91,743.13	达到预售条件
都江堰·观山樾府	30,269,228.26	达到预售条件
东莞·南山悦府	-16,080,015.53	已交付结算
南京·浦口智造园	-55,940,113.71	已交付结算
武汉光谷自贸港	-12,857,392.40	已交付结算
南山·梅溪一方	-20,046,017.56	已交付结算
东莞·南山府	-23,630,032.06	已交付结算
都江堰·南山府	123,732,476.72	达到预售条件
上海·虹桥领峯	-1,426,159,858.09	已交付结算
南通·湾玺壹号	46,051,031.80	达到预售条件
南山·泮茂	-34,201,381.42	已交付结算
成都·南山凌峯	-3,354,978,272.04	已交付结算
重庆汽车公园	-85,679,195.81	已交付结算
上海·嘉荟领峯	1,893,330,190.96	达到预售条件
武汉·天樾/光谷府	7,968,547.59	达到预售条件
合计	1,108,015,033.48	——

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产的披露要求

预售金额前五的项目收款信息：

单位：元

序号	项目名称	期初余额	期末余额	预计竣工时间	预售比例
1	成都·南山凌峯	3,368,997,167.25	14,018,895.21	2023 年 01 月 01 日	100.00%
2	上海前湾拾纜	0.00	2,763,223,905.54	2024 年 12 月 01 日	100.00%
3	上海·嘉荟领峯	599,337,732.50	2,492,667,923.46	2025 年 05 月 01 日	100.00%
4	上海·虹桥领峯	1,426,173,470.64	13,612.55	2022 年 12 月 01 日	100.00%
5	成都·两河峰景花园	504,587.16	702,905,137.77	2024 年 08 月 01 日	51.00%

30、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	199,282,425.40	802,149,453.93	872,033,489.04	129,398,390.29
二、离职后福利-设定提存计划	1,111,282.02	99,973,957.10	99,876,058.22	1,209,180.90
三、辞退福利	894,192.00	18,401,112.32	15,546,083.33	3,749,220.99
合计	201,287,899.42	920,524,523.35	987,455,630.59	134,356,792.18

(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	181,627,922.71	665,847,392.26	731,926,391.68	115,548,923.29
2、职工福利费	1,439,987.48	35,899,958.88	35,618,902.63	1,721,043.73
3、社会保险费	355,031.37	37,785,244.09	37,747,336.36	392,939.10
其中：医疗保险费	302,704.22	32,732,620.00	32,690,959.22	344,365.00
工伤保险费	18,171.35	2,923,585.91	2,918,512.88	23,244.38
生育保险费	34,155.80	2,129,038.18	2,137,864.26	25,329.72
4、住房公积金	661,452.89	51,487,590.96	51,414,413.52	734,630.33
5、工会经费和职工教育经费	15,174,626.35	8,966,998.47	13,164,697.42	10,976,927.40
6、其他短期薪酬	23,404.60	2,162,269.27	2,161,747.43	23,926.44
合计	199,282,425.40	802,149,453.93	872,033,489.04	129,398,390.29

(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	860,670.53	74,957,374.48	74,923,500.48	894,544.53
2、失业保险费	19,801.75	1,686,750.24	1,685,599.86	20,952.13
3、企业年金缴费	230,809.74	23,329,832.38	23,266,957.88	293,684.24
合计	1,111,282.02	99,973,957.10	99,876,058.22	1,209,180.90

31、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	19,830,010.31	73,835,062.06
消费税	0.00	0.00
企业所得税	180,640,310.06	166,412,981.73
个人所得税	0.00	0.00
城市维护建设税	1,940,068.03	4,777,620.11
教育费附加	793,409.86	2,488,256.93
土地增值税	333,680,592.45	68,166,262.51
地方教育费附加	422,256.19	989,367.94
房产税	32,454,531.95	28,716,606.33
土地使用税	17,128,815.27	15,583,894.54
印花税	1,337,849.20	1,298,270.62

项目	期末余额	期初余额
代扣代缴税费	8,156,783.53	6,458,035.64
其他	3,823,554.90	7,081,533.22
合计	600,208,181.75	375,807,891.63

32、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	6,975,303,288.12	4,264,717,923.79
一年内到期的应付债券	553,525,867.26	1,347,929,512.00
一年内到期的长期应付款	0.00	0.00
一年内到期的租赁负债	39,613,348.74	47,293,065.31
一年内到期的其他非流动负债	1,020,923,272.10	94,765,810.76
合计	8,589,365,776.22	5,754,706,311.86

33、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
短期应付债券	0.00	0.00
应付退货款	0.00	0.00
关联方借款	4,031,664,669.47	4,639,585,120.83
待转销项税（注 1）	733,243,706.37	503,915,156.87
其他（注 2）	135,716,635.10	0.00
合计	4,900,625,010.94	5,143,500,277.70

其他说明：

注 1：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。

注 2：其他中含本集团之子公司成都恒璟源投资咨询有限公司与都江堰光林置业有限公司诉讼纠纷预计负债人民币 128,000,000.00 元，由于预计一年内支付，计入至其他流动负债中核算。

34、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	0.00	0.00
抵押借款	5,649,419,658.75	5,370,374,537.79
保证借款	9,360,873,917.21	6,443,283,172.76
信用借款	10,271,274,963.67	8,069,750,962.01
减：一年内到期的长期借款	-6,975,303,288.12	-4,264,717,923.79
合计	18,306,265,251.51	15,618,690,748.77

长期借款分类的说明：

注 1：保证借款由本公司，本集团之子公司宝湾物流控股有限公司、深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”），本集团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 2023 年 12 月 31 日，上述借款的年利率为 2.80%至 4.90%（2022 年 12 月 31 日：3.20%至 5.15%）。

35、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）	0.00	1,309,131,018.07
三年期中期票据(注 1)	2,053,525,867.26	1,538,798,493.93
减：一年内到期的应付债券	-553,525,867.26	-1,347,929,512.00
合计	1,500,000,000.00	1,500,000,000.00

(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	票面利率	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	重分类至一年内到期	期末余额	是否违约
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	3.35%	2020/4/15	18年	1,327,340,000.00	1,309,131,018.07	0.00	13,553,457.54	2,231,414.24	1,324,915,889.85	0.00	0.00	否
三年期中期票据	1,000,000,000.00	3.02%	2022/8/30	3年	1,000,000,000.00	1,019,732,603.50	0.00	32,058,743.20	0.00	32,100,000.00	19,691,346.70	1,000,000,000.00	否
三年期中期票据	500,000,000.00	4.13%	2021/1/27	3年	500,000,000.00	519,065,890.43	0.00	20,650,000.01	0.00	20,650,000.01	519,065,890.43	0.00	否
三年期中期票据（注1）	500,000,000.00	3.63%	2023/3/10	3年	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00	14,768,630.13	0.00	0.00	14,768,630.13	500,000,000.00	否
合计					3,327,340,000.00	2,847,929,512.00	500,000,000.00	81,030,830.88	2,231,414.24	1,377,665,889.86	553,525,867.26	1,500,000,000.00	

(3) 可转换公司债券的说明

注 1：2023 年度，宝湾物流发行三年期中期票据人民币 500,000,000.00 元。

36、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	186,837,879.87	224,305,787.99
减：一年内到期的租赁负债	-39,613,348.74	-47,293,065.31
合计	147,224,531.13	177,012,722.68

37、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	0.00	3,162,963.90
合计	0.00	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	3,162,963.90	0.00	天后宫拆迁补偿款
合计	3,162,963.90	0.00	3,162,963.90	0.00	

38、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
违约金	0.00	2,850,000.00	
合计	0.00	2,850,000.00	

39、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
政府补助	352,872,296.17	9,566,800.00	29,827,995.40	332,611,100.77	
其他递延收益 (注)	32,566,685.18	0.00	1,968,396.75	30,598,288.43	
合计	385,438,981.35	9,566,800.00	31,796,392.15	363,209,389.20	--

其他说明：

注：其他递延收益系本集团本年向联营企业提供资金并获取利息收入的顺流交易，在抵销未实现内部交易损益时，长期股权投资的账面价值减记至零后，不足抵销的部分确认为递延收益，待后续实现时再结转损益。

40、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
合同负债	0.00	0.00
关联方借款	2,459,951,733.49	2,109,317,284.85
其他（注）	161,295,626.09	129,879,394.40
减：一年内到期的其他非流动负债	-1,020,923,272.10	-94,765,810.76
合计	1,600,324,087.48	2,144,430,868.49

其他说明：

注：其他中包括本集团之子公司燦晴有限公司应付其原股东 TOWER WIN LIMITED 款项人民币 108,368,060.00 元，预计联营企业南通世茂开发的房地产项目清算后结清。

41、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	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,707,782,513.00

42、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）	2,939,591,336.09	0.00	631,327.06	2,938,960,009.03
其他资本公积	-46,872,619.96	0.00	24,003.63	-47,136,660.07
同一控制下企业合并	-681,665,728.84	0.00	0.00	-681,665,728.84
资本公积转增股本	-290,000,000.00	0.00	0.00	-290,000,000.00
股份支付	24,539,740.63	0.00	8,866,979.65	15,912,797.46
合计	1,945,592,727.92	0.00	9,522,310.34	1,936,070,417.58

43、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	69,934.81	71,794.87	0.00	0.00	0.00	71,794.87	0.00	141,729.68
应收款项融资信用减值准备	69,934.81	71,794.87	0.00	0.00	0.00	71,794.87	0.00	141,729.68
二、将重分类进损益的其他综合收益	-13,826,140.48	2,065,470.34	0.00	0.00	0.00	2,065,470.34	0.00	-11,760,670.14
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-14,478,219.62	2,065,470.34	0.00	0.00	0.00	2,065,470.34	0.00	-12,412,749.28
外币财务报表折算差额	652,079.14	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	652,079.14

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	
其他综合收益合计	-13,756,205.67	2,137,265.21	0.00	0.00	0.00	2,137,265.21	0.00	-11,618,940.46

44、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	3,740,745.65	14,111,885.71	11,375,006.87	6,477,624.49
合计	3,740,745.65	14,111,885.71	11,375,006.87	6,477,624.49

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》（财资〔2022〕136号）提取安全生产费。

45、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	343,528,008.22	0.00	0.00	343,528,008.22
合计	343,528,008.22	0.00	0.00	343,528,008.22

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。

46、未分配利润

单位：元

项目	本期	上期
调整前上期末未分配利润	5,238,460,653.52	4,567,498,535.20
调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	1,113,427.19	752,085.02
调整后期初未分配利润	5,239,574,080.71	4,568,250,620.22
加：本期归属于母公司所有者的净利润	147,022,699.61	680,827,743.84
减：提取法定盈余公积	0.00	9,504,283.35
分配股利	100,187,952.98	0.00
期末未分配利润	5,286,408,827.34	5,239,574,080.71

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 1,113,427.19 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 0.00 元。
- 5) 其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

47、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	11,896,723,662.25	9,288,535,611.13	12,033,676,740.27	9,749,878,858.37
其他业务	160,665,557.53	36,207,032.36	116,736,051.25	57,880,611.49
合计	12,057,389,219.78	9,324,742,643.49	12,150,412,791.52	9,807,759,469.86

经审计扣除非经常损益前后净利润孰低是否为负值

是 否

营业收入、营业成本的分解信息：

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	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	7,530,296,744.37	6,260,098,372.40	1,820,833,847.58	911,822,270.45	1,045,654,672.73	783,882,423.55	1,506,962,315.70	1,284,266,236.03	153,641,639.40	84,673,341.06	12,057,389,219.78	9,324,742,643.49
其中：												
销售商品	7,257,552,106.45	6,037,740,652.90	53,209,683.66	41,096,282.75	971,083,708.60	724,805,290.35	741,548,069.08	622,623,489.51	38,415,696.04	26,888,912.37	9,061,809,263.83	7,453,154,627.88
提供劳务	150,209,347.25	137,689,852.88	571,990,294.30	319,081,586.31	14,021,630.35	4,202,852.39			45,096,516.59	17,820,314.23	781,317,788.49	478,794,605.81
租赁业务	50,904,941.22	77,656,287.56	1,191,401,440.81	551,588,505.48	43,886,309.57	42,033,842.77	1,638,176.52	1,150,750.37	53,211,066.28	36,405,777.66	1,341,041,934.40	708,835,163.84
其他业务	71,630,349.45	7,011,579.06	4,232,428.81	55,895.91	16,663,024.21	12,840,438.04	763,776,070.10	660,491,996.15	16,918,360.49	3,558,336.80	873,220,233.06	683,958,245.96
按经营地区分类	7,530,296,744.37	6,260,098,372.40	1,820,833,847.58	911,822,270.45	1,045,654,672.73	783,882,423.55	1,506,962,315.70	1,284,266,236.03	153,641,639.40	84,673,341.06	12,057,389,219.78	9,324,742,643.49
其中：												
中国大陆	7,530,296,744.37	6,260,098,372.40	1,820,833,847.58	911,822,270.45	1,045,654,672.73	783,882,423.55	1,200,185,202.52	996,355,597.68	153,641,639.40	84,673,341.06	11,750,612,106.60	9,036,832,005.14
其他国家或地区							306,777,113.18	287,910,638.35			306,777,113.18	287,910,638.35
按商品转让的时间分类	7,530,296,744.37	6,260,098,372.40	1,820,833,847.58	911,822,270.45	1,045,654,672.73	783,882,423.55	1,506,962,315.70	1,284,266,236.03	153,641,639.40	84,673,341.06	12,057,389,219.78	9,324,742,643.49
其中：												
在某一时点转让	7,329,182,455.90	6,044,752,231.96	57,442,112.47	41,152,178.66	987,746,732.81	737,645,728.39	785,254,621.22	629,248,113.85	55,334,056.53	30,447,249.17	9,214,959,978.93	7,483,245,502.03
在某一时段转让	201,114,288.47	215,346,140.44	1,763,391,735.11	870,670,091.79	57,907,939.92	46,236,695.16	721,707,694.48	655,018,122.18	98,307,582.87	54,226,091.89	2,842,429,240.85	1,841,497,141.46

与履约义务相关的信息：

项目	履行履约义务的时间	重要的支付条款	公司承诺转让商品的性质	是否为主要责任人	公司承担的预期将退还给客户的款项	公司提供的质量保证类型及相关义务
房地产商品销售	注 1	预收货款	销售货物	是	无	产品质量保证
其他商品销售-内销	注 2	在授信额度内支付货款	销售货物	是	无	产品质量保证
其他商品销售-外销	注 3	发货前付清	销售货物	是	无	产品质量保证
钢结构制造服务	注 4	按合同约定里程碑收款	建造服务	是	无	产品质量保证
物业服务	注 5	预收服务款	劳务服务	是	无	无

其他说明

注 1：房地产商品销售履行履约义务的时间为达到交房条件且收齐全款后，按交房通知书的交房截止日或客户收房日孰早。

注 2：其他商品销售-内销履行履约义务的时间为客户验收并结算日。

注 3：其他商品销售-外销履行履约义务的时间为货物装船离港日。

注 4：钢结构制造履行履约义务的时间为本集团按照投入法，根据发生的成本确定提供服务的履约进度。

注 5：物业服务履行履约义务的时间为服务期间。

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 9,191,051,428.18 元，其中，3,822,019,297.86 元预计将于 2024 年度确认收入，5,369,032,130.32 元预计将于 2025 及以后年度确认收入。

公司需遵守《深圳证券交易所上市公司自律监管指引第 3 号——行业信息披露》中房地产业的披露要求

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	成都红牌楼南山凌峯	3,414,507,127.43
2	上海虹桥领峯	1,476,515,683.48
3	苏州溪上四季花园	681,196,609.17
4	长沙南山天岳	655,932,185.59
5	重庆香云置业	461,496,826.50

48、税金及附加

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
城市维护建设税	21,137,405.62	20,546,859.81
教育费附加	9,551,282.13	9,635,849.85
房产税	135,946,167.85	121,845,951.98
土地使用税	57,857,517.23	55,565,571.71
车船使用税	97,772.72	93,736.02
印花税	10,605,583.39	15,764,185.66
土地增值税	351,924,991.82	-57,804,522.67
地方教育费附加	5,892,097.00	5,773,680.68
其他	1,827,497.48	1,925,681.54
合计	594,840,315.24	173,346,994.58

49、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	449,724,790.99	633,612,159.03
折旧及摊销	114,902,953.56	137,377,545.05
办公费	6,166,650.52	7,453,209.62
房租水电费	12,192,517.90	10,415,624.24
汽车费用	8,211,402.04	12,134,293.62
业务招待费	19,740,410.40	26,909,277.76
差旅费	19,467,791.75	17,973,972.93
邮电通讯费	5,387,807.74	5,161,567.40
顾问咨询费	28,468,261.88	41,728,183.39
宣传费	1,519,485.05	2,048,045.13
其他管理费用	56,214,209.26	46,938,383.59
合计	721,996,281.09	941,752,261.76

50、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	66,252,977.27	71,740,769.84
广告宣传费	86,753,897.76	73,545,420.69
代理中介费	85,572,727.77	103,558,887.27
咨询顾问费	7,702,582.64	8,810,459.05
市场开拓费	6,637,182.97	6,955,515.19
房租水电费	4,822,050.24	4,466,014.88
差旅费	3,709,921.47	1,880,625.18
折旧及摊销	20,925,451.10	25,868,996.44
物料消耗费	1,297,198.74	1,724,677.43
汽车使用费	198,561.96	542,243.55
办公费	765,552.03	1,739,366.06
邮电通讯费	626,267.45	918,819.37
其他销售费用	30,453,180.52	25,526,795.95
合计	315,717,551.92	327,278,590.90

51、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	23,158,352.74	26,219,967.81
直接投入	13,211,623.72	28,032,461.90
折旧及摊销	5,661,084.19	5,208,943.08
其他相关费用	1,099,651.50	832,353.73
合计	43,130,712.15	60,293,726.52

52、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
银行及关联方计息借款利息支出	1,230,131,126.12	1,389,458,647.68

项目	本期发生额	上期发生额
租赁负债的利息支出	8,971,508.89	9,530,790.69
债券利息支出	81,030,830.88	94,901,593.22
利息收入	-94,821,841.70	-119,939,352.82
利息资本化金额	-605,864,974.93	-832,356,800.20
汇兑收益	4,174,667.09	-12,784,488.58
手续费及其他	23,582,276.69	27,165,435.40
债券折价摊销	2,231,414.24	213,372.22
合计	649,435,007.28	556,189,197.61

其他说明：

借款费用资本化金额已计入在建工程及存货。

53、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	46,086,020.04	46,438,353.99
增值税加计抵减税收优惠	9,778,168.98	15,439,053.84
合计	55,864,189.02	61,877,407.83

54、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
交易性金融资产	69,176.94	210,000.00
合计	69,176.94	210,000.00

55、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	715,346,492.83	788,970,261.46
债权投资在持有期间取得的利息收入	48,639,932.56	131,162,286.41
处置子公司产生的投资收益	7,741,618.73	19,448,927.81
处置金融资产产生的投资收益	0.00	70,906.53
处置联合营公司产生的投资收益	111,858.18	0.00
合计	771,839,902.30	939,652,382.21

56、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
应收票据坏账损失	281,541.92	3,640,899.34
应收账款坏账损失	9,863,834.92	22,632,126.69
其他应收款坏账损失	-60,230,753.82	-63,850,683.15
长期应收款坏账损失	-84,171.92	102,999.10
应收款项融资坏账（损失）/转回	-71,794.87	6,453.27
一年内到期的非流动资产减值损失	-154,946.76	-166,922.01

项目	本期发生额	上期发生额
其他非流动资产减值损失	0.00	-5,845,500.00
合计	-50,396,290.53	-43,480,626.76

57、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、存货跌价损失及合同履约成本减值损失	-542,619,365.36	-131,103,353.58
四、固定资产减值损失		-887,794.23
合计	-542,619,365.36	-131,991,147.81

58、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	311,909.04	108,758.37
无形资产处置收益	436,270.83	
使用权资产处置收益	335,733.25	741,571.56
合计	1,083,913.12	850,329.93

59、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	40,780,781.37	61,400,097.36	40,780,781.37
违约金收入	3,149,902.23	2,941,176.74	3,149,902.23
罚款收入	1,073,251.42	1,158,957.76	1,073,251.42
赔偿费收入	1,030,886.01	317,068.47	1,030,886.01
其他收入	6,421,428.69	2,659,854.08	6,421,428.69
合计	52,456,249.72	68,477,154.41	52,456,249.72

60、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
对外捐赠	800,000.00	118,895.45	800,000.00
非流动资产毁损报废损失	1,340,987.96	1,060,565.42	1,340,987.96
赔偿费支出	956,326.48	1,475,739.64	956,326.48
罚款支出	1,591,919.60	14,738,459.86	1,591,919.60
违约金支出	1,114,887.58	4,780,500.59	1,114,887.58
其他	506,743.63	450,868.48	506,743.63
合计	6,310,865.25	22,625,029.44	6,310,865.25

61、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	444,208,467.85	226,224,120.91
递延所得税费用	-344,289,890.39	148,709,159.75
合计	99,918,577.46	374,933,280.66

(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	689,513,618.57
按法定/适用税率计算的所得税费用（注 1）	172,378,404.64
子公司适用不同税率的影响	-11,442,531.93
调整以前期间所得税的影响	1,905,843.90
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	3,907,315.43
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-29,979,192.29
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	400,614,273.56
归属于合营企业和联营企业的损益	-176,246,830.58
其他（注 2）	-261,218,705.27
所得税费用	99,918,577.46

其他说明：注 1：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/所管辖区域的现行法律、解释公告和惯例，按照适用税率计算。

注 2：其中含本集团之子公司宝湾物流控股有限公司本年度冲回 2020 年计提的递延所得税负债人民币 333,192,734.91 元，具体详见第十节财务报告附注五、39。

62、其他综合收益

详见第十节财务报告附注七、43。

63、现金流量表项目

(1) 与经营活动有关的现金

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	93,999,414.49	121,720,727.59
押金保证金	190,065,396.86	264,076,312.69
政府补助	34,702,993.62	83,305,390.09
暂收待付款	636,236,145.94	1,057,368,081.89
其他	11,675,468.35	8,235,639.90
合计	966,679,419.26	1,534,706,152.16

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	142,966,395.78	189,961,210.24
管理费用	145,545,566.21	159,831,481.02
研发费用	14,311,275.22	28,864,815.63
押金保证金	99,451,084.27	108,362,834.96
暂付代收款	930,210,277.92	795,897,130.04
其他	86,836,888.31	39,815,910.52
合计	1,419,321,487.71	1,322,733,382.41

(2) 与投资活动有关的现金

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	331,880,000.00	1,990,644,601.13
股权意向金	107,787,680.00	
股权收购返还款		109,813,979.06
工程保证金		41,221,188.09
其他	21,639,903.55	5,540,283.62
合计	461,307,583.55	2,147,220,051.90

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
关联方及合作方往来款	76,367,854.61	805,012,031.25
工程保证金	59,717,743.74	28,056,667.99
合计	136,085,598.35	833,068,699.24

(3) 与筹资活动有关的现金

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
关联方及合作方往来款	646,828,246.58	322,008,768.41
商业承兑汇票贴现		529,516,000.01
借款担保保证金		100,000,000.00
其他	72,739,903.25	
合计	719,568,149.83	951,524,768.42

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		500,000,000.00
归还关联方及合作方借款	1,285,706,277.60	200,000,000.00
支付租赁负债款	66,195,779.81	62,016,392.84
其他	2,862,174.13	11,571,000.00
合计	1,354,764,231.54	773,587,392.84

筹资活动产生的各项负债变动情况

☑适用 ☐不适用

单位：元

项目	期初余额	本期增加		本期减少		期末余额
		现金变动	非现金变动	现金变动	非现金变动	
应付股利	12,704,349.55		344,673,700.11	357,378,049.66		
应付债券	1,500,000,000.00		81,030,830.88	81,030,830.88		1,500,000,000.00
短期借款	1,684,804,052.35		82,610,095.74	1,437,134,467.52		330,279,680.57
其他应付款	4,262,653,154.11			651,177,319.70	895,195,431.84	2,716,280,402.57
一年内到期的非流动负债	5,754,706,311.86	2,834,659,464.36				8,589,365,776.22
其他流动负债	4,639,585,120.83		227,490,295.08	835,410,746.44		4,031,664,669.47
长期借款	15,618,690,748.77	1,871,693,210.55	815,881,292.19			18,306,265,251.51
租赁负债	177,012,722.68		15,551,101.88	45,339,293.43		147,224,531.13
其他非流动负债	2,124,091,519.69		804,149,443.11	1,327,916,875.32		1,600,324,087.48
合计	35,774,247,979.84	4,706,352,674.91	2,371,386,758.99	4,735,387,582.95	895,195,431.84	37,221,404,398.95

64、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	589,595,041.11	781,829,740.00
加：资产减值准备	593,015,655.89	175,471,774.57
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	711,300,662.03	631,875,959.81
使用权资产折旧	49,996,076.73	52,562,002.33
无形资产摊销	177,128,638.13	158,237,959.54
长期待摊费用摊销	33,243,624.45	38,831,783.22
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）	-1,083,913.12	-850,329.93
固定资产报废损失（收益以“—”号填列）	1,340,987.96	1,060,565.42
公允价值变动损失（收益以“—”号填列）	-69,176.94	-210,000.00
财务费用（收益以“—”号填列）	744,256,848.98	676,128,550.43
投资损失（收益以“—”号填列）	-771,839,902.30	-939,652,382.21
递延所得税资产减少（增加以“—”号填列）	-20,485,670.03	162,185,544.39
递延所得税负债增加（减少以“—”号填列）	-308,864,481.30	-9,059,728.79
存货的减少（增加以“—”号填列）	1,432,038,052.32	-1,178,606,663.68
经营性应收项目的减少（增加以“—”号填列）	-144,377,372.12	1,108,684,463.60
经营性应付项目的增加（减少以“—”号填列）	2,616,103,182.46	-3,915,374,824.54
其他		
经营活动产生的现金流量净额	5,701,298,254.25	-2,256,885,585.84
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动		
债务转为资本		

补充资料	本期金额	上期金额
一年内到期的可转换公司债券		
融资租入固定资产		
永续债赎回款	700,000,000.00	
承担租赁负债方式取得使用权资产	10,288,423.31	55,999,780.99
联营企业分配的股利冲减应付联营企业款	895,195,431.84	
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,811,627,347.48	5,859,147,261.03
减：现金的期初余额	5,859,147,261.03	9,643,056,041.01
加：现金等价物的期末余额		
减：现金等价物的期初余额		240,000,000.00
现金及现金等价物净增加额	1,952,480,086.45	-4,023,908,779.98

（2）本期支付的取得子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	906,000,000.00
其中：	
减：购买日子公司持有的现金及现金等价物	108,831,728.11
其中：	
加：以前期间发生的企业合并于本期支付的现金或现金等价物	0.00
其中：	
取得子公司支付的现金净额	797,168,271.89

（3）本期收到的处置子公司的现金净额

单位：元

	金额
本期处置子公司于本期收到的现金或现金等价物	28,253,843.48
其中：	
减：丧失控制权日子公司持有的现金及现金等价物	11,497.94
其中：	
其中：	
处置子公司收到的现金净额	28,242,345.54

（4）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	7,811,627,347.48	5,859,147,261.03
其中：库存现金	20,706.88	27,284.11
可随时用于支付的银行存款	7,810,652,797.32	5,853,578,207.50
可随时用于支付的其他货币资金	953,843.28	5,541,769.42

项目	期末余额	期初余额
三、期末现金及现金等价物余额	7,811,627,347.48	5,859,147,261.03

(5) 不属于现金及现金等价物的货币资金

单位：元

项目	本期金额	上期金额	不属于现金及现金等价物的理由
银行存款	2,665,083.61	1,842,656.40	应收利息
其他货币资金	421,122,800.92	134,891,434.99	资金受限
合计	423,787,884.53	136,734,091.39	

65、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	752,207.95	7.0827	5,327,663.25
欧元	286,004.86	7.8592	2,247,769.40
港币	2,554,921.58	0.9062	2,315,269.94
澳元	15.63	4.8484	75.78
英镑	919.17	9.0411	8,310.31
应收账款			
其中：美元	6,852,236.12	7.0827	48,532,332.77
欧元	490,265.44	7.8592	3,853,094.15
港币			
日元	104,704,027.97	0.0502	5,256,142.20
长期借款			
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
美元	288,272.44	7.0827	2,041,747.21
港元	64,986.00	0.9062	58,890.31
欧元	47,041.12	7.8592	369,705.57
应付账款			
美元	82,702.29	7.0827	585,755.51
其他应付款			
美元	405,281.64	7.0827	2,870,488.27
港元	117,090.00	0.9062	106,106.96
其他非流动负债			
美元	15,300,388.27	7.0827	108,368,060.00

66、租赁

（1）本公司作为承租方

适用 不适用

未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额

适用 不适用

简化处理的短期租赁或低价值资产的租赁费用

适用 不适用

本集团承租的租赁资产包括经营过程中使用的房屋及建筑物，房屋及建筑物租赁期通常为 1-15 年。租赁合同通常约定本集团不能将租赁资产进行转租。

使用权资产，参见第十节财务报告附注七、17；对短期租赁的简化处理，参见第十节财务报告附注五、38；租赁负债，参见第十节财务报告附注七、36。

（2）本公司作为出租方

作为出租人的经营租赁

适用 不适用

单位：元

项目	租赁收入	其中：未计入租赁收款额的可变租赁付款额相关的收入
租赁收入	1,341,041,934.40	
合计	1,341,041,934.40	

作为出租人的融资租赁

适用 不适用

单位：元

项目	销售损益	融资收益	未纳入租赁投资净额的可变租赁付款额相关的收入
租赁投资净额的融资收益		1,105,366.85	
合计		1,105,366.85	

未来五年每年未折现租赁收款额

适用 不适用

单位：元

项目	每年未折现租赁收款额	
	期末金额	期初金额
第一年	17,510,339.14	8,853,331.21
第二年	9,502,340.28	8,097,364.42
第三年	3,961,012.68	640,231.49
五年后未折现租赁收款额总额	30,973,692.10	17,590,927.12

八、研发支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	23,158,352.74	26,219,967.81

项目	本期发生额	上期发生额
直接投入	13,211,623.72	28,032,461.90
折旧及摊销	5,661,084.19	5,208,943.08
其他相关费用	1,099,651.50	832,353.73
合计	43,130,712.15	60,293,726.52
其中：费用化研发支出	43,130,712.15	60,293,726.52
资本化研发支出	0.00	0.00

九、合并范围的变更

1、处置子公司

本期是否存在丧失子公司控制权的交易或事项

是 否

单位：元

子公司名称	丧失控制权时点的处置价款	丧失控制权时点的处置比例	丧失控制权时点的处置方式	丧失控制权的时点	丧失控制权时点的判断依据	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	丧失控制权之日合并财务报表层面剩余股权的账面价值	丧失控制权之日合并财务报表层面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	丧失控制权之日合并财务报表层面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或留存收益的金额
深圳蓝胖子机器智能有限公司	55,289,843.48	90.00%	股权转让	2023年09月15日	资产交割手续执行完毕	7,741,597.99	0.00%	0.00	0.00	0.00	/	0.00

其他说明：

深圳蓝胖子机器智能有限公司相关财务信息列示如下：

	2023年9月15日
流动资产	1,518,141.01
非流动资产	145,280,435.94
流动负债	65,517,263.06
净资产	81,281,313.89
少数股东权益	28,449,930.02
归属于母公司的净资产	52,831,383.87

注：处置深圳蓝胖子机器智能有限公司的处置价款为人民币 55,289,843.48 元，其中抵消其他应付款人民币 27,036,000.00 元，实际收到对价款人民币 28,253,843.48 元。

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

2、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：

2.1 资产收购

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于 2023 年 12 月 7 日以人民币 1,063,000,000.00 元收购宝湾物流仓储资产私募股权投资基金下属项目公司南松产业管理（深圳）有限公司及其子公司明江（上海）国际物流有限公司 100% 的股权及债权。

本集团之子公司宝湾物流控股有限公司于 2023 年 12 月 7 日以人民币 903,850,000.00 元收购宝湾物流仓储资产私募股权投资基金下属项目公司南埔产业管理（深圳）有限公司及其子公司广州宝湾物流有限公司 100% 的股权及债权。

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。

南松产业管理（深圳）有限公司及其子公司明江（上海）国际物流有限公司的可辨认资产和负债于购买日的价值如下：

	2023 年 12 月 7 日 分配的公允价值	2023 年 12 月 7 日 账面价值
流动资产	69,963,171.81	69,963,171.81
非流动资产	1,034,485,308.00	895,178,704.64
流动负债	41,448,479.81	41,448,479.81
非流动负债	812,000,000.00	812,000,000.00
净资产	657,000,000.00	517,693,396.64
购买成本	657,000,000.00	

南埔产业管理（深圳）有限公司及其子公司广州宝湾物流有限公司的可辨认资产和负债于购买日的价值如下：

	2023 年 12 月 7 日 分配的公允价值	2023 年 12 月 7 日 账面价值
流动资产	47,448,477.76	47,448,477.76
非流动资产	895,446,331.38	752,420,373.43
流动负债	39,063,559.14	39,063,559.14
非流动负债	654,831,250.00	654,831,250.00
净资产	249,000,000.00	105,974,042.05
购买成本	249,000,000.00	

2.2 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，本集团注销宝湾产融控股（深圳）有限公司、深圳市中晖京和实业有限公司、宝瓴企业管理（上海）有限公司、宝涛物流科技（上海）有限公司、颢墨企业服务（上海）有限公司、宝湾产城运营管理（南京）有限公司、苏州宝鹿供应链管理有限公司、以新投资（成都）有限公司、湖州宝湾供应链管理有限公司、天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司、贵阳观山湖宝湾物流有限公司、宝渊企业管理（成都）有限公司、宝澄企业管理（成都）有限公司、温州宝湾物流有限公司、宝湾供应链管理（温州）有限公司、台州市黄岩宝旅物流有限公司、镇江宝昆物流科技有限公司、坊桦供应链管理（廊坊）有限公司、南京宝南物流科技有限公司、太仓宝鹏物流科技有限公司、宝湾供应链管理（余姚）有限公司、北京平谷宝洵供应链管理有限公司、长沙南山房地产开发有限公司、福州宝湾物流有限公司、践远投资（成都）有限公司及宝湾租赁（天津）有限公司。注销上述子公司产生的投资收益为人民币 20.74 元。截止至 2023 年 12 月 31 日，该等公司已完成全部注销手续。

2.3 本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
扬州茂越置业有限公司	新设
上海南国实业发展有限公司	新设
陕西南控智汇科技产业发展有限公司	新设

十、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

单位：元

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	8,000,000.00 ¹	廊坊	廊坊	制造业	0.00%	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	113,226,113.55	苏州	苏州	制造业	0.00%	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	200,000.00 ²	香港	香港	服务业	100.00%	0.00%	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	100,000,000.00 ³	香港	香港	投资业	100.00%	0.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
燊晴有限公司	1.00 ⁴	深圳	香港	其他金融业	0.00%	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（临海）有限公司	25,000,000.00 ⁵	台州	台州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙资产管理（香港）有限公司	1.00 ⁶	深圳	香港	其他金融业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝熙供应链管理（张家港）有限公司	50,000,000.00 ⁷	张家港	张家港	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝盈资产管理（香港）有限公司	1.00 ⁸	深圳	香港	其他金融业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳雅致集成房屋有限公司	200,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	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	50,000,000.00	武汉	武汉	制造业	0.00%	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	100,000,000.00	西安	西安	制造业	0.00%	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	340,000,000.00	常熟	常熟	制造业	0.00%	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	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	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	5,000,000.00	东莞	东莞	制造业	0.00%	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	30,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	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	184,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	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	300,000,000.00	深圳	深圳	制造业	100.00%	0.00%	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	100,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	100,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	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	10,000,000.00	佛山	佛山	制造业	0.00%	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	100,000,000.00	德阳	德阳	综合开发	0.00%	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	200,000,000.00	深圳	深圳	综合开发	100.00%	0.00%	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	300,000,000.00	合肥	合肥	综合开发	0.00%	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	700,000,000.00	无锡	无锡	综合开发	0.00%	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	30,000,000.00	深圳	深圳	服务业	100.00%	0.00%	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	300,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	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	10,000,000.00	苏州	苏州	服务业	0.00%	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	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	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	60,000,000.00	淮安	淮安	仓储物流业	0.00%	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	550,000,000.00	天津	天津	金融业	100.00%	0.00%	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	150,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	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	10,000,000.00	深圳	深圳	投资业	0.00%	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	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	55.00%	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	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	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	300,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	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	300,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	0.00%	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	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江苏宝湾智慧供应链管理有限公司	30,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	0.00%	70.00%	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	150,000,000.00	宁波	宁波	仓储物流业	0.00%	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	150,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	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	40,000,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	90.00%	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	5,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	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	200,000,000.00	义乌	义乌	仓储物流业	0.00%	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	30,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	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	20,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	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	20,000,000.00	重庆	重庆	体育业	0.00%	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	100,000,000.00	安徽	安徽	仓储物流业	0.00%	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）	100,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优品网络授网络科技有限公司	100,000,000.00	苏州	苏州	仓储物流业	0.00%	100.00%	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	60,000,000.00	龙海	龙海	仓储物流业	0.00%	75.00%	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	150,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	佛山	佛山	服务业	0.00%	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	100,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州市南山物业管理有限公司	1,000,000.00	惠州	惠州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙南山物业管理有限公司	3,200,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
增城新康物业管理有限公司	1,000,000.00	广州	广州	房地产业	0.00%	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	100,000,000.00	成都	成都	服务业	100.00%	0.00%	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	51,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	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	10,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	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	10,000,000.00	成都	成都	服务业	0.00%	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	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	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	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	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	100,000,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	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	5,000,000.00	无锡	无锡	房地产业	0.00%	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	5,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	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	10,000,000.00	长沙	长沙	服务业	0.00%	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	10,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	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	4,200,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	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	3,000,000.00	重庆	重庆	文体娱乐业	0.00%	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	1,000,000.00	深圳	深圳	技术服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝埔物流科技（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	技术服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							方式取得的子公司
松湾产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	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	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	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	220,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	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	115,000,000.00	深圳	深圳	仓储物流业	0.00%	100.00%	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	10,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	深圳	深圳	仓储物流业	0.00%	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	50,000,000.00	长丰	长丰	仓储物流业	0.00%	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	162,304,100.00	苏州	苏州	制造业	0.00%	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	154,300,000.00	鹤山	鹤山	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	贵阳	贵阳	综合开发	0.00%	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	115,000,000.00	惠州	惠州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝淳企业管理（成都）有限公司	160,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝崑企业管理有限公司	323,000,000.00	上海	上海	仓储物流业	0.00%	95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山峻建设发展有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州茂越置业有限公司	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通南展房地产开发有限公司	20,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	650,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	99.98%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维盛实业投资有限公司	50,000,000.00	东莞	东莞	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉山屹建设发展有限公司	100,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维兴实业有限公司	100,000,000.00	东莞	东莞	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川南兴恒置业有限公司	10,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖维宏实业有限公司	100,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥宝湾产城物流港发展有限公司	50,000,000.00	合肥	合肥	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南博汽车服务有限公司	10,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	30,000,000.00	马鞍山	马鞍山	服务业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都弘润辉置业有限公司	50,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川省华阳银生房地产开发有限责任	80,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
公司							方式取得的子公司
宝嵘湾沣企业管理（上海）有限公司	217,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾科技园区发展（深圳）有限公司	50,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
蓝宝湾沣企业管理（深圳）有限公司	188,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	99.75%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南控智汇科技发展有限公司	80,000,000.00	重庆	重庆	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海快仓供应链科技有限公司	100,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世立物流有限公司	3,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西世冠物流有限公司	3,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安乾龙物流有限公司	30,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东顺德蓝胖子机器人有限公司	10,000,000.00	佛山	佛山	专用设备制造业	0.00%	65.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市新南创实业发展有限公司	500,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南松产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
黄冈赤湾物业服务服务有限公司	1,000,000.00	黄冈	黄冈	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾观山樾府物业服务服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞赤湾悦府物业服务服务有限公司	500,000.00	东莞	东莞	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山溪上四季花园物业服务服务有限公司	500,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆赤湾首玺物业服务服务有限公司	500,000.00	重庆	重庆	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南埔产业园管理（深圳）有限公司	1,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南控联汇实业发展有限公司	1,000,000.00	上海	上海	房地产业	0.00%	51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南樾实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	批发业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙市麓泽苑物业服务服务有限公司	500,000.00	湖南	湖南	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
都江堰赤湾物业管理服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南祺实业发展有限公司	100,000,000.00	上海	上海	批发业	0.00%	55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广州宝湾物流有限公司	150,000,000.00	广州	广州	仓储物流业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川成都宇荟宸置业有限公司	100,000,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（滁州）有限公司	50,000,000.00	滁州	滁州	服务业	0.00%	85.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝深物流科技有限公司	281,600,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							方式取得的子公司
天津市宝津国际物流有限公司	150,000,000.00	天津	天津	运输代理业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
廊桦（廊坊）国际物流有限公司	90,000,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝昆国际物流有限公司	130,000,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝鹿物流科技有限公司	100,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝禾物流（嘉兴）有限公司	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
秀湾供应链管理（嘉兴）有限公司	100,000.00	嘉兴	嘉兴	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝诚志合企业管理（深圳）有限公司	140,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	99.39%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽和安农业发展有限公司	10,000,000.00	合肥	合肥	畜牧业	0.00%	90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝桦湾澜企业管理（上海）有限公司	150,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	99.65%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宁华供应链管理有限公司	100,000.00	南京	南京	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
陕西南控智汇科技产业发展有限公司	60,000,000.00	陕西	陕西	科技推广和应用服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
津华产业园管理（天津）有限公司	100,000.00	天津	天津	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝聚能企业管理（深圳）有限公司	80,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝沟企业管理（深圳）有限公司	300,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
集湾物流产业投资（深圳）合伙企业（有限合伙）	160,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳赤湾物业服务服务有限公司	500,000.00	德阳	德阳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都赤湾两河峰景物业服务服务有限公司	500,000.00	成都	成都	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉铭禾商业管理有限公司	2,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝坊（廊坊）国际物流有限公司	100,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
津宝国际物流（天津）有限公司	100,000.00	天津	天津	运输代理业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾悦时光物业服务服务有限公司	500,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉赤湾物业服务服务有限公司	500,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海瑞熙恒业商业管理有限公司	10,000,000.00	上海	上海	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州茂越置业有限公司	50,000,000.00	扬州市	扬州市	房地产业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南闰实业发展有限公司	100,000,000.00	上海市	上海市	房地产业	0.00%	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	3,000,000.00	深圳	深圳	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝祁供应链管理(无锡)有限公司	214,017,000.00	无锡	无锡	服务业	0.00%	100.00%	通过设立或投资等

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							方式取得的子公司
明江（上海）国际物流有限公司	120,000,000.00	上海	上海	运输代理业	0.00%	100.00%	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	30,000,000.00	成都	成都	制造业	0.00%	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	50,000,000.00	北京	北京	制造业	0.00%	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	325,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	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	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	66.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司（注2）	253,386,000.00	深圳	深圳	金属制品业	0.00%	32.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
舟山慧可丰供应链管理有限公司	46,500,000.00	舟山	舟山	租赁业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
廊坊市信达物流有限公司	50,000,000.00	廊坊	廊坊	道路运输业	0.00%	90.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京天竺宝湾供应链管理有限公司	420,000,000.00	北京	北京	房地产业	0.00%	100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
杭州速能实业有限公司	10,000,000.00	杭州	杭州	服务业	0.00%	100.00%	非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	11,200,000.00 ⁹	广州	广州	房地产业	0.00%	65.32%	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	40,000.00 ¹⁰	香港	香港	投资业	0.00%	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	1,000.00 ¹¹	香港	香港	投资业	0.00%	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	99,944,528.97	江阴	江阴	仓储物流业	0.00%	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	231,517,073.50	南京	南京	仓储物流业	0.00%	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	81,068,465.73	南通	南通	仓储物流业	0.00%	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	10,000,000.00 ¹²	天津	天津	金融业	0.00%	100.00%	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	50,000,000.00	深圳	深圳	制造业	0.00%	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	3,759,018,522.50	深圳	深圳	房地产业	100.00%	0.00%	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	100,000,000.00	南通	南通	房地产业	0.00%	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	300,000,000.00	上海	上海	房地产业	80.00%	0.00%	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	50,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	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	20,000,000.00	惠州	惠州	房地产业	0.00%	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	50,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	100.00%	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	5,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	0.00%	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	100,000,000.00	长沙	长沙	房地产业	0.00%	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	10,000,000.00	合肥	合肥	房地产业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	500,000,000.00	苏州	苏州	房地产业	0.00%	100.00%	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	50,000,000.00	武汉	武汉	房地产业	0.00%	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	3,644,000,000.00	深圳	深圳	服务业	53.07%	0.00%	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	160,000,000.00	上海	上海	仓储物流业	0.00%	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	120,000,000.00	昆山	昆山	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津宝湾国际物流有限公司	150,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	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	35,000,000.00	天津	天津	服务业	0.00%	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	90,000,000.00	廊坊	廊坊	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	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	60,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	合肥	合肥	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	西安	西安	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	咸阳	咸阳	仓储物流业	0.00%	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	120,000,000.00	胶州	胶州	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	无锡	无锡	仓储物流业	0.00%	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	266,848,158.62	镇江	镇江	仓储物流业	0.00%	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	202,536,994.46	无锡	无锡	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	绍兴	绍兴	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	郑州	郑州	仓储物流业	0.00%	91.00%	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	100,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	北京	北京	仓储物流业	0.00%	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	250,000,000.00	余姚	余姚	仓储物流业	0.00%	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	155,000,000.00	佛山	佛山	仓储物流业	0.00%	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	500,000,000.00	佛山	佛山	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	长沙	长沙	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
							并取得子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	250,000,000.00	重庆	重庆	仓储物流业	0.00%	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	50,000,000.00	湖州	湖州	仓储物流业	0.00%	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	230,000,000.00	嘉兴	嘉兴	仓储物流业	0.00%	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	200,000,000.00	宁波	宁波	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	长沙	长沙	仓储物流业	0.00%	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	80,000,000.00	成都	成都	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	云南	云南	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	武汉	武汉	金融业	0.00%	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	200,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	漳州	漳州	仓储物流业	0.00%	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	126,000,000.00	贵阳	贵阳	仓储物流业	0.00%	90.00%	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	50,000,000.00	鄂州	鄂州	仓储物流业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
杭州宝湾智能科技有限公司	288,460,000.00	杭州	杭州	服务业	0.00%	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	130,000,000.00	广汉	广汉	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	成都	成都	综合开发	0.00%	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	34,410,000.00	深圳	深圳	仓储物流业	100.00%	0.00%	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	300,000,000.00	天津	天津	金融业	0.00%	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	130,000,000.00	南京	南京	仓储物流业	0.00%	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	175,000,000.00	天津	天津	仓储物流业	0.00%	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	70,000,000.00	南通	南通	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	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	100,000,000.00	武汉	武汉	仓储物流业	0.00%	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	1,020,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	50.98%	0.00%	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	30,000,000.00	重庆	重庆	文体娱乐业	0.00%	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	100,000,000.00	合肥	合肥	仓储物流业	0.00%	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	214,980,000.00	东莞	东莞	制造业	0.00%	100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,225,000,000.00	深圳	深圳	房地产业	51.02%	0.00%	同一控制下企业合

子公司名称	注册资本	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
					直接	间接	
	0						并取得的子公司

注：1 美元、2 港币、3 美元、4 港币、5 美元、6 港币、7 美元、8 港币、9 美元、10 美元、11 港币、12 美元

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：

注 1：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，本集团享有 51%表决权，即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。

注 2：赤晓企业有限公司与深圳市绿建实业发展有限公司签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，深圳市绿建实业发展有限公司有权就 32%的股权行使赤晓企业有限公司所享有的除处分权、收益权以及表决权保留事项（变更公司章程、增加或减少注册资本、胜宝旺合并、分立、解散或变更公司形式）以外的一切股东权力和权利，因此本集团合计持有胜宝旺 64%的表决权，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
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	68.00%	40,663,320.06	0.00	1,012,063,171.97
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	31,506,061.99	0.00	1,813,129,519.29
宝湾物流控股有限公司	46.93%	212,106,332.31	-206,500,000.00	3,878,787,503.67

(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
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	1,234,362,373.37	548,484,609.78	1,782,846,983.15	201,317,041.59	93,201,747.55	294,518,789.14	1,139,300,908.79	616,607,792.36	1,755,908,701.15	217,043,078.09	110,336,429.07	327,379,507.16
深圳市海城锦实业发展有限公司	4,269,711,813.54	2,016,221,554.44	6,285,933,367.98	210,998,204.03	2,373,129,679.04	2,584,127,883.07	5,149,760,481.07	1,766,323,464.38	6,916,083,945.45	2,658,603,326.39	620,000,000.00	3,278,603,326.39
宝湾物流控股有限公司	1,353,159,924.52	22,207,882,181.08	23,561,042,105.60	6,322,653,817.25	8,994,158,088.45	15,316,811,905.70	1,911,788,003.72	19,244,537,353.23	21,156,325,356.95	4,478,892,547.29	7,931,018,847.50	12,409,911,394.79

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
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	754,532,840.99	59,799,000.03	59,799,000.03	112,299,878.66	955,444,049.93	29,949,965.23	29,949,965.23	51,665,385.21
深圳市海城锦实业发展有限公司	950,725.09	64,324,865.85	64,324,865.85	-125,445,463.18	0.00	1,113,660.23	1,113,660.23	-71,590,939.49
宝湾物流控股有限公司	1,835,995,987.77	484,609,335.24	489,096,914.98	1,186,696,533.81	1,636,156,709.67	44,224,571.61	44,224,571.61	1,324,870,478.70

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（注1）	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
福建南山纵横投资发展有限公司（注2）	福州	福州	服务业		51.00%	权益法
深圳市中晖锦城实业有限公司	深圳	深圳	房地产		51.00%	权益法
苏州造维餐饮文化发展有限公司	苏州	苏州	零售业		49.00%	权益法
无锡三翼置业有限公司（注3）	无锡	无锡	房地产业		51.00%	权益法
广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）（注4）	佛山	佛山	服务业		30.00%	权益法
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（注5）	丽水	丽水	服务业		30.00%	权益法
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	丽水	丽水	服务业		50.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融业	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
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	服务业		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
苏州美赛房地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	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	上海	上海	运输代理业		27.15%	权益法
武汉山恒建设发展有限公司	武汉	武汉	房屋建筑业		37.50%	权益法
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注6）	深圳	深圳	房地产		50.98%	权益法
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	苏州	苏州	娱乐业		35.00%	权益法
上海招南实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.00%	权益法
苏州卓飞商务咨询有限公司	苏州	苏州	商务服务		30.00%	权益法
苏州悦贵房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
上海深渝实业发展有限公司	上海	上海	批发业		49.90%	权益法
南通世茂翊信房地产开发有限公司	南通	南通	房地产		49.00%	权益法
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	黄冈	黄冈	零售业		45.00%	权益法
上海茸映科技经营有限责任公司	上海	上海	广播、电视、电影和录音制作业		49.00%	权益法
苏州相茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产		18.00%	权益法
中国核能科技集团有限公司	香港	香港	可再生能源		29.10%	权益法
吉星宝湾（天津）投资有限公司	天津	天津	服务业		20.00%	权益法
扬州中南锦荣运营管理有限公司	扬州	扬州	批发业		20.00%	权益法
无锡南山宏信佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	无锡	无锡	服务业		25.00%	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：本集团之子公司武汉盘龙南山房地产有限公司(以下简称“武汉盘龙”)持有武汉南山华中投资发展有限公司(以下简称“武汉华中”)51.00%股权。根据项目合作开发协议，武汉华中的重大经营决策由董事会审议并决定，董事会决议必须经全体董事四分之三以上通过才能形成有效决议。武汉华中董事会由五人组成，其中武汉盘龙委派三名董事参与生产经营活动，未达到四分之三。因此，本集团管理层认为对武汉华中的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注 2：本集团之子公司武汉盘龙持有福建南山纵横投资发展有限公司（以下简称“福建纵横”）51%股权，根据福建纵横公司章程规定，公司所有表决事项需全部股东同意方可通过，本集团管理层认为对福建纵横的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注 3：本集团之子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司持有无锡三奚置业有限公司（以下简称“无锡三奚”）51%股权。根据无锡三奚公司章程约定，股东按最终持股比例行使表决权，股东会决议经全体股东表决一致通过后生效，本集团管理层认为对无锡三奚的财务和经营决策实施共同控制，作为合营企业核算。

注 4：本集团之子公司宝湾物流控股有限公司与南京宁化供应链管理有限公司、天津远见创新投资管理有限公司（以下简称“天津远见”）及海口远见共创一号基金（有限合伙）签订合作协议，共同注册成立广东家湾基础设施投资合伙企业（有限合伙）（以下简称“广东家湾”）；合伙协议约定管委会由 5 人组成，本集团推荐 3 人，天津远见推荐 2 人，合伙事项决议由管委会五分之四及以上人数同意方可通过。故本集团与天津远见共同控制广东家湾，作为合营企业核算。

注 5：本集团之子公司深圳市南控智汇产业服务有限公司，与南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）（以下简称“中联”）及申万宏源集团股份有限公司（以下简称“申万宏源”）合作成立南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（以下简称“南联壹号”）。南联壹号投资委员会由 5 名成员组成，其中本集团共推荐 2 名，中联推荐 2 名，申万宏源推荐 1 名，合伙事项需由投资委员会全体成员三分之二以上人数同意方可通过。故本集团与中联共同控制南联壹号，作为合营企业核算。

注 6：本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司（以下简称“南山地产”）持有深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）50.98%股份，根据赤湾房地产章程约定，公司董事会由 3 人组成，其中深圳招商房地产有限公司提名两名董事，南山地产提名 1 名董事。董事会决议需经全体董事的二分之一以上董事表决通过方为有效，本集团管理层认为对赤湾房地产的财务和经营决策具有重大影响，并将其作为联营企业核算。

（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	2,168,418,782.82	5,920,998,005.00
其中：现金和现金等价物	13,024,186.49	95,838,844.05
非流动资产	266,750,599.54	170,961,589.07
资产合计	2,435,169,382.36	6,091,959,594.07
流动负债	1,890,397,169.86	4,919,161,035.66
非流动负债		900,000,000.00
负债合计	1,890,397,169.86	5,819,161,035.66
少数股东权益		
归属于母公司股东权益	544,772,212.50	272,798,558.41
按持股比例计算的净资产份额	277,833,828.38	139,127,264.79
调整事项	-10,025,405.18	-27,853,633.14
--商誉		
--内部交易未实现利润	-10,025,405.18	-27,853,633.14
--其他		
对合营企业权益投资的账面价值	267,808,423.20	111,273,631.65
存在公开报价的合营企业权益投资的公允价值		
营业收入	4,402,466,480.01	0.00
财务费用	16,467,145.65	-1,493,897.84
所得税费用	95,893,195.21	-3,131,269.60
净利润	271,973,654.09	-9,393,808.79
终止经营的净利润		

	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
其他综合收益		
综合收益总额	271,973,654.09	-9,393,808.79
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		
	深圳市赤湾房地产开发有限公司	上海深渝实业发展有限公司	上海招南实业发展有限公司	深圳市赤湾房地产开发有限公司	上海深渝实业发展有限公司	上海招南实业发展有限公司
流动资产	2,823,450,456.79	1,251,128,590.33	3,593,467,797.14	7,089,524,577.34	2,803,967,880.64	3,148,197,666.31
非流动资产	242,498,879.93	0.00	222,475,907.01	294,753,836.02	0.00	484,985,663.33
资产合计	3,065,949,336.72	1,251,128,590.33	3,815,943,704.15	7,384,278,413.36	2,803,967,880.64	3,633,183,329.64
流动负债	1,311,974,104.03	556,235,894.22	2,116,926,300.68	3,828,001,001.14	2,710,917,423.94	2,058,674,851.99
非流动负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	182,520,730.35
负债合计	1,311,974,104.03	556,235,894.22	2,116,926,300.68	3,828,001,001.14	2,710,917,423.94	2,241,195,582.34
少数股东权益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,753,975,232.69	694,892,696.11	1,699,017,403.47	3,556,277,412.22	93,050,456.70	1,391,987,747.30
按持股比例计算的净资产份额	894,183,589.53	346,751,455.36	832,518,527.70	1,812,999,198.63	46,432,177.90	682,073,996.14
调整事项	-162,179.34	-329,315.38	-12,255,181.29	0.00	-7,022,891.18	-12,784,312.29
--商誉						
--内部交易未实现利润	-162,179.34	-329,315.38	-12,255,181.29	0.00	-7,022,891.18	-12,784,312.29
--其他						
对联营企业权益投资的账面价值	894,021,410.19	346,422,139.98	820,263,346.41	1,812,999,198.63	39,409,286.72	669,289,683.85
存在公开报价的联营企业权益投资的公允价值						
营业收入	8,326,624.68	2,437,297,985.35	1,932,425,406.87	7,458,695,296.77	28,301.88	0.00
净利润	-46,342,179.53	603,963,145.42	307,029,656.17	2,243,473,774.81	-6,929,042.68	-8,012,252.70
终止经营的净利润						
其他综合收益						
综合收益总额	-46,342,179.53	603,963,145.42	307,029,656.17	2,243,473,774.81	-6,929,042.68	-8,012,252.70
本年度收到的来自联营企业的股利	895,195,431.84	0.00	0.00	0.00	0.00	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	586,148,382.21	583,304,391.75
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	13,223,776.08	-15,723,072.45
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	13,223,776.08	-15,723,072.45
联营企业：		
投资账面价值合计	1,610,714,265.37	1,585,973,441.95
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	136,434,930.26	43,381,818.56
--其他综合收益	2,065,470.34	-14,478,219.62
--综合收益总额	138,500,400.60	28,903,598.94

(5) 合营企业或联营企业发生的超额亏损

单位：元

合营企业或联营企业名称	累积未确认前期累计的损失	本期未确认的损失（或本期分享的净利润）	本期末累积未确认的损失
上海茸映科技经营有限责任公司	0.00	6,235.86	6,235.86
苏州造维餐饮文化发展有限公司	1,100,516.95	1,018,417.60	2,118,934.55

十一、政府补助

1、涉及政府补助的负债项目

适用 不适用

单位：元

会计科目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期转入其他收益金额	本期其他变动	期末余额	与资产/收益相关
递延收益	352,872,296.17	8,666,800.00		29,827,995.40	900,000.00	332,611,100.77	与资产相关

2、计入当期损益的政府补助

适用 不适用

单位：元

会计科目	本期发生额	上期发生额
与资产相关的政府补助计入其他收益	29,827,995.40	23,713,902.91
与收益相关的政府补助计入其他收益	26,036,193.62	38,163,504.92

十二、与金融工具相关的风险

1、金融工具产生的各类风险

(1) 金融工具分类

于 2023 年 12 月 31 日，以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产合计 0 元（2022 年 12 月 31 日：14,570,739.73 元），主要列示于交易性金融资产；以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产合计 24,388,741.43 元（2022 年 12 月 31 日：10,670,096.07 元），主要列示于应收款项融资；以摊余成本计量的金融资产合计 13,168,816,011.41 元（2022 年 12 月 31 日：11,609,096,589.65 元），主要列示于货币资金、应收账款、其他应收款和其他流动资产；以摊余成本计量的金融负债合计 44,586,621,193.34 元（2022 年 12 月 31 日：41,908,763,683.65 元），主要列示于短期借款、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、长期借款和其他非流动负债。

(2) 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。本集团对此的风险管理政策概述如下。

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，本集团对应收账款和合同资产余额进行持续监控，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应收票据、开发建设履约保证金、长期应收款及其他应收款等。本集团的主要金融工具包括货币资金、股权投资、借款、应收账款、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。这些金融资产以及合同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价值。

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和合同资产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。本集团对应收账款和合同资产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。本集团判断信用风险显著增加的主要标准为逾期天数超过 30 日，或者以下一个或多个指标发生显著变化：债务人所处的经营环境、内外部信用评级、实际或预期经营成果出现重大不利变化等。

已发生信用减值资产的定义

本集团判断已发生信用减值的主要标准为逾期天数超过 90 日，但在某些情况下，如果内部或外部信息显示，在考虑所持有的任何信用增级之前，可能无法全额收回合同金额，本集团也会将其视为已发生信用减值。

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。

信用风险敞口

对于按照预期信用损失计提减值准备的应收账款、长期应收款以及其他应收款，风险矩阵详见第十节财务报告附注七、4，附注七、5 及附注七、7 中的披露。

流动性风险

本集团的目标是运用多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。本集团通过经营和借款等产生的资金为经营融资。

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：

2023 年				
	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	333,400,805.57	-	-	333,400,805.57
应付票据	43,545,204.88	-	-	43,545,204.88
应付账款	5,085,536,080.68	-	-	5,085,536,080.68
其他应付款	5,005,343,477.49	-	-	5,005,343,477.49
一年内到期的非流动负债	8,773,469,238.26	-	-	8,773,469,238.26
其他流动负债	4,106,805,002.80	-	-	4,106,805,002.80
长期借款	663,203,094.84	11,954,406,393.77	8,522,003,761.14	21,139,613,249.75
应付债券	51,087,500.00	1,031,008,750.00	503,478,750.00	1,585,575,000.00

	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上	合计
租赁负债	-	63,460,191.97	120,718,654.43	184,178,846.40
其他非流动负债	47,538,817.41	1,381,947,625.44	108,368,060.00	1,537,854,502.85
合计	24,109,929,221.93	14,430,822,961.18	9,254,569,225.57	47,795,321,408.68

2022 年

	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	1,715,276,450.90	-	-	1,715,276,450.90
应付票据	70,476,564.44	-	-	70,476,564.44
应付账款	4,063,743,800.67	-	-	4,063,743,800.67
其他应付款	6,278,235,477.92	-	-	6,278,235,477.92
一年内到期的非流动负债	5,890,262,974.99	-	-	5,890,262,974.99
其他流动负债	4,765,628,306.94	-	-	4,765,628,306.94
长期借款	627,015,503.01	10,673,731,155.60	5,072,830,298.22	16,373,576,956.83
应付债券	62,810,416.67	1,504,990,416.67	-	1,567,800,833.34
租赁负债	-	87,356,297.61	144,035,318.82	231,391,616.43
其他非流动负债	103,732,599.37	2,757,607,575.02	106,561,084.15	2,967,901,258.54
合计	23,577,182,094.91	15,023,685,444.90	5,323,426,701.19	43,924,294,241.00

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。本集团通过密切监控利率变化以及定期审阅借款来管理利率风险。

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。

2023 年

	利率	净损益（注）	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%	(183,493,036.22)	-	(183,493,036.22)
人民币	(1.00%)	183,493,036.22	-	183,493,036.22

2022 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%	(122,782,453.51)	-	(122,782,453.51)
人民币	(1.00%)	122,782,453.51	-	122,782,453.51

注：上述净损益的影响未考虑利息资本化的影响金额。

(3) 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。2023 年度和 2022 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：

	2023 年	2022 年
资产总额	72,808,100,394.55	69,341,734,806.44
负债总额	55,081,731,165.91	51,115,154,223.56
资产负债率	75.65%	73.71%

2、金融资产

(1) 转移方式分类

适用 不适用

单位：元

转移方式	已转移金融资产性质	已转移金融资产金额	终止确认情况	终止确认情况的判断依据
银行承兑汇票背书	应收票据融资	25,009,566.97	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
银行承兑汇票贴现	应收票据融资	2,887,491.75	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
债权数字凭证贴现	应收账款融资	57,253,631.18	终止确认	已经转移了其几乎所有的风险和报酬
合计		85,150,689.90		

(2) 因转移而终止确认的金融资产

适用 不适用

单位：元

项目	金融资产转移的方式	终止确认的金融资产金额	与终止确认相关的利得或损失
应收票据融资	银行承兑汇票背书	500,000.00	0.00
应收账款融资	债权数字凭证贴现	4,597,209.77	148,204.95
合计		5,097,209.77	148,204.95

十三、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	--	--	--	--
应收款项融资		24,388,741.43		24,388,741.43
持续以公允价值计量的资产总额		24,388,741.43		24,388,741.43
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

本集团采用现金流量现值法确定应收款项融资公允价值，公允价值与账面价值相若。

3、不以公允价值计量的金融资产和金融负债的公允价值情况

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。2023 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。

十四、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十、1。

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十、2。

本期与本公司发生关联方交易，或前期与本公司发生关联方交易形成余额的其他合营或联营企业情况如下：

合营或联营企业名称	与本企业关系
宁波万莫置业有限公司	联营企业之子公司
武汉合跃建设发展有限公司	联营企业之子公司
苏州卓煌置业有限公司	联营企业之子公司
武汉市沁园饮料有限公司	联营企业之子公司
云泉居置业英山有限公司	联营企业之子公司
福建光洋投资发展有限公司	合营企业之子公司

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
江西赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	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
蚌埠赤湾东方物流有限公司	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
湖北赤湾东方物流有限公司	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
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	母公司控制的企业
重庆市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
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
宝新控股有限公司	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
合肥宝湾国际物流中心有限公司	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
成都南山汽车运动文化发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市海曜锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流有限公司	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
上海南山房地产开发有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际智慧供应链管理有限公司	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
赤湾科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
江西新赤湾智慧物联科技有限公司	母公司控制的企业
东方驿站物流科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
霸杰投资有限公司	母公司控制的企业
深圳市海荣锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市海越锦实业发展有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	母公司控制的企业
深圳赤晓建筑系统有限公司	母公司控制的企业
东方驿站物流科技（深圳）有限公司	母公司控制的企业
弘湾资本管理有限公司	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
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	母公司控制的企业
中开财务有限公司	母公司控制的企业
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	母公司控制的企业
安徽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
赤湾东方网络科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
赤湾东方智慧物联科技（山西）有限公司	母公司控制的企业
高安赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
莱州市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
上海海湾大厦管理有限公司	母公司控制的企业
芜湖赤湾东方物联科技有限公司	母公司控制的企业
武汉赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
新赤湾智慧物联（黄冈）有限公司	母公司控制的企业
新疆赤湾东方供应链管理有限公司	母公司控制的企业
浙江赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
东方驿站物流科技（江西）有限公司	母公司控制的企业

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		17,629,579.36			10,522,641.50
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司		11,150,226.64			9,149,577.53
蚌埠赤湾东方物流有限公司		1,072,660.47			2,630,002.60
江西赤湾东方物流有限公司		0.00			2,651,926.48
深圳市赤湾东方物流有限公司		184,422.02			233,944.95
江西新赤湾智慧物联科技有限公司		623,687.99			695,848.07
深圳赤晓工程建设有限公司		5,751,499.45			7,480,438.65
深圳赤晓建筑系统有限公司		212,518.16			6,661,593.05
成都南山汽车运动文化发展有限公司		906.53			14,445.07
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司		415,807.93			0.00

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		6,790,334.80	7,100,893.60
宁波万莫置业有限公司		2,404,989.28	2,045,765.43
苏州卓煌置业有限公司		0.00	3,134,535.30
深圳市赤湾商业发展有限公司		2,234,813.47	2,239,815.08
中开财务有限公司		345,993.40	264,127.36
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司		901,714.10	946,667.07
赤晓企业有限公司		531,760.95	694,283.40
江西赤湾东方物流有限公司		631,851.41	501,931.03
蚌埠赤湾东方物流有限公司		536,700.04	377,643.41
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司		231,610.53	123,441.57
深圳市赤湾东方物流有限公司		743,550.11	30,828.00
上海赤湾东方物流有限公司		13,385.80	38,681.40
重庆市赤湾东方物流有限公司		15,880.88	0.00
河北赤湾东方物流有限公司		20,142.21	516.39
广州宝湾物流有限公司		0.00	5,150,272.68
明江（上海）国际物流有限公司		0.00	3,701,679.23
合肥宝湾国际物流中心有限公司		372,683.00	818,761.04
湖北赤湾东方物流有限公司		31,342.74	1,267.05
湖北绿色印刷包装物流园开发有限公司		0.00	1,006.46
深圳卡车易购互联网科技有限公司		29,805.64	42,345.00
南山开发（香港）有限公司		0.00	3,849.44
宝新控股有限公司		0.00	989.96
霸杰投资有限公司		0.00	644.54
深圳市海荣锦实业发展有限公司		240,754.72	222,274.38
深圳市海越锦实业发展有限公司		247,290.75	1,372,074.27
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司		670,395.89	1,574,629.63
深圳市赤湾海科产业运营有限公司		11,662,170.22	8,993,243.35
深圳赤晓建筑系统有限公司		0.00	262,654.87
东方驿站物流科技（深圳）有限公司		37,169.81	94,339.62
成都南山汽车运动文化发展有限公司		0.00	6,980.00
武汉南山华中投资发展有限公司		9,892.30	21,226.42
弘湾资本管理有限公司		0.00	37,735.85
武汉光合运力体育发展有限责任公司		4,824.43	21,226.42
东方驿站物流科技（天津）有限公司		94,550.69	30,769.81
深圳市海曜锦实业发展有限公司		483,734.70	1,526,984.11
江西新赤湾智慧物联科技有限公司		3,494,026.38	861.22
苏州美赛房地产有限公司		899,383.83	669,183.80
上海深渝实业发展有限公司		9,311,320.75	14,073,930.19
无锡三奚置业有限公司		2,045,800.39	3,024,867.48
扬州中南锦荣运营管理有限公司		849,750.60	867,003.85
江西赤湾东方智慧公路港有限公司		17,114.17	0.00
赤湾科技（深圳）有限公司		20,000.00	0.00
上海南山房地产开发有限公司		20,400.18	0.00
赤湾通信卫星应用技术（深圳）有限公司		38,780.19	0.00
武汉市沁园饮料有限公司		9,068,624.73	0.00
安徽赤湾东方物流有限公司		2,318.21	0.00
北京赤湾东方物流有限公司		4,979.46	0.00
赤湾东方网络科技（天津）有限公司		4,564.02	0.00
赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司		2,925.95	0.00
赤湾东方智慧物联科技（山西）有限公司		2,861.86	0.00
福建光洋投资发展有限公司		6,770.71	0.00
福建南山纵横投资发展有限公司		6,498.95	0.00
高安赤湾东方物流有限公司		10,875.29	0.00
莱州市赤湾东方物流有限公司		1,805.42	0.00
上海海湾大厦管理有限公司		9,533.24	0.00

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
上海招南实业发展有限公司		12,286,320.75	8,018,868.23
芜湖赤湾东方物联科技有限公司		3,158.60	0.00
武汉赤湾东方物流有限公司		35,198.34	0.00
武汉合跃建设发展有限公司		685,395.57	0.00
新赤湾智慧物联（黄冈）有限公司		2,873.73	0.00
新疆赤湾东方供应链管理有限公司		1,762.70	0.00
云泉居置业英山有限公司		50,132.08	0.00
浙江赤湾东方物流有限公司		3,495.72	0.00
苏州相茂置业有限公司		5,861,145.87	0.00
苏州悦贵房地产开发有限公司		1,512,524.07	0.00
东方驿站物流科技（江西）有限公司		285,777.95	0.00

（2）关联受托管理/承包及委托管理/出包情况

本公司受托管理/承包情况表：

单位：元

委托方/出包方名称	受托方/承包方名称	受托/承包资产类型	受托/承包起始日	受托/承包终止日	托管收益/承包收益定价依据	本期确认的托管收益/承包收益
深圳市海越锦实业发展有限公司	深圳市新南山控股（集团）股份有限公司	经营管理（工程管理、营销管理、其他服务）	2023年09月01日	2026年12月31日 ¹	可比非受控价格法	2,525,929.63

注：1 项目完成全部销售和结转收入确认之日

（3）关联租赁情况

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	简化处理的短期租赁和低价值资产租赁的租金费用（如适用）		支付的租金		承担的租赁负债利息支出		增加的使用权资产	
		本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼、场地	36,341,261.66	32,160,167.92	54,801,835.19	43,818,971.61	7,475,322.85	8,710,556.26	4,941,014.64	18,687,118.10
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	办公楼、场地	3,682,263.26		1,416,776.82		0.00		0.00	
上海南山房地产开发有限公司	车辆	130,000.00		130,000.00		0.00		0.00	

关联租赁情况说明

（4）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
苏州美赛房地产有限公司	14,400,000.00	2021年09月29日	2027年09月29日	否
武汉南山华中投资发展有限公司	900,000,000.00	2021年01月22日	2027年01月31日	否
武汉合跃建设发展有限公司	517,875,000.00	2022年03月21日	2028年03月20日	否
无锡三翼置业有限公司	51,000,000.00	2022年05月18日	2028年05月17日	否
苏州悦贵房地产开发有限公司	204,999,236.85	2021年09月28日	2027年09月28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	301,225,008.95	2021年01月31日	2028年01月31日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2021年04月02日	2028年03月26日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	300,000,000.00	2021年03月26日	2028年03月26日	否
赤晓企业有限公司	493,512,172.22	2022年11月22日	2024年07月22日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,162,358,916.79	2023年04月11日	2038年04月11日	否

(5) 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				
中开财务有限公司	60,000,000.00	2023年06月07日	2024年06月07日	
中开财务有限公司	70,000,000.00	2023年05月24日	2024年05月24日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2023年10月25日	2026年10月25日	
中开财务有限公司	420,000,000.00	2023年01月12日	2026年01月12日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2023年02月14日	2026年02月14日	
中开财务有限公司	300,000,000.00	2023年04月26日	2026年04月26日	
中开财务有限公司	200,000,000.00	2023年05月09日	2026年05月09日	
中开财务有限公司	400,000,000.00	2023年06月28日	2026年06月28日	
中开财务有限公司	381,000,000.00	2023年07月31日	2026年07月31日	
中开财务有限公司	110,000,000.00	2023年12月08日	2026年12月08日	
中开财务有限公司	65,000,000.00	2023年06月13日	2028年05月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	700,000,000.00	2023年07月20日	2025年07月14日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	2,000,000,000.00	2023年12月01日	2024年06月01日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	378,000,000.00	2023年06月21日	2026年06月21日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	72,000,000.00	2023年09月19日	2026年09月19日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,341,000,000.00	2023年10月25日	2024年10月25日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	785,000,000.00	2023年11月28日	2024年02月28日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	10,000,000.00	2023年06月30日	2026年06月30日	
南山开发（香港）有限公司	57,000,000.00	2023年12月28日	2024年12月28日	
宝新控股有限公司	300,000,000.00	2023年04月17日	2024年04月17日	
拆出				

(6) 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
吉星宝湾（天津）投资有限公司	出售 100% 股权	0.00	84,403,400.00

(7) 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	5,492,943.28	13,524,000.00

(8) 其他关联交易

关联方利息收支

利息收入

	2023 年	2022 年
苏州相茂置业有限公司	9,435,002.88	27,076,135.08
中开财务有限公司	40,448,084.47	24,770,227.00
苏州悦贵房地产开发有限公司	4,847,397.92	11,492,472.79
上海招南实业发展有限公司	2,287,270.64	18,071,565.00
宁波万莫置业有限公司		32,499,131.18
武汉合跃建设发展有限公司	143,292.84	105,086,924.34

	2023 年	2022 年
武汉南山华中投资发展有限公司（注）	17,828,457.47	
合计	74,989,506.22	218,996,455.39

注：本年度转回以前年度抵消未实现交易损益。

利息支出

	2023 年	2022 年
中国南山开发（集团）股份有限公司	201,923,992.44	331,658,992.22
中开财务有限公司	183,906,433.38	165,940,741.93
南山开发（香港）有限公司	4,645,611.12	1,984,969.06
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	2,912,539.23	2,869,221.64
宝新控股有限公司	8,442,258.75	4,182,451.03
合计	401,830,834.92	506,636,375.88

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	1,535,000.00	23,025.00	1,658,541.35	24,878.12
应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	700,776.89	10,511.65	3,145,038.11	47,175.57
应收账款	赤晓企业有限公司	10,000.00	150.00	0.00	0.00
应收账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	15,263,697.22	228,955.46	14,792,304.48	221,884.57
应收账款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	30,210.00	453.15	1,086,514.10	16,297.71
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	0.00	0.00	1,628.96	24.43
应收账款	深圳市赤湾东方物流有限公司	0.00	0.00	78,932.48	1,183.99
应收账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	0.00	0.00	250,377.85	3,755.67
应收账款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	0.00	0.00	6,980.00	104.70
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	0.00	0.00	5,220.00	78.30
应收账款	深圳市海曜锦实业发展有限公司	0.00	0.00	20,581,066.00	308,715.99
应收账款	广州宝湾物流有限公司	0.00	0.00	434,125.13	0.00
应收账款	明江（上海）国际物流有限公司	0.00	0.00	367,522.76	0.00
应收账款	深圳市赤湾商业发展有限公司	0.00	0.00	25,369.75	380.55
应收账款	江西新赤湾智慧物联科技有限公司	57,476,331.74	862,144.98	88,531,520.26	1,327,972.80
应收账款	武汉市沁园饮料有限公司	8,586,560.21	0.00	93,520.10	0.00
应收账款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	3,572,706.44	0.00	3,931,948.34	0.00
应收账款	东方驿站物流科技（天津）有限公司	2,953.71	44.31	0.00	0.00
应收账款	深圳市海越锦实业发展有限公司	2,395,703.93	35,935.56	0.00	0.00
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	3,237,120.89	48,556.81	0.00	0.00
预付款项	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	323,747.50	0.00	331,809.86	0.00
预付款项	赤湾东方智慧物联科技（德州）有限公司	328,740.19	0.00	0.00	0.00
预付款项	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	287,922.89	0.00	0.00	0.00
应收股利	福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06	0.00	87,651,664.06	0.00

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
其他应收款	武汉合跃建设发展有限公司	2,454,130,902.38	64,828,281.34	2,454,130,902.38	64,828,281.34
其他应收款	宁波万莫置业有限公司	169,570,589.16	169,570.59	345,970,589.16	345,970.59
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	331,500,000.00	331,500.00
其他应收款	无锡三奚置业有限公司	50,929,045.73	50,929.05	10,129,045.73	10,129.05
其他应收款	南通世茂翊信房地产开发有限公司	15,301,530.49	15,301.53	15,301,530.49	15,301.53
其他应收款	苏州美赛房地产有限公司	201,641.62	201.64	0.00	0.00
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	90,084,000.00	60,090,084.00	98,084,000.00	98,084.00
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	14,389,439.16	0.00	3,671,450.00	0.00
其他应收款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	113,536.42	113.54	3,442,661.72	3,442.66
其他应收款	武汉市沁园饮料有限公司	0.00	0.00	142,093,412.95	0.00
其他应收款	福建光洋投资发展有限公司	55,080,000.00	55,080.00	55,080,000.00	55,080.00
其他应收款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	0.00	0.00	624,669.00	0.00
其他应收款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	122,266.94	0.00	162,924.32	0.00
其他应收款	大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	1,076,561.31	0.00	1,076,561.31	0.00
其他应收款	云泉居置业英山有限公司	335,039.05	0.00	325,918.21	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	253,100.00	0.00
其他应收款	合肥宝湾国际物流有限公司	128.35	0.00	43,938.73	0.00
其他应收款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	0.00	0.00	1,361.58	0.00
其他应收款	深圳市赤湾商业发展有限公司	80,955.27	0.00	2,480.00	0.00
其他应收款	广州宝湾物流有限公司	0.00	0.00	12,334.10	0.00
其他应收款	明江（上海）国际物流有限公司	0.00	0.00	22,111.04	0.00
其他应收款	苏州相茂置业有限公司	3,049,833.94	3,049.83	0.00	0.00
其他应收款	苏州悦贵房地产开发有限公司	1,603,275.51	1,603.27	0.00	0.00
其他应收款	武汉山恒建设发展有限公司	18,595,000.00	20,625.00	0.00	0.00
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	194,291,411.77	0.00	147,153,169.96	0.00
其他流动资产	苏州相茂置业有限公司	166,312,460.28	0.00	246,311,357.23	0.00
其他流动资产	上海招南实业发展有限公司	0.00	0.00	194,518,913.55	0.00
其他非流动资产	南通世茂翊信房地产开发有限公司	98,928,302.33	0.00	98,928,302.33	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
应付账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,984,642.98	1,711,433.17
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	0.00	1,846,948.12
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	0.00	1,239,624.40
应付账款	深圳赤晓工程建设有限公司	2,997,861.90	2,281,747.71
应付账款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	0.00	232.40
租赁负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	129,951,122.01	172,115,578.07
应付股利	中国南山开发（集团）股份有限公司	0.00	12,704,349.55
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,421,830,605.64	3,591,346,429.14
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,692,489.27	10,270,876.72
其他应付款	武汉山恒建设发展有限公司	0.00	2,030,000.00
其他应付款	苏州宏景置业有限公司	10,199,993.44	10,199,993.44
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	4,197,900.00	9,995,000.00
其他应付款	福建南山纵横投资发展有限公司	4,845,000.00	4,845,000.00
其他应付款	广州宝湾物流有限公司	0.00	851,606.13
其他应付款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	15,558,807.84	14,926,403.52
其他应付款	四川文轩宝湾供应链有限公司	1,380,000.00	1,380,000.00
其他应付款	赤晓企业有限公司	700,824.23	700,824.23
其他应付款	成都南山汽车运动文化发展有限公司	75,862.74	0.00
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	60,662.00	60,662.00
其他应付款	南山开发（香港）有限公司	35,156.03	34,655.57

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
其他应付款	深圳市赤湾商业发展有限公司	0.00	2,440.00
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	87,889.09	33,212.89
其他应付款	上海赤湾东方物流有限公司	0.00	5,000.00
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	2,100.00	1,960.00
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	苏州卓飞商务咨询有限公司	100,114,866.80	85,114,866.80
其他应付款	苏州美赛房地产有限公司	66,010,120.00	22,010,120.00
其他应付款	上海深渝实业发展有限公司	199,600,000.00	174,650,000.00
其他应付款	苏州造维餐饮文化发展有限公司	0.00	4,250.00
其他应付款	扬州中南锦荣运营管理有限公司	16,597,560.50	7,200,000.00
其他应付款	上海招南实业发展有限公司	558,600,000.00	0.00
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,660,833,929.18	4,639,585,120.83
其他流动负债	宝新控股有限公司	300,000,000.00	0.00
其他流动负债	南山开发（香港）有限公司	57,000,000.00	0.00
其他流动负债	合肥宝湾国际物流中心有限公司	13,830,740.29	0.00
一年内到期的非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,049,632,546.38	114,655,062.03
一年内到期的非流动负债	宝新控股有限公司	0.00	991,714.00
一年内到期的非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	346,791.67	346,791.68
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,272,012,961.39	1,867,924,857.10
其他非流动负债	宝新控股有限公司	97,015,500.00	97,015,500.00
其他非流动负债	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	70,000,000.00	70,000,000.00

7、关联方承诺

于 2023 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

资金集中管理

本集团内各子公司的银行账户，除各类监管账户、保证金账户等无法归集的留存在外部银行账户可灵活使用的资金，超出账户最低留存限额的，由中开财务有限公司按日进行资金归集。

(1) 货币资金

	2023 年	2022 年
中开财务有限公司	4,150,720,849.52	1,706,813,035.86

本年度，上述存款年利率调整为 0.500% 至 4.125%（2022 年度，上述存款年利率为 0.500% 至 3.100%）。

(2) 应付资金集中管理款

	2023 年	2022 年
短期借款	130,117,180.58	330,352,850.02
长期借款	3,872,900,000.00	3,056,900,000.00
一年内到期的非流动负债	1,159,523,720.23	426,429,054.62

本年度，上述借款年利率调整为 2.950% 至 4.650%（2022 年度，上述借款年利率为 3.000% 至 5.500%）。

十五、股份支付

1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	本期授予		本期行权		本期解锁		本期失效	
	数量	金额	数量	金额	数量	金额	数量	金额
管理人员							7,255,000.00	-13,988,347.36
合计							7,255,000.00	-13,988,347.36

期末发行在外的股票期权或其他权益工具

适用 不适用

授予对象类别	期末发行在外的股票期权		期末发行在外的其他权益工具	
	行权价格的范围	合同剩余期限	行权价格的范围	合同剩余期限
管理人员	3.71 元/股	4 个月		

其他说明：

于 2019 年 4 月 18 日，本公司董事会批准了《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》（以下简称“期权激励计划”），向 61 名符合条件的董事、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授予股份期权，约定自授予日起 3 年内本集团扣除非经常性损益的净资产收益率、营业总收入复合增长率及主营业务收入占营业总收入比例达标且届时仍在职，即有权以 3.91 元/股的行权价格在为期 3 年的行权有效期内分三批购买股份。本计划在 6 年内有效。

2023 年 4 月 27 日，公司召开第六届董事会第二十四次会议，审议通过了《关于公司首次股票期权激励计划第二个行权期末未达行权条件并注销部分股票期权的议案》，因第二个行权期末未达行权条件拟注销 654 万份股票期权。

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

股票期权行权的具体条件：

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%

于 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》。根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，行权价格由 3.91 元/股调整至 3.85 元/股。

于 2021 年 8 月 30 日，公司召开第六届董事会第十一次会议和第六届监事会第七次会议，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》。根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，行权价格由 3.85 元/股调整至 3.75 元/股。

于 2023 年 8 月 29 日，公司召开第七届董事会第二次会议和第七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》。根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，行权价格由 3.75 元/股调整至 3.71 元/股。

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	二叉树模型
授予日权益工具公允价值的重要参数	分红率、波动率、无风险利率、离职率
可行权权益工具数量的确定依据	年末预计可行权的最佳估计数
本期估计与上期估计有重大差异的原因	房地产市场下行，利润未达预期
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	16,464,094.64
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-9,488,309.35

3、以现金结算的股份支付情况

适用 不适用

4、本期股份支付费用

适用 不适用

单位：元

授予对象类别	以权益结算的股份支付费用	以现金结算的股份支付费用
管理人员	-9,488,309.35	
合计	-9,488,309.35	

十六、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

	2023 年	2022 年
已签订的正在或准备履行的建安合同	5,721,087,171.31	4,012,660,656.84
已签订的正在或准备履行的土地合同	1,397,465,506.13	127,639,308.95
构建长期资产承诺	15,850,000.00	28,530,000.00
合计	7,134,402,677.44	4,168,829,965.79

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

本集团之地产子公司按房地产经营惯例为商品房及工业厂房承购人提供抵押贷款阶段性担保。阶段性担保的担保期限自保证合同生效之日起，至商品房承购人所购住房的《房地产证》办出及抵押登记手续办妥后并交银行执管之日止；截止 2023 年 12 月 31 日，本集团承担阶段性担保额为人民币 55.54 亿元。管理层相信任何因此引致的负债不会对本集团的财务状况或经营业绩构成重大的负面影响。

十七、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

截至本财务报表批准日，本集团无须作披露的重要的资产负债表日后事项。

十八、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

经营分部

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	7,543,327,861.04	1,835,995,987.77	1,054,738,420.93	1,506,962,315.70	228,682,826.04	-112,318,191.70	12,057,389,219.78
营业利润	513,644,883.13	288,028,897.65	34,605,257.18	32,859,027.30	-212,354,777.77	-13,415,053.39	643,368,234.10
资产减值损失	534,849,380.92	0.00	0.00	0.00	0.00	7,769,984.44	542,619,365.36
信用减值损失	60,454,306.21	-485,066.96	-6,897,915.25	-3,004,548.46	329,514.99	0.00	50,396,290.53
折旧费和摊销费	108,480,606.53	627,435,562.63	57,819,609.08	138,832,729.94	50,294,527.73	-11,194,034.57	971,669,001.34
利润总额	557,177,258.09	288,402,586.25	35,612,478.42	35,819,592.16	-214,083,242.96	-13,415,053.39	689,513,618.57
所得税费用	261,828,771.62	-196,206,748.99	38,123,970.83	-14,735,711.07	10,782,386.74	125,908.33	99,918,577.46
资产总额	42,326,850,053.02	23,561,042,105.60	5,625,651,793.24	3,591,563,720.42	20,761,359,547.00	-23,058,366,824.73	72,808,100,394.55
负债总额	29,145,008,402.90	15,316,811,905.70	5,204,198,728.43	2,127,946,377.21	14,470,273,866.87	-11,182,508,115.20	55,081,731,165.91
其他披露：							
对联营和合营企业的投资收益	585,717,367.95	49,284,093.61	-5,255,312.26	30,467,699.93	38,563,365.81	16,569,277.79	715,346,492.83
联营企业和合营企业的长期股权投资	3,277,819,734.91	175,882,336.64	196,287,130.72	630,678,407.03	504,753,183.75	-260,042,825.69	4,525,377,967.36

(3) 其他说明

产品和劳务信息
对外交易收入

	2023 年	2022 年
房地产业务收入	7,530,296,744.37	7,618,420,926.22
仓储物流业务收入	1,820,833,847.58	1,622,810,036.56
产城综合开发业务收入	1,045,654,672.73	777,555,589.96
制造业业务收入	1,506,962,315.70	1,987,470,115.71
其他业务收入	153,641,639.40	144,156,123.07
合计	12,057,389,219.78	12,150,412,791.52

地理信息

对外交易收入

	2023 年	2022 年
中国大陆	11,750,612,106.60	11,601,143,195.76
其他国家或地区	306,777,113.18	549,269,595.76
合计	12,057,389,219.78	12,150,412,791.52

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

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	2023 年	2022 年
永续债	-	700,000,000.00

2022 年 7 月，本公司之子公司宝湾物流发行 2022 年度第二期中期票据（次级永续中票）（简称“21 宝湾物流 MTN002”），发行额度为人民币 700,000,000.00 元。

永续债初始贷款期限为两年，本集团有权选择递延支付利息，且不受任何递延支付利息次数的限制；该永续债于本集团依照发行条款的约定赎回前长期存续，并在本集团依据发行条款的约定赎回时到期。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。2023 年 7 月，永续债已到期赎回。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	2023 年	2022 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	700,000,000.00	700,000,000.00
本年赎回	(700,000,000.00)	-
净利润及综合收益总额	37,100,000.00	37,100,000.00
本年已付利息	(37,100,000.00)	(37,100,000.00)
年末归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	-	700,000,000.00

十九、母公司财务报表主要项目注释

1、应收账款

(1) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1 年以内（含 1 年）	5,309,599.10	7,855,316.33
1 至 2 年	0.00	1,787,318.49
2 至 3 年	1,505,587.16	2,033,890.72
3 年以上	38,918,371.29	41,554,007.24
3 至 4 年	38,918,371.29	41,554,007.24
合计	45,733,557.55	53,230,532.78

(2) 按坏账计提方法分类披露

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	45,733,557.55	100.00%	37,552,576.89	82.11%	8,180,980.66	53,230,532.78	100.00%	38,919,455.00	73.11%	14,311,077.78
其中：										
集团内关联方组合	5,186,499.59	11.34%	0.00	0.00%	5,186,499.59	3,763,429.40	7.07%	0.00	0.00%	3,763,429.40
第三方组合	40,547,057.96	88.66%	37,552,576.89	92.61%	2,994,481.07	49,467,103.38	92.93%	38,919,455.00	78.68%	10,547,648.38
合计	45,733,557.55	100.00%	37,552,576.89	82.11%	8,180,980.66	53,230,532.78	100.00%	38,919,455.00	73.11%	14,311,077.78

按组合计提坏账准备：集团内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
集团内关联方组合	5,186,499.59	0.00	0.00%
合计	5,186,499.59	0.00	

确定该组合依据的说明：

集团内关联方组合为应收集团内部关联方往来款项，计提金额均为零。

按组合计提坏账准备：第三方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	40,547,057.96	37,552,576.89	92.61%
合计	40,547,057.96	37,552,576.89	

确定该组合依据的说明：

如是按照预期信用损失一般模型计提应收账款坏账准备：

适用 不适用

(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	
按应收第三方款项组合计提坏账准备	38,919,455.00	2,098,985.93	-3,465,864.04			37,552,576.89
合计	38,919,455.00	2,098,985.93	-3,465,864.04			37,552,576.89

(4) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款和合同资产情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	合同资产期末余额	应收账款和合同资产期末余额	占应收账款和合同资产期末余额合计数的比例	应收账款坏账准备和合同资产减值准备期末余额
第一名	3,572,706.44	0.00	3,572,706.44	7.81%	
第二名	3,234,119.98	0.00	3,234,119.98	7.07%	3,234,119.98
第三名	2,574,831.38	0.00	2,574,831.38	5.63%	2,574,831.38
第四名	1,290,591.55	0.00	1,290,591.55	2.82%	868,196.31
第五名	1,143,857.15	0.00	1,143,857.15	2.50%	
合计	11,816,106.50	0.00	11,816,106.50	25.83%	6,677,147.67

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	433,597,776.17	535,606,282.50
其他应收款	7,275,107,437.47	6,895,857,444.69
合计	7,708,705,213.64	7,431,463,727.19

(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	400,000,000.00	500,000,000.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	33,597,776.17	22,393,966.30
深圳市海鹏锦投资发展有限公司		13,212,316.20
合计	433,597,776.17	535,606,282.50

2) 重要的账龄超过 1 年的应收股利

单位：元

项目（或被投资单位）	期末余额	账龄	未收回的原因	是否发生减值及其判断依据
深圳市南山房地产开发有限公司	100,000,000.00	2-3 年	其他投资机会占用资金	集团内子公司，盈利状况良好
合计	100,000,000.00			

3) 按坏账计提方法分类披露

□适用 □不适用

(2) 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	7,273,564,760.49	6,629,606,873.64
保证金及押金	239,618.44	11,953,662.44
往来款	1,278,538.35	254,273,161.23
备用金	25,851.00	5,000.00
其他		20,000.00
合计	7,275,108,768.28	6,895,858,697.31

2) 按账龄披露

单位：元

账龄	期末账面余额	期初账面余额
1年以内（含1年）	4,683,322,478.31	4,106,347,841.37
1至2年	821,935,499.72	2,313,277,805.16
2至3年	1,312,707,791.16	171,850,399.85
3年以上	457,142,999.09	304,382,650.93
3至4年	457,142,999.09	304,382,650.93
合计	7,275,108,768.28	6,895,858,697.31

3) 按坏账计提方法分类披露

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	7,275,108,768.28	100.00%	1,330.81	0.00%	7,275,107,437.47	6,895,858,697.31	100.00%	1,252.62	0.00%	6,895,857,444.69
其中：										
集团内关联方组合	7,273,564,760.49	99.98%	0.00	0.00%	7,273,564,760.49	6,629,606,873.64	96.14%	0.00	0.00%	6,629,606,873.64
第三方组合	1,544,007.79	0.02%	1,330.81	0.09%	1,542,676.98	266,251,823.67	3.86%	1,252.62	0.00%	266,250,571.05
合计	7,275,108,768.28	100.00%	1,330.81	0.00%	7,275,107,437.47	6,895,858,697.31	100.00%	1,252.62	0.00%	6,895,857,444.69

按组合计提坏账准备：集团内关联方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
集团内关联方组合	7,273,564,760.49	0.00	0.00%
合计	7,273,564,760.49	0.00	

确定该组合依据的说明：

集团内关联方组合为其他应收集团内部关联方往来款项，计提金额均为零。

按组合计提坏账准备：第三方组合

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
第三方组合	1,544,007.79	1,330.81	0.09%
合计	1,544,007.79	1,330.81	

确定该组合依据的说明：

按预期信用损失一般模型计提坏账准备：

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）	
2023 年 1 月 1 日余额	1,252.62			
2023 年 1 月 1 日余额在本期				
本期计提	444.73			
本期转回	366.54			
2023 年 12 月 31 日余额	1,330.81			

各阶段划分依据和坏账准备计提比例

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**4) 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	转销或核销	其他	
按应收第三方款项组合计提坏账准备	1,252.62	444.73	-366.54	0.00	0.00	1,330.81
合计	1,252.62	444.73	-366.54	0.00	0.00	1,330.81

5) 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	1,541,000,000.00	1 年以内	21.18%	0.00
第二名	关联方往来款	1,078,340,000.00	0-3 年	14.82%	0.00
第三名	关联方往来款	924,000,000.00	2-3 年	12.70%	0.00
第四名	关联方往来款	640,120,000.00	0-2 年	8.80%	0.00
第五名	关联方往来款	582,100,000.00	0-2 年	8.00%	0.00
合计		4,765,560,000.00		65.50%	0.00

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	11,814,634,142.16	152,509,382.97	11,662,124,759.19	11,819,799,456.34	152,509,382.97	11,667,290,073.37
对联营、合营企业投资	504,753,183.74	0.00	504,753,183.74	394,189,817.93	0.00	394,189,817.93
合计	12,319,387,325.90	152,509,382.97	12,166,877,942.93	12,213,989,274.27	152,509,382.97	12,061,479,891.30

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	1,503,646,284.93					0.00	1,503,646,284.93	
深圳市南山房地产开发有限公司	4,698,000,691.57					-2,364,893.70	4,695,635,797.87	
上海新南山房地产开发有限公司	322,420,853.00	152,509,382.97				0.00	322,420,853.00	152,509,382.97
宝湾产城发展（深圳）有限公司	202,389,085.16					-998,318.62	201,390,766.54	
宝湾物流控股有限公司	2,535,554,895.88					-1,171,418.31	2,534,383,477.57	
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13					0.00	41,273,772.13	
雅致国际（香港）有限公司	1.00					0.00	1.00	
宝湾资本管理有限公司	65,669,774.68					-556,485.57	65,113,289.11	
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	131,843,937.99					0.00	131,843,937.99	
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00					0.00	30,000,000.00	
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	270,395,499.32					-74,197.98	270,321,301.34	
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,856,095,277.71					0.00	1,856,095,277.71	
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00					0.00	10,000,000.00	
合计	11,667,290,073.37	152,509,382.97				-5,165,314.18	11,662,124,759.19	152,509,382.97

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	减值准备期初余额	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	394,189,817.93		72,000,000.00		38,563,365.81						504,753,183.74	
小计	394,189,817.93		72,000,000.00		38,563,365.81						504,753,183.74	
合计	394,189,817.93	0.00	72,000,000.00		38,563,365.81						504,753,183.74	0.00

可收回金额按公允价值减去处置费用后的净额确定

适用 不适用

可收回金额按预计未来现金流量的现值确定

适用 不适用

前述信息与以前年度减值测试采用的信息或外部信息明显不一致的差异原因

不适用

公司以前年度减值测试采用信息与当年实际情况明显不一致的差异原因

不适用

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	39,557,409.13	19,496,089.23	37,948,087.61	25,100,127.52
其他业务	27,281,236.87	8,587,307.19	15,849,356.03	3,002,373.52
合计	66,838,646.00	28,083,396.42	53,797,443.64	28,102,501.04

营业收入、营业成本的分解信息：

单位：元

合同分类	分部 1		合计	
	营业收入	营业成本	营业收入	营业成本
业务类型	66,838,646.00	28,083,396.42	66,838,646.00	28,083,396.42
其中：				
与客户之间的合同产生的收入	27,281,236.87	8,587,307.19	27,281,236.87	8,587,307.19
租赁收入	39,557,409.13	19,496,089.23	39,557,409.13	19,496,089.23
合计	66,838,646.00	28,083,396.42	66,838,646.00	28,083,396.42

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 0.00 元。

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	32,966,451.72	335,606,282.51
权益法核算的长期股权投资收益	38,563,365.81	40,884,740.31
合计	71,529,817.53	376,491,022.82

二十、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
非流动性资产处置损益	7,760,440.40	
计入当期损益的政府补助（与公司正常经营业务密切相关，符合国家政策规定、按照确定的标准享有、对公司损益产生持续影响的政府补助除外）	44,792,307.11	主要系政府产业扶持基金、稳岗补贴等。
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，非金融企业持有金融资产和金融负债产生的公允价值变动损益以及处置金融资产和金融负债产生的损益	69,176.94	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	4,441,342.62	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	47,220,250.33	主要系房地产业务收到逾期补偿款。
减：所得税影响额	22,300,329.61	
少数股东权益影响额（税后）	10,456,063.51	
合计	71,527,124.28	--

其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况：

适用 不适用

公司不存在其他符合非经常性损益定义的损益项目的具体情况。

将《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项目的情况说明

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
代扣代缴个税手续费收入	628,242.21	符合国家政策规定、持续发生
债权投资在持有期间取得的利息收入	48,639,932.56	基于房地产行业特点和业务模式

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	1.43%	0.05	0.05
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	0.74%	0.03	0.03

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

4、其他

无。