

# 深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

## 2023 年半年度报告



2023 年 8 月

## 第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证半年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或者重大遗漏，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沈启盟及会计机构负责人（会计主管人员）胡永涛声明：保证本半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次半年报的董事会会议。

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.....	9
第四节 公司治理.....	29
第五节 环境和社会责任.....	31
第六节 重要事项.....	32
第七节 股份变动及股东情况.....	45
第八节 优先股相关情况.....	49
第九节 债券相关情况.....	50
第十节 财务报告.....	52

## 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、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。
- 三、其他有关资料。
- 四、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
赤湾房地产	指	深圳市赤湾房地产开发有限公司
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、公司简介

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（如有）	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		

### 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	nskg@xnskg.cn	nskg@xnskg.cn

### 三、其他情况

#### 1、公司联系方式

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期是否变化

适用 不适用

公司注册地址、公司办公地址及其邮政编码、公司网址、电子信箱等在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 2、信息披露及备置地点

信息披露及备置地点在报告期是否变化

适用 不适用

公司披露半年度报告的证券交易所网站和媒体名称及网址，公司半年度报告备置地在报告期无变化，具体可参见 2022 年年报。

#### 3、其他有关资料

其他有关资料在报告期是否变更情况

适用 不适用

## 四、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

	本报告期	上年同期	本报告期比上年同期增减
营业收入（元）	7,901,863,781.28	2,169,635,520.14	264.20%
归属于上市公司股东的净利润（元）	25,486,325.05	-130,943,812.51	119.46%
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润（元）	-19,788,048.00	-177,950,724.33	88.88%
经营活动产生的现金流量净额（元）	2,781,762,093.67	-1,186,435,610.19	334.46%
基本每股收益（元/股）	0.0094	-0.0484	119.42%
稀释每股收益（元/股）	0.0094	-0.0484	119.42%
加权平均净资产收益率	0.25%	-1.38%	增加 1.63 个百分点
	本报告期末	上年度末	本报告期末比上年度末增减
总资产（元）	67,581,789,345.08	69,339,367,367.13	-2.53%
归属于上市公司股东的净资产（元）	10,232,140,503.99	10,225,348,442.64	0.07%

## 五、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。

## 六、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	487,621.44	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	9,124.88	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	32,021,984.65	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	69,176.94	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,565,680.12	房地产业务收到逾期补偿款
减：所得税影响额	15,337,121.91	
少数股东权益影响额（税后）	7,042,093.07	
合计	45,274,373.05	

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

公司不存在将《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的项目的情形。

## 第三节 管理层讨论与分析

### 一、报告期内公司从事的主要业务

#### （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 发行工作取得了阶段性进展。此外，积极探索供应链服务、冷链和屋顶光伏等延伸业务，为公司长远发展积蓄力量，报告期内上海宝山宝湾屋顶光伏项目已完成备案并取得电力接入方案批复。截至 2023 年 6 月底，宝湾物流继续围绕核心区域布局优质项目，在全国范围内拥有或管理 82 个智慧物流园区，运营、管理和规划在建（含待建项目）仓储面积逾 960 万平方米，物流网络不断完善，规模效应日益提升。

#### 2、房地产开发

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

报告期内，公司始终坚持长三角、粤港澳大湾区、长江中游及成渝四大城市群核心区域的战略布局，持续打造产品力与服务力，推动开发业务质效提升，开拓促进转型业务协同发展。截至 2023 年 6 月 30 日，公司房地产开发业务已先后进入 15 个城市，累计开发项目（含待建、含表外合作项目）69 个，在售项目 39 个；累计可运营项目（含筹备）19 个，其中在运营（含代管）项目 6 个；同时，依托自身专业能力，对外轻资产运营输出项目 2 个，实现持续、稳定、有质量的健康增长。

#### 3、产城综合开发

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

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

#### 4、其他

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

## （二）行业情况分析

### 1、仓储物流业务

2023年上半年，我国经济呈现弱复苏状态，物流行业整体上保持平稳增长，根据国家统计局等相关部门发布的数据显示，上半年全国社会物流总额约为160.6万亿元，按可比价格计算，同比增长4.8%，物流业总收入达到6.3万亿元，同比增长5.3%。与物流行业发展紧密相关的消费市场潜力也逐步释放，上半年社会消费品零售总额为227,588亿元，同比增长8.2%，其中，实物商品网上零售额60,623亿元，同比增长10.8%。快递业务收入和业务量分别有望超5,500亿元和600亿件，同比分别增长11.5%和17.0%，我国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，随着国内消费的逐步复苏，高标仓需求也有所回暖，据世邦魏理仕统计，上半年，我国24个主要城市净吸纳量为270万平方米，恢复至2021年同期历史峰值的93%，但高标仓新增供应也集中放量，上半年24城累计新增供应量高达591万平方米，行业整体出租率持续承压，平均空置率达21%。与此同时，因70%的新增供应面积位于一线都市圈，客户加速在这些核心市场的布局扩张，上半年一线都市圈净吸纳量达191万平方米，创历史新高。在此影响下，不同城市间租金走势分化，一线都市圈、华东和华南大部分二线城市的租金稳中有升，华北和中西部阶段性供给过剩的城市推进以价换量策略，导致租金水平进一步下行。在客户结构方面，电商、第三方物流、制造业仍是行业前三大客户，但是随着电商、第三方物流自建园区的陆续投运，其外租仓库的需求量有所减少，将加速传统仓储物流开发商客户结构的改变。聚焦核心区域布局、客户结构多元、运营能力更强的仓储物流开发商在未来竞争中的优势愈发凸显。

从政策层面看，一方面2023年全国两会政府工作报告中多次提及物流产业，其中特别提到要加快建设现代化产业体系、完善现代化物流体系，再次为行业发展指明了方向；另一方面，宏观政策与物流政策协同发力，稳增长、促消费、减税、降成本、助企纾困效果不断显现，消费潜力持续释放，在提振物流需求的同时改善了物流行业的运行环境。此外，基础设施公募REITs试点以来，一系列支持政策相继出台，“扩募”规则的落地、项目申报标准和流程的优化及审核关注事项的颁布推动公募REITs市场迈向常态化发展阶段。截至2023年6月底，我国共有3只仓储物流REITs上市，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，其中前两只已完成扩募发售，二季度末整体出租率分别为87.6%、99.2%和100.0%，经营稳定性优于其他产权类公募REITs，物流资产的韧性凸显。

### 2、房地产开发业务

自去年底以来，中央多次明确房地产行业支柱地位，“稳支柱、防风险、促需求”成为2023年房地产行业的政策主题。报告期内，中央层面主要通过发布房贷利率动态调节机制、优化完善集中供地政策等方式，引导房地产市场预期修复，政策力度限于“托而不举”。地方层面政策仍保持宽松，但频次、力度双减。据克尔瑞统计，上半年全国多个省市累计共发布188次放松政策，相比去年同期下降约6成，松绑内容主要从需求端出发，以公积金、购房补贴等弱刺激政策为主，“四限”松绑仅16次。整体上政策支持力度不及预期，房地产市场仍处于低位企稳弱复苏阶段。

在销售市场方面，因房地产市场需求及购买力仍有待改善，房企推盘信心不足，楼市复苏动能持续放缓。据国家统计局数据显示，上半年全国商品房销售面积同比下降5.3%，销售额同比增长1.1%，均处在历史相对低位。分季度看，据中指研究院统计，重点100城一季度商品房销售面积同比增长近20%，二季度与去年同期基本持平，6月单月同比降幅超20%，市场先扬后抑特征明显，回暖持续性不足。从产品特征来看，上半年三房产品成交套数占比为56.7%，四房、五房及以上产品成交套数占比较2022年分别提升3.4个百分点和0.3个百分点，其他房型产品成交占比均走弱，改善性住房需求仍为市场重要支撑。从房企表现来看，头部企业销售额增速较高，TOP10、TOP11-30房企销售额平均同比分别增长6.0%、1.0%，TOP31-50、TOP51-100房企销售额平均同比分别下降6.4%、9.6%，行业集中度进一步上升。同时，TOP100企业中，央企市场份额占比达51.7%，较去年全年提升8.3个百分点，表现出较强的抗周期韧性。

在土地市场方面，供需两端“量缩质提”趋势延续。2023年上半年，“高库存”城市住宅用地供应规模大幅减少，同时，受楼市修复缓慢影响，房企土拍热情仍显不足。据中指研究院统计，在低基数背景下，全国300城住宅用地推出及成交规划建筑面积同比仍分别下降34.0%和32.1%，降至近十年来同期最低。各能级城市土拍热度分化现象加剧，房企布局进一步向核心城市聚集，一线城市多宗地块竞拍至地价上限，住宅用地成交楼面均价同比涨幅达22.7%，北京、杭州部分地块创近年土地参拍企业数量记录，核心城市土拍竞争日益激烈，而非核心城市地块多为底价成交，楼市去化压力较大的城市土拍仍未有转暖迹象。从拿地企业类型来看，上半年央企、民企、地方平台在22个核心城市拿地金额占比分别为58%、33%、9%，央企仍为拿地主力，地方平台托底现象减少。此外，上半年TOP10房企新增货值占百强总量的67%，同比大幅提升18个百分点，“强者恒强”特征明显，房企未来表现将进一步分化。

### 3、产城综合开发业务

受经济恢复基础尚不牢固影响，2023年上半年，全国规上工业企业利润总额同比下降16.8%，虽然降幅逐月收窄，但企业扩张扩产意愿仍不足，相应的，对园区空间载体的需求也较弱。但从细分行业看，电气机械和器材制造业、通用设备制造业、汽车制造业利润总额同比分别增长29.1%、17.9%和10.1%，固定资产投资额分别同比增长38.9%、3.7%和20.0%，高技术制造业利润和投资增速维持韧性，为产业园区发展带来结构性机会。

从供给端看，根据国家统计局发布的数据，上半年全国厂房及建筑物竣工面积为36,511万平方米，同比上升12.2%，产业园区招商去化压力提升，行业竞争加剧。土地供应方面，为促进土地资源全面节约集约和高效利用，政府正式发布了修订后的《工业项目建设用地控制指标》，通过提升建筑系数和容积率、上调固定资产投资强度等方式，重点支持先进制造业和战略性新兴产业发展，强调工业用地的高效利用，提高工业用地准入门槛，倒逼产业园区开发主体构建更强的资源导入和运营服务能力。弱需求和严监管背景下，产业园区开发主体拿地偏谨慎，上半年全国工业用地成交面积同比下降18.3%，但一线城市成交面积同比上升9.95%，产业向核心城市聚集趋势逐步显现。

此外，截至目前已有8只产业园区公募REITs上市，二季度整体经营表现回暖，其中，以标准厂房为基础资产的临港产业园REIT和东久新经济REIT在财务指标完成率、出租率、租户结构稳定性和剩余租赁期限等方面均高于板块内平均水平，华安张江光大REIT、博时蛇口产业园REIT已实现扩募落地，公募REITs的不断发展有效助力产业园区运营商盘活存量资产，把握优质项目的拓展机会，提升行业发展质量。

除上述公司各主营业务所处行业外，在新能源行业方面，国家能源局印发的《2023年能源工作指导意见》进一步明确了能源低碳转型的实践路径。2023年上半年我国光伏、风电累计装机容量同比分别增长39.8%、13.7%，能源绿色低碳转型成效显著。公司积极响应国家政策号召，顺应行业发展大势，利用园区屋顶资源发展分布式光伏，打造绿色低碳园区的工作已取得实质性进展，同时持续加强对光伏、风电和储能等战略新兴产业的研究，促进公司新能源业务发展。

#### （三）报告期内经营情况

2023年上半年，海外经济增速受各国央行大举加息及高通胀环境侵蚀居民消费能力等因素的影响有所放缓，高利率抑制经济活力，多家金融机构出现风险事件。我国GDP在前期积压需求释放、政策性力量支撑和低基数效应的共同作用下实现5.5%的增长，在全球主要经济体中增速领先。但4月以来，宏观经济主要指标均转弱，关键经济金融数据环比持续下降，经济增长呈现出疲软迹象，内生增长动力不足问题逐渐凸显，企业经营仍面临较大压力。在此背景下，公司围绕年度经营目标，持续深耕主营业务，稳步提升业务发展质量，推动各项工作有效落地，具体情况如下：

##### 1、仓储物流业务

2023年上半年，宝湾物流实现营业收入88,214万元，同比增长9.9%，经营净现金流52,785万元，同比下降32.0%，剔除政府增值税留抵退税款影响后，同比上升47%，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。

##### （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89.4%，与2022年年末相比，增加2.2%，持续优于市场平均水平，主要园区情况如下：

序号	园区	2023年上半年仓库使用率（%）	2022年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
1	上海宝山宝湾	100.00%	92.90%	7.10%
2	上海松江宝湾	94.43%	100.00%	-5.57%
3	南京滨江项目	93.40%	-	-
4	南京空港宝湾	89.27%	89.40%	-0.13%
5	南京高新宝湾	38.44%	7.60%	30.84%
6	苏州吴江宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
7	无锡空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
8	无锡江阴宝湾	99.56%	83.90%	15.66%
9	无锡惠山宝湾	97.43%	100.00%	-2.57%
10	南通港闸宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
11	南通锡通宝湾	100.00%	92.00%	8.00%

序号	园区	2023 年上半年仓库使用率（%）	2022 年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
12	镇江新区宝湾	94.53%	60.80%	33.73%
13	淮安经开宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
14	昆山花桥宝湾	99.01%	100.00%	-0.99%
15	杭州北宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
16	杭州大江东宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
17	杭州速能项目	70.67%	74.30%	-3.63%
18	宁波空港宝湾	82.91%	28.40%	54.51%
19	宁波镇海宝湾	78.50%	55.60%	22.90%
20	宁波余姚宝湾	78.34%	62.20%	16.14%
21	绍兴上虞宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
22	嘉兴嘉善宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
23	嘉兴三期宝湾	100.00%	84.10%	15.90%
24	嘉兴乍浦项目	97.70%	-	-
25	嘉兴宝湾	96.91%	92.60%	4.31%
26	合肥新站宝湾	99.31%	87.80%	11.51%
27	合肥肥东宝湾	97.04%	95.70%	1.34%
28	青岛胶州宝湾	93.75%	97.70%	-3.95%
29	北京空港宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
30	天津塘沽宝湾	99.63%	100.00%	-0.37%
31	天津滨港宝湾	96.25%	82.60%	13.65%
32	天津津南宝湾	88.15%	96.60%	-8.45%
33	廊坊经开宝湾	95.31%	100.00%	-4.69%
34	广州黄埔宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
35	广州时代宝湾（代管）	100.00%	100.00%	0.00%
36	广州番禺宝湾（代管）	68.60%	100.00%	-31.40%
37	佛山南海宝湾	100.00%	100.00%	0.00%
38	佛山三水宝湾（厂房）	100.00%	100.00%	0.00%
39	佛山三水宝湾	100.00%	97.80%	2.20%
40	漳州角美宝湾	56.36%	11.00%	45.36%
41	武汉汉南宝湾	68.45%	68.90%	-0.45%
42	武汉东西湖宝湾	61.09%	37.90%	23.19%
43	武汉青山宝湾	31.39%	21.30%	10.09%
44	鄂州葛店宝湾	79.46%	81.60%	-2.14%
45	长沙雨花宝湾	91.92%	98.40%	-6.48%
46	长沙望城宝湾	83.71%	27.00%	56.71%
47	郑州经开宝湾	91.18%	100.00%	-8.82%
48	重庆西彭宝湾	96.54%	99.90%	-3.36%
49	重庆空港宝湾	94.97%	12.40%	82.57%
50	重庆珞璜宝湾	67.60%	74.30%	-6.70%
51	成都龙泉宝湾	100.00%	95.10%	4.90%
52	成都蓉欧宝湾	99.32%	-	-
53	成都新都宝湾	95.63%	100.00%	-4.37%
54	成都青白江宝湾	69.43%	88.70%	-19.27%
55	青白江东宝湾	99.95%	100.00%	-0.05%
56	西安临潼宝湾	100.00%	100.00%	0.00%

序号	园区	2023 年上半年仓库使用率（%）	2022 年上半年仓库使用率（%）	增减变动（%）
57	西安空港宝湾	97.96%	94.40%	3.56%
58	西安高陵宝湾-乾龙	85.08%	62.70%	22.38%
59	西安高陵宝湾-世冠	77.28%	82.50%	-5.22%
60	昆明临空项目	90.53%	-	-
61	昆明空港宝湾	84.37%	96.00%	-11.63%
62	贵阳空港宝湾	88.21%	98.10%	-9.89%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、广州时代宝湾和广州番禺宝湾为管理输出项目；3、宝湾物流作为资产管理人，为上海松江宝湾、广州黄埔宝湾、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；4、上表暂未将部分投运未满一年处于培育期的园区统计在内。

## （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、环北京及重要物流节点城市。2023年上半年，按照“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项目，新增获取土地面积127亩，同时，持续关注优质资产包投资机会，为公司仓储物流基础设施网络布局的进一步完善打好基础。

## （3）融资情况

2023年3月，宝湾物流成功发行三年期中期票据，发行额度5亿元，发行利率3.63%，同时获批20亿元中期票据注册额度，中期票据的成功发行及额度获批进一步凸显了资本市场对宝湾物流资产质量的高度认可和未来发展的信心。

## （4）项目工程进展情况

2023上半年，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，保障所有项目按期交付。报告期内，新增开工面积约47.2万平方米，新增竣工面积约54.5万平方米，彰显了良好的履约能力。

## 2、房地产开发业务

2023上半年，在行业需求有待提振的背景下，房地产开发业务始终保持战略定力，坚守经营底线，稳步推进各项工作，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，持续聚焦核心城市布局。2023年上半年，通过招拍挂方式在深耕的长三角城市群获取扬州地块一宗，占地98亩，总规划计容建筑面积9.8万平方米。

### （2）项目销售情况

房地产开发业务密切关注市场形势，加强市场监控频率，因类施策推动项目销售去化，促进现金回流。2023年上半年，累计实现全口径销售金额99.4亿元，同比增长86.5%，权益销售金额65.6亿元，同比增长147.5%，合并报表范围内项目累计实现并表口径销售金额50亿元，同比增长153.8%。

### （3）项目运营情况

房地产开发业务因时制宜，积极推进持有型物业改造与提升，重点项目经营效益持续改善，多个项目出租率稳步上涨，苏州维乐邻里生活广场（又名维乐城）、长沙南山里等集中商业出租率均达90%以上，南通公寓寓颜家出租率较去年底上升17个百分点。在筹备的社区邻里商业——上海江桥维乐城即将开业，目前招商率达97%。

### （4）融资情况

2023年上半年，房地产开发业务严守资金安全底线，积极优化债务结构，降低综合融资成本，主动控制有息负债规模，南山地产“三道红线”指标维持绿档，维持稳健的财务表现。

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

宗地或项目名称	所在位置	土地规划用途	土地面积（m <sup>2</sup> ）	计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	土地取得方式	权益比例	土地总价款（万元）	权益对价（万元）
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

## (2) 累计土地储备情况

项目/区域名称	总占地面积（万m <sup>2</sup> ）	总建筑面积（万m <sup>2</sup> ）	剩余可开发建筑面积（万m <sup>2</sup> ）
华东区域	35.28	66.11	24.28
华中区域	37.84	45.61	20.18
成都	25.89	67.65	27.61
粤港澳大湾区	7.40	23.70	0.00
总计	106.41	203.08	72.07

## (3) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积（m <sup>2</sup> ）	规划计容建筑面积（m <sup>2</sup> ）	本期竣工面积（m <sup>2</sup> ）	累计竣工面积（m <sup>2</sup> ）	预计总投资金额（万元）	累计投资总金额（万元）
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	385,940
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	166,629
上海	闵行华漕项目	闵行区	住宅	100%	2023.05	在建	0%	22,754	45,509	0	0	262,553	190,380
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	2020.10	竣工	100%	41,743	91,793	0	91,793	233,739	217,418
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	181,270
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	192,866
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	2022.02	在建	0%	64,578	122,684	0	0	122,481	67,830
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	30,024
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	23,458
<b>华东区域合计</b>								<b>470,249</b>	<b>912,370</b>	<b>70,712</b>	<b>510,354</b>	<b>1,836,163</b>	<b>1,455,815</b>
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	208,700
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	159,300
武汉	南山樾府	东湖高新	住宅；商业	100%	2021.11	在建	0%	21,761	45,698	0	0	115,290	96,329
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	77,656
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	298,069
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	96,289
长沙	南山·天岳(天池北)	岳麓区	住宅	100%	2021.07	在建	0%	211,777	109,843	0	0	193,230	106,554
<b>华中区域合计</b>								<b>511,225</b>	<b>921,666</b>	<b>0</b>	<b>568,925</b>	<b>1,311,171</b>	<b>1,042,898</b>

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
成都	南山御峰	武侯区	住宅	51%	2021.05	竣工	100%	74,425	61,841	0	61,841	463,700	363,562
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	2020.09	竣工	100%		96,448	96,448	96,448		
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	96,132
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	57,409
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	98,957
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	58,872
<b>成都合计</b>								<b>266,519</b>	<b>676,550</b>	<b>96,448</b>	<b>158,289</b>	<b>1,046,239</b>	<b>674,933</b>
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	155,202
深圳	海城锦	南山区	住宅; 商业	51.02%	2019.01	在建	0%	34,170	252,460	0	0	700,000	386,921
东莞	南山府	麻涌镇	住宅; 商业	100%	2021.08	在建	0%	42,974	128,923	0	0	225,716	169,991
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	2021.09	在建	0%	10,556	26,391	0	0	73,144	67,829
<b>粤港澳大湾区合计</b>								<b>108,132</b>	<b>489,498</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1,201,832</b>	<b>779,943</b>
<b>总计</b>								<b>1,356,125</b>	<b>3,000,084</b>	<b>167,160</b>	<b>1,237,568</b>	<b>5,395,405</b>	<b>3,953,589</b>

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 <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
上海	南山·嘉荟领峯	嘉定区	住宅	100%	86,085	82,074	65,322	55,169	226,153	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	0	68,754	26,907	142,534
苏州	云熹花园	高新区	住宅	55%	91,793	85,796	82,407	5,954	15,201	81,136	7,796	18,425
苏州	溪上四季花园	吴中区	住宅	100%	70,712	69,010	22,241	12,405	32,203	18,695	18,695	44,575
南通	南山湾玺壹号	通州区	住宅	100%	122,684	121,776	15,780	3,788	3,319	0	0	0
<b>华东区域合计</b>					<b>460,002</b>	<b>431,419</b>	<b>254,521</b>	<b>77,316</b>	<b>276,876</b>	<b>168,585</b>	<b>53,398</b>	<b>205,534</b>
武汉	南山府	东湖高新	住宅; 商业	100%	98,855	97,942	89,923	3,611	10,132	87,929	3,492	8,857
武汉	南山天樾	东湖高新	住宅; 商业	100%	71,200	70,202	66,321	3,496	9,781	65,662	3,628	9,301

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
武汉	南山悦拾光	蔡甸区	住宅；商业	100%	197,200	181,907	9,851	8,364	6,692	0	0	0
长沙	南山天岳（天池北）	岳麓区	住宅；商业	100%	109,843	109,062	25,614	13,289	32,146	0	0	0
长沙	南山·梅溪一方	岳麓区	住宅；商业	100%	242,482	198,274	192,590	4,121	4,918	192,074	4,086	4,495
华中区域合计					<b>765,278</b>	<b>699,535</b>	<b>386,517</b>	<b>32,881</b>	<b>63,669</b>	<b>345,665</b>	<b>11,206</b>	<b>22,652</b>
成都	南山凌峯	武侯区	住宅	51%	96,448	96,190	125,801	1,505	4,572	94,443	94,443	265,816
成都	南山御峯	武侯区	住宅	51%	61,841	30,062				30,062	30,062	71,464
成都	两河峯景	金牛区	住宅	100%	49,105	53,239	16,635	16,635	47,987	0	0	0
成都	南山府	都江堰壹街区	住宅	100%	173,576	171,170	15,808	13,198	9,892	0	0	0
成都	观山樾	都江堰大观镇	住宅	70%	92,753	89,779	4,760	3,758	3,052	0	0	0
成都合计					<b>473,723</b>	<b>440,440</b>	<b>163,003</b>	<b>35,095</b>	<b>65,503</b>	<b>124,505</b>	<b>124,505</b>	<b>337,280</b>
深圳	南山悦时光	龙岗区	住宅	100%	81,724	61,746	33,021	24,614	75,097	0	0	0
东莞	南山悦府	寮步镇	住宅	100%	26,391	21,037	5,129	3,745	9,766	0	0	0
东莞	南山府	麻涌镇	住宅；商业	100%	128,923	106,919	4,022	2,010	2,914	0	0	0
粤港澳大湾区合计					<b>237,038</b>	<b>189,702</b>	<b>42,172</b>	<b>30,369</b>	<b>87,777</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
总计					<b>1,936,041</b>	<b>1,761,096</b>	<b>846,214</b>	<b>175,661</b>	<b>493,824</b>	<b>638,755</b>	<b>189,109</b>	<b>565,466</b>

## (5) 主要项目出租情况

项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	可出租面积(m <sup>2</sup> )	累计已出租面积(m <sup>2</sup> )	平均出租率
维乐邻里生活广场	苏州	集中商业	100%	26,919	24,738	92%
金城 1958	苏州	会所	100%	852	852	100%
南通寓颜家	南通	公寓+办公	100%	9,130	8,600	94%
南山国际社区	南通	商铺+会所	100%	4,192	3,422	82%
南山·三食六巷	合肥	商业	100%	17,882	12,109	68%
南山光谷自贸港（一、二期）	武汉	办公、公寓	69.23%	32,866	27,954	85%
南山里	长沙	集中商业	100%	5,778	5,362	93%
瀚城	深圳	幼儿园	100%	2,481	2,481	100%
新康花园	广州	公寓	100%	1,725	946	55%

## (6) 土地一级开发情况

√适用 □ 不适用

项目名称	所在位置	权益比例	预计总投资金额（万元）	累计投资金额（万元）	规划平整土地面积（m <sup>2</sup> ）	累计平整土地面积（m <sup>2</sup> ）	本期平整土地面积（m <sup>2</sup> ）	累计销售面积（m <sup>2</sup> ）	本期销售面积（m <sup>2</sup> ）	累计结算土地面积（m <sup>2</sup> ）	本期结算土地面积（m <sup>2</sup> ）	累计一级土地开发收入（万元）	本期一级土地开发收入（万元）	款项回收情况（万元）
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	7,403,059,600.00	2.95%-4.75%			2,927,766,000.00	4,475,293,600.00
其他	1,836,000,000.00	3.55%-4.3%	1,221,000,000.00			615,000,000.00
合计	9,239,059,600.00		1,221,000,000.00		2,927,766,000.00	5,090,293,600.00

### （8）发展战略和未来一年经营计划

未来一年，为应对房地产市场变化的不确定，房地产开发业务将始终贯彻“稳字当头、稳中求进”的工作总基调，落实“稳增长、促回升、防风险、保安全”的发展要求，不断提升产品力、交付能力和服务素质，持续强化抗风险能力，夯实长期高质量发展基石，穿越行业周期，实现稳健经营。

### （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 6 月 30 日，公司为客户购房按揭贷款提供的阶段性担保余额为 424,671.25 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年上半年，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和政策，积极打造标杆项目，重点做好存量物业招销安排。具体项目中，无锡车联网小镇项目荣获多项国家级、省市级荣誉奖项，园区企业成功申报各类市级及以上资质11项；新都科技园、西安智造园保持满租运营；德阳科技园一、二期去化率达到95%。

#### （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，紧跟产业趋势，聚焦长三角、大湾区各大行业商协会、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年上半年，各项目工程建设有序进行，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5栋厂房、重庆巴南智造园除5号楼外其余楼栋均实现主体封顶。

## (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，积极关注长三角、粤港澳大湾区、华中和西南核心城市的产业园项目机会，储备多个优质项目，蓄积业务发展后劲。

报告期内，主要经营指标完成情况如下：

## (1) 期末累计土地情况

项目名称	总占地面积 (万m <sup>2</sup> )	总拟建计容面积 (万m <sup>2</sup> )	剩余可开发计容建筑面积 (万m <sup>2</sup> )
顶汉一体化科技园	10.1	13.6	13.6
岗集综合交通物流港	37	39.3	27
<b>华东区域合计</b>	<b>47.1</b>	<b>52.9</b>	<b>40.6</b>
重庆汽车公园	52.6	75.9	51.9
重庆巴南智造园	9.8	12.5	0
德阳科技园	31.4	40.0	0
贵阳科技产业新城	10.2	15.9	15.9
<b>西南区域合计</b>	<b>104</b>	<b>144.3</b>	<b>67.8</b>
武汉临空港宝湾科技园	4.8	7.3	3.1
<b>总计</b>	<b>155.9</b>	<b>204.5</b>	<b>111.5</b>

## (2) 主要项目开发情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容 建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	本期竣 工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣 工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投 资金额 (万元)	累计投 资总额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	科技园区	50%	2020.9	在建	0%	51,000	102,000	105,000	0	0	93,860	46,600
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	20,450
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	24.8%	368,000	393,000	290,600	0	72,000	110,000	28,322
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	10,147
<b>华东区域合计</b>								<b>619,999</b>	<b>833,846</b>	<b>752,450</b>	<b>57,059</b>	<b>428,850</b>	<b>496,263</b>	<b>343,447</b>
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	2020.11	在建	10.7%	526,230	759,000	1,000,000	25,286	107,169	595,498	244,140
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	2022.09	在建	60%	98,000	125,400	86,000	0	0	24,881	12,967
成都	新都产业园	新都区	工业园区	100%	2016.08	竣工	100%	196,001	199,000	115,400	0	115,400	20,334	25,006
德阳	德阳科技园（一期）	广汉市	工业园区	100%	2019.10	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

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	开工时间	开发进度	完工进度	土地面积 (m <sup>2</sup> )	规划计容建筑面积 (m <sup>2</sup> )	总建筑面积 (m <sup>2</sup> )	本期竣工面积 (m <sup>2</sup> )	累计竣工面积 (m <sup>2</sup> )	预计总投资金额 (万元)	累计投资总金额 (万元)
	德阳科技园 (三期)	广汉市	工业园区	100%	2022.12	在建	50%	76,004	125,509	93,574	0	0	20,469	6,640
西安	西安智造园	经开区	工业园区	100%	2020.09	竣工	100%	56,402	71,000	42,800	0	42,800	6,544	6,380
西部区域合计								1,190,649	1,555,414	1,507,529	25,286	435,124	712,525	337,855
合计								1,810,648	2,389,260	2,259,979	82,345	863,974	1,208,788	681,302

## (3) 项目销售情况

城市/区域	项目名称	所在位置	项目业态	权益比例	计容建筑面积	可售面积 (m <sup>2</sup> )	累计预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 面积 (m <sup>2</sup> )	本期预售 (销售) 金额 (万元)	累计结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算面积 (m <sup>2</sup> )	本期结算金额 (万元)
上海	上海长三角国际影视中心	松江区	科技园区	50%	102,086	51,598	22,909	10,253	12,700	0	0	0
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	126,651	2,815	3,067	125,350	1,519	2,048
马鞍山	浦和智造园	和县	工业园区	60%	80,868	42,043	18,488	5,185	1,607	15,054	13,880	4,370
华东区域合计					440,932	292,518	196,631	20,051	18,166	161,124	36,119	16,477
重庆	重庆汽车公园	高新区	综合开发类	100%	759,000	333,384	68,176	14,369	17,379	45,736	13,094	16,801
重庆	重庆巴南智造园	巴南区	工业园区	100%	125,400	60,200	22,213	10,860	6,873	0	0	0
德阳	德阳科技园 (一期+二期+三期)	广汉市	工业园区	100%	401,014	116,029	116,029	5,481	2,149	67,650	12,267	4,212
西南区域合计					1,285,414	509,613	206,418	30,710	26,402	113,386	25,361	21,013
总计					1,726,346	802,131	403,049	50,761	44,568	274,510	61,480	37,490

## (4) 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 <sup>2</sup> )	可出租厂房面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租厂房面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率 (%)
无锡	无锡车联网小镇	办公	100%	67,105	40,104	24,562	61%
合肥	岗集综合交通物流港	公路港	60%	393,000	72,000	65,000	90%
成都	新都产业园	工业园区	100%	199,000	108,038	108,038	100%
德阳	德阳科技园 (一期+二期)	工业园区	100%	275,505	63,042	45,082	72%
西安	西安智造园	工业园区	100%	56,402	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 <sup>2</sup> )	可出租厂房面积 (m <sup>2</sup> )	累计已出租厂 房面积 (m <sup>2</sup> )	平均出租率 (%)
武汉	武汉临空港 宝湾科技园	工业园区	100%	72,687	19,721	10,117	51%

## 二、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政策进一步推进等资产证券化发展趋势下，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，宝湾物流荣获中国仓储与配送协会颁发的“全国仓储地产二十强企业”和“全国冷链仓储百强企业”称号，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，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“规模、利润、质量”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。

### 三、主营业务分析

#### 概述

参见“一、报告期内公司从事的主要业务”相关内容。

主要财务数据同比变动情况

单位：元

	本报告期	上年同期	同比增减	变动原因
营业收入	7,901,863,781.28	2,169,635,520.14	264.20%	主要系本期房地产业务结算面积增加。
营业成本	6,266,324,533.82	1,556,298,720.15	302.64%	主要系本期房地产业务项目结算面积增加。
销售费用	151,436,159.36	116,804,626.42	29.65%	主要系本期房地产业务营销费用增加。
管理费用	389,547,831.97	438,707,589.16	-11.21%	
财务费用	318,518,981.68	280,763,407.58	13.45%	
所得税费用	305,178,836.90	43,444,545.98	602.46%	主要系本期房地产业务项目结转计提所得税增加。
经营活动产生的现金流量净额	2,781,762,093.67	-1,186,435,610.19	334.00%	主要系本期房地产业务回款同比增加。
投资活动产生的现金流量净额	-639,320,633.49	-1,258,603,829.72	49.00%	主要系本期收回联营公司借款增加以及对联营公司投资及借款减少。
筹资活动产生的现金流量净额	-257,915,700.30	604,744,654.52	-142.65%	主要系本期偿还借款同比增加。
现金及现金等价物净增加额	1,881,554,104.99	-1,841,040,840.22	202.00%	主要系本期房地产业务回款同比增加。
税金及附加	377,527,222.20	28,532,373.11	1,223.15%	主要系本期房地产业务项目结转计提土地增值税增加。
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,662,730.80	2,970,090.08	90.66%	主要系以前年度计提坏账准备的应收账款收回
投资收益（损失以“-”号填列）	26,479,501.11	125,706,184.10	-78.94%	主要系对联营公司确认投资收益减少。

公司报告期利润构成或利润来源发生重大变动

适用 不适用

公司报告期利润构成或利润来源没有发生重大变动。

营业收入构成

单位：元

	本报告期		上年同期		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	7,901,863,781.28	100%	2,169,635,520.14	100%	264.20%
分行业					
房地产业务	5,793,896,917.48	73.32%	209,874,169.20	9.67%	2,660.65%
仓储物流业务	877,556,980.73	11.11%	798,838,339.93	36.82%	9.85%
制造业业务	757,202,873.03	9.58%	908,187,178.43	41.86%	-16.62%
产城综合开发业务	400,338,327.57	5.07%	181,889,686.34	8.38%	120.10%
其他业务	72,868,682.47	0.92%	70,846,146.24	3.27%	2.85%
分产品					
房地产业务	5,793,896,917.48	73.32%	209,874,169.20	9.67%	2,660.65%
仓储物流业务	877,556,980.73	11.11%	798,838,339.93	36.82%	9.85%
制造业业务	757,202,873.03	9.58%	908,187,178.43	41.86%	-16.62%

	本报告期		上年同期		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	
产城综合开发业务	400,338,327.57	5.07%	181,889,686.34	8.38%	120.10%
其他业务	72,868,682.47	0.92%	70,846,146.24	3.27%	2.85%
分地区					
中国大陆	7,720,393,788.81	97.70%	2,046,544,024.46	94.33%	277.24%
其他国家或地区	181,469,992.47	2.30%	123,091,495.68	5.67%	47.43%

占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

适用 不适用

单位：元

	营业收入	营业成本	毛利率	营业收入比上年同期增减	营业成本比上年同期增减	毛利率比上年同期增减
分行业						
房地产业务	5,793,896,917.48	4,851,535,328.76	16.26%	2,660.65%	2,469.99%	增加 6.21 个百分点
仓储物流业务	877,556,980.73	436,771,723.25	50.23%	9.85%	4.64%	增加 2.48 个百分点
制造业业务	757,202,873.03	644,618,955.94	14.87%	-16.62%	-20.28%	增加 3.91 个百分点
产城综合开发业务	400,338,327.57	295,151,795.98	26.27%	120.10%	190.98%	减少 17.96 个百分点
其他业务	72,868,682.47	38,246,729.89	47.51%	2.85%	-4.58%	增加 4.08 个百分点
分产品						
房地产业务	5,793,896,917.48	4,851,535,328.76	16.26%	2,660.65%	2,469.99%	增加 6.21 个百分点
仓储物流业务	877,556,980.73	436,771,723.25	50.23%	9.85%	4.64%	增加 2.48 个百分点
制造业业务	757,202,873.03	644,618,955.94	14.87%	-16.62%	-20.28%	增加 3.91 个百分点
产城综合开发业务	400,338,327.57	295,151,795.98	26.27%	120.10%	190.98%	减少 17.96 个百分点
其他业务	72,868,682.47	38,246,729.89	47.51%	2.85%	-4.58%	增加 4.08 个百分点
分地区						
中国大陆	7,720,393,788.81	6,128,618,389.37	20.62%	277.24%	325.22%	减少 8.96 个百分点
其他国家或地区	181,469,992.47	137,706,144.45	24.12%	47.43%	19.72%	增加 17.56 个百分点

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 期按报告期末口径调整后的主营业务数据

适用 不适用

#### 四、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	26,479,501.11	5.61%	权益法核算的长期股权投资收益及债权投资在持有期间取得的投资收益	是
公允价值变动损益	69,176.94	0.01%		否
资产减值	0.00	0.00%		
营业外收入	34,914,339.30	7.39%	房地产业务收到的逾期补偿款	否
营业外支出	3,586,114.04	0.76%		否

## 五、资产及负债状况分析

### 1、资产构成重大变动情况

单位：元

	本报告期末		上年末		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	7,858,104,596.49	11.63%	5,995,881,352.42	8.65%	2.98%	主要系销售回款及借款增加。
应收账款	936,782,273.91	1.39%	869,621,033.33	1.25%	0.14%	主要系制造业业务合同资产转入。
合同资产	38,827,820.05	0.06%	140,162,023.26	0.20%	-0.14%	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	21,582,796,865.11	31.94%	24,139,743,576.33	34.81%	-2.87%	主要系本期房地产业务存货销售结转增加。
投资性房地产	9,441,921,148.62	13.97%	9,276,027,699.70	13.38%	0.59%	主要系本期物流园区、产业园区投入运营增加。
长期股权投资	3,901,284,652.51	5.77%	4,802,249,634.55	6.93%	-1.16%	主要系本期联营公司计提分红。
固定资产	4,782,360,053.95	7.08%	4,954,628,448.81	7.15%	-0.07%	主要系本期物流园区、产业园区计提折旧增加。
在建工程	5,321,041,974.75	7.87%	4,679,465,058.07	6.75%	1.12%	主要系本期物流园区、产业园区工程投入增加。
使用权资产	195,335,048.43	0.29%	217,403,667.64	0.31%	-0.02%	主要系使用权资产计提折旧摊销。
短期借款	461,644,444.44	0.68%	1,684,804,052.35	2.43%	-1.75%	主要系偿还部分短期借款。
合同负债	5,828,082,188.11	8.62%	7,229,774,445.31	10.43%	-1.81%	主要系本期房地产业务交付结转增加。
长期借款	21,448,380,762.56	31.74%	15,618,690,748.77	22.52%	9.22%	主要系银行长期借款增加。
租赁负债	197,255,496.13	0.29%	177,012,722.68	0.26%	0.03%	
其他非流动资产	888,373,297.25	1.31%	850,978,915.80	1.23%	0.08%	主要系一年以上的合同取得成本及履约保证金增加。

### 2、主要境外资产情况

□适用 不适用

### 3、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								
交易性金融资产（不含衍生金融资产）	14,570,739.73	69,176.94	0.00	0.00	0.00	14,639,916.67	0.00	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10,144,728.93	20,814,825.00
上述合计	25,240,835.80	69,176.94	0.00	0.00	0.00	14,639,916.67	10,144,728.93	20,814,825.00
金融负债	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

其他变动的内容

无。

报告期内公司主要资产计量属性是否发生重大变化

是 否

#### 4、截至报告期末的资产权利受限情况

详见“第十节附注七、63”相关章节。

## 六、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
457,324,638.28	1,397,696,364.41	-67.28%

### 2、报告期内获取的重大的股权投资情况

适用 不适用

### 3、报告期内正在进行的重大的非股权投资情况

适用 不适用

### 4、金融资产投资

#### （1）证券投资情况

适用 不适用

公司报告期不存在证券投资。

#### （2）衍生品投资情况

适用 不适用

## 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	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	2,264.71	2,264.71	0	0.00%
合计	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"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol> <p>二、公司采取的风险控制措施</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> <li>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。</li> </ol>						
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	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。						

及相关假设与参数的设定	
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
衍生品投资审批股东会公告披露日期（如有）	无
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。

## 七、重大资产和股权出售

### 1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

### 2、出售重大股权情况

适用 不适用

## 八、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
深圳南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业务	3,759,018,522.50	32,313,484,326.85	8,728,964,144.35	5,786,827,798.25	382,472,836.48	176,986,964.66
宝湾物流控股有限公司	子公司	仓储物流业务	3,644,000,000.00	21,564,963,425.70	8,593,411,708.34	882,135,082.13	96,202,512.60	55,735,294.08
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	子公司	其他业务	30,000,000.00	161,549,384.72	64,817,572.21	73,040,145.73	26,116,759.35	19,084,652.31

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
坊桦供应链管理（廊坊）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
长沙南山房地产开发有限公司	注销	无重大影响
宝湾租赁（天津）有限公司	注销	无重大影响
宝涛物流科技（上海）有限公司	注销	无重大影响
颢墨企业服务（上海）有限公司	注销	无重大影响

## 九、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

## 十、公司面临的风险和应对措施

### 1、仓储物流业务

**市场风险：**上半年，仓储物流市场需求增速放缓，但大量高标仓集中在 2023 年交付，多个城市高标仓面临阶段性供应过剩问题，园区出租率和租金水平在短期内承压。同时，电商、三方物流等行业“传统客户”自建仓储面积持续增加，加速行业客户结构的变化，行业竞争格局更为复杂。

**应对措施：**公司将密切关注市场供需结构的变化，结合区域产业转型升级的发展趋势，为相应产业客群提前制定针对性的商务策略，优化客户结构，尽早锁定客源；不断优化服务质量，全面提升客户的运营服务体验，增强客户粘性；同时密切关注客户经营情况，对客户变化及时快速响应，确保公司实现稳定增长的经营收益和资本回报水平。

### 2、房地产开发业务

**市场风险：**当前经济环境整体承压，房地产行业持续调整，市场信心和价值区域的供需恢复仍需要时间，市场整体回升预期不足，销售市场竞争加剧，部分住宅项目销售去化存在困难，对公司经营业绩实现带来重大挑战。

**应对措施：**公司将坚持稳中求进的工作总基调，通过加强产品研发和设计创新以满足市场需求变化、深化人才梯队建设和干部培养以增强组织效能、注重品牌和声誉建设以打造具有竞争力的品牌形象等方式，不断强化自身的核心竞争力，在市场竞争中获得优势和突破。

### 3、产城综合开发业务

**经营风险：**受经济复苏基础尚不牢固影响，生产制造企业投资动能不足，产城综合开发业务招商去化压力较大，2023 年上半年，部分物业去化速度放慢，业务回款节奏延后，少量客户现金流紧张，经营压力也传导至园区运营商。

**应对措施：**公司将加强对整体形势的研判，统筹协调项目开发计划，“一城一策”针对性的推动存量项目去化，持续关注客户生产经营情况，从侧面做好经营风险的防范工作，确保资金安全；不断强化标准化体系化建设，提升产品设计、成本控制、运营管理等核心能力，并探索通过多元化的增值服务打造差异化竞争优势，提高业务发展质量。

## 第四节 公司治理

### 一、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）

#### 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

### 二、公司董事、监事、高级管理人员变动情况

适用 不适用

姓名	担任的职务	类型	日期	原因
焦贤财	原副总经理	离任	2023 年 03 月 08 日	工作变动
孟睿	副总经理	聘任	2023 年 03 月 08 日	工作需要
邱文鹤	常务副总经理	聘任	2023 年 04 月 13 日	工作需要
卢忠宝	原副总经理	离任	2023 年 04 月 23 日	工作变动
鲜焱	原董事	任期满离任	2023 年 06 月 29 日	任期届满离任
杨国林	董事长	被选举	2023 年 06 月 29 日	工作需要
黄少华	原职工监事	任期满离任	2023 年 06 月 29 日	任期届满离任
李敏	职工监事	被选举	2023 年 06 月 29 日	工作需要

### 三、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

公司计划半年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

### 四、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。

## 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

## 第五节 环境和社会责任

### 一、重大环保问题情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

是 否

报告期内因环境问题受到行政处罚的情况

无。

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、深化党建引领，凝聚发展合力

面对百年未有之大变局和复杂多变的内外部环境，公司坚持党建引领不动摇，扎实推进党建工作与生产经营深度融合，落实党风廉政建设主体责任，增强企业内生动力，加强企业文化建设，凝聚职工群众，为公司高质量发展提供坚强思想保障和组织保证。报告期内，公司深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育工作，组织党员干部开展专题研讨和理论学习活动，推动学习活动走深、走实；开展“转观念、改作风、提效能”工作，把贯彻新发展理念、推动企业转型升级等作为着力点，将党建工作有效融入公司治理。

#### 2、建设绿色园区，守护碧海蓝天

公司将环境保护作为可持续发展战略的重要内容，注重履行环境保护职责，积极贯彻落实国家“碳达峰、碳中和”的重大决策部署。一方面，业务团队项目从立项、设计到后期运营管理，逐步贯彻落实环保理念，坚持绿色低碳可持续发展；另一方面将绿色低碳理念融入到日常办公过程中，通过资源节约管理和回收利用，组织员工开展绿色低碳活动等方式，提升员工绿色低碳意识，减少办公过程中对环境产生的影响，助力构建生态文明美好社会。报告期内，公司持续推进绿色仓库建设，包括优化园区内部流程和动线设计、优先采用新型环保型材料作为建筑材料、园区合作建设充电桩及换电站等，合肥肥东园区、青白江东园区、西安临潼园区获评“一级三星绿色仓库”（最高级）认证，余姚园区获得 LEED 银级园区认证；公司与中国核能科技下属公司中核南京共同推进园区屋顶光伏建设，已初步选定试点园区，正进行协议签订、场地勘察、方案审批等流程，其中上海宝山宝湾屋顶光伏项目已完成备案并取得电力接入方案批复。

#### 3、透明信息披露，维护股东权益

公司建立了完善的公司治理结构和完整的公司治理制度体系，在机制上保证了公司的规范运作。报告期内，公司严格按照法律、法规、《公司章程》和相关制度的要求召开公司三会，三会召开的程序合法合规，公正、公平的对待所有股东，特别是维护中小股东的利益，为中小股东行使其知情权、选举权等各项合法权力提供有效渠道。同时，公司及时、真实、准确、完整地进行信息披露，确保公司所有股东能够以平等的机会获得公司信息，保障全体股东的合法权益，未出现补充或更正披露的情形。公司通过互动易、投资者热线、现场接待、业绩说明会等渠道实现与投资者的互动，耐心与投资者和股东交流，解答其疑问。

#### 4、保障员工权益，激励价值创造

公司一直十分重视员工权益的保护，在人才培养方面，公司通过积极寻求内外部各种培训资源和渠道，逐步搭建内部分享交流机制，构建起完善的培训发展体系。在人才激励方面，公司不断探索科学、规范的激励体系与管理机制。在员工企业文化方面，公司定期开展员工团建、生日会等文体活动，努力为员工创造一个和谐、愉快的工作环境，实现员工与企业的共同和谐发展。公司工会组织依法行使职权，建立了与员工交流的多元化渠道，听取员工对公司经营、财务状况以及涉及员工利益的重大事项的意见，让员工参与到公司治理之中。

## 第六节 重要事项

### 一、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超期未履行完毕的承诺事项

适用 不适用

公司报告期不存在由公司实际控制人、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超期未履行完毕的承诺事项。

### 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、聘任、解聘会计师事务所情况

半年度财务报告是否已经审计

是 否

公司半年度报告未经审计。

### 五、董事会、监事会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、董事会对上年度“非标准审计报告”相关情况的说明

适用 不适用

### 七、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期未发生破产重整相关事项。

### 八、诉讼事项

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。

其他诉讼事项

适用 不适用

## 九、处罚及整改情况

适用 不适用

## 十、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。

## 十一、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	向关联人提供劳务及销售产品	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	2,793	2,793	69.19%	3,517	否	现金	2,793	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	向关联人提供劳务及销售产品	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	242	242	5.99%	837	否	现金	242		
中开财务有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	清洁和管理费、水电费、共享服务等	参照市场价格	21	21	0.52%	68	否	现金	21		
赤晓企业有限公司	控股股东中国南山集团控制的企业	向关联人提供劳务及销售产品	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	53	53	1.31%	86	否	现金	53		
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	向关联人提供劳务及销售产品	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	809	809	20.04%	1,240	否	现金	809		
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	向关联人提供劳务及销售产品	清洁和管理费、水电费、共享服务等	参照市场价格	3	3	0.07%	9	否	现金	3		

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
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	向关联人提供劳务及销售产品	物业管理费、共享服务费等	参照市场价格	116	116	2.87%	239	否	现金	116		
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及采购产品	物流配送费	参照市场价格	634	634	9.28%	1,236	否	现金	634		
中国南山开发（集团）股份有限公司	控股股东/实际控制人	接受关联人提供的劳务及采购产品	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	4,487	4,487	65.66%	9,551	否	现金	4,487		
深圳赤晓工程建设有限公司	控股股东/实际控制人	接受关联人提供的劳务及采购产品	工程款（外墙石材、围墙板、铝板及保温一体板）	参照市场价格	1,459	1,459	21.35%	3,697	否	现金	1,459		
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	接受关联人提供的劳务及采购产品	房租、停车场出租	参照市场价格	254	254	3.72%	495	否	现金	254		
合计				--	--	10,871	--	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）				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《关于预计公司 2023 年度日常关联交易的议案》，同意公司及下属子公司与关联方进行办公室租赁、提供或接收劳务等日常经营交易，2023 年度预计公司与关联方发生日常关联交易总额为人民币 20,975 万元。本报告期内，公司实际发生情况与预计情况未发生重大差异。									
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

公司报告期未发生共同对外投资的关联交易。

## 4、关联债权债务往来

适用 不适用

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	控股股东控制的企业	借款	640,100	250,300	584,900	3.10%-6.00%	4,483.32	305,500
南山开发（香港）有限公司	控股股东控制的企业	借款	14,000	0	0	3.40%	239.32	14,000
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%	153.10	7,000
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	2.00%-3.00%	285.05	39,701.55

## 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%	170,681.3	6,796,010.68	6,783,938.99	182,752.99

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%-4.44%	382,185.52	156,500	40,245.52	498,440

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	498,440

## 6、公司控股的财务公司与关联方的往来情况

适用 不适用

## 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。

## 十二、重大合同及其履行情况

### 1、托管、承包、租赁事项情况

#### （1）托管情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大托管情况。

#### （2）承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大承包情况。

#### （3）租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在重大租赁情况。

### 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	23,000	连带责任担保			5年	否	否
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	2019年04月27日	20,000	2019年07月29日	20,000	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			9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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			6年	否	否
武汉南山华中投资发展有限公司	2021年07月15日	120,000	2021年09月09日	120,000	连带责任担保			6年	否	否
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	连带责任担保			6年	否	否
无锡三翼置业有限公司	2022年01月06日	5,100	2022年05月18日	5,100	连带责任担保			6年	否	否
无锡三翼置业有限公司	2023年04月29日	40,698								
武汉南山华中投资发展有限公司	2023年04月29日	45,000								
武汉合跃建设发展有限公司	2023年04月29日	60,000								
福建光洋投资发展有限公司	2023年04月29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）			647,017.42	报告期末实际对外担保余额合计（A4）						424,819.42
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	连带责任担保			6年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2019年11月15日	10,000	连带责任担保			4年	否	否
宝湾物流控股有限公司	2019年04月27日	220,000	2020年01月22日	20,000	连带责任担保			4年	否	否
华南建材（深圳）有限公司	2020年04月30日	8,000	2020年07月02日	8,000	连带责任担保			3年	否	否
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	2020年04月30日	15,000	2020年09月30日	15,000	连带责任担保			11年	否	否
重庆南山汽车运动文化有限公司	2020年04月30日	8,100	2020年12月21日	8,100	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			3年	否	否
宝湾产城科技发展有限公司（南京）有限公司	2021年04月09日	21,000	2021年10月15日	21,000	连带责任担保			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	连带责任担保			18年	否	否
宝湾产城科技发展有限公司（马鞍山）有限公司	2021年04月09日	5,700	2022年04月28日	5,700	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	一般担保			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	一般担保			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	连带责任担保			7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）		7,635.39				
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		808,552.9		报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		316,188.29				
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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			7年	否	否
长沙麓泽房地产有限公司	2018年09月12日	120,000	2019年06月19日	120,000	连带责任担保			6年	否	否
苏州南山新程房地产开发有限公司	2018年09月12日	140,000	2019年06月20日	134,000	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	80,000	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			12年	否	否
天津滨港宝湾国际物流有限公司	2021年04月09日	22,300	2021年09月22日	22,300	连带责任担保			13年	否	否
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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			6年	否	否
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	2022年04月28日	30,000	2022年06月09日	30,000	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	一般担保			9 个月	是	否
上海快仓供应链科技有限公司	2022 年 04 月 28 日	35,000	2022 年 07 月 07 日	35,000	连带责任担保			18 年	否	否
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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			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	连带责任担保			28 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）						82,000
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）			2,457,325.75	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）						2,239,325.75
公司担保总额（即前三大项的合计）										
报告期内审批担保额度合计（A1+B1+C1）			1,022,198	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）						89,635.39
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）			3,912,896.07	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）						2,980,333.46
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				291.27%						
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）				2,222,143.46						
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）				2,222,143.46						
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	

### 3、委托理财

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

### 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。

## 十三、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。

## 十四、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。

## 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%				-20,000	-20,000	1,369,633,224	50.58%
1、国有法人持股	1,369,235,649	50.57%						1,369,235,649	50.57%
2、其他内资持股	417,575	0.01%				-20,000	-20,000	397,575	0.01%
其中：境内自然人持股	417,575	0.01%				-20,000	-20,000	397,575	0.01%
二、无限售条件股份	1,338,129,289	49.42%				20,000	20,000	1,338,149,289	49.42%
1、人民币普通股	1,338,129,289	49.42%				20,000	20,000	1,338,149,289	49.42%
三、股份总数	2,707,782,513	100.00%						2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

适用 不适用

报告期内境内自然人所持限售股份减少主要是由于离职半年期届满，离任高管股份锁定由 100%变为 75%所致。

股份变动的批准情况

适用 不适用

股份变动的过户情况

适用 不适用

股份回购的实施进展情况

适用 不适用

采用集中竞价方式减持回购股份的实施进展情况

适用 不适用

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

适用 不适用

公司认为必要或证券监管机构要求披露的其他内容

适用 不适用

## 2、限售股份变动情况

适用 不适用

单位：股

股东名称	期初限售股数	本期解除限售股数	本期增加限售股数	期末限售股数	限售原因	解除限售日期
陈雷	80,000	20,000	0	60,000	高管离任股份锁定	2023年12月22日
合计	80,000	20,000	0	60,000	--	--

## 二、证券发行与上市情况

适用 不适用

## 三、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数		54,109		报告期末表决权恢复的优先股股东总数（如有）			0	
持股 5%以上的普通股股东或前 10 名普通股股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持有的普通股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的普通股数量	持有无限售条件的普通股数量	质押、标记或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	暂未分类的国有法人	57.99%	1,570,139,538.00	0.00	1,369,235,649.00	200,903,889.00		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000.00	0.00		282,880,000.00		
香港中央结算有限公司	境外法人	0.76%	20,515,933.00	-20,620,456.00		20,515,933.00		
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金	其他	0.33%	8,840,600.00	3,073,900.00		8,840,600.00		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715.00	0.00		6,618,715.00		
王光华	境内自然人	0.24%	6,396,700.00	6,396,700.00		6,396,700.00		
泰康人寿保险有限责任公司－传统－普通保险产品-019L-CT001 深	其他	0.21%	5,817,600.00	5,817,600.00		5,817,600.00		
林贞标	境内自然人	0.19%	5,231,308.00	1,731,200.00		5,231,308.00		
缪翥	境内自然人	0.19%	5,062,000.00	20,400.00		5,062,000.00		
陈洁	境内自然人	0.15%	4,018,700.00	4,018,700.00		4,018,700.00		
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名普通股股东的情况（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明	不适用							
前 10 名股东中存在回购专户的特别说明（如有）（参见注 11）	无							
前 10 名无限售条件普通股股东持股情况								
股东名称	报告期末持有无限售条件普通股股份数量						股份种类	
	股份种类	数量						
赤晓企业有限公司		282,880,000.00	人民币普通股	282,880,000.00				
中国南山开发（集团）股份有限公司		200,903,889.00	人民币普通股	200,903,889.00				
香港中央结算有限公司		20,515,933.00	人民币普通股	20,515,933.00				
中国工商银行股份有限公司－南方中证全指房地产交易型开放式指数证券投资基金		8,840,600.00	人民币普通股	8,840,600.00				

俞志翔		6,618,715.00	人民币普通股	6,618,715.00
王光华		6,396,700.00	人民币普通股	6,396,700.00
泰康人寿保险有限责任公司－传统－普通保险产品-019L-CT001 深		5,817,600.00	人民币普通股	5,817,600.00
林贞标		5,231,308.00	人民币普通股	5,231,308.00
缪翠		5,062,000.00	人民币普通股	5,062,000.00
陈洁		4,018,700.00	人民币普通股	4,018,700.00
前 10 名无限售条件普通股股东之间，以及前 10 名无限售条件普通股股东和前 10 名普通股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。			

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。

#### 四、董事、监事和高级管理人员持股变动

适用 不适用

公司董事、监事和高级管理人员在报告期持股情况没有发生变动，具体可参见 2022 年年报。

#### 五、控股股东或实际控制人变更情况

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

## 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	102380457.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	102281765.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	102280496.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	102100210.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、报告期内信用评级结果调整情况

适用 不适用

### 4、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、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	1.5106	1.2218	23.64%
资产负债率	73.12%	73.72%	减少 0.60 个百分点
速动比率	0.6028	0.4311	39.83%
	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	-1,978.8	-17,795.07	88.88%
EBITDA 全部债务比	4.38%	2.88%	增加 1.50 个百分点
利息保障倍数	1.14	0.32	256.25%
现金利息保障倍数	4.43	-1.14	488.60%
EBITDA 利息保障倍数	1.80	0.95	89.47%
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

半年度报告是否经过审计

是 否

公司半年度财务报告未经审计。

### 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 06 月 30 日

单位：元

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	7,858,104,596.49	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	2,840,364.22	1,786,785.51
应收账款	936,782,273.91	869,621,033.33
应收款项融资	20,814,825.00	10,670,096.07
预付款项	219,676,498.28	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	3,685,461,048.28	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	21,582,796,865.11	24,139,743,576.33
合同资产	38,827,820.05	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	16,313,732.38	15,114,855.04
其他流动资产	1,920,069,770.25	2,375,036,419.19
流动资产合计	36,281,687,793.97	37,710,475,950.01
非流动资产：		

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
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	21,724,270.05	8,298,899.91
长期股权投资	3,901,284,652.51	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		
投资性房地产	9,441,921,148.62	9,276,027,699.70
固定资产	4,782,360,053.95	4,954,628,448.81
在建工程	5,321,041,974.75	4,679,465,058.07
生产性生物资产	0.00	0.00
油气资产	0.00	0.00
使用权资产	195,335,048.43	217,403,667.64
无形资产	6,413,302,060.08	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	68,798,629.52	62,590,546.55
递延所得税资产	254,827,297.40	267,623,329.46
其他非流动资产	888,373,297.25	850,978,915.80
非流动资产合计	31,300,101,551.11	31,628,891,417.12
资产总计	67,581,789,345.08	69,339,367,367.13
流动负债：		
短期借款	461,644,444.44	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	37,398,942.95	70,476,564.44
应付账款	4,350,104,016.78	4,063,743,800.67
预收款项	30,178,945.62	28,230,691.87
合同负债	5,828,082,188.11	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	177,887,413.68	201,287,899.42
应交税费	498,954,614.32	375,807,891.63
其他应付款	4,796,095,279.99	6,308,796,638.65
其中：应付利息	0.00	0.00
应付股利	13,590,096.68	12,704,349.55
应付手续费及佣金	0.00	0.00

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
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	5,534,245,124.92	5,754,706,311.86
其他流动负债	2,303,862,448.24	5,143,500,277.70
流动负债合计	24,018,453,419.05	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	21,448,380,762.56	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
永续债	0.00	0.00
租赁负债	197,255,496.13	177,012,722.68
长期应付款		3,162,963.90
长期应付职工薪酬	0.00	0.00
预计负债	2,850,000.00	2,850,000.00
递延收益	371,284,571.17	385,438,981.35
递延所得税负债	416,744,683.75	421,141,870.44
其他非流动负债	1,460,864,357.58	2,144,430,868.49
非流动负债合计	25,397,379,871.19	20,252,728,155.63
负债合计	49,415,833,290.24	51,113,856,729.53
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	1,935,125,043.76	1,945,592,727.92
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	-22,344,702.68	-13,756,205.67
专项储备	4,102,663.12	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	5,263,946,978.57	5,238,460,653.52
归属于母公司所有者权益合计	10,232,140,503.99	10,225,348,442.64
少数股东权益	7,933,815,550.85	8,000,162,194.96
所有者权益合计	18,165,956,054.84	18,225,510,637.60
负债和所有者权益总计	67,581,789,345.08	69,339,367,367.13

法定代表人：杨国林

主管会计工作负责人：沈启盟

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 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
流动资产：		
货币资金	202,466,290.51	321,370,812.08
交易性金融资产	0.00	0.00

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
衍生金融资产	0.00	0.00
应收票据		0.00
应收账款	9,958,896.80	14,311,077.78
应收款项融资	0.00	0.00
预付款项	1,383,554.82	1,154,907.28
其他应收款	7,787,565,076.97	7,431,463,727.19
其中：应收利息	0.00	0.00
应收股利	513,212,316.20	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
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	8,034,097,318.71	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	12,071,986,961.20	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	12,314,373.17	12,645,307.64
固定资产	14,033,110.47	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	134,157,625.74	143,908,127.88
无形资产	89,198,152.72	92,602,045.07
开发支出	0.00	0.00
商誉	0.00	0.00
长期待摊费用	1,682,428.56	1,817,957.10
递延所得税资产	0.00	0.00
其他非流动资产	19,978,745.64	21,537,925.69
非流动资产合计	12,343,351,397.50	12,346,647,441.79
资产总计	20,377,448,716.21	20,147,420,524.18
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

项目	2023 年 6 月 30 日	2023 年 1 月 1 日
预收款项	0.00	0.00
合同负债	0.00	0.00
应付职工薪酬	21,199,125.75	31,941,044.83
应交税费	1,784,933.17	1,201,297.46
其他应付款	993,242,969.96	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	2,724,808,047.00	1,818,195,754.42
其他流动负债	3,263,769,258.82	2,315,933,723.47
流动负债合计	7,004,932,964.39	8,894,391,108.40
非流动负债：		
长期借款	6,215,754,166.77	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	143,742,891.02	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	357,321.54	363,816.90
递延所得税负债	0.00	0.00
其他非流动负债	988,939,655.59	1,107,924,857.10
非流动负债合计	7,348,794,034.92	5,061,866,474.19
负债合计	14,353,726,999.31	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	3,084,482,774.90	3,095,621,778.03
减：库存股	0.00	0.00
其他综合收益	0.00	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	14,751,977.25	171,054,198.81
所有者权益合计	6,023,721,716.90	6,191,162,941.59
负债和所有者权益总计	20,377,448,716.21	20,147,420,524.18

### 3、合并利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业总收入	7,901,863,781.28	2,169,635,520.14
其中：营业收入	7,901,863,781.28	2,169,635,520.14

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	7,525,899,031.98	2,443,054,982.21
其中：营业成本	6,266,324,533.82	1,556,298,720.15
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
提取保险责任准备金净额	0.00	0.00
保单红利支出	0.00	0.00
分保费用	0.00	0.00
税金及附加	377,527,222.20	28,532,373.11
销售费用	151,436,159.36	116,804,626.42
管理费用	389,547,831.97	438,707,589.16
研发费用	22,544,302.95	21,948,265.79
财务费用	318,518,981.68	280,763,407.58
其中：利息费用	334,777,540.69	320,610,697.10
利息收入	36,132,490.62	65,394,392.07
加：其他收益	32,021,984.65	25,446,357.95
投资收益（损失以“-”号填列）	26,479,501.11	125,706,184.10
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	15,061,760.94	-39,417,928.31
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	104,136.99
信用减值损失（损失以“-”号填列）	5,662,730.80	2,970,090.08
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	734,647.24	585,720.30
三、营业利润（亏损以“-”号填列）	440,932,790.04	-118,606,972.65
加：营业外收入	34,914,339.30	36,182,580.83
减：营业外支出	3,586,114.04	3,631,823.67
四、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	472,261,015.30	-86,056,215.49
减：所得税费用	305,178,836.90	43,444,545.98
五、净利润（净亏损以“-”号填列）	167,082,178.40	-129,500,761.47
（一）按经营持续性分类		
1.持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	167,082,178.40	-129,500,761.47
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（净亏损以“-”号填列）	25,486,325.05	-130,943,812.51
2.少数股东损益（净亏损以“-”号填列）	141,595,853.35	1,443,051.04
六、其他综合收益的税后净额	-8,588,497.01	-7,745,591.27
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额	-8,588,497.01	-7,745,591.27

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
(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	-8,588,497.01	-7,745,591.27
1.权益法下可转损益的其他综合收益	-8,594,690.21	-7,750,263.27
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	6,193.20	614.47
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	158,493,681.39	-137,246,352.74
归属于母公司所有者的综合收益总额	16,897,828.04	-138,689,403.78
归属于少数股东的综合收益总额	141,595,853.35	1,443,051.04
八、每股收益：		
(一) 基本每股收益	0.0094	-0.0484
(二) 稀释每股收益	0.0094	-0.0484

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：沈启盟

会计机构负责人：胡永涛

#### 4、母公司利润表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
一、营业收入	19,718,805.14	19,098,828.45
减：营业成本	9,725,557.43	10,739,983.16
税金及附加	932,324.14	527,105.77
销售费用	24,141.24	24,141.24
管理费用	38,898,860.41	40,721,325.87
研发费用	0.00	0.00
财务费用	142,115,475.40	100,444,862.26
其中：利息费用	250,458,628.53	213,755,337.69
利息收入	112,231,666.32	121,531,004.45
加：其他收益	102,345.05	1,369,497.68
投资收益（损失以“-”号填列）	15,970,782.67	18,091,068.56
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	16,602,107.12	18,091,068.56
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）	517,937.58	-1,014,770.58
资产减值损失（损失以“-”号填列）	0.00	0.00
资产处置收益（损失以“-”号填列）	-70,195.83	535.65

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
二、营业利润（亏损以“-”号填列）	-155,456,684.01	-114,912,258.53
加：营业外收入	528.74	
减：营业外支出	846,066.29	405.95
三、利润总额（亏损总额以“-”号填列）	-156,302,221.56	-114,912,664.48
减：所得税费用	0.00	0.00
四、净利润（净亏损以“-”号填列）	-156,302,221.56	-114,912,664.48
（一）持续经营净利润（净亏损以“-”号填列）	-156,302,221.56	-114,912,664.48
（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	0.00	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	0.00	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	0.00	0.00
六、综合收益总额	-156,302,221.56	-114,912,664.48
七、每股收益：		
（一）基本每股收益		
（二）稀释每股收益		

## 5、合并现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	7,413,609,106.81	4,725,361,068.41
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	352,560,668.06	575,915,883.33
收到其他与经营活动有关的现金	982,128,612.85	719,596,778.44
经营活动现金流入小计	8,748,298,387.72	6,020,873,730.18
购买商品、接受劳务支付的现金	3,717,984,082.56	4,881,321,593.45
客户贷款及垫款净增加额	0.00	0.00

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
存放中央银行和同业款项净增加额	0.00	0.00
支付原保险合同赔付款项的现金	0.00	0.00
拆出资金净增加额	0.00	0.00
支付利息、手续费及佣金的现金	0.00	0.00
支付保单红利的现金	0.00	0.00
支付给职工以及为职工支付的现金	498,292,511.37	533,738,817.50
支付的各项税费	893,576,069.91	1,331,985,142.11
支付其他与经营活动有关的现金	856,683,630.21	460,263,787.31
经营活动现金流出小计	5,966,536,294.05	7,207,309,340.37
经营活动产生的现金流量净额	2,781,762,093.67	-1,186,435,610.19
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	14,639,916.67	4,907.66
取得投资收益收到的现金	9,025,595.67	32,152,956.85
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	3,541,026.74	290,588.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额	0.00	0.00
收到其他与投资活动有关的现金	548,465,185.89	2,429,571,303.93
投资活动现金流入小计	575,671,724.97	2,462,019,756.44
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,161,747,408.92	1,694,260,457.59
投资支付的现金		461,091,290.91
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	5,713,478.28	202,420,228.60
支付其他与投资活动有关的现金	47,531,471.26	1,362,851,609.06
投资活动现金流出小计	1,214,992,358.46	3,720,623,586.16
投资活动产生的现金流量净额	-639,320,633.49	-1,258,603,829.72
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	151,536.52	3,582,500.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	151,536.52	3,582,500.00
取得借款收到的现金	13,452,025,248.94	9,171,853,117.84
收到其他与筹资活动有关的现金	324,585,971.76	653,752,999.16
筹资活动现金流入小计	13,776,762,757.22	9,829,188,617.00
偿还债务支付的现金	12,465,897,964.24	8,048,359,839.09
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	892,315,485.14	845,281,712.35
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	206,500,000.00	72,457,255.48
支付其他与筹资活动有关的现金	676,465,008.14	330,802,411.04
筹资活动现金流出小计	14,034,678,457.52	9,224,443,962.48
筹资活动产生的现金流量净额	-257,915,700.30	604,744,654.52
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	-2,971,654.89	-746,054.83
五、现金及现金等价物净增加额	1,881,554,104.99	-1,841,040,840.22
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	7,740,701,366.02	8,042,015,200.79

## 6、母公司现金流量表

单位：元

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
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	22,053,006.94	23,881,069.90
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	150,293,252.33	183,708,255.07
经营活动现金流入小计	172,346,259.27	207,874,388.55
购买商品、接受劳务支付的现金	237,669.00	1,847,079.36

项目	2023 年半年度	2022 年半年度
支付给职工以及为职工支付的现金	39,046,397.36	31,102,566.09
支付的各项税费	3,381,912.48	3,411,030.91
支付其他与经营活动有关的现金	53,705,326.83	25,252,976.91
经营活动现金流出小计	96,371,305.67	61,613,653.27
经营活动产生的现金流量净额	75,974,953.60	146,260,735.28
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	21,762,641.85	36,392,046.08
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	9,288.85	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	4,939,289,870.92	3,588,291,992.58
投资活动现金流入小计	4,961,061,801.62	3,624,684,643.94
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	4,089,999.72	5,500,214.86
投资支付的现金	0.00	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	5,340,894,473.14	4,550,500,000.00
投资活动现金流出小计	5,344,984,472.86	4,566,000,214.86
投资活动产生的现金流量净额	-383,922,671.24	-941,315,570.92
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	4,904,422,501.40	1,874,482,936.53
收到其他与筹资活动有关的现金		500,000,000.00
筹资活动现金流入小计	4,904,422,501.40	2,374,482,936.53
偿还债务支付的现金	4,512,989,628.70	1,576,888,282.79
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	190,164,917.79	228,610,313.69
支付其他与筹资活动有关的现金	12,224,758.84	12,080,837.84
筹资活动现金流出小计	4,715,379,305.33	1,817,579,434.32
筹资活动产生的现金流量净额	189,043,196.07	556,903,502.21
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	0.00	
五、现金及现金等价物净增加额	-118,904,521.57	-238,151,333.43
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	202,466,290.51	2,867,580,910.15

## 7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度														少数股东权益	所有者权益合计
	归属于母公司所有者权益															
	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
同一控制下企业合并	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	5,238,460,653.52	0.00	10,225,348,442.64	8,000,162,194.96	18,225,510,637.60	
三、本期增减变动金额（减少以“—”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	0.00	-8,588,497.01	361,917.47	0.00	0.00	25,486,325.05	0.00	6,792,061.35	-66,346,644.11	-59,554,582.76	
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-8,588,497.01	0.00	0.00	0.00	25,486,325.05	0.00	16,897,828.04	141,595,853.35	158,493,681.39	
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	-543,786.09	-11,011,470.25	

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	0.00	151,536.52	151,536.52
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	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	-10,467,684.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-10,467,684.16	-695,322.61	-11,163,006.77
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	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	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-207,385,747.13	-207,385,747.13
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	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	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	0.00	-207,385,747.13	-207,385,747.13
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	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	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	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	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	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	361,917.47	0.00	0.00	0.00	0.00	361,917.47	-12,964.24	348,953.23
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	86,687.48	0.00	0.00	0.00	0.00	86,687.48	0.00	86,687.48
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	275,229.99	0.00	0.00	0.00	0.00	275,229.99	-12,964.24	262,265.75
（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	1,935,125,043.76	0.00	-22,344,702.68	4,102,663.12	343,528,008.22	0.00	5,263,946,978.57	0.00	10,232,140,503.99	7,933,815,550.85	18,165,956,054.84

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度														
	归属于母公司所有者权益													少数股东权益	所有者权益合计
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	一般风险准备	未分配利润	其他	小计		
优先股		永续债	其他												
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,567,899,285.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,875,896,129.27	0.00	9,485,985,396.69	2,406,248,240.01	11,892,233,636.70
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
同一控制下企业合并	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	2,567,899,285.13	0.00	717,129.67	4,697,666.90	328,992,672.72	0.00	3,875,896,129.27	0.00	9,485,985,396.69	2,406,248,240.01	11,892,233,636.70
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-30,948,891.88	0.00	614.48	329,238.21	0.00	0.00	132,070,092.78	0.00	101,451,053.59	197,475,418.53	298,926,472.12
（一）综合收益总额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	614.48	0.00	0.00	0.00	402,848,344.08	0.00	402,848,958.56	-28,729,108.30	374,119,850.26
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-30,948,891.88	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-30,948,891.88	226,197,435.92	195,248,544.04

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	2,150,000.00	2,150,000.00
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	5,763,018.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,763,018.77	175,673.74	5,938,692.51
4. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	-36,711,910.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-36,711,910.65	223,871,762.18	187,159,851.53
（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	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30
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	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30
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	329,238.21	0.00	0.00	0.00	0.00	329,238.21	7,090.91	336,329.12	
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	803,229.10	0.00	0.00	0.00	0.00	803,229.10	36,789.81	840,018.91	
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-473,990.89	0.00	0.00	0.00	0.00	-473,990.89	-29,698.90	-503,689.79	
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	2,536,950,393.25	0.00	717,744.15	5,026,905.11	328,992,672.72	0.00	4,007,966,222.05	0.00	9,587,436,450.28	2,603,723,658.54	12,191,160,108.82

## 8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	2023 年半年度											
	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	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	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
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13	0.00	0.00	0.00	0.00	-	0.00	-167,441,224.69
（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	-	0.00	-156,302,221.56
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13
1. 所有者投入的普通股	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 其他权益工具持有者投入资本	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	-11,139,003.13
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	0.00	0.00	0.00
1. 提取盈余公积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	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	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	3,084,482,774.90	0.00	0.00	0.00	216,704,451.75	14,751,977.25	0.00	6,023,721,716.90

上年金额

单位：元

项目	2022 年半年度											
	股本	其他权益工具			资本公积	减：库存股	其他综合收益	专项储备	盈余公积	未分配利润	其他	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他								
一、上年期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,312,270,349.09	0.00	0.00	0.00	202,169,116.25	311,014,430.58	0.00	7,533,236,408.92
加：会计政策变更	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
前期差错更正	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
二、本年期初余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,312,270,349.09	0.00	0.00	0.00	202,169,116.25	311,014,430.58	0.00	7,533,236,408.92
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	0.00	0.00	0.00	0.00	5,938,692.51	0.00	0.00	0.00	0.00	-340,182,124.56	0.00	-334,243,432.05
（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	-69,403,873.26	0.00	-69,403,873.26
（二）所有者投入和减少资本	0.00	0.00	0.00	0.00	5,938,692.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,938,692.51
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	5,938,692.51	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	5,938,692.51
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	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30
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	-270,778,251.30	0.00	-270,778,251.30
3. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

（四）所有者权益内部结转	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 资本公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 盈余公积转增资本（或股本）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3. 盈余公积弥补亏损	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4. 设定受益计划变动额结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
5. 其他综合收益结转留存收益	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
6. 其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（五）专项储备	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
1. 本期提取	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2. 本期使用	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（六）其他	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、本期期末余额	2,707,782,513.00	0.00	0.00	0.00	4,318,209,041.60	0.00	0.00	0.00	202,169,116.25	-29,167,693.98	0.00	7,198,992,976.87

### 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：物业租赁，物业管理；供应链管理，物流信息咨询；投资咨询；房地产开发业务；企业管理咨询，财务咨询；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务，代理海上石油后勤服务；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产（由分支机构经营）、销售、租赁及相关服务（涉及资质证的凭资质证经营）；与船舶舱室配套产品的售后服务；以受让应收账款的方式提供贸易融资；生产经营海洋工程用、陆地工业和民用工程用钢结构制品及自产产品的售后服务（以上经营范围涉及国家专项、专营规定的，按相关规定办理）。

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

本财务报表业经本公司董事会于 2023 年 8 月 29 日决议批准报出。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年变化情况参见第十节附注八和第十节附注九。

### 四、财务报表的编制基础

#### 1、编制基础

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

#### 2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

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

### 五、重要会计政策及会计估计

具体会计政策和会计估计提示：

本公司及本集团 2023 半年度财务报表所载财务信息根据下列依照企业会计准则所制定的重要会计政策和会计估计编制。

#### 1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、准确、完整地反映了本公司及本集团于 2023 年 6 月 30 日的财务状况以及 2023 年半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 6 月 30 日止 6 个月期间（以下统称“2023 年半年度”）。

#### 3、营业周期

本集团营业周期为 12 个月。

#### 4、记账本位币

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

#### 5、同一控制下和非同一控制下企业合并的会计处理方法

企业合并分为同一控制下企业合并和非同一控制下企业合并。

**同一控制下企业合并**

参与合并的企业在合并前后均受同一方或相同的多方最终控制，且该控制并非暂时性的，为同一控制下企业合并。

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

**非同一控制下企业合并**

参与合并的企业在合并前后不受同一方或相同的多方最终控制的，为非同一控制下企业合并。

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

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

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

#### 6、合并财务报表的编制方法

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

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

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

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

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

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

不丧失控制权情况下，少数股东权益发生变化作为权益性交易。

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

## 7、合营安排分类及共同经营会计处理方法

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

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

## 8、现金及现金等价物的确定标准

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

## 9、外币业务和外币报表折算

本集团对于发生的外币交易，将外币金额折算为记账本位币金额。

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

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

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

## 10、金融工具

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

金融工具的确认和终止确认

本集团于成为金融工具合同的一方时确认一项金融资产或金融负债。

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

(1) 收取金融资产现金流量的权利届满；

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

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

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

金融资产分类和计量

本集团的金融资产于初始确认时根据本集团企业管理金融资产的业务模式和金融资产的合同现金流量特征分类为：以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。

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

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

金融负债分类和计量

本集团的金融负债于初始确认时分类为：以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债、以摊余成本计量的金融负债。对于以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债，相关交易费用直接计入当期损益，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：

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债

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

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、租赁应收款进行减值处理并确认损失准备。

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

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

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

关于本集团对信用风险显著增加判断标准、已发生信用减值资产的定义等披露参见第十节附注十、3。

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。

金融资产转移

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

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

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

## 11、应收票据

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 12、应收账款

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 13、应收款项融资

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 14、其他应收款

其他应收款的预期信用损失的确定方法及会计处理方法

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 15、存货

存货包括原材料、在产品、产成品、周转材料、开发成本、开发产品等。

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

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

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

于资产负债表日，存货按照成本与可变现净值孰低计量，对成本高于可变现净值的，计提存货跌价准备，计入当期损益。

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

归类为流动资产的合同履约成本列示于存货。

## 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。

## 17、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。

## 18、债权投资

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 19、其他债权投资

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 20、长期应收款

参见第十节附注五、10、金融工具。

## 21、长期股权投资

长期股权投资包括对子公司、合营企业和联营企业的权益性投资。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 22、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

本集团采用成本模式对投资性房地产进行后续计量。按其预计使用寿命及净残值率对建筑物计提折旧。投资性房地产的使用寿命、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	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	5.00-10.00%	4.50-31.67%
运输设备	年限平均法	3-14 年	5.00-10.00%	6.43-31.67%
电子及其他设备	年限平均法	3-10 年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
港务设施	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。

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

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

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

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

## 26、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，存在租赁激励的，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。

## 27、无形资产

### （1）计价方法、使用寿命、减值测试

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

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

各项无形资产的使用寿命如下：

	使用寿命
土地使用权	40-50 年
软件及其他	3-10 年

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

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

### （2）内部研究开发支出会计政策

本集团将内部研究开发项目的支出，区分为研究阶段支出和开发阶段支出。研究阶段的支出，于发生时计入当期损益。开发阶段的支出，只有在同时满足下列条件时，才能予以资本化，即：完成该无形资产以使其能够使用或出售在技术上具有可行性；具有完成该无形资产并使用或出售的意图；无形资产产生经济利益的方式，包括能够证明运用该无形资产

生产的产品存在市场或无形资产自身存在市场，无形资产将在内部使用的，能够证明其有用性；有足够的技术、财务资源和其他资源支持，以完成该无形资产的开发，并有能力使用或出售该无形资产；归属于该无形资产开发阶段的支出能够可靠地计量。不满足上述条件的开发支出，于发生时计入当期损益。

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

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

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

## 29、长期待摊费用

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

## 30、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。

## 31、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。

### 32、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。

### 33、预计负债

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

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

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

### 34、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，参见第十节附注十三。

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

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

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

### 35、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。

### 36、收入

收入确认和计量所采用的会计政策

收入确认和计量所采用的会计政策

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

#### 销售商品合同

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

#### 提供服务合同

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

#### 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履约义务，由于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。

#### 重大融资成分

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

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

### 37、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。

### 38、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交易中产生的资产或负债的初始确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损；

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

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

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

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

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

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

同时满足下列条件时，递延所得税资产和递延所得税负债以抵销后的净额列示：拥有以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债的法定权利；递延所得税资产和递延所得税负债是与同一税收征管部门对同一应纳税主体征收的所得税相关

或者对不同的纳税主体相关，但在未来每一具有重要性的递延所得税资产和递延所得税负债转回的期间内，涉及的纳税主体意图以净额结算当期所得税资产及当期所得税负债或是同时取得资产、清偿债务。

## 39、租赁

### （1）经营租赁的会计处理方法

作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见第十节附注五、26、使用权资产和第十节附注五、32、租赁负债。

作为出租人

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。

### （2）融资租赁的会计处理方法

作为承租人

本集团作为承租人的一般会计处理见第十节附注五、26、使用权资产和第十节附注五、32、租赁负债。

作为出租人

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。

## 40、其他重要的会计政策和会计估计

### 利润分配

本公司的现金股利，于股东大会批准后确认为负债。

### 安全生产费

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

### 公允价值计量

本集团于每个资产负债表日以公允价值计量应收款项融资和衍生金融工具权益工具投资。公允价值，是指市场参与者在计量日发生的有序交易中，出售一项资产所能收到或者转移一项负债所需支付的价格。

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金额进行重大调整。

#### 判断

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

#### 经营租赁——作为出租人

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

#### 建造合同履行进度的确定方法（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。

#### 折旧和摊销

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

#### 业务模式

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

#### 合同现金流量特征

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

#### 估计的不确定性

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

#### 金融工具减值

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

#### 除金融资产之外的非流动资产减值(除商誉外)

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

#### 递延所得税资产

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

#### 存货跌价准备

如第十节附注五、15所述，本集团的存货按照成本与可变现净值孰低计量。存货的可变现净值是指日常生活中，存货的估计售价减去至完工时估计将要发生的成本、估计的销售费用以及相关税费后的金额。

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

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

#### 土地增值税

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

#### 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。

## 41、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

### (2) 重要会计估计变更

适用 不适用

### (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

## 六、税项

### 1、主要税种及税率

税种	计税依据	税率
增值税	<p>2019 年 4 月 1 日之前，应税收入原按 16%和 10%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税的，于 2019 年 4 月 1 日之后，调整按 13%和 9%的税率计算销项税，并按扣除当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。</p> <p>根据财政部及国税总局相关政策要求，自 2016 年 5 月 1 日起，原适用营业税的收入全部改为计征增值税，具体情况如下：房地产销售：2016 年 4 月 30 日前开工的项目，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后开工的项目，以扣减土地价款后的收入为计税额，适用一般征收方式，税率 9%。不动产租赁：2016 年 4 月 30 日前取得的房产，适用简易征收方式，税率 5%；2016 年 4 月 30 日后取得的房产，适用一般征收方式，税率 9%。</p> <p>物流辅助业务堆存(仓储)、装卸、港务管理服务，适用增值税税率 6%。</p> <p>增值税小规模纳税人提供应税服务，适用征收率 3%。</p>	16%、10%、13%、9%、6%、5%、3%
城市维护建设税	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7%的比例计缴城市维护建设税。	1%、5%、7%
企业所得税	按应纳税所得额的 15%、16.5%、20%、25%计算企业所得税。	15%、16.5%、20%、25%
教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的 3%的比例计缴教育费附加。	3%
地方教育费附加	根据国家有关税务法规及当地有关规定，按实际缴纳的流转税的 2%的比例计缴地方教育费附加。	2%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 10%-30%后余值的 1.2%计缴；从租计征的，按租金收入的 12%计缴。	1.2%、12%
土地增值税	以房地产销售收入扣除项目金额为计税依据，按照超率累进税率 30%-60%计缴。	30%-60%
个人所得税	根据国家有关税务法规，本集团支付予职工的所得额由本集团按超额累进税率代为扣缴所得税。	
契税	土地使用权及房屋受让金额的 3%-5%计缴。	3%-5%

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
惠州市南山物业管理有限公司	20%
宝湾融资租赁有限公司	20%
成都龙泉宝湾国际物流有限公司	15%
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	20%
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。

本集团下属宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）及其子公司、深圳市赤湾物业管理有限公司及其子公司根据财政部、税务总局和海关总署公告[2019]年第39号《关于深化增值税改革有关政策的公告》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2019年4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：GR201844202116)，该高新技术企业资格有效期为2021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，本报告期适用税率为15%。

本集团下属常熟雅致模块化建筑有限公司取得江苏省科学技术厅、江苏省财政厅、国家税务总局常熟市税务局联合颁发的高新技术企业证书（证书编号：GR201932002882），该高新技术企业资格有效期为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，本报告期适用税率为15%。

本集团下属深圳赤湾胜宝旺工程有限公司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，本报告期适用税率为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[2019]13号文件，对于小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税；对年应纳税所得额超过100万元但不超过300万元的部分，减按50%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。

本集团下属成都龙泉宝湾国际物流有限公司、成都新都宝湾国际物流有限公司、贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司，根据财政部、海关总署、国家税务总局发布的财税[2011]58号文《关于深入实施西部大开发战略有关税收政策问题的通知》第二条的相关规定和财政部、国家税务总局、国家发展改革委发布的财税[2020]23号文《关于延续西部大开发企业所得税政策的公告》，分别经成都市龙泉驿区国家税务局龙国税通[2018]4586号文件、成都市新都新都区国家税务局新都国税通[2018]5169号文件、贵州省发展和改革委员会黔发改西开[2020]448号文件批准，成都龙泉宝湾国际物流有限公司和成都新都宝湾国际物流有限公司于2014年至2030年期间享受西部大开发企业所得税优惠政策、贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司于2019年至2030年期间享受西部大开发企业所得税优惠政策，减按15%的税率缴纳企业所得税。

除上述公司外，本公司及其他子公司均执行企业所得税基本税率25%。

### （3）其他税收优惠

自2023年1月1日起至2027年12月31日止，对物流企业自有(包括自用和出租)或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

## 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	26,932.65	27,284.11
银行存款	7,724,082,987.01	5,855,420,863.90
其他货币资金	133,994,676.83	140,433,204.41
合计	7,858,104,596.49	5,995,881,352.42
其中：存放在境外的款项总额	61,247,311.15	81,337,671.06
因抵押、质押或冻结等对使用有限制的款项总额	117,403,230.47	134,891,434.99

其他说明

于 2023 年 6 月 30 日，本集团存放在本公司联营企业中开财务有限公司的货币资金为人民币 1,827,529,875.53 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,706,813,035.86 元）。中开财务有限公司是一家经中国人民银行批准设立的金融机构。

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

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

注：于 2023 年 6 月 30 日，本集团银行存款余额为人民币 7,724,082,987.01 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 5,855,420,863.90 元），其中包括根据《预售资金监管办法》受监管的预收售楼款人民币 2,181,022,144.4 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 917,748,870.99 元）。

### 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：		
指定以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产	0.00	0.00
其中：		
合计	0.00	14,570,739.73

### 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	2,840,364.22	0.00
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	2,840,364.22	1,786,785.51

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	2,840,364.22	100.00%	0.00	0.00%	2,840,364.22	2,068,327.43	100.00%	281,541.92	13.61%	1,786,785.51
其中：										
合计	2,840,364.22	100.00%	0.00	0.00%	2,840,364.22	2,068,327.43	100.00%	281,541.92	13.61%	1,786,785.51

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	2,840,364.22	0.00	0.00%
合计	2,840,364.22	0.00	

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

适用 不适用

## （2）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	0.00	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

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
深圳雅致集成房屋有限公司	-279,671.35	票据到期收到款
成都雅致集成房屋有限公司	-1,520.17	票据到期收到款
广东雅致模块化建筑有限公司	-350.40	票据到期收到款
合计	-281,541.92	

## （3）期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	48,933,912.17	0.00

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
商业承兑票据	0.00	1,500,000.00
合计	48,933,912.17	1,500,000.00

(4) 期末公司因出票人未履约而将其转应收账款的票据

单位：元

项目	期末转应收账款金额
商业承兑票据	7,231,278.01
合计	7,231,278.01

4、应收账款

(1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
其中：										
按组合计提坏账准备的应收账款	1,194,487,112.09	100%	257,704,838.18	21.57%	936,782,273.91	1,132,767,681.73	100%	263,146,648.40	23.23%	869,621,033.33
其中：										
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,194,487,112.09	100%	257,704,838.18	21.57%	936,782,273.91	1,132,767,681.73	100%	263,146,648.40	23.23%	869,621,033.33
合计	1,194,487,112.09	100%	257,704,838.18	21.57%	936,782,273.91	1,132,767,681.73	100%	263,146,648.40	23.23%	869,621,033.33

按组合计提坏账准备：

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合计提坏账准备	1,194,487,112.09	257,704,838.18	21.57%
合计	1,194,487,112.09	257,704,838.18	

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	729,104,597.81
1至2年	43,351,255.00

账龄	期末余额
2 至 3 年	57,820,737.94
3 年以上	364,210,521.34
3 至 4 年	364,210,521.34
合计	1,194,487,112.09

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
坏账准备	263,146,648.40	0.00	-5,441,810.22	0.00	0.00	257,704,838.18
合计	263,146,648.40	0.00	-5,441,810.22	0.00	0.00	257,704,838.18

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	258,471,084.51	21.60%	49,507,823.40
第二名	216,223,750.41	18.07%	1,772,924.45
第三名	58,080,195.80	4.85%	32,161,905.61
第四名	34,796,864.10	2.91%	521,952.96
第五名	24,163,599.02	2.02%	643,986.72
合计	591,735,493.84	49.45%	

## 5、应收款项融资

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据融资	20,814,825.00	10,670,096.07
合计	20,814,825.00	10,670,096.07

应收款项融资本期增减变动及公允价值变动情况

适用 不适用

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

适用 不适用

其他说明：

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。

## 6、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	81,689,017.98	37.19%	181,312,072.86	68.76%
1 至 2 年	133,602,341.46	60.82%	78,480,658.84	29.76%
2 至 3 年	531,840.88	0.24%	1,400,224.35	0.53%
3 年以上	3,853,297.96	1.75%	2,486,698.57	0.95%
合计	219,676,498.28		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 6 月 30 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 元，土地尚未达到交付条件，本集团正在积极有序推进相关工作。

### (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 6 月 30 日，本集团预付账款前五名合计数为人民币 170,507,615.9 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 173,910,983.72 元），占预付账款年末数合计数的比例为 77.62%（2022 年 12 月 31 日：65.96%）。

## 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	3,597,809,384.22	3,796,557,750.45
合计	3,685,461,048.28	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) 坏账准备计提情况

适用 不适用

其他说明：

福建南山纵横投资发展有限公司于 2021 年年底通过竞拍获得新的土地，目前正加大资金投入有序开展房地产项目开发，公司盈利状况良好，本集团管理层确认应收股利于资产负债表日不存在减值。

## (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	3,180,346,041.64	3,461,928,990.72
押金及保证金	122,848,764.64	113,077,782.83
往来款	321,920,418.12	216,630,702.64
应收暂付款	29,066,112.16	30,924,543.13
备用金	4,701,340.86	2,625,264.29
其他	6,031,265.86	38,418,622.25
合计	3,664,913,943.28	3,863,605,905.86

## 2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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	0.00	0.00	0.00	0.00
--转入第三阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第二阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
--转回第一阶段	0.00	0.00	0.00	0.00
本期计提	56,403.65	0.00	0.00	56,403.65
本期转回	0.00	0.00	0.00	
本期转销	0.00	0.00	0.00	0.00
本期核销	0.00	0.00	0.00	0.00
其他变动	0.00	0.00	0.00	0.00
2023 年 6 月 30 日余额	1,366,277.72	64,828,281.34	910,000.00	67,104,559.06

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	494,345,897.44
1 至 2 年	2,848,516,139.29
2 至 3 年	61,542,435.06
3 年以上	260,509,471.49
3 至 4 年	260,509,471.49

合计	3,664,913,943.28
----	------------------

### 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	67,048,155.41	56,403.65	0.00	0.00	0.00	67,104,559.06
合计	67,048,155.41	56,403.65	0.00	0.00	0.00	67,104,559.06

### 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	2,454,130,902.38	1-2 年	66.86%	64,828,281.34
第二名	关联方往来款	331,500,000.00	1-2 年	9.03%	331,500.00
第三名	关联方往来款	186,720,589.16	3 年以上	5.09%	345,970.59
第四名	关联方往来款	98,084,000.00	1-2 年	2.67%	98,084.00
第五名	应收暂付款	72,666,030.05	1 年内	1.98%	0.00
合计		3,143,101,521.59		85.63%	65,603,835.93

## 8、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》中的“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
开发成本	18,314,040,168.37	123,902,478.05	18,190,137,690.32	20,565,620,402.86	123,902,478.05	20,441,717,924.81
开发产品	3,141,865,386.92	5,319,749.08	3,136,545,637.84	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				
出租开发产品	0.00	0.00		0.00	0.00	0.00
周转房	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
原材料	92,328,462.31	1,983,833.09	90,344,629.22	109,146,212.81	1,983,833.09	107,162,379.72

在产品	68,186,008.19		68,186,008.19	59,546,752.65		59,546,752.65
产成品	98,514,205.15	4,097,494.21	94,416,710.94	98,131,606.61	4,097,494.21	94,034,112.40
周转材料	3,185,547.86	19,359.26	3,166,188.60	3,258,121.32	19,359.26	3,238,762.06
合计	21,718,119,778.80	135,322,913.69	21,582,796,865.11	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·白鹤天池	2021年07月01日	2023年09月01日	3,520,000,000.00	829,457,103.83	2,288,722.34		183,579,176.31	1,010,747,557.80	78,762,281.35	9,997,944.43	其他
南山·梅溪一方	2018年12月01日	2022年12月01日	3,100,000,000.00			0.00		0.00	0.00		其他
南山·三食六巷	2016年01月01日		320,000,000.00	51,350,333.55		4,872,521.30		46,477,812.25	0.00		其他
南山国际社区二期	2016年06月01日		1,100,400,000.00	90,584,280.88			2,109.59	90,586,390.47	6,248,721.08		其他
武汉光谷自贸港	2017年11月01日	2022年10月01日	325,000,000.00					0.00	0.00		其他
南山·泮茂	2020年02月01日	2022年09月01日	2,391,658,800.00					0.00	0.00		其他
武汉·天樾	2020年08月01日	2022年12月01日	1,700,000,000.00					0.00	0.00		其他
武汉·光谷府	2019年10月01日	2022年10月01日	2,100,000,000.00					0.00	0.00		其他
成都·南山凌峯	2020年07月01日	2023年01月01日	4,637,000,000.00	2,948,100,288.82	2,908,779,336.48		491,377,207.90	530,698,160.24	91,267,440.16	12,262,364.39	其他
上海·虹桥领峯	2020年12月01日	2022年12月01日	4,231,147,800.00					0.00	0.00		其他
东莞南山	2021年03月01日		3,575,380,000.00	177,300,212.45				177,300,212.45	0.00		其他
南京·浦口智造园	2021年07月01日	2023年01月01日	400,000,000.00	99,378,032.94	152,684,843.99	9,645,254.45	63,053,419.26	101,353.76	0.00		其他
长三角国际影视中心	2020年09月01日	2023年08月01日	705,000,000.00	192,574,559.54			15,630,472.28	208,205,031.82	11,087,430.63		其他
重庆汽车公园	2020年11月01日	2024年01月01日	6,069,810,000.00	1,298,639,835.85			58,178,711.23	1,356,818,547.08	76,929,920.32	5,594,729.90	其他
海城锦	2015年04月01日	2024年12月01日	7,000,000,000.00	1,845,446,810.17			173,081,236.66	2,018,528,046.83	412,756,436.95	73,398,798.27	其他
苏州·越溪项目	2021年08月01日	2023年04月01日	1,956,920,000.00	1,574,711,888.88	1,739,622,484.51		164,910,595.63	0.00	0.00		其他

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司 2023 年半年度报告全文

深圳·悦时光	2022年09月01日	2024年07月01日	1,844,160,000.00	1,164,251,824.34			92,770,450.51	1,257,022,274.85	51,444,486.09	14,272,861.11	其他
南通·湾玺壹号	2022年02月01日	2024年03月01日	1,224,810,000.00	564,935,048.46			74,379,022.68	639,314,071.14	47,184,052.77		其他
武汉·南山悦拾光	2022年03月01日	2024年04月01日	1,890,440,000.00	694,546,132.12			65,790,644.62	760,336,776.74	40,728,527.79	14,539,236.12	其他
武汉·南山樾府	2021年11月01日	2024年03月01日	1,152,904,000.00	889,441,985.39			38,093,775.40	927,535,760.79	24,745,799.98	6,367,761.09	其他
都江堰·观山樾府	2021年12月01日	2023年12月01日	1,156,200,000.00	493,963,979.46			58,531,984.89	552,495,964.35	43,751,037.87	32,808,637.70	其他
都江堰·南山府	2022年03月01日	2024年07月01日	1,800,000,000.00	777,191,227.57			55,431,975.96	832,623,203.53	38,698,426.05	16,704,461.27	其他
马鞍山·浦和智造园	2021年12月01日	2022年12月01日	121,410,000.00					0.00	0.00		其他
四河项目	2023年01月01日	2024年11月01日	1,500,000,000.00	526,631,050.11			107,650.42	526,738,700.53	0.00		其他
东莞·南山悦府	2021年10月01日	2023年07月01日	667,100,000.00	624,893,675.69			34,296,756.61	659,190,432.30	36,400,944.20	7,693,013.62	其他
东莞·南山府	2021年08月01日	2023年12月01日	2,049,540,000.00	1,584,838,859.02			77,600,591.12	1,662,439,450.14	153,790,372.69	30,372,054.97	其他
德阳科技岛	2022年12月01日	2023年12月01日	223,500,000.00					0.00	0.00		其他
巴南高端智能装备智造创新园	2022年09月01日	2023年11月01日	162,520,000.00	55,118,918.40				55,118,918.40	0.00		其他
上海·嘉荟领峯	2022年09月01日	2025年05月01日	2,450,000,000.00	1,475,130,040.48			203,113,798.24	1,678,243,838.72	15,896,166.66		其他
上海华漕项目	2022年12月01日	2025年07月01日	2,601,780,000.00	1,739,366,630.56			157,605,300.66	1,896,971,931.22	3,866,630.56		其他
成都·两河峰景花园	2022年08月01日	2024年08月01日	1,445,880,000.00	839,516,779.34			86,862,269.50	926,379,048.84	13,283,899.61	9,319,757.96	其他
顶山汉河一体化科技园	2022年10月01日	2024年06月01日	204,500,000.00	17,036,464.22			1,671,517.69	18,707,981.91	0.00		其他
贵阳科技产业新城一期	2022年02月01日		983,695,000.00	11,214,440.79			1,244,261.42	12,458,702.21	0.00		其他
扬州茂越项目							469,000,000.00	469,000,000.00			其他
合计			64,610,755,600.00	20,565,620,402.86	4,803,375,387.32	14,517,775.75	2,566,312,928.58	18,314,040,168.37	1,146,842,574.76	233,331,620.83	

按下列格式项目披露“开发产品”主要项目信息：

单位：元

项目名称	竣工时间	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	利息资本化累计金额	其中：本期利息资本化金额
南山·白鹤天池	2021年09月01日	64,195,529.30	2,288,722.34	5,843,139.46	60,641,112.18	0.00	
南山·维拉	2020年11月01日	4,813,865.65			4,813,865.65	0.00	
南山·新程	2020年12月01日	4,908,256.88		2,614,678.91	2,293,577.97	326,132.29	
南山·空港新城	2019年09月01日	51,762,605.34		18,104,022.34	33,658,583.00	0.00	
南山·合肥新展	2020年08月01日	12,612,773.58		648,000.00	11,964,773.58	0.00	
南山·梅溪一方	2022年12月01日	242,021,368.12		53,073,818.76	188,947,549.36	25,301,411.07	
南山·枫桥	2021年04月01日	30,889,908.26		596,330.28	30,293,577.98	2,360,244.40	
南山·旭南	2021年12月01日	13,844,036.70		495,412.92	13,348,623.78	0.00	
南山·雨果	2015年12月01日	21,809,859.47			21,809,859.47	0.00	
车联网小镇	2021年12月01日	195,409,162.67		34,773,812.86	160,635,349.81	9,232,940.32	
海祥阁	2020年08月01日	4,947,727.29		4,947,727.29	0.00	0.00	
德阳科技岛一、二期	2022年05月01日	135,437,011.06		27,709,227.40	107,727,783.66	0.00	
上海·虹桥领峯	2022年12月01日	1,288,594,656.50		1,216,229,634.92	72,365,021.58	40,366,619.30	
武汉光谷自贸港	2022年10月01日	75,486,737.55		8,881,659.98	66,605,077.57	0.00	
南山·浒茂	2022年09月01日	307,013,490.98		185,209,413.16	121,804,077.82	15,222,229.63	
武汉·天樾	2022年12月01日	253,761,690.01		89,237,148.12	164,524,541.89	17,465,629.65	
武汉·光谷府	2022年10月01日	366,990,307.60		80,966,048.20	286,024,259.40	24,108,755.59	
重庆汽车公园	2022年12月01日	260,550,111.42		124,003,540.53	136,546,570.89	13,339,098.25	
马鞍山·浦和智造园	2022年12月01日	104,314,295.39		36,429,243.93	67,885,051.46	739,224.33	
南京·浦口智造园	2023年06月19日		152,684,843.99	69,186,287.76	83,498,556.23	1,193,615.75	1,193,615.75
成都·南山凌峯	2023年01月01日	0.00	2,908,779,336.48	2,689,233,869.60	219,545,466.88	0.00	
苏州·越溪项目	2023年04月01日	0.00	1,739,622,484.51	452,690,377.75	1,286,932,106.76		
合计		3,439,363,393.77	4,803,375,387.32	5,100,873,394.17	3,141,865,386.92	149,655,900.58	1,193,615.75

**(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		
开发成本	123,902,478.05					123,902,478.05	
开发产品	5,319,749.08					5,319,749.08	
原材料	1,983,833.09					1,983,833.09	
产成品	4,097,494.21					4,097,494.21	
周转材料	19,359.26					19,359.26	
合计	135,322,913.69					135,322,913.69	

**(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况**

于 2023 年 6 月 30 日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币 1,296,498,475.34 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 2.9% 至 6.00%（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	3,514,006,213.26	房地产开发项目用于抵押借款。
合计	3,649,921,098.38	3,514,006,213.26	

**9、合同资产**

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
建造合同	38,827,820.05	0.00	38,827,820.05	140,162,023.26	0.00	140,162,023.26
合计	38,827,820.05	0.00	38,827,820.05	140,162,023.26	0.00	140,162,023.26

如是按照预期信用损失一般模型计提合同资产减值准备，请参照其他应收款的披露方式披露减值准备的相关信息：

□适用 □不适用

**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
一年内到期的债权投资	0.00	7,848,567.38
一年内到期的其他债权投资	0.00	7,266,287.66
一年内到期的长期应收款	16,313,732.38	0.00
合计	16,313,732.38	15,114,855.04

## 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	9,632,839.80	13,862,802.43
待抵扣进项税额	581,513,455.63	721,106,025.32
预缴税费	987,985,068.29	1,052,084,150.70
债权投资	340,938,406.53	587,983,440.74
合计	1,920,069,770.25	2,375,036,419.19

其他说明：

2023 年与合同取得成本有关的变动如下：

2023 年 6 月 30 日	上年年末及本年年年初余额	本年增加	本年摊销	计提减值	年末余额
合同取得成本	13,862,802.43	0.00	4,229,962.63	-	9,632,839.80

## 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	38,145,036.56	107,034.13	38,038,002.43	16,533,607.44	386,140.15	16,147,467.29	
其中：未实现融资收益	2,498,050.53		2,498,050.53	1,057,319.68	0.00	1,057,319.68	
减：一年内到期的融资租赁款	-16,313,732.38	0.00	-16,313,732.38	-8,125,714.29	-277,146.91	-7,848,567.38	
合计	21,831,304.18	107,034.13	21,724,270.05	8,407,893.15	108,993.24	8,298,899.91	

坏账准备减值情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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				
本期转销	-1,959.11			-1,959.11
2023 年 6 月 30 日余额	107,034.13	0.00	0.00	107,034.13

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

□适用 □不适用

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为 4.5%至 16.30%（2022 年 12 月 31 日：4.5%至 16.30%）。

于 2023 年 6 月 30 日，上述融资租赁应收款中未实现融资收益为人民币 2,498,050.53 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,057,319.68 元）。

## 13、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动								期末余额（账面价值）	减值准备期末余额
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备	其他		
一、合营企业											
武汉南山华中投资发展有限公司	111,273,631.65			-2,027,259.13						109,246,372.52	0.00
武汉光合运力体育发展有限责任公司	2,696,826.39			-344,353.17						2,352,473.22	0.00
福建南山纵横投资发展有限公司	125,839,806.65			66,503.04						125,906,309.69	0.00
深圳市中晖锦城实业有限公司	2,372,276.77			0.00						2,372,276.77	0.00
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	297,709,063.60			-2,417,216.68						295,291,846.92	0.00
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司	2,866,663.09			1,810.51						2,868,473.60	0.00
广东家湾基础设施投资合伙企业(有限合伙)（注3）	99,413,003.67			3,707,741.21			3,136,767.12			99,983,977.76	0.00
南联壹号股权投资（丽水）合伙企业（有限合伙）（注4）	50,971,186.20			0.00						50,971,186.20	0.00
南控中联产业服务（丽水）合伙企业（有限合伙）	1,435,565.38			0.00						1,435,565.38	0.00
小计	694,578,023.40	0.00	0.00	-1,012,774.22	0.00	0.00	3,136,767.12	0.00	0.00	690,428,482.06	0.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	394,189,817.94			16,602,107.12						410,791,925.06	0.00
苏州联鑫置业有限公司	13,869,902.86			-61,191.67						13,808,711.19	0.00
苏州美赛房地产有限公司	84,401,504.04			607,353.56						85,008,857.60	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	3,740,038.21			-730,802.66						3,009,235.55	0.00
苏州宏景置业有限公司	41,674,675.39			0.00						41,674,675.39	0.00
四川文轩宝湾供应链有限公司	42,074,035.03			-777,078.50						41,296,956.53	0.00
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	5,637,456.67			-1,565,924.35						4,071,532.32	0.00
资产支持专项计划权益级	150,000,000.00			5,888,828.55			5,888,828.55			150,000,000.00	0.00
武汉山恒建设发展有限公司	0.00			0.00						0.00	0.00
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注2）	1,812,999,198.63			-9,042,956.01			895,195,431.84			908,760,810.78	0.00
勇敢的心文旅发展（苏州）有限公司	1,637,569.25			-84,536.13						1,553,033.12	0.00
上海招南实业发展有限公司（注1）	669,289,683.85			-3,291,831.94					-1,120,762.61	664,877,089.30	0.00
苏州卓飞商务咨询有限公司	93,389,897.25			186,977.22						93,576,874.47	0.00
苏州相茂置业有限公司（注1）	37,791,245.26			-6,305,574.38					-1,012,766.65	30,472,904.23	0.00

苏州悦贵房地产开发有限公司（注 1）	6,789,022.88			-627,504.71					-969,479.59	5,192,038.58	0.00
上海深渝实业发展有限公司	39,409,286.72			-2,476,834.45						36,932,452.27	0.00
大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	57,133,603.23			-383,989.35		-108,016.41				56,641,597.47	0.00
上海茸映科技经营有限责任公司	90,074.29			-90,074.28						0.01	0.00
南通世茂翊信房地产开发有限公司	192,671,510.76			-62,462.38						192,609,048.38	0.00
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	0.00			1,447,710.85						1,447,710.85	0.00
中国核能科技集团有限公司（注 5）	405,476,267.91			17,593,578.65	-8,594,690.21					414,475,156.35	0.00
扬州中南锦荣运营管理有限公司	1,102,836.84			-570,892.80						531,944.04	0.00
无锡南山宏佳佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	36,870,104.05			-72,844.59						36,797,259.46	0.00
吉星宝湾（天津）投资有限公司	17,433,880.09			-107,522.59						17,326,357.50	0.00
小计	4,107,671,611.15	0.00	0.00	16,074,535.16	-8,594,690.21	-108,016.41	901,084,260.39	0.00	-3,103,008.85	3,210,856,170.45	0.00
合计	4,802,249,634.55	0.00	0.00	15,061,760.94	-8,594,690.21	-108,016.41	904,221,027.51	0.00	-3,103,008.85	3,901,284,652.51	0.00

其他说明

注 1：其他变动系本集团与合营企业或联营企业发生交易，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 2：2023 年 3 月，根据联营公司深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）赤湾董事会关于赤湾房地产公司 2023 年利润分配的决议，本集团下属子公司南山地产持有赤湾房地产股份 50.9804%，并分得股利人民币 895,195,431.84 元，上述应收股利冲抵南山地产对赤湾房地产的其他应付款。

注 3：本集团之子公司宝湾物流控股有限公司与南京宁华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，共同注资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 4：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 5：2022 年度，本集团之子公司雅致国际（香港）有限公司参与中国核能科技集团有限公司（证券代码：00611.hk，简称“核能科技”）定向增发，以每股 0.882 港元认购核能科技 538,942,750 股股份并获得其 29.1%的股权。本次认购完成后，本集团对核能科技具有重大影响，并将其作为联营企业核算。

## 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	0.00	0.00	10,496,573,619.25
2.本期增加金额	327,663,955.90	0.00	0.00	327,663,955.90
(1) 外购	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 存货\固定资产\在建工程转入（注1）	315,194,006.54	0.00	0.00	315,194,006.54
(3) 企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00
(4) 固定资产转入（注2）	12,469,949.36	0.00	0.00	12,469,949.36
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	10,824,237,575.15	0.00	0.00	10,824,237,575.15
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	1,220,545,919.55	0.00	0.00	1,220,545,919.55
2.本期增加金额	161,770,506.98	0.00	0.00	161,770,506.98
(1) 计提或摊销	161,035,030.61	0.00	0.00	161,035,030.61
(2) 固定资产转入	735,476.37	0.00	0.00	735,476.37
3.本期减少金额	0.00	0.00	0.00	0.00
(1) 处置	0.00	0.00	0.00	0.00
(2) 其他转出	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	1,382,316,426.53	0.00	0.00	1,382,316,426.53
三、账面价值				
1.期末账面价值	9,441,921,148.62	0.00	0.00	9,441,921,148.62
2.期初账面价值	9,276,027,699.70	0.00	0.00	9,276,027,699.70

## (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	423,885,765.44	正在办理中

其他说明

注1：本年在建工程转入至投资性房地产主要系本集团之子公司重庆西彭宝湾国际物流有限公司、浙江义乌宝湾国际物流有限公司、惠州宝湾物流有限公司、重庆南昇汽车服务有限公司及宝湾产城科技发展（南京）有限公司，因开发的项目已经管理层书面决议，将用于经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此自在建工程转入至投资性房地产。

注2：本年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）有限公司及绍兴宝湾物流有限公司，因自持房屋建筑物已经管理层书面决议，将用于经营出租，且持有意图短期内不再发生变化，因此自固定资产转入至投资性房地产。

## 15、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	4,782,360,053.95	4,954,628,448.81
合计	4,782,360,053.95	4,954,628,448.81

## (1) 固定资产情况

单位：元

项目	房屋及建筑物	经营租赁集成房屋构件	机器设备	运输设备	电子及其他设备	港务设施	合计
一、账面原值：							
1.期初余额	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	10,605,770.14	287,557.04	7,718,635.54	740,150.37	5,106,323.86	4,908,021.01	29,366,457.96
（1）购置	2,204,572.47	0.00	7,446,643.30	740,150.37	2,201,904.70		12,593,270.84
（2）在建工程转入	8,401,197.67	0.00	271,992.24	0.00	2,904,419.16	4,908,021.01	16,485,630.08
（3）企业合并增加	0.00		0.00	0.00	0.00		0.00
（4）本年收购子公司	0.00		0.00	0.00	0.00		0.00
（5）存货转入	0.00	287,557.04		0.00	0.00		287,557.04
3.本期减少金额	12,584,606.31	193,563.04	14,922,065.44	1,697,505.32	2,566,583.92	0.00	31,964,324.03
（1）处置或报废	57,406.74	193,563.04	14,922,065.44	1,697,505.32	2,566,583.92		19,437,124.46
（2）转出至投资性房地产	12,469,949.36		0.00	0.00	0.00		12,469,949.36
（3）转出至在建工程	0.00						0.00
（4）本年处置子公司							
（5）其他转出	57,250.21		0.00	0.00	0.00		57,250.21
4.期末余额	5,323,330,979.66	15,090,183.70	750,257,456.54	34,700,826.15	270,584,742.97	79,060,296.31	6,473,024,485.33
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	141,736,746.19	359,427.94	33,965,296.59	672,937.01	10,052,122.61	1,292,939.78	188,079,470.12
（1）计提	141,736,746.19	359,427.94	33,965,296.59	672,937.01	10,052,122.61	1,292,939.78	188,079,470.12
3.本期减少金额	776,195.03	27,189.10	10,993,085.75	1,271,580.66	2,172,264.10	0.00	15,240,314.64
（1）处置或报废	40,718.66	27,189.10	10,993,085.75	1,271,580.66	2,172,264.10		14,504,838.27
（2）转出至投资性房地产	735,476.37		0.00	0.00	0.00		735,476.37
4.期末余额	1,106,647,567.26	2,517,396.97	319,018,320.04	26,273,558.93	179,962,028.37	44,939,788.99	1,679,358,660.56
三、减值准备							
1.期初余额		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
（1）计提			0.00	0.00	0.00		0.00
3.本期减少金额	0.00	112,287.36	3,039,769.84	0.00	16,569.49	0.00	3,168,626.69
（1）处置或报废	0.00	112,287.36	3,039,769.84	0.00	16,569.49	0.00	3,168,626.69
4.期末余额	0.00	6,025,784.83	5,279,985.99	0.00	0.00	0.00	11,305,770.82
四、账面价值							
1.期末账面价值	4,216,683,412.40	6,547,001.90	425,959,150.51	8,427,267.22	90,622,714.60	34,120,507.32	4,782,360,053.95
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	6,547,001.90

## (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	93,802,517.50	正在办理中

## 16、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	5,321,041,974.75	4,679,465,058.07
合计	5,321,041,974.75	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	1,850,691,688.55	0.00	1,850,691,688.55	1,752,875,584.61	0.00	1,752,875,584.61
义乌宝湾项目	430,974,190.08	0.00	430,974,190.08	546,506,870.48	0.00	546,506,870.48
惠州宝湾物流园工程	599,316,410.60	0.00	599,316,410.60	413,974,416.14	0.00	413,974,416.14
南海宝湾物流园工程	477,058,408.69	0.00	477,058,408.69	397,151,873.93	0.00	397,151,873.93
北京天竺物流园项目	364,131,818.61	0.00	364,131,818.61	320,168,463.67	0.00	320,168,463.67
快仓（宝山）全球智能机器人产业化基地	288,565,982.44	0.00	288,565,982.44	281,180,166.88	0.00	281,180,166.88
重庆宝湾智能制造供应链中心项目	207,179,134.33	0.00	207,179,134.33	190,820,719.04	0.00	190,820,719.04
吴江中旺物流园项目	176,542,474.50	0.00	176,542,474.50	136,583,425.03	0.00	136,583,425.03
上海策湾长三角国际影视中心	144,772,676.80	0.00	144,772,676.80	132,901,362.62	0.00	132,901,362.62
江门宝鹤物流园工程	90,646,171.42	0.00	90,646,171.42	109,468,132.74	0.00	109,468,132.74
成都红牌楼南山凌峯项目	103,103,676.24	0.00	103,103,676.24	95,065,218.03	0.00	95,065,218.03
香云山汽车运动公园 F 组团	0.00	0.00	0.00	47,243,475.75	0.00	47,243,475.75
中国南山·合肥岗集综合交通物流港项目	24,717,849.39	0.00	24,717,849.39	24,717,849.39	0.00	24,717,849.39
重庆西彭宝湾新建一期项目	20,681,851.65	0.00	20,681,851.65	20,394,990.35	0.00	20,394,990.35
西安宝湾物流园工程	143,634,230.82	0.00	143,634,230.82	13,502,861.50	0.00	13,502,861.50
重庆南山赛车运动物流服务基地	13,961,418.88	0.00	13,961,418.88	12,982,272.43	0.00	12,982,272.43
漳州宝湾物流园工程	1,736,143.81	0.00	1,736,143.81	1,585,737.63	0.00	1,585,737.63
余姚宝湾物流园工程	5,738,876.85	0.00	5,738,876.85	841,534.34	0.00	841,534.34
宝湾蓉欧国际物流供应链中心项目	1,196,788.50	0.00	1,196,788.50	731,973.96	0.00	731,973.96

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
宁波宝湾物流园工程	622,948.04	0.00	622,948.04	7,018.84	0.00	7,018.84
其他零星工程	161,702,254.45		161,702,254.45	143,209,699.48		143,209,699.48
龙岗悦时光花园	12,222,665.64	0.00	12,222,665.64	8,370,660.34		8,370,660.34
安徽和安工程	63,822,965.19	0.00	63,822,965.19	883,839.87		883,839.87
张家港项目	29,965,795.28	0.00	29,965,795.28	2,195,904.20		2,195,904.20
巴南高端智能装备智造创新园	64,598,268.50	0.00	64,598,268.50	24,047,827.44		24,047,827.44
德阳科技岛	43,457,285.49	0.00	43,457,285.49	2,053,179.38		2,053,179.38
合计	5,321,041,974.75	0.00	5,321,041,974.75	4,679,465,058.07	0.00	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
海城锦地铁 综合体项目	2,300,000,000.00	1,752,875,584.61	97,816,103.94			1,850,691,688.55	77%	77%	63,872,953.29	16,171,208.62	3.75%	其他
义乌宝湾项 目	886,900,000.00	546,506,870.48	11,539,535.62		127,072,216.02	430,974,190.08	63.34%	100.00%	9,592,446.37	6,465,940.94	3.50%	其他
惠州宝湾物 流园工程	590,000,000.00	413,974,416.14	151,970,760.14		72,064,225.38	493,880,950.90	83.71%	100.00%	18,101,071.59	7,908,985.06	4.27%	其他
南海宝湾物 流园工程	1,010,650,000.00	397,151,873.93	185,341,994.46			582,493,868.39	57.64%	57.64%	10,796,290.56	7,167,204.74	4.72%	其他
北京天竺物 流园项目	728,660,000.00	320,168,463.67	43,963,354.94			364,131,818.61	58.00%	49.97%	104,741,916.26	85,652.23	3.02%	其他
快仓（宝 山）全球智 能机器人产 业化基地	331,180,000.00	281,180,166.88	7,385,815.56			288,565,982.44	83.66%	100.00%	10,361,969.17	5,714,206.99	4.19%	其他
重庆宝湾智 能制造供应 链中心项目	286,550,000.00	190,820,719.04	16,358,415.29			207,179,134.33	91.21%	95.00%	9,499,334.17	2,712,825.39	3.79%	其他
吴江中旺物 流园项目	225,500,000.00	136,583,425.03	39,959,049.47			176,542,474.50	78.29%	80.00%	3,105,891.58	1,555,483.28	3.89%	其他
西安宝湾物 流园工程	263,090,000.00	13,502,861.50	286,861.30			13,789,722.80	77.00%	77.00%	3,605,110.72	0.00	0.00%	其他
上海策湾长 三角国际影 视中心	347,000,000.00	132,901,362.62	11,871,314.18			144,772,676.80	35.98%	35.98%	7,482,618.66		0.00%	其他
江门宝鹤物 流园工程	402,403,975.92	109,468,132.74	130,131,369.32			239,599,502.06	59.54%	59.54%	9,516,520.11	4,549,943.11	3.50%	其他
成都红牌楼 南山凌峯项 目	4,637,000,000.00	95,065,218.03	8,038,458.21			103,103,676.24	20.37%	28.76%	3,617,405.17		0.00%	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
香云山汽车 运动公园 F 组团	97,660,649.12	47,243,475.75	32,767,894.13		80,011,369.88	0.00	81.93%	80.00%	0.00		0%	其他
中国南山·合 肥岗集综合 交通物流港 项目	228,201,752.09	24,717,849.39				24,717,849.39	91.38%	91.38%	0.00		0.00%	其他
重庆西彭宝 湾新建一期 项目	269,990,000.00	20,394,990.35	5,459,085.44	8,451,279.17	15,829,767.59	1,573,029.03	87.70%	100.00%	381,642.02		3.35%	其他
重庆南山赛 车运动物流 服务基地	83,820,181.10	12,982,272.43	979,146.45			13,961,418.88	91.00%	95.00%	0.00		0.00%	其他
漳州宝湾物 流园工程	530,640,000.00	1,585,737.63	150,406.18			1,736,143.81	100.00%	100.00%	0.00		0.00%	其他
余姚宝湾物 流园工程	509,612,869.67	841,534.34	4,897,342.51			5,738,876.85	93.27%	100.00%	0.00		0.00%	其他
宝湾蓉欧国 际物流供应 链中心项目	283,800,000.00	731,973.96	464,814.54			1,196,788.50	100.00%	100.00%	0.00		0.00%	其他
宁波宝湾物 流园工程	549,826,370.78	7,018.84	615,929.20			622,948.04	89.02%	100.00%	0.00		0.00%	其他
其他零星工 程		123,743,142.34	36,374,202.21	8,034,350.91	3,109,467.24	148,973,526.40			0.00		0.00%	其他
龙岗悦时光 花园	132,600,000.00	8,370,660.34	3,852,005.30			12,222,665.64	9.22%	33.49%				其他
南京·浦口智 造园		16,128,497.36	9,645,251.45		25,773,748.81	0.00	87.00%	87.00%				其他
安徽和安工 程	277,851,781.00	883,839.87	62,939,125.32			63,822,965.19	22.97%	30.00%	34,333.32	26,166.66	4.85%	其他
张家港项目	120,000,000.00	2,195,904.20	27,769,891.08			29,965,795.28	12.00%	17.65%	0.00	0.00		其他
巴南高端智 能装备智造 创新园	274,370,000.00	24,047,827.44	40,568,863.01		18,421.95	64,598,268.50	49.00%	40.00%				其他
德阳科技岛	637,552,700.00	2,053,179.38	75,761,567.56		34,357,461.45	43,457,285.49	64.00%	65.00%				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
天池 22#全季 酒店装修	17,500,000.00	3,243,589.93	9,123,498.46			12,367,088.39	78.68%	99.00%				其他
天池 C1#装 修	18,158,000.00	94,469.85	267,169.81			361,639.66	1.99%	1.99%				其他
合计	16,040,518,279.68	4,679,465,058.07	1,016,299,225.08	16,485,630.08	358,236,678.32	5,321,041,974.75			254,709,502.99	52,357,617.02		

## 17、使用权资产

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	12,469,730.73	0.00		12,469,730.73
（1）购置	12,469,730.73	0.00	0.00	12,469,730.73
3.本期减少金额	6,316,224.43	0.00		6,316,224.43
（1）处置	6,316,224.43	0.00	0.00	6,316,224.43
4.期末余额	110,474,446.51	197,406,551.01	178,025.51	308,059,023.03
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	19,568,138.83	10,981,548.60		30,549,687.43
（1）计提	19,568,138.83	10,981,548.60		30,549,687.43
3.本期减少金额	2,327,561.92	0.00		2,327,561.92
（1）处置	2,327,561.92	0.00	0.00	2,327,561.92
4.期末余额	61,076,301.65	51,588,451.13	59,221.82	112,723,974.60
三、减值准备				
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额				
（1）计提	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额				
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值				
1.期末账面价值	49,398,144.86	145,818,099.88	118,803.69	195,335,048.43
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	0.00	0.00	108,186,786.28	7,539,837,575.10
2.本期增加金额	404,625.45	0.00	0.00	3,382,757.13	3,787,382.58
（1）购置	404,625.45	0.00	0.00	3,382,757.13	3,787,382.58
（2）内部研发	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
（3）企业合并增加	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额	1,875,622.01	0.00	0.00	126,213.59	2,001,835.60
（1）处置	1,875,622.01	0.00	0.00	126,213.59	2,001,835.60

项目	土地使用权	专利权	非专利技术	软件及其他	合计
4.期末余额	7,430,179,792.26	0.00	0.00	111,443,329.82	7,541,623,122.08
二、累计摊销					
1.期初余额	978,712,996.22	0.00	0.00	62,632,480.80	1,041,345,477.02
2.本期增加金额	82,183,881.91	0.00	0.00	5,025,833.85	87,209,715.76
（1）计提	82,183,881.91	0.00	0.00	5,025,833.85	87,209,715.76
3.本期减少金额	157,350.84	0.00	0.00	76,779.94	234,130.78
（1）处置	157,350.84	0.00	0.00	76,779.94	234,130.78
4.期末余额	1,060,739,527.29	0.00	0.00	67,581,534.71	1,128,321,062.00
三、减值准备					
1.期初余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2.本期增加金额					
（1）计提	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
3.本期减少金额					
（1）处置	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
4.期末余额	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
四、账面价值					
1.期末账面价值	6,369,440,264.97	0.00	0.00	43,861,795.11	6,413,302,060.08
2.期初账面价值	6,452,937,792.60	0.00	0.00	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 0.02%。

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

### （2）商誉减值准备

单位：元

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

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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

说明商誉减值测试过程、关键参数（如预计未来现金流量现值时的预测期增长率、稳定期增长率、利润率、折现率、预测期等）及商誉减值损失的确认方法：

物流园资产组组合主要由投资性房地产、固定资产及无形资产组成，与购买日所确定的资产组组合一致。物流园资产组组合账面价值为人民币 171,968,955.42 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后折现率为 9%，5 年以后的现金流量增长率为 3%。本集团认为，基于公司的业务，这个折现率及永续增长率是合理的。

以下说明了管理层为进行商誉的减值测试，在确定现金流量预测时作出的关键假设：

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

折现率——采用的折现率是反映相关资产组特定风险的税前折现率。

分配至上述资产组的关键假设的金额与本集团历史经验及外部信息一致。

## 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	20,530,369.27	17,656,628.28	0.00	57,046,340.03
资质认证费	2,542,724.95	1,893,575.21	738,223.23	0.00	3,698,076.93
租赁费及其他	5,875,222.56	3,939,264.58	1,760,274.58	0.00	8,054,212.56
合计	62,590,546.55	26,363,209.06	20,155,126.09	0.00	68,798,629.52

## 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	69,613,343.64	13,558,830.77	73,739,448.99	14,156,410.44
内部交易未实现利润	0.00	0.00	0.00	0.00
可抵扣亏损	980,999,473.48	234,658,518.98	1,054,216,219.85	248,859,823.07
预提土地增值税	58,946,690.52	14,736,672.63	63,399,141.12	15,849,785.28
递延收益	98,057,556.92	24,514,389.23	105,134,194.90	26,283,548.72
未实现保理收益	4,068,398.29	1,017,099.57	4,068,398.29	1,017,099.57
其他	6,511,419.08	1,627,854.77	6,496,763.43	1,624,190.86
合计	1,218,196,881.93	290,113,365.95	1,307,054,166.58	307,790,857.94

### (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	462,265,217.36	115,566,304.34	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	12,384,486.76	3,096,121.67	13,849,069.11	3,462,267.28
折旧与摊销差异	702,365.52	175,591.38	702,365.52	175,591.38
股权处置收益	1,332,770,939.64	333,192,734.91	1,332,770,939.64	333,192,734.91
合计	1,808,123,009.28	452,030,752.30	1,845,237,595.67	461,309,398.92

## (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	-35,286,068.55	254,827,297.40	-40,167,528.48	267,623,329.46
递延所得税负债	-35,286,068.55	416,744,683.75	-40,167,528.48	421,141,870.44

## (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
可抵扣亏损	2,933,862,116.60	3,023,538,540.47
资产减值准备	412,385,412.30	413,922,037.75
合计	3,346,247,528.90	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	359,570,457.76	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	131,410,474.00	252,007,406.67	
2024 年	482,913,675.32	487,926,733.89	
2025 年	379,502,820.18	379,939,565.34	
2026 年	440,460,333.33	440,885,135.99	
2027 年	976,559,578.10	976,559,578.10	
2028-2032 年	163,444,777.91	135,249,733.63	
合计	2,933,862,116.60	3,023,538,540.47	

## 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	54,067,543.23		54,067,543.23	12,898,192.65	0.00	12,898,192.65
合同履约成本	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
合同资产	0.00		0.00	0.00	0.00	0.00
履约保证金	245,195,563.20	6,066,129.00	239,129,434.20	243,615,563.20	6,066,129.00	237,549,434.20
资产购置款(注 1)	330,818,933.43		330,818,933.43	353,345,147.70	0.00	353,345,147.70
预付土地款	65,239,200.30		65,239,200.30	65,239,200.30	0.00	65,239,200.30
预付股权款	50,000,000.00		50,000,000.00	50,000,000.00	0.00	50,000,000.00
其他(注 2)	149,118,186.09		149,118,186.09	131,946,940.95	0.00	131,946,940.95
合计	894,439,426.25	6,066,129.00	888,373,297.25	857,045,044.80	6,066,129.00	850,978,915.80

其他说明：

注 1：余额系本集团预付的资产购置款。

注 2：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翊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、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	461,644,444.44	1,199,454,308.35
合计	461,644,444.44	1,684,804,052.35

短期借款分类的说明：

于 2023 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 1.61% 至 4.6% (2022 年 12 月 31 日：3.0% 至 4.20%)。

于 2023 年 1 月 1 日及 2023 年 6 月 30 日，本集团均无逾期的短期借款。

## 24、应付票据

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	18,512,393.74	33,303,304.84
银行承兑汇票	18,886,549.21	37,173,259.60
合计	37,398,942.95	70,476,564.44

本期末已到期未支付的应付票据总额为 0.00 元。

## 25、应付账款

### （1）应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料及工程款	4,350,104,016.78	4,063,743,800.67
合计	4,350,104,016.78	4,063,743,800.67

### （2）账龄超过 1 年的重要应付账款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
供应商 1	110,315,799.63	金单未到期
供应商 2	35,554,227.53	金单未到期
供应商 3	25,668,220.17	金单未到期
合计	171,538,247.33	

## 26、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	30,178,945.62	28,230,691.87
合计	30,178,945.62	28,230,691.87

## 27、合同负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
房地产销售合同	5,701,993,719.88	7,084,454,642.47
货物销售合同	81,295,757.13	97,041,942.03
服务合同	44,792,711.10	48,277,860.81
合计	5,828,082,188.11	7,229,774,445.31

报告期内账面价值发生重大变动的金额和原因

单位：元

项目	变动金额	变动原因
成都·南山凌峯	-3,336,442,716.53	已交付结算
上海·虹桥领峯	-1,426,138,468.89	已交付结算
上海·嘉荟领峯	1,814,598,258.88	达到预售条件
南山·白鹤天池	244,133,233.21	达到预售条件
深圳·悦时光	524,364,976.70	达到预售条件
苏州·越溪项目	-140,935,680.73	已交付结算
德阳科技岛	-19,532,401.39	已交付结算
重庆汽车公园	66,867,673.72	达到预售条件
长三角国际影视中心	37,587,155.96	达到预售条件
南通·湾玺壹号	47,277,777.76	达到预售条件
南京·浦口智造园	-61,929,981.78	已交付结算
武汉·天樾/光谷府	9,447,385.22	达到预售条件
武汉·南山樾府	-91,743.12	已交付结算
南山·泮茂	-18,926,154.03	已交付结算
东莞·南山府	25,735,414.61	达到预售条件
东莞·南山悦府	91,294,331.24	达到预售条件
南山·梅溪一方	-10,999,860.67	已交付结算
武汉光谷自贸港	28,624,562.52	达到预售条件
都江堰·南山府	79,508,738.20	达到预售条件
都江堰·观山樾府	25,320,798.91	达到预售条件
武汉·南山悦拾光	59,553,216.28	达到预售条件
马鞍山·浦和智造园	-7,252,469.72	已交付结算
南山·空港新城	-3,638,128.54	已交付结算
成都·两河峰景花园	399,285,394.60	达到预售条件
南山·枫桥	91,743.09	达到预售条件
车联网小镇	7,718,765.13	达到预售条件
南山·旭南	-67,055.29	已交付结算
南山·新程	74,312.07	达到预售条件
巴南高端智能装备智造创新园	10,140,000.00	达到预售条件
赤湾汇广场	171,870,000.00	达到预售条件
合计	-1,382,460,922.59	

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  
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	上海·嘉荟领峯	599,337,732.50	2,413,935,991.38	2025 年 05 月 01 日	100.00%
2	深圳·悦时光	295,699,066.73	820,064,043.43	2024 年 07 月 01 日	50.25%
3	南山·白鹤天池	346,200,926.89	590,334,160.10	2023 年 09 月 01 日	63.00%
4	成都·两河峰景花园	504,587.16	399,789,981.76	2024 年 08 月 01 日	34.00%
5	重庆汽车公园	127,009,106.06	193,876,779.78	2024 年 01 月 01 日	78.00%

## 28、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	199,263,975.40	454,583,958.31	477,425,389.56	176,422,544.15
二、离职后福利-设定提存计划	1,111,282.02	50,985,258.87	51,084,262.36	1,012,278.53
三、辞退福利	912,642.00	0.00	460,051.00	452,591.00
合计	201,287,899.42	505,569,217.18	528,969,702.92	177,887,413.68

### (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	384,474,111.46	405,499,070.85	160,602,963.32
2、职工福利费	1,439,987.48	16,949,928.44	17,329,410.14	1,060,505.78
3、社会保险费	355,031.37	19,943,104.62	19,937,881.76	360,254.23
其中：医疗保险费	302,704.22	17,463,461.17	17,442,677.00	323,488.39
工伤保险费	18,171.35	1,400,184.24	1,402,985.05	15,370.54
生育保险费	34,155.80	1,079,459.21	1,092,219.71	21,395.30
4、住房公积金	661,452.89	26,274,137.76	26,343,863.99	591,726.66
5、工会经费和职工教育经费	15,174,571.35	5,066,261.65	6,433,738.84	13,807,094.16
6、其他短期薪酬	5,009.60	1,876,414.38	1,881,423.98	0.00
合计	199,263,975.40	454,583,958.31	477,425,389.56	176,422,544.15

### (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	38,409,726.55	38,551,849.23	718,547.85
2、失业保险费	19,801.75	869,207.97	872,184.62	16,825.10

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
3、企业年金缴费	230,809.74	11,706,324.35	11,660,228.51	276,905.58
合计	1,111,282.02	50,985,258.87	51,084,262.36	1,012,278.53

## 29、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	55,173,238.23	73,835,062.06
企业所得税	153,657,884.35	166,412,981.73
城市维护建设税	4,700,192.09	4,777,620.11
教育费及附加	1,991,042.36	2,488,256.93
土地增值税	241,135,870.89	68,166,262.51
地方教育费附加	1,264,015.61	989,367.94
房产税	22,618,145.79	28,716,606.33
土地使用税	12,186,665.29	15,583,894.54
印花税	742,559.60	1,298,270.62
代扣代缴税费	5,310,671.48	6,458,035.64
其他	174,328.63	7,081,533.22
合计	498,954,614.32	375,807,891.63

## 30、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	13,590,096.68	12,704,349.55
其他应付款	4,782,505,183.31	6,296,092,289.10
合计	4,796,095,279.99	6,308,796,638.65

### (1) 应付股利

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付子公司少数股东股利	13,590,096.68	12,704,349.55
合计	13,590,096.68	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	358,058,048.84	352,755,267.60
关联方往来款	2,686,753,889.80	3,935,663,776.44
往来款	624,249,147.92	293,657,009.33
工程设备款	884,910,401.75	1,381,740,233.91
股权收购款	71,416,000.00	95,035,949.54

项目	期末余额	期初余额
其他暂收待付款项	157,117,695.00	237,240,052.28
合计	4,782,505,183.31	6,296,092,289.10

## 2) 账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
往来单位 1	2,023,985,579.25	未达到支付条件
往来单位 2	88,702,136.89	未达到支付条件
往来单位 3	67,238,105.35	未达到支付条件
往来单位 4	44,761,109.56	未达到支付条件
往来单位 5	34,027,633.09	未达到支付条件
合计	2,258,714,564.14	

## 31、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	4,986,749,353.38	4,264,717,923.79
一年内到期的应付债券	535,286,997.52	1,347,929,512.00
一年内到期的租赁负债	7,123,936.82	47,293,065.31
一年内到期的其他非流动负债	5,084,837.20	94,765,810.76
合计	5,534,245,124.92	5,754,706,311.86

## 32、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	1,806,000,000.00	4,639,585,120.83
待转销项税	497,862,448.24	503,915,156.87
合计	2,303,862,448.24	5,143,500,277.70

其他说明：

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。

## 33、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	548,448,625.96	0.00
抵押借款	6,465,857,637.30	5,370,374,537.79
保证借款	5,132,218,228.80	6,443,283,172.76
信用借款	14,288,605,623.88	8,069,750,962.01
减：一年内到期的长期借款	-4,986,749,353.38	-4,264,717,923.79
合计	21,448,380,762.56	15,618,690,748.77

长期借款分类的说明：

注 1：抵押借款的抵押情况详见附注七、63。

注 2：保证借款由本公司，本集团之子公司宝湾物流、华南建材（深圳）有限公司及深圳市南山房地产开发有限公司，本集团之关联方赤晓企业有限公司，本集团之少数股东保利江苏置业有限公司以及中国南山集团提供担保。

其他说明，包括利率区间：

于 2023 年 6 月 30 日，上述借款的年利率为 2.9%至 4.99%（2022 年 12 月 31 日：3.20%至 5.30%）。

### 34、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	2,035,286,997.52	1,538,798,493.93
减：一年内到期的应付债券	-535,286,997.52	-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	发行日期	债券期限	发行金额	期初余额	本期发行	按面值计提利息	溢折价摊销	本期偿还	应付利息-应付债券	重分类（一年内到期）	期末余额
资产支持票据（CMBN）	1,330,000,000.00	2020年04月15日	18年	1,327,340,000.00	1,309,131,018.07	0.00	0.00	0.00	1,309,131,018.07	0.00	0.00	0.00
三年期中期票据	1,000,000,000.00	2022年08月30日	3年	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00	0.00	21,011,929.02	0.00	0.00	21,011,929.02	21,011,929.02	1,000,000,000.00
三年期中期票据	500,000,000.00	2021年01月27日	3年	500,000,000.00	500,000,000.00	0.00	8,656,027.40	0.00	0.00	8,656,027.40	508,656,027.40	0.00
三年期中期票据	500,000,000.00	2023年03月13日	3年	500,000,000.00	0.00	500,000,000.00	5,619,041.10	0.00	0.00	5,619,041.10	5,619,041.10	500,000,000.00
合计				3,327,340,000.00	2,809,131,018.07	500,000,000.00	35,286,997.52	0.00	1,309,131,018.07	35,286,997.52	535,286,997.52	1,500,000,000.00

## 35、租赁负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
租赁负债	204,379,432.95	224,305,787.99
减：一年内到期的租赁负债	-7,123,936.82	-47,293,065.31
合计	197,255,496.13	177,012,722.68

## 36、长期应付款

单位：元

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

## 37、预计负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额	形成原因
未决诉讼	2,850,000.00	2,850,000.00	
合计	2,850,000.00	2,850,000.00	

## 38、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	352,872,296.18	1,013,000.00	13,496,921.35	340,388,374.83	
其他递延收益（注）	32,566,685.17	0.00	1,670,488.83	30,896,196.34	
合计	385,438,981.35	1,013,000.00	15,167,410.18	371,284,571.17	

涉及政府补助的项目：

单位：元

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
滨港宝湾物流园工程（注1）	62,885,333.12			1,209,333.36			61,675,999.76	与资产相关
武汉宝湾物流园工程（注2）	38,786,649.73			788,535.78			37,998,113.95	与资产相关

负债项目	期初余额	本期新增补助金额	本期计入营业外收入金额	本期计入其他收益金额	本期冲减成本费用金额	其他变动	期末余额	与资产相关/与收益相关
中央车购税补助资金（注 3）	21,597,220.84			416,666.64			21,180,554.20	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程（注 4）	9,070,833.17			175,000.02			8,895,833.15	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助（注 5）	2,444,272.91			539,502.42			1,904,770.49	与资产相关
贵阳双龙宝湾华业园区工程（注 6）	35,121,009.78			668,971.56			34,452,038.22	与资产相关
环保设备补助款	491,961.53			0.00			491,961.53	与资产相关
武汉鄂州物流园工程（注 7）	27,361,964.10			527,607.18			26,834,356.92	与资产相关
西彭宝湾物流园工程（注 8）	6,310,421.70			115,083.66			6,195,338.04	与资产相关
博世智能创新中心补助金（注 9a）	5,122,956.70			143,634.30			4,979,322.40	与资产相关
车联网小镇建设资金（注 9b）	97,125,000.00			6,937,500.00			90,187,500.00	与资产相关
特色小镇奖补资金（注 9c）	2,000,000.00			0.00			2,000,000.00	与资产相关
专项产业发展资金（注 10）	11,705,444.00			143,539.00			11,561,905.00	与资产相关
长沙望城宝湾物流园工程（注 11）	1,574,220.13	1,013,000.00		34,314.54			2,552,905.59	与资产相关
胜宝旺扶持基金（注 12）	2,527,778.13			0.00			2,527,778.13	与资产相关
节能设备补助资助（注 13）	193,103.47			3,448.26			189,655.21	与资产相关
义乌宝湾物流园工程（注 14）	18,274,200.00			0.00			18,274,200.00	与资产相关
浦和项目基础设施补贴款（注 15）	10,279,926.87			1,793,784.63			8,486,142.24	与资产相关

## 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。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

设费；

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

注 9c：系本集团之子公司深南（无锡）车联网有限公司根据《关于印发江苏省省级特色小镇奖补资金管理暂行办法的通知》收到的特色小镇奖补资金；

注 10：系本集团之子公司重庆南山国际汽车港发展有限公司根据《重庆南山国际汽车港项目投资补充协议》收到的专项产业发展资金，用于重庆汽车小镇的建设；

注 11：系本集团之子公司长沙望城宝湾物流有限公司根据《关于下达部分 2020 年第二批“135”工程升级版奖补资金的通知》取得 135 标准厂房的奖励补助；

注 12：系本集团之子公司胜宝旺根据深《发改[2014]1764 号文件》取得海洋钻井平台导管架产业化项目补助金；

注 13：系本集团之子公司天津宝湾国际物流有限公司根据《市发展改革委市财政局关于组织申报 2020 年天津市节能专项资金补助备选项目的通知》取得节能设备的补贴款；

注 14：系本集团之子公司浙江义乌宝湾国际物流有限公司收到义乌商贸服务业集聚区管理委员会根据《义乌宝湾电商物流园浙江总部基地项目投资协议书》的开工投资奖励，主要用于物流园区建设；

注 15：系宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司根据《入区协议书》（补充协议二）收到宝湾产城浦和智造园项目基础设施补贴款。

### 39、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	1,463,601,076.94	2,109,317,284.85
逾期补偿款	2,348,117.84	20,339,348.80
其他	0.00	109,540,045.60
减：一年内到期的其他非流动负债	-5,084,837.20	-94,765,810.76
合计	1,460,864,357.58	2,144,430,868.49

### 40、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

### 41、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	0.00	2,939,591,336.09
其他资本公积	-46,872,619.96	0.00	0.00	-46,872,619.96
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	10,467,684.16	14,072,056.47
合计	1,945,592,727.92	0.00	10,467,684.16	1,935,125,043.76

## 42、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	6,193.20	0.00	0.00	0.00	6,193.20	0.00	76,128.01
应收款项融资信用减值准备	69,934.81	6,193.20	0.00	0.00	0.00	6,193.20	0.00	76,128.01
二、将重分类进损益的其他综合收益	-13,826,140.48	-8,594,690.21	0.00	0.00	0.00	-8,594,690.21	0.00	-22,420,830.69
其中：权益法下可转损益的其他综合收益	-14,478,219.62	-8,594,690.21	0.00	0.00	0.00	-8,594,690.21	0.00	-23,072,909.83
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
其他综合收益合计	-13,756,205.67	-8,588,497.01	0.00	0.00	0.00	-8,588,497.01	0.00	-22,344,702.68

## 43、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	86,687.48	-275,229.99	4,102,663.12
合计	3,740,745.65	86,687.48	-275,229.99	4,102,663.12

其他说明，包括本期增减变动情况、变动原因说明：

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

## 44、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。

## 45、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-）	0.00	0.00
调整后期初未分配利润	5,238,460,653.52	4,567,498,535.20
加：本期归属于母公司所有者的净利润	25,486,325.05	680,466,401.67
减：提取法定盈余公积	0.00	9,504,283.35
期末未分配利润	5,263,946,978.57	5,238,460,653.52

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 0.00 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。

## 46、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	7,859,591,470.99	6,235,057,299.72	2,123,795,150.68	1,522,921,962.77
其他业务	42,272,310.29	31,267,234.10	45,840,369.46	33,376,757.38
合计	7,901,863,781.28	6,266,324,533.82	2,169,635,520.14	1,556,298,720.15

收入相关信息：

单位：元

合同分类	房地产业务	仓储物流业务	产城综合开发业务	制造业业务	其他业务	合计
商品类型	5,773,961,402.69	292,381,624.77	378,078,517.97	755,800,608.75	48,119,709.39	7,248,341,863.57
其中：						
销售商品	5,682,041,727.45	25,555,071.66	359,797,366.66	413,074,884.19	13,962,155.07	6,494,431,205.03
提供劳务	85,237,781.94	256,388,503.20	7,934,783.42	338,241,081.67	23,635,675.04	711,437,825.27
其他业务	6,681,893.30	10,438,049.91	10,346,367.89	4,484,642.89	10,521,879.28	42,472,833.27
按经营地区分类	5,773,961,402.69	292,381,624.77	378,078,517.97	755,800,608.75	48,119,709.39	7,248,341,863.57
其中：						
中国大陆	5,773,961,402.69	292,381,624.77	378,078,517.97	574,330,616.28	48,119,709.39	7,066,871,871.10
其他国家或地区				181,469,992.47		181,469,992.47
按商品转让的时间分类	5,773,961,402.69	292,381,624.77	378,078,517.97	755,800,608.75	48,119,709.39	7,248,341,863.57
其中：						
在某一时点确认收入	5,688,723,620.75	35,993,121.57	370,143,734.55	417,559,527.08	24,484,034.35	6,536,904,038.30
在某一时段确认收入	85,237,781.94	256,388,503.20	7,934,783.42	338,241,081.67	23,635,675.04	711,437,825.27

与履约义务相关的信息：

#### 房地产商品销售

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

#### 其他商品销售

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

#### 提供劳务服务

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

与分摊至剩余履约义务的交易价格相关的信息：

本报告期末已签订合同、但尚未履行或尚未履行完毕的履约义务所对应的收入金额为 5,723,329,012.61 元，其中，887,832,672.13 元预计将于 2023 年度确认收入，1,092,837,155.20 元预计将于 2024 年度确认收入，3,742,659,185.28 元预计将于 2025 年度确认收入。

报告期内确认收入金额前五的项目信息：

单位：元

序号	项目名称	收入金额
1	南山凌峯	3,372,802,171.22
2	上海虹桥领峯	1,426,069,811.92
3	苏州溪上四季	445,751,911.02
4	武汉南山府	185,831,440.85
5	苏州云熹花园	184,253,789.91

## 47、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	18,483,185.27	1,339,971.61
教育费附加	8,258,106.32	611,113.45
资源税	7,763.40	8,147.20
房产税	63,780,685.44	60,165,777.28
土地使用税	28,065,272.89	25,580,075.98
车船使用税	42,342.64	38,244.96
印花税	5,570,993.99	6,312,186.01
土地增值税	246,592,094.37	-67,106,314.10
地方教育费附加	5,710,267.13	427,256.32
其他	1,016,510.75	1,155,914.40
合计	377,527,222.20	28,532,373.11

## 48、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	30,895,723.42	33,446,008.54

项目	本期发生额	上期发生额
广告宣传费	37,808,813.52	30,285,039.13
代理中介费	36,171,612.45	15,198,441.50
咨询顾问费	3,665,230.97	2,821,995.48
市场开拓费	3,150,479.42	2,499,751.04
房租水电费	1,755,332.25	2,181,449.75
差旅费	1,526,363.68	702,764.60
折旧及摊销	11,668,836.43	13,882,623.40
物料消耗费	4,798,941.07	1,271,642.10
汽车使用费	116,188.45	209,640.99
办公费	391,556.79	1,040,433.92
邮电通讯费	348,651.90	419,692.23
其他销售费用	19,138,429.01	12,845,143.74
合计	151,436,159.36	116,804,626.42

#### 49、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	251,152,496.68	295,104,814.69
折旧及摊销	75,029,611.50	66,467,997.17
办公费	2,706,273.13	3,162,942.09
房租水电费	7,428,033.23	8,074,447.76
汽车费用	4,452,149.22	4,182,397.69
业务招待费	8,862,932.73	11,869,291.83
差旅费	9,284,868.13	6,410,560.12
邮电通讯费	2,224,895.48	2,202,923.91
顾问咨询费	17,927,023.85	26,824,222.71
宣传费	536,141.91	627,439.94
其他管理费用	9,943,406.11	13,780,551.25
合计	389,547,831.97	438,707,589.16

#### 50、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
人工费用	12,309,546.42	11,948,708.70
直接投入	7,098,638.09	7,733,470.48
折旧及摊销	2,639,143.94	1,146,631.55
其他相关费用	496,974.50	1,119,455.06
合计	22,544,302.95	21,948,265.79

#### 51、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	706,692,370.65	737,358,504.14
利息收入	36,132,490.62	65,394,392.07
利息资本化金额	376,564,610.73	416,747,807.04
汇兑损失	3,339,043.70	1,352,955.51
手续费及其他	16,534,887.91	17,557,235.91
未确认融资费用摊销	4,649,780.77	6,636,911.13

合计	318,518,981.68	280,763,407.58
----	----------------	----------------

## 52、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	27,900,578.73	19,337,310.01
增值税加计抵减税收优惠	4,121,405.92	6,109,047.94

## 53、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	15,061,760.94	-39,417,928.31
处置长期股权投资产生的投资收益	0.00	0.00
债权投资在持有期间取得的利息收入	9,801,433.97	165,053,205.88
享有控制权后原有股权按公允价值重新计量的利得		0.00
处置金融资产产生的投资收益	0.00	70,906.53
其他	1,616,306.20	
合计	26,479,501.11	125,706,184.10

其他说明

其他系对联营公司宁波和崇额外损失转回。

## 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	104,136.99
其他非流动金融资产		
合计	69,176.94	104,136.99

## 55、信用减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
其他应收款坏账损失	-56,403.65	197,754.17
长期应收款坏账损失	1,959.11	-61.67
应收票据坏账损失	281,541.92	3,861,471.03
应收账款坏账损失	5,441,810.22	-1,084,401.45
应收款项融资坏账损失	-6,193.20	-4,672.00
预付账款减值损失	16.40	
合计	5,662,730.80	2,970,090.08

## 56、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	23,931.63	0.00
无形资产处置收益	400,248.47	
使用权资产处置收益	310,467.14	585,720.30

## 57、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	30,611,244.87	30,878,310.57	30,611,244.87
违约金收入	1,463,326.87	1,884,103.57	1,463,326.87
罚款收入	625,174.89	661,249.26	625,174.89
赔偿费收入	78,862.27	252,767.47	78,862.27
其他收入	2,135,730.40	2,506,149.96	2,135,730.40
合计	34,914,339.30	36,182,580.83	34,914,339.30

## 58、营业外支出

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额	计入当期非经常性损益的金 额
非流动资产毁损报废损失	400,267.42	155,341.95	400,267.42
公益性捐赠支出	800,000.00	81,215.26	800,000.00
赔偿费支出	754,822.14	1,165,397.28	754,822.14
罚款支出	181,330.04	1,888,488.10	181,330.04
违约金支出	1,094,745.60	500.59	1,094,745.60
其他	354,948.84	340,880.49	354,948.84
合计	3,586,114.04	3,631,823.67	3,586,114.04

## 59、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	296,779,991.53	-53,457,829.05
递延所得税费用	8,398,845.37	96,902,375.03
合计	305,178,836.90	43,444,545.98

## (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	472,261,015.30
按法定/适用税率计算的所得税费用	118,065,253.82

项目	本期发生额
子公司适用不同税率的影响	4,921,812.76
调整以前期间所得税的影响	4,620,383.91
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	1,201,341.22
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,026,905.44
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	195,566,467.41
归属于合营企业和联营企业的损益	-4,169,516.78
无需纳税的收益	
所得税费用	305,178,836.90

## 其他说明

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

## 60、现金流量表项目

## (1) 收到的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息收入	57,742,930.14	174,335,878.59
押金保证金	139,141,807.86	132,038,156.35
政府补助	7,332,194.95	14,012,947.57
其他	777,911,679.90	399,209,795.93
合计	982,128,612.85	719,596,778.44

## (2) 支付的其他与经营活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
销售费用	128,980,016.78	119,562,864.02
管理费用	229,622,394.21	204,344,192.02
研发费用	7,595,612.59	8,852,925.54
押金保证金	143,610,008.43	104,316,047.49
其他	346,875,598.20	23,187,758.24
合计	856,683,630.21	460,263,787.31

## (3) 收到的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方往来款	539,080,790.42	2,095,010,844.05
理财产品收回	0.00	240,000,000.00
其他	9,384,395.47	94,560,459.88
合计	548,465,185.89	2,429,571,303.93

## (4) 支付的其他与投资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	46,726,297.13	1,357,828,821.46
其他	805,174.13	5,022,787.60
合计	47,531,471.26	1,362,851,609.06

## (5) 收到的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关联方及合作方往来款	324,585,971.76	153,752,999.16
商业承兑汇票贴现	0.00	500,000,000.00
合计	324,585,971.76	653,752,999.16

## (6) 支付的其他与筹资活动有关的现金

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
归还关联方及合作方借款	614,597,662.17	291,952,007.33
支付租赁负债款	27,051,591.49	31,488,403.71
其他	34,815,754.48	7,362,000.00
合计	676,465,008.14	330,802,411.04

## 61、现金流量表补充资料

## (1) 现金流量表补充资料

单位：元

补充资料	本期金额	上期金额
1. 将净利润调节为经营活动现金流量：		
净利润	167,082,178.40	-129,500,761.47
加：资产减值准备	-5,662,730.80	-2,970,090.08
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	350,820,479.08	178,098,586.77
使用权资产折旧	30,549,687.43	21,623,219.32
无形资产摊销	87,209,715.76	87,806,563.80
长期待摊费用摊销	20,155,126.09	18,809,577.28
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）	-734,647.24	-585,720.30
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	400,267.42	155,341.95
公允价值变动损失（收益以“-”号填列）	-69,176.94	-104,136.99
财务费用（收益以“-”号填列）	298,645,050.07	336,181,074.32
投资损失（收益以“-”号填列）	-26,479,501.11	-39,417,928.31
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	12,796,032.06	99,035,771.22
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-4,397,186.69	-6,134,742.04

补充资料	本期金额	上期金额
存货的减少（增加以“-”号填列）	2,556,946,711.22	-3,997,069,753.24
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	4,104,671,185.21	3,455,779,579.48
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	-4,810,171,096.29	-1,208,156,941.69
其他	0.00	14,749.79
经营活动产生的现金流量净额	2,781,762,093.67	-1,186,435,610.19
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：		
债务转为资本		0.00
一年内到期的可转换公司债券		0.00
融资租入固定资产		0.00
3. 现金及现金等价物净变动情况：		
现金的期末余额	7,740,701,366.02	8,042,015,200.79
减：现金的期初余额	5,859,147,261.03	9,883,056,041.01
加：现金等价物的期末余额	0.00	0.00
减：现金等价物的期初余额	0.00	0.00
现金及现金等价物净增加额	1,881,554,104.99	-1,841,040,840.22

## （2）现金和现金等价物的构成

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一、现金	7,740,701,366.02	5,859,147,261.03
其中：库存现金	26,932.65	27,284.11
可随时用于支付的银行存款	7,724,082,987.01	5,853,578,207.50
可随时用于支付的其他货币资金	16,591,446.36	5,541,769.42
二、现金等价物	0.00	0.00
三个月到期的结构性存款	0.00	0.00
三、期末现金及现金等价物余额	7,740,701,366.02	5,859,147,261.03
其中：母公司或集团内子公司使用受限制的现金和现金等价物	117,403,230.47	134,891,434.99

## 62、所有权或使用权受到限制的资产

单位：元

项目	期末账面价值	受限原因
货币资金	117,403,230.47	注 1
存货	3,514,006,213.26	注 3
固定资产	1,090,096,076.64	注 2
无形资产	1,524,980,582.73	注 2
投资性房地产	2,094,481,074.33	注 2
在建工程	168,149,577.22	注 4
合计	8,509,116,754.65	

其他说明：

注 1：于 2023 年 6 月 30 日，受限制的货币资金主要包括工程保证金、履约保证金以及内保外贷质押存款保证金等共计人民币 117,403,230.47 元。

注 2：于 2023 年 6 月 30 日，宝湾物流下属若干子公司将账面价值为人民币 1,749,696,368.52 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 2,388,686,222.88 元）的投资性房地产、账面价值为人民币 996,940,890.90 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,450,416,413.00 元）的固定资产以及账面价值为人民币 1,159,314,546.10 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,386,369,313.54 元）的无形资产，用于抵押借款；重庆南山汽车运动文化有限公司将账面价值为人民币 18,627,484.77 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 18,627,484.77 元）的无形资产用于抵押借款；重庆香云置业有限公司将账面价值为人民币 71,689,826.87 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 71,689,826.87 元）的无形资产用于抵押借款；常熟雅致模块化建筑有限公司将账面价值为人民币 42,645,692.88 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 43,186,805.58 元）的无形资产用于抵押借款，将账面价值为人民币 69,757,119.59 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 64,365,482.62 元）的固定资产用于抵押借款；上海策湾文化发展有限责任公司将账面价值为人民币 43,213,468.35 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 43,213,468.35 元）的无形资产用于抵押借款；成都南横置业有限公司将账面价值为人民币 125,398,069.46 元的无形资产用于抵押借款；安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司将账面价值为人民币 17,669,132.73 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 17,669,132.73 元）的无形资产用于抵押借款；宝湾产城科技发展（南京）有限公司分别将账面价值为人民币 1,667,704.95 元的无形资产、账面价值为 31,471.38 元的固定资产、以及账面价值为 25,773,748.81 元的投资性房地产用于抵押贷款；宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司将账面价值为 28,521.97 元的固定资产用于抵押借款；成都赤湾国际油气基地有限公司分别将账面价值为人民币 142,678,765.61 元、人民币 23,338,072.80 元以及人民币 44,754,656.62 元的投资性房地产、固定资产以及无形资产用于抵押借款；苏州南山新吴房地产开发有限公司将账面价值为人民币 176,332,191.39 元的投资性房地产用于抵押借款（2022 年 12 月 31 日：人民币 176,332,191.39 元）。

注 3：于 2023 年 6 月 30 日，南通南展房地产开发有限公司、四川成都宇荟宸置业有限公司、成都弘润辉置业有限公司、成都南横置业有限公司、上海策湾文化发展有限责任公司以及重庆香云置业有限公司将账面价值合计为人民币 3,514,006,213.26 元的房地产业务存货用于抵押借款。

注 4：于 2023 年 6 月 30 日，上海策湾文化发展有限责任公司将账面价值为人民币 144,772,676.80 元的在建工程用于抵押借款；成都南横置业有限公司将账面价值为人民币 11,711,437.06 元的在建工程用于抵押借款；天津滨港宝湾国际物流有限公司将账面价值为人民币 11,665,463.36 元的在建工程用于固定资产贷款。

## 63、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	4,911,646.71	7.2258	35,490,576.80
欧元	256,639.94	7.8771	2,021,578.47
港币	2,305,726.55	0.9220	2,125,833.76
日元	500,000.00	0.0501	25,047.00
澳元	15.63	4.7992	75.01
英镑	919.17	9.1432	8,404.16
应收账款			
其中：美元	3,182,305.54	7.2258	22,994,703.37
欧元	404,037.12	7.8771	3,182,640.80
港币	0.00	0.9220	0.00
日元	108,205,864.18	0.0501	5,420,464.56
长期借款			
其中：美元	0.00		0.00
欧元	0.00		0.00
港币	0.00		0.00
其他应收款			0.00
美元	66,212.10	7.2258	478,435.39
港元	122,321.00	0.9220	112,777.52

项目	期末外币余额	折算汇率	期末折算人民币余额
欧元	18,290.00	7.8771	144,072.16
应付账款			0.00
美元	480,929.22	7.2258	3,475,098.36
其他应付款			0.00
美元	170,662.98	7.2258	1,233,176.56
港币	95,935.00	0.9220	88,450.15
其他非流动负债			0.00
美元	15,300,388.27	7.2258	110,557,545.56
预付账款			
美元	4,948.34	7.2258	35,755.72
预收账款			
美元	983,637.44	7.2258	7,107,567.41
欧元	163,529.12	7.8771	1,288,135.23
港币	29,364.92	0.9220	27,073.87
日元	11,415,023.60	0.0501	571,824.19
合同负债			
美元	11,721.04	7.2258	84,693.89

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

适用 不适用

## 64、政府补助

### (1) 政府补助基本情况

单位：元

种类	金额	列报项目	计入当期损益的金额
滨港宝湾物流园工程	61,675,999.76	递延收益	1,209,333.36
武汉宝湾物流园工程	37,998,113.95	递延收益	788,535.78
中央车购税补助资金	21,180,554.20	递延收益	416,666.64
绍兴宝湾物流园工程	8,895,833.15	递延收益	175,000.02
政策性搬迁之资产购置补助	1,904,770.49	递延收益	539,502.42
贵阳双龙宝湾华业园区工程	34,452,038.22	递延收益	668,971.56
环保设备补贴款	491,961.53	递延收益	0.00
武汉鄂州物流园工程	26,834,356.92	递延收益	527,607.18
西彭宝湾物流园工程	6,195,338.04	递延收益	115,083.66
博世智能创新中心补助金	4,979,322.40	递延收益	143,634.30
车联网小镇建设资金	90,187,500.00	递延收益	6,937,500.00
特色小镇奖补资金	2,000,000.00	递延收益	0.00
专项产业发展资金	11,561,905.00	递延收益	143,539.00
长沙望城宝湾物流园工程	2,552,905.59	递延收益	34,314.54
胜宝旺扶持基金	2,527,778.13	递延收益	0.00
节能设备补助资助	189,655.21	递延收益	3,448.26
义乌宝湾物流园工程	18,274,200.00	递延收益	0.00
浦和项目基础设施补贴款	8,486,142.24	递延收益	1,793,784.63

### (2) 政府补助退回情况

适用 不适用

## 八、合并范围的变更

### 1、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：

#### 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，本集团注销坊桦供应链管理（廊坊）有限公司、贵阳观山湖宝湾物流有限公司、长沙南山房地产开发有限公司、宝湾租赁（天津）有限公司、宝湾物流科技(上海)有限公司、颢盟企业服务(上海)有限公司。截至 2023 年 6 月 30 日，该等公司已完成全部注销手续。

本年新纳入合并范围的子公司如下：

名称	新增方式
扬州茂越置业有限公司	新设

## 九、在其他主体中的权益

### 1、在子公司中的权益

#### (1) 企业集团的构成

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
深圳雅致集成房屋有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（廊坊）有限公司	廊坊	廊坊	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致集成房屋（苏州）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉雅致集成房屋有限公司	武汉	武汉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
西安雅致集成建筑有限公司	西安	西安	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
雅致国际（香港）有限公司	香港	香港	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(深圳)有限公司	深圳	深圳	综合开发	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(安徽)有限公司	合肥	合肥	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展(无锡)有限公司	无锡	无锡	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	深圳	深圳	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新阳房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州维科商业管理有限公司	苏州	苏州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙麓泽房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产融控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
淮安宝湾国际物流有限公司	淮安	淮安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾资本管理有限公司	天津	天津	金融业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾物流控股（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州浒茂置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		55.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉南控房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川西部南山实业有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网有限公司	无锡	无锡	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都青白江宝湾供应链管理有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
践远投资（成都）有限公司	成都	成都	投资业		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	南京	南京	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
以新投资（成都）有限公司	成都	成都	投资业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宁波镇海宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆两江宝湾物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（南京）有限公司	南京	南京	服务业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
湖州宝湾供应链管理有限公司	湖州	湖州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾库迈（上海）信息技术有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
浙江义乌宝湾国际物流有限公司	义乌	义乌	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
成都宝湾物流资产管理有限公司	成都	成都	仓储物流业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山文化旅游有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南山汽车运动文化有限公司	重庆	重庆	体育业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方智慧物流港开发有限公司	安徽	安徽	仓储物流业		60.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海策湾文化发展有限公司（注1）	上海	上海	服务业		50.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州优优品授网络科技有限公司	苏州	苏州	仓储物流业		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	龙海	龙海	仓储物流业		75.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南山控股（香港）有限公司	香港	香港	投资业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
天津宝湾冷链物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东宝湾股权投资基金管理有限公司	佛山	佛山	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香云置业有限公司	重庆	重庆	服务业		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	惠州	惠州	房地产业		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	长沙	长沙	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
增城新康物业管理有限公司	广州	广州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都市南控智汇科技产业发展有限公司	成都	成都	服务业	100.00%		通过设立或投资等方式取得的子公司
南通旭南房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南瑜置业有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都香云山旅游文化发展有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市前海景湾设计咨询有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都南横置业有限公司	成都	成都	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南茂实业发展有限公司	上海	上海	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深南（无锡）车联网商业管理有限公司	无锡	无锡	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖久鼎实业有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙光合商用商业管理有限公司	长沙	长沙	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市中晖京和实业有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南鑫汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
重庆南昇汽车服务有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆香车文化创意有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝松物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝埔物流科技（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
松湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
埔湾产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝灏物流园管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		99.29%	通过设立或投资等方式取得的子公司
仲恺宝湾物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业		98.99%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津北辰陆路港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝冷供应链（天津）有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北辰宝湾国际物流（深圳）有限公司	深圳	深圳	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾东方供应链有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
安徽赤湾智慧物流科技有限公司	长丰	长丰	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
中旺精密机械（吴江）有限公司	苏州	苏州	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
江门市宝鹤物流有限公司	鹤山	鹤山	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展（贵阳）有限公司	贵阳	贵阳	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
惠州宝湾物流有限公司	惠州	惠州	仓储物流业		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	成都	成都	仓储物流业		98.18%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝恒企业管理有限公司	上海	上海	仓储物流业		95.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝渊企业管理（成都）有限公司	成都	成都	仓储物流业		95.10%	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	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州茂越置业有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南通南展房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市南横发展合伙企业（有限合伙）	深圳	深圳	服务业		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	东莞	东莞	服务业		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	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞市维兴实业有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
四川南兴恒置业有限公司	成都	成都	房地产业		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	深圳	深圳	房地产业		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	合肥	合肥	服务业		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	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展（马鞍山）有限公司	马鞍山	马鞍山	服务业		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	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
四川省华阳银生房地产开发有限责任公司	成都	成都	房地产业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝澄企业管理（成都）有限公司	成都	成都	服务业		99.44%	通过设立或投资等方式取得的子公司
温州宝湾物流有限公司	温州	温州	仓储物流业		90.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（温州）有限公司	温州	温州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝嵘湾沔企业管理（上海）有限公司	上海	上海	服务业		99.80%	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	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
蓝宝湾沔企业管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		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	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆南控智汇科技发展有限公司	重庆	重庆	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海快仓供应链科技有限公司	上海	上海	服务业		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	西安	西安	仓储物流业		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	西安	西安	仓储物流业		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	西安	西安	仓储物流业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳蓝胖子人工智能有限公司	深圳	深圳	服务业		90.00%	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	佛山	佛山	专用设备制造业		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	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南松产业园管理（深圳）有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
燦晴有限公司	深圳	香港	其他金融业		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	黄冈	黄冈	房地产业		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	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞赤湾悦府物业服务服务有限公司	东莞	东莞	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
苏州南山溪上四季花园物业服务服务有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
重庆赤湾首玺物业服务服务有限公司	重庆	重庆	房地产业		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	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
台州市黄岩宝旅物流有限公司	台州	台州	仓储物流业		51.00%	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	上海	上海	房地产业		51.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南樾实业发展有限公司	上海	上海	批发业		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	湖南	湖南	房地产业		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	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海南祺实业发展有限公司	上海	上海	批发业		55.00%	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	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城科技发展(滁州)有限公司	滁州	滁州	服务业		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	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
镇江宝昆物流科技有限公司	镇江	镇江	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
天津市宝津国际物流有限公司	天津	天津	运输代理业		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	廊坊	廊坊	道路运输业		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	南京	南京	服务业		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	南京	南京	服务业		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	嘉兴	嘉兴	道路运输业		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	嘉兴	嘉兴	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理(临海)有限公司	台州	台州	仓储物流业		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	深圳	香港	其他金融业		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	张家港	张家港	房地产业		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	深圳	香港	其他金融业		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	深圳	深圳	服务业		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	合肥	合肥	畜牧业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝鄰企业管理(上海)有限公司	上海	上海	服务业		99.80%	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	上海	上海	服务业		99.65%	通过设立或投资等方式取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
南京宁华供应链管理 有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州宝鹿供应链管理 有限公司	昆山	昆山	批发业		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	天津	天津	服务业		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	深圳	深圳	服务业		99.27%	通过设立或投资等方式取得的子公司
南京宝南物流科技有 限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
太仓宝鹏物流科技有 限公司	苏州	苏州	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾供应链管理（余 姚）有限公司	余姚	余姚	房地产业		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	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
北京平谷宝沟供应链 管理有限公司	北京	北京	房地产业		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）	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳赤湾物业服务有 限公司	德阳	德阳	房地产业		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 业服务有限公司	成都	成都	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉锆禾商业管理有 限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝坊（廊坊）国际物 流有限公司	廊坊	廊坊	道路运输业		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	天津	天津	运输代理业		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 服务有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城运营管理 （南京）有限公司	南京	南京	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
武汉赤湾物业服务有 限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
上海瑞熙恒业商业管 理有限公司	上海	上海	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
扬州茂越置业有限公 司	扬州	扬州	房地产业		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	无锡	无锡	服务业		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	成都	成都	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
北京雅致模块化建筑 有限公司	北京	北京	制造业		100.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉光谷微电子股份 有限公司	武汉	武汉	房地产业		69.23%	非同一控制下企业合并取得的子公司
成都青白江宝湾国际 物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		66.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
深圳赤湾胜宝旺工程 有限公司（注 2）	深圳	深圳	金属制品业		32.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
舟山慧可丰供应链管理 有限公司	舟山	舟山	租赁业		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	廊坊	廊坊	道路运输业		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	北京	北京	房地产业		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	杭州	杭州	服务业		100.00%	非同一控制下企业合 并取得的子公司
华南建材（深圳）有 限公司	深圳	深圳	制造业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
深圳市南山房地产开发 有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下企业合并 取得的子公司
南通南山房地产开发 有限公司	南通	南通	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
上海新南山房地产开发 有限公司	上海	上海	房地产业	80.00%		同一控制下企业合并 取得的子公司
苏州南山房地产开发 有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
惠州大亚湾南山房地 产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
长沙南山新城房地产 有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
广州新康房地产开发 有限公司	广州	广州	房地产业		65.32%	同一控制下企业合并 取得的子公司
深圳市赤湾物业管理 有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
长沙南山天池房地产 有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
合肥维科商业管理有 限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
苏州南山新吴房地产 开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
武汉盘龙南山房地产 有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
宝湾物流控股有限公 司	深圳	深圳	服务业	53.07%		同一控制下企业合并 取得的子公司
上海宝湾国际物流有 限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
昆山宝湾国际物流有 限公司	昆山	昆山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
天津宝湾国际物流有 限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
天津市津南区宝湾国 际物流有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
廊坊宝湾国际物流有 限公司	廊坊	廊坊	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
成都龙泉宝湾国际物 流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
成都新都宝湾国际物 流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
宝湾物流肥东有限公 司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司
西安宝湾国际物流有 限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并 取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业		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	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉善宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
北京空港宝湾国际物流有限公司	北京	北京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
浙江余姚宝湾国际物流有限公司	余姚	余姚	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

子公司名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		取得方式
				直接	间接	
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
福州宝湾物流有限公司	福州	福州	仓储物流业		51.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉宝湾物流鄂州有限公司	鄂州	鄂州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
杭州宝湾智能科技有限公司	杭州	杭州	服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
四川广汉宝湾国际物流有限公司	广汉	广汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都赤湾国际油气基地有限公司	成都	成都	综合开发		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳宝湾国际物流有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾商业保理有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾融资租赁有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南京宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津滨港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通宝湾国际物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	50.98%		同一控制下企业合并取得的子公司
重庆南山国际汽车港发展有限公司	重庆	重庆	文体娱乐业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流合肥新站有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
东莞南山轻型建材有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市海城锦实业发展有限公司	深圳	深圳	房地产业	51.02%		同一控制下企业合并取得的子公司

在子公司的持股比例不同于表决权比例的说明：

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，本集团拥有对该公司财务和经营决策的控制权，故将其纳入合并财务报表范围。

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

注 2：2022 年度，赤晓企业与绿建实业签订了《赤湾胜宝旺表决权托管协议》，协议约定，绿建实业有权就 32%的股权行使赤晓企业所享有的除处分权、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%	13,619,212.22	0.00	985,019,064.12
深圳市海城锦实业发展有限公司	48.98%	-8,089,646.06	0.00	1,799,718,754.35
宝湾物流控股有限公司	46.93%	26,156,573.51	0.00	4,524,871,670.16

(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	1,244,707,794.38	183,275,657.20	1,427,983,451.58	275,122,156.70	2,527,778.13	277,649,934.83	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	5,479,509,856.76	1,851,819,783.90	7,331,329,640.66	1,483,900,827.67	2,173,003,635.27	3,656,904,462.94	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	1,867,426,050.98	19,697,537,374.73	21,564,963,425.70	3,419,986,837.36	9,551,564,880.01	12,971,551,717.37	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	357,095,318.44	20,028,253.26	20,028,253.26	28,124,299.53	520,664,599.53	11,367,136.72	11,367,136.72	-14,965,589.84
深圳市海城锦实业发展有限公司	0.00	36,944,558.66	36,944,558.66	15,394,465.89	0.00	-1,941,166.98	-1,941,166.98	-57,076,973.87
宝湾物流控股有限公司	882,135,082.13	55,735,294.08	55,735,294.08	527,846,824.23	802,783,367.92	19,342,342.51	19,342,342.51	770,787,927.58

## 2、在合营安排或联营企业中的权益

### (1) 重要的合营企业或联营企业

合营企业或联营企业名称	主要经营地	注册地	业务性质	持股比例		对合营企业或联营企业投资的会计处理方法
				直接	间接	
武汉南山华中投资发展有限公司	武汉	武汉	服务业		51.00%	权益法
武汉光合运力体育发展有限责任公司	武汉	武汉	体育业		60.00%	权益法
福建南山纵横投资发展有限公司（注1）	福州	福州	商务服务业		51.00%	权益法
深圳市中晖锦城实业有限公司	深圳	深圳	房地产业		51.00%	权益法
苏州造维餐饮文化发展有限公司	苏州	苏州	文化艺术业		49.00%	权益法
无锡三翼置业有限公司（注2）	无锡	无锡	房地产业		51.00%	权益法
华南艾摩珂海洋工程（上海）有限公司	上海	上海	开采专业及辅助性活动		50.00%	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
深圳市新山禾实业发展有限责任公司	深圳	深圳	居民服务业		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	商务服务		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	深圳	深圳	制造业	20.00%		权益法
宁波和崇房地产信息咨询有限公司	宁波	宁波	房地产		49.00%	权益法
中丹宝冷链物流（上海）有限公司	上海	上海	运输代理业		27.15%	权益法
资产支持专项计划权益级	深圳	深圳	金融业		20.00%	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3）	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（注4）	上海	上海	批发业		95.00%	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
苏州相茂置业有限公司（注5）	苏州	苏州	房地产		18.00%	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

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	
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	湖北	湖北	服务业		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
上海瓴势企业发展有限公司	上海	上海	商务服务业		41.00%	权益法
无锡南山宏佳佳汇创业投资合伙企业（有限合伙）	江苏	江苏	资本市场服务		24.27%	权益法
扬州中南锦荣运营管理有限公司	江苏	江苏	房地产		20.00%	权益法
上海宝湾高科企业管理服务有限公司	上海	上海	商务服务业		40.00%	权益法
中国核能科技集团有限公司（注 6）	香港	百慕大	新能源业务		29.10%	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与福建旭熠于 2021 年 11 月 30 日签订福建纵横尾盘销售托底协议约定，自 2021 年 12 月 1 日起，福建纵横尾盘销售由福建旭熠自行决策，若 2023 年 11 月 30 日前福建纵横尾盘尚未销售完毕，福建旭熠同意按照托底价格将剩余房源通过股权转让或资产转让方式全部回购；同时，福建纵横于 2021 年 11 月修订的最新章程约定，公司所有表决事项需全部股东同意方可通过，本集团对福建纵横不再拥有控制权，并将其作为合营企业核算。

注 2：2022 年度，本集团之子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司对无锡三奚置业有限公司（以下简称“无锡三奚”）新增投资人民币 306,000,000.00 元，持股比例 51%。根据章程约定，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 3：根据 2021 年 4 月 23 日赤湾房地产修订的最新章程约定，公司董事会由 3 人组成，其中深圳招商提名两名董事，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，本集团对赤湾房地产不再拥有控制权。故自 2021 年 4 月 23 日起，本集团不再将赤湾房地产纳入合并范围，本集团对赤湾房地产具有重大影响，并将其作为联营企业核算。

注 4：2021 年 12 月，本集团之子公司苏州南山新程房地产开发有限公司（以下简称“苏州新程”）与烟台招商局置业有限公司（以下简称“烟台招商”）共同成立上海招南实业发展有限公司（以下简称“上海招南”）并签订合作协议约定，初始股权比例为苏州新程持股 95%和烟台招商持股 5%，苏州新程将其持有的上海招南 46%的股权质押给烟台招商，苏州新程和烟台招商分别按照 49%和 51%的比例同步对等投入、享有所有权利和承担项目公司股东应履行的义务，而不受股权转让工商变更登记手续是否完成的影响。南山控股将上海招南作为联营公司核算。

注 5：2021 年度，本集团下属子公司苏州南山新吴房地产开发有限公司与招商局地产（苏州）有限公司、南京颐居建设有限公司、广州兴茂房地产开发有限公司和苏州兴立商务咨询有限公司共同出资设立苏州相茂置业有相公司（以下简称“苏州相茂”）。本集团持有苏州相茂 18%的股权，并派驻董事参与生产经营，对苏州相茂具有重大影响，并作为联营企业核算。

注 6：2022 年 5 月，本集团下属子公司雅致国际（香港）有限公司通过参与香港联交所上市公司中国核能科技集团有限公司（证券代码：00611.hk，简称“中国核能科技”）定向增发，以每股 0.882 港元认购 538,942,750 股股份获得其发行后 29.1%的股权。

## (2) 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	中国核能科技集团有限公司	中开财务有限公司	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	中国核能科技集团有限公司	中开财务有限公司	上海招南实业发展有限公司
流动资产	4,011,038,174.23	5,654,870,782.00	10,848,298,541.99	3,853,824,809.48	7,089,524,577.34	5,266,781,313.71	10,209,264,989.58	3,148,197,666.31
非流动资产	299,008,178.45	3,214,755,067.00	16,829,733.85	518,654,538.10	294,753,836.02	3,008,098,583.71	19,032,763.58	484,985,663.33
资产合计	4,310,046,352.68	8,869,625,849.00	10,865,128,275.84	4,372,479,347.54	7,384,278,413.36	8,274,879,897.42	10,228,297,753.16	3,633,183,329.64
流动负债	2,527,463,357.80	4,387,448,821.00	9,837,044,921.43	2,987,209,624.70	3,828,001,001.14	4,579,750,908.61	9,242,670,683.03	2,058,674,851.99
非流动负债	0.00	3,021,696,620.00	1,103,541.75	0.00	0.00	2,268,476,198.92	152,525.27	182,520,730.35
负债合计	2,527,463,357.80	7,409,145,442.00	9,838,148,463.18	2,987,209,624.70	3,828,001,001.14	6,848,227,107.53	9,242,823,208.30	2,241,195,582.34
少数股东权益	0.00	36,167,155.19	0.00	0.00	0.00	33,263,553.05	0.00	0.00
归属于母公司股东权益	1,782,582,994.88	1,424,313,252.00	1,026,979,812.66	1,385,269,722.84	3,556,277,412.22	1,393,389,236.84	985,474,544.86	1,391,987,747.30
按持股比例计算的净资产份额	908,760,810.79	414,475,156.40	410,791,925.05	678,782,164.19	1,812,999,198.63	405,476,267.91	394,189,817.94	682,073,996.14
--内部交易未实现利润				-13,905,074.89				-12,784,312.29
对联营企业权益投资的账面价值	908,760,810.79	414,475,156.36	410,791,925.05	664,877,089.30	1,812,999,198.63	405,476,267.91	394,189,817.94	669,289,683.85
营业收入	10,991,747.71	813,827,226.20	145,154,643.74	0.00	24,307,917.53	231,201,171.97	128,706,253.14	0.00
净利润	-12,780,985.50	51,138,030.73	41,505,267.80	-10,794,556.09	-1,964,693.65	7,769,822.89	45,227,671.41	-202,178.04
终止经营的净利润	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		0.00	
其他综合收益	0.00	-29,535,017.90	0.00	0.00	0.00	-26,633,207.11	0.00	
综合收益总额	-12,780,985.50	21,603,012.83	41,505,267.80	-10,794,556.09	-1,964,693.65	-18,863,384.22	45,227,671.41	-202,178.04
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	20,000,000.00	0.00

## 其他说明

注：2023 年 3 月，根据联营公司深圳市赤湾房地产开发有限公司（以下简称“赤湾房地产”）赤湾董事会关于赤湾房地产公司 2023 年利润分配的决议，本集团下属子公司南山地产持有赤湾房地产股份 50.9804%，并分得股利人民币 895,195,431.84 元，上述应收股利冲抵南山地产对赤湾房地产的其他应付款，故未实际产生现金流量。

## (3) 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	690,428,482.06	694,578,023.40
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-1,012,774.22	-3,514,666.55
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-1,012,774.22	-3,514,666.55
联营企业：		
投资账面价值合计	811,951,188.96	825,716,642.82
下列各项按持股比例计算的合计数		
--净利润	-5,786,362.66	-29,384,000.44
--其他综合收益	0.00	0.00
--综合收益总额	-5,786,362.66	-29,384,000.44

## 十、与金融工具相关的风险

## 1.金融工具分类

资产负债表日的各类金融工具的账面价值如下：

2023 年 6 月 30 日

金融资产

项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产准则要求	以公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产准则要求	以摊余成本计量的金融资产	合计
货币资金	-	-	7,858,104,596.49	7,858,104,596.49
应收票据	-	-	2,840,364.22	2,840,364.22
应收账款	-	-	936,782,273.91	936,782,273.91
应收款项融资	-	20,814,825.00	-	20,814,825.00
其他应收款	-	-	3,206,924,412.50	3,206,924,412.50
一年内到期的非流动资产	-	-	16,313,732.38	16,313,732.38
长期应收款	-	-	21,724,270.05	21,724,270.05
其他流动资产	-	-	340,938,406.53	340,938,406.53
其他非流动资产	-	-	338,057,736.53	338,057,736.53
合计	0.00	20,814,825.00	12,721,685,792.61	12,742,500,617.61

金融负债

项目	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	461,644,444.44
应付票据	37,398,942.95
应付账款	4,350,104,016.78
其他应付款	4,779,079,927.59
一年内到期的非流动负债	5,534,245,124.92
其他流动负债	1,806,000,000.00
长期借款	21,448,380,762.56

项目	以摊余成本计量的金融负债
应付债券	1,500,000,000.00
租赁负债	197,255,496.13
其他非流动负债	1,351,955,155.59
合计	41,466,063,870.96

2022 年 12 月 31 日

金融资产

项目	以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产准则要求	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准则要求	合计
货币资金	-	5,995,881,352.42	-	5,995,881,352.42
交易性金融资产	14,570,739.73	-	-	14,570,739.73
应收票据	-	1,786,785.51	-	1,786,785.51
应收账款	-	869,621,033.33	-	869,621,033.33
应收款项融资	-	-	10,670,096.07	10,670,096.07
其他应收款	-	3,793,932,486.17	-	3,793,932,486.17
一年内到期的非流动资产	-	15,114,855.04	-	15,114,855.04
长期应收款	-	8,298,899.91	-	8,298,899.91
其他流动资产	-	587,983,440.74	-	587,983,440.74
其他非流动资产	-	336,477,736.53	-	336,477,736.53
	14,570,739.73	11,609,096,589.65	10,670,096.07	11,634,337,425.45

金融负债

项目	以摊余成本计量的金融负债
短期借款	1,684,804,052.35
应付票据	70,476,564.44
应付账款	4,063,743,800.67
其他应付款	6,278,235,477.92
一年内到期的非流动负债	5,734,366,963.06
其他流动负债	4,639,585,120.83
长期借款	15,618,690,748.77
应付债券	1,500,000,000.00
租赁负债	177,012,722.68
其他非流动负债	2,141,848,232.93
合计	41,908,763,683.65

## 2.金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于 2023 年 6 月 30 日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值为人民币 1,500,000.00 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 1,100,000.00 元）。本集团认为，本集团保留了其几乎所有的风险和报酬，包括与其相关的违约风险，因此，继续全额确认其及与之相关的已结算应付账款。背书后，本集团不再保留使用其的权利，包括将其出售、转让或质押给其他第三方的权利。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于 2023 年 6 月 30 日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币 48,933,912.17 元（2022 年 12 月 31 日：人民币 14,890,037.227 元）。根据《票据法》相关规定，若承兑银行拒绝付款的，其持有人有权向本集团追索（“继续涉入”）。本集团认为，本集团已经转移了其几乎所有的风险和报酬，故终止确认其及与之相关的已结算应付账款的账面价值。继续涉入及回购的最大损失和未折现现金流量等于其账面价值。本集团认为，继续涉入公允价值并不重大。

2023 年 6 月 30 日，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年度大致均衡发生。

### 3. 金融工具风险

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

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

#### 信用风险

本集团仅与经认可的、信誉良好的第三方进行交易。按照本集团的政策，需对所有要求采用信用方式进行交易的客户进行信用审核。另外，本集团对应收账款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债权投资、应收票据、代垫拆迁补偿款、开发建设履约保证金、长期应收款及其他应收款等，这些金融资产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金额。货币资金、债权投资、代垫拆迁补偿款、履约保证金、长期应收款均为第一阶段，按照 12 个月预期信用损失计提坏账准备，坏账准备金额不显著。

由于本集团仅与经认可的且信誉良好的第三方进行交易，所以无需担保物。信用风险集中按照客户/交易对手、地理区域和行业进行管理。由于本集团的应收账款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。在确定信用风险自初始确认后是否显著增加时，本集团考虑在无须付出不必要的额外成本或努力即可获得合理且有依据的信息，包括基于本集团历史数据的定性和定量分析、外部信用风险评级以及前瞻性信息。本集团以单项金融工具或者具有相似信用风险特征的金融工具组合为基础，通过比较金融工具在资产负债表日发生违约的风险与在初始确认日发生违约的风险，以确定金融工具预计存续期内发生违约风险的变化情况。

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

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

#### 已发生信用减值资产的定义

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

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

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

#### 流动性风险

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

本集团的目标是运用银行借款、应付债券和其他计息借款等多种融资手段以保持融资的持续性与灵活性的平衡。除应付债券、长期借款的非流动部分和其他非流动负债外，所有借款均于一年内到期。

下表概括了金融负债按未折现的合同现金流量所作的到期期限分析：

2023 年 6 月 30 日

项目	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上	合计
短期借款	463,621,147.22			463,621,147.22
应付票据	37,398,942.95			37,398,942.95
应付账款	4,350,104,016.78			4,350,104,016.78
其他应付款	4,779,079,927.59			4,779,079,927.59
一年内到期的非流动负债	5,661,606,500.93			5,661,606,500.93
其他流动负债	1,851,550,877.78			1,851,550,877.78
长期借款	807,099,286.47	11,220,905,283.34	13,069,532,494.40	25,097,537,064.22

项目	1 年以内	1 至 3 年	3 年以上	合计
应付债券	51,087,500.00	1,560,181,388.89		1,611,268,888.89
租赁负债		85,147,741.99	142,671,390.90	227,819,132.90
其他非流动负债	162,971,298.50	1,263,113,326.67		1,426,084,625.17
合计	18,834,808,876.97	14,093,216,903.37	13,212,203,885.31	46,140,229,665.64

2022 年 12 月 31 日

	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

本集团面临的利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

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

2023 年 6 月 30 日

	利率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
人民币	1.00%	-124,406,956.07	-	-124,406,956.07
人民币	-1.00%	124,406,956.07	-	124,406,956.07

2022 年 12 月 31 日

	利率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计增加/(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

#### 汇率风险

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

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

2023 年 6 月 30 日

	美元汇率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	188,343.39	-	188,343.39
人民币对美元升值	-1.00%	-188,343.39	-	-188,343.39

2022 年 12 月 31 日

	美元汇率增加/(减少)	净损益增加/(减少)	其他综合收益的税后净额增加/(减少)	股东权益合计增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	3,047,289.68	-	3,047,289.68
人民币对美元升值	-1.00%	-3,047,289.68	-	-3,047,289.68

#### 4. 资本管理

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

本集团根据经济形势以及相关资产的风险特征的变化管理资本结构并对其进行调整。为维持或调整资本结构，本集团可以调整对股东的利润分配、向股东归还资本或发行新股。本集团不受外部强制性资本要求约束。2021 年度和 2020 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 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
资产总额	67,581,789,345.08	69,339,367,367.13
负债总额	49,415,833,290.24	51,113,856,729.53
资产负债率	73.12%	73.72%

## 十一、公允价值的披露

### 1、以公允价值计量的资产和负债的期末公允价值

单位：元

项目	期末公允价值			
	第一层次公允价值计量	第二层次公允价值计量	第三层次公允价值计量	合计
一、持续的公允价值计量	--	--	--	--
（三）其他权益工具投资		20,814,825.00		20,814,825.00
持续以公允价值计量的资产总额		20,814,825.00		20,814,825.00
二、非持续的公允价值计量	--	--	--	--

### 2、持续和非持续第一层次公允价值计量项目市价的确定依据

#### 金融工具公允价值

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

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

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

长期应收款、长短期借款、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 6 月 30 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。

## 十二、关联方及关联交易

### 1、本企业的母公司情况

母公司名称	注册地	业务性质	注册资本	母公司对本企业的持股比例	母公司对本企业的表决权比例
中国南山开发（集团）股份有限公司	深圳	港航运输、海洋石油服务、房地产开发和新型建材	人民币 18 亿元	68.43%	68.43%

本企业的母公司情况的说明

本企业最终控制方是中国南山开发（集团）股份有限公司。

## 2、本企业的子公司情况

本企业子公司的情况详见附注九、1、在子公司中的权益。

## 3、本企业合营和联营企业情况

本企业重要的合营或联营企业详见附注九、2、在合营安排或联营企业中的权益。

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
碧泉园置业英山有限公司	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
康启（南京）仓储服务有限公司	联营企业之子公司
嘉兴康景仓储服务有限公司	联营企业之子公司
昆明泉安仓储服务有限公司	联营企业之子公司
广州宝湾物流有限公司	联营企业资产支持专项计划权益级之子公司
明江（上海）国际物流有限公司	联营企业资产支持专项计划权益级之子公司

## 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
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	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
江西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
深圳市赤湾商业发展有限公司	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
成都南山汽车运动文化发展有限公司	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
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	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
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	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
湖北赤湾东方物流有限公司	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
上海赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	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
武汉赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
中开财务有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流有限公司	母公司控制的企业
深圳赤湾海科产业运营有限公司	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
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
上海东方物流有限公司	母公司控制的企业

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
东方驿站物流科技（天津）有限公司	母公司控制的企业
成都南山置业有限公司	母公司控制的企业
南山开发（香港）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
宝新控股有限公司	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
深圳市海曜锦实业发展有限公司	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
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
重庆市赤湾东方物流有限公司	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

## 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	担保费、水电费等	4,792,000.00			1,968.27
安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司	物流运输服务等	1,915,714.32			980,771.12
蚌埠赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	192,200.00			0.00
江西赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	743,379.21			960,760.00
深圳市赤湾东方物流有限公司	物流运输服务等	705,756.78			873,440.00
深圳市赤湾商业发展有限公司	山海逸居物管费	0.00			461.80
深圳赤晓工程建设有限公司	工程款（外墙石材、铝板及保温一体板）、钢结构围护工程	14,587,110.74			2,935,704.45
成都南山汽车运动文化发展有限公司	水电费	10,384.71			0.00
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	物流运输服务等	2,782,868.17			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
蚌埠赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	5,138,483.35	183,273.87
赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	456,363.67	439,485.42
赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	57,571.68	61,656.00
赤晓企业有限公司	清洁和管理费、水费、电费、共享中心服务收费等	273,277.93	244,183.35
东方驿站物流科技（江西）有限公司	融资租赁利息	165,150.02	250,700.95
广州宝湾物流有限公司	运营管理费	2,686,633.65	2,553,654.30
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	物业管理费	970,925.03	849,535.93
河北赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	16,316.40	24,870.48

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
湖北赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	7,326,839.34	28,858.36
江西赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费、融资租赁利息等	246,459.57	293,871.08
江西赤湾东方智慧公路港有限公司	融资租赁本息	11,867,359.84	18,425.56
明江（上海）国际物流有限公司	运营管理费	1,719,672.18	1,806,782.56
上海赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	2,781.90	4,238.30
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	27,258.00	163,946.30
深圳市赤湾东方物流有限公司	清洁和管理费、水费、电费、融资租赁利息等	259,884.88	64,333.29
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	清洁和管理费、水费、电费、设施使用费等	7,295,869.23	62,124.69
深圳市赤湾商业发展有限公司	清洁和管理费、水费、电费、共享中心服务收费等	798,104.66	975,914.61
苏州美赛房地产有限公司	运营管理费	709,155.89	75,959.51
苏州卓飞商务咨询有限公司	运营管理费	0.00	1,579,818.32
武汉赤湾东方物流有限公司	融资租赁利息	2,529,933.95	417.40
中国南山开发（集团）股份有限公司	清洁和管理费、水费、电费、共享中心服务收费等	2,095,700.17	3,607,429.45
中开财务有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	209,718.88	224,660.90
合肥宝湾国际物流有限公司	共享服务收费	190,082.14	0.00
宁波万莫置业有限公司	运营管理费	989,894.94	0.00
深圳卡车易购互联网科技有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	29,805.64	0.00
深圳市海荣锦实业发展有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	110,377.36	0.00
深圳市海越锦实业发展有限公司	清洁和管理费、水费、电费等	209,306.28	0.00
无锡三翼置业有限公司	营销、管理费计提	1,008,633.57	0.00
武汉合跃建设发展有限公司	人力资源服务费	4,257,842.13	0.00
康启（南京）仓储服务有限公司	运营管理费	841,772.16	0.00
嘉兴康景仓储服务有限公司	运营管理费	1,109,360.10	0.00
昆明泉安仓储服务有限公司	运营管理费	806,496.12	0.00

## （2）关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
江西赤湾东方物流有限公司	房屋租赁及停车费	30,459.89	22,801.73
上海东方物流有限公司	租用场地及电费	0.00	42,270.00
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	固定资产租赁	0.00	673,414.00
东方驿站物流科技（天津）有限公司	场地费	61,539.62	0.00

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）		未纳入租赁负债计量的可变租赁付款额（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	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、生产厂房、场地			40,063,259.56	29,277,908.90	3,886,189.92	4,156,269.22				
成都南山置业有限公司	办公	0.00	26,817.80								
深圳市赤湾海科产业运营有限公司	办公、场地	2,542,110.52	2,595,239.07								

### （3）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司（注 1）	25,600,000.00	2019 年 07 月 29 日	2024 年 07 月 29 日	否
深圳市赤湾房地产开发有限公司（注 2）	482,274,584.00	2019 年 12 月 13 日	2024 年 12 月 12 日	否
苏州美赛房地产有限公司（注 3）	90,400,000.00	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（注 4）	989,000,000.00	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（注 5）	556,500,000.00	2022 年 03 月 21 日	2028 年 03 月 20 日	否
无锡三翼置业有限公司（注 6）	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（注 7）	248,599,200.00	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(注 1)	0.00	2020 年 04 月 30 日	2038 年 04 月 29 日	是
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	300,000,000.00	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(注 2)	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(注 2)	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(注 3)	494,000,000.00	2022 年 11 月 22 日	2024 年 07 月 22 日	否

关联担保情况说明

本公司作为担保方：

注 1：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司武汉崇鸿裕房地产开发有限公司的借款提供连带责任担保，截至 2023 年 6 月 30 日，按持股比例 20% 计算本集团实际担保的借款余额为人民币 25,600,000.00 元；

注 2：根据长期借款合同，本集团为深圳市赤湾房地产开发有限公司的借款提供连带责任担保，截至 2023 年 6 月 30 日，按持股比例 50.98% 计算本集团实际担保的借款余额为人民币 482,274,584.00 元；

注 3：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营公司苏州美赛房地产有限公司的借款提供连带责任担保，截至 2023 年 6 月 30 日，按持股比例 40% 计算本集团实际担保的借款余额为人民币 90,400,000.00 元；

注 4：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为合营公司武汉南山华中投资发展有限公司的借款提供全额连带责任担保，截至 2023 年 6 月 30 日，长期借款余额为人民币 989,000,000.00 元；

注 5：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营企业之子公司武汉合跃建设发展有限公司的借款提供连带责任担保，截至 2023 年 6 月 30 日，按持股比例 37.5% 计算本集团实际担保的借款余额为人民币 556,500,000.00 元；

注 6：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为合营企业无锡三翼置业有限公司的借款提供连带责任担保，截至 2023 年 6 月 30 日，按持股比例 51% 计算本集团实际担保的借款余额为人民币 51,000,000.00 元；

注 7：根据长期借款合同，本集团之子公司南山地产为联营企业苏州悦贵房地产开发有限公司的借款提供连带责任担保，截至 2023 年 6 月 30 日，按持股比例 20% 计算本集团实际担保的借款余额为人民币 248,599,200.00 元。

本公司作为被担保方：

注 1：南山集团为宝湾物流 2020 年发行的资产支持票据（CMBN）的差额支付承诺人，在信托存续期间，如果发生差额支付启动事件，则南山集团对信托账户进行差额支付。总发行金额为人民币 1,400,000,000.00 元，其中次级人民币 70,000,000.00 元由宝湾物流认购，实际募得资金人民币 1,330,000,000.00 元，上述借款已于 2023 年 4 月提前偿还；

注 2：南山集团为宝湾物流 2021 年发行的长江养老-宝湾物流基础设施债权投资计划提供无条件的不可撤销的连带责任保证担保。总发行金额为人民币 1,000,000,000.00 元，实际募集资金为人民币 800,000,000.00 元，截至 2023 年 6 月 30 日，借款余额为人民币 800,000,000.00 元；

注 3：赤晓企业按 100% 为本公司之银行借款在担保期限范围内提供担保，本年末长期借款余额为人民币 494,000,000.00 元，按 100% 的比例计算赤晓企业实际担保的借款余额为人民币 494,000,000.00 元。

#### （4）关联方资金拆借

单位：元

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
拆入				
中国南山开发（集团）股份有限公司	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	10,000,000.00	2023 年 06 月 30 日	2026 年 06 月 30 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	500,000,000.00	2023 年 01 月 04 日	2024 年 01 月 04 日	截至 2023 年 6 月 30 日，此关联方资金拆借已归还人民币 500,000,000.00 元。
中国南山开发（集团）股份有限公司	20,000,000.00	2023 年 01 月 18 日	2026 年 01 月 18 日	

关联方	拆借金额	起始日	到期日	说明
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2023年02月05日	2024年02月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	920,000,000.00	2023年04月15日	2024年04月15日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	275,000,000.00	2023年05月25日	2024年05月25日	
宝新控股有限公司	300,000,000.00	2023年04月17日	2023年10月17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	截至2023年6月30日，此关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元。
中开财务有限公司	50,000,000.00	2023年02月14日	2026年02月14日	截至2023年6月30日，此关联方资金拆借已归还人民币1,000,000.00元。
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	70,000,000.00	2023年05月24日	2024年05月23日	
中开财务有限公司	60,000,000.00	2023年06月07日	2024年06月06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	
拆出				

### （5）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	6,557,242.00	6,361,569.07

### （6）其他关联交易

利息收入

关联方	本期发生额	上期发生额
中开财务有限公司	14,281,416.39	17,473,419.15
武汉合跃建设发展有限公司		1,512,409.45
宁波万莫置业有限公司		34,449,079.16
苏州相茂置业有限公司	5,626,481.41	
苏州悦贵房地产开发有限公司	4,847,397.93	
上海招南实业发展有限公司	2,287,270.64	
合计	27,042,566.37	53,434,907.76

利息支出

关联方	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	48,842,724.36	197,170,222.89
中开财务有限公司	63,291,225.65	62,880,618.26
南山开发（香港）有限公司	2,393,222.23	1,072,702.39
深圳市前海宝湾供应链管理有限公司		1,485,041.67

关联方	本期发生额	上期发生额
赤晓企业有限公司		0.00
宝新控股有限公司	2,850,544.75	2,725,925.39
合计	117,377,716.99	265,334,510.60

## 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	合肥宝湾国际物流中心有限公司	442,464.44	7,919.03	3,145,038.11	47,175.57
应收账款	深圳市海曜锦实业发展有限公司	3,187,949.65	52,341.83	20,581,066.00	308,715.99
应收账款	安徽赤湾东方智慧物联科技有限公司			14,792,304.48	221,884.57
应收账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司			250,377.85	3,755.67
应收账款	江西赤湾东方物流有限公司			1,628.96	24.43
应收账款	深圳市赤湾东方物流有限公司	212,218.00	3,183.28	78,932.48	1,183.99
应收账款	武汉赤湾东方物流有限公司	129,311.56			
应收账款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	27,258.00			
应收账款	中国南山开发（集团）股份有限公司	52,070.10	5,763.01	1,658,541.35	24,878.12
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司			5,220.00	78.30
应收账款	赤湾东方智慧物联科技（天津）有限公司	5,344,607.97			
应收账款	成都南山汽车运动文化发展有限公司			6,980.00	104.70
应收账款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	824,491.68	8,244.92	1,086,514.10	16,297.71
应收账款	深圳市赤湾商业发展有限公司			25,369.75	380.55
应收账款	江西新赤湾智慧物联科技有限公司	34,796,864.10	448,865.37	88,531,520.26	1,327,972.80
应收账款	深圳市赤湾房地产开发有限公司			3,931,948.34	
应收账款	广州宝湾物流有限公司	0.00		434,125.13	
应收账款	明江（上海）国际物流有限公司	0.00		367,522.76	
应收账款	武汉市沁园饮料有限公司			93,520.10	
应收账款	康启（南京）仓储服务有限公司	841,772.16			

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	嘉兴康景仓储服务有限公司	1,109,360.10			
应收账款	昆明泉安仓储服务有限公司	806,496.12			
预付账款	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	340,855.83		331,809.86	
应收股利	福建南山纵横投资发展有限公司	87,651,664.06		87,651,664.06	
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	186,720,589.16	186,720.59	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	无锡三翼置业有限公司	10,129,045.73	10,129.05	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	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	98,084,000.00	98,084.00	98,084,000.00	98,084.00
其他应收款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	4,022,057.32	3,442.66	3,442,661.72	3,442.66
其他应收款	武汉市沁园饮料有限公司			142,093,412.95	
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	大别山毕昇康养（英山）有限责任公司	1,076,561.31		1,076,561.31	
其他应收款	云泉居置业英山有限公司			325,918.21	
其他应收款	广州宝湾物流有限公司	18.00		12,334.10	
其他应收款	明江（上海）国际物流有限公司	18.00		22,111.04	
其他应收款	中国南山开发（集团）股份有限公司	3,804,957.16		3,671,450.00	
其他应收款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司			624,669.00	
其他应收款	深圳市赤湾海科产业运营有限公司	122,266.94		162,924.32	
其他应收款	上海南山房地产开发有限公司	253,100.00		253,100.00	
其他应收款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	0.00		43,938.73	
其他应收款	成都南山汽车运动文化发展有限公司			1,361.58	
其他应收款	赤湾东方智慧物联科技（深圳）有限公司	4,777.65			
其他应收款	深圳市赤湾商业发展有限公司			2,480.00	

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
其他流动资产	苏州悦贵房地产开发有限公司	152,000,567.89		147,153,169.96	
其他流动资产	苏州相茂置业有限公司	188,937,838.64		246,311,357.23	
其他流动资产	上海招南实业发展有限公司			194,518,913.55	
其他非流动资产	南通世茂翔信房地产开发有限公司	98,928,302.33		98,928,302.33	

## (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	1,713,697.07	1,711,433.17
应付账款	江西赤湾东方物流有限公司		1,846,948.12
应付账款	蚌埠赤湾东方物流有限公司	289,650.00	1,239,624.40
应付账款	深圳赤晓工程建设有限公司	1,792,667.17	2,281,747.71
应付账款	成都南山汽车运动文化发展有限公司		232.40
租赁负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	170,908,887.13	172,115,578.07
应付股利	中国南山开发（集团）股份有限公司	12,704,349.55	12,704,349.55
其他应付款	深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,023,985,579.25	3,591,346,429.14
其他应付款	上海招南实业发展有限公司	171,500,000.00	
其他应付款	武汉山恒建设发展有限公司	2,030,000.00	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	9,995,000.00	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	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	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		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	广州宝湾物流有限公司		851,606.13
其他应付款	中国南山开发（集团）股份有限公司	50,694,123.86	10,270,876.72
其他应付款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	15,465,172.76	14,926,403.52
其他应付款	赤晓企业有限公司	700,824.23	700,824.23
其他应付款	深圳市前海宝湾供应链管理有限公司	407,453.67	60,662.00
其他应付款	南山开发（香港）有限公司		34,655.57
其他应付款	深圳市赤湾商业发展有限公司		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	5,000.00	5,000.00
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	1,960.00	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	深圳赤晓工程建设有限公司	0.17	
其他应付款	上海南山房地产开发有限公司	311,602.35	
其他应付款	南山开发(香港)有限公司	34,655.57	
其他应付款	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	60,662.56	
其他应付款	东方驿站物流科技（天津）有限公司	21,600.00	
短期借款	中开财务有限公司	230,000,000.00	330,352,850.02
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,506,000,000.00	4,639,585,120.83
其他流动负债	宝新控股有限公司	300,000,000.00	
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	500,000,000.00	114,655,062.03
一年内到期的非流动负债	中开财务有限公司	595,000,000.00	426,429,054.62

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
一年内到期的非流动负债	宝新控股有限公司		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		346,791.68
长期借款	中开财务有限公司	4,159,400,000.00	3,056,900,000.00
其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,044,939,655.59	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
其他非流动负债	南山开发(香港)有限公司	140,000,000.00	

## 7、关联方承诺

于 2023 年 6 月 30 日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

## 8、其他

存放关联方的货币资金

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
中开财务有限公司	1,827,529,875.53	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%）。

## 十三、股份支付

### 1、股份支付总体情况

适用 不适用

单位：元

公司本期授予的各项权益工具总额	0.00
公司本期行权的各项权益工具总额	0.00
公司本期失效的各项权益工具总额	7,555,000.00
公司期末发行在外的股票期权行权价格的范围和合同剩余期限	股份期权数量 8,720,000 股，行权价格 3.75 元，行权有效期 2024 年 4 月 18 日至 2025 年 4 月 17 日。
公司期末发行在外的其他权益工具行权价格的范围和合同剩余期限	无

### 2、以权益结算的股份支付情况

适用 不适用

单位：元

授予日权益工具公允价值的确定方法	授予的以权益结算的股票期权于授予日的公允价值，采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。
可行权权益工具数量的确定依据	根据 2019 年第一次临时股东大会的授权，本公司于 2019 年 4 月 18 日召开第五届董事会第二十二次会议审议通过了《关于向首次股票期权激励计划激励对象授予股票期权的议案》，确定股票期权的授予日为 2019 年 4 月 18 日，向 61 个激励对象授予 2,610 万份股票期权。股票期权激励计划的激励对象为本公司的董事、高级管理人员、公司部门

	领导、子公司高级管理人员及业务骨干。不包括公司监事、独立董事、单独或合计持有公司 5%以上股份的股东或实际控制人及其配偶、父母、子女。
本期估计与上期估计有重大差异的原因	无
以权益结算的股份支付计入资本公积的累计金额	14,072,056.47
本期以权益结算的股份支付确认的费用总额	-10,467,684.16

其他说明

授予的股票期权有效期为 6 年。本激励计划下授予的股票期权，自授权日起 36 个月内不得行权。行权限制期满后，在满足股票期权相关生效条件的前提下，股票期权将分 3 批生效：自授权日起，满三周年（36 个月）后，本激励计划授予股票期权总数的 30% 生效，行权期为 1 年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的 30%；自授权日起，满四周年（48 个月）后，本激励计划授予股票期权总数的 30% 生效，行权期为 1 年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的 30%；自授权日起，满五周年（60 个月）后，本激励计划授予股票期权总数的 40% 生效，行权期为 1 年。授予对象个人生效数量还需根据其上一年度个人绩效考核结果进行调节，但实际生效数量不得超过个人首次获授总量的 40%。行权价格为 3.91 元人民币/股，各行权期内未能行权的部分，在以后时间不得行权。本激励计划有效期期满后，未行权的股票期权全部作废，由公司收回并统一注销。

2020 年 8 月 27 日，公司召开第六届董事会第三次会议和第六届监事会第二次会议，审议通过了《关于调整公司首次股票期权激励计划行权价格、数量及注销部分股票期权的议案》。鉴于公司已完成 2019 年度权益分派工作，因此，根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，应对行权价格进行相应调整，行权价格由 3.91 元/股调整至 3.85 元/股。

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》。鉴于公司已完成 2020 年度权益分派工作，因此，根据公司首次股票期权激励计划的相关规定，应对行权价格进行相应调整，行权价格由 3.85 元/股调整至 3.75 元/股。

2022 年 4 月 28 日，公司召开第六届董事会第十五次会议和第六届监事会第九次会议，审议通过了《关于公司首次股票期权激励计划第一个行权期未达行权条件并注销部分股票期权的议案》，因第一个行权期未达行权条件拟注销 697.5 万份股票期权。

2023 年 4 月 27 日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，审议通过了《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 名激励对象离职注销股票期权 101.5 万份，因第二个行权期未达行权条件注销 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。

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%

2022 年授予的股份期权的公允价值为人民币 30,708,368.93 元（行权价格人民币 3.75 元/股）（2021 年：人民币 43,910,118.35 元，行权价格人民币 3.75 元/股）。

授予的以权益结算的股票期权于授予日的公允价值，采用二叉树模型，结合授予股票期权的条款和条件，作出估计。

下表列示了所用模型的输入变量：

行权期	第一期	第二期	第三期
分红率（%）	-	-	-
波动率（%）	56.4	54.07	51.31
无风险利率（%）	3.1759	3.2631	3.3332
离职率（%）	1.7	1.7	1.7

预计波动率是基于历史波动率能反映出未来趋势的假设，但并不一定是实际的结果。

按照本计划，发行在外的股份期权如下：

	2023 年 6 月 30 日	
	加权平均行权价格（人民币元/股）	股票期权数量（千份）
年初	3.75	15,855
作废	3.75	7,135
年末	3.75	8,720

## 十四、承诺及或有事项

### 1、重要承诺事项

资产负债表日存在的重要承诺

	2023 年 6 月 30 日	2022 年 12 月 31 日
已签订的正在或准备履行的建安合同	8,256,037,587.45	4,012,660,656.84
已签订的正在或准备履行的土地合同	362,139,308.95	127,639,308.95
构建长期资产承诺	115,000,000.00	28,530,000.00
合计	8,733,176,896.40	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

截至 2023 年 6 月 30 日，本集团并无需作披露的或有事项。

#### （2）公司没有需要披露的重要或有事项，也应予以说明

公司不存在需要披露的重要或有事项。

## 十五、资产负债表日后事项

### 1、其他资产负债表日后事项说明

于 2023 年 7 月 22 日，本公司之子公司宝湾物流赎回 2021 年度第二期中期票据（次级永续中票）（简称“21 宝湾物流 MTN002”），赎回金额为人民币 700,000,000.00 元，并支付利息 37,100,000 元。

## 十六、其他重要事项

### 1、分部信息

#### （1）报告分部的确定依据与会计政策

##### 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：

该组成部分能够在日常活动中产生收入、发生费用；

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；

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	5,797,260,434.03	885,167,237.36	400,263,394.77	757,202,873.03	102,484,554.47	-40,514,712.38	7,901,863,781.28
营业利润	446,961,427.61	94,742,819.23	11,975,896.99	3,246,697.60	-126,609,549.47	10,615,498.08	440,932,790.04
资产减值损失	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
信用减值损失	-91,860.46	-350,807.68	-3,497,513.20	-410,008.23	-1,312,541.23	0.00	-5,662,730.80
折旧费和摊销费	12,281,020.13	35,411,885.47	5,281,160.57	8,302,175.18	8,359,987.57	2,280,505.40	71,916,734.32
利润总额	479,370,875.44	94,671,247.78	13,056,967.16	2,238,845.06	-127,692,418.22	10,615,498.08	472,261,015.30
所得税费用	253,972,535.40	40,396,985.91	11,924,382.66	-8,032,447.42	6,917,380.35	0.00	305,178,836.90
资产总额	40,581,455,340.68	21,573,932,485.50	5,698,896,504.52	4,574,959,269.74	20,199,536,769.68	-25,046,991,025.04	67,581,789,345.08
负债总额	27,481,525,058.06	13,239,449,358.67	5,274,324,718.80	2,507,022,361.60	14,016,346,164.36	-13,102,834,371.25	49,415,833,290.24
其他披露：							
对联营和合营企业的投资收益	-29,711,756.26	7,146,044.23	-1,780,753.15	17,595,389.16	16,602,107.12	5,210,729.84	15,061,760.94
联营企业和合营企业的长期股权投资	2,831,166,637.64	312,678,824.06	200,697,255.20	417,343,629.96	410,791,925.05	-271,393,619.38	3,901,284,652.53

## 2、其他

## 比较数据

财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，已符合新的要求。相应地，若干以前年度数据已经调整，若干比较数据已经过重分类并重述，以符合本年度的列报和会计处理要求。

## 其他权益工具

本集团发行在外的永续债具体情况如下：

发行在外的金融工具	2023年6月30日	2022年12月31日
永续债	700,000,000.00	700,000,000.00

2021年7月，本公司之子公司宝湾物流发行2021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。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	2023年6月30日	2022年12月31日
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
本年发行		-
净利润及综合收益总额		37,100,000.00
本年已付利息		-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	700,000,000.00

## 十七、母公司财务报表主要项目注释

## 1、应收账款

## (1) 应收账款分类披露

单位：元

类别	期末余额					期初余额				
	账面余额		坏账准备		账面价值	账面余额		坏账准备		账面价值
	金额	比例	金额	计提比例		金额	比例	金额	计提比例	
按单项计提坏账准备的应收账款	5,586,154.39	11.55%			5,586,154.39	3,763,429.40	7.07%			3,763,429.40
其中：										
单项计提坏账准备	5,586,154.39	11.55%			5,586,154.39	3,763,429.40	7.07%			3,763,429.40
按组合计提坏账准备的应收账款	42,773,864.39	88.45%	38,401,121.98	89.78%	4,372,742.41	49,467,103.38	92.93%	38,919,455.00	78.68%	10,547,648.38
其中：										
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	42,773,864.39	88.45%	38,401,121.98	89.78%	4,372,742.41	49,467,103.38	92.93%	38,919,455.00	78.68%	10,547,648.38
合计	48,360,018.78	100.00%	38,401,121.98	79.41%	9,958,896.80	53,230,532.78	100.00%	38,919,455.00	73.00%	14,311,077.78

按组合计提坏账准备：按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备

单位：元

名称	期末余额		
	账面余额	坏账准备	计提比例
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	42,773,864.39	38,401,121.98	89.78%
合计	42,773,864.39	38,401,121.98	

确定该组合依据的说明：

本公司采用账龄分析法计提坏账准备。

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

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1年以内（含1年）	5,877,612.48
1至2年	1,689,782.23
2至3年	832,342.77
3年以上	39,960,281.30
3至4年	2,225,364.81

账龄	期末余额
4至5年	3,463,101.57
5年以上	34,271,814.92
合计	48,360,018.78

## (2) 本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备情况：

单位：元

类别	期初余额	本期变动金额				期末余额
		计提	收回或转回	核销	其他	
按信用风险特征组合评估预期信用损失计提坏账准备	38,919,455.00	1,385,215.63	1,903,548.65			38,401,121.98
合计	38,919,455.00	1,385,215.63	1,903,548.65	0.00	0.00	38,401,121.98

其中本期坏账准备收回或转回金额重要的：

单位：元

单位名称	收回或转回金额	收回方式
客户 1	424,590.31	银行回款
客户 2	78,092.05	银行回款
客户 3	300,000.00	银行回款
客户 4	106,561.58	银行回款
客户 5	468,677.07	银行回款
合计	1,377,921.01	

## (3) 按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

单位：元

单位名称	应收账款期末余额	占应收账款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	4,380,332.29	9.06%	4,315,168.37
第二名	3,209,174.89	6.64%	0.00
第三名	2,574,831.38	5.32%	2,535,763.84
第四名	1,290,591.55	2.67%	752,705.44
第五名	1,028,094.27	2.13%	1,022,843.35
合计	12,483,024.38	25.82%	

## 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	513,212,316.20	535,606,282.50
其他应收款	7,274,352,760.77	6,895,857,444.69
合计	7,787,565,076.97	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	500,000,000.00	500,000,000.00
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	0.00	22,393,966.30
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	13,212,316.20	13,212,316.20
合计	513,212,316.20	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	200,000,000.00	2 至 3 年		否，被投资单位为子公司。
合计	200,000,000.00			

(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	6,660,007,803.87	6,629,606,873.64
保证金及押金	11,694,357.72	11,953,662.44
往来款	602,601,863.46	254,273,161.23
备用金	50,383.78	5,000.00
其他	0.00	20,000.00
合计	7,274,354,408.83	6,895,858,697.31

2) 坏账准备计提情况

单位：元

坏账准备	第一阶段	第二阶段	第三阶段	合计
	未来 12 个月预期信用损失	整个存续期预期信用损失(未发生信用减值)	整个存续期预期信用损失(已发生信用减值)	
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	396.47			
本期转回	1.03			
本期核销	1,648.06			
2023 年 6 月 30 日余额	1,648.06			

损失准备本期变动金额重大的账面余额变动情况

适用 不适用

按账龄披露

单位：元

账龄	期末余额
1 年以内（含 1 年）	4,582,280,848.54
1 至 2 年	748,880,320.63
2 至 3 年	1,464,182,720.41
3 年以上	479,010,519.25
3 至 4 年	378,354,045.01
4 至 5 年	45,445,661.91
5 年以上	55,210,812.33
合计	7,274,354,408.83

## 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	1,252.62	396.47	1.03			1,648.06
合计	1,252.62	396.47	1.03			1,648.06

## 4) 按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来	1,163,000,000.00	1 年以内	15.99%	
第二名	关联方往来	924,856,736.46	2 到 4 年	12.71%	
第三名	关联方往来	913,424,417.62	3 年以内	12.56%	
第四名	关联方往来	495,000,000.00	1 年以内	6.80%	
第五名	关联方往来	426,500,000.00	1 年以内	5.86%	
合计		3,922,781,154.08		53.92%	

## 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	11,813,704,419.12	152,509,382.97	11,661,195,036.15	11,819,799,456.34	152,509,382.97	11,667,290,073.37
对联营、合营企业投资	410,791,925.05		410,791,925.05	394,189,817.93		394,189,817.93
合计	12,224,496,344.17	152,509,382.97	12,071,986,961.20	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）	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					1,503,646,284.93	
深圳市南山房地产开发有限公司	4,698,000,691.57				-2,896,630.50	4,695,104,061.07	
上海新南山房地产开发有限公司	322,420,853.00					322,420,853.00	152,509,382.97
宝湾产城发展（深圳）有限公司	202,389,085.16				-1,107,497.26	201,281,587.90	
宝湾物流控股有限公司	2,535,554,895.88				-1,325,712.81	2,534,229,183.07	
深圳宝湾国际物流有限公司	41,273,772.13					41,273,772.13	
雅致国际（香港）有限公司	1.00					1.00	
宝湾资本管理有限公司	65,669,774.68				-675,173.61	64,994,601.07	
深圳市海鹏锦投资发展有限公司	131,843,937.99					131,843,937.99	
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	30,000,000.00					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				-90,023.04	270,305,476.28	
深圳市海城锦实业发展有限公司	1,856,095,277.71					1,856,095,277.71	
深圳市南控智汇产业服务有限公司	10,000,000.00					10,000,000.00	
合计	11,667,290,073.37				-6,095,037.22	11,661,195,036.15	152,509,382.97

**(2) 对联营、合营企业投资**

单位：元

投资单位	期初余额（账面价值）	本期增减变动							期末余额（账面价值）	减值准备期末余额	
		追加投资	减少投资	权益法下确认的投资损益	其他综合收益调整	其他权益变动	宣告发放现金股利或利润	计提减值准备			其他
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务有限公司	394,189,817.93			16,602,107.12						410,791,925.05	
小计	394,189,817.93			16,602,107.12						410,791,925.05	
合计	394,189,817.93			16,602,107.12						410,791,925.05	

**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	18,458,184.68	9,725,557.43	18,861,577.95	10,739,983.16
其他业务	1,260,620.46		237,250.50	
合计	19,718,805.14	9,725,557.43	19,098,828.45	10,739,983.16

收入相关信息：

单位：元

合同分类	分部 1	分部 2	合计
商品类型	19,718,805.14		19,718,805.14
其中：			
与客户之间的合同产生的收入	1,260,620.46		1,260,620.46
租赁收入	18,458,184.68		18,458,184.68
合计	19,718,805.14		19,718,805.14

与履约义务相关的信息：

不适用。

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，其中，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入，元预计将于年度确认收入。

**5、投资收益**

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
成本法核算的长期股权投资收益	-631,324.45	
权益法核算的长期股权投资收益	16,602,107.12	18,091,068.56
合计	15,970,782.67	18,091,068.56

## 十八、补充资料

### 1、当期非经常性损益明细表

适用 不适用

单位：元

项目	金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	487,621.44	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	9,124.88	
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、按照一定标准定额或定量持续享受的政府补助除外）	32,021,984.65	
除同公司正常经营业务相关的有效套期保值业务外，持有交易性金融资产、交易性金融负债产生的公允价值变动损益，以及处置交易性金融资产、交易性金融负债和可供出售金融资产取得的投资收益	69,176.94	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	3,500,000.00	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	31,565,680.12	房地产业务收到逾期补偿款。
减：所得税影响额	15,337,121.91	
少数股东权益影响额	7,042,093.07	
合计	45,274,373.05	--

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

### 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	0.25%	0.0094	0.0094
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	-0.19%	-0.0073	-0.0073

### 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

(3) 境内外会计准则下会计数据差异原因说明，对已经境外审计机构审计的数据进行差异调节的，应注明该境外机构的名称

无。