



深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

2018 年年度报告

2019 年 04 月

第一节 重要提示、目录和释义

公司董事会、监事会及董事、监事、高级管理人员保证年度报告内容的真实、准确、完整，不存在虚假记载、误导性陈述或重大遗漏，并承担个别和连带的法律责任。

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

除下列董事外，其他董事亲自出席了审议本次年报的董事会会议

未亲自出席董事姓名	未亲自出席董事职务	未亲自出席会议原因	被委托人姓名
诸葛文静	董事	另有要务	王世云

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

公司计划不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

目录

第一节 重要提示、目录和释义.....	2
第二节 公司简介和主要财务指标.....	5
第三节 公司业务概要.....	9
第四节 经营情况讨论与分析.....	12
第五节 重要事项.....	30
第六节 股份变动及股东情况.....	48
第七节 优先股相关情况.....	56
第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况	57
第九节 公司治理.....	66
第十节 公司债券相关情况.....	71
第十一节 财务报告.....	74
第十二节 备查文件目录.....	210

释义

释义项	指	释义内容
本公司、公司、南山控股、新南山控股	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、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
深基地、深基地 B	指	深圳赤湾石油基地股份有限公司
宝湾物流	指	宝湾物流控股有限公司
绿建实业	指	深圳市绿建实业发展有限公司
海邻机械	指	深圳市海邻机械设备有限公司
中国证监会	指	中国证券监督管理委员会

第二节 公司简介和主要财务指标

一、公司信息

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

二、联系人和联系方式

	董事会秘书	证券事务代表
姓名	蒋俊雅	刘逊
联系地址	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 26 楼	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 26 楼
电话	0755-26853551	0755-26853551
传真	0755-26694227	0755-26694227
电子信箱	nsgk@xnsgk.cn	nsgk@xnsgk.cn

三、信息披露及备置地点

公司选定的信息披露媒体的名称	《证券时报》、《中国证券报》
登载年度报告的中国证监会指定网站的网址	巨潮资讯网 http://www.cninfo.com.cn
公司年度报告备置地点	深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路 8 号赤湾总部大厦 26 楼证券事务部

四、注册变更情况

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

五、其他有关资料

公司聘请的会计师事务所

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

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的保荐机构

适用 不适用

公司聘请的报告期内履行持续督导职责的财务顾问

适用 不适用

财务顾问名称	财务顾问办公地址	财务顾问主办人姓名	持续督导期间
中信证券股份有限公司	深圳市福田区中心三路 8 号卓越时代广场（二期）北座	李威、段亚平	2018 年 7 月 18 日-2019 年 12 月 31 日

六、主要会计数据和财务指标

公司是否需追溯调整或重述以前年度会计数据

是 否

追溯调整或重述原因

同一控制下企业合并

	2018 年	2017 年		本年比上年增减	2016 年	
		调整前	调整后		调整后	调整前
营业收入（元）	7,051,678,631.46	6,601,520,545.77	7,358,479,015.04	-4.17%	4,985,812,076.68	5,663,603,407.79
归属于上市公司股东的净利润（元）	504,566,324.13	641,856,969.77	585,953,386.06	-13.89%	526,997,146.42	528,915,213.23
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益	520,447,438.53	626,069,803.41	566,166,990.67	-8.08%	538,364,893.51	536,646,272.93

的净利润（元）						
经营活动产生的现金流量净额（元）	837,495,760.25	-491,860,519.24	-98,720,326.57	948.35%	977,484,439.09	1,348,959,170.98
基本每股收益（元/股）	0.19	0.34	0.22	-13.64%	0.28	0.20
稀释每股收益（元/股）	0.19	0.34	0.22	-13.64%	0.28	0.20
加权平均净资产收益率	6.44%	11.10%	7.80%	-1.36%	8.75%	6.80%
	2018 年末	2017 年末		本年末比上年末增减	2016 年末	
		调整前	调整后		调整后	调整前
总资产（元）	31,523,668,790.30	16,533,124,650.86	25,857,427,422.87	21.91%	14,716,068,515.88	22,265,110,042.00
归属于上市公司股东的净资产（元）	8,080,943,588.86	5,889,933,324.01	7,591,582,085.36	6.45%	5,636,859,407.36	7,393,695,587.27

七、境内外会计准则下会计数据差异

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

适用 不适用

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

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

适用 不适用

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

3、境内外会计准则下会计数据差异原因说明

适用 不适用

八、分季度主要财务指标

单位：元

	第一季度	第二季度	第三季度	第四季度
营业收入	1,000,960,799.90	1,178,327,251.42	2,094,196,845.32	2,778,193,734.82
归属于上市公司股东的净利润	-47,423,091.32	34,401,382.07	244,896,486.07	272,691,547.31
归属于上市公司股东的扣除非经常性损益的净利润	-51,405,106.27	27,806,852.36	227,566,089.27	316,479,603.17
经营活动产生的现金流量净额	-1,744,319,932.92	609,917,521.37	871,551,085.57	1,100,347,086.23

上述财务指标或其加总数是否与公司已披露季度报告、半年度报告相关财务指标存在重大差异

是 否

公司通过同一控制下企业合并换股吸收合并深基地，合并日为2018年9月30日，上述第一季度、第二季度数据已根据合并后的合并报表范围进行重述，与公司一季报及半年报披露数据的差异即为原深基地一、二季度相关财务数据。

九、非经常性损益项目及金额

适用 不适用

单位：元

项目	2018 年金额	2017 年金额	2016 年金额	说明
非流动资产处置损益（包括已计提资产减值准备的冲销部分）	-4,370,617.56	-2,472,743.28	-17,661,749.73	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	717,687.05	2,769,593.08	2,576,673.24	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,647,284.67	16,788,469.92	7,858,702.13	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,540,064.79	-	-	
委托他人投资或管理资产的损益	122,671.23	-	-	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	23,098,548.31	-61,387.08	-11,268,170.20	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,699,045.65	3,896,630.95	1,528,822.76	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,555,865.10	-1,593,649.31	-4,060,155.26	
减：所得税影响额	1,347,455.34	1,821,414.49	1,493,094.46	
少数股东权益影响额（税后）	48,432,478.10	-2,280,895.60	-14,787,911.82	
合计	-15,881,114.40	19,786,395.39	-7,731,059.70	--

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

适用 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	2,783,004.10	正常经营业务产生。

第三节 公司业务概要

一、报告期内公司从事的主要业务

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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

1、仓储物流

公司仓储物流业务提供现代化物流中心的开发、建设和运营管理，以及智能仓配、高端仓储、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智慧现代物流和供应链生态圈。

报告期内，公司控股子公司宝湾物流控股有限公司（以下简称“宝湾物流”）沿着“打造国内领先的物流园区开发商和运营商”思路稳步推进，物流网络与规模效应已初步形成。以沿江、沿海进行“T型”网络布局，并结合国家“一带一路”发展战略，推进全国战略布局，全面覆盖全国核心城市的核心物流节点，包括北上广深等一线城市和天津、南京、长沙、武汉、成都等强二线城市。截至 2018 年底，宝湾物流在全国范围内拥有及管理 58 个智慧物流园区、运营仓储面积近 300 万平米，规划在建面积超过 200 万平米，物流网络与规模效应日益明显。

公司推动创新业务发展，物流产业延伸态势良好。云仓项目业务模式基本成熟，与菜鸟物流等平台企业展开合作，全年实现营业收入超 2,000 万元；云配业务逐步实现配送模式的转型，从项目发展模式转变为聚集城市共同配送，构建智慧运力池，打造绿色智能配送服务平台，全年实现营业收入近 3,000 万元；并启动小微仓、冷链等项目，进一步丰富物流产业生态圈。

2、房地产开发

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

在房地产开发业务方面，公司坚持面向合理自住需求，目前已开发多个高品质人文居住社区，住宅产品类型丰富，包括中高层住宅、低密度的多层住宅与别墅等；坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略，积极开拓，稳健发展。目前主要开发区域位于苏州、长沙、深圳、广州、上海、武汉、惠州、南通等长三角和珠三角重点城市群。

在房地产销售业务方面，公司品牌知名度和竞争力不断提升。根据苏房网统计，公司荣获 2018 年苏州房地产实力排行榜实力房企等奖项，在 2017、2018 年度苏州房企销售排行榜中，总销面积、总销套数连续两年进入 TOP10。

在转型业务方面，武汉光谷自贸港顺利开园并运营；商业管理公司正式成立并实质性运作；苏州南山维拉邻里中心、维乐城等自持物业实现集中管理和统一运营；南通国际社区项目试水长租公寓。

3、产城综合开发

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

作为公司战略性培育业务，现有项目均获得实质性进展。报告期内，已在合肥、武汉、无锡、成都、重庆和德阳等区域中心城市布局现代化与智能化物流商贸综合体、文化旅游产业新城、研发办公和特色小镇等业态。其中，作为公司首个工业园项目，新都产业园落成市场反馈情况较好。

4、其他

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

二、主要资产重大变化情况

1、主要资产重大变化情况

主要资产	重大变化说明
固定资产	固定资产 24.75 亿元，占比 7.85%。较年初增加 7.01 亿元，主要系在建工程转入所致。
无形资产	无形资产 38.21 亿元，占比 12.12%。较年初增加 8.17 亿元，主要系部分筹建期子公司取得土地证所致。
货币资金	货币资金 51.61 亿元，占比 16.37%。较年初增加 15.90 亿元，主要系地产公司收回拍地保证金及预收房款增加所致。
存货	存货 110.48 亿元，占比总资产 35.05%。较年初增加 32.99 亿元，主要系地产业务本年购地、房地产开发成本增加 58.61 亿元，同时结转房地产成本 23.68 亿元。
投资性房地产	投资性房地产 28.71 亿元，占比 9.11%。较年初增加 8.03 亿元，主要系在建工程转入所致。

2、主要境外资产情况

适用 不适用

三、核心竞争力分析

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

经过多年的积累，宝湾物流已发展成为国内知名的物流园区开发商和运营商，房地产开发业务区域综合竞争能力突出，产城综合开发已在“物流驱动商贸”模式方面积累了一定的开发和运营经验。

1、仓储物流

（1）网络化的布局

作为国内知名的物流园区开发商和运营商，宝湾物流网络布局已形成，园区规模在国内位居前列，未来 3-5 年运营规模依公司战略仍将继续实现快速增长，在全国经济热点区域的网络优势将持续增强。

（2）具备丰富的经验

宝湾物流在物流园区选址、开发建设、运营管理等均积累了丰富的经验，项目开发、价格标准、客户资源、服务水平、盈利能力等方面在各地仓储物流市场上均处于领先水平。

（3）全产业链的优质综合物流服务

围绕企业采购、运输销售等环节，宝湾物流依托专业的全国服务网络整合优势资源为企业提供通关商检、货款结算、供应链金融、物流配送、保税仓储、贸易险等专业的、量身定制综合服务解决方案，帮助客户降低商品流通成本，盘活资金与库存，提升企业核心竞争力。

（4）智慧化园区管理

宝湾物流采用“五星级酒店”的管理标准，将物联网技术应用于物流园管理。通过自行研发“一览系统”，将园区内的供配电、消防系统、给排水系统、安防&周界防护系统、停车管理、电子巡更等设施通过传感器、通讯接口进行连接，形成覆盖整个园区的物联网。物联网系统采集园区日常运行数据，通过人工智能分析并自动预警和派单处理，实现园区管理智能化，用数据保障园区安全、提升服务质量、控制运营成本。

（5）稳固的行业地位

2018 年宝湾物流连续获得“改革开放四十年中国物流行业代表性企业”、“2018 年中国物流杰出企业”和“广东省诚信物流企业”等荣誉，品牌影响力持续扩大。

2、房地产开发

（1）独特的区域战略

公司始终坚持“区域深耕、布局重点城市”的城市布局战略。在继续深耕现有城市所在苏南区域、华中区域的同时，结合国内经济战略走向，抓住城市群发展的契机，逐渐进入长三角、华中和成渝地区中具备发展潜力的城市。

（2）具备可持续发展能力

公司秉承从住宅地产向商业地产、产业地产逐步转型的发展战略，苏州角直的邻里中心商业南山维乐城、武汉光谷自贸港、合肥汤池三食六巷美食公园均已投入运营。转型业务的积极探索，将为公司在商业、产业、文旅地产等运营管理方面积累丰富的经验，进一步夯实公司多元业务发展基础，巩固公司的可持续发展能力。

（3）优质的资产和良好的财务状况

优质的资产和良好的财务状况使公司有足够的能力应对各种经营风险，能够根据外部市场环境的变化作相应调整。公司在售项目及土地储备所在的一线及强二线城市整体经济发展基础好、人口需求充足，未来具备一定的抗风险能力；公司控制财务成本的能力逐渐提升，凭借优质的信用基础从银行获取较同行业同规模企业更低利率的贷款，控制高利率融资，保持合理的贷款体量，进一步加强公司的抗风险能力。

（4）良好的品牌影响力

公司始终秉承“诚信服务、尽善尽美”的服务理念，为客户创造最大价值，“让每一位客户满意”是公司始终不变的宗旨。公司在区域市场具有较强竞争力，销售面积、销售金额、权益金额名列前茅；住宅产品凭借优质的品质曾获诸多奖项，已具有一定的品牌知名度和美誉度；物业管理团队贯彻“品质地产”的理念，物业管理服务水平获得持续提升。

3、产城综合开发

（1）具备良好的发展基础

产城业务依托公司股东的国有背景，在资金、资源和产业等方面获得大力支持，逐步形成了具有差异化和比较优势的产城综合开发运营模式，初步形成了商贸综合体、工业园区、物流小镇、研发办公和汽车产业园等多种物业类型的发展布局，并积累了一定的开发和运营经验。

（2）与成熟主业构筑了协同发展机制

公司构筑了业务协同的产业基础和发展模式。基于在住宅开发和仓储物流等方面积累的优势，加强仓储物流、工业园区、研发办公、住宅开发及产城综合开发等领域的资源协同和业务合作，以产城综合开发为模板，实现多产业、多业态的融合。

（3）优秀的产业资源储备

公司自确定将产城综合开发业务作为主营业务以来，即在产业资源储备方面下足功夫。目前，公司除加大力度梳理、黏合股东 30 多年来的产业资源积累及公司内其他业务的高端产业客户外，已与产业链龙头企业、高校院所、行业协会、政府机构等开展深度合作，并有良好成效。

第四节 经营情况讨论与分析

一、概述

2018 年，我国国民经济运行总体平稳、稳中有进态势持续显现，GDP 同比增长 6.6%，供给侧改革深入推进，经济结构继续优化升级，经济增长的质量和效益稳步提升。在此背景下，仓储物流业务园区规模在国内位居前列，物流网络布局已形成，在全国经济热点区域的网络优势将持续增强，未来运营规模仍将实现快速增长；房地产开发业务坚持“区域深耕、布局重点城市”的战略，结合国内经济战略走向，抓住城市群发展的契机，创新运用多种方式进行项目拓展，巩固公司可持续发展能力，取得了较好的成绩。具体如下：

1、仓储物流业务

（1）经营指标完成情况

2018 年，宝湾物流业务实现营业收入 75,412 万元，同比上升 24.75%；归母净利润 7,149 万元，同比上升 22.45%。业务增长主要得益于报告期内，已运营的成熟园区租金价格上升、使用率提高，以及新投入运营园区短时间即实现较高使用率。主要园区如下：

园区	收入（万元）	净利润（万元）	仓库使用率（%）	收入同比增减	净利润同比增减
上海宝湾	10,576	5,172	100	7%	2%
明江宝湾	6,090	2,547	100	6%	15%
昆山宝湾	6,855	2,536	100	6%	-4%
广州宝湾	6,016	1,603	100	7%	32%
廊坊宝湾	3,543	1,339	100	13%	44%
龙泉宝湾	6,993	1,059	100	2%	-8%
南京宝湾	3,767	991	98	1%	-8%
北京宝湾	2,336	972	100	58%	30%
新都宝湾	2,627	889	100	5%	5%
胶州宝湾	2,862	752	88	724%	3860%
津南宝湾	1,941	748	98	11%	27%
无锡宝湾	2,788	727	100	108%	450%
嘉兴宝湾	1,781	517	100	238%	2054%
武汉宝湾	3,791	505	99	2%	14%
天津宝湾	5,064	472	93	25%	174%
南通宝湾	1,738	371	98	-2%	-34%
镇江宝湾	2,761	-1,346	58	210%	-103%

注：1、仓库使用率为年度加权平均使用率；2、胶州宝湾和无锡宝湾，在工程交付后由于招商情况较好，净利润同比实现扭亏为盈；3、镇江宝湾因拓展新业务前期投入较高，若剔除此因素影响，2018 年镇江宝湾净利润同比增长；4、嘉兴宝湾二期项目的投入运营，实现收入、净利润大幅提升。

（2）2018年宝湾物流项目开发情况

根据公司 5 年战略规划要求，投资方面积极进入新兴城市，并实现了石家庄、杭州、淮安、湖州等多个城市的项目签约，同时，也实现了杭州、淮安、漳州、德阳等多个新城市的土地获取，土地获取多元化成为常态。

（3）2018年宝湾物流面临的市场竞争格局

成熟园区的竞争态势：宝湾物流成熟园区总体运营良好，除胶州项目、镇江项目受周边市场影响使用率仍有待进一步提升外，其他园区基本实现 90% 以上使用率水平；

新增园区的竞争态势：2018 年新增园区在交付前已基本锁定客户，总体上，在电商需求持续旺盛拉动下，公司持续优化物流园区运营水平，2018 年园区招商情况比较良好。

（4）参股企业经营情况

四川文轩宝湾供应链有限公司（公司持有 40% 股权）：于 2017 年 7 月成立并运营，2018 年公司投资收益亏损 33 万元。

（5）各宝湾物流园项目工程进展情况

在建项目	预计完工时间
重庆项目1	2019年
重庆项目2	2019年
天津项目	2019年
长沙项目	2019年
西安项目	2019年
佛山项目	2019年
成都项目	2019年

2、房地产开发业务

报告期内房地产开发业务的主要经营及管理工作如下：

（1）深化运营体系，推进运营落地。继续完善运营体系，通过建立及运行传统住宅项目运营会议体系，保障项目顺利、快速开发；加强组织协同运作，实现专业之间的交圈与协同；继续强化项目运营全周期、精细化综合管控，合理制定项目运营目标，形成运营月报机制，对项目开发计划完成情况进行跟踪预警，严控关键开发节点，逐步推进运营落地。

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

（3）严守城市深耕和重点城市布局战略。随着土地市场价格不断攀升，公司严控风险，谨慎拿地，继续坚持现有城市深耕和重点城市布局战略。一方面，公司继续深耕现有城市，积极跟进已有项目城市土地市场，年内多次参与目标城市土地竞拍，并于 1 月份通过招拍挂方式竞得苏地 2017-WG-57 号地块，占地面积 5.51 万平方米，规划总建筑面积 15.26 万平方米，土地属性为住宅、幼儿园用地；于 12 月份通过招拍挂方式竞得武汉 P(2018)179 地块，占地 10.23 万平方米，规划总建筑面积 40.82 万平方米，土地属性为住宅、商服、公园绿地，项目建成后拟引进 500 强企业总部；另一方面，公司继续抓住“长江经济带”和“成渝经济区”等国家重大发展规划的历史性机遇，持续关注西南和中部重点省会城市土地竞拍。

（4）积极推进公司战略转型，培育竞争新优势。公司在做强做大传统住宅的同时，积极进行多元化战略布局，寻找新的利润增长点。以南山维拉邻里中心为代表的商业地产项目、以武汉南山光谷自贸港为代表的产业地产项目、以合肥三食六巷美食公园为代表的文旅项目均投入运营，另外文旅项目合肥南山健康小镇现已完成方案设计，进入推动建设阶段。三类转型项目的尝试，为公司拓展业务领域、提供新型业务支撑、抵御政策风险、增加未来持续的经营性收入奠定了良好的基础。

（5）关注政策变化，积极尝试多渠道融资。房地产行业调控力度不断加大，房地产企业融资难度增加，融资成本上升。为此，公司持续关注有关政策变化，积极尝试与合作金融机构开展多种形式融资业务，拓宽融资渠道，为公司的未来发展提供坚实的资金保障。报告期内，公司购房尾款资产支持票据 ABN 成功发行，总规模 5.13775 亿元，优先级 3.85 亿元，发行利率 5.5%。

报告期内，随着调控政策效果逐渐显现，房地产市场整体降温，房地产企业销售去化压力加剧。在此背景下，公司全体员工凝心聚力，攻坚克难，超额完成全年房地产销售业绩目标。受公司开发节奏调整、销售目标下调影响，2018 年度房地产业务增长速度相比去年有所下降，全年房地产销售面积 31 万平方米，同比下降 12%，销售金额 51 亿元，同比下降 2%，新开工面积 41 万平方米，同比上涨 79%，2018 年主要经营指标完成情况如下：

(1) 主要项目开发情况

单位：万平方米

竣工项目									
序号	城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例 (%)	占地面积	计容建筑面积	已完工计容建筑面积	完工面积比 (%)
1	上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	12.74	15.90	15.90	100%
2	苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	9.49	20.87	20.87	100%
3	苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	7.51	15.01	15.01	100%
4	长沙	岳麓区	南山·雍江汇	商住	100%	6.16	21.56	21.56	100%
5	深圳	南山区	山语海	住宅	50.98%	3.52	6.59	6.59	100%
6	长沙	岳麓区	南山·十里天池 (一期)	住宅	100%	6.08	9.76	9.76	100%
在建项目									
7	苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	17.36	48.75	16.86	35%
8	苏州	高新区	南山楠	住宅	100%	9.51	19.01	0.00	0%
9	南通	港闸区	南山国际社区 (一、二期)	商住；办公	100%	9.08	27.03	24.01	89%
10	合肥	汤池镇	南山·三食六巷	商业	100%	6.32	3.85	1.87	49%
11	合肥	新站区	南山·柠檬郡	住宅	100%	3.83	7.66	-	0%
12	武汉	黄陂区	十里星空	住宅	100%	2.54	5.34	-	0%
13	长沙	岳麓区	南山·十里天池 (二三期)	住宅；小学	100%	11.76	26.81	-	0%
14	长沙	岳麓区	南山·梅溪一方	商住	100%	4.75	24.25	-	0%
拟开发项目									
15	苏州	高新区	苏地 2017-WG-57 号 地块	住宅	100%	5.51	10.99	-	0%
16	武汉	武昌区	P (2018) 179 号地块	住宅；商服； 公园绿地	51%	10.23	40.82	-	0%

注：1、上述项目可能因引入合作方共同开发等原因导致公司在项目中的权益比例发生变化；可能因为规划调整等原因导致项目的计划投资以及计容积率面积等指标发生变化；2、上表中包含了公司控股的主要尚未结转完毕的项目，未包含零星的尾盘项目；3、长沙南山·十里天池(二三期)、长沙南山·梅溪一方、苏地 2017-WG-57 号地块、武汉 P (2018) 179 号地块计容建筑面积为拟规划计容建筑面积。

(2) 主要项目销售和结算情况

单位：万平方米

城市	区域	在售项目名称	在售业态	权益比例 (%)	期初可供 出售面积	期内新增 可售面积	销售面 积	结算面 积
----	----	--------	------	----------	-----------	-----------	-------	-------

上海	青浦区	南山·雨果	住宅	80%	0.07	-	0.07	0.06
苏州	高新区	南山·柠檬城	住宅	100%	0.05	-	0.05	0.05
苏州	高新区	南山·柠府	住宅	100%	1.71	0.01	1.65	7.42
苏州	吴中区	南山·维拉	住宅	100%	3.91	11.32	13.73	3.00
苏州	高新区	南山楠	住宅	100%	-	10.43	3.93	0.00
南通	港闸区	南山国际社区 (一、二期)	住宅、街铺、 办公	100%	1.61	-	0.45	10.47
合肥	新站区	南山·柠檬郡	住宅	100%	-	7.78	2.13	0.00
武汉	黄陂区	十里星空	住宅	100%	-	5.28	2.50	0.00
长沙	岳麓区	南山·十里天池 (一期)	住宅	100%	0.36	-	0.36	9.39
长沙	岳麓区	南山·十里天池 (二期)	住宅	100%	-	5.88	4.89	0.00
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	住宅、街铺	100%	0.16	-	0.16	0.15
深圳	南山区	山语海	住宅	50.98%	0.52	0.56	1.08	1.77

(3) 主要项目出租情况

单位：万平方米

城市	区域	项目名称	出租类型	权益比例 (%)	总可出租面 积	期末已出租面积	出租率 (%)
深圳	南山区	赤湾物业	综合楼、 幼儿园	100%	0.42	0.34	81%
合肥	汤池镇	南山·三食六巷	商业	100%	0.68	0.43	63%
武汉	东湖开发区	南山光谷自贸港	办公	69.23%	4.35	2.06	47%

(4) 主要项目投资情况

单位：万元

城市	区域	项目名称	权益比例 (%)	预计总投资金额	实际投资金额
上海	青浦区	南山·雨果	80.00%	280,000	333,690
苏州	高新区	南山·柠檬城	100.00%	176,882	172,397
苏州	高新区	南山·柠府	100.00%	156,870	155,025
苏州	吴中区	南山·维拉	100.00%	433,102	324,237
苏州	浒关	南山楠	100.00%	436,214	342,615
苏州	高新区	苏地 2017-WG-57 号地块	100.00%	366,000	257,472
南通	港闸区	南山国际社区一期	100.00%	91,233	91,233
南通	港闸区	南山国际社区二期	100.00%	110,040	72,525
合肥	庐江	南山·三食六巷	100.00%	32,000	16,813
合肥	庐江	D 地块租赁用地	100.00%	12,000	3,837
合肥	新站区	南山·柠檬郡	100.00%	101,835	75,622
武汉	东湖高新区	武汉光谷自贸港	69.23%	32,500	27,400
武汉	黄陂区	十里星空	100.00%	67,799	52,805
长沙	岳麓区	南山·雍江汇	100.00%	171,094	170,022

长沙	岳麓区	南山·十里天池一期	100.00%	56,720	87,872
长沙	岳麓区	南山·十里天池二期	100.00%	31,763	
长沙	岳麓区	南山·梅溪一方	100.00%	310,000	163,960
深圳	南山区	山语海	50.98%	253,881	187,502
合计				3,119,933	2,535,027

注：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。

(5) 土地储备情况

单位：万平方米

项目名称	待开发土地面积	计容建筑面积	区域分布
报告期新增	15.74	51.81	苏州、武汉
报告期末累计持有	58.98	121.57	苏州、南通、合肥、长沙、武汉

注：上表中未包含土地一级开发用地面积，土地一级开发用地情况见下表：

单位：万平方米

城市	区域	项目名称	权益比例(%)	规划平整土地面积	累计已平整土地面积	已平整比例(%)
成都	武侯区	红牌楼新马路1号地块	100%	11.47	11.47	100%

(6) 地产业务融资情况

单位：万元

序号	融资途径	融资余额	融资成本区间	期限结构
1	金融机构贷款	200,200	同期贷款基准利率至同期贷款基准利率上浮 15%	2-3 年
2	其他借款	204,568	0.35%至同期贷款基准利率上浮 20%	1-3 年
3	应付债券	38,500	5.50%	3 年

注：1、“其他借款”主要指关联方借款；

2、应付债券指报告期内发行的资产支持票据（ABN）。

二、主营业务分析

1、概述

参见“经营情况讨论与分析”中的“一、概述”相关内容。

2、收入与成本

(1) 营业收入构成

单位：元

	2018 年		2017 年		同比增减
	金额	占营业收入比重	金额	占营业收入比重	

营业收入合计	7,051,678,631.46	100%	7,358,479,015.04	100%	-4.17%
分行业					
房地产业务	4,786,321,338.16	67.87%	5,406,626,074.05	73.47%	-11.47%
仓储物流业务	753,379,723.83	10.68%	617,914,227.90	8.40%	21.92%
制造业业务	1,243,858,300.77	17.64%	1,090,082,001.56	14.81%	14.11%
产城综合开发业务	4,301,159.51	0.06%	357,192.88	0.00%	1,104.16%
其他业务	263,818,109.19	3.75%	243,499,518.65	3.32%	8.34%
分产品					
房地产业务	4,786,321,338.16	67.87%	5,406,626,074.05	73.47%	-11.47%
仓储物流业务	753,379,723.83	10.68%	617,914,227.90	8.40%	21.92%
制造业业务	1,243,858,300.77	17.64%	1,090,082,001.56	14.81%	14.11%
产城综合开发业务	4,301,159.51	0.06%	357,192.88	0.00%	1,104.16%
其他业务	263,818,109.19	3.75%	243,499,518.65	3.32%	8.34%
分地区					
华北地区	259,820,720.85	3.68%	185,314,626.09	2.52%	40.21%
华中地区	841,725,252.51	11.94%	262,072,072.36	3.56%	221.18%
华南地区	2,045,701,609.92	29.01%	2,966,434,579.28	40.31%	-31.04%
华东地区	3,171,394,167.62	44.97%	3,528,952,341.02	47.96%	-10.13%
西南地区	432,381,580.10	6.13%	187,828,565.89	2.55%	130.20%
西北地区	75,249,025.22	1.07%	100,810,238.82	1.37%	-25.36%
境外地区	225,406,275.24	3.20%	127,066,591.58	1.73%	77.39%

(2) 占公司营业收入或营业利润 10%以上的行业、产品或地区情况

√ 适用 □ 不适用

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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	4,786,321,338.16	2,402,745,603.05	49.80%	-11.47%	-9.26%	-1.23%
仓储物流业务	753,379,723.83	310,751,741.26	58.75%	21.92%	21.26%	0.22%
制造业业务	1,243,858,300.77	1,162,233,415.98	6.56%	14.11%	22.72%	-6.56%
产城综合开发	4,301,159.51	4,597,665.55	-6.89%	1,104.16%	1,115.54%	-1.00%

业务						
其他业务	263,818,109.19	147,221,255.45	44.20%	8.34%	-16.63%	16.72%
分产品						
房地产业务	4,786,321,338.16	2,402,745,603.05	49.80%	-11.47%	-9.26%	-1.23%
仓储物流业务	753,379,723.83	310,751,741.26	58.75%	21.92%	21.26%	0.22%
制造业业务	1,243,858,300.77	1,162,233,415.98	6.56%	14.11%	22.72%	-6.56%
产城综合开发业务	4,301,159.51	4,597,665.55	-6.89%	1,104.16%	1,115.54%	-1.00%
其他业务	263,818,109.19	147,221,255.45	44.20%	8.34%	-16.63%	16.72%
分地区						
华北地区	259,820,720.85	154,808,218.40	40.42%	40.41%	-8.93%	32.15%
华中地区	841,725,252.51	656,281,934.21	22.03%	221.18%	150.42%	22.03%
华南地区	2,045,701,609.92	1,082,626,378.28	47.08%	-31.04%	-17.04%	-8.93%
华东地区	3,171,394,167.62	1,804,234,500.20	43.11%	-10.13%	-8.78%	-0.84%
西南地区	432,381,580.10	127,212,468.99	70.58%	130.2%	-5.01%	41.88%
西北地区	75,249,025.22	106,141,792.84	-41.05%	-25.36%	14.63%	-49.20%
境外地区	225,406,275.24	96,244,388.36	57.30%	77.39%	11.10%	25.48%

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

适用 不适用

(3) 公司实物销售收入是否大于劳务收入

是 否

行业分类	项目	单位	2018 年	2017 年	同比增减
房地产业务-商品房销售	销售量	万平方	31.08	35.32	-12.00%
	生产量	万平方	41.12	22.95	79.17%
	库存量	万平方	18.61	8.57	117.15%
集成房屋业务-销售业务	销售量	万平方	116.79	148.58	-21.40%
	生产量	万平方	119.29	99.44	19.96%
	库存量	万平方	11.68	9.18	27.23%
船舶舱室配套业务-复合板	销售量	万平方	115.82	104.01	11.35%
	生产量	万平方	114.01	108.9	4.69%
	库存量	万平方	45.21	47.02	-3.85%
船舶舱室配套业务-防火门	销售量	扇	29,634	35,025	-15.39%
	生产量	扇	29,740	54,046	-44.97%
	库存量	扇	8,260	8,154	1.30%

船舶舱室配套业务-卫生单元	销售量	套	12,843	12,539	2.42%
	生产量	套	12,869	14,654	-12.18%
	库存量	套	9,405	9,379	0.28%

相关数据同比发生变动 30% 以上的原因说明

适用 不适用

房地产业务新增购地支出导致生产量、库存量大幅增加。

(4) 公司已签订的重大销售合同截至本报告期的履行情况

适用 不适用

(5) 营业成本构成

行业分类

单位：元

行业分类	项目	2018 年		2017 年		同比增减
		金额	占营业成本比重	金额	占营业成本比重	
房地产业务	营业成本	2,402,745,603.05	59.66%	2,647,861,992.91	65.73%	-6.07%
仓储物流业务	营业成本	310,751,741.26	7.72%	256,265,578.46	6.36%	1.36%
制造业业务	营业成本	1,162,233,415.98	28.86%	947,051,260.65	23.51%	5.35%
产城综合开发业务	营业成本	4,597,665.55	0.11%	378,239.06	0.01%	0.10%
其他业务	营业成本	147,221,255.45	3.65%	175,596,956.70	4.39%	-0.74%

(6) 报告期内合并范围是否发生变动

是 否

1) 同一控制下企业合并

2018年，本公司换股吸收合并深基地，新南山控股向深基地的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的深基地B股股票。换股方案为：深基地股份与新南山控股股份的换股比例为1：3.6004，即每一股深基地B股股票可以换得3.6004股新南山控股股票。新南山控股因本次合并新增发行A股830,252,240股，换股吸收合并完成后，深基地终止上市并注销法人资格，新南山控股承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及一切权利与义务，本公司之实际控股东南山集团的持股比例由75.78%下降至68.43%。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。新南山控股与深基地于2018年9月30日签署《换股吸收合并交割确认书》并完成交割，故2018年9月30日为本次交易的合并日。

深基地自年初至合并日及上一会计期间的经营成果和现金流量列示如下：

	2018年1月1日至9月30日期间	2017年度
营业收入	691,921,467.05	763,073,957.12
净利润/(亏损)	23,098,548.31	-42,811,942.39

现金流量净额	-169,204,996.15	457,604,338.72
--------	-----------------	----------------

深基地在合并日及上一会计期间资产负债表日资产及负债的账面价值如下：

	2018年9月30日	2017年12月31日
货币资金	813,008,440.15	982,213,436.30
应收票据及应收账款	57,144,719.40	76,855,777.82
预付款项	14,149,875.97	9,328,432.12
其他应收款	127,274,228.86	56,230,887.69
存货	759,170.74	1,988,174.38
其他流动资产	147,605,067.98	170,039,604.36
长期股权投资	522,201,970.91	631,199,021.03
投资性房地产	2,114,195,323.76	1,991,324,983.23
固定资产	1,168,895,002.25	1,128,643,886.35
在建工程	1,379,077,861.34	871,554,005.86
无形资产	3,504,015,192.20	2,915,073,038.50
开发支出	-	1,434,927.55
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
递延所得税资产	58,254,271.51	44,045,449.30
其他非流动资产	282,705,090.16	444,732,284.74
短期借款	1,014,000,000.00	1,264,000,000.00
应付票据及应付账款	613,559,328.98	152,113,327.89
预收账款	7,805,531.38	9,466,019.52
应付职工薪酬	38,397,382.62	33,058,138.19
应交税费	46,236,875.45	34,340,044.22
其他应付款	922,955,308.72	927,090,739.03
一年内到期的非流动负债	189,949,351.16	283,508,369.08
长期借款	1,216,827,709.67	1,170,477,709.67
应付债券	559,989,000.00	559,989,000.00
递延收益	58,476,003.73	60,627,007.71
递延所得税负债	21,020,689.12	21,788,430.59
其他非流动负债	1,937,473,942.27	1,243,668,856.02
净资产合计	3,573,728,210.68	3,575,669,385.86
少数股东权益	1,899,764,485.64	1,874,020,624.51
归属于母公司股东权益	1,673,963,725.04	1,701,648,761.35

2) 其他原因的合并范围变动

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本公司注销雅致集成房屋(沈阳)有限公司和沈阳宝湾国际物流有限公司。截至2018年12月31日，上述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
长沙麓泽房地产有限公司	新设
苏州维科商业管理有限公司	新设

宝湾产城发展（深圳）有限公司	新设
苏州南山新阳房地产开发有限公司	新设
宝湾产城发展（安徽）有限公司	新设
宝湾产城发展（无锡）有限公司	新设
宝湾产融控股（深圳）有限公司	新设
常熟雅致环保科技有限公司	新设
淮安宝湾国际物流有限公司	新设
宝湾资本管理有限公司	新设
杭州宝湾智能科技有限公司	新设
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	新设
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	新设
宝湾物流控股（深圳）有限公司	新设
德阳南控科技产业发展有限公司	新设
长沙宝湾智能物流有限公司	新设

（7）公司报告期内业务、产品或服务发生重大变化或调整有关情况

适用 不适用

2018年，公司发行A股股份换股吸收合并深基地重大资产重组事项实施完毕，仓储物流业务新增成为公司主营业务之一，进一步增强了公司的核心竞争力及盈利能力。此外，公司新增培育性主业产城综合开发业务。

（8）主要销售客户和主要供应商情况

公司主要销售客户情况

前五名客户合计销售金额（元）	220,303,001.04
前五名客户合计销售金额占年度销售总额比例	2.92%
前五名客户销售额中关联方销售额占年度销售总额比例	0.00%

公司前 5 大客户资料

序号	客户名称	销售额（元）	占年度销售总额比例
1	第一名	48,708,910.10	0.65%
2	第二名	47,415,808.00	0.63%
3	第三名	42,604,512.76	0.57%
4	第四名	42,284,043.00	0.56%
5	第五名	39,289,727.18	0.52%
合计	--	220,303,001.04	2.92%

主要客户其他情况说明

适用 不适用

公司主要供应商情况

前五名供应商合计采购金额（元）	901,153,279.13
前五名供应商合计采购金额占年度采购总额比例	21.23%
前五名供应商采购额中关联方采购额占年度采购总额比例	0.00%

公司前 5 名供应商资料

序号	供应商名称	采购额（元）	占年度采购总额比例
1	第一名	306,906,248.00	7.23%
2	第二名	271,901,472.00	6.40%
3	第三名	139,783,845.56	3.29%
4	第四名	113,102,423.33	2.66%
5	第五名	69,459,290.24	1.64%
合计	--	901,153,279.13	21.23%

主要供应商其他情况说明

适用 不适用

3、费用

单位：元

	2018 年	2017 年	同比增减	重大变动说明
销售费用	221,181,505.60	216,597,338.79	2.12%	
管理费用	564,246,477.21	442,245,154.95	27.59%	
财务费用	281,369,312.95	270,150,256.99	4.15%	
研发费用	21,573,317.98	22,517,551.61	-4.19%	

4、研发投入

适用 不适用

（1）公司信息化研发的主要方向为“三大平台”建设：支撑内部业务运营和管理决策的“综合管理信息平台”；用以支撑物流业务的线下执行、及线上“共享物流”的云仓云配等业务的“综合物流服务平台”；以及基于物流行业的“大数据应用平台”。

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

公司研发投入情况

	2018 年	2017 年	变动比例
研发人员数量（人）	165	145	13.79%
研发人员数量占比	4.07%	3.66%	0.41%
研发投入金额（元）	22,611,890.73	32,373,916.73	-30.15%
研发投入占营业收入比例	0.32%	0.44%	-0.12%

研发投入资本化的金额(元)	1,038,572.75	9,856,365.12	-89.46%
资本化研发投入占研发投入的比例	4.59%	30.45%	-25.86%

研发投入总额占营业收入的比重较上年发生显著变化的原因

适用 不适用

研发投入资本化率大幅变动的原因及其合理性说明

适用 不适用

5、现金流

单位：元

项目	2018 年	2017 年	同比增减
经营活动现金流入小计	9,597,526,614.32	7,266,796,770.15	32.07%
经营活动现金流出小计	8,760,030,854.07	7,365,517,096.72	18.93%
经营活动产生的现金流量净额	837,495,760.25	-98,720,326.57	948.35%
投资活动现金流入小计	311,663,606.66	145,590,219.84	114.07%
投资活动现金流出小计	2,254,060,690.88	1,751,890,204.14	28.66%
投资活动产生的现金流量净额	-1,942,397,084.22	-1,606,299,984.30	-20.92%
筹资活动现金流入小计	9,563,821,686.12	8,136,984,010.00	17.54%
筹资活动现金流出小计	6,898,683,053.05	6,961,297,955.82	-0.90%
筹资活动产生的现金流量净额	2,665,138,633.07	1,175,686,054.18	126.69%
现金及现金等价物净增加额	1,572,055,500.12	-545,632,207.37	388.12%

相关数据同比发生重大变动的主要影响因素说明

适用 不适用

- 1、经营活动现金流入同比增加32.07%，主要系本年收回拍地保证金增加所致。
- 2、投资活动现金流入同比增加114.07%，主要系本年收回理财产品所致。
- 3、筹资活动现金流入同比增加17.54%，主要系本年为满足房地产项目、仓储物流项目开发资金需求融资增加所致。

报告期内公司经营活动产生的现金净流量与本年度净利润存在重大差异的原因说明

适用 不适用

三、非主营业务分析

适用 不适用

四、资产及负债状况分析

1、资产构成重大变动情况

单位：元

	2018 年末		2017 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	5,160,915,905.33	16.37%	3,571,269,760.27	13.81%	2.56%	主要系地产公司收回拍地保证金及预收房款增加所致。
应收账款	936,120,462.09	2.97%	558,930,953.38	2.16%	0.81%	主要系制造业营业收入同比增加，以及地产公司确认土地一级整理收入所致。
存货	11,047,877,840.88	35.05%	7,748,519,853.53	29.97%	5.08%	主要系地产业务本年购地、房地产开发成本增加所致。
投资性房地产	2,871,413,031.36	9.11%	2,068,285,975.57	8.00%	1.11%	主要系在建工程转入所致。
长期股权投资	980,760,324.93	3.11%	884,115,487.35	3.42%	-0.31%	主要系投资新公司所致。
固定资产	2,475,087,756.04	7.85%	1,774,392,894.88	6.86%	0.99%	主要系在建工程转入所致。
在建工程	552,521,464.31	1.75%	873,882,814.36	3.38%	-1.63%	主要系部分子公司在建物流园区完工结转所致。
短期借款	1,814,000,000.00	5.75%	1,764,000,000.00	6.82%	-1.07%	
长期借款	4,032,242,490.66	12.79%	3,129,477,709.67	12.10%	0.69%	主要系房地产项目、仓储物流项目开发金融融资所致。
其他流动资产	443,048,760.94	1.41%	322,252,066.37	1.25%	0.16%	
无形资产	3,821,363,383.61	12.12%	3,004,810,465.59	11.62%	0.50%	主要系部分筹建期子公司取得土地证所致。

2、以公允价值计量的资产和负债

□ 适用 √ 不适用

3、截至报告期末的资产权利受限情况

截至报告期末，公司有107,898,012.06元其他货币资金为使用受限制的工程保证金、履约保证金、诉讼冻结资金、票据保证金、定期存款和预售监管资金；有71,727,903.45元存货因合肥南山美食公园投资有限公司土地用于抵押借款而受限；有2,693,350,000.00元存货因苏州南山新程房地产开发有限公司的土地用作抵押贷款而受限；有600,808,000.00元存货因合肥南山新展房地产开发有限公司的土地用作抵押贷款而受限；有54,552,672.88元投资性房地产因合肥南山美食公园投资有限公司用于取得抵押借款而受限；有68,734,952.46元投资性房地产因南通锡通宝湾物流有限公司用于取得抵押借款而受限；有44,726,893.72元无形资产因青岛胶州宝湾国际物流有限公司土地使用权用于取得抵押借款而受限；有52,711,592.19元固定资产因南通锡通宝湾物流有限公司园区固定资产用于取得抵押借款而受限。

五、投资状况分析

1、总体情况

适用 不适用

报告期投资额（元）	上年同期投资额（元）	变动幅度
215,779,564.09	483,310,010.00	-55.35%

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、以公允价值计量的金融资产

适用 不适用

5、募集资金使用情况

适用 不适用

公司报告期无募集资金使用情况。

六、重大资产和股权出售

1、出售重大资产情况

适用 不适用

公司报告期末未出售重大资产。

2、出售重大股权情况

适用 不适用

七、主要控股参股公司分析

适用 不适用

主要子公司及对公司净利润影响达 10%以上的参股公司情况

公司名称	公司类型	主要业务	注册资本	总资产	净资产	营业收入	营业利润	净利润
深圳市南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业	1,450,000,000	17,689,999,985.30	4,270,268,391.39	3,939,467,421.97	1,205,067,892.57	853,003,426.50
上海新南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业	300,000,000	428,491,888.77	405,606,271.26	15,627,468.56	2,720,301.48	-4,862,145.07
南通南山房地产开发有限公司	子公司	房地产业	100,000,000	324,534,733.42	177,583,944.35	839,402,598.22	160,614,470.32	120,351,656.98
雅致国际（香港）有限公司	子公司	服务业	港币 200,000	115,087,295.82	8,460,180.25	13,320,632.47	-1,969,642.68	-1,969,642.68
深圳市绿建实业发展有限公司	子公司	制造业	300,000,000	2,345,972,296.19	490,115,734.76	1,226,838,215.30	-153,850,596.54	-157,598,165.15
宝湾产城发展(深圳)有限公司	子公司	综合开发	200,000,000	117,278,999.86	115,778,735.46	0.00	-4,219,784.30	-4,221,264.54
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	子公司	服务业	30,000,000	120,990,094.45	6,345,455.39	42,138,112.73	-156,120.47	-293,406.94
宝湾资本管理有限公司	子公司	金融业	550,000,000	1.00	-835,060.00	0.00	-835,060.00	-835,060.00
宝湾物流控股有限公司	子公司	服务业	2,500,000,000	9,686,173,570.79	4,714,121,996.63	754,119,243.88	123,487,379.63	70,836,380.53
成都赤湾国际油气基地有限公司	子公司	综合开发	200,000,000	161,971,135.93	106,016,635.55	4,301,159.51	-5,072,368.77	-3,862,559.29
深圳宝湾国际物流有限公司	子公司	仓储物流业	344,100,000	63,081,183.37	48,712,167.59	10,431,856.14	-7,824,388.20	-6,369,221.88
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	参股公司	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	253,386,000	1,137,718,828.98	1,014,002,488.96	435,278,854.86	-97,786,138.01	-98,014,815.48
中开财务有限公司	参股公司	金融业务	500,000,000	5,627,647,225.53	762,763,414.14	151,754,869.32	99,545,119.62	75,447,258.83

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
长沙麓泽房地产有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-5,740,803.97 元。
苏州维科商业管理有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-13,288.69 元。
宝湾产城发展（深圳）有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-4,221,264.54 元。
苏州南山新阳房地产开发有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-1,003,868.17 元。
宝湾产城发展（安徽）有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-2,006,166.71 元。
宝湾产城发展（无锡）有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-2,228,420.02 元。
宝湾产融控股（深圳）有限公司	新设	无
常熟雅致环保科技有限公司	新设	无
淮安宝湾国际物流有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-1,419.86 元。
宝湾资本管理有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-835,060 元。
杭州宝湾智能科技有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-1,307,821.09 元。
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-293,406.94 元。
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	新设	无
宝湾物流控股（深圳）有限公司	新设	对合并报表归母净利润影响金额为-10,693,399.41 元。
德阳南控科技产业发展有限公司	新设	无
长沙宝湾智能物流有限公司	新设	无
雅致集成房屋(沈阳)有限公司	注销	
沈阳宝湾国际物流有限公司	注销	

主要控股参股公司情况说明

1、于2018年度，本公司之子公司武汉盘龙南山房地产有限公司(以下简称“武汉盘龙”)新增对武汉南山华中投资发展有限公司(以下简称“武汉华中”)投资人民币153,000,000元，持股比例为51.00%。根据项目合作开发协议，武汉华中的重大经营决策由董事会审议并决定，董事会决议必须经全体董事四分之三以上通过才能形成有效决议。武汉华中董事会由五人组成，其中武汉盘龙委派三名董事参与生产经营活动，未达到四分之三。因此，本公司管理层认为本公司对武汉华中的财务和经营

决策过程等与武汉华中另一投资方武汉旭熠投资实业有限公司达成共同控制，作为合营企业核算。

2、于2018年度，本公司之子公司长沙南山天池房地产有限公司(以下简称“长沙天池”)新增对武汉光合运力体育发展有限责任公司(以下简称“武汉光合”)投资人民币900,000元，持股比例为60.00%。根据武汉光合章程，股东会按出资比例行使表决权，股东会所有决议事项，必须经代表公司三分之二以上(不含三分之二)表决权的股东同意方可通过，因此，本公司管理层认为本公司与另一投资方长沙运力体育发展有限责任公司对武汉光合的财务和经营决策过程等达成共同控制，作为合营企业核算。

八、公司控制的结构化主体情况

适用 不适用

九、公司未来发展的展望

2019年，全球经济前景不容乐观，国际贸易和投资疲软、贸易局势不确定性增加、新兴市场面临金融压力，全球经济增长或将面临共振下行的风险。国内结构性改革进入深水区，中美贸易摩擦影响仍将持续，中国经济前期所积累的风险将逐步暴露。内外压力下，中国经济增速下行态势已然确立，或将在L型底部经历更长的时间。尽管中国经济发展的内外环境面临一些不确定因素，但是中国经济长期向好的趋势没有改变。中国仍然是世界上最大的发展中国家，经济增长的潜力没有改变；随着收入水平的提高，人民群众追求美好生活的愿望没有改变；中国经济运行仍将呈现总体平稳、稳中有进的态势。

在如此大环境背景下，公司主业发展将面临着机遇和挑战并存的复杂局面。为实现计划目标，公司将围绕“聚焦主业、保持定力；防控风险、把握节奏；加强管理、提升能力；创新发展、激活动能”的总体发展思路，重点做好如下工作：

1、仓储物流

近年来仓储物流用地已成“稀缺资源”，热点城市土地有效供应不足、土地价格大幅上涨、政府对投资强度及亩产税收的严格要求等，使得拿地难度加大；受供需关系的影响，核心区的高标仓市场仍将保持稳健，非核心区高标仓去化与租金将面临较大压力。

公司将坚定发展物流战略性主业，坚定实现“持有500万平米仓储面积”的战略目标。坚持“稳健发展、优中选优”的原则，树立平台化思维，进一步完善网络布局，积极探索新的业务增长点，尝试基金合作，构筑宝湾商业模式，建立多元、健康的物流生态圈，年末力争实现可运营面积330万平米。

主要措施包括：

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

(2) 加强工程管理。2019年计划开工或继续建设项目18个，工程压力较大。要全面推进工程项目建设速度，加强对工程施工现场进度管理节点考核，确保实现工程建设的安全、质量和工期总体目标；加强供应商管理，实现供应商的优选，“最合适的供应商做最合适的项目”；更新、优化设计标准，关注行业库型演变趋势，使得园区设计更符合客户需求；完善工程管理模式，强化全国工程一盘棋；提升工程人员能力素质，制定内部培训计划，提高工程人员管理能力和专业能力。

(3) 坚持“城市深耕、商务下沉”的策略。利用一线商务团队地推优势，大力挖掘中小客户；进一步做好大客户管理及客户关系维护；持续加强品牌建设与推广，着力提升宝湾品牌知名度和影响力。

(4) 推进园区智慧化管理和增值服务。继续推进智慧园区管理系统的实施，推进园区管理增值服务项目孵化及实施。

2、房地产开发

展望2019年，仍将坚持房住不炒、因城施策的政策主基调，“控房价”转为“稳房价”，一线以及核心二线政策仍将从紧，弱二线及三四线或将松绑调控以缓解高库存风险。以住宅为主的高周转房地产发展模式难以为继，行业分化将持续加剧，马太效应加速行业洗牌。

公司将坚定发挥地产业绩支撑作用，坚定城市群深耕策略。以多种方式做好土地战略性储备工作，加快项目周转速度，提高产品品质，增强南山品牌影响力；平衡好传统业务与转型业务的发展关系，对于商业综合体、文旅、康养、长租公寓等转型业态，认真总结经验，聚焦具有可持续、可复制业务模式的领域，重点突破。

公司将充分把握粤港澳大湾区建设带来的机遇，协同推进赤湾片区重点项目。积极拓展赤湾片区在教育、文化、旅游、社会保障等领域的合作，共同打造公共服务优质、宜居宜业宜游的优质生活圈。

主要措施包括：

（1）坚持城市布局目标，灵活创新拓展方式。坚持重点深耕现有城市，逐步布局长三角、华中和成渝地区的其他具备发展潜力城市。鉴于公开市场土地价格不断攀升，公司对存量土地市场保持密切关注，灵活创新拓展方式，不断加宽拓展渠道。

（2）积极探索多元化业务转型创新。在均衡、稳定、可持续性的规模化发展战略指导下，公司一方面继续加强传统的住宅开发，实现规模增长目标，确保住宅开发业务的利润贡献；另一方面，结合国内经济形势走向和公司发展战略，积极探索商业地产、产业地产、旅游地产等多元化业务发展，力争成为开发与运营双驱动的优秀企业。

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

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

3、产城综合开发

2019 年，伴随着城镇化进程、国内产业结构调整以及区域规划等战略的实施，产业地产的热度不断提高，竞争日益加剧，对能力要求越来越高。随着二线、三线城市的相关政策支持和产业要素集聚，以及一线城市的产业用地饱和与产业转出，二线、三线城市或许更加利于产业地产的发展。

公司将坚定实施产城业务培育策略，严格筛选项目，把握发展节奏。进一步清晰业务发展思路，遵循“可复制，控风险”的发展原则，做好新项目优先级排序；重点做好现有的项目，突出产城互动、综合开发的宗旨，不忘初心，精耕细作，协同资源，创新投融资模式，实现既定的战略目标。

主要措施包括：

（1）重点做好现有的项目。加快存量商业去化，实现销售回款目标；加大招商稳商力度，强化园区运营能力；统筹项目建设节奏，确保质量安全达标。

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

（3）探索创新商业模式。鼓励开展创新，建立和完善容错机制，为创新行为、创新理念营造良好的孕育环境；在投融资模式上，要力争改变目前投资主体单一（自有资金）、资产过重、杠杆低效的状况，研究轻重资产结合，进而向轻资产小股操盘方面转型。

十、接待调研、沟通、采访等活动

1、报告期内接待调研、沟通、采访等活动登记表

√ 适用 □ 不适用

接待时间	接待方式	接待对象类型	调研的基本情况索引
2018 年 10 月 31 日	实地调研	机构	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)
2018 年 12 月 12 日	实地调研	机构	巨潮资讯网 (http://www.cninfo.com.cn)

第五节 重要事项

一、公司普通股利润分配及资本公积金转增股本情况

报告期内普通股利润分配政策，特别是现金分红政策的制定、执行或调整情况

√ 适用 □ 不适用

报告期内，根据中国证监会《关于进一步落实上市公司现金分红有关事项的通知》（证监发【2012】37号）及《上市公司监管指引第3号——上市公司现金分红》（证监会公告【2013】43号）等相关文件的要求，公司制定了《未来三年（2018-2020年）股东回报规划》，并严格遵照执行。《未来三年（2018-2020年）股东回报规划》详见2018年3月28日巨潮资讯网（<http://www.cninfo.com.cn>）。

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

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

- 2018年度利润分配预案：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。
- 2017年度利润分配方案：不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。
- 2016年度利润分配方案：以公司2016年12月31日总股本1,877,530,273.00股为基数，向全体股东每10股派现金股利2.07元（含税）。

公司近三年（包括本报告期）普通股现金分红情况表

单位：元

分红年度	现金分红金额（含税）	分红年度合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润	现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率	以其他方式（如回购股份）现金分红的金额	以其他方式现金分红金额占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比例	现金分红总额（含其他方式）	现金分红总额（含其他方式）占合并报表中归属于上市公司普通股股东的净利润的比率

2018 年	0.00	504,566,324.13	0.00%			0.00	0.00%
2017 年	0.00	585,953,386.06	0.00%			0.00	0.00%
2016 年	388,648,766.51	526,997,146.42	73.48%			388,648,766.51	73.48%

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

适用 不适用

报告期内盈利且母公司可供普通股股东分配利润为正但未提出普通股现金红利分配预案的原因	公司未分配利润的用途和使用计划
<p>公司 2018 年顺利完成吸收合并原“深基地”的重大资产重组后，成为一家以现代高端仓储物流为战略性主业，以房地产开发为支撑性主业，以产城综合开发为培育性主业的综合性企业集团。综合考虑公司中长期发展规划和短期经营发展实际，结合宏观经济形势尤其是资金面情况，为保障公司生产经营的正常运行，增强抵御风险的能力，实现公司持续、稳定、健康发展，更好地维护全体股东的长远利益，从公司实际经营角度出发，2018 年度公司拟不进行利润分配。</p>	<p>公司 2019 年重大资金支出安排如下：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1、公司地产业务 2019 年购地支出预计 50 亿元左右； 2、公司物流仓储业务 2019 年购地、建设等支出预计超过 40 亿元。 3、公司 2019 年继续推进产城综合开发业务，相关项目将落地实施，预计支出较大。

二、本报告期利润分配及资本公积金转增股本预案

适用 不适用

公司计划年度不派发现金红利，不送红股，不以公积金转增股本。

三、承诺事项履行情况

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

适用 不适用

承诺事由	承诺方	承诺类型	承诺内容	承诺时间	承诺期限	履行情况
股改承诺						
收购报告书或权益变动报告书中所作承诺						
资产重组时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司、上海南山房地产开发有限公司	业绩承诺及补偿安排	南山集团和上海南山承诺交易标的 2014 年、2015 年、2016 年及 2017 年扣除非经常性损益后归属于母公司的净利润合计分别不低于 4 亿元、4 亿元、5 亿元和 2.5 亿元。	2015 年 06 月 17 日	48 个月（2014 年-2017 年 4 个会计年度）	履行完毕
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	<p>关于避免同业竞争的承诺：</p> <p>本公司（包括本公司及直接或间接控制的下属企业）确认及保证目前不存在与上市公司直接或间接的同业竞争的情况；本公司承诺不直接或间接从事或发展与上市公司经营范围相同或相类似的业务或项目，也不为本公司或代表任何第三方成立、发展、参与、协助任何企业与上市公司进行直接或间接的竞争；本公司承诺不利用本公司从上市公司获取的信息从事、直接或间接参与与上市公司相竞争的活动，并承诺不进行任何损害或可能损害上市公司利益的其他竞争行为。如出现因本公司违反上述承诺而导致上市公司或其股东的权益受到损害的情况，本公司将依法承担相应的赔偿责任。（上述承诺至南山集团不再作为本公司的实际控制人满两年之日终止。）</p> <p>关于减少和规范关联交易的承诺：</p> <p>1.本公司及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司不会利用拥有的上市公司股东权利或者实际控制能力操纵、指使上市公司或者上市公司董事、监事、高级管理人员，使得上市公司以不公平的条件，提供或者接受资金、商品、服务或者其他资产，或从事任何损害上市公司利益的行为。</p> <p>2.本次交易完成后，在不对上市公司及其全体股东的利益构成不利影响的前提下，本公司将促使尽量减少与上市公司之间关联交易。在进行必要的关联交易时，本公司</p>	2015 年 06 月 17 日	长期	正常履行中

			及本公司的全资子公司、控股子公司或本公司拥有实际控制权的其他公司与上市公司进行关联交易均将遵循平等、自愿、等价、有偿的原则，保证交易公平、公允，维护上市公司的合法权益，并根据法律、行政法规、中国证监会及证券交易所的有关要求和上市公司公司章程的相关规定，行使股东权利或者敦促董事依法行使董事权利，在上市公司股东大会以及董事会对有关涉及本公司事项的关联交易进行表决时，履行回避表决的义务，并及时予以披露。			
	中国南山开发（集团）股份有限公司、上海南山房地产开发有限公司	股份限售承诺	自上市公司本次发行股份上市之日起 36 个月内不转让本公司拥有权益的股份。	2015 年 06 月 17 日	36 个月	履行完毕
	赤晓企业有限公司、上海南山房地产开发有限公司、中国南山开发（集团）股份有限公司	股份限售承诺	自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起十二个月内，本公司不以任何方式转让或委托他人管理非因本次换股吸收合并所取得的南山控股股份，也不由南山控股回购该部分股份。	2018 年 07 月 18 日	12 个月	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有限公司	股份限售承诺	因本次换股吸收合并所取得的南山控股股份，自本次换股吸收合并涉及的股票在深圳证券交易所上市之日起三十六个月内，本公司不以任何方式转让或委托他人管理该部分股份，也不由南山控股回购该部分股份。	2018 年 07 月 18 日	36 个月	正常履行中
	中国南山开发（集团）股份有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	关于避免与南山控股同业竞争的承诺： 1.本集团承诺，本次换股吸收合并完成之日起，在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，本集团及本集团控制的其他企业均不会以任何形式直接或间接从事或参与任何与南山控股及其控制的企业主营业务构成竞争或可能构成竞争的业务或活动。 2.在本集团作为南山控股控股股东、实际控制人期间，如果本集团及本集团控制的其他企业与南山控股及其控制的企业在经营活动中发生实质性同业竞争，本集团将在合理期限内通过南山控股收购、本集团对外出售或其他合法可行的措施解决。	2018 年 07 月 18 日	长期	正常履行中

			<p>3.本集团承诺不利用对南山控股的了解及获取的信息以任何形式直接或间接从事或参与同南山控股相竞争的活动，并承诺不直接或间接进行或参与任何损害或可能损害南山控股利益的其他竞争行为。</p> <p>4.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p> <p>关于避免关联方资金占用的承诺：</p> <p>1.本集团保证南山控股的独立性，本集团及本集团控制的其他企业不以任何方式违法违规占用南山控股的资金和资源，并将严格遵守南山控股关于避免关联方资金占用的规章制度以及相关法律、法规和规范性文件的规定。</p> <p>2.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定和证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p> <p>关于规范和减少南山控股关联交易的承诺：</p> <p>1.除非南山控股正常经营发展所必须，本集团及本集团控制的其他企业将尽量避免和减少与南山控股及其控制的经济实体之间的关联交易。</p> <p>2.对于无法避免或者有合理原因而发生的关联交易，本集团及本集团控制的其他企业将遵循市场交易的公开、公平、公正的原则，按照公允、合理的市场价格进行交易，并依据有关法律、法规、规范性法律文件及《深圳市新南山控股（集团）股份有限公司章程》等相关内部规定履行关联交易决策程序，依法履行信息披露义务，以维护南山控股及其投资者的利益。</p> <p>3.本集团保证不利用在南山控股的地位和影响力，通过关联交易损害南山控股及南山控股其他股东的合法权益。</p> <p>4.本集团将严格遵守和履行上述承诺，若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况，本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p>			
	中国南山开发（集团）股份有限公司	其他承诺	<p>关于保持南山控股独立性的承诺函：</p> <p>1.本集团及本集团控制的其他企业将继续按照相关法律法规及规范性文件的规定，在</p>	2018年 07月	长期	正常履

			<p>资产、人员、财务、业务和机构等方面与南山控股保持相互独立。</p> <p>2.本集团将严格遵守和履行上述承诺,若出现因本集团违反上述承诺而导致南山控股及其投资者权益受到损害的情况,本集团将按照有关法律、法规和规范性文件的规定及证券监督管理部门的要求承担相应的法律责任。</p> <p>关于房地产开发业务相关事项的承诺:</p> <p>如南山控股(包括下属子公司)存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被(立案)调查的情形,并因此给南山控股和投资者造成损失的,本集团将按照有关法律、行政法规的规定及证券监管部门的要求承担赔偿责任。</p> <p>关于完善土地房产等资产权属证书的承诺:</p> <p>1.本集团向深基地或其下属子公司出租的土地使用权均系本集团合法拥有,如深基地及其下属子公司或者本次换股吸收合并完成后的南山控股因租用上述土地而遭受任何损失、费用以及与之有关的其他负债,本集团将给予及时、足额赔偿。</p> <p>2.本集团将全力协助、促使并推动深基地及其下属子公司完善土地、房产等资产方面的产产权属证书(所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地)。</p> <p>3.如南山控股或其下属子公司因本次换股吸收合并涉及的深基地土地使用权、房产(所述土地的范围不涵盖以租赁形式交付深基地使用的土地)未能及时办理、无法办理相关权属证书或者其他土地使用权、房产不规范等情形,致使南山控股及其下属子公司在完善相关土地使用权、房地法律手续过程中所产生的赔偿、罚款、税费等办证费用的(因不可抗力及法律、政策、政府管理行为、土地规划用途变更等非深基地及其下属子公司自身因素导致的结果除外),本集团将给予南山控股及其下属子公司及时、足额补偿。</p> <p>关于摊薄即期回报措施履行的承诺:</p> <p>1.本集团不会越权干预南山控股的经营管理活动,不会侵占南山控股的利益。</p> <p>2.本集团承诺切实履行南山控股制定的有关填补回报措施以及本集团对此作出的任何有关填补回报措施的承诺,若本集团违反该等承诺并给南山控股或者其投资者造成损失的,本集团愿意依法承担对南山控股或者其投资者的补偿责任。</p>	18 日		行中
	深圳赤湾石油基地	其他承诺	关于资产整合的承诺:	2018 年		已

	股份有限公司		<p>1.自本次换股吸收合并的换股实施日起,本公司将协助南山控股或其全资子公司办理深基地所有资产由深基地转移至南山控股或其全资子公司名下的变更手续,并将采取一切行动或签署任何文件以使得前述资产及其他一切权利与义务能够尽快过户至南山控股或其全资子公司名下。</p> <p>2.在前述资产的变更登记手续完成之前,南山控股对上述资产享有权利和承担义务,且该等权利和义务不因变更登记手续是否完成受影响。</p> <p>关于债务承担的承诺:</p> <p>本公司将按照相关法律法规的要求履行债权人通知和公告等程序,并将根据各自债权人于法定期限内提出的要求向债权人提前清偿债务或提供担保,即深基地的债权人有权于收到深基地发出的债权人通知之日起 30 日内,未收到通知的有权于发出债权人公告之日起 45 日内要求本公司提前清偿债务或要求提供相应担保。</p>	07月18日		履行完毕
	公司	关于房地产开发业务相关事项的承诺	关于房地产开发业务相关事项的承诺:如南山控股存在未披露的因闲置土地、炒地、捂盘惜售、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情形,并因此给南山控股和投资者造成损失的,本公司将按照有关法律、行政法规的规定及证券监督管理部门的要求承担赔偿责任。	2018年07月18日	长期	正常履行中
首次公开发行或再融资时所作承诺	中国南山开发（集团）股份有限公司、赤晓企业有限公司	关于同业竞争、关联交易、资金占用方面的承诺	本公司（本人）现时及将来均不会以任何方式（包括但不限于直接或间接地进行独资经营、合资经营和拥有在其他公司或企业的股票或权益）从事与雅致集成房屋股份有限公司的业务有竞争或可能构成竞争的业务或活动,若因本公司（本人）违背了上述承诺致使雅致集成房屋股份有限公司产生的一切经济损失,均由本公司（本人）承担。	2009年12月03日	长期	正常履行中
	公司	其他承诺	本公司承诺在出现预计不能按期偿付债券本息或者到期未能按期偿付债券本息时,公司将至少采取如下措施:1、不向股东分配利润;2、暂缓重大对外投资、收购兼并等资本性支出项目的实施;3、调减或停发董事和高级管理人员的工资和奖金;4、主要责任人不得调离。	2012年04月10日	84个月	已履行完毕
股权激励承诺						
其他对公司中小股	中国南山开发（集	业绩承诺及	交易标的深圳市赤湾房地产开发有限公司在盈利预测补偿期 2016 年、2017 年、2018	2016 年	36 个月（2016	已

东所作承诺	团) 股份有限公司	补偿安排	年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-4,272 万元、80,136 万元和 7,054 万元。如深圳市赤湾房地产开发有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向深圳市南山房地产开发有限公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51%。	06 月 30 日	年-2018 年 3 个会计年度)	履 行 完 毕
承诺是否按时履行	是					
如承诺超期未履行完毕的，应当详细说明未完成履行的具体原因及下一步的工作计划	不适用					

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

适用 不适用

盈利预测资产或项目名称	预测起始时间	预测终止时间	当期预测业绩（万元）	当期实际业绩（万元）	未达预测的原因（如适用）	原预测披露日期	原预测披露索引
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2016年01月01日	2018年12月31日	7,054	38,499	不适用	2016年05月24日	巨潮资讯网

公司股东、交易对手方在报告年度经营业绩做出的承诺情况

适用 不适用

公司控股股东南山集团承诺：交易标的深圳市赤湾房地产开发有限公司在盈利预测补偿期2016年、2017年、2018年预计扣除非经常性损益后归属于母公司股东的税后净利润分别为-4,272万元、80,136万元和7,054万元。如深圳市赤湾房地产开发有限公司在盈利预测补偿期结束时实现的累计净利润未能实现累计预测净利润，则中国南山开发（集团）股份有限公司应以现金方式向深圳市南山房地产开发有限公司支付补偿，应补偿金额=（累计预测净利润-累计实现净利润）*51%。

业绩承诺的完成情况及其对商誉减值测试的影响

不适用

四、控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金情况

适用 不适用

公司报告期不存在控股股东及其关联方对上市公司的非经营性占用资金。

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

适用 不适用

六、与上年度财务报告相比，会计政策、会计估计和核算方法发生变化的情况说明

适用 不适用

1、财务报表列报方式变更

根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》（财会[2018]15号）要求，本公司将“应收票据”和“应收账款”汇总列示为“应收票据及应收账款”，将“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”汇总列示于“其他应收款”，将“固定资产”和“固定资产清理”汇总列示于“固定资产”，将“在建工程”和“工程物资”汇总列示于“在建工程”；本公司将“应付票据”和“应付账款”汇总列示为“应付票据及应付账款”，将“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”汇总列示于“其他应付款”，将“长期应付款”和“专项应付款”汇总列示于“长期应付款”；本公司在利润表中的“财务费用”项目之上单独列报“研发费用”项目，将进行研究与开发过程中发生的费用化支出列报改为在“研发费用”中列报；本公司相应追溯重述了比较资产负债表和利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

与资产相关的政府补助的现金流量列报项目变更

根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》，编制现金流量表时，将原作为投资活动的现金流量，变更作为经营活动的现金流量。本公司相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更减少了合并及公司现金流量表中投资活动产生的现金流量净额并以相同金额增加了经营活动现金产生的现金流量净额，但对现金和现金等价物净增加额无影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下：

合并报表：

	会计政策变更前			会计政策变更	会计政策变更后
	上年年末余额	同一控制下企业合并	年初余额	财务报表列报方式变化	年末余额
应收票据	99,754,312.19	220,000.00	99,974,312.19	-99,974,312.19	-
应收账款	482,384,214.25	76,546,739.13	558,930,953.38	-558,930,953.38	-
应收票据及应收账款	-	-	-	658,905,265.57	658,905,265.57
应收利息	417,333.85	617,115.56	1,034,449.41	-1,034,449.41	-
其他应收款	2,923,458,910.04	50,951,767.55	2,974,410,677.59	1,034,449.41	2,975,445,127.00
应付票据	194,762,520.29	133,947,792.79	328,710,313.08	-328,710,313.08	-
应付账款	754,665,680.57	18,076,496.41	772,742,176.98	-772,742,176.98	-
应付票据及应付账款	-	-	-	1,101,452,490.06	1,101,452,490.06
应付利息	28,212,118.57	16,205,921.85	44,418,040.42	-44,418,040.42	-
应付股利	111,095,171.89	20,376,000.00	131,471,171.89	-131,471,171.89	-
其他应付款	485,990,462.62	879,103,600.11	1,365,094,062.73	175,889,212.31	1,540,983,275.04

母公司报表：

	会计政策变更前		会计政策变更	会计政策变更后
	年初余额		财务报表列报方式变化	年末余额
应收票据	22,091,911.36		-22,091,911.36	-
应收账款	144,445,318.53		-144,445,318.53	-
应收票据及应收账款	-		166,537,229.89	166,537,229.89
应收利息	13,243,047.07		-13,243,047.07	-
应收股利	615,898,842.60		-615,898,842.60	-
其他应收款	3,355,298,323.10		629,141,889.67	3,984,440,212.77
应付票据	55,633,589.83		-55,633,589.83	-
应付账款	104,113,587.25		-104,113,587.25	-
应付票据及应付账款	-		159,747,177.08	159,747,177.08
应付利息	26,813,292.16		-26,813,292.16	-
其他应付款	306,207,838.23		26,813,292.16	333,021,130.39

2、即将生效的新金融工具准则的影响

2017年3月31日，财政部修订发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具准则”），并要求在境内上市的自2019年1月1日起执行新金融工具准则。该准则引入分类及计量、减值以及套期会计的新规定。本公司于2019年1月1日起执行新金融工具准则，并不会重述前期比较财务报表数据，但将对2019年1月1日的留存收益或其他综合收益进行衔接调整。本公司已于2018年度内对执行新金融工具准则的影响进行评估，对分类计量及减值要求的预计影响摘述如下：

(1) 分类与计量

采纳新金融工具准则后，金融资产分类与计量将取决于两项评估：金融资产的合同现金流量特征及本公司管理金融资产的商业模式。经本公司评估，执行新金融工具准则后，除当前本公司分类为可供出售金融资产将会重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或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，本公司预计执行新金融工具准则将不会对其余金融资产的分类与计量带来重大影响。对于重分类为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产还是重分类为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本公司正在做出选择，如果选择重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，其已计入其他综合收益中的公允价值变动损益将不得重分类至当期损益。本公司正在评估这些投资的公允价值及以上变化对合并财务报表的影响。

(2) 减值

新金融工具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债务工具投资及《企业会计准则第14号——收入》定义的可金融资产减值，应基于未来12个月或整个存续期按预期信用损失模式计入。基于本公司的评估，本公司预期采纳新的金融工具准则将不会对公司的应收账款、应收票据及其他债务工具投资的坏账准备带来重大影响。

七、报告期内发生重大会计差错更正需追溯重述的情况说明

适用 不适用

公司报告期无重大会计差错更正需追溯重述的情况。

八、与上年度财务报告相比，合并报表范围发生变化的情况说明

适用 不适用

1、同一控制下企业合并

2018年，本公司换股吸收合并深基地，新南山控股向深基地的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的深基地B股股票。换股方案为：深基地股份与新南山控股股份的换股比例为1：3.6004，即每一股深基地B股股票可以换得3.6004股新南山控股股票。新南山控股因本次合并新增发行A股830,252,240股，换股吸收合并完成后，深基地终止上市并注销法人资格，新南山控股承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及一切权利与义务，本公司之实际控股东南山集团的持股比例由75.78%下降至68.43%。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。新南山控股与深基地于2018年9月30日签署《换股吸收合并交割确认书》并完成交割，故2018年9月30日为本次交易的合并日。

2、其他原因的合并范围变动

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本公司注销雅致集成房屋(沈阳)有限公司和沈阳宝湾国际物流有限公司。截至2018年12月31日，该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
长沙麓泽房地产有限公司	新设
苏州维科商业管理有限公司	新设
宝湾产城发展（深圳）有限公司	新设
苏州南山新阳房地产开发有限公司	新设
宝湾产城发展（安徽）有限公司	新设
宝湾产城发展（无锡）有限公司	新设

宝湾产融控股（深圳）有限公司	新设
常熟雅致环保科技有限公司	新设
淮安宝湾国际物流有限公司	新设
宝湾资本管理有限公司	新设
杭州宝湾智能科技有限公司	新设
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	新设
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	新设
宝湾物流控股（深圳）有限公司	新设
德阳南控科技产业发展有限公司	新设
长沙宝湾智能物流有限公司	新设

九、聘任、解聘会计师事务所情况

现聘任的会计师事务所

境内会计师事务所名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
境内会计师事务所报酬（万元）	340
境内会计师事务所审计服务的连续年限	3
境内会计师事务所注册会计师姓名	李赟、张永坤
境内会计师事务所注册会计师审计服务的连续年限	3

当期是否改聘会计师事务所

是 否

聘请内部控制审计会计师事务所、财务顾问或保荐人情况

适用 不适用

十、年度报告披露后面临暂停上市和终止上市情况

适用 不适用

十一、破产重整相关事项

适用 不适用

公司报告期末未发生破产重整相关事项。

十二、重大诉讼、仲裁事项

适用 不适用

本报告期公司无重大诉讼、仲裁事项。

十三、处罚及整改情况

适用 不适用

公司报告期不存在处罚及整改情况。

十四、公司及其控股股东、实际控制人的诚信状况

适用 不适用

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

十五、公司股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施的实施情况

适用 不适用

公司报告期无股权激励计划、员工持股计划或其他员工激励措施及其实施情况。

十六、重大关联交易

1、与日常经营相关的关联交易

适用 不适用

公司报告期未发生与日常经营相关的关联交易。

2、资产或股权收购、出售发生的关联交易

适用 不适用

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

公司报告期不存在非经营性关联债权债务往来。

5、其他重大关联交易

适用 不适用

公司第五届董事会第十九次会议和2018年第六次临时股东大会分别于2018年11月30日和2018年12月17日审议通过了《关于与中开财务有限公司签订<金融服务协议>暨关联交易的议案》和《关于向控股股东借款暨关联交易的议案》。

重大关联交易临时报告披露网站相关查询

临时公告名称	临时公告披露日期	临时公告披露网站名称
关于与中开财务公司签订《金融服务协议》暨关联交易的公告	2018 年 12 月 01 日	巨潮资讯网
关于向控股股东借款暨关联交易的公告	2018 年 12 月 01 日	巨潮资讯网
2018 年第六次临时股东大会决议公告	2018 年 12 月 18 日	巨潮资讯网

十七、重大合同及其履行情况

1、托管、承包、租赁事项情况

(1) 托管情况

适用 不适用

托管情况说明

公司第五届董事会第九次会议审议通过了《关于签署〈深圳市海邻机械设备有限公司股权托管协议〉的议案》，同意公司全资子公司绿建实业将其持有的海邻机械51%股权托管给湖北长安设备安装有限公司。详细内容请见公司于2018年2月13日刊登在《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网（www.cninfo.com.cn）上的《关于签署〈深圳市海邻机械设备有限公司股权托管协议〉的议案》（公告编号2018-010）。根据《股权托管协议》约定，绿建实业将其持有的海邻机械51%股权转让给第三方之日起，股权托管协议终止。

2019年2月，绿建实业在重庆联合产权交易所公开挂牌转让海邻机械51%股权及债权，深圳市泽旺投资有限公司成为符合条件的意向受让方。绿建实业与深圳市泽旺投资有限公司签署了《产权交易合同》。深圳市泽旺投资有限公司以人民币25,898.9万元受让海邻机械51%股权及债权。至此，绿建实业与湖北长安设备安装有限公司签署的《股权托管协议》终止。

为公司带来的损益达到公司报告期利润总额 10%以上的项目

适用 不适用

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

(2) 承包情况

适用 不适用

公司报告期不存在承包情况。

(3) 租赁情况

适用 不适用

公司报告期不存在租赁情况。

2、重大担保

适用 不适用

(1) 担保情况

单位：万元

公司及其子公司对外担保情况（不包括对子公司的担保）								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类 型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
苏州宏景置业房地 产有限公司	2018年09 月12日	24,000	2018年12月26日	23,000	连带责 任保证	5年	否	否
报告期内审批的对外担保额度 合计（A1）			49,000	报告期内对外担保实 际发生额合计（A2）				23,000
报告期末已审批的对外担保额 度合计（A3）			49,000	报告期末实际对外担 保余额合计（A4）				23,000
公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度 相关公告 披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保 金额	担保类 型	担保期	是否履 行完毕	是否为 关联方 担保
广州宝湾物流有限 公司	2013年07 月05日； 2016年01 月13日	7,605.99	2014年04月18日	7,605.99	连带责 任保证	15年	否	否
南京宝湾国际物流 有限公司	2013年07 月05日； 2016年01 月13日	5,934.36	2014年05月28日	5,934.36	连带责 任保证	15年	否	否
宝湾物流（武汉） 有限公司	2014年04 月24日； 2017年03 月29日	4,697.14	2014年11月03日	4,697.14	连带责 任保证	15年	否	否
宝湾物流控股有限 公司	2017年03 月29日	20,000	2017年06月20日	20,000	连带责 任保证	4年	否	否
宝湾物流控股有限 公司	2016年08 月31日	49,819.84	2017年01月24日	49,819.84	连带责 任保证	5年	否	否
华南建材（深圳） 有限公司	2017年04 月19日； 2018年3 月31日	20,000	2018年02月08日	10,000	连带责 任保证	3年	否	否
报告期内审批对子公司担保额 度合计（B1）			108,000	报告期内对子公司担 保实际发生额合计 （B2）				10,000

报告期末已审批的对子公司担保额度合计（B3）		230,172	报告期末对子公司实际担保余额合计（B4）		98,057.33			
子公司对子公司的担保情况								
担保对象名称	担保额度相关公告披露日期	担保额度	实际发生日期	实际担保金额	担保类型	担保期	是否履行完毕	是否为关联方担保
苏州南山新吴房地产开发有限公司	2016年04月26日	86,800	2016年09月17日	46,000	连带责任保证	5年	否	否
武汉盘龙南山房地产有限公司	2017年10月26日	30,000	2018年05月03日	30,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山新展房地产开发有限公司	2017年10月26日	34,000	2018年04月26日	34,000	连带责任保证	5年	否	否
合肥南山美食公园投资有限公司	2018年3月31日	10,000	2018年08月31日	10,000	连带责任保证	7年	否	否
青岛胶州宝湾国际物流有限公司		9,000	2018年8月31日	9,000	连带责任保证	10年	否	否
南通锡通宝湾物流有限公司		4,000	2018年07月3日	4,000	连带责任保证	4年	否	否
报告期内审批对子公司担保额度合计（C1）		768,715	报告期内对子公司担保实际发生额合计（C2）		87,000			
报告期末已审批的对子公司担保额度合计（C3）		880,715	报告期末对子公司实际担保余额合计（C4）		133,000			
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）		925,715	报告期内担保实际发生额合计（A2+B2+C2）		120,000			
报告期末已审批的担保额度合计（A3+B3+C3）		1,159,887	报告期末实际担保余额合计（A4+B4+C4）		254,057.33			
实际担保总额（即 A4+B4+C4）占公司净资产的比例				31.44%				
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）				153,000				
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）				153,000				

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

（2）违规对外担保情况

适用 不适用

公司报告期无违规对外担保情况。

3、委托他人进行现金资产管理情况

（1）委托理财情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托理财。

（2）委托贷款情况

适用 不适用

公司报告期不存在委托贷款。

4、其他重大合同

适用 不适用

公司报告期不存在其他重大合同。

十八、社会责任情况

1、履行社会责任情况

不适用。

2、履行精准扶贫社会责任情况

公司报告年度暂未开展精准扶贫工作，也暂无后续精准扶贫计划。

3、环境保护相关的情况

上市公司及其子公司是否属于环境保护部门公布的重点排污单位

否

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

十九、其他重大事项的说明

√ 适用 □ 不适用

发行A股股份换股吸收合并深基地B重大资产重组事项

公司发行A股股份换股吸收合并深基地B重大资产重组事项于2018年2月22日收到中国证监会核发的批复，换股新增部分股份已于2018年7月18日在深圳证券交易所上市。详细内容请见2018年2月23日、2018年7月17日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的公司公告。

二十、公司子公司重大事项

√ 适用 □ 不适用

1、关于公司全资子公司注册发行购房尾款资产支持票据事项

经公司第五届董事会第八次会议审议，同意公司全资子公司南山地产作为发起机构开展购房尾款资产证券化工作。南山地产于2018年9月收到交易商协会下发的关于发行资产支持票据《接受注册通知书》（中市协注[2018]ABN64号）。2018年12月27日，南山地产2018年度第一期资产支持票据在中国银行间债券市场完成簿记发行，本期票据发行总额为5.13775亿元，其中优先级发行总额为3.85亿元，发行利率5.5%，次级发行总额为1.28775亿元。2018年12月28日，本期票据完成设立。详细内容请见2017年12月27日、2018年9月20日、2018年12月29日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的公司公告。

2、关于公司控股子公司发行资产支持证券事项

经公司第五届董事会第十五次会议和2018年第四次临时股东大会审议，同意公司控股子公司宝湾物流作为原始权益人开展资产证券化业务。宝湾物流于2018年12月收到深交所《关于长江楚越“长江楚越-宝湾物流1-X期资产支持专项计划”符合深交所挂牌条件的无异议函》（深证函[2018]640号）。2019年1月18日，“长江楚越-宝湾物流第1期资产支持专项计划”正式成立，实际收到的认购金额为17.89亿元，其中优先级资产支持证券的募集总规模为16.99亿元，预期收益率4.82%，次级资产支持证券的募集总规模为0.9亿元。详细内容请见2018年8月11日、2018年8月29日、2018年12月14日、2019年1月19日《证券时报》、《中国证券报》和巨潮资讯网上的公司公告。

第六节 股份变动及股东情况

一、股份变动情况

1、股份变动情况

单位：股

	本次变动前		本次变动增减（+，-）					本次变动后	
	数量	比例	发行新股	送股	公积金 转股	其他	小计	数量	比例
一、有限售条件股份	1,139,796,868	60.71%	429,959,768			608,496	430,568,264	1,570,365,132	57.99%
3、其他内资持股	1,139,796,868	60.71%	429,959,768			608,496	430,568,264	1,570,365,132	57.99%
其中：境内法人持股	1,139,755,018	60.71%	429,959,768				429,959,768	1,569,714,786	57.97%
境内自然人持股	41,850	0.00%				608,496	608,496	650,346	0.02%
二、无限售条件股份	737,733,405	39.29%	400,292,472			-608,496	399,683,976	1,137,417,381	42.01%
1、人民币普通股	737,733,405	39.29%	400,292,472			-608,496	399,683,976	1,137,417,381	42.01%
三、股份总数	1,877,530,273	100.00%	830,252,240				830,252,240	2,707,782,513	100.00%

股份变动的原因

√ 适用 □ 不适用

(1) 2018年度，公司因实施发行A股股份换股吸收合并深基地重大资产重组事项新增830,252,240 股股份，上述股份于2018年7月18日在深圳证券交易所上市，控股股东南山集团因换股新增股份429,959,768股，该部分股份锁定期为3年。

(2) 2018年度，由于部分董事、监事及高级管理人员增持、离职锁定等原因导致限售股份发生变动。

股份变动的批准情况

√ 适用 □ 不适用

公司发行A股股份换股吸收合并深基地重大资产重组事项于2018年2月获得中国证券监督管理委员会核准。

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
中国南山开发（集团）股份有限公司	939,275,881		429,959,768	1,369,235,649	因实施换股吸收合并重大资产重组事项新增限售承诺锁定	939,275,881 股拟于 2019 年 7 月 18 日解除限售； 429,959,768 股拟于 2021 年 7 月 18 日解除限售。
上海南山房地产开发有限公司	200,479,137			200,479,137	因实施换股吸收合并重大资产重组事项新增限售承诺锁定	拟于 2019 年 7 月 18 日解除限售。
部分高管	41,850		608,496	650,346	高管锁定	高管锁定股解除限售按照相关规定执行。
合计	1,139,796,868	0	430,568,264	1,570,365,132	--	--

二、证券发行与上市情况

1、报告期内证券发行（不含优先股）情况

√ 适用 □ 不适用

股票及其衍生证券名称	发行日期	发行价格（或利率）	发行数量	上市日期	获准上市交易数量	交易终止日期
股票类						
A 股股票	2018 年 07 月 06 日	5.43 元/股	830,252,240	2018 年 07 月 18 日	830,252,240	
可转换公司债券、分离交易的可转换公司债券、公司债类						
其他衍生证券类						

报告期内证券发行（不含优先股）情况的说明

公司因实施发行A股股份换股吸收合并深基地重大资产重组事项新增发行830,252,240 股股份，上述股份于2018年7月18日在深圳证券交易所上市。

2、公司股份总数及股东结构的变动、公司资产和负债结构的变动情况说明

适用 不适用

经中国证监会核准，公司2018年度实施了发行A股股份吸收合并深基地重大资产重组事项，公司股份总数由1,877,530,273股增加至2,707,782,513股。

3、现存的内部职工股情况

适用 不适用

三、股东和实际控制人情况

1、公司股东数量及持股情况

单位：股

报告期末普通股股东总数	51,916	年度报告披露日前上一月末普通股股东总数	50,816	报告期末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	年度报告披露日前上一月末表决权恢复的优先股股东总数(如有)(参见注 8)	0	
持股 5% 以上的股东或前 10 名股东持股情况								
股东名称	股东性质	持股比例	报告期末持股数量	报告期内增减变动情况	持有有限售条件的股份数量	持有无限售条件的股份数量	质押或冻结情况	
							股份状态	数量
中国南山开发（集团）股份有限公司	境内非国有法人	50.58%	1,369,660,401	430,384,520	1,369,235,649	424,752		
赤晓企业有限公司	境内非国有法人	10.45%	282,880,000	-	-	282,880,000		
上海南山房地产开发有限公司	境内非国有法人	7.40%	200,479,137	-	200,479,137	-		
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	境外法人	6.10%	165,222,356	165,222,356	-	165,222,356		
招商证券香港有限公司	国有法人	0.46%	12,410,552	12,410,552	-	12,410,552		
中央汇金资产管理有限责任公司	国有法人	0.39%	10,549,600	-	-	10,549,600		
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	境外法人	0.36%	9,813,970	9,813,970	-	9,813,970		
俞志翔	境内自然人	0.24%	6,618,715	6,618,715	-	6,618,715		
中信银行股份有限公司—建信中证 500 指数增强	其他	0.21%	5,600,692	5,600,692	-	5,600,692		

型证券投资基金							
香港中央结算有限公司	境外法人	0.17%	4,696,501	3,991,590		4,696,501	
战略投资者或一般法人因配售新股成为前 10 名股东的情况（如有）（参见注 3）	无						
上述股东关联关系或一致行动的说明	中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。						
前 10 名无限售条件股东持股情况							
股东名称	报告期末持有无限售条件股份数量	股份种类					
		股份种类	数量				
赤晓企业有限公司	282,880,000	人民币普通股	282,880,000				
China Logistics Holding(12) PTE.LTD.	165,222,356	人民币普通股	165,222,356				
招商证券香港有限公司	12,410,552	人民币普通股	12,410,552				
中央汇金资产管理有限责任公司	10,549,600	人民币普通股	10,549,600				
GUOTAI JUNAN SECURITIES(HONGKONG) LIMITED	9,813,970	人民币普通股	9,813,970				
俞志翔	6,618,715	人民币普通股	6,618,715				
中信银行股份有限公司—建信中证 500 指数增强型证券投资基金	5,600,692	人民币普通股	5,600,692				
香港中央结算有限公司	4,696,501	人民币普通股	4,696,501				
中国农业银行股份有限公司—华夏中证央企结构调整交易型开放式指数证券投资基金	3,603,100	人民币普通股	3,603,100				
申万宏源证券(香港)有限公司	3,237,860	人民币普通股	3,237,860				

<p>前 10 名无限售流通股股东之间，以及前 10 名无限售流通股股东和前 10 名股东之间关联关系或一致行动的说明</p>	<p>中国南山开发（集团）股份有限公司直接持有赤晓企业有限公司 100% 股份，通过深圳市海湾发展管理有限公司间接持有上海南山房地产开发有限公司 100% 股份。除此之外，本公司未知其他股东之间是否存在关联关系，也未知其他股东之间是否属于一致行动人。</p>
<p>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）</p>	<p>股东俞志翔通过信用账户持有公司 6,618,715 股股份。</p>

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

是 否

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

2、公司控股股东情况

控股股东性质：控股主体性质不明确

控股股东类型：法人

控股股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	王志贤	1982 年 09 月 28 日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业。保税仓库经营等，在东莞设立分支机构。
控股股东报告期内控股和参股的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

控股股东报告期内变更

适用 不适用

公司报告期控股股东未发生变更。

3、公司实际控制人及其一致行动人

实际控制人性质：境内其他机构

实际控制人类型：法人

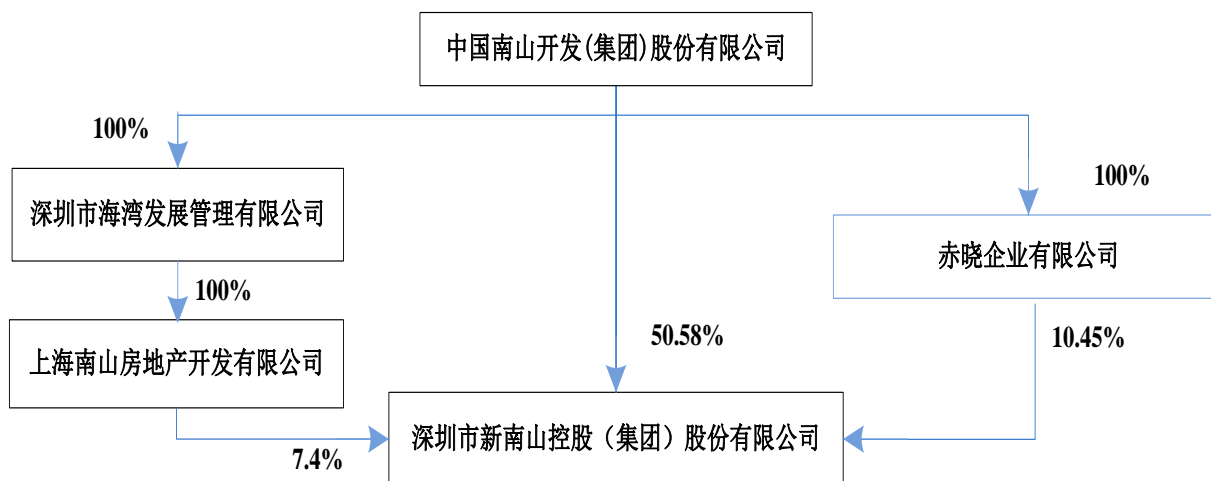
实际控制人名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	组织机构代码	主要经营业务
中国南山开发（集团）股份有限公司	王志贤	1982 年 09 月 28 日	91440300618832976D	土地开发，发展港口运输，相应发展工业、商业、房地产和旅游业，保税仓库经营等，在东莞设立分支机构。
实际控制人报告期内控制的其他境内外上市公司的股权情况	不适用			

实际控制人报告期内变更

适用 不适用

公司报告期实际控制人未发生变更。

公司与实际控制人之间的产权及控制关系的方框图



实际控制人通过信托或其他资产管理方式控制公司

适用 不适用

4、其他持股在 10%以上的法人股东

适用 不适用

法人股东名称	法定代表人/单位负责人	成立日期	注册资本	主要经营业务或管理活动
赤晓企业有限公司	赵建潮	2006 年 04 月 28 日	20000 万元	投资兴办实业；物业租赁；经济信息咨询；国内贸易；货物及技术进出口。

5、控股股东、实际控制人、重组方及其他承诺主体股份限制减持情况

适用 不适用

第七节 优先股相关情况

适用 不适用

报告期公司不存在优先股。

第八节 董事、监事、高级管理人员和员工情况

一、董事、监事和高级管理人员持股变动

姓名	职务	任职状态	性别	年龄	任期起始日期	任期终止日期	期初持股数（股）	本期增持股份数量（股）	本期减持股份数量（股）	其他增减变动（股）	期末持股数（股）
田俊彦	董事长	现任	男	57	2011年04月21日		0	120,000	0	0	120,000
张建国	副董事长	现任	男	54	2014年05月21日		0	80,000	0	0	80,000
王世云	副董事长、总经理	现任	男	51	2017年05月26日		0	107,100	0	0	107,100
诸葛文静	董事	现任	女	41	2018年09月28日		0	0	0	0	0
赵建潮	董事	现任	男	50	2018年09月28日		0	0	0	0	0
陈波	董事	现任	男	54	2018年08月28日		0	0	0	0	0
李红卫	董事	现任	男	50	2015年09月22日		0	0	0	0	0
舒谦	董事、副总经理	现任	男	41	2018年08月28日		0	0	0	0	0
崔忠付	独立董事	现任	男	57	2014年05月21日		0	0	0	0	0
张阜生	独立董事	现任	男	65	2014年05月21日		3,000	0	0	9,361	12,361
夏新平	独立董事	现任	男	53	2014年05月21日		0	0	0	0	0
西小虹	独立董事	现任	男	55	2018年09月28日		0	0	0	0	0
陈雷	监事会主席	现任	男	57	2018年08月28日		0	80,000	0	0	80,000
胡永涛	监事	现任	男	46	2008年03月20日		0	33,000	0	0	33,000
郭瑜	监事	现任	女	41	2015年12月22日		18,000	0	0	0	18,000
朱涛	副总经理	现任	男	52	2016年06月17日		0	60,000	0	0	60,000
焦贤财	副总经理	现任	男	39	2018年07月06日		0	0	0	0	0
卢忠宝	副总经理	现任	男	40	2018年07月06日		0	0	0	0	0
蒋俊雅	副总经理、董事会秘书	现任	女	43	2018年07月06日		0	0	0	0	0
沈启盟	财务总监	现任	男	36	2018年07月06日		0	50,000	0	0	50,000

郭庆	董事、常务副总经理	离任	男	46	2015年09月22日	2018年08月10日	0	60,000	0	0	60,000
商跃祥	监事会主席	离任	男	55	2015年12月22日	2018年08月28日	34,800	65,200	0	0	100,000
马志宏	财务总监	离任	女	42	2015年08月27日	2018年07月06日	0	50,000	0	0	50,000
合计	--	--	--	--	--	--	55,800	705,300	0	9,361	770,461

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
陈雷	董事	任免	2018年08月10日	由董事改任监事会主席
陈雷	总经理	离任	2018年07月06日	主动离职
郭庆	董事	离任	2018年08月10日	主动离职
郭庆	常务副总经理	离任	2018年07月06日	主动离职
商跃祥	监事会主席	离任	2018年08月28日	主动离职
沈启盟	副总经理兼董事会秘书	任免	2018年07月06日	由副总经理兼董事会秘书改任财务总监
马志宏	财务总监	离任	2018年07月06日	主动离职

三、任职情况

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

（一）董事

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

张建国：男，1964年出生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳赤湾港航股份有限公司财务部经理、财务总监、副总经理。现任中国南山开发（集团）股份有限公司副总经理兼财务总监、宝湾产城发展（深圳）有限公司董事长、合肥宝湾国际物流中心有限公司董事长、深圳市赤湾东方供应链管理有限公司董事长、深圳市前海中开商业保理有限公司董事长、重庆市赤湾供应链管理有限公司董事长、中开财务有限公司副董事长及本公司副董事长等。

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

诸葛文静：女，1977年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任普洛斯中国区联席总裁、中国区首席财务官等职位。现任普洛斯投资（上海）有限公司副董事长及本公司董事。

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

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

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

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

崔忠付：男，1961年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任机械工业部管理干部学院助教、国务院口岸办公室主任科员，国家经贸委经济运行局副局长、处长，国家发改委经济运行处处长。现任中国物流与采购联合会副会长兼秘书长，中国物流事业中心主任，南开大学及中南财经政法大学兼职教授，中国物流学会副会长兼秘书长，中国国际贸促会物流行业分会副会长，中国物流技术协会会长，本公司独立董事。

张阜生：男，1953年出生，中国国籍，无境外永久居留权，企业财务与西方会计学专业硕士。历任吉林省财政厅企财处科员，吉林省财政厅商财处副科长、科长，吉林省财政厅商贸金融处副处长，深圳市税务局涉外处副处长，深圳市地方税务局企业所得税处处长，深圳市蛇口地方税务局局长、书记，深圳市地方税务局法规处处长。现任本公司独立董事。

夏新平：男，1965年生，中国国籍，无境外永久居留权，博士研究生学历。历任华中理工大学管理学院财务与金融系讲师、副教授、教授、副系主任及华中科技大学管理学院副院长。现任华中科技大学管理学院财务与金融系教授、博士生导师，湖北福星科技股份有限公司独立董事及本公司独立董事。

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

（二）监事

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

司董事长及本公司监事会主席等。

胡永涛：男，1972年出生，中国国籍，无境外永久居留权，硕士研究生学历。历任中国南山开发（集团）股份有限公司审计室审计员、深圳赤湾港航股份有限公司财务部经理助理、华南建材（深圳）有限公司财务部经理、赤晓企业有限公司计划财务部经理、本公司监事会主席。现任中国南山开发（集团）股份有限公司财务管理中心副总经理及本公司监事。

郭瑜：女，1977年生，中国国籍，无境外永久居留权，本科学历。历任深圳市南山房地产开发有限公司工程技术部助理建筑师、技术主管，深圳市南山房地产开发有限公司规划设计部副主任。现任深圳市南山房地产开发有限公司规划设计部总经理及本公司职工监事。

（三）高级管理人员

王世云：个人简历详见“董事”部分介绍。

舒谦：个人简历详见“董事”部分介绍。

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

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

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

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

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

在股东单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	股东单位名称	在股东单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在股东单位是否领取报酬津贴
田俊彦	中国南山开发（集团）股份有限公司	总经理	2011年01月04日		是
张建国	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理兼财务总监	2015年02月13日		是

		监			
赵建潮	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2013年03月18日		是
赵建潮	赤晓企业有限公司	董事长	2015年12月09日		否
陈波	中国南山开发（集团）股份有限公司	副总经理	2017年04月27日		是
李红卫	中国南山开发（集团）股份有限公司	运营总监	2014年02月21日		是
李红卫	赤晓企业有限公司	董事	2011年08月17日		否
陈雷	上海南山房地产开发有限公司	董事长	2011年06月01日		否
胡永涛	中国南山开发（集团）股份有限公司	财务管理 中心副总 经理	2015年06月01日		是
胡永涛	赤晓企业有限公司	董事	2018年12月26日		否

在其他单位任职情况

√ 适用 □ 不适用

任职人员姓名	其他单位名称	在其他单位担任的职务	任期起始日期	任期终止日期	在其他单位是否领取报酬津贴
田俊彦	弘湾资本管理有限公司	董事长	2013年07月05日		否
田俊彦	中开财务有限公司	董事长	2013年07月24日		否
张建国	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事长	2017年02月28日		否
张建国	深圳市前海中开商业保理有限公司	董事长	2015年05月28日		否
张建国	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	董事长	2016年05月30日		否
张建国	重庆市赤湾供应链管理有限公司	董事长	2016年08月01日		否
张建国	中开财务有限公司	董事	2015年08月03日		否
王世云	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	副董事长	2018年06月29日		否
王世云	中开财务有限公司	董事	2015年10月29日		否
王世云	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	董事	2015年06月25日		否
诸葛文静	普洛斯投资（上海）有限公司	副董事长	2018年02月01日		是
赵建潮	深圳赤晓建筑科技有限公司	董事长	2017年03月31日		否
赵建潮	上海松尾钢结构有限公司	董事长	2016年06月22日		否
赵建潮	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事长	2013年07月05日		否
赵建潮	湖北华中绿色印刷包装物流产业园管理有限公司	董事长	2014年09月28日		否
赵建潮	华中国家版权交易中心有限公司	董事长	2014年11月25日		否
赵建潮	重庆南山国际汽车港发展有限公司	董事长	2016年09月22日		否
陈波	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事长	2015年06月03日		否
陈波	东方驿站物流科技（武汉）有限公司	董事长	2016年03月21日		否

陈波	东方驿站物流科技（江西）有限公司	董事长	2016年10月14日		否
陈波	深圳通运顺达联盟粤港澳国际物流股份有限公司	董事长	2014年08月05日		否
李红卫	深圳市筑梦创新投资有限公司	董事长、执行董事、总经理	2017年04月12日		否
李红卫	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2013年05月13日		否
李红卫	中开财务有限公司	监事	2013年07月23日		否
舒谦	深圳市海湾发展管理有限公司	董事	2014年03月20日		
舒谦	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事	2015年08月31日		否
舒谦	深圳市赤湾东方物流有限公司	董事	2015年06月03日		否
舒谦	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	董事	2016年05月30日		否
舒谦	重庆市赤湾供应链管理有限公司	董事	2016年08月01日		否
舒谦	四川文轩宝湾供应链有限公司	董事	2017年06月16日		否
崔忠付	中国物流与采购联合会	副会长兼秘书长	2006年11月21日		否
崔忠付	中国物流学会	副会长兼秘书长	2007年11月01日		否
崔忠付	中国物流技术协会	会长	2013年01月04日		否
崔忠付	中国物流事业中心	主任	2006年01月01日		否
崔忠付	中国国际贸促会物流行业分会	副会长	2009年11月01日		否
夏新平	华中科技大学管理学院财务与金融系	教授、博士生导师	2000年06月30日		是
夏新平	湖北福星科技股份有限公司	独立董事	2017年04月14日		是
西小虹	颂虹控股有限公司	董事长	2014年06月05日		否
西小虹	睿道资本	合伙人	2016年12月13日		否
西小虹	生态圈节能投资管理有限公司	董事	2013年11月08日		否
西小虹	河南厚典股权投资基金管理有限公司	董事	2017年12月29日		否
西小虹	颂虹（南京）商业管理有限公司	监事	2015年05月18日		否
陈雷	深圳市海湾发展管理有限公司	董事长	2014年03月20日		否
陈雷	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事	2012年04月26日		否
胡永涛	深圳赤晓工程建设有限公司	监事	2007年08月17日		否
胡永涛	上海松尾钢结构有限公司	监事	2010年11月01日		否
胡永涛	深圳赤晓建筑科技有限公司	监事	2012年04月01日		否
胡永涛	成都南山置业有限公司	监事	2013年12月23日		否
胡永涛	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	监事	2018年12月27日		否

胡永涛	重庆市赤湾供应链管理有限公司	监事	2018 年 12 月 29 日		否
焦贤财	合肥宝湾国际物流中心有限公司	董事	2017 年 01 月 10 日		否
卢忠宝	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	董事	2018 年 06 月 29 日		否
卢忠宝	湖北省鄂州南山临港新城发展有限公司	董事	2016 年 03 月 28 日		否
卢忠宝	深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	董事	2016 年 05 月 30 日		否
卢忠宝	重庆市赤湾供应链管理有限公司	董事	2016 年 08 月 01 日		否
在其他单位 任职情况的 说明	无				

公司现任及报告期内离任董事、监事和高级管理人员近三年证券监管机构处罚的情况

适用 不适用

四、董事、监事、高级管理人员报酬情况

董事、监事、高级管理人员报酬的决策程序、确定依据、实际支付情况

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

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

公司报告期内董事、监事和高级管理人员报酬情况

单位：万元

姓名	职务	性别	年龄	任职状态	从公司获得的 税前报酬总额	是否在公司关 联方获取报酬
田俊彦	董事长	男	57	现任	0	是
张建国	副董事长	男	54	现任	0	是
王世云	副董事长、总 经理	男	51	现任	137.41	否
诸葛文静	董事	女	41	现任	0	是
赵建潮	董事	男	50	现任	0	是
陈波	董事	男	54	现任	0	是
李红卫	董事	男	50	现任	0	是
舒谦	董事、副总经 理	男	41	现任	134.32	否
崔忠付	独立董事	男	57	现任	0	否
张阜生	独立董事	男	65	现任	10	否
夏新平	独立董事	男	53	现任	10	否
西小虹	独立董事	男	55	现任	0	否

陈雷	监事会主席	男	57	现任	450.23	否
胡永涛	监事	男	46	现任	0	是
郭瑜	监事	女	41	现任	135.81	否
朱涛	副总经理	男	52	现任	355.71	否
焦贤财	副总经理	男	39	现任	48.81	否
卢忠宝	副总经理	男	40	现任	30.99	否
蒋俊雅	副总经理、董 事会秘书	女	43	现任	30.99	否
沈启盟	财务总监	男	36	现任	168.25	否
郭庆	原董事、常务 副总经理	男	46	离任	124.15	否
商跃祥	原监事会主席	男	55	离任	0	是
马志宏	原财务总监	女	42	离任	29.88	否
合计	--	--	--	--	1,666.55	--

注：上述表格中，新聘人员薪酬统计自任职之日起；离任人员薪酬统计至离任之日止。

公司董事、高级管理人员报告期内被授予的股权激励情况

适用 不适用

五、公司员工情况

1、员工数量、专业构成及教育程度

母公司在职员工的数量（人）	84
主要子公司在职员工的数量（人）	3,970
在职员工的数量合计（人）	4,054
当期领取薪酬员工总人数（人）	4,054
母公司及主要子公司需承担费用的离退休职工人数（人）	0
专业构成	
专业构成类别	专业构成人数（人）
生产人员	1,001
销售人员	480
技术人员	468
财务人员	219
行政人员	355
物业管理人員	721

运营人员	55
工程人员	281
物流人员	183
其他	291
合计	4,054
教育程度	
教育程度类别	数量（人）
硕士及以上	167
本科	1,022
大专	782
其他	2,083
合计	4,054

2、薪酬政策

公司遵守国家有关劳动合同、劳动保护等法律法规，不断完善、优化薪酬管理体系，制定有关薪酬、绩效考核、福利及假期等各项规章制度并严格执行。公司实行以岗位责任、能力、业绩为导向的薪酬政策，依据市场化原则确定薪酬标准，强化薪酬水平与绩效考核结果挂钩。员工薪酬包括固定工资、绩效奖金和保险福利。固定工资根据员工岗位、工作能力、专业知识与经验等因素综合确定；绩效奖金根据公司当年业绩完成情况、员工个人绩效考核情况确定。公司建立了全面的福利保障体系，按照国家规定为员工缴纳社会保险和住房公积金，并为员工提供企业年金、带薪假期、健康体检等多样化的福利项目。

3、培训计划

公司实施分层分类的培训规划，根据不同类别的员工制定有针对性的培训方案。针对高级管理人员，提高创新变革能力，拓展国际化视野。针对中层核心骨干团队，开展“南山加速度”、“南山栋梁”人才培养项目，强化业务开发与创新能力，提高团队执行与协同能力。公司重视应届生培养，开展“南山骄子”培训，为在读学生提供实习机会。为扩大培训的深度和广度，公司开发微课、视频等培训方式，提高培训的参与度和灵活性，营造学习氛围，促进员工的知识 and 能力提升。

4、劳务外包情况

适用 不适用

劳务外包的工时总数（小时）	1,925,171
劳务外包支付的报酬总额（元）	52,246,806.00

第九节 公司治理

一、公司治理的基本状况

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

1、关于公司股东与股东大会

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

2、关于控股股东与上市公司的关系

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

3、关于董事与董事会

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

4、关于监事与监事会

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

5、关于利益相关者

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

6、关于信息披露与透明度

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

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

是 否

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

二、公司相对于控股股东在业务、人员、资产、机构、财务等方面的独立情况

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

1、资产完整

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

2、人员独立

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

3、财务独立

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

4、机构独立

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

5、业务独立

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

三、同业竞争情况

适用 不适用

四、报告期内召开的年度股东大会和临时股东大会的有关情况

1、本报告期股东大会情况

会议届次	会议类型	投资者参与比例	召开日期	披露日期	披露索引
2018 年第一次临时股东大会	临时股东大会	75.82%	2018 年 01 月 22 日	2018 年 01 月 23 日	巨潮资讯网
2018 年第二次临时股东大会	临时股东大会	75.84%	2018 年 03 月 29 日	2018 年 03 月 30 日	巨潮资讯网
2018 年第三次临时股东大会	临时股东大会	75.83%	2018 年 05 月 04 日	2018 年 05 月 05 日	巨潮资讯网
2017 年度股东大会	年度股东大会	75.86%	2018 年 05 月 18 日	2018 年 05 月 19 日	巨潮资讯网
2018 年第四次临时股东大会	临时股东大会	74.72%	2018 年 08 月 28 日	2018 年 08 月 29 日	巨潮资讯网
2018 年第五次临时股东大会	临时股东大会	74.67%	2018 年 09 月 28 日	2018 年 09 月 29 日	巨潮资讯网
2018 年第六次临时股东大会	临时股东大会	74.82%	2018 年 12 月 17 日	2018 年 12 月 18 日	巨潮资讯网

2、表决权恢复的优先股股东请求召开临时股东大会

适用 不适用

五、报告期内独立董事履行职责的情况

1、独立董事出席董事会及股东大会的情况

独立董事出席董事会及股东大会的情况							
独立董事姓名	本报告期应参加董事会次数	现场出席董事会次数	以通讯方式参加董事会次数	委托出席董事会次数	缺席董事会次数	是否连续两次未亲自参加董事会会议	出席股东大会次数
崔忠付	12	2	9	1	0	否	2
张阜生	12	3	9	0	0	否	6
夏新平	12	2	10	0	0	否	5
西小虹	3	0	3	0	0	否	1

连续两次未亲自出席董事会的说明

不适用

2、独立董事对公司有关事项提出异议的情况

独立董事对公司有关事项是否提出异议

是 否

报告期内独立董事对公司有关事项未提出异议。

3、独立董事履行职责的其他说明

独立董事对公司有关建议是否被采纳

是 否

独立董事对公司有关建议被采纳或未被采纳的说明

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

六、董事会下设专门委员会在报告期内履行职责情况

1、审计委员会工作情况

报告期内，审计委员会共召开6次会议，会议内容主要包括审议公司定期财务报告、计提资产减值准备、聘请审计机构等议案；此外，审计委员会在日常指导和监督公司审计部门工作方面，认真审议了审计部门提交的工作计划和总结报告等，

指导审计部门开展相关工作；在公司年度报告的编制过程中审计委员会根据年报工作安排，围绕年报审计开展各项工作。

2、提名委员会工作情况

报告期内，提名委员会共召开3次会议，对公司董事会候选人及高级管理人员候选人任职资格进行了审查，并提名了部分新聘任公司董事和高级管理人员人选。

3、薪酬与考核委员会工作情况

报告期内，薪酬与考核委员会共召开1次会议，对调整独立董事薪酬事项进行了审议。

七、监事会工作情况

监事会在报告期内的监督活动中发现公司是否存在风险

是 否

监事会对报告期内的监督事项无异议。

八、高级管理人员的考评及激励情况

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

九、内部控制评价报告

1、报告期内发现的内部控制重大缺陷的具体情况

是 否

2、内控自我评价报告

内部控制评价报告全文披露日期	2019 年 04 月 27 日	
内部控制评价报告全文披露索引	巨潮资讯网	
纳入评价范围单位资产总额占公司合并财务报表资产总额的比例		100.00%
纳入评价范围单位营业收入占公司合并财务报表营业收入的比例		100.00%
缺陷认定标准		
类别	财务报告	非财务报告
定性标准	公司确定的财务报告内部控制缺陷评价的定性标准如下：出现下列情形的，通常应认定为存在财务报告内部控制重大缺陷：a.公司内部控制环境无效；b.公司董事、监事和高级管理人员舞弊；c.注册会计师发现当期财务报告存在重大错	出现下列情形的，通常应认定为公司存在非财务报告相关内部控制的重 大缺陷：（1）公司经营活动严重违反国家法律法规；（2）决策程序不科学，导致重大决策失误，给公司造成重大财产损失；（3）负面消息或报道频现，

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

十、内部控制审计报告或鉴证报告

不适用

第十节 公司债券相关情况

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

一、公司债券基本信息

债券名称	债券简称	债券代码	发行日	到期日	债券余额 (万元)	利率	还本付息方式
深圳赤湾石油基地股份有限公司 2012 年公司债券	12 基地债	112140	2012 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 17 日	55,998.9	5.78%	按年付息、到期一次还本
公司债券上市或转让的交易场所	深圳证券交易所						
投资者适当性安排	不适用						
报告期内公司债券的付息兑付情况	公司于 2018 年 12 月 17 日支付了“12 基地债”2017 年 12 月 17 日至 2018 年 12 月 16 日期间的利息 5.78 元（含税）/张。						
公司债券附发行人或投资者选择权条款、可交换条款等特殊条款的，报告期内相关条款的执行情况（如适用）。	无						

二、债券受托管理人和资信评级机构信息

债券受托管理人：							
名称	华融证券股份有限公司	办公地址	北京市朝阳区朝阳门北大街 18 号中国人保寿险大厦 1608 室	联系人	颜吉广	联系人电话	010-85556464
报告期内对公司债券进行跟踪评级的资信评级机构：							
名称	中诚信证券评估有限公司		办公地址	上海市黄浦区西藏南路 760 号安基大厦 8 楼			
报告期内公司聘请的债券受托管理人、资信评级机构发生变更的，变更的原因、履行的程序、对投资者利益的影响等（如适用）	不适用						

三、公司债券募集资金使用情况

公司债券募集资金使用情况及履行的程序	发行人已严格按照募集说明书中的约定使用募集资金
年末余额（万元）	0
募集资金专项账户运作情况	未单独开立专户
募集资金使用是否与募集说明书承诺的用途、使用计划及其他约定一致	是

四、公司债券信息评级情况

资信评级机构根据深基地2017年度具体情况于2018年5月30日对深基地及其已发行的“深圳赤湾石油基地股份有限公司2012年公司债券”的信用状况进行了跟踪分析。维持深基地主体信用等级AA，评级展望稳定，上调“12基地债”信用等级为AAA。

五、公司债券增信机制、偿债计划及其他偿债保障措施

“12基地债”由南山集团提供担保，担保方式为无条件不可撤销连带责任保证担保。

“12基地债”偿债计划如下：本期债券的起息日为2012年12月17日。本期债券的利息自起息日起每年支付一次，最后一期的利息随本金的兑付一起支付。如投资者行使回售选择权，则回售部分债券的付息日为2013年至2017年间每年的12月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。如投资者未行使回售选择权，本期债券的本金兑付日为2019年12月17日（如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日）。偿债保障措施包括：为了充分、有效地维护债券持有人的利益，公司为各期债券的按时、足额偿付制定了一系列工作计划，包括确定专门部门与人员、安排偿债资金、制定并严格执行资金管理计划、做好组织协调、充分发挥债券受托管理人的作用和严格履行信息披露义务等，努力形成一套确保债券安全付息、兑付的保障措施。

截至2018年12月31日，南山集团净资产为154.32亿元人民币，资产负债率65.85%，净资产收益率24.67%，流动比率146.56%，速动比率73.93%。（以上财务数据未经审计）。南山集团资信状况良好，截至2018年底，南山集团实际发生担保22.91亿元，占归母净资产19.69%。

六、报告期内债券持有人会议的召开情况

报告期内，未召开债券持有人会议。

七、报告期内债券受托管理人履行职责的情况

报告期内，债券受托管理人按约定履行职责。

- 1、2018年6月7日，在巨潮资讯网披露了华融证券股份有限公司关于“12基地债”重大事项的受托管理事务临时报告。
- 2、2018年6月21日，在巨潮资讯网披露了华融证券股份有限公司关于《2012年公司债券受托管理事务报告（2017年度）》。

八、截至报告期末公司近2年的主要会计数据和财务指标

单位：万元

项目	2018年	2017年	同期变动率
----	-------	-------	-------

息税折旧摊销前利润	187,034.96	198,657.42	-5.85%
流动比率	135.59%	156.20%	-20.61%
资产负债率	65.75%	60.23%	5.52%
速动比率	56.86%	77.28%	-20.42%
EBITDA 全部债务比	9.02%	12.76%	-3.74%
利息保障倍数	3.02	4.65	-35.05%
现金利息保障倍数	1.22	1.07	14.02%
EBITDA 利息保障倍数	3.69	5.49	-32.79%
贷款偿还率	100.00%	100.00%	0.00%
利息偿付率	100.00%	100.00%	0.00%

上述会计数据和财务指标同比变动超过 30%的主要原因

适用 不适用

利息保障倍数减少主要系息税前利润同比减少所致。

EBITDA利息保障倍数减少主要系息税折旧摊销前利润同比减少所致。

九、报告期内对其他债券和债务融资工具的付息兑付情况

公司12雅致02公司债券到期兑付日为2019年4月10日，公司已按时兑付本息。

十、报告期内获得的银行授信情况、使用情况以及偿还银行贷款的情况

报告期内，公司向金融机构申请新增授信额度 15 亿元，使用了 31.17 亿的额度，偿还银行贷款 15.24 亿元。

报告期内，公司已按期或提前偿还银行贷款本金及利息，无银行贷款展期或逾期归还情况。

十一、报告期内执行公司债券募集说明书相关约定或承诺的情况

报告期内，公司严格执行本期债券募集说明书的各项约定和承诺，未发生因执行公司债券募集说明书相关约定或承诺不力，从而对债券投资者造成负面影响的情况。

十二、报告期内发生的重大事项

2018 年，公司发行 A 股股份换股吸收合并深基地重大资产重组事项实施完毕，仓储物流业务新增成为公司主营业务之一，公司经营范围发生变化。

十三、公司债券是否存在保证人

是 否

公司债券的保证人是否为法人或其他组织

是 否

是否在每个会计年度结束之日起 4 个月内单独披露保证人报告期财务报表，包括资产负债表、利润表、现金流量表、所有者权益（股东权益）变动表和财务报表附注

是 否

第十一节 财务报告

一、审计报告

审计意见类型	标准的无保留意见
审计报告签署日期	2019 年 04 月 25 日
审计机构名称	安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）
审计报告文号	安永华明（2019）审字第 61243319_H36 号
注册会计师姓名	李赟、张永坤

审计报告正文

安永华明（2019）审字第61243319_H36号
深圳市新南山控股（集团）股份有限公司

深圳市新南山控股（集团）股份有限公司全体股东：

一、审计意见

我们审计了深圳市新南山控股（集团）股份有限公司（以下简称“新南山控股”）的财务报表，包括2018年12月31日的合并及公司资产负债表，2018年度的合并及公司利润表、股东权益变动表和现金流量表以及相关财务报表附注。

我们认为，后附的新南山控股的财务报表在所有重大方面按照企业会计准则的规定编制，公允反映了新南山控股2018年12月31日的合并及公司财务状况以及2018年度的合并及公司经营成果和现金流量。

二、形成审计意见的基础

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

三、关键审计事项

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

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

关键审计事项:	该事项在审计中是如何应对:
土地增值税的计提	

<p>新南山控股应缴纳的主要税项之一为土地增值税，其销售开发的房地产需要就土地增值额按照超率累进税率30%-60%缴纳土地增值税。在每个财务报告期末，管理层需要对土地增值税的计提金额进行估算，在作出估算时，主要考虑的要素包括相关税务法律法规的规定和解释，预计的销售房地产取得的收入、预计可扣除的土地成本、房地产开发成本、利息费用、开发费用等。新南山控股于2018年度计提土地增值税人民币608,553,775.66元，占税前利润总额的50.93%。由于土地增值税的计提金额对财务报表的重要性，且管理层作出估算时涉及较多的估计和判断，因此我们认为该事项为关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、27其他重要的会计政策和会计估计，附注七、23.应交税费和40.税金及附加。</p>	<p>我们在审计过程中对土地增值税的计提执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)利用安永内部税务专家的工作，评价新南山控股于2018年12月31日的土地增值税的计提，包括基于我们的经验、知识和对相关税法应用的实务操作的理解，评估新南山控股的假设和判断； 2)评价管理层对预计销售房地产取得的收入及可扣除项目金额的估计，评估管理层的假设和判断； 3)重新计算应计提的土地增值税金额，并将我们的计算结果与账面所记录的金额进行比较； 4)复核财务报表中关于土地增值税相关信息披露的充分性和完整性。
<p>房地产业务存货的可变现净值的评估</p>	
<p>2018年12月31日，新南山控股开发产品和开发成本（以下统称“房地产业务存货”）的账面金额合计人民币10,620,844,706.25元，占该集团流动资产的比例为55.82%。房地产存货按照成本与可变现净值孰低计量。</p> <p>确定房地产业务存货的可变现净值涉及包括对估计售价、估计的销售费用以及相关税费，以及在开发物业至完工时估计将要发生的成本作出的重大会计估计。鉴于在房地产业务存货的账面金额重大，以及所作出的重大会计估计，因此我们认为该事项是关键审计事项。</p> <p>参阅财务报表附注五、27.其他重要的会计政策和会计估计，附注七、5.存货和45.资产减值损失。</p>	<p>我们在审计过程中对房地产业务存货的可变现净值评估执行了以下程序：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)选取样本对房地产开发项目进行实地察看，询问项目开发进度； 2)将预计估计售价与市场近期交易价格进行比较，参照同一项目的预售单价或具有类似规模、用途及地点的可比较物业的现行市场价格； 3)将估计的销售费用以及相关税费与已售项目实际发生的销售费用及相关税费进行比较； 4)将在建开发物业至完工时估计将要发生的成本与管理层所批准的预算进行比较，并对大额已签署的施工合同进行抽查或与新南山控股同类竣工物业的实际成本进行比较。

四、其他信息

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

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

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

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

五、管理层和治理层对财务报表的责任

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

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

治理层负责监督新南山控股的财务报告过程。

六、注册会计师对财务报表审计的责任

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

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

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

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

(3) 评价管理层选用会计政策的恰当性和作出会计估计及相关披露的合理性。

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

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

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

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

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

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

安永华明会计师事务所（特殊普通合伙）

中国注册会计师：李 赟（项目合伙人）

中国注册会计师：张永坤

中国 北京

2019年4月25日

二、财务报表

财务附注中报表的单位为：人民币元

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

2018 年 12 月 31 日

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	5,160,915,905.33	3,571,269,760.27
结算备付金		
拆出资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	1,045,589,435.33	658,905,265.57
其中：应收票据	109,468,973.24	99,974,312.19
应收账款	936,120,462.09	558,930,953.38
预付款项	57,266,890.84	28,874,275.23
应收保费		
应收分保账款		
应收分保合同准备金		
其他应收款	1,244,398,781.52	2,975,445,127.00
其中：应收利息	6,182,490.73	1,034,449.41
应收股利		
买入返售金融资产		
存货	11,047,877,840.88	7,748,519,853.53
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产	27,363,316.25	31,258,638.98
其他流动资产	443,048,760.94	322,252,066.37
流动资产合计	19,026,460,931.09	15,336,524,986.95
非流动资产：		
发放贷款和垫款		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款	81,126,892.53	104,303,836.17
长期股权投资	980,760,324.93	884,115,487.35
投资性房地产	2,871,413,031.36	2,068,285,975.57
固定资产	2,475,087,756.04	1,774,392,894.88
在建工程	552,521,464.31	873,882,814.36

生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	3,821,363,383.61	3,004,810,465.59
开发支出		1,434,927.55
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
长期待摊费用	38,421,458.78	19,791,977.93
递延所得税资产	394,863,484.62	243,510,624.05
其他非流动资产	1,270,516,944.48	1,535,240,313.92
非流动资产合计	12,497,207,859.21	10,520,902,435.92
资产总计	31,523,668,790.30	25,857,427,422.87
流动负债：		
短期借款	1,814,000,000.00	1,764,000,000.00
向中央银行借款		
吸收存款及同业存放		
拆入资金		
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	1,683,819,606.35	1,101,452,490.06
预收款项	4,218,784,217.90	3,780,655,280.83
卖出回购金融资产款		
应付手续费及佣金		
应付职工薪酬	101,273,497.67	102,876,032.57
应交税费	1,663,642,017.63	1,006,868,594.91
其他应付款	1,568,206,612.22	1,540,983,275.04
其中：应付利息	63,898,588.52	44,418,040.42
应付股利	170,145,501.11	131,471,171.89
应付分保账款		
保险合同准备金		
代理买卖证券款		
代理承销证券款		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	2,431,974,507.34	355,277,372.29
其他流动负债	550,677,604.56	166,684,000.00

流动负债合计	14,032,378,063.67	9,818,797,045.70
非流动负债：		
长期借款	4,032,242,490.66	3,129,477,709.67
应付债券	385,000,000.00	1,057,881,893.99
其中：优先股		
永续债		
长期应付款	7,416,046.76	23,363,212.37
长期应付职工薪酬		
预计负债	4,028,422.01	6,287,818.16
递延收益	159,705,484.05	61,713,874.38
递延所得税负债	21,293,746.02	21,788,430.59
其他非流动负债	2,086,104,885.93	1,453,668,856.02
非流动负债合计	6,695,791,075.43	5,754,181,795.18
负债合计	20,728,169,139.10	15,572,978,840.88
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	1,877,530,273.00
其他权益工具		
其中：优先股		
永续债		
资本公积	2,743,722,207.55	3,588,974,447.55
减：库存股		
其他综合收益	652,079.14	652,079.14
专项储备	8,277,411.57	8,482,232.20
盈余公积	285,290,049.46	277,329,817.43
一般风险准备		
未分配利润	2,335,219,328.14	1,838,613,236.04
归属于母公司所有者权益合计	8,080,943,588.86	7,591,582,085.36
少数股东权益	2,714,556,062.34	2,692,866,496.63
所有者权益合计	10,795,499,651.20	10,284,448,581.99
负债和所有者权益总计	31,523,668,790.30	25,857,427,422.87

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：张永榜

2、母公司资产负债表

单位：元

项目	期末余额	期初余额
流动资产：		
货币资金	223,224,837.69	108,134,776.23
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产		
衍生金融资产		
应收票据及应收账款	219,295,295.89	166,537,229.89
其中：应收票据	29,357,252.12	22,091,911.36
应收账款	189,938,043.77	144,445,318.53
预付款项	116,136.28	40,128.58
其他应收款	5,004,356,335.81	3,984,440,212.77
其中：应收利息	40,190,386.12	13,243,047.07
应收股利	588,363,414.60	615,898,842.60
存货	55,884,384.46	86,643,378.10
持有待售资产		
一年内到期的非流动资产		
其他流动资产	6,360,236.90	13,221,559.02
流动资产合计	5,509,237,227.03	4,359,017,284.59
非流动资产：		
可供出售金融资产		
持有至到期投资		
长期应收款		
长期股权投资	7,336,788,924.11	4,129,381,455.35
投资性房地产	104,897,740.31	
固定资产	19,158,991.89	10,940,590.22
在建工程		
生产性生物资产		
油气资产		
无形资产	232,364,967.17	1,605,968.23
开发支出		
商誉		
长期待摊费用	874,007.47	1,298,197.70
递延所得税资产		
其他非流动资产	1,415,476.07	

非流动资产合计	7,695,500,107.02	4,143,226,211.50
资产总计	13,204,737,334.05	8,502,243,496.09
流动负债：		
短期借款	920,000,000.00	500,000,000.00
以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融负债		
衍生金融负债		
应付票据及应付账款	108,256,129.46	159,747,177.08
预收款项	1,215,804.51	33,623,285.68
应付职工薪酬	14,207,322.45	11,120,793.10
应交税费	2,130,835.23	1,785,033.00
其他应付款	441,527,387.00	333,021,130.39
其中：应付利息	44,087,160.28	26,813,292.16
应付股利		
持有待售负债		
一年内到期的非流动负债	1,734,800,861.64	22,000,000.00
其他流动负债		
流动负债合计	3,222,138,340.29	1,061,297,419.25
非流动负债：		
长期借款	1,667,894,183.03	1,122,000,000.00
应付债券		497,892,893.99
其中：优先股		
永续债		
长期应付款		
长期应付职工薪酬		
预计负债		
递延收益		
递延所得税负债		
其他非流动负债	1,002,319,504.86	
非流动负债合计	2,670,213,687.89	1,619,892,893.99
负债合计	5,892,352,028.18	2,681,190,313.24
所有者权益：		
股本	2,707,782,513.00	1,877,530,273.00
其他权益工具		

其中：优先股		
永续债		
资本公积	4,374,494,211.62	3,874,695,728.48
减：库存股		
其他综合收益		
专项储备		
盈余公积	158,466,492.99	150,506,260.96
未分配利润	71,642,088.26	-81,679,079.59
所有者权益合计	7,312,385,305.87	5,821,053,182.85
负债和所有者权益总计	13,204,737,334.05	8,502,243,496.09

3、合并利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业总收入	7,051,678,631.46	7,358,479,015.04
其中：营业收入	7,051,678,631.46	7,358,479,015.04
利息收入		
已赚保费		
手续费及佣金收入		
二、营业总成本	5,892,405,908.61	6,009,041,346.30
其中：营业成本	4,027,549,681.29	4,028,153,957.78
利息支出		
手续费及佣金支出		
退保金		
赔付支出净额		
提取保险合同准备金净额		
保单红利支出		
分保费用		
税金及附加	752,087,767.28	970,828,510.32
销售费用	221,181,505.60	216,597,338.79
管理费用	564,246,477.21	442,245,154.95
研发费用	21,573,317.98	22,517,551.61
财务费用	281,369,312.95	270,150,256.99

其中：利息费用	335,955,241.42	304,906,073.05
利息收入	43,737,401.89	52,481,136.38
资产减值损失	24,397,846.30	58,548,575.86
加：其他收益	20,950,116.75	5,329,215.04
投资收益（损失以“－”号填列）	8,971,319.12	10,571,399.33
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	8,848,647.89	10,571,399.33
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
汇兑收益（损失以“-”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	12,435,708.62	-2,472,743.28
三、营业利润（亏损以“－”号填列）	1,201,629,867.34	1,362,865,539.83
加：营业外收入	11,341,716.41	27,239,083.72
减：营业外支出	18,153,061.57	11,781,874.81
四、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	1,194,818,522.18	1,378,322,748.74
减：所得税费用	441,171,608.16	468,777,267.52
五、净利润（净亏损以“－”号填列）	753,646,914.02	909,545,481.22
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	753,646,914.02	909,545,481.22
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
归属于母公司所有者的净利润	504,566,324.13	585,953,386.06
少数股东损益	249,080,589.89	323,592,095.16
六、其他综合收益的税后净额		
归属母公司所有者的其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益		

的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
归属于少数股东的其他综合收益的税后净额		
七、综合收益总额	753,646,914.02	909,545,481.22
归属于母公司所有者的综合收益总额	504,566,324.13	585,953,386.06
归属于少数股东的综合收益总额	249,080,589.89	323,592,095.16
八、每股收益：		
（一）基本每股收益	0.19	0.22
（二）稀释每股收益	0.19	0.22

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：23,098,548.31 元，上期被合并方实现的净利润为：-42,811,942.39 元。

法定代表人：田俊彦

主管会计工作负责人：沈启盟

会计机构负责人：张永榜

4、母公司利润表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、营业收入	304,946,226.58	277,196,869.12
减：营业成本	269,467,073.16	237,540,122.07
税金及附加	2,306,788.75	1,812,145.55
销售费用	1,401,977.08	15,741,002.07
管理费用	42,261,898.48	54,392,654.10

研发费用		
财务费用	45,770,670.61	30,435,745.94
其中：利息费用	93,680,678.64	57,715,186.10
利息收入	47,299,193.66	28,715,581.71
资产减值损失	2,466,492.02	143,177,643.85
加：其他收益	180,316.63	
投资收益（损失以“－”号填列）	213,707,843.72	123,178,033.81
其中：对联营企业和合营企业的投资收益	13,707,843.72	16,801,097.88
公允价值变动收益（损失以“－”号填列）		
资产处置收益（损失以“-”号填列）	419,601.08	-821,606.16
二、营业利润（亏损以“－”号填列）	155,579,087.91	-83,546,016.81
加：营业外收入	5,837,629.97	1,114,611.27
减：营业外支出	135,318.00	316,725.85
三、利润总额（亏损总额以“－”号填列）	161,281,399.88	-82,748,131.39
减：所得税费用		
四、净利润（净亏损以“－”号填列）	161,281,399.88	-82,748,131.39
（一）持续经营净利润（净亏损以“－”号填列）	161,281,399.88	-82,748,131.39
（二）终止经营净利润（净亏损以“－”号填列）		
五、其他综合收益的税后净额		
（一）不能重分类进损益的其他综合收益		
1.重新计量设定受益计划变动额		
2.权益法下不能转损益的其他综合收益		
（二）将重分类进损益的其他综合收益		
1.权益法下可转损益的		

其他综合收益		
2.可供出售金融资产公允价值变动损益		
3.持有至到期投资重分类为可供出售金融资产损益		
4.现金流量套期损益的有效部分		
5.外币财务报表折算差额		
6.其他		
六、综合收益总额	161,281,399.88	-82,748,131.39
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	本期发生额	上期发生额
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	7,402,573,739.44	7,002,418,239.13
客户存款和同业存放款项净增加额		
向中央银行借款净增加额		
向其他金融机构拆入资金净增加额		
收到原保险合同保费取得的现金		
收到再保险业务现金净额		
保户储金及投资款净增加额		
处置以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产净增加额		
收取利息、手续费及佣金的现金		
拆入资金净增加额		
回购业务资金净增加额		

收到的税费返还	21,461,580.05	49,724,323.19
收到其他与经营活动有关的现金	2,173,491,294.83	214,654,207.83
经营活动现金流入小计	9,597,526,614.32	7,266,796,770.15
购买商品、接受劳务支付的现金	6,124,802,905.10	3,168,797,670.84
客户贷款及垫款净增加额		
存放中央银行和同业款项净增加额		
支付原保险合同赔付款项的现金		
支付利息、手续费及佣金的现金		
支付保单红利的现金		
支付给职工以及为职工支付的现金	665,966,066.12	560,753,633.89
支付的各项税费	1,222,928,354.75	1,146,659,500.07
支付其他与经营活动有关的现金	746,333,528.10	2,489,306,291.92
经营活动现金流出小计	8,760,030,854.07	7,365,517,096.72
经营活动产生的现金流量净额	837,495,760.25	-98,720,326.57
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金		
取得投资收益收到的现金	96,303,807.88	44,329,259.41
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	83,798,410.44	76,063,263.11
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	131,561,388.34	25,197,697.32
投资活动现金流入小计	311,663,606.66	145,590,219.84
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	1,577,155,897.50	856,431,559.32
投资支付的现金	187,921,446.00	154,760,554.00
质押贷款净增加额		
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额	1,045,879.42	10,550,000.00

支付其他与投资活动有关的现金	487,937,467.96	730,148,090.82
投资活动现金流出小计	2,254,060,690.88	1,751,890,204.14
投资活动产生的现金流量净额	-1,942,397,084.22	-1,606,299,984.30
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金	8,599,990.00	1,024,000,010.00
其中：子公司吸收少数股东投资收到的现金	8,599,990.00	1,024,000,010.00
取得借款收到的现金	9,555,221,696.12	7,062,984,000.00
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		50,000,000.00
筹资活动现金流入小计	9,563,821,686.12	8,136,984,010.00
偿还债务支付的现金	6,144,238,022.64	5,883,284,227.78
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	692,647,665.41	1,014,269,953.82
其中：子公司支付给少数股东的股利、利润	177,979,715.69	311,996,580.76
支付其他与筹资活动有关的现金	61,797,365.00	63,743,774.22
筹资活动现金流出小计	6,898,683,053.05	6,961,297,955.82
筹资活动产生的现金流量净额	2,665,138,633.07	1,175,686,054.18
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	11,818,191.02	-16,297,950.68
五、现金及现金等价物净增加额	1,572,055,500.12	-545,632,207.37
加：期初现金及现金等价物余额	3,480,962,393.15	4,026,594,600.52
六、期末现金及现金等价物余额	5,053,017,893.27	3,480,962,393.15

6、母公司现金流量表

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
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	222,561,669.49	244,253,648.09
收到的税费返还		

收到其他与经营活动有关的现金	13,928,297.91	24,611,178.19
经营活动现金流入小计	236,489,967.40	268,864,826.28
购买商品、接受劳务支付的现金	125,668,260.53	118,244,554.48
支付给职工以及为职工支付的现金	44,462,856.95	54,246,128.82
支付的各项税费	13,667,675.38	15,375,041.92
支付其他与经营活动有关的现金	33,678,653.77	22,205,522.02
经营活动现金流出小计	217,477,446.63	210,071,247.24
经营活动产生的现金流量净额	19,012,520.77	58,793,579.04
二、投资活动产生的现金流量：		
收回投资收到的现金	752,364,490.59	950,000,000.00
取得投资收益收到的现金	227,535,427.98	339,722,109.93
处置固定资产、无形资产和其他长期资产收回的现金净额	2,168,556.16	3,376.00
处置子公司及其他营业单位收到的现金净额		
收到其他与投资活动有关的现金	168,327,817.45	
投资活动现金流入小计	1,150,396,292.18	1,289,725,485.93
购建固定资产、无形资产和其他长期资产支付的现金	2,662,508.37	1,275,435.00
投资支付的现金	1,884,070,764.09	1,429,812,558.42
取得子公司及其他营业单位支付的现金净额		
支付其他与投资活动有关的现金	2,900,000.00	
投资活动现金流出小计	1,889,633,272.46	1,431,087,993.42
投资活动产生的现金流量净额	-739,236,980.28	-141,362,507.49
三、筹资活动产生的现金流量：		
吸收投资收到的现金		
取得借款收到的现金	2,440,662,331.93	2,600,178,125.81
发行债券收到的现金		
收到其他与筹资活动有关的现金		

筹资活动现金流入小计	2,440,662,331.93	2,600,178,125.81
偿还债务支付的现金	1,383,452,711.68	2,034,850,491.69
分配股利、利润或偿付利息支付的现金	207,452,486.17	497,802,174.19
支付其他与筹资活动有关的现金	15,000,000.00	
筹资活动现金流出小计	1,605,905,197.85	2,532,652,665.88
筹资活动产生的现金流量净额	834,757,134.08	67,525,459.93
四、汇率变动对现金及现金等价物的影响	557,386.89	-1,057,394.24
五、现金及现金等价物净增加额	115,090,061.46	-16,100,862.76
加：期初现金及现金等价物余额	108,134,776.23	124,235,638.99
六、期末现金及现金等价物余额	223,224,837.69	108,134,776.23

7、合并所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期												
	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		
	优 先 股	永 续 债	其 他										
一、上年期末余额	1,877,530,273.00				2,805,629,699.04			991,359.32	277,329,817.43		928,452,175.22	818,845,872.12	6,708,779,196.13
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					783,344,748.51			652,079.14	7,490,872.88		910,161,060.82	1,874,020,624.51	3,575,669,385.86
其他													

二、本年期初余额	1,877,027.300				3,588,974,447.55			652,079.14	8,482,232.20	277,329,817.43		1,838,613,236.04	2,692,866,496.63	10,284,448,581.99
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）	830,252,240.00				-845,252,240.00				-204,820.63	7,960,232.03		496,606,092.10	21,689,565.71	511,051,069.21
（一）综合收益总额												504,566,324.13	249,080,589.89	753,646,914.02
（二）所有者投入和减少资本	830,252,240.00				-845,252,240.00								8,599,990.00	-6,400,010.00
1. 所有者投入的普通股	830,252,240.00				-845,252,240.00								8,599,990.00	-6,400,010.00
2. 其他权益工具持有者投入资本														
3. 股份支付计入所有者权益的金额														
4. 其他														
（三）利润分配									7,960,232.03			-7,960,232.03	-236,037,901.91	-236,037,901.91
1. 提取盈余公积									7,960,232.03			-7,960,232.03		
2. 提取一般风险准备														
3. 对所有者（或股东）的分配													-170,135,124.13	-170,135,124.13
4. 其他													-65,902,777.78	-65,902,777.78

（四）所有者权益内部结转														
1. 资本公积转增资本（或股本）														
2. 盈余公积转增资本（或股本）														
3. 盈余公积弥补亏损														
4. 设定受益计划变动额结转留存收益														
5. 其他														
（五）专项储备								-204,820.63				46,887.73	-157,932.90	
1. 本期提取								1,845,106.05				61,971.40	1,907,077.45	
2. 本期使用								-2,049,926.68				-15,083.67	-2,065,010.35	
（六）其他														
四、本期期末余额	2,707,782,513.00				2,743,722,207.55		652,079.14	8,277,411.57	285,290.04	9.46		2,335,219,328.14	2,714,556,062.34	10,795,499,651.20

上期金额

单位：元

项目	上期												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			
优 先 股		永 续 债	其 他											
一、上年期末余额	1,877,530,27				2,805,763,985.6			991,359.32	277,329,817.43			675,243,971.96	854,569,877.34	6,491,429,284.7

	3.00				5							0	
加：会计政策变更													
前期差错更正													
同一控制下企业合并					783,344,748.51		652,079.14	6,774,707.73			966,064,644.53	857,253,429.68	2,614,089,609.59
其他													
二、本年期初余额	1,877,530,273.00				3,589,108,734.16		652,079.14	7,766,067,050.73	277,329,817.43		1,641,308,616.49	1,711,823,307.02	9,105,518,894.29
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）					-134,286.61			716,165.15			197,304,619.55	981,043,189.61	1,178,929,687.70
（一）综合收益总额											585,953,386.06	323,592,095.16	909,545,481.22
（二）所有者投入和减少资本					-134,286.61							1,024,134,296.61	1,024,000,010.00
1. 所有者投入的普通股												24,000,010.00	24,000,010.00
2. 其他权益工具持有者投入资本												1,000,000.00	1,000,000.00
3. 股份支付计入所有者权益的金额													
4. 其他					-134,286.61							134,286.61	
（三）利润分配											-388,648.7	-366,734.7	-755,383.5

											66.51	45.67	12.18
1. 提取盈余公 积													
2. 提取一般风 险准备													
3. 对所有者（或 股东）的分配											-388, 648.7 66.51	-366, 734.7 45.67	-755, 383.5 12.18
4. 其他													
（四）所有者权 益内部结转													
1. 资本公积转 增资本（或股 本）													
2. 盈余公积转 增资本（或股 本）													
3. 盈余公积弥 补亏损													
4. 设定受益计 划变动额结转 留存收益													
5. 其他													
（五）专项储备							716,1 65.15					51,54 3.51	767,7 08.66
1. 本期提取							2,701 ,942. 14					763,0 56.96	3,464 ,999. 10
2. 本期使用							-1,98 5,776 .99					-711, 513.4 5	-2,69 7,290 .44
（六）其他													
四、本期期末余 额	1,87 7,53 0,27 3.00				3,588 ,974, 447.5 5	652,0 79.14	8,482 ,232. 20	277,3 29,81 7.43			1,838, 613,2 36.04	2,692 ,866, 496.6 3	10,28 4,448 ,581. 99

8、母公司所有者权益变动表

本期金额

单位：元

项目	本期										
	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	所有者 权益合 计
		优先 股	永续 债	其他							
一、上年期末余 额	1,877, 530,2 73.00				3,874.6 95,728. 48				150,50 6,260.9 6	-81,6 79,07 9.59	5,821.0 53,182. 85
加：会计政 策变更											
前期 差错更正											
其他											
二、本年期初余 额	1,877, 530,2 73.00				3,874.6 95,728. 48				150,50 6,260.9 6	-81,6 79,07 9.59	5,821.0 53,182. 85
三、本期增减变 动金额（减少以 “－”号填列）	830,2 52,24 0.00				499,79 8,483.1 4				7,960,2 32.03	153,3 21,16 7.85	1,491,3 32,123. 02
（一）综合收益 总额										161,2 81,39 9.88	161,28 1,399.8 8
（二）所有者投 入和减少资本	830,2 52,24 0.00				499,79 8,483.1 4						1,330,0 50,723. 14
1. 所有者投入 的普通股	830,2 52,24 0.00				499,79 8,483.1 4						1,330,0 50,723. 14
2. 其他权益工 具持有者投入 资本											
3. 股份支付计 入所有者权益 的金额											
4. 其他											
（三）利润分配									7,960,2 32.03	-7,96 0,232. 03	
1. 提取盈余公									7,960,2	-7,96	

积									32.03	0,232.03	
2. 对所有者（或股东）的分配											
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											
3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
（五）专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
（六）其他											
四、本期期末余额	2,707,782,513.00				4,374,494,211.62				158,466,492.99	71,642,088.26	7,312,385,305.87

上期金额

单位：元

项目	上期										
	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	所有者权益合计
		优先股	永续债	其他							
一、上年期末余额	1,877,530,273.00				3,874,695,728.48				150,506,260.96	389,717,818.31	6,292,450,080.75
加：会计政策变更											
前期											

差错更正											
其他											
二、本年期初余额	1,877,530,273.00				3,874,695,728.48				150,506,260.96	389,717,818.31	6,292,450,080.75
三、本期增减变动金额（减少以“－”号填列）										-471,396.89	-471,396.89
（一）综合收益总额										-82,748,131.39	-82,748,131.39
（二）所有者投入和减少资本											
1. 所有者投入的普通股											
2. 其他权益工具持有者投入资本											
3. 股份支付计入所有者权益的金额											
4. 其他											
（三）利润分配										-388,648.71	-388,648.71
1. 提取盈余公积											
2. 对所有者（或股东）的分配										-388,648.71	-388,648.71
3. 其他											
（四）所有者权益内部结转											
1. 资本公积转增资本（或股本）											
2. 盈余公积转增资本（或股本）											

3. 盈余公积弥补亏损											
4. 设定受益计划变动额结转留存收益											
5. 其他											
(五) 专项储备											
1. 本期提取											
2. 本期使用											
(六) 其他											
四、本期期末余额	1,877,530,273.00				3,874,695,728.48				150,506,260.96	-81,679,079.59	5,821,053,182.85

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2005年3月1日成立。本公司所发行人民币普通股A股股票，已在深圳证券交易所上市。本公司总部位于深圳市南山区招商街道赤湾社区赤湾六路8号南山开发集团赤湾总部大厦2501。

本公司及其附属子公司（以下简称“本集团”）主要经营活动为：物业租赁，物业管理；供应链管理，物流信息咨询；投资咨询；房地产开发业务；企业管理咨询，财务咨询；经营码头及港口的货物装卸运输以及堆场、仓库及物业租赁业务，代理海上石油后勤服务；活动房屋、金属结构件、建筑材料、设备的生产(由分支机构经营)、销售、租赁及相关服务（涉及资质的凭资质证经营）；与船舶舱室配套产品的售后服务、塔机租赁及配套服务。

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

本财务报表业经本公司董事会于2019年4月25日决议批准。

2018年2月12日，中国证券监督管理委员会核发《关于核准深圳市新南山控股（集团）股份有限公司吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司的批复》（证监许可[2018]339号），核准本公司发行A股830,252,240股换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司暨关联交易事宜，该吸收合并事宜已于2018年9月30日完成资产交割。

合并财务报表的合并范围以控制为基础确定，本年度变化情况参见附注八、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。

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。

2、持续经营

本财务报表以持续经营为基础列报。

五、重要会计政策及会计估计

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

具体会计政策和会计估计提示：

本集团根据实际生产经营特点制定了具体会计政策和会计估计，主要体现在应收款项坏账准备的计提、存货计价方法、固定资产折旧和减值、无形资产摊销、集成房屋构件分类为存货或固定资产的判断、土地增值税、收入确认、研发费用资本化条件等交易或事项。

1、遵循企业会计准则的声明

本财务报表符合企业会计准则的要求，真实、完整地反映了本公司及本集团于2018年12月31日的财务状况以及2018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。

3、营业周期

本财务报表所载财务信息的营业周期为2018年1月1日起至2018年12月31日止。

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

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，为同一控制下的企业合并。同一控制下的企业合并，在合并日取得对其他参与合并企业控制权的一方为合并方，参与合并的其他企业为被合并方。合并日，是指合并方实际取得对被合并方控制权的日期。

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

非同一控制下的企业合并

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，为非同一控制下的企业合并。非同一控制下的企业合

并，在购买日取得对其他参与合并企业控制权的一方为购买方，参与合并的其他企业为被购买方。购买日，是指为购买方实际取得对被购买方控制权的日期。

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

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

6、合并财务报表的编制方法

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

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

子公司少数股东分担的本年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，其余额仍冲减少数股东权益。

对于通过非同一控制下的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的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期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。

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、持有至到期投资、贷款和应收款项、可供出售金融资产。金融资产在初始确认时以公允价值计量。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：

(1) 以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产

以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产，包括交易性金融资产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资产。交易性金融资产，是指满足下列条件之一的金融资产：取得该金融资产的目的是为了在短期内出售；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。与以公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

(2) 持有至到期投资

持有至到期投资，是指到期日固定、回收金额固定或可确定，且本集团有明确意图和能力持有至到期的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值以及终止确认产生的利得或损失，均计入当期损益。

（3）贷款和应收款项

贷款和应收款项，是指在活跃市场中没有报价、回收金额固定或可确定的非衍生金融资产。对于此类金融资产，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量，其摊销或减值产生的利得或损失，均计入当期损益。

（4）可供出售金融资产

可供出售金融资产，是指初始确认时即指定为可供出售的非衍生金融资产，以及除上述金融资产类别以外的金融资产。对于此类金融资产，采用公允价值进行后续计量。其折价或溢价采用实际利率法进行摊销并确认为利息收入或费用。除减值损失及外币货币性金融资产的汇兑差额确认为当期损益外，可供出售金融资产的公允价值变动作为其他综合收益确认，直到该金融资产终止确认或发生减值时，其累计利得或损失转入当期损益。与可供出售金融资产相关的股利或利息收入，计入当期损益。

对于在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资，按成本计量。

金融负债分类和计量

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

金融负债的后续计量取决于其分类：

（1）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，是指满足下列条件之一的金融负债：承担该金融负债的目的是为了在近期内回购；属于进行集中管理的可辨认金融工具组合的一部分，且有客观证据表明企业近期采用短期获利方式对该组合进行管理；属于衍生工具，但是，属于财务担保合同的衍生工具、与在活跃市场中没有报价且其公允价值不能可靠计量的权益工具投资挂钩并须通过交付该权益工具结算的衍生工具除外。对于此类金融负债，按照公允价值进行后续计量，所有已实现和未实现的损益均计入当期损益。

（2）其他金融负债

对于此类金融负债，采用实际利率法，按照摊余成本进行后续计量。

金融工具抵销

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。

金融资产减值

本集团于资产负债表日对金融资产的账面价值进行检查，有客观证据表明该金融资产发生减值的，计提减值准备。表明金融资产发生减值的客观证据，是指金融资产初始确认后实际发生的、对该金融资产的预计未来现金流量有影响，且企业能够对该影响进行可靠计量的事项。金融资产发生减值的客观证据，包括发行人或债务人发生严重财务困难、债务人违反合同条款(如偿付利息或本金发生违约或逾期等)、债务人很可能倒闭或进行其他财务重组，以及公开的数据显示预计未来现金流量确已减少且可计量。

（1）以摊余成本计量的金融资产

发生减值时，将该金融资产的账面通过备抵项目价值减记至预计未来现金流量(不包括尚未发生的未来信用损失)现值，减记金额计入当期损益。预计未来现金流量现值，按照该金融资产原实际利率(即初始确认时计算确定的实际利率)折现确定，并考虑相关担保物的价值。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。对于贷款和应收款项，如果没有未来收回的现实预期且所有抵押品均已变现或已转入本集团，则转销贷款和应收款项以及与之相关的减值准备。

对单项金额重大的金融资产单独进行减值测试，如有客观证据表明其已发生减值，确认减值损失，计入当期损益。对单项金额不重大的金融资产，包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试或单独进行减值测试。单独测试未

发生减值的金融资产(包括单项金额重大和不重大的金融资产), 包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中再进行减值测试。已单项确认减值损失的金融资产, 不包括在具有类似信用风险特征的金融资产组合中进行减值测试。

本集团对以摊余成本计量的金融资产确认减值损失后, 如有客观证据表明该金融资产价值已恢复, 且客观上与确认该损失后发生的事项有关, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。但是, 该转回后的账面价值不超过假定不计提减值准备情况下该金融资产在转回日的摊余成本。

(2) 可供出售金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值, 原计入其他综合收益的因公允价值下降形成的累计损失, 予以转出, 计入当期损益。该转出的累计损失, 为可供出售金融资产的初始取得成本扣除已收回本金和已摊销金额、当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。

可供出售权益工具投资发生减值的客观证据, 包括公允价值发生严重或非暂时性下跌。“严重”根据公允价值低于成本的程度进行判断, “非暂时性”根据公允价值低于成本的期间长短进行判断。存在发生减值的客观证据的, 转出的累计损失, 为取得成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。可供出售权益工具投资发生的减值损失, 不通过损益转回, 减值之后发生的公允价值增加直接在其他综合收益中确认。

在确定何谓“严重”或“非暂时性”时, 需要进行判断。本集团根据公允价值低于成本的程度或期间长短, 结合其他因素进行判断。

对于可供出售债务工具投资, 其减值按照与以摊余成本计量的金融资产相同的方法评估。不过, 转出的累计损失, 为摊余成本扣除当前公允价值和原已计入损益的减值损失后的余额。减值后利息收入按照确定减值损失时对未来现金流量进行折现采用的折现率作为利率计算确认。

对于已确认减值损失的可供出售债务工具, 在随后的会计期间公允价值已上升且客观上与确认原减值损失确认后发生的事项有关的, 原确认的减值损失予以转回, 计入当期损益。

(3) 以成本计量的金融资产

如果有客观证据表明该金融资产发生减值, 将该金融资产的账面价值, 与按照类似金融资产当时市场收益率对未来现金流量折现确定的现值之间的差额, 确认为减值损失, 计入当期损益。发生的减值损失一经确认, 不再转回。

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、应收票据及应收账款

(1) 单项金额重大并单独计提坏账准备的应收款项

单项金额重大的判断依据或金额标准	金额 100 万元以上(含 100 万元)且占应收款项(包括应收账款、其他应收款和长期应收款)账面余额 10% 以上的款项。
单项金额重大并单项计提坏账准备的计提方法	单独进行减值测试, 根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

(2) 按信用风险特征组合计提坏账准备的应收款项

组合名称	坏账准备计提方法
个别认定法和账龄作为信用风险特征确定应收款项组合	账龄分析法、个别认定法

组合中，采用账龄分析法计提坏账准备的：

适用 不适用

账龄	应收账款计提比例	其他应收款计提比例
半年以内(含半年，以下同)	3.00%	3.00%
半年至 1 年	5.00%	5.00%
1—2 年	10.00%	10.00%
2—3 年	40.00%	40.00%
3 年以上	100.00%	100.00%

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的：

适用 不适用

(3) 单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收款项

单项计提坏账准备的理由	应收款项的未来现金流量现值与以账龄为信用风险特征的应收款项组合和个别认定法组合的未来现金流量现值存在显著差异。
坏账准备的计提方法	单独进行减值测试，根据其未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

12、存货

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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用一次转销法进行摊销。

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

存货的盘存制度采用永续盘存制。

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

额内，将以前减记的金额予以恢复，转回的金额计入当期损益。

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

13、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。通过同一控制下的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。

通过非同一控制下的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的企业合并的，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当期损益。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。

14、投资性房地产

投资性房地产计量模式

成本法计量

折旧或摊销方法

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

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

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

	使用寿命	预计净残值率	年折旧率
房屋及建筑物	20-50年	5.00%	1.80-4.75%

投资性房地产的用途改变为自用时，自改变之日起，本公司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，本公司将固定资产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。

15、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	5.00-10.00%	1.80-19.00%
经营租赁集成房屋构件	年限平均法	3-10 年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
塔式起重机及其配件	年限平均法	15 年	10.00%	6.00%
机器设备	年限平均法	3-20 年	5.00-10.00%	4.50-31.67%
运输设备	年限平均法	3-14 年	5.00-10.00%	6.43-31.67%

电子及其他设备	年限平均法	3-10 年	5.00-10.00%	9.00-31.67%
港务设施	年限平均法	50 年	5.00%	1.90%

(3) 融资租入固定资产的认定依据、计价和折旧方法

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

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

16、在建工程

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

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。

17、借款费用

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

可直接归属于符合资本化条件的资产的购建或者生产的借款费用，予以资本化，其他借款费用计入当期损益。符合资本化条件的资产，是指需要经过相当长时间的购建或者生产活动才能达到预定可使用或者可销售状态的固定资产、投资性房地产和存货等资产。

借款费用同时满足下列条件的，才能开始资本化：

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

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

在资本化期间内，每一会计期间的利息资本化金额，按照下列方法确定：

- (1)专门借款以当期实际发生的利息费用，减去暂时性的存款利息收入或投资收益后的金额确定。

(2)占用的一般借款，根据累计资产支出超过专门借款部分的资产支出加权平均数乘以所占用一般借款的加权平均利率计算确定。

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

18、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	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。

19、长期资产减值

本集团对除存货、递延所得税、金融资产外的资产减值，按以下方法确定：

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

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

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

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

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

重，按比例抵减其他各项资产的账面价值。

上述资产减值损失一经确认，在以后会计期间不再转回。

20、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。

21、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。

（4）其他长期职工福利的会计处理方法

22、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。

23、收入

公司是否需要遵守特殊行业的披露要求

是

房地产业

收入在经济利益很可能流入本集团、且金额能够可靠计量，并同时满足下列条件时予以确认。

销售商品收入

本集团已将商品所有权上的主要风险和报酬转移给购货方，并不再对该商品保留通常与所有权相联系的继续管理权和实施有效控制，且相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量，确认为收入的实现。销售商品收入金额，按照从购货方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外；合同或协议价款的收取采用递延方式，实质上具有融资性质的，按照应收的合同或协议价款的公允价值确定。

提供劳务收入

于资产负债表日，在提供劳务交易的结果能够可靠估计的情况下，按完工百分比法确认提供劳务收入；否则按已经发生并预计能够得到补偿的劳务成本金额确认收入。提供劳务交易的结果能够可靠估计，是指同时满足下列条件：收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入本集团，交易的完工进度能够可靠地确定，交易中已发生和将发生的成本能够可靠地计量。本集团以已经发生的成本占估计总成本的比例确定提供劳务交易的完工进度。提供劳务收入总额，按照从接受劳务方已收或应收的合同或协议价款确定，但已收或应收的合同或协议价款不公允的除外。

房地产销售收入

在开发产品已经完工并验收合格，签订了销售合同并履行了合同规定的义务，在同时满足开发产品所有权上的主要风险和报酬转移给买方，公司不再保留通常与所有权相联系的继续管理权和对已售出的开发产品实施有效控制，收入的金额能够可靠地计量，相关的经济利益很可能流入，相关的已发生或将发生的成本能够可靠地计量时，确认销售收入的实现。

利息收入

按照他人使用本集团货币资金的时间和实际利率计算确定。

租赁收入

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

对于融资租赁，本集团在租赁开始日将最低租赁收款额及未担保余值之和与其现值之和的差额确认为未实现融资收益。在租赁期间内，采用实际利率法对未实现融资收益进行分配，并将其确认为融资租赁收入。或有租金在实际发生时计入当期损益。公司发生的初始费用包括在应收融资租赁款的初始计量中，并减少租赁期内确认的收益金额。

24、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。

25、递延所得税资产/递延所得税负债

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

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

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

各种应纳税暂时性差异均据以确认递延所得税负债，除非：

(1)应纳税暂时性差异是在以下交易中产生的：商誉的初始确认，或者具有以下特征的交易中产生的资产或负债的初始

确认：该交易不是企业合并，并且交易发生时既不影响会计利润也不影响应纳税所得额或可抵扣亏损。

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

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

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

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

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

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

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

26、租赁

(1) 经营租赁的会计处理方法

作为经营租赁承租人

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

作为经营租赁出租人

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

(2) 融资租赁的会计处理方法

作为融资租赁承租人

融资租入的资产，于租赁期开始日将租赁开始日租赁资产的公允价值与最低租赁付款额现值两者中较低者作为租入资产的入账价值，将最低租赁付款额作为长期应付款的入账价值，其差额作为未确认融资费用，在租赁期内各个期间采用实际利率法进行分摊。或有租金在实际发生时计入当期损益。

作为融资租赁出租人

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

27、其他重要的会计政策和会计估计

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：

（1）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所有重大风险和报酬，因此作为经营租赁处理。

（2）集成房屋构件分类为存货或固定资产的判断

本集团的集成房屋构件在完工时根据持有的目的分类为存货(以出售为目的)或者固定资产（以经营租赁为目的）。本集团在判断持有目的时考虑各种相关的事实和因素，包括并不限于：销售订单、出租合同、内部决议等。

（3）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。

估计的不确定性

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

（1）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。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。详见附注七、18。

（2）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。

（3）存货跌价准备

如附注五、12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。

（4）应收款项减值

如附注五、11所述，本集团在资产负债表日审阅按摊余成本计量的应收款项，以评估是否出现减值情况，并在出现减值情况时评估减值损失的具体金额。减值的客观证据包括显示个别或组合应收款项预计未来现金流量出现大幅下降的可观察数据、显示个别或组合应收款项中债务人的财务状况出现重大负面变动的可观察数据等事项。如果有证据表明该应收款项价值已恢复，且客观上与确认该损失后发生的事项有关，则将原确认的减值损失予以转回。

（5）土地增值税

本集团须缴纳土地增值税。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。

28、重要会计政策和会计估计变更

(1) 重要会计政策变更

√ 适用 □ 不适用

会计政策变更的内容和原因	审批程序	备注
--------------	------	----

财务报表列报方式变更

根据《财政部关于修订印发2018年度一般企业财务报表格式的通知》(财会[2018]15号)要求,本集团将“应收票据”和“应收账款”汇总列示为“应收票据及应收账款”,将“应收利息”、“应收股利”和“其他应收款”汇总列示于“其他应收款”,将“固定资产”和“固定资产清理”汇总列示于“固定资产”,将“在建工程”和“工程物资”汇总列示于“在建工程”;本集团将“应付票据”和“应付账款”汇总列示为“应付票据及应付账款”,将“应付利息”、“应付股利”和“其他应付款”汇总列示于“其他应付款”,将“长期应付款”和“专项应付款”汇总列示于“长期应付款”;本集团在利润表中的“财务费用”项目之上单独列报“研发费用”项目,将进行研究与开发过程中发生的费用化支出列报改为在“研发费用”中列报;本集团相应追溯重述了比较资产负债表和利润表。该会计政策变更对合并及公司净利润和股东权益无影响。

与资产相关的政府补助的现金流量列报项目变更

根据财政部《关于2018年度一般企业财务报表格式有关问题的解读》,编制现金流量表时,将原作为投资活动的现金流量,变更作为经营活动的现金流量。本集团相应追溯调整了比较数据。该会计政策变更减少了合并及公司现金流量表中投资活动产生的现金流量净额并以相同金额增加了经营活动现金产生的现金流量净额,但对现金和现金等价物净增加额无影响。

上述会计政策变更引起的追溯调整对财务报表的主要影响如下:

本集团

	会计政策变更前			会计政策变更	会计政策变更后
	上年年末余额	同一控制下企业合并	年初余额	财务报表列报方式变化	年末余额
应收票据	99,754,312.19	220,000.00	99,974,312.19	-99,974,312.19	-
应收账款	482,384,214.25	76,546,739.13	558,930,953.38	-558,930,953.38	-
应收票据及应收账款	-	-	-	658,905,265.57	658,905,265.57
应收利息	417,333.85	617,115.56	1,034,449.41	-1,034,449.41	-
其他应收款	2,923,458,910.04	50,951,767.55	2,974,410,677.59	1,034,449.41	2,975,445,127.00
应付票据	194,762,520.29	133,947,792.79	328,710,313.08	-328,710,313.08	-
应付账款	754,665,680.57	18,076,496.41	772,742,176.98	-772,742,176.98	-
应付票据及应付账款	-	-	-	1,101,452,490.06	1,101,452,490.06
应付利息	28,212,118.57	16,205,921.85	44,418,040.42	-44,418,040.42	-
应付股利	111,095,171.89	20,376,000.00	131,471,171.89	-131,471,171.89	-
其他应付款	485,990,462.62	879,103,600.11	1,365,094,062.73	175,889,212.31	1,540,983,275.04

	会计政策变更前		会计政策变更	会计政策变更后
	年初余额		财务报表列报方式变化	年末余额
应收票据	22,091,911.36		-22,091,911.36	-

应收账款	144,445,318.53	-144,445,318.53	-
应收票据及应收账款	-	166,537,229.89	166,537,229.89
应收利息	13,243,047.07	-13,243,047.07	-
应收股利	615,898,842.60	-615,898,842.60	-
其他应收款	3,355,298,323.10	629,141,889.67	3,984,440,212.77
应付票据	55,633,589.83	-55,633,589.83	-
应付账款	104,113,587.25	-104,113,587.25	-
应付票据及应付账款	-	159,747,177.08	159,747,177.08
应付利息	26,813,292.16	-26,813,292.16	-
其他应付款	306,207,838.23	26,813,292.16	333,021,130.39

即将生效的新金融工具准则的影响

2017年3月31日，财政部修订发布了《企业会计准则第22号——金融工具确认和计量》（财会〔2017〕7号）、《企业会计准则第23号——金融资产转移》（财会〔2017〕8号）、《企业会计准则第24号——套期会计》（财会〔2017〕9号）和《企业会计准则第37号——金融工具列报》（财会〔2017〕14号）四项金融工具相关会计准则（以下简称“新金融工具准则”），并要求在境内上市的自2019年1月1日起执行新金融工具准则。该准则引入分类及计量、减值以及套期会计的新规定。本集团于2019年1月1日起执行新金融工具准则，并不会重述前期比较财务报表数据，但将对2019年1月1日的留存收益或其他综合收益进行衔接调整。本集团已于2018年度内对执行新金融工具准则的影响进行评估，对分类计量及减值要求的预计影响摘述如下：

(1) 分类与计量

采纳新金融工具准则后，金融资产分类与计量将取决于两项评估：金融资产的合同现金流量特征及本集团管理金融资产的商业模式。经本集团评估，执行新金融工具准则后，除当前本集团分类为可供出售金融资产将会重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或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，本集团预计执行新金融工具准则将不会对其余金融资产的分类与计量带来重大影响。对于重分类为公允价值计量且其变动计入当期损益的金融资产还是重分类为公允价值计量且其变动计入其他综合收益的金融资产，本集团正在做出选择，如果选择重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，其已计入其他综合收益中的公允价值变动损益将不得重分类至当期损益。本集团正在评估这些投资的公允价值及以上变化对合并财务报表的影响。

(2) 减值

新金融工具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债务工具投资及《企业会计准则第14号——收入》定义的可确认的合同资产的减值，应基于未来12个月或整个存续期按预期信用损失模式计入。基于本集团的评估，本集团预期采纳新的金融工具准则将不会对本集团的应收账款、应收票据及其他债务工具投资的坏账准备带来重大影响。

(2) 重要会计估计变更

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	2018年5月1日之前，应税收入按17%的税率计算销项税，并按扣除	3%、5%、6%、11%、16%、17%

	<p>当期允许抵扣的进项税额后的差额计缴增值税。2018 年 5 月 1 日之后，应税收入按 16%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 11%。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 11%。</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>	
城市维护建设税	按实际缴纳的流转税的 1%、5%、7% 计缴	1%、5%、7%
企业所得税	企业所得税按应纳税所得额的 15%、16.5%、25% 计缴	15%、16.5%、25%
营业税	应税收入的 3%-5% 计缴营业税。自 2016 年 5 月 1 日起，由计缴营业税改为计缴增值税	3%-5%
房产税	从价计征的，按房产原值一次减除 20%-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%
契税	土地使用权及房屋受让金额的 3%-5% 计缴	3%-5%
土地使用税	根据实际占用的土地面积按人民币 1.50 元至人民币 12.00 元/平方米计缴	
教育费附加	按实际缴纳的流转税的 3% 计缴	3%
地方教育附加	按实际缴纳的流转税的 2% 计缴	2%
河道工程修建维护费	按实际缴纳的流转税的 1% 计缴	1%

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。

(2) 企业所得税税收优惠

本集团之子公司华南建材(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、深圳市国家税务局、深圳市地方税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR201544200820)，该高新技术企业资格有效期为三年。按《中华人民共和国企业所得税法》和深圳市南山区地方税务局《税务事项通知书》(深地税南备字[2013]208号)的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年适用税率为15%。

本集团之子公司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、江苏省国家税务局、江苏省地方税务局联合颁发的高新技术企业证书(证书编号：GR201632003992)，该高新技术企业资格有效期为三年。按《中华人民共和国企业所得税法》的有关规定享受企业所得税优惠政策，本年度适用税率为15%。

本集团之子公司成都龙泉宝湾国际物流有限公司，根据国家税务总局公告2015年第14号文《关于执行<西部地区鼓励类产业目录>有关企业所得税问题的公告》的相关规定，经成都市龙泉驿区国家税务局龙国税发[2015]30号文件批准，2014年至2020年期间享受西部大开发企业所得税优惠政策，减按15%的税率缴纳企业所得税。

本公司子公司成都新都宝湾国际物流有限公司，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，就其2018年度的实际经营情况，可以满足西部税收优惠政策的条件，故暂按15%的税率缴纳企业所得税。

本公司子公司雅致国际(香港)有限公司、宝湾物流(香港)有限公司、中国汇通(香港)有限公司适用香港地区16.5%所得税税率。

除上述公司外，本公司及其他子公司均执行企业所得税基本税率25%。

(3) 其他税收优惠

本集团及子公司自有的(包括自用和出租)大宗商品仓储设施用地，根据财政部和国家税务总局财税[2017]33号《关于继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策的通知》，自2017年1月1日起至2019年12月31日止，减按所属土地等级适用税额标准的50%计缴城镇土地使用税。

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	758,905.54	505,617.50
银行存款	5,052,258,987.73	3,484,989,816.23
其他货币资金	107,898,012.06	85,774,326.54
合计	5,160,915,905.33	3,571,269,760.27
其中：存放在境外的款项总额	59,511,395.65	105,855,997.25

其他说明

于2018年12月31日，本集团存放于境外的货币资金为人民币59,511,395.65元(2017年12月31日：人民币105,855,997.25元)。

于2018年12月31日，本集团存放在本公司联营公司中开财务有限公司的货币资金为人民币2,351,647,944.07元(2017年12月31日：人民币2,001,894,640.45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、诉讼冻结资金、履约保证金、票据保证金和预售监管资金。

2、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	109,468,973.24	99,974,312.19
应收账款	936,120,462.09	558,930,953.38
合计	1,045,589,435.33	658,905,265.57

(1) 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	32,341,917.25	47,734,495.79
商业承兑票据	77,127,055.99	52,239,816.40
合计	109,468,973.24	99,974,312.19

2) 期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	74,396,307.65	
商业承兑票据		49,407,517.52
合计	74,396,307.65	49,407,517.52

(2) 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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	283,733,319.90	24.53%	16,792,332.58	5.92%	266,940,987.32	23,818,329.31	3.09%	21,121,441.52	88.68%	2,696,887.79

按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	870,420,467.91	75.25%	201,750,344.44	23.18%	668,670,123.47	744,087,033.08	96.64%	187,889,150.20	25.25%	556,197,882.88
单项金额不重大但单独计提坏账准备的应收账款	2,589,972.40	0.22%	2,080,621.10	80.33%	509,351.30	2,058,766.17	0.27%	2,022,583.46	98.24%	36,182.71
合计	1,156,743,760.21	100.00%	220,623,298.12		936,120,462.09	769,964,128.56	100.00%	211,033,175.18		558,930,953.38

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

应收账款（按单位）	期末余额			
	应收账款	坏账准备	计提比例	计提理由
浙江造船有限公司	6,898,786.83	6,898,786.83	100.00%	无法收回
扬州大洋造船有限公司	4,008,450.48	4,008,450.48	100.00%	无法收回
舟山港综合保税区物资交易中心有限公司	2,307,452.10	2,307,452.10	100.00%	无法收回
广东粤新海洋工程装备股份有限公司	1,626,956.85	1,433,882.53	88.13%	客户经济状况不佳
舟山华焘船舶工程有限公司	1,652,000.00	1,483,086.90	89.78%	客户经济状况不佳
江门市海舜船舶工程有限公司	1,427,800.00	660,673.74	46.27%	客户经济状况不佳
成都市武侯区危旧房改造中心	265,811,873.64			无坏账风险
合计	283,733,319.90	16,792,332.58	--	--

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
半年以内	509,385,987.37	15,281,579.15	3.00%
半年至 1 年	68,047,796.95	3,402,389.84	5.00%
1 年以内小计	577,433,784.32	18,683,968.99	

1 至 2 年	102,401,347.27	10,240,134.73	10.00%
2 至 3 年	29,598,492.67	11,839,397.07	40.00%
3 年以上	160,986,843.65	160,986,843.65	100.00%
合计	870,420,467.91	201,750,344.44	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的应收账款：

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 20,483,690.19 元；本期收回或转回坏账准备金额 9,855,753.65 元。

3)本期实际核销的应收账款情况

单位：元

项目	核销金额
货款核销	1,138,549.11

其中重要的应收账款核销情况：

单位：元

单位名称	应收账款性质	核销金额	核销原因	履行的核销程序	款项是否由关联交易产生
南京恒顺达船务有限公司	货款	225,800.00	无法收回	完成公司规定的核销程序	否
南通明德重工有限公司	货款	315,717.11	无法收回	完成公司规定的核销程序	否
江阴信德装饰工程公司扬州公司	货款	597,032.00	无法收回	完成公司规定的核销程序	否
合计	--	1,138,549.11	--	--	--

4)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

于2018年12月31日，本集团前五名的应收账款合计数为人民币381,607,347.91元(2017年：人民币100,991,441.36元)，占应收账款年末数合计数的比例为40.76%(2017年：18.07%)，相应计提的坏账准备合计数为人民币6,700,520.77元(2017年：人民币4,398,907.70元)。

3、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	53,385,506.50	93.22%	26,402,377.18	91.44%

1 至 2 年	2,801,160.46	4.89%	1,810,647.22	6.27%
2 至 3 年	668,649.15	1.17%	233,946.87	0.81%
3 年以上	411,574.73	0.72%	427,303.96	1.48%
合计	57,266,890.84	--	28,874,275.23	--

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：

账龄超过 1 年且金额重要的预付款项未结转的原因是未到结算期。

(2) 按预付对象归集的期末余额前五名的预付款情况

于 2018 年 12 月 31 日，本集团前五名的预付账款合计数为人民币 20,368,462.24 元(2017 年：人民币 7,872,415.11 元)，占预付账款年末数合计数的比例为 35.57%(2017 年：27.26%)。

4、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	6,182,490.73	1,034,449.41
其他应收款	1,238,216,290.79	2,974,410,677.59
合计	1,244,398,781.52	2,975,445,127.00

(1) 应收利息

1) 应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
定期存款	2,642,425.94	1,034,449.41
关联方往来款	3,540,064.79	
合计	6,182,490.73	1,034,449.41

(2) 其他应收款

1) 其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准	1,201,492,849.	96.25%			1,201,492,849.	2,934,428,	98.23%			2,934,428,971.22

备的其他应收款	30				30	971.2 2				
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	46,790,399.20	3.75%	10,066,957.71	21.52%	36,723,441.49	52,904,423.50	1.77%	12,922,717.13	24.43%	39,981,706.37
合计	1,248,283,248.50	100.00%	10,066,957.71		1,238,216,290.79	2,987,333,394.72	100.00%	12,922,717.13		2,974,410,677.59

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
半年以内	30,544,480.00	916,334.40	3.00%
半年至 1 年	1,942,558.40	97,127.92	5.00%
1 年以内小计	32,487,038.40	1,013,462.32	
1 至 2 年	5,075,540.60	507,554.06	10.00%
2 至 3 年	1,136,464.78	454,585.91	40.00%
3 年以上	8,091,355.42	8,091,355.42	100.00%
合计	46,790,399.20	10,066,957.71	

确定该组合依据的说明：

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 1,848,297.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 4,669,568.42 元。

3)本期实际核销的其他应收款情况

单位：元

项目	核销金额
核销零星客户押金	34,488.00

其他应收款核销说明：

2018年实际核销的其他应收款为人民币34,488.00元(2017年：人民币679,376.81元)。

4)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
押金及保证金	195,818,322.86	2,291,850,597.48
关联方往来款	968,121,986.79	287,904,352.58
往来款	47,579,285.36	377,254,891.49
备用金	6,271,445.02	13,350,112.28
应收暂付款	17,098,090.73	3,900,453.20
其他	13,394,117.74	13,072,987.69
合计	1,248,283,248.50	2,987,333,394.72

5)按欠款方归集的期末余额前五名的其他应收款情况

单位：元

单位名称	款项的性质	期末余额	账龄	占其他应收款期末余额合计数的比例	坏账准备期末余额
第一名	关联方往来款	315,550,006.56	0-2 年	25.28%	
第二名	关联方往来款	295,800,000.00	1 年以内	23.70%	
第三名	关联方往来款	130,820,000.00	1 年以内	10.48%	
第四名	关联方往来款	112,087,333.44	0-2 年	8.98%	
第五名	关联方往来款	74,607,557.57	0-3 年	5.98%	
合计	--	928,864,897.57	--	74.42%	

5、存货

公司是否需要遵守房地产行业的披露要求

是

(1) 存货分类

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

按性质分类：

单位：元

项目	期末余额			期初余额		
	账面余额	跌价准备	账面价值	账面余额	跌价准备	账面价值
开发成本	10,430,435,133.82		10,430,435,133.82	6,587,613,483.02		6,587,613,483.02
开发产品	190,409,572.43		190,409,572.43	710,843,517.83		710,843,517.83

原材料	173,160,154.90	5,298,869.61	167,861,285.29	153,606,490.81	7,916,849.70	145,689,641.11
在产品	44,078,075.90	3,703.14	44,074,372.76	79,215,193.36	6,538.20	79,208,655.16
产成品	218,116,217.42	7,898,780.30	210,217,437.12	236,414,650.35	13,811,201.58	222,603,448.77
周转材料	4,564,049.64	66,241.06	4,497,808.58	1,955,531.45	259,101.60	1,696,429.85
委托加工物资	382,230.88		382,230.88	864,677.79		864,677.79
合计	11,061,145,434.99	13,267,594.11	11,047,877,840.88	7,770,513,544.61	21,993,691.08	7,748,519,853.53

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	2017年08月01日	2020年05月01日	884,830,000.00	436,239,456.94	541,331,528.45		430,545,109.57	325,453,038.06			
南山·维拉	2017年11月01日	2020年03月01日	4,331,020,000.00	956,365,125.29	1,961,745.04		478,868,684.88	1,433,272,065.13			
南山·柠府	2016年06月01日	2018年12月01日	1,568,700,000.00	576,230,077.54	582,913,252.67		6,683,175.13	0.00			
南山·三食六巷	2016年01月01日	2019年03月01日	320,000,000.00	85,305,760.74			30,392,653.40	115,698,414.14			
南山国际社区二期	2016年06月01日	2021年05月01日	1,100,400,000.00	405,794,153.42	593,331,533.59		249,518,629.93	61,981,249.76			
山语海	2017年03月01日	2018年02月01日	2,538,810,000.00	93,069,831.34	97,524,360.91		4,454,529.57	0.00			
武汉光谷自贸港	2017年11月01日	2019年03月01日	325,000,000.00	226,761,013.20		200,922,985.82	40,198,947.86	66,036,975.24			
南山·新程	2017年02月01日	2019年09月01日	4,362,140,000.00	2,857,739,204.61			313,170,903.45	3,170,910,108.06			
南山·合肥新展	2017年12月	2020年08月	1,018,350,000.00	601,474,968.8			79,499,891.23	680,974,860.0			

	01 日	01 日	00	4				7			
南山·空 港新城	2017 年 05 月 01 日	2019 年 12 月 01 日	677,98 8,100.0 0	348,63 3,891.1 0			106,80 5,832.7 6	455,43 9,723.8 6			
南山·梅 溪一方	2018 年 12 月 01 日	2021 年 02 月 01 日	3,100,0 00,000. 00				1,639,1 65,091. 40	1,639,1 65,091. 40			
南山·枫 桥	2018 年 10 月 01 日	2020 年 09 月 01 日	3,660,0 00,000. 00				2,481,5 03,608. 10	2,481,5 03,608. 10			
合计	--	--	23,887, 238,10 0.00	6,587,6 13,483. 02	1,817,0 62,420. 66	200,92 2,985.8 2	5,860,8 07,057. 28	10,430, 435,13 3.82			--

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·苏 迪亚诺	2017 年 12 月 01 日	6,174,000.00		6,174,000.00			
南山·雍 江汇	2015 年 09 月 01 日	43,300,832.11	1,347,934.79	41,335,683.25	3,313,083.65		
南山·白 鹤天池	2018 年 12 月 01 日		547,314,643.06	495,012,691.30	52,301,951.76		
南山·维 拉	2017 年 12 月 01 日	239,814,156.74	7,530,000.00	226,783,038.09	20,561,118.65		
南山·柠 府	2018 年 12 月 01 日	12,645,990.99	595,164,904.24	595,600,164.05	12,210,731.18		
南山·柠 檬城	2016 年 03 月 01 日	3,446,134.41	130,350.00	3,576,484.41			
南山国际 社区一期	2015 年 09 月 01 日	86,400,333.42		23,837,401.08	62,562,932.34		
南山国际 社区二期	2018 年 12 月 01 日		598,826,624.17	591,066,624.17	7,760,000.00		
山语海	2018 年 02 月 01 日	269,556,572.58	97,524,360.91	361,645,746.63	5,435,186.86		
南山·雨 果	2015 年 12 月 01 日	29,538,707.57		4,032,963.98	25,505,743.59		

金成家园	2013年12月01日	400,000.00		400,000.00			
巴黎印象	2008年11月01日	19,566,790.01		18,807,965.61	758,824.40		
合计	--	710,843,517.83	1,847,838,817.17	2,368,272,762.57	190,409,572.43		

(2) 存货跌价准备

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		
原材料	7,916,849.70	176,159.79		2,794,139.88		5,298,869.61	
在产品	6,538.20	3,703.14		6,538.20		3,703.14	
产成品	13,811,201.58	650,637.59		6,563,058.87		7,898,780.30	
周转材料	259,101.60			192,860.54		66,241.06	
合计	21,993,691.08	830,500.52		9,556,597.49		13,267,594.11	--

(3) 存货期末余额中利息资本化率的情况

于2018年12月31日，本集团存货中含有的借款费用资本化金额为人民币162,523,537.99元(2017年：人民币127,129,324.44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4.35%至7.8%(2017年：4.35%至7.8%)。

6、一年内到期的非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
一年内到期的长期应收款	27,363,316.25	31,258,638.98
合计	27,363,316.25	31,258,638.98

7、其他流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
----	------	------

待抵扣进项税额	271,200,664.65	121,250,724.72
预缴税费	171,848,096.29	101,501,341.65
理财产品	0.00	99,500,000.00
合计	443,048,760.94	322,252,066.37

8、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	126,871,820.10	29,927,447.62	96,944,372.48	137,573,641.52	13,557,002.67	124,016,638.85	
其中：未实现融资收益	6,445,131.16		6,445,131.16	12,769,388.25		12,769,388.25	
保证金	11,545,836.30		11,545,836.30	11,545,836.30		11,545,836.30	
减：一年内到期的融资租赁款	-27,363,316.25		-27,363,316.25	-31,258,638.98		-31,258,638.98	
合计	111,054,340.15	29,927,447.62	81,126,892.53	117,860,838.84	13,557,002.67	104,303,836.17	--

(2) 转移长期应收款且继续涉入形成的资产、负债金额

其他说明

本集团长期应收款中融资租赁款的折现率为5.64%(2017年12月31日：5.64%)。

9、长期股权投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增减变动								期末余额	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											
惠州市惠阳半	2,160,000.04	0.00	0.00	909,245.65	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,069,245.69	500,000.00

岛新城市物业管理有限公司											
武汉南山华中投资发展有限公司	0.00	153,000,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	153,000,000.00	0.00
武汉光合运力体育发展有限责任公司	0.00	900,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	900,000.00	0.00
小计	2,160,000.04	153,900,000.00		909,245.65						156,969,245.69	500,000.00
二、联营企业											
中开财务有限公司	274,926,462.12	0.00	0.00	30,178,903.54	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	305,105,365.66	0.00
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	453,722,687.02	0.00	0.00	-28,876,931.93	0.00	0.00	-96,303,810.31	0.00	0.00	328,541,944.78	0.00
苏州招商南山地产有限公司	109,961,200.75	0.00	0.00	8,730,787.27	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	118,691,988.02	0.00
苏州联鑫置业有限公司	3,332,034.47	0.00	0.00	-392,611.07	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	2,939,423.40	0.00
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	0.00	20,000,000.00	0.00	-74,412.68	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	19,925,587.32	0.00
苏州宏	0.00	10,200,	0.00	-1,295,	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	8,904,1	0.00

景置业 有限公司		000.00		833.04						66.96	
四川文 轩宝湾 供应链 有限公司	40,013, 102.95	0.00	0.00	-330,49 9.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	39,682, 603.10	0.00
深圳赤 湾海洋 石油工 程有限 公司	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
小计	881,95 5,487.3 1	30,200, 000.00	0.00	7,939,4 02.24	0.00	0.00	-96,303 ,810.31	0.00	0.00	823,79 1,079.2 4	0.00
合计	884,115 ,487.35	184,10 0,000.0 0	0.00	8,848,6 47.89	0.00	0.00	-96,303 ,810.31	0.00	0.00	980,76 0,324.9 3	500,00 0.00

10、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	2,577,638,458.38			2,577,638,458.38
2.本期增加金额	890,230,802.32			890,230,802.32
(1) 外购				
(2) 存货\固定资 产\在建工程转入	890,230,802.32			890,230,802.32
(3) 企业合并增 加				
3.本期减少金额				
(1) 处置				
(2) 其他转出				

4.期末余额	3,467,869,260.70			3,467,869,260.70
二、累计折旧和累计摊销				
1.期初余额	509,352,482.81			509,352,482.81
2.本期增加金额	87,103,746.53			87,103,746.53
（1）计提或摊销	87,103,746.53			87,103,746.53
3.本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额	596,456,229.34			596,456,229.34
三、减值准备				
1.期初余额				
2.本期增加金额				
（1）计提				
3、本期减少金额				
（1）处置				
（2）其他转出				
4.期末余额				
四、账面价值				
1.期末账面价值	2,871,413,031.36			2,871,413,031.36
2.期初账面价值	2,068,285,975.57			2,068,285,975.57

（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	991,414,060.13	正在办理中
房屋及建筑物	104,897,740.31	房屋建筑物附着的土地无产权证书 (注)

其他说明

(注) 尚未办理产权证的土地使用权由两部分组成。其一为本公司自母公司南山集团租入的土地及码头使用权。1984年，南

山集团以该地块25年的土地及码头使用权作为出资投入本公司，使用期限于2009年7月15日届满。2006年7月18日，本公司与南山集团签订《场地使用协议书》，本公司自上述土地及码头使用权使用期限届满之日起以经营租赁的方式延续租赁该土地及码头，租赁期为25年，自2009年7月15日至2034年7月14日止，并一次性支付了全部租金。截至2018年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地及码头的使用权证。其二为本公司于1997年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用权，租赁期为25年，自1997年8月1日至2022年7月31日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于1997年7月18日与本公司签订《免责承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至2018年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

11、固定资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
固定资产	2,475,087,756.04	1,774,392,894.88
合计	2,475,087,756.04	1,774,392,894.88

(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	塔式起重机及其配件	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	1,590,713,160.86	54,837,710.97	515,189,906.98	361,363,890.13	50,000,897.12	173,293,854.94	46,462,519.33	2,791,861,940.33
2.本期增加金额								
(1) 购置	213,891,719.16	1,825,442.49	3,391,497.50	12,515,693.00	4,296,065.69	20,793,358.53		256,713,776.37
(2) 在建工程转入	558,269,012.01			33,669,571.53		22,880,971.80		614,819,555.34
(3) 企业合并增加								
3.本期减少金额								
(1)	7,803,877.	31,837,989	24,008,199	21,819,355	7,776,152.	7,209,415.	304,945.78	100,759,93

处置或报废	11	.62	.25	.53	67	63		5.59
4.期末余额	2,355,070,014.92	24,825,163.84	494,573,205.23	385,729,799.13	46,520,810.14	209,758,769.64	46,157,573.55	3,562,635,336.45
二、累计折旧								
1.期初余额	316,299,908.14	22,726,239.85	182,104,610.26	186,246,393.36	38,327,447.02	108,674,963.12	36,974,118.53	891,353,680.28
2.本期增加金额								
(1) 计提	72,375,904.29	1,455,680.89	22,555,280.23	30,623,650.68	4,034,363.68	13,179,609.68	827,607.07	145,052,096.52
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废	1,135,888.15	13,257,021.83	11,065,722.95	17,529,537.63	6,178,934.27	5,898,871.02	241,468.83	55,307,444.68
4.期末余额	387,539,924.28	10,924,898.91	193,594,167.54	199,340,506.41	36,182,876.43	115,955,701.78	37,560,256.77	981,098,332.12
三、减值准备								
1.期初余额		22,234,080.15	100,462,459.36	3,418,825.66				126,115,365.17
2.本期增加金额								
(1) 计提								
3.本期减少金额								
(1) 处置或报废		13,593,173.78	5,822,943.10	250,000.00				19,666,116.88
4.期末		8,640,906.	94,639,516	3,168,825.				106,449,24

余额		37	.26	66				8.29
四、账面价值								
1.期末 账面价值	1,967,530, 090.64	5,259,358. 56	206,339,52 1.43	183,220,46 7.06	10,337,933 .71	93,803,067 .86	8,597,316. 78	2,475,087, 756.04
2.期初 账面价值	1,274,413, 252.72	9,877,390. 97	232,622,83 7.36	171,698,67 1.11	11,673,450 .10	64,618,891 .82	9,488,400. 80	1,774,392, 894.88

(2) 暂时闲置的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值	备注
塔式起重机	179,509,882.18	70,266,779.19	34,350,280.67	74,892,822.32	

(3) 通过融资租赁租入的固定资产情况

单位：元

项目	账面原值	累计折旧	减值准备	账面价值
塔式起重机及其配件	494,573,205.23	193,594,167.54	94,639,516.26	206,339,521.43

(4) 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	5,262,193.93
经营租赁塔式起重机及其配件	131,446,699.11

(5) 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	490,429,161.60	正在办理中
房屋及建筑物	3,952,677.41	房屋建筑物附着的土地无产权证书 (注)

其他说明

注：尚未办理产权证的土地使用权由两部分组成。其一为本公司自母公司南山集团租入的土地及码头使用权。1984年，南山集团以该地块25年的土地及码头使用权作为出资投入本公司，使用期限于2009年7月15日届满。2006年7月18日，本公司与南山集团签订《场地使用协议书》，本公司自上述土地及码头使用权使用期限届满之日起以经营租赁的方式延续租赁该土地及码头，租赁期为25年，自2009年7月15日至2034年7月14日止，并一次性支付了全部租金。截至2018年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地及码头的使用权证。其二为本公司于1997年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用

权，租赁期为25年，自1997年8月1日至2022年7月31日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于1997年7月18日与本公司签订《免责承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至2018年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

12、在建工程

单位：元

项目	期末余额	期初余额
在建工程	552,521,464.31	873,882,814.36
合计	552,521,464.31	873,882,814.36

(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
双龙宝湾物流园工程	136,066,347.99		136,066,347.99			
德清宝湾物流园工程	88,989,244.09		88,989,244.09	21,461,096.78		21,461,096.78
珞璜宝湾物流园工程	59,450,012.42		59,450,012.42	621,079.23		621,079.23
三水宝湾物流园工程	55,175,138.07		55,175,138.07	59,264,209.74		59,264,209.74
江阴宝湾物流园工程	38,495,534.42		38,495,534.42	48,859,469.52		48,859,469.52
咸阳宝湾物流园工程	33,530,799.74		33,530,799.74	72,891,269.54		72,891,269.54
成都油气基地工程	32,975,704.87		32,975,704.87	36,490,044.23		36,490,044.23
嘉兴供应链物流园工程	17,858,732.89		17,858,732.89	1,272,541.41		1,272,541.41
南海宝湾物流园工程	17,325,216.26		17,325,216.26	24,650,227.42		24,650,227.42
新津宝湾物流园工程	16,008,084.11		16,008,084.11			
西安宝湾物流园工程	10,693,148.76		10,693,148.76	1,296,693.51		1,296,693.51

西彭宝湾物流园工程	7,912,516.24		7,912,516.24	262,376.36		262,376.36
长沙雨花物流园工程	7,823,604.08		7,823,604.08	61,846.29		61,846.29
无锡供应链物流园工程	7,660,892.95		7,660,892.95			
广东雅致复合板生产线	5,302,419.12		5,302,419.12			
青山宝湾物流园工程	2,787,249.94		2,787,249.94	67,961.17		67,961.17
江苏宝湾物流园工程	1,225,168.37		1,225,168.37	1,950.19		1,950.19
镇江仓储物流园工程	1,155,140.50		1,155,140.50	185,101.88		185,101.88
锡通宝湾物流园工程	254,528.30		254,528.30	51,167,788.08		51,167,788.08
绍兴宝湾物流园工程	230,000.00		230,000.00	93,224,879.03		93,224,879.03
滨港宝湾物流园工程	204,822.49		204,822.49	97,502,932.82		97,502,932.82
嘉善宝湾物流园工程				53,656,339.93		53,656,339.93
胶州宝湾物流园工程				136,929,834.10		136,929,834.10
嘉兴宝湾物流园工程				54,624,359.00		54,624,359.00
鄂州宝湾物流园工程				49,960,750.01		49,960,750.01
肥东宝湾物流园工程				44,449,051.44		44,449,051.44
广东雅致箱房生产线				1,424,537.76		1,424,537.76
其他零星工程	11,397,158.70		11,397,158.70	23,556,474.92		23,556,474.92
合计	552,521,464.31		552,521,464.31	873,882,814.36		873,882,814.36

(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	本期转入	本期其他	期末余额	工程累计	资金来源
------	-----	------	------	------	------	------	------	------

			金额	固定资产 金额	减少金额		投入占预 算比例	
双龙宝湾 物流园工 程	168,220,00 0.00		136,066,34 7.99			136,066,34 7.99	80.89%	其他
德清宝湾 物流园工 程	145,740,00 0.00	21,461,096. 78	67,528,147. 31			88,989,244. 09	61.06%	其他
珞璜宝湾 物流园工 程	224,770,00 0.00	621,079.23	58,828,933. 19			59,450,012. 42	26.45%	其他
三水宝湾 物流园工 程	227,910,00 0.00	59,264,209. 74	509,484.24		4,598,555.9 1	55,175,138. 07	57.66%	其他
江阴宝湾 物流园工 程	267,280,00 0.00	48,859,469. 52	39,385,827. 54		49,749,762. 64	38,495,534. 42	33.02%	其他
咸阳宝湾 物流园工 程	420,960,00 0.00	72,891,269. 54	87,764,631. 27	62,940,877. 71	64,184,223. 36	33,530,799. 74	45.23%	金融机构 贷款
成都油气 基地工程	820,000,00 0.00	36,490,044. 23	50,857,469. 96	23,195,518. 38	31,176,290. 94	32,975,704. 87	12.46%	其他
嘉兴供应 链物流园 工程	671,500,00 0.00	1,272,541.4 1	16,586,191. 48			17,858,732. 89	2.66%	其他
南海宝湾 物流园工 程	357,760,00 0.00	24,650,227. 42			7,325,011.1 6	17,325,216. 26	32.46%	其他
新津宝湾 物流园工 程	416,710,00 0.00		16,008,084. 11			16,008,084. 11	3.84%	其他
西安宝湾 物流园工 程	328,120,00 0.00	1,296,693.5 1	9,396,455.2 5			10,693,148. 76	3.26%	其他
西彭宝湾 物流园工 程	262,400,00 0.00	262,376.36	7,650,139.8 8			7,912,516.2 4	3.02%	其他
长沙雨花 物流园工 程	260,060,00 0.00	61,846.29	7,761,757.7 9			7,823,604.0 8	3.01%	其他

无锡供应链物流园工程	507,320,000.00		7,660,892.95			7,660,892.95	1.51%	其他
广东雅致复合板生产线	5,878,840.00		5,302,419.12			5,302,419.12	90.19%	其他
青山宝湾物流园工程	861,610,000.00	67,961.17	2,719,288.77			2,787,249.94	0.32%	其他
江苏宝湾物流园工程	353,940,000.00	1,950.19	1,223,218.18			1,225,168.37	0.35%	其他
镇江仓储物流园工程	362,220,000.00	185,101.88	3,825,799.49	2,855,760.87		1,155,140.50	58.01%	其他
锡通宝湾物流园工程	180,080,000.00	51,167,788.08	75,410,703.02	57,042,692.59	69,281,270.21	254,528.30	68.99%	金融机构贷款
绍兴宝湾物流园工程	263,510,000.00	93,224,879.03	70,315,750.90	68,708,688.75	94,601,941.18	230,000.00	60.86%	金融机构贷款
滨港宝湾物流园工程	329,170,000.00	97,502,932.82	45,834,816.67	76,740,779.70	66,392,147.30	204,822.49	41.44%	金融机构贷款
嘉善宝湾物流园工程	195,840,000.00	53,656,339.93	107,298,817.97	75,310,859.85	85,644,298.05		80.43%	其他
胶州宝湾物流园工程	329,990,000.00	136,929,834.10	3,433,507.42	109,807,779.05	30,555,562.47		83.66%	金融机构贷款
嘉兴宝湾物流园工程	191,550,000.00	54,624,359.00	13,344,331.78	22,504,517.81	45,464,172.97		59.65%	金融机构贷款
鄂州宝湾物流园工程	450,300,000.00	49,960,750.01	71,473,123.87	42,152,205.67	79,281,668.21		26.60%	金融机构贷款
肥东宝湾物流园工程	228,530,000.00	44,449,051.44	73,464,287.40	47,793,527.02	70,119,811.82		49.66%	其他
广东雅致	2,569,000.00	1,424,537.7	1,312,449.8	2,736,987.5			100.00%	其他

箱房生产线	0	6	0	6				
其他零星工程		23,556,474.92	13,707,925.28	23,029,360.38	2,837,881.12	11,397,158.70		其他
合计	8,833,937.840.00	873,882,814.36	994,670,802.63	614,819,555.34	701,212,597.34	552,521,464.31	--	--

13、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	3,550,581,924.41			54,457,993.02	3,605,039,917.43
2.本期增加金额					
(1) 购置	899,865,400.23			7,288,394.36	907,153,794.59
(2) 内部研发				2,473,500.30	2,473,500.30
(3) 企业合并增加					
存货转入	15,767,580.09				15,767,580.09
3.本期减少金额					
(1) 处置	13,578,600.10			1,032,067.31	14,610,667.41
4.期末余额	4,452,636,304.63			63,187,820.37	4,515,824,125.00
二、累计摊销					
1.期初余额	570,321,006.87			29,908,444.97	600,229,451.84
2.本期增加金额					
(1) 计提	91,546,051.20			5,132,309.78	96,678,360.98
3.本期减少金额					
(1) 处置	1,717,200.01			729,871.42	2,447,071.43

4.期末余额	660,149,858.06			34,310,883.33	694,460,741.39
三、减值准备					
1.期初余额					
2.本期增加 金额					
(1) 计提					
3.本期减少 金额					
(1) 处置					
4.期末余额					
四、账面价值					
1.期末账面 价值	3,792,486,446.57			28,876,937.04	3,821,363,383.61
2.期初账面 价值	2,980,260,917.54			24,549,548.05	3,004,810,465.59

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 0.28%。

(2) 未办妥产权证书的土地使用权情况

单位：元

项目	账面价值	未办妥产权证书的原因
土地使用权	229,295,781.76	注 1

其他说明：

注1：尚未办理产权证的土地使用权由两部分组成。其一为本公司自母公司南山集团租入的土地及码头使用权。1984年，南山集团以该地块25年的土地及码头使用权作为出资投入本公司，使用期限于2009年7月15日届满。2006年7月18日，本公司与南山集团签订《场地使用协议书》，本公司自上述土地及码头使用权使用期限届满之日起以经营租赁的方式延续租赁该土地及码头，租赁期为25年，自2009年7月15日至2034年7月14日止，并一次性支付了全部租金。截至2018年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地及码头的使用权证。其二为本公司于1997年通过经营租赁方式从母公司南山集团租入的东边场地土地使用权，租赁期为25年，自1997年8月1日至2022年7月31日止，并一次性支付了全部租金。因南山集团尚未取得该土地的土地使用权证，除向本公司保证其合法拥有上述土地使用权外，南山集团另于1997年7月18日与本公司签订《免责承诺契约》，保证本公司不会因租用上述土地而产生任何损失、费用以及与之有关的其他负债。截至2018年12月31日止，南山集团尚未取得上述土地的土地使用权证。

14、开发支出

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
仓储管理系统	1,434,927. 55	1,038,572. 75			2,473,500. 30			
合计	1,434,927. 55	1,038,572. 75			2,473,500. 30			

其他说明

仓储管理系统开发的资本化时点为2017年1月。

15、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
收购天津市津南区宝湾国际物流有限公司商誉	11,133,118.55					11,133,118.55
收购成都雅致集成房屋有限公司商誉	1,330,337.45					1,330,337.45
收购深圳市海邻机械设备有限公司商誉	52,988,485.64					52,988,485.64
合计	65,451,941.64					65,451,941.64

(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
收购成都雅致集成房屋有限公司商誉	1,330,337.45					1,330,337.45
收购深圳市海邻机械设备有限公司商誉	52,988,485.64					52,988,485.64

合计	54,318,823.09				54,318,823.09
----	---------------	--	--	--	---------------

商誉所在资产组或资产组组合的相关信息

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：

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

物流园资产组组合主要由投资性房地产、固定资产及无形资产组成，与购买日所确定的资产组组合一致。物流园资产组组合账面价值为人民币184,553,653.10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7%、5%、5%、5%、5%。现金流量预测所用的折现率为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。

商誉减值测试的影响

其他说明

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后折现率。

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。

16、长期待摊费用

单位：元

项目	期初余额	本期增加金额	本期摊销金额	其他减少金额	期末余额
经营租入固定资产改良支出	7,053,081.95	18,955,530.08	4,996,661.66		21,011,950.37
资质认证费	3,419,970.42	1,500,705.90	1,950,689.82		2,969,986.50
塔机管理费	208,514.56		133,530.62		74,983.94
租赁费及其他	9,110,411.00	8,914,828.91	3,660,701.94		14,364,537.97
合计	19,791,977.93	29,371,064.89	10,741,584.04		38,421,458.78

17、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	50,843,282.44	7,788,576.14	50,547,245.56	7,684,240.19
可抵扣亏损	337,687,964.49	81,012,373.96	247,409,472.68	59,715,368.17
预提土地增值税	1,224,250,138.09	306,062,534.52	704,444,062.76	176,111,015.69
合计	1,612,781,385.02	394,863,484.62	1,002,400,781.00	243,510,624.05

(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	83,059,101.20	20,764,775.30	87,153,722.36	21,788,430.59
折旧与摊销差异	2,115,882.88	528,970.72		
合计	85,174,984.08	21,293,746.02	87,153,722.36	21,788,430.59

(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		394,863,484.62		243,510,624.05
递延所得税负债		21,293,746.02		21,788,430.59

(4) 未确认递延所得税资产明细

单位：元

项目	期末余额	期初余额
可抵扣暂时性差异	329,991,263.39	335,574,705.70
可抵扣亏损	1,693,692,712.91	1,533,687,571.57
合计	2,023,683,976.30	1,869,262,277.27

(5) 未确认递延所得税资产的可抵扣亏损将于以下年度到期

单位：元

年份	期末金额	期初金额	备注
无期限(注 1)	210,006,467.31	141,353,270.47	
2018 年		12,894,366.91	
2019 年	382,912,470.53	394,607,022.77	
2020 年	382,381,896.26	420,652,907.93	
2021 年	178,864,717.57	277,222,281.25	
2022 年	205,732,927.73	286,957,722.24	
2023 年	333,794,233.51		
合计	1,693,692,712.91	1,533,687,571.57	--

其他说明：

注1:系本集团之香港注册子公司雅致国际（香港）有限公司、中国汇通（香港）有限公司和宝湾物流（香港）有限公司的累计可抵扣亏损。

18、其他非流动资产

单位：元

项目	期末余额	期初余额
代垫拆迁补偿款(注 1)	852,118,835.00	783,862,252.00
资产购置款(注 2)	306,645,777.18	306,645,777.18
预付土地款	74,145,179.76	396,841,320.90
土地使用权履约保证金	26,066,563.20	42,256,563.20
其他	11,540,589.34	5,634,400.64
合计	1,270,516,944.48	1,535,240,313.92

其他说明：

注1：余额系本集团因四川省成都市武侯区新马路1号片区棚户区改造项目代武侯区危房改造中心垫付的拆迁补偿款。

注2：余额系本集团预付的资产购置款。

19、短期借款

(1) 短期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
保证借款	1,114,000,000.00	1,064,000,000.00
信用借款	700,000,000.00	700,000,000.00
合计	1,814,000,000.00	1,764,000,000.00

短期借款分类的说明：

注：保证借款由本公司及南山集团提供担保。

于2018年12月31日，上述借款的年利率为4.51%至5.40%(2017年12月31日：4.79%至5.06%)。

20、应付票据及应付账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付票据	738,623,786.40	328,710,313.08
应付账款	945,195,819.95	772,742,176.98
合计	1,683,819,606.35	1,101,452,490.06

(1) 应付票据分类列示

单位：元

种类	期末余额	期初余额
商业承兑汇票	510,341,211.63	159,075,175.59
银行承兑汇票	228,282,574.77	169,635,137.49
合计	738,623,786.40	328,710,313.08

本期末已到期未支付的应付票据总额为 3,900,000.00 元。

(2) 应付账款列示

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付材料款及工程款	945,195,819.95	772,742,176.98
合计	945,195,819.95	772,742,176.98

(3) 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
浙江大经建设集团股份有限公司	3,101,595.62	尚未结算
上海徐泾建筑工程有限公司	1,991,174.60	尚未结算
西安顺泰贸易有限公司	1,596,756.76	尚未结算
江西省弘毅建设集团有限公司	1,412,083.27	尚未结算
上海申雅装饰工程有限公司	1,064,206.55	尚未结算
合计	9,165,816.80	--

其他说明：

到期未付应付票据系持票人到期未进行承兑。

21、预收款项**(1) 预收款项列示**

单位：元

项目	期末余额	期初余额
货款	86,818,029.83	106,350,623.77
租金	8,976,487.20	10,404,978.78
购房款	4,107,056,483.57	3,652,949,848.41

物业管理费	15,933,217.30	10,949,829.87
合计	4,218,784,217.90	3,780,655,280.83

(2) 账龄超过 1 年的重要预收款项

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
南山·维拉	2,578,068,630.80	尚未结算的预收房款
南山·新程	723,791,633.00	尚未结算的预收房款
南山·白鹤天池	302,444,569.00	尚未结算的预收房款
南山·空港新城	262,962,740.00	尚未结算的预收房款
南山·合肥新展	232,206,124.00	尚未结算的预收房款
南山·柠府	3,240,020.96	尚未结算的预收房款
南山·雨果	2,598,793.00	尚未结算的预收房款
南山·雍江汇	1,447,205.00	尚未结算的预收房款
南山国际社区一期	160,765.00	尚未结算的预收房款
南山·柠檬城	136,002.81	尚未结算的预收房款
合计	4,107,056,483.57	--

22、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	96,396,909.90	615,210,699.26	617,818,680.38	93,788,928.78
二、离职后福利-设定提存计划	752,589.10	41,746,677.22	41,976,981.45	522,284.87
三、辞退福利	5,726,533.57	7,406,154.74	6,170,404.29	6,962,284.02
合计	102,876,032.57	664,363,531.22	665,966,066.12	101,273,497.67

(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	78,638,156.43	547,536,281.93	550,939,792.04	75,234,646.32
2、职工福利费	79,084.12	22,907,648.61	22,831,339.29	155,393.44

3、社会保险费	252,262.35	15,329,676.67	15,441,159.46	140,779.56
其中：医疗保险费	203,809.52	12,699,120.88	12,810,414.45	92,515.95
工伤保险费	31,498.73	1,256,854.14	1,258,838.99	29,513.88
生育保险费	16,954.10	1,373,701.65	1,371,906.02	18,749.73
4、住房公积金	248,750.64	18,041,009.38	18,139,264.91	150,495.11
5、工会经费和职工教育经费	17,178,271.66	10,096,264.54	9,168,200.64	18,106,335.56
6、其他短期薪酬	384.70	1,299,818.13	1,298,924.04	1,278.79
合计	96,396,909.90	615,210,699.26	617,818,680.38	93,788,928.78

(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	505,337.79	36,070,562.29	36,182,131.96	393,768.12
2、失业保险费	11,594.49	1,057,871.07	1,058,538.05	10,927.51
3、企业年金缴费	235,656.82	4,618,243.86	4,736,311.44	117,589.24
合计	752,589.10	41,746,677.22	41,976,981.45	522,284.87

23、应交税费

单位：元

项目	期末余额	期初余额
增值税	38,441,706.58	13,138,731.07
企业所得税	373,611,765.76	257,920,227.69
城市维护建设税	7,670,451.08	1,787,801.99
教育费附加	3,738,010.82	911,015.80
土地增值税	1,215,695,890.88	709,595,305.92
地方教育费附加	2,192,629.56	735,735.65
房产税	9,121,997.25	8,297,825.88
土地使用税	7,096,647.97	9,829,816.18
印花税	2,079,819.11	758,356.24
代扣代缴税费	1,694,232.52	2,522,714.51
其他	2,298,866.10	1,371,063.98
合计	1,663,642,017.63	1,006,868,594.91

24、其他应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应付利息	63,898,588.52	44,418,040.42
应付股利	170,145,501.11	131,471,171.89
其他应付款	1,334,162,522.59	1,365,094,062.73
合计	1,568,206,612.22	1,540,983,275.04

(1) 应付利息

单位：元

项目	期末余额	期初余额
企业债券利息	25,795,876.59	25,346,329.83
借款利息	38,102,711.93	19,071,710.59
合计	63,898,588.52	44,418,040.42

(2) 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	170,145,501.11	131,471,171.89
合计	170,145,501.11	131,471,171.89

(3) 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	241,967,218.40	198,836,170.12
关联方往来款	255,515,724.27	188,233,359.01
工程设备款	476,934,458.25	736,498,801.84
融资租赁款(注)	134,941,703.97	104,953,775.38
股权收购款	298,017.42	1,833,342.84
其他暂收待付款项	224,505,400.28	134,738,613.54
合计	1,334,162,522.59	1,365,094,062.73

2)账龄超过 1 年的重要其他应付款

单位：元

项目	期末余额	未偿还或结转的原因
苏州招商南山地产有限公司	123,002,405.03	关联方往来款
陕西建工集团第十建筑工程有限公司	6,943,718.17	未达到支付条件
广州顺丰速运有限公司	6,330,000.00	仓储服务押金
中建三局第一建设工程有限责任公司	5,050,000.00	未达到支付条件
中国建筑第五工程局有限公司	3,680,036.32	质保金未到支付时点
合计	145,006,159.52	--

其他说明

注：融资租赁款系逾期未付中联重科融资租赁(中国)有限公司的款项，具体内容详见附注七、29。

25、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	1,056,905,100.00	296,159,017.92
一年内到期的应付债券	1,059,251,510.48	
一年内到期的长期应付款	18,468,545.70	57,769,003.21
一年内到期的其他非流动负债	297,349,351.16	1,349,351.16
合计	2,431,974,507.34	355,277,372.29

26、其他流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
关联方借款	550,677,604.56	166,684,000.00
合计	550,677,604.56	166,684,000.00

27、长期借款

(1) 长期借款分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
抵押借款	1,177,000,000.00	720,000,000.00
保证借款	1,081,792,490.66	671,522,609.67
信用借款	2,830,355,100.00	2,034,114,117.92
减：一年内到期的长期借款	-1,056,905,100.00	-296,159,017.92

合计	4,032,242,490.66	3,129,477,709.67
----	------------------	------------------

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、55。

注2：保证借款由本公司、本公司之子公司宝湾物流控股有限公司(以下简称“宝湾物流”)以及南山集团提供担保。

其他说明，包括利率区间：

于2018年12月31日，上述借款的年利率为4.28%至5.88%(2017年12月31日：4.56%至5.46%)。

28、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（ABN）	385,000,000.00	
七年期债券	1,059,251,510.48	1,057,881,893.99
减：一年内到期的应付债券	-1,059,251,510.48	
合计	385,000,000.00	1,057,881,893.99

(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	期末余额
资产支持票据（ABN）	385,000,000.00	2018/12/27	3年	385,000,000.00		385,000,000.00				385,000,000.00
七年债券（品种二）	500,000,000.00	2012/4/10	7年	491,950,000.00	497,892,893.99		33,476.50	1,369.61		499,262,510.48
七年债券（品种三）	570,000,000.00	2012/12/17	7年	570,000,000.00	559,989,000.00		32,816.90			559,989,000.00
合计	--	--	--	1,446,950,000.00	1,057,881,893.99	385,000,000.00	66,293.40	1,369.61		1,444,251,510.48

(3) 划分为金融负债的其他金融工具说明

其他说明

本年度，本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司发行2018年度第一期资产支持票据，本次发行金额人民币

513,775,000.00元，包括优先级人民币385,000,000.00元，次级人民币128,775,000.00元。深圳市南山房地产开发有限公司自持次级权益。本次发行实际募得资金人民币385,000,000.00元。

29、长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
长期应付款	3,926,851.07	23,363,212.37
专项应付款	3,489,195.69	
合计	7,416,046.76	23,363,212.37

(1) 按款项性质列示长期应付款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
融资租赁款	157,337,100.74	186,085,990.96
减：重分类至其他应付款(注)	134,941,703.97	104,953,775.38
减：一年内到期部分	18,468,545.70	57,769,003.21
合计	3,926,851.07	23,363,212.37

其他说明：

注：截止2018年12月31日，本集团之子公司深圳市海邻机械设备有限公司(以下简称“海邻机械”)逾期未付中联重科融资租赁(中国)有限公司的融资租赁款本金与利息合计人民币134,941,703.97元。

(2) 专项应付款

单位：人民币元

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		3,883,722.44	394,526.75	3,489,195.69	
合计		3,883,722.44	394,526.75	3,489,195.69	--

30、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	3,590,388.27	2,159,505.90	注 1
售后回购准备金	438,033.74	4,128,312.26	注 2
合计	4,028,422.01	6,287,818.16	--

其他说明，包括重要预计负债的相关重要假设、估计说明：

注1：本年本集团计提的预计负债主要系设备租赁合同纠纷诉讼。年末时，本集团根据诉讼律师出具的法律意见书和案件的

进展情况，对于能对诉讼结果做出可靠估计的案件做出相应的拨备。

注2：该预计负债系部分集成房屋构件销售合同中规定的回购义务所致。年末时，本集团根据已履行的回购义务冲销预计负债。

31、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	61,713,874.38	99,928,300.08	1,936,690.41	159,705,484.05	
合计	61,713,874.38	99,928,300.08	1,936,690.41	159,705,484.05	--

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)	7,430,000.00	65,130,000.00					72,560,000.00	与资产相关
武汉宝湾物流园工程(注 2)	46,672,007.71			1,577,071.68			45,094,936.03	与资产相关
中央车购税补助资金(注 3)		25,000,000.00		69,444.44			24,930,555.56	与资产相关
绍兴宝湾物流园工程(注 4)	5,250,000.00	5,250,000.00					10,500,000.00	与资产相关
政策性搬迁之资产购置补助(注 5)		4,548,300.08		95,578.11			4,452,721.97	与资产相关
广州宝湾 A 区物流园工程(注 6)	1,275,000.00			75,000.00			1,200,000.00	与资产相关
环保设备补贴款	1,086,866.67			119,596.18			967,270.49	与资产相关

其他说明：

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

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；

注6：系本集团之子公司广州宝湾物流有限公司根据广州市交通委员会和广州市财政局《关于下达 2014 年广州市战略性主导产业发展资金现代物流业专项项目计划的通知》收到的现代物流业发展专项资金，主要用于物流园A区消防系统设施建设。

32、其他非流动负债

单位：元

项目	期末余额	期初余额
预收租金	13,668,856.02	15,018,207.18
关联方借款	2,369,785,381.07	1,440,000,000.00
减：一年到期其他非流动负债	-297,349,351.16	-1,349,351.16
合计	2,086,104,885.93	1,453,668,856.02

33、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	1,877,530,273.00	830,252,240.00				830,252,240.00	2,707,782,513.00

34、资本公积

单位：元

项目	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额
资本溢价（股本溢价）	2,328,417,781.59			2,328,417,781.59
其他资本公积	-134,286.61			-134,286.61
同一控制下企业合并	1,550,690,952.57		845,252,240.00	705,438,712.57
资本公积转增股本	-290,000,000.00			-290,000,000.00
合计	3,588,974,447.55		845,252,240.00	2,743,722,207.55

35、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：所得税费用	税后归属于母公司	税后归属于少数股东	
二、将重分类进损益的其他综合收益	652,079.14						652,079.14
外币财务报表折算差额	652,079.14						652,079.14
其他综合收益合计	652,079.14						652,079.14

36、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	8,482,232.20	1,845,106.05	2,049,926.68	8,277,411.57
合计	8,482,232.20	1,845,106.05	2,049,926.68	8,277,411.57

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。

37、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	277,329,817.43	7,960,232.03		285,290,049.46
合计	277,329,817.43	7,960,232.03		285,290,049.46

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、本公司章程的规定，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。

38、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	928,452,175.22	675,243,971.96

调整期初未分配利润合计数（调增+，调减-）	910,161,060.82	966,064,644.53
调整后期初未分配利润	1,838,613,236.04	1,641,308,616.49
加：本期归属于母公司所有者的净利润	504,566,324.13	585,953,386.06
减：提取法定盈余公积	7,960,232.03	
应付普通股股利		388,648,766.51
期末未分配利润	2,335,219,328.14	1,838,613,236.04

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 910,161,060.82 元。
- 5)、其他调整合计影响期初未分配利润 0.00 元。

39、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	6,769,977,980.24	4,001,108,982.54	7,336,140,173.97	4,010,512,260.81
其他业务	281,700,651.22	26,440,698.75	22,338,841.07	17,641,696.97
合计	7,051,678,631.46	4,027,549,681.29	7,358,479,015.04	4,028,153,957.78

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

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	浒关柠府	1,224,994,318.66
2	山语海	1,213,491,255.24
3	南通南山	839,402,598.22
4	南山·白鹤天池一期	651,213,441.19
5	南山·维拉	411,117,230.59

40、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	24,467,088.82	22,649,097.74
教育费附加	12,318,299.74	11,557,083.24

房产税	44,117,440.61	39,225,169.09
土地使用税	31,493,548.99	33,418,685.82
车船使用税	805,934.70	288,481.83
印花税	12,201,403.19	9,156,340.71
营业税	10,456,951.50	75,961,085.74
土地增值税	608,553,775.66	771,978,339.66
地方教育费附加	6,620,604.30	6,204,508.52
其他	1,052,719.77	389,717.97
合计	752,087,767.28	970,828,510.32

41、销售费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	59,090,778.52	62,637,861.64
广告宣传费	42,626,665.03	37,541,834.43
代理中介费	40,496,711.52	33,654,411.87
咨询顾问费	9,591,979.82	8,246,276.85
市场开拓费	7,081,556.03	7,004,262.94
房租水电费	7,031,539.16	5,946,053.15
差旅费	5,115,653.89	5,509,026.89
折旧	4,787,164.44	9,635,369.40
物料消耗费	4,038,083.29	2,020,477.31
汽车使用费	2,010,510.20	2,667,387.32
办公费	1,633,619.38	994,027.84
邮电通讯费	859,201.68	793,562.75
其他销售费用	36,818,042.64	39,946,786.40
合计	221,181,505.60	216,597,338.79

42、管理费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	338,959,766.66	274,465,850.54
折旧	18,695,398.73	15,468,121.02
无形资产摊销	51,075,625.31	36,296,065.23

办公费	7,469,935.28	8,054,428.86
房租水电费	21,296,242.53	24,359,804.02
汽车费用	10,146,806.19	9,830,789.61
业务招待费	20,902,105.49	16,651,222.89
差旅费	15,887,210.45	11,870,357.35
邮电通讯费	4,021,295.84	4,106,483.48
顾问咨询费	43,522,192.31	26,254,005.68
宣传费	2,863,844.08	1,392,783.93
其他管理费用	29,406,054.34	13,495,242.34
合计	564,246,477.21	442,245,154.95

43、研发费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
职工薪酬	14,560,101.38	15,321,153.53
折旧	374,619.59	412,215.60
长期待摊费用摊销	1,950,689.82	2,189,361.64
材料费	1,959,041.24	2,022,531.92
房租水电费	682,702.96	270,949.69
试验检验费	498,085.92	273,237.46
其他	1,548,077.07	2,028,101.77
合计	21,573,317.98	22,517,551.61

44、财务费用

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
利息支出	505,783,044.96	359,785,204.60
其中：		
银行及关联方计息借款	436,181,109.22	284,908,221.95
融资租赁	3,308,474.78	5,347,263.45
债券利息支出	66,293,460.96	69,529,719.20
减：利息收入	43,737,401.89	52,481,136.38
减：利息资本化金额	171,197,420.03	58,132,412.60
汇兑损失/(收益)	-12,433,445.23	15,982,991.32

金融机构手续费	1,584,918.65	1,742,329.00
债券折价摊销	1,369,616.49	3,253,281.05
合计	281,369,312.95	270,150,256.99

45、资产减值损失

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
一、坏账损失	24,177,110.07	23,172,888.45
二、存货跌价损失	220,736.23	12,978,607.76
七、固定资产减值损失	0.00	22,397,079.65
合计	24,397,846.30	58,548,575.86

46、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
财政扶持奖励	9,752,936.00	939,000.00
新型墙体材料销售增值税即征即退	2,783,004.10	2,578,646.85
物流园专项建设奖励	1,652,071.68	1,652,071.68
环保设备补贴款	119,596.18	9,133.33
税收补贴款	193,341.61	20,000.00
中央车购税补助资金补助	69,444.44	0.00
政策性搬迁之停工停业补助	5,580,732.23	0.00
政策性搬迁之资产购置补助	95,578.11	0.00
其他	703,412.40	130,363.18
合计	20,950,116.75	5,329,215.04

47、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	8,848,647.89	10,571,399.33
理财产品利息收入	122,671.23	0.00
合计	8,971,319.12	10,571,399.33

48、资产处置收益

单位：元

资产处置收益的来源	本期发生额	上期发生额
固定资产处置收益/(损失)	11,430,990.13	-1,018,080.38
无形资产处置收益/(损失)	-	-1,454,662.90
非流动资产处置收益	1,004,718.49	-
合计	12,435,708.62	-2,472,743.28

49、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
政府补助		16,637,619.15	
违约金收入	1,687,411.66	2,854,491.89	1,687,411.66
罚款收入	533,694.90	1,095,286.07	533,694.90
赔偿费收入	5,037,985.52	433,760.33	5,037,985.52
其他收入	4,082,624.33	6,217,926.28	3,991,008.62
合计	11,341,716.41	27,239,083.72	11,250,100.70

计入当期损益的政府补助：

单位：元

补助项目	发放主体	发放原因	性质类型	补贴是否 影响当年 盈亏	是否特殊 补贴	本期发生 金额	上期发生 金额	与资产相 关/与收益 相关
江苏常熟 东南经济 开发区管 理委员会 入园扶持 奖励							9,381,700. 00	与收益相 关
深圳市经 贸信息委 未来产业 发展专项 资金							3,679,000. 00	与收益相 关
税收减免							2,570,584. 07	与收益相 关
深圳标准							375,720.00	与收益相 关

专项资金资助								关
常熟市科学技术奖励							203,200.00	与收益相关
合肥市旅游局旅游项目发展基金补助							170,000.00	与收益相关
社会保险费失业稳岗补贴							84,095.08	与收益相关
伊朗国际建材展览会政府补贴							49,000.00	与收益相关
常熟市商务转型发展资金补助							40,000.00	与收益相关
其他							84,320.00	与收益相关
合计							16,637,619.15	

50、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	5,204,529.62	901,710.77	5,204,529.62
公益性捐赠支出	2,173,000.00	100,000.00	2,173,000.00
赔偿费支出	4,679,231.55	2,979,049.87	4,679,231.55
盘亏损失	114,299.57	3,293,151.50	114,299.57
罚款支出	787,518.25	1,188,747.93	787,518.25
违约金支出	1,968,336.58	17,144.02	1,968,336.58
无法收回的款项	723,027.47	1,258,157.68	723,027.47
其他	2,503,118.53	2,043,913.04	2,503,118.53
合计	18,153,061.57	11,781,874.81	18,153,061.57

51、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	593,019,153.30	658,622,691.67
递延所得税费用	-151,847,545.14	-189,845,424.15
合计	441,171,608.16	468,777,267.52

(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	1,194,818,522.18
按法定/适用税率计算的所得税费用	298,704,630.54
子公司适用不同税率的影响	4,840,146.60
调整以前期间所得税的影响	2,418,482.85
非应税收入的影响	-2,212,161.97
不可抵扣的成本、费用和损失的影响	6,258,560.91
使用前期未确认递延所得税资产的可抵扣亏损的影响	-15,985,150.72
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	147,147,099.95
所得税费用	441,171,608.16

其他说明

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

52、其他综合收益

详见附注七、35。

53、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	38,589,360.57	52,871,935.27

押金保证金	1,789,176,952.57	47,178,938.48
政府补助	55,748,416.78	31,511,045.09
暂收待付款	277,896,736.44	78,237,858.27
其他	12,079,828.47	4,854,430.72
合计	2,173,491,294.83	214,654,207.83

(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	156,533,947.26	144,798,481.27
管理费用	149,937,157.10	134,861,011.73
研发费用	4,687,907.19	4,594,820.84
押金保证金	147,123,304.55	2,158,818,685.79
应付暂收款	199,758,020.42	21,036,370.84
其他	88,293,191.58	25,196,921.45
合计	746,333,528.10	2,489,306,291.92

(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
理财产品赎回	99,500,000.00	
退还的土地履约保证金	31,938,714.69	24,812,697.32
理财产品收益	122,673.65	
其他		385,000.00
合计	131,561,388.34	25,197,697.32

(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
代垫拆迁款	68,256,583.00	153,147,417.00
关联方往来款	385,473,800.00	468,783,540.00
购买理财产品		99,500,000.00
支付的土地保证金	24,607,084.96	2,620,000.00
其他	9,600,000.00	6,097,133.82

合计	487,937,467.96	730,148,090.82
----	----------------	----------------

(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
同一控制下企业合并中被合并方合并前吸收投资收到的现金		50,000,000.00
合计		50,000,000.00

(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
同一控制下企业合并支付的股权投资款		50,000,000.00
融资租赁租金	32,057,365.00	13,636,294.22
发行股份相关的支出	15,000,000.00	
归还联营公司借款	14,740,000.00	
支付中期票据相关费用		30,000.00
支付保函手续费		56,280.00
支付公司债券相关费用		21,200.00
合计	61,797,365.00	63,743,774.22

54、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	753,646,914.02	909,545,481.22
加：资产减值准备	24,397,846.30	58,548,575.86
固定资产折旧、油气资产折耗、生产性生物资产折旧	145,052,096.52	141,450,820.37
无形资产摊销	96,678,360.98	77,330,471.53
长期待摊费用摊销	10,741,584.04	14,829,617.76
处置固定资产、无形资产和其他长期资	-12,435,708.61	2,472,743.28

产的损失（收益以“-”号填列）		
固定资产报废损失（收益以“-”号填列）	5,204,529.62	901,710.77
财务费用（收益以“-”号填列）	323,521,796.19	319,539,809.75
投资损失（收益以“-”号填列）	-8,971,319.12	-10,571,399.33
递延所得税资产减少（增加以“-”号填列）	-151,352,860.57	-188,821,768.86
递延所得税负债增加（减少以“-”号填列）	-494,684.57	-1,023,655.29
存货的减少（增加以“-”号填列）	-3,343,316,247.06	-53,941,976.06
经营性应收项目的减少（增加以“-”号填列）	1,096,339,525.78	-2,204,096,184.23
经营性应付项目的增加（减少以“-”号填列）	1,811,380,180.20	764,031,723.57
其他	87,103,746.53	71,083,703.09
经营活动产生的现金流量净额	837,495,760.25	-98,720,326.57
2. 不涉及现金收支的重大投资和筹资活动：	--	--
融资租入固定资产		605,802.98
3. 现金及现金等价物净变动情况：	--	--
现金的期末余额	5,053,017,893.27	3,480,962,393.15
减：现金的期初余额	3,480,962,393.15	4,026,594,600.52
现金及现金等价物净增加额	1,572,055,500.12	-545,632,207.37

（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	5,053,017,893.27	3,480,962,393.15
其中：库存现金	758,905.54	505,617.50
可随时用于支付的银行存款	5,052,258,987.73	3,480,456,775.65
三、期末现金及现金等价物余额	5,053,017,893.27	3,480,962,393.15

55、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

存货	3,365,885,903.45	部分土地使用权用于抵押借款
固定资产	52,711,592.19	南通锡通园区固定资产用于抵押借款
无形资产	44,726,893.72	青岛胶州土地使用权用于抵押借款
货币资金	107,898,012.06	工程保证金、履约保证金、诉讼冻结资金、票据保证金和预售监管资金
投资性房地产	123,287,625.34	合肥美食公园投资性房地产用于抵押借款，南通锡通园区用于取得抵押借款
合计	3,694,510,026.76	--

56、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	42,980,843.64	6.8632	294,986,126.07
欧元	1,352,900.99	7.8473	10,616,619.94
港币	3,889,639.84	0.8762	3,408,102.43
日元	61,531,454.00	0.0619	3,807,997.09
澳元	3,870.63	4.8250	18,675.79
新加坡元	956.50	5.0062	4,788.43
应收账款	--	--	-
其中：美元	2,374,498.32	6.8632	16,296,656.87
欧元	259,117.22	7.8473	2,033,370.56
港币			
日元	27,639,727.00	0.0619	1,710,539.78
长期借款	--	--	
其中：美元			
欧元			
港币			
其他应收款			
港元	1,000.00	0.8762	876.20
应付账款			
美元	291,063.06	6.8632	1,997,623.99

57、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
与收益相关	9,752,936.00	财政扶持奖励	9,752,936.00
与收益相关	2,783,004.10	新型墙体材料销售增值税即征即退	2,783,004.10
与收益相关	193,341.61	税收补贴款	193,341.61
与收益相关	5,580,732.23	政策性搬迁之停工停业补助	5,580,732.23
与收益相关	703,412.40	其他	703,412.40
与资产相关	967,270.49	环保设备补贴款	119,596.18
与资产相关	72,560,000.00	滨港宝湾物流园工程(注 1)	0.00
与资产相关	45,094,936.03	武汉宝湾物流园工程(注 2)	1,577,071.68
与资产相关	24,930,555.56	中央车购税补助资金(注 3)	69,444.44
与资产相关	10,500,000.00	绍兴宝湾物流园工程(注 4)	0.00
与资产相关	4,452,721.97	政策性搬迁之资产购置补助(注 5)	95,578.11
与资产相关	1,200,000.00	广州宝湾 A 区物流园工程(注 6)	75,000.00

(2) 政府补助退回情况

□ 适用 √ 不适用

其他说明：

注1：系本集团之子公司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，主要用于物流园区基础配套设施建设；

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；

注 6：系本集团之子公司广州宝湾物流有限公司根据广州市交通委员会和广州市财政局《关于下达 2014 年广州市战略性主导产业发展资金现代物流业专项项目计划的通知》收到的现代物流业发展专项资金，主要用于物流园A区消防系统设施建设。

八、合并范围的变更

1、同一控制下企业合并

(1) 本期发生的同一控制下企业合并

单位：元

被合并方名称	企业合并中取得的权益比例	构成同一控制下企业合并的依据	合并日	合并日的确定依据	合并当期期初至合并日被合并方的收入	合并当期期初至合并日被合并方的净利润	比较期间被合并方的收入	比较期间被合并方的净利润
深圳赤湾石油基地股份有限公司	100.00%	合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性	2018年09月30日	新南山控股与深基地于2018年9月30日签署《换股吸收合并交割确认书》并完成交割	691,921,467.05	23,098,548.31	763,073,957.12	-42,811,942.39

其他说明：

2018年9月，本公司换股吸收合并深圳赤湾石油基地股份有限公司(以下简称“深基地”)，新南山控股向深基地的所有换股股东发行股票交换该等股东所持有的深基地B股股票。换股方案为：深基地股份与新南山控股股份的换股比例为1: 3.6004，即每一股深基地B股股票可以换得3.6004股新南山控股股票。新南山控股因本次合并新增发行A股830,252,240股，换股吸收合并完成后，深基地终止上市并注销法人资格，新南山控股承继及承接深基地的全部资产、负债、业务、人员、合同及一切权利与义务，本公司之实际控制股东南山集团的持股比例由75.78%下降至68.43%。由于合并前后合并双方均受南山集团控制且该控制并非暂时性，故本合并属同一控制下的企业合并。新南山控股与深基地于2018年9月30日签署《换股吸收合并交割确认书》并完成交割，故2018年9月30日为本次交易的合并日。

深基地自年初至合并日及上一会计期间的经营成果和现金流量列示如下：

	2018年1月1日至9月30日期间	2017年度
营业收入	691,921,467.05	763,073,957.12
净利润/(亏损)	23,098,548.31	-42,811,942.39
现金流量净额	-169,204,996.15	457,604,338.72

(2) 合并日被合并方资产、负债的账面价值

单位：元

	2018年9月30日	2017年12月31日
	合并日	上期期末
资产：	10,200,419,333.78	9,335,797,027.78

货币资金	813,008,440.15	982,213,436.30
应收款项	184,418,948.26	133,086,665.51
存货	759,170.74	1,988,174.38
固定资产	1,168,895,002.25	1,128,643,886.35
无形资产	3,504,015,192.20	2,915,073,038.50
投资性房地产	2,114,195,323.76	1,991,324,983.23
在建工程	1,379,077,861.34	871,554,005.86
预付款项	14,149,875.97	9,328,432.12
其他流动资产	147,605,067.98	170,039,604.36
长期股权投资	522,201,970.91	631,199,021.03
开发支出	0.00	1,434,927.55
商誉	11,133,118.55	11,133,118.55
递延所得税资产	58,254,271.51	44,045,449.30
其他非流动资产	282,705,090.16	444,732,284.74
负债：	6,626,691,123.10	5,760,127,641.92
借款	2,230,827,709.67	2,434,477,709.67
应付款项	1,536,514,637.70	1,079,204,066.92
预收账款	7,805,531.38	9,466,019.52
应付职工薪酬	38,397,382.62	33,058,138.19
应交税费	46,236,875.45	34,340,044.22
一年内到期的非流动负债	189,949,351.16	283,508,369.08
应付债券	559,989,000.00	559,989,000.00
递延收益	58,476,003.73	60,627,007.71
递延所得税负债	21,020,689.12	21,788,430.59
其他非流动负债	1,937,473,942.27	1,243,668,856.02
净资产	3,573,728,210.68	3,575,669,385.86
减：少数股东权益	1,899,764,485.64	1,874,020,624.51
取得的净资产	1,673,963,725.04	1,701,648,761.35

2、其他原因的合并范围变动

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

本年度，因项目公司停止营业多年，经其董事会批准，本集团注销雅致集成房屋(沈阳)有限公司和沈阳宝湾国际物流有限公司。截至2018年12月31日，该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
----	------

长沙麓泽房地产有限公司	新设
苏州维科商业管理有限公司	新设
宝湾产城发展（深圳）有限公司	新设
苏州南山新阳房地产开发有限公司	新设
宝湾产城发展（安徽）有限公司	新设
宝湾产城发展（无锡）有限公司	新设
宝湾产融控股（深圳）有限公司	新设
常熟雅致环保科技有限公司	新设
淮安宝湾国际物流有限公司	新设
宝湾资本管理有限公司	新设
杭州宝湾智能科技有限公司	新设
深圳赤湾石油基地后勤服务有限公司	新设
宝湾冷链物流投资（深圳）有限公司	新设
宝湾物流控股（深圳）有限公司	新设
德阳南控科技产业发展有限公司	新设
长沙宝湾智能物流有限公司	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
沈阳雅致集成房屋有限公司	沈阳	沈阳	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
新疆雅致集成房屋有限公司	昌吉	昌吉	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
常熟雅致模块化建筑有限公司	常熟	常熟	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市雅致国际发展有限公司	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
东莞雅致集成房屋有限公司	东莞	东莞	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山美食公园投资有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
成都恒璟源投资咨询有限公司	成都	成都	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
深圳市绿建实业发展有限公司	深圳	深圳	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
苏州南山新程房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
合肥南山新展房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
广东雅致模块化建筑有限公司	佛山	佛山	制造业		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
德阳南控科技产业发展有限公司	德阳	德阳	综合开发		100.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
宝湾产城发展	深圳	深圳	综合开发		100.00%	通过设立或投

(深圳)有限公司						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
常熟雅致环保科技有限公司	常熟	常熟	科技服务业		70.00%	通过设立或投资等方式取得的子公司
长沙宝湾智能物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		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	深圳	深圳	服务业		100.00%	通过设立或投资等方式取得

公司						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
深圳市海邻机械设备有限公司	深圳	深圳	制造业		51.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
广安市海邻设备安装有限公司	广安	广安	制造业		51.00%	非同一控制下企业合并取得的子公司
武汉市海邻机械设备有限公司租赁有限公司	武汉	武汉	制造业		51.00%	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
华南建材（深圳）有限公司	深圳	深圳	制造业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市南山房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
南通南山房地产开发有限公司	南通	南通	房地产业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海新南山房地产开发有限公司	上海	上海	房地产业	80.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
惠州大亚湾南山房地产开发有限公司	惠州	惠州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山房地产开发有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

深圳市南山开发置业有限公司	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
苏州南山置业有限公司	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
长沙南山新城房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
广州新康房地产开发有限公司	广州	广州	房地产业		65.32%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾物业管理有限公司	深圳	深圳	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙南山天池房地产有限公司	长沙	长沙	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新展房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
合肥南山房地产开发有限公司	合肥	合肥	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
苏州南山新吴房地产开发有限公司	苏州	苏州	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
深圳市赤湾房地产开发有限公司	深圳	深圳	房地产业		50.98%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉盘龙南山房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流控股有限公司	深圳	深圳	服务业	77.36%		同一控制下企业合并取得的子公司
上海宝湾国际物流有限公司	上海	上海	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
昆山宝湾国际	昆山	昆山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企

物流有限公司						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
明江（上海）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
成都龙泉宝湾物流有限公司	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
成都新都宝湾物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流肥东有限公司	合肥	合肥	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
西安宝湾国际物流有限公司	西安	西安	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
咸阳宝湾国际物流有限公司	咸阳	咸阳	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
青岛胶州宝湾国际物流有限公司	胶州	胶州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
无锡宝湾仓储设施有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
中国汇通（香港）有限公司	香港	香港	投资业		100.00%	同一控制下企业合并取得的

						子公司
镇江深基地仓储有限公司	镇江	镇江	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江阴宝湾国际物流有限公司	江阴	江阴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
江苏宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通锡通宝湾物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（无锡）有限公司	无锡	无锡	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
嘉兴宝湾物流有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
绍兴宝湾物流有限公司	绍兴	绍兴	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
郑州宝海国际物流有限公司	郑州	郑州	仓储物流业		80.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
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	余姚市	余姚市	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
佛山三水宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司

佛山南海宝湾物流有限公司	佛山	佛山	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙雨花宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
重庆珞璜宝湾国际物流有限公司	重庆	重庆	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
德清宝湾国际物流有限公司	湖州	湖州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾供应链管理（嘉兴）有限公司	嘉兴	嘉兴	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宁波宝湾国际物流有限公司	宁波	宁波	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
长沙望城宝湾物流有限公司	长沙	长沙	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都新津宝湾国际物流有限公司	成都	成都	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
云南滇中宝湾物流有限公司	云南	云南	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
华中宝湾物流投资有限公司	武汉	武汉	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
武汉青山宝湾国际物流有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州宝湾国际物流有限公司	漳州	漳州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
贵阳双龙宝湾华业国际物流有限公司	贵阳	贵阳	仓储物流业		90.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
福州宝湾物流	福州	福州	仓储物流业		51.00%	同一控制下企

有限公司						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	科技服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
孝感宝湾物流有限公司	孝感	孝感	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
四川广汉宝湾国际物流有限公司	广汉	广汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
成都赤湾国际油气基地有限公司	成都	成都	综合开发	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
深圳宝湾国际物流有限公司	深圳	深圳	仓储物流业	100.00%		同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾商业保理有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾租赁（天津）有限公司	天津	天津	服务业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾融资租赁有限公司	天津	天津	金融业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
广州宝湾物流有限公司	广州	广州	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南京宝湾国际物流有限公司	南京	南京	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津滨港宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
南通宝湾国际物流有限公司	南通	南通	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的

						子公司
宝湾物流（武汉）有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
天津青武宝湾国际物流有限公司	天津	天津	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
宝湾物流（武汉）阳逻有限公司	武汉	武汉	仓储物流业		100.00%	同一控制下企业合并取得的子公司
漳州福美供应链管理有限公司	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

（2）重要的非全资子公司

单位：元

子公司名称	少数股东持股比例	本期归属于少数股东的损益	本期向少数股东宣告分派的股利	期末少数股东权益余额
深圳市海邻机械设备有限公司	49.00%	-16,329,809.91		-38,747,510.40
上海新南山房地产开发有限公司	20.00%	-972,429.01		81,121,254.25
深圳市赤湾房地产开发有限公司	49.02%	189,039,026.82	170,135,124.13	658,411,956.35
宝湾物流控股有限公司	22.64%	16,186,246.53		843,389,361.68
宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司	10.00%	-77,152.40		22,800,740.04
武汉光谷微电子股份有限公司	30.77%	-4,083,361.23		94,603,966.19

（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	116,61	288,05	404,67	476,23	7,517,	483,75	127,94	337,76	465,71	485,94	25,522	511,46

市海邻机械设备有限公司	4,476.85	9,259.23	3,736.08	3,003.57	239.34	0,242.91	8,298.52	5,500.11	3,798.63	1,489.52	,718.27	4,207.79
上海新南山房地产开发有限公司	428,103,558.56	388,330.21	428,491,888.77	22,885,617.51		22,885,617.51	552,174,928.78	512,677.09	552,687,605.87	142,219,189.54		142,219,189.54
深圳市赤湾房地产开发有限公司	2,536,375,466.72	189,133,145.84	2,725,508,612.56	1,382,358,966.82		1,382,358,966.82	2,329,959,589.40	113,481,277.92	2,443,440,867.32	1,138,854,874.54		1,138,854,874.54
宝湾物流控股有限公司	1,275,499,428.94	8,410,674,141.85	9,686,173,570.79	2,813,867,618.57	2,158,183,955.59	4,972,051,574.16	1,226,594,803.02	6,908,253,850.46	8,134,848,653.48	2,111,998,504.93	1,322,468,845.93	3,434,467,350.86
宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司	178,451,397.20	63,440,700.48	241,892,097.68	13,884,697.25		13,884,697.25	182,342,876.64	47,522,575.11	229,865,451.75	1,086,527.33		1,086,527.33
武汉光谷微电子股份有限公司	126,451,554.23	216,049,422.85	342,500,977.08	35,045,773.33		35,045,773.33	349,505,658.40	273,261.44	349,778,919.84	29,053,123.85		29,053,123.85

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	经营活动	营业收入	净利润	综合收益	经营活动

			总额	现金流量			总额	现金流量
深圳市海邻机械设备有限公司	88,286,870.26	-33,326,097.67	-33,326,097.67	8,110,156.24	104,812,470.16	-60,901,398.57	-60,901,398.57	10,505,928.38
上海新南山房地产开发有限公司	15,627,468.56	-4,862,145.07	-4,862,145.07	3,953,471.29	358,960,808.49	147,688,094.42	147,688,094.42	102,574,649.60
深圳市赤湾房地产开发有限公司	1,213,491,255.24	385,636,529.61	385,636,529.61	749,347,343.30	2,082,901,069.52	636,505,408.87	636,505,408.87	517,932,007.99
宝湾物流控股有限公司	754,119,243.88	70,836,380.53	70,836,380.53	460,066,333.57	604,487,930.79	58,260,389.74	58,260,389.74	353,964,555.64
宝湾供应链管理(嘉兴)有限公司		-771,523.99	-771,523.99	-622,550.63		-1,140,215.54	-1,140,215.54	-660,903.45
武汉光谷微电子股份有限公司	1,657,880.79	-13,270,592.24	-13,270,592.24	-64,567,495.01		-3,662,281.49	-3,662,281.49	-76,551,268.34

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	
惠州市惠阳半岛新城市物业管理有限公司	惠州	惠州	物业管理		50.00%	权益法
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	武汉	武汉	体育业		60.00%	权益法

责任公司						
苏州招商南山地产有限公司	苏州	苏州	房地产		40.00%	权益法
中开财务有限公司	深圳	深圳	金融		40.00%	权益法
苏州联鑫置业有限公司	苏州	苏州	房地产		16.66%	权益法
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	深圳	深圳	制造业		32.00%	权益法
四川文轩宝湾供应链有限公司	成都	成都	商务服务		40.00%	权益法
武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	武汉	武汉	房地产		20.00%	权益法
苏州宏景置业有限公司	苏州	苏州	房地产		20.00%	权益法
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	深圳	深圳	制造业		20.00%	权益法

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：

于2018年度，本集团之子公司武汉盘龙南山房地产有限公司(以下简称“武汉盘龙”)新增对武汉南山华中投资发展有限公司(以下简称“武汉华中”)投资人民币153,000,000元，持股比例为51.00%。根据项目合作开发协议，武汉华中的重大经营决策由董事会审议并决定，董事会决议必须经全体董事四分之三以上通过才能形成有效决议。武汉华中董事会由五人组成，其中武汉盘龙委派三名董事参与生产经营活动，未达到四分之三。因此，本集团管理层认为本集团对武汉华中的财务和经营决策过程等与武汉华中另一投资方武汉旭熠投资实业有限公司达成共同控制，作为合营企业核算。

于2018年度，本集团之子公司长沙南山天池房地产有限公司(以下简称“长沙天池”)新增对武汉光合运力体育发展有限责任公司(以下简称“武汉光合”)投资人民币900,000元，持股比例为60.00%。根据武汉光合章程，股东会按出资比例行使表决权，股东会所有决议事项，必须经代表公司三分之二以上(不含三分之二)表决权的股东同意方可通过，因此，本集团管理层认为本集团与另一投资方长沙运力体育发展有限责任公司对武汉光合的财务和经营决策过程等达成共同控制，作为合营企业核算。

(2) 重要合营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
	武汉南山华中投资发展有限公司	武汉南山华中投资发展有限公司
流动资产	879,999,550.00	
其中：现金和现金等价物	4,799,550.00	

资产合计	879,999,550.00	
流动负债	580,000,000.00	
负债合计	580,000,000.00	
归属于母公司股东权益	299,999,550.00	
按持股比例计算的净资产份额	152,999,770.50	
对合营企业权益投资的账面价值	153,000,000.00	
净利润	-450.00	
综合收益总额	-450.00	

(3) 重要联营企业的主要财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额				期初余额/上期发生额			
	苏州招商 南山地产 有限公司	中开财务 有限公司	深圳赤湾 胜宝旺工 程有限公 司	四川文轩 宝湾供应 链有限公 司	苏州招商 南山地产 有限公司	中开财务 有限公司	深圳赤湾 胜宝旺工 程有限公 司	四川文轩 宝湾供应 链有限公 司
流动资产	307,850,42 1.39	3,791,694,7 49.46	878,597,82 0.27	84,362,623. 41	390,101,47 5.24	3,605,079,1 28.06	707,337,60 9.98	67,528,616. 30
非流动资 产		1,835,952,4 76.07	259,121,00 8.71	43,731,631. 32	1,088,362.7 6	1,305,337,3 29.37	861,921,33 5.28	38,993,845. 79
资产合计	307,850,42 1.39	5,627,647,2 25.53	1,137,718,8 28.98	128,094,25 4.73	391,189,83 8.00	4,910,416,4 57.43	1,569,258,9 45.26	106,522,46 2.09
流动负债	11,120,451. 37	4,860,660,2 89.98	119,855,22 8.90	27,362,366. 93	116,286,83 6.14	4,221,580,8 24.47	164,066,64 4.54	6,489,698.2 0
非流动负 债		4,223,521.4 1	3,861,111.1 2	481,592.76		1,519,477.6 5		
负债合计	11,120,451. 37	4,864,883,8 11.39	123,716,34 0.02	27,843,959. 69	116,286,83 6.14	4,223,100,3 02.12	164,066,64 4.54	6,489,698.2 0
少数股东 权益				549,999.00				
归属于母 公司股东 权益	296,729,97 0.02	762,763,41 4.14	1,014,002,4 88.96	99,700,296. 04	274,903,00 1.86	687,316,15 5.31	1,405,192,3 00.72	100,032,76 3.89
按持股比 例计算的 净资产份 额	118,691,98 8.02	305,105,36 5.66	324,480,79 6.47	39,880,118. 42	109,961,20 0.75	274,926,46 2.12	449,661,53 6.23	40,013,105. 56

对联营企业权益投资的账面价值	118,691,988.02	305,105,365.66	328,541,944.79	39,682,603.09	109,961,200.75*	274,926,462.12	453,722,687.02	40,013,102.95
营业收入	56,323,882.13	151,754,869.32	435,278,854.86	111,910,156.58	94,770,649.80	155,053,099.28	985,638,337.09	12,948,025.77
净利润	21,826,968.16	75,447,258.83	-98,014,815.48	-332,979.94	8,544,429.12	84,005,489.39	-76,827,275.77	32,763.89
综合收益总额	21,826,968.16	75,447,258.83	-98,014,815.48	-332,979.94	8,544,429.12	84,005,489.39	-76,827,275.77	32,763.89
本年度收到的来自联营企业的股利			96,303,810.31		44,155,446.16			

(4) 不重要的合营企业和联营企业的汇总财务信息

单位：元

	期末余额/本期发生额	期初余额/上期发生额
合营企业：	--	--
投资账面价值合计	3,969,245.69	2,160,000.04
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	909,401.19	1,348,389.37
--综合收益总额	909,401.19	1,348,389.37
联营企业：	--	--
投资账面价值合计	31,769,177.68	3,332,034.47
下列各项按持股比例计算的合计数	--	--
--净利润	-1,763,012.33	34.47
--综合收益总额	-1,763,012.33	34.47

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：

2018年
金融资产

	贷款和应收款项

货币资金	5,160,915,905.33
应收票据及应收账款	1,045,589,435.33
其他应收款	1,244,398,781.52
一年内到期的非流动资产	27,363,316.25
长期应收款	81,126,892.53
其他非流动资产	852,118,835.00
	8,411,513,165.96

金融负债

	其他金融负债
短期借款	1,814,000,000.00
应付票据及应付账款	1,683,819,606.35
其他应付款	1,496,412,063.23
一年内到期的非流动负债	2,430,625,156.18
其他流动负债	550,677,604.56
长期借款	4,032,242,490.66
应付债券	385,000,000.00
长期应付款	3,926,851.07
其他非流动负债	2,072,436,029.91
	14,469,139,801.96

2017年

金融资产

	贷款和应收款项
货币资金	3,571,269,760.27
应收票据及应收账款	658,905,265.57
其他应收款	2,975,445,127.00
一年内到期的非流动资产	31,258,638.98
其他流动资产	99,500,000.00
长期应收款	104,303,836.17
其他非流动资产	783,862,252.00
	8,224,544,879.99

金融负债

	其他金融负债
短期借款	1,764,000,000.00
应付票据及应付账款	1,101,452,490.06
其他应付款	1,540,524,275.04
一年内到期的非流动负债	353,928,021.13
其他流动负债	166,684,000.00

长期借款	3,129,477,709.67
应付债券	1,057,881,893.99
长期应付款	23,363,212.37
其他非流动负债	1,438,650,648.84
	10,575,962,251.10

2.金融资产转移

已转移但未整体终止确认的金融资产

于2018年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的商业承兑汇票的账面价值为人民币49,407,517.52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。于2018年12月31日，本集团以其结算的应付账款账面价值总计为人民币49,407,517.52元(2017年12月31日：人民币19,517,843.17元)。

已整体终止确认但继续涉入的已转移金融资产

于2018年12月31日，本集团已背书给供应商用于结算应付账款的银行承兑汇票的账面价值为人民币74,396,307.65元。于2018年12月31日，其到期日为1至12个月，根据《票据法》相关规定，若承兑银行或单位拒绝付款的，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，因此，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。

2018年12月31日，本集团于其转移日未确认利得或损失。本集团无因继续涉入已终止确认金融资产当年度和累计确认的收益或费用。背书在本年大致均衡发生。

3.金融工具风险

本集团的主要金融工具，包括银行借款、其他计息借款、应付债券和货币资金、融资租赁等。这些金融工具的主要目的在于为本集团的运营融资。本集团具有多种因经营而直接产生的其他金融资产和负债，如应收账款和应付账款等。

本集团的金融工具导致的主要风险是信用风险、流动性风险及市场风险。

本集团对此的风险管理政策概述如下。

信用风险

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

本集团其他金融资产包括货币资金、其他应收款，这些金融资产的信用风险源自交易对手违约，最大风险敞口等于这些工具的账面金额。

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

于2018年12月31日，除第十一节 七、2，第十一节 七、4和第十一节 七、8已披露的外，本集团无重大逾期应收款项(2017年12月31日：无)。

于2018年12月31日，尚未逾期也未发生减值的应收款项与大量的近期无违约记录的分散化的客户有关。

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、融资租赁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、长期应付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:

2018年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	1,839,856,890.50	-	-	1,839,856,890.50
应付票据及应付账款	1,683,819,606.35	-	-	1,683,819,606.35
其他应付款	1,496,412,063.23	-	-	1,496,412,063.23
一年内到期的非流动负债	2,510,261,816.18	-	-	2,510,261,816.18
其他流动负债	569,830,926.44	-	-	569,830,926.44
长期借款	208,992,628.53	3,279,530,674.31	1,145,776,965.38	4,634,300,268.22
应付债券	21,175,000.00	427,175,958.90	-	448,350,958.90
长期应付款	-	3,992,638.67	-	3,992,638.67
其他非流动负债	107,033,755.60	1,779,015,006.93	454,134,126.03	2,340,182,888.56
	8,437,382,686.83	5,489,714,278.81	1,599,911,091.41	15,527,008,057.05

2017年

	1年以内	1至3年	3年以上	合计
短期借款	1,804,613,333.02	-	-	1,804,613,333.02
应付票据及应付账款	1,101,452,490.06	-	-	1,101,452,490.06
其他应付款	1,540,524,275.04	-	-	1,540,524,275.04
一年内到期的非流动负债	366,489,506.64	-	-	366,489,506.64
其他流动负债	166,961,122.81	-	-	166,961,122.81
长期借款	153,566,825.13	2,628,237,349.15	992,436,134.94	3,774,240,309.22
应付债券	55,151,404.20	1,110,969,631.06	-	1,166,121,035.26
长期应付款	-	24,396,815.57	-	24,396,815.57
其他非流动负债	68,935,000.00	1,584,008,654.17	-	1,652,943,654.17
	5,257,693,956.90	5,347,612,449.95	992,436,134.94	11,597,742,541.79

市场风险

利率风险

本集团面临的市场利率变动的风险主要与本集团以浮动利率计息的长期负债有关。

本集团通过维持适当的固定利率债务与可变利率债务组合以管理利息成本。

下表为利率风险的敏感性分析,反映了在其他变量不变的假设下,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。

2018年

	利率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	1.00%	-31,211,475.91	-	-31,211,475.91
人民币	-1.00%	31,211,475.91	-	31,211,475.91

2017年

	利率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币	1.00%	-24,656,367.28	-	-24,656,367.28
人民币	-1.00%	24,656,367.28	-	24,656,367.28

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，反映了在其他变量不变的假设下，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。

2018年

	美元汇率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	3,092,851.59	-	3,092,851.59
人民币对美元升值	-1.00%	-3,092,851.59	-	-3,092,851.59

2017年

	美元汇率	净损益	其他综合收益 的税后净额	股东权益 合计
	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)	增加/(减少)
人民币对美元贬值	1.00%	2,921,396.02	-	2,921,396.02
人民币对美元升值	-1.00%	-2,921,396.02	-	-2,921,396.02

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。2018年度和2017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：

	2018年	2017年
资产总额	31,523,668,790.30	25,857,427,422.87
负债总额	20,728,169,139.10	15,572,978,840.88
资产负债率	65.75%	60.23%

十一、公允价值的披露

1、其他

管理层已经评估了货币资金、应收票据及应收账款、其他应收款、应付票据及应付账款、其他应付款等，因剩余期限不长，公允价值与账面价值相若。

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

长期应收款、长期借款、长期应付款、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。2018年12月31日，针对长期应收款、长期借款、长期应付款、应付债券等自身不履约风险评估为不重大。

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 900,000,000 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。

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。

4、其他关联方情况

其他关联方名称	其他关联方与本企业关系
深圳赤晓建筑科技有限公司	母公司控制的企业
东莞南山轻型建材有限公司	母公司控制的企业
深圳市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
江西赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
重庆市赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
惠阳新城市房地产开发有限公司	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
上海海湾大厦管理有限公司	母公司控制的企业
赤晓企业有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际物流中心有限公司	母公司控制的企业
南山开发(香港)有限公司	母公司控制的企业
上海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
南山开发(香港)有限公司	母公司控制的企业
合肥宝湾国际商业运营有限公司	母公司控制的企业
深圳市半岛一号管理有限公司	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
深圳市前海中开商业保理有限公司	母公司控制的企业
深圳赤晓工程建设有限公司	母公司控制的企业
河北赤湾东方物流有限公司	母公司控制的企业
鼎业控股有限公司	子公司的少数股东
方兴实业有限公司	子公司的少数股东
深圳招商房地产有限公司	子公司的少数股东
炎黄光谷科技股份有限公司	子公司的少数股东
嘉兴现代物流业投资发展有限公司	子公司的少数股东
袁军(注)	子公司的少数股东
公司董事、总经理及副总经理等	关键管理人员

其他说明

注：本年度，袁军将其持有的本集团下属子公司深圳市海邻机械股份有限公司29.45%股权转让给第三方，转让后袁军不再为本集团子公司的少数股东。

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		6,341,162.40			27,751,772.80
江西赤湾东方物 流有限公司		15,616,838.95			20,793,253.06

河北赤湾东方物流有限公司		4,835,652.60			0.00
重庆市赤湾东方物流有限公司		0.00			990,259.00
深圳市赤湾东方物流有限公司		0.00			71,558.53
深圳市前海中开商业保理有限公司		17,166,468.96			6,869,113.90

出售商品/提供劳务情况表

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司		4,496,212.74	6,151,376.63
合肥宝湾国际物流中心有限公司		89,283.29	4,116,937.11
深圳市赤湾东方物流有限公司		2,504,109.13	3,022,040.63
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司		1,570,464.00	13,521,286.27
深圳赤湾海洋石油工程有限公司		59,428.56	121,623.81
江西赤湾东方智慧公路港有限公司		1,774,137.96	0.00
合肥宝湾国际商业运营管理有限公司		345,873.78	0.00
中开财务有限公司		0.00	86,150.00
赤晓企业有限公司		28,232.64	32,847.70
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司		23,584.91	28,301.89
江西赤湾东方物流有限公司		37,265.66	26,334.20
惠阳新城市房地产开发有限公司		20,776.71	21,747.58

(2) 关联租赁情况

本公司作为出租方：

单位：元

承租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁收入	上期确认的租赁收入
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公楼	6,628,318.50	6,923,239.12
中开财务有限公司	办公楼	1,141,487.56	1,264,061.29
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	办公楼	785,836.56	785,836.56
深圳赤湾海洋石油工程有限公司	办公楼	109,976.64	200,984.32
深圳市前海中开商业保理有限公司	办公楼	110,235.60	
深圳市赤湾东方物流有限公司	办公楼		8,000.00
上海赤湾东方物流有限公司	办公楼	159,068.56	163,289.76
深圳市赤湾东方供应链管理有限公司	办公楼	286,929.30	
赤晓企业有限公司	办公楼	455,278.95	489,224.64

本公司作为承租方：

单位：元

出租方名称	租赁资产种类	本期确认的租赁费	上期确认的租赁费
东莞南山轻型建材有限公司	办公、生产厂房	13,526,500.50	16,770,682.32
中国南山开发（集团）股份有限公司	办公、场地	30,007,032.88	28,153,219.21

（3）关联担保情况

本公司作为担保方

单位：元

被担保方	担保金额	担保起始日	担保到期日	担保是否已经履行完毕
苏州宏景置业房地产有限公司（注 11）	230,000,000.00	2018 年 12 月 26 日	2023 年 12 月 26 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)	500,000,000.00	2012 年 04 月 10 日	2019 年 04 月 10 日	否
中国南山开发（集团）	559,989,000.00	2012 年 12 月 17 日	2019 年 12 月 17 日	否

股份有限公司(注 1)				
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 2)	119,689,652.00	2012 年 03 月 31 日	2029 年 03 月 30 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 3)	44,404,689.65	2012 年 11 月 29 日	2029 年 11 月 28 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 4)	11,320,000.00	2018 年 02 月 12 日	2021 年 02 月 12 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 4)	22,640,000.00	2018 年 03 月 16 日	2021 年 03 月 16 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 4)	111,841,600.00	2018 年 02 月 08 日	2021 年 02 月 08 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 5)	50,000,000.00	2018 年 02 月 12 日	2020 年 02 月 12 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 6)	21,353,915.40	2014 年 04 月 22 日	2031 年 04 月 21 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 7)	16,846,623.04	2014 年 05 月 29 日	2031 年 05 月 28 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 8)	12,444,755.20	2014 年 12 月 17 日	2031 年 12 月 16 日	否
中国南山开发（集团）股份有限公司(注 9)	385,000,000.00	2018 年 12 月 27 日	2021 年 12 月 27 日	否
赤晓企业有限公司(注 10)	144,000,000.00	2017 年 06 月 22 日	2019 年 06 月 21 日	否

关联担保情况说明

注1：中国南山开发（集团）股份有限公司为本公司发行公司债券提供无条件的不可撤销的连带责任担保。

注2：该笔借款系本公司与国家开发银行深圳市分行订立的明江项目借款，根据长期借款合同，提款期限已到期，本公司不能再使用剩余的借款授信额度。南山集团仅对期末余额在担保期限内担保。本年末借款余额为人民币119,689,652.00元(2017年：人民币126,019,651.68元)。

注3：该笔借款系本公司与国家开发银行深圳市分行订立的龙泉项目借款，根据长期借款合同，提款期限已到期，本公司不能再使用剩余的借款授信额度。南山集团仅对期末余额在担保期限内担保。本年末借款余额分别为人民币44,404,689.65元(2017年：人民币49,204,650.36元)。

注4：根据短期借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司分别按22.64%和77.36%的比例向宝湾物流提供担保。本年末短期借款余额计人民币644,000,000.00元，按22.64%和比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币145,801,600.00元(2017年：人民币134,481,600.00元)。

注5：根据短期借款合同，宝湾物流可在担保金额和担保期限范围内借款，本年末短期借款余额计人民币50,000,000.00元(2017年：无)。

注6：根据长期借款合同，广州宝湾物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司分别按22.64%和77.36%的比例向广州宝湾物流有限公司提供担保。本年末长期借款余额计人民币94,319,414.31元，按22.64%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币21,353,915.40元(2017年：人民币23,165,115.56元)。

注7：根据长期借款合同，南京宝湾国际物流有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司按22.64%和77.36%的比例向南京宝湾国际物流有限公司提供担保。本年末长期借款余额计人民币74,410,879.13元，按22.64%的比例计

算南山集团实际担保的借款余额计人民币16,846,623.04元(2017年：人民币17,888,063.06元)。

注8：根据长期借款合同，宝湾物流(武汉)有限公司可在担保金额和担保期限范围内借款，并由南山集团和本公司分别按22.64%和77.36%的比例向宝湾物流(武汉)有限公司提供担保。本年末长期借款余额计人民币54,968,000.00元，按22.64%的比例计算南山集团实际担保的借款余额计人民币12,444,755.20元(2017年：人民币14,708,758.25元)。

注9：南山集团为深圳市南山房地产开发有限公司发行的资产支持票据的差额支付承诺人，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。截至2018年12月31日，总发行金额为人民币513,775,000.00元，其中次级人民币128,775,000.00元由深圳市南山房地产开发有限公司认购，实际募得资金人民币385,000,000.00元。

注10：截至2018年12月31日，赤晓企业有限公司为本公司之银行借款作出最高额人民币200,000,000.00元(2017年：200,000,000.00元)的连带保证。于2018年12月31日，本公司已使用保证额度为人民币144,000,000.00元(2017年：人民币150,000,000.00元)。

注11：本年度，本集团之子公司深圳市南山房地产开发有限公司为联营公司苏州宏景置业房地产有限公司的借款提供连带责任担保，本年末长期借款余额计人民币1,150,000,000.00元，按持股比例20%计算本集团实际担保的借款余额计人民币230,000,000.00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	220,000,000.00	2018年01月02日	2019年09月02日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2018年03月06日	2019年03月06日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	544,000,000.00	2018年02月05日	2019年02月05日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2018年03月12日	2019年03月12日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	250,000,000.00	2018年04月12日	2021年04月12日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	150,000,000.00	2018年10月11日	2018年10月29日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	150,000,000.00	2018年11月08日	2018年11月12日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2018年04月27日	2018年05月03日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2018年08月31日	2021年08月30日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2018年11月19日	2019年11月19日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2018年11月27日	2019年11月27日	

股份有限公司				
中国南山开发（集团）股份有限公司	1,800,000,000.00	2018 年 12 月 12 日	2019 年 11 月 11 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	105,000,000.00	2018 年 11 月 23 日	2019 年 11 月 23 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2018 年 04 月 19 日	2021 年 04 月 19 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2018 年 06 月 13 日	2021 年 06 月 13 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	200,000,000.00	2018 年 08 月 30 日	2021 年 08 月 30 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	100,000,000.00	2018 年 09 月 27 日	2021 年 09 月 27 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	50,000,000.00	2018 年 11 月 05 日	2021 年 11 月 05 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	152,000,000.00	2018 年 06 月 20 日	2021 年 06 月 19 日	
中国南山开发（集团）股份有限公司	470,000,000.00	2018 年 06 月 13 日	2019 年 06 月 13 日	
中开财务有限公司	300,000,000.00	2018 年 01 月 03 日	2019 年 01 月 03 日	
中开财务有限公司	200,000,000.00	2018 年 11 月 28 日	2021 年 11 月 28 日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2018 年 11 月 15 日	2019 年 11 月 15 日	
中开财务有限公司	94,000,000.00	2018 年 08 月 31 日	2023 年 08 月 08 日	
中开财务有限公司	70,000,000.00	2018 年 06 月 29 日	2026 年 06 月 28 日	
中开财务有限公司	20,000,000.00	2018 年 12 月 27 日	2023 年 10 月 15 日	
中开财务有限公司	50,000,000.00	2018 年 12 月 29 日	2023 年 11 月 19 日	
中开财务有限公司	100,000,000.00	2018 年 12 月 20 日	2023 年 11 月 19 日	
中开财务有限公司	30,000,000.00	2018 年 12 月 28 日	2023 年 11 月 19 日	
南山开发(香港)有限公司	100,000,000.00	2018 年 11 月 28 日	2021 年 11 月 28 日	
深圳市半岛一号管理有限公司	80,000,000.00	2018 年 03 月 28 日	2020 年 03 月 28 日	
惠阳新城市房地产开发有限公司	114,000,000.00	2018 年 04 月 01 日	2019 年 04 月 01 日	
拆出				

(5) 关联方资产转让、债务重组情况

单位：元

关联方	关联交易内容	本期发生额	上期发生额
中国南山开发（集团）股份有限公司	南山集团间接全资子公司武汉盘龙南山房地产有限公司100.00%的股权		50,000,000.00

(6) 关键管理人员报酬

单位：元

项目	本期发生额	上期发生额
关键管理人员薪酬	16,665,542.60	21,130,929.33

(7) 其他关联交易

关联方利息收支

利息收入

		2018年	2017年
中开财务有限公司		7,819,281.72	25,316,057.20

利息支出

		2018年	2017年
中开财务有限公司		54,295,875.10	48,293,460.03
中国南山开发（集团）股份有限公司		87,402,196.62	50,114,555.04
上海南山房地产开发有限公司		-	3,773,993.18
深圳市半岛一号管理有限公司		200,389.52	309,801.18
惠阳新城市房地产开发有限公司		171,688.18	67,478.05
南山开发（香港）有限公司		5,083,523.18	11,184,322.22
		147,153,672.60	113,743,609.70

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
应收票据及应收账款	中国南山开发(集团)股份有限公司	64,141.84		423,221.60	
应收票据及应收账款	江西赤湾东方物流有限公司	0.00		3,291.80	
应收票据及应收账款	赤晓企业有限公司	0.00		5,441.20	
应收票据及应收账款	中开财务有限公司	106,810.20		105,702.62	
应收票据及应收账款	深圳市赤湾东方物流有限公司	0.00		294,809.78	
应收票据及应收账款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	381,670.55		287,030.26	
应收票据及应收账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	797,959.98		3,483,554.66	34,835.55
应收票据及应收账款	深圳赤湾海洋石油工程有限公司	344,686.28	266,659.16	340,209.40	266,659.16
应收票据及应收账款	江西赤湾东方智慧公路港有限公司	204,405.92		0.00	
应收票据及应收账款	合肥宝湾国际商业运营管理有限公司	356,249.99		0.00	
其他应收款	苏州宏景置业有限公司	315,550,006.56		0.00	
其他应收款	武汉南山华中投资发展有限公司	295,800,000.00		0.00	
其他应收款	武汉崇鸿裕业房地产开发有限公司	134,360,064.79		0.00	
其他应收款	苏州联鑫置业有限公司	112,087,333.44		163,233,533.44	
其他应收款	深圳招商房地产开发有限公司	74,607,557.57		86,991,414.57	
其他应收款	鼎业控股有限公司	12,819,032.00		12,819,032.00	
其他应收款	方兴实业有限公司	9,459,591.91		9,459,591.91	
其他应收款	东莞南山轻型建	1,240.00		1,240.00	

	材有限公司				
其他应收款	深圳赤晓建筑科技有限公司	0.00		29,102.06	
其他应收款	合肥宝湾国际物流中心有限公司	0.00		7,352.00	
其他应收款	中国南山开发(集团)股份有限公司	1,616,918.71		2,750.00	
其他应收款	嘉兴现代物流园投资发展有限公司	15,333,000.00		15,333,000.00	
其他应收款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	27,306.60		27,336.60	
预付账款	中国南山开发(集团)股份有限公司	49,741.50		0.00	

(2) 应付项目

单位：元

项目名称	关联方	期末账面余额	期初账面余额
应付票据及应付账款	东莞南山轻型建材有限公司	6,893,873.51	5,286,105.28
应付票据及应付账款	江西赤湾东方物流有限公司	1,399,105.00	1,009,573.21
应付票据及应付账款	中国南山开发(集团)股份有限公司	31,603,221.40	35,410,982.46
应付票据及应付账款	深圳市前海中开商业保理有限公司	470,821,929.71	114,439,863.79
应付票据及应付账款	深圳赤晓工程建设有限公司	96,758.66	96,758.66
应付票据及应付账款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	16,554.40	16,554.40
应付票据及应付账款	深圳赤晓建筑科技有限公司	9,740.00	9,740.00
其他应付款	中国南山开发(集团)股份有限公司	196,350,813.82	124,187,021.33
其他应付款	深圳招商房地产有限公司	10,376.98	19,394,233.98
其他应付款	苏州招商南山地产有限公司	123,002,405.03	137,742,405.03
其他应付款	炎黄光谷科技股份有限公司	2,799,251.87	2,815,701.32
其他应付款	深圳市赤湾东方物流有限公司	316,776.00	551,831.00
其他应付款	东莞南山轻型建材有限公司	804,020.62	3,504.90
其他应付款	上海南山房地产开发有限公司	2,527.84	30,000.00

	司		
其他应付款	江西赤湾东方物流有限公司	94,925.00	50,000.00
其他应付款	深圳赤晓建筑科技有限公司	446,736.04	446,736.04
其他应付款	深圳赤晓工程建设有限公司	59,449.79	9,472,069.90
其他应付款	南山开发（香港）有限公司	5,076,200.96	32,840,083.89
其他应付款	赤晓企业有限公司	96,452.86	35,790.30
其他应付款	深圳市前海中开商业保理有限公司	123,870,300.35	0.00
其他应付款	重庆赤湾东方物流有限公司	476.00	0.00
其他应付款	深圳市赤湾东方供应链管理 有限公司	60,662.56	0.00
其他应付款	合肥宝湾国际物流有限公司	1,295,157.01	0.00
其他应付款	中开财务有限公司	2,782,785.96	1,271,588.93
其他应付款	苏州联鑫置业有限公司	0.00	3,332,000.00
其他应付款	深圳赤湾胜宝旺工程有限公 司	44,200.00	38,900.00
其他应付款	深圳赤湾海洋石油工程有限 公司	56,024.70	204,224.04
其他应付款	深圳市半岛一号管理有限公 司	510,190.70	0.00
其他应付款	惠阳新城市房地产开发有限 公司	123,408.34	0.00
其他应付款	上海海湾大厦管理有限公司	224,679.00	0.00
短期借款	中开财务有限公司	100,000,000.00	0.00
其他流动负债	中国南山开发（集团）股份 有限公司	505,000,000.00	0.00
其他流动负债	深圳市半岛一号管理有限公 司	11,361,846.67	117,584,000.00
其他流动负债	惠阳新城市房地产开发有限 公司	34,315,757.89	49,100,000.00
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	290,000,000.00	0.00
一年内到期的非流动负债	南山开发（香港）有限公司	6,000,000.00	0.00
一年内到期的非流动负债	中开财务有限公司	524,455,100.00	9,000,000.00
一年内到期的非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公 司	785,836.56	785,836.56
长期借款	中开财务有限公司	1,031,900,000.00	995,355,100.00

其他非流动负债	中国南山开发（集团）股份有限公司	1,886,000,000.00	1,224,000,000.00
其他非流动负债	南山开发（香港）有限公司	187,785,381.07	216,000,000.00
其他非流动负债	深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	2,307,525.90	3,093,362.46

7、关联方承诺

于2018年12月31日，除了本集团作为承租人与关联方签订的经营租赁合同外，并无其他重大已签约未在资产负债表上列示的与关联方有关的承诺事项。

8、其他

存放关联方的货币资金

	2018年	2017年
中开财务有限公司	2,351,647,944.07	2,001,894,640.45

2018年6月1日前，上述存款年利率为0.455%至3.0%；2018年6月1日起，上述存款年利率调整为0.500%至3.100%(2017年度：0.455%至3.0%)。

十三、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

	2018年	2017年
已签订的正在或准备履行的建安合同	3,412,675,765.62	2,122,794,332.73

2、或有事项

(1) 资产负债表日存在的重要或有事项

截至资产负债表日，本集团并无须作披露的或有事项。

(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。

十四、资产负债表日后事项

1、其他资产负债表日后事项说明

于2019年1月18日，本公司之子公司宝湾物流作为原始权益人开展资产证券化业务，通过长江证券(上海)资产管理有限公司设立“长江楚越-宝湾物流第1期资产支持专项计划”进行融资，收到认购资金人民币17.89亿元，其中优先级资产支持证券的募集总规模为人民币16.99亿元，次级资产支持证券的募集总规模为人民币0.90亿元。

于2019年2月，本公司之子公司深圳市绿建实业发展有限公司与第三方深圳市泽旺投资有限公司签署《产权转让协议》，以人民币258,989,001.00元转让其持有的深圳市海邻机械设备有限公司51%股权及人民币289,728,332.71元债权。

于2019年3月20日，本公司董事会通过关于《深圳市新南山控股(集团)股份有限公司首期股票期权激励计划(草案)》，激励对象范围为本公司董事(不含独立董事及监事)、高级管理人员、公司部门领导及子公司高级管理人员、业务骨干，期权授予数量合计2,650万份。

十五、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	4,786,321.33 8.16	764,551,100.02	4,301,159.51	1,243,858.30 0.77	263,818,109.19	-11,171,376.19	7,051,678.63 1.46
营业利润	1,360,226.51 3.76	115,662,991.43	-9,292,153.07	-109,886,659.33	57,059,516.06	-212,140,341.51	1,201,629.86 7.34
资产减值损失	322,982.50	2,094,753.51	0.00	2,023,436.43	19,956,673.86	0.00	24,397,846.30
折旧费和摊销费	21,128,598.59	219,833,902.50	3,267,499.93	40,960,383.20	54,385,403.85	0.00	339,575,788.07
利润总额	1,358,422.15 7.70	109,589,209.59	-9,287,132.79	-109,259,039.82	57,493,669.01	-212,140,341.51	1,194,818.52 2.18

所得税费用	398,105,369.91	45,122,050.99	-1,203,308.96	-942,313.67	89,809.89	0.00	441,171,608.16
资产总额	18,009,041,812.40	9,749,254,754.16	279,250,135.79	2,409,037,433.94	13,347,594,000.57	-12,270,509,346.56	31,523,668,790.30
负债总额	13,163,759,355.99	4,986,420,589.94	57,454,764.78	1,525,335,202.78	6,026,547,775.78	-5,031,348,550.17	20,728,169,139.10
其他披露							
对联营和合营企业的投资收益	7,877,176.13	-330,499.85	0.00	-668,655.36	1,301,971.61	668,655.36	8,848,647.89
联营企业和合营企业的长期股权投资	307,430,411.39	39,682,603.10	0.00	99,331,344.64	633,647,310.44	-99,331,344.64	980,760,324.93

(3) 其他说明

产品和劳务信息

对外交易收入

	2018年	2017年
房地产业务收入	4,786,321,338.16	5,406,626,074.05
仓储物流业务收入	753,379,723.83	617,914,227.90
产城综合开发业务收入	4,301,159.51	357,192.88
制造业业务收入	1,243,858,300.77	1,090,082,001.56
其他业务收入	263,818,109.19	243,499,518.65
	7,051,678,631.46	7,358,479,015.04

地理信息

对外交易收入

	2018年	2017年
中国大陆	6,826,272,356.22	7,231,412,423.46
其他国家或地区	225,406,275.24	127,066,591.58
	7,051,678,631.46	7,358,479,015.04

对外交易收入归属于客户所处区域。

主要客户信息

本集团的客户较为分散，不存在单个与本集团交易额超过10%的客户。

非流动资产总额

本公司及其子公司非流动资产均位于中国大陆地区。

2、其他对投资者决策有影响的重要交易和事项

租赁

作为出租人

融资租赁：于2018年12月31日，未实现融资收益的余额为人民币6,445,131.16元(2017年12月31日：人民币12,769,388.25元)，采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与承租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁收款额如下：

	2018年	2017年
1年以内(含1年)	31,119,747.39	37,085,803.29
1年至2年(含2年)	27,526,845.35	30,051,747.39
2年至3年(含3年)	8,627,073.58	26,218,845.35
3年以上	66,043,284.94	56,986,633.74
	133,316,951.26	150,343,029.77

经营性租出固定资产，参见附注七、11。

作为承租人

融资租赁：于2018年12月31日，未确认融资费用的余额为人民币1,033,603.20元(2017年12月31日：人民币4,342,077.98元)，采用实际利率法在租赁期内各个期间进行分摊。根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2018年	2017年
1年以内(含1年)	151,069,590.49	162,722,778.59
1年至2年(含2年)	7,301,113.45	20,404,176.90
2年至3年(含3年)	-	7,301,113.45
	158,370,703.94	190,428,068.94

融资租入固定资产，参见附注七、11。

重大经营租赁：根据与出租人签订的租赁合同，不可撤销租赁的最低租赁付款额如下：

	2018年	2017年
1年以内(含1年)	69,515,819.20	74,650,247.84
1年至2年(含2年)	52,058,391.12	56,673,387.04
2年至3年(含3年)	51,187,493.34	39,263,581.74
3年以上	296,741,634.39	418,145,810.65
	469,503,338.05	588,733,027.27

3、其他

比较数据

如附注五、28所述，财务报表中若干项目的会计处理和列报以及财务报表中的金额已经过修改，以符合新的要求。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	2018年	2017年
永续债	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00

2017年12月14日，本公司之子公司宝湾物流与华润投信托有限公司(以下简称“华润信托”)签署《华润信托·瑞丰四期单一资金信托计划永续债权投资合同》，华润信托发起信托计划，以信托贷款的形式进行永续债权投资，投资金额为人民币1,000,000,000.00元。

可续期信托贷款初始贷款期限为三年，本集团有权选择递延支付利息,到期后本集团有权选择续期，且不受续展次数限制。本公司之子公司发行的永续债分类为归属于少数股东的其他权益工具。

永续债归属于其他权益持有者的具体信息如下：

项目	年初数/本年数	年末数/上年数
归属于少数股东的权益		
归属于少数股东其他权益工具持有者的权益	1,000,000,000.00	1,000,000,000.00
其中：净利润及综合收益总额	65,902,777.78	-
当期已付利息	65,902,777.78	-

十六、母公司财务报表主要项目注释

1、应收票据及应收账款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收票据	29,357,252.12	22,091,911.36
应收账款	189,938,043.77	144,445,318.53
合计	219,295,295.89	166,537,229.89

(1) 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	3,400,669.20	2,577,600.00
商业承兑票据	25,956,582.92	19,514,311.36
合计	29,357,252.12	22,091,911.36

2)期末公司已背书或贴现且在资产负债表日尚未到期的应收票据

单位：元

项目	期末终止确认金额	期末未终止确认金额
银行承兑票据	3,750,000.00	0.00
商业承兑票据	0.00	22,524,630.44
合计	3,750,000.00	22,524,630.44

(2) 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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的应收账款	32,890,851.14	14.46%	0.00		32,890,851.14	4,169,220.28	2.33%	0.00		4,169,220.28
按信用风险特征组合计提坏账准备的应收账款	194,624,335.55	85.54%	37,577,142.92	19.31%	157,047,192.63	174,454,667.72	97.67%	34,178,569.47	19.59%	140,276,098.25
合计	227,515,186.69	100.00%	37,577,142.92		189,938,043.77	178,623,888.00	100.00%	34,178,569.47		144,445,318.53

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的应收账款：

□ 适用 √ 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的应收账款：

√ 适用 □ 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	应收账款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
1 年以内	32,637,929.60	-	-
半年以内	78,818,728.47	2,364,561.85	3.00%
半年-1 年	47,284,254.47	2,364,212.73	5.00%
1 年以内小计	158,740,912.54	4,728,774.58	
1 至 2 年	35,200,608.18	3,520,060.82	10.00%
2 至 3 年	6,654,061.51	2,661,624.60	40.00%
3 年以上	252,921.54	-	0.00%
3 年以上	26,666,682.92	26,666,682.92	100.00%
合计	227,515,186.69	37,577,142.92	

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的应收账款：

适用 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 3,398,573.45 元；本期收回或转回坏账准备金额 0.00 元。

3)按欠款方归集的期末余额前五名的应收账款情况

于2018年12月31日，本公司前五名的应收账款合计数为人民币87,607,558.91元(2017年：人民币49,912,085.33元)，占应收账款年末数合计数的比例为38.51%(2017年：27.94%)，相应计提的坏账准备合计数为人民币4,697,158.66元(2017年：人民币2,090,663.17元)。

2、其他应收款

单位：元

项目	期末余额	期初余额
应收利息	40,190,386.12	13,243,047.07
应收股利	588,363,414.60	615,898,842.60
其他应收款	4,375,802,535.09	3,355,298,323.10
合计	5,004,356,335.81	3,984,440,212.77

(1) 应收利息

1)应收利息分类

单位：元

项目	期末余额	期初余额
委托贷款	40,190,386.12	13,243,047.07
合计	40,190,386.12	13,243,047.07

(2) 应收股利

1)应收股利

单位：元

项目(或被投资单位)	期末余额	期初余额
深圳南山房地产有限公司	515,971,730.54	465,971,730.54
上海新南山房地产开发有限公司	41,507.95	77,576,935.95
雅致集成房屋（苏州）有限公司	72,350,176.11	72,350,176.11
合计	588,363,414.60	615,898,842.60

(3) 其他应收款

1)其他应收款分类披露

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	
单项金额重大并单独计提坏账准备的其他应收款						3,347,559.028.63	99.74%			3,347,559.028.63
按信用风险特征组合计提坏账准备的其他应收款	4,375,802.535.09	100.00%			4,375,802.535.09	8,671,375.90	0.26%	932,081.43	10.75%	7,739,294.47
合计	4,375,802.535.09	100.00%			4,375,802.535.09	3,356,230.404.53	100.00%	932,081.43		3,355,298,323.10

期末单项金额重大并单项计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，按账龄分析法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

单位：元

账龄	期末余额		
	其他应收款	坏账准备	计提比例
1 年以内分项			
一年以内	2,429,510,910.07	0.00	0.00%
1 年以内小计	2,429,510,910.07	0.00	0.00%
1 至 2 年	1,318,104,766.90	0.00	0.00%
2 至 3 年	395,698,974.47	0.00	0.00%
3 年以上	232,487,883.65	0.00	0.00%
3 至 4 年			
4 至 5 年			
5 年以上			
合计	4,375,802,535.09	0.00	0.00%

确定该组合依据的说明：

本集团以个别认定法和账龄作为信用风险特征确定应收款项组合，并采用个别认定法和账龄分析法对应收账款和其他应收款计提坏账准备。

个别认定法将应收关联方款项、押金、保证金等确定为应收款项组合，并根据未来现金流量现值低于其账面价值的差额计提坏账准备。

组合中，采用余额百分比法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

组合中，采用其他方法计提坏账准备的其他应收款：

适用 不适用

2)本期计提、收回或转回的坏账准备情况

本期计提坏账准备金额 0.00 元；本期收回或转回坏账准备金额 932,081.43 元。

3)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
押金保证金	17,501,720.00	1,500,172.00
备用金	2,373,349.59	7,164,146.80
应收暂付款	1,396,144.34	684,811.16
往来款	4,354,531,321.16	3,346,881,274.57
合计	4,375,802,535.09	3,356,230,404.53

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	1,882,980,694.40	0-3 年	43.03%	
第二名	关联方往来	604,821,003.47	0-2 年	13.82%	
第三名	关联方往来	503,000,000.00	半年以内	11.50%	
第四名	关联方往来	400,000,000.00	半年以内	9.14%	
第五名	关联方往来	291,340,050.71	半年以内	6.66%	
合计	--	3,682,141,748.58	--	84.15%	

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	6,849,650,996.64	146,509,382.97	6,703,141,613.67	4,138,427,607.26	146,509,382.97	3,991,918,224.29
对联营、合营企业投资	633,647,310.44	0.00	633,647,310.44	137,463,231.06	0.00	137,463,231.06
合计	7,483,298,307.08	146,509,382.97	7,336,788,924.11	4,275,890,838.32	146,509,382.97	4,129,381,455.35

(1) 对子公司投资

单位：元

被投资单位	期初余额	本期增加	本期减少	期末余额	本期计提减值准备	减值准备期末余额
深圳市绿建实业发展有限公司	1,181,417,980.10	0.00	0.00	1,181,417,980.10	0.00	0.00
深圳南山房地产开发有限公司	2,424,783,958.97	0.00	0.00	2,424,783,958.97	0.00	0.00
上海新南山房地产开发有限公司	474,930,235.97	0.00	0.00	474,930,235.97		146,509,382.97
南通南山开发房地产开发有限公司	57,295,432.22	0.00	0.00	57,295,432.22	0.00	0.00
宝湾产城发展（深圳）有限公司	0.00	20,000,000.00	0.00	20,000,000.00	0.00	0.00
成都赤湾国际油气基地有限公司	0.00	117,497,628.67	0.00	117,497,628.67	0.00	0.00
宝湾物流控股有限公司	0.00	2,532,451,987.58	0.00	2,532,451,987.58	0.00	0.00
深圳宝湾国际物流有限公司	0.00	41,273,772.13	0.00	41,273,772.13	0.00	0.00
雅致国际（香港）有限公司	0.00	1.00	0.00	1.00	0.00	0.00
合计	4,138,427,607.26	2,711,223,389.38		6,849,650,996.64		146,509,382.97

(2) 对联营、合营企业投资

单位：元

投资单位	期初余额	本期增减变动							期末余额	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	计提减值准		

						动	润	备			
一、合营企业											
二、联营企业											
中开财务有限公司	137,463,231.06	148,196,671.37	0.00	19,445,463.22	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	305,105,365.65	0.00
深圳赤湾胜宝旺工程有限公司	0.00	334,279,564.29	0.00	-5,737,619.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	328,541,944.79	0.00
小计	137,463,231.06	482,476,235.66	0.00	13,707,843.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	633,647,310.44	0.00
合计	137,463,231.06	482,476,235.66	0.00	13,707,843.72	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	633,647,310.44	0.00

(3) 其他说明

2018年，本公司向全资子公司宝湾产城发展（深圳）有限公司注资人民币2,000万元；

2018年，本公司发生同一控制下吸收合并深基地取得的子公司及联营公司；

2018年，本公司以人民币1元取得子公司深圳市绿建实业发展有限公司下属子公司雅致国际（香港）有限公司100%的股权。

2017年，本公司以深圳雅致集成房屋有限公司、雅致集成房屋(廊坊)有限公司等15家子公司的股权对本公司另一子公司深圳市绿建实业发展有限公司进行增资，增资完成后，该15家公司成为深圳市绿建实业发展有限公司的子公司。

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	301,566,123.36	267,405,693.53	275,715,858.09	236,243,788.30
其他业务	3,380,103.22	2,061,379.63	1,481,011.03	1,296,333.77
合计	304,946,226.58	269,467,073.16	277,196,869.12	237,540,122.07

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	200,000,000.00	106,376,935.93
权益法核算的长期股权投资收益	13,707,843.72	16,801,097.88
合计	213,707,843.72	123,178,033.81

十七、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	-4,370,617.56	
越权审批或无正式批准文件的税收返还、减免	717,687.05	
计入当期损益的政府补助（与企业业务密切相关，按照国家统一标准定额或定量享受的政府补助除外）	11,647,284.67	
计入当期损益的对非金融企业收取的资金占用费	3,540,064.79	
委托他人投资或管理资产的损益	122,671.23	
同一控制下企业合并产生的子公司期初至合并日的当期净损益	23,098,548.31	
单独进行减值测试的应收款项减值准备转回	5,699,045.65	
除上述各项之外的其他营业外收入和支出	-6,555,865.10	
减：所得税影响额	1,347,455.34	
少数股东权益影响额	48,432,478.10	
合计	-15,881,114.40	--

对公司根据《公开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》定义界定的非经常性损益项目，以及把《公

开发行证券的公司信息披露解释性公告第 1 号——非经常性损益》中列举的非经常性损益项目界定为经常性损益的项目，应说明原因。

√ 适用 □ 不适用

项目	涉及金额（元）	原因
其他收益	2,783,004.10	正常经营业务产生。

2、净资产收益率及每股收益

报告期利润	加权平均净资产收益率	每股收益	
		基本每股收益（元/股）	稀释每股收益（元/股）
归属于公司普通股股东的净利润	6.44%	0.19	0.19
扣除非经常性损益后归属于公司普通股股东的净利润	7.93%	0.23	0.23

第十二节 备查文件目录

- 一、载有法定代表人、财务负责人、会计机构负责人签名并盖章的财务报表。
- 二、载有会计师事务所盖章、注册会计师签名并盖章的审计报告原件。
- 三、报告期内在中国证监会指定报纸上公开披露过的所有公司文件的正本及公告的原稿。
- 四、载有董事长签名的2018年年度报告文本原件。
- 五、以上备查文件的备置地点：公司证券事务部。